

목 차

■ 팀 소개 ■

- 도시정비팀 소개 2

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 산업단지 선분양 및 선수금 요건 3

■ 화제의 판결 ■

- 도시정비법상 청산금에 관한 협의가 이루어지지 않았을 때 현금청산대상자가 정비사업조합에게 곧바로 재결신청청구를 할 수 있는지 여부 8

■ 화제의 뉴스 ■

- 부동산 중개시장 진출 길 열릴까 14
- “부동산펀드 취득세 부과는 부당”... 2심 재판부 금융사 손 들어줘 15
- “이번엔 손해배상 폭탄이”... 정부 입찰담합 줄소송에 건설업계 ‘비상’ 16

■ 최신 법령 ■

- 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 17
- 주택법 20

■ 최신 판례 ■

- 대법원 2015. 11. 12. 선고 2013다214970 판결 [보증금] 21

■ 팀 소개 ■

도시정비팀 소개

지평의 도시정비팀은 도시정비사업과 지역주택조합사업, 도시개발사업에 탁월한 전문성을 갖추고 있습니다. 소속 변호사들이 대한변호사협회가 주관하는 정비사업 분야 강사로 활약하고 있을 뿐 아니라, 서울대학교 도시정비법 전문가 과정, 로앤비 건설분쟁분야 강사로 수년간 강의를 맡아오고 있습니다.

지평 도시정비팀은 대법원 판례 등 주요 선례가 나오기 전 첨예하게 입장이 나뉘는 쟁점에 관해 선도적인 자문을 수행했고 지평의 자문결과가 나중에 대법원 판례로 그대로 인정되는 사례가 많아 다수의 재건축, 재개발조합과 주요 시공사들로부터 높은 평가를 얻고 있습니다. 반포, 잠실 등 주요 재건축사업에 관한 자문과 소송을 수행했고 은평, 왕십리 등 주요 재정비촉진사업에 관한 자문과 소송도 성공적으로 수행하였습니다. 특히 정비사업의 종료 또는 취소 후 조합 채권자들의 채권 회수 업무를 포괄적으로 위임받아 다수의 사업장에서 채권회수 업무를 성공적으로 진행하고 있습니다.

지평의 도시정비팀은 개발사업 분야에 오랫동안 전문성을 쌓아온 임성택 변호사를 필두로, 정비사업 분야 전문가인 정원 변호사 등 정비사업 자문과 소송에 전문성을 갖춘 변호사뿐 아니라 개발사업PF 등의 전문가인 최진숙 변호사, 도시개발사업 전문가인 이승현 변호사, PFV설립과 운영에 관하여 전문성을 갖춘 황인영 변호사 등 다수의 개발사업 전문가들이 협업하여 종합적인 사업 분석과 해결방안을 제시하고 있습니다.

▶ [도시정비팀 담당변호사 소개\(링크\)](#)

▶ 도시정비팀 사건 문의

임성택 파트너변호사

- Tel: 02-6200-1746
- Email: stlim@jipyong.com

■ 건설부동산 칼럼 ■

산업단지 선분양 및 선수금 요건

(법무법인 지평 [안상훈 변호사](#))

산업단지란 ① 공장, 지식산업, 문화산업, 정보통신산업 등을 위한 산업시설, ② 산업시설과 관련된 교육시설, 연구시설, 업무시설, 지원시설, 유통시설 등의 관련 시설, ③ 위 각 시설의 기능 향상을 위한 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지시설 등의 기능향상시설을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발하는 토지를 말합니다. 이러한 산업단지는 1960년대에 수출공업국가 및 특정산업 집중육성 등을 목적으로 한 '수출산업공업단지개발조성법'을 시작으로, 중화학 육성정책, 지역간 불균형해소 등 매 시기마다 국가경제적으로 요청되는 목적에 부응하기 위하여 제정, 변경되는 법률에 따라 변화되어 왔습니다. 현재 산업단지와 관련된 법률로는 '산업입지 및 개발에 관한 법률'(이하 '산업입지법'), '산업단지 인·허가절차 간소화를 위한 특례법'(이하 '산단절차간소화법'), '산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률'(이하 '산업집적법') 등이 있습니다. 산업단지의 개발과 관련하여서는 주로 산업입지법과 산단절차간소화법이, 산업단지의 관리와 관련된 사항에 대하여는 주로 산업집적법이 규율하고 있습니다.

위 산업입지법, 산단절차간소화법, 산업집적법과 관련하여 많은 쟁점들이 있습니다만, 특히 민간사업자가 주도하는 산업단지개발사업(주로 일반산업단지의 형태입니다)¹의 사업초기단계에서 자문하면서 주로 질문을 받는 것은 선분양 및 선수금 관련 내용입니다. 왜냐하면, 민간사업자가 주도하여

¹ 산업단지의 종류로는 국가산업단지(국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후지역, 둘 이상의 특별시·광역시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 지정된 산업단지), 일반산업단지(산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 지정된 산업단지, 도시첨단산업단지(지식산업·문화산업·정보통신산업, 그밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 도시지역에 지정된 산업단지), 농공단지(농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 지정된 산업단지) 등이 있습니다. 이 중에서 일반적으로 민간사업자가 주도가 되어 개발 및 분양 하는 산업단지는 일반산업단지입니다.

