

목 차

■ 팀 소개 ■

- 부동산실물팀 소개2

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 임대주택사업을 둘러싼 분쟁과 해결4

■ 화제의 판결 ■

- 계약담당공무원이 회계예규가 정한 준칙 및 표준품셈에 의한 가격기준에서 현저히 벗어난 방식으로 기초예비가격을 산정하고 이를 고지 하지 않은 채 입찰 및 계약 체결에 이른 경우 손해배상책임을 부담하는지.....9

■ 화제의 뉴스 ■

- 법원 "불법 분양현수막, 건설사도 책임"...미묘한 파장..... 12
- 국토부, 중소기업체 해외건설공사 수주 지원 나선다..... 13

■ 최신 법령 ■

- 주택법 15
- 산업입지 및 개발에 관한 법률..... 17

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결 [건물인도등]..... 19

■ 팀 소개 ■

부동산실물팀 소개

지평의 부동산실물팀은 부동산 개발금융 분야와 더불어 부동산 매입이나 매각과 같은 부동산실물 거래에 대해 전문성을 갖춘 변호사로 구성되어, 투자대상 부동산실물에 관한 전문적인 이해를 기초로 부동산펀드(REF), 부동산투자회사(REITs), 프로젝트금융투자회사(PFV), 유동화특수목적회사(SPC) 등 각종 부동산투자기구 중 가장 적합한 투자구조를 통해 거래를 성공적으로 closing 시키는 데에 전문성을 보유하고 있습니다. 특히, 지평 부동산실물팀은 국내 부동산 실물거래뿐만 아니라 해외 부동산 투자거래에 대한 자문에 있어 두각을 나타내고 있습니다.

지평 부동산실물팀은 여러 형태의 투자도관체 참여가 요구되거나 equity와 debt이 혼재된 투자, 선매입 형태의 투자 등 복잡하고 다양한 거래구조에 대해 종합적인 자문을 제공하고 있습니다. 특히 권리관계가 복잡한 부동산에 대한 면밀한 법률실사와 공정거래팀과 연계한 정확한 공정거래 이슈 검토를 통해 고객들에게 최적의 서비스를 제공하고 있습니다. 더불어 부동산펀드(REF), 부동산투자회사(REITs), 프로젝트금융투자회사(PFV), 유동화특수목적회사(SPC)의 설립 등 투자도관체의 설립에서 위 도관체들의 청산에 이르기까지 모든 과정에 필요한 적합한 자문을 제공하고 있습니다.

업무경험으로는 신한BNP파리바자산운용, 앰플러스자산운용, KB자산운용, GB자산운용, 하나UBS자산운용, KT AMC, KT ESTATE 등과 같은 국내 다수의 자산운용사, 자산관리회사 등을 대리하고 있을 뿐만 아니라, 국내외 직접투자자, 대출금융기관 등 여러 사이드의 관여 당사자들을 위해 자문을 제공하고 있습니다. 그리고 호텔, 상업용건물, 오피스빌딩, 쇼핑센터, 물류단지, 산업단지 등 다양한 형태의 자산 투자에 대해 전문성을 보유하고 있고, 부동산실물 취득뿐만 아니라, 리스, 임대, 관리 등 부동산 취득 이후 그 운용이나 임차인과의 분쟁 등 사후관리에 대해서도 종합적인 자문을 제공하고 있습니다. 또한, 국내 증권사를 대리하여 일본 간접투자 방식인 TK-GK구조를 통한 일본 동경도내 상업용 부동산, 오피스 건물 투자를 성공적으로 자문한 것을 비롯하여, 미국, 호주, 일본, 중국, 동남아, 유럽, 남아

프리카공화국에 이르기까지 세계 여러나라의 부동산 투자에 전문적인 자문을 제공하고 있습니다. 특히, 해외 9개의 지사를 두고 있는 지평은 각국의 세제 혜택이 있는 투자도관체들의 특성에 대해 이해도가 높고, 해외 지사와 연계하여 정확하고 신속한 자문을 제공하고 있습니다.

▶ [부동산실물팀 담당변호사 소개\(링크\)](#)

▶ 부동산실물팀 사건 문의

김혜라 파트너변호사

- Tel : 02-6200-1822
- Email : hskim@jipyong.com

■ 건설부동산 칼럼 ■

임대주택사업을 둘러싼 분쟁과 해결



(법무법인 지평 박성철 변호사)

임대주택사업자는 민법, 주택임대차보호법 외에 여러 행정법상 규제도 받습니다. 1984년 제정된 「임대주택건설촉진법」에서부터 「임대주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 이어져 온 법률이 주된 규제의 틀로 작동해 왔습니다.

임대주택사업에 대한 규제로 발생하는 많은 분쟁은 '차임'과 '분양전환가격'에 대한 통제와 연관됩니다. 일정기간 임대 이후 분양 절차를 밟게 되는 임대주택사업에서, 임대와 분양전환금액은 사업성을 가늠하는 기준이 됩니다. 사업자로서는 민감하게 반응할 수밖에 없으며, 임차인과 수분양자에게도 계약여부를 결정하는 요인이어서 서로 물러서지 않는 갈등이 빚어지곤 합니다.

