

## 02. (건설부동산 뉴스레터 칼럼)

하도급대금의 직접 지급 사유의 발생과 그 법적 효력

## 07. (최신법령 소개)

1. 임대주택법 시행령 - 2011. 6. 9. 시행
2. 도시재정비 촉진을 위한 특별법- 2011. 12. 1. 시행
3. 국토기본법 - 2011. 5. 30. 시행

## 12. (화제의 판결)

유치권에 기한 경매절차에도 소멸주의 적용

## 15. (화제의 뉴스)

1. 건설업계 '부실사업장' 인수 경쟁 치열
2. 도심 '소규모 정비사업' 활성화 추진
3. 하도급 건설사, 공사참여 넓혀준다
4. 서울고법, 대형레미콘사 관급공사 입찰제한은 정당
5. 민간업자, 골프장 용지 강제수용은 헌법불합치

## 22. (최신판례 소개)

1. 철골구조물인도등
2. 보험금
3. 채무부존재확인

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)

## 하도급대금의 직접 지급 사유의 발생과 그 법적 효력



류혜정 변호사

최근 건설 부동산 시장의 침체로 인해서인지 수급인의 자금난 또는 회생절차개시신청 등으로 인해 하도급 공사대금의 지급이 지체되는 경우 도급인의 하수급인에 대한 직접 지불이 가능한지 그 요건과 절차를 묻는 경우가 증가하고 있습니다. 이런 경우 유의할 사항 몇 가지를 짚어보도록 하겠습니다.

도급인이 수급인을 배제하고 하수급인에게 직접 하도급대금을 지급할 수 있는 법적 근거로는 「하도급거래 공정화에 관한 법률」(이하 "하도급법")과 「건설산업기본법」이 있습니다.

하도급법 제14조 및 건설산업기본법에 따르면 수급인의 지급정지, 파산 또는 이와 유사한 사유 등이 발생하여 하수급인이 도급인에게 직접 지급을 요청한 때에는 도급인은 수급인이 아니라 하수급인에게 공사대금 중 하도급공사대금 상당액을 직접 지급할 의무가 있습니다.

하도급법 제14조 제2항은 하수급인이 도급인에게 직접청구를 하면 도급인의 수급인에 대한 공사대금지급채무가 소멸된다고 규정하고 있으나, 판례는 "도급인의 수급인에 대한 대금지급채무와 수급인의 하수급인에 대한 하도급대금지급채무는 지급된 범위 안에서 소멸하게 된다"(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다64769판결)고 보아 도급인이 지급을 한 때에 비로소 수급인에 대한 공사대금지급채무가 소멸한다고 해석하고 있습니다. 결국 도급인이 수급인의 지급정지 등 사유가 발생하여 하수급인으로부터 직접 청구를 받았으나 아직 하도급대금지급청구를 하지 않고 있는 동안에 수급인의 도급인에 대한 공사대금채권에 가압류 또는 압류가 이루어진 경우에는 가압류 또는 압류가 우선하게 될 것입니다.

또한 도급인의 하수급인에 대한 직접 지급 의무의 범위는 수급인에 대한 공사대금지급의무를 한도로 하여 하도급대금에서 도급인이 수급인에게 이미 지급한 기성공사대금 내역 중 해당 하수급인의 하도급공사 부분의 금액을 공제한 금액이 되어야 하므로(대법원 2011. 4. 28. 선고 2011다2029판결), 하수급인이 수행한 하도급공사에 상당하는 금액을 도급인이 수급인에게 기성공사대금으로 지급한 때에는 도급인은 하수급인의 직접 청구에도 불구하고 직접 지급의 의무가 없습니다. 수급인이 하수급인에 대한 직접 지급을 중지할 것을 요청할 때에도 동일합니다(하도급법 제14조 제5항). 예컨대 도급인이 수급인에게 월별 기성고를 산정하여 공사대금을 지급해왔는데 수급인이 자금난으로 인하여 하수급인에게 해당 하도급대금의 지급을 지체하다가 회생절차개시신청을 한 경우, 도급인은 하수급인의 직접 청구에도 불구하고 이중지급을 하지 않기 위해서는 직접 청구 금액의 적정성에 관한 심사를 할 필요가 있을 것입니다.

한편 하도급법 제14조 및 건설산업기본법 제35조는 도급인과 수급인, 하수급인 사이에 직접 지급에 관한 합의가 있는 때에도 도급인에게 직접 지급의 의무가 발생한다고 정하고 있습니다. 그런데 민간건설공사 표준도급계약 일반조건 및 관급공사계약에 관한 공사계약일반조건에서는 하도급법 및 건설산업기본법에서 정한 바에 따라 직접 지급사유가 발생하면 도급인은 직접 지급하여야 한다는 취지의 규정을 두고 있습니다. 이에 따라 표준도급계약에 의하여 도급계약 및 하도급계약이 체결된

경우 3자간 합의가 있는 것으로 간주되고, 정해진 사유가 발생하면 공사대금채권이 하수급인에게 이전되는 것으로 보아야 한다고 해석하는 견해도 있습니다.<sup>1</sup> 이러한 견해에 따르면 도급인과 수급인, 하수급인 사이에 직접 지급에 관한 명시적인 합의가 있는 경우에는 당연히 직접 지급액 상당에 관한 공사대금채권의 양도가 이루어진 것으로 간주됩니다.

그러나 대법원 판례는 직접 지급에 관한 3자간 합의가 있다는 것만으로 도급인에게 하도급대금을 직접 지급할 의무가 발생한다거나 도급인의 수급인에 대한 공사대금 채무가 소멸한다고는 볼 수 없다는 입장을 취하고 있습니다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다50717판결). 더 나아가 대법원 판례는 수급인이 하도급대금지불동의서를 작성하여 하수급인에게 교부하고 하수급인이 이를 도급인에게 내용증명우편으로 발송하여 도급인이 수령한 사안에서 그 문서 발송과 수령으로 해당 공사대금 일부에 관한 유효한 채권양도 통지가 행하여졌다고 볼 수 없다고 판단하였습니다(대법원 2011. 2. 24. 선고 2010다96911판결).

