

01 열러라 중국

- 중국에서 기업 청산 시 근로관계 해제 방안 (최정식 변호사 · 상해지사 수석대표)

03 Vietnam LIVE!

- 외국인의 아파트 소유에 관한 시험제도 (한승혁 호주변호사)

07 주목 이 판례

- 계약명의신탁의 법률관계 (대법원 2009년 3월 26일 선고 2008다34828 판결)

14 최신법령

- 신용정보관리 · 보호인 제도의 도입 등
- 기업구조개선 사모투자전문회사의 도입 등
- 기업집단현황 등에 관한 공시제도의 도입 등
- 판매용 음반을 사용하여 공연하는 자의 실연자 및 음반

16 [안내] 러시아 에너지 자원 법제 세미나

19 업무동향

- 지평지성, 코라오그룹 상장 업무 대리
- 지평지성, 중외신약-크레아젠 합병 관련 법률자문 수행

21 영입인사

- 박지훈 변호사

법무법인 지평지성의 Newsletter는 일반적인 법률 정보를 신속하고 정확하게 전달할 목적으로 제공되고 있으며, 이에 수록된 내용은 법무법인 지평지성의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법적 효력을 지닌 법률 자문이 아닙니다. 구체적인 내용은 법무법인 지평지성의 변호사 및 전문가와 상담하여 주십시오.

(열려라 중국)

중국에서 기업 청산 시 근로관계 해제 방안



최정식 변호사
(상해지사 수석대표)

미국에서 시작한 금융위기는 전 세계적 금융위기로 확산되고 있습니다. 1930년대 대공황 이후 최대의 금융위기이며 전혀 학습하지 않은 초유의 상황입니다. 중국 경제도 작년 하반기 이후 악화되는 조짐이 나타나고 있는데 특히 광둥성 지역의 기업들은 대규모로 인력을 감축하여 구조조정하거나 역부족인 경우 도산되기 조차 합니다. 이제 중국도 전 세계적 금융위기에서 자유로울 수 없는 것 같습니다. 중국 내 기업들은 외국투자기업이든 순수내자기업이든 처음 겪는 경제위기에 대처하기에 분주합니다.

일부기업은 기업 인력을 감축하는 구조조정을 실시하거나 더 적극적으로 기업재편을 추진하여 청산을 진행합니다. 기업 운영 과정에서 직면하는 수 많은 문제 가운데 노사문제가 가장 처리하기 어려운 문제일 것입니다. 노사문제는 인간관계를 바탕으로 하고 있고 그 근저에는 무형의 가치가 있기 때문입니다. 기업 청산 시 근로관계 해제의 방법은 (1) 합의해제, (2)법률상 구조조정, (3)청산 비준 취득 후의 근로관계 자동종료가 있습니다. 이러한 방법 중 어느 방법을 취할 것인지는 회사의 청산계획 및 일정, 근로자에 대한 개별적 분석 등 종합적 검토를 거쳐 결정하여야 할 것입니다

합의해제

노동계약의 기간 만료전에 사용자와 근로자가 상호합의하여 노동계약을 조기 해제하는 방안입니다. 분쟁의 소지가 거의 없는 방안이며 가장 바람직한 해결책이라고 볼 수 있습니다. 다만 당사자 사이에 합의가 성립하려면 근로자가 동의할 수 있는 정도의 경제보상금 및 위로금이 지급되어야 할 것입니다. 합의해제 시 법률상 인정된 경제보상금은 근무기간 1년에 1개월의 평균임금이며 평균임금은 기본급, 상여, 각종 수당 등 화폐성 수입을 포함합니다. 노동계약의 합의해제가 성립하여 근로자와 합의서를 작성할 때 합의서 문안

법무법인 지평지성 뉴스레터

에 근로자의 청구권 포기 조항을 명시할 필요가 있습니다.

법률상 구조조정

중국 노동관계법에서 인정되는 구조조정은 두 가지 입니다. 하나는 객관적 상황의 중대한 변화가 발생하여 노동계약을 이행할 수 없는 경우이며 다른 하나는 경제적 사정 악화에 의한 구조조정입니다. 객관적 상황의 중대 변화에 따른 구조조정은 기업의 이전, 부서 통합, 경영방식 변경 등의 사유가 발생한 경우 회사가 30일 전 해고를 통지하거나 1개월 분 임금을 추가 지급한 후 정리해고를 하는 것입니다. 경제적 사정 악화에 의한 구조조정은 회사가 20인 이상 또는 10%이상의 근로자를 감원할 경우 30일 전에 전체 근로자에게 공지하고 의견 수렴 절차를 거친 후 관할 노동행정부서에 보고하여 심사 비준을 취득한 후 정리해고를 하는 것입니다. 노동행정부서에 보고시 제출하는 서류에는 경제보상금 준비 상황에 대한 보고서, 감원계획, 근로자와 협상 결과, 경제보상금 실시 계획 등이 포함 됩니다. 구조조정에 의한 정리해고 시 회사는 근로자에게 별도로 경제보상금을 지급하여야 하는데 그 산정 방법은 합의해제와 동일합니다.

청산비준 취득 후의 근로관계 자동종료

합의해제 또는 구조조정방안을 시도하더라도 근로관계가 완전히 정리되지 않는 근로자는 회사의 청산 비준을 취득한 후에는 노동계약이 자동적으로 종료됩니다. 청산 비준 신청시 제출할 서류에는 근로관계의 정리방안이 포함되지 않으므로 이론상 합의해제나 구조조정 절차를 거치지 않고 바로 청산 비준을 취득하여 근로관계를 자동종료할 수 있습니다. 다만 이 방안은 일반적으로 청산 비준을 신청하면 기업은 정상적 조업을 할 수 없고 따라서 비준 신청 후부터는 근로자들이 유휴 인력이 된다는 점에서 비용 지출 요인을 떠안게 된다는 불리한 점이 있습니다. 또한 근로관계의 자동종료를 하더라도 근로자에게는 합의해제와 동일하게 경제보상금을 지급하여야 하므로 가능한 한 청산 비준 신청전에 근로관계의 정리를 마무리하는 것이 바람직합니다. JS Horizon

(Vietnam LIVE!)

