

## 목 차

### ■ 건설부동산 칼럼 ■

- PF 사업장 정상화 방안 - 부동산신탁의 위탁자, 수익자 변경 .....2

### ■ 화제의 판결 ■

- “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상의 공익사업시행자가 하는 이주대책대상자 확인·결정의 법적 성질과 쟁송방법” .....5

### ■ 화제의 뉴스 ■

- ‘수익률 보장 임대주택’에 기관투자자 38곳 줄었다 .....9
- 분양 시장 살아나자 건설사들 땅 구하기 전쟁... “경쟁률 높은 곳 입지 좋아” .....11
- 대한주택보증 보증받는 PF 사업장 금리 낮춘다 .....13
- 국토부, 아파트 층간소음 기준 마련 .....15
- 체납세액 확인 안 해 공매 공인중개사도 일부 책임 .....17

### ■ 최신 법령 ■

- 부동산 거래신고에 관한 법률 .....18
- 주택법 시행령 .....20

### ■ 최신 판례 ■

- 대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 손해배상(기) 판결 .....22

## ■ 건설부동산 칼럼 ■

## PF 사업장 정상화 방안 - 부동산신탁의 위탁자, 수익자 변경



(법무법인 지평 **최진숙 변호사**)

프로젝트 파이낸싱 방식으로 진행되는 부동산개발금융에 있어서 가장 중요한 담보는 사업부지가 될 것입니다. 현재 국내 부동산개발금융의 경우 사업부지를 부동산신탁하여 수탁자가 해당 사업부지의 소유권을 확보하는 방법이 가장 일반적인 사업부지 담보확보 방안이 되고 있습니다.

한편, 부동산개발금융은 개발사업의 성격상 중도에 사업시행자의 부도, 파산 등의 문제가 발생하여 사업시행자를 새로운 사업시행자(이하 "대체시행사")로 변경/교체할 필요가 있을 수 있고, 부동산개발금융에 신용공여(지급보증, 채무인수 등)를 한 시공사가 PF대출원리금채무를 대위변제함으로써 대출금융기관이 보유하던 우선수익권을 취득하게 되는 경우가 있습니다. 이와 같이 부동산신탁 방식으로 사업부지가 확보된 PF 사업장의 경우, 위탁자의 변경(대체시행사 선정시)이나 우선수익자의 변경(시공사 대위변제시)을 위한 신탁원부의 변경등기가 필요하게 됩니다.

먼저 위탁자의 변경과 관련된 신탁원부의 변경에 관하여 살펴봅니다.

종래 신탁법은 신탁계약에 있어서 위탁자의 변경을 인정하지 않았고, 등기예규에서도 위탁자 자체를 변경하는 등기는 이를 신청할 수 없도록 규정하고 있었습니다. 이는 신탁계약에 있어서 위탁자의 변경은 사실상 부동산의 소유권을 변경시키는 행위에 해당하나 형식적으로는 소유권의 변동은 수반하지 않게 되므로, 이를 인정하면 중간생략등기를 하는 것과 같이 신탁등기 이후에 등기를 하지 않는 채로 무수히 많은 처분행위를 하는 것이 가능해져 조세포탈 등의 탈법이나 범법의 우려가 있을 것을 고려한 것으로 이해됩니다. 그러나 2011년 7월 25일 신탁법 개정에 따라 위탁자의 변경이 가능하게 되어, 위탁자 지위의 이전이 있는 경우 신탁원부의 변경등기가 가능하게 되었습니다.

이에 따라 대체시행사가 사업부지에 관한 위탁자의 지위 이전을 받는 방식으로 사업권을 확보하는 것이 가능해졌고, 시행사 교체시 신탁을 종료한 후 다시 신탁하여야 하는 번거로움과 사해신탁 등의 법적 위험으로부터도 보호받게 되었습니다.

또한, 우선수익자의 변경과 관련된 신탁원부의 변경에 관하여 살펴봅니다.

국내 부동산개발금융의 경우 시공사가 시행사(차주)의 PF대출원리금 채무에 관한 지급보증, 채무인수 등을 통한 신용보강을 하는 경우가 많습니다. 이에 따라 시행사(차주)의 채무불이행시 시공사가 PF대출원리금 채무를 대위변제하는 경우, 이는 민법 제481조의 변제자의 법정 대위 규정에 의한 것으로 변제할 정당한 이익이 있는 시공사는 PF대출금융기관이 가지는 우선수익자의 지위를 당연히 승계하게 됩니다. 그러나 우선수익자 변경을 위한 신탁원부 변경 등기신청시 등기실무관들은 실무적으로 증빙서류인 우선수익권자 변경을 위한 신탁계약 변경계약서에 위탁자의 날인을 요구하여, 위탁자의 시행사(차주)가 협조하지 않는 한 사실상 신탁원부의 변경이 어려운 문제가 발생하여 왔습니다. 결국, PF대출원리금 채무에 관한 신용공여를 제공한 시공사로서는 PF대출원리금채무를 변제함과 동시에 변제자의 법정대위로서, PF대출금융기관이 보유한 우선수익권을 취득하는 것이 당연한데 등기 실무례가 이에 부응하지 않음에 따라, 과거에는 시공사의 우선수익자로서 권리행사가 제한을 받고, 시공사의 우선수익권 유동화나, Refinancing에 차질을 초래하게 되었습니다.