이러한 판례에 따르면, 결국 도급인은 시간의 제한을 받지 아니하고 수급인에게 대항할 수 있는 사유(선급금의 공제 주장, 공사의 하자로 인한 손해배상청구권)로 하수급인에게 대항할 수 있고, 수급인의 채권자들도 하수급인의 직불 요청이 있었는지에 무관하게 수급인의 공사대금채권에 대하여 언제라도 압류하여 추심하거나 전부 받을 수 있게 될 것입니다.

따라서 도급인의 입장에서는 하도급법 및 건설산업기본법, 또는 표준도급계약서에서 정한 직접 지급의 사유가 발생한 경우 공사중단 및 공사대금 미지급에 따른 분쟁을 방지하고 하수급인에게 직접 지급을 하여 공사를 계속하려면 직접 지급에 관한 수급인의 동의 또는 직접 지급할 금액에 관한 수급인의 확인을 얻어 절차를 진행하는 것이 간명할 것입니다. 한편 직접 지급의 사유가 발생한 경우 하수급인의 입장에서는 다른 채권 양도나 압류와의 경합을 피하려면 직접 지급에 관한 수급인의 동의를 얻어 직접 청구를 하는 것만으로는 부족하고 해당 하도급공사대금채권에

<sup>1</sup> 윤재윤, 『건설분쟁관계법』, 개정판, 박영사, 349쪽 참조.

관하여 확정일자 있는 증서로 도급인의 승낙을 얻거나 수급인으로 하여금 지명채권 양도의 통지를 하도록 하는 것이 안전하리라 생각합니다. [Jipyong & Jisung](#)

## (최신법령 소개)

1. 임대주택법 시행령 - 2011. 6. 9. 시행  
[대통령령 제22970호, 2011. 6. 9. 일부개정]

### (1) 개정이유

임대보증금에 대한 보증제도를 개선하고 임대주택사업자는 임대차계약 체결 시 임대주택에 대한 권리관계를 설명하도록 의무화하는 등의 내용으로 「임대주택법」이 개정(법률 제10463호, 2011. 3. 9. 공포, 6. 10. 시행)됨에 따라 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 세종시 등으로의 이전기관 종사자의 임대주택 전대기준을 완화하며, 특별수선충당금 제도를 개선하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

### (2) 주요내용

#### 가. 세종시 등 이전기관 종사자의 임대주택 전대기준 완화(안 제18조제1항제2호 및 같은 조 제4항)

세종시 등으로 이전하는 기관 종사자에게 이전시기 전에 공급되는 임대주택의 공동화를 방지하고 임대주택의 청약을 활성화하기 위해 공급받은 임대주택을 전대할 수 있도록 하되, 해당 기관의 이전이 완료된 후에는 계약기간 종료 후 3개월 이내에 입주하도록 하고, 전대차 계약기간은 2년을 넘을 수 없도록 함.

#### 나. 특별수선충당금제도 개선(안 제30조)

공동주택 주요시설의 적기 교체 및 보수를 목적으로 적립하는 특별수선충당금의 적립대상에 장기전세주택을 추가하고, 그 적립요율을 국토해양부장관이 고시

하는 표준건축비의 1만분의 4로 하며, 시장·군수 또는 구청장은 특별수선충당금 적립 여부, 적립금액 등을 시·도지사에게 보고하도록 함.

## 다. 임대주택 권리관계 설명 대상 및 절차 규정(안 제30조의2)

임대차계약 체결 시 임대사업자는 임대주택에 설정된 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항을 임차인에게 설명하고 그 내용이 포함된 표준임대차계약서를 임차인에게 내주도록 함"

## 라. 가산금리 부과권한의 시·도지사로의 위임(안 제35조의2 신설)

임대사업자의 임대보증금 보증의무 위반에 대하여 가산금리를 부과하는 권한은 행정집행적 성격이 큰 점을 고려하여 시·도지사에게 위임함.

## (3) 개정안의 내용

상세내용 : [「임대주택법 시행령 일부개정령」](#)

2. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 - 2011. 12. 1. 시행  
[법률 제10761호, 2011. 5. 30. 일부개정]

### (1) 개정이유

재정비촉진지구의 지정 및 재정비촉진계획의 결정과 관련된 권한을 인구 50만 이상 대도시의 시장에게 이양하여 지방자치단체의 권한과 자율성을 높이고, 재정비촉진계획 수립 시 참여하는 사업협의회 구성원으로 조합 등 사업시행자 외에도 추진위원회 등 주민대표를 포함할 수 있도록 허용하는 한편, 어려운 용어를 쉬운 용어로

바꾸고, 길고 복잡한 문장을 간결하게 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## (2) 주요내용

가. 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획의 결정과 관련된 권한을 인구 50만 이상 대도시의 시장에게 이양함(안 제4조부터 제7조까지, 제9조, 제12조 및 제34조)"

나. 순환개발 방식으로 재정비촉진사업을 시행하려는 경우에는 임시거주시설의 확보 여부, 임대조건 등 순환개발방식의 시행을 위한 사항을 재정비촉진계획에 반영하여야 함(안 제9조 및 제30조).

다. 사업시행자를 지정하기 이전에는 재정비촉진계획 수립 시 참여하는 사업협의회 구성원으로 조합설립추진위원회 등 주민대표가 참여할 수 있도록 함(안 제17조).

라. 재정비촉진특별회계의 재원에 임대주택의 보증금 및 임대료를 포함하고, 그 용도에 임대주택의 매입·관리 등을 추가함(안 제24조).

마. 시장·군수구청장은 재정비촉진계획이 결정·고시된 때에는 그 사실을 관할 경찰서장에게 통보하여야 하고, 재정비촉진지구 내 순찰 강화 및 순찰 초소 설치 등 주민 안전을 위한 조치를 요청할 수 있도록 함(안 제30조의3 신설).

## (3) 개정안의 내용

상세내용 : [「도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률」](#)



### 3. 국토기본법 - 2011. 5. 30. 시행

[법률 제10758호, 2011. 5. 30. 일부개정]

#### (1) 개정이유

국토계획이 '균형 있고, 경쟁력 있으며, 환경 친화적인 국토관리'라는 기본이념을 충실히 구현하고, 국토종합계획을 중심으로 상호 유기적으로 연계될 수 있도록 하기 위하여 국토계획평가제도를 도입하며, 국토 정책에 관한 중요사항을 심의하기 위하여 국토정책위원회를 설치하면서 다른 법률에 따른 국토 정책 관련 위원회를 폐지하고 국토정책위원회로 통합하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하는 한편, 법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸며, 길고 복잡한 문장은 체계 등을 정비하여 간결하게 하는 등 국민이 법 문장을 이해하기 쉽게 정비함.

