

목 차

■ 팀 소개 ■

- 건설공정거래팀 소개..... 2

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 건설법제 개관 II..... 4

■ 화제의 판결 ■

- 임대주택 분양전환승인이 갖는 법적 효력..... 9

■ 화제의 뉴스 ■

- 국토교통부와 대한주택보증의 임대사업 종합금융보증 출시..... 12
- 국가계약분쟁 관련 첫 조정사례..... 13

■ 최신 법령 ■

- 주택공급에 관한 규칙..... 14

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다63315 판결 [가등기에기한본등기절차이행]..... 17

■ 팀 소개 ■

건설공정거래팀 소개

지평은 건설부동산 분야 및 공정거래 분야의 전문성을 접목하여 건설공정거래 사건 전담팀을 운영합니다. 건설공정거래 전담팀은 공정거래위원회 출신 전문인력의 실무감각을 바탕으로 건설부동산 분야의 특수성을 반영한 공정거래 사건, 특히 건설담합과 하도급 쟁점에서 남다른 기량을 발휘할 것입니다.

지평의 건설부동산팀은 건설부동산 분야와 공정거래 분야의 전문성을 접목하여 건설공정거래에 특화된 전문 기량을 갖추었습니다. 지평은 일찍이 건설부동산 분야 외에 공정거래 분야에서도 탁월한 역량을 인정받아 왔습니다. 세계 최초로 세계적인 IT 기업인 퀄컴에 대하여 과징금을 부과한 사건에서 공정거래위원회를 대리하여 성공적인 결과를 이끌어 내는 한편, 국내에서 헌법소송으로까지 번진 삼성전자와 애플간의 분쟁에서 공정거래 이슈를 담당하여 조기에 분쟁을 종식시키는데 일조하였습니다. 그 외에도 각종 조사 및 심결 사건에서도 괄목할 만한 성과를 거두었습니다.

지평의 건설부동산팀은 위와 같은 공정거래 분야의 전문성을 활용하여 건설공정거래 사건을 보다 효과적으로 처리하기 위하여 공정거래 전문가의 참여 하에 건설공정거래 전담팀을 구성하였습니다. 공정거래위원회에 대한 대응이 무엇보다 중요한 공정거래 사건의 특수성을 고려하여, 공정거래위원회 출신의 전문위원 및 변호사가 사건에 직접 참여하도록 하였습니다.

즉, 공정거래위원회의 정책국 제도개선 과장, 심판행정담당관을 거쳐 조사국장, 독점국장, 상임위원 등을 지낸 장항석 고문, 공정거래위원회의 조사국, 하도급국, 서울사무소, 시장감시국에서 재직했던 진연수 전문위원 및 공정거래위원회 하도급총괄과, 송무담당관실, 약관심사과, 카르텔 총괄과, 국무총리실 금융정책과, 고객지원담당관실, 특수거래과 등에서 다양한 실무경험을 갖춘 손계준 변호사 등이 사건에 직접 참여하여 실무에 최적화된 법무 서비스를 제공합니다.

그 외에도 분쟁 발생 전 단계에서 법적 조언을 통해 공정거래 이슈를 해결해 온 자문 변호사와 분쟁 단계에서 공정거래 소송 등을 수행한 소송 변호사가 한 팀을 이루어 모든 유형의 공정거래 쟁점에 대하여 최선의 대응방안을 제시할 것입니다.

[건설공정거래 전담 변호사 소개] (링크)

지평의 건설공정거래 전담팀이 특히 주력하는 분야는 건설담합과 하도급 쟁점으로, 건설담합 사건의 경우 사전 점검을 통한 최적의 대응전략 수립부터 조사가 개시 후 의결에 이르는 과정에서의 의견제시 및 공정거래위원회의 처분에 대한 행정소송에 이르기 까지, 전 과정에 걸쳐 각 단계에 최적화된 서비스를 제공합니다. 하도급 쟁점의 경우 공정거래위원회의 하도급국에서 근무했던 진연수 전문위원의 실무 감각과 하도급총괄과에서 근무하면서 하도급 분야에 관한 논문까지 발표한 손계준 변호사의 전문성을 바탕으로 상황에 맞는 현실적인 솔루션을 제시할 것입니다. 그 외에 시장 지배적 지위 남용행위나 불공정거래 행위 등 다른 공정거래 이슈에 대해서도 탄탄한 실력과 실무 경험을 갖추고 있어, 건설업계의 특수성을 반영한 어떠한 공정거래 사건에 대하여도 남다른 기량을 발휘할 것입니다.

