

16. 실사보고서

(법률실사보고서/재무분석보고서/사업계획서 평가보고서)

평택 고평지구
공동임대주택 개발사업 관련
법률실사보고서

2018. 8.

법무법인 넥서스

목 차

I.	서론	3
1.	본건 거래의 구조.....	3
2.	법률실사의 목적 및 전제사항.....	4
II.	본건 위탁자 및 본건 매도인에 관한 사항	6
1.	본건 위탁자의 일반 정보.....	6
2.	본건 매도인의 일반 정보.....	6
3.	본건 매매계약에 필요한 본건 매도인의 내부절차.....	7
III.	본건 사업부지 관련 법률관계	9
1.	본건 사업부지의 현황.....	9
2.	본건 매수인의 본건 사업부지 소유권 취득.....	9
3.	본건 사업부지 등에 관한 부담의 승계 여부.....	12
4.	본건 도시개발사업 준공 전의 본건 공동주택개발사업 관련 쟁점.....	21
IV.	본건 도시개발사업 관련 법률관계	28
1.	본건 도시개발사업 관련 인허가 등의 현황.....	28
2.	본건 도시개발사업 관련 지구단위계획의 주요 내용.....	29
3.	주택건설사업 등록 및 주택건설사업계획승인.....	30
V.	본건 매매계약을 위한 절차	32
1.	부동산거래신고.....	32
2.	기업결합신고.....	33
VI.	고용 및 소송	35
1.	고용.....	35
2.	소송.....	35
VII.	기타 법률관계	36
1.	부투법상 위탁관리부동산투자회사의 자산구성요건 충족여부.....	36
2.	부가가치세법상 비과세대상인 사업양도에 해당되는지 여부.....	36
3.	채권자취소권 행사요건에의 해당여부.....	38
별지 1.	종전 토지의 내역.....	41
별지 2.	토지이용계획도.....	50

I. 서론

1. 본건 거래의 구조

평택 고평지구 도시개발사업조합(이하 “**본건 조합**”)은 도시개발법에 따라 경기도 평택시 통복동 370-2번지 일원에서 도시개발사업(이하 “**본건 도시개발사업**”)을 추진하고 있습니다.

두리산업개발 주식회사(이하 “**본건 위탁자**”)는 본건 조합과 본건 도시개발사업 부지 중 체비지 및 환지 일부로 구성된 경기도 평택시 고평지구 도시개발구역 공동주택 1BL 73,997m²(이하 “**본건 사업부지**”)에 관하여 부동산 매매계약을 체결하고, 대한토지신탁 주식회사(이하 문맥에 따라 “**본건 매도인**” 또는 “**대한토지신탁**”)를 수탁자로, SK건설 주식회사를 시공사로 하는 내용의 관리형토지신탁(이하 “**본건 관토신탁**”) 방식으로 본건 사업부지 지상에 공동주택 및 부대시설(이하 총칭하여 “**본건 공동주택**”)을 개발하는 사업(이하 “**본건 공동주택개발사업**”)을 시행하고 있습니다. 본건 사업부지는 (i) 본건 도시개발사업의 ‘집단환지¹ 대상토지’인 별지 1 기재 토지들(이하 “**종전 토지**”)에 대한 환지계획에 따라 교부되는 환지(예정면적 43,190m²; 이하 “**본건 집단환지**”) (ii) 본건 위탁자가 체비지매매계약에 따라 본건 조합으로부터 매입하는 토지(예정면적 30,807m²)(이하 “**본건 체비지**”)로 구성됩니다.

한편, 대한토지신탁이 부동산투자회사법(이하 “**부투법**”)에 따라 설립한 주식회사대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사(이하 “**본건 매수인**”)는 본건 공동주택의 완공 이전에 본건 매도인과 본건 공동주택 및 그에 대한 소유권대지권(이하 총칭하여 “**본건 부동산**”)에 관한 매매계약(이하 “**본건 매매계약**”)을 체결한 후 본건 공동주택이 준공되면 본건 부동산의 소유권을 이전받아(이하 “**본건 거래**”), 본건 공동주

¹ ‘집단환지’란 도시개발법 시행규칙 제27조 제9항에 의거하여 집합건물을 건축을 건축할 용도로 계획된 토지 용도로 지정된 환지를 말합니다.

도시개발법 시행규칙 제27조(환지 계획의 기준) ⑨ 시행자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 해당하는 건축물을 건축할 용도로 계획된 토지에 대하여 2 이상의 토지 소유자의 신청을 받아 공유로 환지를 지정할 수 있다.

택을 임대하는 사업을 영위하고자 합니다.

2. 법률실사의 목적 및 전제사항

저희 법무법인은 대한토지신탁의 요청에 따라 법률실사(이하 “**본 법률실사**”)를 하였고, 본 실사보고서는 본건 매매계약과 관련하여 본건 부동산의 권리관계를 파악하고 기타 중요한 법률 문제를 분석하는 것을 목적으로 하였으며 그 이외의 문제에 대해서는 별도의 조사를 하지 않았습니다(특히, 본건 부동산의 건축 및 운영에 관한 기술적 사항 및 기술적 사항의 법령 준수 여부는 법률실사의 범위에서 제외됩니다).

본 실사보고서는 저희 법무법인이 본건 위탁자로부터 수령한 자료를 기초로 작성되었으며, 위 자료에 의하지 않은 판단은 본 실사보고서의 본문에 따로 표시하였습니다. 또한 본 실사보고서에는 저희가 수령한 자료가 작성된 날 이후의 변동 사항은 반영되지 않았습니다. 본 실사보고서의 작성기준일은 2018년 8월 7일이지만, 저희 법무법인이 제공받은 자료에는 작성기준일이 따로 명시되어 있지 않은 바, 저희 법무법인이 제공받은 자료가 2018년 8월 7일 현재 정확한 것임을 전제로 하였습니다. 또한 저희는 본 법률실사를 진행함에 있어 다음의 사항을 전제로 하였습니다.

- 가. 제공된 모든 문서의 인영 및 서명은 모두 진정하며 해당 문서는 적법한 절차에 의거하여 성립된 것이다.
- 나. 서류가 사본이나 컴퓨터 파일의 형태로 제공된 경우, 제공된 서류의 원본은 진정하게 성립되었고, 그 사본 또는 컴퓨터 파일은 원본과 일치한다.
- 다. 제공된 모든 문서의 내용은 진실된 것이고 누락된 부분이 없으며 정확하고 최근의 내용까지 모두 반영된 것이다.
- 라. 본 법률실사의 과정에서 본건 위탁자 및 본건 매도인의 직원 기타 관계자로부터 구두 청취한 사항이나 문서 답변은 허위가 없는 정확한 것이다.

본 실사보고서는 실사대상에 대한 저희의 법률적 검토내용을 정리한 것으로서 추후 해당 검토내용이 법원의 재판대상이 되는 경우 저희의 의견과 달리 판단될 가능성

을 배제할 수 없습니다. 또한, 본 실사보고서는 본건 매수인이 본건 거래와 관련한 의사결정의 참고자료로 이용할 수 있도록 하기 위하여 작성, 제공되었습니다. 따라서 본 실사보고서는 그 밖의 목적으로 사용될 수 없고, 저희 법무법인의 사전 동의 없이 본건 매수인을 제외한 다른 제3자에게 공개되어서는 안 되며, 다른 제3자가 본 실사보고서를 신뢰하거나 이용해서도 안됩니다.

본 실사보고서에 대한 문의 사항은 아래 담당변호사에게 연락해 주시기 바랍니다.

- 이석재 변호사: sjlee@nexuslaw.kr / 02-6932-2213
- 강상원 변호사: swkang@nexuslaw.kr / 02-6932-2218

II. 본건 위탁자 및 본건 매도인에 관한 사항

1. 본건 위탁자의 일반 정보

본건 위탁자의 2018년 6월 28일자 법인등기부등본, 2014년 11월 19일자 정관, 2017년 12월 31일자 재무상태표에 근거한 본건 위탁자에 관한 정보는 아래와 같습니다.

가. 상호: 두리산업개발 주식회사

나. 설립일: 2008년 6월 26일

다. 본점: 경기도 평택시 평남로 210-5, 2층(통복동)

라. 자본: 발행할 주식의 총수 2,000,000주 / 1주의 금액 10,000원 / 발행주식의 총수 50,000주(보통주) / 자본의 총액 500,000,000원

마. 임원: 사내이사 김수정

바. 주요 사업 : 주택건설업, 건설시공 및 리모델링업, 부동산개발 및 시행업, 부동산 분양 및 매매, 분양대행업, 부동산 임대 및 매매업 등

사. 재무 상황(2017년 12월 31일 기준): 자산총계 7,194,154,127원/ 부채총계 8,754,106,940원/ 자본총계 -1,559,952,813원

위 자료들에 따르면, 본건 위탁자는 대한민국 법령에 의해 적법하게 설립된 주식회사로서 유효하게 존속하고 있으며, 본건 위탁자가 본건 거래를 수행함에 있어 필요한 일반적인 능력을 갖추지 못하였다고 의심할 만한 특별한 사정은 발견되지 않습니다. 다만, 본건 위탁자는 2017년 12월 31일 기준으로 부채총계가 자산총계를 1,559,952,813원 초과하여 채무초과상태에 있는 것으로 확인됩니다.

2. 본건 매도인의 일반 정보

본건 매도인의 2018년 8월 23일자 법인등기부등본, 2017년 12월 31일자 재무상태표에 근거한 본건 매도인에 관한 정보는 아래와 같습니다.

