

목 차

■ 팀 소개 ■

- 산업안전보건팀 소개..... 2

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 부동산개발사업과 관련 신탁에 대한 사해성에 관한 판례의 동향..... 4

■ 화제의 판결 ■

- 수용된 토지에 대한 사업시행자가 민간기업으로 변경된 경우 환매권 행사 허용여부 8

■ 화제의 뉴스 ■

- “자산운용사, 수백억 물어내라” 대법원, 부동산펀드 부실판매 소송 파기환송 13
- 연기금투자플 참여 정부기금도 상업용건물 투자할 수 있다 14
- 부동산펀드 ‘놀자·먹자’가 대세 15

■ 최신 법령 ■

- 산업입지 및 개발에 관한 법률 16
- 도시 및 주거환경정비법 19

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2015. 7. 9. 선고 2015두39590 판결 [건축허가처분취소]..... 22

■ 팀 소개 ■

산업안전보건팀 소개

지평의 산업안전보건팀은 산업안전 및 보건 분야의 전문변호사들로 구성되어 건설회사 등 고객의 요구에 부응하는 최상의 법률서비스를 제공하고 있습니다. 단순히 산업재해 발생에 따른 형사사건만 처리하는 것이 아니라 산업재해 사고에서 필연적으로 수반되는 각종 행정처분에 대한 취소소송 및 효력정지신청 등 행정소송 및 기타 민사소송 등을 전문적으로 수행하고 있습니다.

아울러 산업안전보건팀은 산업안전보건 분야의 전통적 영역인 산업재해 분야뿐만 아니라 산업재해 예방을 위한 산업안전 및 보건 관련 자문 분야로도 업무영역을 넓혀 가고 있습니다. 지평 산업안전보건팀이 처리한 대표적인 업무 사례는 아래와 같습니다.

농업용저수지 취수탑 해체 작업 중 산재 사고

농업용저수지 취수탑 해체 작업 중 근로자 2명이 사망, 2명이 부상을 당해 산업안전보건법위반죄, 업무상과실치사죄 등이 문제 된 사건에서 3개의 건설회사 및 현장소장 등을 대리하여, 모두 혐의 없음 처분을 받았습니다.

수원시 소재 아파트 건설공사 중 산재 사고

수원시 소재 아파트 건설공사 중 근로자 1명이 사망하여 산업안전보건법위반죄 및 업무상과실치사죄가 문제 된 사건에서 2개의 건설회사 및 현장소장 2명, 안전관리자 1명을 대리하여 모두 혐의 없음 처분을 받았습니다. 그리고, 위 사건과 관련한 벌점부과처분에 대해 벌점부과처분의 취소소송 및 효력정지신청 사건을 수행하였습니다.

호남고속철도 노반공사 중 산재 사고

호남고속철도 노반공사 중 근로자 1명이 사망하여 산업안전보건법위반죄가 문제가 된 사건에서 4개의 건설회사 및 현장소장을 대리하여 모두 혐의 없음 처분을 받았습니다. 그리고, 위 사건과 관

련한 벌점부과처분에 대해 벌점부과처분의 무효확인 등 소송 및 효력정지신청 사건을 수행하였습니다.

지평 산업안전보건팀은 다양한 업무 경험 및 축적된 노하우를 토대로 각종 산업안전 및 보건 사건에 대해 최고의 종합 법률서비스를 제공해 드리겠습니다.

▶ [산업안전보건팀 담당변호사 소개\(링크\)](#)

▶ 산업안전보건 사건 문의

이근동 파트너변호사

- Tel: 02-6200-1850
- Email: leekd@jipyong.com

■ 건설부동산 칼럼 ■

부동산개발사업과 관련 신탁에 대한 사해성에 관한 판례의 동향



(법무법인 지평 송한사 변호사)

2008년 닥친 글로벌 금융위기로 인하여 IMF 이후 급증했던 부동산 프로젝트 파이낸싱(이하 '부동산 PF') 사업이 대거 좌초되었습니다. 이와 함께 부동산 PF에 관한 소송이 급증하였고, 그 과정에서 법원의 부동산 PF에 대한 이해가 깊어져 부동산 PF 사업의 특수성을 고려한 판단이 많이 나왔습니다. 대표적인 예가 부동산 PF에 관련된 신탁계약에 대한 사해신탁 취소소송입니다.

부동산 PF 초기에는 PF 담보수단으로 사업부지 및 신축 부동산에 근저당권을 설정하는 방식이 활용되기도 하였습니다. 그러나 시행사가 담보물을 소유한 상태에서 설정되는 근저당권의 경우, 시행사의 채권자들이 대상 부동산을 집행의 대상으로 삼을 수 있다는 치명적인 단점이 있었습니다. 사업부지나 신축 부동산에 대하여 보전처분이 이루어지거나 집행이 개시되면, 사업진행에 차질이 발생하기 때문입니다. 그래서 이후 대부분의 부동산 PF는 사업부지 혹은 신축 부동산을 신탁하는 방식을 채택하게 되었습니다. 사업부지나 신축 부동산이 신탁되면, 시행사의 채권자들은 신탁 전에 해당 부동산을 가압류하는 등의 조치를 취해 둔 경우가 아닌 한 해당 부동산의 집행 대상으로 삼을 수 없기 때문입니다. 이러한 신탁의 특성에도 불구하고 사업부지나 신탁 부동산에 대하여 보전조치를 취할 수 있는 거의 유일한 분쟁이 사해신탁 취소소송이었습니다. 사해신탁 취소소송을 제기하면 신탁계약의 취소와 함께 신탁 부동산의 원상회복을 구하게 되므로, 신탁 부동산의 원상회복을 보전하기 위한 처분금지 가처분이 허용되기 때문입니다.

