

목 차

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 건설부동산 법률자문의 어려움.....2

■ 화제의 판결 ■

- 정비사업조합에 관한 조합설립인가처분 또는 선행 조합설립변경인가처분이
쟁송에 의하여 무효로 확정된 경우, 이에 기초하여 이루어진
조합설립변경인가처분 또는 후행 조합설립변경인가처분의 효력.....5

■ 화제의 뉴스 ■

- 근저당 설정비 소송 '은행'이 이겼다.....11
- '해임 재개발 조합장에 총회요구' 법원 결정 논란.....13
- "과거 할인분양 안 알린 채 정상가 분양 문제없다".....16
- 부동산 PF·SOC ABS 발행 증가.....18

■ 최신 법령 ■

- 임대주택법 시행령.....20
- 건설산업기본법.....23

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2014. 3. 20. 선고 2009다60336 전원합의체 판결 [유치권부존재확인].....25

■ 건설부동산 칼럼 ■

건설부동산 법률자문의 어려움

(법무법인 지평 [정원 변호사](#))

법률질의를 받으면 변호사는 먼저 판례를 찾습니다. 질의와 유사한 사실관계와 쟁점을 다루고 있는 판례를 찾으면 일단 안심이 됩니다. 하지만 실제 법률업무에서 치열하게 다투어지는 쟁점에 관해서는 판례의 도움을 기대하기 쉽지 않습니다. 건설부동산 업무에서는 특히 그렇습니다.

우선 쟁점의 성격이나 분쟁 당사자의 역학관계를 고려할 때 판례 자체가 만들어지기 힘든 사정이 많습니다. 건설부동산 분야, 특히 부동산개발사업에서 가장 중요한 이슈는 인·허가와 관련하여 발생하는데 이 문제에 관해 인·허가기관과 각을 세우며 대립하는 일은 생각하기 어렵습니다. 법률이나 논리에 의거할 때 사업자 쪽 의견이 합리적인데도 관할 관청이 비법률적인 사유(민원 등)로 인·허가를 거부해 버리면 도리가 없습니다. 우리 입장이 옳다고 소송을 제기하면 소송에서 승소할 수는 있겠지만, 앞으로 후속 인·허가 문제를 협의해야 하는 관청을 어려운 처지로 몰아넣는 것은 사업자가 택할 수 있는 합리적 대응방안이 아닌 경우가 많습니다. 결국 적당한 선에서 양보하고 타협해 사업을 이끌어 가는 것이 보통입니다. 이 때문에 실무상 상당히 중요한 쟁점인데도 판례 자체가 전혀 없는 쟁점들이 적지 않습니다.

다음으로 재판 절차의 속성상 최종 결론이 날 때까지 상당한 시간이 걸릴 수 밖에 없기 때문에 판례가 현실적인 문제 해결의 지침으로 작용하지 못하는 한계도 있습니다. 특히 대법원 판례의 경우 현실에서는 이미 문제가 정리되거나 어떻게든 봉합된 시점에야 나오는 일이 적지 않습니다. 예를 들어 정비구역이 지정되지 않은 상태에서 추진위원회 승인이 이루어지고 이에 기초해 조합설립인가가 이루어졌을 때 조합설립인가에 하자가 있는지에 관해 2006년 무렵부터 상당한 다툼이 있었습니다. 당시 하급심에서는 추진위원회가 설립승인을 얻으려면 정비구역 내 토지등소유자 과반수 이상의 동의를 얻어야 하는데(도시 및 주거환경정비법 제13조 제2항), 아직 정비구역이 지정되지 않

은 상태에서는 “정비구역 내 토지등소유자”라는 개념 자체가 성립할 수 없으므로 추진위원회 설립 승인은 법률상 무효이고, 이러한 무효의 하자는 후행처분인 조합설립인가처분에 승계된다는 판시가 있따랐습니다. 이러한 판결은 시장에 상당한 혼란을 주었고 정비사업의 안정적 시행에 상당한 장애가 되었습니다. 서울만 하더라도 정비예정구역이 지정되면 추진위원회 설립승인을 해주는 것이 실무 입장이었기 때문입니다. 2009년 10월 대법원이 정비구역이 지정되지 않은 상태에서 이루어진 추진위원회 승인은 무효라고 판시하면서(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009두12297 판결), 혼란은 가중되었습니다. 이 판결은 원주시에서 진행된 정비사업에 관한 것인데, 한 쪽에서는 이 판결로써 정비구역 지정 전의 추진위원회 승인은 모두 무효라는 결론이 내려졌다고 해석했고, 다른 쪽에서는 정비기본계획수립의무가 없는(그 때문에 정비예정구역이 지정되지 않는) 원주시에서 발생한 사안이므로 정비예정구역이 지정된 후 추진위원회 승인이 이루어지는 일반적 사안에는 적용될 수 없다고 제한적으로 해석했습니다. 이 논란은 거의 1년 후인 2010년 9월 대법원이 정비기본계획이 수립되고 예정구역과 정비구역의 차이가 없을 경우 설립승인 유효하다고 판시하면서 어느 정도 해소되었습니다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010두9358 판결). 그러나 이 판결이 모든 문제를 정리해 주지는 못했습니다. 정비구역이 지정될 때 예정구역과 차이가 어느 정도 발생하는 사안에 대해서는 여전히 추진위원회 설립승인이 적법한지가 계속 다투어진 것입니다. 실무상으로는 그 차이가 크지 않으면 하자가 없다는 쪽으로 정리되었지만 재정비촉진구역 지정으로 인해 기존 정비예정구역 또는 정비구역이 여러 개 통합될 때의 사안에 대해서는 명확한 지침을 줄 수 없었습니다. 이 문제는 작년 9월 대법원이 추진위원회 승인을 얻은 예정구역을 중심으로 재정비촉진구역지정에 따라 추가된 지역에 대하여 추진위원회 변경승인 절차를 밟으면 된다고 판시함으로써 비로소 정리될 수 있었습니다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2011두31284 판결). 또한 대법원은 최근 추진위원회 설립승인의 하자가 존재하더라도 조합설립인가의 하자로 승계되지 않는 것이 원칙이라고 판시함으로써(대법원 2013. 12. 26. 선고 2011두8291 판결 등), 추진위원회 단계의 하자 때문에 조합설립 이후까지 사업 시행에 장애가 생기는 일을 최소화했습니다. 실제 문제가 발생한 다음 법원의 판결로 문제가 해결될 때까지 8년 가까운 시간이 걸렸습니다. 그 사이 몇몇 사업장들은 갈등이 격화돼 사업을 포기할 수 밖에 없었습니다. 대법원 판결을 기다리다가는 분쟁해결을 위한 골든타임을 놓치게 되는 일이 비일비재한 것입니다.

