

목 차

■ 팀 소개 ■

- 건설금융분쟁자문팀 소개..... 2

■ 건설부동산 칼럼 ■

- 정비사업 공동시행 건설사 선정기준을 둘러싼 논란을 보며 3

■ 화제의 판결 ■

- 추가공사비 소송의 제반 쟁점..... 5

■ 화제의 뉴스 ■

- '권리금 보호법' 시행 9개월...시장은 여전히 분쟁 中..... 9
- 사모 리츠 등록제 도입 등 리츠 활성화 기반 마련.....10
- '부동산 NPL' 운용사 탄생..."개인투자 쉬워진다"12

■ 최신 법령 ■

- 도시 및 주거환경정비법.....13
- 건축법.....17

■ 최신 판례 ■

- 의정부지방법원 2016. 3. 29. 선고 2015노2965 판결 [업무방해]21

■ 팀 소개 ■

건설금융분쟁자문팀 소개

건설금융분쟁자문업무는 부동산개발사업과 관련한 법적 문제, 부동산금융 실무 및 구조에 대한 이해가 필요할 뿐 아니라, 초기대응 및 이후의 단계별 자문에서도 소송을 염두에 두고 대응 조치 및 액션플랜을 세워야 한다는 특징이 있습니다. 따라서, 건설금융분쟁과 관련한 효과적인 자문을 위하여는 부동산금융자문업무의 전문 변호사와 소송전문 변호사가 협업을 하여 고객에게 유기적인 자문을 제공하는 것이 절대적으로 필요합니다.

법무법인 지평의 건설금융분쟁자문팀 소속 자문전문 변호사들은 부동산 프로젝트 파이낸싱, 구조화 금융 등 부동산금융과 관련한 제반 자문업무, 예컨대, 제1금융권, 저축은행 및 증권회사들의 국내외 공동주택 및 오피스개발사업, 골프장개발사업, 국내의 도시개발사업, 산업단지조성사업과 관련하여 다수의 성공적인 자문을 제공하여 왔고, 국내 최고의 전문성을 가지고 있습니다. 건설금융분쟁자문팀 소속 변호사들은 부동산 프로젝트 파이낸싱 관련 분쟁에 대한 소송, 재건축 및 재개발 사업 관련 분쟁 소송, 기타 각종 부동산개발사업 관련 소송에 대하여 승소를 한 많은 사례가 있습니다.

나아가 대형 부동산거래 분쟁에 관여하여 초기부터 소송에 이르기까지 종합적인 자문과 소송수행을 성공적으로 지원한 경험, 호텔 및 오피스텔 개발 사업 관련 공제회의 투자금 회수를 위한 자문 및 소송 수행 등을 통하여 투자금 회수에 성공하는 등 다수의 성과를 거둔 바 있으며, 현재도 많은 부동산개발사업의 사고사업장의 분쟁과 관련하여 지속적인 자문을 제공하여 노하우를 축적해 가고 있습니다.

▶ [건설금융분쟁자문팀 담당변호사 소개](#)(링크)▶ **건설금융분쟁자문팀 사건 문의**

안상훈 파트너변호사

- Tel : 02-6200-1842
- Email: shahn@jipyong.com

■ 건설부동산 칼럼 ■

정비사업 공동시행 건설사 선정기준을 둘러싼 논란을 보며



(법무법인 지평 정원 변호사)

서울시가 마련 중인 '정비사업 공동시행 건설사 선정기준'을 둘러싸고 말이 많습니다.

「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법')이 2015년 9월 1일 법률 제13508호로 개정되었는데 개정 내용 중 공공관리(공공지원으로 명칭이 변경되었습니다)를 받는 정비사업에서 토지등소유자의 과반수 동의시, 시공자를 사업시행인가 전에 선정할 수 있는 예외조항을 신설하였습니다. 조합과 공동으로 정비사업을 시공하는 경우에는 사업시행인가 전에 시공자를 선정해 사업진행이 보다 원활히 추진될 수 있도록 하기 위한 의도였습니다. 해당 조항이 이번 3월 2일부터 시행됨에 따라 서울시는 '정비사업 공동시행 건설사 선정기준'을 마련하고 있는데 공개된 선정기준안이 현재 논란이 되고 있는 것입니다. 공공지원을 받는 사업의 시공자 선정시기가 사업시행인가 후로 획일적으로 규정되어 있는 문제에 대한 대안으로 도시정비법이 개정된 것인데 구체적인 내용을 정하도록 되어 있는 조례에서 개정법의 취지와 달리 종전과 시기적으로 큰 차이가 없는 건축심의 후에야 시공자를 선정할 수 있도록 정하였기 때문입니다.

시공자 선정시기는 도시정비법의 제정 및 개정 과정에서 주요 개정과 논의 대상이었습니다. 시공자 선정시기가 앞당겨질수록 재건축 경기가 과열되고, 선정시기가 늦춰지면 그 반대의 결과가 생긴다는 것이 기본적 인식이었습니다. 조합이 사업을 주도적으로 시행할 수 있는 전문성이나 자금이 부족한 상황에서 전문성을 갖춘 시공사가 사업 초기에 결합해 사업을 이끌어 가는 것의 장점은 명확합니다. 반면 사업 초기 아직 설계도 확정되지 않은 상태에서 시공자가 선정되면 도급계약 변경 과정 등을 통해 조합 측에 부담이 늘어나는 부작용이 있을 수 있다는 점도 부인하기는 어렵습니다. 이러한

논의 끝에 공공관리를 통해 지원하는 사업의 경우 시공사 선정시기를 사업시행인가 후로 한다는 것이 어느 정도 공감을 얻은 면이 있습니다. 하지만 이 같은 입장이 모든 정비사업장에 일률적으로 적용되면서 사업성이 있는 정비사업의 경우도 사업속도가 늦춰지는 부작용이 발생하였고, 이번 도시정비법 개정에서 공동시행사업의 경우는 시공사 선정시기를 앞당길 수 있도록 입법적인 우회로를 만든 것입니다.

