

■ 목 차

■ 건설부동산 칼럼 ■

- PF 사업장과 시공사 워크아웃2

■ 화제의 판결 ■

- “구분소유자의 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의의 하자보수보증금청구권은 양립 가능한 별개의 권리”5

■ 화제의 뉴스 ■

- 1. 서울행정법원, 민원대책마련을 이유로 공사 중지시킬 수 없어8
- 2. 서울시, 정비업체에 대해 무더기 업무정지(등록취소) 처분해9
- 3. 서울중앙지법, '분양가 떨어지더라도 약정한 잔금은 지급해야'10

■ 최신 법령 ■

- 도시 및 주거환경정비법 시행령11

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2012. 8. 14. 자 2012그173 결정 강제집행정지 판결13

■ 건설부동산 칼럼 ■

PF 사업장과 시공사 워크아웃



(법무법인 지평지성 이승현 변호사)

통상 '워크아웃'은 『기업구조조정촉진법』(이하, '기촉법')에 따라 채권금융기관협의회와 경영정상화계획이행약정(이하, 워크아웃과 관련된 채권금융기관협의회의 의결사항을 포함함)을 체결하는 방식으로 이루어지는 채권금융기관 공동관리절차를 의미합니다. 워크아웃에 들어간 시공사는 채권금융기관협의회와 경영정상화계획 이행약정을 체결하고 그에 따라 경영정상화계획을 이행하게 됩니다.

채권금융기관협의회의 의결의 효력과 관련하여 기촉법에서는 채권금융기관이 채권금융기관협의회의가 의결한 사항을 성실히 이행하여야 한다고 규정하고 있고(제18조 제2항), 하급심에서도 "기업구조조정 촉진법에 따라 구성된 채권금융기관협의회의 결의는 모든 채권금융기관에 대하여 그 법적 구속력이 미쳐 그 결의에 참석하지 않거나 반대의사를 표시한 채권금융기관들도 그 결의에 따른 이행의무를 부담한다"고 판시하고 있습니다. 이러한 채권금융기관협의회의 의결에 따라 체결된 경영정상화계획 이행약정은 각 채권금융기관은 물론 시공사를 구속하는 효력이 있는 것으로 판단됩니다.

1. 정상진행 사업장과 관련한 문제

각 경영정상화계획이행약정에 따라 조금씩의 차이가 있지만 정상진행 사업장의 경우 (1) 각 사업장의 완공과 관련한 추가자금지원, 만기연장 등의 조치를 각 PF 대주의 책임하에 처리하고, (2) 시공사의 추가적인 자금부담(공사미수금 및 자금대여)이 발생하지 않도록 규정하고 있습니다. 이는 정상진행 사업장으로 분류한 것 자체가 사업을 중단하는 것보다 계속 진행하는 것이 채권회수의 측면에서 유리하다는 평가를 전제로 하기 때문입니다.

이러한 정상진행 사업장의 준공시점에 채권금융기관협의회와 PF 대주 사이에 각 PF 사업장의 정산과 관련하여 다툼이 발생하는 경우가 있습니다. 그 주된 내용은 시공사의 공사비와 PF 대주의 대출금 정산 순위와 관련이 있습니다. 이러한 다툼은 경영정상화계획이행약정과 각 PF 약정서상의 총당순서에 차이가 있는 경우에 주로 발생합니다. 즉, PF 약정서에는 PF 대주의 대출금이 시공사의 공사비보다 우선적으로 총당되도록 규정되어 있으나, 경영정상화계획이행약정에는 PF 대출금의 상환여부를 묻지 않고 매월 또는 분기 단위로 공사비를 지급하도록 규정되어 있기 때문입니다. 또한, 이러한 다툼에는 경영정상화계획이행약정의 구속을 받지 않는 시행사의 자금인출에 대한 동의 권한까지 결부되어 있는 경우가 있습니다. 그러나 문제의 핵심은 워크아웃절차를 통하여 시공사의 정상화를 도모하기 위하여 채권금융기관은 채무유예, 신규신용공여 및 출자전환 등의 위험을 부담하였으므로 개별 PF 사업장에서 공사비의 미수가 발생하여 시공사의 자금사정이 더 어려워진 상황에서 이러한 위험은 당해 PF 대주가 부담하여야 한다는 채권금융기관과 이를 수용할 수 없는 PF 대주의 입장이 충돌하는 것입니다.