[건설공정거래 사건 문의]

송한사 파트너변호사

- Tel: 02-6200-1734
- Email: hssong@jipyong.com

손계준 변호사

- Tel: 02-6200-1727
- Email: kjson@jipyong.com

■ 건설부동산 칼럼 ■

건설법제 개관 Ⅱ

(법무법인 지평 **임성택 변호사**)

우리나라 건설법제의 체계와 역사에 관한 임성택 변호사의 글을 두 번으로 나누어 연재합니다. 건설법을 개관하고 체계를 정리해보며, 건설법제의 역사를 살펴보는 글입니다.

■ 관련 링크 : [건설법제 개관 I \(2015년 1월호\)](#)

4. 우리나라 건설법제의 역사

가. 최초의 건설법(일제시대와 해방)

우리나라 최초의 건설법은 일제시대에 제정된 조선시가지계획령입니다. 1934년 6월에 제정된 조선시가지계획령은 ① 총칙, ② 지역, 지구의 지정과 건축물 등의 제한, ③ 토지구획정리의 세장으로 구성되었습니다. 이 법은 도시계획법, 건축법, 토지구획정리사업법의 요소를 모두 포함하고 있습니다. 이 법에 따라 도시계획이 입안·시행되었는데, 예를 들면 영등포 일대는 공업지역으로, 고양군 연희면 신촌리는 주거지역으로, 세검정은 풍치지구로 지정되었습니다. 그리고 서울 여러 곳에서 토지구획정리사업을 통한 개발사업이 진행되었습니다.

일제시대는 식민도시화, 전쟁기지화를 특징으로 하는 근대적 도시화가 진행되었습니다. 도시형 개량한옥이 대대적으로 지어지기도 했지만(북촌과 서촌의 작은 한옥들은 그 결과 만들어졌습니다), 일제를 상징하는 총독부청사(중앙청), 경성부청(서울시청), 조선신사와 같은 건축물과 아파트, 백화점을 비롯한 서구식 건축물이 건축되었습니다. 서울의 고궁과 성곽이 허물어졌고, 철도와 도로 등이 식민과 전쟁의 목적으로 축조되었습니다.

해방 이후 해외에서 돌아온 동포 등으로 서울을 비롯한 도시의 인구가 급증하였으나 새로운 도시계획과 개발을 하기도 전에, 곧이어 발발한 한국전쟁으로 도시는 대부분 파괴되었습니다.

나. 군사독재와 개발시대의 서막(1960년대)

5.16 군사쿠데타로 등장한 박정희 정권은 산업화, 근대화를 통한 국토개발을 뒷받침하기 위해 독자적 건설법제를 만들기 시작하였습니다. 1962년 건축법과 도시계획법을 제정한 것을 시작으로, 1963년에는 국토건설종합계획법을 만들었고, 1966년에는 토지구획정리사업법을 도시계획법에서 분리, 제정하였습니다.

이 시기에는 이른바 '돌격건설시대'라 불리는 '재건과 건설사업'이 가속화되었습니다. 마포아파트를 비롯한 서민아파트가 건설되기 시작했고, 청계천을 복개하고 고가도로를 건설하는 등 기반 시설 정비도 이루어졌습니다. 도심재개발의 시초라 할 수 있는 세운상가가 건설되고, 여의도 개발과 같은 대규모 개발사업도 진행되었습니다. 남산 1, 2호 터널도 만들어졌는데, 군사적 목적(방공호)을 겸하고 있었던 것은 단적으로 이 시대의 특징을 보여줍니다.

다. 유신과 개발의 가속화(1970년대)

한강의 기적이라고 불리는 한국 경제의 고도성장은 급격한 도시화와 난개발을 가져온 한편, 달동네와 같은 빈민가를 양산해냈습니다. 70년대 초반에 일어난 와우아파트 붕괴사건, 도시빈민 집단이주지인 광주대단지 폭동사건은 이러한 현실을 보여주었습니다. 도시화가 수도권으로 확대되었고, 전국에 공단이 활발하게 조성되었습니다. 서울에서는 영동지구, 잠실지구 개발과 같은 강남 개발이 본격화되었으며, 서울 지하철 시대 개막으로 서울은 더욱 광역화되었습니다.