- 가. 상호: 대한토지신탁 주식회사
- 나. 설립일: 1997년 12월 08일
- 다. 본점: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
- 라. 자본: 발행할 주식의 총수 100,000,000주 / 1주의 금액 5,000원 / 발행주식의 총수 22,000,000주(보통주) / 자본의 총액 110,000,000,000원
- 마. 임원: 대표이사 박성표
- 바. 주요 사업 : 부동산의 신탁 및 이와 관련된 업무로서 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업, 건축물·시설물의 유지·관리업, 부동산 임대업 및 판매업, 대지조성사업, 기타 부동산 개발과 관련된 일체의 업무 등
- 사. 재무 상황(2017년 12월 31일 기준): 자산총계 497,759,254,839원/ 부채총계 240,633,562,521원/ 자본총계 257,125,692,318원

위 자료들에 따르면, 본건 매도인은 대한민국 법령에 의해 적법하게 설립된 주식회사로서 유효하게 존속하고 있으며, 본건 매도인이 본건 거래를 수행함에 있어 필요한 능력을 갖추지 못하였다고 의심할 만한 특별한 사정은 발견되지 않습니다.

3. 본건 매매계약에 필요한 본건 매도인의 내부절차

가. 이사회결의

상법에 의하면, 회사가 중요한 자산을 처분하거나 양도할 때에는 이사회결의를 거쳐야 합니다(상법 제393조 제1항).

그러나 본건 매도인이 본건 공동주택 개발사업의 사업주체가 되어 본건 공동주택을 건설하고 분양하는 것은 본건 관토신의 수탁자로서 본건 관토신의 계약 내용에 따른 의무의 이행이자 자본시장법에 따른 신탁업자로서 영위하는 일상적인 영업행위일 뿐, 본건 매도인의 고유자산을 처분하는 행위가 아니므로 본건 매도인이 본건 거래를 함에 있어 별도로 본건 매도인의 이사회결의를 거칠 필요는 없을 것으로 사료됩니다.

다만, 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 본건 매도인이 본건 거래를 함에 있어 내부적으로 필요한 절차를 거쳤고, 본건 매도인이 본건 거래를 하는 것은 본건 관토신 및 관련 법령에 위반되지 아니 한다는 점을 매도인의 진술 및 보장 사항으로 정하는 편이 좋을 것입니다.

나. 주주총회 특별결의

상법 제374조 제1항 제1호는 회사가 ‘영업의 중요한 일부의 양도’를 할 때에는 주주총회의 특별결의가 있어야 한다고 규정하고 있습니다.

그러나 본건 매도인이 본건 공동주택 개발사업의 사업주체가 되어 본건 공동주택을 건설하고 분양하는 것은 본건 관토신의 수탁자로서 본건 관토신의 계약 내용에 따른 의무의 이행이자 본건 매도인이 자본시장법에 따른 신탁업자로서 영위하는 일상적인 영업행위일 뿐, 본건 매도인의 고유자산을 처분하는 행위가 아니므로 본건 매도인이 본건 거래를 함에 있어 주주총회의 특별결의는 불필요한 것으로 판단됩니다.

III. 본건 사업부지 관련 법률관계

1. 본건 사업부지의 현황

본건 사업부지는 도시개발법 제 3 조 및 제 9 조에 따라 지정·고시된 도시개발구역인 평택 통북(고평)지구 내에 위치하고 있습니다. 본건 도시개발사업의 개발계획(변경) 및 실시계획(변경)인가 승인서(평택시 고시 제 2017-234 호)에 의하면, 본건 거래의 대상인 본건 사업부지의 내역은 아래와 같습니다.

소재지	지번	면적	지정용도
평택시 고평지구 도시개발구역 공동 주택 1BL	평택시 통북동 370-2 번지	73,997 m ²	공동주택용지

2. 본건 매수인의 본건 사업부지 소유권 취득

가. 본건 집단환지 관련 소유관계

본건 매수인은 본건 도시개발사업의 준공 이전에 본건 매도인과 본건 사업부지에 관한 매매계약을 체결할 예정인바, 본건 도시개발사업이 준공되는 시점(매매계약 완결 시점)에 본건 매수인이 직접 본건 사업부지 중 본건 집단환지에 관하여 소유권 보존등기를 마칠 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

도시개발법상 환지계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 보며(도시개발법 제42조 제1항²), 환지계획에 따라 환지처분을 받은 자는 환지처분 공고일의 다음 날에 환지 계획으로 정하는 바에 따라 건축물의

² 도시개발법 제42조(환지처분의 효과) ① 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 보며, 환지 계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

일부와 해당 건축물이 있는 토지의 공유지분을 취득합니다(동조 제4항). 또한 도시개발사업의 시행자는 환지처분 공고 후 14일 이내에 관할 등기소에 이를 알리고 토지와 건축물에 관한 등기를 촉탁 또는 신청해야 하고(동법 제43조 제1항), 이 경우 소유권의 등기명인은 종전 토지에 관한 등기의 말소등기와 새로운 토지에 관한 소유권보존등기를 동시에 신청하여야 합니다(부동산등기규칙 제85조 제1항).

따라서, 본건 집단환지의 경우, 환지처분 공고 후 14일 이내에 본건 조합의 촉탁 또는 종전 토지 소유자의 신청에 따라 환지처분 공고 전의 종전 토지 소유자 명의(본건 위탁자가 환지 예정지 지정 전까지 종전 토지 전부를 매입 완료한 경우에는 본건 위탁자 명의)로 소유권보존등기가 경료되며, 그 후에 본건 위탁자가 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(본건 위탁자가 환지 예정지 지정 전까지 종전 토지 전부를 매입 완료한 경우에는 불필요), 본건 매도인이 본건 관토신을 원인으로 한 소유권이전등기, 본건 매수인이 본건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 각각 순차적으로 경료해야 할 것입니다.

나. 본건 체비지 관련 소유관계

한편, 체비지의 경우 구 토지구획정리사업법에 의한 체비지의 경우에는 체비지의 최종 양수인 앞으로 소유권보존등기가 행해짐으로써 최종 양수인이 원시취득을 하였으나,³ 도시개발법에서는 사업시행자(본건의 경우, 본건 조합을 말합니다)가 체비지의 소유권보존등기를 한 후 체비지 양수인에게 소유권이전등기를 해 주도록 규정하고 있습니다(동법 제42조 제5항).⁴

³ 대법원은 “도시개발법이 시행되기 전 종전 도시계획법에 의하여 도시계획으로 결정된 토지구획정리사업에 관하여는 종전의 토지구획정리사업법의 규정에 의하도록 하였으므로, 위 규정의 적용을 받는 토지구획정리사업의 시행자로부터 체비지를 양도받은 시공회사가 이를 제 3 자에게 다시 양도하여 체비지대장에 그 제 3 자가 소유자로 등재된 후, 구 토지구획정리사업법 제 62 조 제 1 항의 규정에 의한 환지처분의 공고가 있는 경우에는 공고가 있는 날의 익일에 그 제 3 자가 체비지에 대한 소유권을 취득하는 것이므로, 체비지에 대한 등기는 곧바로 위 제 3 자 명의의 소유권보존등기를 하는 방법으로 할 수 있다(2006. 03. 08. 부동산등기과-491 질의회답).”라고 회신한 바 있습니다.

⁴ 이러한 소유권이전방식의 변경으로 인해 구 토지구획정리사업법 하에서는 체비지의 최종 양수인이 소유권보존등기를 통해 권리제한 사항이 없는 토지를 원시취득할 수 있었으나, 도시개발법 하에서는 체비지의 최종 양수인이 사업시행자 또는 종전 양수인으로부터 소유권을 순차적으로 이전받아야 하므로 사업시행자의 채권자 또는 종전 양수인의 채권자가 가압류,

이와 관련한 대법원 등기선례는 다음과 같습니다.

- 1) 체비지는 시행자가 환지처분의 공고가 있는 날의 다음날에 당해 소유권을 취득하고, 당해 체비지가 이미 처분된 경우에는 이를 매입한 자가 소유권이전등기를 마친 때에 이를 취득하므로, 체비지 매입자는 등기원인을 증명하는 서면으로 사업시행자가 교부한 체비지 매매계약서를 첨부하여 사업시행자와 공동으로 소유권이전등기신청을 하여야 하고, 체비지에 관하여 양도양수가 이루어진 경우 최종 매수인이 변경등록된 체비지관리대장을 첨부하여 그 변경된 매수인 앞으로 소유권이전등기를 신청할 수 없고, 등기신청서에 첨부된 체비지 매매계약서상의 매수인을 등기권리자로 하여야 한다.[등기선례 제200610-4호]

- 2) 현행 「도시개발법」은 환지처분 공고 전에 체비지를 매입한 자는 그 소유권이전등기를 마친 때에 비로소 소유권을 취득하는 것으로 규정하고 있고(도시개발법 제42조 제5항), 「부동산등기특별조치법」 제2조는 계약의 체결이 있을 때마다 이에 따른 소유권이전등기를 순차로 하여야 한다고 하여 중간생략등기를 금지하고 있는데, 체비지가 전전 매수되는 경우에도 이와 다를 바 없으므로, 체비지에 대하여도 중간매수인마다 그들 명의로의 소유권이전등기를 순차로 마쳐야 할 것이다.[2013. 10. 15. 부동산등기과-2301 질의회답]

따라서, 본건 체비지의 경우, 본건 도시개발사업 완료에 따른 환지처분 공고 시점에⁵ 본건 조합 명의로 소유권보존등기가 경료되고, 그 후 환지와 마찬가지로 본건 위탁자, 본건 매도인, 본건 매수인의 순서로 소유권이전등기를 경료해야 할 것입니다.

