

주식회사 대한제 11 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

고양지축 협동조합 뉴스테이사업

법률실사 보고서

2016. 12. 23.

bkl 법무법인(유)태평양

목 차

I. 서론	4
1. 본건 거래 개관	4
2. 법률실사의 목적 및 전제사항	6
II. 본건 리츠의 현황	8
1. 기본 사항	8
2. 임원 구성	8
III. 본건 사업 구조의 적법성	11
1. 개관	11
2. 본건 신축건물 관련 「주택법」상 사업계획승인 필요 여부	11
3. 본건 리츠의 주택건설사업자 등록 및 부동산개발업 등록에 관한 사항..	11
.....	11
4. 부동산투자회사법상 부동산개발사업 관련 사항	12
5. 임대사업자 등록 관련 사항	14
6. 본건 리츠의 공모 의무 및 1인당 주식소유 한도 관련	17
7. 대한토지신탁의 본건 리츠에 대한 출자 허용 여부	18
8. 사회적협동조합의 본건 리츠 주식 취득 가부	19
9. 본건 신축건물에 대한 담보물권 설정 가부	20
10. 부동산 처분에 대한 제한	21
11. 민간임대주택의 공급 및 임대에 관한 유의사항	22
IV. 본건 토지의 현황 및 소유권 관련 사항	26
1. 본건 토지의 현황	26
2. 소유권 관련 사항	26
3. 본건 토지에 관한 부담의 분석	30
4. 본건 토지 지상의 지상물 관련 사항	31
5. 본건 부동산에 관한 공법상 제한	31
V. 본건 토지 임대차에 관한 사항	34
1. 임대인의 일반 정보	34
2. 본건 토지지원리츠의 본건 토지 소유권 취득에 관한 검토	34
3. 본건 토지 임대차의 등기 관련 검토	35
4. 본건 신축건물의 대지권 등기 관련 검토	35
5. 토지임대차 및 본건 신축건물의 처분에 관한 검토	36
VI. 계약	39
VII. 소송, 보험, 정부 인허가 및 기타 사항	40
1. 소송	40

2. 보험	40
3. 기타 정부 인허가	41
4. 조세 및 각종 부담금	43

I. 서론

1. 본건 거래 개관

한국토지주택공사(이하 “LH공사”)는 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업(이하 “본건 택지개발사업”)의 시행자로서 경기도 고양시 덕양구 지축동 일원 1,190,021m²(이하 “본건 택지개발지구”)에서 택지개발 및 조성공사를 시행하고 있는바,¹ LH공사는 2016. 10. 28. 본건 택지개발지구 중 B-7BL(32,650m²², 이하 “본건 토지”)에 관하여 (i) 사회적 기업, 예비 사회적 기업 등을 포함하는 민간사업자 컨소시엄이 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사를 설립하고, (ii) 주택도시기금의 투·융자를 지원받아 (iii) 위 부동산투자회사가 주택도시기금 등이 출자하여 설립하는 토지지원리츠(이하 “본건 토지지원리츠” 또는 “임대인”)로부터 본건 토지를 임차한 후 임대주택을 건설하여 임대운영·관리하는 기업형임대사업(이하 “본건 사업”)을 실시할 것을 내용으로 하는 “협동조합 연계 뉴스테이(New Stay) 민간사업자 공모” (이하 “본건 공모”)를 실시하였습니다(2016. 10. 28.자 “뉴스테이(New Stay) 민간사업자 공모지침서(협동조합형)”(이하 “본건 공모지침서”), LH공사 홈페이지에 게시된 위 공모 안내).

2016. 12. 12. LH공사 홈페이지에 게시된 “협동조합형 뉴스테이 민간사업자 선정 평가결과 공고”에 따르면, LH공사는 유한책임회사 더함(이하 “더함”), 주식회사 동양(이하 “동양”), 대한토지신탁 주식회사(이하 “대한토지신탁”)로 구성된 “더함 컨소시엄”(이하 “본건 컨소시엄”)을 본건 사업의 우선협상대상자로 선정하였습니다.

그리고 “주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사”(이하 “본건 리츠”)의 2016. 12. 15.자 정관 및 2016. 12. 19.자 본건 리츠에 대한 등기신청서에 따르면, 본건 컨소시엄의 구성원 중 더함과 대한토지신탁은 2016. 12. 19. 발기인으로서 부동산투자회사법에 따라 위탁관리부동산투자회사인 본건 리츠의 설립등기를 신청하였습니다³.

¹ 현재 본건 택지개발사업은 아직 준공되지 아니하였습니다.

² 위 면적은 본건 공모지침서에 기재된 면적으로서 실제 면적과는 차이가 있을 수 있습니다.

³ 2016. 12. 22. 현재 아직 등기사항전부증명서는 발급되지 않습니다.

본건 리츠는 향후 주택도시보증공사 및 본건 컨소시엄 구성원들에 대한 유상증자, 민간차입, 주택도시기금 용자를 통해 재원을 확보하여 사업시행자서 (기업형임대주택에 임대주택용지를 임대공급하기 위해 별도로 설립되는 부동산투자회사로서 LH공사로부터 본건 토지를 매수할 예정인) 본건 토지지원리츠(“V. 1. 임대인의 일반정보” 부분에서 다시 살펴봅니다)로부터 본건 토지를 임차하고(이하 “**본건 임대차거래**”라고 하고 본건 임대차거래를 위하여 체결될 부동산임대차계약을 “**본건 임대차계약**”이라고 함), 그 부대·복리시설(복리시설에는 근린생활시설이 포함되며 그 개요는 **별지 1**과 같음. 이하 포괄하여 “**본건 신축건물**”)을 신축한 후 본건 신축건물과 관련하여 설립될 “입주자 주택협동조합”의 조합원 등에게 임대하는 사업(이하 “**본건 사업**”)을 추진하고자 합니다. 본건 컨소시엄이 본건 공모에 제출한 사업제안서(이하 “**본건 사업계획**”)에 따르면, 본건 리츠의 자금조달계획은 아래와 같습니다.

최초 유상증자 시점

(단위: 백만원)

총계	자기자본		타인자본	
	주택도시기금 ⁴	민간투자자	민간차입	주택도시기금 용자
	27,519	6,880 ⁵	32,389	53,900
168,081	34,398		86,289	

입주완료시점

(단위: 백만원)

총계	자기자본		타인자본	
	주택도시기금	민간투자자	민간차입	주택도시기금 용자

⁴ 대한토지신탁에 따르면, 실제 출자자는 주택도시기금에서 출자한 주식회사 뉴스테이허브제 3호위탁관리부동산투자회사가 될 예정이라고 합니다.

⁵ 더함 4,880 백만원, 대한토지신탁 1,000 백만원, (주)동양 1,000 백만원으로서, 더함이 민간출자자 중 최대 지분을 보유하며, 주택도시기금이 총 출자금의 80%, 민간출자자가 20%를 출자하는 구조입니다.

	29,032	12,443 ⁶	77,506	49,100
--	--------	---------------------	--------	--------

이에 본 법무법인은 아래와 같이 본건 사업과 관련하여 법률실사를 실시하였습니다.

2. 법률실사의 목적 및 전제사항

본 법무법인은 본건 사업과 관련하여 관련 법령에 따른 본건 사업의 적법성, 본건 토지의 현황 파악 및 기타 중요한 법률문제의 분석을 법률실사의 목적으로 하였으며, 이러한 검토 대상과 직접적인 관련이 없거나 중요하지 아니한 사항(예를 들어 본건 건물의 건축 및 운영에 관한 기술적인 사항과 그러한 기술적인 사항의 법령준수 여부, 세무 및 회계 문제 등)은 법률실사의 범위에 포함시키지 아니하였습니다. 한편, 본건 보고서는 2016. 12. 22. 현재⁷까지 귀사가 제공한 제한된 범위 내의 자료에 기초하여 작성된 것이고, 입주자 주택협동조합의 구성 및 운영에 관한 구체적인 자료는 제공받지 아니하였으며, 아래에 열거된 자료들을 제외하고는 별도의 독자적인 조사나 확인절차는 수행하지 아니하였습니다.

- 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr) 및 행정자치부 홈페이지(www.moi.go.kr) 전자관보에 게재되어 있는 고양지축지구 택지개발사업 현황 및 지구단위계획 관련 고시
- 경기도 고양시 덕양구 지축동 422-1 에 대한 2016. 12. 21.자 등기사항전 부증명서
- 경기도 고양시 덕양구 지축동 422-1 에 대한 2016. 12. 21.자 토지이용계획확인서

또한 본 법무법인은 본건 법률실사를 실시하면서 다음 사항들을 전제로 하였습니다.

⁶ 본건 공모지침서 및 본건 사업계획에 따르면, 입주완료시점 전에 입주자 주택협동조합이 설립되어야 하고 입주자 주택협동조합이 민간출자지분을 전부 인수하고 주택도시기금의 지분 일부를 인수해야 하며, 이로써 본건 리츠의 출자금 총액의 30%를 입주자 주택협동조합이 인수할 계획입니다. 이와 같은 계획에 따르면 주택도시기금이 총 출자금의 70%, 입주자 주택협동조합이 30%를 출자하는 구조입니다.

⁷ 본문 중 각 부문별로 귀사로부터 제공받은 서류 등에 따라 기준일은 다를 수 있으며, 중요한 경우에는 모두 표시하였습니다.

- (1) 본 법무법인이 귀사로부터 수령한 자료 및 문서의 복사본은 그 원본과 상위 없다는 점.
- (2) 본 법무법인이 귀사로부터 수령한 자료 및 문서상의 서명은 모두 진정하며, 모든 계약은 적법한 수권에 기하여 정당하게 체결되었다는 점.
- (3) 본 법무법인이 귀사로부터 수령한 자료 및 문서의 내용은 진실된 것이고 누락된 부분이 없으며 정확하고 최근의 내용까지 모두 반영된 것이라는 점.
- (4) 본 법무법인이 제공받은 관련 당사자의 답변 또는 정보가 있는 경우 이는 모두 진실한 것이라는 점.
- (5) 본건 보고서에 포함된 본 법무법인의 법률의견이 추후 법원 또는 감독기관 등에 의하여 달리 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없다는 점.
- (6) 본건 보고서는 귀사의 의뢰에 의하여 귀사의 내부 검토 목적만을 위하여 작성된 것이므로 본건 보고서는 귀사 이외의 제3자에 의하여 검토·분석·인용되거나 달리 이용될 수 없다는 점.

2016. 12. 23.

법무법인(유) 태평양



II. 본건 리츠의 현황

2016. 12. 15. 제정된 본건 리츠의 정관 및 본건 리츠에 대한 2016. 12. 19.자 등기신청서에 의하면, 본건 리츠의 현황은 다음과 같습니다.

1. 기본 사항

상호	주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
회사성립연월일	2016. 12. 19.
존속기간	정관에 별도 존속기간 없음
주요업무	1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 주택건설사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 9. 기타 위 각 호에 부수하는 업무
자본금	3억 원
1주의 액면금액	5천 원
발기인	유한책임회사 더함(인수주식수: 51,279주) 대한토지신탁 주식회사(인수주식수: 8,721주)
발행주식의 총수 및 종류	발행주식의 총수 60,000주 보통주식 60,000주

2. 임원 구성

직위	성명	비고
대표이사(사내이사)	양동수	더함 업무집행자, (주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 대표이사
기타비상무이사	정상훈	(주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 기타비상무이사
기타비상무이사	이경호	(주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 기타비상무이사
감사	이종제	공인회계사

상법 제397조 제1항에 따르면, 주식회사의 이사는 이사회 승인이 없으면 자기 또는 제삼자의 계산으로 회사의 영업부류에 속한 거래를 하거나 동종 영업을 목적으로 하는 다른 회사의 무한책임사원이나 이사가 되는 것이 허용되지 않습니다. 또한, 유한책임회사에 대한 상법 제287조의10 제1항에 따르면, 유한책임회사의 업무집행자는 사원 전원의 동의를 받지 아니하고는 동종 영업을 목적으로 하는 다른 회사의 업무집행자, 이사 또는 집행임원이 될 수 없다고 규정하고 있습니다.

