

## 목 차

### ■ 팀 소개 ■

- 부동산관리팀 소개 .....2

### ■ 건설부동산 칼럼 ■

- 부동산개발사업의 리파이낸싱 관련 신탁의 사해성 판단기준 .....3

### ■ 화제의 판결 ■

- 조합원들에게 금품을 제공한 건설회사를 시공자로 선정한 결의의 효력 .....8

### ■ 화제의 뉴스 ■

- PF 지급보증 손실도 비용 인정...PF사업 활성화될 듯 ..... 11
- 부동산펀드 '판'이 커졌다...'뉴스테이' 등 개발사업 잇단 투자..... 13
- '돈 안되는 경전철+돈 되는 도시개발' 합친 '한국형 리츠' 나온다 ..... 15

### ■ 최신 법령 ■

- 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 ..... 16
- 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령 ..... 20

### ■ 최신 판례 ■

- 대법원 2016. 9. 8. 선고 2016두37867 판결 - 정부정책에 따른 사정변경을 이유로 종전에 감면 받았던 세금을 추징하는 행정처분의 적법성에 관한 사건 ..... 23

## ■ 팀 소개 ■

**부동산관리팀 소개**

지평 건설부동산그룹은 다양한 집합건물의 관리 및 운영과 관련한 법적 문제를 지원하며, 관련 분쟁의 신속한 해결에 기여하여 왔습니다. 특히, 2005년경 최초로 주상복합건물의 관리에 관하여 적용될 근거법령에 관한 법원의 판단을 이끌어낸 바 있고, 이는 유사한 소송에서의 판단기준이 되었습니다. 아울러 대형쇼핑몰을 비롯한 상업시설의 임대차 관리 및 명도문제 해결 등에 풍부한 경험을 가지고 있습니다. 지평 부동산관리팀이 수행하는 업무는 다음과 같습니다.

- 아파트입주자대표회의의 구성 및 운영에 관한 사항
- 집합건물법상 관리단의 구성 및 운영에 관한 사항
- 관리주체 및 대표기관, 관리대행업체, 용역업체의 업무 관련 사항
- 임대차계약, 관리에 관한 사항
- 부동산 인도 및 명도 관련 사항

지평의 부동산관리팀은 위와 같은 업무유형에 관한 자문 및 소송 수행 이외에 그 과정에서 파생되는 형사(고소, 고발)문제, 노무문제에 관하여 지평의 형사팀, 노동팀과의 협업을 통하여 최적화된 법무업무를 수행하도록 하겠습니다.

▶ [부동산관리팀 담당변호사 소개\(링크\)](#)

## ▶ 부동산관리팀 사건 문의

강원일 파트너변호사

- Tel : 02-6200-1951
- Email : [wikang@jipyong.com](mailto:wikang@jipyong.com)

## ■ 건설부동산 칼럼 ■

## 부동산개발사업의 리파이낸싱 관련 신탁의 사해성 판단기준



(법무법인 지평 송한사 변호사)

프로젝트 파이낸싱을 통하여 추진하는 부동산개발사업의 경우, 사업의 지연, 혹은 사업비 추가 조달을 위하여 리파이낸싱(Refinancing)을 하는 경우가 많습니다. 즉, 새로운 대주로부터 자금을 조달하여 기존의 대출금을 상환하는 방식으로 대출기한을 연장하고 사업을 추진하는 것입니다. 이러한 리파이낸싱이 일어나면 새로운 대주를 위하여 신탁계약을 다시 체결하거나 기존 신탁계약의 내용을 변경하게 되는데, 이때의 신탁계약이 사해행위에 해당하는지를 두고 분쟁이 많이 발생하였습니다.

위와 같이 부동산개발사업 중에 새로운 자금이 조달되면서 담보제공을 위하여 신탁계약이 체결된 경우에 대하여 대법원은 사해성을 부정해 왔습니다. 즉, 채무자가 토지에 집합건물을 지어 분양하는 사업을 추진하던 중 이미 일부가 분양되었는데도 공정률 45.8%의 상태에서 자금난으로 공사를 계속할 수 없게 되자 건축을 계속 추진하여 건물을 완공하는 것이 이미 분양받은 채권자들을 포함하여 채권자들의 피해를 줄이고 자신도 채무변제력을 회복하는 최선의 방법이라고 생각하고, 사업을 계속하기 위한 방법으로 신탁업법상의 신탁회사와 사이에 신탁계약을 체결한 것으로 자금난으로 공사를 계속할 수 없었던 채무자로서는 최대한의 변제력을 확보하는 최선의 방법이었고 또한 공사를 완공하기 위한 부득이한 조치였다고 판단되므로 사해행위에 해당되지 않는다고는 것입니다 (대법원 2003. 12. 12. 선고 2001다57884판결).

위 판결 이후 신규 대출에 수반되어 발생하는 부동산 PF 관련 신탁의 사해성은 대부분 부정되어 왔습니다. 그런데, 최근 이를 조금 달리 보는 듯한 판례가 나왔습니다. 자력 회복을 위한 부득이한 조치로서 신규 대출이 이루어진 경우라고 할지라도, 그것이 기존의 대출금을 상환하는데 전부

혹은 대부분 사용된 경우에는 사해성이 당연히 부정되는 것은 아니라는 것입니다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다83428 판결).