신탁법은 2012년 개정되기 전부터 사해신탁에 관한 규정을 두고 있었으나, 수탁자가 선의일 경우에도 신탁계약의 취소와 원상회복이 가능하다는 점 외에는 민법 제406조 제1항이 규정하고 있는

채권자취소권과 그 요건이나 효과가 동일했습니다. 그래서 부동산 PF와 관련된 신탁계약의 취소를 구하는 초기 소송 중에는 신탁법 제8조가 아니라 민법 제406조에 근거하여 청구가 이루어지는 경우도 많았습니다. 이에 따라 사건 역시 부동산 PF 사업의 특수성 보다는 기존의 사해행위 취소소송에서 확립된 법리에 따라 판단되는 경우가 많았습니다. 일반적인 사해행위의 경우 처분행위로 인하여 채무자의 총재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되면 대부분 성립합니다. 주관적 요건으로 위와 같은 사정에 대한 채무자의 인식이 필요하지만, 주관적 요건은 거의 인정되기 때문입니다. 그러다 보니 사실상 자력이 없는 시행사가 유일한 재산으로 보유하고 있던 사업부지 혹은 신축 부동산을 신탁하면 사해행위의 요건은 갖추게 됩니다. 그래서 부동산 PF 관련신탁에 대한 사해신탁 소송에서는 주로 신탁계약의 사해성을 부정할 특단의 사정에 대한 판단이 주된 쟁점이 되었습니다.

부동산 PF와 관련된 신탁계약에 대한 사해신탁 취소소송이 대두되기 시작한 2000년대 초반까지 사해성을 부정하는 논리로 주되게 채용된 판단기준은 '실질적인 책임재산의 변동여부' 였습니다.

대법원은 공사대금을 지급받지 못한 아파트 공사 수급인이 신축 아파트에 대한 유치권을 포기하는 대신 수분양자들로부터 미납입 분양대금을 직접 지급받기로 하고, 이를 담보하기 위하여 수급인을 수익자로 하여 해당 아파트를 신탁한 사안에서, 수급인이 유치권을 보유하고 있었다는 점을 들어 수급인이 유치권을 행사할 경우 도급인의 일반채권자들은 유치권에 우선할 수 없었다는 점을 들어 위와 같은 신탁의 사해성을 부정하였습니다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2001다13709 판결).

이후 대법원은 "신탁법상의 신탁으로서 신탁재산을 소비하기 쉽게 현금화하는 것이 아니고, 부동산 등기부의 일부인 신탁원부에 위탁자, 수탁자, 수익자 등과 신탁의 목적, 신탁재산의 관리방법, 신탁종료 사유, 기타 신탁의 조항을 기재하도록 되어 있다"는 신탁의 특성을 언급하면서 신탁계약이 사해행위에 해당하는지 여부를 판단하기 위해서는 건물의 신축 공사가 45.5% 정도 진행된 상태에서의 집행 가능한 책임재산으로서의 사업부지 및 미완공 건축물의 가치와 채무자가 신탁을 통하여

사업부지 위에 건물을 완공 및 분양함으로써 얻을 수 있는 재산적 가치를 비교·형량하였어야 한다고 판단하기도 하였습니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2001다57884 판결).

그러다가 2000년 초반에 들어 대법원은 “채무자가 채무변제 자력을 회복하기 위한 불가피한 조치로서 재산을 처분한 경우에는 사해행위에 해당하지 않는다”는 법리를 확립하였습니다.

신탁계약의 취소가 문제된 사안은 아니었으나, 대법원은 부동산 신축 공사 중에 자금난이 발생하여 신규자금을 대출 받으면서 채무자의 유일한 재산이던 해당 부동산을 담보로 제공한 사안에 대하여 “채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통 받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다(대법원 2000. 12. 8. 선고 99다31940 판결)”라고 판시한 것입니다. 이로 인하여 사해행위와 관련하여 채무자가 변제력 회복을 위하여 부득이하게 취한 조치는 사해행위에 해당하지 않는다는 법리가 확립된 것입니다. 대법원은 이와 같은 법리를 부동산 PF와 관련된 신탁계약의 사해성 판단에도 적용하였습니다.

즉, 대법원은 공정률이 45.8%인 상태에서 자금난에 빠진 시행사가 사업부지와 건축주 명의를 신탁 회사에게 이전하는 개발신탁계약을 체결한 후, 신탁회사로부터 신규자금을 조달하여 건물을 완공하고자 한 경우에 대하여, 대법원은 위 신탁계약이 채무자로서 최대한의 변제력을 확보하기 위한 위한 최선의 방법이자 공사를 완공하기 위한 부득이한 조치로 판단된다고 하면서 위 신탁이 사해행위에 해당하지 않는다고 판단하였습니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2001다57884 판결). 이후 위와 같은 법리는 현재까지도 부동산 PF와 관련된 신탁계약의 사해성을 부정하는 주된 논거가 되고 있습니다.

이러한 사례가 축적되면서 법원의 부동산 PF에 관한 이해가 증가하자, 최근 법원은 위와 같은 법리를 기계적으로 적용하기 보다 부동산 PF의 특성을 고려하여 사해성이 부인되는 이유에 관하여 보다 구체적으로 판단하고 있습니다.