하지만 서울시의 공동시행자 선정기준(안)은 이러한 시장의 기대를 저버렸습니다. 종전과 큰 차이 없는 건축심의 후로 시공사 선정시기를 정해 버린 것입니다. 이는 도시정비법의 개정 취지에도 맞지 않고, 조례로 정할 수 있는 위임의 한계를 벗어난 위법의 소지가 있습니다. 서울시에서 시공사 선정 시기에 예민할 수밖에 없는 고민의 지점은 충분히 이해가 됩니다. 하지만 도시정비법이 시행된 지 이제 13년이 넘었고, 우리나라 정비사업 시장도 성숙했습니다. 공동시행은 기본적으로 지분제 방식의 도급계약 체결을 전제로 하는 것일 텐데, 사업성이 좋지 않은 현장은 건설사들도 지분제 계약 체결을 꺼리기 때문에 공동시행방식으로 시공자를 조기에 선정할 객관적 상황이 아닙니다. 즉 이번 도시정비법 개정조항은 사업성이 매우 양호한 일부 정비사업장에만 현실적으로 적용될 수 있는 조항으로 보입니다. 지분제 방식의 공동시행의 위험을 감수할 수 있는 정도의 사업성이 보장되지 않는 이상 선불리 채택할 수 있는 방식이 아니기 때문입니다. 그렇다면 도시정비법의 개정 취지에 부합하도록 조합설립인가 후에 공동시행방식으로 사업을 시행하는 사업장에서는 조기에 시공자를 선정할 수 있는 방안으로 기준안이 마련되어 시장 전체에 긍정적인 활력을 불어넣어 주는 것이 필요한 것이 아닌지 생각해 보게 됩니다.

■ 화제의 판결 ■

추가공사비 소송의 제반 쟁점

[대상판결 : 서울고등법원 2015. 10. 13. 선고 2014나2046561 판결]

1. 들어가며

2016년 2월 23일자 건설경제신문에 “법원, 설계변경 서면증거 없어도 ‘추가공사비’ 지급 첫 판결”이라는 기사가 보도되었습니다. 위 기사는 법원이 추가공사비 소송에서 건설현장의 ‘현실’을 자세히 들여다보기 시작하여, “설계변경과 계약금액 조정 계약서 등 서면 증거가 없는데도, 여러 정황을 고려해 추가공사비를 인정”했다고 판결의 취지를 설명했습니다. 위 기사가 지적하는 건설현장의 ‘현실’이란, “변수가 생길 때마다 추가공사비 지급의 근거가 되는 ‘설계변경계약’을 하는 것이 쉽지 않은 데다가 공공 발주처는 서면으로 증거를 남기지 않으려는 관행이 있고, 시공사 역시 ‘을’의 위치에서 서류를 남기자고 끝까지 요구하기 어려운 상황”을 말합니다. 기사 제목만 보면 비슷한 상황에 있는 수급인에게는 도움이 될 선례가 될 것이 분명한데, 실제 사실관계를 기초로 판결 내용을 자세히 검토할 필요가 있습니다.

2. 사실관계 및 법원의 판단

A와 B는 공동수급체를 구성하여 지방자치단체로부터 하수암거 확충 및 저류조 설치공사를 도급받아 작업을 완료했습니다. 위 공사는 장기계속공사 방식으로 진행되었고, 지방자치단체 공사계약 일반조건(이하 ‘공사계약 일반조건’)은 설계변경으로 인한 계약금액 조정을 규정하고 있었습니다. 계약 체결 당시 야간 작업시간은 오후 10시부터 다음날 오전 6시까지 총 8시간으로 정해져 있었는데, 상급 지방자치단체는 도로점용공사장 교통소통대책 자문회의를 거쳐 작업시간을 오전 1시부터 오전 5시까지로 제한하기로 했고, 관할 경찰청도 같은 취지로 지방자치단체에게 공문을 보냈습니다. 지방자치단체는 A와 B에게 위 공문을 보내며 야간 작업시간을 변경

하라고 지시했고, 실제 야간 작업시간이 줄어들어 약 13억 원의 공사비가 증가했습니다. B의 채권을 양수한 A는 지방자치단체를 상대로 위 증가한 공사비를 청구하는 소송을 제기했습니다.

원고 주장과 관련해서는, ① 야간 작업시간을 제한한 것이 공사비 증액 사유인 설계변경에 해당하는지, ② 수급인이 일반조건에 따라 적법하게 계약금액 조정을 신청했는지 문제 되었고, 피고는 ① 원고가 2012년 12월 29일 피고와 사이에 특별한 이의 유보 없이 공사대금을 확정하기로 합의했고, ② 2012년 12월 31일 이미 확정된 공사대금 전액을 수령하여 원고가 주장하는 증가된 공사비 청구권을 포기했다고 반박했습니다. 법원은 피고의 항변을 배척하여 원고 청구를 인용했습니다.

