

## 01 건설부동산 칼럼

- 시공사 책임준공 의무의 법적 쟁점

## 05 화제의 판결

- 책임준공보증의 담보적 기능

## 11 최신판례소개

- 소유권이전등기 등 (대법원 2010. 4. 8. 선고 2009다10881 판결)
- 분양대금 등 (대법원 2010. 4. 15. 선고 2009다59541 판결)
- 손해배상(기) (대법원 2010. 4. 19. 선고 2009다9139 판결)
- 관리처분계획인가신청반려처분취소 (대법원 2010. 4. 29. 선고 2008두5568 판결)
- 기반시설부담금부관처분취소 (대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다13849)

## 22 최신법령소개

- 「유가증권시장 공시규정」 일부개정 (규정 제593호 시행일 2010. 4. 26.)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 일부개정 (대통령령 제22142호 시행일 2010. 4. 29.)
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (법률 제10239호 시행일 2010. 4. 5.)

## 28 화제의 뉴스

- 남양건설 회생절차 개시신청
- 캄보디아, 외국인 부동산 취득 허용
- 건설사 담보 · 지급보증시 공시 의무
- PF-ABCP 급증
- 신용보증기금, 건설공사 브릿지론 보증 재시행
- 유로화 폭락이 해외 수주에 악영향
- KDI, 건설업체 대규모 부도 가능성
- 산업은행, 대우건설 인수에 본격적으로 나선다
- 건설업자의 실형 또는 집행유예시 건설업등록 말소 규정 합헌

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.

(건설부동산 칼럼)

## 시공사 책임준공 의무의 법적 쟁점



김이태 변호사

프로젝트 파이낸싱(Project Financing)과 관련하여, 원활한 사업의 진행, 금융기관의 대출금 회수 등을 위하여 PF 관련 사업약정에 시공사의 책임준공 의무를 규정하는 경우가 많습니다. 시공사의 책임준공 의무란 일반적으로 불가항력적인 사유가 있는 경우를 제외하고, 시공사가 시행사의 부도, 공사비 지급 지연, 민원 등을 이유로 공사를 중단할 수 없고, 예정된 공사기간 내에 건축물을 준공해야 하는 의무를 말합니다. 시공사가 저조한 분양율이나 시행사의 공사비 미지급 가능성을 이유로 공사를 중단하거나 포기할 수 있다면 프로젝트 자체의 진행이 불가능해지고 금융기관의 대출원리금 회수에 막대한 지장을 초래할 수 있으므로, 사전에 이러한 시공사의 항변을 차단하기 위한 목적으로 사업 자금을 대출하는 금융기관이 시공사의 책임준공 확약을 요구하는 것이 일반적입니다.

그러나 책임준공 의무의 요건 및 효과는 일률적으로 말할 수 있는 것이 아니고, 프로젝트 관련 당사자들 사이에서 체결되는 사업약정이나 시공사가 금융기관에 제출하는 책임준공확약서에 따라 그 내용이 달라질 수 있습니다. 최근에는 건설부동산 경기 침체가 장기화되면서 시공사의 책임준공 의무에 대한 이슈가 증가하고 있는데,

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

아직 이에 관한 판례가 많이 축적되어 있지 않은 상황에서 책임준공 의무의 범위 및 효력 등에 관한 해석이 문제되는 경우가 많습니다.

우선 책임준공 의무에 대해서는 일반적으로 사업약정서, 책임준공확약서 및 공사도급계약서 등에 각각 규정되어 있는 경우가 있는데, 그 내용이 통일적이지 않을 경우 이를 어떻게 해석해야 하는지 문제됩니다. 최근 대법원은 사업약정에는 '시공사는 시행사와 체결한 공사도급계약에서 정한 기간 내에 책임준공하여야 한다', '공사기간은 착공 후 15 개월로 한다'고만 규정되어 있고, 공사도급계약 특수조건에서는 '시행사의 책임 있는 사유로 사업부지에 대한 가압류 등 시공사의 공사수행에 차질을 초래하는 경우'를 책임준공의 예외사유로 규정한 사건에서, 공사도급계약에서 책임준공의 예외사유를 정하였다고 하더라도 이는 시공사가 시행사에 대하여 주장할 수 있는 것일 뿐, 금융기관에 대하여 주장할 수 없는 것으로 보아야 한다고 판시하였습니다. 대법원은 사업약정은 기본적으로 개발사업에 대한 시행사의 대출금이 정상적으로 상환될 수 있도록 약정당사자들의 필요한 업무분담과 책임을 규정함을 목적으로 하는 것인 점, 시공사가 완공할 건물은 대출금의 중요한 담보가 되는 것이므로 금융기관으로서 시행사가 사업을 정상적으로 수행하기 어려운 경우 신용도가 높은 시공사로 하여금 건물을 정해진 기간 내에 책임준공하도록 약정할 필요가 있었다고 보이는 점, 사업약정이 공사도급계약의 효력보다 우선한다고 약정한 점을 근거로 하였습니다(대법원 2010. 3. 11. 선고 2009 다 20628 판결).

또한, 시공사는 주로 금융기관의 요구로 책임준공확약을 하는 경우가 많은데, 시행사도 시공사에 대하여 책임준공 의무의 이행을 주장할 수 있는지도 종종 문제됩니다. 최근 시행사가 시공사를 상대로 공사 지연에 따른 지체상금을 청구하면서 시공사가 작성한 공사책임준공각서에 따라 시공사는 시행사의 공사대금 미지급을 이유로 공사를 중단할 수 없다고 주장한 것에 대하여, 1심 법원은 사업약정은 사업자금의 관리와 이를 통한 금융기관 대출금의 안정적 상환을 목적으로 하고 있는 사실, 사업약정에 기하여 시공사가 작성한 공사책임준공각서도 시행사가 아닌 금융기관을 상대로 제출된 사실 등을 인정하면서, 공사책임준공각서는 시행사의 이익보다는 금

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

용기관의 안정적 자금회수를 목적으로 작성된 것이며, 시행사가 공사책임준공각서를 들어 자신의 공사대금채무를 이행하지 아니하고 시공사에게 무조건 공사진행을 요구할 수는 없다 할 것이고, 이러한 거액의 기성금채무가 있는 상황에서까지 공사를 계속하도록 하는 것은 신의칙에도 위반된다고 판시하였습니다(부산지방법원 2009. 5. 6. 선고 2008 가합 11385, 2009 가합 1279 판결). 그러나 2 심 법원은 위와 같은 사정만으로는 사업약정이 시행사와 시공사 간의 법률관계를 규율하는 것을 배제하고 오로지 금융기관들에 대한 안정적 자금회수만을 목적으로 작성된 것이라고 보기는 어려운 점, 사업약정서는 금융기관 대출금의 안정적 상황뿐만 아니라 사업의 원활한 진행도 그 목적으로 하고 있는 점, 사업약정서를 공사도급계약에 우선하여 적용하기로 약정한 점, 공사책임준공각서에 제출받는 사람을 공란으로 둔 것은 사실이지만 본문 내용 중에는 시행사를 표시하고 있는 점, 사업약정 및 공사책임준공각서에 시공사의 책임준공의사를 명시하고 있으므로 시공사는 공사를 계속해야 할 의무가 있다고 판시한 후, 시행사가 공사대금을 전혀 지급하지 않았고 이러한 공사대금의 미지급이 악의적인 동기에 기인한 것이라면 사업약정 및 공사책임준공각서에도 불구하고 시공사에게 불안의 항변 내지 신의칙 등을 이유로 하여 공사를 중단할 여지가 있다고 할 것이지만, 비록 충분하지는 않으나 시행사는 공사기성금의 3분의 1에 상당하는 공사대금을 실제로 지급을 하였고, 공사대금을 미지급하게 된 근본 원인이 분양실적이 저조한데 기인한 것으로 보이는 사정을 감안하면 불안의 항변 내지 신의칙을 이유로 시공사가 공사를 계속할 의무를 면하기에는 부족하다고 판시하였습니다(부산고등법원 2010. 5. 13. 선고 2009 나 7786, 2009 나 7793 판결).