이 때문에 건설부동산 자문에서는 중앙행정기관의 유권해석, 특히 법제처의 유권해석이 법원 판결보다 실제로는 더 큰 위력을 갖는 일이 적지 않습니다. 하지만 유권해석은 문제해결에 도움이 되지 않는 막연한 내용이 많아 유효한 문제해결 지침을 제시하지 못하는 일이 적지 않습니다. 또한 법원 판결절차와 달리 이해관계인이 해석이 내려지는 과정에 참여할 수 있는 기회가 실질적으로 보장되지 않기 때문에 해당 분야의 실천적 고민이 충분히 반영되지 않은 설익은 해석이 나오는 일도 생깁니다. 따라서 우리 쪽 입장에 관해 치밀한 준비를 하지 못한 상태에서 설불리 유권해석을 얻으려다가 오히려 발목을 잡히는 수도 있습니다.

결국 적절한 법률자문을 위해서는 유사한 문제 상황과 사실관계에 대해 과거 법원 등이 내린 판례 등에 대한 면밀한 검토가 필요합니다. 이러한 과정을 통해 아직 판결이나 확립된 유권해석이 부존재하는 사안에 대해 당사자에게 최선이 될 수 있는 법률상 조언을 해 주어야 합니다. 온고지신(溫故知新)의 자세가 필요합니다. 또한 당면한 문제해결을 위해 바로 그 문제 자체에 특유한 사실관계에 기초해 새로운 논리를 개발하려는 노력이 필요합니다. 실사구시(實事求是)의 자세가 요구됩니다. 온고지신(溫故知新)과 실사구시(實事求是)를 다른 법조 직역보다 먼저 그리고 보다 문제에 접근해 실천해야 하는 것이 변호사의 소명이라는 것을 다시 한 번 생각하게 됩니다.

■ 화제의 판결 ■

정비사업조합에 관한 조합설립인가처분 또는 선행 조합설립변경인가 처분이 쟁송에 의하여 무효로 확정된 경우, 이에 기초하여 이루어진 조합설립변경인가처분 또는 후행 조합설립변경인가처분의 효력

[대상판결 : 대법원 2014. 5. 29. 선고 2011다46128, 2013다69057 매도·매도청구 판결]

1. 시안의 개요

가. 쟁점

재건축정비사업조합의 매도청구 과정에서 조합설립 관련 구 도시 및 주거환경정비법(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것. 이하 '구 도시정비법')에 따른 구분소유자 및 건축물 소유자의 동의요건이 문제 된 사안입니다.

나. 구 도시정비법에 따른 조합 설립 시 동의 요건

구 도시정비법 제16조 제2항은 "주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 ① 주택단지 안의 공동주택의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의와 ② 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 동의를 얻어 정관 및 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의 없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다."고 규정하고 있습니다.

구 도시정비법 제16조 제3항은 "제2항의 규정에 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에

포함된 때에는 ① 주택단지가 아닌 지역 안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 ② 토지 면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.”고 규정하고 있습니다.

한편 구 도시정비법 시행령 제27조는 ‘구 도시정비법 제16조 제1항 단서에 규정된 대통령령이 정하는 경미한 사항’으로, ‘토지 또는 건축물의 매매 등으로 인하여 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입(제2호)’, ‘구 도시정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항(제3호)’을 들고 있습니다.

위 규정들의 내용, 형식 및 체제에 비추어 보면, 주택재건축사업의 조합을 설립할 때 정비구역에 주택단지가 아닌 지역이 포함되어 있을 경우에는 주택단지에 대하여 구 도시정비법 제16조 제2항에 의한 동의를 얻는 것과 별도로 주택단지가 아닌 지역에 대하여도 같은 조 제3항에 의한 동의를 얻어야 합니다(대법원 2012. 10. 25. 선고 2010두25107 판결 등 참조).

또한 조합설립인가를 받은 조합이 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 그 변경 사항에 대하여 설립 시와 마찬가지로 법정 동의율 이상의 동의를 갖추어야 하는 것이 원칙이지만, 그 변경 사항이 구 도시정비법 시행령 제27조 각호에 규정된 경미한 사항에 해당하면 새로운 동의절차가 필요 없습니다.

다. 원고 조합의 설립인가 및 변경인가 내역

A아파트 및 B아파트의 구분소유자로 구성된 원고 조합은 해당 주택사업지구(이하 ‘이 사건 지구’)에서 주택재건축사업(이하 ‘이 사건 사업’)을 시행하기 위해 구청장으로부터 구 도시정비법 제18조 제2항 및 부칙 제10조 제1항에 따라 2003년경 설립등기를 마쳤습니다.

그 후 원고 조합은 이 사건 사업의 시행을 위해 수차례에 걸쳐 조합원을 추가하거나 이 사건 지구 안에 있는 다른 지역을 사업구역에 편입하여 조합원을 확대하는 취지의 변경인가를 받았습니다. 그 결과 1차 변경인가에 의해 C아파트 주택단지 및 주택단지가 아닌 지역, 4차 변경인가에

의해 D연립 주택단지, 5차 변경인가에 의해 E아파트 주택단지, 6차 변경인가에 의해 F아파트 주택단지가 각각 사업구역에 편입되었습니다(이하 1, 4, 5, 6차 변경인가처분을 통틀어 '선행 변경인가처분').

라. 추가된 지역의 구분소유자 등으로부터만 동의를 받은 원고 조합

원고 조합의 정관은 대지의 총면적을 정한 후 사업의 시행상 불가피하다고 인정되면 사업시행구역과 대지의 총면적이 다소 증감할 수 있도록 정하고 있었고, 원고 조합이 설립 시 구분소유자들로부터 받은 동의서에도 사업시행 대상 대지면적이 서울시 기본계획 확정고시 기준에 따른 면적이라는 점이 기재되어 있었습니다.