가처분 등을 할 수 있는 가능성이 열리게 되었습니다.

⁵ 이와 같이, 본건 위탁자가 본건 도시개발사업조합과 체비지 매매계약을 체결하고 매매대금을 완납하더라도 환지처분 공고 후 소유권이전등기를 경료하기 전까지는 법률상 ‘소유자’가 아니며(어느 누구도 소유권을 취득할 수 없습니다), 체비지관리대장상 ‘소유자란’에 본건 위탁자가 기재되어 있는 기간 동안 물권(物權)유사의 사용수익권(장래 취득하게 되는 소유권의 전신과 같은 것으로서 물권유사의 권리)을 보유하게 될 뿐입니다.

3. 본건 사업부지 등에 관한 부담의 승계 여부

가. 본건 집단환지 및 그 지상 건축물의 경우

본건 도시개발사업은 환지 방식에 따른 사업으로서 집단환지 대상토지인 종전 토지 및 그 지상의 기존 건축물 전부 또는 일부에 본건 조합의 조합원을 채무자로 하여 설정된 제한물권 기타 등기된 부담이 있을 경우, 본건 위탁자가 취득하게 될 본건 집단환지에도 그 제한물권 기타 등기된 부담이 승계될 가능성이 있는지가 문제됩니다.

부동산등기부에 의하면, 종전 토지에는 아래와 같은 내용의 제한물권이 설정되어 있습니다(아래 번호는 본건 위탁자로부터 제공받은 토지계약 및 지급현황표 기재 순번에 따라 부여한 것입니다).

번호	소유자	소재지	등기된 권리	등기접수일	내용	권리자
1	전주홍	신대동 16-1	근저당권	2015.6.16.	채권최고액 325,000,000원	팽성농업협동조합
		신대동 16-2 신대동 16-15	근저당권	2018.7.5.	채권최고액 390,000,000원	팽성농업협동조합
2	이기영 이영숙 이영자 이창영 이영희	신대동 16-5 통복동 336-5	근저당권	2018.1.8.	채권최고액 195,000,000원	성환농업협동조합
3	박영준	통복동 371-2	근저당권	2017.6.19.	채권최고액 384,000,000원	농협은행 주식회사
			근저당권	2017.8.29.	채권최고액 60,000,000원	농협은행 주식회사
			근저당권	2018.1.4.	채권최고액 360,000,000원	농협은행 주식회사

번호	소유자	소재지	등기된 권리	등기접수일	내용	권리자
		통북동 371-4	근저당권	2017.5.25.	채권최고액 180,000,000원	농협은행 주식회사
		통북동 371-5	근저당권	2016.1.6.	채권최고액 260,000,000원	평택농업협동조합
13	김창수	통북동 318-5	근저당권	1990.5.19.	채권최고액 45,000,000원	주식회사 제일상호신용금고
			소유권이전청 구권가등기	1997.4.22.	매매예약	엄태윤
15	이복순 김창수	통북동 258	소유권이전청 구권가등기	1997.4.22.	- 김창수 공유 지분 76/2136 - 매매예약	엄태윤
16	손은영	통북동 289-8	근저당권	2000.5.9.	채권최고액 16,800,000원	평택농업협동조합
19	은희상	통북동 371-6	근저당권	2016.11.8.	채권최고액 494,000,000원	평택농업협동조합
			지상권	2016.11.8.	담보지상권 ⁶	평택농업협동조합
20	김용찬	통북동 297-1	근저당권	2016.8.4.	채권최고액 130,000,000원	평택농업협동조합
			지상권	2016.8.4.	담보지상권	평택농업협동조합
			근저당권	2017.6.13.	채권최고액 130,000,000원	평택농업협동조합
22	현대조경 아이피엠 영농조합	통북동 297-5	근저당권	2016.9.1.	채권최고액 585,000,000원	평택축산업협동조합
			지상권	2016.9.1.	담보지상권	평택축산업협동조합

⁶ 근저당권설정계약과 지상권설정계약의 당사자 및 계약체결일이 동일하고 별도로 지료가 없는 점 등에 비추어보면, 담보목적의 지상권으로 판단됩니다. 이러한 담보지상권은 근저당권의 피담보채권이 변제 등으로 만족을 얻어 소멸한 경우에는 피담보채권에 부종하여 소멸하게 됩니다(대법원 대법원 2011.4.14, 선고, 2011 다 6342 판결 참조).

번호	소유자	소재지	등기된 권리	등기접수일	내용	권리자
	법인 ⁷		근저당권	2018.7.6.	채권최고액 130,000,000원	평택축산업협동조합
25	이정갑	통북동 298-6	근저당권	2015.7.17.	채권최고액 19,500,000원	평택은실신용협동조합
		통북동 298-7	지상권	2015.7.17.	담보지상권 ⁸	평택은실신용협동조합
		통북동 298-8	근저당권	2015.10.26.	채권최고액	평택은실신용협동조합
		통북동 298-10			13,000,000원	
27	원흥재	통북동 298-11 통북동 298-20	근저당권	2009.3.12.	채권최고액 414,000,000원	중소기업은행
			근저당권	2012.6.29.	채권최고액 54,000,000원	중소기업은행
			근저당권	2016.7.21.	채권최고액 60,000,000원	중소기업은행
			근저당권	2018.5.10.	채권최고액 168,000,000원	중소기업은행
			근저당권	2018.5.15.	채권최고액 34,800,000원	중소기업은행
28	박영란	통북동 298-12 통북동 298-19	근저당권	2018.5.29.	채권최고액 1,170,000,000원	평택농업협동조합
33	손동식 손동국 손동원 손동환 이용숙	통북동 310-4	근저당권	2014.12.5.	- 손동식 공유 지분 99/664 - 채권최고액 12,000,000원	평택농업협동조합
44	이애숙 이미경	통북동 314	근저당권	2017.1.6.	- 유세형 공유 지분 149/158	평택농업협동조합

⁷ 본건 위탁자로부터 제공받은 ‘토지계약및지급현황표’에는 소유자가 박중광과 김정숙 외 2인으로 기재되어 있으나, 등기부상 소유자는 현대조경아이피엠영농조합법인(박중광으로부터 2018.7.6. 매매를 원인으로 한 소유권이전)으로 기재되어 있습니다.

⁸ 단, 위 담보지상권의 경우 토지등기부상 통북동 298-6 및 298-8에만 설정되어 있습니다.

번호	소유자	소재지	등기된 권리	등기접수일	내용	권리자
	이애정 이상호 이상미 우정혁				- 채권최고액 120,000,000원 - 45) 토지와 공 동담보	
45	우정혁	통북동 315	근저당권	2016. 11. 1.	- 채권최고액 120,000,000원 - 44) 유세형 공 유지분과 공동담보	평택농업협동조합
50	전연수	통북동 318-2	근저당권	2007.8.24.	채권최고액 70,000,000원	주식회사 잠뱅이
58	이종석	통북동 321-3	근저당권	2014.3.19.	채권최고액 52,000,000원	평택축산업협동조합
60	정영자 손혜경 손회현	통북동 322-3	근저당권	2011.11.25.	채권최고액 29,880,000원	주식회사 국민은행
			근저당권	2012.10.31.	채권최고액 28,000,000원	안중제일신용협동조합
61	박명숙 조형우 김수용	통북동 322-4	근저당권	2012.12.21.	채권최고액 88,400,000원	평택신용협동조합
			근저당권	2016.11.8.	채권최고액 41,600,000원	평택신용협동조합
			근저당권	2018.1.15.	채권최고액 13,000,000원	이윤하
			근저당권	2018.6.20.	- 박명숙 공유 지분 3/7 및 김수용 공유지 분 2/7 - 채권최고액 19,500,000원	노차남
64	박문기	통북동 323-6	근저당권	2015.9.4.	- 박문기 공유	주식회사 국민은행

번호	소유자	소재지	등기된 권리	등기접수일	내용	권리자
	김석현				지분 283.56/310 - 채권최고액 13,000,000원	
68	배상인	통북동 336-7	근저당권	2008.3.25.	채권최고액 168,000,000원	평택중앙새마을금고
			근저당권	2008.8.28.	채권최고액 70,000,000원	평택중앙새마을금고
		통북동 336-13	근저당권	2014.6.2.	채권최고액 39,000,000원	평택중앙새마을금고
			근저당권	2016.6.2.	- 채권최고액 39,000,000원 - 69) 및 70) 배 상인 공유지분 과 공동담보	평택중앙새마을금고
		통북동 336-14	근저당권	2013.7.4.	채권최고액 154,700,000원	평택중앙새마을금고
			근저당권	2012.9.11.	채권최고액 39,000,000원	평택중앙새마을금고
			근저당권	2016.6.2.	- 채권최고액 28,600,000원 - 69) 및 70) 배 상인 공유지분 과 공동담보	평택중앙새마을금고
			근저당권	2017.4.5.	- 채권최고액 75,400,000원 - 69) 및 70) 배 상인 공유지분 과 공동담보	평택중앙새마을금고

