(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

SERIES 07 / 07
2026. 11.

07

LEGAL INTERPRETATIONS & PRECEDENTS

질의회신&판례 법령집

07 신탁공매 분양촉진 및 분양대행업무

TRUST AUCTION & SALES AGENCY

238	191	47	4
수록 항목	질의회신·유권해석	대법원 판례	적용 법령 묶음

법제처 법령해석 127 · 중앙부처 회신 64 · 대법원 판례 47

무료 배포 · 열람·사용 자유 · 재편집 불가

KOREA COMPENSATION BOARD · SINCE 2008 ·
한국보상원
EST. 2008

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

손실보상·사업부지 확보 전문

2008년 이후 18년 · 누적계약 217개 사업장 · 손실보상 업무완료 184건

www.bosangwon.com · 1588-6836

일러두기

무엇을 담았나

국가법령정보센터에 공개된 법제처 법령해석례와 국토교통부 등 중앙부처 회신을 기간 제한 없이 살펴, 사업부지 확보·보상 실무에서 같은 질문이 반복된 쟁점을 골라 분야별로 정리했습니다. 업무마다 관련 대법원 판례의 판시사항과 판결요지를 핵심만 간추려 함께 실었습니다. 기본조사는 국토교통부 고시 (기본조사서 작성기준)를 해설했습니다.

읽는 방법

질문 옆 표시가 결론입니다. 예 그렇다 · 아니오 그렇지 않다 · 기준 기준·방법을 알려 준 회신. 판례는 판시사항의 (적극)을 예, (소극)을 아니오로 표시했습니다. 결론 문장의 **노란 형광** 부분이 핵심입니다.

출처 표시

각 항목 아래에 법제처 국토교통부 국토부 유권해석 감정평가사협회 국토부 고시 대법원 판례 와 안건·문서·사건번호, 회신일·선고일을 적었습니다. 판례 원문은 국가법령정보센터 판례에서 볼 수 있습니다. 법제처·국토부 회신은 국가법령정보센터(law.go.kr)에서, 유권해석·협회 회신은 중앙토지수용위원회 「2026 토지수용 업무편람」 해당 쪽에서 원문을 볼 수 있습니다.

주의

국토교통부 등 중앙부처 회신은 법제처 판단이 아닌 소관 부처의 1차 해석입니다. 모든 해석은 회신 당시 법령 기준이며, 구법 표시 항목은 이후 조문이 바뀌었으니 현행 법령을 함께 확인하십시오. 이 자료는 법률 자문이 아닙니다.

저작권

본 질의회신&판례 법령집은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주) 한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 법령집은 (주) 한국보상원이 자료를 선별·배열·요약한 편집저작물로서 저작권법의 보호를 받습니다. 인쇄된 책자를 원하시면 1588-6836으로 문의해 주십시오.

차례

07 **신탁공매 분양촉진 및 분양대행업무** 업무 관련 법령 4개 · 질의회신 191건 · 판례 47건 **238건**

07

신탁공매 분양촉진 및 분양대행업무

업무 관련 법령 4개 · 질의회신 191건 · 판례 47건

적용 법령(법률·시행령·시행규칙·고시·조례): 건축물분양법 37건 · 신탁법 51건 · 주택법 78건 · 부동산개발업법 25건 · 대법원 판례 47건

「건축물의 분양에 관한 법률」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 37건

Q1 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 같은 호 나목에 따른 공공분양주택이 함께 있는 공동주택단지의 관리에 관하여 혼합주택단지의 관리에 관한 규정인 「공동주택관리법」 제10조가 적용되는지? **예**

A 이 사안의 경우, **「공동주택관리법」 제10조가 적용됩니다**.

법제처 법령해석 **26-0528** · 2026. 10. 13. · 민원인

Q2 건축물분양법 제6조제5항 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따른 수의계약으로 분양계약을 체결하는 경우(이하 "이 사안의 경우"라 함), 분양사업자는 최초로 납부하는 중도금을 계약일부터 1개월 이내에 받을 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **분양사업자는 최초로 납부하는 중도금을 계약일부터 1개월 이내에 받을 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **26-0398** · 2026. 7. 15. · 국토교통부

Q3 건축물분양법 제6조제5항 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따른 수의계약으로 분양계약을 체결하는 경우(이하 "이 사안의 경우"라 함), 분양사업자는 최초로 납부하는 중도금을 계약일부터 1개월 이내에 받을 수 있는지? **아니오**

A 이 사안의 경우, **분양사업자는 최초로 납부하는 중도금을 계약일부터 1개월 이내에 받을 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **26-0306** · 2026. 7. 15. · 민원인

Q4 부동산임대업이 산업단지관리기본계획상 입주대상업종에 포함되지 않은 경우 해당 산업단지 안의 지식산업센터를 공장 용도로 분양받은 자가 그 사업장을 제3자에게 임대할 수 있는지 여부?

아니오

A 이 사안의 경우, **해당 산업단지 안에 설립된 지식산업센터의 사업장을 공장 용도로 분양받은 A는 산업집적법 제15조제2항에 따른 사업개시의 신고를 한 후에 그 사업장을 제3자에게 임대하기 위하여 '부동산임대업'으로 관리기관과 입주계약을 체결할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0833** · 2023. 12. 15. · 민원인

Q5 부동산임대업이 산업단지관리기본계획상 입주대상업종에 포함되지 않은 경우 해당 산업단지 안의 지식산업센터를 공장 용도로 분양받은 자가 그 사업장을 제3자에게 임대할 수 있는지 여부?

아니오

A 이 사안의 경우, **해당 산업단지 안에 설립된 지식산업센터의 사업장을 공장 용도로 분양받은 A는 산업집적법 제15조제2항에 따른 사업개시의 신고를 한 후에 그 사업장을 제3자에게 임대하기 위하여 '부동산임대업'으로 관리기관과 입주계약을 체결할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-1030** · 2023. 12. 15. · 충청북도 음성군

Q6 분양신고를 마친 건축물의 지역이 조정대상지역으로 지정된 이후 수의계약의 방법으로 해당 건축물을 분양받은 자가 전매행위 제한의 적용대상인지 여부?

기준

A **이 사안의 경우 건축물분양법 제6조제5항 전단 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 건축물을 분양받은 자는 같은 법 제6조의3제1항에 따른 전매행위 제한의 대상이 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0582** · 2022. 8. 29. · 민원인

Q7 분양신고를 마친 건축물의 지역이 조정대상지역으로 지정된 이후 수의계약의 방법으로 해당 건축물을 분양받은 자가 전매행위 제한의 적용대상인지 여부?

기준

A **이 사안의 경우 건축물분양법 제6조제5항 전단 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 건축물을 분양받은 자는 같은 법 제6조의3제1항에 따른 전매행위 제한의 대상이 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0588** · 2022. 8. 29. · 민원인

Q8 건축물분양법 제6조의3제1항 전단 및 같은 법 시행령 제9조의3제2항에 따라 전매제한건축물의 전매등이 제한되는 기간의 시기(始期)는 분양계약을 체결한 날인지 아니면 사용승인일인지? **예**

A 이 사안의 경우 전매제한건축물의 전매등이 제한되는 기간의 시기는 분양계약을 체결한 날입니다.

법제처 법령해석 **22-0080** · 2022. 7. 6. · 민원인

Q9 같은 법 제6조제4항에 따른 분양계약 체결 이후 건축물의 사용승인 전에, 건축물을 분양받은 자가 분양받을 자의 지위(이하 "분양권"이라 함)의 2분의 1을 배우자에게 증여하고, 그 이후 배우자와 자신의 분양권 전부를 제3자에게 매매하는 경우, 같은 법 제6조의3제2항에서 금지하는 2명 이상에게 전매하는 행위에 해당하는지? **예**

A 이 사안의 경우 건축물분양법 제6조의3제2항에서 금지하는 2명 이상에게 전매하는 행위에 해당합니다.

법제처 법령해석 **21-0468** · 2021. 8. 25. · 민원인

Q10 재정비촉진지구 변경지정 · 고시를 한 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제33조제1항에 따른 토지 또는 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관한 질의 **예**

A 이 사안의 경우 도시재정비법 제33조제1항의 기준일은 재정비촉진지구 변경지정 · 고시가 있은 날을 의미합니다.

법제처 법령해석 **21-0156** · 2021. 5. 21. · 인천광역시

Q11 2018. 1. 25. 이후 분양신고를 마친 건축물이 소재한 지역이 이후 조정대상지역으로 지정된 경우 전매행위 제한이 적용되는지 여부? **아니오**

A 이 사안의 경우 건축물을 분양받은 자는 건축물분양법 제6조의3제1항에 따른 전매행위 제한의 적용대상이 아닙니다.

법제처 법령해석 **20-0487** · 2020. 12. 25. · 민원인

Q12 3주택 이상 소유자가 2019년 12월 4일 전에 공동주택 분양계약을 체결하고 2019년 12월 4일 이후 배우자에게 분양권 지분의 50%를 증여한 경우 배우자의 부동산 취득세율 산정 기준에 관한 질의 **기준**

A 이 사안의 경우 배우자의 부동산 취득세율 산정시 해당 주택은 「지방세법 시행령」 부칙 제5조의 적용 대상이 아니므로 "1세대 4주택 이상에 해당하는 주택"으로 보아야 합니다.

법제처 법령해석 **20-0104** · 2020. 5. 21. · 민원인

Q13 3주택 이상 소유자가 2019년 12월 4일 전에 공동주택 분양계약을 체결하고 2019년 12월 4일 이후 배우자에게 분양권 지분의 50%를 증여한 경우 배우자의 부동산 취득세율 산정 기준에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우 배우자의 부동산 취득세율 산정시 해당 주택은 「지방세법 시행령」 부칙 제5조의 적용 대상이 아니므로 "1세대 4주택 이상에 해당하는 주택"으로 보아야 합니다.

법제처 법령해석 **20-0183** · 2020. 5. 21. · 민원인

Q14 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용대상에 관한 질의 — 예

A 이 사안의 경우 건축물분양법이 적용됩니다.

법제처 법령해석 **19-0580** · 2020. 3. 12. · 민원인

Q15 분양받은 자 전원의 동의를 요하는 "층고가 감소하는 설계변경"의 의미에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우 분양사업자는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 합니다.

법제처 법령해석 **19-0500** · 2019. 11. 11. · 민원인

Q16 산 · 학 · 연 클러스터 내 부지를 분양받은 입주기관이 건축물의 건축 비용을 조달하기 위하여 분양받은 부지를 「신탁법」에 따라 신탁회사에 담보신탁하는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하여야 하는지, ② 신탁회사는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받아야 하는지? — 기준

A 질의 가에 대하여 개정 혁신도시법 시행 전에 산 · 학 · 연 클러스터에 입주한 기관이 분양받은 부지를 개정 혁신도시법 시행 후에 양도하려는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하여야 하고, **② 그 부지를 양수하려는 자는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받아야 합니다**. 질의 나에 대하여 산 · 학 · 연 클러스터 내 부지를 분양받은 입주기관이 건축물의 건축 비용을 조달하기 위하여 분양받은 부지를 「신탁법」에 따라 신탁회사에 담보신탁하는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하지 않아도 되고, ② 신탁회사는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받지 않아도 됩니다.

법제처 법령해석 **17-0117** · 2017. 3. 31. · 국토교통부

Q17 **산 · 학 · 연 클러스터 내 부지를 분양받은 입주기관이 건축물의 건축 비용을 조달하기 위하여 분양받은 부지를 「신탁법」에 따라 신탁회사에 담보신탁하는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하여야 하는지, ② 신탁회사는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받아야 하는지?** 기준

A 질의 가에 대하여 개정 혁신도시법 시행 전에 산 · 학 · 연 클러스터에 입주한 기관이 분양받은 부지를 개정 혁신도시법 시행 후에 양도하려는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하여야 하고, **② 그 부지를 양수하려는 자는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받아야 합니다**. 질의 나에 대하여 산 · 학 · 연 클러스터 내 부지를 분양받은 입주기관이 건축물의 건축 비용을 조달하기 위하여 분양받은 부지를 「신탁법」에 따라 신탁회사에 담보신탁하는 경우, ① 입주기관은 개정 혁신도시법 제5조의4제1항에 따라 양도신고를 하지 않아도 되고, ② 신탁회사는 같은 조 제2항에 따라 입주승인을 받지 않아도 됩니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0669** · 2017. 3. 31. · 국토교통부

Q18 **입주기업체가 분양받은 산업용지에 공장을 설립하고 그 용지를 분할하여 공장설립등의 완료신고 후 5년이 경과하기 전에 양도하려는 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조제1항제1호에 따라 관리기관에 양도해야 하는지?** 예

A **입주기업체가 분양받은 산업용지에 공장을 설립하고 그 용지를 분할하여 공장설립등의 완료신고 후 5년이 경과하기 전에 양도하려는 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조제1항제1호에 따라 관리기관에 양도해야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0334** · 2016. 8. 24. · 민원인

Q19 **구 「건축물의 분양에 관한 법률」(2004. 10. 22. 법률 제7244호로 제정되어 2005. 4. 23. 시행된 것) 시행 전에 분양된 건축물을 법 시행일 후 추가 분양하는 경우 같은 법이 적용되는지?** 아니오

A **구 「건축물의 분양에 관한 법률」(2004. 10. 22. 법률 제7244호로 제정되어 2005. 4. 23. 시행된 것) 시행 전에 분양된 건축물을 법 시행일 후 추가 분양하는 경우는 같은 법이 적용되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0565** · 2014. 10. 31. · 국토교통부

Q20 **「도시 및 주거환경정비법」 제46조제2항에 따른 분양신청을 하지 아니한 자가 같은 법 제16조의2제1항제2호에 따라 조합 해산을 신청할 수 있는 "조합 설립에 동의한 조합원"에 포함되는지?** 아니오

A **「도시 및 주거환경정비법」 제46조제2항에 따른 분양신청을 하지 아니한 자는 같은 법 제16조의2제1항제2호에 따라 조합 해산을 신청할 수 있는 "조합 설립에 동의한 조합원"에 포함되지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0495** · 2014. 9. 19. · 민원인

Q21 위 "분양한"이 "분양계약을 체결한"을 의미하는 것인지 아니면, "분양공고 한"을 의미하는 것인지? 기준

A 「지방세특례제한법」(2011. 12. 31. 법률 제11138호로 개정되어 2012. 1. 1. 시행된 것) 부칙 제8조의 "분양한"은 "분양계약을 체결한"을 의미한다고 할 것입니다.

법제처 법령해석 **13-0595** · 2013. 12. 31. · 민원인

Q22 기반시설부담금을 납부하고 분양 지연으로 인하여 사용승인일 또는 준공일 후에 학교용지부담금을 납부한 경우, 구 「기반시설부담금에 관한 법률」 제20조제1항에 따른 환급받을 권리의 소멸시효 기산점인 "이를 행사할 수 있는 때"를 언제로 볼 것인지? 기준

A 기반시설부담금을 납부하고 분양 지연으로 인하여 사용승인일 또는 준공일 후에 학교용지부담금을 납부한 경우, 구 「기반시설부담금에 관한 법률」 제20조제1항에 따른 환급받을 권리의 소멸시효 기산점인 "이를 행사할 수 있는 때"는 "학교용지부담금 납부일"로 보아야 할 것입니다.

법제처 법령해석 **12-0372** · 2012. 8. 2. · 국토해양부

Q23 마포구-「건축물의 분양에 관한 법률」(적용 범위)에 관한 질의 기준

A 가. 질의 '가'에 대하여 저층부 관광숙박시설의 용도를 판매시설 및 업무시설로 용도변경하고자 하는 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조가 적용됩니다. 질의 '나'에 대하여 분양대상이 아닌 숙박시설을 판매시설 및 업무시설로 용도변경하고자 하는 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제2항에 따라 피분양자 전원에게 그 내용을 통보하면 됩니다.

법제처 법령해석 **06-0286** · 2006. 12. 15. · 서울특별시 마포구

Q24 건축물분양법 시행령 제10조제2호의 "층고"가 감소하는 변경에 "반자(班子)높이(각주: 반자(班子)란 지붕 밑이나 위층 바닥 밑을 편평하게 하여 치장한 각 방의 윗면으로(국립국어원 표준국어대사전 참조), 반자높이는 「건축법 시행령」 제119조제7호에 따른 반자높이를 의미하며, 이하 같음.)"가 감소하는 변경(각주: 층고는 감소하지 않고, 반자높이만 감소하는 변경임을 전제함.)이 포함되는지? 기준

A 건축물분양법 시행령 제10조제2호의 "층고"가 감소하는 변경에 "반자높이"가 감소하는 변경은 포함되지 않습니다.

법제처 법령해석 **26-0407** · 2026. 8. 20. · 민원인

Q25 분양사업자가 건축물분양법 시행령 제11조제2항제2호에 따라 중도금을 받는 경우, 기준시점 이전에 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받는 것이 금지되는지? **기준**

A 분양사업자가 건축물분양법 시행령 제11조제2항제2호에 따라 중도금을 받는 경우, **기준시점 이전에 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받는 것이 금지되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0766** · 2025. 12. 10. · 민원인

Q26 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제11조제2항제1호의 "계약 체결 시"의 의미에 관한 질의 **기준**

A **건축물분양법 시행령 제11조제2항제1호의 "계약 체결 시"는 사실상 분양계약이 체결된 때를 의미합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0699** · 2025. 12. 3. · 민원인

Q27 건축물분양법 시행령 제9조제1항제3호 및 제3호의2에 규정된 사항은 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항인지를 따로 살펴보지 않더라도 그 자체로 "분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항"에 해당하는지? **예**

A **건축물분양법 시행령 제9조제1항제3호 및 제3호의2에 규정된 사항은 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항인지를 따로 살펴보지 않더라도 그 자체로 "분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항"에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0905** · 2024. 12. 26. · 민원인

Q28 건축물분양법 시행령 제9조제1항제3호 및 제3호의2에 규정된 사항은 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항인지를 따로 살펴보지 않더라도 그 자체로 "분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항"에 해당하는지? **예**

A **건축물분양법 시행령 제9조제1항제3호 및 제3호의2에 규정된 사항은 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항인지를 따로 살펴보지 않더라도 그 자체로 "분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항"에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0960** · 2024. 12. 26. · 민원인

Q29 분양사업자가 건축물분양법 제6조제3항에 따라 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하기 전에 분양받을 자를 선정하고 남은 부분을 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 분양할 수 있는지? **예**

A **분양사업자는 건축물분양법 제6조제3항에 따라 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하기 전에도 분양받을 자를 선정하고 남은 부분을 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 분양할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0618** · 2024. 10. 21. · 민원인

Q30 **전매행위가 제한되는 건축물의 분양계약이 해제된 경우 분양사업자가 해당 건축물을 수의계약으로 분양할 수 있는지 여부?** 예

A 이 사안의 경우, **분양사업자는 분양계약이 해제된 건축물을 건축물분양법 제6조제5항 전단 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 수의계약으로 분양할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0201** · 2024. 4. 30. · 민원인

Q31 **甲 회사가 건축허가가 나지 않은 상태에서 계약금만 받고 일반인에게 분양하였고, 이때 개업공인중개사가 피해자들에게 분양받도록 소개한 것이 중개사법 위반인지?** 예

A 따라서 이 건이 분양사업과 관련하여 개업공인중개사가 일반인들에게 분양을 받도록 단순히 소개만 한 것인지, **아니면 토지 등의 매매를 실질적으로 중개한 것인지 사실 여부를 판단하여 공인중개사법 제33조제5호의 적용 여부를 결정하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2024. 4. 25. · 국토교통부

Q32 **甲 회사가 건축허가가 나지 않은 상태에서 계약금만 받고 일반인에게 분양하였고, 이때 개업공인중개사가 피해자들에게 분양받도록 소개한 것이 중개사법 위반인지?** 예

A 따라서 이 건이 분양사업과 관련하여 개업공인중개사가 일반인들에게 분양을 받도록 단순히 소개만 한 것인지, **아니면 토지 등의 매매를 실질적으로 중개한 것인지 사실 여부를 판단하여 공인중개사법 제33조제5호의 적용 여부를 결정하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 3. 12. · 국토교통부

Q33 **분양에 대한 기준 분양의향서(계약금, 선수금 등 돈이 오가지 않은 의향서)를 받은 행위 및 홍보 행위 등을 "분양하는행위"로 보다 관광진흥법 제82조(벌칙) 제3호를 적용하여 처벌할 수 있는지?** 기준

A **분양으로 보기 어렵다**. 관광진흥법 제20조(분양 및 회원모집) 제1항에서는 "관광숙박업이나 관광객 이용시설업으로서 대통령령으로 정하는 종류의 관광사업을 등록한 자 또는 그 사업계획의 승인을 받은 자가 아니면 그 관광사업의 시설에 대하여 분양(휴양 콘도미니엄만 해당한다.