위 판례가 정립한 법리에 따르면 최초의 사업약정에 따라 사업부지를 신탁한 후, 공사가 완공된 부동산을 추가로 신탁하는 행위는 채무변제력을 회복하기 위한 행위로 보기 어려운 측면이 있습니다. PF 대출이 일어난 후 부동산이 완공되는 시점에는 신규대출이 이루어지지 않기 때문에, 신축 부동산을 추가로 신탁하는 행위는 기존의 특정 채권자에게 추가 담보를 제공하는 행위로 볼 수밖에 없기 때문입니다.

이러한 관점에서 서울고등법원은 신축 부동산에 대한 추가 신탁계약은 사해신탁에 해당한다고 판단하기도 하였습니다. 그러나 대법원은 사업부지에 대한 신탁이 사업부지를 구입하여 그 위에 부동산을 신축하고 분양하는 사업을 위한 자금유통을 위한 것이며, 신축 부동산에 대한 신탁이 전제되지 않았더라면 처음부터 자금유통이 이루어지지 않았을 것인 한편 애초에 자금유통이 이루어지지 않았다면 사해신탁 취소를 통한 원상회복의 대상인 부동산 자체를 취득하지 못하였을 것이라는 점등을 고려하면, 신축 부동산에 대한 신탁은 애초에 사업 자금유통을 위한 일련의 과정으로 보일 뿐 별도의 사해행위라고 볼 수 없다고 판단하였습니다(대법원 2012. 10. 11.자 2010마 2066 결정). 이와 같이 부동산 PF 사업의 특성을 고려하여 부동산 PF와 관련된 신탁계약의 사해성을 부정한 판례는 하급심 판례에도 반영되어 최근까지 이어지고 있습니다.

2008년 금융위기 이후 지속되고 있는 부동산 침체로 인하여 부동산 PF 시장은 급격히 위축되었습니다. 그러나 최근 분양경기가 회복되면서 부동산 PF 사업이 재개되는 곳이 생겨나고 있습니다. 이에 따라 부동산 PF에 관한 분쟁, 특히 신탁계약의 사해성을 다투는 소송도 늘어날 것으로 보이는바, 위 소송의 쟁점 중 사해성 판단에 관한 판례의 동향을 살펴보았습니다.

■ 화제의 판결 ■

수용된 토지에 대한 사업시행자가 민간기업으로 변경된 경우 환매권 행사 허용여부

[대상판결 : 대법원 2015. 8. 19. 선고 2014다201391 판결]

1. 사건의 배경

가. 환매권과 공익사업 변환의 의미

소개해 드리는 판결은 공익사업 변환의 인정범위를 밝히는 것이어서 주목할 만한 판결입니다.

국가 등 사업시행자는 공익사업에 필요한 토지를 협의취득 및 수용할 수 있습니다. 하지만 협의취득 및 수용된 토지가 당초 목적인 공익사업에 필요하지 않게 되거나 변경된 경우, 원래 토지소유자는 소유권을 돌려달라는 환매권을 행사할 수 있습니다(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법') 제91조 제1항).

이와 같은 환매권 행사를 제한하는 사유 중 하나는 '공익사업 변환'입니다. 당초 수용목적이었던 공익사업이 아니더라도, 일정한 요건을 갖춘 다른 공익사업으로 변환된 경우 다시 수용절차가 진행될 것이기 때문에 기존 토지소유자의 환매권 행사가 제한됩니다. 여기서 '공익사업 변경'과 '공익사업 변환'의 경계가 문제됩니다.

나. 공익사업 변경 시 환매권 행사

협의취득일 또는 수용개시일로부터 10년 이내에 해당 사업의 폐지·변경 및 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우, 기존 토지소유자는 그때로부터 1년 또는 취득일로부터 10년 이내

에 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있습니다(토지보상법 제91조 제1항, 제2항).

환매권을 행사하게 되면, 기존 토지소유자는 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있으며, 수용의 등기가 된 때에는 제3자에게도 환매권으로 대항할 수 있습니다. 발생요건 중 '당해 사업의 폐지·변경'은 당해 사업을 아예 그만두거나 다른 사업으로 바꾸는 것을 말하며, 공익사업을 위해 협의취득하거나 수용한 토지가 제3자에게 처분된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 토지는 당해 공익사업에는 필요 없게 된 것으로 판단합니다(대법원2010. 9. 30. 선고 2010다30782 판결). 환매권 행사기간은 법이 정한 '1년'과 '10년' 중 하나만 충족하면 됩니다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다30782 판결).

다. 공익사업 변경과 변환의 경계

원칙적으로 공익사업이 변경된 경우에도 환매권을 행사할 수 있지만(토지보상법 제91조 제1항), 법이 정한 공익사업 변환에 해당하면 환매권 행사가 제한됩니다(토지보상법 제91조 제6항).

즉, 공익사업 변경이 있더라도, '국가, 지방자치단체 또는 일부 공공기관이 사업인정을 받아 공익사업에 필요한 토지를 협의취득하거나 수용한 후 해당 공익사업이 제4조 제1호부터 제5호까지에 규정된 다른 공익사업으로 변경된 경우'에는 변경 고시한 날부터 환매권 행사기간이 다시 시작됩니다.

공익사업 변환 제도는 위헌 논의가 있을 정도로 강력한 제도입니다. 가령, 수용 후 10년 이내에 공익사업의 폐지·변경 등이 있는 경우 토지소유자는 토지를 돌려달라는 청구를 할 수 있는데, 수차례 공익사업 변환이 있게 되면 수십 년이 경과하여도 환매권을 행사할 수 없는 경우가 있을 수 있기 때문입니다. 물론 당초 공익사업이 변경되더라도 새로운 공익사업에 의하여 수용될 것이므로, 재산권 행사에서 큰 차이가 없다는 반론도 있을 수 있지만, 절차적으로 새로

운 수용절차가 진행되어야 하고 실제적으로 '사업인정고시'를 기준으로 보상금이 산정되기 때문에 보상액수에서 차이가 발생합니다.