그러나 최근 시공사의 변제자 대위를 원인으로 한 신탁원부 변경등기신청을 각하한 등기공무원의 업무 처리에 관하여 시공사의 대위변제사실이 객관적인 서면에 의하여 증명되면 신탁원부의 변경등기가 가능하다는 법원의 결정이 있었습니다. 이에 따라, 시공사가 PF대출원리금채무를 대위변제한 이후 해당 사업장의 정상화를 위한 Refinancing이나, 시공사가 보유한 구상금채권 및 이를 담보하는 우선수익권을 제3자에게 유동화하는 것이 보다 용이해졌습니다.

위와 같이 부동산신탁의 위탁자나 우선수익자를 변경하는 것에 관하여 신탁법의 개정 및 등기실무례의 개선이 이루어지고 있는바, 향후에는 PF 사업장을 정상화시키는 방안을 모색할 때, 종전과 같이 신탁부동산을 처분하거나, 시행사의 주식 근질권을 실행하는 방식 이외에도 종전 부동산신탁을

유지한 채 위탁자 또는 우선수익자를 변경하고 이를 신탁원부 변경등기를 통해 공시하는 방안이 새로운 대안이 될 수 있을 것으로 예상됩니다.

## ■ 화제의 판결 ■

# “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상의 공익사업시행자가 하는 이주대책대상자 확인·결정의 법적 성질과 쟁송방법”

[대상판결 : 대법원 2014. 2. 27. 선고 2013두10885 일반분양이주택지결정무효확인 판결]

## 1. 시안의 개요

공익사업법상 공공사업시행자의 “이주택지의 공급조건 결정공고”가 다툼의 대상이 된 사건입니다. 원고는 자신을 ‘소지가 분양대상자’가 아니라 ‘일반우선 분양대상자’로 결정한 이주택지 분양대상자 결정·공고 처분이 무효라는 확인소송을 제기하였습니다.

제1심 법원은, “공공사업의 시행자가 이주택지의 공급조건에서 소지가로 분양할 것인지 일반분양가로 분양할 것인지에 관하여 결정·공고하였다고 하더라도 이는 이주택지대상자로 선정된 자와 체결할 이주택지에 관한 분양계약에서 대상자가 반대급부로서 부담하게 되는 사법상의 금전지급의무에 관한 사항을 사전 통보하는 것에 지나지 않고, 그에 기한 분양계약에 따라 부담하게 되는 금전지급의무의 범위 등에 관한 다툼은 민사소송을 통하여 적절한 구제가 이루어질 수 있는 사항이라는 이유로, 피고의 결정·공고는 원고의 법률상의 권리의무에 직접적 변동을 초래하는 행정처분에 해당한다고 볼 수 없어 이 사건 소가 부적법하다”고 판단하여 각하하였고, 원심도 제1심 판결을 그대로 유지하였습니다.

이에 대하여 대법원은, 이 사건 소지가 분양대상자는 소지가로 이주택지를 분양받는 외에도 1세대당 상업용지 3평을 일반분양가로 추가분양받을 수 있는데 비하여 일반우선 분양대상자는 이주택지를 일반분양가로 우선분양받는 것에 그치므로, 소지가 분양대상자인지 여부에 따라 보장되는 이주대책 내용의 차이가 이주대책대상자가 반대급부로서 부담하게 되는 사법상의 금전지급의무에 관한 사항에 불과하다고 할 수 없는 점, 피고 창원시장의 결정·공고는 원고를 개별적으로 특

정하여 외부에 표시되었을 뿐만 아니라 그 공고에 분양대상자 결정에 이의가 있는 때에는 창원시에 이의신청을 할 수 있고 처분이 있음을 안 날로부터 90일 이내에 행정심판을 청구할 수 있다는 내용이 포함되어 있는 점 등을 위 법리에 비추어 살펴보면, 원고를 소지가 분양대상자가 아닌 일반우선 분양대상자로 결정·공고한 것은 원고의 권리의무에 직접적 변동을 초래하는 행위에 해당하여 항고소송의 대상이 된다고 봄이 상당하다고 하여 원심을 파기하였습니다.

## 2. 판결의 내용

대법원은 이 사건에서 다음과 같은 법리를 다시 한 번 확인하였습니다.

“공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상의 공익사업시행자가 하는 이주대책대상자 확인·결정은 구체적인 이주대책상의 수분양권을 부여하는 요건이 되는 행정작용으로서의 처분이지 이를 단순히 절차상의 필요에 따른 사실행위에 불과한 것으로 평가할 수는 없다. 따라서 수분양권의 취득을 희망하는 이주자가 소정의 절차에 따라 이주대책대상자 선정신청을 한 데 대하여 사업시행자가 이주대책대상자가 아니라고 하여 위 확인·결정 등의 처분을 하지 않고 이를 제외시키거나 거부조치한 경우에는, 이주자로서는 사업시행자를 상대로 항고소송에 의하여 그 제외처분이나 거부처분의 취소를 구할 수 있다. 나아가 이주대책의 종류가 달라 각 그 보장하는 내용에 차등이 있는 경우 이주자의 희망에도 불구하고 사업시행자가 요건 미달 등을 이유로 그 중 더 이익이 되는 내용의 이주대책대상자로 선정하지 않았다면 이 또한 이주자의 권리의무에 직접적 변동을 초래하는 행위로서 항고소송의 대상이 된다.”

