

## 목 차

### ■ 팀 소개 ■

- 건설형사팀 소개 ..... 2

### ■ 건설부동산 칼럼 ■

- 신탁부동산의 처분 시 우선수익자에 우선하여 수분양자의 분양대금이 반환되어야 하는지..... 3

### ■ 화제의 판결 ■

- 도시환경정비사업에서 '토지등소유자'의 의미..... 7

### ■ 화제의 뉴스 ■

- 아파트 분양계약 해제 때 받은 대금 전부에 이자 붙여 반환해야.....10
- 인천공항철도 민자사업 재구조화 수익률 3.19% '최저' .....11
- 민자법인 계열사 편입 '30%룰' 완화.....13
- 주택사업계획 변경 사항 입주예정자에게 통보해야.....14

### ■ 최신 법령 ■

- 부동산투자회사법 일부 개정 .....15

### ■ 최신 판례 ■

- 대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다81474 판결 [관리비] .....18

## ■ 팀 소개 ■

## 건설형사팀 소개

건설산업은 종합적이고 방대하여 다양한 법적분쟁이 발생하는데, 그 중 큰 부분을 차지하는 것이 형사사건입니다. 형사사건은 건설 사업의 투자 및 개발 단계부터 입찰 및 설계, 시행, 시공 등 전 과정에 걸쳐 발생합니다. 지평은 건설 분야에서 발생하는 형사사건을 보다 효과적으로 처리하기 위하여 형사 분야에서 전문성을 쌓아온 형사전담팀 변호사와 함께 건설형사팀을 구성하였습니다.

건설형사팀에 함께한 형사전담팀 변호사 중에는 법원 형사부에서 부장판사로 다양한 형사사건을 처리한 강성국, 박정수 변호사를 비롯하여, 십수년간 검찰의 각 부서에서 다양한 수사사건을 처리하고, 부장검사를 끝으로 지평에 합류한 이홍재, 김영문 변호사가 포진하여 형사사건에 대한 남다른 전문성을 발휘하고 있습니다.

건설형사팀은 건설산업에 대한 깊이 있는 이해를 형사사건에 접목시켜 형사분쟁을 사전에 예방하기 위한 각종 법률자문은 물론, 수사에서부터 소송에 이르기까지 모든 단계에 걸쳐 종합적이고 적절한 법적 조력을 제공하고 있습니다.

건설형사팀은 위와 같은 전문성을 바탕으로, 부동산개발, 부동산취득, 프로젝트 파이낸싱, 부동산처분 과정에서 발생하는 배임, 횡령 등 경제범죄와 국가계약법규, 관급공사, 입찰 등 분야에서 발생하는 담합과 금전수수 등 비위범죄 그리고 건설회사 담합, 하도급 불공정거래 등으로 인한 범죄와 근로기준법, 노동조합법 위반, 산업안전 관련 범죄뿐 아니라 재개발·재건축사업 등 정비사업 관련 조합과 시행사·시공사 간의 형사 분쟁 등 다수의 건설형사 사건을 처리하고 있습니다.

▶ [건설형사팀 담당변호사 소개\(링크\)](#)

## ▶ 건설형사 사건 문의

이홍재 파트너변호사

- Tel: 02-6200-1870
- Email: [hjlee@jipyong.com](mailto:hjlee@jipyong.com)

## ■ 건설부동산 칼럼 ■

## 신탁부동산의 처분 시 우선수익자에 우선하여 수분양자의 분양대금이 반환되어야 하는지



(법무법인 지평 최진숙 변호사)

프로젝트 파이낸싱 방식으로 진행되는 부동산개발금융에 있어서, 대출금융기관은 사업부지를 담보로 PF대출을 실행한 후 신축된 아파트, 상가 등 건물을 제3자에게 분양하고 그 분양대금으로 대출원리금을 상환받는 경우가 많습니다. 이때, 사업부지를 담보로 확보하기 위하여 시행사가 위탁자가 되어 사업부지를 부동산신탁회사에 담보신탁하고 동 신탁의 우선수익자를 대출금융기관으로 지정하는 방안이 활용되고 있습니다. 담보신탁의 경우 부동산신탁회사가 직접 부동산개발사업의 시행주체가 되지 못하므로 부동산신탁회사가 추가로 대리사무계약을 체결하여 대출금융기관을 위한 분양수입금을 통한 대출원리금 상환 등의 자금관리업무를 수행하는 경우가 많습니다.