3. 판결의 분석 및 의미

관급 공사에서 추가공사비 청구가 인정되려면, 설계변경과 같은 실체적 요건과 계약금액 조정 신청이라는 절차적 요건이 모두 구비되어야 합니다. '합의'나 '청구권 포기' 역시 소송 상대방이 일반적으로 항변하는 내용입니다.

도급계약에 편입되어 효력을 갖는 공사계약 일반조건은 '설계변경으로 인한 계약금액의 조정' 항목에서 "설계변경으로 시공방법의 변경, 투입자재의 변경 등 공사량의 증감이 발생하는 경우에는 계약담당자가 계약금액을 조정해야 한다"고 규정하고 있습니다. 설계변경에 야간 작업시간 변경도 포함되는지에 관한 검토가 필요한데, 문언을 엄격하게 해석하면 설계변경이 아니라고 볼 여지도 있습니다. 공사의 설계 자체가 변경된 것은 아니고, 일반조건에서 설계변경의 예를 든 시공방법이나 투입자재가 변경되어 공사량이 증가하는 경우에 해당하지 않는다고 볼 수 있기 때문입니다. 당사자 사이에 설계변경에 관한 처분문서가 작성된 것도 아니었습니다.

대상 판결에서 법원은 설계변경의 의미를 넓게 해석했습니다. 당초 8시간으로 예정된 야간 공사시간이 4시간으로 단축됨에 따라 공사에 투입한 인원·장비 등이 변경되어 공사량이 증가되었고, 시방서(공사계약 일반조건에 따라 설계서에 포함됨)에서 정한 공사시간(주간 07:00~22:00, 야간 22:00~07:00)을 제한한 것은 설계변경에 해당한다고 볼 수 있다고 판단했습니다.

신문기사는 '서면증거'가 없어도 원고가 승소한 것처럼 보도했는데, 대상 판결을 근거로 공사비를 청구하는 소송에서 서면증거가 부족하더라도 승소할 수 있다고 이해하는 것은 주의를 요합니다. 설계변경이나 계약금액 조정 자체에 관한 처분문서는 작성되지 않았지만, 설계변경이 있었다는 사실을 증명할 서증(야간 작업시작을 제한하라는 상급 지방단체나 경찰청의 공문 등)은 소송과정에서 증거로 제출되었을 것이기 때문입니다.

실무상으로는 계약금액 조정신청이 쟁점으로 부각되는 경우가 많습니다. 계약금액 조정은 그 조정사유가 발생하였다고 하여 자동적으로 이루어지는 것이 아니라, 절차상으로 적법한 계약금액 조정신청이 있어야 가능하기 때문입니다(대법원 2006. 9. 14. 선고 2004다28825 판결). 위 사건에서 문제가 된 공사계약 일반조건에서도 "계약상대자의 계약금액조정 청구는 준공대가(장기계속공사의 경우에는 각 차수별 준공대가) 수령 전까지 하여야 조정금액을 지급받을 수 있다."고 규정하고 있었고, 대부분 관급 공사에서는 위와 같은 규정이 포함되어 있습니다.

대상 판결에서는 쟁점이 되지 않았는데, 기술분과위원회의 검증절차에 관한 선례도 있습니다. 대법원은 "공동원가분담금 정산과 관련하여 각 공동수급체의 현장소장으로 구성된 기술분과위원회의 검증을 거치도록 한 것은 어느 공동수급체 구성원이 감리원의 승인 내지 확인 하에 토취장을 변경하여 공사비가 증가한 경우 그 적정성과 타당성을 심사함으로써 공동수급체 구성원들 상호 간에 공정하고 원활한 분담금 정산이 이루어지도록 하는데 그 취지가 있는 것으로서, 이는 공동수급체 구성원들이 공동으로 부담하여야 할 분담금의 유무와 액수를 조사·결정하기 위한 절차일 뿐, 그 자체가 공동원가분담금채권의 발생 요건이라고 볼 수는 없다."고 판시했습니다(대법원 2013. 2. 28. 선고 2011다79838 판결).

청구권 포기도 추가공사비 소송에서 주로 쟁점이 됩니다. 이 사건에서도 3차 공사계약 대금이 3,916,900,000원에서 163,100,000원 증가한 4,080,000,000원으로 변경되었고, 수급인이 도급인에게 "공사에 대하여 계약 내용이 변경됨에 합의하고 하등의 이의를 제기하지 않고 계약자로서의 의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다."라는 합의서를 작성했으며, 증액된 금액을 모두 수령했습니다. 증액된 공사비에 추가공사비가 포함되어 있고, 설령 추가공사비가 반영되지 않았더라도 증액된 공사비를 모두 수령했으니 나머지 공사비를 포기했다는 논리입니다.