일반산업단지 개발사업을 시행하는 경우에 가장 큰 문제는 자금을 조달하는 것인데, 사업 초기에는 자력이 있는 신용보강주체가 없는 한 대출을 받기가 어렵고 금융비용도 부담이 되기 때문입니다. 따라서, 사업시행자는 가급적 빠른 시일 내에 선분양을 하고 선수금을 받기를 원합니다. 하지만, 선분양 및 선수금을 무제한적으로 허용하면 이는 부동산 실물이 확보되지 않은 상황에서 선수금을 지급한 수분양자에게 손해가 발생할 위험이 있으므로 적절한 제한이 필요합니다. 여기서는 산업단지의 선분양 및 선수금과 관련하여 현재 주된 근거법인 산업입지법에 따라 살펴보도록 합니다.

우선, 선분양에 대하여 살펴보면, 선분양은 공급대상인 산업단지가 준공되기 전에 사업시행자가 미리 수분양자와 산업단지를 공급하는 분양 계약을 체결하는 것을 말합니다. 산업입지법상 선분양 계약 체결 자체에 대하여 시기적으로 제한하는 규정은 없습니다.² 다만, 산업입지법에 의하면 “사업시행자가 개발한 토지·시설 등 중 산업단지관리기본계획이 수립된 지역 안의 토지·시설 등을 분양·임대·양도(이하 이 조에서 ‘처분’이라 한다)하려는 경우에는 처분계획을 작성하여 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조에 따른 관리기관(이하 이 조에서 ‘관리기관’이라 한다)과 협의 해야한다”는 등 산업입지법 제38조에 따른 다소 간접적인 제한이 있습니다. 그런데, 실무상으로는 선분양 계약에 대한 추가적인 제한사항으로써(뒤에서 보는 바와 같은) 선수금 요건이 충족된 경우에 한하여 선분양이 가능한지, 즉 선수금 요건이 선분양 계약 자체에도 적용되는지에 대한 논의가 있습니다. 이에 대하여 ① 적용 긍정설(선수금의 시기적 제한을 하고 있는 취지상 선수금 요건이 충족되어야 선분양도 가능하다는 입장), ② 적용 부정설(문언상 제한이 없으므로 선수금 요건에 따른 제한을 선분양 계약에 적용할 수 없다는 설) 등이 있습니다. 이에 대한 유권해석 등은 아직 보지 못했습니다만, 개인적으로는 (i) 문언상 근거가 없는데 선수금 요건을 선분양 계약 체결까지 적용하는 것은 맞지 않으며, (ii) 선수금을 제한하는 주된 취지는 미리 금전을 지급한 수분양자의 재산상 피해를 보호하기 위한 것인데, 선수금을 납부하지 않은 경우까지 엄격하게 제한할 필요가 없다는 생각에서, 적용 부정설과 같은 생각입니다. 실무상으로는 감독기관 별로 보수적으로 해석

² 사실 사업시행자가 선분양을 하는 가장 큰 이유는 초기자금을 조달하기 위한 것이므로 통상적으로는 선분양은 선수금을 받는 것을 전제로 하는 경우가 많지만, 뒤에서 보는 바와 같이 선수금에 대한 별도 제한이 있으며 선수금을 받는 선분양 계약은 그에 따라 제한이 될 것이므로, 여기서는 선수금을 받지 않고 선분양 계약만을 체결하는 경우를 대상으로 합니다.

하는 경우가 있으므로, 사업시행자도 명시적인 선분양 계약 체결 방식보다는 수분양자로부터 사전 매입약정서나 사전 매입의향서를 받는 등으로 우회적인 양식을 많이 사용하고 있는 것으로 알고 있습니다.

다음으로, 선수금 요건에 대하여 살펴보면, 산업입지법 제32조는 “사업시행자는 그가 조성하는 용지를 분양받거나 시설물을 이용하려는 자로부터 대통령령으로 정하는 바에 따라 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다”고 규정하고 있고, 산업입지법 시행령 제30조에서 보다 구체적으로 선수금을 받을 수 있는 요건에 대하여 규정하고 있는데, 그 각 요건은 사업시행자가 누구인지에 따라서 달라지게 됩니다. 각 선수금 요건은 다음과 같습니다.³

1. 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공사 또는 이에 해당하는 자가 지배력을 확보하고 있는 법인: 산업단지 실시계획 승인을 받은 때
2. 중소기업진흥공단, 한국산업단지공단, 한국농어촌공사: 산업단지 실시계획 승인을 받은 때
3. 중소기업협동조합, 상공회의소로서 30% 이상을 조합원 또는 회원에게 공급하는 경우: 다음 요건을 갖춘 때
 - ① 산업단지 실시계획 승인을 받을 것
 - ② 사업시행토지면적의 30% 이상 토지에 대한 소유권 확보
 - ③ 산업단지개발사업에 착수할 것
4. 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하려는 자 또는 해당 산업단지개발 계획에서 적합하게 산업단지를 개발할 능력이 있다고 인정되는 자: 다음 요건을 갖춘 때
 - ① 산업단지 실시계획 승인을 받을 것
 - ② 소유권을 확보하고 당해 토지에 설정된 저당권을 말소하였을 것

³ 보다 자세한 내용은 현행 산업입지법 시행령 제30조 및 관련 규정을 참고하시기 바랍니다.

