

■ 목 차

(칼럼)	1
• 주상복합건물의 관리주체에 관한 문제	1
(화제의 판결)	6
• “피압류채권보다 변제기가 빠르거나 같은 변제기를 갖은 반대채권을	6
• 보유하고 있었던 경우 피압류채권과 상계가능”	6
(화제의 뉴스)	9
• 1. 하도급 업체 선정에도 불구하고 재입찰 시도 부당	9
• 2. 재개발·재건축 등 정비사업장 시공사 선정기준 개선	9
• 3. 공시지가 기준 개발부담금 부과 적법	10
• 4. 상암DMC 등 공모형 PF 7개사업 조정신청	11
• 5. 도로법 일부개정법률안 입법예고	12
(최신 법령)	13
• 1. 정비사업의 시공자 선정기준 일부개정	13
• - 국토해양부고시 제2012-93호 2012. 3. 8. 일부개정	
• 2. 공동주택 분양가격 산정규칙 일부개정	14
• - 국토해양부령 제447호 2012. 3. 9. 일부개정	
(최신 판례)	17
• 1. 건물명도 사건	17
• - 대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다96028 판결	
• 2. 부동산인도명령결정에 대한 즉시항고사건	18
• - 대법원 2012. 1. 12. 선고 2011마2380 결정	
• 3. 판결 청구이의 사건	20
• - 대법원 2012. 2. 9. 선고 2009다88129 판결	
• 4. 가등기의 본등기절차이행	22
• - 대법원 2012. 2. 16. 선고 2010다82530 전원합의체 판결	
• 5. 보증채무이행	24
• - 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다88832 판결	

(칼럼)

주상복합건물의 관리주체에 관한 문제



(법무법인 지평지성 강원일 변호사)

1. 들어가는 말

주상복합건물은 토지의 이용가치를 높이기 위하여 주거 이외에 상업, 업무, 호텔 등의 다른 기능이 복합된 건물을 의미합니다. 일반적으로 상가, 오피스텔 또는 사무실 등의 주택 이외의 시설과 함께 주택이 동일 건축물로 건축되기 때문에 주상복합아파트라고도 불려집니다.

이러한 주상복합아파트는 2차 세계대전이 끝난 후 도시를 복구하기 위하여 프랑스에서 처음 도입되었다가 이후 미국 뉴욕 맨하튼에서 본격적으로 발전하기 시작하였습니다. 우리나라의 경우 최초의 주상복합건물은 1960년대 후반에 청계천 변에 세워진 세운상가를 그 시초로 볼 수 있으며, 2000년대에 들어서 서울 도곡동에 건축된 도곡동 타워팰리스가 가장 대표적인 주상복합아파트로 볼 수 있습니다. 이후 아파트에 대한 수요 증가 및 상업지역 및 준주거지역 내에서의 아파트 신축의 필요성에 따라 서울 강남지역과 강북의 용산 일대 등에서의 주상복합아파트의 건축이 활발하게 이루어졌고, 이러한 주상복합아파트의 건축은 부동산개발사업의 일환으로 부산, 대구 등의 지방 대도시로 확대되었습니다.

건물의 관리주체와 관련하여, 아파트 등의 공동주택에 대하여는 주택법(구 주택건설촉진법)에서 규정하고 있는 입주자대표회의와 공동주택 이외에 1동의 건물 중 기능상·구조상 독립한 건물로서 사용이 가능하고 구분소유의 대상이 될 수 있는 건물인 집합건물에 대하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법')에서 규정하고 있는 관리단(대표자 : 관리인)이 존재하게 됩니다.

이하에서는 주상복합아파트의 경우 관리업무를 수행함에 있어서 적용될 근거법령과 관리주체에 관한 입법적 변화 및 그 개정법률의 문제점에 대하여 살펴보겠습니다.

2. 관리업무 및 관리주체에 관한 적용 법령

가. 관리업무, 관리주체와 관련하여 적용될 근거법령에 관한 논란

주상복합아파트의 출현과 함께 이러한 주상복합아파트의 관리 등에 관하여 아파트인 공동주택의 비율이 다수라는 측면에 착안하여 주택법, 주택법시행령(구 주택건설촉진법, 공동주택관리령)에 의한 입주자대표회의를 구성하여 관리되어야 한다는 주장과 주상복합아파트는 주택법에 의한 사업계획승인을 받지 않고 건축법의 건축허가를 받아 건축된다는 측면에서 집합건물법이 적용되어야 하므로 이러한 주상복합건물의 신축과 동시에 관리단이 당연 설립되고, 구분소유자가 10인 이상인 경우에는 관리단집회에서 선임된 관리인이 관리단을 대표하여 건물의 관리업무 등을 수행하여야 한다는 주장이 대립하여 왔습니다.

2000년대 초반 주상복합아파트가 완공된 이후 아파트 소유자들 사이에 일반아파트와 마찬가지로 주택건설촉진법 및 공동주택관리령[주택건설촉진법은 2003년 5월 23일 폐지되고 주택법으로 전면 개정이 이루어졌으며, 공동주택관리령 역시 주택건설촉진법과 함께 폐지되어 그 내용은 주택법시행령에 포함되었습니다(주택법 및 주택법시행령은 2003년 11월 30일부터 효력발생)]에 근거하여 입주자대표회의를 구성하고 공동주택 관리규약을 만들어서 관할 구청에 입주자대표회의의 구성을 신고하였으나 주상복합아파트의 경우에는 입주자대표회의를 구성하여 신고할 법률상 근거가 없음을 이유로 이러한 신고접수가 거부되어 주상복합아파트의 입주자대표회의는 법률상 임의단체로서 사실상 관리업무를 수행하는 것이 일반적이었습니다.