이와 관련하여 신탁된 부동산을 우선수익자의 요청에 따라 담보실행의 방법으로 환가하는 경우, 처분되는 신탁부동산에 미분양건물뿐만 아니라 분양되었으나 분양계약이 중도 해지, 해제된 건물이 포함되어 있을 때, 신탁부동산의 처분대금으로 우선수익자의 수익 지급보다 우선하여 수분양자에 대한 분양대금을 반환해야 하는지 논란의 여지가 있습니다. 왜냐하면, 사업부지에 대한 신탁과 대출금융기관에 대한 우선수익권 설정은 수분양자에 대한 분양 이전에 성립되어 있고, 대출금융기관의 입장에서는 신탁부동산의 전부에 관하여 수분양자를 포함하여 시행사의 다른 채권자보다 우선하여 채권을 회수할 수 있다고 기대하고 있기 때문입니다.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 최근에는 시행사의 신용리스크 및 시행사 통제 등의 위험을 헷지하기 위하여 부동산개발사업에서 담보신탁보다는 부동산신탁회사가 직접 시행 및 인허가의 주체가 되는 토지신탁(개발신탁) 방식에 의한 부동산신탁이 많이 이루어지고 있습니다. 토지신탁(개발신탁)의 경우에는 신탁회사가 수분양자와 직접 분양계약의 당사자가 되기 때문에 수분양자에 대한 분양대금 반환을 신탁의 우선수익권 지급보다 우선하는 것으로 신탁계약서상에 명시하는 경우가 많아 이 부분에 관한 논란은 실무적으로 어느 정도 해소되고 있습니다. 그러나, 이 경우에도 중도금대출금융기관에 대하여 수분양자와 동일한 순위로 분양대금을 반환하여야 하는지, 기분양물건 이외의 미분양물건의 경우에도 분양대금 반환이 우선되어야 하는지 등 우선수익자의 우선수익권과의 관계에서 계속적으로 논의되어야 할 부분이 있다고 할 것입니다.

대법원은 “미분양건물을 처분하여 정산하는 경우와 달리 이미 분양된 건물 부분을 처분하여 정산하는 경우에 있어서 수분양자에 대하여 부담하는 분양대금반환채무는 이 사건 부동산담보신탁계약 제21조 제1항<sup>2</sup>에서 정한 1순위로 정산하여야 하는 채무 또는 그보다 앞선 순위로 정산하여야 할 채무에 해당하는 것으로 보아야 하므로 신탁회사가 위탁자의 요청을 받아 이미 분양된 건물 부분인 102호를 매각한 대금으로 먼저 수분양자에 대한 분양대금과 상계하거나 공탁한 행위는 위 신탁계약 제21조의 정산의무를 위반하여 대출금융기관의 우선수익권을 침해한 것이라고 볼 수 없다”고 판시한 바 있습니다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2008다19034 판결). 이와 같은 대법원의 입장은 위와 같이 해석하지 아니하면 우선수익권자로서는 수분양자가 이미 납부한 분양대금으로 건축공사를 함으로써 신탁건물의 담보가치가 분양대금만큼 증가되거나, 우선수익권자로서 대출금의 이자 등 채권을 일부 변제받았음에도 또 다시 수분양자에게 분양대금을 반환하지 아니한 채 수분양된 물건의 매각대금에 관하여 우선권을 행사함으로써 수분양자의 희생 하에 이중의 만족을 얻게 되는 불합리한 결과를 초래하기 때문인 것으로 이해됩니다.

한편, 위 대법원 판결(2009. 7. 9. 선고 2008다19034)은 미분양건물을 처분하여 정산하는 경우와 이미 분양된 건물 부분을 처분하여 정산하는 경우를 구분하여 언급하고 있습니다(다만, 미분양건물을 처분하여 정산하는 경우는 사안에 해당하지 않아 별도로 판시하고 있지 않습니다).

그런데 위 대법원 판결(2009. 7. 9. 선고 2008다19034) 이후, 유사한 사안에서 서울중앙지방법원은 2011. 1. 14. 선고 2010가합58778 판결에서 “분양된 건물에 대하여도 담보신탁계약 우선수익권이 제한된다고 보기 어렵다”고 판시하였고,<sup>3</sup> 서울고등법원은 2013. 2. 22. 선고 2012나56285 판결에서

<sup>2</sup> 신탁계약서 제21조 (처분대금 등 정산)

① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 우선순위는 다음과 같다.