- ③ 분양대상토지에 대한 용지조성공사를 착공하였을 것
 - ④ 선수금액 환불을 담보하는 보증서를 제출할 것
5. 제1호 중 국가 및 지방자치단체, 공공기관, 지방공사, 제2호(중소기업진흥공단, 한국산업단지공단, 한국농어촌공사) 및 제3호가 산업단지개발 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인인 면서, 위 제1호 및 제2호의 출자비율이 20% 이상인 경우: 다음 요건을 갖춘 때
- ① 산업단지 실시계획 승인을 받을 것
 - ② 사업시행토지면적의 30% 이상 토지에 대한 소유권 확보
 - ③ 산업단지개발사업에 착수할 것
6. 제1호 중 국가 및 지방자치단체, 공공기관, 지방공사, 제2호(중소기업진흥공단, 한국산업단지공단, 한국농어촌공사) 및 제3호가 산업단지개발 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인인 면서, 위 제1호 및 제2호의 출자비율이 20% 미만인 경우: 다음 요건을 갖춘 때
- ① 산업단지 실시계획 승인을 받을 것
 - ② 소유권을 확보하고 당해 토지에 설정된 저당권을 말소하였을 것
 - ③ 분양대상토지에 대한 용지조성공사를 착공하였을 것
 - ④ 선수금액 환불을 담보하는 보증서를 제출할 것
7. 신탁 계약을 체결한 부동산신탁업자, 산업단지 안의 토지소유자 또는 그들이 설립한 조합: 다음 요건을 갖춘 때
- ① 산업단지 실시계획 승인을 받을 것
 - ② 소유권을 확보하고 당해 토지에 설정된 저당권을 말소하였을 것
 - ③ 분양대상토지에 대한 용지조성공사를 착공하였을 것
 - ④ 선수금액 환불을 담보하는 보증서를 제출할 것

위 각 요건을 보면 사업시행자의 공공성을 인정할 수 있는 경우에 보다 선수금 요건이 간이해지며,

민간 비율이 높아질수록 요건이 엄격해지는 것을 알 수 있습니다. 특히, 민간사업자가 주도가 되는 경우에는 주로 위 제5호 또는 제6호에 따라 별도의 법인을 설립하는 경우인데, 제5호의 경우가 제6호의 경우보다 선수금 요건에서 유리하기 때문에 실무상 가급적이면 국가 또는 지방자치단체의 출자비율을 20% 이상으로 하는 경우가 많습니다.

한편, 위 5호의 요건 중에서 '소유권 확보'라는 개념의 의미에 대하여 해석상 이견이 있습니다. '소유권 확보'라는 개념이 반드시 소유권 이전등기 취득을 의미한다는 것인지, 아니면 토지소유자의 사용 동의를 포함하는 것인지에 대한 것입니다. 1설(소유권이전등기 취득만을 의미한다는 견해)은 선수금 요건은 사업시행자가 확보한 토지가 선수금을 담보함으로써 선수금을 낸 자들을 보호하려는 취지이므로 요건을 엄격하게 해석하여야 한다는 입장입니다. 반면 2설(사용동의를 포함한다는 견해)은 특히 혼합형 개발 방식(환지방식과 수용방식을 혼용하는 경우)의 경우에 수용대상인 토지의 소유권을 취득할 때 전체 사업시행토지면적(환지대상을 포함) 중에 30%를 확보하도록 하는 것은 사업시행자에게 지나치게 가혹하며, 산업입지법이나 도시개발법상에 토지 또는 토지소유권 확보라는 표현에 사용동의를 포함하는 경우가 많다는 것입니다. 이에 대하여 국토교통부 및 법제처는 위 1설에 따라 소유권 확보란 토지소유권 취득만을 의미하며, 사용동의를 포함되지 않는다는 유권해석을 한 바 있으므로 업무에 유의할 필요가 있습니다.

■ 화제의 판결 ■

도시정비법상 청산금에 관한 협의가 이루어지지 않았을 때 현금청산대상자가 정비사업조합에게 곧바로 재결신청청구를 할 수 있는지 여부

[대상판결 : 대법원 2015. 11. 27. 선고 2015두48877 판결]

1. 사건의 배경

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법')」에 의하면, 사업인정 고시가 된 후 협의가 성립되지 않았을 때에는 수용 대상 토지의 소유자는 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있습니다(토지보상법 제30조 제1항). 사업시행자는 재결신청청구를 받으면 60일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청해야 합니다(토지보상법 제30조 제2항). 만약 사업시행자가 60일의 기간을 넘겨 재결을 신청하면 그 지연된 기간에 대하여 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율(연 15%)을 적용하여 산정한 금액을 보상금에 가산하여 지급해야 합니다(토지보상법 제30조 제3항).

한편 구 「도시 및 주거환경정비법」(2012년 2월 1일 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법')에 따르면, 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자에 대해서는 사업시행자가 정한 분양신청기간의 종료일 다음 날부터 150일 이내에 현금으로 청산해야 합니다(도시정비법 제47조 제1호, 대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결). 이때 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정합니다(도시정비법 시행령 제48조). 그리고 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그밖의 권리에 대한 '수용 또는 사용'에 관하여 '도시정비법에 특별한 규정을 둔 경우'를 제외하고는 토지보상법을 준용합니다(도시정비법 제40조 제1항).

위와 같은 토지보상법의 수용재결신청청구권 조항 및 도시정비법의 토지보상법 준용 규정에 근

거해, 하급심은 정비사업구역 내 현금청산대상자가 조합을 상대로 수용재결신청청구를 했는데도 조합이 수용재결신청을 지체하면 보상금에 더하여 토지보상법에 따른 가산금까지 지급하라는 판결을 내려왔습니다.