나. 대법원 판결에 의한 근거법령의 확인

이러한 주상복합아파트의 관리에 관하여 적용될 근거법령에 대한 논란이 지속되어 오다가 주상복합아파트의 아파트소유자들이 입주자대표회의를 구성하고 입주자대표회의에서 기존의 관리업체를 변경한 사안과 관련하여, 대법원이 "(주택법과 집합건물법의 규정들을 종합하면) 공동주택의 입주자대표회의의 설치 등에 관한 구 주택법과 그 시행령의 규정은 구 주택법 제16조에 의하여 주택건설사업계획승인을 얻은 공동주택에 한하여 적용되는 것이므로, 건축법 제8조에 의한 건축허가를 얻어 건설된 공동주택에 대하여는 위 규정들이 적용되지 아니하고, 집합건물법의 관리단에 관한 규정만이 적용된다고 할 것이다. 이러한 법리와 기록에 의하여 살펴보면, 원심이, **이 사건 건물은 주택법**

제16조에 의한 주택건설사업계획승인을 얻어 건축된 공동주택이 아니라 건축법 제8조에 의한 건축 허가만을 받아 건설한 공동주택이므로 특별한 사정이 없는 한 집합건물법 소정의 관리단에 관한 규정이 적용될 뿐 구 주택법 및 그 시행령 소정의 입주자대표회의 등에 관한 규정이 적용될 수 없고, 나아가 재항고인의 이 사건 주택관리업체 변경결의에 동의한 사람들 중 상당수는 단순한 임차인에 불과할 뿐 아니라 그 동의자의 수가 이 사건 건물 내 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4에 이르지 못하여 위 주택관리업체 변경결의에 집합건물법 소정의 관리단의 결의로서의 효력을 인정할 수도 없다고 판단한 제1심 결정을 그대로 유지한 조치는 정당한 것으로 수긍이 가고....."라고 결정(대법원 2007. 10. 15.자 2006마73 결정)함으로써 건축법에 의한 건축허가를 받아 신축된 주상복합아파트의 경우에는 집합건물법이 적용되어 관리단이 구성되고 관리단집회에서 선정된 관리인에 의하여 건물의 관리가 이루어져야 한다는 점이 명확하게 되었습니다.

다. 관련 주택법의 개정

2007년 4월 20일 주택법 제43조 제1항이 개정(효력발생은 1년 후인 2008년 4월 21일부터)되어 건축법에 따라 건축허가를 받은 주상복합아파트의 경우에도 주택법 상의 공동주택 관리규정이 적용되게 됨으로써 위와 같은 대법원 결정은 더 이상 유지될 수 없게 되었습니다.

이러한 주택법 개정은, 주상복합아파트의 경우에 주택 이외의 부분은 일부에 불과하고 아파트 부분이 대부분이라는 점, 실제로 다수의 주상복합아파트의 경우에 주택법에 근거하여 입주자대표회의를 구성하여 관리업무를 운영하고 있는 현실을 반영하여 개정 전 임의단체에 불과하여 법적 근거가 뒷받침되지 못하던 아파트입주자대표회의의 구성에 대한 법적 근거를 부여하기 위한 것으로 생각됩니다.

위와 같은 주택법 개정법률의 시행에 따라 2008년 4월 21일 이후에는 주상복합아파트의 경우에도 일반 아파트와 마찬가지로 주택법 제43조 이하의 규정에 따라 아파트입주자대표회의가 구성되고, 공동주택 관리규약을 마련하여 아파트입주자대표회의에 의한 관리업무가 진행되게 되었습니다.

3. 개정된 주택법의 문제점

주상복합아파트의 용도가 대부분 공동주택인 아파트에 해당하고 일부 건축면적만이 상가로 구성되어 있는 경우에는 개정된 주택법의 규정에 따라 공동주택 관리규정이 적용되어 입주자대표회의에

의하여 관리업무가 수행되는 것은 일반아파트의 경우와 마찬가지로 효율적인 관리업무 수행에 도움이 되는 것으로 생각됩니다.

그러나 주상복합아파트의 경우, 그 구성이 1동의 건물이거나 수동의 건물로서 1개의 단지가 구성되고, 공동주택인 아파트와 상가만이 있는 것이 아니라 공동주택인 아파트와 함께 다수의 업무용 건축물인 사무실(오피스)과 오피스텔로 건축되는 것이 상당수를 차지하고 있습니다.

이렇듯 공동주택인 아파트 이외에 다수의 오피스텔, 사무실, 상가 등이 복합적으로 존재하는 경우에 개정된 주택법에 따라 공동주택인 아파트 부분에 대하여 입주자대표회의를 구성하더라도 공동주택이 아닌 부분(오피스텔, 사무실, 상가)은 복리시설에 해당되어 개정된 주택법이 적용되지 아니하고 종전과 같이 집합건물법이 적용됨으로써 공동주택 부분의 입주자대표회의와는 별도로 관리단이 구성되게 됩니다. 결국 1개의 동 또는 1개의 단지 안에 관리업무를 위한 2개의 대표기구가 설치되게 됨으로써 공동주택과 주택 이외의 부분이 함께 사용하는 공용부분에 대한 관리업무의 주체 및 비용부담, 그 사용권에 관한 분쟁이 발생할 여지가 생겼고, 2개의 관리주체가 별도의 관리업체를 선정하는 경우에는 그 자체로서 비효율이 발생함으로써 주상복합아파트의 소유자 또는 사용자들에게 추가적인 비용을 부담하게 될 가능성이 있습니다.

이러한 2007년 주택법 개정 전에 건축허가를 받아 신축된 주상복합아파트의 관리에 관하여 주택법이 아닌 집합건물법이 적용되도록 한 것은, 동일한 건축물에 상가, 오피스텔, 오피스(사무실), 아파트 등 서로 다른 용도의 구분소유물이 섞여 있는바, 건물관리업무, 하자보수업무, 장기수선업무, 안전관리업무 등을 상가, 오피스텔, 아파트 별로 따로 수행하기가 부적절하기 때문입니다. 근본적으로 엘리베이터 등의 시설, 로비 공간, 주차장, 첨단화된 전기 장치 등 건물의 모든 공동부분들을 여러 용도의 구분소유자들이 사용하기 때문에, 하나의 건물에 관하여 일부에 대하여는 주택법을, 일부에 대하여는 집합건물법을 적용시켜 여러 개의 단체들이 존재하는 경우 득보다 실이 많다는 입법적 판단에 따른 것이었습니다.