1. 신탁계약 및 처분절차와 관련하여 발생한 비용과 신탁보수
2. 제3호에 우선하는 임차보증금
3. 신탁계약 체결 전에 설정된 저당권자 등의 채무
4. 신탁회사가 인정한 임대차계약 체결된 임차인의 임차보증금
5. 신탁회사가 발행한 수익권증서상의 우선수익자의 채권
6. 제1호 내제 제5호의 채무를 변제한 후 잔여액이 있을 경우 위탁자에게 지급

<sup>3</sup> 동 사안은 다수의 수분양자(원고들)가 분양계약 해제 후 분양대금 반환채권을 최우선순위로 정산받을 권리가 있음을 확인·청구하는 사안인데, 1심 패소 후 원고들이 항소하지 않음에 따라 패소 확정되었습니다.

“분양계약이 실효된 경우 신탁사가 분양대금을 반환하지 아니한 채 분양대금으로 완공된 상가 자체를 신탁재산으로 확보하고 있더라도 이는 부당한 것이 아니다”라고 판시한 바 있습니다.<sup>4,5</sup> 위 두 하급심 판결에서는 수분양자들이 위 대법원 판결(2009. 7. 9. 선고 2008다19034)을 직접 인용하면서 분양대금 반환채권이 우선적으로 정산되어야 함을 주장하였으나, 담당 법원은 두 하급심 사안과 위 대법원 판결은 그 사안을 달리하고 부동산신탁계약, 대리사무계약의 내용 또한 상이하다는 취지로 수분양자들의 주장을 받아들이지 않았습니다.

위의 두 하급심 판결은 수분양자들이 담보신탁계약에 따른 우선수익권자의 환가 요청 ‘이전’에 시행사에 대하여 분양계약 해제의 의사표시를 했다는 점에서 공통됩니다. 법원은 분양계약 해제의 의사표시에 의해 더 이상 수분양자의 지위를 가지지 못하고 시행사에 대한 분양대금반환채권만을 가진 자에 대하여, 우선수익자의 환가 요청으로 분양된 건물이 매각되어 부득이 분양계약이 해제될 수밖에 없게 되는 수분양자들과 동일한 보호가치를 부여할 수 없다고 보고 있는 것 같습니다. 위와 같은 법원의 태도는 수분양자의 분양계약 해제의 의사표시에 의해 사실상 미분양 상태가 된 부동산에 대하여는 대출금융기관의 우선수익권 행사가 분양대금 반환채권에 의한 제한 없이 가능하다는 취지로 해석될 수도 있을 것입니다.

즉, 법원은 이미 분양된 건물 부분을 처분하여 정산하는 경우에는 수분양자의 분양대금반환채권에 의해 대출금융기관의 우선수익권 행사가 제한된다고 보는 반면(위 대법원 2009. 7. 9. 선고 2008다19034 판결 등), 분양된 건물이지만 수분양자의 분양계약 해제의 의사표시에 의해 분양계약이 해제된 이후에는 해당 건물을 처분하여 정산하더라도(수분양자에 대한 분양대금 반환의무와 상관없이) 대출금융기관의 우선수익권 행사가 제한 없이 가능하다고 보고 있는 것으로 판단됩니다.

이러한 법원의 태도는 수분양자의 분양대금반환채권에 의해 대출금융기관의 우선수익권 행사가 제한되는지 여부에 관하여 상호 모순된 판결로 오해될 소지가 있으나, 부동산담보신탁 이후 우선수익자와의 합의 하에 신축된 건물을 제3자에게 분양하고 중도금까지 수취한 경우, 이는 부동산신탁회사와

<sup>4</sup> 수원지방법원 안산지원 2012. 5. 24. 선고 2011가합4534 판결에 대한 항소심입니다.

<sup>5</sup> 동 사안 또한 수분양자가 분양계약상의 특약 미이행을 이유로 분양계약을 해제한 후 분양대금의 반환을 구하는 사안인데, 대법원 2015. 1. 15. 선고 2013다26838 판결에서 같은 취지로 최종 확정되었습니다.

수분양자 사이에 신축 건물에 관한 이중매매와 유사한 법률관계를 구성한다고 볼 수 있어 그 타당성이 일응 인정될 수 있을 것으로 판단됩니다.

따라서, 현재까지의 법원의 태도를 종합적으로 고려할 때, 부동산신탁의 우선수익자가 신탁부동산의 처분요청을 한 경우 수분양자의 분양대금을 우선수익자보다 선순위로 정산하여야 하는지 여부는 일의적으로 판단할 사항이 아니라, 개별 부동산신탁계약, 대리사무계약 등 제반 약정과 분양계약의 해제 시점, 분양계약상의 분양대금반환채무의 채무자 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항이라고 할 것입니다.