자력회복을 위한 조치였다고 하더라도 신규자금의 융통 없이 단지 기존채무의 이행을 유예하기 위한하여 담보를 제공한 경우에는 사해성이 부정될 수 없다는 판례가 기존에도 있어 왔습니다. 즉, 채무자가 사업의 갱생이나 계속 추진의 의도에서 비롯된 것이라고 하더라도 신규자금의 융통 없이 단지 기존채무의 이행을 유예받기 위하여 채권자 중 한 사람에게 담보를 제공하는 것은 여전히 사해행위가 된다는 것입니다(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008다29215 판결 등). 위와 같은 판단의 근거는 다음과 같았습니다. 대법원은 채무초과 상태에 빠진 채권자의 강제집행 내지 가압류 등 채권 회수를 위한 집행보전조치로 발생하는 사업추진상의 어려움은 그러한 조치를 행하는 채권자의 채권액이나 변제기의 도래 여부에 관계없이 동일하게 발생할 수 있는 사정이며, 특정 채권자가 당시로서 채무자에 대하여 채권회수조치에 적극성을 보였다는 사정만으로 채권자들 사이에서 우선적 담보제공의 필요성에 관하여 차별적 평가를 하기 어렵다고 보았습니다. 나아가 채무자가 사업활동에서 실제로 활용할 수 있는 신규자금의 유입과 기존채무의 이행기의 연장 내지 채권회수조치의 유예는 사업의 갱생이나 계속적 추진을 위하여 가지는 경제적 의미가 동일하다고 볼 수 없으므로, 채무자가 사업의 갱생이나 계속적 추진의 의도였다고 하더라도 신규자금의 융통 없이 단지 기존채무의 이행을 유예받기 위하여 자신의 채권자 중 한 사람에게 담보를 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다는 것입니다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564).

그런데 이번에 나온 대법원 판결을 보면, 대법원은 자력 회복을 위하여 신규자금이 유입된 경우에도 위와 같은 논리가 적용될 수 있다고 보았습니다. 판시 내용을 구체적으로 살펴보면 다음과 같습니다.

“이미 채무초과 상태에 빠진 채무자 및 그의 일반채권자에 대한 관계에서 사업 활동에 실제로 활용할 수 있는 신규자금의 유입과 기존채무의 이행기의 연장 내지 채권회수의 유예는 사업의 갱생이

나 계속적 추진을 위하여 가지는 경제적 의미가 동일하다고 볼 수 없다. 따라서 비록 사업의 갱생이나 계속 추진의 의도에서 이루어진 행위라 하더라도, 기존채무의 이행을 유예받기 위하여 채권자 중 한 사람에게 그 소유의 부동산을 담보로 제공하거나 그 채권자를 수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 볼 수 있다(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008다29215 판결, 대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564 판결 등 참조). 이에 비추어 보면, 채무초과 상태인 채무자가 새로운 채권자에게 그 소유의 부동산을 담보로 제공하거나 그를 수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 자금을 빌려 그 자금의 전부 또는 대부분으로 기존 채무를 변제하는 경우에도, 그 실질은 신규자금의 유입 없이 단지 기존채무의 이행을 유예받기 위하여 특정채권자에게 담보를 제공하거나 담보 목적의 신탁계약을 체결하는 것과 크게 다르지 않으므로, 이러한 사정을 참작하여 그 신탁행위의 사해성 여부를 판단하여야 한다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다83428 판결)”

대법원은 형식적으로는 신규자금이 유입되었다고 하더라도 그 결과가 결국 기존채무의 이행을 유예받는 것과 다르지 않은 경우라면, 사해성을 함부로 부정할 수 없다고 판단을 한 것입니다. 그러나 판결의 내용을 좀 더 자세히 살펴보면, 대법원은 신규 자금이 기존채무의 변제에 대부분 사용된 경우 사해성이 인정된다고 판단한 것이 아니라 이러한 경우 사해성 판단기준을 제시하고 있습니다.

“OO개발이 이 사건 신탁계약 당시 채무초과 상태였고, 위 이사회 결의와 같이 위 신규대출 자금의 전부 또는 대부분을 기존채무의 변제에 사용하였다면, 설령 우리개발이 위 골프장 조성사업의 갱생이나 계속적 추진을 위한 의도에서 신규자금을 대출받았다 하더라도, 위 골프장의 조성사업을 위하여 실제로 활용할 수 있는 자금이 새로 유입되었다 할 수 없고 실질적으로 이는 위 변제액 상당의 기존채무에 관하여 담보를 제공하고 기한의 유예를 받은 것과 마찬가지로 불과하여, 별다른 사정이 없는 한 이 사건 신탁계약이 원고들을 비롯한 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 해치는 결과를 초래함을 쉽게 부정할 수 없으므로, (1) **이러한 사정에 불구하고 이 사건 신탁계약의 사해성이 인정되지 아니한다고 보기 위해서는, 이 사건 신탁계약 당시 OO개발의 채무초과 여부 및 정도, 기존채무의 내용 및 위 신규자금의 사용처, 기존채무 변제에 의한 기한의 유예가 골프장 조성**

**사업의 갱생이나 계속적 추진에 대하여 기여한 내용 및 실질적인 효과를 구체적으로 밝히고, 이러한 사정들을 종합하여 볼 때에 이 사건 신탁계약에 의한 위 신규 대출이 객관적으로 다른 일반 채권자들에 대한 채무 변제력을 높이거나 유지하는 데에 기여할 수 있었다고 인정될 수 있어야 한다.**

그럼에도, 이와 달리 원심은 위와 같은 사정들에 관하여 충분히 살펴보지 아니한 채, OO개발이 골프장 사업을 계속 진행하기 위해서는 기존 대출금을 변제함으로써 골프장 사업부지인 이 사건 토지 등에 대한 강제집행을 막아야 할 필요가 있었고 그에 필요한 자금을 한국저축은행 등으로부터 융통하기 위해서는 담보제공 방법으로서 신탁계약을 체결할 필요가 있었다는 사정만을 주된 이유로 들어, 이 사건 신탁계약이 원고들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하지 아니한다고 단정하고 말했다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다83428 판결)“