주상복합아파트의 관리에도 주택법 상의 공동주택관리규정이 적용되도록 한 2007년 주택법 개정은 그동안 현실적으로 구성되어 활동하고 있으나 임의단체에 불과한 입주자대표회의에 법적 근거를 부여하였다는 점에 의미가 있으나 위와 같이 복합용도의 구분소유자들이 존재하는 주상복합아파트의 효율적 관리의 저해라는 예상치 못한 문제가 야기될 여지가 있음을 간과한 면도 있습니다. 특히 주택 부분의 소유자들과 주택 이외의 소유자들 사이에 이해관계가 상충되어 별도의 관리업무를

수행하는 입주자대표회의와 관리단 사이에 협의가 이루어지지 못하는 경우에는 해결될 수 없는 지속적인 분쟁의 발생 가능성이 있습니다.

이러한 문제에 비추어보면, 주상복합아파트 내지 주상복합건물의 효율적인 관리라는 측면에 비추어 2007년 개정 주택법 이전과 같이 건물의 관리에 주택법 규정이 아닌 구분소유건축물의 관리에 관한 일반법의 성격을 가지는 집합건물법이 적용되어 관리단집회와 관리인에 의한 통일적인 관리업무수행이 바람직할 것으로 생각되며, 그렇지 않다면 동일한 건축물 또는 단지 내에 2개의 관리주체가 존재하는 것을 방지할 수 있는 별도 규정의 신설 등 입법적 조치가 필요할 것으로 생각합니다.

(화제의 판결)

“피압류채권보다 변제기가 빠르거나 같은 변제기를 갖은 반대채권을 보유하고 있었던 경우 피압류채권과 상계가능”

☑ 대상판결 : 대법원 2012. 2. 16. 선고 2011다45521 추심금 전원합의체 판결

1. 사안의 쟁점

위 판례에서는 채권압류 명령 또는 채권가압류 명령을 받은 제3채무자가 명령 당시 압류채무자에 대하여 반대채권을 가지고 있던 상태에서, 제3채권자가 피압류채권을 채무자에게 지급하지 않고 있던 중 반대채권의 변제기가 도래한 경우 양 채권을 상계할 수 있는지가 판단의 대상이 되었습니다.

2. 판결의 내용

이에 대하여 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

민법 제498조는 “지급을 금지하는 명령을 받은 제3채무자는 그 후에 취득한 채권에 의한 상계로 그 명령을 신청한 채권자에게 대항하지 못한다”라고 규정하고 있다. 위 규정의 취지, 상계제도의 목적 및 기능, 채무자의 채권이 압류된 경우 관련 당사자들의 이익상황 등에 비추어 보면, 채권압류명령 또는 채권가압류명령(이하 채권압류명령의 경우만을 두고 논의하기로 한다)을 받은 제3채무자가 압류채무자에 대한 반대채권을 가지고 있는 경우에 상계로써 압류채권자에게 대항하기 위하여는, 압류의 효력 발생 당시에 대립하는 양 채권이 상계적상에 있거나, 그 당시 반대채권(자동채권)의 변제기가 도래하지 아니한 경우에는 그것이 피압류채권(수동채권)의 변제기와 동시에 또는 그보다 먼저 도래하여야 할 것이다.

위 입장은 채권이 압류된 경우 피압류채권에 대한 상계의 허용여부에 관한 기존 대법원의 판결의 입장과 동일하나, 아래와 같은 반대의견이 제시되어 대법원은 전원합의체 판결을 통해 기존의 입장을 다시 한번 확인하였습니다.

즉 위 사건 심리에 참여한 3인의 대법관은 “지급을 금지하는 명령을 받을 당시에 반대채권과 피압류채권 모두의 이행기가 도래한 때에는 제3채무자가 당연히 반대채권으로써 상계할 수 있고, 반대채권과 피압류채권 모두 또는 그 중 어느 하나의 이행기가 아직 도래하지 아니하여 상계적상에 놓이지 아니하였더라도 그 이후 제3채무자가 피압류채권을 채무자에게 지급하지 아니하고 있는 동안에 반대채권과 피압류채권 모두의 이행기가 도래한 때에도 제3채무자는 반대채권으로써 상계할 수 있고, 이로써 지급을 금지하는 명령을 신청한 채권자에게 대항할 수 있다”는 취지의 반대의견을 내놓았습니다.

3. 해설

전원합의체 판결이란 14인으로 구성된 대법관 중 3분의 2이상의 정원으로 구성된 합의체가 판단한 판결을 의미합니다. 일반적으로 전원합의체 판결은 기존의 판결을 변경하는 판례로 널리 알려져 있습니다. 그러나 법원조직법 제7조에 의하면, 반드시 전원합의체의 판단에 의하도록 정해 놓은 사건이 아니라고 하더라도 사건을 미리 심리한 3인의 대법관으로 구성된 ‘부’에서 의견이 일치되지 않는 경우 전원합의체 판결을 하도록 정하고 있습니다. 따라서 기존의 판례를 그대로 따른 판결이라고 하더라도 반대의견이 존재하는 경우에는 전원합의체에서 판결을 합니다. 본 사안이 바로 그러한 경우입니다.

채권이 압류된 경우 피압류채권(수동채권)의 제3채무자가 상계로서 압류채권자에게 대항하기 위해서는 제3채무자가 가진 반대채권(자동채권)이 압류 당시 이미 성립해 있어야 함은 물론 반대채권의 변제기가 피압류채권의 변제기보다 먼저 도래하거나 적어도 동시에 도래해야 한다는 것이 기존에 확립되어 있던 대법원의 입장이었습니다. 그러나 이러한 입장에 대하여 반대의견은 제3채무자가 압류 당시 반대채권을 보유하고 있거나 하더라도 그 이행기와 상관없이 상계적상이 도래한 때 상계를 할 수 있었어야 한다는 의견을 제시하였습니다. 압류 채권의 상계를 금하는 민법 제498조는 지급을 금지하는 명령을 받은 후 취득한 채권에 의한 상계만 금지하고 있으므로, 기존 판례가 제시하고 있는 것과 같은 이행기의 선후 관계를 따질 이유가 없다는 것입니다.