1972년 10월 유신을 전후하여 건설법제의 정비가 이루어졌습니다. 도시문제의 심화 등으로 도시계획법이 전면 개정되었으며, 개발제한구역이 도입되는 등 토지이용에 대한 규제가 강화되었습니다(1971년). 한편 아파트 건설촉진을 위하여 주택건설촉진법이 제정되어 대단지 아파트가

본격적으로 만들어지기 시작했습니다(1973년). 국토이용관리법이 만들어져 개발규제 및 계획법제를 비도시지역으로 확대하였습니다(1973년). 공단 및 산업화를 촉진하기 위하여 산업기지개발촉진법이 제정되었고(1973년), 1976년에는 도시계획법에서 도시재개발법이 독립되었습니다.

라. 국제화, 민주화의 소용돌이(1980년대 - 1990년대)

80년대와 90년대는 민주화의 소용돌이와 88올림픽, 문민정부의 수립(1992년), 지방자치제 실시(1995년) 등을 계기로 한 민주화, 국제화의 흐름이 도시와 건설법제에 큰 영향을 미쳤습니다.

1980년 도시계획법이 전면개정되었는데, 도시기본계획 수립, 주민참여 제도화 등 획기적인 변화를 가져왔습니다. 같은 해 택지개발촉진법이 제정되어 분당, 일산 등 신도시 개발의 근거가 마련되었습니다. 이로 인해 환지방식의 개발방식(토지구획정리사업)에서 수용에 의한 대규모 공개발로 전환하게 되었습니다.

신도시 개발과 함께 구도시의 재개발도 중요한 흐름으로 강화되었습니다. 도시재개발법에 이어서 1989년 「도시저소득층주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」이 제정되어, 달동네 대규모 재개발의 근거가 되었습니다. 1997년에는 주택건설촉진법에 재건축이 규정되어, 아파트 재건축이 활성화되기 시작했습니다. 재개발은 경제적 논리에 힘입어 도시개발의 주류적 형태가 되었고, 신도시 개발과 더불어 아파트가 급증하게 된 원인이 되었습니다.

아파트가 많아지면서 1984년 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 만들어졌습니다. 민법으로는 아파트와 같은 공동주택의 소유 및 관리를 규율하기 어려워졌기 때문입니다. 아파트는 점차 주류적 주거형태가 되어 갔고, 1993년에는 단독주택보다 아파트를 더 선호하는 것으로 바뀌었습니다. 아파트공화국이라는 별칭을 얻을 정도로 아파트는 한국 도시의 주요한 상징이 되었습니다.

개발논리가 여전히 득세하면서도 90년대에 와서는 건설 및 도시법제에 새로운 관점이 제기되기 시작했습니다. 시민의 참여, 시민의 삶이 도시계획과 건설에 중요한 관점으로 등장했고, 환경, 교통, 보행자의 권리 등이 강조되기 시작한 것입니다.

마. 체계적 법제 구축과 새로운 시대(2000년대)

2000년대에 들어와서는 지속가능성, 환경, 균형발전과 같은 이념이 건설법제에 반영되기 시작했습니다. 아울러 건설법제를 체계적으로 구축, 보완하여 현재와 같은 법제가 만들어졌습니다.

(1) 국토계획/도시계획법

2000년 국토기본법이 만들어져, 국토관리의 기본이념을 제시하고 계획법제의 원칙을 제시하는 기본법으로 기능하게 되었습니다. 2003년에는 도시지역의 계획법제인 도시계획법과 비도시지역의 계획법제인 국토이용관리법을 통합하여 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」이 만들어졌습니다. 이 법에 따라 도시지역과 비도시지역을 하나의 국토공간으로 계획 및 관리를 하게 되었습니다. 특히 난개발을 방지하고, 선계획·후개발 체계에 의해 국토이용의 효율성과 환경성을 도모하며, 나아가 지속가능한 국토발전을 기하려는 목적이 강조되었습니다.