#### (2) 주요내용

가. 지역계획 및 부문별계획의 수립 또는 변경 시 국토해양부 장관에게 통보하는 절차의 신설(안 제16조제2항 신설, 안 제17조제3항)

국토계획이 서로 중복되거나 상충되는 문제점을 방지하고, 지역계획 및 부문별 계획을 포함한 국토계획의 수립 현황 및 내용을 전체적으로 파악할 수 있는 체계를 마련하기 위하여 지역계획 및 부문별계획의 수립권자가 해당 계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 국토해양부장관에게 알리도록 함.

나. 국토계획평가제도의 도입(안 제19조의2 및 제19조의3 신설)

1) 국토계획은 국토종합계획을 중심으로 '균형 있고, 경쟁력 있으며, 환경 친화적인 국토관리'라는 기본이념을 토대로 수립하도록 하고 있으나, 국토계획

수립과정에서 이를 확인할 수 있는 체계 및 기준이 마련되어 있지 않음.

- 2) 중장기적·종합적 성격의 국토계획 중 대통령령으로 정하는 국토계획의 수립권자는 해당 계획을 수립하거나 변경하기 전에 국토해양부장관에게 국토계획평가 요청서를 제출하도록 하고, 국토해양부장관은 국토정책위원회의 심의를 거쳐 그 국토계획이 국토의 지속가능한 발전에 이바지하는지를 평가할 수 있도록 함.
- 3) 국토계획평가제도를 도입함으로써 국토계획이 국토관리의 기본이념을 충실히 구현하고, 국토종합계획을 중심으로 상호 유기적으로 연계될 수 있을 것으로 기대됨.

#### 다. 국토 정책 관련 위원회를 국토정책위원회로 통합(안 제26조 신설, 안 부칙 제3조)

- 1) 국토계획 및 정책에 대한 주요 사항을 심의하기 위하여 국무총리 소속으로 국토정책위원회를 설치하도록 함.
- 2) 여러 개의 국토 정책 관련 위원회의 운영에 따른 비효율성 및 복잡한 절차를 줄이고, 거시적이고 균형 있는 관점에서 국토 정책 전반에 대한 심의 기능을 강화하기 위하여 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」에 따른 동·서·남해안 및 내륙권 발전위원회 및 「신발전지역 육성을 위한 투자촉진 특별법」에 따른 신발전지역위원회를 폐지하고 국토정책위원회로 통합하여 운영함.

#### (3) 개정안의 내용

상세내용 : [「국토기본법 일부개정법률」](#) Jipyong & Jisung

(화제의 판결)

## 유치권에 기한 경매절차에도 소멸주의 적용

☞ 대상판결 : 대법원 2011. 6. 16.자. 2010마1059 결정

### 1. 사건의 개요 및 쟁점

유치권에 의하여 개시된 경매절차에서 위 사건의 재항고인이 최고가 매수인으로 신고를 하면서 매각허가 결정을 구하자 배당요구권자인 다른 채권자가 위 경매는 유치권에 기한 경매로서 대상 부동산 위에 설정된 부담이 경매로 소멸하지 아니하므로, 매수인이 인수하여야 할 부담을 고지한 후 이를 인수하는 내용으로 매각조건을 변경하여 매가허가 결정을 하여야 한다며 이의를 제기하였다. 이에 집행법원은 위 이의제기를 받아들여 매각불허가 결정을 하였고, 재항고인이 이에 불복하자 항고심 법원은 유치권에 기한 경매는 매수인이 목적 부동산 위에 존재하는 부담을 인수하는 조건으로 매각되어야 한다는 전제하에 집행법원의 판단이 옳다는 결론을 내렸다.

위 원심 판단에 불복하여 진행된 재항고심에서는 '유치권에 기한 경매의 경우 일반적인 강제경매나 담보권에 기하여 진행되는 임의경매 절차와 달리 목적 부동산 위에 존재하는 부담을 매수인이 인수하여야 하는지'가 문제되었다.

### 2. 대상 판결의 요지

이에 대법원은 다음과 같은 취지로 원심의 결정을 파기하였다.

○ 민사집행법 제274조 제1항은 "유치권에 의한 경매와 민법·상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다."고만 규정하고 있으므로, 민법 제322조 제1항에 의하여 실시되는 유치권에 의한 경매에 있어서 목적부동산 위의 부담을 소멸시켜 매수인이 완전한 소유권

을 취득하게 되는 이른바 소멸주의를 취할 것인지, 아니면 매수인이 목적부동산 위의 부담을 인수하는 이른바 인수주의를 취할 것인지 여부는 경매의 목적이 채권의 회수에 있는가 또는 단순한 환가에 있는가에 따라 논리필연적으로 도출되는 것이 아니라, 경매의 취지와 목적 및 성질, 경매가 근거하는 실체법의 취지, 경매를 둘러싼 채권자와 채무자, 소유자 및 매수인 등의 이해관계 등을 종합하여 결정하여야 한다.