위와 같은 사정까지 살핀 경우에만 사해성을 부정할 수 있다는 것입니다. 이후 대법원의 취지에 따라 사건을 다시 심리한 위 사건의 파기환송심은 해당 신탁의 사해성을 또다시 부정하였습니다(서울고등법원 2016. 6. 23. 선고 2016나976 판결). 위 사건의 시행사는 사업 추진을 위하여 자금을 조달하면서 이미 기존 대주에게 사업부지의 가치를 초과하는 선순위 담보권(시행사 명의의 수익권에 대한 근질권)을 설정해 준 상태였는데, 기존 대출금을 상환할 신규 대출을 일으키면서 기존의 담보권을 해제하고 새로운 대주에게 우선수익권을 설정해 주었는데,<sup>1</sup> 기존 담보권의 피담보채권은 신탁부동산의 가치를 초과하는 상황이었습니다. 위 사건의 파기 환송심은 위와 같은 사정에 주목하였습니다. 채무자가 처분한 목적물에 담보권이 설정되어 있고, 해당 담보권의 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있을 때에는 해당 목적물의 처분이 사해행위가 될 수 없다는 것은 사해행위의 기본 법리이자 판례의 입장(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다78234판결)입니다. 따라서 위

<sup>1</sup> 산업단지의 종류로는 국가산업단지(국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후지역, 둘 이상의 특별시·광역시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 지정된 산업단지), 일반산업단지(산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 지정된 산업단지, 도시첨단산업단지(지식산업·문화산업·정보통신산업, 그밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 도시지역에 지정된 산업단지), 농공단지(농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 지정된 산업단지) 등이 있습니다. 이 중에서 일반적으로 민간사업자가 주도가 되어 개발 및 분양 하는 산업단지는 일반산업단지입니다.

사건의 경우 다른 사정을 살펴볼 필요도 없이 위와 같은 사정만으로도 사해성은 부정된다는 것입니다.

신규자금이 들어온 경우라고 하더라도 해당 자금이 기존채무의 변제에 대부분 사용된 경우에는 자력 회복을 위한 조치였다는 이유만으로 당연히 사해행위가 부정될 수 없다는 최근 대법원의 판결은, 향후 부동산 PF 관련 신탁의 사해성 논란을 더욱 가중시킬 것으로 보입니다. 부동산 개발사업 진행 중에 이루어지는 대부분의 리파이낸싱은 기존 대출금을 상환하는 데에서 출발하기 때문입니다. 따라서 향후 부동산개발사업 관련 리파이낸싱을 추진할 때에는 위 판례가 언급한 판단기준도 고려가 되어야 할 것입니다. 다만, 위 판례는 리파이낸싱이 기존 대출금 상환에 대부분 사용된 경우 사해성이 바로 인정된다고 본 것이 아니라 사해성 판단이 좀 더 면밀히 이루어져야 한다고 하면서 그 기준을 제시하고 있으며, 그러한 판단 요소 중 파기환송심에서 사해성 부정의 근거로 삼은 사정은 즉, 신탁부동산(사업부지)에 설정되어 있던 우선수익권자의 피담보채권액(기존 대출금)이 신탁부동산의 가치를 초과하고 있다는 사정은 대부분의 부동산 PF를 동일하게 갖고 있는 특징이라는 점을 고려하면, 위 판결에도 불구하고 전형적인 부동산 PF 구조에서 발생한 리파이낸싱에 수반하는 신탁의 사해성이 부정되는 사례는 흔치 않을 것으로 보입니다.

## ■ 화제의 판결 ■

**조합원들에게 금품을 제공한 건설회사를 시공자로 선정한 결의의 효력**

[대상판결 : 대법원 2016. 8. 29. 선고 2013다50466 판결]

**1. 소송의 개요**

A주택재개발조합은 개정 도시정비법이 시행된 2006. 8. 25. 전에 설립승인을 받은 추진위원회가 설립준비를 하여 설립된 주택재개발조합으로, 정관에서 시공자의 선정을 '일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰'로 하도록 정하고 있었습니다.

A주택재개발조합은 2010. 6. 19. 시공자 선정을 위한 임시총회(이하 '1차 총회')를 개최하였습니다. 당시 L사, D사, H사가 입찰에 참여하였는데, 다수의 서면결의서가 중복 제출되어 조합원 수보다 투표수(서면결의서 포함)가 250여 표 초과되는 사태가 발생하였습니다. 이에 A주택재개발조합은 총회 도중 개표를 보류하고 입찰에 참여한 위 3개 회사와 협의하여 폐회를 선언하였습니다.

이후 A주택재개발조합은 시공자 선정을 위한 절차를 새로 밟기로 하고 2010. 8. 17. 시공자 선정을 위한 공고를 다시 하였습니다. 이에 'D·L 컨소시엄'은 공사비 평당 3,998,000원으로, 'S·W 컨소시엄'은 공사비 평당 4,090,000원으로, H사는 공사비 평당 3,590,000원으로 재입찰에 참여하였습니다. A주택재개발조합은 2010. 9. 4. 대의원회에서 대의원들의 투표로 재개발추진위원회 당시 선정된 시공사였고 공사비를 최저가로 제시한 H사를 탈락시킨 후 나머지 컨소시엄들만을 대상으로 2010. 9. 19. 임시총회를 개최(이하 '2차 총회')하여 D·L 컨소시엄을 시공자로 선정하였습니다.

