

§ 01 기획특집

§ 주택재건축사업의 현안 (최찬욱 변호사)

§

§ 07 기획논단

§ 공동수급체 회원사 도산시 대표사의 법적 지위

§ (최찬욱 변호사)

§

§ 09 법률칼럼

§ 미분양아파트 분양시 양도세 면제의 양면성

§

§ 11 Global real-estate

§ 우즈베크 이야기

§ (이승민 변호사)

§

§ 14 최신법령소개

§ 주택법

§ 도시 및 주거환경 정비법

§

§ 17 최신판례소개

§ 조합장선임결의 무효확인

§ 청산금

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 법률자문이 아닙니다. 구체적인 내용은 법무법인 지평지성의 변호사 및 전문가와 상담하여 주십시오.

(기획특집)

주택재건축사업의 현안

◇ 도시 및 주거환경정비법의 개정내용

2009년 2월 6일 법률 제9444호로 도시 및 주거환경정비법 개정 법률(이하 "개정 법률")이 시행되었습니다. 정부는 이번 개정이 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업으로 분류되는 정비사업을 모두 규제하는 도시 및 주거환경 정비법이 복잡한 사업절차와 불합리한 중복규제를 하고 있다는 전제로 그러한 절차와 규제를 합리적으로 개선함으로써 도심에서의 안정적인 주택공급 확대의 기반을 마련하는 취지임을 밝혔습니다.

특히 개정 법률은 그 동안 논란을 빚었던 주택재건축사업에 관련된 규제를 대폭 완화하였습니다. 그 내용은 아래와 같습니다.

첫째로, 주택재건축조합 설립요건의 완화입니다(제16조 제2항). 구법은 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 주택단지안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의와 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 약 4분의 3이상의 동의를 얻어야 했습니다. 그러나 개정 법률에서는 공동주택의 각 동별 의결권의 3분의 2 이상의 동의 규정을 토지면적의 2분의 1 이상의 동의로 완화하였습니다. 이는 의결권(지분면적)이 큰 소수 소유자의 '알박기' 때문에 재건축사업이 지연되는 것을 방지하기 위한 목적에서 개정되었습니다.

둘째로, 재건축사업의 시공자 선정시기를 사업시행인가 이후에서 조합설립인가 이후로 재개발사업의 경우와 동일하게 규정하였습니다(제11조 제2항). 이 개정의 목적은 주택 재건축사업에 있어서 시공사 선정시기를 조합설립인가 이후로 조기화 하여 사업 초기의 자금 확보를 원활하게 함으로서 사업활성화를 기하고 조합의

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

전문성 보완을 통한 사업추진 능력을 향상시킬 수 있도록 하는 것입니다. 또한 개정 법률은 재건축사업에 있어 시공자 선정시기가 너무 늦어 사업이 제대로 진행되지 않을 것을 염려한 추진위원회가 미리 시공자를 선정해 두고 자금지원을 받는 것을 근본적으로 수정해보려는 의도도 가지고 있습니다.

셋째로, 주택재건축사업에만 부과되는 안전진단의 실시시기를 정비계획 수립시로 앞당겼습니다(제12조). 이 개정의 목적은 안전진단과정이 장기화됨으로써 재건축사업이 어려워지는 점을 미리 방지하고자 안전진단을 우선실시하도록 함으로써 사업장기화를 방지하고 주민들의 피해를 최소화하자는 것입니다.

넷째로, 재건축 조합원의 자격이전에 대한 규제완화입니다. 구법 제19조 제2항은 2003년 12월 31일자로 투기과열지구로 지정된 지역 안에서 주택재건축조합의 조합원 자격은 조합설립인가 이후에는 이전할 수 없도록 규정하였습니다. 이 부분에 대하여 조합원자격 이전금지 폐지는 재건축사업의 활성화에 절대적인 부분이라는 주장과 부동산투기만 조장할 뿐이라는 주장이 맞서 있었습니다. 그러나 지난 해 전국의 대부분(강남 3구를 제외)이 투기과열지구에서 제외되는 조치가 시행되자 개정 법률에서는 일부 조항만 개정하고 전면적으로 조합원자격 이전금지조치를 폐지하는 것은 삭제 되었습니다. 다만 개정 법률은 원래 세대원의 근무 등 이유로 세대원 전원이 당해 사업구역이 위치하지 아니한 특별시·광역시·시 또는 군으로 이전하는 경우에는 수도권 내여도 그 세대주 조합원으로부터 권리를 양수한 자에게 조합원지위를 인정하고 있습니다. 또한 조합은 조합원지위 이전금지 대상인 양수인에 대한 현금청산기준일을 조합설립 인가일로 하지 않고 자율적으로 정할 수 있도록 개정하였습니다.