위와 같은 입장의 차이는 결국 반대채권의 존재로 상계에 대한 기대를 갖고 있던 제3채무자와 지급을 금지하는 명령을 신청한 채권자 중 누구를 보호할 것인가의 문제로 귀결됩니다. 반대의견은 지급금지 명령을 신청한 채권자의 지위는 원래부터 불확실하고 불안정한 것인 반면 제3채무자는 담보권자와 유사한 지위를 가지므로, 제3채무자의 상계권 행사가 우선 보장되어야 한다고 보았습니다. 그러나 다수의 의견을 지지하는 보충의견은 제3채무자의 반대채권의 이행기가 피압류채권의 이행기보다 늦게 도래하는 경우까지 상계를 허용한다면 제3채무자는 피압류채권을 기한 내에 변제

하지 않는 상계적상에 도달한 경우에도 제3채무자를 우선 보호하게 되는데, 이와 같이 채무불이행을 한 제3자까지 지급명령을 신청한 채권자보다 우선하여 보호해야 할 필요는 없다는 의견을 제시하였습니다.

일반 채권자들은 대등한 지위에서 변제를 받는 것이 원칙인데, 반대채권을 보유하고 있다는 이유로 담보권자와 유사한 강력한 변제권을 인정하는 것이 과연 정당하다고 볼 수 있는지 의문입니다. 또한 이를 인정할 경우 제때 변제되어 일반 채권자들의 책임재산에 포함되었을 반대채권의 채권액이 변제되지 않는 채무불이행 상태가 조장될 수 있다는 점에서 반대의견보다는 다수의 견해가 타당하다는 생각이 듭니다.

게다가 판례는 특수한 경우에는 위와 같은 원칙에 예외를 두어 형평을 추구하고 있습니다. 특수한 관계에 있는 채권에 대하여는 상계권에 대한 기대를 가진 제3자를 강력하게 보호하기도 합니다. 엄밀한 의미에서 상계라고 볼 수는 없지만, 임대인이 임대차보증금을 반환할 때 지체된 임료는 특별한 의사표시가 없더라도 당연히 공제된다는 판례의 법리가 그러한 예에 해당합니다(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다50729 판결). 위 판결에 따르면 임대차보증금반환채권에 대한 가압류 또는 압류가 먼저 있었다고 하더라도 임대인은 그 후 건물 명도시까지 발생한 임료를 임대차보증금에서 공제할 수 있으며, 이러한 공제로 가압류 혹은 압류권자에게 대항할 수 있습니다(대법원 1988. 1. 19. 선고 87다카1315 판결, 대법원 2004. 12. 23. 선고 2004다56554등). 또한 판례는 공사도급계약에서 미리 지급되는 선급금에 대한 반환채권과 공사대금 사이에서도 이와 유사한 법리를 적용하고 있습니다. 즉 선급금 반환 사유가 발생한 경우 반환될 선급금은 별도의 상계 의사표시 없이 미지급 기성공사대금에 충당되는 것으로 봅니다(대법원 2004. 6. 10. 선고 2003다 69713판결, 대법원 2010. 5. 13. 선고 2007다31211판결 등). 선급금은 공사대금을 미리 지급한 것에 불과하여 선급금 반환 사유가 발생할 당시 미지급 공사대금이 남아 있는 경우 공사대금에 당연히 충당되는 것으로 보는 것이 타당하다는 것이 판례의 입장입니다. 명확한 대법원 판례는 보이지 않으나, 위 논리에 의한다면 공사대금 채권이 압류된 상태에서 선급금 반환사유가 발생하였다고 하더라도, 선급금 반환채권은 공사대금에 충당된다고 판단될 가능성이 클 것으로 생각됩니다.

이와 같이 판례는 피압류채권자의 제3채권자의 상계권은 반대채권의 이행기가 피압류채권의 변제기보다 먼저 도래하거나 동시에 도래한 경우에만 인정된다는 원칙을 세워 제3채권자의 상계권을 제한하면서도 특수한 경우에는 예외를 인정하여 형평을 추구하고 있습니다. 다만 그동안 판례는 예외를 인정하는 사례에 대하여는 그 이유를 상세하게 밝히는 한편 원칙적인 입장에 대하여는 근거를 명확하게 제시하지 않았었는데, 이번 판례를 통하여 기존 판례의 근거가 보다 분명해 졌다는 점에서 의미가 있다고 하겠습니다.

(화제의 뉴스)

1. 하도급 업체 선정에도 불구하고 재입찰 시도 부당

최저가 낙찰제를 적용해 하도급 업체가 선정되었음에도 낙찰가격이 높다는 이유로 다시 입찰을 시도한 원도급자에 관계당국이 시정명령과 함께 과징금을 부과한 것은 정당하다는 대법원의 확정 판결이 나왔다고 합니다. 재판부는 “하도급법 제3조 제1항 제1호는 원사업자(원도급자)가 부당하게 하도급 대금을 결정할 경우 효과적으로 대처하고 공정한 하도급거래질서를 정착하려는 데 그 입법 취지와 목적이 있다고 봐야 한다”고 전제하고, “경쟁입찰을 시행하여 최저가로 입찰한 업체가 있는데도 곧바로 재입찰해 당초 최저 입찰가보다 낮은 금액으로 입찰한 업체를 낙찰자로 선정하게 되면 추가 협상을 통해 최저가로 입찰한 금액보다 낮은 금액으로 하도급대금을 결정하는 것과 같은 효과가 발생한다”면서 “원고의 이 사건 행위가 하도급법 제4조 제2항 제7호 소정의 부당한 하도급 대금 결정 행위에 해당한다고 판단한다고 본 원심은 정당하다”고 판시했습니다.