최근 대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결은 차임 관련 분쟁에 대한 중요 쟁점을 담고 있습니다. 임대사업자가 임차인의 동의 절차를 거치지 않고 임대보증금과 임대료의 상호 전환 조건을 제시해 체결한 임대차계약의 효력을 부정했습니다. 다만, 이때 임대차계약은 민법 제138조에서 정하는 무효행위 전환의 법리에 따라서 표준임대보증금과 표준임대료를 임대 조건으로 하는 임대차계약으로 바뀌어 유효하게 존속한다는 것이 판단 요지입니다.

대법원은 종래 구 임대주택법령에서 정하는 임차인의 동의권을 엄격하게 해석해왔습니다. '임차인의 동의'란 임대주택을 공급받으려는 사람이 표준임대보증금과 표준임대료로 임대차계약을 체결할 수 있는 상황에서 스스로 금액을 상호 전환하는 선택권을 행사하는 것을 의미한다고 합니다. 그렇기 때문에, 임대사업자가 임대보증금과 임대료를 임의로 상호 전환하여 정한 임대차계약 조건을 제

시하고 임차인으로서는 그대로 받아들이거나 아니면 임대주택 청약을 포기하는 방안 중에서 선택하도록 했다면 임차인에게 동의권이 부여되었다고 볼 수 없다는 뜻입니다.

따라서 임대사업자로서는 임대료의 일부를 임대보증금으로 전환하여 표준임대보증금보다 고액인 임대보증금으로 임차인을 모집하고자 하려면, 표준금액과 전환금액을 모두 공고하거나 고지해 임차인을 모집한 후 전환금액에 동의하는 임차인에 한하여 전환된 조건으로 임대차계약을 체결하여야 합니다.

만일 임차인의 동의 절차를 올바르게 거쳤으면 유효한 임대차계약으로 성립될 수 있는 경우에도, 그러한 절차를 거치지 않고 일방적으로 상호 전환 조건을 제시하여 임대차계약을 체결하였다면 효력규정인 임대주택법령에 위반된 약정으로서 무효가 된다는 것이 판례의 태도입니다.

무효행위의 전환과 관련하여, 임대차 계약의 해지요건 충족여부도 논란이 되었습니다. 구 임대주택법 시행규칙 [별지서식]의 표준임대차계약서에 따르면, 임대사업자는 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호에 해당하는 사유가 있으면 임대차계약을 해지할 수 있도록 되어 있고, 제4호에는 임차인이 임대료를 '3월 이상' 연속하여 연체한 경우를 해지사유 중 하나로 규정하고 있었습니다.

'3월 이상'은 3개월 이상 연속되어야 하므로 연체횟수가 3회 이상이어야 한다는 점은 분명합니다. 다만, 만일 '3월 이상'이 연체횟수만을 의미할 뿐 '연체금액'의 의미까지는 포함하지 않는다고 해석하면, 일반적인 임대차에 적용되는 민법 제640조에서 '차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때'를 해지사유로 규정한 것에 비해 임대주택법의 적용을 받은 임차인이 오히려 더 불리하게 될 수 있습니다. 임대주택법 적용 대상인 임대차계약에 대해 해지사유를 더 엄격하게 제한하고 있는 입법 취지에 배치될 수 있습니다. 그렇기 때문에, '3월 이상'은 연체횟수뿐 아니라 연체금액에서도 3개월 분 이상이 되어야 한다는 뜻으로 새기는 것이 타당하다는 것이 판례의 태도입니다. 임대사업자로서는 해지를 위해서는 연체금액 역시 3개월 분에 이르러야 한다는 점을 염두에 둘 필요가 있습니다.

다른 한편 위 해지사유는 '3월 이상' 연속 연체로 규정되어 있을 뿐 매월 지급할 임대료 '전액'을 '3월 이상' 연속하여 연체할 것을 요건으로 하고 있지는 않습니다. 따라서 매월 임대료 중 일부씩을 3개월 이상 연속하여 연체한 때에도 전체 연체액 합계가 3개월분 임대료 이상이 되는 경우에는 해지사유에 해당하는지 다툼이 됩니다. 앞서 본 바와 같이 무효인 임대차계약의 전환되면서 어떤 계약을 유효로 볼 것인지와 관련해 특히 문제가 불거졌습니다.

위 대법원 판례에서 별개의견에 따르면 별다른 문제가 되지 않습니다. 별개의견은, 임차인의 동의 없이 임대보증금은 표준임대보증금을 초과하는 금액으로, 월 임대료는 표준임대료에 미달하는 금액으로 정함으로써 효력규정인 임대주택법령을 위반한 경우, 임대차계약상의 임대보증금은 표준임대보증금을 초과하는 한도 내에서 무효지만, 임대차계약의 나머지 부분까지 무효가 되는 것은 아니어서 그대로 유효하게 존속한다고 보았습니다. 다시 말해, 유효하게 남은 임대차계약의 내용은 '표준임대보증금'과 '전환임대료'로 구성된다는 뜻입니다. 다수의견이 '표준임대보증금'과 '표준임대료'로 전환된다고 본 것과 다릅니다. 임대사업자로서는 표준임대보증금을 넘어서 받은 금원을 돌려주면서도, 임대료는 여전히 전환임대료, 즉 표준임대료보다 낮은 금액만 임대료로 받을 수 있다는 뜻입니다. 만일 별개의견과 같은 태도를 취하면, 임차인이 전환임대료만 지급해도 임대료 미지급의 문제는 생기지 않습니다.