그러나 위와 같은 개정 법률에서의 규제 완화에 대하여 주택재건축관계자는 두 가지 중요한 점이 빠져있다고 비판 합니다. 그 첫째가 임대주택비율 문제고, 둘째가 조합원지위 이전 문제입니다. 현재 의원 법안으로 주택재건축사업때 부과되는 임대주택건설의무를 폐지하는 내용의 개정안이 국회에 제출되어 있습니다. 다만 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정한 용적율의 상한까지 재건축사업의 용적율을 완화하고, 그 용적율에서 정비계획의 용적율을 뺀 용적율의 30% 내지 50%를 주거전용면적 85㎡ 이하의 소형 주택으로 건설하도록 한 것입니다. 이렇게 되면 현재까지 규제되었던 주거전용면적 60㎡ 이하 소형주택은 건축대상에서 제외됩니다. 다만 조합원지위 이전문제는 이미 서울 강남, 송파, 서초구를 제외하고 다른 구의 경우 투기과열지구에서 모두 해제되었기 때문에 결국 그 문제는 소위

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

강남 3구에 대한 문제로 남아 있게 되었습니다. 정부는 국회에서 제외한 강남 3구의 조합원지위 이전건을 시행령으로 해결하여 재건축시장의 수요를 일으키기 위하여 도시정비법 시행령을 개정하려는 계획임을 밝혔습니다. 하지만 이러한 침체가 과거의 규제를 일시에 모두 완화하거나 폐지한다고 하여 즉시 극복되기는 힘들 것입니다. 또 여기에는 시·도조례를 개정하여야 하는 조항도 있어 피부로 규제완화를 느낄 수 있는 시기는 올해 중반을 넘어가야한다는 예상도 만만치 않습니다. JS Horizon

◇ 재건축조합설립무효소송의 영향

1. 문제의 제기

국회가 재건축사업의 활성화를 위한 도시 및 주거환경정비법 개정법률이 결의하고, 임대비율, 조합원지위 이전금지철폐등 후속조치가 논의되고 있던 2009년 1월 14일 서울고등법원은 방배 2-6 구역재건축조합(이하 '조합') 이 재건축결의내용 중 비용분담에 관한 사항이 구체적이지 못했다는 이유로 원심에서 패소한 조합설립 무효확인소송에서 또 다시 원고(항소인) 패소판결을 선고하였습니다.

그 이전 방배 2-6구역의 일부 토지등소유자는 조합설립동의서를 제출받는 과정에서 동의서의 내용 중에 비용분담에 관한 사항이 구체적이지 못하다는 이유로 조합을 상대로 조합설립무효확인의 소를 제기하였습니다. 서울중앙지방법원은 조합에 대하여 원고 주장과 같은 이유로 패소판결을 선고하였습니다. 조합은 서초구청으로부터 적법하게 설립인가를 받았다는 것을 근거로 조합설립 무효확인판결이 선고되었음에도 관리처분총회를 강행하였고, 2007년 10월 25일자 관리처분총회에서 구체적인 비용분담에 관한 사항이 기재되어 있는 관리처분계획을 결의하였습니다.

조합은 항소심 진행중에 토지 등 소유자 354명 중 312명으로부터 위 관리처분계획동의서를 제출받았고, 이로써 원래 조합설립무효라는 하자는 치유되었다고 주장하였습니다. 그러나 항소심은 토지 등 소유자로부터 관리처분계획동의서를 제출받았다고 하더라도 조합설립 동의를 하자가 치유되었다는 조합의 주장은 이유없다고 배척하였습니다.

이러한 법원의 판단은 단지 서울에 위치한 재건축조합에만 적용되는 것이 아닙니다. 전국으로 볼 때 분쟁이 벌어진 재건축조합에서 일부 토지 등 소유자가 제기한 조합설립 무효확인청구가 인용되는 경우는 여러 군데에서 나타나고 있습니다. 결국 이러한 모습은 국토해양부령의 개정까지 이끌어내게 됩니다.

2. 도시 및 주거환경정비법 (이하 "도시정비법") 시행규칙 개정의 의미

지난 해 국토해양부는 고시인 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 별지의 조합설립동의서 내용을 법원이 문제삼고 있는 것을 이유로 아예 조합설립동의서를 부령인 국토해양부령인 도시 및 주거환경정비법 시행규칙 별지로 격상시키기에 이릅니다.

그런데 초기 입법예고안에는 비용분담기준을 조합원이 부담하여야 할 구체적인 금액까지 제시하여야 하는 것은 아니며, 각각의 조합원이 사업비용을 어떠한 기준을 통해 부담할 것인가에 대한 부담액 또는 산출기준을 정하여야 하는 것으로 주해를 달아 놓았습니다. 입법예고안의 "비용분담기준을 조합원이 부담하여야 할 구체적인 금액까지 제시하여야 하는 것은 아니다" 라는 표현은 대법원 판례과 그에 따른 하급심 판례에서 일관되게 설시해 온 부분 때문에 사업에 차질을 빚는 사태를 방지하고자 하는 것이었습니다. 즉 건물의 철거 및 재건축 비용분담 기준을 조합에서 자율적으로 정하도록 유도하려는 것입니다 .