위와 같은 항변에 대비하기 위해서는, 공사비 증액 사유에 관한 문서를 남겨두고, 공사대금을 수령할 때도 추가공사비에 이의를 유보해 두어야 합니다. 위 사건에서도 공사비 증액은 다른 사유(상수관 이설 등에 따른 설계변경) 때문이고 공사시간 단축 변경에 따른 추가공사비가 반영되었다고 볼 자료가 없다는 사실, 수급인이 공사시간 변경에 따른 공사비 증액을 여러 차례 요청하고 공사대금 수령 전날에도 "준공이 되었어도 협의 및 법의 판결 결정시 종전의 계약금액 증액 요청 건은 유효하다."는 공문을 보낸 사실, 수령 후에도 공사시간 단축으로 인한 공사비 증액을 요청한 사실 등이 참작되어 도급인의 항변이 배척되었습니다. 법원은 "계약 내용이 변경됨에 합의하고 이의를 제기하지 않는다."는 합의를 "수급인과 도급인 쌍방이 합의하여 변경한 내용에 한하여 이의를 제기하지 않는다."는 의미로 엄격하게 해석했습니다.

4. 시사점

설계변경의 범위를 넓게 판단했다는 의미는 있으나, 대상 판결을 "설계변경 서면증거 없어도 '추가공사비' 지급 첫 판결"이라고 확대 해석하기는 어려워 보입니다. 앞서 살펴본 것처럼 위 판결은 증거에 따라 사실관계를 판단한다는 재판의 기본 원칙을 준수하고 있다고 볼 수 있기 때문입니다. 서면증거가 없음에도 단순히 여러 정황을 근거로 원고 청구가 인용된 것이 아니라, 원고는 계약금액조정신청 등을 포함하여 계약 상대방을 상대로 적극적인 의사를 표시했고, 그와 같은 사실을 증거로 제출하여 추가공사비에 관한 요건사실을 입증했기 때문입니다. 본문에서 살펴본 것처럼 추가공사비 청구는 실체적, 절차적 요건 모두 문제 될 수 있으므로, 분쟁이 발생할 소지가 있을 때는 미리 법률 전문가와 상의하여 소송에 대비한 자료 및 제반 절차를 준비할 필요가 있습니다.

■ 화제의 뉴스 ■

'권리금 보호법' 시행 9개월...시장은 여전히 분쟁 中

지난해 5월 13일자로 일부 개정(2015년 5월 13일 시행)된 상가건물임대차보호법(이하 '상가임대차법')은 권리금에 관한 내용을 법제화하였습니다. 주요 내용으로는 권리금의 정의 규정(제10조의3), 임차인의 권리금 회수기회 보호(제10조의4), 표준권리금계약서 작성 권장(제10조의6), 권리금 평가 기준 고시(제10조의7) 등이 있습니다.

위 규정들은 기본적으로 권리금을 지급하고 입주한 임차인이 임대차계약 종료 시 권리금을 다시 회수할 수 있는 권리를 보호하기 위해 입법화된 것입니다. 그런데 상가임대차법은 임차인의 권리금 회수권리를 규정해 두면서도 동시에 그에 대한 예외를 규정해 두고 있어 실무적으로는 그러한 예외 규정으로 인해 임차인이 권리금을 회수하지 못하는 경우가 다수 발생하고 있습니다.

특히 상가임대차법에 따르면 임대차목적물인 건물을 타법에 따라 철거 또는 재건축하는 경우 등에는 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 보호해 주지 않아도 되는데(상가임대차법 제10조의4 제1항 단서, 제10조 제1항 제7호) 실무적으로 위 규정이 가장 문제가 되고 있습니다. 현재 임대차 분쟁 사례 중 60% 이상이 재건축 건물에서 발생하고 있기 때문입니다. 따라서 상가임대차법상 권리금 회수기회가 임차인들에게 실질적으로 보장되고 있지 않다는 비판이 제기되고 있습니다.

또한 상가임대차법에 따라 임차인이 권리금 회수기회를 보호받기 위해서는 임대차계약기간 만료 3개월 전부터 신규 임차인을 주선해야 하는데, 임대인이 그러한 절차에 협조를 하지 않는다거나 협조하더라도 신규임차인이 받아들이기 힘든 임대료나 계약기간(1년)을 제시함으로써 사실상 신규 임차인 주선을 어렵게 만들고 결과적으로 권리금 회수를 불가능하게 만드는 일도 발생하고 있습니다.

이러한 상황을 방지하기 위해 전문가들은 법개정에 맞춰 임대인과 임차인간 상생, 협력이 필요하다고 의견을 내놓고 있습니다.

[관련 기사]

- [조세일보 - '권리금 보호법' 시행 9개월...시장은 여전히 분쟁 中\(2016. 2. 16.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

사모 리츠 등록제 도입 등 리츠 활성화 기반 마련

사모형 위탁관리 리츠의 설립을 기존의 인가제에서 등록제로 전환하는 내용의 국토교통부 보도자료가 발표되었습니다. 국토교통부는 이와 같은 내용을 담은 부동산투자회사법 일부개정안이 지난해 12월 28일 국회 본회의를 통과하여 2016년 1월 19일 공포되었습니다. 시행일은 공포일로부터 6개월 후가 됩니다.

부동산투자회사법에 따르면 리츠는 원칙적으로 영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에 발행하는 주식 총수의 30% 이상을 일반의 청약에 제공해야 하는 의무가 있는데(부동산투자회사법 제14조의8 제2항), 만약 부동산투자회사법 시행령에 열거된 주주(지자체, 국민연금공단, 행정공제회 등 24개 기관)이 리츠 주식의 30% 이상을 취득하는 등의 경우에는 그러한 주식 일반 청약의무가 면제가 됩니다(부동산투자회사법 제14조의8 제3항, 동법 시행령 제12조의3). 위 보도자료에 의하면 이와 같이 주식의 공모의무가 면제되는 리츠를 사모형 리츠로 칭하고 있습니다.