한편, 시공사가 책임준공 의무를 위반한 경우 금융기관 등에 대하여 어떠한 범위의 손해배상책임을 부담하는지도 논란의 여지가 있습니다. 최근에는 시공사의 책임준공 의무 위반으로 인한 손해배상의 범위를 명확하게 하기 위하여 사업약정서 및 책임준공확약서에 시공사가 책임준공 의무를 위반하는 경우, 이로 인하여 금융기관이 상환 받지 못하는 대출원리금을 금융기관의 손해로 본다고 명시하는 경우도 있으나, 아직 이와 관련한 법원의 명시적인 해석이 없는 상황입니다.

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

시공사의 책임준공 의무의 요건, 범위 및 효과 등은 시공사가 날인하는 사업약정서 및 책임준공확약서의 구체적인 내용에 따라 달라질 수 있으므로, 위와 같은 판례가 시공사의 책임준공 의무를 해석하는데 절대적인 기준이 될 수는 없습니다. 모든 법률행위는 당사자들의 의사가 기재된 처분문서가 일차적인 해석의 기준이 되므로, 시공사는 시행사가 시공사에 대하여 책임준공 의무를 주장하는 것을 방지하기 위하여 시공사의 책임준공 의무 이행의 대상을 금융기관이라고 명시하고, 책임준공 의무의 예외 사유는 사업약정서, 책임준공확약서 및 공사도급계약서 등 관련 문서에 통일적으로 기재하는 등 책임준공 의무 관련 문서 작성시 유의할 필요가 있습니다.

IS Horizon

(화제의 판결)

## 책임준공보증의 담보적 기능

▣ [대법원 2010. 3. 11. 선고 2009다20628 판결](#)

### 1. 사실관계

(1) 이 사건 개발사업의 시행사인 A, 시공사인 피고, 신탁회사인 B 및 대출금융기관인 원고는 이 사건 개발사업약정을 체결하였는데, 피고는 공사도급계약에서 정한 기간 내에 책임준공을 할 의무를 부담하고(중도금대출 실행 시 별도의 준공보증확약서를 제출하기로 함), 공사도급계약상 공사기간은 착공 후 15 개월로 하며, A 가 사업을 정상적으로 수행하기 어려운 경우 A 는 사업과 관련된 모든 권리와 의무를 피고 또는 피고가 지정하는 자에게 양도하고, 피고 또는 피고가 지정하는 자가 이를 양수한 경우 A 의 원고에 대한 대출금채무도 인수하기로 약정하였다.

(2) 원고는 A 에게 금 530 억원을 대출하였고, C 와 D 는 이에 대한 연대보증을 하였다.

(3) A, 피고 및 원고는 수분양자들에 대한 중도금대출과 관련하여 이 사건 업무협약을 체결하였는데, 수분양자가 기한의 이익을 상실하는 등의 사유가 발생하여 원고가 수분양자의 대출금 상환을 A 에게 청구하는 경우 A 와 피고는 분양계약을 해지하고 수분양자에게 반환할 분양대금으로 중도금대출금을 상환하도록 약정하였다.

(4) 원고는 수분양자들에게 중도금대출을 실행하였다.

(5) 관할관청의 분양중지명령과 공사비 미지급 등으로 이 사건 건물의 분양 및 공사가 중단되었다.

(6) 피고는 A에게 사업시행권을 양수하겠다는 의사를 표시하였으나, A가 양도를 거부하자 양수 의사를 철회하였다.

## 2. 소송의 경과

(1) 원고는 피고 및 A, C, D를 상대로 소를 제기하였고, 이 중 피고에 대하여 주위적으로 피고가 A의 사업시행권을 양수함으로써 A의 대출금채무 및 중도금대출금채무(중도금대출금채무에 대하여는 보증채무도 부담)를 인수하였으므로 원고에게 이를 상환할 의무가 있고, 예비적으로 피고가 책임준공의무를 이행하지 아니하여 원고에게 발생한 손해를 배상하여야 한다고 주장하였다.

(2) 제 1 심은 피고에게 사업시행권이 이전되지 않았고, 중도금대출금채무에 대하여 보증한 바 없다고 판단하여 피고에 대한 주위적 청구를 기각하였고, 피고가 책임준공을 이행하지 못한 것은 공사도급계약에서 정하는 예외사유에 해당한다고 하여 예비적 청구도 기각하였다(서울중앙지방법원 2007. 9. 13. 선고 2006 가단 88935 판결).

(3) 원고는 제 1 심판결 중 A와 피고에 관한 부분에 대하여 항소하였고, 원심도 제 1 심과 동일한 취지로 판시를 하면서 원고의 항소를 모두 기각하였다(서울고등법원 2009. 1. 23. 선고 2007 나 100874 판결).

(4) 원고는 원심판결 중 피고에 관한 부분에 대하여 상고하였고, 대상판결은 주위적 청구에 대한 상고는 기각하였으나 예비적 청구에 대한 부분은 파기하고 원심으로 환송하였다.

### 3. 판결요지

대상판결은 ① 이 사건 개발사업약정에서 사업시행권양수도에 관한 내용이 규정되고 이에 관한 제소전화해가 이루어졌으며 양도 상대방의 양수 의사표시가 있었던 것만으로는 사업시행권이 이전될 수 없다는 점, ② 이 사건 업무협약의 내용만으로는 피고가 수분양자들의 중도금대출금채무를 대신 이행할 의무를 부담하는 것으로 볼 수 없다는 점, ③ 이 사건 개발사업약정에서 이 사건 개발사업약정이 공사도급계약보다 우선한다고 규정하고 있고, 공사도급계약은 A와 피고 사이에 체결된 것에 불과하여, A와 피고가 이 사건 개발사업약정에 반하는 내용을 공사도급계약에서 정하더라도 이는 원고에 대하여 효력이 없으므로, 피고는 이 사건 개발사업약정에 따라 원고에게 책임준공의무를 부담한다는 점, ④ 피고는 이 사건 개발사업약정의 사업시행권양수도에 관한 내용에 따라 사업시행권양수의무를 부담한다는 점, ⑤ 피고가 위 책임준공의무와 사업시행권양수의무를 이행하지 아니하는 경우 피고는 원고에 대하여 손해배상채무를 부담할 수 있다는 점을 판시하였다.