하지만 국토해양부는 2008년 12월 17일 공포한 시행규칙에서 그런 주해를 삭제해 버리고 도리어 분양대상자별 부담금 추산방법을 예시하였습니다. 그 예시를 보면 분양대상자별 부담금 추산액은 분양예정인 대지 및 건축물의 추산액-(분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격×비례율)이며, 여기서 비례율은(사업완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입-총사업비)/종전의 토지 및 건축물의 총 가액이라고 명시하고 있습니다.

결국 국토해양부의 최종 결정은 비용분담에 관한 구체적인 사항을 기재하여야 한다는 법원의 태도를 반영한 것이었고, 당시 추진위원회 단계에서 조합설립동의서를 징구하고 있는 사업장에서는 혼선을 빚기도 하였습니다.

3. 향후 조합의 대처 방안

여기서 방배 2-6 구역재건축조합은 도시 및 주거환경정비법의 하위법규인 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 별지로 첨부되어 있는 조합설립동의서를 문구 그대로 사용하여 적법한 조합설립인가를 받은 조합입니다. 현재 조합설립인가를 받은 대부분의 재건축조합설립추진위원회는 그러한 동의서를 사용하였다고 생각

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

됩니다. 위에서 본 서울고등법원의 태도에 따르면 어떤 방식으로든 현재 상태에서 이미 설립인가를 받은 조합이 하자를 치유할 수 있는 길이 없다고 느껴질 가능성이 있습니다. 따라서 현재 도시 및 주거환경정비법 시행규칙 별지의 조합설립동의서를 보고 새로운 재건축결의를 도모할 필요가 있습니다. 서울고등법원은 2008년 5월 27일 선고한 2007나73279(병합) 재건축결의무효확인등 청구에 대한 판결 이유에서 대법원 2005. 6. 24. 선고 2003다55455 판결을 인용하며 하자의 치유를 인정하였습니다.

여기서 서울고등법원이 참고한 이 대법원 판례는 유효한 재건축결의가 있었는지 여부를 최초 관리단집회에서 결의에만 한정할 것이 아니고, 그 후 이를 기초로 재건축 추진과정에서 유효한 재건축결의를 갖추었다면 별도의 재건축결의가 유효하게 성립한다고 볼 수 있다고 설시하고 있습니다. 이에 따라 서울고등법원은 피고였던 재건축조합(상가)의 제2차 재건축결의에 의하여 새로운 재건축결의가 이루어졌다고 보았고, 제1심과는 달리 원고 조합원들의 청구를 각하해 버렸습니다. 그 이유는 이미 제2차 재건축결의가 이루어진 이상 제1차 재건축결의의 하자를 다루는 것이 부적법하다고 본 것입니다. 따라서 현재 조합설립 무효소송 중 사업시행 승인단계나 관리처분계획까지 승인되어 도저히 설립단계로 복귀할 수 없는 조합으로서는 위 서울고등법원 2007나73279 판결의 태도를 잘 참고하여야 할 것입니다.

JS Horizon

(기획논단)

공동수급체 회원사 도산시 대표사의 법적 지위



최찬욱 변호사

최근 건설사들이 변제기가 도래한 어음을 결제하지 못하여 지급정지에 빠지거나, PF자금대출상환시기를 경과하여 변제기간연장을 위하여 워크아웃신청을 하는 일들이 속출하고 있습니다. 따라서 향후 도산위기에 몰린 건설사들이 어떻게 효율적으로 위기를 극복할 수 있는가라는 정책적인 문제에서 현재 도산으로 인하여 발생한 법적인 쟁점을 어떻게 해결할 것인가라는 규범적 문제까지 다양한 양상이 나타나고 있습니다.

특히 관급공사에서 공동수급체 형태로 공사를 도급받은 시공사들은 내부관계에서 자금관리약정 내지 경리약정을 체결하여 공사비를 선지출하는 대표사와 그 이후 대표사가 배분하는 분담금청구서에 따라 정산하는 회원사로 나뉘는 경향이 있습니다. 이 경우 이미 공사비 선지출에 따른 분담금상환청구권을 가지고 있는 대표사로서는 회원사가 도산할 경우 자칫 분담금을 지급받지 못할 위험에 빠집니다.

