

목 차

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 건설법제 개관..... 2

■ 화제의 판결 ■

- 주택재개발정비사업조합이 현금청산대상자에 대하여 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비에 관하여 청산 또는 반환을 구할 수 있는지..... 7

■ 화제의 뉴스 ■

- LH, 공공임대·소형 남기고 주택분양 철수..... 11
- 국회 문턱 못 넘은 부동산대책 수두룩..... 13
- 규모 작아도 재건축 가능해진다..... 15
- 부실기업 통째로 사들인 유암코의 새 도전..... 17

■ 최신 법령 ■

- 개발이익 환수에 관한 법률..... 20
- 재건축초과이익 환수에 관한 법률..... 22

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결 [손해배상(기)]..... 23

■ 건설부동산 칼럼 ■

건설법제 개관

(법무법인 지평 **임성택 변호사**)

우리나라 건설법제의 체계와 역사에 관한 임성택 변호사의 글을 두 번으로 나누어 연재합니다. 건설법을 개관하고 체계를 정리해보며, 건설법제의 역사를 살펴보는 글입니다.

1. 들어가는 글

건설법제는 건축물에서 출발하지만 도시로 이어지고, 국토로 그 영역을 뻗어갑니다. 건설법제는 토지, 건축, 도시, 주거, 사회, 환경을 기초로 합니다. 건설법의 전제가 되는 건설분야는 그야말로 다양한 학문이 통섭하는 곳입니다. 건축학, 토목공학, 도시공학 등 공학뿐 아니라 건축디자인이라는 예술과 만나고, 사람의 주거와 도시를 다루다 보니 행정학, 사회학, 주거학, 경제학, 사학도 관여합니다. 그 가운데 건설법이 존재합니다.

건설법은 물권과 채권을 포함하고, 사법과 공법을 망라합니다. 하나로 범주화하기 어려울 만큼 광범위한 법률 분야가 파생됩니다. 일반적인 법률 분류로 보면 부동산, 행정, 금융, 공정거래, 환경, 노동, 도산, 신탁, 등기, 조세, 집행, 보전처분 등의 영역을 포함합니다.

이와 같이 '건설'이 건축물과 도시, 나아가 사람의 삶을 다루는 분야다보니 '건설법'도 매우 흥미롭고 다채롭습니다. 건설법을 단순히 개별사건 해결에 필요한 조문 위주로 살피지 않고, 그 연혁과 사회적 배경, 역사에 대한 이해에서 출발해 전체적인 맥락으로 이해한다면 건설법 공부와 업무가 훨씬 재미있을 것입니다.

2. 건설법제 개관

건설법은 워낙 광범위해서 분류하기가 쉽지 않습니다. 우선 아래와 같이 개관할 수 있습니다.

‘건설업, 건설산업에 관한 법률’로는 건설산업기본법이 있습니다. 이 법에서는 건설산업을 건설업과 건설용역업으로 분류하고, 건설공사를 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사 및 환경시설공사 등으로 나누고 있습니다. 그 밖에 특수공사에 관한 법률로 전기공사업법, 정보통신공사업법, 소방시설공사업법이 있습니다. 건축사법이나 건설기술관리법도 이 범주에 넣을 수 있습니다.

‘건설계약에 관한 법률’로 민법, 상법, 국가계약법령이 있습니다. 도급에 관한 규정이 주로 문제되지만, 매매, 임대차뿐 아니라 소비대차 등도 다루어집니다. 국가계약법령에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 ‘국가계약법’), 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 ‘지방계약법’)이 있습니다. 회계예규인 공사계약 일반조건, 공사계약 특수조건은 관급공사 계약에서 중요한 표준으로 사용되고 있습니다.

‘공정거래에 관한 법률’로 「하도급거래 공정화에 관한 법률」(이하 ‘하도급거래법’), 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」(이하 ‘공정거래법’)이 있습니다. 하도급거래법은 공정거래법의 특별법으로 건설거래의 특수성을 반영하고 있습니다.

‘노동 및 안전에 관한 법률’로 근로기준법, 산업재해보상보험법, 산업안전보건법, 직업훈련기본법 등이 있고, **‘건설기술에 관한 법률’**로 건축사법, 국가기술자격법, 건설기술관리법이 있습니다.

‘건설행정에 관한 법률’은 무척 많습니다. 김종보 교수의 분류를 원용하면, ① **‘건축경찰법’**으로 건축법 및 관련 법규들이 있고, ② **‘국토계획법’**으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 법률」, 도시공원법, 자연공원법 등이 있으며, ③ **‘개발사업법’**으로 도시개발법, 「도시 및 주거환경정비법」, 택지개발촉진법, 주택법, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등이 있습니다.

이러한 법률들 외에도 프로젝트 파이낸싱에 의해 건설과 금융이 결합하면서, 더 많은 법률들이 건설사업에 관여하게 되었습니다. 소비대차에 관한 각종 법률들이 적용되고, 담보적 목적으로 신탁회사가 관

여하면서 신탁법도 중요한 부분으로 등장했습니다. 신탁법은 프로젝트 파이낸싱과 결합되면서 꽃을 피웠다고 해도 과언이 아닙니다. 금융기법이 다양해지면서, PFV에 관한 법인세법, 리츠에 관한 부동산투자회사법, 부동산 펀드에 관한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 '자통법') 등도 건설법제와 관련을 맺게 되었습니다.