### 4. 해설

(1) 대상판결은 “피고가 완공할 이 사건 건물은 원고의 이 사건 대출금 및 중도금대출금의 중요한 담보가 되는 것이므로, 이 사건 개발사업약정에 따라 합계 1,000 억 원이 넘는 거액의 대출을 하는 원고로서는, 시행사가 사업을 정상적으로 수행하기 어려운 경우 신용도가 높은 피고로 하여금 이 사건 사업시행권을 인수하여 이 사건 건물을 정해진 기간 내에 책임준공하도록 약정할 필요가 있었”고, “사업시행권의 양도는, 이 사건 개발사업의 정상적인 진행이 어려울 경우 자력이 있는 피고로 하여

금 사업을 인수하여 건물을 완공토록 함으로써 이 사건 건물에 대한 원고의 담보권을 확보하려는데 그 취지가 있는 것으로 보아야 할 것"이라고 판시하고 있습니다. 이는 대출금 회수와 관련하여 중요한 담보물인 이 사건 건물의 준공을 위해서는 사업시행권양수와 책임준공이 반드시 필요하다고 보고, 피고는 원고에 대하여 사업시행권양수의무 및 책임준공의무를 부담한다고 판단한 것으로서, 대법원이 사업시행권양수도와 책임준공보증의 담보적 기능을 확인한 것으로 평가할 수 있습니다. 다만, 건물의 준공과 직접적으로 관련이 있는 것은 책임준공이고, 책임준공의무는 사업시행권양수도가 이루어지지 않는 경우에도 이행되어야 한다는 점에서 책임준공보증의 담보적 기능이 보다 핵심적인 것으로 생각됩니다.

(2) 일반적으로 책임준공보증이란 시공사가, 불가항력적인 사유를 제외하고는, 공사비 미지급 등의 사유가 발생하더라도 준공예정일까지 건물을 준공할 것을 대출금융기관에게 약속하는 것입니다. 원래 건물을 준공할 의무는 수급인인 시공사가 도급인인 시행사에게 공사도급계약서에서 약정한 바에 따라 부담하는 의무입니다. 그러나 대출금융기관의 입장에서는 건물의 준공이 대출금의 회수와 밀접한 관련이 있으므로, 대출금융기관은 시공사로 하여금 자신에게 책임준공의무를 이행하도록 하는 것입니다. 한편 시공사가 건물을 준공하지 못한 것과 관련하여 자신에게 귀책사유가 없음(예를 들어, 공사비 미지급으로 인한 준공의무 불이행)을 대출금융기관에게 주장할 수 있다면, 책임준공보증의 대출금 회수를 위한 담보적 기능이 유명무실해질 수 있습니다. 따라서 책임준공보증이 있어서 시공사가 자신에게 귀책사유 없음을 대출금융기관에게 주장할 수 없도록 하는 것입니다. 그런데 대상판결에서는 이 사건 개발사업약정에서 중도금 대출 실행 시 별도로 제출하기로 한 준공보증확약서에 관한 언급이 전혀 없는바, 만일 준공보증확약서에 위와 같은 내용이 없거나 준공보증확약서가 아예 제출되지 아니하였다면, 피고가 책임준공의무를 이행하지 아니한 것은 공사비 미지급 등 A의 잘못에 기인한 측면이 커보이므로 피고의 귀책사유가 부정될 가능성이 낮지 않을 것으로 예상됩니다.

(3) 한편 사업시행권이란 사업인허가, 사업부지, 건물, 분양계약상의 지위 등 시행사가 사업과 관련하여 보유하는 제반 권리를 의미하고, 사업시행권양수도란 차주인 시행사가 기한의 이익을 상실하는 경우 대출금융기관의 판단에 따라 시행사가 이러한 사업시행권을 대출금융기관 또는 대출금융기관이 지정하는 자(통상적으로 시공사)에게 이전하는 것을 말합니다. 사업시행권양수도는 시행사가 사업을 정상적으로 진행할 수 없는 상황에 이른 경우, 사업주체를 변경함으로써 사업을 정상화하고, 대출원리금의 회수를 원활하게 하는 데에 목적이 있습니다. 그런데 거래실무에서 사업약정에 사업시행권양수도에 관한 내용을 정하는 경우, 시행사가 기한의 이익을 상실하는 때 시행사의 사업시행권을 박탈하는 것에 주안점을 두어, 시행사는 사업시행권을 양도하여야 한다는 점만 명시할 뿐 상대방이 이를 양수하여야 한다는 표현은 적시하지 않는 경우가 많습니다. 이는 대출금융기관 또는 대출금융기관이 지정하는 자에게 사업시행권을 양도하는 것으로 정하는 경우가 통상적이고, 이때 이들의 양수 의무를 규정하는 것은 대출금융기관의 입장에서 실익이 없기 때문인 것으로 보입니다. 그러나 이 사건 개발사업약정에서는 시공사 또는 시공사가 지정하는 자에게 양도하는 것으로 정하였으므로, 이들이 양수 의무를 부담한다는 점을 명확히 규정할 필요가 있었다고 보입니다. 하지만 대상판결은 위와 같은 내용을 명시하지 아니한 본 사안에 대해서도 상대방의 사업시행권양수의무를 인정하였습니다. 이는 계약서상 문언의 형식적 해석에 그치지 않고 사업약정 체결 당시의 당사자들의 의사, 거래의 실제 및 사업시행권양수도의 취지를 고려한 것이라는 점에서 의의가 있는 것으로 생각됩니다.

(4) 대상판결은 사업시행권양수의무 및 책임준공의무 불이행에 관한 귀책사유 유무, 손해 발생 유무 및 손해배상의 범위에 관하여 원심이 심리, 판단하도록 하였습니다. 현재 파기환송심이 진행되고 있는데, 특히 '손해배상의 범위'와 관련하여 파기환송심이 사업시행권양수의무 및 책임준공의무 불이행과 상당인과관계에 있는 손해를 어디까지로 판단할 것인지에 대해서는 주목할 필요가 있을 것으로 생각됩니다. 현재 부동산 경기 침체의 장기화로 대량 미분양 사태가 발생하고, 이로 인한 공사비 미지급으로 인하여 공사가 중단되기에 이른 사고 사업장들이 많이 생겨나고 있습니다. 일부의 경우는 대출금융기관이 시공사가 책임준공의무를 이행하지 아니한 것과

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

관련하여 법적 대응을 검토하고 있는 사례들이 발생하고 있습니다. 대상판결과 향후의 파기환송심의 판결은 시공사의 책임준공의무 불이행으로 인한 손해배상책임의 유무 및 범위와 관련하여 중요한 선례가 될 것으로 보입니다. 

(최신판례소개)

1. 소유권이전등기 등

- 대상판결: 2009 다 10881
- 선고: 대법원 2010. 4. 8. 선고

1. 논점

재건축정비사업 조합이 매도청구권 행사에 따른 이행 등을 구하는 소송에서 매도청구권 행사의 적법성을 다투기 위한 요건 및 표준동의서에 의한 조합설립결의가 적법한지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

재건축정비사업조합이 조합 설립에 동의하지 않은 자 등에 대해 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행 등을 구하는 소송을 제기한 경우 그 소송절차에서 조합 설립에 동의하지 않은 자 등이 조합설립결의에서 정한 비용분담에 관한 사항 등이 구체성을 결여하여 위법하다는 점을 근거로 매도청구권 행사의 적법성을 다툴 수 있기 위해서는, 그와 같은 사정으로 조합설립결의가 효력이 없다는 것만으로는 부족하고 나아가 그로 인해 조합설립인가처분이 적법하게 취소되었거나 그 하자가 중대·명백하여 당연무효임을 주장·입증하여야 한다.

