

02. (건설부동산 뉴스레터 칼럼)

공사도급계약과 공사대금의 증액

05. (최신법령 소개)

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 - 2011. 3. 9. 시행
2. 임대주택법 - 2011. 6. 10. 시행
3. 초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법 - 2012. 3. 9. 시행

13. (화제의 판결)

건축법 제11조 제7항 제1호 중 '공사에 착수'의 의미

18. (화제의 뉴스)

1. 농협법 개정안 등 국회 본회의 통과
2. 대법원, 론스타 '외환카드 주가조작사건' 유죄 취지 파기 환송
3. 개인투자자들, ABCP 매입 증가
4. 기업결합신고대상 축소 등 골자로 하는 공정거래법 개정안 의결
5. 국내은행들, 해외진출 본격화
6. IFRS 의무 적용에 따라 건설업계 연결 자율지침 마련
7. 한화, 대우조선 이행보증금 반환소송 항소

32. (최신판례 소개)

- 조합원지위확인
- 운송대금
- 손해배상(기)

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

(건설부동산 뉴스레터 칼럼)

공사도급계약과 공사대금의 증액



조병규 변호사

최근 건설, 토목 현장으로부터 당초의 공사도급계약에서 정한 도급금액보다 증액하여 공사대금을 받을 수 있는지에 관한 질의가 늘고 있습니다. 종래부터 대부분의 도급계약은 그 이행기간이 매우 긴 탓에 여러 사정의 변화가 있을 수 있어 공사대금의 증감에 관한 분쟁이 잦았습니다. 그런데 최근 몇 년간은 국제적인 원자재 가격 상승추세와 함께 국내의 건설시장, 원자재시장도 함께 매우 불안했던 터라, 완공에 임박하여 공사대금을 둘러싼 분쟁이 늘고 있는 것으로 보입니다.

도급금액, 공사비의 조정에 대한 일반적인 해설은 총액계약, 단가계약, 원가가산보수계약으로 나누어 그 허용 여부를 논하고 있습니다. 총액계약(lump sum contract)은 계약 목적물 전체에 대하여 공사비 총액을 정하여 체결하는 계약, 단가계약(unit price contract)은 개별 공정이나 항목에 대한 단가와 요율을 기초로 물량을 감안하여 공사비를 정하는 계약, 원가가산보수계약(cost plus contract)은 공사비 원가와 공사에 따른 수급인의 보수를 미리 정하고 공사가 진행됨에 따라 원가에 보수를 더한 금액을 지급하는 방식의 계약을 뜻합니다. 이와 같은 계약성질을 기준으로 한 구별에 따르면, 총액계약은 원칙적으로 공사대금의 증액, 변경이 허용될 수 없지만, 단

가계약이나 원가가산보수계약의 경우 공사대금의 증액, 변경이 가능하다고 합니다.

그러나 우리가 실제 시장에서 사용하는 공사도급계약은 위의 분류 중 어느 하나에 딱 들어맞는다고 보기 어렵습니다. 최근 사용되는 계약은 총액단가계약, 설계·시공 일괄계약(이른바 turnkey-base contract), 설계·조달·시공 일괄계약(EPC; engineering procurement and construction contract)과 같이 총액계약을 기본으로 하면서도 설계변경, 물가변동, 자재조달비용변경 등에 따른 공사대금의 증감에 관하여는 별도의 조항을 두어 정하는 경우가 많기 때문입니다.

실제 사례들을 살펴보면, 이른바 패스트 트랙 방식의 설계·시공 일괄계약이 체결된 프로젝트에서 설계변경 또는 불가항력의 사유로 인한 공사비의 변경을 허용하는 경우도 있지만(물가변동을 이유로 한 공사비 증액은 불허, D건설의 G프로젝트), 설계·조달·시공 일괄계약 방식으로 공사도급계약을 체결하면서 원칙적으로 설계변경으로 인한 계약금액 조정을 인정하지 않는 경우와 같이 제각각이고(예외적 인정, P건설의 P프로젝트), 심지어 계약기간이 10년 가까이 되는 장기프로젝트에서는 회계연도별로 사용한 계약서의 내용이 다른 경우도 있습니다(D건설의 S프로젝트).

결국 공사도급계약을 구분한다고 하더라도 그 구체적인 합의 내용이 각각 다른 만큼, 공사대금의 증액이 가능한가는 공사도급계약의 성질에 따라 일률적으로 정할 수 있는 것이 아니라, 개별 공사계약의 내용을 살펴 과연 도급인과 수급인이 어떠한 사유가 발생하였을 때 어떠한 과정을 거쳐 공사대금을 조정하기로 합의하였는가에 따라 판단할 수밖에 없습니다. 따라서 공사대금 증가의 허용 여부는 공사도급계약의 내용을 확정하는 법률행위 및 효과의사의 해석 문제로 귀착되는 경우가 많습니다.

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 명백하게 하는 것이므로, 원칙적으로는 그 문언의 내용에 의하여 당사자가 부여한 객관적 의미를 확정하여야 합니다. 다만, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 형식과 내용, 그 법률행위가 이루어진 동

기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석할 수밖에 없습니다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다40858 판결 등).

따라서 공사대금의 증액이 가능한가를 둘러싼 다툼은 작성된 공사도급계약의 내용의 문언 내용을 어떻게 해석, 이해하여야 하는가의 문제로, 표시된 문언을 중심으로 이해하되, 표시된 문언의 내용이 객관적으로 드러나지 않거나, 그 내용의 해석에 당사자 사이의 다툼이 있는 경우에는 여러 사정을 종합적으로 고려하여 결론 내릴 수밖에 없습니다. 이때 공사도급계약에 자주 사용되는 민간건설공사 표준도급계약서 일반조건(국토해양부 고시 제2009-730호) 제19조 내지 제22조나 국가를 당사자로 하는 계약의 관한 법률과 시행령, 시행규칙(법 제19조, 시행령 제64조 내지 제66조, 시행규칙 제74조 내지 제74조의3)이 일종의 참고가 될 수 있을 것입니다. 만약 당사자들이 이와 같은 계약, 합의에 이르렀거나 이르고자 했는데 그와 같은 조항이 누락된 사정이 보인다면 그 내용이 계약금액 조정의 근거가 될 것이고, 반대로 당사자들의 의도적으로 이러한 내용을 제외한 것으로 볼 만한 사정이 있다면 계약금액 조정을 인정하지 않을 수 있기 때문입니다.