대법원은 대상 판결에서 변경과 변환의 경계에 관한 판단을 한 것입니다.

2. 판결의 취지

가. 주요 사실관계

LH공사는 택지개발사업을 위해 X소유의 토지를 수용했습니다. 수용된 토지 중 일부는 당초 예정된 목적대로 택지개발사업에 사용됐으나 일부 토지는 사회기반시설에 대한 민간투자법에 따라 시행된 용인 - 서울 고속도로 건설사업의 부지에 포함돼 대한민국에 무상귀속됐습니다.

그러나 X는 고속도로 건설사업 부지에 포함된 토지는 당초 사업목적과 다른 목적에 사용됐으므로 환매권을 행사할 수 있고 이러한 환매권은 제3취득자인 대한민국에도 대항할 수 있다고 주장하며 환매권 행사를 원인으로 한 소유권이전등기청구 소송을 제기했습니다.

원심에서 X가 승소하였습니다. 공익사업 변환에 해당하려면 기존 사업시행자와 변경된 새로운 사업시행자 모두 국가, 지자체, 또는 일정한 공공기관에 해당하여야 하는데, 이 사건의 새로운 사업시행자는 민간사업자이기 때문에 환매권을 행사할 수 있다고 보았습니다.

나. 판결의 요지

대법원은 원심을 파기하면서, 새로운 사업시행자가 "국가, 지자체, 공공기관에 한정할 이유가 없으며 민간사업자도 포함될 수 있다"고 하였습니다. 주요 근거는 다음과 같습니다.

토지보상법 제91조 제6항의 입법 취지와 문언, 공익사업 변환 제도는 기존에 공익사업을 위해 수용된 토지를 그 후의 사정변경으로 다른 공익사업을 위해 전용할 필요가 있는 경우에는 환매권을 제한함으로써 무용한 수용절차의 반복을 피하자는 데 주안점을 두었을 뿐 변경된 공익사업의 사업주체에 관하여는 큰 의미를 두지 않았던 점, 민간기업이 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 시행하는 도로, 철도, 항만, 공항 등의 건설사업의 경우 공익성이 매우 높은 사업임에도 사업시행자가 민간기업이라는 이유만으로 공익사업의 변환을 인정하지 않는다면 공익사업 변환 제도를 마련한 취지가 무색해지는 점, 공익사업의 변환이 일단 토지보상법 제91조 제6항에 정한 '국가·지방자치단체 또는 공공기관의 운영에 관한 법률 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관'이 협의취득 또는 수용한 토지를 대상으로 하고, 변경된 공익사업이 공익성이 높은 토지보상법 제4조 제1호 내지 제5호에 규정된 사업인 경우에 한하여 허용되므로 공익사업 변환 제도의 남용을 막을 수 있는 점을 종합해 보면, 변경된 공익사업이 토지보상법 제4조 제1호 내지 제5호에 정한 공익사업에 해당하면 공익사업의 변환이 인정되는 것이지, 변경된 공익사업의 시행자가 국가·지방자치단체 또는 일정한 공공기관일 필요까지는 없다.

3. 판결의 의의

대상 판결은 공익사업 변환에서 변경된 공익사업이 토지보상법 제4조 제1호 내지 제5호에 해당하면 충분하며, 새로운 사업시행자의 지위를 한정하지는 않았다고 본 것입니다.

과거 대법원은 "'공익사업의 변환'이 국가 지방자치단체 또는 정부투자기관 등 기업자(또는 사업시행자)가 동일한 경우에만 허용되는 것으로 해석되지는 않는다"고 판단한 바 있습니다(대법원 1994. 1. 25. 선고 93다11760 판결). 이에 대하여 '국가, 지방자치단체 또는 정부투자기관 간에 변경된 경우'라고 해석한 견해도 있었고, 변경 후 사업시행자가 누구인지에 대하여는 제한하지 않았다고 본 견해도 있었습니다. 대상 판결은 공익사업 변환의 범위를 명확하게 한 의미가 있습니다.

다만, 앞서 언급한 위헌성에 대한 의문은 남아 있을 수 있습니다. 과거 헌법재판소는 공익사업 변환 제도의 합헌성을 설명하면서, ① 공익사업의 변경을 허용함에 있어서 사업시행자의 범위를 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관으로 한정하고, ② 변경이 허용되는 사업의 목적도 상대적으로 공익성이 높은 토지수용법 제3조 제1호 내지 제4호에 규정된 공익사업에 한정"된다는 점을 근거로 과잉금지 원칙에 위반되지 않는다고 결정하였습니다(헌법재판소 1997. 6. 26. 자 96헌바94 결정).

사업시행자의 범위에 관한 이해에 있어서 헌법재판소가 대상판결과 동일한 것인지 의문의 여지가 있고, 또한 현재 허용되는 공익사업의 범위도 위 현재 결정 이후 확장되어 '주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성'도 포함되었기 때문입니다. 이러한 점에서 대상판결은 공익사업 변환의 범위를 널리 인정하고 환매권 행사를 제한한 측면이 존재합니다.

