

## 01 특별기획

- 건설산업기본법과 형사처벌의 문제 (금태섭 변호사)

## 05 화제의 판결

- 도시정비법상 인가처분을 필요로 하는 행위의 하자를 다루는 소송형태

## 11 최신법령소개

- 「주택법 시행령 일부개정령(안)」 일부개정 (2009. 9. 25.)
- 「주택공급에 관한 규칙 일부개정령」 일부개정 (2009. 9. 17.)
- 「주택공급에 관한 규칙 일부개정령」 일부개정 (2009. 9. 28.)
- 「기업도시개발 특별법 시행령 일부 개정령(안)」 일부개정 (2009. 9. 29.)
- 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령 일부개정령(안)」 일부개정 (2009. 10. 7.)

## 16 화제의 뉴스

- 친환경 재생에너지관련 건설사업의 활성화
- 부동산투자회사 급증
- B등급 건설사들의 불안과 ㈜현진의 회생절차개시
- 리츠·PFV 취득세 감면 등 세제혜택 부여
- 한국공인중개사협회공제조합에 대한 손배 인정
- 종과세 규정에 대한 위헌법률심판제청신청 기각
- 주계약자 관리방식의 공동계약제도 도입
- 회생기업에서의 자금조달방법의 변화
- 재개발 세입자에 대한 추가보상시 용적률 혜택증가
- 노후건축물의 기준과 조례의 무효

## 26 최신판례소개

- 손해배상(공) (서울남부지방법원 2009. 10. 9. 선고 2006가합14470 판결)
- 총회결의무효확인 (대법원 2009. 9. 17. 선고 2007다2428 판결)
- 건설산업기본법위반 외 (대법원 2009. 9. 24. 선고 2007도6185 판결)
- 재건축결의부존재확인 (대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다60568 판결)
- 토지인도 (부산지방법원 2009. 9. 9. 선고 2008가합24640 판결)
- 점유권확인 (대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다40684 판결)
- 관리처분계획취소 (대법원 2009. 9. 10. 선고 2009두10628 판결)
- (본소)부당이득금 반환, (반소)손해배상기 (대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다61536 판결)

법무법인 지평지성의 Newsletter는 일반적인 법률 정보를 신속하고 정확하게 전달할 목적으로 제공되고 있으며, 이에 수록된 내용은 법무법인 지평지성의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법적 효력을 지닌 법률 자문이 아닙니다. 구체적인 내용은 법무법인 지평지성의 변호사 및 전문가와 상담하여 주십시오.



(특별기획)

## 건설산업기본법과 형사처벌의 문제



금태섭 변호사

지난 7월 30일 헌법재판소는 건설산업기본법의 양벌규정에 대하여 위헌판결을 하였습니다. 직접 문제가 된 사건은 건설업등록증의 대여에 관련된 것이지만 건설산업기본법에 규정된 처벌조항과 관련해서는 그 간 다양한 논의가 있어 왔고 그에 따른 개정 가능성도 있습니다. 위헌 판결을 받은 사안을 비롯해서 자주 논란이 되는 쟁점에 대해서 말씀드리도록 하겠습니다.

이번에 위헌으로 결정된 건설산업기본법 제98조 제2항의 내용은 “법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제94조 내지 제97조의 위반행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 당해 법인이나 개인에 대하여도 각 해당 조의 벌금형을 과한다”입니다(실제 위헌이 선고된 것은 그 중 제96조 제4호 부분임). 위헌제청이 된 사건의 당사자는 가스시설 시공업을 주목적으로 하는 유한회사인데 그 회사의 대전지사장이 제3자로 하여금 회사의 상호를 사용하게 하고 시공검사를 받을 수 있도록 건설업등록증을 대여하였습니다. 검찰에서는 건설산업기본법의 양벌규정에 따라 행위자

인 지사장을 기소하는 외에 위 유한회사도 기소하였습니다. 그러나 헌법재판소는 단순히 종업원에게 잘못이 있다고 하여 법인에게 아무런 잘못도 없을 때까지 처벌하는 것은 법치국가의 원리 및 죄형법정주의에서 도출되는 책임주의 원칙에 반한다는 이유로 이러한 양벌규정이 헌법에 위반된다고 판단한 것입니다.

건설산업기본법의 양벌규정에 관한 위헌판결은 어느 정도 예상이 가능한 것이었습니다. 유사한 규정이 있었던 '도로법'이나 '보건범죄단속에 관한 특별조치법'에 대해 이미 헌법재판소가 위헌판결을 한 예가 있기 때문입니다. 건설산업기본법에 대해 위헌결정이 내려진 날 '청소년보호법' 등 같은 내용의 양벌규정이 있는 법률 6개에 대해서도 동시에 위헌결정이 내려졌습니다. 따라서 이러한 양벌규정에 해당하는 경우에도 법인은 처벌받지 않게 되었고, 검찰에서는 이미 기소유예나 참고인 중지 등의 처분을 한 3만 건에 대해서도 무혐의 처분을 하겠다고 발표하였습니다. 이미 처벌을 받은 경우에도 법원에 재심을 청구하면 무죄선고를 받을 수 있습니다. 다만 헌법재판소가 관련 조항을 위헌으로 판단한 것은 법인에 아무런 잘못이 없을 때에도 처벌을 받는 것이 책임주의에 위반된다는 것이기 때문에 향후 법인이 감독 책임을 다하지 못한 경우에만 처벌한다는 내용으로 개정될 가능성은 있습니다. 현재 양벌규정이 있는 법률의 상당수는 법인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리한 때에는 처벌할 수 있다는 내용으로 개정이 되고 있고, 만일 건설산업기본법도 이러한 내용으로 개정되는 경우에는 감독을 게을리했다는 사실이 증명되면 처벌받게 됩니다.

건설산업기본법 상의 벌칙 조항과 관련하여 자주 문제되는 또 하나의 쟁점은 심사평가위원들에 대한 금품 제공의 문제입니다. 건설산업기본법 제38조의 2는 "도급계약의 체결 또는 건설공사의 시공과 관련하여

여 발주자, 수급인, 하수급인 또는 이해관계인은 부정한 청탁에 의한 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 공여하여서는 아니된다”라고 규정하고 있고 제95조의 2는 위 규정에 위반하여 부정한 청탁에 의한 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 공여한 사람을 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있습니다. 그런데 대법원은 위와 같은 조항에 의해서 처벌되는 행위는 발주자, 수급인, 하수급인 또는 이해관계인이 도급계약의 체결 또는 건설공사의 시공과 관련하여 스스로 영득하기로 하는 명목으로 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 그와 같은 명목으로 이를 공여하는 행위에 한정되고, 그와 달리 발주자 등의 사용인 기타 종업원 등이 개인적으로 영득하기 위하여 배임수증재적 명목으로 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 그와 같은 명목으로 이를 공여하는 행위는 위 조항에 의하여 처벌되는 행위에 포함되지 않는다고 하면서 평가위원은 단순히 발주자의 사용인에 해당할 뿐이기 때문에 평가위원이 금품을 수수한 행위를 건설산업기본법 상의 처벌조항에 의하여 처벌할 수는 없다고 판시하였습니다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2009도988).