외국의 아파트 소유에 관한 시험제도



한승혁 호주변호사

약 1년 여의 산고 끝에 외국인(기관 및 개인)의 아파트 구매와 소유를 허용하는 시험제도에 관한 법률(Resolution 19-2008-QH12)이 지난 2008년 6월 3일 베트남 의회를 통과하여 2009년 1월 1일 부터 시행에 들어갔습니다.

이 법률은 시행일인 2009년 1월 1일 부터 5년간 시험적으로 시행됩니다. 따라서 관련 정부기관(주무부서: 건설부) 에서는 5년간의 시험 기간 동안 이 제도가 베트남 사회에 미치는 영향과 경제적 파급 효과 및 제도 운용 전반에 대한 모니터링과 평가를 통해, 본 제도의 개선 · 발전 또는 폐지까지도 결정하게 될 것으로 판단됩니다. 물론 5년간의 시험제도 소멸 이후에도 본 법률에 의거, 적법하게 취득한 주택 소유권은 그 증서에 표기된 기한까지 보장됩니다.

본 법률은 크게 (1) 아파트 구매 및 소유가 가능한 외국인, (2) 소유기간, (3) 소유자의 권리와 의무, (4) 주택소유권증서 발급 구비서류 및 절차, (5) 법률위반에 대한 처리 등을 정하고 있습니다.

단, 외국인이 구매하고 소유할 수 있는 '주택'의 범위를 주상복합개발프로젝트상의 아파트 빌딩 내 아파트 로 한정하고 있습니다. 따라서, 아파트를 구매하고자 하는 외국인은 해당 아파트가 이에 속하는지를 우선 확인해야 합니다.

(1) 아파트 구매 및 소유가 가능한 외국인

- 투자법에 따라 투자한 개인 또는 베트남 내 기업(자국 또는 외국투자 기업)에

법무법인 지평지성 뉴스레터

'managerial position'¹⁾으로 고용된 자

- 베트남에 기여한 공이 상당하여 주석 또는 수상으로부터 훈장을 수여 받은 자
- 학사학위 이상 학력의 소유자로 사회경제 분야에서 현재 근무하고 있는 자 또는 베트남이 필요로 하는 특별한 기술적 지능과 / 또는 기능을 소유한 자
- 베트남 시민과 혼인한 자
- 근로자에게 제공할 주택이 필요한 외국투자기업 (단, 부동산사업을 하는 기업 제외) 단, 개인의 경우 1년 이상의 임시거주허가를 받아 베트남에서 실제 거주하고 있어야 하며, 베트남법이 정하는 '외교관'의 범주에 들지 않아야 한다. 외국투자기업의 경우에는 투자법에 따른 투자허가서가 있어야 한다.

(2) 소유기간

- 개인의 경우, 주택소유증서 발급일로부터 최대 50년간 소유 가능하며 소유기간의 소멸일로부터 12개월 이내에 판매하거나 기부하여야 한다.
- 외국투자기업의 경우, 투자허가서상의 투자허가기간(연장기간포함)과 동일한 기간동안 소유할 수 있다. 투자허가기간의 소멸 또는 기업의 해산 및 파산의 경우에는 투자법, 기업법등 관련법에 따라 처리한다.

(3) 소유자의 대표적 권리와 의무

- 개인자격의 경우 한 채만 소유 가능
- 외국투자기업의 경우 한 채 이상 (숫자 제한 없음) 소유 가능
- 주택소유증서 발급일로부터 12개월 이후부터 주택의 판매 또는 기부 가능. 단, 소유자가 개인이고 베트남에 더 이상 거주할 수 없는 경우에는 구매한 주택을 12개월의 시한이 경과되기 이전에도 판매 또는 기부 가능
- 증여 및 저당 가능
- 주거용으로만 사용 가능하며 임대 또는 사무실이나 그 밖의 용도로 사용 불가
- 주택 사용 · 거래 관련 법률 규정 준수
- 주택 거래 계약은 반드시 베트남어로 작성해야 한다.

(4) 주택 소유권 증서 발급 구비서류 및 절차

a. 구비서류

1) 본 법령에서는 'managerial position'에 대한 정의를 두고 있지 않습니다. 다만, 일반적으로 기업법에 의거해서 각 기업의 정관에 최고경영기관 또는 대표이사의 의결에 따라 'managerial position'을 둘 수 있도록 규정하고 있으므로, 기업의 정관과 의사결정문에 대한 필요한 정비가 아파트 구매에 선행되어야 할 것으로 보입니다.