채무자 회생 및 파산에 관한 법률(통합도산법) 제119조는 “회생절차개시 당시 양 당사자의 채무자가 모두 미이행인 상태인 경우 관리인은 그 선택에 따라 계약을 해제하거나 채무자의 채무를 이행하고 상대방의 채무이행을 청구할 수 있으며, 상대방은 관리인에 대하여 이행 또는 해제(해지) 선택의 확답을 최고할 수 있고, 관리인이 확답을 하지 않으면 해제(해지)된 것으로 간주한다”고 규정합니다. 이 조항

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

은 미이행된 쌍무계약의 처리에 대한 것이며, 여기서 쌍무계약은 쌍방 당사자가 상호 대등한 대가관계에 있는 채무를 부담하는 계약으로서 서로 담보로 기능하는 것을 가리키는 것이라고 봅니다(대법원 1994. 1. 11. 선고 92다56865 판결). 이 경우 관리인이 채무를 이행하고 상대방의 채무이행을 청구하게 되면 상대방이 가지는 채권은 통합도산법 제179조 제7호의 '관리인이 채무의 이행을 하는 때에 상대방이 갖는 청구권'으로서 공익채권이 되어 회생절차와 관계없이 수시로, 회생채권과 회생담보권에 우선하여 변제받습니다.

만일 오늘 공동수급체 사례와 같이 별도의 자금관리약정 내지 경리약정을 체결한 후 회원사가 기업회생절차 개시신청을 하는 경우 기존 자금관리약정 내지 경리약정이 통합도산법상 미이행쌍무계약에 해당하는지 문제됩니다. 현 통합도산법이 발효되기 전 기업회생절차와 동일한 의미인 회사정리절차를 규정한 회사정리법 시대의 판례 중 오늘 사례와 같은 경우에 대한 것이 있습니다. 당시 대법원은 공사자금의 조달·집행과 공동수급체 각자의 지분비율에 따른 공사비 부담 등의 경리업무를 효과적으로 수행하기 위하여 공동수급체 회원사끼리 공동도급현장 경리약정을 체결한 사실, 대표사가 공사자금을 지출한 다음 회원사에 대하여 부담금을 청구한 사실, 회원사 중 한 업체가 회사정리절차개시결정을 받은 사실을 인정한 다음 그 경리약정이 당시 회사정리법 제103조 소정의 미이행 쌍무계약이라고 볼 수 없어 대표사의 부담금 지연손해금 채권이 공익채권이 아니라고 판시하였습니다(대법원 2000. 4. 11. 선고 99다60559 판결).

다만 위 판결은 당시 정리회사의 관리인이 자기의 채무를 이행하지 않고, 부담금 지급을 지연하고 있는 사실관계를 두고 판시한 것입니다. 따라서 정리회사의 관리인이 계속 공동수급체의 회원사로서 영업을 계속할 것을 결정하고 부담금을 지급해 오다가 결국 지급하지 못하게 되어 부담금 및 지연손해금 채권의 성격문제가 나타난 것이라면 결론은 달라질 것입니다. 따라서 대표사로서는 회원사 중 하나가 도산하게 될 때 그 회원사의 관리인이 공사를 계속하는 결정을 하도록 가능한한 조치를 할 필요가 있습니다. JS Horizon

(법률칼럼)

미분양아파트 분양시 양도세 면제의 양면성



신인수 변호사

2008년 10월경 어느 방송의 뉴스에서 우리나라의 미분양 아파트의 수는 16만 가구로 추산된다는 보도를 보았습니다. 그런데 정부는 2008년 9월 현재로 전국의 무주택 저소득 가구수는 292만 가구에 달하는 것으로 보고 무주택서민들을 위한 보금자리주택의 활성화를 시도하기로 했습니다. 미분양 아파트의 수와 무주택 서민 가구수가 거의 10배 이상 차이 나는 것은 굉장한 아이러니처럼 보이기도 합니다.

정부는 2009년 2월 12일 부동산대책을 발표하고 서울을 제외한 수도권외의 미분양 주택에 대하여 당일부터 올해 말까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 매수인에 대하여는 한시적(5년) 양도세 감면을 추진하기로 했습니다. 그러나 이미 분양을 받은 자에게서 다시 그 주택을 매수한 자(전매자)는 해당이 되지 않습니다. 미분양아파트가 계속 늘어나고 건설경기가 하락세를 면치 못하고 있음에도 정부가 나서서 적절한 정책을 시행하지 않으면 장차 건설부동산시장이 제대로 몰락할 지도 모릅니다. 따라서 정부의 위 조치는 어떻게든 공공 얼어붙은 시장을 다시 회복시키려고 노력하는 일면으로 평가될 부분이 분명 있습니다.