다만 대법원은 평가위원에게 부정한 청탁을 하고 금품을 제공하는 행위는 형법상 배임증재죄에 해당한다고 판결하였습니다. 위 사건에서 입찰참가업체는 평가위원 후보자들과의 사전 접촉이 금지되어 있었음에도 평가위원 후보자 별로 전담직원을 정하고 그 전담직원들이 심의 전날까지도 수차례 후보자들을 찾아가 설계안에 대한 설명을 하고 선처를 부탁하였습니다. 또한 심의 당일 새벽에 후보자들에게 전화를 하여 평가위원으로 선정되었는지 확인한 후 다시 좋은 점수를 달라고 청탁을 하였으며, 그 후 평가위원으로 선정된 개인과 용역 계약을 체결하여 금품을 제공하였습니다. 대법원은 이러한 용역 계약 체결은 부정한 청탁에 대한 대가로 보아야 하고 따라서 입찰참가업체의 임직원들이 형법상의 배임증재죄를 범한 것이라고 판단한 것입니다.

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

형법상의 배임증재죄로 처벌받는 것과 건설산업기본법 위반으로 처벌받는 것의 실제적인 차이는 양벌규정의 적용여부입니다. 건설산업기본법과는 달리 형법에는 배임증재죄가 성립하는 경우에도 양벌규정 자체가 없기 때문입니다. 따라서 현재의 대법원 판례에 따를 경우 심사평가위원회에 금품을 제공하더라도 법인에 대한 처벌은 불가능합니다.

다만 위 판결 선고 이후 언론 등에서는 심사평가위원회에 금품로비를 하더라도 법인이 처벌받지 않는 것에 대하여 많은 비판을 하고 있습니다. 또한 공기업이 발주하는 공사의 입찰 심사를 맡은 평가위원을 공무원으로 의제하여 뇌물죄로 처벌할 수 있도록 법을 개정해야 한다는 여론도 높습니다. 최근 논란이 되었던 심의위원회에 대한 로비 사건 등을 고려할 때 이러한 개정 여론은 현실화될 가능성도 높기 때문에 입찰 과정에서 투명한 경쟁이 이루어질 수 있도록 노력해나가야 할 것입니다. 

(화제의 판결)

## 도시정비법상 인가처분을 필요로 하는 행위의 하자를 다투는 소송형태

도시정비법상 인가처분을 필요로 하는 행위의 하자를 다투는 소송형태

### 1. 서설

대법원은 지난 9월 17일과 24일에 걸쳐 도시정비사업으로 인하여 발생하는 사건의 성질과 관련하여 의미있는 두 판결을 선고했습니다. 그 중 9월 17일자 판결(대법원 2009. 9. 17. 선고 2007다2428 판결)은 전원합의체 판결로서 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고 합니다)의 주택재개발사업이나 주택재건축사업에 있어 관리처분계획은 정비사업의 시행 결과 조성되는 대지 또는 건축물의 권리귀속에 관한 사항과 조합원의 비용분담에 관한 사항 등을 정함으로써 조합원의 재산상 권리·의무 등에 구체적이고 직접적인 영향을 미치는 구속적 행정 계획임에도 불구하고, 그 관리처분계획안에 대한 조합총회결의를 다투는 소송을 민사법원에서 처리해 온 관행을 수정한 것입니다.

위 전원합의체 판결과 맥락을 같이 하는 9월 24일자 판결(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다60568 판결)은 주택재건축사업에 있어 조합 설립인가처분이 내려진 상태라면 조합설립결의의 무효확인을 구하는 소송이 제기될지라도 이는 실질적으로 행정소송인 당사자소송으로 제기된 것으로 보고 행정법원으로 이송하기로 결론을 내려 관리처분계획

안에 대한 조합총회결의를 다투는 것과 마찬가지로 민사법원의 관할을 부정하였습니다.

위 두 가지 판결의 의의는 단순히 민사사건을 행정사건으로 바로 잡았다는 취지 외에 도시정비사업절차에서 문제되는 소송의 형태와 한계를 제시한 것에 있습니다. 아래에서 두 판례의 중요한 요지를 살펴 보도록 하겠습니다.

## 2. 관리처분계획의 의의와 쟁송형태에 대한 연혁

관리처분계획은 건물(토지 포함)소유자가 가지는 종전의 토지 및 건축물에 대한 권리를 사업시행후 조성되는 대지 및 건축물에 대한 권리로 변환시켜 주는 계획입니다. 즉 사업완료 후 이전고시(분양처분)의 내용을 미리 정하는 계획이라고 할 수 있습니다. 정비사업조합원들의 가장 큰 현안은 내가 얼마나 비용을 부담해야 하는지, 어떤 새로운 건물이 나에게 배정되는지에 있으므로 관리처분계획은 사업구역 안의 조합원 뿐만 아니라 다른 토지등소유자에게도 가장 큰 이해관계를 가집니다.

위 관리처분계획은 시장·군수 및 자치구청장의 인가를 받아야 효력이 발생합니다(도시정비법 제48조 1항). 이는 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우도 마찬가지입니다. 종래 대법원은 이 인가처분에 대하여 조합이 한 관리처분계획에 대해 법률상 효력을 완성시키는 보충적 행위로서 강학상 인가와 동일하게 판단해 왔습니다. 따라서 대법원은 종래 인가가 필요한 다른 기본행위들과 마찬가지로 관리처분계획이 적법·유효하고 보충행위인 인가처분 자체의 하자만 있다면 그 인가처분의 무효나 취소를 주장할 수 있지만, 기본행위에만

하자가 있는 경우에는 그 기본행위의 하자를 다투는 것은 별론으로 하고 기본행위의 무효를 내세워 그에 대한 인가처분의 취소 또는 무효확인을 구할 법률상 이익은 없다고 판단하여 왔습니다(대법원 2001. 10. 12 선고 93누22753 사건 등).