그러나 다수의견은, 임차인의 동의권을 정하는 효력규정인 임대주택법령에 위반하여 임대차계약이 무효가 되었을 때에도, 당사자의 가정적 의사에 비추어 볼 때 무효행위 전환의 법리에 따라 상호 전환을 하지 않은 원래의 임대 조건, 즉 표준임대보증금과 표준임대료로 정한 임대차계약으로 유효하게 존속한다고 보아야 한다고 판시했습니다.

다수의견은, 임대차계약을 체결할 당시 상황으로 돌아가 각 당사자가 계약 내용의 일부가 무효임을 알았더라면 의욕하였을 가정적 의사를 규명해 보아야 한다고 했습니다. 그러면서, 임대인과 임차인의 가정적 의사가 표준임대보증금을 초과한 부분을 뺀 나머지 부분, 즉 표준임대보증금과 전환임대료를 임대 조건으로 하는 계약을 체결하는 데에 의사의 합치가 있었으리라고 보기는 어렵다고

판단했습니다. 오히려 합리적 당사자라면 상호 전환 이전의 임대 조건, 즉 표준임대보증금과 표준임대료 조건으로 계약을 체결했으리라고 보는 것이 사실관계에 더 부합하고 당사자 사이의 형평에도 부합한다는 것이 다수의견입니다.

판례의 다수의견과 같은 입장에서 보면, 만일 임차인이 전환임대보증금과 표준임대보증금의 차액을 돌려받으면서도 표준임대료보다 낮은 전환임대료만 납부한다면 임대료의 일부를 계속 미지급하는 셈이 되고, 이 때 임대차계약의 해지사유에까지 이르는지라는 문제가 남게 됩니다.

위 사건의 원심은, 임대차계약은 일부무효의 법리에 따라 표준임대보증금과 전환임대료의 임대조건으로 유효하게 존속하고, 표준임대료와 전환임대료의 차액에 대한 임차인의 지급의무는 임대차계약에 기한 차임지급채무가 아니라 부당이득반환의무일 뿐이므로 임차인이 차액을 납부하지 않았더라도 임대차계약 해지사유는 아니라고 판단했습니다.

그러나 대법원은, 무효인 임대차계약은 표준임대보증금과 표준임대료로 전환된다는 논지에서 원심을 파기했습니다. 이 사건의 경우, 표준임대료와 전환임대료의 차액을 지급하지 않은 횟수가 6회 이상 연속되면서 합계가 3개월분의 임대료를 넘었으므로, 임대차계약 해지사유가 충족된다는 뜻입니다. 대법원은, 이렇게 해석해도 민법상 일반임대차보다 임차인에게 불리하지 않고, 이와 달리 매월 임대료의 일부씩만 연체한 경우에는 합계 금액이 아무리 늘어나도 해지를 할 수 없다고 하면, 임대사업자의 지위를 지나치게 불리하게 하는 결과가 되기 때문이라는 이유를 들었습니다.

위 대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결로 임대주택법의 적용을 받는 임대료 관련 분쟁에 대해서는 의미 있는 해결기준이 제시되었습니다. 임대사업자로서는 임차인의 동의권을 침해하여 임대차계약이 무효에 이르지 않도록 상호 전환에 대한 설명을 충분히 하고 임차인이 자유롭게 선택권을 행사하도록 보장할 필요가 있습니다. 임차인으로서의 동의권 침해를 이유로 기존 임대차계약이 무효로 되는 경우, 임대보증금이 표준금액으로 전환되면 임대료 역시 표준금액으로 변경된 금액을 납부해야 할 것입니다.

한편, 위와 같은 차임 분쟁사례에 비해 또 다른 분쟁유형, '분양전환가격'을 둘러싼 다툼은 한층 더 복잡하고 치열한 양상으로 전개되고 있습니다. 대법원은, 구 임대주택법 시행규칙에서 정하는 임대주택의 분양전환가격 구성요소 중 하나인 택지비의 산정기준으로 정한 '공급가격'의 의미에 대해 택지가 공급될 당시 시행되는 택지개발촉진법 등 관련 법령에서 정한 기준에 위반하지 않는 범위 내에서 임대사업자가 택지공급자로부터 실제로 공급받은 택지의 가격을 의미한다고 판단하고 있습니다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다55309 판결, 대법원 2014. 5. 16. 선고 2012다109521 판결, 대법원 2015. 9. 15. 선고 2015다210811 판결).

구 임대주택법 시행규칙 [별표1]에서 정한 분양전환가격 산정의 기초가 되는 '건축비'는 '표준건축비'의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비'라고 하고, 자기자본비용은 '실제 건축비'에 포함되지 않는다는 입장을 취합니다(대법원 2015. 8. 27. 선고 2014다227980 판결).