그린벨트를 통해 도시의 확장 및 난개발을 막기 위하여 도시계획법에 있던 개발제한구역제도를 분리하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」을 만들기도 했습니다. 2007년에는 자연경관 및 역사·문화경관을 보전하기 위하여 경관계획을 수립하도록 하는 경관법을 제정하였습니다.

(2) 건축물법

건축법과 함께 주택법제를 정비하여, 2003년 주택건설촉진법이 주택법으로 전면개정되었습니다. 주거복지를 강화하고, 주택관리 등을 보강하는 내용이었습니다. 종전에는 개발법제의 성격을 보다 많이 가졌다면, 이제 건축물법의 성격을 강화하게 된 것입니다. 한편 주택에 관한 분양규제는 있었으나, 상가 등 다른 건축물에 대한 분양규제가 없었던 문제점을 해결하기 위해 2004년에는 「건축물의 분양에 관한 법률」이 만들어졌습니다. 친환경건축이 강조되면서 2007년에는 「녹색건축물 조성지원법」이 제정되기도 했습니다.

(3) 도시개발/정비사업법

2000년 도시계획법에 있던 도시계획사업과 토지구획정리사업법을 통합하여 도시개발법을 제정하였습니다. 도시개발사업을 체계화하고, 민간의 참여를 활성화하며 다양한 도시개발을 위한 법적 근거를 마련한 것입니다. 이로써 환지방식과 수용방식의 도시개발이 하나의 법제로 통합되었습니다. 2004년에는 기업도시개발특별법이 제정되었습니다. 민간의 투자를 통하여 기업도시를 개발하기 위한 특별법입니다.

도시재개발법제도 정비하였습니다. 주택법에 의한 재건축사업, 도시재개발법에 의한 재개발사업, 「도시저소득층주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 의한 주거환경개선사업을 하나의 법률로 통합하여 2002년 「도시 및 주거환경정비법」을 제정하였습니다. 2006년에는 구도심 재개발을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 만들어졌습니다.

도시개발법제 및 정비법제가 체계화되면서, 뉴타운 개발 등 대규모 개발이 가속화되었습니다. 은평뉴타운 건설로 북한산 그린벨트가 해제되었고, 왕십리 뉴타운, 돈의문 뉴타운은 오래된 옛 마을을 흔적도 없이 사라지게 했습니다. 한강개발사업은 한강을 아파트 병풍으로 둘러싸게 하였으며, 서울 곳곳에 초고층 주상복합아파트가 건설되었습니다.

최근에는 이러한 개발법제에 대한 반성으로 도시재생이 새로운 화두로 등장하였고, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 2013년 제정되기에 이르렀습니다. 서울성곽 복원, 남산 살리기, 북촌 등 역사도시 복원 등의 움직임이 개발을 견제하는 하나의 흐름으로 진행되고 있습니다.

[별지 1] 건설사업의 당사자별로 정리한 법률

[별지 2] 건설법제의 역사

■ 화제의 판결 ■

임대주택 분양전환승인이 갖는 법적 효력

[대상판결 : 대법원 2015. 3. 26. 선고 2012두20304 판결]

1. 사건의 배경

임대주택법상 임대주택은 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 분류될 수 있습니다. 공공 건설임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설되거나 국민주택기금을 지원받아 건설되는 경우, 또는 공공택지에 사업계획승인을 얻어 건설되는 임대주택을 의미합니다(임대주택법, 이하 법명생략 제2조).

공공건설임대주택은 법령으로 임대보증금, 임대료, 분양가격에 관한 세부기준이 정해져 있으며, 일정한 임대의무기간이 지난 다음 임대사업자로 하여금 법에 정해진 절차를 거쳐 분양전환승인을 신청하도록 하고 있습니다. 행정청은 사업자의 분양전환 승인신청을 받으면 30일 이내 승인을 하되, 대통령으로 정하는 분양전환가격으로 승인해야 하고, 임대사업자가 분양전환승인을 받은 이후에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 않는 경우에는 제3자에게 매각할 수 있습니다(제21조). 분양전환 승인신청서에는 '분양받기를 희망하지 아니하는 임차인 명단', '분양포기확인서' 등을 첨부하여 행정청에 제출하고, 신청서 서식에는 공급대상을 우선공급세대수와 일반공급세대수로 나누어 기재합니다(시행규칙 제13조 제1항).