문화체육관광부 문화체육관광부 회신 **문화체육관광부 관광사업정책과-1488** · 2022. 3. 28. · 문화체육관광부

Q34 LH가 매입 약정에 따라 사용승인을 받은 공동주택 등을 건축주로부터 일괄 매입하는 경우 건축주로부터 공동주택 등을 최초로 분양받은 경우로 보아「지방세특례제한법」제31조제2항에 따른 취득세 감면을 적용할 수 있는지 여부? **예**

A **LH가 매입 약정에 따라 사용승인을 받은 공동주택 등을 건축주로부터 일괄 매입하는 경우 건축주로부터 공동주택 등을 최초로 분양받은 경우로 보아 「지방세특례제한법」제31조제2항에 따른 취득세 감면을 적용할 수 있습니다.**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-726** · 2024. 3. 19. · 행정안전부

Q35 주택조합이 건축한 임대주택을 분양하기 위하여 공개입찰 한 후,분양되지 않은 미분양 주택에 대해 매입임대사업자가 포괄양수도 방식으로 일괄취득하는 경우「지방세특례제한법」제31조에 따른 임대주택 감면대상에 해당하는지 여부? **기준**

A 주택조합이 「민간임대주택법」에 따른 임대주택을 제3자 분양을 위한 입찰공고 등 분양 절차를 거친 후, 미분양된 주택 일부 또는 전부를 주택임대사업자가 일괄하여 취득하는 경우, **「지방세특례제한법」에서 규정한 최초 분양에 해당하므로 취득세 감면 대상에 해당된다 판단됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-2548호** · 2021. 11. 4. · 행정안전부

Q36 타 건축주가 건축한 건축물 전체를 임대사업자가 일괄매수한 경우, 임대사업자가 분양받은 경우로 볼 수 있는지 여부? **기준**

A **임대사업자가 건축주로부터 공동주택을 임대할 목적으로 취득하여 임대용으로 사용하는 경우라면 일부만을 취득하는 경우뿐만 아니라 전체를 최초 취득하는 경우까지 포함된다.**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-2564** · 2018. 7. 24. · 행정안전부

Q37 ① 지방공사가 임대주택을 건설하여 세입자에게 임대할 경우 해당 임대주택에 대한 재산세를 경감할 수 있는지 여부② 분양계약은 체결하였으나 잔금지급이 완료되지 않은 부동산을 '분양한 부동산'으로 보아 재산세를 경감할 수 있는지 여부? **기준**

A 주택사업 또는 토지개발사업을 **목적으로 설립된 법인으로 앰대주택사업 자체가 임대를 전제로 하는 사업이며 과세기준일 현재 임대용으로 제공하더라도 지방공사가 고유업무에 직접 사용하는 부동산으로 보아야 하며 건축물의 분양에 관한 법률에 의해 분양계약을 체결한것으로 보아야 한다.**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1398** · 2012. 5. 4. · 행정안전부

「신탁법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 51건

Q38 「신탁법」에 따라 주택을 담보신탁한 위탁자를 민간임대주택법 시행령 제4조제2항제1호에 따른 "민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자"로 볼 수 있는지? **아니오**

A 「신탁법」에 따라 주택을 담보신탁한 위탁자를 민간임대주택법 시행령 제4조제2항제1호에 따른 "민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자"로 볼 수 없습니다.

법제처 법령해석 **25-0770** · 2026. 3. 3. · 국토교통부

Q39 신탁계약에 따른 신탁을 등기하는 방식으로 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당되는지 여부? **예**

A 신탁방식 주택연금 가입자는 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당됩니다.

법제처 법령해석 **24-0005** · 2024. 4. 18. · 민원인

Q40 도시교통정비법 제36조제1항에 따른 교통유발부담금의 부과대상 시설물(이하 "부과대상 시설물"이라 함)을 「신탁법」에 따라 채무의 담보를 목적으로 채권자를 수익자로 하여 채권자가 아닌 제3자에게 담보신탁한 경우, '부과대상 시설물의 소유자'는 그 '위탁자'인지, 아니면 '수탁자(각주: 신탁을 인수하는 자를 말하며, 이하 같음.)'인지? **예**

A 이 사안의 경우, '부과대상 시설물의 소유자'는 그 위탁자입니다.

법제처 법령해석 **23-0569** · 2023. 9. 22. · 광주광역시 북구

Q41 도시개발사업의 시행자가 제공하는 토지를 신탁한 경우에도 분리과세대상이 되는지 여부? **예**

A 이 사안의 토지는 「지방세법 시행령」 제102조제5항제2호나목 및 제7항제4호에 따른 재산세 분리과세대상입니다.

법제처 법령해석 **20-0190** · 2020. 5. 28. · 경기도

Q42 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제86조제5항에 따라 도시 · 군계획시설사업의 시행자로 지정받으려는 자가 해당 사업의 자금조달을 위해 도시 · 군계획시설사업의 대상인 토지를 담보신탁한 경우, 같은 조 제7항에 따라 토지 소유 요건을 충족하는지 여부를 판단할 때 담보신탁한 토지를 도시 · 군계획시설사업의 시행자로 지정받으려는 자가 소유한 토지로 볼 수 있는지?

예

A **이 사안의 경우 담보신탁한 토지를 도시 · 군계획시설사업의 시행자로 지정받으려는 자가 소유한 토지로 볼 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **20-0008** · 2020. 5. 4. · 경상북도 경산시

Q43 호텔업을 경영하려는 자가 채무 담보를 목적으로 본인 소유 호텔을 담보신탁하여 수탁자 명의로 그 호텔에 대한 소유권이전등기를 마친 경우, 호텔이 저당권의 목적물로 된 경우와 마찬가지로 「관광진흥법 시행령」 제24조제1항제2호 단서에 따라 그 담보 설정금액에 해당하는 보증보험에 가입한다면 회원을 모집할 수 있는지?

아니오

A **이 사안의 경우 회원을 모집할 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0617** · 2019. 2. 1. · 문화체육관광부

Q44 기부금품법 제12조제1항제2호에 따라 모집된 기부금품을 그 목적에 사용하고 남은 금액이 있는 경우, 공익신탁의 목적이 되는 공익사업의 목적이 기부금품의 모집목적과 유사하다면 그 기부금품을 「공익신탁법」에 따라 공익신탁하는 방법으로 사용할 수 있는지?

기준

A 기부금품법 제12조제1항제2호에 따라 모집된 기부금품을 그 목적에 사용하고 남은 금액이 있는 경우, **공익신탁의 목적이 되는 공익사업의 목적이 기부금품의 모집목적과 유사하다면 그 기부금품을 「공익신탁법」에 따라 공익신탁하는 방법으로 사용할 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0413** · 2016. 11. 23. · 행정자치부

Q45 신탁을 원인으로 한 저당권이전등기에 대하여 「지방세법」 제28조제1항제1호다목2)에 따른 저당권등기에 관한 세율을 적용할 수 있는지?

예

A **신탁을 원인으로 한 저당권이전등기에 대하여 「지방세법」 제28조제1항제1호다목2)에 따른 저당권등기에 관한 세율을 적용할 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **15-0651** · 2015. 12. 31. · 민원인

Q46 지방자치단체가 「지방세법」 제7조제5항 및 제10조제4항에 따라 과점주주의 간주취득세 과세표준을 산정할 때 해당 법인이 「신탁법」에 따라 신탁한 부동산이 과세표준에서 제외되는지? **예**

A **지방자치단체가 「지방세법」 제7조제5항 및 제10조제4항에 따라 과점주주의 간주취득세 과세표준을 산정할 때 해당 법인이 「신탁법」에 따라 신탁한 부동산은 과세표준에서 제외된다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **14-0577** · 2014. 11. 19. · 경기도

Q47 위탁자가 「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 축조할 목적으로 해당 산지를 전용하기 위하여 「산지관리법」 제14조에 따라 산지전용허가를 신청한 경우, 위탁자를 해당 산지의 소유자로 볼 수 있는지? **예**

A 「신탁법」에 따라 채무의 담보를 목적으로 채권자를 수익자로 하여 채권자가 아닌 제3자에게 「산지관리법」 제2조제1호에 따른 산지를 담보신탁하였는데, 위탁자가 「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 축조할 목적으로 해당 산지를 전용하기 위하여 「산지관리법」 제14조에 따라 산지전용허가를 신청한 경우, **담보 가치를 훼손하지 않는 범위라면 위탁자를 해당 산지의 소유자로 볼 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **11-0329** · 2011. 8. 19. · 민원인

Q48 토지에 대하여는 신탁등기, 건축물에 대하여는 소유권보존등기를 한 신탁재산에 대한 신탁법인 과점주주의 간주취득세 비과세 여부? **예**

A 신탁업을 주업으로 하는 비상장법인이 타인으로부터 토지를 신탁받아 신탁등기를 한 후, 신탁법인이 신탁법인 명의로 건축허가를 받아 위탁된 토지 위에 건축물을 신축하고 신탁법인 명의로 소유권보존등기를 하여 일부는 분양하고 나머지 일부는 신탁법인이 보유하던 중, 다른 법인이 신탁법인의 과점주주가 된 경우 과점주주가 된 법인은 구 「지방세법」(2011. 1. 1. 법률 제10416호로 개정되기 전의 것을 말함) 제105조제6항에 따라 신탁받은 토지 및 보존등기한 건축물을 취득한 것으로 되는바, 이 경우 토지에 대하여는 같은 법 제110조제1호가목에 따른 취득세 비과세 규정이 적용되어 취득세 비과세 대상에 해당하고, **건축물에 대하여는 같은 법 제110조제1호가목에 따른 취득세 비과세 규정이 적용되지 아니하여 취득세 과세 대상에 해당합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **11-0244** · 2011. 6. 23. · 행정안전부

Q49 **「도시개발법」 제21조에 따른 수용 또는 사용방식으로 도시개발사업을 시행하려는 도시개발구역 내 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 토지소유자들이 관리 또는 처분 목적으로 신탁회사와 신탁계약을 체결하여 소유권을 이전한 경우, 해당 신탁회사가 같은 법 제11조제1항제5호에 따른 토지소유자에 해당하는지?**

아니오

A 「도시개발법」 제21조에 따른 수용 또는 사용방식으로 도시개발사업을 시행하려는 도시개발구역 내 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 토지소유자들이 관리 또는 처분목적으로 신탁회사와 신탁계약을 체결하여 소유권을 이전한 경우, **해당 신탁회사는 법 제11조제1항제5호에 따른 토지소유자에 해당하지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0329** · 2009. 11. 9. · 국토해양부 국토정책국 도시정책관 도시재생과

Q50 **개발사업을 끝낼 수 없게 된 날에 관한 질의**

기준

A 따라서 동 질의의 경우 부과종료시점은 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당된 날, **즉 파산일(부도일) 또는 경매절차가 개시되는 등의 사유로 사업완료가 불 가능한 날(대법원 2002.4.12. 선고 2000두2655 판결 참조)이 될 것으로 사료됩니다**. 아울러 납부의무자는 부과종료시점 당시 사업시행자(또는 토지소유자)가 됩니다. - 다만, 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당 하는지 여부 및 납부의무자 등 개별사업에 대한 구체적인 사실판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2009. 3. 9. · 국토교통부

Q51 **甲회사가 복합단지(아파트, 벤처업무단지, 상업용지 등) 개발사업을 시행하던 중 부동산 담보신탁 목적으로 부동산신탁회사에 등기부상 토지소유권을 이전한 경우 개발부담금 납부의무자는 부동산신탁회사와 甲중에서 누가되는지 여부?**

기준

A 따라서, 신탁토지의 개발부담금 납부의무자에 대한 판단은 순수한 의미의 부동산담보신탁과 담보신탁 및 토지신탁이 혼재된 부동산담보신탁은 별개의사안으로 보아야 할 것으로 사료됨 ※ 참고 << 대법원 판결 (대법원 2018. **1.11. 선고 2017두61263) >> 「개발이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 본문에서 정한 개발부담금 납부의무자로서의 사업시행자는 특별한 사정이 없는 한 개발사업의 시행으로 불로소득적 개발이익을 얻게 되는 토지소유자인 사업시행자를 말한다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1245** · 2013. 5. 23. · 국토교통부

Q52 개발사업을 끝낼 수 없게 된 날에 관한 질의

기준

A 따라서 동 질의의 경우 부과종료시점은 사업시행자의 파산이나 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당된 날, **즉 파산일(부도일) 또는 경매절차가 개시되는 등의 사유로 사업완료가 불가능한 날(대법원 2002.4.12. 선고 2000두2655 판결 참조)이 될 것으로 사료됩니다**. 아울러 납부의무자는 부과종료시점 당시 사업시행자(또는, 토지소유자)가 됩니다. - 다만, 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우에 해당하는지 여부 및 납부의무자 등 개별사업에 대한 구체적인 사실판단은 귀 구에서 판단하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1109** · 2009. 3. 9. · 국토교통부

Q53 개인명의로 등기된 종중토지 명의신탁해지시 취득세 등 비과세 여부 질의회신

기준

A 종교, 제사 목적으로 비영리사업자가 직접 사용하기 위해 취득한 부동산는 취득세를 비과세 하고 신탁의 종료, 해지로 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우 취득세 비과세 하므로 비과세 대상은 **제사를 위한 제각이나 제단의 설치 제사에 직접 사용하는 부동산만을 말하는 것으로 종중의 분묘기지 및 위토로 사용하고 있는 토지는 비과세 대상이 아니며 종중원에게 명의신탁 하였다가 해지하여 종중명의로 이전등기 하는 경우 취득세 비과세 대상이 아니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-2737** · 2006. 7. 4. · 행정안전부

Q54 개발촉진지구내 개발사업 시행자가 골프장조성사업을 위하여 취득한 부동산을 신탁하고 수탁자가 골프장을 준공한 경우, 취득세 추징대상에 해당하는지 여부?

기준

A 개발촉진지구내 개발사업 시행자가 골프장조성사업을 위하여 취득한 부동산을 신탁하고 수탁자가 골프장을 준공한 경우, **취득세 추징대상에 해당한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-1709** · 2015. 6. 30. · 행정안전부

Q55 국유재산을 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기한 경우, 지방세법 제109조 제1항에서 규정하는 국가 소유의 재산에 해당하여 비과세 대상인지 여부?

기준

A 일반 사람들이 수목을 관람하면서 휴식을 취하는 곳이라면 농작물의 생산 용도로 사용되는 토지가 아니며, **단순히 토지상에 다수의 식물이 존재한다고 하여 농지로 볼 수는 없다할 것이므로 해당 토지는 분리과세 대상 농지에 해당하지 않는다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-682** · 2016. 3. 15. · 행정안전부

Q56 **국유재산을 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기한 경우, 지방세법 제109조 제1항에서 규정하는 국가 소유의 재산에 해당하여 비과세 대상인지 여부?** 기준

A 지방세법 제107조 제1항에서 "재산세 과세기준일 현재 재산을 **사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다"라고 규정하고 있는 바 과세기준일 현재 기부채납 예정인 건축물이 준공되어 있는 경우라 할지라도 OO시가 사용 · 수익 · 처분권을 행사할 수 있는 지위에 있지 않은 이상 재산세를 비과세 대상은 아니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-521** · 2016. 2. 26. · 행정안전부

Q57 **대부한 토지를 관리형신탁 할 경우 신탁사는 관광사업 양수(지위승계)신고를 하여야하는지?** 기준

A 관광숙박업을 양수하려는 자는 토지의 소유권 또는 사용권을 확보하여야 하며, **일반적으로 부동산이 신탁의 목적물로 되어 있는 경우에는 신탁사에게 부동산의 소유권 또는 사용권이 있다고 볼 수 있음 관광진흥법에서는 일정한 절차에 따라 관광사업을 양수하는 자에게 관광사업자의 지위를 승계하도록 하고 있습니다**. 한편, 관광진흥법은 '신탁에 따른 지위승계에 대하여 명시적 규정을 두고 있지 않으나 관광숙박업을 양수하려는 자는 관광사업에 사용되는 토지의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있어야 할 것입니다.

문화체육관광부 문화체육관광부 회신 **문화체육관광부 관광산업정책과-3181** · 2018. 7. 10. · 문화체육관광부

Q58 **문화유산국민신탁에 대해서 알려주세요.(가입방법, 회원혜택 및 세액공제 가능 여부)** 기준

A 국가유산에 대한 관심과 애정에 감사드립니다ㅇ 문화유산국민신탁은 국민, 기업, 단체의 자발적인 기부금과 회비를 활용하여 보전 가치가 있는 문화유산을 직접 매입(취득)하고, **이를 영구히 보전관리활용하는 특수법인입니다**. 영국의 내셔널 트러스트(National Trust) 운동을 모델로 삼아, 2006년 제정된 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」에 의거하여 설립되었습니다.ㅇ 회원가입은 공식 홈페이지 가입 링크(https://online.mrm.or.kr/aLCQRxu)를 통해 온라인으로 간편하게 가입하거나, 신청서를 작성하여 우편이메일팩스로 제출하면 됩니다.

국가유산청 국가유산청 회신 · 2026. 6. 9. · 국가유산청

Q59 **문화유산 국민신탁이 무엇인가요?** 기준

A 국민신탁이란? 국민신탁(國民信託, National Trust) = 국민(國民)이 믿고(信) 맡긴다(託) National Turst(내셔널트러스트)의 영문 표기를 국민신탁으로 번역하여 옮긴 것으로, 국민(개인, 기업, 단체)의 기부, 증여 등을 통해 위탁받은 재산?회비 등을 활용하여 보전가치가 있는 문화유산자연유산 등을 취득하고, **이를 민간차원의 자발적인 참여방식으로 영구히 보전,관리하는 운동을 말합니다**.

국가유산청 국가유산청 회신 · 2025. 6. 4. · 국가유산청

Q60 **도시개발사업 구역지정(사업인정고시)에 따라 편입된 토지의 등기부등본상 명의신탁된 토지(토지신탁회사)가 있는 경우 보상청구권자는 수탁자인지 위탁자인지? 명의신탁토지에 대한 보상청구권 자가 정해질 경우 청구권자가 아닌 상대방은 공익사업법 제2조제5호에 따른 관계인인지 및 그에 대한 통지 여부? 공익사업법시행령 제28조 토지소유자의 감정평가업자 추천과 관련하여 명의수탁자와 명의위탁자 중 누구를 기준으로 협의 및 면적산정(동의자수) 등을 하여야 하는지?** 기준

A 따라서, 부동산신탁회사에 토지를 신탁한 경우에는 처분 등의 권한이 있는 신탁회사(신탁법 제31조 참조)가 보상에 대한 협의와 감정평가업자 추천 등의 권리가 있다고 사료되며, **이에 따라 위탁자가 관계인에 포함되는지 여부는 민법 및 신탁법 등을 검토하여 조치할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1385** · 2017. 2. 27. · 국토교통부

Q61 **부동산담보신탁계약의 우선수익자(금융기관)가 위탁자의 채권불이행을 이유로 공매를 통하여 신탁부동산(주택)을 취득한 경우,주택 취득세 중과세가 예외되는 주택으로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A 우선수익자가 위탁자의 채무불이행으로 채권 담보의 직접 목적물인 신탁부동산(주택)을 취득한 것은 채권 변제를 위한 정당한 권리 행사의 일환으로 볼 수 있는 점, 해당 주택의 취득은 투기수요 억제 및 실수요자 보호를 위해 도입된 주택 취득세 중과제도의 입법 취지에도 반하지 않는 점 등을 고려할 때, **해당 주택의 취득은 주택 취득세 중과 예외에 해당하는 것으로 보는 것이 합리적인 것으로 판단됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-1175** · 2023. 3. 22. · 행정안전부

Q62 **부동산처분신탁에 따른 취득세등 납세의무 질의회신** 기준

A 1. 시행사 소유 부동산에 대한 부동산처분신탁계약에 따라 시행사를 위탁자로, 신탁회사를 수탁자, 시공사를 수익자로 신탁설정하고 위탁자로부터 수탁자로 신탁재산이 이전된 경우에 위탁자만이 신탁재산의 수익자로 한정된 것은 아니므로 수탁자가 위탁자로부터 이전받는 부동산이 신탁등기가 병행된다면 취득세 및 등록세는 비과세 대상에 해당된다.2. 신탁행위에 따른 수익자로 지정된 자가 수익권증서를 발급받는 경우에도 수익권증서는 부동산을 관리, **처분함에 따라 발생하는 신탁이익을 우선적으로 받을 수 있는 권리일 뿐 신탁부동산의 소유권을 취득한 것이 아니므로 취득세 납세의무가 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-499** · 2009. 2. 3. · 행정안전부

Q63 **부동산 투자회사가 신탁회사로부터 취득한 미분양주택이 사업주체로부터 직접 취득하는 부동산으로 취득세와 등록세 감면대상에 해당하는지 여부?** 기준

A 신탁관계 등을 검토해 판단할 사항이나, 부동산투자회사가 **등기명의자인 신탁회사로부터 미분양주택을 취득했더라도 신탁원부상 위탁자인 사업주체를 수익자로 지정해 위탁자가 사실상 부동산 소유자인 경우 지방세법시행령 제223조의2제3항의 "사업주체로부터 미분양 주택을 직접 최초로 취득하는 경우"에 해당된다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-6108** · 2010. 12. 30. · 행정안전부

Q64 **부동산펀드 신탁부동산에 관한 취득세 및 등록세 과세여부 질의회신에 관한 질의** 기준

A 집합투자업자는 A법인로 하고 신탁업자는 C은행로 신탁계약을 체결하고 투자신탁재산의 보관 및 관리를 위해 수탁자 명의로 부동산을 취득하고 신탁법에 의한 신탁등기를 이행시 C은행이 부동산의 소유자이고 **A법인이 법인분할 및 다른 집합투자업자에게 사업양도 하여 신탁계약상 위탁자의 지위가 집합투자업자 B법인으로 변경하여 위탁자의 지위를 승계하고 동 부동산펀드의 재산인 신탁부동산을 취득하지 않는 한 B법인은 부동산 취득의 취등록세 납세의무는 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-2545** · 2009. 6. 24. · 행정안전부

Q65 **부동산담보신탁 지방세 비과세 해당여부 질의회신** 기준

A 부동산담보신탁이 위법 및 불능으로 신탁법 제5조제2항의 무효에 **해당한다면 등기 또는 등록을 함으로서 제3자에게 대항할 수 있는 신탁등기 자체가 무효에 해당되며 지방세법 제110조제1호 및 제128조제1호 신탁법에 따른 신탁재산으로서 신탁등기가 병행되는 경우에 한정한 취 · 등록세 비과세 요건이 충족되지 않는다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1893** · 2008. 10. 21. · 행정안전부

Q66 **토지소유자가 산업단지 지정승인을 받은 후 당해 토지를 OO신탁회사에 위탁하여, OO신탁회사가 사업시행자로서 산업단지를 조성하고 있는 경우 재산세 감면대상 토지로 볼 수 있는지3. 사실 관계① ○○농공단지 지정 승인('07.12.18)② ○○개발과 △△토지신탁(주) 간에 신탁계약체결(신탁등기 '08.3.28)③ 위탁자 : ○○개발, 수탁자 : △△토지신탁(주)④ △△신탁(주) 사업시행자 지정('08.4.11)⑤ '08.10.1 이후 과세기준일 현재 대지조성공사 중** 기준

A 부동산신탁업자가 산업단지개발사업시행자로 지정되어 있다 하더라도, **산업단지개발사업시행자가 산업단지를 개발 · 조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하여 소유하고 있는 토지는 재산세 감면대상 토지이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-356** · 2011. 1. 20. · 행정안전부