더함에 대한 2016. 12. 22.자 등기사항전부증명서에 따르면, 본건 리츠의 양동수 대표이사는 유한책임회사인 더함의 업무집행자를 겸직하고 있고, 더함의 등기부등본상 사업목적에는 “부동산 임대, 전대 및 관리업”, “사회적 부동산(공동체, 협동조합형 주택, 오피스) 보급 및 활성화”와 같이 부동산업이 포함되어 있으므로 일응 본건 리츠와 동종 영업을 목적으로 하는 회사에 해당하는 것으로 이해됩니다.

또한, (주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 2016. 12. 22.자 등기사항전부증명서에 따르면, 양동수 대표이사, 정상훈 이사, 이경호 이사는 각 (주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 대표이사 및 이사를 겸직하고 있는 것으로 파악되며, (주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사와 본건 리츠는 동종 영업을 목적으로 하는 회사에 해당합니다.

주식회사의 이사가 이사회 승인 없이 겸직을 하는 것만으로 그러한 이사

의 선임 자체가 사법상 무효가 되는 것은 아니나 금지위반으로 인하여 회사에 손해가 발생한 경우에는 이사의 손해배상책임(상법 제399조)의 원인 및 이사를 해임할 수 있는 사유(상법 제385조 제1항)가 됩니다. 또한, 유한책임회사의 업무집행자가 사원 전원의 동의 없이 겸직을 한 경우에도 위와 동일하게 업무집행자의 손해배상책임(상법 제287조의10 제2항, 제198조 제3항) 및 (다른 사원 과반수의 결의에 의한) 제명 사유(상법 제287조의27, 제220조 제1항 제2호, 제198조 제1항)가 될 수 있습니다. 따라서 양동수 대표이사는 본건 리츠, ㈜대한제10호뉴스테이워터관리부동산투자회사의 각 이사회 승인 및 더함의 사원 전원의 동의를 받을 필요가 있고, 정상훈 이사, 이경호 이사는 본건 리츠 및 ㈜대한제10호뉴스테이워터관리부동산투자회사의 각 이사회 승인을 받을 필요가 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

한편, 협동조합의 경우 협동조합기본법 제44조는 협동조합 임직원의 겸직금지 규정을 두고 있으나, 이 규정은 다른 협동조합의 이사장, 이사와 직원의 감사 겸직, 임원의 직원 겸직, 국회의원 및 지방의회의원 겸직을 금지하고 있으므로, 협동조합의 임직원이 본건 리츠의 이사를 겸직하는 경우에는 적용되지 않습니다. 다만, 협동조합기본법 제14조 제1항에 따르면 사회적협동조합이 아닌 협동조합에 대해서는 유한책임회사에 관한 규정이 준용되므로, 사회적협동조합이 아닌 협동조합의 임원이 본건 리츠의 이사를 겸직하는 경우에 대해서는 유한책임회사에 관하여 앞서 살펴본 바와 같이 본건 리츠의 이사회 및 해당 협동조합 조합원 전원의 동의를 받아야 합니다.

그러나 사회적협동조합은 협동조합기본법 제4조 제2항에 따른 비영리법인으로서 동법 제14조 제2항에 따라 민법의 법인에 관한 규정이 적용되는데, 법인에 관한 민법의 규정에는 겸직 금지 규정이 없으므로 임직원의 겸직이 문제되지 않습니다.

III. 본건 사업 구조의 적법성

1. 개관

아래에서는 세부적인 사항의 검토에 앞서 먼저 전체적인 관점에서 본건 사업 구조와 관련된 제반 법적 문제에 관하여 살펴봅니다.

2. 본건 신축건물 관련 「주택법」상 사업계획승인 필요 여부

「주택법」 제15조 제1항은 30세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택건설사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획의 승인을 받도록 규정하고 있는데, 더함으로부터 제공받은 2016. 11. 27.자 설계개요(이하 “본건 설계개요”)에 따르면 본건 신축건물은 공동주택 총 539세대와 주택단지 내의 부대·복리시설(근린생활시설 포함)로 구성될 계획인바, 본건 리츠는 30세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택건설사업을 시행하려는 자이므로 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 합니다.

3. 본건 리츠의 주택건설사업자 등록 및 부동산개발업 등록에 관한 사항

A. 본건 리츠의 주택건설사업자 등록의무 및 등록요건

「주택법」 및 동법 시행령은 연간 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택건설사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하도록 규정하면서 등록할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실 면적에 관한 기준을 정해두고 있습니다(주택법 제4조 제1항, 동법 시행령 제14조).

일반적으로 법인이 주택법 제4조 제1항에 따라 주택건설사업자로 등록하려면 3억 원 이상의 자본금, 1인 이상의 「건설기술 진흥법」 시행령 별표1의 규정에 의한 건축분야기술자(이하 “건축분야기술자”), 전용면적 22m² 이상인 사무실을 갖추어야 합니다(주택법 시행령 제14조 제3항 각호).

그런데 위탁관리부동산투자회사가 주택건설사업 등록을 하려는 경우에는 부동산투자회사의 ‘자산관리회사’가 보유하는 기술인력 및 사무실 면적을 기준으로 부동산투자회사의 등록 요건 구비 여부를 판단하도록 규정하고 있습니다(주택법 시행령 제14조 제4항 제2호).

더함으로부터 제공받은 본건 리츠의 주식회사설립등기신청서에 따르면, 본건 리츠의 자본금은 3억 원이므로 위와 같은 자본금 요건을 갖추고 있고, 본건 리츠에 따르면 자산관리회사인 대한토지신탁은 면적 22m² 이상의 사무실 및 건축분야기술자 1인 이상을 보유하고 있으므로, 이에 따르면 본건 리츠는 주택법상 주택건설 사업자로서의 등록요건을 갖추 수 있을 것으로 보입니다.

B. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」상 부동산개발업 등록 요부

타인에게 임대할 목적으로 일정한 규모(주택의 경우 건축물의 연면적 3,000m² 또는 연간 5,000m²) 이상의 건축물을 신축하는 사업은 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」(이하 “부동산개발업법”)상 부동산개발업에 해당하고, 부동산개발업을 영위하려는 자는 원칙적으로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 합니다(부동산개발업법 제2조 제1호 나목, 제2호, 제5호, 제4조 제1항 본문, 동법 시행령 제3조 제1항 제1호 나목).

그러나 「주택법」상 등록사업자는 주택건설사업에 관해서는 부동산개발업법상 부동산개발업을 영위하기 위한 별도의 등록이 면제되므로(부동산개발업법 제4조 제1항 제4호), 본건 리츠가 공동주택 및 그 부대·복리시설⁸에 해당하는 본건 신축건물의 주택건설사업을 위해서 앞서 살펴본 바에 따라 요건을 갖추어 주택법상 주택건설사업자로 등록하는 경우 별도로 부동산개발업법상 등록이 요구되지 않습니다.

4. 부동산투자회사법상 부동산개발사업 관련 사항

A. 부동산개발사업에 관한 사업계획서 검토 의무

「부동산투자회사법」 제26조 제3항 및 동법 시행령 제30조에 따르면, 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 사업의 추진일정 및 건축계획, 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항, 추정손익에 관한 사항, 사업의 위험에 관한 사항, 공사시공 등 외부용역에 관한

⁸ 주택건설사업계획에는 부대·복리시설의 건설에 관한 계획이 포함되므로 별도의 부대복리시설의 건축에 대하여 별도로 건축허가를 받을 필요가 없습니다(주택법 제15조 제5항).

사항 및 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항을 포함하는 “사업 계획서”를 작성하여 부동산투자자문회사(동법 제23조에 따라 국토교통부에 등록된 부동산투자자문회사를 의미합니다)의 평가를 받고 그 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출해야 한다는 점을 유의하시기 바랍니다.

B. 부동산개발사업에 사용할 총 자산의 비율에 관한 주주총회 결의 필요

부동산투자회사법에 따르면, “총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율”은 주주총회의 특별결의사항이고, 위 투자비율 산정시 “총자산”은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의하는 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 의미하는 것으로, 건축물을 신축하는 부동산개발사업의 경우 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되 부동산개발사업의 투자액에서는 제외하도록 규정하고 있습니다(동법 제12조 제1항 제4의2호, 제26조 제1, 2항).

부동산투자회사법에서는 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의하는 주주총회의 시기에 대해서는 아무런 규정을 두고 있지 않지만, 위 투자비율 산정시의 부동산투자회사의 “총자산”은 해당 주주총회일이 속한 분기의 직전 분기 말을 기준으로 산정하도록 규정되어 있으므로, 부동산투자회사가 신규 설립되거나 유상증자를 통해 영업인가 직후 부동산 개발사업을 위해 자본금을 확충하고 부동산개발사업을 개시할 경우 어떤 기준으로 “총자산” 및 “총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율”을 산정해야 하는지에 관하여 의문이 제기될 수 있습니다.

이와 관련하여서는 종래 부동산투자회사법이 부동산투자회사의 부동산개발사업에 대한 투자비율을 엄격히 제한해 오다가 주주총회 특별결의를 통해 투자비율을 정하면 그 정해진 비율에 따라 부동산개발사업에 대한 투자를 할 수 있도록 개정되어 온 점을 고려한다면, 주주총회에서 결의하여야 하는 “총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율”은 당해 부동산투자회사의 장래 증감 변동하는 총자산 중 부동산개발사업에 투자할 수 있는 비율의 한도 또는 범위를 의미한다고 해석하는 것이 보다 합리적이라고 판단됩니다. 그리고 현재 실무상으로는 부동산개발을 목적으로 설립되는 부동산투자회사들의 경우 부동산개발사업의 투자비율을 주주총회 특별결의를 통해 정함에 있어 ‘부동산투자회사 총자산의 일정비율’ 또는 ‘부동산투자회사의 자산전부’와 같이 단순한 형태로 정하는 경우가 일반적이라는 점을 참고하시기

바랍니다.

5. 임대사업자 등록 관련 사항

A. 임대사업자로서의 등록 요건

민간임대주택법 및 동법 시행령에 따르면, 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자로서 (i) 그 주택을 건설하기 위하여 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 받은 경우 또는 (ii) 그렇지 아니하더라도 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사인 경우 등 일정한 요건⁹을 갖춘 경우에는 관할 관청에게 임대사업자 등록을 신청할 수 있습니다(민간임대주택법 제5조 제1항, 동법 시행령 제4조 제1항 제2호 가목, 제3호 나목). 따라서 본건 리츠는 위 (i) 또는 (ii) 요건에 따라 임대사업자 등록이 가능할 것으로 보입니다.

그런데 민간임대주택법에 따르면, 임대사업자는 아래와 같은 구분에 따라

⁹ 민간임대주택법 시행령 제4조(임대사업자 등록 및 변경신고 등) ① 법 제5조 제1항에 따라 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다. 이 경우 2인 이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우에는 공동 명의로 등록하여야 한다.