결론적으로 위와 같은 문제가 발생한 경우에는 PF 대주가 PF 약정서보다 우선하는 것으로 판단되는 경영정상화계획이행약정을 위반한 것으로 인정되는 경우가 많을 것으로 판단됩니다. 기촉법에서는 이와 같은 경우에 어느 채권금융기관이 채권금융기관협의회의 의결을 이행하지 아니한 경우에는 다른 채권금융기관이 받은 손해의 범위 내에서 연대하여 손해를 배상할 책임이 있고(동법 제21조 제1항 제1호 참조), 손해배상의 책임이 있는 채권금융기관은 다른 채권금융기관 전부를 위하여 위약금을 협의회에 납부할 수 있으며 이 경우 손해배상책임은 면제되며(동조 제2항), 이러한 위약금의 가액 및 납부받은 위약금의 배분은 채권금융기관협의회가 결정하고, 협이가 이루어지지 아니하는 경우에는 조정위원회의 조정에 따라야 한다고 규정하고 있습니다(동조 제3항).

그러나 이와 같이 경영정상화계획이행약정의 위반이 있는 경우에 이를 채권금융기관 사이의 손해배상의 문제로 해결하게 되면, 워크아웃에 의하여 달성하려는 시공사의 경영정상화는 채권금융기관 사이의 분쟁으로 인해 더욱더 멀어지게 되는 결과가 초래될 가능성이 높습니다. 그리고 이러한 결과는 채권금융기관, PF 대주 그리고 시공사 등 그 어느 누구에게도 만족스럽지 못한 결과일 것입니다.

사건으로는 이러한 문제가 발생한 경우 자율적인 의사결정체인 채권금융기관협의회 차원에서 시공사에게 도움이 되는 방안으로 문제를 해결하려는 노력이 필요할 것으로 판단됩니다. 즉, 채권금융기관 사이의 손해배상의 문제를 시공사에 필요한 지원에 대한 채권금융기관 사이의 분담비율을 조정하는 문제로 치환하여, 이러한 채권금융기관 사이의 손해배상의 문제를 해소하는 대신에, 분담비율에 대해서 채권금융기관협의회에서 협의를 도출하여 해결하는 것입니다.

2. 보류·매각 사업장과 관련한 문제

보류·매각 사업장과 관련하여 일부 경영정상화계획이행약정에는 시공사의 채무보증 및 대여금을 해소하기 전에는 시공사를 교체하거나 사업장을 매각할 수 없다고 규정하는 경우가 있습니다. 이는 시공사가 채무보증을 하게 된 배경에는 시공에 따른 이익을 전제로 한 것이어서 일응 타당한 측면이 있다고 볼 수도 있습니다. 그러나 해당 사업을 계속 추진하는 것이 더 경제적인 것인가에 대한 확신이 없는 사업장이라는 점을 고려하면 실제로는 이러한 제한이 보류·매각 대상으로 분류된 사업장의 정상화를 가로막는 측면이 있는 것으로 판단됩니다.

사건으로는 보류·매각 사업장의 원활한 정상화를 위해서는 이러한 제한이 있는 사업장에 대해서는 시공사 교체 또는 사업장 매각의 전제 조건을 완화하거나 삭제하는 내용으로 경영정상화계획이행약정의 수정이 필요한 것으로 판단됩니다.