그러나 애당초 아파트 양도세 면제조치에 따라 수도권에 남아 있는 아파트의 미분양분을 매수할 수 있는 사람은 한정되어 있습니다. 아파트 거래의 활성화는 그

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

거래를 감당할 수 있는 자에 대한 개념에 불과하기 때문입니다. 부동산정책이 실수요를 상대로 하여야 함에도 양도세 면제 후 차익을 노리는 투기수요에 의하여 정책의 주된 수혜자가 바뀔 경우 또 다른 부동산투기를 야기할 수 있습니다. 우리나라는 외환위기 직후에도 양도세 면제조치를 시행하였습니다. 당시 미분양시장에 유입된 투기적 수요는 4~5년 후에 서울과 지방의 집값을 매우 상승시켰습니다. 지금은 경제불황이 어디까지 이어질지 모르는 상태이므로, 집값상승을 예단할 수는 없지만, 건설경기의 회복과 무주택자의 감소라는 두 가지 목표가 서로 충돌하지 않고 잘 보완될 수 있는 계기가 마련되어야 합니다.

사실 실수요와 투기수요란 단어는 잘 구분되지 않습니다. 특히 투기수요에 의한 매수자라고 해도 보유기간이 장기가 될 경우 언젠가 실수요자로 변화될 사람도 있습니다. 향후 정부의 여러 조치나 제도는 미분양 아파트의 해결을 통한 건설경기회복과 더불어 투기수요의 실효적 억제, 실수요자 보호 및 무주택자 주거마련이라는 거시적인 틀에서 진지하게 숙고되어야 합니다.

마지막으로, 정부의 양도세면제조치에 따라 실수요자가 더 금전상 불이익을 받게 되는 양상은 현장에서 또 다른 분쟁을 야기할 수도 있다는 점을 주의깊게 지켜봐야 합니다. 이는 정부가 12일부터 금년말까지 취득하는 신축주택에 대해서만 양도세를 면제해 주기로 했기 때문으로, 올해 1월 11일까지 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 자는 대상에 포함되지 않기 때문입니다. JS Horizon

(Global Real-estate Issue)

우즈벡 이야기



이승민 변호사

사실 우리의 시각에서 미국, 중국, 일본, 유럽을 제외한 그외의 지역에는 그다지 관심이 높지 않은 것이 사실인 것 같습니다. 그나마 자원값 상승에 따라 최근 자원부국에 관심을 갖게 되면서 신흥시장 국가들-러시아, 카자흐스탄, 우즈베키스탄, 아제르바이잔 등-의 이름들이 일반인들에게 알려진 것 같습니다.

특히 관심이 집중되는 우즈베키스탄에 대해 공식자료를 살펴보면 다음의 몇가지 정보를 알 수가 있습니다. 우즈베키스탄은 중앙아시아 중부에 위치한 나라로서 동쪽은 키르기스스탄과 타지키스탄, 남쪽은 아프가니스탄, 남서쪽은 투르크메니스탄, 북쪽과 북서쪽은 카자흐스탄과 국경을 접하고 있습니다. 인구는 약 2,730만명 (08년 7월 1일 기준. 우즈베키스탄 통계위원회)으로 한국 4860만 7천명(2008년 말 기준)의 56% 수준이며, 국토의 크기는 447,400km²으로 규모 기준으로 했을 때는 전세계 56위입니다(한국 100,032km², 108위).

언어는 공식적으로 우즈베크어를 사용하면서 러시아어를 공용어로 사용합니다. 다만 우즈베크 정부의 민족주의 노선에 따라 2004년부터 모든 공식문서는 100% 우즈베크어로만 통용되고 있습니다.

우즈베키스탄을 조금이라도 더 알고 이해하려는 마음으로 약 3박 4일 일정으로 떠났습니다. 우즈베키스탄에 도착하여 공항의 좁다란 출입구에서 느껴지는 폐쇄적인 느낌과 관료들의 고압적인 분위기. 여느 구소련국가들에서 느껴지는 분위기였습니다. 호텔로 들어와 우즈베키스탄의 수도 타슈켄트에서 밤을 맞았습니다.

그 다음 날부터 보게된 타슈켄트는 생동감이 넘쳐 흐르는 나라였습니다. 거리의 상인들부

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

터, 시장, 백화점 할 것 없이 모두 다 열심히 모습이었습니다. 사람들의 얼굴에는 어제의 딱딱함이 아님 생기가 넘치고 있었고, 동양의 이방인에게 끊임없이 인사를 건네는 모습은 인상적이기까지 했습니다.

타쉬켄트 사람들과의 에피소드 중 하나는 시내에서 있었습니다. 시내의 거리를 지나가는데 사람들이 웃으면서 '즈몽' 하고 지나가는 것이었습니다. 한두 사람이 아니라 눈이라도 마주치면 모두가 '즈몽' 하고 지나가는 것이었습니다. 인사말이겠거니 하다가 궁금해서 확인을 해보았더니, 얼마 전 우즈베키스탄 방송에서 한국 드라마 '주몽'을 방영했는데, 최고의 인기를 누렸다는 것이었습니다. 그래서 한국 사람처럼 생기면 인사하는 것이 '안녕하세요?' 가 아닌 '주몽' 이 되었다는 것이었습니다. 이처럼 한국 문화에 대한 호감을 포함하고 특히 한국 상품에 대한 호응도는 상당히 높은 수준이었습니다 .