공사금액의 증액을 둘러싼 분쟁을 피하기 위해서는 공사도급계약의 내용을 구체적이고 명확하게 정하는 것이 필요합니다. 하지만 공사도급계약을 체결하면서 공사기간동안 변경될 사정을 모두 예측하여 계약내용을 정할 수 없다는 한계가 존재합니다. 따라서 공사도급계약 체결시점과 다르게 시공되는 부분이 있다면 시공중이라도 해당부분의 공사대금을 어떻게 할지 협의하고 합의된 내용을 서류 등으로 남겨두는 것이 필요합니다. 합의가 여의치 않다면 공사비의 증액을 구해야 하는 수급인의 입장에서는 도급인의 추가 시공 요청, 추가 시공이 불가피했던 사정, 추가 시공에 들 어간 비용 등을 입증할 수 있는 자료를 확보해두어야 할 것입니다.

IS KAFFRAN

(최신법령 소개)

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 - 2011. 3. 9. 시행

[대통령령 제22703호, 2011. 3. 9, 일부개정]

(1) 개정이유

제1종 지구단위계획구역에서의 용적률 등에 대한 인센티브 부여 대상을 확대하고, 비도시지역 등에서의 연접개발 제한을 폐지하되, 제도 폐지에 따른 난개발을 방지하기 위하여 연접개발 제한이 폐지되는 지역에서의 개발행위는 원칙적으로 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가하도록 하는 등 개발행위 허가제도를 합리화하며, 토지거래허가 적용 제외대상을 확대하고 이용의무 기간 중의 일부 임대를 허용하는 등 토지거래허가제도를 현실에 맞게 조정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

(2) 주요내용

가. 지구단위계획제도 활성화를 위한 인센티브 부여 대상 확대(안 제46조제 1항)

- 1) 제1종 지구단위계획구역에서 건축을 하려는 자가 공공시설이나 기반시설을 무상으로 설치·제공하는 경우에는 부지만을 제공하는 경우와 달리 인센티브를 부여하지 않아 부지 제공자와의 형평성이 결여되고 공공시설 확보에 어려움이 있음
- 2) 제1종 지구단위계획구역에서 공공시설이나 기반시설을 설치하여 제공하는 경우에도 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있도록 함

나. 연접개발 제한 폐지 및 난개발 방지를 위한 개발행위허가제도 보완(안 제55조, 안 제57조제1항제1호의2 신설)

1) 비도시지역 등에서 소규모로 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 개발하는 경우에는 그 개발면적을 합산하여 개발행위 규모제한을 적용하고 있으나, 연접개발 제한으로 공장 등이 분산 입지하여 국토경관을 훼손하거나 투기적 목적의 개발 선점으로 실수요자가 부지 확보에 어려움을 겪고, 연접개발 제한에 대한 예측이 곤란하여 지속적으로 민원이 발생하고 있음

2) 연접개발 제한을 폐지하고, 난개발을 방지하기 위하여 현행 연접개발 제한을 받는 지역에서의 개발행위는 원칙적으로 도시계획위원회의 심의를 받도록 하되, 현재도 연접개발 제한을 받지 않는 개발행위와 시장·군수가 도로 등 기반시설이 충분히 확보되어 있다고 인정하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 고시한 지역에서의 개발행위 등 계획적 개발이 가능한 지역에서의 개발행위 등은 도시계획위원회의 심의를 생략하도록 함

다. 토지거래허가 적용 제외대상의 확대(안 제121조제8호, 안 제121조제16호의5 신설)

준산업단지 및 지식산업센터를 분양하는 경우 이와 유사한 산업단지 및 상가·오피스텔과 마찬가지로 토지거래허가 적용 대상에서 제외하여 관련 부동산 거래를 활성화하고 중소기업의 애로사항을 해소함

라. 토지거래계약 허가를 받은 토지의 이용의무 면제대상 확대(안 제124조제1항제7호의2, 안 제124조제1항제7호의3 신설)

1) 토지거래허가를 받은 자가 취득한 공장 및 주택(단독주택, 공동주택)의 경우에는 토지소유자가 전부를 직접 이용하도록 되어 있어 잉여시설이 있는 경우에도 임대가 불가능한 비합리적인 상황이 발생하고 있음

2) 단독주택, 공동주택과 공장을 취득하여 실제로 이용하는 자가 의무이용 기간 중 그 일부를 임대할 수 있도록 허용함

마. 개발행위허가기준의 개선[안 별표 1의2 제1호가목(3) 단서 및 같은 호 마목(3) 신설]

- 1) 개발행위의 특성 등에 따라 개발행위허가기준을 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에도 경직적으로 기준을 적용하도록 하고 있어 합리적 해결이 어려운 경우가 발생하고 있으며, 개발행위허가의 주요 기준 중 하나인 도로의 요건이 포괄적으로 규정되어 있어 요건 판단에 혼란이 발생하고 있음
- 2) 대규모 부지가 필요한 골프장, 스키장 등의 개발행위를 위한 토지형질변경 등의 경우 표고·경사도 등에 대한 도시계획조례의 기준이 그 개발행위의 특성이나 지형 여건 등에 비추어 현저하게 불합리하면, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하고, 도시계획조례로 개발행위 대상사업 및 면적 등에 따라 도로 너비와 교통소통의 기준을 달리 정할 수 있도록 함

(3) 개정안의 내용

상세내용 : [「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」](#)

is Partner

(최신법령 소개)

2. 임대주택법 - 2011. 6. 10. 시행

[법률 제10463호, 2011. 3. 9, 일부개정]

(1) 개정이유

임대보증금에 대한 보증의 가입기간을 확대하는 등 임대보증금에 대한 보증제도를 개선하고, 임대주택사업자는 임대차계약의 체결 시 해당 임대주택에 대한 권리관계를 설명하도록 의무화하며, 민간건설임대주택 및 매입임대주택 임대사업자의 부도 등으로 인한 경매 시 임차인의 우선매수청구권을 인정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임

(2) 주요내용

가. 임대보증금에 대한 보증제도의 개선(안 제17조제4항 및 제5항, 안 제41조제4호 신설)

- 1) 표준임대차계약서상의 임대차 계약기간 단위로 임대보증금에 대한 보증에 가입하도록 하고, 이 경우 임대사업자는 임대보증금 보증수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있도록 함
- 2) 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 임대사업자에게 부과하는 벌칙을 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에서 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금으로 강화함

나. 민간건설임대주택 등에 대하여 임차인의 우선매수청구권 인정(안 제22조)