이에 따라 원고 조합은 이 사건 주구 범위 내에서 사업구역을 확대하는 취지의 선행 변경인가처분을 받을 때, 각각 사업구역에 추가된 지역의 구분소유자 등이나 토지 또는 건축물 소유자 등으로부터 위와 동일한 내용의 동의서를 추가로 받았을 뿐 종전 사업구역의 구분소유자 등이나 토지 또는 건축물 소유자 등으로부터는 따로 동의서를 받지 않았고, 또한 사업구역의 면적은 그대로 두고 조합원의 추가가입 및 명의변경에 의한 총 조합원 수의 변경을 변경인가의 대상으로 삼았습니다.

마. 8차 변경인가 및 선행 변경인가처분 무효확인판결 확정

서울특별시장은 이 사건 주구의 면적을 확장하는 내용으로 개발기본계획·정비계획을 변경·고시했고, 그에 따라 원고 조합도 다른 부지 등을 사업구역에 편입하고, 조합원 수도 변경하는 내용의 8차 변경인가(이하 '후행 변경인가처분')를 받았습니다.

그런데 원고 조합은 7차 변경인가처분 시까지도 1차 변경인가처분 당시 새로이 사업구역에 편입되는 주택단지가 아닌 지역과 관련하여 구 도시정비법 제16조 제3항에 따른 동의 요건을 갖추지 못했고, 원고 조합의 조합원 중 일부가 선행 변경인가처분에 관한 무효확인 청구 소송을 제기하

여 위 무효확인판결이 확정되었습니다.

이러한 상황에서 원고 조합은 매도청구 소송을 제기했고, 후행 변경인가처분의 유효 여부(구 도시정비법에 따른 조합설립 및 변경인가에 관한 구분소유자 및 건축물 소유자의 동의요건 관련)가 쟁점이 되었습니다.

2. 판결의 내용

대법원은 다음과 같이 '후행 변경인가처분의 효력에 의해 정비사업을 계속해서 진행할 수 있으므로, 후행 변경인가처분을 무효라고 할 수 없다'고 판단했습니다.

"위 사실관계에 의하면, 선행 변경인가처분이 쟁송에 의해 무효로 확정되었으므로, 이 사건 제8차 변경인가처분은 선행 변경인가처분이 유효함을 전제로 하여 이 사건 편입구역을 추가로 편입하고 이 사건 편입구역 내 조합원을 추가하는 내용의 선행 변경인가처분에 대한 변경 처분으로서 유효하다고 보기 어렵다. 그렇지만, 아래에서 보는 것과 같이 이 사건 제8차 변경인가처분은 설립인가에서 정한 제3주구 사업구역을 선행 변경인가처분에 의하여 편입된 지역과 이 사건 편입지역이 모두 추가된 제3주구 사업구역(이하 '변경 후 제3주구'라 한다)으로 확대하는 조합설립 변경인가로서의 요건을 갖추고 있어 그에 따른 효과가 인정되고, 원고 조합은 당초 조합설립인가 처분과 새로운 조합설립변경인가처분의 요건을 갖춘 이 사건 제8차 변경인가처분의 효력에 의하여 정비사업을 계속 진행할 수 있으므로, 이 사건 제8차 변경인가처분을 무효라고 할 수는 없다."

3. 판결의 의미

본 대법원 판결은 대법원이 구 도시정비법에 따른 조합설립 및 변경인가와 관련하여 세 가지 쟁점에 관한 판단 기준을 제시했다는 데 의미가 있습니다.

첫째, 대법원은 '사업구역의 위치 변경 및 면적 확대가 구 도시정비법 제4조에 의한 정비구역 또

는 정비계획의 변경에 따라 이루어지는 경우 특별한 사정이 없는 한 종전 사업구역에 대한 동의는 변경된 사업구역에 대한 동의로도 유효하다'고 판시했습니다.

“사업구역의 위치를 변경하고 그 면적을 확대하는 조합설립변경인가의 경우에도, 원칙적으로 종전 구역과 추가된 구역을 합한 전체 구역을 대상으로 하여 법정 동의 요건을 갖추어야 한다. 그런데 위와 같은 사업구역의 위치 변경 및 면적 확대가 구 도시정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 이루어지는 경우에, 구 도시정비법 시행령 제27조 제3호에 의하면 이는 경미한 사항에 해당하므로, 달리 특별한 사정이 없는 이상 기존의 조합설립에 동의한 조합원들에 대하여는 새로이 동의를 받을 필요가 없고 종전 사업구역에 대한 동의는 변경된 사업구역에 대한 동의로도 유효하다고 봄이 상당하다. 그리고 어느 구분소유자 등이 처음에는 조합설립에 동의하지 아니하였다가 설립인가 후에 의사를 바꾸어 조합설립에 동의함으로써 조합에 추가로 가입한 경우에, 이는 구 도시정비법 시행령 제27조 제2호에 규정된 경미한 사항인 '토지 또는 건축물의 매매 등으로 인하여 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입'에 해당하므로 그들의 추가 동의 내역도 조합설립변경인가의 법정 동의를 충족 여부를 판단할 때에 반영함이 타당하며, 또한 위에서 본 사업구역 변경 시의 동意的 효력에 관한 법리는 그 추가 동意的 효력을 판단할 때에도 그대로 적용된다고 보아야 할 것이다.”

둘째, 대법원은 '정비사업조합에 관한 조합설립인가처분 또는 선행 조합설립변경인가처분이 쟁송에 의하여 취소되거나 무효로 확정된 경우, 이에 기초하여 이루어진 조합설립변경인가처분 또는 후행 조합설립변경인가처분이 무효'라는 점을 확인했습니다.