1. 민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자

2. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

가. 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제 16 조에 따른 사업계획승인을 받은 자

나. 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「건축법」 제 11 조에 따른 건축허가를 받은 자

다. 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위하여 매매계약을 체결한 자

라. 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위하여 분양계약을 체결한 자

3. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 제 2 호 외의 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

가. 「주택법」 제 9 조에 따라 등록한 주택건설사업자

나. 「부동산투자회사법」 제 2 조 제 1 호에 따른 부동산투자회사(이하 "부동산투자회사"라 한다)

다. 「법인세법」 제 51 조의 2 제 1 항 제 9 호에 해당하는 투자회사(이하 "투자회사"라 한다)

라. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 9 조 제 18 항에 따른 집합투자기구(이하 "집합투자기구"라 한다)

마. 소속 근로자에게 임대하기 위하여 민간임대주택을 건설하려는 고용자(법인으로 한정한다)

4. 법 제 23 조 제 3 항 전단에 따라 기업형임대주택 공급촉진지구(이하 "촉진지구"라 한다) 지정령을 제정한 자로서 제안서에 기재된 민간임대주택(취득한 임대주택을 포함한다)의 규모가 제 3 조 제 1 호에 따른 호수 또는 세대수 이상인 자

등록해야 합니다(민간임대주택법 제5조 제2항, 제2조 제1호 내지 제9호, 동법 시행령 제3조 각 호).

- “민간건설임대주택” 또는 “민간매입임대주택”: 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택은 “민간건설임대주택”에 해당합니다(민간임대주택법 제2조 제2호).
- “기업형임대사업자” 또는 “일반형임대사업자”: 8년 이상 임대할 목적으로 단독주택 300호 이상, 공동주택 300세대 이상의 민간건설임대주택을 취득하려는 임대사업자는 “기업형임대사업자”에 해당합니다(민간임대주택법 제2조 제8호, 동법 시행령 제3조).
- “기업형임대주택”, “준공공임대주택” 또는 “단기임대주택”: 기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택은 “기업형임대주택”에 해당합니다(민간임대주택법 제2조 제4호).

본건 설계개요에 따르면 본건 사업은 539세대의 공동주택을 신축하여 8년 이상 임대하고자 하는 것이므로, 본건 리츠는 임대주택 등록시 민간임대주택법상 “기업형임대사업자”, “민간건설임대주택” 및 “기업형임대주택”으로 등록해야 할 것으로 판단됩니다.

B. 기업형임대사업자로서의 등록 요건

위와 같이 임대사업자 등록 시에는 기업형임대사업자와 일반형임대사업자를 구분하여 등록하도록 규정되어 있는데, 뉴스테이는 기본적으로 기업형임대사업자임을 전제로 하고 있으므로, 본건 리츠가 뉴스테이 임대리츠로서 주택도시기금 출자 및 용자 등을 받기 위해서는 기업형임대사업자로 등록해야 할 것으로 이해됩니다. 그런데 기업형임대사업자는 (건설임대주택의 경우) 300세대 이상의 민간임대주택을 취득하려는 임대사업자를 의미하므로, 본건 리츠가 기업형임대사업자로 등록을 하기 위해서는 300세대 이상의 민간임대주택을 취득할 계획이라는 점에 관한 증빙서류를 제출해야 합니다. 나아가 민간임대주택법 시행령 제4조 제1항 제3호 가목 및 시행규칙 제2조 제1항 제2호 가목에 따르면, 주택을 임대하려는 자로서 민간임대주택법에 따라 등록 신청을 하려는 자 중에서 “민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자”는 주택사업계획승인서

사본을 첨부하여 제출해야 합니다.

따라서 본건 리츠는 300세대 이상의 임대주택 건설에 관한 주택사업계획승인서 사본을 제출해야(즉, (i)의 요건을 갖추어야) 기업형임대사업자로 등록이 가능하고, 만약 본건 리츠가 영업인가증만 제출할 경우(즉, (ii)의 요건만 갖춘 경우)에는 일반형임대사업자로만 등록할 수 있을 것으로 판단됩니다¹⁰. 한편, 관할 관청은 (i) 임대사업자가 임대사업자로 등록한 후 일정 기간(본건 리츠와 같이 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 주택법에 따른 사업계획승인을 받은 자의 경우 임대사업자로 등록한 날로부터 6년)¹¹안에 민간임대주택을 취득하지 않거나, (ii) 연 5%를 초과하여 임대료를 증액하는 등 민간임대주택법 제44조¹²에 따른 임대조건을 위반하거나, (iii) 동법 제45조¹³를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할

¹⁰ 국토교통부가 홈페이지에 게재한 “뉴스테이 법령 Q&A” 역시 위와 같은 취지에서 ‘주택건설사업자는 주택실적이 없어도 임대사업자 등록이 가능하나 기업형임대사업자 등록을 위해서는 300 세대 이상 주택건설계획이 명확해야 하므로 일반형임대사업자등록만 가능하다’, ‘기업형임대사업자는 일반형임대사업자의 등록기준을 충족하므로 그에 따른 등록이 가능하다’고 설명하고 있습니다.

¹¹ **민간임대주택법 시행령 제 5 조(임대사업자 등록의 말소)** ① 법 제 6 조 제 1 항 제 2 호에서 "대통령령으로 정하는 일정 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. 다만, 제 6 호의 경우 축진지구 지정되지 아니하거나 그 지정이 취소 또는 해제되는 경우에는 제 6 호에 해당하는 기간 내에도 등록을 말소할 수 있다.

1. 제 4 조제 1 항제 2 호 가목의 자: 임대사업자로 등록한 날부터 6 년
2. 제 4 조제 1 항제 2 호 나목의 자: 임대사업자로 등록한 날부터 4 년
3. 제 4 조제 1 항제 2 호 다목의 자: 임대사업자로 등록한 날부터 3 개월
4. 제 4 조제 1 항제 2 호 라목의 자: 임대사업자로 등록한 날부터 3 년
5. 제 4 조제 1 항제 3 호 각 목의 자: 임대사업자로 등록한 날부터 6 년
6. 제 4 조제 1 항제 4 호의 자: 축진지구 지정일부터 6 년

¹² **민간임대주택법 제 44 조(임대료)**

- ① 민간임대주택의 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 임대사업자가 정한다.
- ② 임대사업자가 임대유기기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 연 5 퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 한다. 이 경우 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

¹³ **민간임대주택법 제 45조(임대차계약의 해제·해지 등)** 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때에는 임대유기기간 동안에도 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

민간임대주택법 시행령 제 35 조(임대차계약의 해제·해지 등) 임대사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제 45 조에 따라 임대유기기간 동안에도 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

경우(즉, 동법 시행령 제35조 각 호에 열거된 사유가 아닌 사유로 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 때)에는 임대사업자 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다는 점에 유의할 필요가 있습니다(민간임대주택법 제6조 제1항 제2, 7, 8호, 동법 시행령 제5조 제1항).

6. 본건 리츠의 공모 의무 및 1인당 주식소유 한도 관련

본건 리츠와 같이 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등(본건의 경우 주택법에 의한 사업계획승인)이 있는 날부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 30% 이상을 일반의 청약에 제공하여야 하는 공모의무를 부담합니다(부동산투자회사법 제14조의8 제2항).

그리고 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하는 위탁관리부동산투자회사의 주주 1인은 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후에는 발행주식 총수의 100분의 40 이상을 초과하여 주식을 소유할 수 없습니다(부동산투자회사법 제15조 제1항 제2호).

그러나 본건 리츠가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 70% 이상을 민간임대주택법에 따른 민간임대주택으로 제공하는 경우에는 이러한 공모의무 및 1인당 주식소유 한도가 적용되지 않습니다(부동산투자회사법 제14조의 8 제3항 제2호, 제16조 제3항).

본건 설계개요에 따르면, 본건 신축건물 전체 연면적은 83,691.74m²이고 이 중 공동주택 부분의 연면적은 57,924.90m², 부대복리시설 부분의 연면적은 25,116.84m²(이 중 근린생활시설의 연면적은 650.00m²)입니다. 본건 신축건물

-
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 경우
 2. 임대사업자의 귀책사유 없이 제 34 조 제 1 항 각 호의 시점으로부터 3 개월 이내에 입주하지 아니한 경우
 3. 월 임대료를 3 개월 이상 연속하여 연체한 경우
 4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 경우
 5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 6. 법 제 47 조에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

의 경우 공동주택과 부대·복리시설로만 구성되어 있으므로 공동주택 및 그 부대·복리시설의 면적은 전체 건물 연면적의 100%이고, 상업용으로 이용될 수 있는 근린생활시설의 면적을 제외한 나머지 부분의 연면적은 83,041.7362m²로서 본건 신축건물 전체 연면적의 99%에 이르며, (부대복리시설 부분을 제외한) 공동주택 부분의 연면적이 전체 면적의 약 69.21%입니다.

주택법상 공동주택과 부대·복리시설은 하나의 주택단지를 구성하는 주택의 구성요소이고(주택법 제2조 제12호), 부대·복리시설은 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 주차장, 관리사무소, 주택단지 안의 도로, 놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 등 공동시설을 의미하는바(주택법 제2조 제13, 14호) 공동주택과 불가분의 관계에 있다는 점, 공동주택과 부대·복리시설은 단일한 주택사업계획승인에 의해 건설되고 사회통념상 주택으로 취급된다는 점 등을 고려하면, 위 공모의무 및 1인당 주식소유 한도의 예외인 ‘70% 이상을 민간임대주택으로 제공하는 경우’를 해석함에 있어 민간임대주택의 면적은 공동주택과 부대·복리시설을 모두 포함하는 면적으로 해석하는 것이 타당하고, 다만 공동주택의 복리시설에 포함되지 아니하는 일부 근린생활시설(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조 제1호에 따르면, 건축법 시행령 별표 1상 제1, 2종 근린생활시설중 장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 다중생활시설은 주택의 복리시설에 해당하지 아니하는 것으로 규정되어 있습니다)의 면적은 합산하지 않고 판단하는 것이 타당하다고 사료됩니다(현재까지 실무상으로도 이와 같은 기준 하에서 공모의무 및 1인당 주식소유한도의 예외에 해당하는지 여부가 판단되고 있는 것으로 이해됩니다).

따라서 본건 리츠가 개발할 본건 신축건물의 연면적의 70% 이상을 민간임대주택법에 따른 민간임대주택으로 제공하는 경우에 해당하므로, 본건 리츠에 대해서는 부동산투자회사법상 공모의무 및 1인당 주식소유 한도가 적용되지 아니할 것으로 보여집니다.

7. 대한토지신탁의 본건 리츠에 대한 출자 허용 여부

「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」(이하 “감독규정”)상 자산관리회사가 고유재산으로 유가증권을 투자·운용할 수 있는 예외에는 “발기인으로서 설립 당시의 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 주식을 취득하는 경우”(감독규정 제10조 제1항 제2호), “위탁관리부동산투자

회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 설립 당시의 발기인으로서 해당 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 설립 후에 신규로 발행한 주식을 그 발행주식수의 100분의 30 이내에서 인수하는 경우”(동항 제3호)가 포함되어 있습니다.

더함으로부터 제공받은 본건 리츠의 정관에 따르면, 본건 리츠의 설립시 대한토지신탁은 본건 리츠 설립의 발기인으로 8,721주를 1주당 5,000원의 발행가액에 취득하였는바 대한토지신탁의 이러한 주식 취득은 위 감독규정 제10조 제1항 제2호의 예외 사유로서 허용되고, 본건 사업계획에 따르면 대한토지신탁은 본건 리츠의 증자시 발행하는 주식의 100분의 30 이내에서 그 주식을 취득하려고 하는바 이러한 주식 취득은 위 감독규정 제10조 제1항 제3호의 예외 사유로서 허용되므로, 위에서 살펴본 대한토지신탁의 주식 취득 계획은 관련 법령상 문제가 없는 것으로 일응 판단됩니다.