이 사건에서는 임대아파트에 거주하는 14명의 임차인들은 임대사업자가 분양전환 승인신청을 하면서 제출한 분양포기세대 명부에 포함되어 있었습니다. 이 분양신청 포기세대는 분양전환 승인신청서의 일반공급 세대 수에는 포함되었는데, 분양전환 승인신청서에는 분양포기확인서가 첨부되지 않았습니다. 그리고 행정청은 그 서류의 보안을 요구하지 않은 채 분양전환을 승인해버렸습니다. 이에 대해 임차인들이 행정청의 잘못된 분양전환 승인처분으로 인하여 우선분양권이 침해되었다고 주장하며, 취소소송을 제기한 사안입니다.

2. 판결의 요지

대법원은 임대주택법 제21조의 분양전환 승인은 임대주택이 임대의무기간의 경과로 분양전환의 요건을 충족하는지, 신청서에 기재된 분양전환가격이 법령 규정에 따라 적법하게 산정된 것인지를 승인하는 것에 그칠 뿐이고, 해당 임대주택에 관하여 우선분양전환권이 있는 임차인이 존재하는지, 임차인이 우선분양전환권을 포기하였는지를 심사하여 승인하는 것은 아니라고 하였습니다.

그 근거로는 ① 임대주택법은 임차인에게 우선분양할 임대주택과 제3자에게 매각할 수 있는 임대주택을 구분하여 승인하도록 규정하고 있지 않고, ② 시행규칙 상 분양전환 승인신청서에 첨부하도록 한 서류만으로는 우선분양전환권의 존재까지 심사하기 어려우며, ③ 분양전환 승인신청서에 기재하는 우선공급세대수와 일반공급세대수는 잠정적인 것에 불과하고, 시행규칙이 분양전환 승인신청서에 이러한 서류를 첨부하도록 한 것은 분양전환사업의 전체현황을 파악하려는 행정청의 업무편의 때문이라는 이유였습니다.

따라서 어느 임차인이 분양전환 승인신청서의 첨부서류인 '분양받기를 희망하지 아니하는 임차인 명단'에 포함되고, 해당 임대주택이 일반공급세대 수에 분류되어 분양전환 승인이 이루어졌다고 하더라도 임차인은 여전히 우선분양전환권을 보유한다는 결론을 내렸습니다. 결국 행정청의 분양전환 승인처분으로 인하여 효력이 확정되는 범위가 당사자들의 실제 의사에는 반하지 못한다는 취지입니다.

3. 판결의 의미

임대주택법상 행정청의 분양전환 승인처분은 승인의 대상과 그 효력에 대해 명확히 규정하고 있지 않아 분쟁의 여지가 많습니다. 분양전환가격에 관한 다툼, 분양전환의 효력발생에 관한 다툼, 감정평가법인 산정에 관한 다툼이 발생할 때 행정청의 분양전환 승인처분이 갖는 효력의 범위와 재량권을 넓힐 경우 상당한 하자가 치유될 가능성이 있습니다. 반대로 분양전환 승

인처분이 갖는 효력을 제한적으로 볼 경우, 당사자들의 의사 해석과 사적 자치의 문제로 해결 될 가능성이 높습니다. 이 사건 판결의 경우, 행정청의 분양전환 승인처분의 의미와 효력을 좁게 해석하였다는 점에서, 향후 분쟁에서는 당사자의 진정한 의사 확인에 초점을 맞출 필요가 있겠습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2015. 3. 26. 선고 2012두20304 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

국토교통부와 대한주택보증의 임대사업 종합금융보증 출시

부동산 프로젝트파이낸싱에서 분양사업은 준공시까지 사업비의 대부분이 회수되는 데 반해, 임대사업은 준공 시점에 사업비의 대부분을 회수하는 것이 쉽지 않습니다. 이에 부동산 임대사업자는 사업 초기 단계에서 자금을 융통하는 것이 어렵다고들 합니다.

이러한 현실을 고려하여, 국토교통부와 대한주택보증은 2015년 3월 17일 기업형 임대사업자에게 사업 초기 단계부터 총 공사비의 최대 70%까지 보증을 해주며, PF대출과 주택기금 대출 등을 묶어서 보증을 지원한다고 밝혔습니다. 최근 젊은 세대에서 주택의 소유보다는 임차를 선호한다는 점을 감안해 볼 때, 이러한 보증은 최근 거주 형태의 변화에 부응하는 정책이라고 생각합니다.