4. 다운로드 : [대법원 2015. 8. 19. 선고 2014다201391 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

“자산운용사, 수백억 물어내라” 대법원, 부동산펀드 부실판매 소송 파기환송

대법원은 최근 원고인 지역 새마을금고 98개와 HK저축은행, 피고인 KB자산운용의 부동산펀드 손해배상 소송 상고심 재판에서 부동산펀드를 판매한 KB자산운용의 책임을 전체 손실액의 20~30% 까지 인정한 서울고등법원의 2심 판결에 대해 “책임제한에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다”고 결론짓고 이 사건을 서울고등법원으로 돌려보냈습니다. 이에 따라 KB자산운용의 손해배상 규모가 2심 재판에서 정한 160억 원을 넘어갈 가능성이 커졌습니다.

새마을금고와 HK저축은행은 KB자산운용의 부동산펀드인 KB웰리안 부동산투자신탁 6호(사모)와 7호(공모)에 679억 원을 투자하는 과정에서 KB자산운용이 펀드에 대한 설명을 소홀히 했으며 2008년 11월 펀드 만기일까지 원금의 상당 부분과 수익을 지급받지 못했다고 소송을 제기했는데, 이에 대해 서울고등법원은 2013년에 손해배상 소송 2심 재판에서 KB자산운용에 전체 손해배상 청구액 743억 원의 22% 수준인 총 163억 원을 배상하라고 판결한 바 있었습니다. 이와 관련하여 업계에서는 KB자산운용의 배상액이 전체 손실액의 50% 이상으로 2심 판결보다 두 배 이상 증가할 가능성이 있다는 관측이 제기되고 있습니다.

금융감독원 자산운용검사국 관계자는 “향후 부동산펀드 부실판매 소송이 확대될 수 있어 소송 현황을 면밀히 검토하고 있다”며 “명백한 부실판매에 대해서는 실태조사 등을 실시할 방침”이라고 말했습니다.

[관련 기사]

- [머니투데이 - \[단독\] “자산운용사, 수백억 물어내라” 대법원, 부동산펀드 부실판매 소송 파기환송 \(2015. 10. 1.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

연기금투자플 참여 정부기금도 상업용건물 투자할 수 있다

기획재정부는 지난 9월 23일 방문규 2차관 주재로 투자플운영위원회를 열고 (i) 연기금투자플에 참여하는 정부기금이 오피스빌딩 등 실물부동산에도 투자할 수 있게 하고, (ii) 그동안 투자가 불가능했던 해외주식이나 해외채권은 상장지수펀드(ETF) 형태로 투자가 가능해진다는 내용이 담긴 '연기금투자플 해외·대체투자 신상품 도입방안'을 마련했습니다. 지금까지 연기금투자플에 포함된 기금은 국내의 채권형, 머니마켓펀드(MMF), 주식과 채권이 섞인 혼합형, 주식형에만 투자가 가능했었습니다.

이번 방안으로 투자가 가능해진 해외상품은 선진국과 신흥국에 각각 투자할 수 있는 주식형과 채권형입니다. 또한 상업용건물 등 실물부동산과 리츠(REITs) 투자도 가능해졌습니다. 그러나 대체투자유형 가운데 사모투자펀드(PE), 헤지펀드 등에 대한 투자는 여전히 불가능합니다.

기획재정부 관계자는 "외국의 주요 기금이나 국민연금 등 해외·대체투자 등에 적극 투자하는 반면 국내 중소형 연기금은 그렇지 못했다"면서 "다양한 투자수단을 제공하고 수익률을 높이기 위해 신상품 투자를 허용키로 했다"고 설명했습니다.

[관련 기사]

- [파이낸셜뉴스 - 연기금투자플 참여 정부기금도 상업용건물 투자할 수 있다.\(2015. 9. 23.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

부동산펀드 '놀자·먹자'가 대세

올 들어 초저금리가 이어지고 있는 가운데 부동산 경기가 다소 회복되면서 부동산펀드 시장으로 들어온 뭉치돈이 특히 영화관, 마트, 쇼핑몰 등에 활발하게 투자되고 있습니다.

부동산펀드가 실물자산으로 주로 편입했던 국내 오피스빌딩 투자가 크게 줄었다는 특징을 보이고 있습니다. 그간 많은 투자가 이뤄지면서 투자물건 자체가 부족한데다 가격 상승으로 수익률이 하락하고 있기 때문입니다. 따라서 오피스빌딩 투자 대부분은 해외 자산으로 대체되고 국내에서는 오피스빌딩에 비해 상대적으로 수익률이 높고 안정적인 상업시설에 대한 투자가 꾸준히 늘고 있습니다. 상업시설 가운데서는 특히 영화관과 계약해 임대수익을 올리는 방식이 운용사들 사이에 인기입니다. 영화관은 대체로 계약이 장기인데다 대기업이나 신용등급이 높은 기업들이 운영해 안정성이 높기 때문입니다. 최근 국내 영화시장이 빠르게 성장하고 있다는 점도 운용사들이 영화관 투자를 매력적으로 보는 이유입니다.

부동산펀드의 마트 투자도 꾸준히 늘고 있습니다. 마트 투자는 장기의 임차기간으로 인한 투자 안정성, 쇼핑몰 등의 사용 목적에서 오는 수익성을 모두 갖췄다는 평가입니다. 또한 내수경기 회복으로 장기적으로 유통업황이 개선될 것이라는 기대감도 마트 투자 증가의 배경이 되고 있습니다.

[관련 기사]

- [머니투데이 - 부동산펀드 '놀자·먹자'가 대세 \(2015. 9. 24.\)](#)

■ 최신 법령 ■

산업입지 및 개발에 관한 법률

[법률 제13509호, 2015. 9. 1. 일부개정, 2015. 9. 1. 시행]

1. 개정이유

첫째, 산업단지개발계획에 유치업종 배치계획을 수립하도록 하고 있으나 필요한 경우에는 배치 계획 대신 업종별 공급면적으로 계획할 수 있도록 하는 등 관련 절차를 간소화하고, 산업단지 개발계획안 공모제도를 도입하여 민간의 개발역량과 창의적인 아이디어를 산업단지개발에 활용하려는 것입니다.