이를 통해 사모 리츠 진입심사의 행정기간을 대폭 단축할 수 있어, 리츠의 적기 투자 가능성을 높이고, 사모펀드 등 유사 상품과의 규제차익을 일부 해소할 수 있을 것으로 기대됩니다. (사모)펀드의 경우 지난 2013년 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 개정을 통해 펀드의 등록제를 이미 도입한 바 있습니다(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제182조 제1항). 다만 공모형 리츠의 경우에는 변동 없이 기존의 인가제가 유지될 예정입니다.

한편, 위 부동산투자회사법 일부개정안에는 리츠가 주식을 10% 이상 취득할 수 있는 업종에 리츠의 위탁운영 자회사도 포함될 예정입니다. 즉, 기존에는 리츠가 주식을 10% 이상 취득할 수 있는 업종이 부동산을 개발하는 한시회사나 시설관리회사 등으로 한정되어 있었는데, 여기에 리츠 소유 부동산에서 호텔업, 물류업 등을 위탁받아 운영하는 자회사도 포함되게 된 것입니다. 국토교통부

는 이를 통해 호텔업, 물류업 운영사가 리츠의 자회사로 편입되어 투자자들과 위험을 분담하고, 리츠로부터 안정적인 위탁운영 수수료를 획득하는 구조를 선호하게 될 것으로 예상하고 있습니다. 그리고 리츠로서도 자회사에 대한 지분투자로 일정한 운영수익을 기대할 수 있게 될 것입니다.

[관련 기사]

- [국토교통부 - 사모 리츠 등록제 도입 등 리츠 활성화 기반 마련\(2016. 1. 18.\)](#)

■ 화제의 뉴스 ■

'부동산 NPL' 운용사 탄생... "개인투자 쉬워진다"

국내 최초로 개별 부동산 부실채권(NPL)을 전문적으로 운영한 후 투자자들에게 수익을 나눠주는 투자운용사가 설립될 예정으로 시장 및 투자자들의 관심을 모으고 있습니다. 부실채권(NPL)이란 은행 등 금융권이 원금이나 이자를 3개월 이상 회수하지 못한 부실대출을 말합니다.

기존의 NPL 매각은 은행 등이 보유하고 있는 NPL 채권을 그 부실의 정도 등 채권의 성격에 따라 일정한 묶음(pool)으로 나눈 후 이를 투자사, 특히 기관투자자들에게 일괄 매각하는 방식으로 이루어져 왔습니다. 매각 방식은 공개입찰이나 또는 수의매각에 따라 진행되어 왔으며, 유동화전문회사는 NPL 매수인으로부터 다시 NPL 채권을 매입하여 자산유동화에 관한 법률에 따라 유동화를 하는 경우도 있어왔습니다.

신설 예정인 투자운용사는 기존의 매각 방식과는 달리 개별 NPL 채권의 매각에 집중할 계획을 세우고 있습니다. 그리고 NPL 채권과 관련된 유치권, 지상권 등 권리관계가 복잡한 채권만을 매입하여 이들 권리관계를 해결해 가치 상승을 통해 차익을 거두는 방식으로 투자를 진행할 예정입니다.

기존에 NPL 매수인이 기관투자자들에 한정되었던 이유는 NPL 채권을 둘러싼 권리관계가 복잡하여 개인들이 이를 분석하여 투자 수익을 예측하기가 어려웠기 때문이었습니다. 따라서 전문가들은 금번 투자운용사 설립을 계기로 NPL 시장에 개인투자자들의 참여가 늘어날 것으로 전망하고 있습니다.

또한 다른 투자자산과 달리 펀드 투자가 활성화되어 있지 않은 NPL 시장에서 위 투자운용사의 설립은 개인투자자가 참여하는 NPL 펀드 설립을 촉진시켜 NPL 시장의 대중화에도 기여할 수 있다는 예측도 나오고 있습니다.

[관련 기사]

- 머니투데이 - [단독]'부동산 NPL' 운용사 탄생... "개인투자 쉬워진다"(2016. 3. 4.)

■ 최신 법령 ■

도시 및 주거환경정비법

[법률 제13912호, 2016. 1. 27. 일부개정, 일부 2016. 7. 28. 시행]

1. 개정 이유

사업성 부족과 복잡한 사업절차로 장기간 정체되고 있는 정비사업장이 증가함에 따라 정비사업의 사업성을 개선하고 절차를 간소화할 필요성이 대두되었습니다.

이에 개정 도시 및 주거환경정비법은 오피스텔의 건축을 허용하고, 정비구역 지정·해제 권한을 도지사로부터 시장, 군수로 이양하며, 기부채납에 대한 현금 납부를 허용하는 등 정비사업의 사업성 개선을 위한 규정을 마련하였습니다.

또한 재건축사업의 동별 동의요건을 완화하며, 공공이 시행하는 주택재개발사업에는 국·공유지를 시행자에게 무상양여할 수 있도록 하였습니다.

한편, 조합 청산인의 임무를 법률에 명시하고 이를 위반하는 경우 처벌하도록 함으로써 청산절차가 투명해질 수 있도록 하였습니다.