관련 기사 :

▶ [대법, 원도급 건설사 최저가낙찰 하도급업체 재선정 관행 제동 - 파이낸셜뉴스 | 2012. 3. 2.](#)

(화제의 뉴스)

2. 재개발·재건축 등 정비사업장 시공사 선정기준 개선

이르면 3월부터 재개발·재건축 시공사 입찰공고시 입찰 업체수가 크게 확대되고 제한경쟁이나 지명경쟁 기준이 명확해진다고 합니다.

관련 기사 :

▶ [재개발·재건축 시공사 선정기준 확보된다 - 아시아경제 | 2012. 3. 1.](#)

(화제의 뉴스)

3. 공시지가 기준 개발부담금 부과 적법

서울 종로구가 르메이에르건설이 제기한 개발부담금 부과처분 취소 소송에서 최종 승소했다고 밝혔습니다.

'개발이익'이란 개발사업의 시행이나 토지이용계획의 변경, 그 밖에 사회적·경제적 요인에 따라 정상지가상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자나 토지 소유자에게 귀속되는 토지 가액의 증가분을 말하며, '개발부담금'이란 개발이익 중 개발이익환수에 관한 법률에 따라 국가가 부과·징수하는 금액을 말합니다(개발이익환수에 관한 법률 제2조 제1호, 제4호). 개발부담금의 부과 기준은 부과 종료 시점의 부과 대상 토지의 가액에서 부과 개시 시점의 부과 대상 토지의 가액 등을 뺀 금액으로 합니다(개발이익환수에 관한 법률 제8조).

당시 소송 쟁점은 부과 개시 시점의 부과 대상 토지의 가액 산정 기준이었는데, 종로구는 공시지가를, 르메이에르건설은 사업시행 인가 이후 매입가격을 기준으로 삼아야 한다는 입장이었습니다. 관련하여 대법원 특별2부는 실제 매입가가 아닌 공시지가 기준이 적법하다는 고법 판결을 그대로 확정하였다고 합니다.

관련 기사 :

- ▶ [종로구 4년 소송전 '승리' 개발부담금 116억 환수 - 머니투데이 | 2012. 2. 22.](#)
- ▶ [르메이에르 개발부담금 116억원 내야 - 내일신문 | 2012. 2. 23.](#)

(화제의 뉴스)

4. 상암DMC 등 공모형 PF 7개사업 조정신청

국토해양부는 1월 16일부터 2월 24일까지 공모형 PF 조정대상 사업에 대한 신청을 받은 결과 상암 DMC 등 7개 사업을 접수하였다고 밝혔습니다.

7개 사업 모두 민간 프로젝트금융투자회사(PFV)가 신청했는데, 대부분 토지비 납부 조건과 사업계획 변경 등에 관한 사항이라고 합니다. 토지비의 경우 PFV가 발주처와 계약할 때부터 일정기간마다 납부하도록 되어 있는 것을 사업 준공 후에 납부할 수 있도록 기한을 연장해 달라는 신청이 많았다고 하며, 부지 면적이나 개발되는 건축물의 규모를 축소하고, 단계적으로 개발하는 등 사업계획 변경이 필요하다는 내용도 상당수였다고 합니다. 또한, 건축물의 주거비율과 비주거비율 중 주거비율을 높이는 등 사업성을 끌어 올리기 위한 사항, 자본금 규모나 출자자 조정, PF 대출금 만기 연장 등 금융지원 확대, 불합리한 협약내용 변경 등 다양한 사항들이 신청 내용에 포함되었다고 합니다.

국토해양부는 PF 조정대상 사업에 대한 신청이 마감됨에 따라 3월 중 조정위원회를 개최하여 대상 사업을 확정할 계획입니다.

관련 기사 및 자료 :

- [상암DMC 등 공모형 PF 7개사업 조정신청 - 국토해양부 보도자료 | 2012. 2. 26.](#)
- [상암DMC타워 등 7곳 PF 사업조정 신청 - 동아일보 | 2012. 2. 27.](#)

(화제의 뉴스)

5. 도로법 일부개정법률안 입법예고

도로법 일부개정법률안이 입법예고 되었습니다. 개정이유는 도로건설 관리계획 수립시 공중선 지중화 계획을 마련하도록 하며, 도심지역의 점용수요가 많은 곳은 일반경쟁 입찰방식으로 점용자를 선정할 수 있도록 하고, 도로구역 진출입로로 활용되는 공동사용 구간에 대한 제도를 보완하고, 도로 관리청의 정밀측량 등에 따라 일부 면적이 도로구역에 포함된 경우 점용자의 고의·과실이 없다고 인정되면 점용허가를 받아 변상금이 아닌 점용료만 납부하도록 보완하여 민원을 최소화 하려는 것이라 합니다.

관련 기사 및 자료 :

- ▶ [도로법 일부개정법률안 입법예고 - 국토해양부 | 2012. 2. 26.](#)
- ▶ [도로 점용, 고의·과실 없으면 변상금 면제 - 아시아경제 | 2012. 2. 19.](#)

(최신 법령)

1. 정비사업의 시공자 선정기준 일부개정

- 국토해양부고시 제2012-93호 2012. 3. 8. 일부개정

1. 개정 이유

정비사업 시공자 선정의 공정성 및 투명성을 제고하여 우수 건설업체의 참여를 촉진하고, 부조리를 효과적으로 차단하는 등 그간 정비사업 시공자 선정 제도의 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 지명경쟁입찰은 조합원 수가 200명 이하인 정비사업에만 적용하고, 조합은 제한경쟁입찰시 시공능력평가액, 신용평가등급(회사채 기준), 같은 종류의 공사실적, 그 밖에 시장·군수·구청장이 인정한 것으로만 자격을 제한할 수 있도록 하였습니다(안 제5조 및 제6조).

나. 시공자 선정을 위한 입찰공고시 입찰참가에 따른 준수사항 및 준수사항 위반시 자격박탈에 관한 사항을 포함하도록 하였습니다(안 제9조).

다. 대의원회에서 총회에 상정하는 업체를 3개 이상에서 6개 이상으로 하고, 5인 이하인 때에는 모두 총회에 상정하도록 하였습니다(안 제12조제2항).