Q67 **산업단지개발사업시행자로 지정되어 산업단지를 조성하던 사업시행자가 신탁법에 의한 신탁등기를 한 후 신탁회사로 하여금 산업단지 조성공사를 계속 시행하는 경우 기 감면된 취득·등록세 추징여부?** **기준**

A 수탁자명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자가 **재산세의 납세의무자이고 수탁자는 납세관리인으로 보며 실소유권은 위탁자에게 있고 산업단지조성을 목적으로 토지를 취득한 후 원활한 사업의 진행을 위해 신탁회사와 신탁계약을 체결하고 신탁회사가 산업단지조성 공사를 계속 진행하고 있다면 추징대상이 아니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-33** · 2011. 1. 4. · 행정안전부

Q68 **산업단지 조성공사 시행 중에 사업시행자 지위의 변경을 수반하지 아니한 담보신탁을 한 경우로서 신탁 이후의 수탁자 명의 토지에 대해 재산세 감면이 적용되는지 여부?** **아니오**

A 산업단지 조성공사 중에 담보신탁으로 토지의 명의는 수탁자로 변경되었지만 사업시행자 지위 변경은 이루어지지 않아 여전히 사업시행자는 위탁자라 할 것이므로 수탁자의 경우 비록, **산업단지 조성공사가 시행되고 있다고 하더라도 과세기준일(6.1) 현재 사업시행자라는 감면요건을 충족하지 못하여 재산세 감면대상자에 해당되지 아니함**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-2844** · 2020. 11. 30. · 행정안전부

Q69 **①신탁계약으로 산단 토지의 소유권이 위탁자에서 수탁자로 이전된 경우,산단 토지 분리과세 조항을 수탁자 소유 토지에도 적용할 수 있는지 여부②산단개발 실시계획 승인 시 「도시개발법」의 도시개발사업 인 · 허가도 받은 것으로 의제될 수 있는지 여부?** **아니오**

A ① 본 건 쟁점토지는 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기 · 등록된 신탁재산의 경우로서, 산단조성사업 시행자가 아닌 수탁자의 소유 토지이므로, 이는 분리과세 대상 토지에 해당하지 않는 것으로 판단됨.② 산업단지개발실시계획 승인 신청 시 도시개발법 사항에 관하여 별도로 협의를 요청하지 않은 점, 도시개발법 사항 관련 서류를 제출하지 아니하여 산업단지개발실시계획 승인 과정에서 관계 행정기관의 장과 협의가 이루어지지 않은 점 등을 종합적으로 고려할 때, **산업단지개발실시계획을 승인받았다는 이유만으로 도시개발법 사항에 관한 인 · 허가가 의제되었다고 볼 수 없을 것으로 판단됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-3126** · 2023. 8. 21. · 행정안전부

Q70 **수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 재산세가 체납된 경우 분양사업과 관련하여 위탁자로부터 양수 받은 분양대금 채권과 수분양자의 분양수입금을 관리하는 수탁자의 예금(계좌)을 압류할 수 있는지 여부?** **아니오**

A 「지방세법」제119조의2의 단서 규정은 같은 법 제105조의 재산을 압류대상으로 하고 있고, **분양대금 채권과 분양수입금 관리계좌는 제105조의 재산에 해당하지 않으므로 같은 법 제119조의2에 따른 압류대상 재산으로 볼 수 없음**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-896호** · 2021. 3. 30. · 행정안전부

Q71 **수탁자(관리형 토지신탁)가 산업단지 내 신축 · 취득한 건축물에 위탁자가 입주(물류센터 운영)하여 사용하는 경우,위탁자를 부동산의'소유자'로 보아'직접 사용'규정을 적용할 수 있는지 여부?** 예

A 「지방세특례제한법」제2조제1항제8호에서 직접 사용의 정의를 규정하면서 소유자의 범위에 '수탁자를 포함'한다고 규정하고 있을 뿐 위탁자를 포함한다고 규정하지 않은 이상, **취득자(소유자)가 수탁자인 경우로서 위탁자가 사용하는 경우를 직접 사용에 해당한다고 볼 수는 없음**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-101** · 2025. 1. 10. · 행정안전부

Q72 **조합이 시행하는 환지방식 도시개발구역내 토지 중에서 일부 토지의 등 기부에 OO부동산신탁이 수탁자로 등기되어 있는 경우 해당 OO부동산신 탁은 조합원의 자격이 있는지?** 기준

A 「도시개발법」제14조제1항에서 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자 (「부동산 등기법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자)로 「신탁법」에 따라 채무의 담보를 목적으로 채권자를 수익자로 하여 채권자가 아닌 제3자에게 토 지를 신탁한 경우 토지소유자는 위탁자이므로, **이건 OO부동산신탁은 도시개발 조합의 조합원으로 보여지지 않음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-450** · 2016. 2. 5. · 국토교통부

Q73 **조합이 시행하는 환지방식 도시개발구역내 토지중에서 일부 토지의 등기 부에 OO부동산신탁이 수탁자로 등기되어 있는 경우 해당 OO부동산신탁 은 조합원의 자격이 있는지 여부?** 기준

A 「도시개발법」제14조제1항에서 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자 (「부동산 등기법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자)로 「신탁법」에 따라 채무의 담보를 목적으로 채권자를 수익자로 하여 채권자가 아닌 제3자에게 토 지를 신탁한 경우 토지소유자는 위탁자이므로, **이건 OO부동산신탁은 도시개발 조합의 조합원으로 보여지지 않음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-450** · 2016. 2. 5. · 국토교통부

Q74 **신탁계약을 체결해 소유권을 이전받은 신탁회사가 산집법에 따른 처분제한의 대상에 해당하는지 여부?** 예

A 따라서 신탁회사의 산업용지 등의 취득 및 과정은 「산업집적법」 및 기타 관계 법규 등에 적합하여야 할 것이고 그 이후 법 제39조제1항 및 제2항에 따른 처분신청의 주체 등 구체적인 사례에 대해서는 해당 신탁의 종류 및 산업용지의 현황, **「산업집적법」과 해당 산업단지 관리 기본계획 및 기타 관계 법규 등을 종합적으로 고려하여 해당 산업단지 관리기관에서 개별적으로 판단하여야 할 것입니다**.

산업통상부 산업통상부 회신 **입지총괄과 2AA-2003-0350639** · 2020. 4. 23. · 산업통상부

Q75 신탁등기에 따른 취득세와 등록세 비과세 여부? **기준**

A 상가건물을 담보로 한 건물주의 채무과다로 경매가 의뢰되자 임차인들이 조합을 결성하여 경락받은 경우로서, **조합명의로 소유권이전 및 신탁등기를 한 이후에 이를 종료하여 임차인 각자에게 지분을 이전등기 하였더라도 신탁법에 의거한 신탁으로 보아 취득세 및 등록세는 비과세대상에 해당한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-505** · 2005. 4. 30. · 행정안전부

Q76 사업시행자가 신탁법에 따른 신탁계약을 체결한 산업단지개발토지에 대한 분리과세 여부? **아니오**

A **신탁법에 따른 신탁계약을 체결한 부동산이라도 토지의 소유권이 재산세 과세기준일 현재 사업시행자로 지정받지 않았다면 사업시행자가 소유하고 있는 토지로 볼 수 없으므로 분리과세대상으로 보기 어렵다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-381** · 2014. 12. 24. · 행정안전부

Q77 사업자가주택법 제40조제6항의 규정에 의하여 주택건설대지를 대한주택보증(주)에게 신탁하는 등기를 하는 경우 형식적인 신탁법에 의한 신탁등기로 인한 재산권 취득의 등기로 보아 등록세를 비과세하여야 하는지 여부에 대하여 질의하셨습니다. **아니오**

A 사업자가 주택법 제40조제6항의 규정에 의하여 주택건설대지를 00주택보증(주)에게 **신탁하는 등기를 하는 경우 신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기 병행으로 인하여 위탁자로부터 수탁자에게 이전하는 경우의 재산권 취득의 등기 또는 등록에 대하여는 등록세를 부과하지 않는다고 규정되어 있으므로 등록세 비과세 대상에 해당한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-2312** · 2007. 6. 18. · 행정안전부

Q78 신탁법상 수익권증서를 취득하는 경우 취득세 납세의무 **아니오**

A **자산유동화전문회사가 당해 부동산을 관리 · 처분함에 따라 발생하는 신탁이익을 우선적으로 받을 수 있는 권리를 위탁자로부터 취득하는 경우 취득세 과세대상이 아님**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-4801** · 2006. 10. 2. · 행정안전부

Q79 신탁법에 의한 신탁등기 부동산의 위탁자가 사망하였을 때 해당 부동산의 수탁자와 수익자(상속인)에 대한 취득세 납세의무 성립여부? **기준**

A **신탁등기 부동산의 위탁자가 사망하였다 하더라도 「지방세법」 제9조 제3항에서의 신탁과 관련된 비과세에 해당하지 않으므로 취득세 과세대상에 포함된다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-290** · 2015. 1. 28. · 행정안전부

Q80 **[질의1]위탁자가 건축물의 신축과 관련하여 수탁자(이하"신탁회사라 함)에게 지급한 신탁수수료가 취득세 과세표준에 포함되는지 여부[질의2]위탁자가 건축물의 신축과 관련하여 신탁회사에 지급한 신탁계정대이자가 취득세 과세표준에 포함되는지 여부?** 기준

A 신탁계약에 따라 건축 인·허가, 착공신고, 사용승인 신청 등 건축과 직접적으로 연관된 업무를 신탁회사가 건축주(납세의무자)의 지위에서 수행하였으므로 이에 관련된 제반 비용(신탁회사의 인건비 등 건축관련 제비용)은 취득세 과세표준에 포함하여야 함 「지방세법 시행령」제18조 제1항 제1호에 따라 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용을 과세표준에 포함한다고 명시한 입법취지를 고려할 때, **신탁계정대이자가 신탁회사에 귀속된다 하더라도 과세표준에 포함하는 것이 타당함**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-1050호** · 2021. 4. 14. · 행정안전부

Q81 **최초 부동산신탁설정시 수익자로 지정받아 수익권증서를 양수받거나 신탁 중에 위탁자로부터 수익권증서를 매입한 경우 취득세 납세의무 성립여부에 질의하셨습니다.** 기준

A 최초 부동산신탁 설정시 수익자로 지정받아 **수익권증서를 양수받거나 위탁자로부터 수익권증서를 매입한 경우는 신탁부동산의 이익 발생시 그 이익을 우선적으로 받을 수 있는 권리를 양수한 것에 불과하므로 수익권증서에 표시된 신탁부동산을 취득한 것에 해당된다고는 볼 수는 없어 취득세 납세의무는 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-1919** · 2007. 5. 25. · 행정안전부

Q82 **신탁재산에 있어 위탁자와 수익자가 다른 경우에 수익이 있는 자를 재산세 납세의무자로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A **신탁재산의 위탁자와 수익자가 다른 경우 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석해야 하므로 지방세법 제183조제2항제5호에 따라 과세기준일 현재 신탁등기된 재산에 해당된다면 위탁자를 재산세 납세의무자로 본다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-4261** · 2007. 10. 17. · 행정안전부

Q83 **제주투자진흥지구 내 사업부지 매매계약을 체결했으나, 「지방세법」개정으로 재산세 납세의무자 변경(위→수탁자) 이후 부동산 취득하여 신탁하는 경우, 부칙(제12153호, 2014.1.1.)에 따라 재산세 감면대상인지?** 기준

A 법 개정 이전 제주투자진흥지구 사업부지에 대한 매매계약을 체결한 것만으로는 부칙(법률 제12153호, 2014. 1. 1.) 요건에 해당된다고 보기 어렵고, 법 개정 이후 해당 부동산에 대한 취득이 이루어지고, **신탁계약을 체결하였다면 재산세 납세의무자는 '수탁자'가 되어 재산세 감면대상에서 제외된다고 할 것임**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-2799** · 2019. 7. 17. · 행정안전부

Q84 **①법인세법 제5조에서 신탁재산에 대하여 제3의 수익자를 정하여 계약을 하였을 경우 그 재산은 수익자에게 귀속된다고 규정하고 있는바 지방세법에서 이를 적용하여 수탁자를 재산세 납세의무자로 볼 수 있는지 여부② 신탁재산 부동산에 수탁자를 등기부등본과 토지대장에 등재한 경우 그 재산세의 납세의무자를 수탁자로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A 신탁재산에 대해 제3의 수익자를 정해 계약했을 경우 과세기준일 현재 신탁법에 의해 신탁 등기된 재산이라면 위탁자를 재산세 납세의무자로 보며, **등기부등본과 토지대장에 수탁자 명의로 등재됐다 해도 지방세법 제183조제2항제5호의 규정에 따라 재산세 납세의무자는 위탁자로 본다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-4797** · 2007. 11. 15. · 행정안전부

Q85 **신탁법에 따라 수탁자명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자에게 재산세 납세의무가 있는 바,- 위탁자(A회사)와 매수인 甲간 분양계약한 쟁점부동산을 위탁자가 신탁회사(B회사)에 신탁 등기하고, 그 이후에 매수인 甲이 위탁자(A회사)에게 잔금을 지급하고 취득 신고하여 사용·수익하고 있는 경우 재산세 납세의무자** 기준

A 지방세법 제2항 제5호 규정 및 재산세 납세의무는 위탁자에게 있다고 판시(2012.5.10. 대법원 2010두 26223 판결 참조)하고 있는 바 재산세 과세기준일 현재 신탁법에 따른 신탁재산으로 확인되고 있는 이상, **위탁자(A회사)에게 재산세 납세의무가 있다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-2163** · 2013. 9. 4. · 행정안전부

Q86 **신탁재산에 대한 재산세 납세의무자 관련 질의에 대한 회신** 기준

A 신탁법에 의해 수탁자 명의로 등기된 신탁재산을 수탁자가 과세기준일부터 10일이내에 과세관청에 신고하지 않은 경우, 신탁법에 수탁자 명의로 등록된 재산의 재산세 납세의무자는 위탁자라고 규정하고 있고, **재산세 과세기준일(6.1) 현재 등기부상에 신탁재산임이 등록되어 있다면 비록 신고의무를 이행하지 않았다 해도 재산의 위탁자가 재산세 납세의무자이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-650** · 2009. 2. 10. · 행정안전부

Q87 **「신탁법」에 따라 부동산 등을 신탁한 법인의 과점주주가 되었을 경우 신탁재산도 과점주주 취득세 과세표준에 포함되는지의 여부?** 기준

A 신탁재산은 소유권이 **수탁자에게 귀속되며 과점주주 취득세의 과세대상은 당해 과점주주의 지배하에 부동산 등으로 한정되며 신탁법에 따라 부동산등을 신탁한 법인의 주식을 취득하여 당해 법인의 과점주주가 되었을 경우 그 신탁재산은 과점주주 취득세 과세표준에 포함되지 않는다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1012** · 2013. 6. 12. · 행정안전부

Q88 신탁재산에 대한 취득세 감면여부 회신 — 기준

A 「신탁법」에 따라 **신탁된 토지의 지목변경을 하는 경우 위탁자가「관광진흥법」제55조제1항에 의한 관광단지개발 사업시행자라해도 수탁자가 이에 해당되지 않는다면 지목변경 등으로 인한 취득세에 대해서는「지방세특례제한법」제54조제1항에 따른 취득세 감면을 적용할 수 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-3009** · 2013. 11. 20. · 행정안전부

「주택법」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 78건

Q89 택지 분양 예정 토지에서 승인 신청 시 토지사용승낙서도 사용권원 증명서류가 되나요? — 예

A **토지사용승낙서도 포함될 수 있고**, 분양공고 전 토지로만 한정되지 않습니다.

법제처 법령해석 **26-0132** · 2026. 4. 8. · 국토교통부

Q90 구「주택법 시행령」제60조의2제2항제3호에 따른 "주택의 특별공급을 받은 군인"의 범위는「군인복지기본법」제10조에 따라 주택을 공급받은 군인으로 한정되는지, 아니면「주택공급에 관한 규칙」제41조에 따른 신혼부부 특별공급 등 다른 유형의 주택 특별공급을 받은 군인도 포함되는지? — 기준

A **구「주택법 시행령」제60조의2제2항제3호에 따른 "주택의 특별공급을 받은 군인"의 범위는「군인복지기본법」제10조에 따라 주택을 공급받은 군인으로 한정됩니다**.

법제처 법령해석 **26-0099** · 2026. 6. 9. · 민원인

Q91 공공분양주택을 공급받은 자가 전매제한기간에「주택법 시행령」제73조제4항제4호의 사유에 해당되어 해당 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매할 수 있다고 인정되는 경우, 공공분양주택을 공급받은 자는「공공주택 특별법」제49조의6제1항에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청해야 하는지? — 예

A 이 사안의 경우, **공공분양주택을 공급받은 자는「공공주택 특별법」제49조의6제1항에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청해야 합니다**.

법제처 법령해석 **26-0259** · 2026. 6. 9. · 민원인

Q92 **사업주체인 지역주택조합이 「주택법」 제49조제1항에 따라 주택건설사업을 완료하고 주택에 대하여 사용검사를 받은 후 해당 지역주택조합의 조합원(이하 "지역주택조합원"이라 함)이 입주자지위를 양도한 경우, 같은 법 시행령 제22조제1항제2호나목 본문에 따라 해당 지역주택조합원을 교체할 수 있는지?** 예

A 이 사안의 경우, **「주택법 시행령」 제22조제1항제2호나목 본문에 따라 해당 지역주택조합원을 교체할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0988** · 2026. 3. 16. · 민원인

Q93 **해당 주택건설지역 외 지역에 거주하면서 수도권 분양가상한제 적용주택의 특별공급을 받은 군인에 대한 거주의무 예외의 인정 범위에 관한 질의** 기준

A 이 사안의 경우, 해당 거주의무자는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 법 시행령 제60조의2제2항제3호에 따른 부득이한 사유가 있는 경우에 해당하지 않아, **그 기간 동안 거주의무대상주택에 거주한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-1136** · 2024. 2. 14. · 민원인

Q94 **해당 주택건설지역 외 지역에 거주하면서 수도권 분양가상한제 적용주택의 특별공급을 받은 군인에 대한 거주의무 예외의 인정 범위에 관한 질의** 기준

A 이 사안의 경우, 해당 거주의무자는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 법 시행령 제60조의2제2항제3호에 따른 부득이한 사유가 있는 경우에 해당하지 않아, **그 기간 동안 거주의무대상주택에 거주한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-1095** · 2024. 2. 14. · 민원인

Q95 **해당 주택건설지역 외의 지역에 거주하면서 수도권 분양가상한제 적용주택에 당첨된 자에 대한 거주의무 예외의 인정 범위에 관한 질의** 기준

A 이 사안의 경우, **「주택법」 제57조의2제1항 단서 및 같은 법 시행령 제60조의2제2항제4호에 따라 해당 주택에 거주한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0284** · 2022. 9. 30. · 민원인

Q96 「주택법」 제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 자격을 정하고 있는 같은 법 시행령 제21조제1항제1호가목1)에서 주택을 소유하지 않아야 하는 "세대원"의 범위를 판단할 때 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3에 따른 세대원 규정을 준용할 수 있는지? **기준**

A 이 사안에서 "세대원"의 범위를 판단할 때 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3에 따른 세대원 규정을 준용할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0049** · 2021. 5. 21. · 민원인

Q97 임대주택의 사용검사 등(각주: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인 등을 말하며, 이하 같음.)이 완료되어 실제 임대가 가능하게 된 시점부터 2년 이상 경과해야만 해당 규정에 따른 분양전환승인이 가능한지? **기준**

A 이 사안의 경우 실제 임대가 가능하게 된 시점부터 2년이 경과하지 않았어도 분양전환승인이 가능합니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0517** · 2019. 1. 16. · 충청남도 천안시

Q98 지역주택조합설립인가 신청일 전에 주거전용면적 85제곱미터 이하인 A주택 분양권에 당첨되어 입주 계약을 체결하였으나, 지역주택조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지의 기간 동안에 A주택 분양권을 전매한 후 주거전용면적 85제곱미터 이하인 B주택을 취득한 경우가 「주택법 시행령」 제21조제1항제1호가목2)에 따라 주택 1채를 소유한 경우에 해당하는지? **아니오**

A 지역주택조합설립인가 신청일 전에 주거전용면적 85제곱미터 이하인 A주택 분양권에 당첨되어 입주 계약을 체결하였으나, 지역주택조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지의 기간 동안에 A주택 분양권을 전매한 후 주거전용면적 85제곱미터 이하인 B주택을 취득한 경우는 「주택법 시행령」 제21조제1항제1호가목2)에 따라 주택 1채를 소유한 경우에 해당하지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0571** · 2017. 12. 18. · 민원인

Q99 공동주택의 입주자대표회의가 "관리사무소 직원의 급여 인상"을 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하였으나 해당 공동주택의 관리주체가 "관리비" 내역으로 "그 인상분"을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않거나 "그 의결사항"을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않은 경우 그 의결은 효력이 있는지? **예**

A 공동주택의 입주자대표회의가 "관리사무소 직원의 급여 인상"을 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한 경우, 해당 공동주택의 관리주체가 "관리비" 내역으로 "그 인상분"을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않거나 "그 의결사항"을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않더라도 그 의결은 효력이 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **16-0208** · 2016. 7. 6. · 민원인

Q100 최초로 구성된 공동주택 입주자대표회의(이하 "제1기 입주자대표회의"라 함) 동별 대표자 전원의 임기만료를 이유로 제2기 이후의 공동주택 입주자대표회의 구성원인 동별 대표자를 선출하여 「주택법 시행령」 제52조제3항에 따른 신고를 할 때에 같은 영 제50조제1항에 따른 "4명 이상"의 입주자대표회의 구성요건을 충족하여야 하는지?

예

A 제1기 입주자대표회의 **동별 대표자 전원의 임기만료를 이유로 제2기 이후의 입주자대표회의 구성원인 동별 대표자를 선출하여 「주택법 시행령」 제52조제3항에 따른 신고를 할 때에도 같은 영 제50조제1항에 따른 "4명 이상"의 입주자대표회의 구성요건을 충족하여야 합니다**.