3. 건설법제의 체계

건설법제는 '건축물'에서 출발해서, '도시'와 '국토'로 나아갑니다. 건설법제의 출발은 '건축물법'입니다. 각종 건축물을 짓고, 유지·관리하며, 결국 철거하는 전 과정을 규율하는 법입니다. 대표적인 것은 건축법이고, 아파트가 등장하면서 주택법이 분화되었습니다.¹ 그 밖에 임대주택법 등 다양한 건축물법이 파생되고 만들어졌습니다. 최근 환경에 대한 관심이 높아지면서 「녹색건축물 조성지원법」도 등장했습니다.

넓게 보면 건축물 중 하나지만, 기반시설은 특별하게 취급됩니다. 도로, 하수도, 공원, 주차장 등이 그것입니다. 이를 '인프라법'(기반시설법)이라고 분류할 수 있습니다(도로법, 하수도법, 주차장법 등). 기반시설은 공공시설이므로 주로 정부 등 공공기관에 의해 개발됩니다. 하지만 예산 등을 이유로 대규모 인프라 개발에 민간자본을 끌어들이는 필요가 있습니다. 이를 위해 「사회기반시설에 대한 민간투자법」이 제정되었습니다.

건축물과 기반시설(인프라)이 모여 도시를 이룹니다. 도시와 관련된 법은 크게 도시개발법과 도시계획법으로 나눌 수 있습니다. '도시개발법'은 도시를 개발하기 위한 각종 권한과 근거를 갖추기 위한 법률이고, '도시계획법'은 도시개발을 규제하거나 도시개발을 계획적으로 하기 위한 법률입니다. 도시계획법을 도시개발법의 상위에 두면서 도시개발법을 도시계획법 안에 포함시키기도 하지만, 도시계획법과 도시개발법은 서로 평평한 긴장관계를 가지고 있으므로 구분하는 것이 옳습니다.

도시계획법은 처음에는 도시를 대상으로 하였지만, 농촌 등 비도시지역으로 확대되면서 '국토계획법'으로 발전하였습니다. 도시계획법제는 공간계획에서 시작되었지만, 지금은 단순한 공간계획이

¹¹ 다만 주택법에는 공동주택 개발을 위한 도시개발법의 내용도 포함되어 있습니다.

아니라 사람의 삶과 주거에 관한 종합적인 계획법제로 발전하였습니다. 자연 및 역사·문화경관을 보호하기 위한 경관법이 대표적인 예입니다.

‘도시개발법제’는 구도시를 개발하는 것과 신도시를 개발하는 것, 환지방식에 의한 것과 수용 방식에 의한 것 등 다양한 것이 있습니다. 전통적으로는 토지구획정리사업 방식이 주류였으나, 점차 수용에 의한 도시개발사업으로 옮겨 갔습니다. 최근에는 기업도시와 같은 특수한 도시개발이나, 지방을 포함한 특정 지역의 개발을 염두에 둔 특별법들도 많아지고 있습니다.

도시개발법의 하나로 분류하지만, 불량주택이나 낙후한 도시를 재건축, 재개발하는 ‘도시정비법제’는 별도로 구분하는 것이 좋습니다. 기존 주택을 철거하고 새로 개발한다는 점에서 특수성을 가지고 있습니다. 역사적으로 재건축사업, 재개발사업, 주거환경개선사업 등 여러 유형을 만들어 냈습니다. 최근에는 낡은 것을 부수고 새로 짓는 ‘재개발’이 아니라 보전과 개량을 통해서 도시를 재생시키는 ‘도시재생’이 새로운 패러다임으로 등장하기도 했습니다.

그 밖에 ‘건설산업법’, ‘공공계약/조달법’ 등이 있습니다. 이러한 유형화에 따라 법률을 분류하면 다음과 같습니다.

<p>국토계획/도시계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 국토기본법 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 수도권정비계획법 - 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 - 경관법
<p>개발법제/도시개발</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 도시개발법 - 택지개발촉진법 - 기업도시개발특별법 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 - 지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률 - 동서남해안 및 내륙권 발전을 위한 특별법

<p>도시정비/도시재생</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 도시 및 주거환경정비법 - 도시재정비 촉진을 위한 특별법 - 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법
<p>건축/주택</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 건축기본법 - 건축법 - 건축물의 분양에 관한 법률 - 녹색건축물 조성 지원법 - 주택법 - 주택공급규칙 - 임대주택법 - 공공주택건설 등에 관한 특별법
<p>인프라(기반시설)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 - 하수도법 - 자연공원법 - 도로법 - 주차장법 - 사회기반시설에 대한 민간투자법
<p>건설산업</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 건설산업기본법 - 건축사법 - 건설기술관리법 - 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 - 부동산투자회사법(리츠) - 법인세법(PFV) - 해외건설 촉진법
<p>공공계약/공공조달</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 - 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 - 조달사업에 관한 법률 - 공사계약일반조건 - 공사계약특수조건 - 공사입찰유의서, 공동계약운용요령

■ 화제의 판결 ■

주택재개발정비사업조합이 현금청산대상자에 대하여 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비에 관하여 청산 또는 반환을 구할 수 있는지

[대상판결 : 대법원 2014. 12. 24. 선고 2013두19486 주거이전비등 판결]

1. 시안의 개요 및 쟁점

도시정비사업에서 조합원이 된 토지등소유자가 분양신청을 포기하거나 분양대상에서 제외되는 경우, 분양계약을 체결하지 않은 경우에는 현금청산자가 됩니다. 도시정비법은 위와 같이 분양에 대한 권리가 없어지는 경우에 자신의 토지 등에 대한 평가액을 금전으로 보상받고 정비사업에서 벗어날 수 있도록 하고 있습니다.