나아가 안전사고 우려가 높은 공동주택에 대한 신속한 정비사업을 위하여는 사업절차를 간소화하고 인센티브를 부여하는 등 현행 제도의 미비점을 보완하여 도시 재정비 기능이 강화될 수 있도록 그 근거를 마련하였습니다.

2. 주요내용

가. 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있는 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자

치도지사 또는 시장은 도시·주거환경정비기본계획을 수립하지 아니하고 정비사업을 시행할 수 있도록 함(제3조 제1항단서).

- 나. 도지사가 가지고 있는 정비계획 수립 및 정비구역 지정·해제 권한 등을 시장 및 군수에게 이양하도록 함(제4조, 제4조의3, 제4조의4 및 제5조).
- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기부채납 규정에도 불구하고 용도지역 변경 등을 수반하는 정비사업 시행 시 사업시행자가 대지 가액의 일부에 해당하는 금액을 현금으로 납부하도록 허용함(제4조 제10항 및 제14항 신설).
- 라. 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있는 경우 정비계획의 입안 제안할 수 있는 자를 지정개발자 또는 주택공사 등으로 확대함(제4조 제4항).
- 마. 주택재개발사업 및 주택재건축사업에 의하여 건설하여 공급할 수 있는 건축물에 오피스텔을 추가하되, 준주거·상업지역에서 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하까지만 허용함(제6조 제2항, 제3항 및 제7항).
- 바. 시장·군수가 사업시행자를 지정할 수 있는 대상에 주택공사 등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동시행하는 경우를 포함함(제8조 제4항).
- 사. 지정개발자 약칭에서 함께 규정하고 있는 지정 요건을 분리하여 별도로 규정함(제8조 제4항 후단 신설).
- 아. 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있어 지정개발자를 사업시행자로 지정할 수 있는 요건에 주택의 구조안전상 사용제한·사용금지를 추가함(제8조 제4항 제1호).
- 자. 토지등소유자의 과반수 동의 시 시장·군수가 지정개발자 또는 주택공사등이 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행할 수 있도록 함(제9조 제1항).

- 차. 조합임원이 6개월 이상 선임되지 아니한 경우, 시장·군수는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있도록 함(제15조 제6항 후단 및 제21조 제5항·제6항 신설).
- 카. 조합설립 시 동별 구분소유자의 동의 요건을 2분의 1 이상으로 완화하고, 동별 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의요건을 삭제함(제16조 제2항).
- 타. 시공자등이 조합등에 대한 채권의 일부를 포기하는 경우에도 「조세특례제한법」 제104조의26에 따라 해당 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입할 수 있도록 함(제16조의2 제7항).
- 파. 추진위원회 또는 조합설립을 위하여 서면동의서를 작성하는 경우 시장·군수가 검인(檢印)한 서면동의서를 사용하도록 하며, 검인을 받지 아니한 동의서는 효력이 발생하지 아니한 것으로 함(제17조 제2항 신설).
- 하. 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관 지방이전 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 정비구역 내 토지 또는 건축물을 양수한 자 모두를 조합원으로 봄(제19조 제1항 단서 신설).
- 거. 지정개발자를 통하여 긴급히 정비사업을 시행하는 경우 정비구역안의 토지소유자의 동의요건을 면제함(제28조 제6항).
- 너. 긴급히 정비사업을 시행하는 경우 법적상한용적률까지 건축을 허용하고, 이에 따른 소형주택 공급의무를 면제함(제30조의3 제2항 및 제42조 제4항).
- 더. 용적률 완화에 따른 소형주택은 원칙적으로 장기공공임대주택으로 건설하고, 예외적으로 분양전환 임대주택으로 활용하는 것을 허용함(제30조의3 제6항 단서 신설).

- 러. 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관 지방이전 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 정비구역 내 토지 또는 건축물을 양수한 자에 대하여는 양수한 주택 수만큼 우선공급을 허용함(제48조 제2항 제7호 나목).
- 머. 국가 또는 시·도가 보조하거나 융자하는 정비기반시설 건설에 소요되는 비용의 일부를 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역에 대하여는 우선 보조하거나 융자할 수 있도록 함(제63조 제1항).
- 버. 국유지·공유지의 무상양여 대상사업의 범위를 도시영세민을 집단 이주시켜 형성된 재개발구역으로 확대함(제68조 제1항부터 제3항까지).
- 서. 자료공개 의무 등 청산인의 임무를 규정함(제81조 제1항 및 제2항).
- 어. 시장 및 군수는 정비기금을 설치할 수 있도록 하고, 기부채납에 갈음하여 현금으로 납부 받은 금액을 정비기금의 재원에 추가하도록 함(제82조 제1항 단서 및 제2항 제4호의2 신설).
- 저. 전문조합관리인의 경우에도 추진위원장 및 조합임원에 준하여 처벌할 수 있도록 함(제84조, 제84조의3 제2호·제5호, 제85조 제5호 및 제86조 제1호·제6호·제7호).
- 처. 뇌물죄 적용에 있어 공무원 의제대상에 청산인을 추가함(제84조).
- 커. 자료 미공개 및 거부, 속기록 미작성 등을 위반한 청산인에게도 벌칙을 부과함(제86조).