이처럼 분양전환가격을 산정하는 중요 요소인 '택지비'와 '건축비' 산정에 대한 대법원의 해석은 있으나, 실제 현장에서 산정된 분양전환가격이 적법성에 대해서는 아직 다툼이 끊이지 않고 있습니다. 분양전환가격 산정과 관련된 실무 논점에 대해서는 다음 기회에 계속 말씀드리겠습니다.

■ 화제의 판결 ■

계약담당공무원이 회계예규가 정한 준칙 및 표준품셈에 의한 가격기준에서 현저히 벗어난 방식으로 기초예비가격을 산정하고 이를 고지 하지 않은 채 입찰 및 계약 체결에 이른 경우 손해배상책임을 부담하는지

[대상판결 : 대법원 2016. 11. 10. 선고 2013다23617 판결]

1. 소송의 개요

군부대 소속 재무관은 건축사에게 관사신축공사의 설계 업무를 의뢰하였습니다. 최초 건축사는 관사신축공사의 원가를 5억 원으로 하는 설계도서와 설계내역서를 제출하였는데, 담당공무원은 노무수량을 대폭 축소 또는 삭감하여 원고를 2억 2천만 원으로 하는 원가계산서를 작성하여 건축사에게 주면서 설계도서와 설계내역서의 수정을 요청하였습니다. 이에 따라 건축사는 담당 공무원이 요청한 사항을 대부분 반영하여 원가를 2억 3천만 원으로 하는 설계내역서를 제출하였습니다. 이에 재무관은 기초예비가격 223,465,690원, 예산액 230,377,000원으로 하는 내용으로 관사신축공사 입찰공고를 하였습니다. 입찰공고에는 첨부서류로 입찰공고문안, 건축시방서, 설비시방서, 공사도면, 원가계산서가 첨부되어 있었습니다.

원고는 관사신축공사를 195,370,000원에 낙찰받고, 공사대금을 195,370,000원으로 하는 공사도급계약을 체결한 후 공사를 실시하였습니다. 그런데 원고는 공사현장을 실사한 후 외부업체에 의뢰하여 입찰공고된 설계금액의 타당성을 조사한 결과 공사에 필요한 노무비가 지나치게 낮게 산정된 것으로 밝혀졌다고 하면서 설계변경에 따른 계약금액의 증액조정을 요청하였습니다. 그런데 피고는 원고의 요구를 거절하였습니다.

원고는 계약금액 증액요구가 거절되자 부득이 관사신축공사를 그대로 진행하여 공사를 완공한 후 피고에게 인도하였습니다. 그런데 그 결과 원고는 공사도급계약에서 정한 계약금액을 상당히 초과

하는 공사비용을 지출하게 되었습니다. 특히 직접노무비와 간접노무비가, 도급계약에 산입된 금액은 35,792,444원이었으나, 원고가 실제 지출한 금액은 96,915,000원에 이르렀습니다. 이에 원고는 피고를 상대로 손해배상을 구하는 소송을 제기하였습니다.

2. 법원의 판단

법원은 발주자가 회계예규가 정한 준칙 및 표준품셈에 의한 가격기준에서 현저히 벗어난 방식으로 원가산정을 하였음에도 이를 입찰공고에 전혀 표시하지 않은 채 계약 조건을 제시하여 계약을 체결한 경우, 이는 신의칙상의 고지의무를 위반한 것으로 보아야 하고 발주자는 그에 따라 손해를 배상할 책임이 있다고 판결하였습니다.

먼저 대법원은 “국가를 당사자로 하는 시설공사계약의 예정가격을 원가계산방식에 의하여 산정할 때에 계약담당공무원이 준수하여야 할 구체적인 사항은 대부분 회계예규에 규정되어 있는데, 회계예규는 국가가 사인과 사이의 계약관계를 합리적·효율적으로 처리할 수 있도록 관계공무원이 지켜야 할 계약사무 처리에 관한 필요사항을 규정한 것으로서 계약담당공무원의 실무 준칙에 지나지 않으므로 계약담당공무원이 예정가격을 정하는 과정에서 위와 같은 회계예규의 규정을 준수하지 않았다고 하더라도 그 사유만으로 곧바로 국가가 계약상대방에 대하여 손해배상책임을 지게 되는 것은 아니다”라고 판시하였습니다.