「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 공공건설임대주택에 대해서만 인정되고 있는 임차인의 우선매수청구권을 민간건설임대주택 및 매입임대주택에 대해서도 인정하도록 함

다. 임대주택의 임차인 보호 강화(안 제32조제2항 신설)

공공건설임대주택의 임대사업자는 임대차계약 체결 시 임차인에게 해당 임대주택의 등기부등본을 제시하여 선순위 근저당 등 권리관계를 성실·정확하게 설명하고 이를 확인받도록 함

(3) 개정안의 내용

상세내용 : [「임대주택법」](#)

is kofran

(최신법령 소개)

3. 초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법 - 2012. 3. 9. 시행 [법률 제10444호, 2011. 3. 8, 제정]

(1) 제정이유

거대하고 복잡한 건축물의 구조를 가진 초고층 및 지하연계 복합건축물은 설계단계에서부터 재난영향성을 검토하고, 관리주체의 일상적인 재난관리 운영계획 수립 및 시행, 이용자에 대한 재난예방 교육·홍보·훈련과 이에 필요한 인적, 물적, 장비를 구축하는 등 종합적인 재난방재시스템을 구축함으로써 초고층 및 지하연계 복합건축물과 그 주변지역에서 발생할 수 있는 재난을 사전에 예방하고, 재난 발생 시 거주자 및 이용자의 인명과 재산피해를 최소화할 수 있도록 종합적인 재난관리체계 구축 및 대응체계 강화를 위한 법적 근거를 마련하려는 것임

(2) 주요내용

가. 재난영향성 검토에 관한 사전협의(안 제6조부터 제8조까지)

- 1) 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 초고층 건축물등에 대한 인·허가를 하기 전에 시·도 재난안전대책본부장과 재난영향성 검토에 관한 사전협의를 하여야 하고, 협의가 완료되기 전에는 인·허가를 할 수 없도록 함
- 2) 재난영향성 검토에 관한 사전협의 내용에는 종합방재실 설치 및 종합재난관리체제 구축 계획, 내진설계 및 계층설비 설치계획, 피난안전구역 설치 및 피난시설, 피난유도계획 등 포함되도록 함
- 3) 초고층 건축물등의 설치 전에 허가부서가 아닌 재난관리부서에서 사전재

난영향성을 전문가와 함께 검토함으로써 설계·기획단계에서부터 해당 건축물 및 도시에 미치는 재난의 영향까지 반영할 수 있게 되어 사전 재난 예방 효과가 클 것으로 기대됨

나. 재난예방 및 피해경감대책의 수립(안 제9조)

- 1) 초고층 건축물등의 관리주체는 다양한 양태의 위험과 상황에 충분히 대처할 수 있도록 그 건축물등에 대한 효율적인 재난관리를 위한 재난예방 및 피해경감대책을 수립·시행하도록 함
- 2) 초고층 건축물등에서 재난 발생 등 비상상황 발생 시 효율적인 대응을 가능하게 하여 재난관리 역량 강화에 기여할 것으로 기대됨

다. 재난 및 안전관리협의회 구성·운영(안 제11조)

- 1) 초고층 건축물등 및 관계지역에 입주하여 운영되고 있는 관리주체가 여럿인 경우 재난발생 시 공동대응 등 재난의 예방 및 초동조치 등에 대한 유기적인 협동체제를 구축할 수 있는 협의체가 필요함
- 2) 관계지역 안에 초고층 건축물등의 관리주체가 둘 이상인 경우 재난 및 안전관리협의회를 구성·운영하여 공동방화관리, 재난관리종합시스템 구축, 재난예방 및 피해경감계획의 수립·시행 등에 관한 사항을 협의·조정할 수 있도록 함
- 3) 초고층 건축물등의 관리주체는 각각의 안전점검을 통합하여 실시할 수 있도록 통합안전점검계획을 수립하여 시·도본부장에게 요청할 수 있도록 함

라. 종합방재실 설치·운영 및 재난관리종합시스템 구축(안 제16조 및 제17조)

초고층 건축물등에 종합방재실을 설치·운영하도록 하고, 종합방재실에 재난관리종합시스템을 구축·운영하도록 함으로써, 초고층 등 건축물의 방범·보안·테러·안전관리 등을 포함한 통합적 재난관리를 효율적으로 관리하고, 재난의 신속한 대응 및 재난정보 공유·전파가 가능하도록 함

마. 유해·위험물질의 관리(안 제19조)

초고층 건축물등의 관리주체는 유해·위험물질 반출·입 관리를 위한 위치 정보 등 데이터베이스를 구축·운영하도록 하고, 유해·위험물질의 방치 등으로 재난발생이 우려될 경우에는 즉시 제거하거나 반출을 명할 수 있도록 하며, 유해·위험물질을 이용한 테러 등이 예상될 경우 차량 등에 대한 출입제한을 할 수 있도록 함

(3) 개정안의 내용

상세내용 : [「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법」](#)

(화제의 판결)

건축법 제11조 제7항 제1호 중 '공사에 착수'의 의미

· 대상판결 : 수원지방법원 2011. 2. 10. 선고 2010구합11390 판결

1. 사실관계

(1) 피고인 처분청은 원고에 대하여, 2008. 2. 13. ○○시 ○○동 55X-XX 대 131 m² 외 1 필지 지상(이하 '이 사건 신청지'라 한다)에 건축면적 및 연면적 각 95.31 m², 건폐율 및 용적율 각 58.83%인 단독주택(다가구주택) 1 동을 신축하는 내용의 건축 신고를 수리하였고, 2008. 6. 17. 건축면적 71.28 m², 연면적 195.12 m², 건폐율 44%, 용적율 120.04%의 공동주택(다세대주택) 1 동(철근콘크리트 구조, 지상 4 층)을 신축하는 내용으로 변경허가를 하였다(이하 '이 사건 건축허가'라 한다).

(2) 이후 원고는 피고로부터, 2009. 9. 16. 이 사건 건축허가와 관련하여 같은 동 55X-XXX 토지에 우·오수관 매설을 위한 도로굴착(점용)허가를 받았고, 2009. 9. 18. 착공신고(착공예정일 2009. 9. 24.)를 하여 2009. 9. 21. 착공신고필증을 교부받았다.