3. 다운로드 : 도시 및 주거환경정비법

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 법령 ■

건축법

[법률 제14016호, 2016. 2. 3. 일부개정, 일부 2016. 8. 4. 시행]

1. 개정 이유

건축물 건축과정에서 발생하는 부실 설계·시공 등으로 인하여 건축물 안전사고가 발생하고 있어, 이러한 불법행위를 근절할 필요성이 대두되어 왔습니다. 이에 개정 건축법에서는 설계자, 공사시공자 및 공사감리자 등 건축관계자의 책임을 강화하고, 착공 전 면밀한 안전 검토 체계 구축 및 소규모 건축물 등에 대한 감리 체계를 개선하기 위해 관련 규정을 마련하였습니다.

또한, 정기점검 및 수시점검의 대상에서 제외되어 있는 소규모 노후 건축물의 안전사고를 예방하고 서민들의 생명과 재산을 보호하기 위하여 안전점검을 실시토록 하는 규정을 마련하였습니다.

나아가 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하기 위하여 이번 개정법에서 특별건축구역과 건축협정제도의 활성화 대책을 마련하였습니다.

2. 주요내용

가. 제조업자, 유통업자 정의 신설 및 의무 부여(제2조 제1항 제12호의2·제12호의3 및 제24조의2 신설)

- 1) 건축물의 건축 등에 사용하는 건축자재를 제조하는 제조업자 및 납품하는 유통업자의 정의를 도입함.

- 2) 건축물의 안전과 기능 등에 지장을 주지 아니하도록 건축 등에 사용하는 건축자재의 제조·보관 및 유통에 대한 제조업자와 유통업자에게 의무를 부여함.
- 나. 초고층 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 건축허가 전에 국토교통부장관이 지정한 공공기관에서 구조 및 인접 대지의 안전성에 대한 종합적인 검토 및 평가를 하도록 기준을 신설하고 평가결과를 공개하도록 함(제13조의2 신설).
- 다. 건축주는 공사현장을 관리·감독하는 현장대리인을 지정·배치하여야 하고, 현장대리인을 배치하지 아니한 건축주와 현장을 이탈한 현장대리인에 대하여는 벌칙 및 과태료를 부과함(제24조제6항, 제111조 제3호의2, 제113조 제3항 신설).
- 라. 허가권자의 공사감리자 지정 및 감리비용 관리 체계 마련(제25조 제2항, 제11항 및 제12항 신설)
- 1) 소규모 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 허가권자가 공사감리자를 직접 지정함.
 - 2) 허가권자가 공사감리자를 지정한 경우 사용승인 전에 감리 계약서에 따라 감리비용이 지불되었는지를 확인하고, 관련 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정함.
- 마. 건축관계자등에 대한 업무제한 제도 도입(제25조의2 신설)
- 1) 대통령령으로 정하는 주요 건축물에 대하여 건축관계자등이 건축법 제40조, 제41조 등을 위반하거나 중대한 과실로 건축물의 기초 및 주요구조부에 중대한 손괴를 일으켜 사람을 사망하게 한 경우에 1년 이내에서 업무정지를, 대통령령으로 정하는 규모 이상의 재산상 피해가 발생한 경우에는 최초 적발 시 6개월 이내, 그로부터 2년이 지나기 전에 재차 적발 시 1년 이내의 업무정지를 명할 수 있도록 함.

- 2) 제40조, 제41조 등을 위반한(사망사고 및 재산상 피해 제외) 경우와 제28조를 위반하여 가설시설물이 붕괴한 경우에는 시정명령 후 시정조치 불이행시 3개월 이내, 2년 이내 재적발시 3개월 이내, 3차 적발시 1년 이내에서 업무정지를 명할 수 있도록 함.
- 바. 관계전문기술자의 참여 자격 및 의무 사항을 명시하고, 부속구조물을 설치하는 경우 관계전문기술자의 협력을 받도록 함(제67조 제1항 및 제87조 제1항).
- 사. 소규모 노후 건축물에 대하여 허가권자가 안전점검을 실시하는 한편, 소유자 등에게 안전점검 실시를 요구할 수 있고, 이 경우 신속한 점검이 필요하면 점검비용을 지원할 수 있도록 함(제35조제3항 신설).
- 아. 특별건축구역의 지정대상 확대를 위하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역을 특별건축구역으로 지정할 수 없는 구역에서 제외하고, 이 구역을 특별건축구역으로 지정할 때에는 국방부장관과 사전 협의함(현행 제69조 제2항 제5호 삭제, 제69조 제3항 신설).
- 자. 현재 특별건축구역 내에서 모니터링 대상으로 지정된 건축물의 건축주 또는 소유자는 모니터링 보고서를 사용승인 시 허가권자에게 제출하여야 하고, 또한 사용승인일부터 10년까지 정기적으로 모니터링 보고서를 제출하도록 하고 있어 건축주 등에게 시간적·경제적 부담으로 작용하고 있으므로 건축주 등이 아닌 국토교통부장관 및 허가권자가 직접 모니터링을 하거나 분야별 전문가 등에게 용역을 의뢰할 수 있도록 개선함(제72조 제7항, 현행 제75조 제2항 삭제, 제76조 제2항 및 제77조 제2항 등).
- 차. 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여 용적률 기준을 적용하지 아니할 수 있도록 함(제73조 제1항 제1호).