8. 사회적협동조합의 본건 리츠 주식 취득 가부

본건 공모지침서는 “입주자 주택협동조합”을 사회적협동조합으로 규정하고 있고(본건 공모지침서 제1장 제2조 제16항), 입주자 주택협동조합은 임대주택의 입주완료시점까지 본건 리츠의 민간출자지분 전부 및 주택도시기금 출자지분의 일부를 인수(그러한 인수의 결과 입주자 주택협동조합의 출자비율이 출자금 총액의 30% 이상 50% 미만을 유지할 것을 원칙으로 함)해야 한다고 규정하고 있습니다(본건 공모지침서 제1장 제9조 제2항 라목). 그리고 본건 사업계획에 따르면 본건 리츠의 입주자 주택협동조합은 본건 리츠의 총 출자액의 30%에 해당하는 주식을 취득할 계획입니다.

이와 관련하여, 「협동조합기본법」에는 사회적협동조합의 타법인 출자 또는 지분 취득에 관한 내용을 규율하고 있지 않습니다. 그런데 “사회적협동조합”이란 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합을 의미하는바(협동조합기본법 제2조 제3호), 이와 같이 비영리 법인인 사회적 협동조합이 영리법인인 본건 리츠가 발행하는 주식을 취득하는 것이 허용되는지 여부에 관하여 아래에서 살펴봅니다.

위 협동조합기본법 제2조 제3항의 ‘영리를 목적으로 하지 아니한다’는 의미에 관하여 협동조합기본법이 구체적으로 규정해 두고 있지는 않습니다. 그러나 일반적으로 민법상 비영리 법인의 ‘비영리성’은 구성원의 경제적 이익을 추구하여 종국적으로 수익이 구성원에게 분배되는 사업을 목적으로 하

지 않는 것을 의미하는 것으로 이해되고 있고(민법주해[I] 582면 참조), 민법상 비영리 법인은 영리 아닌 사업을 목적으로 함에도 불구하고 정관상 목적 사업에 필요하여 그 본질을 반하지 않는 정도의 수익사업을 하는 것이 허용된다는 점에 대해서도 이견이 없습니다(민법주해 [I] 제549면 참조). 아울러, 재단법인이 주무관청의 허가를 받으면 그 기본재산을 처분하여 영리 법인의 주식을 취득하는 행위도 허용된다는 점에 대해서도 특별한 이견이 없습니다. 그리고 앞서 살펴본 바와 같이 사회적협동조합에 대해서는 협동조합기본법에 규정이 없으면 민법의 비영리 법인에 관한 규정이 적용되는 바, ‘비영리성’에 관한 위와 같은 내용 역시 사회적협동조합에 대해 동일하게 적용될 수 있을 것으로 판단됩니다.

또한, 사회적협동조합의 목적사업에 관한 동법 제93조, 동법 시행령 제21조 및 동법 시행규칙 제17조 제1항 등에 따르면, 사회적 협동조합은 지역 사회의 재생, 지역 경제의 활성화, 지역 주민들의 권익 복리 증진 등에 관한 사업을 주사업으로 영위해야 하지만 그러한 사업이 수익사업이어서는 아니 된다고 규정되어 있지는 아니하고, 구체적으로 사회적 협동조합의 목적사업으로 열거된 사업들에는 지역특산물·자연자원 활용사업, 전통시장·상가 활성화 사업, 농산물 등의 생산 및 유통에 관한 사업 등 수익사업에 해당될 수 있는 사업들이 다수 포함되어 있는 점을 고려하면, 사회적 협동조합에 대해서는 위와 같이 사회적 협동조합의 목적에 부합하는 수익사업이 법적으로 허용되어 있고 다만 그 이익을 조합원에게 배분하는 것이 허용되지 아니하는 것으로 일응 판단됩니다.

따라서 본건 리츠의 주식을 취득하는 사업이 수익사업의 성격이 있다고 하더라도, 입주자 주택협동조합이 본건 리츠의 주식을 취득하는 사업은 입주자 주택협동조합의 주사업과 관련한 수익사업으로서 법적으로 허용되는 것으로 사료되며, 다만 입주자 주택협동조합이 본건 리츠의 주식을 취득하는 사업을 하기 위해서는 그 정관에 본건 리츠의 주식 취득 사업을 그 목적 사업 범위에 명시적으로 포함하여 기획재정부장관으로부터 설립인가를 받아야 할 것으로 사료됩니다(동법 제85조 제1항, 제86조 제1항 제9호).

9. 본건 신축건물에 대한 담보물권 설정 가부

본건 사업계획에 따르면 리츠는 민간금융기관으로부터의 차입을 통해 재원을 조달하고 위 차입에 대하여 주택도시보증공사로부터 보증을 받게 되므로, 본건 리츠가 본건 신축건물의 소유권을 취득하게 되면 위 보증에 대한

사전구상권에 대한 담보를 위해 본건 신축건물에 근저당권 기타 담보물권을 설정하게 될 가능성이 있습니다.

구 임대주택법에서는 임차인의 동의를 받지 않는 한 분양전환 이전까지 임대주택에 대해 담보물권을 설정하는 것이 금지되었습니다(구 임대주택법 제18조 제1항).

그러나 구 임대주택법이 개정되어 민간임대주택법과 공공주택특별법으로 전면 개정되면서 민간임대주택법에서는 민간임대사업 육성 차원에서 임대사업자에게 적용되고 있던 위 담보물권 설정 제한의 규제가 폐지되었습니다. 따라서 현재 민간임대주택법상으로는 민간임대사업자가 차입금 담보를 위하여 민간임대주택과 그 부지에 저당권 기타 담보물권을 설정하는 것에 대한 제한이 없고, 다만 민간주택사업자는 표준임대차계약서에 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항을 포함시켜야 하고(동법 제47조 제2항 제4호), 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월 임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인받아야 할 설명의무를 부담한다는 점(동법 제48조 제1항 제2호)을 유의하시기 바랍니다.

10. 부동산 처분에 대한 제한

A. 부동산투자회사법상 제한

부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지, 건축물을 분양하는 경우 또는 부동산투자회사가 합병, 해산, 분할, 분할합병을 하는 경우가 아닌 한 취득일로부터 1년 내에는 해당 부동산을 처분할 수 없습니다(부동산투자회사법 제24조 제1항, 동법 시행령 제26조).

그리고 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 일정한 예외 사유¹⁴가 존재하지 않는 한 그 토지를 처분할 수 없습니다(부동산투자회사법 제24조 제2항,

¹⁴ 1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우
2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우

동법 시행령 제26조 제3항).

B. 민간임대주택법상 제한

민간임대주택법은 임대사업자가 의무적으로 임대를 해야 하는 기간(이하 “임대의무기간”)에 대해서 규정하고 있는바, 본건 리츠와 같은 기업형임대사업자는 아래와 같은 예외 사유가 없는 한 입주지정기간 개시일로부터 8년 동안 민간건설임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없습니다(민간임대주택법 제43조 제1항, 동법 시행령 제34조 제1항 제1호).

다만 ① 임대사업자는 시장, 군수 또는 구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있고, 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하여야 하며 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 합니다. 또한 ② 임대사업자의 (i) 부도, 파산, (ii) 2년 연속 적자가 발생한 경우, (iii) 2년 연속 부의 영업현금흐름이 발생한 경우, (iv) 최근 12개월간 임대사업자의 전체 임대주택 중 임대되지 아니한 주택이 20퍼센트 이상이고 같은 기간 동안 특정 임대주택이 계속하여 임대되지 아니한 경우 등 예외적으로 임대사업을 계속하기 곤란한 경우에는 임대의무기간 중에도 시장, 군수, 구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있습니다(민간임대주택법 제43조 제2, 4항, 동법 시행령 제34조 제2항 제1, 2, 3호). 다만, 위 (iv) 사유의 경우, 양도허가는 해당 사유가 발생한 주택에 한정되므로(동법 시행령 제34조 제3항), 12개월간 임대되지 아니하고 있는 특정 임대주택에 한하여 양도가 허용되는 것으로 일응 이해됩니다.

11. 민간임대주택의 공급 및 임대에 관한 유의사항

A. 임대주택의 공급 관련 사항

민간임대주택법은 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항은 임대사업자가 자유롭게 정하도록 규정하고 있으며, 일반적인 주택 공급에 관한 「주택법」 관련 규정은 적용되지 않습니다(민간임대주택법 제42조).

본건 공모지침서에 따르면, 본건 사업의 경우 “입주자 주택협동조합”을 설

립하고 조합원을 모집하며, 입주자 주택협동조합의 안정적 운영, 공동체 활성화 등을 위하여 일부 세대를 조합원에게 특별공급할 수 있도록 규정하고 있는바, 이와 같이 특정 협동조합의 조합원에게 본건 신축건물의 임대주택을 임대 공급하는 것은 법상 허용되는 행위로 생각됩니다.

다만, 부동산투자회사법 제30조 제1항 제2호에 따르면, 부동산투자회사는 의 “해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주요주주 및 그 특별관계자”와의 거래에 대해서는 동법 제30조 제2항 제2호에 따라 이사회 의 승인 및 주주총회 의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다. 본건 공모지침서에 따르면 입주자 주택협동조합은 향후 입주일 이전에 본건 리츠의 총 출자지분의 30% 이상을 취득하여야 하므로 향후 본건 리츠의 주요주주에 해당하게 될 것으로 판단되고, 협동조합과 같은 단체의 임원이나 기타 단체의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하는 자는 그 단체의 “특별관계자”(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조 제3항, 동법 시행령 제141조 제1항, 제2조 제4호, 「금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령」 제3조 제1항 제2호 가, 나목)에 해당합니다.

따라서 입주자 주택협동조합의 조합원 중 일반 조합원이 아닌 임원이나 기타 조합의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하는 자에게 본건 리츠가 임대주택을 공급하기 위해서는 본건 리츠의 이사회 승인 및 주주총회 특별결의에 의한 승인이 필요할 것으로 보인다는 점을 유의하시기 바랍니다.

B. 임대차계약 관련 사항

민간임대주택법에 따르면 민간임대주택의 최초 임대보증금과 최초 월 임대료는 임대사업자가 자율적으로 정하도록 규정되어 있습니다(민간임대주택법 제44조 제1항). 그러나 임대사업자가 임대의무기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우 증액은 연 5%를 한도로 하고, 주거비, 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률을 고려하여야 합니다(동조 제2항). 이 경우 임대보증금과 월 임대료를 상호 간에 전환하는 경우 「주택임대차보호법」 제7조의2¹⁵에 따

¹⁵ 주택임대차보호법 제 7 조의 2(월차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다.

1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율

라 적용되는 비율을 초과할 수 없습니다(민간임대주택법 제44조 제2항, 동법 시행규칙 제18조).

한편, 앞서 살펴본 바와 같이 임대사업자는 민간임대주택법이 명시적으로 정한 사유(민간임대주택법 시행령 제35조 각호)가 발생한 때에만 임대의무기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있습니다(민간임대주택법 제45조, 동법 시행령 제35조).

그리고 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 합니다(민간임대주택법 제47조 제1, 2항¹⁶, 동법 시행규칙 제20조).