○ 민사집행법 제91조 제2항, 제3항, 제268조에서 경매의 대부분을 차지하는 강제경매와 담보권 실행을 위한 경매에서 소멸주의를 원칙으로 하고 있을 뿐만 아니라 이를 전제로 하여 배당요구의 종기결정이나 채권신고의 최고, 배당요구, 배당절차 등에 관하여 상세히 규정하고 있는 점, 민법 제322조 제1항에 "유치권자는 채권의 변제를 받기 위하여 유치물을 경매할 수 있다."라고 규정하고 있는 바, 유치권에 의한 경매에도 채권자와 채무자의 존재를 전제로 하고 채권의 실현·만족을 위한 경매를 상정하고 있는 점, 반면에 인수주의를 취할 경우 필요하다고 보이는 목적부동산 위의 부담의 존부 및 내용을 조사·확정하는 절차에 대하여 아무런 규정이 없고 인수되는 부담의 범위를 제한하는 규정도 두지 않아, 유치권에 의한 경매를 인수주의를 원칙으로 진행하면 매수인의 법적 지위가 매우 불안정한 상태에 놓이게 되는 점, 인수되는 부담의 범위를 어떻게 설정하느냐에 따라 인수주의를 취하는 것이 오히려 유치권자에게 불리해질 수 있는 점 등을 함께 고려하면, 유치권에 의한 경매도 강제경매나 담보권 실행을 위한 경매와 마찬가지로 목적부동산 위의 부담을 소멸시키는 것을 법정매각조건으로 하여 실시되고 우선채권자뿐만 아니라 일반채권자의 배당요구도 허용되며, 유치권자는 일반채권자와 동일한 순위로 배당을 받을 수 있다고 봄이 상당하다. 다만 집행법원은 부동산 위의 이해관계를 살펴 위와 같은 법정매각조건과는 달리 매각조건 변경결정을 통하여 목적부동산 위의 부담을 소멸시키지 않고 매수인으로 하여금 인수하도록 정할 수 있다.

○ 그리고 유치권에 의한 경매가 소멸주의를 원칙으로 하여 진행되는 이상 강제경매나 담보권 실행을 위한 경매의 경우와 같이 그 목적부동산 위의 부담을

소멸시키는 것이므로 집행법원이 달리 매각조건 변경결정을 통하여 목적부동산 위의 부담을 소멸시키지 않고 매수인으로 하여금 인수하도록 정하지 않은 이상 집행법원으로서 매각기일의 공고나 매각물건명세서에 목적부동산 위의 부담이 소멸하지 않고 매수인이 이를 인수하게 된다는 취지를 기재할 필요가 없다.

### 3. 해설

일반적으로 경매는 집행권원을 가진 채권자의 신청에 의하여 국가의 집행기관이 채권자의 권리를 강제적으로 실현하는 강제집행과 담보권 실행 등을 위하여 집행권원 없이 진행할 수 있는 임의경매로 나뉩니다. 임의경매 중 저당권, 질권, 전세권 등의 담보물권을 실행하기 위하여 진행되는 경매는 채권의 만족을 얻기 위한 것이라는 점에서 강제경매와 함께 실질적 경매로 분류됩니다. 한편 재산의 가격보전 또는 정리를 위해 현금화 혹은 청산을 목적으로 민법, 상법 그 밖의 법률의 규정에 이루어지는 경매를 형식적 경매라고 합니다. 유치권의 경우 담보물권의 일종으로서 경매 신청권을 갖지만(민법 322조 제1항), 우선변제권을 갖지 않는다는 점에서 유치권에 기하여 진행되는 경매는 형식적 경매의 한 유형으로 봅니다.

부동산에 관하여 실질적 경매가 개시되는 경우 부동산 위에 존재하는 제한물권 등의 부담은 매각에 의하여 소멸되는 것을 원칙으로 하는데(민사집행법 제91조 제2항 내지 제4항, 제268조), 이를 소멸주의라고 합니다. 반면 부동산 위에 존재하는 부담을 매수인이 인수해야 한다는 원칙을 인수주의라고 합니다. 민사집행법은 실질적 경매와 달리 형식적 경매에 대하여는 어떠한 원칙을 적용해야 하는지에 관한 명확한 규정을 두고 있지 않습니다. 이로 인하여 학설이 대립되어 왔습니다. 즉 형식적 경매의 성질에 반하지 않는 한 소멸주의를 적용해야 한다는 설과 형식적 경매의 목적은 권리의 실현이 아니라 현금화에 그친다는 이유로 인수주의를 적용해야 한다는 설, 형식적 경매를 현금화를 위한 경매와 청산을 위한 경매로 나누어 달리 판단해야 한다는 설이 존재하였습니다. 형식적 경매에 대하여 소멸주의를 취하게 되는 경우, 소멸할 부담에 대하여 구체적으로 기재하지 않아도 되나, 인수주의를 취하게 될 경우 매각기일의 공고나 매각물건명세서에 부동산상의 부담이 소멸하지 않음을 기

재하여야 하며, 이러한 부담을 인수하는 것을 법정매각조건으로 하여 매각허가 결정이 이루어져야 하는 차이점이 있습니다.

대법원은 지금까지 위 문제에 대한 명확한 입장을 밝히지 않았기 때문에, 유치권에 기한 경매의 경우 명확한 근거없이 인수주의의 관점에서 진행되는 예도 상당히 있었습니다. 그래서인지 이 사건의 원심 또한 유치권에 기한 경매에는 인수주의가 인정된다는 입장을 취하였습니다. 그러나 대법원은 위와 같은 원심의 판결을 뒤집어 유치권에 기한 경매에도 소멸주의가 적용된다는 입장을 밝혔습니다. 이로써 오랫동안 논란이 끊이지 않던 법률관계가 명확한 기준을 얻게 되었습니다.

이와 같이 소멸주의가 적용될 경우 매수인은 목적 부동산에 대한 부담을 인수할 필요가 없기 때문에 낙찰대금이 현실적인 수준에서 책정될 가능성이 높아집니다. 따라서 향후 유치권자가 채권의 만족을 얻기 위한 수단으로 경매절차를 활용하는 일이 많아질 것으로 보입니다. 다만 이 경우 유치권자는 경매로 인하여 목적 부동산을 유치(점유)할 권한을 상실하게 되는 한편 배당은 일반채권자와 동일하게 받게 되므로, 매각대금이 충분치 않을 경우 경매를 통한 환가는 유치권자에게 오히려 불리할 수도 있습니다. 따라서 유치권자의 입장에서는 경매신청에 보다 신중을 기할 필요가 있습니다. [Jipyong & Jisung](#)

## (화제의 뉴스)

### 1. 건설업계 '부실사업장' 인수 경쟁 치열

건설·부동산 시장에서 'NPL(부실채권) 확보경쟁'이 벌어지고 있습니다.

대한주택보증의 환급사업장, 부동산시장을 떠도는 부실사업장, 한국자산관리공사(캠코)와 연합자산관리(유암코)가 조만간 처리방식을 확정할 것으로 예상되는 저축은행과 은행의 부실채권까지 종류도 다양합니다.