그런데 이와 같은 현금청산대상자들이 그동안 조합이 사용한 정비사업비를 부담하여야 하는지 논란이 되었습니다. 보통 조합에서는 현금청산자에게 지급할 청산금에서 그동안 발생한 사업비를 공제한 후 청산금을 지급하여 왔습니다. 이에 대해 하급심은 재개발사업의 경우 현금청산대상자들에게 정비사업비를 부담시키는 것은 부당하다는 판결을 하기도 했습니다.

대상판결은 바로 주택재개발정비사업조합이 현금청산대상자에 대하여 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비에 관하여 청산 또는 반환을 구할 수 있는지에 대해 실시한 판결입니다.

2. 판결의 내용

대법원은 먼저 기존 대법원 판결의 법리를 재확인하였습니다.

- 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등으로 구 도시정비법 제47조 및 조합 정관이 정한 요건에 해당하여 현금청산대상자가 된 조합원은 조합원의 지위를 상실한다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결).
- 구 도시정비법상 조합과 그 조합원 사이의 법률관계는 그 근거법령이나 정관의 규정, 조합원 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정에 따라 규율되는 것으로서 그 규정이나 결의 또는 약정으로 특별히 정한 바가 없는 이상, 조합원이 조합원의 지위를 상실하였다고 하더라도 그 조합원이 조합원의 지위에서 얻은 이익을 당연히 소급하여 반환할 의무가 있는 것은 아니다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결 등 참조).

그리고 원칙적으로 주택재개발정비사업조합이 현금청산대상자에 대하여 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비에 관하여 반환을 구할 수 없다고 보았습니다. 다만 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 조합의 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우 등에는 정비사업비를 청구할 수 있음을 밝혔습니다.

- 조합원이 구 도시정비법 제47조나 조합 정관이 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 된 경우에는 조합원의 지위를 상실하여 더 이상 조합원의 지위에 있지 아니하므로 조합은 현금청산대상자에게 구 도시정비법 제61조 제1항에 따른 부과금을 부과·징수할 수 없다.
- 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 조합의 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우 등에 한하여, 조합은 구 도시정비법 제47조에 규정된 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 그 반환을 구할 수 있다.

3. 판결의 의의

지금까지 재개발사업에서 현금청산대상자들이 조합원 지위를 가지고 있었던 동안에 발생한 조합의 사업비를 부담해야 하는지에 대해 명확한 대법원 판례가 없어 논란이 있었습니다. 대법원 2009다81203 판결에서는 “현금청산대상자는 조합에 대하여 조합원의 가장 주된 권리인 분양청구권을 행사하지 못하게 되므로 형평의 원칙상 그에 대응하는 조합원으로서의 의무, 즉 사업비·청산금 등의 비용납부의무, 철거·이주 및 신탁등기 의무 등도 면하게 된다고 보는 것이 타당”하다고 실시하였는데, 이를 반대해석하면 조합원 지위를 가지고 있었던 동안에 발생한 정비사업비에 대해서는 반환의무를 부담해야 한다는 견해도 있었습니다.

그런데 대상판결에서 현금청산대상자에 대하여는 조합원 지위를 가지고 있던 동안에 발생한 사업비에 대해서도 원칙적으로 책임을 부담시킬 수 없다고 실시함으로써, 논란은 정리가 되었습니다.

다만 대법원은 예외적으로 현금청산대상자에게 조합원 지위를 가지고 있었던 동안에 발생한 사업비를 부담시킬 수 있다고 밝혔습니다. 정관 규정에 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 조합의 정비사업비 중 일정 부분을 부담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우에는 가능하다는 것입니다.

이때 정관 규정은 ‘조합원은 정비사업비를 부담한다’는 정도로는 가능하지 않습니다. 대법원은 “피고의 정관 제10조 제1항 제6호는 조합원이 정비사업비 등의 비용납부의무를 부담한다고 규정하고 있으나, 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전에 발생한 정비사업비를 부담한다고 규정한 조항을 피고의 정관에서 찾아볼 수 없는 점 등 판시와 같은 사정을 이유로 피고는 원고들에게 협의매도일까지 발생한 정비사업비의 지급을 구할 수 없다”고 실시하였습니다. 따라서 정관 규정을 통해 현금청산대상자에게 정비사업비 지급 의무를 부담시키려면 매우 구체적으로 기재가 되어 있어야 합니다.