C. 임대보증금에 대한 보증 가입의무

민간건설임대주택의 임대사업자는 사용검사를 받은 날(사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우에는 그 날)부터 임대의무기간인 8년 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입하고, 임대보증금에 대한 보증 가입 여부를 임차인에게 공고하며 임차인이 임대주택에 입주한 후 지체 없이 보증서 및 보증약관 각각의 사본을 임차인에게 제공해야 합니다. 또한 임대사업자는 사용승인, 임시 사용승인을 신청하기 전에 위와 같은 임대보증금에 대한 보증에 가입하고, 지체 없이 해당 보증서 사본을 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장, 군수, 구청장에게 제출하여야 합니다(민간임대주택법 제49조 제1항, 동법 시행령 제38조).

위와 같은 임대사업자의 임대보증금에 대한 보증대상은 원칙적으로 임대보증금 전액입니다. 다만, (i) 임대주택에 관한 근저당권을 세대별로 분리하는

2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율

¹⁶ 민간임대주택법 제 47 조(표준임대차계약서) ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

② 제 1 항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대료 및 증액에 관한 사항
2. 임대차 계약기간
3. 제 49 조에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항
4. 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항
5. 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
6. 민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
7. 임대의무기간 중 남아 있는 기간
8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

부기에 의한 변경등기를 하고, (ii) 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권, 압류·가압류·가처분 등을 해소하며, (iii) 임차인이 전세권 설정을 요구하고 임대사업자가 이에 동의하여 전세권이 설정되는 경우에는 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액에서 해당 임대주택을 감정평가한 금액의 60%에 상당하는 금액을 뺀 금액으로 보증대상으로 정할 수 있습니다(민간임대주택법 제49조 제2, 3항, 동법 시행령 제39조).

IV. 본건 토지의 현황 및 소유권 관련 사항

1. 본건 토지의 현황

본건 공모지침서에 따르면, 본건 토지는 본건 택지개발지구 내에 위치한 B-7BL이고, 그 현황은 다음과 같습니다.

사업시행자	구분	토지면적
LH공사	고양지축 B-7BL	32,650m ²

2. 소유권 관련 사항

A. 개관

2014. 12. 22.자 국토교통부장관 명의의 “고양지축 공공주택지구 지정변경 및 지구계획변경 고시”(국토교통부 고시 제2014-831호, 이하 “**본건 고시**”)에 따르면, 본건 택지개발사업이 시행되기 이전의 본건 택지개발지구의 구 지번은 ‘경기도 고양시 덕양구 지축동 422-1 일원’이고¹⁷, 본건 택지개발사업이 준공 완료되면 본건 택지개발지구에 대해서는 새로운 지번이 부여되고 새로운 토지대장이 생성되며 토지등기부등본 또한 새로 생성되어 소유권보존등기가 새로이 경료될 것입니다. 따라서 본건 토지에 대한 토지등기부등본이 생성되지 아니하여 등기부등본건 본건 토지의 소유권에 관한 내용은 확인할 수 없습니다.

다만, 본건 택지개발지구 중 1필지의 구 지번인 위 경기도 고양시 덕양구 지축동 422-1 토지의 등기부등본은 말소되지 않고 존재하고 있는바, 위 지번에 대한 2016. 12. 21.자 등기사항전부증명서에 따르면 위 지번 토지는 사업시행자인 LH공사가 2010. 12. 28. ‘공공용지의 협의 취득’을 통하여 2011. 1. 4. 소유권이전등기를 받은 것으로 확인됩니다¹⁸. 본건 택지개발지구의 소유권 취득에 관한 분석은 아래와 같습니다.

¹⁷ 고양시 덕양구 지축동 422-1 토지 자체는 그 면적이 1,471m²로서 본건 토지의 일부에 불과하나 지적도에 따르면 위 지번을 중심으로 그 일원의 부지가 본건 토지에 해당합니다.

B. 택지개발촉진법상 택지개발사업의 시행

2006. 6. 26.자 구 건설교통부 고시 제2006-218호에 따르면, 건설교통부장관은 경기도 고양시 덕양구 지축동 일원 1,174,000m²의 부지를 “고양지축 택지개발지구”로 지정하였고, 2008. 10. 14.자 구 국토해양부 고시 제2008-566호에 따르면 위 부지에 대하여 구 택지개발촉진법(2007. 7. 21. 법률 제8384호로 개정되기 전의 것, 이하 “구 택지개발촉진법”) 제8조에 의거하여 주택건설용지, 상업시설용지, 공공시설용지로 개발하는 내용의 “고양지축지구 택지개발사업”의 개발계획(사업시행자: 구 한국토지공사, 현 LH공사)을 승인하고 이를 고시하였습니다. 현재 본건 고시에 따르면 본건 택지개발지구의 면적은 1,190,277m²입니다.

그 이외에 본건 택지개발사업의 개략적인 조성 경위는 아래와 같습니다.

일자	추진경위
2006. 6. 26.	택지개발예정지구지정 (구 건설교통부 고시 제2006-218호)
2008. 10. 14.	고양지축지구 택지개발사업 개발계획 승인 (구 국토해양부 고시 제2008-566호)
2008. 12. 23.	고양지축지구 택지개발사업 지형도면 고시 (구 국토해양부 고시 제2008-770호)
2009. 10. 1.	고양지축지구 택지개발사업 예정지구지정 및 개발계획 변경 승인 (구 국토해양부 고시 제2009-950호)
2010. 5. 7.	고양지축 택지개발예정지구의 주택지구전환 (구 국토해양부 고시 제2010-273호)
2011. 8. 22.	고양지축 보금자리주택지구 지정변경, 지구계획 승인 (구 국토해양부 고시 제2011-464호)
2013. 11. 14.	고양지축 보금자리주택지구 지구계획변경 승인 (국토교통부 고시 제2013-669호)
2014. 12. 22.	고양지축 공공주택지구 지정변경 및 지구계획변경 (국토교통부 고시 제2014-831호)

한편, 본건 공모지침서 및 본건 고시에 따르면, 본건 토지는 B-7BL로서 공동주택용지에 해당하는 것으로 파악됩니다.

C. 토지 수용 관련 사항

구 택지개발촉진법 제12조 제1항에 따르면, 택지개발사업의 사업시행자는 택지개발예정지구 안에서 택지개발사업의 시행을 위하여 필요한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하, “토지보상법”)에서 정하는 토지, 물건 또는 권리를 수용 또는 사용할 수 있습니다.

그리고 구 택지개발촉진법 제8조에 따라 개발계획의 승인·고시가 있는 때에는 토지보상법 제20조 제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시(이는 공익사업을 위한 토지를 수용 또는 사용하기 위한 토지보상법상 절차입니다)가 의제됩니다.

2008. 10. 14.자 구 국토해양부 고시 제2008-566호에 따르면, 고양지축 택지개발예정지구에 대하여 같은 날 개발계획의 승인·고시가 있었고, 위 고시의 “7. 수용할 토지 등의 소재지, 지번 및 지목, 면적, 소유권 및 소유권 이외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소” 항목과 붙임 “토지세목조서(수용할 토지 등의 소재지, 지번 및 지목, 면적, 소유권 및 소유권 이외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소)”에 의하면, 경기도 고양시 덕양구 지축동 일원의 토지가 수용할 토지로 지정되어 있으며 그 지번별 소유자 및 소유권 이외의 권리관계가 고시되었습니다. 따라서 본건 택지개발지구에 대해서는 토지보상법에 따른 사업인정 및 사업인정 고시가 의제된 것으로 보입니다.

한편, 토지보상법에 따르면 사업인정을 받은 사업시행자는 동법에 따라 토지조서 및 물건조서의 작성, 보상계획의 공고, 통지 및 열람 보상액의 산정과 토지소유자 및 관계인과의 협의절차를 거쳐야 하고(동법 제26조), 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때에는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있으며(동법 제28조), 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁해야 합니다(동법 제40조).

이와 관련하여 본건 토지가 택지개발사업에 의해 조성이 완료되어 새로 지번이 부여되기 이전의 지번과 그 소유자, 기타 권리관계, 사업시행자인 당시 한국토지공사(현 LH공사)가 토지보상법 상의 위와 같은 협의 및 보상절차를 완료하였는지 여부 등은 제공된 자료만으로는 확인할 수 없습니다.

그러나 2008. 10. 14.자 구 국토해양부 고시 제2008-566호의 3. 라) “대상토지의 단계별 조성에 관한 계획” 및 마) “연차별 자금투자계획” 항목에 따르면,

본건 택지개발지구에 대해서는 아래와 같은 내용으로 토지에 대해 보상이 실시될 것으로 기재되어 있습니다.

(단위: 천m²)

구분	계	연차별계획					비 고
		2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	
용지보상	1,174	773	257	124	14	6	
조성공사	1,174	38	115	306	460	255	

(단위: 억원)

구분	계	연차별계획					비 고
		2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	
연차별 자금	17,943	9,249	3,451	2,526	1,762	955	

따라서 특별한 사정이 없는 한, 본건 택지개발지구에 포함된 본건 토지는 토지보상법이 정한 절차에 따라 취득·수용 및 보상이 완료되었을 것으로 일응 추정됩니다. 이와 관련하여 본건 택지개발지구 내 1필지인 경기도 고양시 덕양구 지축동 422-1 토지에 대한 2016. 12. 21.자 등기사항전부증명서에 따르면 위 토지는 사업시행자인 LH공사가 2010. 12. 28. ‘공공용지의 협의 취득’을 통하여 2011. 1. 4. 소유권이전등기를 받은 것으로 확인되는 점을 고려하면, LH공사는 본건 택지개발지구 내 다른 토지들에 대해서도 위 부지와 동일하게 ‘공공용지의 협의 취득’ 또는 수용을 통해 소유권을 취득하였을 것으로 추정됩니다.

D. 본건 토지의 소유권 분석

앞서 살펴본 바와 같이, 본건 토지의 조성 공사가 완료되지 않은 관계로 본건 토지에 대해서는 토지 등기부가 생성되어 있지 않은 것으로 보입니다.

그러나 위에서 살펴본 바와 같이, 관련 자료에 따르면 본건 토지에 대해서는 구 택지개발촉진법과 토지보상법에 따라 수용이 실시되어 보상이 이루어졌을 것으로 추정됩니다. 그리고 수용에 따른 토지 소유권 취득과 관련하여 토지취득보상법 제45조 제1항은 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하고 그 토지나 물건에 관한 권리는 이와 동시에 소멸한다고 규정하고 있으며, 대법원도 “토지수용법 등에 의한 토지수용의 경

우 기업자가 과실 없이 진정한 토지 소유자임을 알지 못할 때에는 형식상 권리자를 그 피수용자로 하여 수용절차를 마쳤다면 그 수용의 효과를 부인할 수 없으며, 수용목적물의 소유자가 누구임을 막론하고 이미 가지고 있던 소유권은 소멸함과 동시에 기업자가 완전하고 확실하게 그 권리를 원시취득한다”고 판시하고 있습니다(대법원 1995. 9. 15. 선고 94다27649 판결).

따라서 본건 토지에 관한 토지수용 절차에 특별한 무효 또는 취소의 사유가 없는 한, 가사 본건 토지에 관하여 형식적 권리자 이외에 진정한 권리자가 따로 있다고 하더라도, LH공사가 본건 토지의 소유권을 협의취득 수용에 의해 취득하고 새로운 토지로 조성 후 토지지원리츠에게 처분하는 데에는 특별한 문제가 없는 것으로 보입니다.