금융위기 이후 건설사 부도로 분양보증 사고사업장이 늘자 건설사들의 '환급사업장' 매입도 급증했는데, 환급사업장이란 건설사가 아파트를 분양하고 짓는 과정에서 부도 처리되거나 공사를 진행하기 어려워지면 분양보증기관인 주택보증이 계약자에게 분양금을 돌려주고 사업부지와 시공권을 다른 건설업체에게 매각하는 것을 말합니다.

주택경기가 호황을 누린 2004년부터 2008년까지 4년간 총 8개 사업장 1897가구가 매각되는데 그쳤지만, 금융위기 직후인 2009년에는 20개 사업장 8170가구가 급증했습니다.

건설사 구조조정과 부동산경기 침체가 계속된 2010년에는 17개 사업장 8221가구가 매각됐고 올해 들어서도 상반기에만 9개 사업장 5829가구가 팔렸는데, 대한주택보증은 11개 사업장 4011가구를 추가로 공매할 예정이라고 합니다.

대한주택보증 관계자는 "공매로 진행하다보니 가격이 낮아 재분양을 하더라도 분양가를 낮출 수 있는 장점이 있고 분양도 매입 즉시 할 수 있어 일감 없는 건설사들로부터 인기를 끄는 것으로 보인다"고 말했습니다.

하반기 건설사들의 이목이 집중되는 것은 캠프코와 유암코가 보유한 NPL의 처리방안입니다. 캠프코는 현재 저축은행 부실채권, 유암코는 은행 부실채권을 각각 인수하고 사업장별 처리방안을 마련하고 있습니다.

캠프코의 경우 최근 PF 정상화 추진단을 만들고 정상적으로 진행이 가능한 사업장 선별에 나섰는데, 이를 위해 관련 용역을 발주했고 3분기에 프로젝트별 사업성 분석과 처리방안을 확정할 계획이라고 합니다. 처리방안은 프로젝트금융투자회사(PFV), 유동화전문회사(SPC), 신탁 3가지 방식으로 나누어 지는데, 우선 사업성이 충분하고 규모가 큰 사업장은 법인세와 취득·등록세 혜택을 받을 수 있는 PFV 방식으로 추진할 계획이라고 합니다.

사업성은 있으나 규모가 작은 프로젝트는 SPC 방식으로 추진하고 사업성이 상대적으로 낮고 규모가 작은 곳은 신탁방식으로 처리된다고 하는데 필요한 자금은 공사가 직접 투자할지, 외부에서 조달할지 아직 결정되지 않은 것으로 전해졌습니다.

건설사들이 NPL에 관심을 갖는 이유는 금융위기 이후 PF시장이 급속히 냉각되면서 자금을 조달할 길이 막혀 신규사업 진행이 사실상 불가능하여 공사물량을 확보하기 위하여 NPL에 관심을 기울이기 때문이라고 합니다.

일부 NPL은 인수 건설사의 신용공여 없이 시공권만 확보할 수 있는 장점이 있으며, 특히 NPL은 인·허가가 대부분은 완료된 사업장이 많아 사업속도가 빠르고 매입가격이 낮다보니 분양가를 추가로 인하할 수 있는 여지가 많기 때문이라고 합니다.

▶ [관련기사 : 건설업계 '부실사업장' 인수전쟁 - 머니투데이 | 2011. 7. 5. 06:28](#)

## 2. 도심 '소규모 정비사업' 활성화 추진



국토해양부는 지지부진한 뉴타운 등 도시 재정비 사업을 정상화하기 위하여 '이원화' 전략을 도입할 계획이라고 합니다.

최근 사업성 결여로 문제가 되고 있는 뉴타운 사업은 사업이 불가능한 곳은 지구지정을 철회할 수 있도록 퇴로를 열어주고, 사업이 될 만한 곳은 용적률 인센티브나 기반시설 지원을 통해 사업성을 높여줄 계획이라고 합니다. 다른 한편으로는 새로운 정비사업을 도입해 소규모 개발을 활성화하는 방안을 추진한다고 합니다.

종전과 같은 '전면철거' 방식은 가급적 지양하고 필요한 곳만 신속하게 개발이 이뤄지도록 제도를 개선할 계획입니다.

정부는 지난 5월에 발표한 도시 재정비 제도개선 방안에서 서울시의 휴먼타운처럼 보전·정비·관리를 병행하는 '주거환경관리사업방식'을 도입하겠다고 밝힌 바 있는데, '소규모 정비사업'은 기존 도시구조는 그대로 유지하면서 이주 수요를 최소화하고 저층의 소형주택 공급을 활성화하기 위해 추가로 도입되는 새로운 정비기법입니다.

기존 재개발·재건축이 조합을 구성해 개발하는 것이라면 소규모 정비사업은 개발 규모를 작게 하되 주민들의 100% 동의하에 주거지를 공동 개발하도록 하는 것이 가장 큰 차이점인데, 반대자에 대한 수용권이 없는 대신 이를 통해 무분별한 개발도 막겠다는 것이 정부의 계획입니다.

국토해양부는 현재 폭 4m 이상의 도로로 둘러싸인 노후 단독주택지를 30~50가구, 50~100가구의 소규모 블록 단위로 묶어 재정비하는 방안을 검토하고 있는데, 주민들이 주체가 되지만 건설회사가 공동 시행사로 참여할 수 있으며, 주택은 5~7층 이하의 저층 아파트나 연립주택 형태로 짓고, 주민 재정착과 소형주택 물량을 확보하기 위해 신규 주택은 반드시 기존 주택 가구수 이상으로 건설하도록 할 계획입니다.

이렇게 되면 기존 원주민 몫을 제외한 나머지는 일반분양이 허용돼 주민들의 건축비 부담을 줄일 수 있으며, 조합 구성을 하지 않는 만큼 행정절차는 대폭 단축될 전망이다. 국토해양부 담당자는 소규모 정비사업으로 추진될 경우 사업을 빨리 진행할 수 있고, 세입자와 주민들의 재정착률을 높일 수 있으며, 특히 대규모 이주 수요가 발생하지 않아 주변 전월세나 집값에 미치는 영향을 최소화할 수 있을 것으로 예측했습니다.

국토해양부는 이번에 제정하는 '도시재생 및 주거환경정비법'에 소규모 정비사업 방식을 새로 추가해 이달 중 입법예고할 방침이라고 합니다.