정비사업조합의 설립을 위한 토지등소유자의 동의가 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제 8785 호로 개정되기 전의 것) 제 15 조 제 2 항에 근거하여 당시 건설교통부장관(현 국토해양부장관)이 고시한 '정비사업조합 설립추진위원회 운영규정'(건설교통부 고시 제 165 호)의 붙임 운영규정안 제 34 조 및 별지 3-1 주택재건축정비사업조합설립동의서(표준동의서)에 의해 이루어진 경우 그 표준동의서상의 기재

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

내용이 조합원이 부담하게 될 사업비용의 부담기준이나 사업완료 후 소유권 귀속에 관한 사항 등에 관하여 구체적으로 정하지 않은 것이어서 위법하다고 볼 수 없다.

### (2) 해설

도시및주거환경정비법 제 39 조에 의하면 재건축정비사업조합은 조합의 설립에 동의하지 아니한 자의 토지 또는 건축물에 대하여 매도청구를 할 수 있습니다. 조합이 위 매도청구권을 행사하여 그 이행을 구하는 소송을 제기한 경우, 위 소송에서 조합 설립에 동의하지 않은 자가 매도청구권의 적법여부를 다투기 위해서는 조합설립인가처분이 적법하게 취소되었거나 그 하자가 중대 명백하여 당연무효임을 입증하여야 한다는 것이 대법원의 입장입니다. 한편 대법원은 조합설립에 대한 결의(동의)가 조합원이 부담하게 될 사업비용의 부담기준 등 조합원의 권리나 의무에 관한 구체적인 내용의 기재가 없는 표준동의서에 의하여 이루어졌다고 하더라도 위법하다고 볼 수 없다고 판시하였습니다.

### 3. 다운로드 : [대법원 2010. 4. 8. 선고 2009 다 10881 소유권이전등기 등](#)

IS Horizon

(최신판례소개)

2. 분양대금 등

- 대상판결: 2009 다 59541
- 선고: 대법원 2010. 4. 15. 선고

1. 논점

주택재개발조합이 사업 시행을 위하여 조합원의 시유지 매수 분납금을 일시에 대위 변제한 다음 조합원에게 구상한 경우 조합원은 기한의 이익을 주장할 수 있는지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

서울특별시 소유의 토지를 건축물의 부지로 점유하고 있던 피고 등은, 주택재개발 조합인 원고의 조합원으로서 원고의 정관 등에 의하여 위 시유지에 대한 소유권을 취득하여 재개발아파트 대지권의 목적 토지로 제공할 의무가 있고, 재개발사업의 시행에 필요한 부지의 취득을 목적으로 이 사건 시유지를 매수한 것이므로, 늦어도 재개발사업의 준공검사 신청 전까지 서울특별시에 위 시유지에 관한 이 사건 매매 계약 분납금을 완납하거나 분납금 납부를 위한 담보를 제공한 후 위 시유지의 소유권을 취득하여 준공검사 등 원고의 사업추진에 지장을 초래하지 않도록 할 의무가 있다.

그럼에도 피고 등은 이 사건 매매계약에 따른 제 6 회 이후의 분납금을 전혀 납부하지 아니하고, 원고로부터 매매대금을 완납하거나 근저당권설정 등 채권확보조치를 취하여 소유권을 이전받도록 수회에 걸쳐 독촉받고서도 이에 불응하여 준공검사 등 재개발사업 완료를 위한 후속조치를 불가능하게 하였는바, 이로써 피고 등은 서울특별시에 대한 관계에서 민법 제 388 조 제 2 호에 따라 기한의 이익을 상실하였거

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

나, 원고가 서울특별시에게 기한 미도래의 분납금을 일시에 대위변제하는 것을 용인하고 원고가 그 대위변제한 전액을 피고 등에게 구상해 올 경우 그에 응하겠다는 의사를 묵시적으로 표명하였고, 이에 따라 원고로서는 재개발사업의 정상적인 마무리와 연체이자 증가에 따른 추가적인 손실을 회피하기 위하여 기한 미도래의 분납금을 전액 대위변제하였던 것이라고 봄이 상당하다. 따라서 이와 같이 기한의 이익이 상실되었거나 일시변제가 용인된 분납금채무를 일시에 대위변제하고 그 구상금의 지급을 구하는 원고에 대하여 피고 등은 기한의 이익을 주장할 수 없다.

### (2) 해설

위 판례에 의하면 주택재개발조합의 정관에 의하여 시유지를 매수하여 재개발 아파트의 대지로 제공해야 하는 조합원은 위 의무를 늦어도 재개발사업의 준공검사 신청 전까지 이행하여 사업추진에 지장을 초래하지 않도록 해야 합니다. 그런데 조합원이 위와 같은 의무를 이행하지 않아 재개발사업 완료를 위한 후속조치가 늦어지고 있다면, 조합이 기한이 도래하지 않은 조합원의 분납금 채무를 대위변제한 후 해당 조합원에게 구상금의 지급을 청구하더라도 조합원은 조합에게 기한의 이익을 주장할 수 없습니다.

### 3. 다운로드 : [대법원 2010. 4. 15. 선고 2009 다 59541 분양대금 등](#)

is Netran

(최신판례소개)

3. 손해배상(기)

- 대상판결: 2007 다 9139
- 선고: 대법원 2010. 4. 29. 선고

1. 논점

아파트 분양계약에서 일조나 조망, 사생활의 노출 차단 등에 관한 상황에 대한 계약내용을 어떻게 해석해야 하는지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

분양계약을 체결하는 과정에서 일조나 조망, 사생활의 노출 차단 등에 관한 상황에 대하여 일정한 기준에 이르도록 하기로 약정이 이루어졌다거나, 수분양자가 일조나 조망, 사생활의 노출 차단 등이 일정한 기준에 미치지 아니하는 사정을 알았더라면 그 분양계약을 체결하지 않았을 것이 경험칙상 명백하여 분양자가 신의성실의 원칙상 사전에 수분양자에게 그와 같은 사정을 설명하거나 고지할 의무가 있음에도 이를 설명·고지하지 아니함에 따라 일조나 조망, 사생활의 노출 차단 등이 일정한 기준에 이를 것이라는 신뢰를 부여하였다고 인정할 만한 특별한 사정이 없는 한, 아파트 각 동·세대의 배치 및 구조, 아파트의 층수, 아파트 각 동·세대 사이의 거리 등에 관한 기본적인 계획에 의하여 결정되는 일조나 조망, 사생활의 노출 등에 관한 상황에 대하여 수분양자가 이를 예상하고 받아들여 분양계약에 이르렀다고 봄이 상당하다.

### (2) 해설

위 판례에 의하면 일조나 조망, 사생활의 노출 등이 일정한 수준에 미치지 않는다는 이유로 분양계약 불이행을 주장하기 위해서는 이에 관한 특약이나 아파트의 현황이 경험칙 및 신의칙에 비추어 분양계약 체결에 영향을 줄 정도에 이르러야 합니다. 단순히 일조가 일정한 기준에 미치지 않는다는 사정만으로는 아파트 각 세대가 그 분양계약 당시 수분양자에게 제공된 기본적인 건축 계획에 관한 정보에 의하여 예상할 수 있었던 범위를 벗어나 분양계약의 목적물로서 거래상 통상 갖추어야 하거나 당사자의 특약에 의하여 보유하여야 할 품질이나 성질을 갖추지 못한 경우에 해당된다고 할 수 없다는 것이 위 판례의 입장입니다.