“정비사업조합(이하 '조합'이라고만 한다)에 관한 조합설립변경인가처분은 당초 조합설립인가처분에서 이미 인가받은 사항의 일부를 수정 또는 취소·철회하거나 새로운 사항을 추가하는 것으로서 유효한 당초 조합설립인가처분에 근거하여 설권적 효력의 내용이나 범위를 변경하는 성질을 가지므로, 당초 조합설립인가처분이 쟁송에 의하여 취소되었거나 무효인 경우에는 이에 터 잡아 이루어진 조합설립변경인가처분도 원칙적으로 그 효력을 상실하거나 무효라고 해석함이 타당하다. 그리고 이러한 법리는 당초 조합설립인가처분 이후 여러 차례 조합설립변경인가처분이 있었

다가 중간에 행하여진 선행 조합설립변경인가처분이 쟁송에 의하여 취소되었거나 무효인 경우에 후행 조합설립변경인가처분의 효력에 대해서도 마찬가지로 적용된다고 새겨야 한다.”

셋째, 대법원은 예외적으로 후행 조합설립변경인가처분의 효력이 인정되는 경우에 관해서도 실시했습니다. 즉, 대법원은 ‘후행 조합설립변경인가처분이 선행 조합설립변경인가처분에 의해 변경된 사항을 포함하여 새로운 조합설립변경인가처분의 요건을 갖추고 있는 경우에는 선행 조합설립변경인가처분이 쟁송에 의해 취소되거나 무효인 경우라도 후행 조합설립변경인가처분의 효력이 인정될 수 있다’는 점을 분명히 했습니다.

“다만 조합설립변경인가처분도 조합에 정비사업을 시행할 수 있는 권한을 설정하여 주는 처분인 점에서는 당초 조합설립인가처분과 다르지 아니하므로, 선행 조합설립변경인가처분이 쟁송에 의하여 취소되었거나 무효인 경우라도 후행 조합설립변경인가처분이 선행 조합설립변경인가처분에 의해 변경된 사항을 포함하여 새로운 조합설립변경인가처분의 요건을 갖추고 있는 경우에는 그에 따른 효과가 인정될 수 있다. 이러한 경우에 조합은 당초 조합설립인가처분과 새로운 조합설립변경인가처분의 요건을 갖춘 후행 조합설립변경인가처분의 효력에 의하여 정비사업을 계속 진행할 수 있으므로, 그 후행 조합설립변경인가처분을 무효라고 할 수는 없다.”

4. 다운로드 : [대법원 2014. 5. 29. 선고 2011다46128, 2013다69057 매도·매도청구 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

근저당 설정비 소송 '은행'이 이겼다

아파트 등 부동산 담보대출 과정에서 근저당 설정비용을 금융소비자에게 부담시킨 것을 놓고 소비자와 금융권이 벌인 법정 다툼에서 일단 은행 측이 승소했습니다. 대법원은 금융기관의 해당 약관 조항이 소비자에게 부당한 불이익을 준다거나 공정성을 잃지 않았다고 판단했습니다.

이번 판결은 근저당 설정비용을 둘러싸고 벌인 소송에서 첫 번째 확정판결로 현지 하급법원에서 진행 중인 다른 관련 재판결과에 적지 않은 영향을 미칠 전망이다.

대법원 2부(주심 김용덕 대법관)는 금융기관에서 부동산 담보대출을 받은 곽모씨(77) 등 소비자 67명이 삼성화재와 교보생명, 흥국생명, 현대해상, 동국화재, 신한생명, 하나캐피탈 등 15개 금융기관을 상대로 낸 부당이득금 반환소송에서 원고 패소 판결한 원심을 확정했다고 12일 밝혔습니다.

대법원은 원심 판결 가운데 "대출비용 부담조항이 소비자와 금융기관이 대등한 지위에서 교섭과 이익조정을 거칠 기회가 있었는지 살피지 않고 개별약정으로 판단한 것은 잘못"이라면서도 "일률적 약관에 해당하지만 소비자에게 부당한 불이익을 준다거나 공정성을 잃은 약관으로 보기는 어렵다."고 판결 이유를 설명했습니다. 대법원은 또 "공정거래위원회가 '담보권 설정비용을 고객에게 전액 부담시키지 말 것'을 강제하는 '표준약관 사용권장 처분'을 내린 것"과 관련해서도 "이는 제도개선을 위한 행정적 판단으로 이를 근거로 금융기관들이 부당하게 소비자에게 비용을 전가시켰다고 보기는 어렵다."고 판단했습니다.

근저당 설정비용과 관련한 금융기관과 소비자 사이의 분쟁은 지난 2011년 6월 공정거래위원회가 '대출 관련 비용을 소비자에게 부담시키지 말 것'을 내용으로 하는 표준약관을 제정해 각 금융기관이 준수하도록 권고하면서부터였습니다. 당시 금융기관들은 공정위의 이 권고가 부당하다며 처분 취소 소송을 냈지만 대법원에서 패소확정 판결을 받았습니다. 그러자 이번에는 소비자들이 "부당

하게 받아낸 근저당설정비용 등 대출 관련 비용을 돌려달라"며 소송을 냈고 지금까지 10여 건의 항소심 판결이 진행되었습니다. 이날 대법원이 확정판결을 내린 사건 역시 부동산 담보대출을 받은 소비자들이 대출 당시 부담한 근저당설정비용을 돌려달라며 낸 소송으로 1, 2심에서는 모두 원고(소비자 측)가 패소했습니다.

이번 사건에서 쟁점은 대출비용 부담조항이 △개별적 약정인지 아니면 일괄적·일률적인 약관에 따른 것인지 △금융기관이 우월적 지위를 이용해 불공정·불합리한 방식으로 소비자에게 비용을 전가한 것인지 여부였으며, 법리상 '개별약정' 아닌 '일률적 약관'으로 판단될 경우 '우월적 지위를 이용한 부당한 비용 전가'라는 판결이 날 가능성이 높았습니다.