법제처 법령해석 **16-0126** · 2016. 5. 20. · 민원인

Q101 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, D업체의 임원인 K는 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는지?

아니오

A 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, **D업체의 임원인 K는 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **16-0056** · 2016. 4. 27. · 국토교통부

Q102 「주택법 시행령」 제55조의4제1항제3호가목에 따라 장기수선충당금을 사용하는 공사의 경우에 사업자와 공사계약을 체결하는 주체가 입주자대표회의인지, 아니면 관리주체인지?

예

A **「주택법 시행령」 제55조의4제1항제3호가목에 따라 장기수선충당금을 사용하는 공사의 경우에 사업자와 공사계약을 체결하는 주체는 입주자대표회의입니다**.

법제처 법령해석 **16-0036** · 2016. 4. 19. · 민원인

Q103 공동주택의 관리주체가 납부를 대행하지 않고 입주자 및 사용자가 개별적으로 납부하는 가스사용료를 3개월 이상 연속하여 체납한 사람이 「주택법 시행령」 제50조제4항제10호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지?

예

A **공동주택의 관리주체가 납부를 대행하지 않고 입주자 및 사용자가 개별적으로 납부하는 가스사용료를 3개월 이상 연속하여 체납한 사람은 「주택법 시행령」 제50조제4항제10호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당합니다**.

법제처 법령해석 **15-0855** · 2016. 1. 28. · 경기도 의정부시

Q104 관리규약에서 이에 대하여 규정하고 있지 않은 경우에도 「주택법 시행령」 제50조제5항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 회장과 감사를 선출할 수 있는지? **기준**

A 관리규약에서 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에 입주자대표회의에서 회장과 감사를 선출하는 사항에 대하여 규정하고 있지 않은 경우에는 「주택법 시행령」 제50조제5항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 회장과 감사를 선출할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **15-0404** · 2015. 8. 12. · 민원인

Q105 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 「주택법」 제2조제9호가목에 따른 경로당에서 사용하는 같은 법 시행령 제58조제3항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 전기료, 수도료, 가스사용료 및 난방비(지역난방방식에 한정함)를 같은 법 제44조제2항에 따른 관리규약에서 경로당을 사용하지 않는 입주자 및 사용자에게 공동사용료로 부과하도록 정할 수 있는지? **예**

A 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 「주택법」 제2조제9호가목에 따른 경로당에서 사용하는 같은 법 시행령 제58조제3항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 전기료, 수도료, **가스사용료 및 난방비(지역난방방식에 한정함)는 같은 법 제44조제2항에 따른 관리규약에서 정하는 바에 따라 이를 공동으로 부담하거나 그 사용자가 부담하게 부과할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0303** · 2015. 7. 31. · 민원인

Q106 재외국민이 아닌 외국인이 공동주택단지 안에서 「출입국관리법」에 따라 외국인등록과 체류지 변경신고를 마치고 6개월 이상 거주하고 있는 입주자인 경우 그 외국인은 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 해당 공동주택단지의 동별 대표자가 될 수 있는지? **예**

A 재외국민이 아닌 외국인이 공동주택단지 안에서 「출입국관리법」에 따라 외국인등록과 체류지 변경신고를 마치고 6개월 이상 거주하고 있는 입주자인 경우 그 외국인은 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 해당 공동주택단지의 동별 대표자가 될 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **15-0195** · 2015. 5. 12. · 민원인

Q107 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 "주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주"가 해당 공동주택단지에서 주민등록을 마친 후 반드시 입주자(공동주택의 소유자 또는 그 배우자 및 직계존비속을 말하며, 이하 같음)로서 6개월 이상 거주해야 하는 것을 의미하는지? **기준**

A 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 "주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주"가 해당 공동주택단지에서 주민등록을 마친 후 반드시 입주자로서 6개월 이상 거주해야 하는 것을 의미하지는 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **15-0164** · 2015. 4. 15. · 민원인

Q108 **500세대 이상인 공동주택에서 동별 대표자의 임기가 전원 만료된 후, 「주택법」 제44조제2항의 공동주택관리규약에 따라 새로 선출한 동별 대표자가 3명인 경우, 같은 법 시행령 제50조제6항에 따라 새로 선출된 동별 대표자 중에서 전체 입주자 또는 사용자의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있는지?**

예

A 500세대 이상인 공동주택에서 동별 대표자의 임기가 전원 만료된 후, 「주택법」 제44조제2항의 공동주택관리규약에 따라 새로 선출한 동별 대표자가 3명인 경우, **같은 법 시행령 제50조제6항에 따라 새로 선출된 동별 대표자 중에서 전체 입주자 또는 사용자의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0066** · 2015. 3. 27. · 민원인

Q109 **「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 감사시기 · 감사대상 · 감사자료 등의 구체적인 계획서를 입주자대표회의에 제출하도록 하는 내용"을 규정할 수 있는지?**

기준

A 질의 **가에 대하여 「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 같은 법 시행규칙 제21조제5항에 규정된 감사의 업무범위 중 입주자대표회의 의결로 감사하도록 결정한 사항에 한해서만 감사하도록 하는 내용"을 규정하는 것은 허용되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 감사시기 · 감사대상 · 감사자료 등의 구체적인 계획서를 입주자대표회의에 제출하도록 하는 내용"을 규정할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **15-0021** · 2015. 2. 6. · 국토교통부

Q110 **「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 감사시기 · 감사대상 · 감사자료 등의 구체적인 계획서를 입주자대표회의에 제출하도록 하는 내용"을 규정할 수 있는지?**

기준

A 질의 **가에 대하여 「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 같은 법 시행규칙 제21조제5항에 규정된 감사의 업무범위 중 입주자대표회의 의결로 감사하도록 결정한 사항에 한해서만 감사하도록 하는 내용"을 규정하는 것은 허용되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 「주택법」 제44조에 따른 공동주택관리규약에 "감사로 하여금 감사시기 · 감사대상 · 감사자료 등의 구체적인 계획서를 입주자대표회의에 제출하도록 하는 내용"을 규정할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **14-0819** · 2015. 2. 6. · 국토교통부

Q111 **입주자대표회의 등이 주택관리업자나 사업자를 선정하기 위하여 경쟁입찰을 하는 경우, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2014-393호) 별표 1 제2호에 따른 내역입찰이나 부대입찰의 방법을 따르지 않으면 「주택법 시행령」 제52조제4항 또는 제55조의4제1항을 위반하는 것인지?**

기준

A 입주자대표회의 등이 주택관리업자나 사업자를 선정하기 위하여 경쟁입찰을 하는 경우, **「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2014-393호) 별표 1 제2호에 따른 내역입찰이나 부대입찰의 방법을 따르지 않았다 하더라도 「주택법 시행령」 제52조제4항 또는 제55조의4제1항을 위반하는 것은 아닙니다**.

법제처 법령해석 **14-0807** · 2015. 1. 13. · 민원인

Q112 **「주택법 시행령」 제60조의4제5항의 시행일(2010. 10. 6.) 전에 사용검사를 받은 공동주택에서, 같은 규정 시행일 이후에 하자담보책임기간이 만료되어 공용부분의 하자보수종료를 확인하려는 경우에도 같은 규정에 따라 하자보수종료확인서에 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 첨부하여야 하는지?**

예

A 「주택법 시행령」 제60조의4제5항의 시행일(2010. 10. 6.) 전에 사용검사를 받은 공동주택에서, 같은 규정 시행일 이후에 하자담보책임기간이 만료되어 공용부분의 하자보수종료를 확인하려는 경우, **같은 규정에 따라 하자보수종료확인서에 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 첨부하여야 합니다**.

법제처 법령해석 **14-0789** · 2015. 1. 9. · 민원인

Q113 **「주택법 시행령」 제50조제5항에 따라 "선출된 인원"을 입주자대표회의의 구성원으로 하여 의결정족수를 산정할 때, 그 "선출된 인원"은 의결 당시 선출되어 있는 현원을 의미하는지, 아니면 최초에 선출된 인원 수를 의미하는지?**

기준

A 「주택법 시행령」 제50조제5항에 따라 "선출된 인원"을 입주자대표회의의 구성원으로 하여 의결정족수를 산정할 때, **그 "선출된 인원"은 의결 당시 선출되어 있는 현원을 의미합니다**.

법제처 법령해석 **14-0376** · 2014. 12. 22. · 민원인

Q114 **「주택법 시행령」 제50조에 따라 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자를 선출하는 경우, 1개의 선거구에서 1명의 동별 대표자만을 선출해야 하는지?**

예

A 「주택법 시행령」 제50조에 따라 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자를 선출하는 경우, **1개의 선거구에서 1명의 동별 대표자만을 선출해야 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **14-0751** · 2014. 12. 11. · 민원인

Q115 **「주택법 시행령」 제50조제4항제6호에 따른 "잔여임기를 남겨두고 선거관리위원회 위원을 사퇴한 사람"의 범위에 임기 중 선거관리위원회 위원직에서 해임 또는 해촉된 사람도 포함되는지?** 기준

A 「주택법 시행령」 제50조제4항제6호에 따른 "잔여임기를 남겨두고 선거관리위원회 위원을 사퇴한 사람"의 범위에 임기 중 선거관리위원회 위원직에서 해임 또는 해촉된 사람은 포함되지 않는다고 할 것입니다.※ 질의배경 민원인(공동주택의 관리사무소장)은 잔여임기를 남겨두고 선거관리위원회 위원에서 해촉된 사람이 동별 대표자 선출에 입후보할 수 있는지를 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서는 해촉된 경우는 사퇴한 경우가 아니므로 「주택법 시행령」 제50조제4항제6호의 동별 대표자의 결격사유에 해당되지 않는다고 회신함. 이에 대하여, **민원인은 "해촉된 경우"도 결격사유에 포함된다는 의견으로 법제처에 직접 법령해석을 요청한 사안임**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0632** · 2014. 11. 21. · 민원인

Q116 **「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따라 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우, 입주자대표회의를 운영할 수 있는지?** 기준

A **가. 질의 가에 대하여 입주자대표회의를 최초로 구성할 때 4명 이상의 동별 대표자가 확보되지 못한 경우에는 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따른 입주자대표회의의 구성요건을 충족한 것으로 볼 수 없습니다**. 질의 나에 대하여 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따라 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우에도 입주자대표회의를 운영할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **14-0557** · 2014. 11. 14. · 민원인

Q117 **「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따라 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우, 입주자대표회의를 운영할 수 있는지?** 기준

A **가. 질의 가에 대하여 입주자대표회의를 최초로 구성할 때 4명 이상의 동별 대표자가 확보되지 못한 경우에는 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따른 입주자대표회의의 구성요건을 충족한 것으로 볼 수 없습니다**. 질의 나에 대하여 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에 따라 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우에도 입주자대표회의를 운영할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **14-0628** · 2014. 11. 14. · 국토교통부

Q118 **「주택법」 제42조제2항, 같은 법 시행령 제47조제1항 및 별표 3의 제6호 중 입주자 공유가 아닌 복리시설의 신고기준란의 "증축"에 "수직증축"이 포함되는지?** 기준

A 「주택법」 제42조제2항, **같은 법 시행령 제47조제1항 및 별표 3의 제6호 중 입주자 공유가 아닌 복리시설의 신고기준 란에 따른 "증축"에는 "수직증축"이 포함된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0405** · 2014. 9. 5. · 민원인

Q119 「주택법 시행령」 제50조제6항 각 호 외의 부분 본문에 따라 500세대 이상인 공동주택에서 전체 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 선출한 회장을 해임하는 경우에 같은 조 제7항제2호에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하여야 하는지? **예**

A 「주택법 시행령」 제50조제6항 각 호 외의 부분 본문에 **따라 500세대 이상인 공동주택에서 전체 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 선출한 회장을 해임하는 경우에 같은 조 제7항제2호에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하여야 한다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0394** · 2014. 9. 1. · 민원인

Q120 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되어야만 「주택법 시행령」 제50조제6항에 따라 전체 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있는지? **예**

A **500세대 이상 공동주택에서 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되지 아니하였더라도 「주택법 시행령」 제50조제6항에 따라 전체 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0457** · 2014. 9. 1. · 민원인

Q121 공동주택(아파트)의 동별 대표자로 입후보하려면 동별 대표자 선출공고일 현재 반드시 해당 선거구에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는지? **예**

A 공동주택(아파트)의 동별 대표자로 입후보하려면 동별 대표자 선출공고일 현재 "당해 공동주택단지안"에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자이어야 하되, **반드시 "해당 선거구"에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는 것은 아니라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0535** · 2014. 2. 12. · 민원인

Q122 동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있는지? **예**

A **동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0510** · 2013. 11. 19. · 민원인

Q123 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경이 가능한지? **아니오**

A **공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경할 수 없다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **13-0475** · 2013. 11. 4. · 서울특별시 중구

Q124 「주택법 시행령」 제55조의4제1항제2호에 따라 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행한 경우에도, 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의3제1호에 따라 회계감사 요구를 받은 경우 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는지? **기준**

A 「주택법 시행령」 제55조의4제1항제2호에 따라 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 **국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행한 경우에 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의3제1호에 따라 회계감사 요구를 받은 경우 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는 것은 아닙니다.**

법제처 법제처 법령해석 **13-0253** · 2013. 9. 6. · 국토교통부

Q125 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제13호에 따른 당첨자가 되었으나 지역주택조합설립인가신청일(해당 주택건설대지가 「주택법」 제41조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 주택조합설립인가신청일 1년 전의 날을 말함) 전에 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매한 자는 「주택법 시행령」 제38조제1항제1호가목 및 같은 법 시행규칙 제18조제1항에 따른 지역주택조합 조합원 요건에 적합하다고 볼 수 있는지? **예**

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제13호에 따른 당첨자가 되었으나 지역주택조합설립인가신청일(해당 주택건설대지가 「주택법」 제41조에 따른 투기과열지구 안에 있는 **경우에는 주택조합설립인가신청일 1년 전의 날을 말함) 전에 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매한 자는 「주택법 시행령」 제38조제1항제1호가목 및 같은 법 시행규칙 제18조제1항에 따른 지역주택조합 조합원 요건에 적합하다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **13-0067** · 2013. 4. 26. · 민원인

Q126 공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 자의 경우, 소유권 이전등기 전이라도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있는지?

예

A 공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 자의 경우, **소유권 이전등기 전이라도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있다 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0549** · 2013. 1. 14. · 서울특별시 은평구

Q127 위 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 입주자대표회의의 운영비의 용도로 입주자대표회의 출석수당을 정할 수 있는지?

예

A **「주택법」 제44조 및 같은 법 시행령 제57조제1항제5호에 따라 시 · 도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 입주자대표회의의 운영비의 용도로 입주자대표회의 출석수당을 정할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0447** · 2012. 8. 29. · 민원인

Q128 위 규정에 따라 입주자로서 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 「주택법」 제43조 및 같은 법 시행령 제50조에 따라 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하려는 주택소유자의 배우자나 직계존비속 외에 주택소유자도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건(동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주)을 갖추고 있어야 하는지?

예

A 입주자로서 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하는 주택소유자의 배우자나 직계존비속은 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건(동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주)을 갖추고 있어야 하나, **그 주택의 소유자는 위 거주요건을 갖추지 않아도 된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0080** · 2012. 5. 11. · 민원인

Q129 위 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는지?

예

A **「주택법」 제44조 및 「주택법 시행령」 제57조제1항에 따라 시 · 도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는 것은 아니라고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0052** · 2012. 3. 2. · 민원인

Q130 위 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는지? **예**

A **「주택법」 제44조 및 「주택법 시행령」 제57조제1항에 따라 시 · 도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는 것은 아니라고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **12-0041** · 2012. 3. 2. · 서울특별시

Q131 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 사업주체가 선정한 주택관리업자를 다시 수의계약을 통해 선정할 수 있는지 여부? **예**

A 「주택법」 제43조제1항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주하기 전에 사업주체가 해당 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하고 있던 중에 입주예정자의 과반수가 입주함에 따라 입주자가 입주자대표회의를 구성하고 같은 조 제3항 및 같은 법 시행령 제52조제4항에 따라 주택관리업자를 선정할 때, 같은 법 시행령 제52조제4항 단서에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻은 경우, **사업주체가 선정한 종전의 주택관리업자를 수의계약으로 다시 해당 공동주택의 관리주체로 선정할 수 있다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **11-0755** · 2012. 1. 19. · 국토해양부

Q132 기존 주택관리업자의 계약기간이 만료되는 경우, 「주택법 시행령」 제52조제1항에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 기존 주택관리업자를 경쟁입찰에서 배제할 수 있는지? **아니오**

A 계약기간이 만료된 주택관리업자는 「주택법 시행령」 제52조제4항 단서에 따라 일정한 요건 하에 수의계약으로 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정될 수 있으나, 위 단서 규정의 요건을 충족시키지 못하거나 같은 조 제1항에 따른 방법으로 기존 주택관리업자와 수의계약을 하지 않기로 결정하여, 같은 조 제4항 본문에 따라 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하는 경우, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 1 제1호나목 및 다목에 따라 제한경쟁입찰이나 지명경쟁입찰 규정을 적용하는 것은 별론으로 하고, **「주택법 시행령」 제52조제1항에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 기존 주택관리업자를 경쟁입찰에서 배제할 수는 없다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **11-0625** · 2012. 1. 5. · 국토해양부

Q133 입주자대표회의에서 회장, 감사 등의 임원을 선출하기 위해서는, 공동주택관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어야 하는지? **아니오**

A 입주자대표회의에서 회장, 감사 등의 임원을 선출하기 위해서는, **반드시 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출될 필요는 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0495** · 2011. 10. 13. · 민원인

Q134 "입주자등의 과반수"란 "총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수"를 말하는 것인지, 아니면 "실제 입주한 세대 수의 과반수"를 말하는 것인지? **예**

A **「주택법 시행령」 제50조제3항제2호 중 "입주자등의 과반수"란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등의 과반수를 말합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0255** · 2011. 6. 16. · 민원인

Q135 분양가상한제를 적용받는 아파트의 수분양자가 제2종국민주택채권을 매입한 후에 「주택법 시행령」 제45조의2제4항에 규정된 전매를 허용하는 사유가 발생하여 한국토지주택공사가 「주택법」 제41조의2제2항 단서에 따라 분양권을 우선 매입한 경우, 수분양자가 매입한 제2종국민주택채권이 「주택법 시행령」 제96조제1항제3호에 따른 중도상환의 대상이 되는지? **아니오**

A 분양가상한제를 적용받는 아파트의 수분양자가 제2종국민주택채권을 매입한 후에 「주택법 시행령」 제45조의2제4항에 규정된 전매를 허용하는 사유가 발생하여 한국토지주택공사가 「주택법」 제41조의2제2항 단서에 따라 분양권을 우선 매입한 경우, **수분양자가 매입한 제2종국민주택채권은 「주택법 시행령」 제96조제1항제3호에 따른 중도상환의 대상이 되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0334** · 2010. 10. 22. · 민원인

Q136 공공임대주택 분양전환시 구 「임대주택법 시행령」 부칙 제2항의 적용 여부? **예**

A 2002. 9. 11.부터 2005. 12. 13.까지의 기간에 입주자 모집 공고를 하고, 2008. 6. 22. 이후 분양전환 허가를 신청한 국가 · 지방자치단체 · 대한주택공사 또는 지방공사가 아닌 임대사업자가 건설한 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 공공임대주택의 분양전환시, **2005. 12. 14.자로 개정된 「임대주택법 시행령」 부칙 제2항이 적용되어 분양전환가격 산정기준 적용대상에서 제외됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0034** · 2010. 4. 23. · 민원인

Q137 택지 개발 · 분양 예정 토지에서의 주택건설사업계획 승인 신청 시 토지 소유권을 확보하지 못한 경우 제출해야 하는 서류 등에 관한 질의 — 기준

A **가. 질의 가에 대해 토지사용권원증명서류의 범위에는 이 사안 규정에 따른 토지사용 승낙서가 포함될 수 있습니다**. 질의 나에 대해 이 사안 규정 괄호 부분에 따른 "택지로 개발 · 분양하기로 예정된 토지"는 관계 법령에 따라 택지개발계획 등이 수립된 이후 택지 분양을 위한 공고가 실시되기 전까지의 토지만을 의미하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **26-0133** · 2026. 4. 8. · 감사원

Q138 택지 개발 · 분양 예정 토지에서의 주택건설사업계획 승인 신청 시 토지 소유권을 확보하지 못한 경우 제출해야 하는 서류 등에 관한 질의 — 기준

A **가. 질의 가에 대해 토지사용권원증명서류의 범위에는 이 사안 규정에 따른 토지사용 승낙서가 포함될 수 있습니다**. 질의 나에 대해 이 사안 규정 괄호 부분에 따른 "택지로 개발 · 분양하기로 예정된 토지"는 관계 법령에 따라 택지개발계획 등이 수립된 이후 택지 분양을 위한 공고가 실시되기 전까지의 토지만을 의미하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **26-0249** · 2026. 4. 8. · 국토교통부

Q139 택지 개발 · 분양 예정 토지에서의 주택건설사업계획 승인 신청 시 토지 소유권을 확보하지 못한 경우 제출해야 하는 서류 등에 관한 질의 — 기준

A **가. 질의 가에 대해 토지사용권원증명서류의 범위에는 이 사안 규정에 따른 토지사용 승낙서가 포함될 수 있습니다**. 질의 나에 대해 이 사안 규정 괄호 부분에 따른 "택지로 개발 · 분양하기로 예정된 토지"는 관계 법령에 따라 택지개발계획 등이 수립된 이후 택지 분양을 위한 공고가 실시되기 전까지의 토지만을 의미하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **26-0251** · 2026. 4. 8. · 감사원

Q140 「주택법」 제15조제1항에 따라 승인받은 주택건설사업계획을 변경하여 「주택법 시행규칙」 제2조제2호나목의 공용면적을 2퍼센트 이내로 증감하려는 경우 「주택법 시행규칙」 제13조제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호에 따라 입주예정자 80퍼센트 이상의 동의를 받아야 사업계획의 변경승인을 받을 수 있는지? — 예

A **이 사안의 경우 입주예정자 80퍼센트 이상의 동의를 받아야 사업계획의 변경승인을 받을 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **19-0240** · 2019. 9. 17. · 민원인

Q141 구 「임대주택법 시행규칙」(2007. 3. 27. 건설교통부령 제553호로 일부개정되어 3. 28. 시행되기 전의 것을 말하며, 이하 같음) 제2조의3제1호의 "별표 1의 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 의하여 산정한 입주자모집공고 당시의 주택가격"이 실제 분양전환을 할 때의 주택가격(각주: 별표 1에 따른 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택으로 한정함.)을 의미하는 것인지?