라. 조합은 건설업자의 합동홍보설명회시 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 조합원에게 제공하도록 하였습니다(안 제13조제1항).

마. 시공자 선정을 위한 총회 의결시 서면의결권을 인정하되, 조합에서 지정한 기간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하도록 하였습니다(안 제14조제1항부터 제4항).

3. 다운로드 : 「정비사업의 시공자 선정기준」 일부개정

(최신 법령)

2. 공동주택 분양가격 산정규칙 일부개정

- 국토해양부령 제447호 2012. 3. 9. 일부개정

1. 개정 이유

주택건설사업자의 실제 비용부담을 분양가격에 충실히 반영하기 위하여 입주자의 추가선택품목에 붙박이 가구를 추가하고, 공공택지의 택지 공급가격에 가산되는 가산이자 인정기간을 현재 최종 12개월에서 앞으로는 최장 14개월로 연장하며, 기간이자의 산정 기준 금리도 현재 예금은행 가중 평균 기업대출금리를 기준으로 하고 있으나, 앞으로는 양도성예금증서 유통수익률을 기준으로 하도록 하고, 고령자·장애인을 위한 주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용을 건축비 가산비용으로 추가할 수 있도록 하는 한편, 공공택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시항목을 현행 61개 세분류에서 12개 세분류로 단순화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 공공택지 선납대금 기간이자 인정범위 현실화

현재 사업자가 공공택지 대금을 선납한 경우 선납대금에 대해 입주자모집공고일 이후 6~12개월 동안의 기간이자를 택지비에 가산하도록 하고 있는 바, 실제 소요비용을 고려하여 적용금리와 가산기간을 현실화하였습니다.

적용금리는 실제 PF 대출에 적용되는 금리 등을 감안하여 아래와 같이 개선하였습니다.

현행	개선
1년 만기 정기에금 금리와 평균 기업대출금리를 가중평균(2:8)	1년 만기 정기에금 금리와 주요 시중은행의 PF 대출시 평균 가산금리(CD 유통수익률(91일)+3.3%)를 가중평균(2:8)

'12. 1. 기준 5.42% → 6.23%로 개선효과

가산기간은 실제 선납대금 회수기간을 고려하여 택지비 비중이 40%를 넘는 경우 가산기간을 12→14개월로 연장하였습니다.

택지비 비중	현행	개선
30% 이하	6개월	좌동
30 ~ 40%	9개월	좌동
40% 초과	12개월	14개월

이번 개정으로 공동주택 분양가격에 0.9~1.5% 상승 요인이 발생하나, 현재도 지역에 따라 분양가상한에 못미치는 분양가를 책정하는 사례가 많은 점을 고려할 때 실제 분양가격에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상됩니다.

나. 분양가 공시항목 축소

공공택지내에서 공급하는 주택의 입주자모집공고시 의무적으로 공시해야 하는 항목이 61개 항목에서 12개 항목으로 대폭 축소됩니다.

구분	현행	개선	내 용
택지비	4개	3개	택지공급가격, 기간이자, 그밖의 비용
공사비	50개	5개	토목, 건축, 기계설비, 그밖의 공종, 그밖의 공사비
간접비	6개	3개	설계비, 감리비, 부대비
그밖의 비용	1개	1개	그밖의 비용

이는 입주자모집공고를 할 때 공시하는 가격에는 실제 공사 과정에서 달라질 수 있는 항목이 많아 시공사와 입주자간 소송을 유발하고, 세부공시를 위한 시간·비용 과다 소요¹되는 등 부작용을 해소하기 위한 것입니다.

¹ 1,000세대 단지의 경우 세부공시를 위한 용역에 약 3천만 원이 소요됩니다.

다. 건축비 가산비 추가 인정

현재 건축비 가산항목으로 인정되는 인텔리전트설비¹에 「유비쿼터스도시건설법」에 따른 유비쿼터스도시기반시설을 추가로 인정하고, 고령자·장애인용 주택건설에 따른 비용을 가산비로 인정하여 사회적 약자를 위한 주거지원이 확대되도록 하였습니다.

고령자·장애인용 주택건설에 따른 비용을 가산비로 인정하여 사회적 약자를 위한 주거지원이 확대되도록 하였습니다.

라. 추가선택품목 인정대상 확대

현재 추가선택품목으로 발코니 확장, 시스템 에어컨, 주방형 붙박이 가전제품에 한해 인정하고 있으나, 붙박이 가구(옷장, 수납장 등)를 추가하여 소비자의 선택권을 확대하고자 하였습니다.

□ 개정규정은 시행 후 최초로 입주자모집을 승인(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용됩니다.

3. 다운로드 : 「공동주택 분양가격 산정규칙」 일부개정

(최신 판례)

1. 건물명도 사건

- 대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다96028 판결

1. 쟁점

건축자재상이 건물신축공사의 수급인에게 공급한 건축자재가 건물신축공사에 사용되어 건물에 포함된 경우 건축자재상의 건축자재대금채권이 신축건물에 관하여 생긴 채권으로서 건물에 관한 유치권의 피담보채권이 되는지

2. 판시사항

민법 제320조 제1항은 “타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다”고 규정하고 있으므로, 유치권의 피담보채권은 ‘그 물건에 관하여 생긴 채권’이어야 한다.

그런데 피고는 건물 신축공사의 수급인과의 약정에 따라 그 공사현장에 시멘트와 모래 등의 건축자재를 공급하였을 뿐이며, 그렇다면 피고의 건축자재대금채권은 그 건축자재를 공급받은 한올과의 매매계약에 따른 매매대금채권에 불과한 것이고, 피고가 공급한 건축자재가 수급인 등에 의해 위 건물의 신축공사에 사용됨으로써 결과적으로 위 건물에 부합되었다고 하여도 건축자재의 공급으로 인한 매매대금채권이 위 건물 자체에 관하여 생긴 채권이라고 할 수는 없다.

3. 해설

건물신축공사 이후 채권자들이 다양한 채권을 근거로 유치권을 행사할 수 있으나, 판례는 유치권의 전제가 되는 견련성을 엄격하게 인정하고 있습니다. 건축자재대금채권이 건물 자체에 관하여 생긴 채권이 아니라는 점을 유의할 필요가 있습니다.