시공사 워크아웃이 2008년 이후에 급증하였고 시공사의 경영정상화가 시급하게 필요했던 상황에서 많은 사업장을 단기간 내에 평가하여 이를 분류하고 그에 따른 지원방안과 정상화 방안을 수립할 수밖에 없었기 때문에, 일부 사업장에서 경영정상화계획이행약정에서 전제했던 사항이 상당 부분 실제에 부합하지 않는 경우가 발생하고 있습니다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 위반 당사자의 책임을 인정하면서도 시공사의 경영정상화에 도움이 되는 방법으로 문제를 해결하려는 노력과 실제에 부합하지 않는 내용은 현실에 맞게 수정하려는 노력이 필요할 것으로 판단됩니다.

■ 화제의 판결 ■

“구분소유자의 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의의 하자보수보증금청구권은 양립 가능한 별개의 권리”

[대상판결 : 대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결]

1. 사안의 쟁점

대상판결 사안에서는 구분소유자의 분양자에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의의 건설공제조합에 대한 하자보수보증금청구권이 양립 가능한 별개의 권리인지 여부가 쟁점이 되었습니다.

2. 판결의 내용

이에 대하여 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

집합건물법에 의하여 하자담보추급권으로 인정되는 손해배상청구권은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자에게 귀속되는 것이고 입주자대표회의에게는 그 권리가 없고, 주택법령에 의하여 입주자대표회의가 가지는 권리는 사업주체(이 사건의 경우 피고회사)에 대한 하자보수의 이행을 청구할 수 있는 권리일 뿐이고 그에 갈음한 손해배상을 청구할 권리는 인정되지 않는다. 또한 입주자대표회의가 주택법령에 근거하여 피고조합에 대하여 가지는 보증금청구권은 사업주체의 하자보수의무를 주채무로 한 보증채무의 성격을 가지는 것일 뿐 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과는 무관한 것이다. 다시 말해 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회의의 하자보수이행청구권 및 보증금지급청구권은 그 인정 근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임이다. 또한 원고 입주자대표회의에 대한 피고조합의 보증금지급채무는 피고회사의 하자보수이행의무에 대한 보증채

무일 뿐이고 이 사건에서 원고 입주자대표회의가 주장하는 피고회사의 손해배상채무가 그 주채무인 것은 아니므로, 원고 입주자대표회의가 피고회사에 대하여 주장하는 손해배상청구권과 피고조합에 대하여 주장하는 보증금지급청구권 사이에도 법률상의 직접적인 연계관계는 없다.

3. 해설

대상판결은 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 구 주택건설촉진법, 구 공동주택관리령의 규정에 관한 것이지만, 현행 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'), 현행 주택법, 동법 시행령도 이와 유사한 규정을 두고 있으므로, 대상 판결의 내용은 현행 법령 하에서도 유의미한 것으로 볼 수 있습니다. 이하에서 인용되는 조문은 현행 법령에 기초한 것입니다.

집합건물의 구분소유자는 분양자에 대하여 하자의 보수를 청구하거나 하자의 보수에 가름하여 또는 하자보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있습니다(집합건물법 제9조 제1항, 민법 제667조 제1항, 제2항). 한편 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하는 경우 금융기관에 예치한 보증금을 청구하거나 보증서발급기관에 보증금의 지급을 청구할 수 있습니다(주택법 시행령 제59조의2 제3항). 여기서 구분소유자의 손해배상청구권과 입주자대표회의의 하자보수보증금청구권이 그 실질이 동일하여 동시에 인정될 수 없는 권리인지가 문제됩니다.

이와 관련하여 대법원은 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회의의 하자보수이행청구권 및 보증금지급청구권은 그 인정 근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임으로서 병렬적으로 인정될 수 있는 것이라고 판단하였습니다.

다만, 위 각 책임은 그 대상인 하자가 일부 겹치는 것이고 그렇게 겹치는 범위 내에서는 결과적으로 동일한 하자의 보수를 위하여 존재하는 것이므로, 향후 그 중 어느 한 권리를 행사하여 하

자보수에 갈음한 보수비용 상당이 지급되면 그 금원이 지급된 하자과 관련된 한도 내에서 다른 권리도 소멸하는 관계에 있다는 점을 인정하였습니다.