### 3. 다운로드 : [대법원 2010. 4. 29. 선고 2007 다 9139 손해배상\(기\)](#)

is kofran

(최신판례소개)

4. 관리처분계획인가신청반려처분취소

- 대상판결: 2008 두 5568
- 선고: 대법원 2010. 4. 29. 선고

1. 논점

도시 및 주거환경정비법 제 24 조에 따라 조합원 총회에서 관리처분계획의 수립을 의결하는 경우의 의결정족수를 정하는 기준이 되는 출석조합원의 의미 및 법인의 총회의사록의 증명력은 어떠한지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

도시 및 주거환경정비법 제 24 조에 따라 조합원 총회에서 관리처분계획의 수립을 의결하는 경우의 의결정족수를 정하는 기준이 되는 출석조합원은 당초 총회에 참석한 모든 조합원을 의미하는 것이 아니라 문제가 된 결의 당시 회의장에 남아 있던 조합원만을 의미하고, 회의 도중 스스로 회의장에서 퇴장한 조합원은 이에 포함되지 않는다.

법인의 총회 또는 이사회 등의 의사에는 의사록을 작성하여야 하고 의사록에는 의사의 경과, 요령 및 결과 등을 기재하고 이와 같은 의사의 경과요령 및 결과 등은 의사록을 작성하지 못하였다든가 또는 이를 분실하였다는 등의 특단의 사정이 없는 한 이 의사록에 의하여서만 증명된다.

(2) 해설

도시및주거환경정비법 제 24 조에 따라 관리처분계획의 수립을 의결하는 경우 의결 정족수는 회의 중에 스스로 회의장에서 퇴장한 조합원을 제외한 결의 당시 실제 회의장에 남아 있던 조합원을 기준으로 판단해야 합니다. 또한 법원은 법인 총회 또는 이사회 의사는 특단의 사정이 없는 한 의사록에 의해서만 증명된다고 보았습니다. 따라서 앞으로는 조합의 총회 기타 이사회 의사록이 보다 중요한 의미를 가지게 될 것으로 보입니다.

3. 다운로드 : [대법원 2010. 4. 29. 선고 2008 두 5568 관리처분계획인가신청반려처분 취소](#)

is horizon

(최신판례소개)

5. 기반시설부담금부관처분취소

- 대상판결: 2009 다 13849
- 선고: 대법원 2010. 4. 29. 선고

1. 논점

구 기반시설부담금에 관한 법률의 폐지 및 폐지법률 부칙 제 2 조의 의미 및 위 구 기반시설부담금에 관한 법률 제 11 조 제 1 항이 훈시규정인지, 위 구 기반시설부담금에 관한 법률 제 7 조 제 1 항, 제 6 조 제 2 항 등은 위헌인지

2. 요지 및 해설

(1) 요지

구 기반시설부담금에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제 8852 호로 개정되기 전의 것, 이하 '법률'이라 한다)은 2008. 3. 28. 법률 제 9051 호(이하 '폐지법률'이라 한다)로 폐지되었는바, 폐지법률 부칙 제 2 조는 일반적 경과조치로 종전의 법률에 따라 부과하였거나 부과 또는 환급하여야 할 기반시설부담금에 관하여는 종전의 규정에 따른다고 규정하고 있다. 그리고 법률의 폐지와 동시에 개정된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2008. 3. 28. 법률 제 9043 호로 개정된 것) 제 67 조 내지 제 70 조는 기반시설부담구역과 기반시설설치비용 제도를 규정하여 시행하고 있다. 이러한 입법과정에 비추어, 입법자는 부동산시장과 건축경기의 변동 등을 반영한 입법정책적 판단에 따라 건축행위가 유발하는 기반시설 설치비용의 부과대상지역을 기반시설부담구역으로 축소하는 것으로 보일 뿐, 종전 규정의 위헌성을 제거하려는 목적이나 반성적 고려에서 법률을 폐지한 것으로는 보이지 아니한다. 또 입법자는 부동산시장과 건축경기의 변동 등 사회변화를 반영하는 한편 이미 법률에 따라 기반시설부담금을 성실하게 납부한 자와의 형평성 문제, 이미 확정된 법률관계를 번복하게 됨으로써 법적 안정성을 해치는 문제, 부담금을 환급할 경우의 재원확보

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

문제 등을 고려하여, 폐지법률을 시혜적으로 소급적용하지 않는다는 취지에서 그 부칙 제 2 조를 둔 것으로 보인다. 이러한 입법자의 판단은 입법목적, 사회실정, 법률의 개정이유나 경위 등을 참작하여 볼 때, 합리적 입법재량의 범위를 현저히 벗어나 불합리하고 불공정하다고 할 수 없다.

법률 제 11 조 제 1 항은 "건설교통부장관은 부과기준시점부터 2 월 이내에 기반시설부담금을 결정·부과하여야 한다"고 규정하고, 제 20 조 제 1 항은 "기반시설부담금을 징수할 수 있는 권리와 기반시설부담금의 과오납금을 환급받을 권리는 이를 행사할 수 있는 때부터 5 년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다"고 규정하고 있는바, 기반시설부담금제도의 취지, 조문의 형식 및 내용, 관련규정 등을 종합하여 볼 때, 법률 제 11 조 제 1 항의 기반시설부담금 부과시기에 관한 규정은 부과권 행사의 제척기간에 관한 규정이 아니라 행정청에 대한 직무상의 훈시규정이라고 보아야 한다.

법률 제 7 조 제 1 항, 제 6 조 제 2 항이 건축연면적 200 m<sup>2</sup>를 초과하는 건축물의 건축행위를 하는 자들에게 기반시설부담금 납부의무를 지게 한 것은 합리적 근거를 가진 차별로서 평등의 원칙에 위반되지 아니하고, 법률에 의하여 부과된 기반시설부담금과 당해 건축행위가 실제 유발하는 기반시설의 필요량 사이에 다소 차이가 있을 수 있다는 사정만으로 법률이 과잉금지의 원칙에 위반하여 재산권을 과도하게 침해한다고 볼 수 없으며, 법률 제 9 조 제 2 항, 제 3 항의 규정은 포괄위임입법금지의 원칙에 위반되지 아니한다.

### (2) 해설

법원은 구 기반시설부담금에 관한 법률의 폐지하면서 종전의 규정에 따라 부과된 기반시설부담금의 징수를 허용하는 경과규정을 둔 것은 불합리하거나 불공정하다고 볼 수 없다고 판단하였습니다. 따라서 종전 규정에 의하여 부과된 기반시설부담금의 위 법률의 폐지와 무관하게 납부하여야 합니다.

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

한편 법원은 위 법률 제 11 조 제 1 항에서 기반시설부담금을 부과기준시점으로부터 2 월이내에 결정하여 부과해야 한다고 규정한 것은 제척기간을 규정한 것이 아니라 행정청에 대한 직무상의 훈시규정일 뿐이라고 판단하였습니다. 따라서 종전 규정에 의하여 부과된 기반시설부담금이 부과기준시점으로부터 2 월이 경과한 후에 결정되어 부과된 것이라고 하더라도 이를 위법하다고 볼 수 없습니다.