(3) 피고는 2010. 4. 6. 및 2010. 5. 7. 이 사건 신청지 현장을 확인시 공사에 착수하지 아니하였다고 보고, 2010. 4. 27. 처분사전통지를 거쳐 2010. 5. 7. 건축법 제 11 조 제 7 항제 1 호(허가를 받은 날부터 1 년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우에 근거하여 이 사건 건축허가를 취소하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

■ 관련 규정

건축법 제 11 조

① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21 층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

⑦ 허가권자는 제 1 항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제 1 호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1 년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 허가를 받은 날부터 1 년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우
2. 허가를 받은 날부터 1 년 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

2. 원고의 주장

원고는, 이 사건 처분은 청문 절차를 거치지 아니하였고, 처분사전통지를 받지 못한 절차적 하자가 있는 처분이며, 공사에 착수하였음에도, 착수하지 아니한 것으로 본 실체적 하자가 있는 위법한 처분이므로 취소되어야 한다고 주장하였다.

3. 대상판결의 요지

가. 절차적 하자에 대한 판단

대상판결은 건축법 제 86 조에 의하면, 허가권자는 제 79 조에 따라 허가나 승인을 취소하려면 청문을 실시하여야 한다고 규정하고 있으므로, 건축허가 처분의 취소가 건축법 제 79 조 규정에 의한 것이 아니라 건축법 제 11 조 제 7 항 규정에 의한 것인 경우에는 허가권자는 청문을 반드시 실시할 필요는 없다고 하면서 이 사건 처분에 앞서 청문절차를 실시하지 아니하였다고 하더라도 절차 위법이 있다고 볼 수 없다고 판시하였다.

나. 실체적 하자에 대한 판단

건축법 제 11 조 제 7 항 제 1 호에서 건축허가를 받은 자가 그 허가를 받은 날로부터 1 년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우 건축허가를 필수적으로 취소하도록 하여 착공기간을 법정한 것은, 건축행위의 규제에 있어 건축물과 관련된 안전의 확보 및 위험의 방지뿐만 아니라 국토의 효율적인 이용 및 환경보전 등 다양한 공익적 고려요소를 시의에 맞도록 합리적으로 반영하기 위한 것이므로 그 입법목적의 정당성이 인정되고, 건축주로 하여금 건축허가 이후 1 년 이내에 공사에 필요한 제반 준비를 하여 착공하도록 유도하는 한편, 공사에 착수하지 않고 1 년이 지난 후에 계속 건축을 원하는 경우에는 새로운 시점에서의 허가요건을 갖추어 다시 건축허가를 받도록 함으로써 수단의 적합성도 인정된다고 실시한 후, 건축법 제 11 조 제 7 항 제 1 호 규정의 '공사에 착수'하였다고 인정하기 위해서는 건축물을 착공하기 위하여 필요한 준비행위, 즉, 경제복원측량이나 지반조사, 건물신축도급계약이나 기술지도계약의 체결, 기존 건축물을 철거하거나 착공신고서를 제출하는 것만으로는 부족하고, 건축공정상 일련의 행정절차를 마친 다음 건물의 신축을 위한 굴착공사에 착수하는 경우에 비로소 위 법조 소정의 공사에 착수하였다고 보아야 할 것이며 여기서 굴착공사 내지 터파기는 최소한 당해 건축물의 건축을 위한 실질적인 공사의 실행이라 볼 수 있는 행위로서 축조할 건축물을 유지할 수 있는 최소한의 정도로 부지를 파내는 것을 의미한다고 판시하였다.

구체적으로 원고가 도로굴착허가, 착공신고, 민간건설공사도급계약, 지적측량, 철근 구입 행위를 하였다고 하더라도, 이는 모두 공사의 착수를 위한 준비행위에 불과하여 공사에 착수한 것으로 볼 수 없으나, 이 사건 신청지에 일부 콘크리트 포장이 된 것은 터파기 작업을 거쳐 이루어진 것으로 보이므로 원고는 공사에 착수하였다고 인정된 후, 공사에 착수한 후 이루어진 이 사건 처분을 위법하고, 취소되어야 한다고 하면서 원고 승소 판결하였다.

4. 해설

(1) 건축법 제 11 조는 건축허가 취소사유로서 '허가를 받은 날부터 1 년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우'를 명시하면서도 '공사의 착수'에 관하여는 아무런 정의 규정을 두고 있지 아니하여 공사가 어느 단계에 이르렀을 때 공사의 착수를 인정할 수 있는지 논란의 소지가 있습니다. 이에 대하여 대상판결은 건축물을 착공하기 위하여 필요한 준비행위와 공사의 착수를 구분하고, '경제복원측량이나 지반조사, 건물 신축도급계약이나 기술지도계약의 체결, 기존 건축물을 철거하거나 착공신고서를 제출하는 것은 건축물을 착공하기 위하여 필요한 준비행위일 뿐 공사의 착수로 볼 수 없고, 건축공정상 일련의 행정절차를 마친 다음 건물의 신축을 위한 굴착공사에 착수하는 경우에 건축법 소정의 공사에 착수하였다고 보아야 할 것이며 여기서 굴착공사 내지 터파기는 최소한 당해 건축물의 건축을 위한 실질적인 공사의 실행이라 볼 수 있는 행위로서 축조할 건축물을 유지할 수 있는 최소한의 정도로 부지를 파내는 것을 의미한다'고 적시하여 굴착공사 내지 터파기에 착수한 때에 공사의 착수에 해당함을 명시하였다는 데에 의미가 있습니다.

참고로, 건축허가를 받은 후 토지상의 창고와 부속건물을 철거하고 분진을 방지하기 위한 가설울타리공사를 하다가 공사를 중지하였고, 건물의 신축을 위한 굴착공사에는 착수하지 아니하였다면, 건축법 제 8 조 제 8 항 등 관계명령의 규정내용에

비추어 볼 때 건물의 신축공사에 착수하였다고 볼 수 없다는 사례도 있습니다(대법원 1994.12. 2. 선고 94 누 7058 판결).

(2) 이러한 법원의 태도는 통계법 제 2 조와 제 3 조의 규정에 의한 지정통계로 작성하는 건축물의 착공통계조사의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정한 건축물착공통계조사시행규칙 제 2 조가 그 제 3 호에서 '착공이라 함은 건축물의 건축을 위한 굴토공사(증축,개축으로서 굴토가 필요없는 경우에는 건축물을 축조하는 공사)에 착수하는 것을 말한다'고 규정하고 있는 것과 부합하는 것으로서 타당하다고 판단됩니다.