그런데 최근 가산금 지급에 제한을 가하는 판결들이 하급심에서 잇달아 선고되었습니다. 대표적으로 서울고등법원 2015. 7. 7. 선고 2014누71506 판결을 들 수 있는데, 이 판결에서 법원은 '사업시행자와 현금청산대상자 사이에 현금청산금액에 대하여 협의가 성립되지 아니한 이상 현금청산대상자로서는 제30조 제3항에 따라 가산금의 지급을 구할 수 있다'고 전제하면서도, **'청산금 협의가 성립되지 않았다고 하여 곧바로 토지보상법에 의한 재결신청을 청구할 수 있는 것이 아니라 토지보상법이 정하고 있는 각 단계별 절차를 거쳤음에도 협의가 성립되지 아니하였을 경우에 비로소 사업시행자에게 재결신청을 청구할 수 있다'**고 판단하였습니다. 대상판결의 원심판결인 서울고등법원 2015. 7. 28. 선고 2015누41663 판결 역시 이와 동일한 취지로 판시하였습니다.

그러나 위 판결들의 논리에 대해서는, '토지를 수용당하는 현금청산대상자에 대한 보상금 지급 시기를 수용권을 행사하는 정비사업조합이 결정하는 셈이 되므로 불합리하다'는 반대 견해도 있습니다. 대상판결에서 대법원은 이러한 쟁점 즉, **'도시정비법상 청산금에 관한 협의가 이루어지지 않았을 때 현금청산대상자가 정비사업조합에게 곧바로 재결신청청구를 할 수 있는지 아니면 별도로 토지보상법상의 절차를 거쳐야 재결신청청구를 할 수 있는지 여부'**에 대해 판단한 것입니다.

2. 대상 판결의 내용

가. 사실관계

피고는 주택재개발정비사업의 시행을 위하여 설립된 주택재개발정비사업조합이고, 원고는 위 사업구역 내에 있는 토지 및 건물의 소유자입니다. 피고는 2007년 9월 4일 관할 구청장으로부터 사업시행인가를 받은 후 조합원들을 상대로 분양신청기간을 2007년 9월 6일부터 같은 해

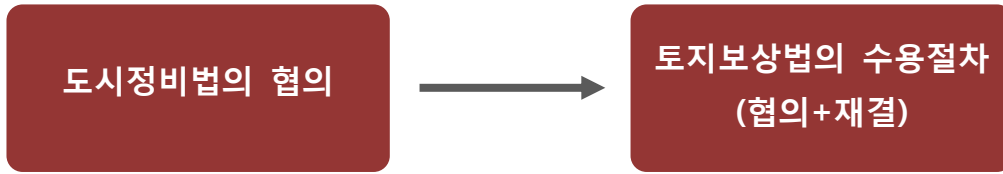
10월 6일까지로 정하여 분양신청을 받았는데, 원고는 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하였습니다. 그러나 피고가 위 사업시행인가 후에 인가받은 2008년 6월 26일 자 관리처분계획이 판결에 의하여 취소되었습니다.

이에 피고는 2011년 11월 7일 관할 구청장으로부터 사업시행변경인가를 받은 다음 다시 분양신청기간을 2011년 11월 9일부터 같은 해 12월 11일까지로 정하여 분양신청공고를 하였습니다. 그런데 원고는 분양신청기간에 분양신청을 하지 않은 채 2011년 12월 8일 피고에게 종전의 분양신청을 철회하고 현금청산을 원한다는 의사를 표시하였고, 2012년 1월 10일 피고에게 재결신청을 하여 달라는 청구를 하였습니다. 그러나 피고는 재결신청을 하지 않았고, 이에 원고는 피고의 재결신청 부작위위법확인 소를 제기하였습니다.

나. 원심 판결의 요지

원심은 위와 같은 사실관계를 토대로 원고가 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 도시정비법 제47조 제1호에 따라 현금청산대상자가 되었다고 인정하면서, 도시정비법상 사업시행자와 현금청산대상자 사이에 청산금에 대한 협의가 성립되지 않을 때는 토지보상법에 의한 수용절차로 이행된다고 판단하였습니다.

그런데 원심은 ‘도시정비법상 현금청산대상자와 사업시행자 사이의 청산금 협의 절차’와 ‘토지보상법상 수용재결의 전치절차인 수용보상금 협의 절차’가 엄격히 구분되는 별도의 절차임을 전제로, ‘현금청산대상자는 도시정비법상의 청산금 협의가 성립되지 않았다고 하여 곧바로 토지보상법에 의한 재결신청을 청구할 수 있는 것이 아니라, 토지보상법상 수용보상금 협의절차 및 그 사전절차로서의 토지조서 및 물건조서의 작성(토지보상법 제14조), 보상계획의 공고·통지 및 열람(토지보상법 제15조), 감정평가업자를 통한 보상액의 산정(토지보상법 제68조) 및 이를 기초로 한 사업시행자와의 협의(토지보상법 제16조) 등 토지보상법이 정하고 있는 각 단계별 절차를 모두 거쳤음에도 최종적으로 협의가 성립되지 않았을 경우에 비로소 사업시행자에게 재결신청을 청구할 수 있다’고 보았습니다. 원심 판결의 논리를 도식화하면 아래와 같습니다.