그러나 “국가를 당사자로 하는 계약은 신의성실의 원칙에 따라 이행되어야 한다는 것이 법령의 취지로 명시되어 있을 뿐만 아니라 국가가 계약당사자인 경우에는 일반 사인 사이의 계약과 달리 그 계약조건은 경비의 절감 못지않게 계약이행 결과의 건전성과 품질 및 안전의 확보 등 공공 일반의 이익까지 중요한 고려요소가 된다. 회계예규도 그와 같은 점을 고려하여 계약담당공무원이 지켜야 할 가격산정의 기준을 매우 구체적이고 상세하게 규정하였다고 할 것이므로, 국가를 당사자로 하는 계약의 입찰조건은 특별한 사정이 없는 한 회계예규 등에서 정한 기준에 따라 정해질 것으로 보인다”고 하면서 “입찰에 참가하는 당사자로서도 입찰공고에서 따로 공지된 사항이 없는 이상 기초에

비가격과 복수예비가격이 회계예규에서 정한 표준품셈 등의 기준에 따라 산정되었을 것으로 신뢰하고, 만약 그 가격이 회계예규 등의 기준을 현저히 벗어난 방식으로 산정된 것이면 그 내용을 명시적으로 공지하여 입찰참가자가 이를 고려할 수 있도록 할 것을 기대하는 것이 무리라고 할 수 없다”고 판시하였습니다.

이에 따라 “계약담당공무원이 회계예규를 준수하지 아니하고 표준품셈이 정한 기준에서 예측가능한 합리적 조정의 범위를 벗어난 방식으로 기초예비가격을 산정하였음에도 그 사정을 입찰공고에 전혀 표시하지 아니하였고, 낙찰자가 그러한 사정을 알았더라면 입찰에 참가할지 여부를 결정하는 데 중요하게 고려하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는, 국가는 신의성실의 원칙상 입찰공고 등을 통하여 입찰참가자들에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 할 것이다. 그럼에도 국가가 그러한 고지의무를 위반한 채로 계약조건을 제시하여 이를 통상의 경우와 다르지 않을 것으로 오인한 나머지 그 제시 조건대로 공사계약을 체결한 낙찰자가 불가피하게 계약금액을 초과하는 공사비를 지출하는 등으로 손해를 입었다면, 계약상대방이 그러한 사정을 인식하고 그 위험을 인수하여 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 국가는 위 고지의무 위반과 상당인과관계 있는 손해를 배상할 책임이 있다”는 결론에 이르렀습니다.

구체적인 손해액은 실제 원고가 지출한 직접·간접 노무비에서 계약금액 중 직접·간접 노무비의 차액으로 평가되었고, 원고 과실이 참작되어 실제 손해배상액은 70%로 제한되었습니다.

3. 시사점

공사입찰 전 기초예비가격을 불합리하게 산정한 경우에 발주처에게 손해배상책임을 인정한 사례인 점에서 의미가 있다고 하겠습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2016. 11. 10. 선고 2013다23617 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

법원 “불법 분양현수막, 건설사도 책임”...미묘한 파장

앞으로 건설사·시행사들은 아파트 분양 홍보현수막 설치에도 신경 써야 하겠습니까.

분양·광고대행업계에서는 아파트 분양을 위하여 모델하우스 인근이나 주요 사거리에 1,000장 이상의 '게릴라현수막'을 거는 것이 관례였습니다. 그런데 최근 법원이 “광고대행사가 아파트 분양홍보를 위해 건 불법 분양현수막에 대하여, 광고주인 건설사도 책임을 져야 한다”는 이례적인 판결을 내려 파장이 일고 있습니다.

2016년 12월, 송파구(구청장 박춘희)는 “게시금지 사전경고를 무시하고 1,100여 장의 불법 분양현수막을 게시한 광고대행사와 관리감독책임이 있는 A건설사에 대해 과태료 1억 5,000만여 원을 부과한 것은 정당하다”는 법원 판결을 받았다고 밝혔습니다.

그동안 지자체들은 분양대행사나 광고대행사에 불법 분양현수막 과태료를 부과해왔으나, 이들의 폐업·과태료 체납 등으로 인해 실효성이 크지 않자 광고주인 건설사나 시행사에게도 과태료를 부과하기 시작했습니다. A건설사도 불법 분양현수막으로 과태료를 부과 받고 이에 불복하였으나, 법원은 “광고대행사에 관리감독책임이 있는 A건설사가 광고대행사와 공모관계에 있다”고 보아 과태료 처분의 정당성을 인정한 것입니다.

송파구 관계자는 “이번 판결을 계기로 향후 광고주인 건설사나 시행사가 불법 현수막 게시 책임을 고의적으로 회피하는 행태가 많이 줄어들 것으로 기대한다”고 말했습니다.

[관련 기사]

- [서울경제 - 법원 “불법 분양현수막, 건설사도 책임”...미묘한 파장\(2016. 12. 14.\)](#)
- [아시아투데이 - '불법 분양현수막 공해' 건설사 법적 책임진다\(2016. 12. 14.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

국토부, 중소기업 해외건설공사 수주 지원 나선다

중견·중소건설업체의 해외시장 진입장벽이 낮아질 전망입니다.

지난 12월 15일, 국토교통부는 중견·중소건설업체들에게 해외건설공사 수주 지원을 확대하기 위하여 건설공제조합, 신한은행 등과 '해외건설공사 보증지원 업무협약(MOU)'를 체결하였습니다.