둘째, 도시첨단산업단지의 개발단계에서부터 창업보육센터 설치 등 필요한 지원사업을 관계기관에서 우선 지원하고, 산업단지개발계획에 반영할 수 있도록 함으로써 개발단계부터 산업·연구기반, 정주여건 등이 조성될 수 있도록 하려는 것입니다.

셋째, 공공이 출자한 산업단지개발 특수목적법인이 일정 요건을 갖춘 경우에는 공공사업시행자로 간주하여 민관합동 산업단지개발을 촉진하려는 것입니다.

넷째, 산업단지 내 지식산업센터 용지의 용적률을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 최대한도까지 허용하여, 소규모 벤처기업 등 다양한 기업의 산업단지입주를 활성화하려는 것입니다.

다섯째, 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하고자 하는 사업시행자가 상속, 분할·합병, 현물출자, 구조조정 등의 사유가 있을 때는 처분제한 기간 내에도 처분을 허용함으로써 기업의 경영환경 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 하려는 것입니다.

여섯째, 현상설계 등 공모 당선자에게 원형지 공급을 허용하여 창의적인 사업제안을 유도하고 특색 있는 개발을 확대하려는 것입니다.

일곱째, 산업단지재생사업지구와 주변 지역을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생 활성화지역으로 우선 지정하고 지원할 수 있도록 하여 도시 전체 활력 제고와 경제기반을 강화하려는 것입니다.

2. 주요 내용

- 가. 산업단지개발계획에 유치업종 배치계획을 생략하고 업종별 공급면적으로도 계획할 수 있도록 하며, 산업단지개발계획안을 공모하여 공모에 당선된 자를 사업시행자로 지정하거나 사업을 대행하게 할 수 있도록 함(제6조).
- 나. 국토교통부 장관은 도시첨단산업단지에 산업기반 및 연구기반 구축, 정주여건 및 생활환경 개선 등을 위한 각종 지원사업을 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있고, 요청받은 행정기관의 장은 우선 지원할 수 있도록 함(제7조의3).
- 다. 산업단지개발을 목적으로 설립한 법인으로서 공공이 50%를 초과하여 출자하였거나 공공이 30% 이상 출자하고 사실상 지배력을 확보한 경우 공공시행자로 보도록 함(제16조).
- 라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터 용지에도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도까지 적용될 수 있도록 함(제23조).
- 마. 기업이 사업시행자로서 직접 개발하여 사용하는 용지의 경우 기업의 상속, 분할·합병, 현물

출자, 구조조정 등의 사유가 있을 때는 처분제한 기간 내에도 산업단지지정권자의 승인을 받아 처분할 수 있도록 함(제38조).

바. 산업단지개발 사업시행자가 현상설계 등 공모를 할 수 있도록 하고 공모에 당선된 자에게 토지를 원형지로 공급할 수 있도록 함(제38조의2).

사. 산업단지 재생사업지구와 그 주변지역을 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역으로 우선 지정할 수 있고, 해당 지역에 국가와 지방자치단체가 계획수립비
· 기반시설 설치비용 등을 우선 지원할 수 있도록 함(제39조의18).

3. 다운로드 : [산업입지 및 개발에 관한 법률](#)

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 법령 ■

도시 및 주거환경정비법

[법률 제13508호, 2015. 9. 1. 일부개정, 2016. 3. 2. 시행]

1. 개정이유

최근 주택재건축사업 등 정비사업이 사업성 저하 및 주민 갈등 등으로 지연·중단됨에 따라 공공의 역할 확대, 신탁업자 및 기업형임대주택업자의 정비사업 참여 허용을 통해 정비사업을 원활하게 추진하고, 대리인의 의결권 행사 허용 및 정보공개의무를 강화하여 조합운영의 효율성 및 투명성을 강화하며, 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 추진위원회에 대하여도 일몰제를 확대 적용하여 정비사업의 출구전략을 마련하는 한편, 장기간 지연되고 있는 정비사업장의 안전진단을 재실시하여 등급을 재조정할 수 있도록 하여 안전사고에 적극 대처하는 등 현행 제도의 미비점을 보완하여 도시 재정비 기능을 강화하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 정비사업을 통하여 기업형임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우에 필요한 획지별 토지이용계획, 복합용도개발 등 기업형임대주택 공급에 관한 정비계획을 도입하고, 토지등소유자가 해당 정비계획의 입안을 제안할 수 있도록 함(제4조제1항제7호의2 및 제4항제4호 신설).

나. 도시환경정비사업에 대하여 추진위원회 승인 후 2년 안에 조합설립인가 신청이 없거나 조합설립인가 후 3년 안에 사업시행인가 신청이 없는 경우 시장·군수가 시·도지사에게 정비구역 해제를 요청하도록 함(제4조의3제1항제3호).