이처럼 우즈베키스탄에서 '한국' 이라는 높은 브랜드파워를 기초로 최근 국내기업들의 대우즈베키스탄 투자는 466백만불(수출입은행 통계) 수준까지 성장하였습니다. 이러한 투자에는 제조업투자 뿐만이 아닌 부동산개발도 포함이 됩니다. 구소련의 주거타입만이 존재 하였던 이곳에서 국내의 주거문화는 상당히 신선하고 매력있는 상품입니다. 특히 시장경제를 체제를 운용하면서 소득이 많아진 계층들은 보다 안락하고 다른 이들과는 구별되는 고급 부동산(주택)에 대한 관심이 많습니다. 다만 이러한 부동산 개발을 위해서는 우즈베키스탄의 부동산 관련 법률제도에 대한 충분한 이해를 바탕으로 이루어져야 할 것입니다.

우즈베키스탄은 1998년 4월 30일 토지법을 제정하고, 현재까지 4차례의 개정(2007년 12월 28일)을 거쳐 운용하고 있습니다. 이 법에 따르면 모든 토지는 국가의 소유이고, 법률에서 정한 경우를 제외하고는 토지는 매매, 교환, 증여, 저당이 될 수가 없습니다. 우즈베키스탄은 토지의 사유화가 진행된 기간이 짧고, 따라서 관련 법제도가 완전히 정비되지 않은 상태입니다. 특히 외국인에 의한 토지소유는 상당히 제한적인 상황하에서만 가능하도록 하고 있습니다.

토지법에 따른 토지보유 형태를 살펴보면 개인 및 법인은 장기사용권, 단기(임시) 사용권, 임대권, 소유권, 장기점유권 및 개인에게 상속가능한 점유권 등이 있습니다. 이 중에서도 우즈베키스탄에서 발달한 토지제도 중 하나는 장기 점유권 및 장·단기사용권 제도입니다. 장기 점유권은 농업을 영위하는 기업 및 단체에게 권리가 주어지며, 토지 장·단기사용권은 개인(외국인 포함) 및 법인이 취득할 수 있습니다. 단기 사용권은 3년 미만의 기간으로, 장기 사용권은 3년 초과 10년 미만의 기간으로 권리가 주어집니다. 토지에 비해 주택에 대해서는 외국인의 소유가 상대적으로 자유롭고, 주택 취득시 주택이 위치한 토지의 점유권 및 장·단기사용권도 함께 개인에게 이전이 됩니다.

우즈베키스탄에서 토지에 대한 권리 취득과 관련하여서는 중앙정부 및 지방자치단체의 권한이 나누어져 있어 이에 대한 충분한 이해가 있어야 할 것입니다. 그렇지 않은 경우,

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

각 기관 고유의 권한 이상의 행정처분으로 취득한 각종 권리는 추후에 소멸될 수 위험이 있으므로 이러한 상황을 예방하기 위하여 법률적인 충분한 검토를 하여야 할 것입니다.

우즈베키스탄의 토지 사용은 유상으로 개인 및 법인은 토지료를 납부하여야 합니다. 토지에 관한 조세는 매년 납부하는 토지세 형식으로 부과되고, 토지세액은 토지의 질, 위치, 물공급 여부에 따라 결정됩니다. 우즈베키스탄은 농업이 아직도 국가산업에서 중요한 부분을 차지하고 있고, 물이 귀해서 토지에 대한 가치평가에 있어서도 물공급이 용이한가에 대한 척도도 평가에 있어서 중요한 항목인 것입니다. 토지세율, 산정 및 납부절차는 우즈베키스탄 세법 토지세편에서 정하고 있습니다.

우즈베키스탄의 토지제도를 간략히 살펴보았는데, 어떠한 제도를 이해하는 것은 상당한 노력이 필요하다고 생각합니다. 더욱이 이들을 상대로 우리의 '무엇'인가를 전달하고 판매하려 한다면, 곱절의 노력을 해야 할 것입니다. 일방적으로 우리 것이 좋다는 것이 아닌, 그들의 제도 가운데서 우리의 강점을 심어주고, 우리에게 부족한 것을 채워야 하지 않을까 싶습니다. JS Horizon

(최신법령소개)

1. 주택법(일부 개정 2009. 2. 3. 법률 제9405호 시행일 2009. 5. 4.)

국토해양부는 주택법 일부개정안에 대해 공고하였습니다. 그 내용은 다음과 같습니다.