▶ [관련기사 : 도심 '소규모 정비사업' 어떻게 추진하나 - 연합뉴스 | 2011. 7. 3. 10:03](#)

### 3. 하도급 건설사, 공사참여 넓혀준다

하도급 건설사에 공사 참여 폭을 넓혀주고 자재와 장비대금까지 보증하도록 하는 등의 보호장치가 강화됩니다.

국토해양부는 지난 5월 24일 공포된 건설산업기본법 하위 법령 일부 개정안을 마련해 7월 7일부터 7월 27일까지 20일간 입법예고한다고 6일 밝혔습니다.

이번 개정안에서는 시공자격에 대한 예외 규정을 구체화했는데, '종합공사-해당 종합건설업자', '전문공사-해당 전문건설업자'라는 시공자격 원칙은 유지하되 발주자가 시공 능력을 높이거나 공사 품질 향상을 위해 필요한 경우 시공자격 원칙을 지키지 않고 도급할 수 있도록 할 방침이라고 합니다.

신기술이나 특허공법(전체의 70% 이상)이 적용되는 공사는 해당 신기술을 개발했거나 특허출원한 건설업자에게는 해당 면허를 갖고 있지 않더라도 도급받을 수 있게 됩니다.

하도급 계약에 대한 보호장치도 강화되는데, 공공 공사의 하도급계약 적정성 심사가 공정하게 이뤄질 수 있도록 발주기관에 '하도급계약심사위원회'를 설치하도록 했으며, 위원회는 발주기관의 장과 부위원장, 외부 전문가 등을 포함해 10인 이내로 구성됩니다.

수급인이 하도급 대금뿐 아니라 자재와 장비대금까지 포괄적으로 보증하는 포괄대금지급보증제도가 도입되는데, 이에 따르면 국가계약법 및 지방계약법에 따른 최저가 낙찰제 대상 공사 중에서 낙찰률이 전년도 하위 5%에 해당하고 국토해양부 장관이 고시로 정하는 낙찰률 이하로 공사를 도급받은 경우에 포괄대금지급보증서를 제출해야 하며, 보증금액은 도급금액의 20%에 해당하는 수준이 될 것이라고 합니다.

▶ [관련기사 : 하도급 건설사, 공사참여 넓혀준다 - 머니투데이 | 2011. 7. 6. 13:39](#)

#### 4. 서울고법, 대형레미콘사 관급공사 입찰제한은 정당

레미콘은 관급공사 때 시공사가 아닌 발주처인 공공기관이 직접 구매하는 공사용 자재 직접구매(분리발주)제도 품목 중 하나인데, 레미콘이 중소기업자 간 경쟁 및 공사용 자재 직접구매 대상품목으로 지정돼 대기업들의 공공조달시장 납품이 사실상 불가능하게 됐다며 11개 대기업 레미콘사가 중소기업청장을 상대로 제기한 행정처분 효력정지 가처분 신청이 기각되었습니다.

서울고법 행정11부(재판장 김의환 부장판사)는 '중소기업제품구매촉진 및 판로지원에 관한 법률(중소기업제품구매촉진법)'이 시행되면서 시멘트 대기업들의 레미콘 공공조달시장 납품이 차단됐다며 동양메이저 등 11개사가 제기한 구매입찰 집행정지

사건 항고심에서 원심 결정을 취소하고 집행정지 신청을 기각했다고 5일 밝혔습니다.

재판부는 "레미콘은 1982년 이후 지금까지 중소기업자 간 단체수의계약 대상품목, 중소기업자 간 경쟁제품 또는 공사용자재 직접구매 대상품목으로 지정돼 온 제품"이라며 "중소기업제품구매촉진법이 시행된 이후 중기청장이 레미콘을 중소기업자 간 경쟁 및 공사용 자재 직접구매 대상품목으로 지정한 것은 레미콘을 새롭게 중소기업자 간 경쟁제품이나 공사용자재 직접구매 대상품목으로 지정하는 것이 아니라 기존 공고 효력 기간이 만료하면서 다시 공고한 데 불과하다"고 판시하면서, 이어 "중소기업자 간 경쟁제품 또는 공사용자재 직접구매 대상품목으로 지정되더라도 공공기관의 장이 조달하는 일정한 계약에서만 신청인들의 입찰이 제한되는 데 불과하다"며 "이 사건 각 처분 효력을 정지할 경우 레미콘이 중소기업자 간 경쟁제품 및 공사용자재 직접구매 대상품목에서 제외됨으로써 중소기업자가 어려움을 겪게 되고 각종 조달행정에도 지장을 초래하는 등 공공복리에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다"고 설명하였습니다.

▶ 관련기사 : [서울고법 "대형레미콘社 관급공사 입찰제한은 정당" - 파이낸셜뉴스 | 2011. 7. 5. 16:54](#)

## 5. 민간업자, 골프장 용지 강제수용은 헌법불합치

골프장 개발사업을 위해 토지를 강제수용할 수 있도록 한 국토계획법 관련 조항은 헌법에 어긋난다는 헌법재판소의 결정이 나왔습니다.

헌법재판소는 6월 30일 안성시 일대의 토지 소유자 정모씨 등 8명이 "골프장 사업을 하는데 토지를 강제수용 할 수 있도록 규정한 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토계획법)' 관련 규정은 위헌"이라며 낸 헌법소원사건(2008헌바166 등)에서 재판관 8(위헌)대1(합헌) 의견으로 최근 헌법불합치 결정을 내렸습니다. 국토계획법 제

2조 6호 라목 중 '체육시설' 부분이 포괄위임금지원칙에 반해 위헌이라는 취지인데 이 조항은 국회가 내년 12월 31일까지 개정하지 않으면 2013년 1월 1일부터 효력을 잃게 됩니다.

헌법재판소는 결정문에서 "개별 체육시설의 성격과 공익성을 고려하지 않은 채 구체적인 범위를 한정하지 않고 포괄적으로 대통령령에 입법을 위임하고 있으므로 헌법상 위임입법의 한계를 일탈해 포괄위임금지원칙에 위배된다"고 하였습니다.