## ■ 화제의 판결 ■

## 도시환경정비사업에서 '토지등소유자'의 의미

[대상판결 : 대법원 2015. 6. 11. 선고 2013두15262 판결]

### 1. 사건의 배경

「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제8조는 주택재개발사업 등의 시행자를 규정하고 있는데, 주택재개발·재개발사업 등과 달리 도시환경정비사업에서는 토지등소유자도 시행자가 될 수 있습니다(제3항). 다만 토지등소유자가 도시환경정비사업을 시행하려면 사업시행인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 얻어야 합니다(제28조 제7항). 구체적인 계산방법과 관련하여, 도시정비법 시행령 제28조 제1항 제1호 다목 단서는 "도시환경정비사업의 경우 토지등소유자가 정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대하여는 정비구역 지정 당시의 토지 또는 건축물의 소유자를 토지등소유자의 수에 포함하여 산정하되, 이 경우 동의 여부는 이를 취득한 토지등소유자에 의한다"고 규정하고 있습니다.

도시환경정비사업에서 말하는 토지등소유자는 '정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자'인데(도시정비법 제2조 제9호 가목), 사업구역 내 토지에 관하여 신탁등기가 되었을 때 위탁자와 수탁자 중 누구를 도시정비법 제28조 제7항의 '토지등소유자'로 보아야 하는지 문제됩니다. 도시환경정비사업은 별도의 조합을 구성하지 않고 비교적 소수의 토지등소유자가 시행자가 되어 사업을 진행하는 경우가 많고, 대부분 사업추진을 위해 매입한 토지를 신탁하게 됩니다. 도시정비법의 규정만으로는 위탁자와 신탁자 중 누구를 기준으로 동의율을 계산해야 하는지 분명하게 알 수 없는데, 대상판결은 그동안 논란이 된 위 쟁점에 관하여 명확한 판단을 내렸습니다.

## 2. 판결의 요지

대법원은 수탁자가 아니라 위탁자를 토지등소유자 및 동의자 수에 포함하여 동의율을 산정해야 한다고 판단했습니다.

신탁재산의 법률관계에 관한 종전 법리에는 반하는 결론입니다. 신탁법에 의한 신탁재산은 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 귀속되며, 위탁자와의 내부관계에서 그 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라는 것이 대법원의 확립된 태도이기 때문입니다(2013. 1. 24. 선고 2010두27998 판결 등). 그러나 이번 사건에서 대법원은 “비록 신탁재산이 수탁자의 소유에 속한다 하더라도 그에 관한 권리관계를 수탁자의 고유재산과 마찬가지로 취급할 수는 없다”고 설명하면서, 그 논거로 구 신탁법에서 신탁재산을 수탁자의 고유재산과 구분하여 권리·의무관계를 규정하고 있었던 규정(수탁자가 신탁재산을 수탁자의 고유재산과 구별하여 관리하도록 정하고 있었던 것, 수탁자는 누구의 명의로 하든지 신탁재산을 고유재산으로 하거나 이에 관하여 권리를 취득하지 못한다고 정한 것 등)을 언급했습니다. 나아가 대법원은 ‘도시정비법에서 정한 토지등소유자의 법적 성격과 그 제도의 목적, 도시정비법 시행령 제28조 제1항 제1호 다목 단서의 의미와 그 입법취지, 도시환경정비사업의 시행을 위한 부동산 신탁의 특수성 및 신탁재산에 관한 법률관계’ 등을 종합하면, “도시환경정비사업에서 사업시행인가 처분의 요건인 사업시행자로서의 토지등소유자의 자격 및 사업시행계획에 대한 토지등소유자의 동의를 일반적인 사법관계와 동일하게 볼 수 없다”고 판단했습니다. 도시환경정비사업에 따른 이익과 비용이 최종적으로는 위탁자에게 귀속되므로, 토지등소유자의 자격 및 동의자 수를 산정할 때에는 위탁자를 기준으로 해야 한다는 논리입니다. 도시정비법이 정한 동의율을 충족하여 사업을 시행하는 것은 신탁의 목적에 부합하고, 신탁은 토지등소유자의 의사에 따라 추진되는 도시환경정비사업의 시행을 위한 수단으로 기능하는 것이므로, 사업시행 및 토지등소유자의 동의 절차에서는 위탁자의 의견이 반영되는 것이 타당하다는 것입니다. 대법원은 위탁자가 해당 부동산에 관한 소유권 등의 행사 및 그 사업 시행에 직접 이해관계를 가지고 있다고 판단했기 때문에 위와 같은 논리를 전개한 것으로 보입니다.