## 3. 판결의 의미

이 판결은 종래 대법원 1994년 5월 24일 선고 92다35783 전원합의체 판결의 법리를 다시금 확인하면서 원심을 파기했다는 데에 의미가 있습니다.

위 전원합의체 판결에서 대법원은, 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법상의 이주대책은

공공사업의 시행에 필요한 토지 등을 제공함으로써 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 이주자들을 위하여 사업시행자가 기본적인 생활시설이 포함된 택지를 조성하거나 그 지상에 주택을 건설하여 이주자들에게 이를 그 투입비용 원가만의 부담하에 개별 공급하는 것으로서, 이주자들에 대하여 종전의 생활상태를 원상으로 회복시키면서 동시에 인간다운 생활을 보장하여 주기 위한 이른바 생활보상의 일환으로 국가의 적극적이고 정책적인 배려에 의하여 마련된 제도라고 지적했습니다.

위 공공용지취득법에서 사업시행자에게 이주대책의 수립·실시의무를 부과하고 있다고 하여 그 규정 자체만으로 이주자에게 사업시행자가 수립한 이주대책상의 택지분양권이나 아파트 입주권 등을 받을 수 있는 구체적인 권리(수분양권)가 직접 발생하는 것으로 볼 수는 없고, 사업시행자가 이주대책에 관한 구체적인 계획을 수립하여 이를 해당자에게 통지 내지 공고한 후, 이주자가 수분양권을 취득하기를 희망하여 이주대책에 정한 절차에 따라 사업시행자에게 이주대책대상자 선정신청을 하고 사업시행자가 이를 받아들여 이주대책대상자로 확인·결정하여야만 비로소 구체적인 수분양권이 발생하게 된다고 지적했습니다.

따라서 위와 같은 사업시행자가 하는 확인·결정은 곧 구체적인 이주대책상의 수분양권을 취득하기 위한 요건이 되는 행정작용으로서의 처분인 것이지, 단순히 절차상의 필요에 따른 사실행위에 불과한 것으로 평가할 수는 없다는 뜻입니다. 따라서 수분양권의 취득을 희망하는 이주자가 소정의 절차에 따라 이주대책대상자 선정신청을 한 데 대하여 사업시행자가 이주대책대상자가 아니라고 하여 위 확인·결정 등의 처분을 하지 않고 이를 제외시키거나 또는 거부조치한 경우에는, 이주자로서는 당연히 사업시행자를 상대로 항고소송에 의하여 그 제외처분 또는 거부처분의 취소를 구할 수 있다고 보아야 한다고 판시했습니다.

만일 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체와 같은 행정기관이 아니고 독립하여 법률에 의하여 특수한 존립목적 부여받아 국가의 특별감독하에 그 존립목적인 공공사무를 행하는 공법인이 관계법령에 따라 공공사업을 시행하면서 그에 따른 이주대책을 실시하는 경우에도, 그 이주대책에 관한 처분은 법률상 부여받은 행정작용권한을 행사하는 것으로서 항고소송의 대상이 되는 공

법상 처분이 되므로, 그 처분이 위법부당한 것이라면 사업시행자인 당해 공법인을 상대로 그 취소소송을 제기할 수 있게 됩니다.

이러한 법리에 터잡아 이 사건에서도, "이주대책의 종류가 달라 각 보장하는 내용에 차등이 있는 경우 이주자의 희망과 달리 사업시행자가 요건 미달 등을 이유로 그중 더 이익이 되는 내용의 이주대책대상자로 선정하지 않았다면 이주자의 권리의무에 직접적 변동을 초래하는 행위로서 항고소송의 대상이 된다."고 보아 원심을 파기했습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2014. 2. 27. 선고 2013두10885 일반분양이주택지결정무효확인 판결](#)



## ■ 화제의 뉴스 ■

**‘수익률 보장 임대주택’에 기관투자자 38곳 줄섰다**

“임대주택 리츠(REITs·부동산투자회사)는 시장에서 매우 획기적이라는 평가를 받고 있다. 정부와 민간기관이 협력해 주택 문제 해결하는 시발점이 될 것으로 보인다. 금융권도 필요한 시스템과 상품을 잘 만들어 이 사업이 성공할 수 있도록 최선을 다 하겠다.”(시중 금융지주 회장)

“주택과 금융시장에 커다란 구조적 변화 일어나고 있다. 국민주택기금의 선도적 역할 통해 민간자본을 유입시켜 임대주택을 공급해야 하는 시점이 됐다. 금융의 역할이 필요하다. 수익성과 안전성 측면에서 모두 만족할 수 있도록 하겠다.”(국토교통부 관계자)

국토교통부와 38개 금융기관이 11일 오후 서울 여의도 전경련회관 컨퍼런스센터에서 ‘임대주택 리츠’ 사업 활성화를 위한 공동투자협약을 체결하는 자리에서 나온 목소리들입니다.