헌법재판소는 "우리사회의 산업화와 도시화가 가속되는 과정에서 체육활동에 대한 관심이 확산돼 체육시설의 공공적 의미가 강화된 것은 사실이나, 국토계획법상 기반시설로서 예시된 '교통시설'이나 '수도·전기·가스공급설비' 등의 개념과 비교해 볼 때, '체육시설'에는 공공성이 상대적으로 미흡한 것들도 포함돼 있다"고 밝히면서, 그러나 "만약 이 조항을 위헌이라고 결정하면 법의 효력이 상실돼 도시계획시설사업에 꼭 포함돼야 할 체육시설까지도 사업대상에서 제외되는 법적 공백이 생길 수 있으므로 헌법불합치결정을 내린다"고 하였습니다.

▶ [관련기사 : 민간업자, 골프장 용지 강제수용은 헌법불합치 - 법률신문 | 2011. 7.](#)

1. [Jipyong & Jisung](#)

## (최신판례 소개)

### 1. 철골구조물인도등

- 대상판결 : 대법원 2011. 6. 30. 선고 2009다30724

#### 1. 논점

- (1) 건물의 일부분이 구분소유의 객체가 될 수 있는지 여부
- (2) 독립한 부동산으로서의 건물의 요건

#### 2. 요지 및 해설

##### (1) 요지

물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다(민법 제185조). 그러므로 하나의 물권의 객체는 하나의 물건이어야 함이 원칙이고, 다만 민법 제 215조 및 집합건물의 소유와 관리에 관한 법률의 규정에 의하여 건물은 그 일부분이 구분소유의 객체가 될 수 있다. 한편, 최소한의 기둥과 지붕 그리고 벽이 이루어지면 독립한 부동산으로서의 건물의 요건을 갖춘 것이 된다(대법원 2007. 4. 26. 선고 2005다19156 판결 등 참조).

##### (2) 해설

사안에서 독립한 부동산인지 문제가 된 이 사건 전시장은 서울 강남구 율현동 (이하 생략)에 부설된 지상 3층 규모의 철골구조물로 된 주차시설인데, 철제 에이치빔(H-beam)으로 기둥을 세우고 바닥에 철판을 깔고 차량이 주차할 수 있는 공간을

페인트로 선을 그어 구획하여 놓았으며, 각 층 전면의 절반가량의 높이에 철판을 잇대어 가려 놓았을 뿐 벽이라고 볼만한 것은 없었습니다.

이에 대법원은 이 사건 전시장은 독립한 부동산인 건물로서의 요건을 갖추지 못하여 구분소유의 객체가 될 수 없고, 따라서 그 일부분에 페인트로 선을 그어 구획하여 놓은 이 사건 전시장 19구획 부분이 이 사건 전시장의 다른 부분과 구분되는 원고의 소유라고 단정할 수 없다고 보았습니다. 또한 원고가 이 사건 전시장 19구획 부분을 구분하여 이 사건 전시장을 신축한 한국자산신탁 주식회사로부터 분양받거나 매수하였다고 하여도 달라질 것이 없다고 보았습니다

**3. 다운로드** : [대법원 2011. 6. 30. 선고 2009다30724 철골구조물인도등 판결](#)

## 2. 보험금

- 대상판결 : [대법원 2011. 6. 24. 선고 2011다4162](#)

### 1. 논점

주택건설 사업주체에 대하여 주택 공사자금 등 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자가 주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자에 해당하는지 여부

### 2. 요지 및 해설

#### (1) 요지

주택분양보증제도가 마련된 취지는 사업주체가 주택의 완공 이전에 분양을 함으로써 발생하는 분양계약상의 의무를 이행하지 못할 위험으로부터 주택을 공급받고자 하는 선의의 수분양자를 보호하기 위한 것이다. 이러한 주택분양보증제도의 취지에

비추어 보면, 금융기관으로부터 계약금 또는 중도금 대출을 받아 분양대금을 납부하는 등의 방법으로 사업주체에 대하여 주택 공사 자금 등 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자는 특별한 사정이 없는 한 주택분양보증제도의 보호 대상이 되는 선의의 수분양자에 해당한다고 할 수 없고, 나아가 주택분양보증계약의 약관에서 '주채무자가 주택공급에 관한 규칙에 의한 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무'에 관하여 대한주택보증 주식회사가 보증채무를 이행하지 아니한다는 취지로 규정하고 있는 경우, 그는 바로 약관에서 정하는 '주택공급에 관한 규칙에 의한 정상계약자가 아닌 자'에 해당한다고 해석된다.

## (2) 해설

D건설사가 사천시에 신축하는 아파트를 분양받은 A는 건설사가 부도나자 건설사와 보증계약을 체결한 대한주택보증을 상대로 보험금을 청구하였습니다. 그런데 A는 D건설사의 협력업체 직원이었습니다.

대법원은 이 사건 아파트 분양사업의 사업주체인 D건설사와 그 협력업체 및 수분양자인 A와의 관계, 이 사건 분양계약 체결 당시의 D건설사의 자금 사정, 이 사건 분양계약 이외에 D건설사가 체결한 다른 분양계약들의 내용, 이 사건 분양대금의 출처, 원고의 주거관계 등에 비추어, 원고는 중도금 등의 대출을 통하여 D건설사에 사업자금을 지원하여 줄 것을 주된 목적으로 하여 D건설사와 분양계약을 체결함에 있어서 수분양자 명의를 대여하여 준 것이라고 봄이 상당하므로, 앞서 본 법리에 비추어 원고는 주택분양보증제도에 의하여 보호되는 선의의 수분양자라고 할 수 없고, 이 사건 보증 계약 약관 제4조 제1항 제2호에서 정하는 '주택공급에 관한 규칙에 의한 정상계약자가 아닌 자'에 해당한다고 볼 수 있다고 판시하였습니다. 대한주택보증은 원고 A에 대하여 보증계약에 기한 분양보증 책임을 지지 않는다는 것입니다.