따라서 관리처분계획에 불만이 있는 일부 조합원들은 관리처분계획을 승인한 조합의 결의의 하자를 주장하며 민사법원에 관리처분총회결의무효 내지 부존재확인, 총회결의취소청구의 소 등으로 조합에 법적인 대응을 해왔습니다. 하지만 종래 관리처분계획인가의 성격이 강학상으로 보충적 행위인가, 아니면 특정한 권리를 설정해 주고, 그로 인하여 행정상 효력이 발생하게 해주는 설권적 행위인가에 대한 논의가 있었고, 이미 행정청의 인가가 있어 사업추진에 대한 큰 신뢰를 가지게 된 조합 등 시행자가 일부 민사판결로 인하여 사업에 큰 지장을 받게 되는 현실적 문제점이 대두되었습니다.

특히 정비사업조합은 관할 행정청의 감독 아래 정비사업을 시행하는 공법인이고 그 목적 범위 내에서 법령이 정하는 바에 따라 일정한 행정작용을 하는 행정주체임에도 도시정비법이 제정되고 난 후에도 조합과 관련된 모든 법률관계에 대한 소송은 민사법원에서 처리해 온 것은 관할을 오인한 것이라는 지적이 많았습니다.

이번 대법원 전원합의체 판결은 행정주체인 정비사업조합을 상대로 관리처분계획안에 대한 조합총회결의의 효력 등을 다투는 소송이 결국 관리처분계획이라는 행정처분에 이르는 절차적 요건의 존부나 효력 유무에 관한 소송으로서 그 소송결과에 따라 행정처분의 위법 여부에 직접 영향을 미치는 공법상 법률관계에 관한 것이므로 행정소송법상의 당사자소송에 해당하고 행정법원에 제기되어야 한다는 점을 분명히 하였습니다.

또 대법원 전원합의체 판결은 위 당사자소송을 제기할 수 있는 시간적 한계로서 관리처분계획에 대한 관할 행정청의 인가·고시까지 있게 되면 관리처분계획은 행정처분으로서 효력이 발생하게 되므로, 총회결의의 하자를 이유로 하여 행정처분의 효력을 다투는 항고소송의 방법으로 관리처분계획취소 또는 무효확인을 구하여야 하고, 그와 별도로 행정처분에 이르는 절차적 요건 중 하나에 불과한 총회결의 부분만을 따로 떼어내어 확인의 소를 제기하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않는다고 보면서 도시재개발법(2002. 12. 30. 법률 제6852호 도시 및 주거환경정비법 부칙 제2조로 폐지)상 재개발조합의 관리처분계획안에 대한 총회결의 무효확인소송을 민사소송을 보고 관리처분계획에 대한 인가·고시가 있는 후에도 여전히 소로써 총회결의의 무효확인을 구할 수 있다는 취지로 판시한 판결들을 견해가 배치되는 범위 내에서 모두 변경하였습니다.

이 뜻은 관리처분계획에 대한 인가·고시 이후에는 이에 불복할 수 있는 소송의 형태가 관리처분계획취소소송, 관리처분계획무효확인소송 등으로 행정법원에 제기되어야 하고, 그나마 관리처분계획취소소송은 쟁송기간의 제한을 받게 되므로, 자유롭게 관리처분계획취소청구를 민사법원에 제기하는 관행의 한계를 짓게 되고, 중대명백한 하자라는 판례에 따라 무효확인소송도 민사소송일때보다 항고소송일 때 더욱 입증책임이 무거워질 것이라는 예상을 해볼 수 있습니다. 더 나아가 처분의 공정력이 발생한 후여서 이를 번복하기란 매우 힘들 것이라는 예상도 해 볼 수 있습니다.

따라서 이번 대법원 전원합의체 판결은 단순히 사건을 이송하였다는 의미에서 나아가 행정법원과 민사법원에서 진행되는 소송의 차이, 관리처분계획인가의 법적 성질, 관리처분계획의 기본행위에 불복하는 소송의 시적 한계를 명백히 제시하였다는데 큰 의미가 있습니다.

### 3. 조합설립동의의 하자 및 쟁송형태

위 대법원 전원합의체 판결의 설시는 이후 1주일 후에 선고된 재건축결의무효확인청구소송의 상고심 결론에도 영향을 미치게 됩니다. 대법원은 관리처분계획인가와 마찬가지로 행정청이 도시정비법 등 관련 법령에 근거하여 행하는 조합설립인가처분도 단순히 사인들의 조합설립행위에 대한 보충행위로서의 성질을 갖는 것에 그치는 것이 아니라 법령상 요건을 갖추지 않을 경우 도시정비법상 주택재건축사업을 시행할 수 있는 권한을 갖는 행정주체(공법인)으로서의 지위를 부여하는 일종의 설권적 처분의 성격을 갖는다고 보았습니다.

따라서 조합설립결의는 조합설립인가처분이라는 행정처분을 하는데 필요한 요건 중 하나에 불과한 것이어서 조합설립결의에 하자가 있다면 그 하자를 이유로 직접 항고소송의 방법으로 조합설립인가처분의 취소 또는 무효확인을 구하는 소송을 행정법원에 제기하여야 하고, 별도로 조합설립결의부분만을 따로 떼어내에 그 효력유무를 다투는 확인의 소를 제기하는 것은 특별한 사정이 없는 한 확인의 이익을 인정할 수 없다고 하였습니다.

하지만 대법원은 원고들이 이러한 점을 제대로 알지 못한 채 종래 실무관행을 답습한 나머지 조합설립결의의 무효확인을 구하는 방법을 택한 것으로 보여 당사자소송을 제기한 것으로 보고 파기이송판결로써 결론을 내린 것입니다.

하지만 대법원이 원고들이 종래 실무관행을 답습하였다고 인정해주는 것은 무한정일 수 없고, 원칙적으로 조합설립결의를 다투는 소송 형태는 항고소송에 의하여야 한다는 점을 판시한 이상 향후 쟁송형태

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

가 변화될 것으로 보여지고, 행정법원에서 조합설립인가처분의 위법성, 조합설립결의의 위법성에 대한 새로운 기준이 만들어지리라고 판단됩니다. 

(최신법령소개 1)

**1. 주택법 시행령 일부개정령(안)」(일부개정 2009. 9. 25.)**

**(1) 개정이유 및 주요 내용**

수도권 내 개발제한구역을 해제하여 공급하는 보금자리주택과 민영주택에 대한 전매제한을 강화.

복잡하게 열거되어 있던 전매제한 기간을 별표 형식으로 수정.