1, 2심 재판부는 "근저당 설정비 등은 금융기관과 고객이 합의를 하고 그에 따라 체크박스에 기재하는 '선택형 약관' 형식인 만큼 개별적 약정"이어서 "부당하고 불공정한 비용 전가로 볼 수 없다."고 판시했습니다. 그러나 대법원은 '개별적 약정'이 아닌 '일률적 약관'이라고 원심 판단을 일부 배척하면서도 "불공정한 약관은 아니다."라고 판단해 원심의 원고패소 판결을 확정했습니다. 대법원은 "표준약관을 개정한 공정위의 처분은 건전한 거래질서 확립을 위한 제도 개선 차원의 행정적 조치이므로, 그 사정만으로 종전 약관이 무효로 되거나 그 조항에 따른 거래가 무효로 된다고는 볼 수 없다고 선언한 첫 판결"이라고 의미를 부여했습니다.

[관련 기사]

- [파이낸셜뉴스 - 근저당 설정비 소송 '은행'이 이겼다\(2014. 6. 12.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

‘해임 재개발 조합장에 총회요구’ 법원 결정 논란

재개발사업 조합원들이 기존 조합장을 해임하고 새로운 임원을 선임하기 위한 총회를 개최하려 했지만 법원이 해임된 조합장에게 총회 소집을 요구하라는 취지의 각하 결정을 내려 논란이 일고 있습니다.

서울동부지법 민사합의 21부(고충정 부장판사)는 ‘왕십리 2구역 재개발정비사업조합’ 조합원 김○○ 씨 등 127명(조합원 5분의 1 이상)이 조합정관 개정 및 조합임원 선임을 위해 낸 임시총회 개최허가 신청을 각하했다고 지난 18일 밝혔습니다.

재판부는 “조합장이나 조합임원이 비록 해임이 됐더라도 이사회나 대의원회에서 직무집행정지 결정을 하지 않은 이상 조합장으로서의 직무를 계속 수행할 수 있는 것으로 봐야 한다.”고 말했습니다. 결정문에서 직접 언급을 하지는 않았지만 민법 제691조에 의한 긴급 업무수행권이 여전히 해임된 조합장에게 있다고 본 것입니다. 조합원들은 각하 결정에 반발해 서울고법에 항고했습니다.

최근 이와 비슷한 사안에서 다른 재판부는 정반대 결정을 내린 바 있어 조합원들의 반발은 더욱 큼니다. 지난달 21일 서울 서부지법 민사합의 21부(황윤구 부장판사)는 임기 만료된 응암 8구역 조합장이 총회를 개최하지 않자 조합원 5분의 1 이상이 요구한 조합정관 개정 및 조합임원 선임을 위한 임시총회 개최를 허가했습니다. 지난달 2일 전주지법 민사합의 5부(은택 부장판사)는 해임된 전주 바구말 1구역 조합장이 관리처분계획 변경총회를 개최하려는 것에 반대에 조합원들이 신청한 ‘총회개최금지가처분’을 받아들였습니다. 해임된 조합장의 긴급 업무수행권을 사실상 인정하지 않은 것입니다.

법원의 결정이 엇갈리면서 조합원들은 반발하고 있습니다.

왕십리 2구역 조합임원 해임과 선임총회 개최허가 신청을 주도했던 조합원 김○○씨는 “동부지법 결정은 최고 의사결정기관인 조합원 총회에서 해임된 조합장에게 총회 소집을 요구하라는 것은 도저히 이해할 수 없다.”고 말했습니다.

이번 각하 결정은 기존 대법원 판결과도 배치됩니다.

대법원은 조합장의 해임과 임기만료로 인해 위임사무가 종료됐다고 보면서도 긴급업무수행권을 인정하고 있습니다. 다만 업무수행권의 범위를 ‘급박한 사정을 해소하기 위한 업무수행’으로 한정해 놓고 있습니다. 임기 만료 후 아직 후임자가 선출되지 않았다는 사정만으로 당연히 포괄적으로 부여되는 것이 아니라는 판단을 하고 있습니다.

지난 2003년 7월 대법원은 서울의 모 재건축 조합장이 임기만료 후에 직무 대행할 임원들마저 모두 사임한 사안에서 조합장에게 긴급 직무수행권이 인정되지 않는다는 판결을 내린 바 있습니다.

법무법인 BK 박현섭 변호사는 “도정법이 보장하는 조합원의 유일한 자율권은 해임이고 해임은 위임사무를 배제하는 것”이라며 “이번 각하 결정은 법원이 해임권에 제동을 건 것으로 23조4항을 심각히 침해한 것”이라고 주장했습니다. 그는 “해임은 선임을 위한 전제조건인데 해임을 인정하면서도 새로운 조합장 선임을 위한 총회 개최를 해임 조합장에게 요구하라는 것은 부당하다.”고 말했습니다.

이번 법원의 각하 결정으로 왕십리 2구역 재개발을 놓고 갈등이 더욱 커질 전망입니다. 최소 3개월에서 6개월 이상의 사업 지연이 불가피합니다. 그에 따른 사업비 증가는 고스란히 조합원들의 부담으로 남게 됩니다.

왕십리 2구역 조합은 입주를 앞둔 지난해 12월 기존 비례율(개발이익율)을 약 95%에서 70%로 약 25%를 낮추려다 조합원들의 반발로 무산됐습니다. 이에 조합측은 비례율을 7% 인상해 주겠다며 지난 2월과 3월 2차례에 걸쳐 관리처분변경 총회를 개최하려고 했으나 성원미달로 모두 무산됐

습니다. 반발한 조합원들은 '비례율인하반대모임'을 중심으로 지난 3월 19일 임시총회를 열고 조합장을 비롯한 10명의 조합임원 전원을 해임했습니다. 또한 3월 21일 조합장 등 새로운 임원 선임을 위한 임시총회 개최 신청을 서울동부지법에 냈습니다.

[관련 기사]

- [내일신문 - '해임 재개발 조합장에 총회요구' 법원결정 논란\(2014. 6. 19.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

“과거 할인분양 안 알린 채 정상가 분양 문제없다”

과거 아파트를 할인분양 한 사실을 알리지 않고 후분양자들에게 정상가로 팔아도 문제될 게 없다는 법원의 판단이 나왔습니다.

대전고법 제2민사부(재판장 여미숙)는 A사(피고·항소인) 측이 입주민 29명(원고·피항소인)을 상대로 제기한 손해배상 청구 소송에서 원심을 파기하고 원고들의 청구를 기각했다고 18일 밝혔습니다.