기준

A 이 사안의 경우 실제 분양전환을 할 때의 주택가격을 의미하는 것이 아닙니다.

법제처 법령해석 **18-0484** · 2018. 11. 16. · 민원인

Q142 「주택법 시행규칙」 제13조제3항제1호에 따른 사업계획의 변경승인 제한 사유인 "주택(공급계약이 체결된 주택만 해당함)의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액"에 주택조합의 조합원에게 공급하는 주택의 공급가격에는 변경을 초래하지만 조합원 외의 자에게 공급하는 주택의 공급가격에는 변경을 초래하지 않는 사업비의 증액이 포함되는지?

예

A 이 사안의 경우 사업계획의 변경승인 제한 사유에 포함됩니다.

법제처 법령해석 **18-0229** · 2018. 8. 7. · 경기도 수원시

Q143 구 임대주택법 시행규칙 별표 1 제1호가목에 따른 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 분양전환가격은 같은 호 나목에 따른 "산정가격"에 따라 산정해야 하는 것인지?

아니오

A 구 임대주택법 시행규칙 별표 1 제1호가목에 따른 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 분양전환가격은 같은 호 나목에 따른 "산정가격"에 따라야 하는 것은 아닙니다.

법제처 법령해석 **17-0325** · 2017. 9. 13. · 민원인

Q144 1999. 4. 19. 입주자 모집 공고한 임대의무기간 5년인 임대주택의 분양전환가격 산정에 필요한 자기자금이자 계산 시 적용되는 이자율 규정은 입주자 모집 공고 당시의 「임대주택법 시행규칙」(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 일부개정 · 시행되기 전의 것) 별표 1에 따른 이자율 규정인지, 아니면 해당 임대주택의 분양전환 당시에 시행되는 「임대주택법 시행규칙」 별표 1에 따른 이자율 규정인지?

예

A 1999. 4. 19. 입주자 모집 공고한 임대의무기간 5년인 임대주택의 분양전환가격 산정에 필요한 자기자금이자 계산 시 적용되는 이자율 규정은 입주자 모집 공고 당시의 「임대주택법 시행규칙」(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 일부개정 · 시행되기 전의 것) 별표 1에 따른 이자율을 적용하여야 합니다.

법제처 법령해석 **13-0499** · 2014. 2. 4. · 민원인

Q145 같은 목 1)의 라) 및 바)에서 규정한 비용을 표준건축비에 추가할 수 있는지? **예**

A 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호라목1)의 라) 및 바)에서 규정한 비용을 표준건축비에 추가할 수 있다고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **13-0139** · 2013. 6. 18. · 민원인

Q146 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 시 택지비 산출기준에 관한 질의 **기준**

A 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호라목2)가)에 따른 택지비는 임대사업자가 택지공급자와 택지매매계약을 체결할 때 납부하기로 한 공급가격이라고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **13-0065** · 2013. 5. 7. · 민원인

Q147 여기서 감가상각비 계산을 위한 취득가액은 최초 입주자 모집 공고 당시의 취득가액인지, 아니면 분양전환 당시의 취득가액인지? **예**

A 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제1호나목에서 감가상각비의 계산을 위한 취득가액은 최초 입주자 모집 공고 당시의 취득가액이라고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **12-0717** · 2013. 3. 25. · 민원인

Q148 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호라목1)에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정기준으로서 건축비 산정 시 산출방법으로 명시하지 않은 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설의 설치비도 건축비에 가산할 수 있는지? **기준**

A 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호라목1)에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정기준으로서 건축비 산정 시 산출방법으로 명시하지 않은 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설의 설치비는 건축비에 가산할 수 없다고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **13-0062** · 2013. 3. 25. · 경상남도 김해시

Q149 「임대주택법」 제21조제1항에 따라 임대의무기간이 5년인 공공건설임대주택을 우선 분양전환하기 위해 분양전환가격을 산정하는 경우, 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호다목의 산정가격 계산식 중 "분양전환 당시의 건축비"는 건설 당시 실제 건축비를 의미하는지? **기준**

A 「임대주택법」 제21조제1항에 따라 임대의무기간이 5년인 공공건설임대주택을 우선 분양전환하기 위해 분양전환가격을 산정하는 경우, 「임대주택법 시행규칙」 별표 1 제2호다목의 산정가격 계산식 중 "분양전환 당시의 건축비"는 건설 당시 실제 건축비를 의미한다고 할 수는 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **11-0758** · 2012. 1. 12. · 국토해양부

Q150 **2002. 7. 15. 입주자 모집 공고한 5년 임대주택의 분양전환가격 산정에 필요한 자기자금이자 계산시 적용되는 이자율은 입주자 모집 공고 당시의 「임대주택법 시행규칙」(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 일부개정되기 전의 것) 별표 1에 따른 이자율을 적용하여야 하는지, 아니면 현행 같은 법 시행규칙 별표 1에 따른 이자율을 적용하여야 하는지?**

예

A 2002. 7. 15. 입주자 모집 공고한 **5년 임대주택의 분양전환가격 산정에 필요한 자기자금이자 계산시 적용되는 이자율은 입주자 모집 공고 당시의 「임대주택법 시행규칙」(2002. 9. 11. 건설교통부령 제330호로 일부개정되기 전의 것) 별표 1에 따른 이자율을 적용하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0247** · 2009. 8. 28. · 민원인

Q151 **2006.12.15.이전 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따라 경제자유구역개발사업의 실시계획 승인을 득한 후 택지개발(부지조성)사업을 완료하고 토지를 분양한 사업시행자와 해당 토지를 매입하고 주택건설(아파트 준공) 사업을 완료한 주택건설사업 시행자 중 개발부담금 납부의무자는 누구인지?※「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 11조(인허가의 의제)에 따라 경제자유구역개발사업의 실시계획승인을 받으면 「택지개발촉진법」에 제9조에 의한 택지개발사업 실시계획 승인 받은 것으로 봄에 관한 질의**

기준

A 따라서, 개발부담금 납부의무자에 관한 귀 질의의 경우 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 따라 실시계획승인을 받아 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업을 시행한 사업시행자가 개발부담금을 납부할 의무가 있는 것으로 판단되나, **개발부담금 부과대상 여부 및 납부의무자 결정은 귀 구에서 관련 인허가 서류 및 사실관계를 조사하여 최종 판단하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5784** · 2015. 8. 10. · 국토교통부

Q152 **○분양을 목적으로 하는 공동주택(기숙사)을 포함하는 지식산업센터의 건축허가 시 「건축법」 제11조제11항3호에 따라 주택 및 주택 외의 용도를 동일 건축물로 건축하는 경우로 해석하여 「주택법」 제21조를 준용하여 대지의 소유권이 아니라 대지의 사용권원만 확보하여도 건축허가가 가능한지 여부?**

기준

A 따라서, 질의의 분양을 목적으로 하는 공동주택(기숙사)을 포함하는 지식산업센터의 건축허가 시 기숙사는 「주택법」에서 공동주택이 아닌 준주택으로 정의하고 있어, **상기규정에 따라 「건축법」 제11조제11항제3호의 규정을 적용할 수 없음**

국토교통부 국토교통부 회신 **건축정책과-12836** · 2021. 12. 14. · 국토교통부

Q153 **1. 관리주체(주택관리업자)가 입주자대표회의 구성 전 위탁관리수수료를 입주자등에게 잘못 부과한 사실이 구 「주택법」제54조제1항제3호에 따른 경미한 과실로 공동주택을 잘못 관리한 사실에 해당한다고 볼 수 있는지?** 기준

A 1.「종전「주택법 시행령」제55조제1항제3호(「공동주택관리법 제63조」)에서 "관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행" 은 관리주체의 업무로 규정하고 있으므로, 위탁관리수수료를 잘못 부과한 사실도 같은 법 시행령 제54조제1항제3호의 "공동주택을 잘못 관리한 사실" 에 해당될 것으로 판단되나, **2. 주택관리업의 등록말소 등 행정처분은 고의 또는 과실여부와 입주민 등의 재산상의 손해사실관계 등을 확인하여 공동주택관리의 감독권한이 있는 해당 지자체에서 판단할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **주택건설공급과-9639** · 2016. 9. 13. · 국토교통부

Q154 **「공공주택 특별법, (구 보금자리주택건설 등에 관한 특별법)」에 따라 조성한 토지를 민간 사업시행자가 공급받아 「구 개발이익 환수에 관한 법률 시행령, 2014.7.15 시행, 대통령령 제25452호」 개정이후 「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업 승인을 득한 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는 지?** 기준

A 따라서, **귀 질의의 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 공공주택사업은 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 하고 있으므로 동 사업으로 조성된 토지에서 시행하는 「주택법」에 따른 주택건설사업은 개발부담금 부과대상 사업으로 판단됩니다**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-449** · 2016. 1. 19. · 국토교통부

Q155 **「공공주택 특별법,(구 보금자리주택건설 등에 관한 특별법)」에 따라 조성한 토지를 민간 사업시행자가 공급받아「구 개발이익 환수에 관한 법률 시행령, 2014.7.15 시행, 대통령령 제25452호」개정이후「주택법」제16조에 따라 주택건설사업 승인을 득한 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는 지?** 기준

A 따라서, **귀 질의의「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 공공주택사업은 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 하고 있으므로 동 사업으로 조성된 토지에서 시행하는「주택법」에 따른 주택건설사업은 개발부담금 부과대상 사업으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-449** · 2016. 1. 19. · 국토교통부

Q156 입주자대표회의 임기가 만료되었으나 후임 입주자대표회의가 구성되지 않아 임기가 만료된 입주자대표회의에서 일상적인 업무를 수행하고 있을 경우 임기가 만료된 동별 대표자가 선거관리위원 위원 결격사유에 해당하는지? **예**

A 따라서, **질의의 기존 동별 대표자는 위 결격요건에 해당하지 않으므로 선거관리위원으로 위촉이 가능한 것으로 판단됩니다**. 다만, 선거관리위원회는 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 구성하는 것이므로 선거관리위원으로 위촉이 되는 경우 동별 대표자가 선출되지 않아 기존 급박한 사정을 해소하기 위한 입주자대표회의 업무에는 참여하지 않아야 할 것입니다. 끝.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2016. 1. 22. · 국토교통부

Q157 공동주택의 부대 · 복리시설 중 사용검사 후 분양하는 대상시설물에 대해 「건축법」 제58조에 따른 '대지 안의 공지 규정 적용기준에 관한 질의 **기준**

A 「건축법」제58조에 따르면 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 · 용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 같은 법 시행령 제80조의2 및 (별표2)에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄우도록 규정하고 있습니다.ㅇ 또한, 「건축법 시행령」제2조제13호의 규정에 의하면, 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설의 용도는 "부속용도"로 볼 수 있으며, **부속용도에 해당하는 경우는 주된 용도의 기준에 따라 대지 안의 공지규정을 적용하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **거제시 건축과-13405** · 2021. 5. 17. · 국토교통부

Q158 수도권 지역에서 분양하는 공동주택(다세대주택)의 농어촌특별세에 대한 비과세 (주거전용면적 85m²이하) 여부 판정시 다락을 포함하여 주거전용면적을 산정하는지 여부? **기준**

A 공동주택에 대한 농어촌특별세가 비과세 되기 위해서는 주거전용면적이 85제곱미터 이하여야 하고, **그 주거전용면적 산정시 층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 다락은 제외되어야 할 것임**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-2333** · 2018. 10. 8. · 행정안전부

Q159 입주자대표회의 감사의 선출 및 업무 범위에 관한 질의 **기준**

A 따라서, 중점적으로 **수행할 업무를 지정하여 선출할 수는 있을 것으로 판단되나 관리업무의 인계인수에 1명 이상의 감사를 참관토록 하는 등의 제도 취지를 고려할 때 각각의 감사의 업무 범위를 지정된 업무로만 한정하여 수행하도록 하는 것은 타당하지 않음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2017. 7. 28. · 국토교통부

Q160 미분양주택 취득세 등 감면 관련 질의회신

기준

A 2008. 6. 12.부터 2009.2. 11.사이 분양계약이 해지되어 **미분양주택으로 전환되어 있는 상태의 주택(2009.2.12.이후에 계약이 해지된 경우는 제외)을 미분양으로 전환된 날 이후에 사업주체와 최초로 분양계약을 체결하여 2010. 6. 30.까지 취득·등기하는 경우라면 취득세 및 등록세 경감대상이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1857** · 2009. 5. 8. · 행정안전부

Q161 분양임대주택을 건축주가 신탁을 통해 소유권을 이전하였다가 반환된 경우 이를 최초분양으로 보아 감면할 수 있는지 여부?

기준

A **분양임대주택을 건축주가 신탁을 통해 소유권을 이전하였다가 반환된 경우 이를 최초분양으로 보아 감면대상으로 보는 것이 타당하다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-435** · 2017. 2. 21. · 행정안전부

Q162 주택공사에게 공급하는 재건축임대주택 지방세 감면여부 질의회신

기준

A 과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행시 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위해 주택재건축사업으로 증가되는 **용적률 중 100분의 25이하를 주택공사에게 재건축임대주택으로 공급하며 건축물을 신축하여 보유하지 아니하고 2인 이상에게 판매는 건축물 분양에 관한 법률제2조제2호의 분양에 포함되므로 경기도세감면조례 제14조제1항에 의거 취득세와 등록세를 면제한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-245** · 2009. 1. 19. · 행정안전부

Q163 2020.12.22. 개정된 공공주택 특별법관련 감정평가 적용관련 문의 우선 분양전환 이후 남은주택에 대하여 제3자에게 매각 시 감정평가가 완료된 날부터 1년이 지난 때에는 같은 항에 따라 매각가격을 재산정할 시 우선 분양전환가격을 따라야 하는지?

기준

A 1. 공공건설임대주택 분양가격 산정기준은 「임대주택법 시행규칙」제9의 [별표1]에 따라 산정되며, 2. [별표1]에서 임대의무기간이 5년인 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술한 평균한 가액으로 하되, **임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(이하 "산정가격"이라 한다)에서 임대기간중의 감가상각비(최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격을 기준으로 산정한다)를 뺀 금액을 초과할 수 없다고 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **공동주택지원과-951** · 2021. 3. 23. · 국토교통부

Q164 사실혼 관계의 한부모가족이 공공 신혼부부 특별공급에 청약하여 당첨된 경우,「주택법」 제65조제2항에 따라 계약취소 후 당첨자로 관리해야 하는지 여부? **기준**

A 사실혼 관계의 한부모가족이 공공 신혼부부 **특별공급에 청약하여 당첨된 경우에는 「공공주택 특별법 시행규칙」제19조제1항 및 「한부모가족지원법」제4조제1호라목에 따라 부적격당첨자에 해당하므로 「주택공급에 관한 규칙」제58조(부적격 당첨자의 명단관리 등)에 따라 관리되어야 함을 알려드립니다.**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q165 '08.6.11. 이전에 발생하였으나 해당 시 · 군 · 구청 주택부서에 미분양주택으로 신고하지는 아니한 경우로서 분양계약서, 입금표 등을 통하여 미분양주택으로 주장하는 경우 감면조례상 취득세 등 미분양주택 감면대상에 해당되는 지 여부? **아니오**

A 연장기간('08.6.11~'10.2.11) 전후의 기간에 미분양주택으로 발생되는 경우로 분양계약서, 입금표 등을 통해 사실상 미분양주택이라고 주장하더라도 시장·군수·구청장으로부터 미분양주택확인서를 발급받지 못하거나, **미분양주택으로 확인을 받지 못하는 경우라면 당해 주택에 대하여는 취득세 등 감면대상 미분양주택으로 볼 수 없다.**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-3911** · 2010. 8. 26. · 행정안전부

Q166 환매가 이루어진 미분양주택에 대한 취득세 등 감면 관련 질의회신에 관한 질의 **기준**

A 환매등기가 병행되어 있는 부동산의 환매권 행사 또는 신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되어 있는 부동산의 신탁 해지로 인하여 소유권이 사업주체로 다시 귀속된 주택이, 2009.2.12. 현재 미분양상태이었고 이후 형식상 소유권이 회복될 때까지 미분양상태가 유지된 상태이었다면, **당해 주택을 수분양자가 최초 취득하는 경우에도 취득세 등 감면대상으로 보는 것이 타당하다.**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-4410** · 2009. 10. 19. · 행정안전부

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 25건

Q167 공동개발하는 토지소유자가 분양을 위해 토지를 신탁하면 계속 "소유권 확보" 요건을 갖춘 것인가요? **아니오**

A 아니오. **소유권 확보 요건을 충족하지 못하게 됩니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0620** · 2019. 2. 8. · 광주광역시 동구

Q168 토지를 담보신탁한 위탁자도 공동개발 요건인 소유권 확보를 갖춘 것인가요? **아니오**

A 아니오. **충족한 것으로 볼 수 없습니다.**

법제처 법령해석 **24-0088** · 2024. 5. 14. · 민원인

Q169 미등록 투자회사가 등록면제 주택사업자와 공동으로 주택건설 개발을 할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **할 수 없습니다.**

법제처 법령해석 **22-0547** · 2022. 12. 19. · 민원인

Q170 건축허가 때 부동산개발업 등록 여부를 심사해 보완을 요구할 수 있나요? **예**

A **등록 여부를 심사해 보완을 요구할 수 있습니다.**

> **실무 포인트** 등록 대상 규모면 허가 신청 전에 등록부터 마치십시오.

법제처 법령해석 **24-0716** · 2025. 1. 15. · 민원인

Q171 신탁정산으로 건물을 넘겨받아 분양·임대하는 위탁자도 등록해야 하나요? **예**

A **위탁자도 등록해야** 합니다.

법제처 법령해석 **20-0694** · 2021. 3. 19. · 민원인

Q172 개발제한구역 훼손지 정비사업을 행위허가 방식으로 하면 등록이 면제되나요? **아니오**

A 아니오. **등록 의무가 면제되지 않습니다.**

법제처 법령해석 **23-0339** · 2023. 7. 10. · 민원인

Q173 부동산투자회사가 부동산개발업법 제4조제1항에 따른 부동산개발업의 등록을 한 경우, 「부동산투자회사법」 제26조의3제1항제4호에서 규정하고 있는 개발사업이 가능한 토지를 공급받을 수 있는 권리를 확보한 것으로 볼 수 있는지? **아니오**

A 부동산투자회사가 부동산개발업법 제4조제1항에 따른 부동산개발업의 등록을 한 경우, **「부동산투자회사법」 제26조의3제1항제4호에서 규정하고 있는 개발사업이 가능한 토지를 공급받을 수 있는 권리를 확보한 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **25-0528** · 2025. 9. 26. · 민원인

Q174 **「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제27조제1항제4호부터 제9호까지의 사업시행자가 산업정비구역계획 수립 및 실시계획 수립을 동시에 할 수 있는지 등에 관한 질의**

아니오

A 이 사안 사업시행자는 도시공업지역법 제50조제1항에 따라 ① 산업정비구역의 지정 및 산업정비구역계획의 수립, 실시계획의 수립을 동시에 하거나 ② 산업혁신구역의 지정 및 산업혁신구역계획의 수립, **실시계획의 수립을 동시에 할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **25-0314** · 2025. 6. 4. · 민원인

Q175 **「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제27조제1항제4호부터 제9호까지의 사업시행자가 산업정비구역계획 수립 및 실시계획 수립을 동시에 할 수 있는지 등에 관한 질의**

아니오

A 이 사안 사업시행자는 도시공업지역법 제50조제1항에 따라 ① 산업정비구역의 지정 및 산업정비구역계획의 수립, 실시계획의 수립을 동시에 하거나 ② 산업혁신구역의 지정 및 산업혁신구역계획의 수립, **실시계획의 수립을 동시에 할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **25-0366** · 2025. 6. 4. · 민원인

Q176 **부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 하는지?**

기준

A **가. 질의 가에 대해 부동산개발업법 제15조에 따라 폐업을 한 자는 시 · 도지사에게 폐업 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다**. 질의 나에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 부동산개발을 계속 수행하지 않는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다. 질의 다에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 합니다.