다만, 본건 리츠로서는 본건 토지의 소유권과 관련하여 토지임대차계약에서 토지지원리츠로부터 본건 토지에 관한 적법한 소유권을 보유하고 있다는 점에 관한 통상적인 진술 및 보증은 받는 것이 바람직하다 할 것입니다.

그러나 가사 본건 리츠가 위와 같은 진술 및 보증을 받지 않는다고 하더라도, 만약 토지지원리츠가 본건 토지에 관한 적법한 소유권을 보유하고 있지 아니한 사실이 사후적으로 확인된다면, 본건 리츠는 채무불이행을 근거로 하여 토지지원리츠에 대해 본건 토지에 관한 임대차계약 해제 및/또는 손해배상 청구를 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

3. 본건 토지에 관한 부담의 분석

앞서 살펴본 바와 같이, 본건 토지의 조성공사가 진행 중이어서 아직 새로운 토지 등기부가 생성되어 있지 않은 것으로 보이고, 따라서 제공된 자료만으로는 본건 토지에 대해서 근저당권, 지상권, 임차권 기타 등기된 부담이 존재하였는지 여부를 확인할 수 없습니다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이, 토지보상법에 따르면 토지가 수용되면 그 토지에 관한 기존의 일체의 권리(저당권과 같은 담보물권 이외에도 가압류, 압류 등도 포함함)가 소멸한다고 규정되어 있으므로, 본건 토지에 관한 수용 절차가 적법하게 진행되었다면 위와 같은 부담은 소멸하였고, 달리 본건 토지에 관하여 등기되지 아니한 부담이 존재할 가능성은 매우 희박합니다.

다만, 그럼에도 불구하고 본건 토지에 관하여 어떠한 제한이나 부담도 존재하지 아니한다고 단정할 수는 없으므로, 본건 리츠로서는 본건 토지에 관한

임대차계약에서 본건 토지지원리츠로부터 본건 토지에 관하여 등기 여부를 불문하고 아무런 제한이나 부담도 없다는 점에 관한 통상적인 진술 및 보증은 받는 것이 바람직하다 할 것입니다.

그러나 가사 본건 리츠가 위와 같은 진술 및 보증을 받지 아니한다고 하더라도, 만약 본건 토지에 관하여 여하한 물적 담보가 존재하고 이로 인하여 임대차계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 임차인인 본건 리츠는 채무불이행책임에 기하여 본건 토지지원리츠에 대해 본건 토지에 관한 임대차계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있을 것으로 판단됩니다.

4. 본건 토지 지상의 지상물 관련 사항

본건 토지는 앞서 살펴본 바와 같이 LH공사에 의해 신규 조성되어 택지로 분양이 될 예정인 토지이므로, 그 지상에는 지상물이 존재하지 않을 것으로 보입니다.

그러나 본건 토지의 지상물이 존재하지 아니한다고 단정할 수는 없으므로, 만에 본건 리츠로서는 본건 토지를 임차하기 이전에 지상물이 존재하는지 여부를 확인하여 만약 그와 같은 지상물이 있는 경우 임대인에게 철거를 청구하는 것이 바람직하고, 본건 토지에 관한 임대차계약에서 본건 토지 지상에 어떠한 제3자도 지상물을 보유하고 있지 아니하고 제3자에 의한 점유도 존재하지 아니한다는 내용의 통상적인 진술 및 보증을 받는 것이 바람직합니다.

그러나 가사 본건 리츠가 위와 같은 진술 및 보증을 받지 아니한다고 하더라도, 만약 본건 토지 지상에 제3자의 지상물이 존재하여 이로 인해 임대차계약의 목적 달성이 불가능하거나 본건 리츠에게 손해가 발생한다면, 이는 채무불이행에 의해 (계약 목적 달성이 불가능할 경우) 계약 해제 또는 (그렇지 아닐 경우) 손해배상 청구가 가능할 것으로 판단됩니다.

5. 본건 부동산에 관한 공법상 제한

A. 개요

본건 고시에 따라 본건 토지가 택지개발촉진법상 택지개발지구로 지정되어 있는 것은 확인할 수 있으나, 아직 지번이 특정되지 않아 본건 토

지에 대한 다른 토지이용계획이 있는지 여부는 확인할 수 없습니다. 다만, 본건 고시에 따르면 본건 토지는 지구단위계획구역으로 지정되어 있습니다.

한편, 제공받은 본건 설계개요에 따르면 본건 신축건물은 지하2층, 지상 23층(해발고도: 130m 이하) 규모로서 내역은 아래와 같습니다.

구분	내용
용도	공동주택(아파트 및 부대·복리시설), 근린생활시설
사업면적	32,650m ²
건축면적	5,078.34m ²
연면적	57,973.5m ²
건폐율	15.55% (법정 50%)
용적률	177.56% (법정 180%)

아래에서는 본건 고시에 따른 지구단위계획의 제한사항에 비추어 위와 같은 본건 신축건물의 신축이 가능한지 여부에 관하여 살펴봅니다.

B. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”)상 제한

(1) 본건 토지에 건축이 가능한 건축물의 범위

일반적으로 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합해야 하고, 용도지역, 용도지구에서의 건축물의 건축 제한에 관한 사항은 국토계획법 시행령 및 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있습니다(국토계획법 제76조 제1 내지 4항). 따라서 본건 리츠는 본건 토지가 소재한 고양시에 본건 토지에 관하여 다른 용도지역, 용도지구 기타 공법상의 제한이 있는지 여부에 관하여 문의해 보실 필요가 있습니다.

그리고 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 부합하여야 합니다(국토계획법 제54조).

앞서 살펴본 바와 같이, 본건 토지는 본건 택지개발지구의 공동주택용지인 B-7BL에 해당합니다.

그리고 본건 고시에 포함되어 있는 “고양지축지구 지구단위계획 결정조서”(이하 “본건 지구단위계획”)에 의하면, B-7BL의 경우 허용용도 이외의 용도의 건축물은 건축할 수 없고, 허용용도의 건축물은 공동주택 중 아파트 및 부대·복리시설로 규정되어 있습니다. 그리고 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조 제1호에 따르면, 제1, 2종 근린생활시설은 장의사, 충포판매사, 단란주점, 안마시술소 및 다중생활시설 등 일부 예외를 제외하면 “기타 복리시설”에 해당합니다.

따라서 본건 신축건물의 용도인 공동주택 및 부대·복리시설(근린생활시설 포함)은 위 허용용도 내의 건축물로서, 본건 토지에 건축이 불허되는 용도에 해당하지 않는 것으로 판단됩니다.

(2) 본건 토지에 적용되는 건폐율, 용적률 및 기타 제한

본건 지구단위계획에 따르면 본건 토지가 속한 공동주택용지 중 B-7BL의 경우, 건폐율은 50% 이하, 용적률은 180% 이하, 평균규모 109m², 해발고도 130m 이하로 건축 가능한 건물을 제한하고 있습니다.

본건 설계개요에 따르면 본건 신축건물의 건폐율은 15.55%, 용적률은 177.56%, 건축물 높이 해발고도 130m 이하, 분양면적 60 ~ 84m²로 예정되어 있으므로, 본건 신축건물이 본건 설계개요에 따라 신축된다면 관련 법령상 건폐율, 용적률 및 높이 제한에 위반되지 않는 것으로 판단됩니다.

다만, 본건 지구단위계획에 따르면, 건축물의 최고높이와 관련하여 “옥탑을 포함한 건축물높이가 해발고도 112m 초과 시 관할군부대와 협의하여야 하며, 건축물 높이는 지반+건축+옥탑을 포함한 높이”라고 정하고 있으므로 본건 건물이 본건 설계개요에 따라 건축물 높이 해발고도 130m 이하로 건축된다 하더라도 옥탑을 포함한 건축물높이가 해발고도 112m를 초과할 경우에는 관할군부대와 협의해야 한다는 점을 유의하시기 바랍니다.

V. 본건 토지 임대차에 관한 사항

1. 임대인의 일반 정보

본건 공모지침서 사업의 개요(1면)에 의하면, 본건 토지지원리츠는 주택도시기금이 출자해 설립하는 부동산투자회사로서 LH로부터 본건 토지를 매입하여 본건 리츠에게 임대할 것이 예정되어 있습니다. 그러나 본건 토지의 임대인이 될 본건 토지지원리츠에 대한 자료는 제공받지 못하였고, 임대인의 설립 진행 상황이나 주주 구성, 임원 현황, 재무상태 등에 대하여 파악된 바가 없습니다.

한편, 2016. 12. 13.자 서울경제 기사에 따르면, 본건과 유사하게 LH가 설립한 토지지원리츠가 LH 소유인 구 서울남부교정시설부지의 토지를 취득하여 뉴스테이 사업을 시행하는 민간사업자에게 임대하여 준 사안에서는 토지지원리츠로 ‘주식회사 토지지원리츠제1호위탁관리부동산투자회사’(이하 “토지지원리츠제1호”)가 설립되었습니다. 그리고 위 언론기사에 따르면, 토지지원리츠제1호가 서울 양원 및 고양 지축에 대한 뉴스테이에 대해서도 토지를 임대할 계획이라고 게재되어 있습니다.

그러나 더함에 따르면, 아래 제5항에서 살펴보는 바와 같이 본건 리츠와 토지지원리츠는 본건 신축건물의 의무임대기간이 도과하면 동시에 각 보유부동산을 매각하고 청산할 것을 기본적인 계획으로 하고 있다는 것인바, 그렇다면 개별적인 사업별 청산을 위해서는 토지지원리츠가 뉴스테이 사업별로 각각 설립되어야 할 것으로 이해됩니다.

이러한 점을 고려하시어 LH 및 국토교통부에 토지지원리츠의 구체적인 설립 방안에 관하여 협의해 보시고 위 언론기사의 진위에 대해서도 확인해 보실 필요가 있습니다.

2. 본건 토지지원리츠의 본건 토지 소유권 취득에 관한 검토

앞서 살펴본 바와 같이 본건 토지는 본건 택지개발사업에 의해 개발·조성되는 택지로서 원칙적으로 추첨의 방법에 의해 공급해야 하는바, LH가 이러한 택지를 본건 토지지원리츠에게 수의계약으로 공급하기 위해서는 택지개발촉진법상 수의계약을 허용하는 예외 사유에 해당해야 합니다.

임대주택 용지의 공급과 관련하여 택지개발촉진법 시행령 제13조의2 제5항 제1의2호는 ‘임대주택의 건설용지를 국가, 지방자치단체, LH 및 지방공사가 단독 또는 공동으로 총지분의 100분의 50이상을 초과하여 출자한 부동산투자회사에 공급하는 경우’를 수의계약의 사유로 규정하고 있고, 달리 본건에 적용될 만한 다른 수의계약 사유는 없는 것으로 보입니다.

이와 관련하여 더함에 따르면 본건 토지지원리츠의 자본금은 전부 주택도시기금에서 출자된다는 것인바, 주택도시기금이 출자한 경우를 위 규정상의 ‘국가’가 출자한 경우로 판단할 수 있는지 여부에 대해서는 확립된 견해는 없는 것으로 보입니다. 다만, 국가재정법 및 주택도시기금법상 주택도시기금은 대한민국 정부가 조성하는 기금으로서(국가재정법 별표 2, 주택도시기금법 제3조), 그 기금의 운용·관리는 국토교통부장관의 권한이며(동법 제10조 제1항), 국토교통부장관은 기금의 운용·관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 주택도시보증공사에 위임할 수 있어(동법 제10조 제2항), 주택도시보증공사가 대한민국 정부가 조성한 주택도시기금의 운용·관리를 재위탁받아 수탁자의 지위에서 주택도시기금으로 부동산투자회사에 출자하는 점을 고려하면, 국가가 출자한 것으로 보는 것이 실질적으로는 타당해 보입니다. 다만 기금에서 출자된 주식에 대한 법적 주주가 누구인지 및 위 택지개발촉진법상 예외사유를 어떻게 인정할 것인지에 대해서는 택지개발촉진법의 관할부처인 국토교통부의 확인이 필요할 것으로 생각합니다.