4. 다운로드 : 대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다96028 판결

(최신 판례)

2. 부동산인도명령결정에 대한 즉시항고사건

- 대법원 2012. 1. 12. 선고 2011마2380 결정

1. 쟁점

부동산 매도인이 매매대금을 다 받지 않은 상태에서 매수인에게 소유권이전등기를 마쳐 준 경우, 매도인의 매매대금채권이 그 부동산에 관하여 생긴 채권으로서 매도인이 이를 피담보채권으로 하여 유치권을 행사할 수 있는지

2. 판시사항

매매계약에서 매도인은 매수인에게 매매의 목적이 된 권리를 이전하여야 하고 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급하여야 하며, 이러한 쌍방의 의무는 특별한 약정이나 관습이 없으면 동시이행의 관계에 있고(민법 제568조), 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 동시이행의 관계에 있는 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있는 동시이행의 항변권을 가지는바(민법 제536조), 부동산의 매도인은 특별한 사정이 없는 한 매매대금을 지급받을 때까지 소유권이전의무와 목적물 인도 의무의 이행을 거절할 수 있는 동시이행의 항변권을 가진다.

그런데 부동산매도인이 매매대금을 다 지급받지 아니한 상태에서 매수인에게 소유권이전등기를 경료하여 목적물의 소유권을 매수인에게 이전한 경우에는, 매도인의 목적물인도 의무에 관하여 위와 같은 동시이행의 항변권 외에 물권적 권리인 유치권까지 인정할 것은 아니다. 왜냐하면, 법률행위로 인한 부동산물권변동의 요건으로 등기를 요구함으로써 물권관계의 명확화 및 거래의 안전·원활을 꾀하는 우리 민법의 기본정신에 비추어 볼 때, 만일 이를 인정한다면 매도인은 등기에 의하여 매수인에게 소유권을 이전하였음에도 불구하고, 매수인 또는 그의 처분에 기하여 소유권을 취득한 제3자에 대하여 소유권에 속하는 대세적인 점유의 권능을 여전히 보유하게 되는 결과가 되어 부당하기 때문이다. 또한 매도인으로서 자신은 원래 가지는 동시이행의 항변권을 행사하지 아니하고 자신의 소유권이전 의무를 선이행함으로써 매수인에게 소유권을 넘겨 준 것이므로 그에 필연적으로 부수하는 위험은 스스로 감수하여야 한다.

따라서 재항고인이 이 사건 부동산을 점유하고 있고 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 매수인 으로부터 매매대금 일부를 지급받지 못하고 있다고 하여, 그 매매대금채권을 피담보채권으로 하여 매수인이나 그로부터 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 신청인을 상대로 유치권을 주장할 수 없다.

3. 해설

같은 이유로 매매대금채권을 피담보채권으로 하는 유치권 성립을 부정한 판결입니다. 매도인의 매매대금채권은 목적물과의 견련성이 인정되지 않으며, 동시이행항변권을 포기하고 소유권이전등기의무를 선이행한 매도인의 의사해석상 위험까지 감수해야 한다고 보았습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2012. 1. 12. 선고 2011마2380 결정](#)

(최신 판례)

3. 판결 청구이의 사건

- 대법원 2012. 2. 9. 선고 2009다88129 판결

1. 쟁점

민사집행법 제248조 제3항이 정한 제3채무자의 공탁의무 위반의 효과

2. 판시사항

민사집행법 제248조 제3항은 “금전채권 중 압류되지 아니한 부분을 초과하여 거둬 압류명령 또는 가압류명령이 내려진 경우에 그 명령을 송달받은 제3채무자는 압류 또는 가압류채권자의 청구가 있으면 그 채권의 전액에 해당하는 금액을 공탁하여야 한다”고 규정하고 있다. 여기서 “공탁하여야 한다”라고 함은 공탁의 방법에 의하지 아니하고는 면책을 받을 수 없다는 의미라고 할 것이므로, 제3채무자가 추심채권자 중 한 사람에게 임의로 변제하거나 일부 채권자가 강제집행절차 등에 의하여 추심한 경우, 제3채무자는 이로써 공탁청구한 채권자에 대한 관계에서 채무의 소멸을 주장할 수 없고 이중지급의 위험을 부담한다.

그런데 민사집행법 제248조 제3항에서 규정하는 공탁의무는 민사집행절차에서 발생하는 제3채무자의 절차협력의무로서 제3채무자의 실제법상 지위를 변경하는 것은 아니다. 또한 공탁의무를 부담하는 제3채무자가 추심채권자 중 한 사람에게 임의로 변제하거나 일부 채권자가 강제집행절차 등에 의하여 추심한 경우에도 제3채무자는 공탁청구한 채권자 외의 다른 채권자에 대한 관계에서는 여전히 채무의 소멸을 주장할 수 있다고 보아야 한다. 그리고 비록 공탁청구를 한 채권자라고 하더라도, 공탁이 되었더라면 그 후속 배당절차에서 배당받을 수 있었던 금액을 초과하여 제3채무자에게 추심할 수 있다고 하면 공탁청구 당시 기대할 수 있었던 정당한 범위를 넘어서 추심권을 행사할 수 있도록 허용하는 것이 되어 부당하다고 할 것이다.

이러한 여러 사정을 고려하면, 공탁 청구한 채권자가 제3채무자를 상대로 추심할 수 있는 금액은, 제3채무자가 공탁청구에 따라 그 채권 전액에 해당하는 금액을 공탁하였더라면 공탁 청구 채권자

에게 배당될 수 있었던 금액 범위에 한정된다고 할 것이다. 그리고 제3채무자가 그 채권 전액에 해당하는 금액을 공탁하였더라면 배당받을 수 있었던 금액은 공탁청구 시점까지 배당요구한 채권자 및 배당요구의 효력을 가진 채권자에 대하여 배당을 할 경우를 전제로 산정할 수 있고, 이때 배당받을 채권자, 채권액, 우선순위에 대하여는 제3채무자가 주장·입증하여야 한다.