그런데 한편 L사는 2011. 7. 1. 건설산업기본법위반죄로 기소되어 "A주택재개발조합으로부터 시공자로 선정되기 위하여 2010. 6. 초순경 A주택재개발조합의 조합원들에게 1인당 500,000원에서 35,000,000원까지의 금원을 지급하여 L사를 지지하는 서면결의서와 조합원들이 다른 건설회사에 건네준 서면결의서에 대한 철회서를 징구하여 1차 총회에 제출함으로써 H사 등 입찰에 참여한 다른 건



설업자의 입찰행위를 방해하였다.”는 범죄사실로 유죄판결을 받았고, 대법원에서 그대로 확정되었습니다(대법원 2013. 10. 17. 선고 2013도6966 판결).

이에 A주택재개발조합 중 일부 조합원들은 L사를 시공자로 선정한 2차 총회 결의 무효 확인 소송을 제기하였습니다.

## 2. 법원의 판단

법원은 조합원들이 2차 총회에서 L사를 구성원으로 하는 D·L 컨소시엄을 시공자로 선정한 결의는 '경쟁입찰 방법으로 시공자를 선정'하도록 한 정관의 취지에 정면으로 위배되는 것으로 무효라고 보아야 한다고 판시하였습니다.

먼저 대법원은 개정 도시정비법이 시행된 2006. 8. 25. 전에 추진위원회 설립승인을 받은 주택재개발조합의 정관에서 시공자의 선정을 '일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰'로 하도록 정하고 있는 경우, 정관이 정한 바에 따라 총회에서 시공자의 선정 결의가 이루어졌다면 특별한 사정이 없는 한 그러한 총회결의가 무효라고 볼 수는 없을 것이지만, 형식적으로는 경쟁입찰의 방법에 따라 총회에서 시공자의 선정 결의를 하였다고 하더라도 조합이나 입찰 참가업체가 시공자 선정과정에서 도시정비법령이나 정관에서 정한 절차나 금지사항을 위반하거나 조합원들에게 금품을 제공하여 '시공자 선정동의서'를 매수하는 등 부정한 행위를 하였고, 이러한 부정행위가 시공자 선정에 관한 총회결의 결과에 영향을 미쳤다고 볼 수 있는 경우 등과 같이, 정관에서 경쟁입찰에 의하여 시공사를 정하도록 한 취지에 정면으로 위배되는 경우에는 이러한 결의가 정관이 정한 바에 따라 이루어졌다고 볼 수 없으므로 무효라고 보아야 한다고 판시하였습니다.

그리고 본 사안의 경우 ① A주택재개발조합의 정관에서 '일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰'의 방법으로 시공자를 선정하도록 정한 것은 시공사 선정과정의 투명성을 제고하여 조합원들의 이익을 도모하기 위한 것으로 보이는 점, ② 그럼에도 이 사건 정비사업의 시공자로 선정되기 위하여 입찰에 참여한 L사가 조합원들에게 상당한 금원을 제공하는 대가로 서면결의서 등을 받아 이를 총회에 제

출하거나 금원을 받은 조합원으로 하여금 총회에 출석하여 투표하도록 한 것은 경쟁입찰의 공정성을 해하고, 조합원들의 자유로운 결정권이나 선택권을 침해하는 것으로서 정관에서 경쟁입찰의 방식으로 시공사를 정하도록 한 취지에 정면으로 반하는 행위로 볼 수 있다고 판시하였습니다. 한편 A주택재개발조합이 1차 총회가 무산된 후 시공사 선정절차를 새로 진행하였고, L사는 종전과 달리 대림건설과 컨소시엄을 구성하여 참여한 사정은 인정되지만, L사가 시공사로 선정되기 위하여 2010. 6. 초순경 A주택재개발조합의 조합원들에게 1인당 500,000원에서 35,000,000원까지의 금원을 지급하였는데, 2차 총회는 그로부터 불과 3개월만에 개최되어 D·L 컨소시엄이 압도적인 득표를 하였고 당시 L사의 이러한 금품 살포행위 등이 외부에 알려지지 아니하였을 뿐만 아니라 L사가 그 이후에도 2차 총회 직전까지 위 용역업체에 수십억 원을 추가로 지급하였음이 인정되므로, 위와 같은 입찰참여 형태의 변경이나, 총회결의를 다시 했다는 사정만으로 조합원들이 L사의 금품 제공의 영향이 없는 상태에서 자유로 의사결정을 했다고 보기 어려운 점 등을 종합해 보면, A주택재개발조합의 조합원들이 2차 총회에서 L사를 구성원으로 하는 D·L 컨소시엄을 시공자로 선정한 결의는 '경쟁입찰 방법으로 시공자를 선정'하도록 한 정관의 취지에 정면으로 위배되는 것으로 무효라고 보아야 한다고 밝혔습니다.

### 3. 시사점

최근 하급심들은 시공사 선정과정에서 금품이 지급된 경우, 총회 결의에 관한 공정하고 자유로운 의결권 행사를 침해한 것으로 봄이 상당하다고 하여 시공사 선정 결의를 무효라고 보고 있습니다. 나아가 이번 대법원 판결은 금품의 지급은 주로 1차 총회 이전에 있었고, 1차 총회가 무효가 된 후 새로이 총회가 개최되었다 하더라도, 또한 입찰참여형태가 L사 단독 입찰에서 D·L 컨소시엄으로 변경되었다고 하더라도, 조합원들이 L사의 금품 제공의 영향이 없는 상태에서 자유로 의사결정을 했다고 보기 어렵다고 인정하여 시공사 선정 결의를 무효로 보았다는 점에서 의미가 있다고 하겠습니다.