**(2) 개정안의 내용**

상세내용 : [주택법 시행령 일부개정령\(안\)](#)

(최신법령소개 2)

## 2. 「주택공급에 관한 규칙 일부개정령(안)」(일부개정 2009. 9. 17.)

### (1) 개정이유 및 주요 내용

1세대 2임대주택 이상 당첨시 그 중 1주택만 계약체결하고 나머지 주택은 당첨되지 아니한 것으로 관리하며, 임대주택 입주세대가 다른 주택에 입주하는 경우에는 명도의무를 부여함으로써 1세대 1주택 기준으로 임대주택을 공급하도록 함.

3자녀 이상 무주택 세대주에게 제공하는 주택 특별공급 및 우선공급 확대.

「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법」의 제정(법률 제9511호, 2009. 4. 21.)에 따라 보금자리주택의 입주예약신청 대상, 자격, 절차 등에 관한 세부적인 사항을 정함.

### (2) 개정안의 내용

상세내용 : [주택공급에 관한 규칙 일부개정령\(안\)](#)

(최신법령소개 3)

3. 「주택공급에 관한 규칙 일부개정령(안)」(일부개정 2009. 9. 28.)

(1) 개정이유 및 주요 내용

근로자 또는 자영업자로서 생애 최초로 주택을 구입하는 자에 대한 주택공급기회를 확대.

청약실적이 저조한 신혼부부 특별공급 비율을 축소.

(2) 개정안의 내용

상세내용 : [주택공급에 관한 규칙 일부개정령\(안\)](#)

(최신법령소개 4)

#### 4. 「기업도시개발 특별법 시행령 일부개정령(안)」(일부개정 2009. 9. 29.)

##### (1) 개정이유 및 주요 내용

「기업도시개발 특별법」이 개정(법률 제9728호, 2009. 5. 27. 개정, 11. 28. 시행)됨에 따라 같은 법에서 위임한 사항 및 시행에 필요한 사항을 구체적으로 정함. 수도권 이전기업에 대한 개발면적 기준을 기존 최소 개발면적의 3분의 2 이상으로 완화하고, 해당 조항을 적용하기 위한 수도권 이전기업의 요건을 정함.

개발계획 승인 고시사항에 규제특례계획을 추가하고 필요한 규제특례의 적용을 위한 제출서류 등 세부사항을 정함.

선수금 환불 담보를 위한 보증서 제출의무의 대상에서 시행자에 대한 지방자치단체·공기업 등의 출자비율이 20% 이상인 경우 또는 일정 요건 이상의 기업이 연대보증을 하는 경우는 제외하고, 사업시행자·토지소유자 및 저당권자가 공동약정서를 제출할 경우 해당 토지에 설정된 소유권 확보 및 저당권 말소 의무를 완화.

##### (2) 개정안의 내용

상세내용 : [기업도시개발 특별법 시행령 일부개정령\(안\)](#) 

(최신법령소개 5)

**5. 재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령 일부개정령(안) (일부개정 2009. 10. 7.)**

**(1) 개정이유 및 주요 내용**

상업기반시설 현대화사업의 지원제외 대상(시·도지사가 승인·고시한 시장정비구역에 포함된 시장 등 중소기업청장이 정하여 고시하는 시장 내의 상업기반시설) 명시.

시장정비사업추진시 하나의 건축물을 수인이 공유하는 경우 그 수인을 1인으로 보되 소유자 총수의 5분의 3 이상에 해당하는 자의 동의를 받도록 명시.

**(2) 개정안의 내용**

상세내용 : [재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령 일부개정령\(안\)](#)

(화제의 뉴스)

## 1. 친환경 재생에너지관련 건설사업의 활성화

최근 환경보전추세에 따라 건설사업도 친환경 건설 및 저탄소·에너지 절약 등의 주제를 개발하고 있습니다.

국토해양부는 지난 9월 2일 서울 강남구 논현동 건설회관 중회의실에서 '저탄소 에너지절약형 신도시 조성 방안'이란 주제로 토론회를 개최하고, ▲ 저탄소 에너지절약형 신도시 해외사례 및 조성 전략 ▲ 동탄2신도시 및 검단신도시의 저탄소 계획 ▲ 신재생에너지를 이용한 저탄소 도시 조성 방안 ▲ 행정중심복합도시의 종합적인 빗물관리 등 저탄소 에너지절약형 신도시 조성에 필요한 계획 기준과 국내외 저탄소 에너지절약형 도시 사례 등을 논의하였습니다.

외국의 사례로는 선진국당 1인당 탄소배출량이 가장 많은 호주가 지난 8월 20일 '재생에너지 발전목표법안'을 의회에서 통과시킨 것을 들 수 있습니다.

이 법안은 2020년까지 전체 발전량의 20%를 재생에너지로 충당하도록 규정하고 있어 이를 위해서는 향후 10년간 약 29조원이 재생에너지 분야에 투자될 것으로 추정되어 있습니다. 이에 대한 태양광발전, 풍력발전 등 관련사업수주가 활발해 질 것으로 예상되고 있습니다(코트라, 호주의 기후변화대응동향보고서, 2009. 8. 31. 참조).

특히 국토해양부는 10월 13일 '주택건설기준'과 하위 '친환경주택 건설기준 및 성능'을 다음 주에 고시, 시행한다고 밝혔는데, 새 기준을 보면 20가구 이상의 공동주택 건설사업을 승인받으려면 전용면적 60㎡

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

초과 주택은 총에너지의 15%, 60㎡ 이하 주택은 10% 이상을 절감할 수 있게 설계해야 하고, 새 성능기준이 제시하는 설비는 고기밀 거실창, 고효율 설비, 조명, 대기전력차단장치, 일괄소등 스위치, 실별 온도 조절장치 등 의무사항과 친환경 자재, LED조명, 옥상?벽면 녹화 등의 권장사항으로 나누게 됩니다.

국토부는 사업승인을 신청한 주택단지 중 단 한 가구라도 최소 성능기준을 충족하지 못하면 사업승인을 금지하도록 고시하였습니다. 이번 기준은 새로 사업승인을 신청하는 공공주택은 물론 민간 공동주택까지 일괄 적용됩니다.

➤ [관련기사 : '저탄소 에너지 절약형 신도시 조성방안' 토론회](#) - 조선일보 경제 | 2009. 9. 1. (화) 오전 3:05

## 2. 부동산 투자회사 급증

국토해양부는 지난 8월 31일 올해 8월 말까지 총 11개의 부동산투자회사(리츠)가 신규설립 인가를 받았다고 발표했습니다. 이 숫자는 작년 한 해 동안 설립된 5건보다 2배를 초과하는 수준입니다. 이는 부동산투자회사가 올해 들어 급증하고 있음을 나타내 주는데, 올해 신규 설립이 인가된 리츠는 분야별로 오피스빌딩 6개, 미분양 아파트 4개, 공장 1개로 자산 규모는 총 1조8106억원에 이르고 있습니다.