- 발급 신청서
- 위 항목 (1)을 만족하는 증명 서류
- 주택 판매 계약서 원본 또는 기부·상속 관련 서류
- 주택 소유권 증명 서류
- 관련 세금, 수수료 및 요금 지불 영수증

b. 절차

- 위 구비서류를 주택 소재지 관할 관청에 제출
- 구비서류에 하자가 없을 경우, 제출일로부터 30일 이내에 주택 소유권 증명서 발급
- 대리인 허용

(5) 법률위반에 대한 처리

- 법률 위반 사안의 경중에 따라 벌과금 또는 형사처벌의 대상이 된다.
- 주택 소유 자격 조건을 갖추지 못한 자(위 항목 (1)에 근거)의 부정적 행위 또는 신청서나 구비서류 등의 위조가 있을 시, 주택 소유권 증서를 발급 받지 못하거나, 기 발급된 증서는 취소되며 당해 주택의 사용이 허용되지 않는다.
- 개인자격의 주택 소유자의 경우, 주택 소유권 증서에 기재된 소유기한의 소멸 후 12개월 이내에 판매 또는 기부하지 못하면 이 증서에 따른 소유권은 취소되고 사용도 허용되지 않는다.
- 주택을 범법행위를 위한 용도로 사용하거나 제 3 자가 사용토록 허용할 경우, 주택소유권자는 출국조치 되고 해당 주택은 베트남 법률에 따라 처분된다.

외국투자기업의 경우 대부분 주재원의 주택보조금을 지급하고 있기 때문에 주재원의 사용을 목적으로 아파트를 구입하는 것은 지금과 같이 베트남 부동산 값이 하락한 상황에서는 충분히 고려해 볼 만하며, 법률에서 요구하는 자격 요건을 갖춘 개인의 경우에도 구입한 주택의 판매시기에 대해 제한을 받지 않으므로 본국으로의 귀국 시기 문제 고민 없이 구매를 고려해 볼 만합니다. 다만, 임대는 불허하고 있기 때문에 임대수입을 목적으로 아파트를 구매하는 것은 행정적 또는 형사적 책임을 면치 못할 것입니다.

반면, 2008년 8월과 10월 베트남 재정부와 건설부는 다낭에 소재한 한 아파트빌딩의 장기임대 형식을 빈 아파트 분양 행위가 베트남 법률에 저촉된다는 의견을 내놓았습니다. 그 동안 관련 법령과 판례의 미비로 인해 수십년의 '장기임대'도 가능하다고 자의적으로 해석되어 오던 '3개월 이상의 외국인 거주자의 아파트 임대 가능'이라는 법률조항은 관련 행정부의 위와 같은 유권해석과 2009년 1월 1일부터 시행에 들어간 외국인의 아파

법무법인 지평지성 뉴스레터

트 소유에 관한 시험제도에 따라 큰 타격을 입게 될 것으로 보입니다.

따라서, 이미 아파트를 장기임대 형식으로 구매한 투자기업이나 개인은 아파트 시행사 또는 분양사를 상대로 '장기임대' 를 이 '시험제도' 에 의거한 소유권으로 전환하는 절차를 밟아 줄 것을 요청하고, 위 항목 (1)의 자격요건을 갖추지 못한 상태에서 아파트를 '장기임대' 형식으로 분양 받은 분들은 가능한 한 빠른 시일 내에 위 항목 (1)의 자격을 갖추고 있는 제 3 자에게 아파트를 양도하거나, 해당 아파트 시행사나 분양사에 반납 조치할 수 있는 법률적 방법을 모색해야 할 것으로 판단됩니다. JS Horizon

(주목! 이 판례)

계약명의신탁의 법률관계

- 대상판결 : 대법원 2009년 3월 26일 선고 2008다34828 판결
- 사건명 : 유치권부존재확인

1. 계약명의신탁의 개념

(1) 명의신탁의 개념

“부동산등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위 등 반사회적 행위를 방지하고 부동산거래의 정상화와 부동산가격의 안정을 도모” 하기 위해 제정된 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 '부동산실명법')은 부동산에 관한 명의신탁을 원칙적으로 금지하고 있습니다.

명의신탁약정이란 “부동산에 관한 소유권 기타 물권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자(이하 '실권리자')가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정”을 말합니다(부동산실명법 제2조 제1호 참조).

부동산실명법은 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 약정인 “명의신탁약정” 자체에 관해 제4조 제1항에서 “무효로 한다”고 명확하게 선언하고 있습니다. 나아가 명의신탁약정을 기초로 하여 이루어진 채권계약(예컨대 매매계약)과 물권변동(예컨대 소유권이전)에 관해서는 제4조 제2항에서 다음과 같이 규정함으로써 그 유형에 따라 효력 유무를 달리 정하고 있습니다.

“명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 그 일방당사자가 되고 그 타방당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.”

(2) 명의신탁의 유형

통상적으로 부동산 매입 과정에서의 명의신탁의 유형은 2가지, 즉 이른바 '중간생략등기형 명의신탁'(또는 '삼자간 등기명의신탁')과 '계약명의신탁'으로 구분됩니다. 중간생략등기

법무법인 지평지성 뉴스레터

형 명의신탁이란 “신탁자가 수탁자와 명의신탁 약정을 맺고 신탁자가 매매계약의 당사자가 되어 매도인과 매매계약을 체결하되 다만 등기를 매도인으로부터 수탁자 앞으로 직접 이전” 하는 것을 말하고, 계약명의신탁이란 “신탁자가 수탁자와 명의신탁 약정을 맺고 수탁자가 매매계약의 당사자가 되어 매도인과 매매계약을 체결한 후 그 등기를 수탁자 앞으로 이전등기하는 경우”를 말합니다(대법원 2002. 2. 22. 선고 2001도6209판결 등).

아래에서는 위 2가지 유형 중 ‘계약명의신탁’을 둘러싼 여러 가지 법률관계에 관해 살펴보고자 합니다. 그런데 앞서 본 바와 같이 ‘매도인이 명의신탁약정에 관해 알고 있었는지 여부’에 따라 매매계약 및 물권변동의 효력이 달라지게 되므로, 아래에서는 매도인이 선의인 경우와 악의인 경우를 나누어 살펴보겠습니다.