(3) 대상판결은 이러한 건축법상의 분쟁 뿐만 아니라 PF 대출 약정시 대출약정서 등에 인출후행조건 또는 기한이익상실조건으로서 '인출일로부터 몇 개월 내에 공사에 착수하지 않는 경우' 등의 조건을 삽입하는 사례가 있는데, 이러한 조건과 관련하여 분쟁이 발생하는 경우, 관련 분쟁 해결의 기준이 될 수 있을 것입니다. 나아가 이러한 조건을 삽입하는 경우, 동 약정서의 용어의 정의 등에 '공사의 착수라 함은 건축물의 건축을 위한 굴착공사 또는 터파기에 착수한 때를 말한다'는 내용을 삽입하는 것 또한 사전 분쟁 방지 차원에서 의미가 있을 것입니다.

is Profra

(화제의 뉴스)

1. 농협법 개정안 등 국회 본회의 통과

국회는 3월 11일 오후 본회의를 열어 농협의 신용사업과 경제사업의 분리를 골자로 하는 농협법 개정안을 의결했습니다. 개정된 농협법이 2012년 3월 시행되면 농협중앙회는 '1중앙회-2지주회사' 체제로 전환되며, 중앙회는 조합과 농업인 교육·지도 등을 맡으면서 신설되는 경제지주 및 금융지주의 지분을 소유하고 지주사의 경영 및 인사권을 갖게 됩니다. 중앙회는 법 시행 후 3년 이내에 경제사업을 경제지주로 이관하고, 자본금의 30%이상을 경제부문에 우선 배분해야 합니다. 경제지주는 농축산물 판매와 유통·가공 등 사업부문과 기존 13개 경제자회사를 총괄하게 되며, 금융지주는 농협은행과 농협보험을 분리해 신설하고 NH투자증권 등 기존 자회사를 맡게 됩니다.

또한, 국회는 대기업이 중소기업의 기술을 탈취하지 못하도록 '징벌적 손해배상제'를 도입하는 하도급거래공정화법 개정안, 최근 저축은행 부실사태를 해결하기 위해 사실상 공적자금인 정부출연금을 투입하는 내용의 '예금자보호법 일부개정법률안 등 법률안 71건을 통과시켰습니다.

➤ [관련기사 : 농협·하도급거래공정화법 등 통과 - 서울신문 정치 | 2011. 3. 12. 4:06AM](#)

2. 대법원, 론스타 '외환카드 주가조작사건' 유죄 취지 파기 환송

대법원 3부(주심 안대희)는 3월 10일 외환은행을 2003년에 인수한 사모펀드인 론스타가 외환은행 인수 직후 외환카드의 '허위 감자(減資)설'을 유포한 혐의 등

으로 기소된 유회원 론스타코리아 대표의 증권거래법 위반 부분에 대해 무죄를 선고한 원심을 깨고, 사건을 서울고법으로 돌려보냈습니다. 재판부는 또한 외환카드의 허위 감자계획 발표로 403억원 상당의 이익을 얻은 혐의로 함께 기소된 외환은행과 외환은행 대주주인 LSF-KEB홀딩스SCA에 대해서도 무죄를 선고한 원심을 깬습니다.

이번 유죄 판결이 확정될 경우 론스타의 은행 대주주의 자격에 논란이 일 가능성이 커졌습니다. 론스타는 오는 3월 16일 외환은행 매각 승인 여부 결정을 앞두고 있는데, 금융당국은 사실상 유죄 판결을 고려해 강제매각 명령을 내릴 수도 있습니다. 이렇게 되면 매각 자체가 무산되지는 않겠지만, 론스타가 지금까지 좋은 조건에서 외환은행을 팔 수 없게 됩니다.

또 매각이 승인된다고 해도 론스타 핵심 임원들은 한국 땅에서 계약서에 서명을 할 수 없을 것으로 보입니다. 검찰이 주가조작의 공범으로 엘리스 쇼트 부회장 등 론스타 핵심 임원 3명에 대해 체포영장을 발부받아 미국측에 범죄인 인도 청구를 해놓은 상태이기 때문입니다.

한편, 2006년 변양호 전 재정경제부(현 기획재정부) 금융정책국장을 외환은행 헐값매각과 관련하여 기소한 사건에 대해서는 작년 10월 "정책 선택과 판단의 문제였다"는 이유로 변양호 전 국장의 무죄를 확정하곤 있습니다.

➡ [관련기사 : 론스타 사실상 유죄... 외환은행 매각 꼬인다 - 조선일보 | 2011. 3. 11. 3:08AM](#)

3. 개인투자자들, ABCP 매입 증가

금융위기 후 자산유동화기업어음(ABCP)의 발행이 증가하고 있습니다. ABCP는 일반 회사채에 비해 금리가 높은데다 대부분 만기 1년 미만인 단기상품이어서 주로 금융권의 프라이빗뱅킹(PB)을 통해 거액자산가들에게 팔리고 있습니다.

3월 9일 건설업계와 신용평가업계에 따르면 지난해 부동산 PF 대출 채권을 기초 자산으로 한 ABCP와 자산유동화증권(ABS) 발행 규모는 총 16조7649억원으로 전년(12조6638억원)보다 32.4% 증가했고, 이중 ABCP 발행 금액은 약 15조5000억원으로 전체의 92.5%에 달했습니다. 3월 말 현재 PF 자산유동화 발행 실적은 3조2064억원을 기록한 것으로 추정되는데, 올 1분기 부동산사업을 기초자산으로 한 ABCP와 ABS 발행액은 지난해보다 확대될 것으로 보입니다. 그동안 부동산 개발사업의 자금줄이던 은행들이 금융위기 후 대출을 꺼리면서 자금 수요가 ABCP로 옮겨갔기 때문입니다.

주요 투자자는 거액자산가들인데, 이들은 채권 만기와 펀드의 만기를 일치시켜 금리 상승에 따른 손실 위험을 없애고 확정금리를 얻는 '매칭형 채권펀드'를 통해 ABCP 등에 투자하고 있습니다. 1년 만기 신용등급 A인 무보증회사채 금리(7일 기준)는 4.28% 수준이지만, 같은 신용도의 ABCP 금리는 5% 중반대로서 금리가 높기 때문입니다.

이와 관련하여 PF ABCP 발행이 급증하면서 자금시장의 불안정을 키울 수 있다는 지적도 있습니다만, 현재로선 PF 자산유동화시장이 당장 부실화될 가능성은 낮다는 의견이 많습니다. 1년 이내 만기 도래하는 PF ABCP 발행규모가 크긴 하지만 건설업계의 구조조정 후 신용등급이 우량한 건설사의 신용을 담보로 발행한 것이 대부분이기 때문입니다.