[관련 기사]

- [전자신문 - 국토부, 기업형 임대사업자에 최대 70% 사업비 보증\(2015. 3. 17.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

국가계약분쟁 관련 첫 조정사례

국가와 체결한 계약과 관련한 분쟁에서는 조정사례를 찾기 쉽지 않았습니다. 그 이유는 여러가지가 있겠지만 주로 조정 및 국가의 특성에서 기인한다고 생각합니다. 조정은 쌍방의 양보를 전제로 하는데, 담당공무원이 국가를 대신하여 양보의사를 밝히는 것은 그 공무원 입장에서는 너무나 부담스러운 일이기 때문입니다.

그런데 최근 뉴스에 따르면 국가계약분쟁조정위원회가 확대 개편된 이후 국가계약분쟁을 둘러싼 첫 조정사례가 2015년 3월 19일 나왔다고 합니다. 국가와 체결하는 계약에서 국가는 대부분 사인의 지위에서 계약을 체결하므로 일반적인 사인간 분쟁과 마찬가지로 기간 및 비용에 이점이 있는 조정이 활성화되는 것은 매우 바람직하다고 생각합니다. 이러한 사례가 더욱 확대되기를 기대해 봅니다.

[관련 기사]

- [연합뉴스 - 공공사업 국가계약 입찰분쟁 조정 첫 사례 나와\(2015. 3. 19.\)](#)

■ 최신 법령 ■

주택공급에 관한 규칙

[국토교통부령 제186호, 2015. 2. 27. 일부개정, 시행 2015. 2. 27.]

1. 개정이유

규제합리화를 통한 주택시장 활력 회복과 서민주거의 안정을 위하여 국민주택 등의 청약자격을 무주택세대주에서 무주택세대구성원으로 완화함에 따라 무주택세대구성원의 범위를 명확히 하는 한편, 주택수요자가 시장여건 및 개인사정 변화에 따라 탄력적으로 주택규모를 결정할 수 있도록 하기 위하여 입주자저축 예치금액의 변경기간 제한 등을 완화하고, 국민편의 제고 및 입주자선정 기간 단축에 따른 비용절감을 위하여 입주자선정 절차를 간소화하며, 입주자선정 시 유주택자에 대한 과도한 차별을 완화하기 위하여 유주택자에 대한 감점제도를 폐지하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 국민주택 등의 청약자격 요건 완화(안 제2조제9호, 제5조의2제2항 및 제9조제2항 등)

국민주택 등에 대한 일반공급과 국민주택 등 및 민영주택에 대한 특별공급을 신청하려는 사람의 요건이 무주택세대주에서 무주택세대구성원으로 완화됨에 따라, 주택을 소유하고 있지 아니하여야 하는 세대원의 범위를 세대주와 동일 세대인 배우자 및 직계존·비속 외에 주택공급을 신청하려는 세대주 또는 세대원의 배우자로서 해당 세대주 또는 세대원과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 사람, 이러한 사람과 동일한 세대를 이루고 있으면서 주택공급을 신청하려는 세대주 또는 세대원의 직계존·비속인 사람 등으로 명확히 함.

나. 주택을 소유한 사람에 대한 감점제도 폐지(안 제2조제14호 및 별표 1 제2호가목 등)

현재 입주자 순위를 정하는 가점제 점수를 산정하는 경우 무주택기간, 부양가족수 및 입주자저축 가입기간에 따른 가점항목과 소유주택수에 따른 감점항목으로 구분하여 적용함으로써, 주택을 소유한 사람에 대해서는 가점항목 중 무주택기간에서 0점을 받는 동시에 감점항목에 따라서도 감점을 받고 있는 과도한 차별을 완화하기 위하여 주택을 소유한 사람에 대한 감점항목을 폐지하려는 것임.