한편 위 사안은 재개발사업에 관한 판례인데, 재건축사업에서도 이와 동일한 결론에 이를 것인지는 여전히 다툼이 남아 있습니다. 서울고등법원 2012. 11. 19. 선고 2011나84580 판결은 재건축사업에 관한 사안이었는데, '현금청산은 조합이 원활한 사업진행을 위하여 정비사업에 동의하고도 분양신청을 하지 아니한 조합원들에게 토지·건축물 등 권리를 취득하는 것을 내용으로 하므로, 조합원 지위를 상실할 때까지 발생한 조합의 사업비용 중 조합원으로서 부담하였어야 할 금원도 고려되어야 할 것이어서, 사업비 중 현금청산자들의 종전자산 평가액에 대한 개별비율에 해당하는 금원을 청산금액에서 공제한 것은 정당하다'고 판시한 바 있습니다. 강제조합원 제도를 취하고 있는 재개발사업의 경우와 달리 임의가입제를 취하고 있는 재건축사업의 경우에는 달리 판단될 가능성도 있겠습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2014. 12. 24. 선고 2013두19486 주거이전비등 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

LH, 공공임대 · 소형 남기고 주택분양 철수

한국토지주택공사(LH)가 주택분양 사업에서 사실상 철수합니다. 공공기관이 민간 사업자들과 직접적인 경쟁을 펼치는 영역을 조정하겠다는 정부의 공공기관 정상화 2단계 계획이 구체화하는 것입니다. LH는 공공 임대주택 공급을 주력으로 삼고, 주택분양 사업에서는 사실상 철수하되 공공 기능이 아직 필요한 소형주택만을 남길 전망이다.

정부 고위 관계자에 따르면 정부 역점사업 중 하나인 공공기관 정상화 2단계에서는 LH를 비롯해 한국전력, 한국도로공사 등 각 기관에 대한 전면적인 기능 조정이 이뤄집니다.

정부 방침에 따르면 LH는 민간과 겹치는 영역인 주택분양 사업을 사실상 접는 방안이 추진됩니다. 주택분양은 민간 건설사들이 주도해야 하는 시장이지만, 공공기관이 시장에 진입하면서 오히려 시장에 혼란을 주고 있다는 판단에 따른 것입니다. 현재 LH는 85㎡ 이하 주택사업에서 민간 기업과 경쟁하고 있습니다. 다만 정부는 서민 주거 안정을 고려해 LH가 수행하고 있는 60㎡ 이하 주택에 대해서는 기존 사업을 유지하는 방안도 검토하고 있습니다.

LH 주택분양 사업 중단과 함께 정부가 추진 중인 공공기관 정상화 2단계 작업은 공공성이 현저히 떨어지고, 민간 기능으로 대체할 수 있는 공기업 기능을 매각하거나 통폐합하는 게 핵심입니다. 대내외 환경 변화 · 민간 경쟁의 타당성과 수익성 등을 종합 점검해 모든 기관(공공기관 미지정 회사까지 포함) 기능과 조직을 재설계하고, 국민 수요가 높은 사회간접자본(SOC) · 문화 분야 기능 조정을 실시하고 공공기관 간 유사 · 중복 기능 통폐합을 촉진하겠다는 게 골자입니다.

도로공사의 고속도로 건설사업도 SOC 분야 기능 조정 대상으로 꼽힙니다. 도로공사는 직접적인 도로 건설 사업에서는 손을 떼고 도로 운영 · 유지관리 등에 초점을 맞추는 방향으로 조정됩니다. 부채 문제 개선을 위해 휴게시설이나 도로공사 소유 용지 등에 대해서는 일정 부분 매각하는 방안

도 검토됩니다. 이는 전국 곳곳에 고속도로가 잘 깔려 있는 데다 복지 재원이 늘어나 SOC를 줄여야 할 재정적 이유가 커졌기 때문입니다. 정부는 이미 SOC 민간투자사업 활성화를 위해 기존 수익형 민자사업(BTO)을 보완해 손익공유형 투자 방식(BOA·Build-Operate-Adjust)을 도입하기로 결정했습니다.

또 교도소와 세무서, 우체국도 민자를 도입해 짓기로 했습니다. 같은 맥락에서 도로공사가 중장기적으로 확대할 예정인 민자 고속도로 유지관리 사업도 재조정될 가능성이 높습니다.

공기업 자회사에 대한 구조조정도 본격화할 가능성이 높아졌습니다. 공공기관들이 출자회사를 설립하며 핵심 분야 이외 사업을 지속적으로 확장하고 있다는 판단입니다. 우선 한전은 발전자회사를 포함한 68개 출자회사에 대해 지분을 보유하고 있는데, 수익이 발생하지 않는 사업을 과감히 매각하는 방안이 검토될 전망입니다.

철도공사 자회사들도 매각 대상에 포함될 수 있습니다. 국회 예산정책처는 최근 보고서를 통해 철도공사가 '미래 성장동력 확충'을 이유로 자회사를 통해 펼치는 사업들이 이미 민간 영역에서 활성화한 사업이라 공기업 특성에 맞지 않는다고 주장했습니다. 코레일유통 온라인 쇼핑몰, 코레일로지스 국제물류, 코레일관광개발 외국여행·렌터카, 코레일네트웍스 민간 주차장 관리 사업 등이 이에 해당합니다.

공교롭게도 이들 자회사는 2013년 모두 영업손실을 기록한 바 있습니다.

문화 분야 기능 조정과 관련해 1차 타깃은 카지노 업체 그랜드코리아레저(GKL)가 될 가능성이 높습니다. 상장사인 파라다이스를 비롯해 국내 동종 민간업체들이 있는 데다 영종도에 외국 자본 리포&시저스(LOCZ) 복합 리조트가 들어설 예정으로 이미 설립 목적이 달성됐다는 시각이 많습니다.