▶ [관련기사 : 거액자산가 "ABCP 사자"...두달새 3.2조 몰려 - 머니투데이 경제 | 2011. 3. 9. 7:57AM](#)

4. 기업결합신고대상 축소 등 골자로 하는 공정거래법 개정안 의결

3월 8일 개최된 국무회의에서 기업결합 신고대상 축소 등의 내용을 골자로 하는 공정거래법 개정안이 의결되었습니다. 그동안 기업결합 신고의 경우 1명이라도 임원을 겸임하면 반드시 신고해야 했지만 개정안에서는 임원총수의 1/3 미만이 겸임하면 신고를 하지 않아도 됩니다. 그 밖에 자산유동화전문회사, 선박투자회사, 해외자원개발회사 등 특정분야 사업만을 목적으로 설립된 회사와 기업결합할 때는 신고가 면제됩니다.

그 밖의 주요 개정 내용은 다음과 같습니다.

- 상호출자금지와 지주회사의 계열회사 주식소유 제한의 예외사유가 추가되었습니다.
- 상법에 따른 주식의 포괄적 교환(A회사가 B회사의 주식을 전부 이전받고 B회사의 주주에게 A회사의 신주를 발행해 배정하는 것)과 포괄적 이전(기존 B회사의 주식 전부를 새로이 설립하는 A회사에 이전하고 A회사가 설립시에 발행하는 주식을 B회사의 주주에게 배정하는 것)의 경우에는 상호출자금지의 예외를 6개월간 인정하고 주식소유 제한도 1년간 예외 인정됩니다.
- 상호출자제한기업집단 소속회사 중 회사를 청산했거나 1년 이상 휴업 중인 경우에는 회사 규모와 상관없이 회계감사 의무가 면제됩니다.
- 공정거래 분쟁 조정기간은 분쟁당사자들이 동의하는 경우 현재 60일에서 90일까지 연장됩니다.

➤ [관련기사 : '기업결합 신고대상 축소' 공정거래법 개정안 의결 - 뉴스토마토 경제 | 2011. 3. 8. 1:56PM](#)

5. 국내은행들, 해외진출 본격화

국민은행은 최근 베트남 중앙은행으로부터 호치민 지점 설립을 위한 승인을 받고 오는 6월 본격적인 개점식 준비에 돌입했습니다. 지난 2007년 11월 베트남 호치민에 사무소를 설치·운영한지 3년 여 만입니다. 이로써 국민은행은 국내 은행으로는 6번째로 베트남 현지에 지점을 보유하게 되었습니다. 현지 사무소는 시장조사와 현지 영업지원 등의 활동에 국한돼 있지만 지점을 설립하면 여수신 등 일반적인 은행 업무를 할 수 있습니다. 국민은행은 또한 3월 2일 일본 오사카지점 개설준비위원장을 임명, 지점설립에 들어갔습니다.

신한은행도 베트남 현지화 작업을 위해 발빠르게 움직이고 있으며, 이미 교포를 중심으로 고객을 상당수 확보하고 있는 일본과 중국, 인도 등에 올해안에 6~7개의 지점을 설립할 계획이라고 밝혔습니다.

우리은행은 5~6월 러시아 상트페테르부르크에 모스크바 현지법인 형태의 지점을 개설하고 현지영업에 본격 나설 계획이며, 상반기 중으로 인도 첸나이사무소를 지점으로, 브라질 상파울루사무소는 법인으로 전환하기 위한 현지당국의 승인을 받아 하반기 개설을 목표로 하고 있습니다. 또한, 국내 시중은행 가운데 처음으로 호주에 지점 형태로 진출할 예정입니다.

농협중앙회도 농협법 개정안이 통과됨에 따라 글로벌 진출에 속도를 낼 방침이며, 2월에 인도 뉴델리와 인도네시아 자카르타에 현지 조사 차원에서 직원들을 파견한 바 있습니다. 또한, 2010년 10월 설립한 미국 뉴욕 사무소를 지점으로 바로 전환할 예정이며, 중국을 제1순위로 전폭적인 투자에 나서는 등 주요 국제금융 중심지로의 진출을 서두를 계획이라고 밝혔습니다.

하나은행도 2010년 8월 베트남 금융당국에 지점 설립을 위한 서류를 제출하고

승인을 기다리고 있으며, 현지법인을 두고 있는 인도네시아에 올해 5개 점포를 추가로 설치한다는 방침입니다. 이 밖에도 산업은행은 중국 선양사무소를 지점으로 격상하고 청두에 사무소 개설을 위한 작업에 착수하였으며, 기업은행도 베이징과 상하이 지역에 지점 설립을 위한 협의를 진행 중입니다.

➡관련기사 : [은행, 해외에서도 '영업전쟁' 본격화 - 아시아경제 경제 | 2011. 3. 8. 4:08PM](#)

6. IFRS 의무 적용에 따라 건설업계 연결 자율지침 마련

올해부터 국제회계기준(IFRS)이 의무 적용되지만 시행사를 활용한 건설산업의 재무비율 개선 효과는 종전과 크게 달라지지 않을 전망입니다. 3월 4일 공개된 대한건설협회의 SPE(SPE, special purpose entity) 연결 자율지침(안)에 상당수 시행사를 재무제표에서 배제시킬 수 있는 다양한 근거 조항이 포함됐기 때문입니다.

위 연결 자율지침(안)은 SPE 시행사를 SPE가 아닌 것으로 간주할 수 있는 '배제' 유형 8가지를 제시했는데, 이들 항목은 SPE 요건을 모두 충족시키는 시행사라 할지라도 연결재무제표 대상에서 제외할 수 있는 근거를 제시하고 있습니다. 여기에는 ▲ 프로젝트 계약 2년 이상 전에 설립된 시행사 ▲ 2개 이상 사업을 동시 영위하는 시행사 ▲ 5년 내 별도 사업수행 경력이 있는 시행사 등이 포함됩니다. 또한 이번 자율지침(안)은 배제 항목에 해당되지 않아 SPE 시행사로 분류되더라도 2단계로 연결판단지표와 대조해 연결 여부를 판단하도록 하고 있습니다.

따라서, 이번 연결지침이 건설업계의 실질적인 재무상황을 제대로 반영할 수 없을 것이라는 지적과 건설회사들의 무분별한 사업확장을 제한하는데 도움을 줄

것이라는 상반된 시각이 있습니다.