번호	소유자	소재지	등기된 권리	등기접수일	내용	권리자
		통복동 336-17	근저당권	2016.6.2.	- 채권최고액 26,000,000원 - 69) 배상인 공 유지분과 공동 담보	평택중앙새마을금고
69	배상인 김원기	통복동 336-8	근저당권	2016.6.2.	- 배상인 공유 지분 186/252 - 채권최고액 39,000,000원 - 68) 336-13 토 지 및 70) 배상 인 공유지분과 공동담보	평택중앙새마을금고
			근저당권	2016.6.2.	- 배상인 공유 지분 186/252 - 채권최고액 26,000,000원 - 68) 336-17 토 지와 공동담보	평택중앙새마을금고
			근저당권	2016.6.2.	- 배상인 공유 지분 186/252 - 채권최고액 28,600,000원 - 68) 336-14 토 지 및 70) 배상 인 공유지분과 공동담보	평택중앙새마을금고
			근저당권	2017.4.5.	- 배상인 공유 지분 186/252 - 채권최고액	평택중앙새마을금고

번호	소유자	소재지	등기된 권리	등기접수일	내용	권리자
					75,400,000원 - 68) 336-14 토 지 및 70) 배상 인 공유지분과 공동담보	
70	배상인 김원기	통북동 336-12	근저당권	2016.6.2.	- 배상인 공유 지분 79.17/99 - 채권최고액 39,000,000원 - 68) 336-13 토 지 및 69) 배상 인 공유지분과 공동담보	평택중앙새마을금고
			근저당권	2016.6.2.	- 배상인 공유 지분 79.17/99 - 채권최고액 28,600,000원 - 68) 336-14 토 지 및 69) 배상 인 공유지분과 공동담보	평택중앙새마을금고
			근저당권	2017.4.5.	- 배상인 공유 지분 79.17/99 - 채권최고액 75,400,000원 - 68) 336-14 토 지 및 69) 배상 인 공유지분과 공동담보	평택중앙새마을금고
74	김용선	통북동 336-10	근저당권	2009.10.26.	채권최고액	평택농업협동조합

번호	소유자	소재지	등기된 권리	등기접수일	내용	권리자
					39,000,000원	
76	박연심	통복동 370-1	근저당권	2015.5.15.	채권최고액 40,800,000원	평성농업협동조합
		통복동 370-6	근저당권	2015.5.15.	채권최고액 86,000,000원	평성농업협동조합
		통복동 370-16	지상권	2015.5.15.	담보지상권	평성농업협동조합
77	정춘교	통복동 370-3 통복동 370-10 통복동 370-11	근저당권	2007.8.17.	채권최고액 140,000,000원	평택농업협동조합
			지상권	2007.8.17.	담보지상권	평택농업협동조합
			근저당권	2013.7.9.	채권최고액 91,000,000원	평택농업협동조합
			근저당권	2014.12.8.	채권최고액 130,000,000원	평택농업협동조합
79	김경순	통복동 370-7	근저당권	2015.4.30.	채권최고액 162,500,000원	평택성동신용협동조합

도시개발법 제 42 조(환지처분의 효과) 제 1 항에 의하면, 환지계획에서 정해진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 봅니다. 따라서 환지의 종전 토지에 설정된 위와 같은 부담은 본건 집단환지에 그대로 승계됩니다.

나. 본건 체비지 및 그 지상 건축물의 경우

도시개발법에 따르면, 환지 계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸합니다(도시개발법 제42조 제1항 후단). 이와 관련하여 도시개발법 제34조(체비지 등) 제1항에 의하면, 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약, 정관, 시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부를 체비지로 정하여 도시개발사업에 필요한 경비에 충당할 수 있습니다.

다. 즉, 체비지는 보류지의 일부이며, 보류지는 환지로 정하지 아니하는 토지에 해당합니다.

따라서 본건 체비지에 해당하는 부분은 도시개발법 제42조 제1항 후단의 “환지계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지”에 해당하여, 체비지 면적을 구성하는 개별 필지에 있던 권리는 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸하게 됩니다. 그러므로 본건 체비지의 해당 면적을 구성하는 개별 필지에 본건 조합의 조합원을 채무자로 하여 설정된 제한물권 기타 등기된 부담이 있더라도, 이는 본건 체비지에 승계되지 않을 것으로 보입니다.

다만, 도시개발법 제42조 제1항은 행정상 처분이나 재판상의 처분으로서 종전의 토지에 전속(專屬)하는 것에 관하여는 영향을 미치지 않으나(동조 제2항) 현재 본건 체비지에 전속한 행정상 처분이나 재판상 처분이 있다고 볼만한 사정은 발견되지 않습니다.

다. 소결

본건 체비지의 해당 면적을 구성하는 개별 필지상 설정된 부담은 본건 체비지에 승계되지 않지만, 집단환지 대상토지인 종전 토지에 설정된 제한물권 기타 등기된 부담은 본건 집단환지에 그대로 승계됩니다. 다만, 도시개발사업으로 인한 토지의 이동에 따라 종전 지적공부가 폐쇄되고 새로 지적공부가 작성된 경우 소유권의 등기명의인은 종전 토지에 관한 등기의 말소등기와 새로운 토지에 관한 소유권보존등기를 동시에 신청해야 하며, 이러한 소유권보존등기를 신청하기 위하여는 (1) 모든 토지의 소유권의 등기명의인이 동일하고 (2) 모든 토지의 등기기록에 소유권보존등기 또는 소유권이전등기 외의 다른 등기가 없어야 하는바(부동산등기규칙 제85조 제1항, 제2항), 이에 따라 본건 위탁자가 환지예정지 지정 이전에 집단환지 대상토지인 종전 토지 전부를 매입하고 제한물권 등을 말소한다면 이러한 제한물권 등의 승계는 문제되지 않을 것으로 보이며, 본건 매도인 또한 본건 관토신을 위한 신탁계약 체결 전에 본건 위탁자에게 위와 같은 절차를 요청할 가능성이 높아 보입니다.

이를 보다 명확히 하기 위하여, 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결 시 본건 집단환지와 관련하여 (i) 환지처분 공고 전의 종전 토지에 제한물권 기타 등기된 부담이 존재하지 않는다는 것을 매도인의 진술 및 보장사항으로 정하고, (ii) 환지처분 공고 후 본건 위탁자 명의로 소유권보존등기가 경료된 후에도 일체의 제한물권 기타 등기된 부담이 없도록 할 것을 매도인의 의무사항 및 매매완결조건으로 정하는 편이 보다 안전할 것입니다.

4. 본건 도시개발사업 준공 전의 본건 공동주택개발사업 관련 쟁점

가. 주택건설사업계획의 승인

공동주택 30 세대 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 합니다(주택법 제 15 조 제 1 항). 다만, 사업주체가 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우에는 소유권 확보 없이도 승인을 받을 수 있는바(주택법 제 21 조 제 1 항 제 2 호), 위에서 본 바와 같이 환지처분 공고 전에는 누구도 본건 사업부지에 관한 소유권보존 또는 이전등기를 경료할 수 없으므로, 본건 매도인이 환지처분 공고 전에 주택건설사업 계획승인을 받을 수 있는지 문제됩니다.

1) 환지의 경우

도시개발법은 아래와 같이 준공검사 또는 공사 완료 공고 전이라 하더라도 지정권자로부터 사용허가를 받은 경우에는 조성토지 등을 사용할 수 있도록 정하고 있습니다.

도시개발법 제53조(조성토지등의 준공 전 사용) 제50조나 제51조에 따른 준공검사 전 또는 공사 완료 공고 전에는 조성토지등(체비지는 제외한다)을 사용할 수 없다. 다만, 사업 시행의 지장 여부를 확인받는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정권자로부터 사용허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

도시개발법 시행령 제70조(준공 전 사용허가) ① 시행자는 법 제53조 단서에 따라 조성토지등(법 제32조에 따라 입체 환지로 지정된 건축물을 포함한다)을 준공 전에 사용하려면 그 범위를 정하여 준공전사용허가신청서에 사업시행상의 지장 여부에 관한 검토서를 첨부하여 지정권자에게 제출하여야 한다.

② 지정권자는 제1항에 따른 허가신청이 있는 경우 그 사용으로 인하여 앞으로 시행될 사업에 지장이 있는지를 확인한 후 허가 여부를 결정하여야 한다.

따라서, 본건 매도인이 환지처분 공고 전에 주택건설사업계획 승인을 받기 위해서는 (i) 본건 조합이 평택시장에게 본건 집단환지에 대한 준공전사용허가신청을 하여 허가를 받고, (ii) 본건 위탁자 및 본건 매도인은 본건 조합으로부터 해당 토지에 대한 사용승낙서를 받아야 할 것입니다.

위 (ii) 토지사용승낙의 주체와 관련하여, 최근 대법원은 다음과 같이 판시한 바 있습니다(대법원 2017 두 70946 판결).

「집단환지 방식의 도시개발사업이란 도시개발법 시행규칙 제 27 조 제 9 항에 근거하여 환지 방식의 도시개발사업과 집합건물(특히 공동주택) 건설사업이 혼합되어 진행되어, 도시개발사업의 시행자가 선정한 별도의 사업주체가 도시개발사업의 시행으로 조성된 일단의 토지에 곧바로 집합건물 건설사업을 시행할 수 있도록 하는 한편, 종전 토지의 토지소유자들에게는 그 일단의 토지에 대한 공유지분을 배분하여 그 공유지분을 집합건물 건설사업주체에게 매도하거나 출자하여 그 매매대금을 지급받거나 신축주택을 분양받도록 하는 방식으로 시행되는 사업방식을 말한다.