[관련 기사]

- [매일경제 - NH, 공공임대·소형 남기고 주택분양 철수\(2015. 1. 9.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

국회 문턱 못 넘은 부동산대책 수두룩

지난해 9·1대책과 10·30대책 등 부동산시장을 활성화하기 위해 정부가 쏟아낸 대책 가운데 아직 실제로 적용되지 못한 내용이 적지 않은 것으로 나타났습니다. 분양가상한제를 탄력 적용하는 등 내용이 담긴 '부동산 3법'은 작년 말 여야의 극적인 합의로 국회를 통과했지만 이밖에 조치는 야당 반대나 정책 발표 후 의회에서 잠자고 있거나 법안 발의가 이뤄지지 않았습니다.

1월 8일 국토교통부와 부동산 업계에 따르면 정부가 작년 9·1대책 때 발표한 공공관리제를 개선하는 도시 및 주거환경정비법 개정안은 국회에서 5개월째 잠자고 있습니다. 공공관리제는 재건축·재개발 등 정비사업을 추진할 때 해당 지방자치단체장이 공공관리자로 참여해 조합 임원 선출과 시공사 선정 등에 참여하고 사업비를 지원하는 제도입니다.

취지는 좋지만 일부 지자체가 모든 정비사업에 이를 의무적으로 적용하고 특히 시공사 선정 시기를 사업시행인가 이후로만 할 수 있게 해 좀처럼 사업이 진전되지 않는다는 비판이 많았습니다. 9·1대책에서는 시공사 선정 시기를 조합설립인가 이후로 앞당기는 쪽으로 공공관리제를 개선하기로 하고 같은 달 이 내용이 담긴 도정법 개정안이 이노근 국토교통위원회 의원 발의로 국회에 제출됐습니다.

하지만 당시 여야 합의 과정에서 '부동산 3법만 갖고 논의하자'는 야당의 강경한 주장 탓에 개정안은 논의도 제대로 되지 않은 채 현재까지 국회에 계류돼 있습니다. 향후에도 통과는 불투명합니다. 제도의 위력을 약화시키는 개정안에 야당이 부정적 태도를 보이고 있어서입니다.

같은 해 10·30대책에 포함된 준공공임대주택 활성화 대책도 아직 국회 문턱을 넘지 못했습니다. 준공공임대주택 공급 확대를 위해 의무임대기간을 기존 10년에서 8년으로 단축하고 용적률과 층수 제한을 완화하는 임대주택법 개정안은 지난달 김태원 국회 국토교통위원회 의원이 대표 발의했

습니다. 내용 자체에는 여야가 이견이 없지만 지난해 말 계속된 '부동산 3법' 논의에 문혀 아직 국회 문턱을 넘지 못했습니다.

집값이 떨어져도 담보물인 해당 주택으로만 상환의무를 한정하는 유한책임대출(비소구대출) 도입은 주택법을 고쳐야 하는데 아직 개정안이 마련되지도 않았습니다. 국토부는 늦어도 상반기에는 국회에 개정안을 제출한다는 계획이라 시행은 올 하반기에나 가능할 전망입니다.

주택 거래 시 부담하는 중개수수료를 기존의 절반 수준으로 낮추는 수수료 개선안은 다음달께 열리는 각 지자체 지방의회에서 이 내용의 조례개정안이 통과돼야 시행될 수 있습니다. 실제 수수료율은 지자체 조례로 정하기 때문입니다. 수수료 인하에 반대하는 공인중개사협회와 찬성하는 소비자단체들이 주요 지자체 지방의원들을 상대로 로비전을 펼치고 있는 상황입니다.

[관련 기사]

- [매일경제 - 국회 문턱 못 넘은 부동산대책 수두룩\(2015. 1. 8.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

규모 작아도 재건축 가능해진다

앞으로는 2개 필지만으로도 재건축 등 소규모 도시정비사업을 추진할 수 있게 됩니다. 기존 재정비사업이 대규모 추진되다 보니 사업이 정체됨에 따라 이를 활성화하기 위한 것으로 서울 목동, 경북 영주, 부산 보수동, 전북 월명동 등 4곳에서 시범사업이 시작됩니다.

국토교통부는 지난해 10월 15일부터 건축협정제도가 건축법에 반영돼 건축협정제도에 대한 설계자·시공자·허가권자 등 건축 관계자 이해도를 높이고 국민에게 널리 알리기 위해 전국 4개소를 시범사업지로 선정, 올해부터 본격 추진한다고 1월 8일 밝혔습니다.

건축협정사업이란 도로 폭 또는 대지면적이 적어 건축법규 준수가 어렵거나 사업성이 떨어져 재건축이 곤란한 지역 소유자들이 협정을 해 재건축을 쉽게 할 수 있는 소규모 도시정비사업입니다. 협정을 체결한 지역은 하나의 대지로 간주해 건축법 등을 적용해 용적률, 건폐율, 조경, 주차장, 진입도로 등을 신축적으로 적용하고 대지의 분할제한, 도로사선, 일조기준 등을 완화하는 등 재건축을 촉진할 수 있습니다. 건축협정을 체결할 수 있는 필지 범위에 대한 제한이 없어 2필지만으로도 협정 추진이 가능한 것입니다. 이번에 선정된 시범사업지는 일반적 재건축이나 재개발 제도로는 주택 개량이 어렵고 주민과 지자체 추진 의지가 큰 지역입니다.