그럼에도 불구하고 이는 의무 이행 단계에서의 조정에 관한 문제일 뿐이고, 의무의 존부를 선언하는 판결 단계에서 상호 배척 관계로 볼 것은 아니므로, 위 두 청구를 함께 인용하더라도 중복 지급을 명한 것이라 볼 수 없다고 판시하였습니다.

이상의 내용을 종합하면, 구분소유자의 분양자에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의의 건설공제조합에 대한 하자보수보증금청구권은 양립 가능한 별개의 권리이나, 어느 하나가 이행되면 나머지 하나는 그 이행된 부분만큼 소멸하는 관계에 있다고 볼 수 있습니다.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

1. 서울행정법원, 민원대책마련을 이유로 공사 중지시킬 수 없어

동대문구청은 서울 동대문구 장안동 주상복합건물 신축공사에 대하여 인근 주민들이 민원을 제기하자, 민원에 대한 대책을 강구할 때까지 공사를 중지하라고 명령하였습니다. 이에 대하여 시공사는 취소소송을 제기하였고, 서울행정법원 행정13부(재판장 박정화 부장판사)는 10월 11일 시공사의 “공사중지명령을 취소해 달라”는 청구를 받아들였습니다.

재판부는 “공사중지명령은 개인에게 의무를 명하는 것이어서 엄격한 법적 근거를 요하는 기속행위”라며 “건축법 등 관계법령 어디에도 공사로 인한 피해가 크다는 이웃주민의 민원이 해결되지 않을 경우 공사중지명령을 할 수 있는 근거법규가 없다”고 밝혔습니다. 또한 가시설물이 인접지 경계를 침범하였다는 사실이나, 일시적으로 소음기준을 초과하였다는 사실도 공사중지명령의 근거가 될 수 없다고 하였습니다.

[관련 링크]

- [소음 등 이유 주민 민원 있어도 법원 “구청서 공사 중지 못시켜”](#) - 서울경제 | 2012. 10. 16.
- [법원 “민원 미해결 이유로 공사중지 명령 부당”](#) - 파이낸셜뉴스 | 2012. 10. 16.

■ 화제의 뉴스 ■

2. 서울시, 정비업체에 대해 무더기 업무정지(등록취소) 처분해

서울시는 10월 4일 서울지역 정비사업 전문관리업체 199개사의 20%에 달하는 40개사에 대하여 등록취소 내지 업무정지 처분을 하였습니다. 서울시는 정비사업의 효율적 추진과 정비사업전문관리업체의 전문성을 높이고자 지난 4~7월, 서울시에 등록된 199개 정비업체를 대상으로 일제점검을 시행하였고, 점검결과에 따라 이와 같은 처분을 하였습니다. 진희선 시 주거재생정책관은 “정비사업의 원활한 추진을 위해서는 정비사업관리전문업체들의 역량이 매우 중요하다”며 “이를 위해 우리 시에서는 지속적인 점검을 통해 페이퍼 컴퍼니, 자격 미달 등 부적격 업체를 퇴출할 것”이라고 밝혀, 앞으로도 고강도의 점검이 있을 것으로 예상됩니다.

[관련 링크]

- [서울시, 재건축·재개발 부적격 정비업체 26곳 '업무정지'](#) - 서울파이낸스 | 2012. 10. 4.
- [서울시, 부적격 정비업체 26곳 업무정지](#) - 연합뉴스 | 2012. 10. 4.

■ 화제의 뉴스 ■

3. 서울중앙지법, '분양가 떨어지더라도 약정한 잔금은 지급해야'

홍씨는 2008년 3월 A아파트 분양권을 4억여 원에 매입하고 2010년 2월까지 잔금 1억 2천만 원을 지급하기로 약정하였습니다. 그 후 같은 평형 아파트의 미분양을 원인으로, 건설사는 최초 분양가보다 20~25% 할인하여 분양하기 시작하였습니다.