- 다. 토지등소유자의 30% 이상 또는 시·도지사 등이 일몰기한이 도래할 정비구역을 자동 해제하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우 2년의 범위에서 일몰기한을 연장할 수 있도록 함(제4조의3제3항 단서 신설).
- 라. 시·도지사 또는 대도시 시장은 주거환경개선사업의 정비구역을 해제하는 경우 정비기반 시설의 설치 등 해당 정비사업의 추진 상황에 따라 환원되는 범위를 제한할 수 있도록 함(제4조의3제5항 단서 신설).
- 마. 주거환경개선사업의 시행방법에 주택을 건설하여 공급하는 방법 외에 토지를 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법도 추가함(제6조제1항제2호).
- 바. 주거환경개선사업의 시행자에 국가, 지방자치단체, 주택공사등 또는 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인을 추가하고, 건설업자 등과 공동시행을 허용함(제7조제1항).
- 사. 조합설립동의요건 이상의 토지등소유자가 동의하는 경우 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있도록 함(제8조제4항제8호 신설).
- 아. 지정개발자는 사업시행자 지정고시 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공사로 선정하도록 하되, 토지등소유자 전체회의가 경쟁입찰의 방법에 따라 추천하는 자를 시공자로 선정하도록 함(제11조제3항).
- 자. 안전진단 통과 후 10년 이상 경과한 정비사업장이 관계 법령에 따라 안전사고의 우려가 있다고 인정되는 경우 안전진단을 재실시하여 등급을 재조정할 수 있도록 함(제12조제1항).
- 차. 토지등소유자의 의사에 반하지 않은 범위에서 일정한 요건이 충족되면 무효 또는 취소가

확정되어 조합설립인가를 다시 신청하는 경우 기존 동의서를 사용할 수 있도록 함(제17조의2 신설).

카. 조합원이 불가피한 사유로 의결권을 행사하지 못하는 경우 서면 또는 대리인을 통해 의결권을 행사할 수 있도록 함(제24조제5항 신설).

타. 사업시행자는 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 기업형임대사업자를 선정하도록 함(제46조의2 신설).

파. '공공관리'를 '공공지원'으로 명칭을 변경하고, 토지등소유자의 과반수 동의 시, 시공사를 사업시행인가 전에 선정할 수 있는 예외규정을 신설함(제13조제6항, 제16조제1항제2호, 제77조의4 및 제77조의4).

하. 정비사업과 관련한 서류 및 자료를 허위로 게재하거나 공개한 추진위원회위원장 또는 조합임원에게 벌칙을 부과함(제85조제13호 및 제14호 신설).

가. 정비사업전문관리업자가 소관 업무를 다른 용역업체나 그 직원에게 수행하도록 한 경우 벌칙

나. 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회에 대하여도 일몰제를 법 시행일로부터 4년으로 적용함(부칙 제2조 신설).

3. 다운로드 : 도시 및 주거환경정비법

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 판례 ■

대법원 2015. 7. 9. 선고 2015두39590 판결 [건축허가처분취소]**1. 사건의 배경**

하나의 행위를 하기 위해 여러 행정기관이나 법령에 의한 인허가를 받아야 하는 경우가 있습니다. 이러한 경우를 '복합민원'이라고 하는데, 민원인에게는 여러 법령의 인허가를 받거나 다수의 행정기관을 방문해야 하는 불편을 주는 문제점이 있어 주된 인허가를 받으면 부수적인 인허가를 받은 것으로 의제하는 인허가 의제제도가 도입되어 왔습니다.

예를 들어, 「건축법」 제11조 제1항에 따른 건축허가를 받으면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제56조에 따른 개발행위 허가 및 같은 법 제88조 제2항에 따른 실시계획의 인가를 받은 것으로 의제됩니다(건축법 제11조 제5항 제3호, 제4호 후문).

그런데 건축허가를 받은 경우 개발행위 허가나 실시계획의 인가를 받은 것으로 의제된다면, 행정기관은 건축허가의 요건만 심사하면 되고 국토계획법상의 개발행위 허가 요건이나 실시계획 인가 요건에 대해서는 따로 심사하지 않아도 되는 것인지 의문이 들 수 있습니다.

대상 판결의 경우 주차장 및 부대시설로 건축허가를 받았지만 국토계획법상 개발행위 허가의 요건이나 실시계획 인가의 요건이 갖추어지지 않았다면 건축허가가 재량권을 일탈·남용한 것인지가 문제되었습니다.

2. 사실 관계

국토해양부 장관은 2009년 12월 3일 서울 서초구 내곡동 등 일대 769,000m²를 서울 내곡 보금자

리주택지구로 지정하면서 서울특별시 에스에이치공사(이하 '에스에이치공사')를 그 시행자로 정하였고, 2010년 4월경 위 주택지구의 지구계획을 승인·고시하였습니다.

이후 국토해양부 장관은 2012년 12월 28일 위 지구계획상 원래 종교시설용지였던 대지 3,618㎡(이하 '이 사건 주차장용지')를 주차장용지로 변경하고 그곳에 도시계획시설인 '주차장법에 의한 노외 주차장 및 부대시설'을 설치하는 내용의 지구계획 변경을 승인·고시하였습니다. 위와 같이 변경된 지구계획(이하 '이 사건 지구계획')에 의하면 이 사건 주차장용지에 설치될 노외주차장의 총 시설면적 중 부대시설이 차지하는 비율은 30% 이내로 해야 합니다.

주식회사 엘에스디(이하 '엘에스디')는 에스에이치공사로부터 이 사건 주차장용지를 분양받은 후 2013년 8월 7일 서초구청에게 이 사건 주차장용지에 총 주차대수를 425대로 하는 지하 4층, 지상 3층 규모의 주차전용건축물인 아우디 정비공장을 설치하겠다는 건축허가 신청을 하였고, 서초구청은 2013년 9월 27일 위 건축허가 신청을 허가하였습니다(이하 '이 사건 건축허가').