### 4. 다운로드 : [대법원 2016. 8. 29. 선고 2013다50466 판결](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

### PF 지급보증 손실도 비용 인정...PF사업 활성화될 듯

프로젝트 파이낸싱(PF) 딜에서 시공사들이 지급보증을 하는 경우가 많이 있습니다. 시공사가 직접 또는 대표이사를 통해 차주의 대출원리금 채무에 대하여 연대보증을 하거나, 책임준공의무 미이행시 차주의 미상환 대출원리금 채무를 인수하는 형태가 가장 대표적이라고 할 수 있습니다.

국내 PF딜의 경우 대주들은 시공능력과 신용등급이 높은 시공사의 지급보증을 중요한 담보로 생각하여 시공사들에게 여러 형태의 지급보증을 요구해 왔던 것이 사실이었습니다. 그리고 이는 시공사들에게 적지 않은 부담이 되어 왔었습니다. 이는 그러한 의무 부담 그 자체도 시공사에게 부담이 되었을 뿐만 아니라 그를 통해 부담하는 대출원리금에 대한 세금 혜택 역시 미약했기 때문이기도 하였습니다.

건설업계에서는 PF 지급보증이 공사 수주 및 시공업무 수행에 불가피한 행위이고 업무 관련성이 높은 만큼 손비 인정이 필요하다고 지속적으로 요구해 왔지만 정부 당국은 법인세 세수 감소를 우려하여 이를 받아들이지 않았습니다. 또한 지난 1월 대법원이 시행사의 대출에 연대보증을 맡은 건설사가 구상채권을 회계상 손금으로 인정해달라고 제기한 소송에서 “공사대금을 받기 위한 연대보증이라도 시행령에서 예외로 열거돼 있는 유형의 채무보증에 해당하지 않는다”며 “구상채권 대손금을 손금으로 인정할 수 없다”고 판결하기도 하였습니다.

그런데 정부가 지난 7월 28일 시공사가 지급보증을 통해 부담한 원리금을 세법상 비용으로 인정하여 법인세를 감면하는 내용으로 세법을 개정함에 따라 시공사의 PF사업 참여 활성화에 상당 부분 기여하게 될 것이라는 전망이 나오고 있습니다.

더불어 건설업계는 이번 세법개정을 통해 건설업의 건전성 역시 개선될 것으로 기대하고 있습니다.

전문가에 따르면 대손금 문제로 건설사들이 발목 잡힌 부실사업장이 10조 원 규모에 이를 것으로 추정되고 있는데 금번 세법개정으로 법인세 부담이 완화되면 부실사업장 역시 빨리 정리될 수 있을 것이기 때문입니다.

#### [관련 기사]

- [한국경제 - PF 지급보증 손실도 비용 인정...PF사업 활성화될 듯\(2016. 7. 29.\)](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

### 부동산펀드 '판'이 커졌다...'뉴스테이' 등 개발사업 잇단 투자

최근 부동산 시장에서 업무 빌딩 등의 투자 수익률은 연 3~4%대로 떨어진 반면 개발사업 대출을 통한 수익률은 연 10%대부터 최대 20%에 달하고 있어 부동산펀드(REF) 운용사들이 부동산 개발사업 쪽으로 눈을 돌리고 있습니다. 실제로 부동산개발사업에 투자할 목적으로 설정된 REF가 금년 2분기에만 10여 개에 달하고 있습니다.

통계상으로 보아도 금년 1분기 개발사업 투자 펀드가 REF에서 차지하는 비중은 3.9%였으나, 2분기에는 23.1%로 급증한 것으로 나타나고 있습니다. 특히 최근 정부가 기업형 임대주택(뉴스테이) 등의 개발을 적극 지원함에 따라 2분기에 설정된 REF의 60% 이상은 임대주택에 투자한 것으로 나타나고 있습니다.

참고로 사모형 REF의 경우 자본시장법 개정(2015년 10월) 이후에도 여전히 부동산 개발사업 영위법인 등에 대한 대출이 허용되고 있습니다. 사실 지난해까지만 해도 부동산자산운용업계에서 개발사업 투자는 기피 대상이었습니다. 2008년 금융위기 뒤 부동산 경기가 침체되면서 개발사업에 투자한 REF들이 큰 손실을 입었기 때문입니다. 시공을 맡은 건설회사들도 PF 대출 지급보증을 꺼리면서 개발사업 금융은 지난해까지 저축은행 등 제2금융권과 증권사 자산유동화증권(ABS) 발행을 통해 주로 이뤄졌습니다. 그러나 이러한 분위기가 올해 들어 달라지고 있는 것입니다.

또한 부동산자산운용사들이 같은 계열의 건설회사 개발사업에 투자하는 REF도 늘어나고 있습니다. 계열 건설사에서 이미 수익성을 검토한 상태라 투자 안정성이 상대적으로 높기 때문입니다.

업계 관계자 역시 개발사업 PF가 과거와 달리 안정성이 높아졌고, 투자 수익률은 리스크 부담에 따라 최고 20%까지도 올라갔으며, 새 상품을 찾는 투자자와 PF 지원을 원하는 건설사의 이해가 맞아

떨어지면서 관련 REF가 늘어나고 있다고 설명하고 있습니다.

**[관련 기사]**

- [한국경제 - 부동산펀드 '판'이 커졌다...'뉴스테이' 등 개발사업 잇단 투자\(2016. 8. 2.\)](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

**‘돈 안되는 경전철+돈 되는 도시개발’ 합친 ‘한국형 리츠’ 나온다**

서울시가 SOC(사회기반시설) 분야와 도시개발을 합한 복합개발 리츠 인가를 추진하고 있어 귀추가 주목되고 있습니다. 복합개발 리츠의 첫 사례가 될 본건 사업은 SOC 가운데 교통 분야, 특히 경전철사업과 도시개발 사업을 연계하여 추진될 예정입니다. 서울시에 따르면 경전철 사업이 도시개발 사업과 함께 추진됨에 따라 공공성도 확보가 됨과 동시에 최근 수익성 악화로 표류 중인 경전철 사업도 수익성 개선을 도모할 수 있다고 합니다.