이에 대하여 홍씨는 '잔금 모두를 요구하는 것은 권리남용'이라며 지급을 거부하였으나, 서울중앙지방법원 민사합의 47부(재판장 김현미 부장판사)는 "홍씨가 주장하는 이유만으로는 약정금의 지급을 구하는 것을 권리남용으로 볼 수 없다"며 "또 약정금을 줄여야 하는 사정이 발생했다고도 볼 수 없다"고 판단하였습니다.

[관련 링크]

- [법원 "아파트 분양가 떨어져도 잔금 치러야"](#) - SBS | 2012. 9. 25.
- [법원 "아파트 분양가 떨어져도 잔금 치러야"](#) - 연합뉴스 | 2012. 9. 25.

■ 최신 법령 ■

도시 및 주거환경정비법 시행령

[대통령령 제24007호, 2012. 7. 31. 일부개정, 시행 2012. 8. 2.]

1. 개정 이유

정비사업의 추진이 곤란한 지역에 대한 정비구역 등의 해제, 가로주택정비사업과 주거환경관리사업 등 새로운 정비사업 방식의 도입 등의 내용으로 「도시 및 주거환경정비법」이 개정(법률 제11293호, 2012. 2. 1. 공포, 8. 2. 시행)됨에 따라 가로주택정비사업의 대상이 되는 가로구역의 범위 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 가로구역의 범위 및 건축규제의 완화(안 제1조의2, 제13조의3 제3항 및 제45조의2 신설)

가로주택정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 가로구역의 범위를 도로로 구획된 1만㎡ 미만인 구역으로 하고, 가로주택정비사업으로 공급되는 주택은 7층 이하로 하며, 건폐율, 대지 안의 공지 및 부대복리시설의 설치기준 등의 건축규제를 완화하여 적용하도록 합니다.

나. 재개발 임대주택 의무 건설비율 산정기준 다양화(안 제13조의3 제1항 제2호 나목)

재개발 사업 시 의무적으로 건설해야 하는 임대주택의 산정기준을 세대수 외에 연면적 기준으로도 할 수 있도록 하되, 임대주택의 주거전용면적 합계가 건설하는 주택의 연면적 합계의 100분의 15 이하로 합니다.

다. 조합설립을 위한 추진위원회 비용의 보조(안 제27조의3 신설)

조합설립을 위한 추진위원회의 승인이 취소된 경우 시·도지사 또는 시장·군수는 해당 추진위원회가 사용한 비용 중 정비사업전문관리 용역비, 설계 용역비 및 시·도 조례로 정하는 비용을 보조할 수 있도록 합니다.

라. 지분형주택의 공급(안 제54조의4 신설)

분양대상자와 사업시행자가 공동 소유하는 방식의 지분형주택의 규모는 주거전용면적 60㎡ 이하의 주택으로 정하고, 공동 소유기간은 소유권을 취득한 날부터 10년의 범위에서 사업시행자가 정하는 기간으로 하며, 분양대상자는 종전에 소유한 토지 또는 건축물의 가격이 주택의 분양가격 이하에 해당하는 자로서 해당 정비구역에 2년 이상 거주하고, 정비사업의 시행으로 철거되는 주택 외 다른 주택을 소유하지 아니한 자로 합니다.

마. 주거환경관리사업의 대상구역(안 별표 1 제5호 신설)

주거환경관리사업을 시행하기 위한 정비계획 수립대상지역을 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택·다세대주택 등이 밀집한 지역에서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역, 해제된 정비구역 및 정비예정구역 등으로 정합니다.