집단환지 방식의 사업특성과 환지에정지 지정처분의 임시적·잠정적 성격을 고려하면, 집단환지 방식으로 도시개발사업과 집합건물 건설사업이 혼합되어 진행되는 경우에는 집단환지의 공유지분을 배분받게 되는 토지소유자들이 집합건물 건설사업주체에게 공유지분을 개별적으로 매도·출자하거나 사용승낙을 하는 것이라기보다는 원칙적으로 도시개발사업의 시행자에 의해서 집단환지 전체에 대한 권

리가 일괄적으로 행사됨을 전제로 한다고 볼 수 있다. 이러한 전제에 따르면 특별한 사정이 없는 한 토지소유자는 집단환지를 신청함으로써 이러한 사업진행 방식에 동의하는 것으로 볼 수 있고, 환지에정지 지정처분이 있더라도 토지소유자들이 집단환지에정지에서 시행될 주택건설사업과 관련하여 건설사업주체에게 집단환지의 공유지분에 대한 사용권원을 부여하는 개별적인 토지사용승낙의 의사표시를 하여야 하는 것은 아니라고 할 것이다.」

이러한 최근 대법원 판례의 태도에 따르더라도, 본건 집단환지에 대한 토지사용승낙의 주체는 종전 토지의 소유자가 아니라 본건 조합이 될 것입니다.

따라서 본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결시 평택시장이 발급한 위 준공전사용허가서 및 본건 조합이 작성하여 본건 위탁자와 본건 매도인에게 교부한 토지사용승낙서를 계약체결서류로 정하는 편이 안전할 것으로 보입니다.

2) 체비지의 경우

위와 같은 법리는 체비지가 아닌 토지에 적용되는 것으로서 체비지에는 적용되지 않는 것이므로(도시개발법 제 53 조), 체비지에 관하여는 별도로 살펴볼 필요가 있습니다.

도시개발법 제 42 조(환지처분의 효과) 제 5 항에 의하면, 체비지는 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 도시개발사업 시행자가 소유권을 취득하며, 사업비용 조달 등을 위하여 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 마친 때에 소유권을 취득합니다.

사업시행자가 환지처분 전에 체비지를 처분한 경우의 효력과 관련하여, 판례는 “토지구획정리사업시행자가 환지처분 전에 체비지 지정을 하여 이를 제 3 자에게 처분하는 경우 그 양수인이 토지의 인도 또는 체비지대장예의 등재 중 어느 하나의 요건을 갖추었다면 양수인은 당해 토지에 관하여 물권 유사의 사용수익권을 취득하여

당해 체비지를 배타적으로 사용·수익할 수 있음은 물론이고 다시 이를 제 3 자에게 처분할 수도 있는 권능을 가지며, 그 후 환지처분공고가 있으면 그 익일에 최종적으로 체비지를 점유하거나 체비지대장에 등재된 자가 그 소유권을 원시적으로 취득하게 된다(대법원 2007. 9. 21. 선고 2005 다 44886 판결).”는 입장입니다.⁹

위 내용을 종합하면, 본건 위탁자 및 본건 매도인이 본건 조합으로부터 본건 체비지를 인도받거나 체비지대장에 등재되는 경우에는 당해 토지의 사용수익권을 취득하게 되므로, “사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우”에 해당하게 되어, 주택법상 사업계획의 승인을 받을 수 있을 것으로 보입니다.

본건 매수인으로서 본건 매매계약 체결시 체비지대장 사본 및 본건 조합이 작성하여 본건 위탁자와 본건 매도인에게 교부한 토지사용승낙서(환지 및 체비지 전부에 대한 것)를 계약체결서류로 정하는 편이 보다 안전할 것입니다.

나. 본건 공동주택의 사용승인

주택법 제49조 제1항 및 동법 시행령 제21조에 따르면, 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업을 완료한 후 그 건축물을 사용하려면 공사감리자가 작성한 감리완료보고서 등을 첨부하여 사용검사권자에게 사용승인을 신청하여야 하고, 사용검사권자는 해당 건축물이 사업계획의 내용에 적합한지 여부에 대한 검사에 합격된 건축물에 대하여 사용승인서를 내주게 됩니다.

위 주택법 규정상 사용승인의 요건으로서 주택건설대지가 준공되었을 것이 직접적으로 요구되지는 않으나, 사용검사권자는 건축물이 사업계획의 내용에 적합한지 여

⁹ 해당 판례는 도시개발법 이전에 시행된 구 토지구획정리사업법 관련 판례이나, 해당 판례의 참조법령인 구 토지구획정리사업법 제54조, 제57조 제4항, 제62조 제6항과 현행 도시개발법 제34조, 제36조 제4항, 제42조 제5항의 내용이 거의 동일하므로 현재에도 동일한 법리가 적용될 수 있을 것으로 보입니다. 다만, 도시개발법 하에서는 체비지대장에 등재된 자의 소유권 취득은 아래 본문 III. 4.항에 기재된 바와 같이 소유권보존등기가 아닌 소유권이전등기 방식에 의해야 합니다.

부에 대한 검사를 실시하여 사용승인서를 내주게 되는데, 주택건설사업계획의 승인을 받기 위해서는 주택건설대지의 소유권(또는 사용에 관한 권원)을 확보하여야 하므로(주택법 제21조 제1항), 부지 조성사업이 준공 전이어서 소유권이전등기를 마치지 못한 경우에는 건축물에 대한 사용승인을 받을 수 없는 것인지 문제될 수 있습니다.

이와 관련하여, 법제처는 대지소유권이 없는 경우의 건축물 사용승인서 교부 가능여부와 관련한 질의에서 “「건축법 시행규칙」 제6조 제1항 제1호에서는 건축물의 건축허가를 받으려는 자는 건축할 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 건축허가신청서에 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다고 규정하고 있으나, 이는 개인간의 다툼을 방지하기 위해서 건축허가를 할 때에 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 확인하려는 취지이고, 사용승인을 신청할 때에는 그러한 요건을 규정하고 있지 않으며, 사용승인서의 교부가 대지의 소유자에 대한 침해행위까지 정당화시키는 것은 아니므로 대지의 사용관계에 대해 다툼이 있는 경우 대지의 소유자와 건물의 소유자간에 민사적인 방법으로 해결하는 것은 별개의 논의로 하고, 사용승인 시에는 「건축법」 제22조에 따라 사용승인서의 교부 여부를 판단하면 될 것”이라고 회신한 바 있습니다(2008. 5. 15. 법제처 08-0078 질의 회답).

대법원 역시 마찬가지로 취지에서, “건축물의 사용승인제도는 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축한 건축물이 허가 또는 신고한 내용과 같이 건축행정목적에 적합하게 건축되었는지의 여부를 확인하고 사용승인서를 교부하여 줌으로써 건축물을 사용·수익할 수 있게 하는 법률효과를 발생시키는 것에 불과한 것”으로서 “건축허가와 사용승인은 법적 성질이 다른 것”이라고 판시하고 있습니다(대법원 2001. 9. 18. 선고 99두11752 판결, 대법원 2013. 8. 23. 선고 2012두24900 판결).

위 질의회신 및 대법원 판시 내용에 비추어 보면¹⁰, 본건 사업부지 조성사업이 준공

¹⁰ 위 질의회신 및 판례는 건축법에 관한 내용이나, 건축법 제11조(건축허가) 제11항, 제22조(건축물의 사용승인)는 주택법 제21조(대지의 소유권 확보 등) 제1항, 제49조(사용검사 등)와 거의 동일하므로 주택법에도 동일한 법리가 적용될 수 있을 것으로 보입니다

되기 전이어서 본건 사업부지의 소유권을 확보하지 못한 경우라 하더라도, 본건 공동주택이 주택건설사업계획의 내용에 적합한 것으로 인정되는 경우라면 주택법에 따른 사용승인을 받을 수 있을 것으로 판단됩니다.

다. 본건 사업부지 및 본건 공동주택의 소유권보존등기

환지 방식의 도시개발사업으로 조성된 토지 및 건축물의 소유권보존등기 신청과 관련하여, 도시개발법은 시행자가 공사를 끝내고 준공검사를 받은 이후에 환지처분이 공고되면 공고 후 14일 이내에 관할 등기소에 토지와 건축물에 관한 등기를 촉탁하거나 신청하여야 한다고 정하고 있습니다(도시개발법 제40조, 제43조 제1항).

위에서 본 바와 같이, 본건 집단환지의 경우 환지처분 공고 전의 종전 토지 소유자 명의(본건 위탁자가 환지 예정지 지정 전까지 종전 토지 전부를 매입 완료한 경우에는 본건 위탁자 명의)로, 체비지의 경우 본건 조합 명의로 각각 소유권보존등기가 경료되고, 그 후에 본건 위탁자, 본건 매도인, 본건 매수인이 순차적으로 소유권이전 등기를 경료해야 합니다.

한편, 집합건물인 본건 공동주택의 경우 주택건설사업의 시행자(건축주)인 본건 매도인의 명의로 소유권보존등기가 이루어질 것으로 보이는바, 원칙적으로 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청하는 경우 등기신청이 각하되므로(부동산등기법 제29조 제2호, 부동산등기규칙 제52조 제3호), 본건 매도인은 본건 위탁자로부터 (본건 관토신을 원인으로 한) 소유권이전등기를 넘겨받은 후에 본건 공동주택의 소유권보존등기 및 본건 사업부지에 관한 대지권등기를 할 수 있을 것으로 보이며, 본건 매수인으로서 이러한 본건 매도인 명의의 소유권보존등기(본건 공동주택) 및 소유권이전등기(본건 사업부지 신탁등기)가 모두 완료된 이후에 본건 매매계약에 따라 본건 공동주택 및 그 대지권에 관한 소유권이전등기를 경료할 수 있을 것으로 보입니다.