이에 따라 원심은 “원고가 토지보상법상의 단계별 수용절차를 거치지 않은 채 청산금 협의가 성립될 가능성이 없다는 이유만으로 피고에게 재결신청청구를 하였으므로 그 재결신청청구는 요건을 갖추지 못하여 효력이 없으며, 따라서 재결신청을 하지 않은 피고의 부작위가 위법하다고 볼 수 없다”고 판단하였습니다.

다. 대상 판결의 요지

대법원은 원심 판결을 파기하였습니다. **“현금청산대상자는 토지보상법상 협의 및 그 사전절차를 거치지 않더라도, 도시정비법상 청산금에 관한 협의가 이루어지지 않았을 때 정비사업조합에게 곧바로 재결신청청구를 할 수 있다”**고 판단한 것입니다. 대법원이 제시한 주요 근거는 다음과 같습니다.

- ① 도시정비법상 정비사업의 단계별 진행과정을 보면, 현금청산대상자와 사업시행자 사이의 청산금 협의에 앞서 사업시행인가 신청과 그 인가처분·고시 및 분양신청 통지·공고 절차가 선행하게 되는데, 이를 통하여 수용의 대상이 되는 토지 등의 명세가 작성되고 그 개요가 대외적으로 고시되며, 세부사항이 토지등소유자에게 개별적으로 통지되거나 공고됨.
- ② 그러므로 토지등소유자에 대하여는 위와 같은 도시정비법 고유의 절차와 별도로 토지보상법상 토지조서 및 물건조서의 작성이나 보상계획의 공고·통지 및 열람의 절차를 새로이 거쳐야 할 필요나 이유가 없음.

- ③ 토지보상법상 손실보상의 협의는 사업시행자와 토지등소유자 사이의 사법상 계약의 실질을 갖는다(대법원 2014. 4. 24. 선고 2013다218620 판결)는 점에서 도시정비법상 협의와 그 성격상 구별된다고 보기 어려움.
- ④ 도시정비법은 협의의 기준이 되는 감정평가액의 산정에 관하여 별도의 규정을 두고 있으므로, 토지보상법상 감정평가업자를 통한 보상액의 산정이나 이를 기초로 한 사업시행자와의 협의 절차를 따로 거칠 필요도 없음.
- ⑤ 위와 같은 점들을 고려했을 때, 토지보상법상 협의 및 그 사전절차를 정한 규정은 도시정비법 제40조 제1항 본문에서 말하는 '이 법에 특별한 규정이 있는 경우'에 해당하므로 도시정비법상 현금청산대상자인 토지등소유자에 대하여 준용될 여지가 없음.

3. 대상 판결의 의의

대상 판결이 있기 전에도 하급심 판결들은 '도시정비법상 현금청산대상자의 토지보상법에 따른 수용재결신청청구권'을 인정해왔습니다. 다만, 실무상으로 쟁점이 되었던 것은 '도시정비법상 청산금 협의가 이루어지지 않았을 경우 토지보상법상 협의 및 그 사전절차를 모두 거쳐야 수용재결신청청구를 할 수 있는지'였던 것입니다.

이에 대해 '도시정비법에서 정한 현금청산의 절차 및 정비사업의 특수성 등을 간과해서는 안 된다'는 점을 근거로, '도시정비법과 토지보상법의 절차는 엄연히 구분되는 절차이므로 청산금 협의가 이루어지지 않았다는 이유로 곧바로 재결신청청구를 할 수 없다'는 견해가 있었습니다. 대상판결의 원심 판결이 취한 태도였습니다. 그러나 대상판결은 이러한 견해를 받아들이지 않았습니다. 도시정비법상 현금청산 절차와 토지보상법상 협의 및 그 사전절차를 제도의 중복으로 본 것입니다.

비록 대상판결이 명시적으로 판단한 부분은 아니지만, 대상판결은 현금청산대상자의 입장에서 바라보았을 보상금을 받을 수 있는 시기를 앞당기는 효과를 가져왔습니다. 그러나 조합측의 사정으로 재결신청을 늦춘 정비사업의 경우에는 가산금 지급의 부담이 커져 정비사업의 사업 수익성에 악영향을 미칠 수 있습니다. 정비사업조합으로서는 현금청산을 위한 협의 이후 재결 신청까지의 일정을 각별히 신경 써서 챙겨야 할 것으로 보입니다.

4. 다운로드 : [대법원 2015. 11. 27. 선고 2015두48877 판결](#)

■ 화제의 뉴스 ■

부동산 중개시장 진출 길 열릴까

현직 변호사가 온라인 사이트를 개설하고 부동산 중개시장에 공식 진출해 논란이 예상되고 있습니다. 여기에는 변호사 자격 취득 시 공인중개사 자격도 자동으로 취득되어 변호사가 부동산 중개행위를 할 수 있는지에 대해 대법원과 대한변호사협회간 의견 충돌이 그 배경으로 자리 잡고 있습니다.

즉 대법원(2003 두 14888 판결)은 (i) 공인중개사법이 변리사법이나 세무사법처럼 변호사에게 공인중개사 자격이 자동으로 부여된다는 규정을 명시적으로 두고 있지 않고 (ii) 부동산 중개행위가 변호사법상의 '일반 법률사무'에 포함된다고 보기도 어려우며, (iii) 변호사가 부동산 중개행위를 할 수 있다고 볼 경우 변호사 직무의 독립성이 훼손되고 비밀유지의무, 이익충돌회피의무 등과도 상충될 여지가 있다는 이유로 변호사는 부동산 중개행위를 할 수 없다는 입장을 설시한 바 있습니다.