3. 본건 토지 임대차의 등기 관련 검토

본건 토지지원리츠가 본건 토지를 취득하여 귀사와 임대차계약을 체결하고 귀사가 임차권 등기 또는 지상권 등기를 경료받는다면 해당 토지의 사용권을 누구에게나 주장할 수 있는 물권적 효력을 갖게 됩니다. 한편, 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우에는 토지에 대한 임차권 등기를 경료하지 않고 그 지상건물의 소유권보존등기만 경료해도 제3자에 대하여 토지임대차의 효력을 주장할 수 있는 대항력이 생깁니다(민법 제622조 제1항).

귀사는 본건 토지 지상에 건물을 신축하여 소유하고 이를 등기할 예정이므로, 그러한 등기 이후에는 본건 토지에 대한 임차권을 등기 하지 않아도 대항력을 갖게 됩니다.

4. 본건 신축건물의 대지권 등기 관련 검토

「부동산등기법」 제40조 제3항 및 제4항에 의하면, 구분건물의 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것이 있는 경우에는 건물 및 토지 등기에 이러한 취지를 기록하도록 하고 있는데, 그러한 대지권에는 소유권 뿐만 아니라 지상권, 전세권 및 임차권도 포함되어 있습니다¹⁹.

따라서 앞서 살펴본 바와 같이 귀사가 본건 토지지원리츠와 협의하여 본건 토지에 대한 임차권 또는 지상권 등기를 설정한다면 위 부동산등기법 규정에 따라 본건 신축건물에 대한 대지권 등기를 경료할 수 있을 것으로 판단됩니다.

다만, 이러한 대지권 등기를 경료하지 않아도 귀사와 본건 토지지원리츠 사이에 체결하게 될 임대차계약에 따른 임차권의 효력에 영향을 미치는 것은 아니며, 대지권 등기는 건물 사용을 위한 대지사용권을 건물과 분리 처분할 수 없도록 하는 데에 제도적 의의가 있는 것일 뿐 특별히 다른 법적 효력이 있는 것은 아니므로, 본건에서 특별히 대지권 등기가 구조적으로 요구된다고 보이지는 않습니다.

5. 토지임대차 및 본건 신축건물의 처분에 관한 검토

본건 공모지침서 제9조 제2항 제4호는 본건과 같은 ‘토지임대형 뉴스테이’의 토지임대기간 종료시의 처분 및 매각대금 분배에 관하여 아래와 같이 규정하고 있습니다.

- 토지지원리츠와 임대리츠 상호간의 분배 방식은, 임대리츠 임차보증금, 민간차입금, 기금융자금, 토지지원리츠 회사채, 임대리츠의 종류주1(주택도시기금의 출자분)을 우선 상환하고, 잔여 금액에 대해서는 입주완료시점의 토지지원리츠(보통주)와 임대리츠(종류주2+보통주)의 자본비율로 분배함

¹⁹ 제 40 조(등기사항)

③ 구분건물에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호의 대지사용권(袋地使用權)으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것[이하 “대지권”(袋地權)이라 한다]이 있는 경우에는 등기관은 제2항에 따라 기록하여야 할 사항 외에 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 대지권의 표시에 관한 사항을 기록하여야 한다.

④ 등기관이 제3항에 따라 대지권등기를 하였을 때에는 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다.

- 다만, 매각대금 분배에 관한 사항은 주택도시보증공사와 본건 리츠의 사업계획 협의시에 달리 정할 수 있음.

위 규정의 의미가 명확하지는 아니하나, 더함에 따르면, 이는 본건 리츠와 토지지원리츠는 본건 신축건물의 의무임대기간이 도과하면 동시에 각 보유 부동산을 매각하고 청산한다는 취지라는 것인바, (i) 본건 신축건물과 그 부지인 본건 토지는 기본적으로 동시에 같은 매수인에게 매각하는 방식으로 처분하되, (ii) 본건 신축건물과 본건 토지의 매각대금 총액은 위에 규정된 순서에 따라 배분한다는 취지로 일응 이해됩니다.

그러나 토지지원리츠는 토지만을 소유하고 (본건 리츠와 같은) 임대리츠는 건물만을 소유할 뿐이므로 토지와 건물의 매각대금은 각각 그 매도인인 토지지원리츠와 임대리츠에 별도로 귀속되기 때문에, 위와 같이 단일한 주식회사의 잔여재산분배와 같은 매각대금 배분 방법은 그대로 본건에 적용되기는 어렵다고 보입니다.

다만, 위와 같은 취지를 반영하여 매각 시점에 본건 토지의 매각대금과 본건 건물의 매각대금을 정하는 계산방식을 본건 임대차계약에 정해 두는 것은 일응 가능한 것으로 사료됩니다. 그러나 부동산은 기본적으로 시가에 따라 매각하고 각종 세무 처리를 해야 할 것인바, 부동산의 매각대금을 시가와 달리 임의로 배분할 경우에는 세무상 문제가 존재할 가능성이 있으므로, 본건 리츠로서는 주택도시공사와 협의하여 세무적인 사항까지 고려하여 구체적인 매각대금 산정방식을 본건 임대차계약에 규정할 필요가 있습니다. 또한, 만약 본건 신축건물의 각 구분건물 별로 다수의 매수인들에게 분양할 계획이 있다면, 각 구분건물에 대해 대지권을 어떤 방식으로 설정하고 등기하여 어떻게 이전할 것인지에 관한 검토도 필요할 것으로 생각됩니다.

앞서 살펴본 바와 같이 토지지원리츠가 토지를 부동산투자회사에게 임대하는 구조는 이미 구 서울남부교정시설부지에 대한 뉴스테이 사업에 적용된 바 있으므로, 위 선행 사례에서 위에 언급된 내용을 포함하여 매각방법 및 매각대금 배분 방식에 관하여 검토가 선행되었을 것으로 보이므로, 국토교통부 및 LH와 위 선행 사례에서 검토된 내용을 공유하여 검토할 필요가 있다고 사료됩니다.

아울러, 만약 본건 토지지원리츠가 함께 본건 토지를 매각하지 아니하면 본건 리츠로서는 본건 토지에 대한 소유권 없이 본건 신축건물을 제3자에게

매각하고 청산하는 것이 현실적으로 불가능하게 되므로, 본건 리츠의 입장에서 본건 임대차계약에서 본건 토지지원리츠로부터 본건 토지의 매각에 관한 확약을 받을 필요가 있고, 그 대안 내지 보충적 방안으로서 본건 토지지원리츠로부터 본건 토지의 소유권을 확보하기 위한 본건 리츠의 매수청구권(소위 ‘콜옵션’)을 본건 임대차계약에 규정해 두는 방안도 고려해 볼 수 있으니, 참고하여 주택도시보증공사와 사업계획 협의시 함께 협의해 보시기 바랍니다.

다만, 민법 제643조 및 동조에 의해 준용되는 제283조에 따르면 건물 소유를 위한 토지임대차의 임차인은 토지임대차기간이 만료되면 임대차기간의 갱신을 청구할 수 있고, 만약 갱신 청구가 거절되면 토지임대인에 대하여 상당한 가액으로 건물의 매수를 청구할 수 있는 매수청구권이 있습니다. 그리고 이러한 갱신청구권과 매수청구권은 강행규정으로서 이에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없습니다(민법 제652조). 따라서 본건 리츠로서는 만약 다른 처분 수단이 없다면 위와 같은 매수청구권을 행사할 수 있다는 점을 참고하시기 바랍니다.

VI. 계약

본건 사업계획에 따르면, 본건 리츠는 (i) 뉴스테이 사업에 투자하기 위해 「주택도시보증법」상 주택도시보증금의 운용·관리에 관한 사무를 위탁받는 주택도시보증공사 또는 주택도시공사가 자본금을 출자한 부동산투자회사(소위 “모리츠”)를 우선주주²⁰로, (ii) 사업제안자(더함, 대한토지신탁 주식회사, 주식회사 동양)를 보통주주로 하여 주주를 구성하고, 주택도시보증공사로부터 대출금에 대한 보증을 받을 계획입니다.

이와 관련하여 기존의 임대주택 리츠의 사례를 고려하면, 본건 리츠는 주택도시보증공사와 주택도시보증공사가 정하는 형식 및 내용에 따른 주주간 협약, 표준사업약정(PF보증용), 표준사업약정(자리츠용) 등의 체결이 요구될 것으로 예상됩니다.

또한 본건 리츠는 본건 토지지원리츠로부터 본건 토지를 임차해야 하므로, 본건 토지에 관한 임대차계약을 체결해야 하고, 본건 신축건물에 관한 공사도급계약도 체결하게 될 것입니다. 본건 사업계획상 사업일정계획에 따르면 본건 토지 임대 및 착공은 2017. 12.경으로 예정되어 있고, 위와 같은 본건 사업 관련 계약체결에 관하여 아직 구체적으로 협의된 바가 없는 것으로 보이므로, 현 단계에서 검토 가능한 본건 사업 관련 계약은 존재하지 않습니다.

다만, 본건 공모지침서 붙임1 중 ‘고양지축 B-7BL’의 4. 「토지임대료」 항목에 따르면, (i) 토지지원리츠의 총 사업비는 120,672,000,000원²¹, (ii) 토지임대료는 토지지원리츠의 총 사업비 × 2.5%²²/년, (iii) 토지임대료는 매월 납부약정일에 납부하는 것으로 공지한 바 있으므로 본건 토지 임대차 조건은 위와 같이 결정될 것으로 보입니다.

²⁰ 본건 공모지침서상 주택도시보증금은 직접출자 또는 별도의 부동산투자회사, 펀드 등 간접투자기구를 통한 간접출자의 방법으로 출자할 수 있습니다(공모지침서 제 29 조 제 2 항). 최근 다른 New Stay 사업에서 주택도시보증공사가 주택도시보증금을 활용하여 출자한 부동산투자회사(소위 “모리츠”)를 통해 임대주택 리츠에 출자가 이루어지고 있는 점을 고려하면, 본건 리츠에도 주택도시보증공사가 아닌 모리츠가 출자하는 방식으로 진행될 가능성이 높다고 보입니다.

²¹ 본건 토지의 토지매매대금, 취득세 등 제세공과금 등이 포함된 금액으로 매매대금 선납일정 등에 따라 변경 가능

²² 임대료율은 금리 변동시 변경 가능

VII. 소송, 보험, 정부 인허가 및 기타 사항

1. 소송

본건 토지에 관하여 현재 진행 중인 소송이나 제3자의 본건 토지에 관한 권리 주장, 불법점유 등 기타 분쟁이 존재하는지 여부를 확인할 수 있는 객관적 자료는 제공받지 못하였습니다. 따라서 본건 리츠로서는 본건 임대차 계약 체결시 임대인으로 하여금 본건 토지와 관련하여 진행 중인 소송 및 기타 분쟁이 없음을 진술 및 보증하도록 하는 것이 바람직하다고 생각합니다.