국내에서 8월 말 현재 운영되는 리츠는 총 30개이고, 전체 자산 규모는 6조6309억원으로 증가했습니다.

➤ [관련기사 : 부동산 투자사 급증... 올들어 11 개사 신규설립 인가](#) - 세계일보 경제 | 2009. 8. 31. (월) 오후 8:09

### 3. B등급 건설사들의 불안과 (주)현진의 회생절차개시

글로벌 금융위기가 발생한지 1년이 지나도록 건설사들은 제1금융권으로부터 자금조달이 막히면서 유동성 압박에 시달리고 있습니다. 특히 'B등급 건설사'로 불리는 중견 건설사들의 고충이 크다고 할 수 있는데, 대부분 시중은행들은 여전히 PF 사업장에 대해 금리를 높이거나 여신을 축소하고 있어 신규 개발사업 PF는 극히 어려운 실정에서 멈추고 있는 실정입니다.

특히 지난 8월 31일 시공능력평가 37위의 중견 건설업체인 (주)현진(아파트 브랜드 현진에버빌)에 대한 기업개선작업(워크아웃) 신청이 부결되었고, 지난 10월 16일 (주)현진이 신청한 회생절차개시결정이 내려지면서 본격적으로 회생절차에 돌입하게 되었습니다. (주)현진은 워크아웃이 무산된 지 하루만에 전격적으로 최종부도처리되었다는 점에서 중견 건설사들의 급박한 사정을 짐작케 합니다.

현재 대한주택보증과 대한주택공사, 한국토지공사(합병되기 전)등 관련 공기업들이 국토해양부와의 사전 협의와 수요조사를 거쳐 미분양 아파트와 택지매입을 진행하고 있습니다. 대한주택보증은 5500억원 규모의 4차 환매조건부 미분양아파트 매입에 돌입했고, 대한주택공사도 미분양아파트 1683가구를 매입기로 했습니다.

대한주택보증은 당초 2조원 규모의 매입을 목표로 한 바 있으며, 향후 미분양아파트의 매입은 더 늘어날 것으로 보입니다.

➤ [관련기사 : C 등급보다 불안한 B 등급 건설사](#) - 이데일리 경제 | 2009. 9. 1. (화) 오후 3:16

#### 4. 리츠·PFV 취득등록세 감면 등 세제혜택 부여

정부는 프로젝트금융투자회사(PFV)와 부동산투자회사(REITs), 유동화 전문회사, 부동산집합투자기구가 부동산을 취득할 때 내는 취·등록세 감면혜택을 2012년 말 일몰적용을 조건으로 연장하기로 최종 확정하였습니다. 이러한 개정은 정기국회의 의결을 거쳐 확정될 예정인데, 기획재정부는 부동산 취·등록세 감면혜택은 기업의 구조조정을 지원하고 경기활성화와 일자리창출을 위한 것이며, 2012년 말까지 운영하는 일몰조항을 포함했다고 합니다.

PFV의 경우 이 세제혜택에 대해 일몰이 없었지만 2012년 말까지로 일몰을 신설하고, 부동산투자회사와 부동산집합투자기구의 경우 취·등록세 감면비율을 50%에서 30%로 줄이되, 대도시 등기시 등록세 증과 배제 혜택은 계속 주기로 했습니다.

하지만 한국건설산업연구원은 지난 9월 13일 '금융위기 이후 공모형 PF사업의 실태와 정책 방향' 연구보고서를 내고 "2006년 건설산업의 유망 분야로 자리잡은 공모형 PF사업이 금융위기와 함께 최근 조세특례제한법 개정 움직임으로 더 큰 위기를 맞고 있다"고 주장했습니다.

즉 공모형 프로젝트파이낸싱(PF) 사업의 취득·등록세 감면 규정을 폐지할 경우 대부분의 사업이 중단될 가능성이 큰 것은 물론 금융산업의 동반 부실화도 우려된다는 것입니다. 세수증대를 고민해야 할 행정안전부와 PFV, 리츠, 펀드시장의 붕괴를 막아야 할 국토해양부가 합의하여 막판 절충안을 만들었지만, 만일 정기국회에서 통과될 경우 작지 않은 파장을 일으킬 것으로 예상됩니다.

➤ [관련기사 : PFV·리츠·펀드 조세감면 절충안 나오나](#) - 머니투데이 경제 | 2009. 9. 15. (화) 오전 6:48

## 5. 한국공인중개사협회공제조합에 대한 손해배상 인정

공인중개사가 세입자와 건물 주인을 속이고 전세 보증금을 빼돌렸을 경우에 한국공인중개사협회 공제조합이 피해액을 모두 물어줘야 한다는 판결이 나왔습니다.

서울중앙지방법원은 부동산 사기로 피해를 입은 32살 김모 씨 등 45명이 한국공인중개사협회를 상대로 낸 손해배상청구소송에서 피해액 19억여 원을 전부 배상하라고 판결했습니다.

▶ 관련기사 : [“부동산 사기피해, 공제조합이 전액 배상”](#) - YTN 사회 | 2009. 9. 24. (목) 오전 2:58

## 6. 종과세 규정에 대한 위헌법률심판제청 신청 기각

현행 법인세법은 장기보유 비사업용 토지를 양도할 경우 30%의 세율을 종과하지만 개인의 경우 소득세법에 따라 올해 말까지 종과세 적용(60%)을 유예받을 수 있도록 규정하고 있습니다. 이에 반발하여 모재단법인이 법인의 장기보유 비사업용 토지 종과세 규정은 개인과 비교하여 헌법상 평등권과 조세평등주의 원칙에 위배된다며 과세특례세액경정거부처분취소소송 중 위헌법률심판제청신청을 하였습니다.

서울행정법원 행정12부는 법인에 종과세를 부과하는 것은 투기수요를 억제해 부동산시장을 안정시키고 투기이익을 환수하도록 하기 위한 것이라고 전제하고 법인과 개인은 성격이 달라 동일한 기준으로 과세하는 것이 합리적이지 않은데다 경제상황을 고려한 입법정책의 문제이기 때문에 개인에 비해 법인을 불합리하게 차별해 헌법상 평등권 내지 조세평등주의를 위배하지 않는다고 판단하고, 위 위헌법률심판제청신청

청을 기각하였습니다.