(1) 개정이유

도시형 생활주택 도입, 주택조합에 대한 매도청구권 인정, 민간택지의 실매입가를 택지비로 인정시 가산비 인정, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건설할 경우("주상복합 건축물")의 임대주택 건설비율, 공동주택 관리비 공개 등을 주요내용으로 하는 『주택법』 개정안이 공포(법률 제9405호, 2009. 2. 3.)됨에 따라 개정 법률에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 도시형 생활주택의 공급활성화를 위하여 주택건설기준 중 부대·복리시설의 설치요건을 완화하는 등 그간 제도 운용상 나타난 미비점을 개선하고, 공동주택 바닥충격음 규정의 적용기한을 연장하여 입주자의 주거안정을 도모하고자 하였습니다.

(2) 주요내용

제16조 제2항 개정

종전 매도청구권이 인정되지 않던 주택조합에 대하여도 사업부지의 100분의 95 이상의 소유권을 확보하였을 경우 나머지 100분의 5 토지소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있도록 하였습니다.

2. 도시및주거환경정비법 (일부 개정 2009. 2. 6. 법률 제9444호 시행일 2009. 2. 6.) 개정

국토해양부는 도시및주거환경정비법 일부개정안에 대해 공고하였습니다. 개정내용은 다음과 같습니다.

(1) 개정이유

재개발·재건축사업에 대한 복잡한 사업절차와 불합리한 중복규제를 합리적으로 개선함으로써 도심에서의 안정적인 주택공급 확대의 기반이 마련될 수 있도록 하며, 정비구역 지정·고시 이전이라도 일정한 시점을 정하여 행위를 제한하고 신축 주택의 분양권을 제한함으로써 부동산 투기세력의 유입을 근본적으로 차단하면서 부동산 가격을 안정시켜

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

정비사업의 시행을 원활하게 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

(2) 주요내용

가. 제3조 및 제4조

정비계획수립시 인구 50 만 이상의 대도시 시장은 시, 도지사의 승인 없이 직접 기본계획을 수립할 수 있도록 하고, 정비계획 수립시 건축위원회 심의를 생략하였습니다.

나. 제5조 제7항 신설

기본계획공람중인 정비예정구역 또는 정비계획수립중인 지역은 3년 이내의 기간을 정하여 건축이나 토지분할행위를 제한할 수 있도록 하였습니다.

제8조 제4항

장기간 사업추진이 지연되고 있는 지역에 공공기관의 사업시행자 참여권을 규정하였습니다.

제11조 제2항

주택재건축사업의 시공사 선정시기를 조합설립인가 이후로 앞당기는 것으로 개정하였습니다.

제12조

재건축사업지의 정비계획수립시 미리 안전진단을 우선 실시하도록 하여 사업장기화를 방지하도록 하였습니다.

제13조 제3항

조합설립추진위원회의 구성에 동의한 토지 등 소유자의 경우에는 조합의 설립에 동의한 것으로 의제가 가능하도록 규정하였습니다.

제16조

재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 토지면적의 2분의 1 이상의 동의 요건을 신설하여 많은 토지를 소유한 자의 권리침해를 방지하고, 재건축사업에서 공동주택 각 동별 의결권 3분의 2 이상의 동의규정을 토지면적의 2분의 1 이상의 동의로 완화하여 의결권이 큰 소수자로 인한 지연을 방지하였습니다.

제20조

조합이 정관을 변경하고자 하는 경우 총회를 개최하여 조합원 과반수 (중요한 사항은 3분의 2) 동의를 얻어 시장군수의 인가를 받도록 하였습니다. 종래 서면동의서 규정은 삭

제하였습니다.

제48조의 2 신설

사업시행자는 관리처분계획의 인가를 받은 후 기존 건축물을 철거하도록 명시하였습니다.

제51조 제1항

시공보증제도의 보증범위 상한을 총 공사금액의 100분의 50 이하로 명시하고 하한을 대통령령으로 정하도록 하여 보증금액의 과다로 인한 시공자의 부담을 경감시키고 보증의 효과성을 살리도록 했습니다.

제84조의 2, 3

중요한 벌칙규정을 정비하였으며, 자세한 구성요건은 아래와 같습니다.