2. 매도인이 선의인 경우 : 기본적인 법률관계

(1) 매매계약 및 물권변동의 효력 : 유효

매도인이 명의신탁약정의 존재를 알지 못한 경우, 즉 매도인이 선의인 경우 대법원은 일관되게 “명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득 하게 되고, 다만 명의수탁자는 명의신탁자에 대하여 부당이득반환의무를 부담하게 될 뿐” 이라고 판시하고 있습니다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002다66922 판결 등).

한편 부동산실명법 시행 전에 계약명의신탁과 그에 기한 물권변동이 이루어진 다음 부동산실명법 제11조에서 정한 유예기간 내에 실명등기 등을 하지 않고 그 기간을 경과한 때에도 같은 법 제12조 제1항에 의하여 제4조의 적용을 받게 되어 이러한 법리는 그대로 적용되게 됩니다(대법원 2002. 12. 26. 선고 2000다21123 판결).

(2) 횡령죄와 배임죄의 성립 여부

① 명의수탁자가 부동산을 처분하거나 그 반환을 거부하는 경우 명의신탁자와의 관계에서 횡령죄가 성립하는가가 문제됩니다. 형법 제355조 제1항의 횡령죄가 성립하기 위해서는 “타인의 재물을 보관하는 자가 그 재물을 횡령하거나 그 반환을 거부” 하여야 하는데, 대법원은 이 경우 명의수탁자는 “타인의 재물”을 보관하는 자에 해당하지 않는다고 합니다.

즉 대법원은 “당해 부동산에 관한 물권변동은 유효하지만 신탁자와 수탁자 사이의 명의신탁약정은 무효이므로 수탁자는 전 소유자인 매도인뿐만 아니라 신탁자에 대한 관계에서도 유효하게 당해 부동산의 소유권을 취득한 것으로 보아야 할 것” 이라고 하면서

“따라서 그 수탁자는 타인의 재물을 보관하는 자에 해당한다고 할 수 없다”고 합니다(대법원 2000. 3. 24. 선고 98도4347 판결, 대법원 2006. 9. 8. 선고 2005도9733 판결).

② 한편 횡령죄가 성립하지 않는 경우 명의신탁자와의 관계에서 배임죄가 성립하는지도 문제됩니다. 형법 제355조 제2항의 배임죄가 성립하기 위해서는 “타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때”에 해당하여야 하는데, 대법원은 이 경우 명의수탁자가 “타인의 사무를 처리하는 자”에 해당하지 않는다고 합니다.

즉 대법원은 “수탁자는 신탁자에 대한 관계에서도 신탁 부동산의 소유권을 완전히 취득하고 단지 신탁자에 대하여 명의신탁약정의 무효로 인한 부당이득반환의무를 부담할 뿐인바, 그와 같은 부당이득반환의무는 명의신탁약정의 무효로 인하여 수탁자가 신탁자에 대하여 부담하는 통상의 채무에 불과 할 뿐 아니라, 신탁자와 수탁자 간의 명의신탁약정이 무효인 이상, 특별한 사정이 없는 한 신탁자와 수탁자 간에 명의신탁약정과 함께 이루어진 부동산 매입의 위임 약정 역시 무효 라고 볼 것이어서 수탁자를 신탁자와의 신임관계에 기하여 신탁자를 위하여 신탁 부동산을 관리하면서 신탁자의 허락 없이는 이를 처분하여서는 아니 되는 의무를 부담하는 등으로 신탁자의 재산을 보전·관리하는 지위에 있는 자에 해당한다고 볼 수 없어 수탁자는 타인의 사무를 처리하는 자의 지위에 있다고 볼 수 없다” 고 합니다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2008도455 판결 등).

(3) 사해행위 성립 여부 등

① 대법원은 ‘(매도인이 선의라서) 신탁부동산의 소유권을 취득한 이른바 계약명의신탁 약정의 명의수탁자가, 채무초과 상태에서 명의신탁자나 그가 지정하는 사람에게 신탁부동산을 양도하는 행위가 사해행위에 해당하는지 여부’에 관해, “명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 명의신탁자에 대하여 그로부터 제공받은 매수자금 상당액의 부당이득반환의무를 부담 하게 되는바, 위와 같은 경우에 명의수탁자가 취득한 부동산은 채무자인 명의수탁자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산 이 되고, 명의신탁자는 명의수탁자에 대한 관계에서 금전채권자 중 한 명 에 지나지 않으므로, 명의수탁자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우 명의수탁자가 위 부동산을 명의신탁자 또는 그가 지정하는 자에게 양도하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다”고 합니다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결).

② 또한 대법원은 ‘명의신탁자(원고)와 계약명의신탁 약정을 맺고 토지를 매수하여 자신 앞으로 소유권이전등기를 경료한 명의수탁자(소외1)가 그 토지를 지방자치단체에 매도하여 수령하게 된 보상금 중 일부를 제3자(피고)에게 지급한 경우, 제3자가 명의신탁자와의

관계에서 부당이득한 것인지 여부'에 관해 "명의수탁자인 소외 1은 ... 완전한 소유권을 취득하게 된다고 할 것이므로 피고가 소외 1로부터 위 토지에 대한 보상금 중 일부를 지급받았다고 하더라도 소외 1에 대하여 약정금반환청구권과 같은 채권적인 권리만을 갖는 원고에 대한 관계에서 피고가 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 이익을 취득하고 이로 인하여 원고에게 손해를 가하였다고 볼 수 없다"고 판시하고 있습니다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2007다24817 판결).