A사는 대전 대덕구 석봉동 아파트 12개동 2,312세대와 상가 1동을 완공한 후 2008년 10월 분양에 돌입했습니다. 하지만, 계약이 거의 이뤄지지 않아 같은 해 11월 정상 분양가에서 25% 할인분양에 나섰지만, 여전히 분양 물량이 남았습니다. 그러다가 2011년 잔여물량을 분양하면서 정상분양가에서 평균 15% 정도 또는 미할인된 금액으로 발코니 비용 등을 입주자들이 부담하는 조건으로 원고들과 계약을 체결했습니다.

그러나 원고들이 과거 25% 할인분양 사실을 뒤늦게 알면서 문제가 됐습니다. 원고 측은 “A사가 25% 할인분양을 통한 계약체결 사실을 고지할 의무가 있음에도 고지하지 않아 불리한 계약을 했다.”며 모두 13억 4,900여만 원을 배상하라는 소송을 제기했습니다. 적게는 2,900여만 원에서 많게는 6,500여만 원까지 더 낸 돈을 돌려달라는 것입니다.

1심 법원은 원고들의 손을 들어줬습니다. 이유는 자백간주입니다. 자백간주는 소송에 대해 피고 측이 소명하지 않을 경우 원고들의 청구를 그대로 인용하는 것입니다. 다시 말해, 29명이 제기한 손해배소에 대해 A사가 대응하지 않았기 때문입니다.

1심 판결 후 A사 측은 항소장을 제출했고 1년여 만에 기존 판결을 뒤집고 승소했습니다. 사는 이

는 싸게 사기를 원하고, 파는 이는 비싸게 처분하기를 바라는 등 이해가 상반되는 만큼, 상대방에게 정보를 사실대로 알려주지 않았다고 불법행위로 볼 수 없다는 것입니다.

항소심 재판부는 “각각의 분양계약 체결 당시, 계약률을 높이기 위해 그때그때 개별적인 사정에 따라 분양대금 할인율을 정한 것으로, 원고들에게 종전계약 등에 따른 할인율을 고지할 신의칙상 의무가 존재한다고 보기 어렵다.”고 밝혔습니다.

[관련 기사]

- [중도일보 - “과거 할인분양 안 알린 채 정상가 분양 문제없다”\(2014. 6. 18.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

부동산 PF · SOC ABS 발행 증가

부동산 PF(프로젝트 파이낸싱)와 SOC(사회기반시설) 대출채권을 기초로 한 ABS(자산유동화증권) 발행이 가파르게 증가하고 있습니다.

부동산경기 회복과 민간투자사업의 재구조화에 따라 ABS의 활용도가 높아질 것이라는 시각이 우세합니다.

19일 업계에 따르면 올 1분기 중 부동산 PF ABS는 총 5,700억 원 규모로 발행됐습니다.

전년 동기(1,250억 원)에 비해 무려 356% 급증한 것으로 지난해 전체 발행액(6,330억 원)의 90%에 달하는 수준입니다.

주택분양대금채권을 기초로 한 부동산 PF ABS는 지난 2012년 수익성이 양호한 재건축·재개발 사업장을 중심으로 발행이 크게 증가해 발행액이 2조 4,092억 원에 달했습니다.

그러나 작년 부동산경기가 침체된 데다 대형건설사의 신용등급 하락 등에 따라 건설사들이 리스크 관리 차원에서 신규사업을 축소하면서 부동산 PF ABS 발행이 큰 폭 감소세로 돌아섰습니다.

올 들어 부동산경기가 서서히 회복될 조짐을 보이면서 부동산 PF ABS는 이미 작년 수준에 가까운 물량이 발행됐습니다.

SOC ABS도 민자사업의 재구조화가 속도를 내면서 발행이 늘어나고 있습니다.

올 1분기 SOC ABS는 평택~시흥 민자도로의 대출채권을 기반으로 2,893억 원 규모가 발행됐습니다.

민간사업자가 직접금융시장에서 낮은 금리로 자금을 조달하기 위해 설립한 유동화전문회사의 ABS에 신용보증기금이 보증하는 방식입니다.

신보는 만기구조를 상환 일정에 따라 5년, 10년, 15년, 17년으로 다양화해 기존 대출 대비 3%, 단일 만기 채권 대비 0.1% 이상 조달금리를 절감할 수 있다고 설명했습니다.

지난해까지만 하더라도 SOC ABS는 을숙도대교와 덕송~내각 민자도로 등 2건에 불과했습니다.

을숙도대교는 1,200억 원, 덕송~내각 민자도로는 600억 원 규모로 평택~시흥 민자도로보다 발행 규모가 작았습니다.

올해는 민자사업의 재구조화가 속도를 낼 가능성이 높은 만큼 SOC ABS 발행은 더욱 증가할 것이라는 전망이 나오고 있습니다.

업계의 한 관계자는 “부동산 PF ABS는 우량건설사의 지급보증으로 신용이 보강된 사업장을 중심으로 발행이 이뤄질 것”이라며 “SOC ABS는 금리를 낮추기 위한 재구조화 진행에 따라 증가할 가능성이 높다.”고 말했습니다.

[관련 기사]

- [건설경제 - 부동산PF·SOC ABS 발행 증가\(2014. 5. 20.\)](#)

■ 최신 법령 ■

임대주택법 시행령

[법률 제25483호, 2014. 7. 16. 일부개정, 시행 2014. 7. 16.]

1. 개정이유

매입임대주택의 임대사업자 등록요건을 완화하고, 준공공임대주택으로의 전환을 확대하는 등 임대주택 공급을 활성화하여 국민의 주거생활 안정에 이바지할 수 있도록 하고, 임대 의무기간 내 분양전환허가·승인 사유를 확대하여 임대사업의 수익성을 개선할 수 있도록 하며, 주민등록번호 등 고유식별정보의 처리 근거를 마련하여 임대주택 사업과 관련된 업무를 효율적으로 처리할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 매입임대주택의 임대사업자 등록요건 완화(제7조제2항)

- (1) 종전에는 임대주택의 임대사업자 등록신청일부터 과거 5년 이내에 부도 발생사실이 없어야 임대사업자 등록이 가능하였으나, 매입임대주택인 경우에는 임대사업자에게 부도가 발생한다고 하더라도 임차인의 주거 안정에 미치는 영향이 적음.
- (2) 앞으로는 매입임대주택의 임대사업자에 대해서는 해당 기간에 부도 발생사실이 있더라도 임대사업자 등록이 가능하도록 등록요건을 완화하여 매입임대주택 사업이 활성화될 수 있도록 함.