반면 대한변호사협회는 지난 2001년 유권해석을 통해 부동산중개업법(공인중개사법의 전신) 등을 종합하면 '알선'은 변호사법이 변호사의 직무로 정한 '일반법률사무'에 속하는 법률사무 내지 이에 부수된 행위에 속하는 것이므로 변호사는 직무의 일환으로 당연히 부동산중개업이 규정한 중개행위를 할 수 있다고 입장을 밝힌 바 있습니다.

이에 따라 현직 변호사의 금번 온라인 사이트 개설을 기점으로 이러한 입장 충돌이 어떻게 결론지어질지 다시 한번 귀추가 주목되고 있습니다.

[관련 기사]

- [법률신문 - 변호사, 부동산 중개시장 진출 길 열릴까\(2015. 12. 17.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

“부동산펀드 취득세 부과는 부당”... 2심 재판부 금융사 손 들어줘

부동산집합투자기구(부동산펀드)가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 집합투자기구로 등록을 하지 않는 한 조세특례제한법상 부동산 취득세 감면 대상이 되지 않는다는 안전행정부의 유권해석으로 촉발된 논란과 관련하여 지난 2015년 12월 1일 2심 법원인 서울고등법원이 위 유권해석 및 그와 같은 취지의 1심 판결과 상반되는 판결을 내려 이슈가 되고 있습니다.

이번 판결에는 2015년 7월 자본시장법 개정으로 사모펀드가 사후등록제로 바뀐 점이 무엇보다 큰 영향을 미친 것으로 해석되고 있습니다. 즉 자본시장법 개정 전에는 펀드의 등록이 펀드의 설정요건이었으므로 등록되기 전 펀드는 취득세 감면 대상이 되지 않는다는 논거가 어느 정도 설득력이 있었으나 자본시장법 개정으로 그 논거가 힘을 잃게 되었고, 이에 따라 부동산펀드의 취득세 감면 관련 분쟁에도 영향을 미치게 된 것입니다.

애초에 정부는 주택경기 활성화를 위해 부동산펀드가 펀드 등록 전 부동산을 취득하는 경우에도 부동산취득세 4.6% 중 30~50%를 감면해줬습니다. 이는 부동산취득세 감면 대상인 펀드를 인정함에 있어서 그 등록 여부가 영향을 미치지 않는다는 금융위원회의 유권해석에 따른 것이었습니다. 하지만 2014년 10월경 안전행정부가 이와 배치되는 유권해석을 내렸고, 금융기관들이 이에 반발함으로써 법적 분쟁이 초래된 바 있습니다.

본건 법적 분쟁은 기존 관행을 유지해 줄 것을 요구하는 금융사와 세수 부족에 시달리는 지자체 간 첨예한 대립에 따른 것인바 대법원의 판단을 받게 될 경우 어떠한 결론이 나오게 될지 귀추가 주목되고 있습니다.

[관련 기사]

- [파이낸셜뉴스 - “부동산펀드 취득세 부과는 부당”... 2심 재판부 금융사 손 들어줘\(2015. 12. 1.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

“이번엔 손해배상 폭탄이”... 정부 입찰담합 줄소송에 건설업계 ‘비상’

정부의 담합사건 손해배상 소송이 건설업계를 위협하는 새로운 위험으로 떠올랐습니다. 정부와 공공기관들이 최근 공공공사 입찰에 담합을 한 건설사들을 상대로 대규모 소송을 진행하거나 준비중이기 때문입니다.

한국가스공사 및 한국철도도시공단은 최근 각각 주배관 공사 및 호남 KTX 공사와 관련해 입찰가격을 담합한 관련 건설사들에게 거액의 손해배상을 요구하는 소송을 냈습니다. 해당 사건들은 모두 공정위로부터 담합 사실이 적발되어 각각 1,746 억 원 및 4,355 억 원의 과징금이 부과된 사건들이었습니다.

그동안 건설사들은 공공사업 관련 입찰담합을 하면 공정위가 과징금을 부과하고 일부 회사를 검찰에 고발하는 것으로 사건이 끝나는 경우가 많았습니다. 그러나 최근 정부는 법무부의 국고 환수송무팀을 정비하여 공공 입찰담합에 손해배상을 적극적으로 요구하기로 정책 기조를 바꾸고 있습니다.

이에 건설사들은 금전적 손실을 우려하고 있으며, 더 나아가 정부와의 소송이 회사 평판에 부정적 영향을 미쳐 결과적으로 해외 사업 수주에도 부정적 영향을 미치지 않을까 우려하고 있는 상황입니다.

[관련 기사]

- [조선비즈 - “이번엔 손해배상 폭탄이”... 정부 입찰담합 줄소송에 건설업계 ‘비상’\(2015. 12. 2.\)](#)

■ 최신 법령 ■

물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률

[법률 제13683호, 2015. 12. 29. 일부개정, 일부 2016. 6. 30. 시행]

1. 개정 이유

임원 중 피성년후견인이거나 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자가 있어 복합물류터미널사업 등록의 취소처분을 받은 법인은 해당 사유가 소멸되면 등록취소 후 2년이 지나지 아니하였다 라도 등록을 할 수 있도록 할 필요가 있습니다.