### 3. 판결의 의미

대상판결의 원고는 사업구역 내에 토지와 건물을 가지고 있었으나 분양신청을 하지 않아 본인 소유 부동산에 대한 수용재결이 완료된 사람으로서, 수탁자를 기준으로 동의율을 계산해야 한다고 주장하면서 사업시행인가무효확인을 구하는 소송을 제기했습니다. 도시정비법에 따른 정비사업에서는 사업진행에 반대하는 쪽에서 동의율 등을 문제 삼아 사업진행을 저지하려는 시도를 하는 경우가 많고, 도시환경정비사업에서도 비슷한 분쟁이 자주 발생했습니다. 대상판결로 최소한 도시환경정비사업에서는 동의율 계산 기준에 관한 논란이 어느 정도 종식될 수 있어 보입니다. 다만 이번 사안과 유사한 구조를 가지고 있는 다른 유형의 도시개발사업에서는 여전히 문제가 남아 있습니다. 대상판결이 다른 정비사업의 분쟁에도 영향을 미칠 수 있으나, 시행자의 기준이나 사업의 목적, 구조 등이 다르기 때문에 반드시 같은 결론이 내려진다고 장담할 수는 없습니다. 참고로 주택재개발정비사업에 관한 하급심 사건에서는 '정비구역 내 토지 등소유자가 자신의 소유토지를 신탁한 경우에는 위탁자가 아닌 수탁자가 도시정비법상 토지등소유자'라는 판단이 내려지기도 했습니다(서울고등법원 2010. 12. 10. 선고 2010누9572 판결).

### 4. 다운로드 : [대법원 2015. 6. 11. 선고 2013두15262 판결](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

**아파트 분양계약 해제 때 받은 대금 전부에 이자 붙여 반환해야**

공정거래위원회는 아파트 분양계약을 해제할 때 사업자가 수분양자로부터 받은 대금 전부에 대하여 이자를 붙여 반환하여야 하는 것으로 아파트표준공급계약을 개정했다고 7월 1일 밝혔습니다.

기존에는 사업자가 아파트 분양계약을 해제할 경우 위약금을 우선 공제하고 이자를 가산하도록 되어 있었는데, 이러한 경우 수분양자는 본래 받아야 할 이자에 비해 적은 이자를 받게 돼 불합리한 결과가 발생한다고 개정 배경을 설명했습니다.

공정위 관계자는 한국주택협회와 대한주택건설협회의 등 사업자단체에 약관 개정 심사청구를 권고했지만, 이들이 심사청구를 하지 않아 공정위 직권으로 개정안을 마련했다며, 개정안에 대해 국토교통부, 한국소비자원, 한국소비자단체협의회 등의 의견을 수렴하고 약관심사자문위원회의 자문을 거쳐 개정안을 심의·의결했다고 말했습니다. 또한 이번 아파트표준공급계약서 개정이 분양계약 해제 시 분양대금 반환 관련 분쟁 등을 합리적으로 해결할 수 있는 계기가 될 것이라고 하며, 관련 사업자에게 개정 표준공급계약서 사용을 적극 권장할 것이라고 말했습니다.

**[관련 기사]**

- [건설경제신문 - 아파트 분양계약 해제 때 받은 대금 전부에 이자 붙여 반환해야\(2015. 7. 1.\)](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

**인천공항철도 민자사업 재구조화 수익률 3.19% '최저'**

민자사업의 재구조화 표준으로 자리 잡은 비용보전(SCS) 방식이 기존의 최소운영수입보장(MRG) 방식을 빠르게 대체하며 확산되고 있습니다.

국토교통부는 6월 23일 인천공항철도 사업시행자를 코레일공항철도(주)에서 공항철도(주)로 교체하는 내용의 변경실시협약을 체결한다고 6월 22일 밝혔습니다.

이번 변경실시협약은 기존 MRG 방식을 SCS 방식으로 바꾸고, 대주주를 코레일에서 KB사모투자신탁펀드로 교체하는 것이 핵심이고, 기존 고금리 차입금을 저금리로 변경하는 것을 포함하고 있습니다.

MRG는 목표 보장수입보다 실제 운임수입이 못 미치면 그 차액을 지원하는 방식인데, 인천공항철도의 경우 2008년부터 2014년까지 7년간 MRG로 1조 3천억 원을 지급한 바 있습니다.

한편, SCS 방식은 투자 원금과 이자 상환액, 운영비 등 표준운영비를 정해놓고 실제 운임수입과의 차액을 정부가 보조금으로 지급하는 방식입니다. 이번 사업재구조화는 코레일의 지분(88.8%) 매각을 토대로 진행되었는데, 지난 1월 국민·기업은행 컨소시엄이 3.55%라는 최저 수익률을 제안하여 낙찰되었으나 최근 기준금리 인하 등을 반영하여 최종 수익률은 3.19%가 되었습니다.