다만, 집합건물의 법정대지가 환지예정지인 경우의 소유권보존등기 신청에 관하여,

「구분건물 대지가 환지예정지로서 종전 토지의 수 필지가 단지를 이루고 있는 경우에, 1동의 건물의 대지가 분명히 표시되어 있지 아니한 소재도면을 첨부하여 그 단지의 토지 전부를 법정대지로 표시한 구분건물의 보존등기를 한 때에는 이를 수리해야 한다.」는 대법원 등기예규(제570호)가 있습니다. 이에 따르면, 본건 집단환지에 대한 환지처분 공고 이전의 환지예정지 상태에서도 본건 공동주택에 대한 소유권보존등기를 경료할 수 있다고 볼 여지가 있습니다(이 경우 본건 집단환지에 대한 소유권보존등기, 소유권이전등기 및 대지권등기는 환지처분 공고 후에 별도로 경료될 것입니다).

그러나 위 등기예규는 1985년에 작성된 것이어서 현재의 등기실무와 부합한다고 단정할 수 없는 점, 본건 사업부지에는 본건 집단환지 뿐 아니라 본건 체비지가 포함되어 있으므로 위 등기예규가 그대로 적용되지 않을 가능성이 있는 점 등을 감안하면, 본건 매도인이 환지처분 공고 이전에 본건 공동주택의 소유권보존등기를 마치고자 할 경우에는 등기신청 전에 평택시 관할 등기소에 해당 등기의 가부 및 절차를 미리 확인할 필요가 있어 보입니다.

IV. 본건 도시개발사업 관련 법률관계

1. 본건 도시개발사업 관련 인허가 등의 현황

도시개발사업의 시행자는 지구단위계획이 포함된 실시계획을 작성하여 지정권자의 인가를 받아야 하고, 지정권자는 이를 관보 등에 고시하여야 합니다(도시개발법 제 17조, 제18조).

본건 사업부지를 포함한 본건 도시개발구역 부지는 2012년 3월 12일 경기도 고시 제2012-56호(평택 통북(고평)지구 도시개발구역지정 및 개발계획수립 고시)로 도시개발법에 따른 도시개발구역 및 지구단위계획구역으로 지정되었고, 2016년 3월 31일 평택시 고시 제2016-93호(평택 고평지구 도시개발구역(변경) 지정, 개발계획(변경) 수립 및 지형도면 고시)로 도시개발 구역이 변경 지정되고, 개발계획이 변경 수립되었습니다. 이후 2017년 1월 24일 경기도 고시 제2017-10호로 도시개발사업 실시계획인가 및 지형도면이 고시되었고, 2017년 5월 1일 평택시 고시 제2017-105호로 도시개발구역(변경) 지정, 개발계획(변경) 수립 및 실시계획(변경)인가 및 지형도면이 고시되었으며, 2017년 7월 27일 평택시 고시 제2017-234호로 개발계획(변경) 수립 및 실시계획 변경(인가)가 고시되었습니다.

현재까지 변경된 내용을 포함한, 본건 도시개발사업 관련 개발계획 및 실시계획의 주요 내용은 다음과 같습니다.

- 1) 사업의 명칭: 평택 고평지구 도시개발사업
- 2) 도시개발구역의 명칭: 평택 통북(고평)지구 도시개발구역
- 3) 도시개발구역의 위치·면적: 경기도 평택시 통북동 370-2번지 일원 156,483㎡
- 4) 도시개발사업의 시행자: 평택 고평지구 도시개발사업조합(조합장 서기원)
- 5) 도시개발사업의 시행기간: 실시계획 인가일(2017.01.24.)부터 환지처분일까지
- 6) 도시개발사업의 시행방법: 환지방식
- 7) 총 사업비 및 재원조달계획: 총 53,026,000,000원으로 추정되며 체비지 매각

대금으로 전액 충당

8) 도시관리계획의 결정내용: 항을 바꾸어 검토합니다.

한편, 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 환지계획을 작성하여 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장의 인가를 받아야 합니다 (도시개발법 제28조, 제29조)

평택시장이 본건 조합장에게 발송한 2018년 7월 13일자 공문(평택 고평지구 환지계획 인가 알림)에 의하면, 본건 조합이 2018년 7월 13일 환지계획인가를 받았음이 확인됩니다.

2. 본건 도시개발사업 관련 지구단위계획의 주요 내용

도시개발법 제17조(실시계획의 작성 및 인가등) 제1항에 의하면, 시행자는 도시개발사업에 관한 실시계획을 작성해야 하고, 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 합니다.

평택시장이 2017년 7월 27일 고시한 평택 고평지구 도시개발사업 개발계획(변경) 수립 및 실시계획(변경)인가 고시(평택시 고시 제2017-234호)에 의해 인가 및 고시된 본건 도시개발사업 관련 도시관리계획에는 지구단위계획이 포함되어 있으며, 그 중 본건 사업부지와 직접적으로 관련된 주요 내용을 정리하면 아래와 같습니다.

가. 구역의 명칭: 평택 고평지구 지구단위계획구역 (공동주택용지 1BL)

나. 위치: 평택시 통복동 370-2번지 일원

다. 면적: 73,997㎡

라. 용도지역: 제2종 일반주거지역

마. 용도: 주거용지 중 공동주택용지

바. 건축규모: 총 1328세대. 건폐율 30% 이하, 용적률 200% 이하, 최고층수 27층 미만, 건축한계선(획지경계선으로부터 6m, 보행자도로 및 자전거 도로변 5m,

공공공지면 5m)

사. 허용용도: 공동주택 중 아파트(건축법 시행령 별표 1 제2호 가목), 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설

아. 불허용도: 허용용도 외의 용도. 학교보건법에서 규정한 학교환경위생정화구역내 금지시설 불허

위 도시관리계획에 의하면, 본건 사업부지는 그 용도지역이 도시개발사업(공동주택 용지)에 따른 용도변경으로 자연녹지지역에서 제2종 일반주거지역으로 변경되었으며¹¹, 현재 공동주택용지에 해당됨이 확인됩니다.

3. 주택건설사업 등록 및 주택건설사업계획승인

가. 주택건설사업의 등록 절차

주택법에 의하면, 연간 공동주택 20세대(도시형 생활주택은 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 1만 제곱미터 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록을 해야 합니다(주택법 제4조 제1항, 동법 시행령 제14조). 본건 매도인은 본건 사업부지에 1,328여 세대의 공동주택을 신축하고자 하므로, 주택법에 의한 주택건설사업 등록 대상에 해당합니다.

주택건설사업 등록 요건은 주택법 시행령 제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) 제3항 및 제4항에서 정하고 있으며, 본건 매도인이 주택건설사업을 시행할 경우의 등록 요건은 다음과 같습니다.

자본금	3억원 이상
기술인력	건설기술 진흥법 시행령 별표 1(건설기술자의 범위)에 따른 건축 분야 기술자 1명 이상
사무실면적	사업 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 사무실 면적

¹¹ 2017년 1월 24일 평택 고평지구 도시개발사업 실시계획인가 및 지형도면 고시(경기도 고시 제2017-10호)로 용도지역이 변경 고시되었습니다.

나. 주택건설사업계획의 승인

30세대 이상의 공동주택에 관한 주택건설사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우, 위 주택건설사업을 시행하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수(이하 “사업계획승인권자”)에게 사업계획승인을 받아야 합니다(주택법 제15조 제1항 제2호, 동법 시행령 제27조). 본건 사업부지는 10만 제곱미터 미만이고, 본건 매도인은 본건 사업부지에 1,328여 세대의 공동주택을 신축하고자 하므로, 본건 매도인은 평택시장으로부터 주택법에 의한 주택건설사업계획 승인을 받아야 합니다.

주택건설사업계획의 승인을 받으려면 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하거나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보해야 합니다(주택법 제21조 제1항). 본건 매도인은 환지처분이 완료되기 전까지는 본건 사업부지의 소유권을 확보할 수 없으나, 위에서 본 바와 같이 본건 사업부지 중 (1) 본건 집단환지의 경우 준공 전 사용허가 및 토지사용승낙서를 받음으로써, (2) 본건 체비지의 경우 인도 및 체비지 대장 등재를 통하여 본건 사업부지의 사용 권원을 확보하고 주택건설사업계획 승인을 받을 수 있을 것으로 보입니다.

V. 본건 매매계약을 위한 절차

1. 부동산거래신고

가. 관련규정

부동산 거래신고 등에 관한 법률에 의하면, 거래당사자는 부동산 매매계약 등 동법 제3조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말합니다)의 소재지를 관할하는 등록관청에게 공동으로 신고하여야 합니다. 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있습니다(동법 제3조 제1항, 제2항).

종전의 부동산 거래신고 등에 관한 법률 및 국토교통부 부동산거래신고제도 업무처리매뉴얼(2015년, 제115쪽)에 의하면, 도시개발사업지역 내의 환지 및 체비지의 경우, 사업준공 이전에 사업시행자가 환지 또는 체비지를 제3자에게 매각하는 경우에는 실체가 없는 권리이전으로 보아 부동산거래신고대상에서 제외하고 부동산등기특별조치법 제3조에 의한 검인신고만 하면 된다고 보았습니다.

그러나 2017. 1. 20.부터 시행된 개정 부동산 거래신고 등에 관한 법률에서는 매매거래의 성격을 가지는 부동산의 최초 분양계약 및 분양권 전매도 거래신고 대상으로 추가하였는바, 현행 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항 제2호, 동법 시행령 제3조 제3항 제3호에 의하면, 도시개발법에 따른 부동산에 대한 공급계약은 부동산거래신고 대상에 해당합니다.