➤ [관련기사 : 건설업계, 명목시행사 연결 기준 마련 - 이데일리 경제 | 2011. 3. 4. 5:48PM](#)

7. 한화, 대우조선 이행보증금 반환소송 항소

한화그룹은 3월 3일 "대우조선 인수 계약전에 지급한 이행보증금 3150억원을 돌려달라"며 당시 대우조선 채권단인 산업은행과 한국자산관리공사를 상대로 낸 1심 청구 소송에 대한 법원의 패소판결에 불복, 항소했습니다.

한화그룹은 2008년 10월 대우조선 우선협상자로 선정된 후 이행보증금으로 3150억원을 산업은행에 냈으나, 글로벌 금융위기 등으로 자금 조달에 문제가 생기고 대우조선 노조와 맞서면서 실사가 무산되었습니다. 결국 2009년 1월 한화는 대우조선 인수를 포기했고 산업은행은 한화의 우선협상자 지위를 박탈했었습니다.

이에, 한화그룹은 2009년 6월 산업은행을 상대로 이행보증금을 돌려달라는 취지의 조정신청을 냈으나 양측의 입장차로 3차에 걸친 법원의 조정이 무산되면서 결국 법원에 금전 청구 소송을 냈습니다.

그리고, 1심 재판부는 "당시 글로벌 금융위기로 인수대금 조달 사정이 어려웠던 점은 인정되지만 계약을 파기할 정도로 국내 금융 시스템이 마비된 것은 아니었고, 한화가 실사를 반대한 대우조선 노조를 설득하기 위해 노력을 하기보다 대금지급 조건을 일방적으로 변경하려 한 점을 볼 때 (산업은행이) 이행보증금을 물취하는 것은 적법하다"면서 1심에서 원고 패소 판결을 내린 것입니다.

▶ [관련기사 : 한화, '대우조선 이행보증금 3150억 돌려달라' 항소장 접수 - 뉴스
스 경제 | 2011. 3. 3. 3:33PM](#)

is kaffran

(최신판례 소개)

■ 조합원지위확인

- 대상판결 : 대법원 2011. 3. 10. 선고 2010 두 4377 판결

1. 논점

주택재개발사업구역 내의 다가구주택을 수인이 공유하는 경우에 그 공유자들이 각자 주택재개발정비사업조합의 단독 조합원 지위에 있는지 여부

2. 요지 및 해설

(1) 요지

주택재개발사업구역 내의 토지 또는 건축물을 수인이 공유하는 경우에는 원칙적으로 그 공유자 전원에게 1 인의 조합원 지위만 부여되는 것이고, 다만 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자격에 관하여는 정비조례 부칙 제 7 조 소정의 일정한 요건을 갖춘 다가구주택 또는 사실상의 다가구주택의 공유자들의 경우 가구별로 각각 1 인을 분양대상자로 한다는 취지로 보아야 한다.

서울특별시도시및주거환경정비조례 부칙 제 7 조 일정 요건을 갖춘 다가구주택 또는 사실상 다가구주택의 공유자는 가구별로 분양대상자격을 가진다고 할 것이나, 원고들이 이 사건 각 건물 지하층의 공유자들에 불과한 이상 각 해당 공유 부분의 다른 공유자들과 함께 그 전원이 1 인의 조합원으로 될 뿐 각자 단독 조합원의 지위에 있는 것은 아니다.

(2) 해설

서울특별시도시및주거환경정비조례 제 24 조 제 2 항 제 3 호는 1 주택과 그 부속토지를 수인이 소유하고 있는 경우 수인의 분양신청자를 1 인의 분양대상자로 본다고 규정하고 있었습니다(현재는 28 조 제 2 항 제 3 호에서 규정하고 있습니다). 그런데 위 정비조례 부칙(부칙(2005. 11. 10. 서울특별시 조례 제 4330 호로 개정된 것) 제 7 조는 1997. 1. 15. 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990. 4. 21. 다가구주택제도 도입이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함)의 경우에는 위 제 24 조 제 2 항 제 3 호의 규정에 불구하고 다가구로 건축허가받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1 인을 분양대상자로 한다는 경과규정을 두고 있었습니다.

원심은 공유자인 원고들이 가구별로 각각 분양대상자가 된다는 이유만으로 공유자인 원고들이 각자 단독 조합원의 지위에 있다고 판단하였으나 대법원은 원고들이 가구별로 분양대상자의 지위에 있다고 하더라도, 건물 지하층의 공유자들에 불과한 이상 각 해당 공유 부분의 다른 공유자들과 함께 그 전원이 1 인의 조합원으로 될 뿐 각자 단독 조합원의 지위에 있는 것은 아니라고 판단하였습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2011. 3. 10. 선고 2010 두 4377 판결](#)

is Netran

(최신판례 소개)

■ 운송대금

- 대상판결 : 대법원 2011. 2. 24. 선고 2010다96911 판결

1. 논점

(1) 하도급공정화 거래에 관한 법률 제14조 제1항 제2호에서 정하는 바에 따라 작성한 하도급대금의 직접 지급에 관한 요건에 맞추어 작성한 직불동의서가 채권양도통지의 대리권을 수여하는 의사표시로 볼 수 있는지 여부

(2) 하수급인이 위 문서를 피고에게 우송한 것이 대리인이 대리행위의 의사를 가지고 행위한 것으로서 민법 제115조 단서가 적용될 수 있는지 여부

2. 요지 및 해설

(1) 요지

채권양도의 통지가 양수인이 양도인을 대리하여 행할 수 있음은 일찍부터 인정되어 온 바이지만, 대리통지에 관하여 그 대리권이 적법하게 수여되었는지, 그리고 그 대리행위에서 현명(顯名)의 요구가 준수되었는지 등을 판단함에 있어서는 양도인이 한 채권양도의 통지만이 대항요건으로서의 효력을 가지게 한 뜻이 훼손되지 아니하도록 채무자의 입장에서 양도인의 적법한 수권에 기하여 그러한 대리통지가 행하여졌음을 제반 사정에 비추어 커다란 노력 없이 확인할 수 있는지를 무겁게 고려하여야 할 것이다.

특히 양수인에 의하여 행하여진 채권양도의 통지를 대리권의 '묵시적' 수여의 인정 및 현명원칙의 예외를 정하는 민법 제115조 단서의 적용이라는 이중의 우회로를 통하여 유효한 양도통지로 가공하여 탈바꿈시키는 것은 법의 왜곡으로서

경계하여야 한다. 채권양도의 통지가 양도인 또는 양수인 중 누구에 의하여서든 행하여지면 하면 대항요건으로서 유효하게 되는 것은 앞서 본 대로 채권양도의 통지를 양도인이 하도록 한 법의 취지를 무의미하게 할 우려가 있다.