다만, 가사 위와 같은 진술 및 보증을 받지 아니한다고 하더라도, 만약 본건 토지와 관련한 임대인 또는 그 소유자인 LH와 제3자의 분쟁으로 인하여 임차인인 본건 리츠가 본건 토지의 사용을 하지 못하거나 인과관계 있는 손해를 입게 될 경우, 임차인은 임대인에 대해 채무불이행 책임에 따라 임대차계약을 해제하거나 또는 손해배상을 청구할 수 있을 것으로 생각합니다.

2. 보험

본건 리츠는 본건 신축건물의 소유권을 취득하는 경우 아래의 보험 가입을 검토하여야 합니다.

A. 신체손해배상특약부 화재보험

「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」(이하 “**화재보험법**”)상 “특수건물”의 소유자는 동법에 의하여 의무적으로 신체손해배상특약부화재보험에 가입하여야 하며(화재보험법 제5조 제1항), 이를 위반하여 보험에 가입하지 아니하면 500만원 이하의 벌금형이 부과될 수 있습니다(화재보험법 제23조).

화재보험법에 따르면 “16층 이상의 아파트 및 부속건물”와 “임대사업자에 의하여 관리되는 동일한 아파트 단지 안에 있는 15층 이하의 아파트”는 특수건물에 해당합니다(화재보험법 제2조 제3호, 같은 법 시행령 제2조 제1항 제12호).

본건 신축건물에 대한 설계개요(2016. 11. 27. 기준)에 따르면 건설 규모는 ‘지하 2층, 지상23층’이라고 기재되어 있습니다. 따라서 본건 신축건물은 16층 이상의 아파트에 해당하여 전부 특수건물에 해당할 것으로 보입니다. 따라서 본건 리츠는 본건 신축건물의 소유권을 취득함과 동시에 위와 같은 화재보험을 체결해야 할 것으로 생각됩니다.

B. 가스사고배상책임보험

도시가스의 월 사용예정량이 3,000m³ 이상인 시설은 도시가스사업법에 따라 의무적으로 가스사고배상책임보험에 가입하여야 하는 특정가스사용시설에 해당합니다(도시가스사업법 제43조 제1항 제2호, 동법 시행규칙 제64조 제1항). 도시가스 시설의 사용자가 위와 같은 보험가입의무를 해태할 경우에는 3,000만 원 이하의 과태료에 처해질 수 있습니다(도시가스사업법 제54조 제1항 제17호). 다만, 동법 제20조에 따른 공급규정상의 주택용 특정가스사용 시설의 사용자는 위 손해보상보험 가입 대상에서 제외됩니다(동법 시행규칙 제64조 제1항 단서).

본건 리츠가 임대사업자로서 위와 같은 가스사고배상책임보험의 적용 제외 대상인지 문언상 명확하지 아니하므로, 이 부분에 대해서는 관할 지방자치단체나 산업통상자원부에 문의하여 보험 가입 의무 여부를 확인해 보는 것이 바람직합니다.

3. 기타 정부 인허가

A. 국토계획법에 따른 개발행위허가

앞서 살펴본 바와 같이 본건 리츠는 본건 신축건물의 건축을 위해 주택법상 주택건설 사업계획승인을 받아야 합니다. 그리고 주택건설 사업계획승인권자가 사업계획을 승인하려는 경우, 사업계획에 국토계획법 제56조에 따른 개발행위 허가에 해당하는 사항에 관하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며(주택법 제19조 제3항, 동조 제1항 제5호), 이와 같이 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여 해당 인·허가 등을 받은 것으로 봅니다(주택법 제19조 제1항).

즉 본건 리츠가 주택법상 주택건설사업계획승인을 받는 과정에서, 사업계획승인권자가 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 국토계획법 제

56조에 따른 개발행위 허가를 받은 것으로 의제되리라 판단됩니다.

B. 건축법상 건축허가

주택법상 주택건설사업계획 승인권자는 주택건설사업계획에 건축법 제11조에 따른 건축허가에 해당하는 사항에 관하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며(주택법 제19조 제3항, 동조 제1항 제1호), 이와 같이 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가 등을 받은 것으로 봅니다(주택법 제19조 제1항).

즉 본건 리츠가 주택법상 주택건설 사업계획승인을 받는 과정에서, 사업계획승인권자가 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 관하여 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 의제되리라 판단됩니다.

C. 토양환경보전법

토양오염으로 인하여 피해가 발생한 경우, 토양오염이 발생한 토지를 현재 소유 또는 점유하고 있는 자는 토양오염을 발생시킨 자가 아니더라도 토양오염이 발생한 토지를 양수할 당시 토양오염사실에 대하여 선의·무과실이 아닌 이상 정화책임자로서 오염된 토양을 정화하여야 합니다(토양환경보전법 제10조의4 제1항, 동조 제2항 제3호).

따라서 본건 리츠로서는 매도인으로부터 본건 토지에 토양오염이 존재하지 아니함을 진술 및 보증을 받는 것이 가장 바람직합니다.

다만, 가사 본건 리츠가 위와 같은 진술 및 보증을 받지 아니한다고 하더라도, 본건 토지의 지하에서 폐기물이 발견되는 경우에는 아래와 같은 판례의 취지에 따라 매도인에 대해 채무불이행 책임 또는 하자담보책임을 추궁할 수는 있을 것으로 사료됩니다.

대법원은 “토지 매도인이 성토작업을 기화로 다량의 폐기물을 은밀히 매립하고 그 위에 토사를 덮은 다음 도시계획사업을 시행하는 공공사업시행자와 사이에서 정상적인 토지임을 전제로 협의취득절차를 진행하여 이를 매도함으로써 매수자로 하여금 그 토지의 폐기물처리비용 상당의 손해를 입게 하였다면, 매도인은 이른바 불완전이행으로서 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 부담하고, 이는 하자 있는 토지의 매매로 인한 민법 제580조 소

정의 하자담보책임과 경합적으로 인정된다”라고 판시한 바 있습니다(2004. 7. 22. 선고 2002다51586 판결). 이 외에도 매매목적물 토지 지하의 매립 폐기물은 매매목적물의 하자로서 민법 제580조에 따라 매도인은 그 고의 또는 과실이 없는 경우에도 하자담보책임을 부담한다는 하급심 판례들이 존재합니다(서울남부지방법원 2007. 3. 23. 선고 2006가합16599 판결, 대전지방법원 2009. 8. 11. 선고 2007가단37506 판결).

다만, 채무불이행에 기한 손해배상책임은 채무자의 귀책사유(즉, 고의 또는 과실)를 그 요건으로 하고(민법 제390조 단서), 하자담보책임을 경우 매도인의 고의 또는 과실은 요건으로 하지 아니하나, 매수인이 하자 있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 발생하지 아니하며, 매수인이 하자 있는 사실을 안 날로부터 6개월 이내에 권리를 행사해야 하는 제척기간의 제한을 받는다는 점을 유의할 필요가 있습니다(민법 제580조 제1항 단서, 제582조).

D. 도시교통정비촉진법 준수 여부

구 건설교통부 고시 제2016-509호로 지정된 도시교통정비지역 중 인구 10만 명 이상의 도시 지역에 있는 시설물로서 각층 바닥면적의 합계가 1,000 m² 이상인 시설물은 도시교통정비촉진법에 따라 교통유발부담금 부과 대상이 되는 건물에 해당합니다(도시교통정비촉진법 제36조 제2항, 제3조 제1항 제1호, 동법 시행령 제16조 제1항).

본건 토지가 위치한 경기도 고양시 일원은 위와 같은 도시교통정비지역에 해당하므로, 본건 리츠가 본건 신축건물을 신축, 취득하게 되면 교통유발부담금이 부과될 것이라는 점을 참고하시기 바랍니다.

4. 조세 및 각종 부담금

A. 조세

본건 토지에 관하여 현재 체납하고 있는 국세나 지방세가 있는지 여부에 관한 정보는 제공받지 못하였습니다.

다만 만약 매도인이 본건 토지와 관련하여 일부 세금을 체납한 사실이 있다고 하더라도, 국가 또는 지방자치단체가 체납된 조세채권에 기하여 본건

토지에 이미 압류 등의 조치를 하지 않았다면 매수인인 본건 리츠가 본건 토지를 취득한 이후에 본건 리츠에게 매도인의 납세의무가 추급될 가능성은 거의 없다고 생각되므로, 매매완결 이전에 본건 토지에 관한 등기부등본상 압류 등 조치가 존재하는지 여부를 확인하면 될 것으로 생각합니다.

B. 공과금 기타 부담금

본건 토지에 관한 공과금이나 부담금 납부 여부에 관한 자료는 제공받지 못하였습니다.

다만, 위에서 살펴본 바와 같이 가사 본건 토지와 관련하여 공과금이나 부담금이 체납된 사실이 있다고 하더라도 그와 같은 채권에 기하여 본건 토지에 이미 압류 등의 조치가 취해지지 아니한 이상, 매수인인 본건 리츠가 본건 토지를 취득한 이후에 본건 리츠에게 매도인의 납부의무가 추급될 가능성은 거의 없다고 생각되므로 매매완결 이전에 본건 토지에 관한 등기부등본상 압류 등의 조치가 존재하는지 여부를 확인하면 될 것으로 생각합니다.

별지 1. 본건 신축건물 설계개요

가. 건축개요

사 업 명			고양지축 공공주택지구 B-7블럭 기업형임대주택사업		
대지 위치			경기도 고양시 지축 공공주택지구 B-7블럭		
지역 지구			제1종 일반주거지역, 지구단위계획구역		
사업 면적(㎡)	구역 면적	(전체 구역계)	32,650.00	(9,876.63 평)	
	제외 면적	(도로, 농로, 구거)	-	(0.00 평)	
	실사용 면적	(공동주택 용지)	32,650.00	(9,876.63 평)	
건설 규모			지하2층, 지상23층(해발고도 : 130m이하)		
구 조			철근콘크리트 벽식구조		
건축 면적(㎡)			5,078.34		
연 면 적	구 분		지 상	지 하	합 계
	공동주택		57,924.90	-	57,924.90
	부 대 복 리 시 설	관리사무소		230	230.00
		경로당		150	150.00
		어린이집	320.00	-	320.00
		주민공동시설-1		750	750.00
		주민공동시설-2	1,000.00		1,000.00
		작은도서관		600	600.00
		MDF/방재실		80	80.00
		경비실	80.00		80.00
		기계실/전기실	-	45.00	45.00
		지하주차장	-	21,861.84	21,861.84
	근린생활시설		650.00		650.00
	총 계		59,974.90	23,716.84	83,691.74
			18,142.41평	7,174.34평	25,316.75평
용적률 산정용 연면적			57,973.50		17,536.98평
건폐율			15.55%		법정 : 50%
용적률			177.56%		법정 : 180%
주 차 대 수 (전 체)			지 상	지 하	합 계
			5	701	706
			0.71%	99.29%	100.00%

나. 임대주택 평형별 세대수

구 분	비 율	세 대 수	전용 면적(㎡)	주거 공용 면적(㎡)			공급 면적(㎡/평)	
				벽체공유	코어공유	소계		
74 A TYPE	26.90%	145	74.94	5.78	19.25	25.03	99.97	30.24
74 B TYPE	18.74%	101	74.98	6.35	19.26	25.61	100.59	30.43
84 A TYPE	31.17%	168	84.92	6.13	21.81	27.94	112.86	34.14
84 B TYPE	11.32%	61	84.93	7.92	21.82	29.74	114.67	34.69
84 C TYPE	11.87%	64	84.94	7.52	21.82	29.34	114.28	34.57
합 계		539	43,322.73	3,473.69	11,128.48	14,602.17	57,924.90	17,522.28