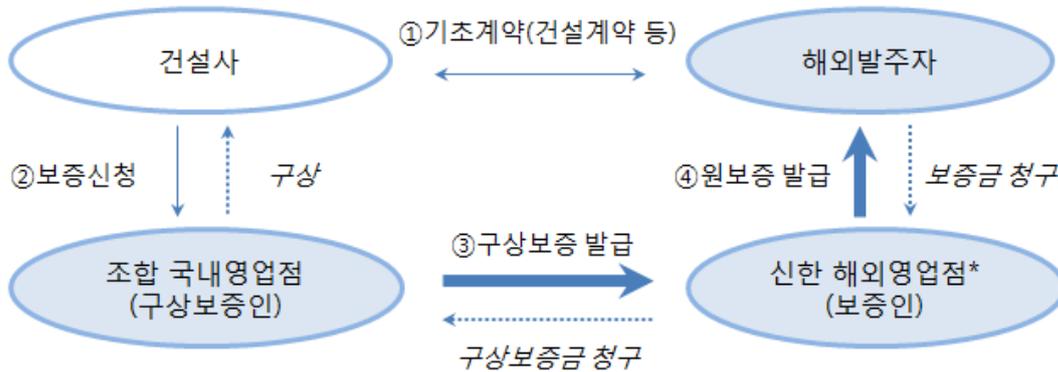
주요 협약내용은 (i) 해외보증 지원 강화를 위한 공동협력, (ii) 건설사 공동 자문 및 금융 주선, (iii) 상호 정보교환 및 협의 등이며, 지원 규모는 3억 달러 내외입니다.

그동안 중견·중소건설업체는 외국의 현지은행으로부터 담보제공 없이 보증을 받기가 어려워 복보증(건설사가 현지은행에 보증서 발급 요구 → 현지은행은 다른 은행의 복보증 요구 → 국내은행은 건설공제조합 등의 추가 복보증 요구) 등을 이용하였는데, 복잡한 절차와 높은 수수료로 인해 공사 수주 시 경쟁력이 떨어지는 실정이었습니다. 해외건설협회가 작성한 국내 건설업체의 해외수주실적을 보면 2015년 말 기준으로 전체 해외수주실적누계에서 중소기업의 수주누계가 차지하는 비중이 9.5%에 불과하여, 중소기업의 해외시장 진출을 위해 금융·보증지원이 필요하다는 지적이 있었습니다¹.

이번 MOU 체결로 인해 중견·중소건설업체들은 현재보다 30% 이상 저렴하게 공사보증을 받을 수 있으며, 향후 해외건설공사 보증지원은 대략 다음과 같이 이루어집니다.

¹ 중소기업의 해외시장 진출, 금융·보증 지원이 가름, 빈재익(한국건설산업연구원 연구위원), (건설저널, 2016년 4월)

[해외건설공사 보증지원 흐름도]



국토교통부는 “이번 MOU 체결로 그 동안 해외시장 진출에 애로가 많았던 금융분야의 걸림돌을 걷어내게 되어 중견·중소건설업체들이 해외로 활발히 진출할 수 있는 계기가 될 것으로 기대된다”면서, “아시아·중남미 등 신흥국뿐만 아니라 지속되는 저유가 영향으로 중동 산유국까지도 금융을 동반한 사업에 관심을 갖는 등 최근 해외건설 시장의 여건 변화에 선제적으로 대처하기 위하여 앞으로도 건설산업과 금융이 결합하는 다양한 시책을 추진하겠다”고 밝혔습니다.

[관련 기사]

- [건설이코노미 - 국토부, 중소기업체 해외건설 수주 지원 나선다\(2016. 12. 15.\)](#)

■ 최신 법령 ■

주택법

[법률 제14344호, 2016. 12. 2. 일부개정, 2017. 6. 3. 시행]

1. 개정 이유

주택조합 설립을 위해 조합원을 모집하고자 하는 경우, 시장·군수·구청장에게 신고한 후 공개모집하고 조합 가입 신청자에게 관련 정보를 공개하도록 하며, 조합 탈퇴 및 비용 환급에 관한 규정을 신설하고, 그 밖에 업무대행사의 업무범위 구체화, 손해배상책임 명시 및 시공 보증 의무화 등을 통하여 주택조합 운영의 투명성을 제고하고 조합원의 권익을 보호하려는 데에 개정의 목적이 있습니다.

2. 주요 내용

- 가. 조합원의 조합 탈퇴 및 환급 관련 규정을 신설함(제11조 제7항부터 제9항까지).
- 나. 업무대행자가 주택조합의 업무를 대행할 수 있는 범위를 조합원 모집, 토지확보, 조합설립 인가 신청 업무 등으로 구체화하고, 업무대행자의 귀책사유로 인한 조합 또는 조합원의 피해에 대하여 업무대행자에게 손해배상책임을 부여하며, 국토교통부장관은 표준업무대행 계약서를 작성·보급할 수 있도록 함(제11조의2 신설).
- 다. 지역 또는 직장주택조합의 설립 인가를 받거나 인가받은 내용을 변경하기 위하여 조합원을 모집하려는 경우에는 해당 시장·군수·구청장에게 신고한 후 공개모집하도록 하되, 이미 조합원 모집 신고된 사업대지와 중복되는 등의 경우에는 그 신고 수리를 거부할 수

있도록 하며, 공개모집 이후 조합원 탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있도록 함(제11조의3 신설).