3. 매도인이 선의인 경우 : 부당이득반환의 대상

(1) 판단기준

다만 '매도인이 선의인 경우 부당이득반환의 대상이 무엇인가'는 명의신탁약정과 이에 기초한 소유권이전이 부동산실명법 시행 전에 이루어졌는지 또는 그 시행 후에 이루어졌는지, 시행 전에 이루어진 경우 위 법이 정한 유예기간 내에 신탁자 명의의 등기를 경료하는 것에 법률상의 장애가 있었는지 여부에 따라 달라지게 됩니다. 즉 '명의신탁자가 부동산의 소유권을 취득할 수 있었는지 여부'에 따라 결론이 달라지게 됩니다.

(2) 부동산실명법 시행 전에 이루어진 경우

1) 원칙 : 명의수탁자가 취득한 당해 부동산 이 경우 대법원은 일관되게 "명의수탁자는 명의신탁 약정에 따라 명의신탁자가 제공한 비용을 매매대금으로 지급하고 당해 부동산에 관한 소유명의를 취득한 것이고, 위 유예기간이 경과하기 전까지는 명의신탁자는 언제나라도 명의신탁 약정을 해지하고 당해 부동산에 관한 소유권을 취득할 수 있었던 것 이므로, 명의수탁자는 부동산실명법 시행에 따라 당해 부동산에 관한 완전한 소유권을 취득함으로써 당해 부동산 자체를 부당이득하였다고 보아야 할 것이고, 부동산실권리자명의등기에관한법률 제3조 및 제4조가 명의신탁자에게 소유권이 귀속되는 것을 막는 취지의 규정은 아니므로 명의수탁자는 명의신탁자에게 자신이 취득한 당해 부동산을 부당이득으로 반환할 의무가 있다"고 판시하고 있습니다(대법원 2002. 12. 26. 선고 2000다21123 판결 등).

나아가 명의신탁약정은 "매매계약" 뿐 아니라 "부동산경매절차"에서도 존재할 수 있는데, 이 경우도 동일하게 취급됩니다. 즉 대법원은 "부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 매수대금을 자신이 부담하면서 다른 사람의 명의로 매각허가결정을 받기로 그 다른 사람과 약정함에 따라 매각허가가 이루어진 경우, 그 경매절차에서 매수인의 지위에서게 되는 사람은 어디까지나 그 명의인이므로, 경매 목적 부동산의 소유권은 매수대금을 실질적으로 부담한 사람이 누구인가와 상관없이 그 명의인이 취득한다. 이 경우 매수대금을 부담한 사람과 이름을 빌려 준 사람 사이에는 명의신탁관계가 성립한다"고 하면서, 이

러한 경우의 부당이득반환의 대상에 관해서도 위와 마찬가지로 “피고가 원고와의 명의신탁 약정에 따라 경매절차에서 1993. 6. 7. 피고 단독 명의로 매각허가결정을 받고 그 무렵 매각대금을 모두 납입하였다면 그로써 부동산실명법 시행 전에 이미 전 소유자로부터 명의수탁자인 피고 앞으로 이 사건 토지의 소유권이 이전되었다 할 것이므로, 이 사건에 있어서도 명의신탁자인 원고는 부동산실명법의 시행 후 그 제11조에서 정한 유예기간이 경과하기 전까지는 언제라도 위 명의신탁 약정을 해지하고 위 1/2 지분의 소유권을 취득할 수 있었던 것인데 위 유예기간의 경과로 명의신탁 약정은 무효로 되고 명의수탁자인 피고가 위 토지 지분에 관한 완전한 소유권을 취득하게 된 것이니, 결국 위 법리에 의하여 피고는 위 부동산지분 자체를 부당이득하였다고 보아야 할 것” 이라고 판시하고 있습니다(대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다62687 판결).

2) 예외(유예기간 경과 전에 법률상 장애가 있었던 경우) : 매수자금

한편 부동산실명법 시행 전에(매도인이 선의인) 계약명의신탁과 물권변동이 이루어진 경우라도 유예기간이 경과하기까지 신탁자 명의의 소유권이전등기에 법률상 장애가 있었던 경우에는 아래의 '부동산실명법 시행 후에 이루어진 경우'와 동일하게 됩니다.

즉 이러한 경우에 관해 대법원은 일관되게 “부동산실명법 제11조에서 정한 유예기간이 경과하기까지 명의신탁자가 그 명의로 당해 부동산을 등기이전하는 데 법률상 장애가 있었던 경우에는, 명의신탁자는 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로, 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금을 부당이득하였다고 할 것” 이라고 판시하고 있는 것입니다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2007다74690 판결 (전부금)[공 2008상,852])

(3) 부동산실명법 시행 후에 이루어진 경우 : 매수자금

명의신탁약정과 물권변동이 부동산실명법 시행 후에 이루어진 경우(즉 명의신탁약정의 해지가 더 이상 불가능해진 경우) 부당이득반환의 대상에 관해, 대법원은 역시 일관되게 “계약명의신탁약정이 부동산실명법 시행 후인 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이라 할 것이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금을 부당이득하였다고 할 것” 이라고 판시하고 있습니다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002다66922 판결 등).

4. 매도인이 악의인 경우의 법률관계

(1) 매매계약의 효력

대법원은 “어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의 및 소유권이 전등기 명의를 타인 명의로 하기로 약정하였고 매도인도 그 사실을 알고 있어서 그 약정이 부동산실명법 제4조의 규정에 의하여 무효로 되고 이에 따라 매매계약도 무효로 되는 경우”에 관해 “매매계약상의 매수인의 지위가 당연히 명의신탁자에게 귀속되는 것은 아니”라고 합니다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결).