마찬가지로, 종전에는 주택법상 준공(사용승인)일 이전에 선 분양받은 최초 분양계약은 부동산거래신고대상이 아니며 검인신고만 하면 된다고 보았으나, 현행 부동산

거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항 제2호, 동법 시행령 제3조 제3항 제6호에 의하면 주택법에 따른 부동산에 대한 공급계약은 부동산거래신고 대상에 해당하게 되었습니다.

나. 검토

본건 조합과 본건 위탁자가 본건 사업부지에 관하여 체결할 매매계약은 도시개발법에 따른 도시개발사업 시행자(본건 조합)가 공급하는 부동산에 대한 공급(분양)계약에 해당하는바, 본건 조합과 본건 위탁자는 본건 사업부지에 관한 매매계약의 체결일로부터 60일 이내에 본건 사업부지를 관할하는 신고관청에게 공동으로 부동산거래신고를 하여야 할 것입니다.

한편, 본건 본건 매도인과 본건 매수인이 본건 부동산에 관하여 체결할 본건 매매계약은 주택법에 따른 주택건설사업 시행자(본건 매도인)가 공급하는 부동산에 대한 공급(분양)계약에 해당하는바, 본건 매도인과 본건 매수인 또한 본건 매매계약 체결일로부터 60일 이내에 본건 사업부지를 관할하는 신고관청에게 공동으로 부동산거래신고를 하여야 할 것입니다.

2. 기업결합신고

독점규제 및 공정거래에 관한 법률(이하 “**공정거래법**”)에 의하면, (i) 자산총액 또는 매출액의 규모가 3,000억원 이상인 회사(이하 “**기업결합신고대상회사**”) 또는 그 특수관계인이 자산총액 또는 매출액의 규모가 300억원 이상인 회사의 영업(또는 영업용 고정자산)의 전부 또는 주요부분을 양수하는 기업결합을 하거나 (ii) 자산총액 또는 매출액의 규모가 3,000억원 미만, 300억원 이상인 회사 또는 그 특수관계인이 기업결합신고대상회사의 회사의 영업(또는 영업용 고정자산)의 전부 또는 주요부분을 양수하는 기업결합을 하는 경우, 영업양수대금의 지불을 완료한 날(단, 계약체결일로부터 90일을 경과하여 영업양수대금의 지불을 완료하는 경우에는 당해 90일이 경과한 날)로부터 30일 이내에 공정거래위원회에 신고해야 합니다(공정거래법 제12조

제1항 제4호, 동법 시행령 제18조 제1항, 제2항, 동법 제7조 제1항 제4호, 동법 제12조 제6항, 제7항, 동법 시행령 제18조 제8항, 제9항).

한편, 위 자산총액 및 매출액은 기업결합일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재의 대차대조표에 표시된 자산총액 및 매출액을 말합니다(공정거래법 시행령 제12조 제1항, 제3항).

비록 본건 매매계약의 매도인은 본건 매도인이지만 회계적으로는 신탁부동산이 위탁자의 자산으로 처리되는 까닭에 본건 관토신의 위탁자인 본건 위탁자가 기업결합 신고 대상회사가 되는 건 아닌지 의문이 있으나 이에 대해 판단하고 있는 유권해석은 발견되지 않습니다. 다만, 본건 부동산은 그 성질상 건설 후 제3자에게 매각하기 위한 재고자산일 뿐 영업용 고정자산에 해당된다고 보기 어려우며, 본건 위탁자의 2017년 12월 31일 기준 재무상태표 및 합계잔액시산표에도 미완성공사(분양)(640,980,000원) 부분은 재고자산으로 분류되어 있는바, 본건 위탁자가 본건 조합으로부터 본건 사업부지를 취득한 이후, 본건 사업부지 및 그 지상에 건축될 본건 공동주택 또한 본건 위탁자의 재고자산으로 편입될 것으로 보입니다.

결국 본건 매매계약은 영업용 고정자산이 아닌 재고자산을 매매대상으로 하고 있으므로 본건 매매계약은 기업결합 신고 대상이 아닌 것으로 판단됩니다.

VI. 고용 및 소송

1. 고용

본건 매매계약은 영업의 전부 또는 일부 양도로 해석될 가능성이 높지 않기 때문에 본건 매도인이 고용승계의 의무를 질 가능성은 없어 보입니다. 다만, 본건 매수인으로서 이 점을 명확히 하기 위하여 본건 매매계약에서 본건 매수인은 본건 부동산의 관리와 관련한 고용승계의무를 부담하지 않음을 진술 및 보장사항으로 규정함이 좋을 것입니다.

2. 소송

한편, 본건 매도인측에서 송부한 자료에 의하면 현재 본건 사업부지와 관련하여 제기된 보전처분, 강제집행, 소송 등은 없다고 합니다. 다만, 향후 본건 사업부지나 본건 부동산과 관련하여 추가적인 보전처분, 강제집행이나 소송이 제기될 가능성을 배제할 수 없으므로 본건 매수인으로서 본건 사업부지나 본건 부동산과 관련한 보전처분, 강제집행, 소송을 비롯한 법적 분쟁이 없다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항에 포함시켜야 할 것입니다.

VII. 기타 법률관계

1. 부투법상 위탁관리부동산투자회사의 자산구성요건 충족여부

가. 위탁관리부동산투자회사의 자산 산정기준

부투법 시행령 제27조 제1항 제2호에 의하면 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액 또한 위탁관리부동산투자회사 총자산의 70/100 이상을 구성하는 부동산에 포함됩니다.

나. 검토

본건 매수인의 경우 본건 공동주택의 완공 이전에 본건 부동산에 대해 매매계약을 체결하고 계약금 및 중도금을 지급할 예정인바, 위탁관리부동산투자회사가 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액은 위탁관리부동산투자회사의 자산 중 부동산에 포함되므로, 본건 매수인이 지급하는 계약금 및 중도금 또한 본건 매수인의 자산 중 부동산에 포함되어 자산구성요건의 충족여부가 문제되지 않을 것으로 사료됩니다.

2. 부가가치세법상 비과세대상인 사업양도에 해당되는지 여부

가. 일반론

부가가치세법은 ‘재화의 공급’을 부가가치세의 부과대상으로 하는 한편, 사업장 별로 그 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 것을 ‘사업양도’라 정의하면서, 이러한 사업양도는 재화의 공급으로 보지 않는다고 규정하고 있습니다 (부가가치세법 제4조 제1호, 제10조 제8항 제2호). 따라서 본건 거래가 사업양도에 해당하는지에 관한 거래 당사자와 과세관청의 판단이 다를 경우, 부가가치세의 불

필요한 납부, 환급 또는 가산세 문제가 발생할 수 있습니다.

사업양도에 해당하는지 여부는 사업장 별로 판단하며, 사업양도에 해당하기 위해서는 사업장 별로 그 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시켜야 합니다. 즉, 사업양도에 해당하기 위해서는 사업용 재산을 비롯한 물적·인적 시설 및 권리 의무 등이 포괄적으로 양도되어야 하며 그 사업은 인적·물적 시설의 유기적 결합체로서 경영주체와 분리되어 사회적으로 독립성을 인정받을 수 있는 것이어야 합니다¹². 다만, 미수금, 미지급금 및 당해 사업과 직접 관련이 없는 토지·건물 등은 양도대상에서 제외되더라도 다른 요건이 모두 충족되면 포괄승계로 봅니다(부가가치세법 시행령 제23조).

나. 검토

본건 매매계약이 부가가치세 비과세대상인 사업양도에 해당하는지 보건대, (i) 본건 매매계약의 대상은 본건 매도인의 분양대상인 본건 부동산에 국한되고, (ii) 그 외 인적 시설이나 다른 권리의무 등이 양도되지 않는 관계로, 본건 부동산은 인적·물적 시설의 유기적 결합체도 아니며, (iii) 어떠한 경영주체와 분리되어 사회적으로 독립성을 갖추었다고 보기도 어려운 것으로 사료됩니다.

다만, 본건 매도인과 본건 매수인이 본건 매매계약에서 한 걸음 더 나아가 본건 부동산과 관련되어 체결된 기존의 계약 등에서의 본건 매도인의 지위를 본건 매수인이 승계하는 내용의 약정을 체결하는 경우, 본건 매매계약은 본건 매수인이 본건 부동산을 대상으로 하는 본건 매도인의 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계하는 거래로 보아 부가가치세 비과세대상인 사업양도로 간주될 수 있는 가능성도 있습니다.

따라서 본건 매수인으로서 부가가치세 과세문제와 관련하여 본건 매매계약이 당사자들의 의도와 달리 사업양수도로 평가될 위험성을 줄이기 위하여 가능한 한 본

¹² 대법원 1998. 7. 10. 선고 97누12778 판결, 대법원 2006. 4. 28. 선고 2004두8422 판결 등 참조

건 매매계약의 목적을 본건 부동산의 매매로 명확하게 한정하고, 본건 부동산과 관련한 각종 계약을 승계하지 않는 편이 안전할 것입니다.

3. 채권자취소권 행사요건에의 해당여부

가. 사해신탁에의 해당 여부

채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 채권자취소 및 원상회복을 청구할 수 있습니다. 다만, 수익자가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니합니다(신탁법 제8조 제1항).

본건 위탁자가 본건 관토신을 채무초과상태에서 체결하게 된다면, 본건 관토신은 본건 위탁자가 본건 위탁자의 일반채권자들을 해함을 알면서 설정된 신탁으로 채권자취소권의 대상인 사해신탁에 해당할 가능성이 있습니다.