법원은 또한 건축연면적 200 m<sup>2</sup>를 초과하는 건축물의 건축행위를 하는 자들에게 기반시설부담금 납부의무를 지게 하는 것은 헌법에 위반되지 아니한다고 판단하였습니다.

3. 다운로드 : [대법원 2010. 4. 29. 선고 2009 다 13849 기반시설부담금부관처분취소](#)

is horizon

(최신법령소개)

1. 「유가증권시장 공시규정」 일부 개정 (시행일 2010. 4. 26. 규정 제 593호)

(1) 개정이유

건설사의 담보·채무보증 등에 대한 공시의무 부과, 지주회사의 상장자회사 공시의무 경감 및 국제회계기준 조기도입 기업에 대한 퇴출 관련 재무요건 적용 명확화 등의 사항을 개정하고자 함

(2) 주요내용

가. 건설사의 담보·채무보증 및 금전대여 등에 대한 공시의무 부과  
(제 6 조제 1 항제 2 호다목(4) 및 (5) 개정)

- 건설사의 담보·채무보증 및 금전의 가지급등의 재무위험에 대한 정보가 투자자에게 공표되도록 개선

나. 지주회사의 상장자회사 공시의무 경감  
(제 7 조제 3 항 신설)

- 상장자회사가 거래소에 신고한 내용에 대해 코스닥시장 상장법인인 지주회사의 공시제출 의무 경감

다. 국제회계기준(IFRS) 조기도입 기업에 대한 퇴출 관련 재무요건 적용 명확화

## 법무법인 지평지성 건설부동산 뉴스레터

(안 제 3 조제 6 항 신설)

- 국제회계기준과 기업회계기준 회계처리 차이에서 발생할 수 있는 일부 퇴출 관련 재무요건(자본잠식률, 자기자본 대비 법인세비용차감전 계속사업손실 등)에 대한 적용기준 명확화

### (3) 개정안의 내용

상세내용 : [「유가증권시장 공시규정」](#)

is horizon

(최신법령소개)

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 일부개정 (시행일 2010. 4. 29. 대통령령 제22142호)

(1) 개정이유

토지의 효율적 이용을 촉진하고 기업 투자를 활성화하기 위하여 단일 용도로 사용되는 시설물의 설치를 위한 토지의 형질변경에 대해서는 개발행위규모 제한을 완화하고, 개발행위가 완료되었거나 이루어지고 있는 토지와 연접한 토지에서의 개발행위 제한을 합리적으로 개선하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임..

(2) 주요내용

가. 공장 등 대규모 단일시설물에 대한 개발행위허가규모 제한 완화

(영 제 55 조제 3 항제 3 호의 2 신설)

- 1 현재는 개발행위허가규모의 일률적인 제한으로 인하여 공장과 같은 단일 용도의 시설물이라도 규모가 일정 이상이면 먼저 지구단위계획이 수립되어야 설치가 가능하므로, 지구단위계획의 수립에 따른 경제적·시간적 비용으로 개발행위를 적기에 하기 어려운 문제점이 있음.
- 2 단일 용도의 시설물은 규모가 크다 하더라도 그 입지 및 기반시설 등의 설치계획에 대하여 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의절차를 거친 경우에는 지구단위계획을 수립하지 아니하고 해당 시설물의 설치를 위한 개발행위를 할 수 있도록 함.

나. 연접개발제한제도의 개선

(영 제 55 조제 5 항제 3 호, 영 제 55 조제 5 항제 5 호 신설)

- 제 1 종 근린생활시설 및 주택뿐만 아니라 제 2 종 근린생활시설을 건축하는 경우에도 연접제한을 받지 아니하도록 하되, 건축할 수 있는 건축물의 용도·규모 등을 지역실정에 맞게 조례로 정할 수 있도록 하고, 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 공장 등의 건축물이 이미 집단적으로 밀집된 지역은 조례로 정하는 일정한 요건을 갖춘 경우에 연접제한을 받지 않고 개발행위를 할 수 있도록 함.

(3) 개정안의 내용

상세내용 : [「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」](#)

is horizon

(최신법령소개)

3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(시행일 2010. 4. 5. 법률 제10239호)

(1) 개정이유

택지개발사업 등 각종 대규모 개발사업 시행으로 인하여 지급된 보상금의 규모가 최근 몇 년 사이 큰 폭으로 증대하면서 이러한 보상자금이 부동산 시장의 불안요인이 될 수 있다는 우려가 제기되고 있어 공익사업의 시행에 따른 과잉 유동성을 흡수하고 토지소유자의 탄력적인 보상자금 운용을 지원하기 위하여 현금보상 외에 대토보상 및 채권보상을 활성화하도록 제도를 개선하고, 환매권 행사를 유보하는 공익사업에 택지개발사업을 추가하여 공익사업의 안정적 추진을 도모하는 한편, 대집행시 국가나 지방자치단체는 철거의무자 등의 보호를 위하여 노력하도록 함으로써 강제철거로 인한 인권침해를 방지하려는 것임.

(2) 주요내용

- 가. 사업시행자가 토지소유자에 대하여 손실보상을 하는 경우 토지로 보상할 수 있는 주택용지 상한면적을 330 제곱미터에서 990 제곱미터로 확대함(법 제 63 조제 2 항).
- 나. 토지로 보상받기로 결정된 권리는 소유권이전등기를 완료할 때까지 상속을 제외하고는 전매를 제한하고 있으나, 개발전문 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우는 예외로 함(법 제 63 조제 3 항).

- 다. 토지로 보상받기로 한 보상계약 체결일부터 1 년이 경과하면 토지소유자는 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있도록 함(법 제 63 조제 4 항 신설).
- 라. 채권의 장기보유를 위하여 5 년 만기채권 발행 시 5 년 만기 국고채 금리를 적용하도록 함(법 제 63 조제 9 항).
- 마. 대집행 시 인권침해를 방지하기 위하여 국가 또는 지방자치단체는 의무를 이행하여야 할 자의 보호를 위하여 노력하도록 함(법 제 89 조제 3 항 신설).
- 바. 공익사업으로 취득한 토지가 다시 택지개발사업지구로 편입되는 경우 환매권 행사를 유보하도록 함(법 제 91 조제 6 항)..

### (3) 개정안의 내용

상세내용 : [「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」](#)

is horizon

### (화제의 뉴스)

#### 1. 남양건설 회생절차 개시신청

광주·전남지역 건설업계 2 위 업체인 남양건설이 유동성 위기를 이겨내지 못하고 4 월 2 일 오후 5 시 30 분쯤 광주지방법원 회생·파산 전담 재판부인 민사 10 부(부장판사 선재성)에 기업회생절차개시 신청서를 제출했습니다. 남양건설은 충남 천안 두정동에서 대규모 아파트 사업을 추진 과정에서 극심한 자금난에 빠지면서 4 월 5 일 만기가 돌아오는 300 억원 정도의 어음을 처리하기 힘들다고 판단, 회생절차를 신청한 것으로 알려졌습니다.