다만 위 사건은 “그 무효사실이 밝혀진 후에 계약상대방인 매도인이 계약명의자인 명의수탁자 대신 명의신탁자가 그 계약의 매수인으로 되는 것에 대하여 동의 내지 승낙을 함으로써 부동산을 명의신탁자에게 양도할 의사를 표시”한 경우이었는데, 대법원은 이에 관해 “매도인과 명의신탁자 사이에 종전의 매매계약과 같은 내용의 양도약정이 따로 체결된 것”이라고 판단하면서 “따라서 이 경우 명의신탁자는 ... 매도인에 대하여 별도의 양도약정을 원인으로 하는 소유권이전등기청구 를 할 수 있다”고 하였습니다.

(2) 사해행위 성립 여부

‘부동산에 관하여 부동산실명법 제4조 제2항 본문이 적용되어 명의수탁자인 채무자 명의의 소유권이전등기가 무효인 경우, 명의수탁자가 채무초과 상태에서 부동산을 양도하는 행위가 다른 채권자들과의 관계에서 사해행위에 해당하는지 여부’에 관해 대법원은 “그 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 위 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 마쳐주었다고 하더라도 그로써 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없으며, 채무자에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다”고 판시함으로써, 사해행위의 성립을 부인하고 있습니다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결).

5. 대상판결의 요지와 그 의의 - 유치권 성립 여부

대상판결은 “명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 뒤 수탁자 명의로 소유권이전등기를 마친 경우”, 즉 계약명의신탁 중 매도인이 선의인 경우에 관한 것입니다.

이 경우 “명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정은 무효이지만 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 반면 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산

법무법인 지평지성 뉴스레터

의 소유권을 취득할 수 없고 다만 그가 명의수탁자에게 제공한 부동산 매수자금이 무효의 명의신탁약정에 의한 법률상 원인 없는 것이 되는 관계로 명의수탁자에 대하여 동액 상당의 부당이득반환청구권을 가질 수 있을 뿐"이라는 점은 앞서 본 바와 같습니다.

상판결의 쟁점은 위와 같은 경우 '명의신탁자가 부당이득반환청구권을 피담보채권으로 하여 당해 부동산에 관해 유치권을 행사할 수 있는가 여부'입니다. 대법원은 대상판결에서 "명의신탁자의 이와 같은 부당이득반환청구권은 부동산 자체로부터 발생한 채권이 아닐 뿐만 아니라 소유권 등에 기한 부동산의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 채권이라고 보기도 어려우므로, 결국 민법 제320조 제1항에서 정한 유치권 성립요건으로서의 목적물과 채권 사이의 견련관계를 인정할 수 없다"고 판시하였는바, 이는 '계약명의신탁에서의 유치권 성립 여부'에 관한 최초의 판결이라는 점에 그 의의가 있습니다.

6. 다운로드 : [대법원 2009년 3월 26일 선고 2008다34828 판결](#)

JS Horizon

법무법인 지평지성 뉴스레터

(최신 법령)

1. 신용정보관리·보호인 제도의 도입 등

: 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 전부개정(법률 제 9617호, 2009. 10. 2. 시행)

- 1) 신용정보를 보호하기 위한 내부통제를 강화하기 위하여 법 제20조 제3항부터 제5항을 신설하여 신용정보회사 및 금융기관 등에 신용정보의 관리 및 보호를 책임지는 신용정보관리·보호인의 지정·운용을 의무화하는 제도를 도입하였습니다. 이에 따라 신용정보의 관리 및 보호에 대한 내부통제가 강화되어 신용정보의 보호가 강화될 것으로 기대됩니다.
- 2) 법 제11조를 개정하여 신용정보회사가 금융위원회에 미리 신고하고 허가 받은 업무와 관련된 업무를 겸업하는 것을 원칙적으로 허용하였습니다. 앞으로 금융산업의 발전에 따라 신용정보회사가 새로운 업무 영역을 창출하고 금융이용자의 새로운 수요에 적절하게 대응할 수 있을 것입니다.
- 3) 법 제32조 제1항 및 제2항을 개정하여 금융회사가 신용정보회사로부터 고객의 신용평점 등을 조회하고 그 결과물을 제공받는 경우에도 고객의 동의를 받도록 하여, 앞으로 개인의 신용정보 유통을 보다 효과적으로 통제할 수 있을 것으로 보입니다.
- 4) 다운로드 : [신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 전부개정\(법률 제 9617호, 2009. 10. 2. 시행\)](#)

2. 기업구조개선 사모투자전문회사의 도입 등

: 산업발전법 전부개정(법률 제9584호, 2009. 5. 8. 시행)

- 1) 법 제20조 내지 제26조를 신설 또는 개정하여, 종전의 기업구조조정전문회사 및 기업구조조정조합을 대신하여「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 사모투자전문회사 중 그 재산의 100분의 50이상을 구조조정대상기업에 투자하는 기업구조개선 사모투자전문회사를 도입하였습니다. 이에 따라 앞으로 부실기업의 기업구조개선을 촉진할 수 있을 것으로 기대됩니다. 한편 법 부칙 제2조 내지 제4조에서는 경과조치를 마련하여,「여신전문금융업법」상의 신기술금융사업자 중 종전의 법률에 따라 지식경제부장관에게 등록한 기업구조조정전문회사는 법 시행 후 2년

법무법인 지평지성 뉴스레터

이 되는 날까지, 종전의 법률에 따라 금융위원회에 등록된 기업구조조정조합은 법 시행 후 5년이 되는 날까지 업무를 계속할 수 있습니다.