- 카. 건축협정구역에 건축하는 건축물에 대하여 건폐율, 용적률 및 높이제한 등의 건축기준과 「주택법」의 일부 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 함(법률 제13785호 건축법 일부개정 법률 제77조의13 제6항 신설).
- 타. 국토교통부장관 등이 건축물 건축에 관한 자료 제출 요청 및 지도·감독의 대상에 관계전문기술자를 추가함(제87조 제1항).
- 파. 건축물 안전영향평가를 하는 자와 건축자재를 점검하는 자의 벌칙 적용 시 공무원으로 간주함(제105조).

3. 다운로드 : [건축법](#)

<출처 : 국가법령정보센터>

■ 최신 판례 ■

의정부지방법원 2016. 3. 29. 선고 2015노2965 판결 [업무방해]

1. 사안의 개요

피고인(유치권 행사자, 이하 '피고인')은 이 사건 토지의 매수인들로부터 토지조성공사를 위임받아 진행하였는데, 공사를 마친 다음 대금을 지급받지 못하자 공사현장에서 철수하였습니다. 이후 피고인은 공사대금을 지급하지 않는다는 이유로 2014년 12월 1일부터 2014년 12월 2일 경까지 위 공사 현장의 출입구에 컨테이너를 가져다 놓아 공사차량이 출입하지 못하게 하고, 2014년 12월 3일 9시 30분경부터 2014년 12월 3일 10시 30분경까지 작업 중인 포크레인 앞을 가로막으며 욕설을 하고 겁을 주는 등 소란을 피워 포크레인 기사가 공사현장에서 철수하게 하였습니다. 피고인은 위와 같은 행위로 이 사건 토지 매수인인 피해자의 토지조성공사 업무를 방해하였다는 죄목으로 기소되었습니다.

피고인은 제1심에서 위 범죄사실이 유치권을 행사한 것으로서 정당행위라고 주장하였지만, 법원은 목적물의 점유는 유치권의 성립요건이자 존속요건이므로 피고인이 공사를 중단하고 현장에서 철수하여 점유를 상실한 이상 피고인은 적법한 유치권자라고 할 수 없다고 판단하였습니다. 이후 피고인은 위 범죄사실이 유치권을 행사한 것이고, 유치권이 소멸하였다고 하더라도 형법 제20조의 정당행위에 해당한다고 주장하며 항소하였습니다.

2. 판결의 요지

유치권 행사의 주장에 대해서, 항소심은 제1심과 마찬가지로 피고인이 유치권자로서 이 사건 공사현장을 점유하여 왔다고 하더라도 공사 현장에서 철수하여 그 점유를 상실한 이상 피고인의 유치권은 소멸하였다고 보는 것이 상당하다고 판단하였습니다.

정당행위 주장에 대해서는, i) 피고인은 스스로 공사현장에서 철수하였으므로 점유의 상실은 있지만, 침탈은 있다고 볼 수 없어 민법 제209조 제2항 등에 따라 함부로 타인을 배제하고 점유를 회복할 수 없고 ii) 공사대금 청구소송을 제기하는 방법으로 자신의 권리구제를 도모해야지 임의로 공사현장을 점거해서는 안 되는 것인바, 수단 내지 방법의 상당성이 결여되어 형법 제20조의 정당행위로 평가받을 수 없다고 판단하였습니다.

항소심은 위와 같은 판단에 따라 피고인의 업무방해 사실에 대해서는 제1심과 동일하게 결론을 내렸습니다. 다만 피고인의 양형부당 주장을 받아들여서 원심판결을 파기하고 형의 선고를 유예하였습니다.

3. 판결의 의미

대상판결은 유치권자였던 자가 점유를 상실하였다면, 이후 법적인 절차를 거치지 않고 자력으로 점유를 회복하는 것이 업무방해죄가 된다는 점을 분명히 하였습니다. 민법 제328조는 유치권은 점유의 상실로 인하여 소멸한다고 정하는 바, 점유는 유치권의 성립요건인 동시에 존속요건이기 때문에 점유의 상실에 의하여 유치권이 소멸하는 것입니다. 유치권자가 스스로 타인의 토지에 대한 점유를 상실한 이후에 자력으로 점유를 회복하였을 때 이를 업무방해죄로 의율할 수 있는지가 문제됩니다. 본 판결에서는 설령 이전에 공사현장을 점유하여 유치권을 갖고 있었다고 하더라도, 스스로 현장에서 철수하여 점유를 상실한 이상 유치권이 소멸하며, 따라서 이후에 공사장의 출입구를 막은 행위가 업무방해죄에 해당한다는 점을 명확히 한 것입니다.

참고로 수원지방법원 2009. 10. 13. 선고 2009노3197 판결에서도, 공장건물 관리자인 피고인이 피해자의 공장 내 기계 반출 업무를 방해한 사안에 대해서 위와 같은 취지의 판단을 한 바 있습니다. 피고인은 유치권자이므로 업무방해죄가 성립하지 않는다는 항소 이유에 대해서, 법원은 피고인은 기계를 보관한 비용에 관해서 피해자 소유의 기계에 대해 유치권을 주장할 수 있었지만, 피고인이 비용에 관한 아무런 청구를 아니한 채 피해자에게 기계를 인도하였다면, 이후에 유치권을 주장할 수는 없다고 하였습니다.

4. 다운로드 : [의정부지방법원 2016. 3. 29. 선고 2015노2965 판결 \[업무방해\]](#)