이후 2013년 10월 15일 건축주가 엘에스디에서 주식회사 위본(아우디 공식 딜러사)으로 변경되었고, 이 무렵부터 아우디 정비공장의 건축이 시작되었습니다. 주식회사 위본은 아우디 정비공장을 국내 최대규모의 아우디 정비센터와 아우디의 신차 및 중고차 전시장을 원스톱 서비스 개념으로 배치한 '아우디센터 강남'으로 사용할 예정이라고 밝혔습니다.

그런데 이 사건 건축허가에 반발한 내곡동 보금자리주택 거주자인 방모 씨와 입주예정자 3명 등 4명은 아우디 주차장의 건축허가를 취소하라면서 서초구청장을 상대로 소송을 제기하였습니다¹.

3. 원심 판단

원심은 다음과 같이 이 사건 건축허가가 (1) 이 사건 지구계획에 저촉되며, (2) 국토계획법상 개발

¹ 입주예정자 3명의 청구는 법률상 이익이 없다는 이유로 각하되었습니다

행위허가기준을 충족하지 못한다는 위법하다고 판단하였습니다.

아우디 정비공장과 자동차 영업소는 총 주차대수 425대의 노외주차장의 기능을 보충, 보완하거나 노외주차장의 이용을 촉진, 편리하게 하는 기능을 수행한다기보다는 이를 훨씬 넘어서서 오히려 아우디 정비공장과 자동차 영업소가 건물의 주된 기능을 담당하면서 상당한 규모의 신규 주차 수요를 유발할 것이고, 이에 따라 당초 계획되었던 총 주차대수 425대의 노외주차장은 아우디 정비공장과 자동차영업소 이용자의 이용에 주로 제공되는 사실상의 부설주차장으로 전락할 것이 분명하다. 그렇다고 아우디 정비공장과 자동차영업소를 독자적인 도시계획시설로 인정할 공공성이 인정되는 것도 아니다. 따라서 아우디 정비공장과 자동차영업소는 이 사건 지구계획이 주차장용지에 설치할 수 있도록 허용한 '노외주차장의 부대시설'이라고 할 수 없으므로 이 사건 건축허가는 이 사건 지구계획에 저촉되어 위법하다.

또한 이 사건 주차장용지는 서울 내곡 보금자리주택지구의 한 가운데에 위치하고, 이를 둘러싼 주변지역은 주거지역과 녹지지역이 절대 다수를 차지하고 있으며, 주차장용지 가까이에는 서울 내곡 보금자리주택 3단지뿐만 아니라 초등학교, 유치원, 어린이공원 등이 위치하고 있다. 그런데 정비공장은 파금 및 도장작업실을 포함한 64개 작업실을 갖춘 대규모 시설로서 분진, 소음의 발생과 휘발성 유기화합물의 배출이 불가피하며, 1일 발생교통량이 1526대에 달할 것으로 예상되므로, 아우디 정비공장의 건축행위는 국토계획법상 개발행위 허가 기준을 충족하지 못한다. 따라서 이를 건축허가 하는 것은 재량권의 일탈·남용에 해당한다.

4. 대법원의 판단

대법원은 다음과 같은 이유로 원심판결에 대한 피고 서초구청 및 피고 보조참가인 주식회사 위본의 상고를 기각하였습니다.

건축법에서 인·허가 의제제도를 둔 취지는, 인·허가 의제사항과 관련하여 건축허가의 관할 행정청으로 그 창구를 단일화하고 절차를 간소화하며 비용과 시간을 절감함으로써 국민의 권

익을 보호하려는 것이지, 인·허가 의제사항 관련 법률에 따른 각각의 인·허가 요건에 관한 일체의 심사를 배제하려는 것으로 보기는 어려우므로, 도시계획시설인 주차장에 대한 건축허가 신청을 받은 행정청으로서 건축법상 허가 요건뿐 아니라 국토계획법령이 정한 도시계획시설사업에 관한 실시계획 인가 요건도 충족하는 경우에 한하여 이를 허가해야 한다.

또한 도시계획시설사업에 관한 실시계획의 인가 처분이 특정 도시계획시설사업을 구체화하여 현실적으로 실현하기 위한 것이므로, 도시계획시설로 설치되는 주차전용건축물은 주차장 외의 용도로 사용되는 부분의 용도 및 면적 등 주차장법 및 관련 조례가 정한 요건을 충족하여야 할 뿐만 아니라, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 국토계획법령이 정한 '기반시설 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설'에도 해당하여야만 도시계획시설 실시계획 인가 요건을 충족한다고 볼 수 있다.

따라서 이 사건 정비공장 등의 건축행위가 도시계획시설사업의 일환이 아니라 독자적인 개발행위라 하더라도 국토계획법령이 정한 개발행위 허가 요건을 충족하지 못하므로 이 사건 처분은 재량권을 일탈·남용하여 위법하다.

5. 대상판결의 의미

위 대법원 판결로 인해 2013년 10월에 건축이 시작된 아우디 정비공장은 건축이 70% 수준까지 진척된 상황에서 공사를 완전히 중단하게 되었습니다.

대상판결은 건축법에서 인·허가 의제제도를 이유에 관한 대법원 전원합의체 판결(대법원 2011. 1. 20. 선고 2010두14954 전원합의체 판결 참조)의 취지를 다시금 확인하고, 건축신고를 수리하거나 건축허가를 하는 행정청으로서 건축법상의 요건뿐만 아니라 인·허가 의제사항 관련 법률에 규정된 요건에 관하여도 심사를 해야 한다는 점을 분명히 하였습니다.

6. 다운로드 : [대법원 2015. 7. 9. 선고 2015두39590 판결](#)