목동 사업지는 SH공사가 다가구임대주택 건설을 추진할 지역으로, 건축협정을 해 맞벽으로 건축하며 주차장·조경 등을 공동으로 설치하면 전용면적이 넓어지고 더욱 쾌적한 주거환경이 마련될 것으로 기대됩니다.

영주시 영주2동 사업지는 도로가 없는 단독주택을 포함한 3개 필지로, 건축협정 체결로 도로가 없는 문제를 해소하게 됩니다. 보수동 1가 사업지는 5개 필지로, 경사가 급하고 도로가 없는 대지를 포함해 필지 규모로도 50㎡ 이하 소규모여서 재건축이 어려운 지역이지만 이번 건축협정 체결로

재건축 추진동력을 기대하고 있습니다. 월명동 사업지는 40년 이상 된 노후 점포주택지 6개 필지로, 대규모 재개발사업지구(도시재생선도사업지역) 내에 위치해 전면철거 방식 재개발사업이 아니라 기존 도시 골격을 유지하면서 주민 중심의 소규모 재건축을 추진하게 됩니다.

[관련 기사]

- [파이낸셜뉴스 - 규모 작아도 재건축 가능해진다\(2015. 1. 8.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

부실기업 통째로 사들인 유암코의 새 도전

은행권이 출자해 만든 민간 배드뱅크인 연합자산관리(이하 유암코)가 법정관리(회생절차)를 선택해야 할 만큼 재무구조가 악화된 기업을 통째로 사들여 구조조정을 통해 정상화하는 새로운 시도에 나섰습니다.

유암코는 지난해 말 제지업체 세하를 인수한 데 이어 올해 전자, 조선 관련 업체 인수를 추가로 검토하고 있습니다. 유암코는 그동안 은행권의 부실채권(NPL)을 매입해 담보물을 처분하는 일에 주력해 왔습니다.

유암코는 채권단 주도의 자율협약을 통한 회생에 실패한 기업이 법정관리(기업회생절차)에 들어가기 전에 민간에서 자금을 투입해 또 한 번의 회생을 노려보는 새로운 부실채권정리시장이 열려야 한다고 강조합니다.

그렇게 되면 '부실-매각(회수)-회생(청산)'이라는 기업구조조정시장의 생태계가 더 활기를 띌 수 있다는 것입니다. 현재의 법정관리제도는 추가 투자가 사실상 불가능해 기업 회생이나 청산에 시간이 많이 걸립니다.

◆ 부실채권 '청산'에 주력하던 유암코...작년 말 상장사 인수

유암코가 운용하는 유암코워크아웃제일차기업재무안정PEF는 지난해 10월 19일 세하(027970) (407원▲ 31 8.24%)의 200억 원 규모 유상증자에 참여했습니다. 세하의 주채권은행이었던 산업은행이 보유한 채권을 유암코가 인수한 뒤 이를 출자전환하는 방식이었습니다. 유암코는 당시 시세(590원)보다 69% 비싼 1,000원에 부실채권을 출자전환했습니다. 상장사인 세하는 유암코 인수 소식에 일시적으로 주가가 급등하기도 했습니다.

유암코는 산은으로부터 담보채권값만 치르고 회사를 넘겨받은 것으로 알려졌습니다. 당시 산은은 세하의 매출채권을 담보로 돈을 빌려줬기 때문에 매출채권이 회수되면 그 돈은 산은으로 들어오는 구조였습니다. 따라서 세하가 정상화되기 위해서는 조속한 매각이 이뤄져야 했던 상황이었습니다. 유암코는 세하에 50억 원 정도를 선지원한 뒤 회사를 사들였습니다.

유암코가 이 같은 방식으로 투자한 건 처음이었습니다. 유암코는 2008년 글로벌 금융위기 이후 부실채권이 대량으로 발생할 것이란 위기감에 국내 6개 시중은행이 주축이 돼 설립한 회사입니다. 부실채권을 사들여 정리하는 역할을 맡아왔습니다.

실제로 유암코는 부실채권시장 점유율이 40~50%로 관련업계 1위 자리를 유지하고 있습니다. 하지만 시중은행에서 사들이는 부실채권은 공장이나 상가 등 자산을 담보로 발행된 채권이 대부분이고, 기업 무담보 부실채권은 거의 없다는 게 유암코의 설명입니다.

유암코의 부실채권 정리는 담보물을 넘겨받아 매각(청산)하는 방식이었습니다. 하지만 일시적인 이유로 무너진 기업은 추가 자금을 투자한 뒤 회생시키는 것이 '제값'을 받는데 더 유리하다고 보고 지난해 말부터 새로운 시도를 하고 있습니다.

◆ “자율협약 실패 기업, 법정관리 가기전에 새 기회 주어져야”

유암코의 이성규 사장은 부실채권 전문가로 소문난 인물입니다. 이헌재 전 장관이 한국 최고의 부실채권 전문가로 꼽은 인물이기도 합니다. IMF(국제통화기금) 외환위기 이후 기업구조조정위원회 사무국장 시절 한국식 워크아웃을 고안해 '미스터(Mr) 워크아웃'이라는 별칭을 갖고 있습니다.