다. 입주자저축 예치금액 변경기간 등 제한 완화(안 제5조의5제2항·제3항 및 별표 1의2)

- i. 현재 청약예금 및 청약부금 등 입주자저축의 경우 주택의 공급을 신청할 수 있는 지역별·주택규모별 예치금액이 정해져 있고, 입주자저축 가입 후 2년이 지나야 공급을 신청하고자 하는 주택의 규모 변경이 가능하며, 주택의 규모를 늘리기 위하여 예치금액을 변경한 경우에는 변경한 날부터 3개월이 지나야 변경한 예치금액에 해당하는 주택의 공급신청을 할 수 있는 등 입주자저축 예치금액 변경기간 등에 제한이 많음.
- ii. 주택수요자가 시장여건 및 개인사정 변화에 따라 탄력적으로 주택규모를 결정할 수 있도록 하기 위하여 예치금액 변경기간 및 변경된 예치금액에 따른 주택 공급신청에 대한 제한을 폐지하려는 것임.

라. 입주자선정 절차 간소화(안 제11조제1항부터 제3항까지 및 제11조의2제1항·제2항·제5항 등)

- i. 민간건설 중형국민주택을 제외한 국민주택 등의 경우 입주자선정 시, 입주자저축 가입 기간 및 납입회수 등에 따라 1순위부터 3순위로 구분하고, 1순위 및 2순위의 경우 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 때에는 무주택기간 및 저축총액 등에 따라 각각의 순차별로 구분하며, 3순위는 추첨의 방법으로 입주자를 선정하던 것을, 입주자저축에 따른 순위는 2개 순위로, 1순위 안에서의 순차도 2개 순차로 각각 간소화하려는 것임.
- ii. 민간건설 중형국민주택 및 민영주택의 경우 입주자선정 시, 입주자저축 가입 기간 및 납

입회수 등에 따라 1순위부터 3순위로 구분하고, 1순위 및 2순위의 경우 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 때에는 가점제 적용과 추첨의 방법으로 구분하며, 3순위는 추첨의 방법으로 입주자를 선정하던 것을, 입주자저축에 따른 순위를 2개 순위로 간소화하려는 것임.

마. 가점제를 지자체 자율운영으로 전환(안 제11조의2제2항 및 제12조제2항)

- i. 가점제를 우선적으로 적용하여 민간건설 중형국민주택 및 국민주택의 입주자를 선정하여야 하는 비율을 수도권에 지정된 공공주택지구 및 주택거래신고지역 또는 투기과열지구를 제외한 지역에서는 현재 40퍼센트 이하에서 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 정하여 공고하는 비율을 적용하고, 그 비율을 정하여 공고하지 아니하는 경우에는 일률적으로 40퍼센트를 적용하는 것으로 운영하고 있음.
- ii. 2017년 1월 1일부터는 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하여야 하는 비율을 별도로 공고하지 아니하면 입주자선정 시 가점제 적용을 배제하고 전체 입주자를 추첨의 방법으로 운영하도록 함.

바. 가점제 적용 시 무주택으로 보는 소형·저가주택 기준 완화(안 별표 1 제1호가목2)

가점제 적용 시 입주자모집공고일 현재 60제곱미터 이하의 주택으로서 주택가격이 7천만 원 이하인 주택 1호 또는 1세대만을 소유한 자는 주택을 소유하지 아니한 것으로 보았으나, 주택가격 변동률 및 지역별 주택가격 편차를 고려하여 무주택으로 보는 주택의 기준을 수도권은 1억 3천만 원 이하로, 비수도권은 8천만 원 이하로 현실화하려는 것임.

3. 다운로드 : 주택공급에 관한 규칙

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 판례 ■

대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다63315 판결 [가등기에기한본등기절차이행]

1. 사건의 개요

A(토지매수인, 명의신탁자)는 2002년 3월 27일 토지를 매수하면서 B(명의수탁자) 명의로 소유권이전등기를 하기로 명의신탁약정을 체결하였습니다. 다음 날인 2002년 3월 28일 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤습니다.

명의신탁약정을 할 당시, B는 A가 요구할 경우 A가 지정한 C에게 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주기로 별도의 약정을 했습니다. A는 B가 토지를 임의로 처분하는 것에 대비하고, 위 별도의 약정에 따른 소유권이전등기청구권을 확보하기 위해, B와 C 사이에 매매예약의 형식을 취하게 하여 2002년 3월 28일 토지에 C 명의의 가등기를 마쳤습니다.