최근 전자상거래의 급성장과 세계화의 확산 등으로 '온라인 공간'에서의 소비 비중이 급격히 높아짐에 따라, 택배 등 도시물류의 수요가 증가하고 있으며 물류서비스를 기반으로 하는 유통·물류·정보통신산업 등 산업간 융합의 필요성이 대두됩니다. 이러한 추세에 맞춰 도시첨단물류단지 제도를 도입하고 도시 내부에 노후화된 물류시설을 물류·유통·첨단산업이 융복합된 물류단지로 현대화함으로써 도시 내 물류부지를 확충하고 첨단물류 기반시설을 활용한 연관산업의 개발 및 육성을 지원하려는 것입니다.

또한, 도시첨단물류단지개발사업으로 인한 개발이익의 일부를 청년일자리 창출 시설, 물류산업 활성화를 위한 연구개발시설, 국민복지시설 등으로 환수하는 방안을 마련하여, 청년일자리 창출, 신산업 육성, 주민복지 등을 지원하려는 것입니다.

한편, 물류단지에 입주하거나 입주하려는 물류시설의 운영자에 대하여 「건축법」 상 조경(造景) 의무를 면제하여 물류시설과 관련된 규제를 합리적으로 개선하려는 것입니다.

2. 주요 내용

- 가. 도시 내 물류를 지원하고 물류·유통산업 및 물류·유통과 관련된 산업을 육성하기 위한 도시첨단물류단지를 도입하여 국토교통부장관 또는 시·도지사가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시지역에 도시첨단물류단지를 지정·개발할 수 있도록 함(제2조제6호의2 및 제22조의2 신설).
- 나. 하나의 용지에 물류단지시설과 지원시설 등이 복합 입주 가능하도록 하는 복합용지제도를 도입함(제2조제7호의3 신설).
- 다. 물류단지개발사업의 범위에 물류단지시설 및 지원시설의 건축사업을 포함함(제2조제9호).
- 라. 임원 중 피성년후견인이거나 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자가 있어 복합물류터미널 사업 등록의 취소처분을 받은 법인은 해당 사유가 소멸되면 등록취소 후 2년이 지나지 아니하였더라도 등록을 할 수 있도록 함(제8조제2호).
- 마. 국가 또는 지방자치단체가 도시첨단물류단지개발사업 시행자로부터 청년일자리 창출 시설, 공동 사용 물류시설, 물류산업 연구시설 등을 제공받을 수 있는 근거를 마련함(제22조의2 제4항 신설).
- 바. 도시첨단물류단지를 지정하려는 경우 예정지역 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수 및 건축물 소유자 총수 각 2분의 1 이상의 동의를 받도록 함(제22조의3 신설).
- 사. 도시첨단물류단지 내 또는 인근 지역에 주거·문화·복지·교육시설 등을 위한 지원단지를 조성하여 도시첨단물류단지개발사업으로 할 수 있도록 하고, 필요한 경우 주택공급의 기준을 대통령령으로 따로 정할 수 있도록 함(제22조의4 신설).

- 아. 주변 주거환경과 조화가 되는 도시첨단물류단지 개발을 위해 공공주택지구 등을 함께 지정하여 도시첨단물류단지개발사업으로 할 수 있도록 함(제22조의5 신설).
- 자. 도시첨단물류단지의 경우 물류단지 실수요 검증을 실수요검증위원회의 자문으로 갈음할 수 있도록 함(제22조의7).
- 차. 원활한 물류단지 개발을 위하여 물류단지개발실시계획의 승인에 따라 의제되는 인·허가 등에 공장설립등의 승인 등을 추가함(제30조).
- 카. 도시첨단물류단지개발사업의 사업자는 시설의 설치가 완료되지 아니한 토지를 분양 또는 임대할 수 없도록 함(제50조제1항).
- 타. 물류단지에 입주하거나 입주하려는 물류시설의 운영자에 대하여 「건축법」 상 조경(造景) 의무를 면제함(제59조의3 신설).

3. 다운로드 : [물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률](#)

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 법령 ■

주택법

[법률 제13687호, 2015. 12. 29. 일부개정, 2015. 12. 29. 시행]

1. 개정 이유 및 주요 내용

- 가. 법 해석의 혼란을 방지하기 위하여 임대주택의 임차인은 '사용자'가 아님을 명확하게 정의함(제2조제13호).
- 나. 사업계획승인권자가 사업과 무관하거나 과도한 기반시설의 기부채납을 요구하는 것을 방지하기 위하여 주택건설사업의 기부채납을 합리적으로 제한할 수 있는 법적 근거를 마련함.
- 1) 국토교통부장관이 주택건설사업의 기부채납 등과 관련한 운영기준을 고시할 수 있도록 함(제16조의3제2항 신설).
 - 2) 사업계획승인권자는 운영기준의 범위에서 지역여건 또는 사업특성을 고려하여 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있으며, 이 경우 사전에 국토교통부장관에게 보고하도록 함(제16조의3제3항 신설).
- 다. 소규모 공동주택에 대한 지원을 위하여 지방자치단체의 장이 조례에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있음을 명확히 함(제43조제9항).
- 라. 법정형의 편차 조정을 위하여 주택조합의 조합원이 아닌 자로서 주택조합의 가입을 알선하면서 주택가격 외의 수수료를 받거나 그 밖의 명목으로 금품을 받은 자에 대하여 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처하도록 함(제96조제1호 및 제97조제7호).