이 사장은 채권단의 자율협약으로 회생을 시도했다가 실패한 기업이 법원의 문(법정관리)을 두드리기 전에 선택할 수 있는 시장이 생겨야 한다고 강조합니다. 법정관리는 신속하고 강도 높은 구조조정은 가능할지 몰라도 추가 투자는 받을 수 없기 때문입니다.

이 사장은 "일본의 일본항공(JAL)이 2010년 1월 2조3000억 엔의 빚을 끌어안고 법정관리에 들어갔다가 3년만에 빠른 속도로 회생한 것은 일본에 존재하는 '기업회생기구' 덕분"이라며 "일본의 기업회생기구는 법정관리 기업이 투자금을 유치할 때 보증을 서주기 때문에 빠른 정상화가 가능하게끔 돕는다"고 설명했습니다.

그는 또 "유암코는 부실기업 인수를 계속 추진해 나갈 방침이나 규모상 한계가 있다"면서 "이 같은 방식의 부실채권정리시장이 새롭게 열려야 한다"고 강조했습니다.

[관련 기사]

- [조선비즈 - 부실기업 통째로 사들인 유암코의 새 도전\(2015. 1. 11.\)](#)

■ 최신 법령 ■

개발이익 환수에 관한 법률

[법률 제12245호, 2014. 1. 14. 일부개정, 시행 2015. 1. 1.]

1. 개정이유

서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책에 따라 최근 부동산 경기 침체현상을 극복하기 위한 방안으로 개발부담금을 한시적(1년)으로 감면하는 특례를 규정하고, 개발부담금 징수율 향상을 도모하고자 개발부담금 성실 납부자에 대한 환급제도를 도입하는 한편, 그 밖에 개발부담금의 납부 연기 및 분할 납부에 따른 가산 징수제도를 정비하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요 내용

가. 기부채납이 아닌 단순 '제공'을 개발비용 인정 대상에서 제외

개발부담금 납부의무자가 공공시설이나 토지 등을 국가·지방자치단체에 기부채납한 경우만 그 가액을 개발비용으로 인정하고, 기부채납이 아닌 단순 '제공'한 경우는 개발비용 인정대상에서 제외함(제11조제1항제2호).

나. 양도·양수 시 개발비용 인정범위 정비

개발사업과 관련이 없는 사무소 건물 등의 양도를 개발비용에서 제외하기 위해, 양도·양수 시 개발비용으로 인정하여 공제해 주는 범위를 '토지와 사업의 양도'에서 '토지의 양도'로 한정함(제12조제1항).

다. 개발부담금 부담률 차등화

개발부담금 부담률을 개별입지사업의 경우와 계획입지사업의 경우로 나누어, 계획입지사업의

개발부담금 부담률을 현행 25%에서 20%로 인하함(제13조제1호).

라. 개발부담금 결정·부과 기간 변경

개발부담금의 결정·부과기간을 현행의 부과 종료 시점부터 3개월 이내에서 5개월 이내로 연장함(제14조제1항).

마. 개발부담금 성실 납부자에 대한 환급제도 도입

개발부담금의 징수율을 제고시키기 위하여 납부 기한 만료일까지 개발부담금을 완납한 경우에는 부과일부부터 납부일까지의 기간 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정된 금액을 납부 의무자에게 환급할 수 있도록 함(제18조의2 신설).

바. 개발부담금 납부 연기 및 분할 납부에 따른 가산금 부과제도 정비

「국세징수법」에서 납부유예기간(9~18개월)에 대하여 가산금을 부과하지 아니하고 있는 예에 비추어, 개발부담금의 납부유예기간이 1년 미만인 경우에는 가산금을 부과하지 아니하도록 함(제20조제3항).

사. 개발부담금의 한시적 감면에 관한 특례

부동산시장을 활성화하고 경제활력을 회복시키기 위하여 대규모 투자를 수반하는 택지개발사업 등 개발부담금 부과 대상 사업으로서 이 법 시행일부부터 1년까지의 기간 동안 인가 등을 받은 개발사업 중 서울특별시, 인천광역시 및 경기도에서 시행하는 개발사업은 그 개발부담금의 100분의 50을 경감하고, 그 외의 지역에서 시행하는 개발사업은 그 개발부담금을 전액 면제하도록 함(부칙 제8조).

<법제처 제공>

3. 다운로드 : 개발이익 환수에 관한 법률

■ 최신 법령 ■

재건축초과이익 환수에 관한 법률

[법률 제12958호, 2014. 12. 31. 일부개정, 시행 2014. 12. 31.]

4. 개정이유 및 주요내용

주택시장을 안정시키고 재건축사업을 활성화하기 위하여 현행 법률에서 한시적으로 2014년 12월 31일까지 관리처분계획의 인가를 신청한 재건축사업에 대하여 재건축부담금을 면제하던 것을 2017년 12월 31일까지 3년간 연장하려는 것임.

재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의2 중 "2014년"을 "2017년"으로 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(재건축부담금 면제를 위한 임시 특례에 관한 적용례) 제3조의2의 개정규정은 이 법 시행 전에 관리처분계획의 인가를 신청한 사업으로서 이 법 시행 후 재건축부담금 부과종료 시점이 도래하는 사업에 대하여도 적용한다.