이날 협약식에는 도태호 실장을 비롯해 김재정 국토부 주택정책관, 이재영 한국토지주택공사(LH) 사장 등이 참석했습니다. 또 행정공제회, 삼성·교보생명을 포함한 16개 보험사, 우리·외환·신한·농협 등 10개 은행, 미래에셋·우리투자증권 등 9개 증권사 등 총 38개 금융기관 임직원도 참석했습니다.

이들 금융기관이 제시한 투자의향 금액은 애초 국토부가 예상한 금액인 2조~3조 원보다 5배 많은 13조 6,000억 원에 이릅니다. 참여기관 대부분이 공공임대 리츠와 민간제안 리츠 모두에 관심을 보였으며, 단순 용자뿐만 아니라 우선주에도 투자할 전망입니다.

현장에서 만난 한 증권사 임원은 “무엇보다 투자자금에 대한 안전성이 높다는 게 매력적”이라며 “시중 금리 이상의 수익만 보장된다면 충분히 투자해볼 만 한 구조”라고 말했습니다. 이어 “여러 사업 모델을 두고 수익성 등을 고려해 사업에 참여할 계획”이라고 덧붙였습니다.

임대주택 리츠는 크게 공공이 주도하는 공공임대 리츠 방식과 민간제안 방식으로 나누어집니다. 공공임대 리츠는 일반 부동산 리츠에 비해 수익률은 다소 낮습니다. 하지만 전용면적 60㎡ 이하 소형 단지는 조성원가의 60%(전용 60~85㎡는 85%) 수준에 택지를 공급받을 수 있는 장점이 있습니다. 이를 통해 집값이 연간 1.5%만 상승해도 출자자는 7% 이상의 수익률을 낼 수 있는 구조라는 게 국토부의 설명입니다.

또 기관투자자의 채권(주택가격의 25%)이 임대보증금(30%·2순위)보다 선순위인 것도 투자 안정성을 높여줍니다. 주택기금과 LH 출자(13%)는 후순위입니다. 국토부는 실질적으로 무위험 채권이면서 10년 만기 국채금리(연 3.6%) 이상 될 것으로 보고 있습니다.

임대주택 리츠 사업에서 주도적인 역할을 하고 있는 이재영 사장은 "시장 상황이 바뀌어 LH의 능력만으로는 국민 요구에 부응하기 힘든 측면이 있다"면서 "사업 파트너로서 항상 낮은 자세로 노력하겠다"고 말했습니다. 이어 "개발사업에 여러분의 노하우와 전문 지식을 제안해주시면 적극 검토해 반영하겠다"고 설명했습니다.

국토부는 직접 건설과 리츠 방식의 병행을 통해 2017년까지 공공임대주택(10년) 착공물량을 당초 계획물량(2만 6,000가구)의 두 배 수준인 5만 가구까지 확대할 계획입니다. 민간자본을 활용해 임대주택을 공급하는 것과 동시에 LH는 부채를 줄일 수 있을 것으로 전망 됩니다.

국토부는 협약에 참가한 기관과 함께 시범사업을 하고 LH 또는 민간제안 임대주택 사업에 대해 공동으로 사업성을 검증한 뒤 사업구조와 재원조달 구조를 확정할 예정입니다. 이후 금리입찰을 통해 낮은 금리를 제시한 금융기관을 투자자로 선정할 계획입니다.

국토부 관계자는 "공적자금의 신용보강을 바탕으로 시중자금의 임대주택사업 투자를 유도해 리츠 산업의 성장 촉진과 주택임대관리업의 조기 활성화 등 관련산업의 성장과 일자리 창출에도 도움이 될 것"이라고 말했습니다.

## [관련 기사]

- [아시아경제 - '수익률 보장 임대주택'에 기관투자자 38곳 줄었다\(2014. 4. 11.\)](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

**분양 시장 살아나자 건설사들 땅 구하기 전쟁... “경쟁률 높은 곳 입지 좋아”**

분양 시장이 살아나면서 건설사들이 땅 구하기에 나섰습니다. 입지 조건이 좋은 곳에는 토지 청약 경쟁률이 수백 대 1을 기록했습니다.

주택시장 전문가들은 “청약 경쟁률이 높다면 입지 조건이 좋다는 뜻”이라며 “주택 선택 시 참고할만 하다.”고 말했습니다.

◆ **분양 시장 살아나자 건설사들 ‘땅 구하기 전쟁’**

10일 부동산업계에 따르면 건설사·시행사들은 ‘땅 구하기 전쟁’을 벌이고 있습니다. 분양 경기가 좋다 보니 아파트를 짓기 위해 토지 청약에 적극적으로 나서고 있습니다.

한국토지주택공사(LH)가 분양한 구리 갈매지구 내 공동주택용지 C1블록 입찰에는 대형 건설사, 시행사 등 120여 곳이 몰렸습니다. 토지값이 1,254억 원으로 높았지만, 지구 내 3필지뿐인 민영 아파트 용지라는 희소성 때문에 인기를 끌었습니다. 경북도시개발공사가 2월 공급한 김천혁신도시 공동주택용지 3-1블록은 387대 1의 경쟁률을 기록했습니다.

주상복합용지도 팔려나가고 있습니다. LH가 공급한 광명역세권 주상복합용지는 4년여 만에 지난달 17일 1,015억 원에 매각됐으며, 화성 동탄2신도시 C-15블록도 18일 1,234억 원에 팔렸습니다.