법제처 법령해석 **25-0064** · 2025. 3. 28. · 국토교통부

Q177 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 부동산개발업법 제15조에 따라 폐업을 한 자는 시 · 도지사에게 폐업 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다**. 질의 나에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 부동산개발을 계속 수행하지 않는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다. 질의 다에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **25-0168** · 2025. 3. 28. · 국토교통부

Q178 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 부동산개발업법 제15조에 따라 폐업을 한 자는 시 · 도지사에게 폐업 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다**. 질의 나에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 부동산개발을 계속 수행하지 않는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따른 보고의무가 없습니다. 질의 다에 대해 부동산개발업법 제25조에 따라 등록취소가 된 자로서 같은 법 제26조에 따라 부동산개발을 계속 수행하는 자는 시 · 도지사에게 등록취소가 되기 전까지의 사업실적에 대해 같은 법 제17조에 따라 보고해야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **25-0169** · 2025. 3. 28. · 국토교통부

Q179 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제4호 괄호 부분에서 규정하고 있는 '주택건설사업을 하는 경우'의 의미에 관한 질의 **기준**

A **부동산개발업법 제4조제1항제4호 괄호 부분에서 규정하고 있는 "주택건설사업을 하는 경우"에 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 공급하는 경우가 포함됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0253** · 2024. 5. 24. · 민원인

Q180 지방자치단체가 시행자로 지정된 환지방식의 도시개발사업이 「주택공급에 관한 규칙」 제44조에 따라 주택의 특별공급이 가능한 도시개발사업에 포함되는지 여부? **아니오**

A **이 사안과 같이 도시개발법 제11조제2항제3호에 따라 지방자치단체가 시행자로 지정된 도시개발사업은 「주택공급에 관한 규칙」 제44조에 따른 "「도시개발법」 제11조제1항제5호에 해당하는 자가 시행하는 도시개발사업"에 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0780** · 2022. 3. 3. · 민원인

Q181 (각주: 「주택법」 제11조의2제1항에 따른 업무대행자에 해당하지 않는 분양대행자를 전제함.) (사업주체가 주택조합이 아닌 경우) 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자가 포함되는지? **기준**

A **가. 이 사안의 경우 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자는 포함되지 않습니다**. 이 사안의 경우 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자는 포함되지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0076** · 2021. 3. 10. · 민원인

Q182 (각주: 「주택법」 제11조의2제1항에 따른 업무대행자에 해당하지 않는 분양대행자를 전제함.) (사업주체가 주택조합이 아닌 경우) 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자가 포함되는지? **기준**

A **가. 이 사안의 경우 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자는 포함되지 않습니다**. 이 사안의 경우 「주택법」 제13조제1항제7호의 "업무대행사"에 분양대행자는 포함되지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0018** · 2021. 3. 10. · 민원인

Q183 도시개발사업을 내용으로 하는 미군공여구역법에 따른 사업을 시행하려는 자는 「도시개발법」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제18조에 따른 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 도시개발구역 지정을 제안해야 하는 것은 아닙니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업계획 수립에 대한 협의를 추후에 완료할 것을 조건으로 하여 사업의 시행승인을 받을 수 없습니다. 질의 다에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0556** · 2018. 10. 2. · 경기도

Q184 도시개발사업을 내용으로 하는 미군공여구역법에 따른 사업을 시행하려는 자는 「도시개발법」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제18조에 따른 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 도시개발구역 지정을 제안해야 하는 것은 아닙니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업계획 수립에 대한 협의를 추후에 완료할 것을 조건으로 하여 사업의 시행승인을 받을 수 없습니다. 질의 다에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0420** · 2018. 10. 2. · 경기도

Q185 도시개발사업을 내용으로 하는 미군공여구역법에 따른 사업을 시행하려는 자는 「도시개발법」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제18조에 따른 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 하는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 도시개발구역 지정을 제안해야 하는 것은 아닙니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업계획 수립에 대한 협의를 추후에 완료할 것을 조건으로 하여 사업의 시행승인을 받을 수 없습니다. 질의 다에 대해 이 사안의 경우 도시개발사업의 시행자 요건을 갖추어야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **18-0555** · 2018. 10. 2. · 경기도

Q186 타인에게 공장을 매매하거나 임대하려는 목적을 가진 자가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항에 따른 승인을 받을 수 있는지? **아니오**

A **타인에게 공장을 매매하거나 임대하려는 목적을 가진 자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항에 따른 승인을 받을 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0209** · 2016. 6. 27. · 민원인

Q187 본인 사용 목적으로 부동산 등을 조성 · 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경 또는 설치하기 위하여 개별 법령에 따른 인 · 허가를 받아 부동산 등을 조성 등을 하였거나 할 예정인 경우, 해당 인 · 허가를 받은 자가 그 부동산 등을 타인에게 공급할 목적으로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업 등록을 한 후에 그 부동산 등을 대상으로 부동산개발업을 영위할 수 있는지? **아니오**

A 본인 사용 목적으로 부동산 등을 조성 · 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경 또는 설치하기 위하여 개별 법령에 따른 인 · 허가를 받아 부동산 등을 조성 등을 하였거나 할 예정인 경우, **해당 인 · 허가를 받은 자는 그 부동산 등을 타인에게 공급할 목적으로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업 등록을 한 이후에도 그 부동산 등을 대상으로 부동산개발업을 영위할 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0672** · 2014. 5. 9. · 민원인

Q188 본인 사용 목적으로 부동산 등을 조성 · 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경 또는 설치하기 위하여 개별 법령에 따른 인 · 허가를 받아 부동산 등을 조성 등을 하였거나 할 예정인 경우, 해당 인 · 허가를 받은 자가 그 부동산 등을 타인에게 공급할 목적으로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업 등록을 한 후에 그 부동산 등을 대상으로 부동산개발업을 영위할 수 있는지? **아니오**

A 본인 사용 목적으로 부동산 등을 조성 · 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경 또는 설치하기 위하여 개별 법령에 따른 인 · 허가를 받아 부동산 등을 조성 등을 하였거나 할 예정인 경우, **해당 인 · 허가를 받은 자는 그 부동산 등을 타인에게 공급할 목적으로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업 등록을 한 이후에도 그 부동산 등을 대상으로 부동산개발업을 영위할 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0051** · 2014. 5. 9. · 민원인

Q189 공인중개사 자격을 취득하고 2년 이상 3년 미만의 기간 동안 부동산업무에 종사한 후 부동산 관련 분야의 석사 이상 학위를 취득한 자의 경우, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령」 별표 1 부동산개발 실무란 제2호의 부동산개발 전문인력 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있는지 여부?

아니오

A 이 사안의 경우, **부동산개발업법 시행령 별표 1 부동산개발 실무란 제2호의 부동산개발 전문인력 요건을 갖춘 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **26-0403** · 2026. 7. 8. · 민원인

Q190 대도시 내 부동산 취득시 등록세 중과세 관련 질의회신 통보

기준

A 대도시내 부동산 취득 후 5년 이내에 지방세법 제55조의 2의 규정에 의한 지점을 설치, **운영하는경우라면 등록세 중과세 대상이며 별개의 법인격을 갖춘 부동산개발업 법인 소속 종업원들에 운영되어도 법인이 공동사업자로서 업무지시 및 지휘감독 등 가능한 인력을 통하여 운영한다면 지점을 설치한 것으로 보아 등록세 중과세 대상이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-144** · 2008. 6. 20. · 행정안전부

Q191 창업 중소기업이 매출액이 없이 창업 대상업종과 제외업종이 함께 등재된 경우 창업으로 보아 등록면허세를 감면할 수 있는지 여부?

기준

A 창업중소기업이 창업 이후 둘 이상의 서로 다른 업종을 영위한다면 주된 업종은 법인등기부나 사업자등록증상의 형식적인 기재 뿐만 아니라 실제 영위하는 사업의 실질적 내용도 함께 감안하여 판단하는 것이 타당하지만, **이에 해당하지 않는 경우라면 반대해석 상 사업자등록증 및 법인등기부상의 형식적인 기재요건을 가지고 판단하여야 할 것이며 이 경우 부동산개발업 등이 주된 업종이 되는 경우 창업제외업종에 해당되어 감면대상으로 볼 수는 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-1521** · 2017. 6. 19. · 행정안전부

Q192 甲이 매도인인 乙 신탁회사 및 위탁자인 丙과 체결한 오피스텔 분양계약에는 "매수인은 매도인의 귀책사유로 인해 '매도인이 건축물의 분양에 관한 법률 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우'에는 계약을 해제할 수 있다."라는 해제조항이 있는데, 이후 乙 회사가 같은 법 제9조에 따른 시정명령을 받자, 甲이 위 해제조항에 따른 약정해제권을 행사한 사안에서, 위 해제조항에 따라 분양계약을 해제하기 위해서는 시정명령을 받게 된 위반사항이 반드시 중대한 위반사항에 해당할 필요가 없는데도, 위 시정명령은 경미한 위반사항으로 인한 것이므로 甲이 위 해제조항에 따라 분양계약을 해제할 수 없다고 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

기준

A 甲이 매도인인 乙 신탁회사 및 위탁자인 丙과 체결한 오피스텔 분양계약에 "매수인은 매도인의 귀책사유로 인해 '매도인이 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라 한다) 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우'에는 계약을 해제할 수 있다."라는 해제조항이 있는데, 이후 乙 회사가 건축물분양법 제9조에 따른 시정명령을 받자, 甲이 위 해제조항에 따른 약정해제권을 행사한 사안에서, 위 해제조항은 단순히 채무불이행으로 인한 법정해제권을 주의적으로 규정한 것이 아...

대법원 판례 **2025다216444 판결** (매매대금반환) · 2025. 12. 24. · 대법원

Q193 甲이 자신이 건축·분양하는 집합건물에 관하여 乙과 '乙은 甲에게 일정 금액을 예치하여야 한다. 甲은 분양실적이 분양목표에 미달한 경우 분양대행계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 분양대행계약의 해제 또는 해지로 甲에게 손해가 발생하는 경우 甲은 계약이 종료하면 乙에게 반환하여야 할 예치금에서 손해액을 공제할 수 있다.'는 내용 등으로 분양대행계약을 체결하였다가 이후 분양실적이 저조하다는 이유로 위 계약을 해지한 다음, 乙이 예치금 반환을 구하자 예치금은 甲의 채무불이행에 따른 손해에 모두 충당되어 존재하지 않는다고 항변한 사안에서, 계약의 내용 등 제반 사정에 비추어 위 분양대행계약에 따라 乙이 부담하는 채무는 계약기간 내에 목표분양률을 달성하여 그 결과를 제공하여야 할 결과채무가 아니라 분양완료를 위하여 선량한 관리자의 주의의무를 가지고 분양에 필요한 적절한 조치를 취하여 분양대행업무를 진행할 수단채무에 해당한다고 봄이 타당한데도, 이와 달리 보아 乙이 甲에게 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 부담한다고 본 원심판단에는 법리오해 등 잘못이 있다고 한 사례

기준

A 甲이 자신이 건축·분양하는 집합건물에 관하여 乙과 '乙은 甲에게 일정 금액을 예치하여야 한다. ... 분양대행계약의 해제 또는 해지로 甲에게 손해가 발생하는 경우 甲은 계약이 종료하면 乙에게 반환하여야 할 예치금에서 손해액을 공제할 수 있다.'는 내용 등으로 분양대행계약을 체결하였다가 이후 분양실적이 저조하다는 이유로 위 계약을 해지한 다음, 乙이 예치금 반환을 구하자 예치금은 甲의 채무불이행에 따른 손해에 모두 충당되어 존재하지 않는다고 항변한 사안에서, 계약의 내용 등 제반 사정에 비추어 위 분양대행계약에 따라 乙이 부담하는 채무는 계약기간 내에 목표분양률...

대법원 판례 **2019다226395 판결** (보증금반환) · 2022. 3. 31. · 대법원

Q194 **3자간 등기명의신탁에서 명의수탁자가 제3자에게 부동산을 매도하거나 부동산에 근저당권을 설정하는 등으로 처분행위를 하여 제3자가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항에 따라 부동산에 관한 권리를 취득하는 경우, 명의신탁자가 명의수탁자를 상대로 직접 부당이득반환을 청구할 수 있는지 여부?** **예**

A [다수의견] (가) 3자간 등기명의신탁에서 명의수탁자의 임의처분 또는 강제수용이나 공공용지 협의취득 등(이러한 소유명의 이전의 원인관계를 통틀어 이하에서는 '명의수탁자의 처분행위 등'이라 한다)을 원인으로 제3자 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 특별한 사정이 없는 한 제3자는 유효하게 소유권을 취득한다[부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제3항]. 그 결과 매도인의 명의신탁자에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이... ... **(나) 3자간 등기명의신탁에서**

대법원 판례 **2018다284233 전원합의체 판결** (소유권이전등기등) · 2021. 9. 9. · 대법원

Q195 **신탁계약상 신탁부동산을 처분하는 데 수익권자의 동의를 받도록 정해진 경우, 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 위탁자의 적극재산에 포함시킬 수 있는지 여부?** **아니오**

A 위탁자가 부동산에 관하여 신탁을 한 경우, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다. ... **이러한 경우에는 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없으므로 그 소유권이전등기청구권을 위탁자의 적극재산에 포함시킬 수 없다.**

대법원 판례 **2017다254891 판결** (사해행위취소) · 2021. 6. 10. · 대법원

Q196 **위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하였으나, 처분 당시 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권이 적극재산으로서의 가치가 없는 경우, 위탁자가 위와 같이 신탁계약을 종료하고 부동산을 환수하여 제3자 앞으로 소유권이전등기를 넘겨주는 것이 사해행위에 해당하는지 여부 / 이는 위탁자가 건축물의 분양에 관한 법률에 따른 분양관리신탁을 해 둔 경우에도 마찬가지인지 여부?** **기준**

A 위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다면 이러한 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다. 다만 처분 당시 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권이 적극재산으로서의 가치가 없다면 위탁자가 위와 같이 신탁되어 있던 부동산을 매각하면서 신탁계약을 종료하고 부동산을 환수하여 제3자 앞으로 소유권이전등기를 넘겨주어도 이는 사해행위에 해당하지 않는다. 이는 위탁자가 건축물의 분양에 관한 법률에 따른 분양관리신탁을 해 둔 경우에도 마찬가지이다.

대법원 판례 **2017다254891 판결** (사해행위취소) · 2021. 6. 10. · 대법원

Q197 신탁재산에 대한 후순위 수익권의 가치를 평가하는 방법

기준

A 신탁재산에 대한 후순위 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니 된다.

대법원 판례 **2017다254891 판결** (사해행위취소) · 2021. 6. 10. · 대법원

Q198 담보신탁계약에서 정한 신탁재산의 처분사유가 발생하여 신탁재산이 공매 절차에 따라 처분되거나 공매 절차에서 정해진 공매 조건에 따라 수의계약으로 처분되는 경우, 해당 처분절차에 참여했던 입찰자 또는 매수제안자가 매수인으로 결정된 사람과 신탁회사 사이에 체결된 매매계약에 대하여 무효 확인을 구할 수 있는지 여부 / 이 경우 소를 제기하기 위해 매매계약이 무효로 확인되면 이후의 신탁재산 처분절차에서 반드시 매수인이 된다거나 될 개연성이 있다는 요건까지 갖추어야 하는지 여부?

기준

A 담보신탁계약에서 정한 신탁재산의 처분사유가 발생하여 신탁재산이 공매 절차에 따라 처분되거나 공매 절차에서 정해진 공매 조건에 따라 수의계약으로 처분되는 경우, 해당 처분절차에서 매수인으로 결정된 사람과 신탁회사 사이에 체결된 매매계약의 효력에 따라 그와 경쟁하여 신탁재산을 취득하고자 했던 입찰자 또는 매수제안자(이하 '입찰자 등'이라 한다)의 법적 지위나 법률상 보호되는 이익이 직접 영향을 받게 된다. … **이 경우 소를 제기하기 위해 매매계약이 무효로 확인되면 이후의 신탁재산 처분절차에서 반드시 매수인이 된다거나 될 개연성이 있다는 요건까지 갖추어야 하는 것은 아니지만, 적어도 기존에 실시한 공매 또는 수의계약 절차 등 처분절차에 참여하여 입찰자 등의 지위에 있었을 것이 요구된다.**

대법원 판례 **2021다201320 판결** (매매계약무효확인의소) · 2021. 5. 7. · 대법원

Q199 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률을 위반하여 무효인 명의신탁약정에 따라 명의수탁자 명의로 등기를 한 경우, 명의신탁자가 명의수탁자를 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것이 민법 제746조의 불법원인급여를 이유로 금지되는지 여부 및 이는 농지법에 따른 제한을 회피하고자 명의신탁을 한 경우에도 마찬가지인지 여부?

기준

A [다수의견] 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 규정의 문언, 내용, 체계와 입법 목적 등을 종합하면, 부동산실명법을 위반하여 무효인 명의신탁약정에 따라 명의수탁자 명의로 등기를 하였다는 이유만으로 그것이 당연히 불법원인급여에 해당한다고 단정할 수는 없다. … **부동산실명법 제정 당시 명의신탁을 효과적으로 억제하기 위하여 취할 수 있는 다양한 방안이**

대법원 판례 **2013다218156 전원합의체 판결** (소유권이전등기) · 2019. 6. 20. · 대법원

Q200 **체육필수시설에 관하여 담보신탁계약이 체결되었다가 그 계약에서 정한 공개경쟁입찰방식의 매각 절차나 수의계약으로 위 시설이 일괄하여 이전되는 경우, 인수인이 체육시설업자와 회원 간에 약정한 사항을 포함하여 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리·의무를 승계하는지 여부?** 예

A [다수의견] 체육시설의 설치·이용에 관한 법률(이하 '체육시설법'이라 한다) 제27조 제1항은 "체육시설업자가 사망하거나 그 영업을 양도한 때 또는 법인인 체육시설업자가 합병한 때에는 그 상속인, 영업을 양수한 자 또는 합병 후 존속하는 법인이나 합병에 따라 설립되는 법인은 그 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리·의무(제17조에 따라 회원을 모집한 경우에는 그 체육시설업자와 회원 간에 약정한 사항을 포함한다)를 승계한다."라고 정하고 있다. ... [대법관 조희대, 대법관 권순일, 대법관 이기택, 대법관 민유숙, 대법관 이동원의 반대의견] 담보신탁계약에서 정한 공개경쟁입찰방식이나 수의계약 방식에 의한 매매(이하 '담보신탁을 근거로 한 매매'라 한다)에 따라 체육필수시설을 인수한 자는 그 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리·의무를 승계하지 않고, 이와 같은 매매 절차는 체육시설법 제27조 제2항 제4호에서 정하는 "그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 절차"에도 해당하지 않는다고 보아야

대법원 판례 **2016다220143 전원합의체 판결** (입회보증금반환등) · 2018. 10. 18. · 대법원

Q201 **부동산담보신탁계약에서 우선수익권의 의미와 법적 성질(=신탁계약상 권리)** 기준

A 신탁행위로 정한 바에 따라 수익자로 지정된 사람은 당연히 수익권을 취득한다(신탁법 제56조 제1항). 신탁재산에 속한 재산의 인도와 그 밖에 신탁재산에 기한 급부를 요구하는 청구권이 수익권의 주된 내용을 이루지만, 수익자는 그 외에도 신탁법상 수익자의 지위에서 여러 가지 권능을 가지며, 수익권의 구체적인 내용은 특별한 사정이 없는 한 계약자유의 원칙에 따라 신탁계약에서 다양한 내용으로 정할 수 있다. ... **채권자는 담보신탁을 통하여 담보물권을 얻는 것이 아니라 신탁이라는 법적 형식을 통하여 도산 절연 및 담보적 기능이라는 경제적 효과를 달성하게 되는 것일 뿐이므로, 그 우선수익권은 우선 변제적 효과를 채권자에게 귀속시킬 수 있는 신탁계약상 권리이다.**

대법원 판례 **2016다223357 판결** (사해행위취소) · 2018. 4. 12. · 대법원

Q202 **甲 주식회사가 乙 주식회사에 대한 채무를 담보하기 위해 신탁회사인 丙 주식회사와 甲 회사 소유의 아파트에 관하여 우선수익자를 乙 회사로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였는데, 그 후 甲 회사가 乙 회사의 동의를 받아 신탁계약을 해지하고 甲 회사 명의로 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 乙 회사와 대물변제계약을 체결하여 乙 회사에 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐주자, 甲 회사의 채권자인 국가가 대물변제계약이 사해행위에 해당한다며 乙 회사를 상대로 사해행위취소를 구한 사안에서, 신탁계약이 해지로 종료하여 신탁계약상 乙 회사가 더 이상 우선수익자로서 수익권을 행사할 수 없는데도 대물변제계약이 사해행위에 해당하지 않는다고 판단한 원심판결에 법리오해 등 잘못이 있다고 한 사례**

기준

A 甲 주식회사가 乙 주식회사에 대한 채무를 담보하기 위해 신탁회사인 丙 주식회사와 甲 회사 소유의 아파트에 관하여 우선수익자를 乙 회사로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였는데, 그 후 甲 회사가 乙 회사의 동의를 받아 신탁계약을 해지하고 甲 회사 명의로 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 乙 회사와 대물변제계약을 체결하여 乙 회사에 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐주자, 甲 회사의 채권자인 국가가 대물변제계약이 사해행위에 해당한다며 乙 회사를...