라. 주택조합이 공동사업주체인 시공자를 선정한 경우에는 그 시공자가 국토교통부령이 정하는 기관의 시공보증서를 주택조합에 제출하도록 하고, 사업계획승인권자가 착공신고를 받는 경우 이의 제출여부를 확인하도록 하여 시공자의 파산 등으로 인한 조합원 피해를 방지하고자 함(제14조의2 신설).

마. 지역 또는 직장주택조합의 조합원을 신고하지 않고 모집하거나 공개모집하지 않는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금을 부과하도록 함(제102조 제2호).

3. 다운로드 : [주택법](#)

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 법령 ■

산업입지 및 개발에 관한 법률

[법률 제14449호, 2016. 12. 20. 일부개정, 2016. 12. 20. 시행]

1. 개정 이유

산업단지 내 산·학·연 클러스터 형성을 촉진하기 위하여 산업시설용지에의 교육·연구시설 입주를 산업단지 종류와 관계없이 허용하고, 산업단지의 개별 관리에 따르는 비효율을 제거하기 위하여 연접한 산업단지를 통합하여 지정할 수 있도록 하며, 산업단지 기반시설 지원사업 중 일정한 사업에 대해서는 타당성 평가를 의무화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 데에 개정의 목적이 있습니다. 또한 산업단지 내 근로자의 높은 보육수요에도 불구하고 어린이집이 부족하여 문제가 되고 있으므로, 용적률의 최대한도를 적용할 수 있도록 개정하였습니다.

2. 주요 내용**가. 산업시설용지에의 교육·연구시설 입주 허용(제2조 제7호의2)**

도시첨단산업단지에 한해서만 산업시설용지에 교육·연구시설의 입주를 허용하던 것을, 산·학·연 협력 수요에 대응할 수 있도록 모든 산업단지에 대하여 교육·연구시설의 입주를 허용함.

나. 다른 지구 등에 지정된 도시첨단산업단지의 개발절차 등 명확화(제7조의3 제3항 신설)

택지개발지구 등에 지정된 도시첨단산업단지의 개발 및 토지·시설 등에 대한 분양·임대·양도에 관하여는 해당 지구 등의 근거법률이 아니라 이 법에 따른다는 점을 명확히 함.

다. 민간의 농공단지 지정 요청 허용(제11조 제1항)

민간 개발수요를 활용할 수 있도록 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지와 동일하게 농공단지에 대해서도 민간의 지정요청을 허용함.

라. 연접한 산업단지의 통합(제13조의3 신설)

산업단지의 개별 관리에 따른 기반시설 과다 설치 등의 비효율을 제거하기 위하여 산업단지 지정권자는 관리권자와의 협의를 거쳐 연접한 산업단지를 통합하여 지정할 수 있도록 함.

마. 농공단지의 토지수용을 위한 사업인정 시기 조정(제22조 제2항)

농공단지의 경우에도 다른 종류의 산업단지와 마찬가지로 산업단지 지정과 개발계획 수립을 거쳐 개발한다는 점을 고려하여 농공단지 개발에 따른 토지수용을 위한 사업인정 시점을 실시계획 승인 시에서 다른 종류의 산업단지와 동일하게 농공단지 지정 시 또는 개발계획 수립 시로 앞당겨 조정함.

바. 산업단지 내 국공립어린이집 용지에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률의 최대한도를 적용할 수 있도록 함(제23조 제2항 제3호 신설).**사. 기반시설 지원사업 타당성 평가제도 도입(제29조의2 신설, 제31조 및 제40조의3 제4항)**

예비타당성조사 대상사업에서 제외되는 기반시설 사업에 대한 과도한 재정지원을 방지하기 위하여 대통령령으로 정하는 기반시설 지원사업에 대해서는 국토교통부장관이 지정하는 전문기관으로부터 타당성 평가를 받도록 함.

3. 다운로드 : [산업입지 및 개발에 관한 법률](#)

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 판례 ■

대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결 [건물인도등]**1. 사건의 개요**

甲씨와 공공임대주택 사업자인 A사는 2006년 5월경 공공임대 아파트에 관하여 보증금 246,940,000원, 임대료 월 593,000원에 임대차계약을 체결했습니다. 이는 표준임대보증금과 표준임대료 조건을 기준으로 하되, 임대보증금은 표준임대보증금 137,191,000원보다 증액하는 대신 월 임대료를 표준임대료 909,000원에서 임대보증금의 차액에 당시의 정기예금 이율을 곱한 금액을 공제한 593,000원으로 구성하여 임대보증금과 임대료의 상호전환을 한 임대 조건에 의한 것으로서, 원고가 일방적으로 제시한 계약 조건에 임차인인 피고가 승낙하여 계약이 체결된 것이고, 임대주택법령에 정한 방식에 따른 임차인의 동의를 받지 않았습니다. 이 임대차계약에는 甲씨가 3개월 이상 월세를 연체하면 A사가 계약을 해지할 수 있다는 내용이 포함되었습니다.