남양건설은 광주광역시에서 한국토지주택공사(LH)가 발주한 수완·백운 2·양동·지산·학동 2 등 5 개 택지지구 6 개 현장에서 4680 여채의 공공 아파트를 짓고 있는데, 이들 단지는 LH 가 시공사를 바꿔 공사를 속행할 수 있어 큰 피해는 없을 것으로 예상되며, 일반 분양을 하고 있는 경기 남양주시 별내신도시 내 667 채 아파트의 경우, 일반분양 물량이 적은 데다 대한주택보증의 보증을 받았기 때문에 계약자 피해는 발생하지 않을 것으로 예상됩니다.

▶ 관련기사 : [남양건설 법정관리 신청](#) 한국경제 경제 2010. 4. 2. (금) 오후 9:26

(화제의 뉴스)

2. 캄보디아, 외국인 부동산 취득 허용

프놈펜 포스트 등 현지언론은 4 월 6 일 정부 소식통을 인용해 국회가 아파트와 사무실 빌딩 등 부동산에 대한 외국인 소유권을 인정하는 법안을 통과시켰다고 보도했습니다. 이 법안은 96 명의 의원들이 참석한 가운데 표결을 통해 85 명이 찬성함으로써 가결되었습니다. 법안은 캄보디아 상원의 추인과 노로돔 시하모니 국왕의 선포 등 형식적 절차를 거친 뒤 발효됩니다.

지금까지 캄보디아에서 외국인의 부동산투자는 캄보디아 현지인 명의로만 가능했는데, 대다수 외국인 투자자들은 사실상 명의 대여자에 불과한 캄보디아인과 소유권 분쟁이 끊이지 않은 데 자극받아 투자를 꺼려하여 왔습니다.

▶ 관련기사 :

[캄보디아, 외국인 부동산 취득법안 통과](#) 연합뉴스 2010. 4. 6. (화) 오전 8:30

(화제의 뉴스)

3. 건설사 담보·지급보증시 공시 의무

금융위원회는 4월 21일 제7차 정례회의를 열고 한국거래소가 요청한 유가증권시장과 코스닥시장의 공시규정 개정안을 각각 승인하여 4월 26일부터 시행토록 하였습니다. 개정안에 따르면 건설사들이 공사를 하는 과정에서 시행사나 입주예정자에게 제공한 담보나 채무보증 내용도 일부 공시하도록 했습니다.

지금까지는 건설사들이 대규모 공사를 수주했을 경우 이를 공시하도록 하고 있지만, 공사 과정에서 시행사에 담보를 제공하거나 채무를 보증하는 등 위험을 떠안는 부분에 대해서는 공시하지 않아도 되었기 때문에 투자자 보호가 미흡하다는 지적이 제기되어 왔었는데, 이번에 자기자본 대비 5%(대규모 법인은 2.5%)를 넘는 담보나 채무보증에 대해서는 공시를 의무화한 것입니다.

▶ [관련기사 : 건설사 담보·지급보증 앞으로는 꼭 공시해야](#) 조선일보 경제 2010. 4. 22. (목) 오전 2:45

### (화제의 뉴스)

#### 4. PF-ABCP 급증

건설사 부실의 뇌관으로 통하던 PF-ABCP 가 또다시 급증하고 있습니다. 4 월 15 일 현재 PF-ABCP 규모는 16 조 8020 억원으로 지난해 연말 15 조 2170 억원보다 1 조 5850 억원 증가했습니다. 금융위기 여파로 ABCP 잔액 규모가 급격히 줄었던 2008 연말(12 조 6197 억원)에 비해 4 조 1823 억원이나 늘어난 수치입니다. 건설 ABCP 급증을 주도한 곳은 대부분 신용등급 A- 이상 대형 건설사로서, 롯데건설(A+; 9130 억원), 대림산업(A+; 8171 억원), 두산중공업(A; 8060 억원), 두산건설(A-; 7010 억원), SK 건설(A; 6453 억원), 대우건설(A; 6385 억원) 등이 대표적입니다.

이와 같이 PF-ABCP 가 급증한 이유는 은행권 대출 문턱이 높아지면서 유동화 조달에 의존하는 기업이 늘고 있고, 투자처를 찾지 못한 시중자금이 단기금융시장으로 몰린 영향이 큽니다. 이에 대해서, 긍정적으로 보는 입장은 상대적으로 우량한 업체들이 발행을 주도하고 있고, 단기자금시장 또한 안정돼 있다는 것을 주된 이유로 합니다. 반면, 부동산 경기 침체라는 본질적 문제를 안고 있는 한 PF-ABCP 의 근본 리스크는 줄지 않을 것이며, 분양 부진이 지속되고 정부 주도의 지원 여력 또한 떨어지고 있어 언젠가 유동성 위험에 봉착할 수 있다는 반론도 있습니다. 특히 본격적인 출구전략 시행으로 단기자금시장이 흔들릴 경우 차환에 어려움을 겪는 기업이 속출할 수 있다는 경고도 있습니다.

▶ [관련기사](#) : [부실 뇌관, PF-ABCP 급증](#) 머니투데이 경제 2010. 4. 27. (화) 오전 10:31

(화제의 뉴스)

5. 건설업자의 실형 또는 집행유예시 건설업등록 말소 규정 합헌

건설업자가 금고 이상의 실형이나 집행유예를 선고받았을 때 건설업 등록을 말소하는 법률규정은 헌법에 위반되지 않는다는 헌법재판소 결정이 나왔습니다.

건설산업기본법은 국토해양부 장관 및 지자체장에게 금고 이상의 실형을 선고받고 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 3 년이 지나지 않은 자 또는 그 형의 집행유예를 선고받고 기간 중에 있는 자는 건설업의 등록을 말소 혹은 1 년 영업정지를 명할 수 있다고 규정되어 있습니다. 헌법재판소는 제주지법이 “건설산업기본법이 과잉금지원칙에 위배, 직업선택의 자유를 침해한다”며 직권으로 제기한 위헌법률심판에 대해 재판관 4 대 5 의 의견으로 합헌 결정했다고 5 월 4 일 밝혔습니다. 위헌이 다수의견이지만 정족수 6 인에 미달되어 합헌 결정된 것입니다.

재판부는 “이 사건 법률조항은 건설관련 법규범 등을 잘 준수하도록 사전 경고 효과가 있기 때문에 입법목적 달성을 위한 수단으로 적합한 측면이 있다”면서 자격을 취득했더라도 자격제도의 범주에서 벗어난 경우 이를 최소, 박탈하는 것을 최소침해성의 원칙에 위반한다고 볼 수 없으며, 등록말소사유 기간을 한정하고 있어 이후 다시 건설업 등록을 할 수 있고 등록말소처분 전에 도급계약을 체결했거나 착공한 건설공사에 대해서는 계속 진행할 수 있도록 해 직업의 자유 제한을 최소화한 것이라고 설명하였습니다.

▶ 관련기사 : [“실형 선고받은 건설업자 건설사 등록취소는 합헌”](#) 파이낸셜뉴스 사회 2010. 5. 4. (화) 오후 6:40

(화제의 뉴스)

6. 유로화 폭락이 해외 수주에 악영향

5 월 6 일 건설업계와 증권업계에 따르면 최근 총 100 억달러 규모로 기대를 모았던 아랍에미리트(UAE) 샤 가스 프로젝트 입찰서 삼성엔지니어링을 제외한 국내 건설사 3 곳이 모두 수주에 실패한 것으로 알려졌는데, 총 5 개 공사 패키지 입찰서 삼성엔지니어링만 15 억달러 규모의 1 개 패키지를 따내고, 나머지는 이탈리아와 스페인 등 유럽 건설사가 모두 차지한 것으로 전해졌습니다.