2) 다운로드 : [산업발전법 전부개정\(법률 제9584호, 2009. 5. 8. 시행\)](#)

3. 기업집단현황 등에 관한 공시제도의 도입 등

: 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 일부개정 (법률 제9554호)

1) 법 제11조의4를 신설하여 일정한 요건에 해당하는 상호출자제한기업집단의 일반현황, 주식소유현황 및 특수관계인과의 거래현황 등을 공시하는 제도를 도입하였습니다. 또한 법 제10 조를 삭제하여 사전적 총량규제인 출자총액제한제도를 폐지하였습니다. 이에 따라 시장참여자에 의한 자율적 감시기능이 강화되고 기업의 투자유인이 증대될 것으로 기대됩니다.

2) 다운로드 : [독점규제 및 공정거래에 관한 법률 일부개정 \(법률 제9554호\)](#)

4. 판매용 음반을 사용하여 공연하는 자의 실연자 및 음반제작자에 대한 보상 제도 도입 등

: 저작권법 일부개정 (법률 제9529호, 2009. 9. 26. 시행)

1) 정보화시대에 온라인 자료에 대한 관리를 강화하기 위해 법 제31조 제8을 신설하였습니다. 이에 따르면 국립중앙도서관이 온라인 자료의 보존을 위하여 자료를 수집하는 경우에는 저작권자의 허락을 받지 않고도 당해 자료를 복제할 수 있습니다.

2) 법 제76조의2 및 제83조의2를 신설하여 판매용 음반을 이용하여 공연하는 경우에는 이로 인해 경제적 손실을 입게 되는 실연자와 음반제작자에게도 보상금을 지급하도록 하였습니다. 이에 따라 저작권법상 저작인접권자인 실연자와 음반제작자의 권리 보호가 강화될 것으로 기대됩니다.

3) 다운로드 : [저작권법 일부개정 \(법률 제9529호, 2009. 9. 26. 시행\)](#)

JS Horizon

법무법인 지평지성 뉴스레터

[안내] 러시아에너지자원법제세미나

바로가기 : <http://www.js-horizon.com/event/russia-sr/index.html>



세미나 참가 신청

Invitation

법무법인 지평지성과 대한상공회의소 및 한국투자증권(주)은 공동주관으로 "러시아 에너지자원법제세미나"를 개최합니다.

현재 전세계적인 에너지 수급 불균형과 이로 인한 자원경쟁 격화로 풍부한 에너지자원을 지닌 러시아·시베리아 및 극동 지역의 개발 잠재력에 대한 관심이 급증하고 있습니다. 그러나 이러한 관심에도 불구하고 장기간의 복합적 전략을 요구하는 자원 투자 방안에 대한 정보와 러시아 법제도 및 문화에 대한 정보가 매우 부족한 것이 현실입니다. 특히, 우리나라는 에너지 자급률이 4%에 불과하여 특히 석유에 대한 의존도가 높아 자원에 대해 지대한 관심을 가지고 있습니다.

이에 저희 법무법인 지평지성과 대한상공회의소 및 한국투자증권(주)은 그동안 러시아 에너지자원시장에 깊숙이 관여해 온 경험과 전문지식을 바탕으로 러시아 에너지자원개발사업의 사업적 특수성과 지역적 특수성, 러시아 법제에 대한 전문 정보를 제공하여 한국기업의 성공적인 러시아 투자와 진출에 도움이 되고자 이번 세미나를 마련하였습니다.

이번 "러시아 에너지자원법제세미나"는 세 개의 Session으로 나뉘며, Session 1은 지식경제부 자원개발총괄과 이병철 과장이 '한국의 해외 자원-에너지 개발 전략'에 관하여, Session 2는 한국투자증권(주)의 음지현 상무가 '러시아의 자원-에너지 사업 추진 전략'에 관하여 발제할 예정입니다. Session3은 '러시아 자원개발 법제 개요'라는 주제 하에 첫째, 법무법인 지평지성의 이승민 러시아변호사가 '러시아 자원개발법제의 체계와 내용'에 관하여, 둘째, 법무법인 지평지성의 류혜정 변호사가 '한국기업의 대러 자원개발사업에의 참여 및 투자 단계별 법적 유의사항 및 대응'을 발제할 예정입니다.

바쁘시더라도 참석하셔서 자리를 빛내주시고 상호 의견을 나누는 소중한 자리가 되시기를 바랍니다.

세미나 참석을 원하시는 분께서는 **4월 21일(화)**까지 신청서를 작성하여 송부하여 주십시오.
(신청인원이 한정되어 조기 마감 될 수 있음을 양해 바랍니다).

감사합니다.

법무법인 지평지성 뉴스레터

Seminar Program

사회자 : 명한석 변호사, 법무법인 지평지성

시간	내용	
13:30 ~ 14:00	방문객 등록	
14:00 ~ 14:10	환영사 법무법인 지평지성 대표변호사	
14:10 ~ 14:30	Session 1 : 한국의 해외 자원·에너지 개발 전략 발제 : 지식경제부 자원개발총괄과 이병철 과장	
14:30 ~ 15:00	Session 2 : 러시아의 자원·에너지 사업 추진 전략 발제 : 한국투자증권(株) IB그룹/SOC 자원 개발금융부 음지현 상무	
15:00 ~ 15:15	휴식시간	
15:15 ~ 16:55	Session 3 : 러시아 자원개발 법제 개요	
	러시아 자원개발법제의 체계와 내용	한국기업의 대리 자원개발 사업에의 참여 및 투자 단계별 법적 유의사항 및 대응
	발제 : 지평지성 이승민 러시아변호사	발제 : 지평지성 류혜정 변호사
16:55 ~ 17:00	폐회	

* 위 토론자는 일부 변경될 수 있습니다.