경전철 사업은 강북 지역 교통난 해소의 거의 유일한 대안이지만 낮은 사업성으로 중단 위기에 처한 곳이 적지 않아 공공 부문이 나서서 이를 해결해야 한다는 주장이 계속적으로 제기되고 있었습니다.

최근 들어 부동산투자회사는 각종 규제가 완화되어 가는 추세이고 정부 차원에서도 리츠를 통한 뉴스테이(기업형 임대주택) 사업을 추진하는 등 리츠가 부동산에 대한 주요 투자 수단으로 조금씩 활성화되어 가고 있습니다.

이에 더하여 금번 경전철 및 도시개발 연계사업을 통해 리츠가 보다 광범위한 영역의 투자수단으로 자리매김할 수 있는 기회가 될 전망입니다. 서울시에 따르면 본건 사업은 연내 목표로 추진될 예정이라고 합니다.

서울시 산하 리츠 사업을 전담하는 서울투자운용에 따르면 SOC사업과 도시개발 사업을 합해 일정 수준 이상의 수익률을 확보하면 민간으로부터 투자자금을 공모받아 수익을 나누는 구조로 운영될 계획이라고 합니다. 이러한 투자구조로서 민간의 경전철 및 도시개발 사업에의 투자 기회도 마련될 것으로 전망됩니다.

**[관련 기사]**

- [한국경제 - '돈 안되는 경전철+돈 되는 도시개발' 합친 '한국형 리츠' 나온다\(2016. 8. 12.\)](#)

## ■ 최신 법령 ■

**부동산 가격공시에 관한 법률 시행령**

[대통령령 제27471호, 2016. 8. 31. 전부개정, 2016. 9. 1. 시행]

**1. 개정 이유**

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 규율하던 감정평가 및 감정평가사의 업무에 관한 사항이 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 이관되는 등 부동산의 적정가격을 공시하여 부동산 가격을 평가하고 산정하는 데 기준이 되는 기본법으로서 기능할 수 있도록 전체적인 체계와 조문을 정비하고 제명을 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경하는 내용으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」이 전부개정(법률 제13796호, 2016. 1. 19. 공포, 9. 1. 시행)되었습니다.

이에 따라, 감정평가 및 감정평가사에 관한 규정을 이관하고, 법률에서 새로 도입된 비주거용 부동산가격의 공시 방법, 조사·산정 기준 및 절차 등에 관하여 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정리하고자 하는 데에 개정이 목적이 있습니다.

**2. 주요 내용**

가. 국토교통부장관은 표준지 소유자의 의견을 들으려는 경우에는 공시 예정가격 및 의견제출 기간·방법 등에 대하여 국토교통부가 운영하는 부동산 공시가격시스템에 게시하도록 하고, 해당 게시사실을 표준지 소유자에게 개별 통지하도록 함(제5조).

나. 표준지공시지가 조사·평가 의뢰 절차 및 기준(제7조제1항, 제3항 및 제4항)

1) 국토교통부장관은 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰할 감정평가업자를 선정할 때에는



직전 1년간의 업무실적, 자체 심사체계 및 징계처분 등을 고려하도록 하고, 선정된 감정평가업자별로 조사·평가물량을 배정할 때에는 선정된 전체 감정평가업자 소속 감정평가사 중 개별 감정평가업자 소속 감정평가사가 차지하는 비율을 기준으로 비례적으로 배정하도록 함.

- 2) 공시지가 조사·평가를 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있는 표준지를 최근 1년간 읍·면·동별 지가변동률이 전국 평균 지가변동률 이하인 지역이면서 개발사업이 시행되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 없는 지역의 표준지로 정함.

다. 국토교통부장관은 공동주택가격의 공시사항을 공고일부터 10일 이내에 행정자치부장관, 국세청장 및 시장·군수·구청장에게 제공하도록 함(제43조 제4항).

라. 국토교통부장관은 한국감정원으로부터 공동주택가격 조사·산정보고서를 제출받으면 행정자치부장관, 국세청장, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 제공하도록 하고, 행정자치부장관 등은 해당 보고서에 대한 적정성 검토를 국토교통부장관에게 요청할 수 있도록 함(제46조제2항 및 제3항).

마. 비주거용 표준부동산가격의 공시 절차(제48조부터 제53조까지)

- 1) 국토교통부장관은 비주거용 표준부동산을 선정할 때 미리 해당 부동산이 소재하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 듣도록 하고, 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일은 1월 1일로 하되, 부득이한 경우에는 국토교통부장관이 따로 정하여 고시할 수 있도록 함.
- 2) 비주거용 표준부동산가격 공시는 열람방법 및 이의신청 방법 등에 관한 사항을 관보에 공고하고, 비주거용 표준부동산가격을 부동산공시가격시스템에 게시하는 방법으로 함.

- 3) 국토교통부장관은 비주거용 표준부동산가격 조사·산정을 한국감정원 등에 의뢰하도록 하고, 한국감정원은 미리 해당 부동산 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들은 후 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하도록 함.