3. 해설

채권의 압류가 경합된 경우, 제3채무자와 채권자의 이해관계를 합리적으로 조정할 필요가 있습니다. 민사집행법상 채권 중 압류되지 않은 부분을 넘어서는 압류가 추가로 들어올 경우에는, 향후 배당을 위하여 제3채무자로 하여금 전체 채권금액을 공탁을 하도록 하고 있는데, 이 의무를 위반하였을 경우, 채권자는 전체 금액을 지급받기를 원하게 됩니다. 그러나 대법원은 제3채무자가 실제로 공탁을 했을 경우, 채권자가 배당 받을 금액만을 가져가도록 하여, 제3채무자의 의무가 절차협조의무 정도에 지나지 않음을 판시하였습니다. 제3채무자가 공탁을 하지 않았다고 하여, 채권자로 하여금 정상적인 공탁절차에서 취득할 수 있는 금원보다 더 많은 금원을 취득하도록 해서는 안되기 때문입니다. 다만 채권자나 채권액에 대해서는 제3채무자가 입증하도록 하여, 불이익을 받을 당사자와 상대방의 이익 사이에 균형을 꾀하고 있습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2012. 2. 9. 선고 2009다88129 판결](#)

(최신 판례)

4. 가등기의 본등기절차이행

- 대법원 2012. 2. 16. 선고 2010다82530 전원합의체 판결

1. 쟁점

공동명의로 담보가등기를 마친 수인의 채권자가 각자의 지분별로 별개의 독립적인 매매예약완결권을 가지는 경우, 채권자 중 1인은 단독으로 자신의 지분에 관하여 가등기담보 등에 관한 법률이 정한 청산절차를 이행한 후 소유권이전의 본등기절차이행청구를 할 수 있는지

2. 판시사항

수인의 채권자가 각기 그 채권을 담보하기 위하여 채무자와 채무자 소유의 부동산에 관하여 수인의 채권자를 공동매수인으로 하는 1개의 매매예약을 체결하고 그에 따라 수인의 채권자 공동명의로 그 부동산에 가등기를 마친 경우, 수인의 채권자가 공동으로 매매예약완결권을 가지는 관계인지 아니면 채권자 각자의 지분별로 별개의 독립적인 매매예약완결권을 가지는 관계인지는 매매예약의 내용에 따라야 하고, 매매예약에서 그러한 내용을 명시적으로 정하지 않은 경우에는 수인의 채권자가 공동으로 매매예약을 체결하게 된 동기 및 경위, 그 매매예약에 의하여 달성하려는 담보의 목적, 담보 관련 권리를 공동 행사하려는 의사의 유무, 채권자별 구체적인 지분권의 표시 여부 및 그 지분권 비율과 피담보채권 비율의 일치 여부, 가등기담보권 설정의 관행 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

이와 달리 1인의 채무자에 대한 수인의 채권자의 채권을 담보하기 위하여 그 수인의 채권자와 채무자가 채무자 소유의 부동산에 관하여 수인의 채권자를 권리자로 하는 1개의 매매예약을 체결하고 그에 따른 가등기를 마친 경우에, 매매예약의 내용이나 매매예약완결권 행사와 관련한 당사자의 의사와 관계없이 언제나 수인의 채권자가 공동으로 매매예약완결권을 가진다고 보고, 매매예약완결의 의사표시도 수인의 채권자 전원이 공동으로 행사하여야 한다는 취지의 대법원 1984. 6. 12. 선고 83다카2282 판결, 대법원 1985. 5. 28. 선고 84다카2188 판결, 대법원 1985. 10. 8. 선고 85다카604 판결, 대법원 1987. 5. 26. 선고 85다카2203 판결 등은 이 판결의 견해와 저촉되는 한도에서 변경하기로 한다.

3. 해설

6명의 채권자와 채무자가 채권담보목적으로 1개의 매매예약을 체결하고, 채권자 공동명의로 각자의 지분을 특정하여 가등기를 사안이었습니다. 이전 판결은 채권자 전원이 매매계약완결권을 행사하는 경우에만 그 효력을 인정하였으나, 계약 해석상 채권자들이 그 지분별로 별개의 독립적인 매매계약완결권을 갖는 것으로 보아, 채권자 중 1인인 원고가 단독으로 담보목적물 중 원고 지분에 관하여 매매계약완결권을 행사할 수 있고, 단독으로 그 지분에 관하여 가등기담보 등에 관한 법률이 정한 청산절차를 이행한 후 본등기절차의 이행을 구할 수 있다고 판단하여, 기존 판례를 변경하였습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2012. 2 16. 선고 2010다82530 전원합의체 판결](#)

(최신 판례)

5. 보증채무이행

- 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다88832 판결

1. 쟁점

자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하기 위해 자신의 부동산을 특정채권자에게 담보로 제공하고 물품을 공급받은 경우에 사해행위가 성립하지 않는다는 법리가 연대보증채무자의 경우에도 성립하는지

2. 판시사항

채무초과 상태에 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 물품을 공급받기 위하여 채무초과상태에 있으면서도 부득이 채무자 소유의 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 물품을 공급받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다고 하겠고(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 등 참조), 이러한 법리는 연대보증채무자가 주채무자의 경제적 회생을 위하여 자신 소유의 부동산을 주채무자의 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 물품을 공급받아 사업을 계속하게 한 경우에도 마찬가지로 할 것이다.

3. 해설

사해행위는 채권자의 책임재산을 침해하는 행위인지 여부를 중심으로 판단합니다. 따라서 부동산을 특정채권자에게 담보로 제공하는 행위도 원칙적으로 사해행위 당연히 성립하나, 예외적으로 사업 추진을 위해 자금을 융통한다는 목적이 인정되면 책임재산의 회복가능성을 고려하여 사해성이 부정될 수 있습니다. 그리고 이러한 사해행위의 법리는 주채무자와 연대채무자를 구별할 실익이 없습니다.

4. 다운로드 : 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다88832 판결