경쟁력을 갖춘 중견사들이 토지 매입 경쟁을 주도하고 있습니다.

H건설은 지난해 11월부터 올해 1월까지 13개 공동주택 용지를 사들였습니다. 수원 호매실, 오산세교, 광명역세권, 의정부 민락, 아산탕정, 대구테크노폴리스, 고양원흥 등 토지를 확보했습니다. 약 1만 가구를 공급할 수 있는 물량입니다.

또 J건설은 세종시, 부영은 동탄2 신도시, 전남혁신도시 등에서 토지를 확보했습니다. B건설은 동탄2 신도시, 세종시 등에서 적극적으로 토지를 매입했습니다. W건설은 강릉유천지구, 평택 소사벌, 구미국가산업단지 확장단지 등 3개 공공택지에서 아파트 용지를 사들였습니다.

#### ◆ “토지 경쟁률 높은 곳 입지 조건 좋은 곳”

주택시장 전문가들은 공동주택용지 토지 청약 경쟁률이 높은 곳은 그만큼 사업성이 우수한 곳이라고 설명했습니다. 한 주택시장 전문가는 “주택용지가 잘 팔리는 곳은 개발 및 생활환경 등에서 발전 가능성이 큰 곳”이라며 “연내 주택 청약을 고려한다면 이런 지역의 신규 분양에 관심을 가질만하다.”고 말했습니다.

올해 상반기에는 특히 토지 청약 경쟁률이 높았던 곳을 중심으로 분양 물량이 많은 것으로 알려졌습니다.

#### [관련 기사]

- [조선비즈 - 분양 시장 살아나자 건설사들 땅 구하기 전쟁... “경쟁률 높은 곳 입지 좋아”\(2014. 4. 10\)](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

**대한주택보증 보증받는 PF 사업장 금리 낮춘다**

앞으로 대한주택보증의 보증을 받는 주택 프로젝트파이낸싱(PF) 사업장은 연 4%대의 낮은 금리로 은행 대출을 받을 수 있습니다. 또 대한주택보증이 분양대금을 관리해 하청업체가 공사대금을 제때 현금으로 받을 수 있게 됩니다.

국토교통부는 이러한 내용의 '표준 PF 대출' 제도를 오는 5월 말부터 시행한다고 9일 밝혔습니다. 은행의 외면으로 대폭 축소된 주택 PF를 손질해 주택업계의 사업 부담을 덜어주는 내용입니다.

우선 PF 사업장의 대출 이율이 대한주택보증의 신용등급(AAA)에 상응하는 4%대로 낮아집니다. 현재 이율은 4% 중반~8%대에 형성되어 있습니다. 은행이 PF 대출금액의 1~3% 선에서 받던 수수료도 면제됩니다.

국토부는 또 PF 사업자가 대출금을 준공 후에 일시 상환할 수 있도록 했습니다. 지금은 사업이 끝날 때까지 대출금을 분할상환해야 해서, 공사 중간에 하도급업체에 지급할 공사비가 부족한 등의 문제가 있었습니다. 이밖에 대한주택보증 보증을 받으면 시공사의 연대보증을 추가로 받거나 목표 분양률에 미달할 때 대출금 일부를 강제 회수하는 등의 불공정 관행도 중단됩니다.

대신 보증 리스크를 부담하는 대한주택보증은 PF 사업자의 자금 지출 등 분양대금을 관리해 자금운용의 투명성을 제고합니다. 대한주택보증은 분양대금 내에서 하도급 업체에 공사대금을 현금으로 지불합니다. 현금이 부족할 때에는 원청이 하도급업체에 외상매출채권을 발급하고, 하도급업체가 이를 담보로 은행에서 공사비를 조달한 뒤 만기가 되면 대한주택보증이 관리하는 분양대금으로 대출금을 상환할 수 있습니다.

국토부 관계자는 “주택 PF 사업은 위험의 대부분을 시공사가 부담하는 구조라서 주택경기에 따라 부침이 심할 수밖에 없는데, ‘표준 PF 대출’ 제도 시행으로 주택사업의 원활한 추진을 돕고, 경제적 약자인 하도급업체를 보호할 수 있을 것”이라고 말했습니다.

#### [관련 기사]

- [경향신문 - 대한주택보증 보증받는 PF사업장 금리 낮춘다\(2014. 4. 9.\)](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

## 국토부, 아파트 층간소음 기준 마련

아파트 등 공동주택에서 발생하는 층간소음기준이 마련됐습니다.

국토교통부와 환경부는 '소음·진동관리법'과 '주택법' 개정을 통해 '공동주택 층간소음기준에 관한 규칙'을 마련해 오는 11일부터 입법 예고한다고 10일 밝혔습니다. 다음달 14일부터 해당 규칙이 적용됩니다.

이번에 마련된 규칙에서 적용대상은 아파트, 연립주택, 다세대 주택 등으로 정해졌습니다. 규칙에서는 층간소음을 위·아래는 물론 옆집에서 발생하는 소음 전체를 일컫는다고 정했습니다.

규칙에서 정한 소음 종류는 2가지이며, 뛰는 행위 등으로 벽, 바닥에 충격을 줘서 발생하는 직접충격 소음과 악기·텔레비전 등에서 나는 공기전달 소음입니다. 욕실 등에서 발생하는 물소리는 제외되었습니다. 주택 건설 시에 해당 소음 성능이 결정돼 입주자 의지로 조절이 불가능하기 때문입니다.