세미나 참가 신청

Information

- 세미나는 한국어로 진행됩니다.
- 1개 기업당 신청자는 최대 2명까지 가능합니다.
- 참가비는 무료이며 간단한 다과가 제공됩니다.
- 초청인원이 한정되어 신청이 조기 마감 될 수 있으니 이점 양해하여 주시기 바랍니다.
- 상공회의소 빌딩내 주차는 유료이고, 공간이 한정되어 있사오니 대중교통 이용을 부탁드립니다.
- 연락처 : 법무법인 지평지성 홍보기획팀 김현정 사원 Tel : 02)6050-0718, email: hjk@js-horizon.com

법무법인 지평지성 뉴스레터

Location



법무법인 지평지성 뉴스레터

(업무동향)

법무법인 지평지성, 코라오그룹 상장업무 대리

지난 2월 8일 라오스 최대 민간기업인 '코라오 그룹'의 '코라오 디벨로핑 (Kolao Developing Co., LTD.)'이 한국 증시에 상장한다는 뉴스가 있었습니다.

법무법인 지평지성은 라오스 부동산 개발, 은행 설립 등을 통해 획득한 라오스 전문성과 국내외 IPO 업무 성과를 바탕으로 '코라오 디벨로핑'의 성공적인 한국 증시 상장을 위해 체계적인 법률자문 업무를 수행하고 있습니다.

코라오 그룹은 대표적인 한상(韓商) 기업으로서 규모와 잠재력 면에서 현재 한국 증시 상장을 준비하고 있는 해외기업 중 가장 큰 규모의 업체로 평가받고 있으며, 코라오 그룹의 국내 증시 상장이 마무리되면 한국 증시 상장을 검토하고 있는 다른 한상기업들의 유치는 물론 그밖의 해외 기업 IPO 유치에도 도움이 될 것으로 기대됩니다.

[관련기사]

- [매일경제 - 한상기업 첫 국내상장 추진](#)
- [한국경제 - 라오스 최대 민간기업 '코라오 그룹', 한국상장사 인수 추진](#)
- [아시아경제 - 코라오, 한상\(韓商\)기업 한국거래소 1호 상장](#)

[담당 변호사]



양영태 대표 변호사



김상준 변호사



이행규 변호사



채희석 변호사



유정훈 변호사



이은영 변호사



홍진경 미국변호사



구상수 회계사

JS Horizon

(업무동향)

지평지성, 중외신약-크레아젠, 합병 관련 법률자문 수행

지난 3월 25일 중외홀딩스의 자회사인 중외신약과 세포치료제 전문기업 크레아젠의 100% 모회사인 크레아젠홀딩스가 오는 5월 1일자로 합병한다는 기사가 있었습니다.

법무법인 지평지성이 이번 합병과 관련하여 법률자문을 맡아 성공리에 딜을 완성시키면서, 제약업계 및 바이오 신약 분야에 상당히 긍정적인 효과를 낼 것으로 기대하고 있습니다.

[관련 기사]

- [매일경제 - 중외신약-크레아젠 합병](#)
- [전자신문 - 크레아젠홀딩스, 중외신약과 합병](#)
- [파이낸셜뉴스 - "중외 - 크레아젠, 바이오 신약 개발 뭉쳤다"](#)

[담당 변호사]



강경국 변호사



권용숙 변호사

JS Horizon

법무법인 지평지성 뉴스레터

(영입인사)



박지훈 변호사
jhpark@js-horizon.
com

□ 학력사항

- 대원외국어고등학교 졸업
- 서울대학교 영문과 졸업

□ 경력사항

- 제45회 사법시험 합격
- 사법연수원 제35기 수료
- 공익법무관
- 현 법무법인 지평지성 변호사

□ 인사말

안녕하십니까, 사법연수원을 35기로 수료하고 3년간의 법무관생활을 마친후 4월1일자로 지평지성에 합류한 박지훈변호사입니다.

아직 지식과 경험이 일천한 제가 감히 기라성같은 여러 훌륭한 선배변호사님들과 함께 일하게 되어, 무한한 영광으로 여기고 있습니다.

변호사의 첫번째 덕목은 다름아닌 고객에 대한 헌신과 봉사라고 생각합니다. 변호사의 직분은 바로 이러한 고객에 대한 헌신과 봉사를 통해 사회전체의 부의 증진에 이바지 하는 것이라 생각하고 있습니다.

저의 이러한 신념의 실현을 위해, 항상 부지런하고, 배우기를 주저하지 않으며, 최선을 다하는 변호사가 되겠습니다.

감사합니다.



지평지성
JISUNG HORIZON

<http://www.js-horizon.com>

법무법인 지평지성

주사무소

(100-743) 서울 중구 남대문로 4가 45 상공회의소빌딩 7, 11층 Tel : 02)6050-1600 Fax : 02)6050-1700

강남분사무소

(135-911) 서울 강남구 역삼동 646 현대해상화재보험빌딩 14층 Tel : 02)2009-7500 Fax : 02)2009-7520

강북분사무소

(100-161) 서울 중구 봉래동 1가 25 HSBC빌딩 15층 Tel : 02)6230-7400 Fax : 02)6230-7599

상해 사무소

Room 3305, Shanghai Maxdo Center, No.8 Xing Yi Road, Shanghai China Tel : 86-21-5208-2800 Fax : 86-21-5208-2807

호치민 사무소

#2205 Saigon Trade center 37 Ton Duc Thang St., Dist. 1, Ho Chi Minh City Vietnam Tel : 84-8-3910-7510 Fax : 84-8-3910-7511

하노이 사무소

#1603, 71 Nguyen Chi Thanh Str., Dong Da Dist., Hanoi, Vietnam Tel : 84-4-6275-2553 Fax : 84-4-6275-2554