2. 다운로드 : [주택법](#)

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 판례 ■

대법원 2015. 11. 12. 선고 2013다214970 판결 [보증금]**1. 시안의 개요**

원고 회사는 피고 보조참가인 회사 등과 공동수급체를 구성하여 '안산시 종합운동장 주경기장 건립공사(이하 '이 사건 공사')'를 준공했습니다. 원고와 피고 보조참가인 등은 공동수급체약정에서 이 사건 공사에 관하여 발생한 하자에 대한 하자담보책임을 연대하여 부담하기로 약정했고, 하자보수의무를 보증하기 위해 개별적으로 피고 건설공제조합과 안산시를 보증채권자로 하는 하자보수보증계약을 체결했습니다.

안산시는 피고 보조참가인에게 이 사건 공사에 관하여 발생한 하자의 보수를 요청했습니다. 그런데 피고 보조참가인이 위 하자보수의무를 이행하지 않던 중 회생절차가 개시되었고, 이후에도 피고 보조참가인은 하자보수의무를 이행하지 않았습니다. 이후 원고는 안산시로부터 피고 보조참가인의 부담 부분에 대한 하자보수 요청을 받았으나, 위 회생절차에서 위 하자보수의무를 이행할 경우 피고 보조참가인에 대하여 가지게 되는 장래의 구상권을 회생채권으로 신고하지는 않았습니다. 원고는 피고 보조참가인에 대한 회생절차가 종결된 이후에서야 피고 보조참가인 부담부분에 대하여 하자보수의무를 이행했습니다.

이후 원고는 안산시를 대위하여 피고에 대해 하자보수보증금 지급을 청구했습니다. 원고가 안산시에 피고 보조참가인 부담 부분에 대하여도 하자보수의무를 이행함으로써 원고는 피고 보조참가인에게 구상권을 취득하였고, 동시에 민법 제481조, 제482조 제1항의 규정에 의한 변제자대위에 의하여 보증채권자인 안산시를 대위하여 안산시의 피고에 대한 보증금청구권을 행사할 수 있다고 보았기 때문입니다.

2. 판결의 요지

어느 연대채무자가 자기의 출재로 공동면책이 된 때에는 민법 제425조 제1항에 따라 다른 연대채무자의 부담 부분에 대하여 구상권을 가짐과 동시에 민법 제481조, 제482조 제1항에 따른 변제자대위에 의하여 당연히 채권자를 대위하여 채권자의 채권 및 그 담보에 관한 권리를 행사할 수 있는데, 구상권과 변제자대위권은 원본, 변제기, 이자, 지연손해금의 유무 등에서 내용이 다른 별개의 권리이다.

그리고 채무자에 대하여 회생절차가 개시된 경우에 회생채권자가 자신의 구상권을 회생채권으로 신고하지 아니하여 채무자가 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제251조 본문에 따라 구상권에 관하여 책임을 면한다 하더라도 회생채권자가 채무자에 대하여 이행을 강제할 수 없을 뿐 구상권 자체는 그대로 존속하므로, 회생채권자가 민법 제481조, 제482조 제1항의 규정에 의한 변제자대위에 의하여 채권자를 대위하여 채권자의 채권 및 그 담보에 관한 권리를 행사하는 데에는 영향이 없다.

3. 판결의 의미

채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제251조는 “회생계획인가의 결정이 있는 때에는 회생계획이나 이 법의 규정에 의하여 인정된 권리를 제외하고는 채무자는 모든 회생채권과 회생담보권에 관하여 그 책임을 면한다”라고 규정하고 있습니다. 원고는 피고 보조참가인에 대한 회생절차에서 원고가 피고 보조참가인의 하자보수의무를 대신 이행함으로써 장래에 피고 보조참가인에 대해 갖게 되는 구상권을 회생채권으로 신고하지 않았고, 위 구상권이 회생계획서에서 변제의 대상으로 규정되지 않은 채 회생계획인가결정이 내려졌습니다. 그렇다면, 피고 보조참가인은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제251조에 따라 원고에게 부담하는 구상의무를 면하게 됩니다.

원심은 이러한 점을 고려하여 원고가 변제자대위에 의하여 보증채권자인 안산시를 대위하여

안산시의 피고에 대한 보증금청구권을 행사할 수 없다고 판시했습니다. 변제자대위권 행사의 전제가 되는 구상권이 피고 보조참가인에 대한 회생절차에서 회생채권으로 신고되지 않아 그 소구력을 상실하였고, 실현가능성이 없는 구상권 확보를 위하여 변제자대위를 인정할 수는 없다고 보았기 때문입니다.

그러나 대법원은 연대채무자 부담부분에 대한 '구상권'과 '변제자대위권'은 별개의 권리라는 전제 하에, 채무자가 채무자회생 및 파산에 관한 법률 제251조에 따라 구상권에 관하여 책임을 면한다고 하더라도 회생채권자가 채무자에 대하여 이행을 강제할 수 없을 뿐 그대로 존속하므로, 회생채권자가 변제자대위에 의하여 채권자의 채권 및 그 담보에 관한 권리를 행사하는 데에는 영향이 없다고 판시했습니다. 즉, 원고가 비록 피고 보조참가인에 대한 회생절차에서 피고 보조참가인에 대한 장래의 구상권을 신고하지 않았더라도 위 구상권 자체가 소멸하는 것은 아니므로 원고는 민법 제481조 및 제482조 제1항에 따라 위 구상권의 범위 내에서 안산시를 대위하여 피고를 상대로 보증금청구권을 행사할 수 있습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2015. 11. 12. 선고 2013다214970 판결](#)