소리크기기준도 마련됐습니다. 1분 등가소음도는 주간 43데시벨, 야간 38데시벨입니다. 1분 등가소음도는 1분간 발생한 소음을 측정하는 것입니다. 최고소음도는 주간 57데시벨, 야간 52데시벨입니다. 최고소음도는 충격음이 최대로 발생했을 때 측정합니다.

국토부 관계자는 "층간소음기준은 소음에 따른 분쟁발생 시 당사자 간이나 아파트관리기구 등에서 화해를 위한 기준으로 이웃끼리 배려할 수 있도록 하기 위해 만든 기준"이라며 "당사자 간 화해가 되지 않을 경우에는 공동주택관리분쟁조정위원회나 환경분쟁조정위원회 등 공적기구에서 화해·조정기준으로 활용할 것"이라고 설명했습니다.

이에 국토부는 아파트 등 바닥구조가 층간소음을 줄일 수 있도록 바닥 두께를 210mm 이상으로 만들도록 하고 바닥충격음 성능기준(경량충격음 58데시벨 이하, 중량충격음 50데시벨 이하)도 맞출 수 있게 개정했습니다.

국토부는 주택관리공단에 위탁해 '우리家 함께 행복지원센터'을 지난 8일 개소해 층간소음 상담도 함께 지원한다고 덧붙였습니다. 환경부에서는 공동주택 층간소음 해결을 위한 '층간소음 이웃사이 서비스(Tel. 1661-2642)'를 2012년 3월부터 수도권지역을 대상으로 실시하였는데, 올해 5월부터는 이 서비스를 전국으로 확대해 서비스를 제공할 계획이라고 밝혔습니다.

이번에 제정되는 '공동주택 층간소음기준에 관한 규칙' 세부 내용은 법제처 국가법령정보센터 (<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있습니다.

#### [관련 기사]

- [조선비즈 - 국토부, 아파트 층간소음기준 마련\(2014. 4. 10.\)](#)



## ■ 화제의 뉴스 ■

**체납세액 확인 안 해 공매 공인중개사도 일부 책임**

서 모씨는 제작년 3월 보증금 1억 3,500만 원에 부산 사하구의 한 아파트를 2년간 전세로 빌리는 계약을 했습니다. 1,000만 원을 먼저 계약금으로 내고 3개월 뒤인 6월 잔금 1억 2,500만 원을 치르고 입주한 서씨는 나중에야 집주인이 세금을 내지 않아서 세무서에서 이 아파트를 압류한 사실을 알게 되었습니다. 계약 당시인 3월에는 등기부 등본에 전 세입자의 전세권 등기 말고는 아무런 표기가 없었지만 4월부터 세무서가 압류를 시작해 입주한 뒤에야 이 사실을 알게 된 것입니다. 공매 절차가 진행된 끝에 그 해 11월 다른 사람이 집을 구입했고 서씨가 받아든 돈은 145만 원에 불과했습니다.

서씨는 공인중개사 임 모씨와 한국공인중개사협회를 상대로 손해배상 소송을 냈으나 1심에서 패소했습니다.

1심 재판부는 “잔금을 낼 때 중개업자가 세금 체납 사실에 대해 확인해야 할 의무가 있다고 할 수 없다”며 “잔금 지급 이전에 이미 중개수수료도 냈고 잔금 지급에 임씨가 적극적으로 관여하지도 않아 책임이 없다”고 판단했습니다.

서씨는 공인중개사협회만을 상대로 해서 항소했고 지난달 25일 부산고등법원은 원고 일부 승소 판결을 했습니다.

2심 재판부는 “전세금의 회수는 임대차계약에 있어서 중요한 부분이므로 임씨는 잔금 지급과 전세권 설정 등기를 할 무렵 선순위 근저당권이 설정되어 있는 등 전세권자의 권리 확보에 지장을 초래할 수 있는 사정이 있는지 여부를 확인할 의무가 있다”고 판단했습니다.

재판부는 “다만 서씨도 신중히 확인하지 못한 잘못이 있어 협회의 책임을 60%로 제한한다”고 판결했습니다.

**[관련 기사]**

- [매일경제 - 체납세액 확인 안 해 공매 공인중개사도 일부 책임\(2014. 4. 8.\)](#)

## ■ 최신 법령 ■

## 부동산 거래신고에 관한 법률

[법률 제12376호, 2014. 1. 28. 제정, 시행 2014. 7. 29.]

### 1. 개정이유

현행 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 따른 부동산 거래신고는 거래 당사자 모두에게 부과된 의무이나 공인중개사의 업무에 관한 법률에 함께 규정되어 있어 일반 국민에게는 중개업자의 의무로 인식되고 있는 실정이며, 거짓으로 부동산거래를 신고하는 사례도 빈번히 나타나고 있는바, 부동산 거래신고 제도에 대한 법률을 별도로 제정함으로써 일반 국민의 인식을 제고하고, 부동산 거래신고 제도의 발전을 위한 기반을 마련하는 한편, 부동산 거래신고 제도를 효율적으로 관리하기 위해 필요한 사항을 입법적으로 보완하려는 것입니다.