대법원 판례 **2016다223357 판결** (사해행위취소) · 2018. 4. 12. · 대법원

Q203 **토지구획정리사업의 시행인가를 받은 甲 토지구획정리조합이 사업비를 조달하기 위하여 시행사인 乙 주식회사와 금전 차용계약 및 추가차용계약을 체결한 다음, 乙 회사 및 시공사인 丙 주식회사와 위 대여금채권과 관련하여 '甲 조합은 신탁회사인 丁 주식회사와 위 사업의 일부 체비지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 우선수익자를 乙 회사로 하는 수익권증서를 발급하며, 乙 회사는 수익권증서상 우선수익권에 丙 회사를 1순위 질권자로 하는 질권을 설정하여 丙 회사에 수익권증서를 제출한다'는 내용 등의 합의서 및 추가합의서를 작성하였고, 이에 따라 甲 조합이 두 차례에 걸쳐 丁 회사와 부동산담보신탁계약을 체결하여 丁 회사가 乙 회사를 우선수익자로 하는 우선수익권증서를 발행·교부한 사안에서, 丙 회사 및 乙 회사와 甲 조합이 명시적 또는 묵시적으로 대여금채권을 丙 회사와 乙 회사의 불가분채권으로 하기로 약정하였다고 보기 어렵다고 한 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 없다고 한 사례**

기준

A [다수의견] 토지구획정리사업의 시행인가를 받은 甲 토지구획정리조합이 사업비를 조달하기 위하여 시행사인 乙 주식회사와 금전 차용계약 및 추가차용계약을 체결한 다음, 乙 회사 및 시공사인 丙 주식회사와 위 대여금채권과 관련하여 '甲 조합은 신탁회사인 丁 주식회사와 위 사업의 일부 체비지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 우선수익자를 乙 회사로 하는 수익권증서를 발급하며, 乙 회사는 수익권증서상 우선수익권에 丙 회사를 1순위 질권자로 하는 질권을 설정하여 丙 회... ... **이에 따라 丙 회사와 乙 회사 및 甲 조합은 대여금 지급과 관련하여 甲 조합이 乙 회사는 물**

대법원 판례 **2014다225809 전원합의체 판결** (대여금) · 2017. 6. 22. · 대법원

Q204 **토지구획정리사업의 시행인가를 받은 甲 토지구획정리조합이 사업비를 조달하기 위하여 시행사인 乙 주식회사와 금전 차용계약 및 추가차용계약을 체결하고, 乙 회사 및 시공사인 丙 주식회사와 위 대여금채권과 관련하여 합의서 및 추가합의서를 작성한 다음, 위 합의서 및 추가합의서에 따라 두 차례에 걸쳐 신탁회사인 丁 주식회사와 위 사업의 일부 체비지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 乙 회사를 우선수익자로 하는 우선수익권증서를 발급받아 주었고, 乙 회사는 위 담보신탁계약의 위탁자인 甲 조합과 수탁자인 丁 회사의 동의를 받아 우선수익권에 丙 회사를 1순위 질권자로 하는 질권을 설정하였는데, 戊가 乙 회사에 대한 채권을 청구채권으로 하여 乙 회사의 甲 조합에 대한 대여금 등 채권 중 청구채권 금액에 이르기까지의 금액을 압류 및 전부하는 전부명령을 받아 그 전부명령이 확정된 사안에서, 우선수익권이 대여금채권의 전부에 수반하여 전부채권자에게 이전되었다고 볼 수 없고, 대여금채권과 우선수익권의 귀속주체가 달라졌다고 하여 우선수익권이나 이를 목적으로 한 권리질권이 소멸한다고 볼 수도 없다고 한 사례**

기준

A [다수의견] 토지구획정리사업의 시행인가를 받은 甲 토지구획정리조합이 사업비를 조달하기 위하여 시행사인 乙 주식회사와 금전 차용계약 및 추가차용계약을 체결하고, 乙 회사 및 시공사인 丙 주식회사와 위 대여금채권과 관련하여 합의서 및 추가합의서를 작성한 다음, 위 합의서 및 추가합의서에 따라 두 차례에 걸쳐 신탁회사인 丁 주식회사와 위 사업의 일부 체비지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 乙 회사를 우선수익자로 하는 우선수익권증서를 발급받아 주었고, 乙 회사는… … **戊가 받은 전부명령이 확정됨으**

대법원 판례 **2014다225809 전원합의체 판결** (대여금) · 2017. 6. 22. · 대법원

Q205 **구 신탁법 제51조 제3항이 수익권의 포기를 인정하는 취지 및 신탁계약상 위탁자가 스스로 수익자가 되는 이른바 자익신탁의 경우, 위탁자 겸 수익자가 수익권 포기를 통해 이미 발생한 비용상환의무를 면할 수 있는지 여부?**

아니오

A 구 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제51조 제3항이 수익권의 포기를 인정하는 취지는, 수익자는 구 신탁법 제42조 제2항에 따라 비용상환의무를 지게 되므로 수익자가 자기의 의사에 반하여 수익권을 취득할 것을 강제당하지 않도록 하기 위한 데에 있다. 따라서 신탁계약상 위탁자가 스스로 수익자가 되는 이른바 자익신탁의 경우, 위탁자 겸 수익자는 스스로 신탁관계를 형성하고 신탁설정 단계에서 스스로를 수익자로 지정함으로써 그로부터 이익을 수취하려는 자이므로, 신탁의 결과 발생하는 이익뿐만 아니라 손실도 부담하도록 해야 하고, 수익권 포기를 통해 비용상환의무를 면하도록 할 필요가 없다. 그러므로 자익신탁에서 위탁자 겸 수익자는 수익권을 포기하더라도 이미 발생한 비용상환의무를 면할 수 없다.

대법원 판례 구법 **2012다25616 판결** (수익금) · 2016. 3. 10. · 대법원

Q206 토지개발신탁에서 수탁자의 비용상환청구권 행사를 제한할 수 있는 경우

기준

A 토지개발신탁에서는 장기간에 걸쳐 사업이 진행되고 부동산 경기를 예측한다는 것이 쉽지 않은 일이어서 경우에 따라 대규모의 손실이 발생할 수 있는데, 수탁자가 부동산신탁을 업으로 하는 전문가로서 보수를 지급받기로 한 후 전문지식에 기초한 재량을 갖고 신탁사업을 수행하다가 당사자들이 예측하지 못한 경제상황의 변화로 신탁사업의 목적을 달성하지 못한 채 신탁계약이 종료되고, 이로 인하여 위탁자 또는 수익자가 막대한 신탁비용상환의무를 부담하게 된 사정이 인정된다면, 이러한 사정을 고려하여 신의칙과 손해의 분담이라는 관점에서 상당하다고 인정되는 한도로 수탁자의 비용상환청구권의 행사를 제한할 수 있다.

대법원 판례 구법 **2012다25616 판결** (수익금) · 2016. 3. 10. · 대법원

Q207 구 표시·광고의 공정화에 관한 법률상 허위·과장광고로 인한 손해배상청구권을 가지고 있던 아파트 수분양자가 수분양자의 지위를 제3자에게 양도한 경우 양수인이 당연히 손해배상청구권을 행사할 수 있는지 여부 및 양수인이 손해배상청구권을 행사할 수 있는 경우

아니오

A 구 표시·광고의 공정화에 관한 법률(2011. 9. 15. 법률 제11050호로 개정되기 전의 것, 이하 '표시광고법'이라 한다)상 허위·과장광고로 인한 손해배상청구권은 불법행위에 기한 손해배상청구권의 성격을 가지는데, 계약상 지위의 양도에 의하여 계약당사자로서의 지위가 제3자에게 이전되는 경우 계약상 지위를 전제로 한 권리관계만이 이전될 뿐 불법행위에 기한 손해배상청구권은 별도의 채권양도절차 없이 제3자에게 당연히 이전되는 것이 아니므로, 표시광고법상 허위·...

대법원 판례 구법 **2012다15336,15343,15350,15367,15374,15381,15398,15404 판결** (부당이득반환등) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q208 아파트 분양과 관련된 구 표시·광고의 공정화에 관한 법률상 허위·과장광고로 인한 손해배상청구에서 손해의 산정 방법 / 수분양자가 허위·과장광고로 인한 손해배상청구권을 보유하던 중 분양계약이 해제로 소급하여 소멸한 경우, 손해가 없어지는지 여부?

예

A 아파트 분양과 관련된 구 표시·광고의 공정화에 관한 법률(2011. 9. 15. 법률 제11050호로 개정되기 전의 것)상 허위·과장광고로 인한 손해배상청구에서 손해는 수분양권의 실제 가격과 허위·과장광고가 없었을 경우 수분양권의 적정한 가격의 차액인데, 수분양자가 허위·과장광고로 인한 손해배상청구권을 보유하고 있던 중 분양계약이 해제로 소급하여 소멸하게 되면 해제의 효과로서 당시까지 납입하였던 분양대금에 대하여는 반환청구권을 가지게 되고 향후의 분양대금 지급채무는 소멸하게 되므로, 분양계약이 유효하게 존재함을 전제로 하는 차액 상당의 손해도 없어지게 된다.

대법원 판례 구법 **2012다15336,15343,15350,15367,15374,15381,15398,15404 판결** (부당이득반환등) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q209 분양계약을 해제한 수분양자 甲이 분양대금 반환채권을 보전하기 위해 분양자 乙 주식회사를 대위하여 그로부터 분양수입금 등의 자금관리를 위탁받은 수탁자 丙 주식회사를 상대로 사업비 지출 요청권을 행사한 사안에서, 甲이 乙 회사를 대위하여 丙 회사에 분양대금 상당의 사업비 지출 요청권을 행사할 수 있다고 한 사례

기준

A 분양계약을 해제한 수분양자 甲이 분양대금 반환채권을 보전하기 위해 분양자 乙 주식회사를 대위하여 그로부터 분양수입금 등의 자금관리를 위탁받은 수탁자 丙 주식회사를 상대로 사업비 지출 요청권을 행사한 사안에서, 乙 회사가 대리사무 약정에 따라 丙 회사에 대하여 갖는 사업비 지출 요청권은 甲이 보전하려는 권리인 분양대금 반환채권과 밀접하게 관련되어 있고, 甲이 사업비 지출 요청권을 대위하여 행사하는 것이 분양대금 반환채권의 현실적 이행을 유효·적절하게 확보하기 위...

대법원 판례 **2013다71784 판결** (분양대금반환) · 2014. 12. 11. · 대법원

Q210 영업용 상가의 분양계약에서 수분양자가 분양대금과 별도로 분양자에게 상가개발비라는 명목의 금원을 지급하기로 한 경우, 그 금원의 법적 성질을 판단하는 기준

기준

A 영업용 상가의 분양계약에서 수분양자가 분양대금과는 별도로 분양자에게 상가개발비라는 명목의 금원을 지급하기로 한 경우, 그 금원의 법적 성질이 무엇인가는 분양계약의 내용, 상가개발비를 지급하게 된 동기와 경위, 당사자가 그 거래행위에 의하여 달성하고자 하는 목적, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 판단하여야 할 당사자의 의사해석의 문제이다.

대법원 판례 **2010다22415 판결** (손해배상(기)) · 2013. 10. 24. · 대법원

Q211 신축상가의 분양계약에서 분양대금과 별도로 상가개발비 항목을 두어 수분양자에게 지급의무를 부담시키고 분양자에게는 상가홍보 등 상가 활성화 등의 의무를 부담시킨 경우, 위 상가개발비 약정의 법적 성질(=위임) 및 이 경우 상가개발비를 분양자가 원래 부담하여야 할 분양대행수수료, 중개수수료 등으로 사용할 수 있는지 여부?

아니오

A 신축상가의 분양계약에서 분양대금과 별도로 상가개발비 항목을 두어 수분양자에게 이를 지급할 의무를 부담시키는 한편 분양자에게는 상가홍보, 상가 공통의 인테리어 설치 등 기본적인 영업환경을 조성하고 상권이 형성되도록 할 의무(이하 '상가 활성화 등의 의무'라고 한다)를 부담시키고 있는 경우라면, 그러한 상가개발비 약정은 수분양자가 분양자에게 상가 홍보, 인테리어 시공 등 상가의 활성화를 위한 사무처리를 위임하고 그 위임사무의 처리를 위한 비용 및 보수를 개발비란... ... **이와 같이 상가개발비 약정이 위임약정이라고 볼 경우, 분양자는 위임의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 상가개발비를 관리하고 상가 활성화 사무를 위하여 이를 집행하여야 할 의무를 부담하는 것이므로 상가개발비를 원래 분양자 자신이 부담하여야 할 분양대행수수료, 중개수수료 등으로 사용할 수 없다.**

대법원 판례 **2010다22415 판결** (손해배상(기)) · 2013. 10. 24. · 대법원

Q212 **상가개발비 약정이 편입된 분양계약이 약관의 형식으로 체결된 경우, 분양계약 해제 시 상가개발비를 어떠한 경우에도 반환하지 않는다고 정한 조항의 효력(무효) 및 상가개발비 반환 약정이 무효이거나 존재하지 않고 상가개발비 약정의 성격이 위임약정이라고 볼 수 있는 경우, 분양계약이 분양자의 책임 없는 사유로 해제된 때 수분양자가 반환받을 수 있는 상가개발비의 범위**

기준

A 상가개발비 약정이 분양계약에 편입된 경우, 분양계약이 해제되면 상가개발비 약정 역시 종료되고, 이 경우 상가개발비 반환의무의 발생이나 그 내용 등은 원칙적으로 분양계약 당사자의 약정에 따라 정하여지나 약관의 형식으로 분양계약이 체결된 경우에는, 그 약관의 내용이 사적 자치의 영역에 속하는 것이라고 하더라도 이는 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다)의 규율 대상이 되는 것인데, 약관법 제9조는 계약의 해제·해지에 관하여 사업자의 원상회복의무나 손해... ... **이 경우 처리한 사무의 정도, 사용된 사무처리 비용 등은 공제를 주장하는 분양자가 그 증명책임을 부담한다.**

대법원 판례 **2010다22415 판결** (손해배상(기)) · 2013. 10. 24. · 대법원

Q213 **채무자 소유의 수개의 부동산에 관하여 채권자들을 선순위 또는 후순위 우선수익자로 한 담보신탁계약이 체결되어 있는 경우, 선순위 수익자가 어느 부동산의 처분대금에서 자신의 채권을 회수할 때 각 부동산에 존재하는 후순위 우선수익자들 사이의 형평을 고려하여야 하는지 여부?**

아니오

A 채무자 소유의 수개의 부동산에 관하여 채권자들을 선순위 또는 후순위 우선수익자로 한 담보신탁계약이 체결되어 있는 경우, 당사자 사이의 약정 등 특별한 사정이 없는 한, 선순위 우선수익자가 어느 부동산의 처분대금에서 자신의 채권을 회수함에 있어 각 부동산에 존재하는 후순위 우선수익자들 사이의 형평까지 고려하여야 할 제약을 받는다고 볼 근거는 없다. 그리고 설령 선순위 우선수익자가 특정 부동산에서 다액의 채권을 회수함으로써 후순위 우선수익자들 사이에서 불공평한 결과가 발생하였다고 하더라도, 그러한 사정만으로 선순위 우선수익자가 특정 후순위 우선수익자에 대한 관계에서 부당이득을 취하였다고 볼 수도 없다.

대법원 판례 **2012다79347 판결** (약정금) · 2013. 6. 27. · 대법원

Q214 **아파트의 동·호수를 특정하지 않은 채 분양계약을 중개하는 행위가 '공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률'상 '건축물의 중개'에 해당하는 경우**

기준

A 특정 동·호수에 대하여 피분양자가 선정되거나 분양계약이 체결되지는 아니하였다고 하더라도, 장차 예정된 동·호수의 추첨이 분양 대상으로 정하여져 있는 세대들을 특정 피분양자에 대한 분양 목적물로 확정하여 주는 절차에 불과하고 피분양자가 아파트를 분양받는 것 자체는 당연히 보장되는 것으로 되어 있을 뿐만 아니라 대상 아파트 전체의 건축이 완료됨으로써 분양 대상이 될 세대들이 객관적으로 존재하여 분양 목적물로의 현실적인 제공 또한 가능한 상태에 이르렀다면 분양 대상물이 상당히 구체화되었다고 할 것이어서, 이에 대한 거래를 중개하는 것 또한 '공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률'이 중개대상물로 정한 '건축물의 중개'에 해당한다고 봄이 상당하다.

대법원 판례 **2010다16519 판결** (약정금등) · 2013. 1. 24. · 대법원

Q215 **상가건물을 신축분양하는 사업의 시행사가 구 건축물의 분양에 관한 법률에 따라 신탁회사와 체결한 신탁계약에서 '위탁자가 피분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 신탁해지를 요청하는 경우 수탁자는 신탁해지와 동시에 피분양자에게 소유권이전등기가 경료되도록 하거나 피분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다'라고 정한 사안에서, 위 조항은 피분양자에게 소유권이전등기가 경료될 수 있도록 하기 위하여 위탁자가 분양된 목적물에 관하여 신탁을 해지할 수 있는 권리를 가진다는 취지로 해석하여야 하나, 현저한 저가에 분양이 이루어진 경우에도 위탁자에게 위 조항에 따른 신탁해지권이 부여된다고 해석할 수는 없다고 한 사례**

기준

A 상가건물을 신축분양하는 사업의 시행사가 구 건축물의 분양에 관한 법률(2007. 8. 3. 법률 제8635호로 개정되기 전의 것)에 따라 신탁회사와 체결한 신탁계약에서 "위탁자가 피분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 신탁해지를 요청하는 경우 수탁자는 신탁해지와 동시에 피분양자에게 소유권이전등기가 경료되도록 하거나 피분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다."라고 정한 사안에서, 위 조항은 신탁계약으로 인하여 분양목적물인 신탁부동산의 소유명의가 분양자가 아닌...

대법원 판례 **2009다50353 판결** (소유권이전등기) · 2011. 3. 10. · 대법원

Q216 **시행사가 상가를 신축·분양하면서 금융기관 및 시공사에 대한 채무의 이행을 담보하기 위하여 신탁회사와 사이에 대출 금융기관 및 시공사를 우선수익자로 하는 신축 상가에 관한 신탁계약을 체결한 사안에서, 신탁계약상 위탁자인 시행사와 수탁자인 신탁회사, 우선수익자인 대출 금융기관 및 시공사는, 상가에 관하여 유효한 분양계약이 이루어지고 그 분양대금으로 우선수익자가 채권을 변제받거나 그 변제가 확보된 상태에 이르면, 시행사는 그 부분에 관한 신탁을 일부 해지할 수 있고, 우선수익자는 그 해지에 관하여 동의의 의사표시를 하기로 하는 묵시적 약정을 하였다고 본 사례**

기준

A 시행사가 상가를 신축·분양하면서 금융기관에 대한 대출금 채무 및 시공사에 대한 공사대금 채무의 이행을 담보하기 위하여 신탁회사와 사이에 대출 금융기관 및 시공사를 우선수익자로 하는 신축 상가에 관한 신탁계약을 체결한 사안에서, 그 신탁계약의 목적과 구조, 분양대금의 관리와 운영, 위탁자와 수탁자, 우선수익자 등 신탁계약 당사자들의 지위와 역할 등을 종합하여 보면 신탁계약상 위탁자인 시행사와 수탁자인 신탁회사, 우선수익자인 대출 금융기관 및 시공사는, 상가에 관...

대법원 판례 **2009다81289 판결** (소유권이전등기) · 2010. 12. 9. · 대법원

Q217 **오피스텔 건축 시행사와 분양대행용역계약을 체결한 분양대행업자가 사실상 시행사의 지휘·감독 아래 시행사의 의사에 따라 분양대행업무를 수행한 경우, 시행사와 분양대행업자가 사용자, 피용자 관계에 있는지 여부?**

예

A 민법 제756조의 사용자와 피용자의 관계는 반드시 유효한 고용관계가 있는 경우에 한하는 것이 아니고, 사실상 어떤 사람이 다른 사람을 위하여 그 지휘·감독 아래 그 의사에 따라 사업을 집행하는 관계에 있을 때에도 그 두 사람 사이에 사용자, 피용자의 관계가 있다고 할 수 있다. 따라서 오피스텔 건축 시행사와 분양대행용역계약을 체결하여 분양대행업무를 수행하는 경우에도 사실상 시행사의 지휘·감독 아래 시행사의 의사에 따라 분양대행업무를 수행하였다면 사용자, 피용자의 관계에 있다고 할 수 있다.

대법원 판례 **2010다48387 판결** (손해배상(기)) · 2010. 10. 28. · 대법원

Q218 **신탁행위의 정함에 따라 전수탁자가 임무를 종료하고 신수탁자가 선임된 경우, 신수탁자가 전수탁자의 지위를 포괄적으로 승계하는지 여부 및 제3자가 수탁자의 경질 이전에 이미 발생한 채권을 신수탁자에 대하여 행사할 수 있는 범위** 예

A 신탁행위의 정함에 따라 전수탁자가 임무를 종료하고 신수탁자가 선임됨으로써 수탁자가 변경된 경우에도 신수탁자는 신탁법 제26조, 제48조 등이 정하는 수탁자 경질의 법리에 따라 수탁자의 지위를 포괄적으로 승계하게 되고, 이 때 제3자는 수탁자의 경질 이전에 이미 발생한 채권에 관하여 계약의 당사자인 전수탁자에게 이를 행사할 수 있음은 물론, 신탁법 제48조 제3항에 의하여 신탁재산의 한도 내에서 신수탁자에 대하여도 행사할 수 있다.

대법원 판례 **2009다83797 판결** (추심금) · 2010. 2. 25. · 대법원

Q219 **甲 회사가 乙 회사와 분양대행계약을 체결하면서 약정기일까지 일정 분양률을 달성하지 못하면 계약보증금을 乙 회사에 귀속시키기로 약정한 사안에서, 위 약정은 甲 회사가 약정기일까지 위 분양률을 달성하지 못할 경우에 대하여 위약금을 약정한 것으로 보아야 하고, 이는 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정된다고 한 사례** 기준

A 甲 회사가 乙 회사와 공원묘원의 묘지에 관한 분양대행계약을 체결하면서 약정기일까지 전체 분양묘지 중 일정 비율을 분양하지 못하면 계약보증금을 乙 회사에 귀속시키기로 약정한 사안에서, 이는 甲 회사가 위 약정기일까지 위 분양률을 달성할 채무를 부담하고, 그와 같은 채무를 불이행할 경우에 대하여 위약금을 약정한 것으로 보아야 하고, 이러한 약정은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정된다고 한 사례.

대법원 판례 **2009다83797 판결** (추심금) · 2010. 2. 25. · 대법원

Q220 **신탁법 제48조 제3항에 따른 채권자의 신수탁자에 대한 이행판결 주문에 신탁재산의 한도에서 지급을 명하는 취지를 명시하여야 하는지 여부?** 예

A 신탁법 제48조 제3항에서 수탁자가 경질된 경우 신탁사무의 처리에 관하여 생긴 채권을 신탁재산의 한도 내에서 신수탁자에 대하여도 행사할 수 있게 한 것은 신수탁자가 전수탁자의 채무를 승계하되 신탁재산의 한도 내에서 책임을 부담하도록 한 취지이므로, 그 경우 채권자의 신수탁자에 대한 이행판결 주문에는 신수탁자의 고유재산에 대한 강제집행을 할 수 없도록 집행력을 제한하기 위하여 신탁재산의 한도에서 지급을 명하는 취지를 명시하여야 한다.

대법원 판례 **2009다83797 판결** (추심금) · 2010. 2. 25. · 대법원

Q221 **신탁법 제48조 제3항에 따른 채권자의 신수탁자에 대한 이행판결 주문에 신탁재산의 한도를 금액으로 특정할 필요 없이 신탁재산의 한도에서만 지급을 명하는 취지를 따로 명시하여야 한다고 본 사례** 기준

A 신탁법 제48조 제3항에 따른 채권자의 신수탁자에 대한 이행판결 주문에 신탁재산의 한도를 금액으로 특정하여 표시할 경우 그 주문의 기재로는 신수탁자가 신탁재산뿐 아니라 자신의 고유재산으로도 변제해야 할 위험이 있으므로, 신탁재산의 한도를 금액으로 특정할 필요 없이 그 주문에 신탁재산의 한도에서만 지급을 명하는 취지를 따로 명시하여야 한다고 본 사례.