1. 5년 이하 징역 또는 5천만원 이하의 벌금-토지 등 소유자의 서면동의서를 위조한 자
2. 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하의 벌금
 - 추진위원회의 승인을 받지 않고 정비사업전문관리업자를 선정한 자
 - 경쟁입찰의 방법에 의하지 않고 정비사업전문관리업자를 선정한 추진위원장
 - 토지등소유자의 서면동의서를 매도하거나 매수한 자 JS Horizon

(최신판례소개 1)

조합장선임결의 무효확인

- 대상판결: 대법원 2007다31884(파기환송)

1. 사안의 개요

OO 주택재건축정비사업조합은 시공사 선정시 시공자가 제출한 사업참여제안서의 내용대로 비용분담하는 것을 전제로 조합총회결의를 하였습니다. 그 후 실제 시공사와 공사도급계약을 체결할 때 사업비증액은 제외하고 일반분양가 10% 이상 상승시 초과액을 환급하기로 했던 사항을 포기하는 내용을 포함시켰습니다. 이에 따르면 조합원은 일반분양가 상승시 환급받게 되는 초과액을 포기함으로써 예상분양수익금에 영향을 미치고 비용분담에 관한 사항이 달라지게 됩니다. 이에 일부 조합원들이 시공사계약서에 대한 조합총회의 결의가 무효라고 다투었고, 1, 2심에서는 조합이 승소하였으나 대법원까지 가는 법적 공방 끝에 파기환송판결이 선고된 것입니다.

2. 판결의 요지 및 평석

대법원은 재건축결의 후 장기간 경과되어 사업비가 불가피하게 증가되었더라도 조합원의 비용분담액을 증가시키는 것은 실질적으로 재건축결의의 변경에 해당한다고 판시하였습니다.

재건축결의의 변경에 해당하면 원칙적으로 다시 구 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의와 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 받아야 합니다. 대법원은 이에 대한 내용은 판단하지 않았습니다.

대신 대법원은 도시정비법 제20조 제1항 제15호에 따라 시공사의 선정 및 계약서에 포함될 내용이 정관의 필요적 기재사항이고 동조 제3항에는 그 내용을 변경할 때는 조합원의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 시장, 군수의 인가를 받아야 한다고 규정한 취지를 들어 이 사건 조합의 경우 정관의 필요적 기재사항 중 변경대상이 피고 조합의 정관에 실제 규정되어 있는지 여부와 관계없이 조합원 3분의 2에 못미치는 재적조합원 2,516명 중 1,378명(53.4%)의 찬성만 있었기 때문에 의결정족수를 충족하지 못한 것으로 무효라고 판시하였습니다.

그런데 대법원은 시공사 공사도급계약이 무효라고 볼 때 그 도급금액이 반영되어 있는

법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

재건축결의 내지 관리처분계획이 어떻게 되는지에 대하여는 판단하지 않았습니다. 따라서 일반분양가 상승시 환급받게 되는 초과액이 포기된 상태에서 늘어난 비용을 반영한 관리처분계획과 그에 따른 실제 권리변경은 대법원 판결에도 불구하고 유효하게 존속합니다. 이 부분 또한 법원에 의하여 다시 한번 검토되어 정리되어야 할 쟁점이라고 할 것입니다.

3. 다운로드 : [대법원 2009. 1. 30. 선고 2007다31884](#)

JS Horizon

(최신판례소개 2)

청산금

- 대상판결: 대법원 2008다37780(파기환송)

1. 사안의 개요

재건축사업부지 부동산의 지분소유권자인 000은 00 주택재건축정비사업조합에게 자신의 지분을 신탁하였습니다. 그 후 000은 조합에 분양신청을 했다가 협의하에 분양신청을 철회하고 현금청산을 받기로 했습니다. 그런데 000은 조합에 대하여 현금청산금 지급시기를 자신이 분양신청을 철회한 날로부터 150일 이내로 산정하여 150일이 경과한 후부터 지연이자를 달라고 금전청구를 하였습니다.

2. 판결의 요지 및 평석

도시정비법은 정비사업을 시행하는 사업시행자는 토지등소유자가 분양신청을 하지 않거나 분양신청을 철회한 경우에 그 해당일부 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 의해 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대해 현금으로 청산하여야 한다고 규정합니다(제47조). 그런데 그 해당일의 개념에 대하여 언제부터 150일의 기간을 기산하는지 해석이 갈리고 있었습니다.

대법원은 분양신청을 하지 않거나 분양신청기간의 종료 이전에 분양신청을 철회한 토지등 소유자에 대해 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 사업시행자가 정한 분양신청기간의 종료일 다음날이고, 분양신청기간 종료 후에 분양계약을 체결하지 않은 자는 관리처분 계획에서 정한 분양계약체결기간의 종료일 다음날이라고 판시합니다.

따라서 분양신청 철회자의 경우 분양신청기간종료까지 분양신청을 하지 않은 사람보다 먼저 청산금을 받게 되기 때문에 그 해석상 의견이 분분했습니다. 대법원은 이에 대해 통일적인 기준을 마련해 준 것입니다.

3. 다운로드 : [대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780](#) JS Horizon



지평지성
JISUNG HORIZON

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

법무법인 지평지성

주사무소

(100-743) 서울 중구 남대문로 4가 45 상공회의소빌딩11층 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)6230-7610

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 : 84-8-910-7510 Fax : 84-8-910-7511