바. 비주거용 개별부동산가격의 공시 절차(제56조, 제57조 및 제59조부터 제61조까지)

- 1) 비주거용 표준부동산으로 선정된 부동산이나 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 부동산 등에 대해서는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니할 수 있도록 하고, 비주거용 개별부동산가격 공시에는 비주거용 개별부동산의 용도 및 면적이 포함되도록 함.
- 2) 국토교통부장관은 가격 형성에 영향을 미치는 특성조사에 관한 사항 및 비주거용 개별부동산가격의 산정기준이 되는 비주거용 표준부동산의 선정에 관한 사항 등이 포함된 비주거용 개별부동산가격 조사·산정 기준을 시장·군수·구청장에게 통보하도록 하고, 시장·군수·구청장은 해당 기준에 따라 조사·산정하도록 함.
- 3) 시장·군수·구청장은 비주거용 개별부동산가격에 대한 검증을 감정평가업자 또는 한국감정원에 의뢰하도록 하고, 의뢰받은 자는 비주거용 비교표준부동산 선정의 적정성에 관한 사항 등을 검토·확인하고 의견을 제시하도록 함.
- 4) 시장·군수·구청장은 비주거용 개별부동산가격을 공시하는 경우에는 비주거용 일반 부동산 소유자 등의 의견청취를 위하여 해당 시·군·구의 게시판이나 인터넷 홈페이지에 열람기간·장소 및 의견제출기간·방법을 게시하도록 하고, 제출받은 의견에 대한 심사를 할 때에는 현지조사와 검증을 할 수 있도록 함.

사. 비주거용 집합부동산가격의 공시 절차(제64조 및 제69조)

- 1) 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격 및 면적 등에 관한 사항을 공시하도록 하며, 해당 공시는 관보에 공고하거나 부동산공시가격시스템에 게시하는 방법으로 하 되, 해당 부동산의 소유자에게 개별 통지하도록 함.
- 2) 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격 조사·산정을 의뢰받은 기관이 작성한 조사·산정보고서를 제출받으면 행정자치부장관, 국세청장, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 제공하도록 하고, 행정자치부장관 등은 해당 보고서에 대한 적정성 검토를 국토교통부장관에게 요청할 수 있도록 하며, 국토교통부장관은 제출받은 보고서의 적정성 검토를 위하여 해당 조사·산정 의뢰 기관 외에 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자의 의견을 들을 수 있도록 함.

아. 국토교통부장관 또는 공시가격정보체계 구축·관리 업무를 위탁받은 한국감정원은 공시 가격정보체계에 포함된 공시 가격에 관한 정보 및 공시대상 부동산의 특성에 관한 정보 등을 개인정보 보호에 반하지 아니하는 범위에서 행정자치부장관, 국세청장, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 제공할 수 있도록 함(제75조 제2항).

### 3. 다운로드 : 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령

<출처 : 국가법령정보센터>

## ■ 최신 법령 ■

**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령**

[대통령령 제27472호, 2016. 8. 31. 제정, 2016. 9. 1. 시행]

**1. 제정 이유**

감정평가의 신뢰성과 공정성을 제고하기 위하여 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 부동산가격공시제도와 함께 규정되어 있던 감정평가 및 감정평가사 관련 내용을 별도의 법률로 규정하는 내용으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」이 제정(법률 제13782호, 2016. 1. 19. 공포, 9. 1. 시행)됨에 따라, 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」에 규정되어 있던 감정평가 및 감정평가사 관련 내용을 이관하고, 감정평가법인의 감정평가서 심사 절차, 감정평가서 타당성조사의 사유 및 절차 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하기 위한 목적에서 마련되었습니다.

또한, 타당성조사 제외 사유를 확대하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하기 위해 시행령을 제정할 필요성이 대두되었습니다.

**2. 주요 내용**

- 가. 한국감정평가사협회는 공공기관이나 금융기관 등으로부터 감정평가업자의 추천을 요청 받은 경우에는 감정평가 대상물건에 대한 전문성, 업무실적, 감정평가업자의 조직규모, 손해배상능력 및 징계건수 등을 고려하여 요청일부터 7일 이내에 추천하도록 함(제5조).
- 나. 감정평가법인 소속 감정평가사가 작성한 감정평가서를 심사하는 같은 법인 소속의 다른 감정평가사는 법에 따라 감정평가업자가 따라야 할 원칙과 기준을 준수하였는지를 심사

한 뒤 수정·보완 사항의 반영 여부를 확인한 후 감정평가서에 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하도록 함(제7조).

다. 감정평가서 타당성조사의 절차 등(제8조제1항 및 제2항)

- 1) 국토교통부장관은 감정평가업자의 사무소 출입·검사 또는 무작위추출방식 표본조사의 결과, 그 밖의 사유에 따라 조사가 필요하다고 인정하는 경우 직권으로 타당성조사를 실시할 수 있도록 함.
- 2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관계 법령에 감정평가와 관련한 권리구제 절차가 규정되어 있는 경우로서 권리구제 절차가 진행 중인 경우나 징계처분, 제재처분, 형사처벌 등을 할 수 없어 타당성조사의 실익이 없는 등의 경우에는 타당성조사를 실시하지 아니하거나 중지할 수 있도록 함.

라. 감정평가관리·징계위원회는 국토교통부의 4급 이상 공무원, 변호사, 한국감정평가사협회의 장이 그 소속 상임임원 중에서 추천하는 사람, 한국감정원장이 그 소속 상임이사 중에서 추천한 사람 중 국토교통부장관이 지명 또는 위촉하는 사람 등 13명의 위원으로 구성하도록 함(제37조).

마. 업무의 위탁(제47조제1항 및 제2항)

- 1) 국토교통부장관의 업무 중 감정평가 정보체계의 구축·운영과 타당성조사를 위한 기초자료 수집, 감정평가의 내용 분석 및 무작위추출방식의 표본조사 업무를 한국감정원에 위탁함.
- 2) 국토교통부장관의 업무 중 감정평가서의 원본과 그 관련 서류의 접수·보관, 감정

평가사의 등록 신청과 갱신등록 신청의 접수, 보증보험 가입 통보의 접수 등의 업무를 한국감정평가사협회에 위탁함.