나. 준공공임대주택으로의 전환 확대(제8조의2제1호 및 제13조제1항제1호)

- (1) 매입임대주택 외에 민간건설임대주택도 준공공임대주택으로 전환하여 등록할 수 있도록 하고, 전환 등록을 하는 경우 준공공임대주택의 임대의무기간을 산정할 때 5년의 범위에서 준공공임대주택으로 등록하기 전 임대기간의 2분의 1에 해당하는 기간을 포함하도록 함.
- (2) 민간이 공급하는 임대주택이면서도 장기(10년)의 임대의무기간, 최초 임대료 제한 등을 통하여 공공성을 확보할 수 있는 준공공임대주택으로의 전환을 확대함으로써 임차인 주거안정에 이바지할 수 있도록 함.

다. 임대의무기간 내 분양전환허가·승인 사유 추가(제13조제3항제3호·제4호 및 같은 조 제7항 신설)

최근 12개월간 임대사업자 전체 임대주택의 공실률이 100분의 20 이상인 경우로서 특정한 임대주택이 계속하여 임대되지 아니한 경우 등 경제적 사정 등으로 임대사업을 계속하기 곤란한 경우를 임대의무기간 내 분양전환허가·승인 사유로 추가함으로써 임대사업자가 부득이한 사유로 임대를 계속할 수 없는 경우 해당 사유가 발생한 임대주택을 매각할 수 있도록 함.

라. 임대보증금 증액분의 분할납부 시 이자 가산(제21조의2제2항 후단 신설)

국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공급하는 임대주택의 경우 임대보증금이 증액되는 임대차계약을 체결하는 경우 임대인이 임대보증금 증액분을 분할납부할 수 있는바, 임대보증금 증액분을 분할납부할 때 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 금액을 가산할 수 있도록 함.

마. 고유식별정보의 처리 근거 마련(제35조의4 신설)

국토교통부장관, 시·도지사 등이 임대주택의 거주자 실태조사, 임대주택의 입주 자격 확인을 위한 금융정보 등의 제공, 자료요청 등의 업무를 효율적으로 수행할 수 있도록 주민등록번호 등 고유식별정보가 포함된 자료를 처리할 수 있도록 함.

<법제처 제공>

3. 다운로드 : [임대주택법 시행령](#)

■ 최신 법령 ■

건설산업기본법

[법률 제12580호, 2014. 5. 14. 일부개정, 시행 2014. 11. 15.]

1. 개정이유

반복적으로 건설업의 등록기준에 미달하는 업체에 대한 제재를 강화하고, 공공 공사의 수급인이 해당 공사를 하도급한 경우, 그 공사의 발주기관이 하도급 계약 내용 등을 의무적으로 공개하도록 하여 건설시장의 건전성과 공공 공사의 투명성을 강화하며, 공공 공사 저가낙찰 시 발주자의 하도급대금 직접 지급을 의무화하는 등 하도급업체와 관련한 불공정 거래 관행을 개선하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

- 가. 반복적으로 등록기준에 미달하는 업체에 대한 제재를 강화하기 위해 건설업 등록 기준을 3년 내 2회 미달하여 건설업 등록이 말소된 경우 건설업 재등록 금지 기간을 현행 1년 6개월에서 5년으로 연장함(제13조제1항제3호가목).
- 나. 대통령령으로 규정하고 있는 건설업 등록의 결격사유와 운영위원회 위원 및 건설분쟁 조정위원회 위원의 결격사유를 법률에 상향 규정함(제13조제1항제3호다목, 제55조의2 및 제70조의2 신설).
- 다. 하도급업체의 하자담보 책임기간을 법제화하고, 보증기관이 하도급대금 지급보증서 발급 시 하도급업체에게 의무적으로 그 사실을 통보하도록 하며, 공공 공사 저가낙찰 시 발주자의 하도급대금 직접 지급을 의무화하는 등 건설산업에서의 상대적 약자인 하도급 업체를 보호하고, 이와 관련한 불공정 거래 관행을 개선하고자 함(제28조, 제34조, 제35조, 제38조, 제56조 및 제67조).

- 라. 공공 공사를 수급한 수급인이 해당 공사를 하도급한 경우, 그 공사의 발주기관이 하도급 계약 내용 등을 의무적으로 공개하도록 하여 건전한 건설시장을 조성하고 재정이 투입되는 공공 공사의 예산을 투명하게 집행하고자 함(제31조의3 신설).
- 마. 건설공사와 관련한 수급인 또는 하수급인이 건설기계 대여업자에게 건설기계대여금 지급 보증서를 정당한 사유 없이 미교부할 경우 발주자 또는 수급인이 건설기계 대여업자에게 건설기계대여금을 직접 지급하도록 하여 건설기계 대여업자의 불이익을 방지하고자 함(제32조제4항).
- 바. 하도급대금, 건설기계 대여대금 등을 상습적으로 체불한 건설업자의 명단을 공표하도록 하고, 시공능력 평가 시 상습체불건설업자의 체불 이력을 반영하여 상습체불건설업자에 대한 제재를 강화하고자 함(제86조의4 신설).
- 사. 건설업 등록증 또는 건설업 등록수첩을 빌려주는 경우 이를 알선한 자도 처벌이 가능하도록 함(제96조).
- 아. 건설 산업의 환경 변화와 다른 법률들과의 형평성을 고려하여 처벌 조항의 편차를 조정함(제97조).