➤ 관련기사 : [법원 "비사업용 땅 종과세 정당"](#) - 서울경제 사회 | 2009. 10. 7. (수) 오후 6:27

## 7. 주계약자 관리방식의 공동계약제도 도입

조달청은 기획재정부의 회계예규 공동계약운용요령 및 입찰참가자격 사전심사(PQ)요령 개정에 따라 새로 도입되는 주계약자 관리방식의 공동계약제도 내용을 자체 입찰참가자격 사전심사 세부기준에 반영, 시행에 들어갔다고 지난 10월 14일 밝혔습니다.

주계약자 관리방식 공동계약은 종합건설업체가 공사를 수주한 후 전문건설업체에 하도급을 시행하는 종전의 계약방식과 달리 종합건설업체와 전문건설업체로 구성된 공동수급체와 도급계약을 체결함으로써 전문건설업체도 원도급의 지위를 인정받아 저가하도급의 폐해를 근절하는 효과를 기대하고 있습니다.

이번에 도입되는 주계약자 관리방식은 추정가격 500억원 이상 최저가공사를 대상으로 하고 있으며 분야별 평가방법에 있어 경영상태는 구성원 모두를 평가하고 기술적 공사이행능력분야는 종합건설업체를 대상으로 평가하게 됩니다.

지역업체 참여비율에 대한 가산점은 주공사(종합건설업 및 전문건설업) 참여비율로 산정하게 되고, 주공사에 해당하는 공동수급체 구성원의 최소 참여비율은 5% 이상이어야 하며 실적인정은 주계약자가 다른 전문건설업체와 분담해 시공한 경우 전문건설업체 실적을 주계약자 실적에 가산해 인정하기로 했습니다.

또 주계약자가 다른 종합건설업체와 분담해 시공한 경우 다른 종합 건설업체 실적의 2분의 1을 주계약자 실적에 가산해 인정하고 주계약자가 아닌 구성원의 실적은 분담해 시공한 실적만큼 인정해 주기로 했습니다. 대표자의 참여비율에 따른 결격 여부도 주계약자가 전체공사를 이행하는 데 필요한 자격요건을 구비한다면 참여비율에 관계없이 입찰적격자 요건을 갖게 되고 시공평가결과는 주계약자를 기준으로 평가하게 됩니다.

▶ [관련기사 : 주계약자 관리방식의 공동계약제, 입찰에 도입](#) - 아시아경제 경제 | 2009. 10. 14. (수) 오후 3:33

## 8. 회생기업에서의 자금조달방법의 변화

기업이 회생절차 중 법원의 허가를 받아 차입한 신규자금에 우선 변제권을 주는 것을 골자로 한 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(통합도산법) 일부 개정안이 지난 9월 24일 국회 법제사법위원회를 통과했습니다.

개정안에 따르면 법원이 회생절차 중인 기업의 이해관계인들 의견을 들어 기업이 사업을 계속하는 데 꼭 필요한 자금이라고 허가한 경우 공익채권 중에서 우선변제권이 인정되어, 신규자금의 차입을 용이하게 하려는 입법의도를 보여주고 있습니다.

만일 개정이 된다면, 회생절차가 개시된 건설사들이나 신규자금 유치에서 난항을 겪고 있으나, 회생절차개시신청을 망설이고 있는 워크아웃상태의 중견 건설사들에게 도움이 될 만한 규정으로 보입니다. 그러나 우선변제권의 부여가 신규자금 차입과 직접적으로 연결되는 효

과를 보게 될지는 개정법률이 발효된 이후 지켜봐야 할 부분이라고 보여집니다.

▶ [관련기사 : 희생절차 기업 차입 자금 우선 변제..'통합도산법' 개정](#) - 아시아투데이 정치 | 2009. 9. 24. (목) 오후 4:20

## 9. 재개발사업 추진시 세입자에 대한 추가보상시 용적률 혜택증가

국토해양부는 '도시 및 주거환경정비법 시행령 규칙 개정안'을 18일자로 입법예고하고 11월 28일부터 적용한다고 밝혔습니다.

이 개정안을 보면 법률규정상 세입자 보상(주거이전·휴업보상 각 4개월치)보다 높게 손실을 보상한 시행자에게 25% 범위에서 각 지자체별 조례로 정하는 용적률 인센티브를 부여하게 됩니다. 상가세입자 휴업보상금도 3개월치에서 4개월치로 늘어나게 됩니다.

또 재개발사업 과정에서 건설되는 의무임대주택을 지자체 등 공공부문이 인수해 보금자리주택, 토지임대부주택 등으로 활용하게 됩니다. 이들 주택은 재개발·재건축지역 2년 이상 거주, 세대합산 소득이 도시근로자 월평균 소득(작년 389만원)의 70% 이하인 세입자에게 우선 공급되고 철거로 인한 이주수요를 흡수하는 순환용 주택으로도 활용될 예정입니다.

국토해양부는 이번 개정으로 용산재개발 참사의 원인이 된 재개발·재건축 관련 보상갈등이 완화될 수 있고 이에 기반하여 조합의 사업추진도 신속히 이루어질 것이라고 전망하였습니다.

그 외의 중요한 내용으로는 효율적 기반시설 배치 등 일정요건을

갖춰 도시계획심의에서 승인을 받은 정비구역 사업에 대해서는 지자체 별 조례에 따라 20% 범위 내에서 사업면적을 확대, 개발할 수 있도록 허용하여 재개발구역의 면적을 최대 20%까지 늘릴 수 있게 되었습니다.

▶ [관련기사 : 재개발 사업지 세입자에 공공임대주택 우선 공급](#) - 파이낸셜뉴스 경제 | 2009. 9. 18. (금) 오전 5:11

## 10. 노후건축물의 기준과 조례의 무효

서울고법 행정4부(윤재윤 부장판사)는 지난 10월 4일 경기도 안양시 주민 84명이 경기도지사와 안양시장을 상대로 낸 주거환경개선사업 정비구역지정처분 등 취소 청구 항소심에서 원심대로 원고 패소 판결을 선고했습니다.

재판부는 노후 불량 건축물이 대상구역 건축물의 50% 이상이면 정비 대상구역으로 지정할 수 있도록 규정한 경기도 조례는 상위법령인 도시정비법 시행령에 위반되고, 노후 불량 건축물 비율을 산정하는 과정에서 건축연수 기준을 따르지 않은 채 일률적으로 건축물대장 상 20년이 지난 건축물을 대상 건물로 선정해 정비구역 지정처분 요건을 충족하고 있지 않으며, 각 정비구역이 2007년 3월에 지정됐는데도 사전 조사는 1년 9개월, 예비평가는 1년 11개월 뒤에 이뤄진 데다 적은 인력이 광대한 면적을 단기간에 제대로 조사·평가했다고 보기 힘들다며, 사업이 그대로 진행된다면 원고들의 토지와 건축물이 강제로 수용 당해 막대한 불이익을 입을 것이라는 점을 감안하여 주거환경개선사업 정비구역지정처분을 취소하였습니다.