이는 역대 민자사업 수익률 중 가장 낮은 수준으로, 국토부 관계자는 MRG 폐지 외에도 목표수익률 하향 조정으로 정부가 5천억 원 이상을 절약했다고 말하는 반면, 민자업계 관계자는 시중금리 하락세를 감안하더라도 운영비 등을 감안하면 3%대 초반은 수익률이 너무 낮다고 토로하고 있는

상황입니다. 다른 민자업계 관계자는 정부가 환경변화를 이유로 민자사업의 수익률을 지속적으로 낮추는 과정에 있고 이로 인하여 민자사업의 예측가능성은 더욱 낮아지게 되었다고 말하고 있습니다.

#### [관련 기사]

- [건설경제신문 - 인천공항철도 민자사업 재구조화...수익률 3.19% '최저'\(2015. 6. 22.\)](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

## 민자법인 계열사 편입 '30%룰' 완화

공정거래위원회는 6월 17일 민간투자사업의 걸림돌로 작용했던 공정거래법상 '30%룰'을 완화하는 내용의 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령 개정안을 입법예고하였습니다.

'30%룰'은 대기업이 민자사업을 위한 특수목적법인(SPC) 지분을 30% 이상 소유할 경우 공정거래법상 계열사로 편입하도록 하는 규제입니다. 위 특수목적법인이 계열사로 편입되면 몸집 불리기라는 지적이 제기될 수 있는 데다 공시의무를 지게 되는 등 부담도 적지 않아 민간투자에 장애가 되어 왔습니다.

정부는 지난 4월 민간투자 활성화 방안을 마련하면서 '30%룰'을 완화하기로 했는데, 앞으로는 대기업이 특수목적법인 지분의 30% 이상을 보유하더라도 건설기간 동안 계열사 편입을 유예받을 수 있게 되었습니다. 다만, 이 혜택을 받으려면 대기업이 특수목적법인의 임원 구성이나 사업운용 등에 지배적 영향력을 행사하지 않아야 합니다.

공정위 관계자는 이번 개정을 통해 사익편취 등의 부작용 우려 없이 민자사업의 안정적인 추진과 대기업의 적극적인 투자가 가능해질 것으로 기대된다고 말했습니다.

### [관련 기사]

- [건설경제신문 - 민자법인 계열사 편입 '30%룰' 완화\(2015. 6. 17.\)](#)

## ■ 화제의 뉴스 ■

**주택사업계획 변경 사항 입주예정자에게 통보해야**

국토교통부는 사업계획 변경 사항을 입주예정자에게 통보하게 하는 등의 내용을 담은 주택법 시행령과 시행규칙 일부 개정안을 6월 26일부터 40일간 입법예고한다고 6월 25일 밝혔습니다. 앞으로 주택건설사업자는 입주자모집공고를 내고 나서 사업계획을 변경하면 바뀐 내용을 입주예정자들에게 우편 등으로 알려줘야 합니다.

주택건설사업자는 주택 면적이나 분양가 등 입주예정자의 재산권에 영향을 주는 부분이 아닌, 주택 마감재료 종류나 단지 내 편의시설 설치 여부 등 변경 사항이 있을 때에는 입주예정자의 동의 없이도 사업계획을 변경승인을 받으면 되어, 주민들은 입주하고 나서야 분양받을 때 들었던 사업계획과 달리 주택이 시공되었다는 것을 알게 되어 주택건설사업자와 분쟁을 겪는 경우가 있었습니다.

이번 주택법 시행령과 시행규칙 개정안은 후속절차를 거쳐 12월 정도에 공포·시행될 예정입니다.

**[관련 기사]**

- [연합뉴스 - 주택사업계획 변경 사항 입주예정자에게 통보해야\(2015. 6. 25.\)](#)

## ■ 최신 법령 ■

## 부동산투자회사법 일부 개정

[법률 제13375호, 2015. 6. 22. 일부개정, 시행 2015. 10. 23]

### 1. 개정이유

연면적의 70% 이상을 임대주택에 투자하는 부동산투자회사에 대해 주식의 공모·분산의무를 면제하여 민간자본을 통한 임대주택의 확대를 모색하고, 일정 요건을 충족시키는 자기관리 부동산투자회사에 한하여 사업 추가 시 현행 인가제 대신 신고제를 도입함으로써 부동산투자회사의 활성화를 도모하려는 것입니다.