대법원 판례 **2009다83797 판결** (추심금) · 2010. 2. 25. · 대법원

Q222 **수탁자가 신탁종료 후 신탁재산에 대한 자조매각권을 행사하기 전에, 신탁재산의 귀속권리자로 지정된 수익자가 비용 등을 지급하고 신탁재산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있는지 여부?** 예

A 수탁자가 신탁종료 후 비용보상 등을 받기 위하여 신탁재산에 대하여 자조매각권을 행사할 수 있다 하더라도 그와 같은 사정만으로 신탁재산의 귀속권리자로 지정된 수익자의 신탁재산에 대한 소유권이전등기청구권이 부존재하거나 소멸한다고 볼 수는 없고, 수익자는 수탁자가 신탁재산에 대한 자조매각권을 행사하여 이를 처분하기 전에 수탁자에게 비용 등을 지급하고 신탁재산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있다.

대법원 판례 **2006다62461 판결** (소유권이전등기) · 2009. 1. 30. · 대법원

Q223 **신탁계약의 해석상, 신탁종료시 수익자의 비용보상의무가 수탁자의 소유권이전등기의무보다 선이행되어야 한다고 본 사례** 기준

A **신탁계약의 해석상, 신탁종료시 신탁재산의 수익자 겸 권리귀속자가 부담하는 비용보상의무가 신탁재산에 대하여 자조매각권을 갖고 있는 수탁자의 소유권이전등기의무보다 선이행되어야 한다고 본 사례.**

대법원 판례 **2006다62461 판결** (소유권이전등기) · 2009. 1. 30. · 대법원

Q224 신탁계약서에서 '신탁재산에 속하는 금전으로 신탁사무처리를 위한 제비용 등을 충당하기에 부족한 경우에는 수익자에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다' 고 정한 경우, 그 취지 및 수탁자가 수익자에게 보상청구할 수 있는 비용의 범위

기준

A 신탁계약서에서 '신탁재산에 속하는 금전으로 차입금 및 그 이자의 상환, 신탁사무 처리상 수탁자의 과실 없이 받은 손해, 기타 신탁사무처리를 위한 제비용 및 수탁자의 대금지급을 충당하기에 부족한 경우에는 수익자에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다'고 정한 경우, 이는 수탁자가 신탁이 존속하는 동안이나 신탁이 종료한 후에 신탁재산에 관한 비용 등을 수익... ... 그러므로 비록 신탁법 제61조에 의하여 신탁이 종료한 후 신탁재산이 그 귀속권리자에게 이전할 때까지는 귀속권리자를 수익자로 보는 신탁이 존속하는 것으로 간주된다고 하더라도, 수탁자로서는 신탁계약서에서 정한 방법에 따라 차입금을 비롯하여 신탁사무처리를 위한 제비용을 회수할 수 있고, 위와 같은 비용이 신탁기간 중의 신탁사무 또는 신탁종료 후의 잔존 신탁사무의 처리 내지 종결을 위하여 선량한 관리자의 주의로써 정당하게 지출 내지 부담한 것이라고 인정되는 한 그것이...

대법원 판례 **2006다62461 판결** (소유권이전등기) · 2009. 1. 30. · 대법원

Q225 신탁회사가 행한 신탁재산과 고유재산 간의 거래가 수익자에게 이익이 된다는 사정에 의해 유효한 거래가 되는지 여부?

아니오

A 신탁법 제31조 제1항 본문에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 누구의 명의로 하든지 신탁재산을 고유재산으로 하거나 이에 관하여 권리를 취득하지 못할 뿐만 아니라 고유재산을 신탁재산이 취득하도록 하는 것도 허용되지 아니하고, 위 규정을 위반하여 이루어진 거래는 무효이다. ... 한편, 금전신탁 이외의 신탁에 있어서 수탁자가 신탁회사인 경우에는, 신탁업법 제12조 제1항이, "단, 수익자에게 이익이 되는 것이 명백하거나 기타 정당한 이유가 있는 경우에는 법원의 허가를 얻어 신탁재산을 고유재산으로 할 수 있다"고 규정하고 있는 신탁법 제31조 제1항 단서마저 그 적용을 배제하여 매우 엄격한 규제가 이루어지고 있음에 비추어 볼 때, 신탁회사가 행한 신탁재산과 고유재산 간의 거래가 수익자에게 이익이 된다는 사정만으로는 그와 같은 거래를 유효...

대법원 판례 **2006다62461 판결** (소유권이전등기) · 2009. 1. 30. · 대법원

Q226 재개발사업의 시공사가 조합원과 재개발조합 사이의 분양계약에 당사자로 참여할 수 있는지 여부?

예

A 재개발조합의 조합원이 재개발사업의 시행 결과 조성된 대지 및 건물에 관한 소유권을 취득하는지 여부는 관리처분계획 및 이에 따른 분양처분에 의하여 정해지지만, 이와 별도로 조합원과 재개발조합 사이에서 가청산금의 지급시기 및 연체 책임 등과 같이 도시재개발사업 시행 과정에서 발생할 수 있는 권리·의무관계를 구체화하기 위하여 분양계약의 형태로 개별적인 약정을 할 수 있고, 또한 시공사도 위 사업 시행을 위하여 필요한 범위 내에서 조합원에 대하여는 직접적인 권리·의무...

대법원 판례 구법 **2004다26256 판결** (손해배상(기)) · 2007. 12. 27. · 대법원

Q227 **재개발사업 시공사의 무단 설계변경, 부실 시공 등의 잘못으로 사용승인과등기가 지연되어 조합원들이 손해를 입은 경우, 시공사는 분양계약의 당사자로서 그 손해를 배상할 책임이 있다고 한 사례** 기준

A 재개발사업의 시공사가 무단 설계변경과 부실 공사 등의 잘못으로 예정된 입주일 또는 그로부터 상당한 기일 내에 사용승인 또는 임시사용승인을 받지 못하여 조합원들이 입주일 또는 그로부터 상당한 기일 내에 신축 아파트에 대한 소유권보존등기를 경료하지 못한 경우, 시공사는 분양계약의 당사자로서 조합원들에게 사용승인 지연 및 그에 따른 등기 지연으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2004다26256 판결** (손해배상(기)) · 2007. 12. 27. · 대법원

Q228 **[1] 토지소유자가 부동산신탁회사에게 토지를 신탁하고 부동산신탁회사가 그 토지상에 건물을 신축하는 등 적절한 개발행위를 한 후 이를 분양하여 그 수입으로 신탁회사의 투입비용을 회수하고 수익자에게 수익을 교부하는 취지의 계약의 법적 성격 [2] 토지신탁계약에 있어서 수탁자의 선관주의의무의 내용 [3] 토지신탁계약에서 수탁자가 경제사정의 변화 등으로 말미암아 당초의 예상과 달리 신탁사업의 수익성이 떨어져 이를 계속 수행하는 경우 손실의 발생이나 확대가 예상되자, 그 사업의 추진을 중지하고 위탁자에게 수차례 설계변경의 필요성을 설명하고 그에 대한 동의를 구하기 위하여 노력하였으나, 위탁자의 부동의로 결국 사업이 중단되게 된 경우, 수탁자가 위 신탁계약과 관련하여 수탁자로서의 주의의무를 위반한 잘못이 없다고 한 사례 [4] 신탁계약에 있어서 수탁자의 과실로 인하여 확대된 신탁비용에 대하여 비용상환청구권이 인정되는지 여부 [5] 토지개발신탁에서 수탁자가 부동산신탁을 업으로 하는 전문가로서 보수를 지급받기로 한 후 전문지식에 기초한 재량을 갖고 신탁사업을 수행하다가 당사자들이 예측하지 못한 경제상황의 변화로 그 사업이 중단됨으로써 위탁자가 막대한 신탁비용채무를 부담하게 된 사정이 인정되는 경우, 이러한 사정도 신탁비용의 지출 또는 부담에서의 수탁자의 과실과 함께 고려하여 신의칙과 손해의 분담이라는 관점에서 상당하다고 인정되는 한도로 수탁자의 비용상환청구권의 행사를 제한할 수 있다고 한 사례 [6] 신탁보수약정이 있음에도 불구하고 그 약정된 보수액의 전부를 청구할 수 없는 경우 [7] 동시이행의 항변권 제도의 취지 및 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에 있어 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니지만 동시이행의 항변권을 인정할 수 있는 경우 [8] 신탁계약에 있어서 위탁자 또는 수익자가 부담하는 신탁비용 및 신탁보수 지급의무와 신탁종료시에 수탁자가 부담하는 신탁재산을 이전할 의무가 동시이행의 관계에 있다고 한 사례** 아니오

A [1] 일반적으로 토지소유자가 부동산신탁회사에게 토지를 신탁하고 부동산신탁회사가 수탁자로서 신탁된 토지상에 건물을 신축하거나 택지를 조성하는 등 적절한 개발행위를 한 후 토지 및 지상건물을 일체로 분양 또는 임대하여 그 수입에서 신탁회사의 투입비용을 회수하고 수익자에게 수익을 교부하는 취지의 계약은 이를 신탁법상의 신탁계약으로 볼 것이고, 달리 특별한 약정이 없는 한 토지소유자와 부동산신탁회사 사이의 동업계약으로 볼 것은 아니다. [2] 신탁법 제28조에 의하면...

대법원 판례 **2004다24557 판결** (소유권이전등기등) · 2006. 6. 9. · 대법원

Q229 **채무자가 토지에 집합건물을 지어 분양하는 사업을 추진하던 중 이미 일부가 분양되었는데도 공정률 45.8%의 상태에서 자금난으로 공사를 계속할 수 없게되자 사업을 계속하기 위한 방법으로 신탁업법상의 신탁회사와 사이에 신탁계약을 체결하고 건물의 신축공사를 완료한 경우, 그 신탁행위가 사해행위에 해당하지 않는다고 한 사례** 기준

A 채무자가 토지에 집합건물을 지어 분양하는 사업을 추진하던 중 이미 일부가 분양되었는데도 공정률 45.8%의 상태에서 자금난으로 공사를 계속할 수 없게 되자 건축을 계속 추진하여 건물을 완공하는 것이 이미 분양받은 채권자들을 포함하여 채권자들의 피해를 줄이고 자신도 채무변제력을 회복하는 최선의 방법이라고 생각하고, 사업을 계속하기 위한 방법으로 신탁업법상의 신탁회사와 사이에 신탁계약을 체결한 것으로 자금난으로 공사를 계속할 수 없었던 채무자로서는 최대한의 변제력을 확보하는 최선의 방법이었고 또한 공사를 완공하기 위한 부득이한 조치였다고 판단되므로 사해행위에 해당되지 않는다고 한 사례.

대법원 판례 **2001다57884 판결** (사해행위취소등) · 2003. 12. 12. · 대법원

Q230 **분양계약체결에 있어서 분양대행계약서에 명기된 대행자의 업무 내용, 이례적인 대금지급방법 등 경위의 특이성에 비추어 표현대리의 성립을 부정한 사례** 기준

A **분양계약체결에 있어서 분양대행계약서에 명기된 대행자의 업무 내용, 이례적인 대금지급방법 등 경위의 특이성에 비추어 표현대리의 성립을 부정한 사례.**

대법원 판례 **2002다19254 판결** (소유권이전등기) · 2002. 7. 12. · 대법원

Q231 **분양계약이 계약해제통고에서 정한 내용에 관한 당사자 사이의 묵시적 합의에 의하여 해제되었다고 판단한 원심판결을 정당하다고 한 사례** 기준

A **분양계약이 계약해제통고에서 정한 내용에 관한 당사자 사이의 묵시적 합의에 의하여 해제되었다고 판단한 원심판결을 정당하다고 한 사례.**

대법원 판례 **2001다63575 판결** (손해배상(기)) · 2002. 1. 25. · 대법원

Q232 **아파트 분양계약서상의 공유대지 표기란이 공란인 경우, 분양공고상의 평형별 공유대지면적을 계약상의 분양면적으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 본 사례** 기준

A 주택건설사업주체의 입주자모집공고는 주택공급계약의 청약 그 자체라고는 할 수 없지만, 그 분양공고는 대량의 주택공급거래에서 불특정 다수의 수요자에게 주택공급계약의 내용을 일률적으로 미리 알리고 그 내용에 따른 주택공급청약을 하게 한 후 추첨을 거쳐 당첨자와 사이에 정형화된 주택공급계약을 체결하기 위한 절차로서, 사업주체로서는 당첨자와의 분양계약 체결시에 특단의 사정이 없는 한 입주자모집공고와 같은 내용의 계약을 체결하게 되고, 한편 구 주택공급에관한규칙(1989...

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q233 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지의 일부를 분양계약 후에 기부채납함으로써 분양계약보다 적은 대지 공유지분을 이전등기하게 된 경우, 감소된 공유지분 범위 내에서 이행불능을 이유로 분양계약의 일부 해제를 인정한 사례

기준

A 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지의 일부를 분양계약 후에 시에 기부채납함으로써 분양계약자들 또는 공유대지지분등기 경료 전에 분양계약자로부터 분양계약상의 지위를 양도받은 자들에게 분양공고 및 분양계약 당시 보다 면적이 감소한 평형별 공유대지면적을 공급한 경우, 아파트 분양계약에 따른 공유대지지분 이전의무는 감소된 지분 범위 내에서 이행불능이 된 것으로 보아야 하므로, 분양계약자들 또는 공유대지지분등기 경료 전에 분양계약자로부터 분양계약상의 지위를 양도받은 자들의 해제 의사표시로써 감소된 공유지분 범위 내에서 분양계약의 일부 해제가 가능하고, 그와 같은 경우 주택건설사업자는 원상회복으로써 그들에게 감소된 공유지분에 상당하는 대금을 반환할 의무가 있다고 본 사례.

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q234 아파트 분양계약상의 공유대지 증감에 관한 면책조항의 의미 및 효력

기준

A 아파트 분양계약 체결 당시에 작성된 계약서상에 "공유대지에 대한 공부 정리 결과 공유대지의 증가나 감소가 있을 경우 그에 상당한 금액을 서로 청구하지 않기로 한다."는 면책조항이 있는 경우, 그 조항의 '공유대지에 대한 공부 정리 결과 공유대지의 증가나 감소가 있을 경우'라 함은 바로 분양계약 당시 계획된 아파트 단지의 대지에 대하여 지적법에 따른 순수한 지적공부 정리 결과 객관적으로 불가피하게 발생하는 증감만을 뜻하는 것으로 보아야 하고 그와 같이 해석하는 한 그 면책조항이 형평의 원칙이나 신의칙에 반하는 것은 아니지만, 그 공유대지의 감소가 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지 중 일부를 분양계약 후 다른 용도로 사용함으로써 생겨난 것이라면 당해 면책조항에 의해 면책될 수 없다.

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q235 아파트 분양계약서상의 공유대지 표기란이 공란인 경우, 분양공고상의 평형별 공유대지면적을 계약상의 분양면적으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 본 사례

기준

A 주택건설사업주체의 입주자모집공고는 주택공급계약의 청약 그 자체라고는 할 수 없지만, 그 분양공고는 대량의 주택공급거래에서 불특정 다수의 수요자에게 주택공급계약의 내용을 일률적으로 미리 알리고 그 내용에 따른 주택공급청약을 하게 한 후 추첨을 거쳐 당첨자와 사이에 정형화된 주택공급계약을 체결하기 위한 절차로서, 사업주체로서는 당첨자와의 분양계약 체결시에 특단의 사정이 없는 한 입주자모집공고와 같은 내용의 계약을 체결하게 되고, 한편 구 주택공급에관한규칙(1989...

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q236 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지의 일부를 분양계약 후에 기부채납함으로써 분양계약보다 적은 대지 공유지분을 이전등기하게 된 경우, 감소된 공유지분 범위 내에서 이행불능을 이유로 분양계약의 일부 해제를 인정한 사례

기준

A 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지의 일부를 분양계약 후에 시에 기부채납함으로써 분양계약자들 또는 공유대지지분등기 경료 전에 분양계약자로부터 분양계약상의 지위를 양도받은 자들에게 분양공고 및 분양계약 당시 보다 면적이 감소한 평형별 공유대지면적을 공급한 경우, 아파트 분양계약에 따른 공유대지지분 이전의무는 감소된 지분 범위 내에서 이행불능이 된 것으로 보아야 하므로, 분양계약자들 또는 공유대지지분등기 경료 전에 분양계약자로부터 분양계약상의 지위를 양도받은 자들의 해제 의사표시로써 감소된 공유지분 범위 내에서 분양계약의 일부 해제가 가능하고, 그와 같은 경우 주택건설사업자는 원상회복으로써 그들에게 감소된 공유지분에 상당하는 대금을 반환할 의무가 있다고 본 사례.

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q237 아파트 분양계약상의 공유대지 증감에 관한 면책조항의 의미 및 효력

기준

A 아파트 분양계약 체결 당시에 작성된 계약서상에 "공유대지에 대한 공부 정리 결과 공유대지의 증가나 감소가 있을 경우 그에 상당한 금액을 서로 청구하지 않기로 한다."는 면책조항이 있는 경우, 그 조항의 '공유대지에 대한 공부 정리 결과 공유대지의 증가나 감소가 있을 경우'라 함은 바로 분양계약 당시 계획된 아파트 단지의 대지에 대하여 지적법에 따른 순수한 지적공부 정리 결과 객관적으로 불가피하게 발생하는 증감만을 뜻하는 것으로 보아야 하고 그와 같이 해석하는 한 그 면책조항이 형평의 원칙이나 신의칙에 반하는 것은 아니지만, 그 공유대지의 감소가 주택건설사업자가 분양계약 당시 공유지분 산정의 기초가 된 아파트 대지 중 일부를 분양계약 후 다른 용도로 사용함으로써 생겨난 것이라면 당해 면책조항에 의해 면책될 수 없다.

대법원 판례 **94다56098 판결** (손해배상(기)) · 1996. 12. 10. · 대법원

Q238 **오피스텔 건물의 분양사업을 영위하는 자로부터 위임을 받아 관리부장 등의 직책에 기하여 오피스텔 건물에 관한 일체의 분양관련 업무를 처리해 온 자가 그 업무에 관한 상법 제15조 소정의 부분적 포괄대리권을 가진 상업사용인에 해당하는지 여부 / '가'항의 분양관련 업무를 처리해 온 자의 업무범위 속에는 오피스텔 건물에 관한 분양계약의 체결은 물론이고 기존 분양계약자들과의 분양계약을 합의해제하거나 해제권 유보에 관한 약정을 체결하는 등의 일체의 분양거래행위가 당연히 포함되는 것이라고 본 사례**

기준

A 오피스텔 건물의 분양사업을 영위하는 자의 위임을 받아 관리부장 또는 관리과장의 직책에 기하여 실제로 오피스텔 건물에 관한 분양계약의 체결 및 대금수령, 그리고 그 이행책임을 둘러싼 계약상대방의 이의제기에 따른 분쟁관계의 해결 등 일체의 분양관련 업무를 처리하여 온 자들은, 특히 그 업무의 수행이 단지 일회적으로 그치게 되는 것이 아니라 당해 오피스텔 건물의 분양이 완료될 때까지 계속적으로 반복되는 상행위인 성질에 비추어 볼 때, 상법 제15조 소정의 영업... ... 나. '가'항의 분양관련 업무를 처리해 온 자들의 업무의 범위 속에는 오피스텔 건물에 관한 분양계약의 체결은 물론이고, 기존 분양계약자들과의 분양계약을 합의해제하거나 해제권 유보에 관한 약정을 체결하고, 나아가 그에 따른 재분양계약을 체결하는 일체의 분양거래행위도 당연히 포함되는 것이라고 봄이 상당하고, 이러한 건물의 일반분양업무는 통상 개별적인 분양계약의 체결에 그치지 않고, 사정에 따라 그 일부분양의 취소 내지 해제와 이에 따른 보완적인 재분양계약의 체결...

대법원 판례 **94다22118 판결** (매매대금) · 1994. 10. 28. · 대법원

함께 보면 좋은 공식 자료

자료 1 — **중앙토지수용위원회 「토지수용 업무편람」(2026년판)** — 재결 절차·서식과 국토교통부 유권해석, 한국감정평가사협회 질의회신을 문서번호와 함께 정리한 공식 편람(매년 발간)

https://oclt.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_36620/LST.jsp?id=oclt_notice

자료 2 — **「토지 및 물건 기본조사서 작성기준」(국토교통부고시 제2025-6호)** — 기본조사서 작성 항목·방법, 확인자 자격(2026. 1. 11. 시행)

https://www.law.go.kr/LSW//admRulInfoP.do?admRulSeq=2100000253732&chrClsCd=010201

자료 3 — **국가법령정보센터 「법령해석례」(법제처)** — 법제처 법령해석 전문 검색

https://www.law.go.kr/LSW/expcSc.do?menuId=2&subMenuId=43&tabMenuId=127

자료 4 — **국가법령정보센터 「중앙부처 1차 해석」** — 국토교통부 등 중앙부처 회신 공개분 검색

https://www.law.go.kr/LSW/cgmExpcSc.do?menuId=2&subMenuId=45&tabMenuId=129

자료 5 — **한국부동산원 「토지보상」 안내** — 보상 원칙과 분기별 주거이전비 산정액

https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9854&cntntsId=1229

한국보상원은

항상 공정하고 정당한 보상이 될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

무료 배포 안내

본 질의회신&판례 법령집은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주)한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 법령집은 (주)한국보상원이 자료를 선별·배열·요약한 편집저작물로서 저작권법의 보호를 받습니다. 인쇄된 책자를 원하시면 회사로 문의해 주십시오.

책자 문의 1588-6836 · bosangwon@naver.com

CREDITS

PUBLISHER
윤경식 대표이사

EDITOR
윤경식 대표이사

DESIGN
윤진원

DATA COLLECTION
박현우 과장, 한유진 팀장, 조광범 상무, 김민수 전무

PROJECT DIRECTOR
윤경식 대표이사

PUBLISHED BY
(주) 한국보상원

PUBLICATION DATE
2026. 11.

SOURCE
국가법령정보센터
법령해석례·중앙부처 1차 해석·대법원 판례

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

대한장묘사

(주) 대한주택산업개발
Korea Housing Industrial Development Co.,Ltd.

www.bosangwon.com
bosangwon@naver.com
인스타그램 @bosangone
1588 - 6836 (대표전화)
부산광역시 해운대구 센텀서로 30, 1606호~1607호 (우동 KNN타워)

N 한국보상원

무료 배포 · 판매하지 않습니다