### 3. 다운로드 : [대법원 2011. 6. 24. 선고 2011 다 4162 보험금 판결](#)



### 3. 채무부존재확인

- 대상판결 : 대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089, 2007다63096(병합)

#### 1. 논점

(1) 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제40조 제2항 단서에 의하여 사업시행자가 택지개발촉진법 또는 주택법 등 관계 법령에 의하여 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우에도 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제4항 본문이 적용되어 사업시행자가 도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설을 설치하여 이주대책대상자들에게 제공하여야 하는지 여부

(2) 구 공익사업법 제78조 제4항 본문의 생활기본시설의 범위

#### 2. 요지 및 해설

##### (1) 요지

사업시행자가 구 공익사업법 시행령 제40조 제2항 단서에 따라 택지개발촉진법 또는 주택법 등 관계법령에 의하여 이주대책대상자들에게 택지 또는 주택을 공급(이하 '특별공급'이라 한다)하는 것도 구 공익사업법 제78조 제1항의 위임에 근거하여 사업시행자가 선택할 수 있는 이주대책의 한 방법이므로, 특별공급의 경우에도 이주정착지를 제공하는 경우와 마찬가지로 사업시행자의 부담으로 같은 조 제4항이 정한 생활기본시설을 설치하여 이주대책대상자들에게 제공하여야 한다고 봄이 상당하고, 이주대책대상자들이 특별공급을 통해 취득하는 택지나 주택의 시가가 그 공급가액을 상회하여 그들에게 시세차익을 얻을 기회나 가능성이 주어진다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

구 공익사업법 제78조 제4항의 취지는 이주대책대상자들에게 생활의 근거를 마련해 주고자 하는 데 그 목적이 있으므로, 위 규정의 '도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설'이라 함은 주택법 제23조 등 관계 법령에 의하여 주택건설사업이나 대지조성사업을 시행하는 사업주체가 설치하도록 되어 있는 도로 및 상하수도시설, 전기시설·통신시설·가스시설 또는 지역난방시설 등 간선시설을 의미한다고 보아야 한다.

따라서 만일 이주대책대상자들과 사업시행자 또는 그의 알선에 의한 공급자와 사이에 체결된 택지 또는 주택에 관한 특별공급계약에서 구 공익사업법 제78조 제4항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킴으로써 이주대책대상자들이 생활기본시설 설치비용까지 사업시행자 등에게 지급하게 되었다면, 사업시행자가 직접 택지 또는 주택을 특별공급한 경우에는 특별공급계약 중 분양대금에 생활기본시설 설치비용을 포함시킨 부분이 강행법규인 구 공익사업법 제78조 제4항에 위배되어 무효이고, 사업시행자의 알선에 의하여 다른 공급자가 택지 또는 주택을 공급한 경우에는 사업시행자가 위 규정에 따라 부담하여야 할 생활기본시설 설치비용에 해당하는 금액의 지출을 면하게 되어 결국 사업시행자는 법률상, 원인 없이 생활기본시설 설치비용 상당의 이익을 얻고 그로 인하여 이주대책대상자들이 같은 금액 상당의 손해를 입게 된 것이므로, 사업시행자는 그 금액을 부당이득으로 이주대책대상자들에게 반환할 의무가 있다할 것이다.

다만, 구 공익사업법 제78조 제4항에 따라 사업시행자의 부담으로 이주대책대상자들에게 제공하여야 하는 것은 위 조항에서 정한 생활기본시설에 국한되므로, 이와 달리 사업시행자가 이주대책으로서 이주정착지를 제공하거나 택지 또는 주택을 특별공급하는 경우 사업시행자는 이주대책대상자들에게 택지의 소지(素地)가격 및 택지조성비 등 투입비용의 원가만을 부담시킬 수 있고 이를 초과하는 부분은 생활기본시설 설치비용에 해당하는지 여부를 묻지 않고 그 전부를 이주대책대상자들에게 전가할 수 없다는 취지로 판시한 대법원 1994. 5. 24. 선고 92다35783 전원합의체 판결, 대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다67126 판결, 대법원 2003. 7. 25. 선고 2001다

57778 판결과 그 밖에 이 판결과 다른 취지의 대법원 판결들은 이 판결의 견해에 배치되는 범위 안에서 모두 변경하기로 한다.

## (2) 해설

기존 대법원 판결은 택지개발사업 시행자가 이주대책으로서 이주정착지를 제공하거나 택지 또는 주택을 특별공급하는 경우, 사업시행자는 이주대책대상자들에게 택지의 소지가격 및 택지조성비 등 투입비용의 원가만을 부담시킬 수 있고 이를 초과하는 부분은 생활기본시설 설치비용에 해당하는지 여부를 묻지 않고, 그 전부를 이주대책대상자들에게 전가할 수 없다는 태도를 취하고 있었습니다(2001다5778 등).

그런데 이번 대법원 전원합의체 판결은 '택지개발사업으로 이주해야 하는 원주민들에게 사업자가 아파트를 특별공급하는 경우에는 일반공급과 달리 도로와 급수 등 생활기본시설 설치를 위해 들인 비용은 부담시킬 수 없으며 분양원가와 이윤만 분양대금에 포함시켜야 한다'고 보았습니다. 이번 판결은 아파트 사업시행자가 원주민들을 위해 생활기본시설을 설치해줘야 한다는 원칙을 확인했지만, 원주민들도 일반 분양자와 마찬가지로 사업시행자의 이윤은 부담해야 한다는 취지의 판결입니다. 따라서 기본 판례에 따르면 특별분양을 받은 원주민들은 분양 원가만 부담하면 되었으나, 이번 전원합의체 판결에 따라 분양원가 뿐만 아니라 사업자의 이윤도 부담하게 되었습니다. 이에 따라 종전 대법원 판결들(2001다5778 등)은 모두 변경되었습니다.

한편 김능환 대법관은 "이주대책 대상자에게는 분양받을 택지의 가격, 생활기본시설의 설치비용을 제외한 택지조성비 및 주택의 건축원가만을 부담시킬 수 있는 것으로 봐야 한다"며 기존 판례와 동일한 별개의견을 내었고, 양창수·신영철·민일영 대법관은 "사업시행자는 특별공급한 택지 또는 주택에 대해서는 그것이 이주정착지임을 전제로 생활기본시설을 설치해 줄 의무가 없기 때문에 별도의 이주대책을 수립하지 않아도 된다"는 별개의견을 제시하였습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2011. 6. 23. 선고 2007다63089, 2007다63096\(병합\) 채무부존 재확인 판결](#) [Jipyong & Jisung](#)