또한, 부동산투자회사의 영업인가 신청 시, 감정평가업자 추천제를 삭제하고, 개발전문 부동산투자회사를 폐지하고 개발사업에 대한 투자비율을 주주총회 특별결의로 결정하도록 하며 부동산투자회사의 금전배당의무를 완화하는 한편, 자산관리회사의 인가취소 사유를 신설하고, 부동산투자회사 정보시스템 법적근거 마련 등을 통해 사전적인 규제를 완화하고 사후적인 관리를 강화하려는 것입니다.

### 2. 주요 내용

- 가. 부동산투자회사의 영업인가 신청 또는 현물출자 시 대통령령으로 정하는 기관으로부터 감정평가업자 추천을 받도록 한 것을 삭제하되, 부동산투자회사로 하여금 감정평가 의무는 유지함 (제9조제6항, 제19조제4항).

현실적으로 금융주간사가 감정평가를 실시하여 투자를 유치하고 리츠를 설립한다는 점에서 리츠가 추천을 요청할 수 없고, 금융기관에 대출을 받을 경우, 해당 금융기관이 지정하는 감정

평가업자에 의해 재감정을 받아야 하는 등 비효율성이 발생한다는 의견이 있어, 사업계획의 적정성을 판단하기 위해 감정평가사 제출의무는 유지하되, 감정평가업자 추천제도는 폐지함.

**나. 보유하거나 개발할 건축물의 연면적 70% 이상을 임대주택으로 공급하는 부동산투자회사에 한하여 주식의 공모·분산 의무를 면제하도록 함(제14조의8, 제16조제3항).**

현행법에 의하면 '총자산의 전부'를 임대주택사업에 투자하는 리츠만 주식의 공모·분산 의무를 면제하고 있어 민간임대주택 활성화에 제약된다는 의견이 있었는데, '연면적 70% 이상' 임대주택에 투자하면 공모·분산의무 면제되고 민간임대주택 추진 시 상가 등 주택 관련 업무시설 투자를 일부 허용하는 것으로 민간임대주택리츠 투자여건을 개선함.

**다. 개발전문 부동산투자회사를 폐지하고 개발사업에 대한 투자비율을 주주총회 특별결의로 정하도록 함으로써 개발사업에 대한 투자를 자기책임 하 결정하도록 함(제26조의2 삭제).**

현행법에 의하면 개발전문리츠는 상장에 관계없이 개발사업에 70% 이상 투자 운용해야 하고, 일반리츠는 상장 후 총자산의 30% 이내만 투자 가능하도록 되어 있으나, 개발사업 투자비율을 자율화하여 주주총회 특별결의로 결정하도록 함. 이에 따라 70% 이하로도 개발사업 투자가 가능해져 수익성/안정성 Portfolio화 가능하도록 개선함.

**라. 부동산투자회사의 금전배당 의무를 완화하여 현물배당을 가능하게 하고, 자기관리 부동산투자회사의 이익배당 의무를 완화하고 이익준비금을 적립할 수 있게 함으로써, 자기관리 부동산투자회사의 성장을 제고하도록 함(제28조).**

부동산산업의 특성상 유동성 제약이 크므로 현물배당을 허용하고, 자기관리리츠는 지속가능한 사업이 가능하도록 의무배당비율을 한시적으로 완화함(2016년말까지 90% → 50% 이상).



- 마. 부동산투자회사의 차입 및 사채발행 기준일을 폐지하여 부동산투자회사의 원활한 자금 차입을 가능하게 함(제29조).

차입 등의 기준이 되는 자기자본의 산정기준일 제한을 폐지하고(현재는 차입 직전 분기를 기준으로 차입), 자기자본 산정기준 현재화하여 자본 확보를 원활히 함.

- 바. 일정 요건을 만족시키는 자기관리 부동산투자회사를 대상으로 추가사업에 대한 진입요건을 인가제에서 신고제로 전환하여 자기관리 부동산투자회사의 추가사업 진행을 원활하게 하고자 함(제40조제2항).

현행법에 의하면 모든 리츠에 대해 인가제를 시행하고, 투자자산 추가에도 변경인가를 받아야 하지만, '건전성이 확보된' 우량한 자기관리리츠(자기자본 일정액 이상 등) 추가 사업을 시행할 경우에는 변경인가 대신 신고제를 적용하도록 하여 자기관리리츠 추가 사업 시 절차를 간소화함.