### 2. 주요 내용

- 가. 부동산 거래신고 제도에 관한 사항을 정함으로써 건전하고 투명한 거래질서를 확립하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 함(제1조).
- 나. 부동산 등에 관한 매매계약을 체결한 경우 거래당사자가 실제 매매가격 등을 매매계약의 체결일부터 60일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하도록 함(제3조제1항).
- 다. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 부동산 거래신고를 하도록 함(제3조제2항).

- 라. 주택거래신고지역의 주택에 대하여 개업공인중개사가 거래계약을 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 매매계약의 체결일부터 15일 이내에 부동산 거래신고를 하도록 함(제3조제5항).
- 마. 시장·군수 또는 구청장은 부동산 거래신고의 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단되는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완하게 하거나 그 사실 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있도록 함(제5조).
- 바. 중앙행정기관 차원의 관리를 효율적으로 하기 위하여 시·도지사도 하여금 부동산실거래 신고 검증결과를 국토교통부장관에게 보고하도록 의무화 함(제7조).

<법제처 제공>

### 3. 다운로드 : 부동산 거래신고에 관한 법률

## ■ 최신 법령 ■

**주택법 시행령**

[대통령령 제25154호, 2014. 2. 6. 일부개정, 시행 2014. 2. 7.]

**4. 개정이유**

고령화 및 주택시장의 침체로 인하여 임대주택 수요가 증가하고 있는 현실을 반영하여 종합적인 임대주택 관리 서비스 제공 등을 위한 주택임대관리업을 신설하는 등의 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제12022호, 2013. 8. 6. 공포, 2014. 2. 7. 시행)됨에 따라, 주택임대관리업의 등록대상·등록기준 및 등록절차 등을 구체화하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 주택건설사업자 등의 등록요건 중 사무실의 면적기준을 33㎡ 이상에서 22㎡ 이상으로 완화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

**5. 주요 내용**

사. 주택임대관리업의 등록대상 및 등록기준(제69조의2 및 별표 8의2 신설)

100호 이상의 자기관리형 주택임대관리업을 하려는 자는 2억 원 이상의 자본금과 변호사, 법무사, 공인중개사, 주택관리사 등으로서 해당 분야에 2년 이상 종사하거나 부동산 관련 분야의 석사학위 이상의 소지자로서 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 전문인력을 2명 이상 갖추도록 하고, 300호 이상의 위탁관리형 주택임대관리업을 하려는 자는 1억 원 이상의 자본금과 전문인력을 1명 이상 갖추도록 하는 등 주택임대관리업의 등록대상 및 등록기준을 구체적으로 정함.

아. 주택임대관리업자에 대한 등록말소 등의 기준 및 과징금의 부과(제69조의4, 제69조의5 및 별표 8의3 신설)

거짓이나 부정한 방법으로 등록을 한 경우 또는 등록기준에 미달하게 된 경우 등 주택임대관리업자에 대한 등록말소 및 영업정지 처분의 기준을 구체적으로 정하고, 영업정지를 갈음하여 과징금을 부과하려는 경우에는 영업정지기간 1일당 3만 원의 과징금을 부과하되, 위반행위의 종류 및 과징금의 금액을 분명하게 적은 서면으로 알리도록 함.

자. 자기관리형 주택임대관리업자의 보증상품 가입(제69조의6 신설)

자기관리형 주택임대관리업자는 임대인과 주택임대관리계약을 체결하거나 임차인과 주택임대차에 관한 계약을 체결한 경우 임대인 또는 임차인에게 약정한 임대료의 3개월분 이상의 지급을 책임지는 보증상품 또는 임대보증금의 반환을 책임지는 보증상품 가입을 증명하는 보증서를 내주도록 하여 임대인 및 임차인의 권리를 보호할 수 있도록 함.

<법제처 제공>

## 6. 다운로드 : 주택법 시행령

## ■ 최신 판례 ■

## 대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 손해배상(기) 판결

## 1. 사건의 개요

이 사건은 경기도 용인시 처인구 소재 甲 아파트 105동 일부 세대 소유자들인 乙 등(이하 '원고들')이 인접 토지에 신축된 丙 아파트(이하 '신축아파트') 시행사인 丁 주식회사(이하 '피고')를 상대로 일조침해 및 조망침해(개방감 상실)에 따른 손해배상을 청구한 사안입니다. 일조방해 및 개방감 상실의 정도가 어느 정도가 되어야 일조권 내지 조망권 침해로 해석될 수 있는지가 주된 쟁점이 되었습니다.

## 2. 원심 법원의 사실인정 및 판단

## 가. 원심 법원의 사실인정

원심은 신축아파트가 건축되기 전에는 원고들이 거주하는 각 세대 전체가 동지일 기준으로 08:00부터 16:00까지 8시간 동안 일조가 확보되었으나 신축아파트가 건축된 후로는 원고들이 거주하는 각 세대 가운데 동지일 기준으로 09:00부터 15:00까지 6시간 중 연속 2시간 이상의 일조가 확보되거나 08:00부터 16:00까지 8시간 중 합계 4시간 이상의 일조가 확보되는 세대가 없게 되었다고 판단했습니다. 또한 원고들 가운데 가장 마지막으로 소유권을 취득한 시점으로부터 1년 이상 경과한 후인 2006년 4월 30일경에야 신축아파트 골조공사가 완료되었으므로 원고들이 일조침해의 정도를 알면서 아파트 소유권을 취득했다거나 일조침해를 용인했다고 볼 수는 없다고 판단했습니다.