경기도는 2007년 3월 경기도 도시 및 주거환경정비조례(이하 '경기

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

도 도시정비조례')에 따라 안양시 만안구 12만8600여㎡와 인근 19만 2900여㎡ 부지를 냉천과 새마을 주거환경개선사업 정비구역으로 지정·고시했습니다.

경기도 도시정비조례에 따르면 노후 불량 건축물 수, 무허가 건축물 수, 호수밀도 등의 요건 가운데 하나의 요건만 충족하면 주거환경개선사업 정비구역을 지정할 수 있도록 하고 있으나, 상위법령인 도시정비법 시행령은 조례를 통해 해당 요건의 세부사항을 정하도록 규정하고 있을 뿐 이들 가운데 한 가지 요건만 충족하면 재개발을 허용하도록 하고 있지 않습니다.

위 판결은 경기도 도시정비조례에 의하여 정비구역을 지정받아 진행되고 있는 기타 도시정비사업과 각 정비구역의 조합들에게 큰 반향을 불러 일으키고 있으며, 유사한 소송들이 주거환경개선사업구역이 아닌 주택재개발정비사업구역이라 할지라도 제기되고 있어 상고심에서의 결과가 주목되고 있습니다.

▶ [관련기사 : "20년넘은 주택밀집지, 일률적 재개발 조례 무효" - 머니투데이 사회 | 2009. 10. 4.\(일\) 오후 2:41](#)

is horizon

(최신판례소개)

**1. 손해배상(공) (서울남부지방법원 2009. 10. 9. 선고 2006가합14470 판결)**

(1) 쟁점

대한민국이 김포국제공항 인근에 거주하는 주민들에게 공항의 소음으로 인한 피해를 배상할 의무가 있는지 여부

(2) 판단

주민들이 소음피해를 알면서도 스스로 소음원에 접근하였다는 점은 손해배상액 감경에서 고려할 요소이지 수인한도의 범위나 피고의 면책 여부에서 고려할 것은 아니다.

대한민국은 국가배상법 제5조 제1항 등에 따라 원고들에게 손해배상을 하여야 하며, 김포공항을 이·착륙하는 항공기들의 소음으로 인한 여 입은 정신적 고통에 대한 위자료 액수는 원고 등 중 90WECPNL 이상 지역에 거주하는 사람들에 대하여는 하루 2,000원, 80WECPNL 이상 90WECPNL 미만의 지역에 거주하는 사람들에 대하여는 하루 1,000원에 각 거주일수를 곱하여 산출된 금액으로 봄이 상당하다.

(3) 다운로드 : [서울남부지방법원 2009. 10. 9. 선고 2006가합14470 판결](#)

## 2. 총회결의무효확인 (대법원 2009. 9. 17. 선고 2007다2428 판결)

### (1) 쟁점

재건축조합을 상대로 관리처분계획안에 대한 조합 총회결의의 효력 등을 다투는 소송의 성격

### (2) 판단

재건축조합은 행정청의 감독 아래 도시 및 주거환경정비법상의 주택재건축사업을 시행하는 공법인으로서 그 목적 범위 내에서 법령이 정하는 바에 따라 일정한 행정작용을 행하는 행정주체의 지위를 갖고, 관리처분계획은 구속적 행정계획으로서 재건축조합이 행하는 독립된 행정처분에 해당한다. 따라서 도시 및 주거환경정비법상 행정주체인 재건축조합을 상대로 관리처분계획안에 대한 조합 총회결의의 효력 등을 다투는 소송은 행정처분에 이르는 절차적 요건의 존부나 효력 유무에 관한 소송으로서 그 소송결과에 따라 행정처분의 위법여부에 직접 영향을 미치는 공법상 법률관계에 관한 것이므로, 이는 행정소송법상의 당사자소송에 해당한다.

### (3) 다운로드 : [대법원 2009. 9. 17. 선고 2007다2428 판결](#)

## 3. 건설산업기본법위반 외 (대법원 2009. 9. 24. 선고 2007도6185 판결)

(1) 쟁점

현행 도시 및 주거환경정비법 하에서 구법 시행 당시 존재하던 무등록 자문행위에 대한 벌칙규정에 의하여 처벌이 가능한지 여부

(2) 판단

도시 및 주거환경정비법 개정 당시 부칙 등에 그 시행 전의 정비사업전문관리업 무등록자의 자문행위에 대한 벌칙의 적용에 관하여 아무런 경과규정을 두지 않은 점 등에 비추어 보면, 비록 정비사업전문관리업으로 등록하지 아니한 자라고 할지라도 정비사업의 시행을 위하여 필요한 법 제69조 제1항 각 호의 사항에 관한 추진위원회 또는 사업시행자의 자문에 응하는 행위를 처벌대상으로 삼은 종전의 조치가 부당하다는 반성적 고려에서 위와 같이 도시 및 주거환경정비법을 개정한 것으로 보아야 할 것이다. 그렇다면 이는 범죄 후 법률의 변경에 의하여 그 행위가 범죄를 구성하지 아니하는 경우에 해당하여 형법 제1조 제2항에 따라 신법을 적용하여야 한다.

(3) 다운로드 : [대법원 2009. 9. 24. 선고 2007도6185 판결](#)

4. 재건축결의부존재확인 (대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다60568 판결)

(1) 쟁점

도시정비조합 설립인가처분 후 설립결의무효소송이 제기된 경우의  
처리방법

(2) 판단

원고들이 이 사건 소로써 다투고자 하는 실체는 조합설립의 효력으로서, 이를 위해서는 앞서 본 것처럼 마땅히 조합설립인가처분에 대한 취소 또는 무효확인을 구하는 방법에 의하여야 할 것인데, 이러한 점을 제대로 알지 못한 채 재건축조합에 대한 설립인가처분을 보충행위로 보았던 종래 실무 관행을 그대로 답습한 나머지 부득이 그 요건에 해당하는 조합설립결의의 무효확인을 구하는 방법을 택한 것으로 보이는바, 이러한 사정에 비추어 보면 이 사건 소는 그 실질이 조합설립인가처분의 효력을 다투는 취지라고 못 볼 바 아니다. 결국 이 사건 소는 공법상 법률관계에 관한 것으로서 행정소송의 일종인 당사자소송으로 제기된 것으로 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 소는 제1심 관할법원인 서울행정법원에 제기되었어야 할 것인데도 서울북부지방법원에 제기되어 심리되었으므로 확인의 이익 유무에 앞서 전속관할을 위반한 위법이 있는바, 이송 후 행정법원의 허가를 얻어 이 사건이 조합설립인가처분에 대한 항고소송으로 변경될 수 있음을 고려해 보면 이송하더라도 부적법하게 되어 각하될 것이 명백한 경우에 해당한다고 보기는 어려우므로, 이 사건은 관할 법원으로 이송함이 마땅하다.