원사업자가 작성한 '하도급대금 직불동의서'에는 '하도급거래의 공정화에 관한 법률' 제14조 제1항 제2호에서 정하는 하도급대금의 직접 지급의 요건에 맞추어 원사업자가 발주자에게 받을 도급대금을 수급사업자에게 직접 지급하는 것에 동의하는 내용이 기재되어 있고 채권양도에 대해서는 언급이 없었으며, 하단에 "발주자(상호) 귀하"라고 기재되어 있었다. 이후 수급사업자가 이 서면을 발주자에게 보내었다.

직불동의서가 채권양도의 합의를 포함하고 있는 것이라고 하더라도, 원사업자가 작성한 직불합의서가 발주자에 교부되었다는 것만으로 원사업자가 수급사업자에게 채권양도의 통지까지 대리하여 할 권한을 수여하였다고 볼 수 없다.

또한 직불동의서 하단에 "수급사업자(상호)"기재 앞에 발신이라는 수기(手記)가 있는데, 직불동의서를 발주자에게 우송하는 것이 채권양도의 통지에 해당한다고 하더라도, 오히려 그 발신은 수급사업자가 당사자로 행하여지는 것임을 추단하게 하고, 원사업자를 대리하여 하는 의사로 행하여진 것으로 보기 어렵다.

(2) 해설

A는 B에게 공사를 도급하였고, B는 다시 C에게 일부를 위탁하였습니다. B는 'A가 B에게 지급할 의무가 있는 공사대금 중 일부를 C에게 직접 지급하는 것에 동의한다'는 내용의 '하도급대금 직불동의서'를 작성하고, 서면 하단에 "A 귀하"라고 기재하였습니다. 직불동의서에는 '하도급거래의 공정화에 관한 법률' 제14조 제1항 제2호에서 정하는 하도급대금 직접 지급의 요건("발주자가 하도급대금을 직접 수급사업자에게 지급하기로 발주자·원사업자및 수급사업자 간에 합의한 경우")에 맞추어 B는 A가 도급대금을 C에게 직접 지급하는 것에 동의한다'는 내용만 기재되어 있었고 채권의 양도에 대해서는 언급이 없었습니다. 이 직불동의서는 C가 A에게 내용증명우편으로 발송하였습니다.

원심은 직불동의서에 "A 귀하"라고 기재되어 있는 점, C가 그 서면을 A에게 내용증명우편으로 발송하고, A가 이를 수령한 점을 들어, 직불동의서는 C가 A에게 채권양도의 통지를 하는 것을 전제로 하여 작성된 것으로서, B가 이를 작성하여 C에게 줌으로써 B가 C에게 채권양도 통지의 권한을 준 것으로 보이고, 비록 C가 B를 대리하여 채권양도 통지를 하는 것을 표시하지 않았다고 하더라도 A로서도 C가 B의 대리인으로서 통지한 것임을 알 수 있었으므로 민법 제115조 단서에 의하여 현명이 없이도 대리행위로서 유효하므로, 위 대리통지는 채권양도의 대항요건으로서 유효하다고 판단하였습니다.

그러나 대법원은 채권양도의 통지는 양도인만이 하도록 한 뜻이 훼손되지 않도록 양수인이 양도인을 대리하여 통지할 경우에는 대리권이 적법하게 수여되었는지, 대리행위임을 나타내야 한다는 요구가 준수되었는지를 엄격히 고려해야 한다고 판시하였습니다. 본 사안의 경우에는 C(양수인)에 의해 통지가 이루어진 것인데, B(양도인)가 C에게 채권양도통지 대리권한을 수여하였다고 볼 수도 없고, C가 B를 대리하여 하는 의사로 통지를 한 것으로 보기도 어려우므로 채권양도의 통지가 있었다고 보기 어렵다고 판단하였습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2011. 2. 24. 선고 2010다96911 판결](#)

is Patran

(최신판례 소개)

☐ 손해배상(기)

- 대상판결 : 대법원 2011. 2. 24. 선고 2010다13107 판결

1. 논점

건물 등의 신축으로 인한 일조방해행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위한 판단기준

2. 요지 및 해설

(1) 요지

피고 건물이 신축된 지역의 토지이용 현황과 실태, 지역의 변화 가능성과 변화의 속도 및 지역주민들의 의식 등에 관하여 심리한 다음, 이것을 바탕으로 피고 건물의 신축으로 인하여 이 사건 학교에 발생한 그 판시와 같은 일조시간의 감소가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부를 판단하였어야 할 것이고, 피고 건물이 위치한 지역이 중심상업지역으로 지정되어 있고, 피고들이 피고 건물을 신축함에 있어 건축 관계 법령상의 각종 기준에 위반한 사실이 없다는 사정 등이 있다고 하여 달리 볼 것은 아니라고 할 것이다.

(2) 해설

고층아파트 신축으로 대구에 있는 경북대 사범대 부설 중·고등학교의 일조권이 침해됐다며 국가가 공무원연금공단 등을 상대로 손해배상을 청구하였습니다. 원심은 "중심상업지역은 고층건물의 신축이 항상 예상되는 지역이고 연금공단 등이 적법한 건축허가를 받아 건물을 신축했으며 관계법령상 기준을 위반한 사실이 없는 점 등에 비취 해당건물 신축으로 인한 일조방해는 사회통념상 용인되는 수

인한도 내에 있다"며 원고 패소로 판결하였습니다.

그러나 대법원은 건물의 신축으로 인한 일조방해 행위가 수인한도를 넘었는지 판단하기 위해서는 토지이용 현황과 실태를 바탕으로 지역의 변화 가능성과 변화속도, 지역 주민 의식 등을 고려해 결정해야 한다고 판시하였습니다. 경북대 사대부중·고가 있던 지역이 애초 주거지역이었다가 1987년 상업지역, 1993년 중심상업지역으로 변경된 점, 연금공단의 아파트가 신축된 곳은 과거 높이 4층짜리 대구상고가 있었던 점 등을 고려할 때 해당 지역이 중심상업지역이고 건물을 신축하는 과정에서 법령 위반이 없었다는 점만으로 일조방해 정도가 수인한도 이내라고 단정할 수 없다고 하여 원심을 파기하고, 환송하였습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2011. 2. 24. 선고 2010다13107 판결](#)

is kofron