그런데 이후 甲씨는 A사를 상대로 표준임대보증금보다 비싸게 받은 보증금 계약은 무효라며 차액의 반환을 구하는 소송을 제기했습니다. A사는 표준임대보증금을 넘는 보증금이 무효라면, 표준임대료보다 적은 월세 계약도 무효라면서 차액만큼을 더 내야 한다고 주장하며 항소심에서 예비적 반소를 제기했습니다. 법원은 양 측의 주장을 모두 받아들여, 표준금액을 공지하지 않은 채 임대차계약을 체결한 것은 강행법규 위반으로 무효이고 각 당사자는 상대방에게 표준금액 대비 실제 보증금 내지 임대료의 각 차액을 지급하라고 판결했습니다. 이 판결은 대법원에서 확정되었습니다.

이후 A사는 보증금 차액을 甲씨에게 돌려주었지만(변제공탁), 甲씨는 계속해서 최초 임대차 계약대로 월 593,000원만 내고 임대료 차액은 내지 않았습니다. 이에 A사는 甲씨에게 임대차계약 해지와 임대주택 인도를 구하는 소송을 제기했습니다.

2. 사건의 쟁점

공공건설임대주택의 임대사업자가 임차인의 동의 절차를 거치지 않고 일방적으로 임대보증금과 임대료의 상호전환 조건을 제시하여 체결한 임대차계약의 효력이 문제되었고, 이를 전제로 하여 임대차계약의 해지사유로 규정된 '임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우'의 해석이 문제되었습니다.

특히 임대보증금과 임대료의 상호전환이 강행법규에 정한 방식을 갖추지 못해 무효가 된 경우 임차인이 임대사업자에게 표준임대료와 당초 계약상 임대료의 차액을 지급할 의무를 부담하는지, 그렇다면 그 돈의 성격이 무엇인지도 쟁점이 되었습니다. 임차인이 추가로 내야 할 임대료에 해당한다고 보면 3개월 이상 연체 시 임대사업자가 임대차계약을 해지할 수 있지만, 단순한 부당이득이라면 임대사업자는 보증금에서 미납한 임대료 차액만큼을 공제할 수 있을 뿐 계약 해지는 주장할 수 없게 되는 차이가 발생하기 때문입니다.

3. 법원의 판단

제1심은 "甲씨가 내야 할 월세는 90만 원이고, 이 차액을 연체하면 임대사업자는 임대차계약을 해지할 수 있다"고 하여 A사의 주장을 받아들였으나, 항소심은 "甲씨가 내야 할 임대료는 당초 계약상 금액인 59만 원이고 나머지 차액은 부당이득에 해당한다"며 "이를 연체했다고 해서 A사가 임대차계약을 해지할 수는 없다"고 판단했습니다.

대법원은 원심판결을 파기하고 사건을 하급심으로 돌려 보냈습니다.

먼저 표준임대보증금과 표준임대료에 비해 보증금은 올리고 임대료(월세)는 깎는 방식으로 체결된 공공임대주택 임대차계약이 법에 정한 방식(임차인의 동의 절차 등)을 위반한 경우 이는 효력규정인 임대주택법령에 위반된 약정으로서 무효라고 했습니다. 다만 특별한 사정이 없는 한 임대사업자와 임차인이 임대보증금과 임대료의 상호전환을 하지 않은 원래의 임대 조건, 즉 표준임대보증금

과 표준임대료에 의한 임대 조건으로 임대차계약을 체결할 것을 의욕하였으리라고 보고 임대차계약은 민법 제138조에 따라 표준임대보증금과 표준임대료를 임대 조건으로 하는 임대차계약으로서 유효하게 존속한다고 판단했습니다(다수의견).

임대차계약상 해지사유인 '임대료를 3월 이상 연체한 경우'에 대해서는, '3월 이상'은 연체횟수뿐만 아니라 연체금액에서도 3개월분 이상이 되어야 한다는 뜻으로 새기되, 매월 지급할 임대료 전액을 연속하여 연체할 것을 요건으로 하지는 않으므로 매월 임대료 중 일부씩을 3개월 이상 연속하여 연체한 때에도 전체 연체액 합계가 3개월분 임대료 이상이 되면 해지사유에 해당한다고 보았습니다.

4. 시사점

대법원 판결에 따라 표준금액 대비 임대보증금 증액이 무효가 되면 임대료 감액도 무효가 되고, 표준금액 대비 올린 임대보증금을 돌려받았다면 임대료도 인상하여 표준금액대로 내야 하며, 이 같은 임대료 인상분을 내지 않으면 임대료 연체에 해당하므로 임대인이 임대차계약을 해지하고 임대주택의 인도를 구할 수 있음이 확인되었습니다.

대법원은 임대주택법령의 효력규정에 위반되는 임대차계약의 효력이 원칙적으로 무효이지만 '무효행위의 전환' 법리(민법 제138조)를 적용하여 임대사업자와 임차인의 형평을 모두 고려하는 판단을 한 것이고, 특히 표준임대료와 당초 계약상 임대료 차액의 법적 성질이 임대료에 해당한다는 취지로 판시하여 하급심의 혼란을 종식시켰습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 판결](#)