(3) 다운로드 : [대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다60568 판결](#)

**5. 토지인도 (부산지방법원 2009. 9. 9. 선고 2008가합24640 판결)**

(1) 쟁점

토지에 위치한 건물의 철거비용이나 온천개발 공사금 등에 기해 토지에 대하여 유치권을 행사할 수 있는지 여부

(2) 판단

이 사건 토지에 위치한 기존 건물의 철거에 관하여 발생한 채권은 토지에 관하여 생긴 것이 아니므로 위 철거비용에 기하여 토지에 대하여 유치권을 행사할 수는 없다. 온천개발을 위해 지출한 비용은 온천개발사업을 위하여 지출한 비용일 뿐 토지의 객관적 가치나 이용도를 증대시키기 위한 비용이 아니라고 봄이 상당하므로 온천개발 공사금 채권에 기하여도 유치권을 행사할 수 없다.

(3) 다운로드 : [부산지방법원 2009. 9. 9. 선고 2008가합24640 판결](#)

**6. 점유권확인 (대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다40684 판결)**

(1) 쟁점

유치권자의 차임에 상당한 이득을 소유자에게 반환할 의무가 있는지 여부

(2) 판단

민법 제324조에 의하면, 유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치

물을 점유하여야 하고, 소유자의 승낙 없이 유치물을 보존에 필요한 범위를 넘어 사용하거나 대여 또는 담보제공을 할 수 없으며, 소유자는 유치권자가 위 의무를 위반한 때에는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다고 할 것인바, 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 스스로 유치물인 주택에 거주하며 사용하는 것은 특별한 사정이 없는 한 유치물인 주택의 보존에 도움이 되는 행위로서 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당한다고 할 것이다. 그리고 유치권자가 유치물의 보존에 필요한 사용을 한 경우에도 특별한 사정이 없는 한 차임에 상당한 이득을 소유자에게 반환할 의무가 있다.

(3) 다운로드 : [대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다40684 판결](#)

## 7. 관리처분계획취소 (대법원 2009. 9. 10. 선고 2009두10628 판결)

### (1) 쟁점

다가구주택이 다세대주택으로 전환된 경우로서 가구별 개별분양대상에 해당하지 않는다고 본 사례

### (2) 판단

독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 되어 있는 다가구주택에 관하여 집합건물로 구분등기가 이루어진 이상 구분등기의 시점에 실질적으로 다세대주택으로 전환되었다고 보아야 하고 따라서 이에 대하여 '서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례' 제 24 조 제 2 항 제 1 호 및 부칙 제 5 조가 적용된다고 해석하게 되면, 1997.1.15. 후에 다가구주택에 관하여 건축물대장의 전환 없이 구분등기만을 한 경우도

그것이 2003.12.30. 이전에 행하여졌다면 다세대주택으로 전환한 것이 되고, 그 결과 그 주택에 대하여 위 조례 규정들에 의하여 당연히 개별분양권이 인정되게 된다. 그러나 이러한 해석은 다가구주택의 공유자 또는 구분소유자임을 이유로 가구별로 개별분양을 받기 위하여는 1997.1.15. 이전에 지분등기 또는 구분소유등기를 경료할 것을 요하는 위 부칙 제 7 조의 내용(대법원 2009.4.23. 선고 2008 두 22853 판결도 참조)과 양립할 수 없다는 점에서도 이를 받아들일 수 없다.

원고들은 다가구주택인 이 사건 건물에 관하여 2002. 10. 지분등기를, 2003. 7. 31. 구분소유등기를 각 마쳤을 뿐, 같은 해 12. 30.까지 다세대주택으로 건축물대장의 전환을 하지 않은 채 분양신청을 하였으므로 공동분양대상이 될 수 밖에 없다.

(3) 다운로드 : [대법원 2009. 9. 10. 선고 2009두10628 판결](#)

## 8. (본소)부당이득금 반환, (반소)손해배상(기) (대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다61536 판결)

### (1) 쟁점

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의하여 토지가 수용됨에 따라 기존의 가압류 효력이 소멸된 경우 가압류 집행 이후 토지의 소유권을 취득한 제3자가 보상금을 전액 수령하는 것이 부당이득에 해당하는지 여부

(2) 판단

토지에 대하여 가압류가 집행된 후에 제3자가 그 토지의 소유권을 취득함으로써 가압류의 처분금지 효력을 받고 있던 중 그 토지가 공익사업법에 따라 수용됨으로 인하여 기존 가압류의 효력이 소멸되는 한편 제3취득자인 토지소유자는 위 가압류의 부담에서 벗어나 토지수용보상금을 온전히 지급받게 되었다고 하더라도, 이는 공익사업법에 따른 토지 수용의 효과일 뿐이지 이를 두고 법률상 원인 없는 부당이득이라고 할 것은 아니다.

(3) 다운로드 : [대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다61536 판결](#)

is patron



지평지성  
JISUNG HORIZON

<http://www.js-horizon.com>

## 법무법인 지평지성

### 주사무소

(100-743) 서울 중구 남대문로 4가 45 상공회의소빌딩 7, 11층 Tel : (02)6050-1600 Fax : (02)6050-1700

### 강북분사무소

(100-161) 서울 중구 봉래동 1가 25 HSBC빌딩 15층 Tel : (02)6230-7400 Fax : (02)6230-7599

### 상해 사무소

Room 2310, Shanghai Maxdo Center, No.8 Xing Yi Road, Shanghai China Tel : 86-21-5208-2800 Fax : 86-21-5208-2807

### 호치민 사무소

#2205 Saigon Trade center 37 Ton Duc Thang St., Dist. 1, Ho Chi Minh City Vietnam Tel : 84-8-3910-7510 Fax : 84-8-3910-7511

### 하노이 사무소

Suite 1003, 10th Fl., Daeha Business Center, 360 Kim Ma St., Ba Dinh Dist., Hanoi, Vietnam Tel : 844-6266-1901 Fax : 844-6266-1903