- 사. 자산관리회사가 설립인가 이후 3년동안 업무를 위탁받지 못한 경우 인가를 취소할 수 있도록 함으로써, 부동산투자회사의 건전성을 강화하고자 함(제42조제1항제2호의2).

인가 후 3년간 위탁받지 못한 자산관리회사에 대해 인가취소가 가능하도록 하여 행정낭비를 막고 부실 자산관리회사로부터 투자자보호를 가능하도록 함.

### 3. 다운로드 : [부동산투자회사법](#)

<출처 : 국가법령정보센터>

## ■ 최신 판례 ■

**대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다81474 판결 [관리비]****1. 사건의 배경**

1개월 단위로 집합건물의 관리비 채권에는 3년의 단기소멸시효가 적용됩니다. 민법 제163조 제1호에서 정한 '1년 이내의 기간으로 정한 금전 지급을 목적으로 한 채권'에 해당하기 때문입니다. 다만 건물 관리단 측에서 관리비를 구하는 소송을 제기하여 승소하면 소멸시효가 중단되고, 판결이 확정된 때로부터 10년의 소멸시효가 다시 진행됩니다(민법 제165조, 제170조).

한편, 전(前) 구분소유자의 체납관리비를 그 특별승계인이 승계하도록 하는 관리규약은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법') 제18조에 따른 것으로서 유효합니다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결). 집합건물법 제18조에 따르면 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있습니다.

문제는 전 구분소유자에 대한 관리비 채권의 소멸시효가 중단된 경우, 그 중단의 효력이 특별승계인에게도 미치느냐는 것입니다.

**2. 사실 관계**

이 사건 집합건물의 관리를 위임받은 원고는, 약 1억 원의 관리비를 미납한 구분소유자를 상대로 체납관리비 청구의 소를 제기하여 승소판결을 받았습니다. 이후 위 구분소유자가 소유했던 부분은 임의경매절차를 통해 피고가 그 소유권을 취득하였습니다.

원고는 전 구분소유자가 미납한 관리비를 특정승계인인 피고에게 청구하였습니다. 피고는 3년의

단기소멸시효가 완성되었다고 주장하였고, 원고는 전 구분소유자에 대한 승소판결이 확정되어 소멸시효가 중단되었다고 주장하였습니다.

### 3. 원심 판결의 요지(서울남부지방법원 2014. 10. 30. 선고 2014나6287 판결)

원심은 전 구분소유자에 대한 소멸시효 중단의 효력이 특별승계인인 피고에게 미치지 않는다고 판단하였습니다.

구분소유권의 특별승계인은 특별한 사정이 없는 한 전 구분소유자의 채무를 중첩적으로 인수하므로 전 구분소유자와 부진정연대관계에 있고, 부진정연대채무에 있어서는 채무자 1인에 대한 이행청구 등 소멸시효 중단사유가 다른 채무자에 대하여 효력이 미치지 않는다는 이유에서였습니다.

### 4. 대상판결의 요지

대법원은 다음과 같은 이유로 원심 판결을 파기하였습니다.

민법 제169조는 “시효중단의 효력은 당사자 및 그 승계인 간에만 효력이 있다”고 정하고 있습니다. 여기서 당사자라 함은 중단행위에 참여한 당사자를 가리키고, 승계인이라 함은 시효중단에 참여한 당사자로부터 중단의 효과를 받는 권리 또는 의무를 그 중단 효과 발생 이후에 승계한 자를 뜻하며 포괄승계인은 물론 특정승계인도 이에 포함됩니다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다46484 판결 등 참조). 피고는 전 구분소유자로부터 시효중단의 효과를 받는 의무(관리비 납부의무)를 그 중단 효과 발생 이후에 승계한 자로서, 위 조항에 따라 시효중단의 효력을 받습니다.

## 5. 대상판결의 의미

원심판결이 선고된 뒤, 집합건물을 낙찰받은 이들의 관리비 승계 범위에 관한 논란으로 실무에 다소간 혼란이 초래되었습니다. 관리비 채무의 승계 자체가 자기책임의 원칙에 반하는 규정임을 고려할 때 원심판결과 같이 승계범위를 제한하는 것이 바람직하다는 견해도 있었으나, 집합건물 관리자 입장에서는 소멸시효 중단 조치를 취했음에도 구분소유자가 바뀌게 되면 시효 중단 주장을 할 수 없게 되는 문제가 발생했습니다. 대상판결은 전 구분소유자에 대한 소멸시효 중단의 효력을 새로운 구분소유자에게도 주장할 수 있음을 분명히 하여 이 문제에 관한 논란을 일단락 지었습니다.

## 6. 다운로드 : [대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다81474 판결](#)