5. 다운로드 : [재건축초과이익 환수에 관한 법률](#)

■ 최신 판례 ■

대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결 [손해배상(기)]

1. 사건의 개요

안산고잔그린빌15단지 아파트의 입주자대표회의가 위 아파트 단지의 사업주체인 한국토지주택 공사를 상대로 하여, 위 아파트의 창호가 알루미늄재질이 아닌 플라스틱재질로 시공되는 등 사업승인도면이나 착공도면과 다르게 시공된 하자가 있다는 이유로 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구한 사건입니다.

2. 원심의 판단

원심은 분양자는 특별한 사정이 없는 한 사업승인도면과 착공도면의 내용대로 아파트를 건축할 의무를 부담하는 것이므로, 변경 시공된 부분이 사업승인도면과 착공도면에서 정한 것에 비해 성질이나 품질이 향상된 것이 아니라면 당해 분양계약에서 보유하기로 정한 품질이나 성상을 갖추지 못한 하자에 해당한다고 판시하였습니다.

원심은 그와 같은 판단의 근거로, 선분양·후시공의 방식으로 분양이 이뤄지는 공동주택의 경우 수분양자는 직접 분양대상 아파트를 확인할 방법이 없고, 오직 분양자가 사업승인을 받으면서 제출한 도면과 착공신고를 하면서 제출한 도면에 따라 아파트를 건축할 것을 기대하고 분양계약을 체결할 수밖에 없다는 점을 들었습니다.

3. 대법원의 판단

하지만 대법원은 원심의 위 판단에는, 도시정비법 제44조의 "임차인"의 범위에 관한 법리를 오해 하지만 대법원은 아파트에 하자가 발생하였는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 사업승인도면이나 착공도면이 아니라, "준공도면"을 기준으로 판단해야 한다고 판시하였습니다. 판단의 근거는 다음과 같습니다.

- ① 사업승인도면은 사업주체가 주택건설사업계획의 승인을 받기 위해 제출하는 기본도서에 불과하고 대외적으로 공시되는 것이 아니므로, 별도의 약정이 없는 한 사업주체와 수분양자 사이에 사업승인도면을 기준으로 분양계약이 체결되었다고 보기 어렵다.
- ② 실제 건축과정에서 공사의 개별적 특성이나 현장 여건에 따라 설계변경이 빈번하게 이뤄진다.
- ③ 위와 같은 설계변경의 경우 원칙적으로 사업주체는 관련 법령에 따라 사업계획승인권자로부터 사업계획 변경승인을 받아야 하고, 경미한 설계변경에 관하여도 통보 절차를 거치도록 하고 있으며, 설계변경이 이뤄진 경우 변경된 내용이 모두 반영된 최종설계도서에 의해 사용검사를 받게 된다.
- ④ 사용검사 이후의 하자보수도 준공도면을 기준으로 실시하게 된다.
- ⑤ 아파트 분양계약서에는 통상적으로 설계변경 등에 관한 조항을 두고 있고, 주택관련 법령이 설계변경절차를 예정하고 있으므로 수분양자는 당해 아파트가 사업승인도면에서 변경이 가능한 범위 내에서 설계변경이 이뤄진 최종설계도서에 따라 하자 없이 시공될 것을 신뢰하고 분양계약을 체결한 것으로 볼 수 있다.

정리하자면, 설계변경을 법률이 예정하고 있고 수분양자도 적법한 범위 내에서 설계변경이 이뤄질 것을 미리 예상할 수 있으므로, 수분양자와 사업주체 사이에 분양계약의 내용이 된 설계도면은 "사업승인도면에서 변경 가능한 범위 내에서 설계변경이 이뤄진 최종설계도서"라는 것입니다.

다만, 대법원은 사업주체가 계약 당시 사업승인도면이나 착공도면에 기재된 특정한 시공내역과

방법대로 시공할 것을 제시, 설명하였거나 분양안내서 등 분양광고나 견본주택 등을 통해 그와 같은 내용이 별도로 표시되는 등의 특별한 사정이 있다면, 준공도면이 아닌 사업승인도면이나 착공도면 등에 의해 하자를 판단해야 하는 경우가 있을 수 있다는 점을 인정하고 있습니다.

4. 시사점

대법원은 계약 해석의 법리에 따라 하자 판단의 기준이 될 설계도면이 무엇인지 판단하고 있습니다. 특별한 사정이 없는 한 준공도면이 하자 판단의 기준이 된다는 원칙은 세워진 셈이지만, 구체적 사건에서의 계약 해석에 따라 특별한 사정, 즉 사업주체와 수분양자 사이에 “사업승인도면이나 착공도면대로” 시공하기로 하는 합의가 인정될 사정이 있다면 사업승인도면이나 착공도면을 기준으로 하자 여부를 판단해야 한다는 점을 분명히 하고 있습니다.

따라서, 위 대법원의 판시 내용을 “아파트의 하자는 준공도면을 기준으로 판단한다”는 식으로 단순화시켜 이해하는 것은 위험할 수 있습니다. 분양 계약 당시의 분양광고나 견본주택 등을 통해 다른 해석이 내려질 가능성이 있다는 점을 대법원이 명시적으로 거론하고 있는 만큼, 분양광고의 문안이나 견본주택에 사용하는 자재 등 다른 해석의 여지를 줄 수 있는 사정들은 세심하게 주의를 기울일 필요가 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결](#)