<법제처 제공>

3. 다운로드 : [건설산업기본법](#)

■ 최신 판례 ■

대법원 2014. 3. 20. 선고 2009다60336 전원합의체 판결 [유치권부존재확인]

1. 사건의 개요

충북 충주시 일대에 건축된 OO호텔(이하 '이 사건 호텔')에 대해 충주시의 체납처분압류등기(근거법률 : 국세징수법)가 마쳐져 있었습니다. 위 체납처분압류등기 후에 이 사건 호텔에 관한 공사대금 등의 채권자인 피고들이 채무자로부터 이 사건 호텔의 점유를 이전받아 민사유치권을 취득했습니다. 그러나 피고들이 민사유치권을 취득한 시점에는 체납처분압류등기만 마쳐져 있었을 뿐, 아직 이 사건 호텔에 관하여 경매개시결정등기가 마쳐지지 않은 상황이었습니다. 이후 경매절차가 진행되었고 피고들은 부동산 매수인에게 유치권의 효력을 주장했습니다. 이에 부동산 담보가치의 하락을 우려한 이 사건 호텔의 근저당권자인 원고가 피고들을 상대로 유치권부존재확인 소송을 제기했습니다.

2. 원심 법원의 사실인정 및 판단

원심 법원(대전고등법원 2009. 7. 14. 선고 (청주)2008나642 판결)은 위 사건의 개요에 기재된 내용대로 사실인정을 한 다음 아래와 같은 이유로 원고의 청구를 인용했습니다.

- 채무자 소유의 부동산에 경매개시결정등기가 기입되어 압류의 효력이 발생한 후에 채권자가 채무자로부터 부동산의 점유를 이전받아 유치권을 취득한 경우, 이러한 점유의 이전은 목적물의 교환가치를 감소시킬 우려가 있는 처분행위에 해당하여 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 그 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없고, 압류와 동일한 처분금지효를 가지는 체납처분압류등기가 기입되어 그 효력이 발생한 후에 채권자가 유치권을 취득한 경우에도 위와 동일한 법리가 적용될 수 있다.

- 이 사건 호텔에 관한 공사대금 등의 채권자인 피고들이 이 사건 호텔을 인도받아 점유하기 전에 이미 이 사건 호텔에 층주사의 체납처분압류등기가 마쳐져 있었으므로, 피고들은 유치권을 내세워 이 사건 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다.

3. 대법원의 판단 : 파기환송

그런데 대법원은 전원합의체 판결을 통해 위 원심판결을 파기하고 사건을 대전고등법원에 환송했습니다. 체납처분절차상 체납처분압류등기만으로 민사집행절차상 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 발생했다고 보기 어렵다는 것이 주된 이유였습니다. 판시 근거는 아래와 같습니다.

가. 경매개시결정등기가 된 후 유치권 행사를 허용하지 않는 취지 : 집행절차의 법적 안정성

대법원은 “부동산에 관하여 이미 경매절차가 개시되어 진행되고 있는 상태에서 비로소 그 부동산에 유치권을 취득한 경우에도 아무런 제한 없이 유치권자에게 경매절차의 매수인에 대한 유치권의 행사를 허용하면, 경매절차에 대한 신뢰와 절차적 안정성이 크게 위협받게 됨으로써 경매 목적 부동산을 신속하고 적정하게 환가하기가 매우 어렵게 되고 경매절차의 이해관계인에게 예상하지 못한 손해를 줄 수도 있으므로 그러한 경우까지만 압류채권자를 비롯한 다른 이해관계인들의 희생 하에 유치권자만을 우선 보호하는 것은 집행절차의 법적 안정성이라는 측면에서 받아들일 수 없다.”고 판시하면서, 경매개시결정등기가 된 뒤에 비로소 부동산의 점유를 이전받거나 피담보채권이 발생하여 유치권을 취득한 경우에는 경매절차의 매수인에 대하여 그 유치권을 행사할 수 없다는 법리를 재확인했습니다.

나. 민사집행절차와 체납처분절차의 상이성

대법원은 위와 같은 법 해석에 따라, 경매개시결정등기가 되기 전에 민사유치권을 취득하였다면 경매절차의 매수인에게 유치권을 행사할 수 있다고 판시했습니다. 집행절차가 개시되기 전이므로 아직은 집행절차의 법적 안정성에 대한 보호가 요청되는 상황이 아니라는 것이 그

이유입니다. 특히 대법원은 아래와 같이 민사집행절차와 체납처분절차의 차이점을 설명하면서, “체납처분에 의한 압류(이하 ‘체납처분압류’)를 민사집행절차상 경매개시결정에 따른 압류가 행하여진 경우와 동일하게 취급할 수 없다.”고 판시했습니다.

“부동산에 관한 민사집행절차에서는 경매개시결정과 함께 압류를 명하므로 압류가 행하여짐과 동시에 매각절차인 경매절차가 개시되는 반면, 국세징수법에 의한 체납처분절차에서는 그와 달리 체납처분압류와 동시에 매각절차인 공매절차가 개시되는 것이 아닐 뿐만 아니라, 체납처분 압류가 반드시 공매절차로 이어지는 것도 아니다. 또한 체납처분절차와 민사집행절차는 서로 별개의 절차로서 공매절차와 경매절차가 별도로 진행되는 것이므로, 부동산에 관하여 체납처분 압류가 되어 있다고 하여 경매절차에서 이를 그 부동산에 관하여 경매개시결정에 따른 압류가 행하여진 경우와 마찬가지로 볼 수는 없다.”

4. 시사점

대상판결은 체납처분압류가 되어 있는 부동산이라고 하더라도 그러한 사정만으로는 경매절차가 개시되어 경매개시결정등기가 되기 전에 그 부동산에 관하여 민사유치권을 취득한 유치권자의 유치권 행사를 저지할 수 없다는 법리를 확인했다는 점에서 의의가 있습니다. 따라서 ① 부동산에 대한 공사대금 등 채권자의 입장에서는 아직 경매개시결정등기가 이루어지기 전이라면 체납처분압류가 되어 있는 부동산에 대해서도 적극적으로 점유이전을 받는 등 유치권 취득을 위한 노력을 경주할 필요가 있고, ② 반대로 경매에 참여하는 매수인 입장에서도 체납처분 압류 후 경매개시결정등기가 이루어지기 전까지 유치권을 취득한 자가 없는지 살펴 매수 여부를 결정할 필요가 있겠습니다.

5. 다운로드 : 대법원 2014. 3. 20. 선고 2009다60336 전원합의체 판결