이와 같은 유럽 건설사의 선전에는 유로화 약세가 상당 부분 기여한 것으로 분석됩니다. 유럽 건설사가 심화되는 유로화 약세 덕분에 국내 건설사보다 더 낮은 입찰가를 제시할 수 있었기 때문인데, 반면 최근 원화는 달러당 1 천 100 원선에 근접하는 등 유로화와 달리 강세 흐름을 보였습니다.

따라서, 유로존의 재정위기 확산과 이에 따른 유로화폭락세가 국내 건설사의 해외 플랜트 수주전에서도 악재로 작용할 것으로 전망됐습니다. 다만, 국내 건설사는 유로화 약세가 해외 수주 경쟁력에 걸림돌로 작용하지만, 수주경쟁력을 결정하는 전부는 아니라고 설명하고 있습니다.

▶ 관련기사 : [\[유로화 폭락 충격\] 건설사 해외수주에 '암초'](#) 연합뉴스포맥스 경제 2010.

5. 6. (목) 오전 9:39

(화제의 뉴스)

7. KDI, 건설업체 대규모 부도 가능성

임경목 한국개발연구원(KDI) 연구위원은 5 월 6 일 '건설부문의 재무건전성 악화에 대한 평가' 보고서에서 "최근 건설 관련 프로젝트파이낸싱(PF) 대출의 연체율이 확대되는 가운데 건설업체의 대규모 부도 가능성이 제기되는 등 우려가 높아지고 있다"고 밝혔습니다.

그동안 건설업 재무구조(외부감사 대상 기준)는 외환위기 이전 600%를 상회했던 부채비율이 2006 년 200% 안팎으로 하락하는 등 상당히 개선된 것으로 인식되어 왔습니다. 그러나 외환위기 이후 시행사가 PF 대출을 책임지고, 시공사가 이를 지급보증하는 구조로 '시행'과 '시공'의 역할이 분리된 것을 감안하면 사정이 달라져서 시행사 등 부동산개발업체 등에 대한 지급보증까지 합칠 경우 건설업 부채비율은 500% 수준으로 급등하게 된다는 것이 KDI 의 분석입니다.

KDI 는 최근 법정관리에 들어간 성원건설의 경우 자체 재무제표에 표기된 부채는 5414 억원, 부채비율은 300%였으나 지급보증액이 9792 억원에 달해 실제 재무상태가 훨씬 나쁜 상태였다고 지적했습니다. 다른 대형 건설사의 상황도 크게 다르지 않아 도급순위 상위 30 개사의 지급보증 규모가 2008 년 41 조 9000 억원에서 작년 43 조 5000 억원으로 늘었고 지급보증을 감안한 이들의 작년 부채비율은 293%에 달한다고 설명했습니다.

또한, KDI 는 건설부문의 재무건전성 악화를 일시적인 정부 지원이나 규제 완화를 통해 극복하는 것은 과거의 사례처럼 주택가격 급등이라는 부작용을 불러올 수 있기 때문에 바람직하지 않으며, 구조조정을 통해 해소해 나가는 것이 바람직하다고 강조했습니다.

▶ 관련기사 : [KDI "부실위험 건설사 232 개...정부지원보다 구조조정이 바람직"](#) 한국경제 경제 2010. 5. 6. (목) 오후 6:33

(화제의 뉴스)

8. 산업은행, 대우건설 인수에 본격적으로 나선다

산업은행에 따르면 대우건설 실사를 마무리 짓고 5 월 이내에 인수를 위한 사모주식펀드를 조성할 계획이라고 합니다. 동국제강과 TR 아메리카, 포스코, STX 그룹 등이 대우건설 인수 의사를 밝혔거나 인수 후보로 거론됐지만 일부는 인수 의사를 철회했고 일부는 자금동원 등 인수 능력이 없다는 평가를 받았습니다. 이와 관련하여, 산업은행은 자금 여력이 없거나 투기성 자본 등으로 의심되는 전략적 투자자들에게는 대우건설을 팔지 않겠다는 입장입니다.

산업은행은 이처럼 대우건설 인수에 적당한 기업이 없기 때문에 전략적 투자자(SI) 참여 없이, 대형 금융기관 등 재무적 투자자를 상대로 투자제안서(IM)를 보내 투자자들을 유치하고자 하고 있으며, 재무적 투자자 등을 끌어들여 PEF 를 조성한 다음 대우건설 지분 50%+1 주를 주당 1 만 8000 원씩 총 2 조 9000 여억 원에 인수하고, 추후 적당한 기업에 지분을 파는 방안을 고려하고 있습니다.

▶ 관련기사 : [산은 "이달 대우건설 인수 PEF 조성"](#) 파이낸셜뉴스 경제 2010. 5. 9. (일) 오후 5:08

(화제의 뉴스)

9. 신용보증기금, 건설공사 브릿지론 보증 재시행

신용보증기금(이사장 안택수)은 유동성 위기를 겪고 있는 중소기업체에 대한 원활한 자금지원을 위해 지난해 말로 종료됐던 '건설공사 브릿지론 보증'을 다시 시행한다고 밝혔습니다.

건설공사 브릿지론은 건설업체가 공사계약에 따른 공사대금채권을 금융기관에 담보 제공하고 받는 대출로 공사 후 발주처가 지급하는 공사대금이 해당 대출의 상환재원이 되는 것으로서, 보증 규모는 공사규모 및 기간 등을 고려하여 결정하되 최대 300 억원까지 지원됩니다. 보증실시기간은 5 월부터 1 년간이며, 지원대상 기업은 정부·지방자치단체·공공기관 등 공공부문 발주처로부터 건설공사를 직접 수주한 중소기업체입니다.

▶ [관련기사 : 신보, 건설공사 브릿지론 보증 재시행](#) 디지털타임스 경제 2010. 5. 10. (월) 오전 8:30



지평지성  
JISUNG HORIZON

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

## 법무법인 지평지성

### 주사무소

(100-743) 서울 중구 남대문로 4가 45 상공회의소빌딩 8, 11층 Tel : (02)6200-1600 Fax : (02)6200-0800

### 강북분사무소

(100-161) 서울 중구 봉래동 1가 25 HSBC빌딩 15층 Tel : (02)6200-1800 Fax : (02)6200-0830

### 글로벌 비즈니스 센터

(100-743) 서울 중구 남대문로 4가 45 상공회의소빌딩 11층 Tel : (02)6200-0880 Fax : (02)6200-0804

### 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

### 캄보디아사무소

SK-Shinoh Office, 2F No.797, Monivong Blvd. & St. 484, Phsar Doeum Thkov, Khan Chamkarmon, Phnom Penh, Cambodia Tel : 855-23-726-897 Fax : 855-23-726-457

### 라오스사무소

LLC Bldg, Nong bon Road, Saysetha District, Vientiane, Laos Tel : 070-8275-4940 Fax : 856-21-264-344