- 바. 국토교통부장관은 관련 법령에 따른 감정평가의 방법·절차 등과 감정평가서의 작성실제 간에 차이가 있는지 여부를 확인하여 감정평가제도를 개선하기 위하여 발급된 감정평가서 중에서 무작위추출방식의 표본조사를 할 수 있도록 함(제49조).
- 사. 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 보존하지 아니한 경우에 대한 과태료를 1차 위반 시 100만 원, 2차 위반 시 200만 원, 3차 이상 위반 시 300만 원으로 하고, 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하지 아니한 경우에 대한 과태료를 1차 위반 시 50만 원, 2차 위반 시 100만 원, 3차 이상 위반 시 150만 원으로 하는 등 법률에서 정한 과태료 금액의 상한인 500만 원 이하의 범위에서 그 금액을 구체적으로 정함(제50조 및 별표 4).

### 3. 다운로드 : [감정평가 및 감정평가사에 관한 관한 법률 시행령](#)

<출처 : 국가법령정보센터>

## ■ 최신 판례 ■

## 대법원 2016. 9. 8. 선고 2016두37867 판결 정부정책에 따른 사정변경을 이유로 종전에 감면 받았던 세금을 추징하는 행정처분의 적법성에 관한 사건

### 1. 사건의 개요

NH는 2005년 부산 사하구 일대에 소규모 국민임대아파트를 건설하기로 하고 건설교통부 장관으로부터 사업 승인을 받은 후, 2009년 7월부터 2012년 12월까지 부지와 그 위의 건축물을 240억 6천 337만 원에 사들였습니다. NH는 구 지방세법 제269조에서 '토지주택공사가 임대를 목적으로 취득하여 소유하는 대통령령으로 정하는 소규모 공동주택용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다'는 규정에 따라 2009년부터 2012년까지 취득세와 등록세를 면제받았습니다.

그런데 2012년 12월 국토해양부장은 사정변경(정부의 주택공급 정책 변화)을 이유로 기존의 임대주택 건설사업을 취소하고, 그 이듬해 해당 용지에 공공분양 보금자리 주택건설사업을 새롭게 승인해줬습니다.

그러자 부산광역시 사하구청은 구 지방세법 제269조 제3항에 근거하여 NH가 취득한 택지를 소규모 임대주택 사업이 아닌 다른 용도에 사용했다며 당초 면제했던 취득세, 등록세 및 지방교육세를 추징했습니다.

NH는 이에 반발하여 행정소송을 제기했습니다.

### 2. 사건의 쟁점

행정청의 지방세 등 추징의 근거가 되는 규정은 아래와 같은 구 지방세법 규정이었습니니다.

**제269조 (소규모 임대주택 등에 대한 감면)** ① 「대한주택공사법」에 의하여 설립된 대한주택공사(이하 이 조에서 "대한주택공사"라 한다)가 임대를 목적으로 취득하여 소유하는 대통령령이 정하는 소규모주택(이하 이 조에서 "소규모주택"이라 한다)용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 재산세의 100분의 50을 경감한다. <개정 2005. 1. 5., 2005. 12. 31.>

② 대한주택공사가 분양을 목적으로 취득하는 소규모주택용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다.

③ 제1항 및 제2항의 경우 토지를 취득한 후 대통령령이 정하는 기간내에 소규모주택의 건축을 착공하지 아니하거나 소규모주택이 아닌 용도에 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 감면된 취득세·등록세 및 재산세를 추징한다. <개정 2005. 1. 5.>

(④항 이하 생략)

반면 NH는 이 같은 용도변경은 정부정책에 따른 것이고, 지방세특례제한법에 따르면 공공분양을 위해 취득한 경우도 취·등록세 면제규정이 있음을 들어 반박했습니다(제31조 참조).

결국 이 사건 쟁점은 복잡하게 얽힌 구 지방세법과 지방세특례제한법의 세금 면제·추징 규정의 적용과 해석에 있었습니다.

### 3. 법원의 판단

제1심은 "소규모 공동주택 건설 사업을 목적으로 부동산을 사들여 다른 용도로 사용한 상황에 해당하므로 세금을 추징해야 한다"며 구청 주장을 받아들이면서도, 다만 법에서 세목 규정이 사라진 일부 세금은 빼라고 판단했습니다. 반면 항소심은 추징 전부가 위법하다며 NH의 손을 들어줬습니다.



대법원은 피고(부산광역시 사하구청장) 상고를 기각하였습니다. “정부 정책에 의한 사정변경으로 종전의 국민임대주택 건설사업 승인이 취소되고 공공분양사업으로 변경됨으로써 LH가 부동산을 소규모 임대주택에 사용할 것을 기대할 수 없게 된 것”이라며 “LH가 당초부터 공공분양사업을 목적으로 토지를 취득했거나 사정변경 후 같은 목적으로 토지를 취득했다라면 세금을 면제 받을 수 있었을 것”이라는 사정 등을 종합적으로 고려하여, “LH가 부동산을 소규모 임대주택에 사용하지 않은 데 정당한 사유가 있으므로 이 사건 처분은 위법하다”고 판시했습니다.

#### 4. 시사점

대법원은 행정처분의 직접적인 근거가 되는 법령(구 지방세법)을 문언만으로 엄격하게 하지 않고, 관련 법령과의 조화 및 정부 정책에 대한 신뢰보호 등의 문제까지 폭넓게 고려하여 이 같은 결론을 내린 것으로 보입니다. 향후 정부 정책 변동으로 법적 불이익을 입게 된 경우의 권리 구제에 있어, 이러한 논리를 활용해 볼 수 있겠습니다.