3. 다운로드

- [도시 및 주거환경정비법 시행령](#)

■ 최신 판례 ■

대법원 2012. 8. 14. 자 2012그173 결정 강제집행정지 판결

1. 관계 법령

민사집행법 제44조, 제46조, 제275조

2. 판단요지

갑 소유 건물에 을 명의로 설정된 근저당권을 계약양도를 원인으로 이전받은 병이 건물에 관한 임의경매신청을 하여 경매개시결정을 받았는데, 갑이 을을 상대로 채무부존재확인소송을 제기한 다음 병에 대하여 경매절차 정지를 신청하였고, 이에 원심 법원이 피신청인을 을로 하여 경매절차정지 결정을 하였다가 나중에 병으로 경정하는 결정을 한 사안에서, 법원은 갑이 병을 상대로 담보권의 효력을 다투는 소를 제기한 사실이 없는데도 병의 경매절차를 정지하는 잠정 처분을 한 것은 헌법에 위반된다고 판단했습니다.

3. 사실관계

갑의 채권자인 을은 2011년 11월 11일 갑이 소유한 부동산(건물)에 채권최고액 3억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마친 후, 2011년 12월 12일 병과 계약양도 계약을 체결하여 병에게 위 근저당권을 이전해 주었습니다. 근저당권을 이전받은 병은 위 건물에 임의경매를 신청하여 2011년 12월 22일 경매개시결정을 받았습니다.

그러자 갑은 위 근저당권의 피담보채무가 9,100만 원에 불과하다고 주장하면서, 2012년 1월경 최초 근저당권자였던 을을 상대로 채무부존재확인소송을 제기했고, 2012년 2월 2일 병을 상대로 병이 신청한 경매절차의 정지를 신청했습니다. 위 신청에 대해 법원은 2012년 2월 17일 을을 피신청인으로 한 경매절차정지 결정을 했다가, 2012년 6월 15일 경매절차정지 결정의 피신청인을 병으로 경정하는 결정을 내렸습니다.

그러자 병은 위와 같은 결정이 부당하다며 특별항고를 했고, 대법원은 병의 주장이 타당하다고 판단했습니다.

4. 판단내용

민사집행법 제44조, 제46조 제2항에 기한 강제집행정지의 잠정처분은 청구에 관한 이의의 소에 부수된 절차에 불과하므로 그 잠정처분은 청구에 관한 이의의 소가 제기되어 있을 것을 전제로 합니다(대법원 1981. 8. 21. 자 81마292 결정). 한편 부동산을 목적으로 하는 담보권을 실행하기 위한 경매절차를 정지하려면 그 담보권의 효력을 다투는 소를 제기하고 민사집행법 제46조에 준하는 강제집행정지 결정을 받아 그 절차의 진행을 정지시킬 수 있는데(민사집행법 제275조), 이러한 강제집행정지 신청도 근저당권말소청구의 소나 피담보채무부존재확인의 소와 같은 본안의 소가 제기되어 있을 것을 전제로 합니다.

본 사건에서는 갑이 을을 상대로 피담보채무가 9,100만 원에 불과하다는 내용으로 채무부존재확인소송을 제기한 것이 "본안의 소가 제기되어 있을 것"이라는 조건을 충족하는지가 쟁점이 되었습니다. 이에 대해 대법원은 경매부동산의 소유자인 채무자가 근저당권의 양수인에 대하여 그 담보권의 효력을 다투는 소를 제기한 사실이 없음에도 경매절차를 정지하는 잠정처분을 하는 것은 병이 적법한 절차에 따른 재판을 받을 권리를 침해한 것으로 재판에 영향을 미친 헌법 위반에 해당한다고 판단했습니다.

또한 대법원은 채권액 3억 5,000만 원 전부가 아니라 그 중 일부인 9,100만 원에 대한 채무 '일부' 부존재확인청구를 한 것만으로는 경매절차를 정지하는 결정을 할 수 없다고 판시했습니다. 왜냐하면 저당채무의 일부라도 잔존하는 한 저당권의 실행으로서 저당목적물 전부에 대하여 경매절차를 진행할 수 있기 때문입니다.

5. 다운로드

- [대법원 2012. 8. 14. 자 2012그173 결정 강제집행정지 판결](#)