이후 B가 토지를 돌려주지 않자, C는 명의수탁자에 불과한 B가 합의 하에 마쳐진 C 명의의 가등기에 기한 본등기 절차를 이행할 의무가 있다면서 이 사건 소를 제기했습니다.

2. 법원의 판단

제1심 및 항소심에서는 “명의수탁자가 토지를 마음대로 처분하는 것을 막기 위해 가등기를 한 것이라면 이를 무효로 할 수 없다”고 보고, B가 가등기권리자인 A에게 가등기에 기한 본등기 절차를 이행하여 줄 의무가 있다고 판단하였습니다.

하지만 대법원의 판단은 달랐습니다. A와 B, C의 각 약정이 부동산실명법에 반하여 무효이고, 이에 따라 마쳐진 가등기도 원인무효라는 것입니다. 판단의 근거는 다음과 같습니다.

- ① A와 B의 명의신탁약정은 부동산실명법에 의하여 무효이고, B가 향후 A의 요구에 따라 명의신탁 부동산의 소유권이전등기를 마쳐 주기로 하고 그동안 B의 임의처분을 제한하기 위해 가등기를 마쳐 주기로 하는 약정도 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 것이어서 무효이며, 가등기 역시 위와 같이 무효인 약정에 기한 것이어서 원인무효이다.
- ② C는 A와의 관계에서 가등기의 명의수탁자에 지나지 않으므로, 이 점에서도 가등기는 명의신탁약정에 기한 것으로서 원인무효이다.

3. 시사점

「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법)」은 부동산에 관한 소유권과 기타 물권을 실제적 권리관계에 부합하도록 실권리자 명의로 등기하게 함으로써 부동산등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위 등 반사회적 행위를 방지하고, 부동산 거래의 정상화와 부동산 가격 안정을 도모하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지하기 위해 지난 1995년 제정되었습니다. 부동산실명법 시행에 따라 명의신탁약정은 무효가 되었으며, 대법원은 다음과 같이 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 약정도 무효라고 보아 왔습니다.

- A. 명의신탁자와 명의수탁자가 향후 부동산 소유 명의를 이전하기로 한 약정 = 무효
 명의신탁자의 요구에 따라 향후 명의수탁자가 부동산 소유 명의를 이전하기로 하는 등의 약정을 했다고 해도, 이러한 약정 역시 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 것이어서 무효라고 보았습니다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2006다35117 판결, 대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다103472 판결 등 참조).
- B. 본등기 실행으로 부동산을 반환받기로 하고 명의신탁자 명의로 마친 가등기 = 무효
 무효인 명의신탁약정과 함께 이를 전제로 명의신탁자의 명의수탁자에 대한 소유권이전등기 청구권을 확보하기 위해 명의신탁 부동산에 명의신탁자 명의의 가등기를 마쳐 향후 명의

신탁자에게 본등기를 마쳐 주기로 했다고 약정했어도, 이러한 약정 또한 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 것이어서 무효이고, 가등기 역시 원인무효라고 보았습니다(대법원 2009. 4. 9. 선고 2009다2576, 2583 판결).

- C. 명의신탁자가 소유권이전등기청구권 보전을 위해 제3자 명의로 마친 가등기 = 무효
 명의신탁자가 명의신탁약정과 별개의 적법한 원인에 기하여 명의수탁자에 대해 소유권이전등기청구권을 가지게 되었다 하더라도, 이를 보전하기 위해 제3자 명의로 가등기를 마친 경우, 그 가등기는 명의신탁자와 그 제3자 사이의 무효인 명의신탁약정에 기하여 마쳐진 것이므로 효력이 없다고 보았습니다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2009다97024 판결).

이 사건에서 대법원의 판단도 위와 같은 입장의 연장선상에 있습니다. 비록 C가 형식적으로는 가등기권리자의 지위에 있지만, 실질적으로는 무효인 명의신탁을 전제로 한 가등기라는 점과 그 가등기 자체도 무효인 명의신탁약정에 기한 것이라는 점을 근거로 가등기의 효력을 부인한 것입니다.

이로써 실질이 무효인 명의신탁약정을 전제로 한 법률관계는 그 효력이 인정될 수 없음이 다시 한번 확인되었습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다63315 판결](#)