한편 일조가 침해된 원고 각 세대에서 조망침해율이 55.39% 내지 91.66% 증가했다고 판단했습니다.

## 나. 원심 법원의 판단

피고가 신축아파트를 건축함으로써 사회통념상 수인한도를 초과하여 원고들의 일조에 관한 권리 및 조망이익(개방감 상실)을 침해했다고 판단했습니다(서울고등법원 2009. 4. 23. 선고 2008나 78387 판결).

## 3. 대법원의 판단

### 가. 일조권 침해 여부

대법원은 일조권 침해 여부에 관한 원심판단의 이유설시에 다소 미흡한 점이 있으나 피고가 신축아파트를 건축함으로써 사회통념상 수인한도를 초과하여 원고들의 일조권을 침해했다고 인정한 결론에 있어서는 정당하다고 판시했습니다.

### 나. 조망권 침해 여부

반면 대법원은 조망권이 침해 여부에 관한 원심의 판단 부분에 대해서는 심리미진 내지 법리오해의 위법이 있다고 판단했습니다.

대법원은 “조망침해율은 피해건물 창문의 전체 면적 중 가해건물이 외부조망을 차단하는 면적비율을 나타내는 수치로서 가해건물과 피해건물 사이의 이격거리와 가해건물의 높이 및 가해건물의 피해건물 방향의 전면 상호간의 비율이 일정한 경우 그 이격거리와 상관없이 조망침해율 수치가 항상 동일하게 유지되지만, 이때에도 사회통념상 가해건물이 피해건물보다 가까울수록 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감의 정도는 커진다고 볼 수 있는 것이므로 **조망침해율 수치가 피해건물에서 느끼는 가해건물에 의한 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감의 정도를 항상 정확하게 반영하는 것으로 볼 수 없다**”고 판시하면서, “인접 토지에 건물 등이 건축되어 발생하는 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감 등의 생활이익의 침해를 이유로 하는 소송에서 침해

가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어서서 위법하다고 할 것인지 여부는, 피해 건물의 거실이나 창문의 안쪽으로 일정 거리 떨어져서 거실 등의 창문을 통하여 외부를 보았을 때 창문의 전체 면적 중 가해건물 외에 하늘이 보이는 면적비율을 나타내는 이른바 **천공률이나** 그 중 가해건물이 외부 조망을 차단하는 면적비율을 나타내는 이른바 **조망침해율뿐만 아니라**, 피해 건물과 가해건물 사이의 이격거리와 가해건물의 높이 및 이격거리와 높이 사이의 비율 등으로 나타나는 침해의 정도와 성질, 창과 거실 등의 위치와 크기 및 방향 등 **건물 개구부 현황을 포함한 피해 건물의 전반적인 구조, 건축법령상의 이격거리 제한 규정 등 공법상 규제의 위반 여부**, 나아가 **피해건물이 입지하고 있는 지역에 있어서 건조물의 전체적 상황** 등의 사정을 포함한 넓은 의미의 지역성, 가해건물 건축의 경위 및 공공성, 가해자의 방지조치와 손해회피의 가능성, 가해자 측이 해의를 가졌는지 유무 및 토지 이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다”는 원칙론을 실시했습니다.

대법원은 위와 같은 원칙론에 근거하여, 이 사건의 경우 ① 피고가 신축아파트를 건축함에 있어 인접한 토지의 경계선으로부터 일정거리를 유지하도록 하는 건축법령의 관련 규정 등 제반 공법상 규정을 준수했고, ② 신축아파트와 각 원고들 거주세대 사이의 이격거리와 신축아파트의 높이 및 그 이격거리와 높이의 비율 등 가해건물과 피해건물 사이의 배치관계가 그 지역에서 이례적인 것으로 보기 어려우므로, **단지 조망침해율이 증가되었다는 사정만을 이유로 신축아파트 건축으로 인해 원고들에게 수인한도를 초과한 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감이 발생했다고 본 원심 판결에는 조망권 침해 여부 판단에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고** 판단했습니다.

#### 4. 시사점

위 대법원 판결은 그 동안 수인한도를 넘는 일조권 침해 여부 판단의 기준이 되어왔던 **‘① 동지 일 기준 09:00부터 15:00까지 6시간 중 연속 2시간 이상 또는 ② 08:00부터 16:00까지 8시간 중 합계 4시간 이상 일조 확보’** 기준을 재확인했다는 점에서 의의가 있습니다.



또한 조망차단 면적비율을 나타내는 조망침해율 수치가 증가한 경우에도 수인한도를 넘는 조망권 침해가 있었다고 단정할 수 없고, 피해건물과 가해건물의 이격거리, 가해건물의 높이 및 이격거리와 높이 사이의 비율 등 건물배치의 전반적인 구조 등 제반 사정에 비추어 조망권 침해로 볼 수 없는 경우도 있을 수 있다는 일응의 판단기준을 제시했다는 점에서 시사하는 바가 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 손해배상\(기\) 판결](#)