2017년 12월 31일 기준 본건 위탁자의 재무상태표에 의하면, 본건 위탁자의 자산총계는 7,194,154,127원, 부채총계는 8,754,106,940원으로 부채가 자산보다 1,559,952,813원 많은 채무초과 상태인바, 본건 관토신이 사해신탁에 해당하는지 여부가 문제될 수 있습니다.

대법원은 위탁자 겸 채무자가 토지에 집합건물을 지어 분양하는 사업을 추진하던 중 이미 일부가 분양된 상태에서 자금난으로 공사를 계속할 수 없게 되자 건축을 계속 추진하여 건물을 완공하는 것이 채권자들의 피해를 줄이고 자신도 채무변제력을 회복하는 최선의 방법이라고 생각하고 신탁회사에 토지를 신탁한 사안에서, 비록 신탁으로 인하여 소유권이 수탁자에게 이전되지만, (i) 이는 신탁법상의 신탁으로서 신탁재산으로 소비하기 쉽게 현금화하는 것이 아닌 점, (ii) 부동산등기부의 일부인 신탁원부에 위탁자, 수탁자, 수익자 등과 신탁의 목적, 신탁재산의 관리방법, 신탁종료 사유, 기타 신탁의 조항을 기재하도록 되어 있으므로 신탁에 관한 모든 사

항이 공시되어 위탁자의 채권자도 위탁재산의 운용상태를 확인·감시할 수 있는 점, (iii) 이처럼 위탁자의 채권자들은 쉽사리 신탁계약의 내용을 알 수 있으므로 경우에 따라 위탁자가 수탁자로부터 지급받을 신탁수익 또는 신탁종료 후 반환 받을 재산을 집행재산으로 삼을 수 있고, 그 책임재산으로의 가치가 결코 신탁 전의 신탁재산의 가치보다 적지 않은 점 등을 근거로 하여 위 토지신탁이 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서는 책임재산으로서의 토지 및 미완공 건축물의 가치와 위탁자 겸 채무자가 신탁을 통하여 토지 위에 건물을 완공·분양함으로써 얻을 수 있는 재산적 가치를 형량한다면 위 토지신탁이 사해행위에 해당하지 않는다고 볼 여지가 충분하다고 판시한 바 있습니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2001다57884판결).

본건 역시 본건 위탁자가 본건 부동산을 직접 개발하는 것보다는 본건 관토신을 통해 도산위험을 절연함은 물론 개발사업의 전문성을 가지고 있는 본건 매도인을 사업시행자로 내세움으로써 자금조달이 가능해짐으로 인해 본건 공동주택 개발사업의 성공가능성이 훨씬 증가하고, 본건 공동주택의 분양 사업 및 그 이후의 거래를 통해 오히려 본건 위탁자의 공동담보가 이전보다 훨씬 더 늘어날 것으로 기대되며, 이로 인하여 일반채권자들 역시 본건 위탁자가 향후 받게 될 신탁수익이나 신탁 종료 후 반환 받을 재산에 대하여 강제집행을 할 수 있게 된다는 점에서 사해신탁에 해당되지 않을 가능성이 높다고 판단됩니다.

나. 채권자취소권 행사요건에의 해당여부

본건 매도인이 본건 매수인에게 본건 부동산을 양도함에 있어서 양도의 법률행위 당시 본건 매도인이 채무초과 상태라고 하더라도, 신탁재산은 위탁자의 재산권으로부터 분리될 뿐만 아니라 수탁자의 고유재산으로부터 구별되어 관리되고(신탁법 제 23조, 24조, 37조, 대법원 1987. 5. 12. 선고 86다545판결 등) 수탁자 고유의 이해관계로부터 분리되어 수탁자의 일반채권자의 공동담보로 되는 것이 아니어서 수탁자의 채권자가 신탁재산에 강제집행을 할 수도 없으므로(신탁법 제22조, 대법원 2003. 5. 16. 선고 2003다11134판결 등), 본건 거래가 본건 매도인의 일반채권자들에 대한 사해행위에 해당할 가능성은 희박할 것으로 보입니다.

다만, 본건 매수인으로서만 만일에 대비하여 본건 매도인이 채무초과상태가 아니며 본건 거래가 채권자취소권 행사의 대상이 되지 않는다는 점을 본건 매매계약상 매도인의 진술 및 보장 사항에 반영하는 편이 바람직해 보입니다.

다. 부인권 행사요건에의 해당 여부

본건 매매계약 이후 본건 매도인에 대하여 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 “채무자회생법”)에 따른 채무자회생절차나 파산절차가 개시될 경우, 채무자회생법에 의해 본건 매매계약이 부인권의 대상이 될 가능성이 있는지 여부가 문제됩니다.

그러나 신탁재산은 수탁자의 파산재단, 회생절차의 관리인이 관리 및 처분 권한을 갖고 있는 채무자의 재산을 구성하지 아니하므로(신탁법 제24조), 본건 거래 이후 본건 매도인에 대해 채무자회생절차나 파산절차가 개시되더라도 본건 거래가 부인권의 대상이 될 가능성은 없는 것으로 사료됩니다.

별지 1. 종전 토지의 내역

* 등기부등본 기준

순번	소재지	지 번			지목	지적면적(㎡)	현소유자
1	신대동	16	—	1	답	912	전주홍
	신대동	16	—	2	답	793	
	신대동	16	—	15	답	743	
2	신대동	16	—	5	답	1,258	이창영
							이기영
							이영숙
							이영자
							이영희
	통복동	336	—	5	답	1,390	이창영
							이기영
							이영숙
							이영자
							이영희
3	신대동	17			천	241	박영준
	통복동	371	—	2	답	3,467	
	통복동	371	—	4	답	1,275	
	통복동	371	—	5	답	2,530	
4	통복동	126	—	4	대	25 ¹³	전창수

¹³ 토지 계약 및 지급현황표에는 대지 331㎡으로 기재되어있으나, 분할(2016. 5. 26. 접수)로 인하여 종전 331㎡에서 대지 306㎡이 경기도 평택시 통복동 126-14에 이기되었습니다.

5	통복동	233	—	3	답	606	이학세
	통복동	297	—	2	답	2,052	
	통복동	297	—	3	답	1,003	
	통복동	337	—	3	답	173	
6	통복동	235	—	1	답	829	전병찬
	통복동	235	—	6	답	2,520	
7	통복동	253	—	2	잡	1,902	서기원
	통복동	369	—	1	잡	926	
	통복동	369	—	3	잡	1,846	
	통복동	369	—	10	잡	317	
	통복동	369	—	11	잡	253	
	통복동	369	—	12	잡	326	
	통복동	369	—	13	잡	1,063	
	통복동	369	—	25	잡	1,238	
	통복동	380			잡	178	
8	통복동	256	—	7	대	218	김진락
9	통복동	257	—	6	대	200	이계찬
10	통복동	257	—	7	대	232	최종애
11	통복동	257	—	8	대	217	운평동 15 통 마을회
12	통복동	257	—	9	대	80	강복원
	통복동	298	—	1	답	438	
	통복동	298	—	2	답	1,013	
13	통복동	318	—	5	대	13	김창수
14	통복동	289	—	1	대	173	현광수

15	통복동	258			답	1,236	김창수
							이복순
16	통복동	289	—	8	대	206	손은영
	통복동	369	—	8	답	277	
	통복동	369	—	18	답	62	
	통복동	369	—	19	답	64	
17	통복동	315	—	3	대	156	이상호
18	통복동	290			답	12	이상호
	통복동	315	—	2	대	205	이미경
	통복동	370	—	4	답	1,920	이상미
	통복동	370	—	12	답	232	이애숙
	통복동	370	—	13	답	678	이애정
19	통복동	290	—	2	도	77	은희상
	통복동	290	—	3	답	30	
	통복동	371	—	6	답	2,352	
20	통복동	297	—	1	답	2,635	김용찬
21	통복동	297	—	4	답	1,472	김영희
22	통복동	297	—	5	답	1,996	현대조경아이피엠 영농조합법인
23	통복동	297	—	7	답	1,983	정해원
24	통복동	298	—	4	대	300	임정자
	통복동	298	—	5	대	355	
	통복동	298	—	16	대	5	
25	통복동	298	—	6	답	125	이정갑
	통복동	298	—	7	답	3	

	통복동	298	—	8	답	365	
	통복동	298	—	10	도	68	
26	통복동	298	—	9	대	659	이정남
27	통복동	298	—	11	대	200	원홍재
	통복동	298	—	20	대	1,496	
28	통복동	298	—	12	대	1,807	박영란
	통복동	298	—	19	대	99	
29	통복동	309	—	3	대	241	고은주
							이종태
30	통복동	310	—	1	대	50	송호철
							송호열
	통복동	311	—	4	대	165	송호숙
							송호순
	통복동	312	—	3	대	50	박종애
							송민지
							송경한
31	통복동	310	—	2	대	169	고동일
32	통복동	310	—	3	답	340	고은미
33	통복동	310	—	4	대	664	손동식
							손동국
							손동원
							손동환
							이용숙
34	통복동	310	—	5	대	261	이종근
35	통복동	310	—	6	전	132	고영선

36	통복동	311	-	1	대	225	이점순
							이규모
37	통복동	311	-	3	대	205	김우석
38	통복동	311	-	2	대	116	이종천
	통복동	312	-	1	대	46	
39	통복동	312	-	4	대	297	한춘예
40	통복동	312	-	5	대	91	박동춘
							박홍순
							박홍열
							박희자
41	통복동	312	-	6	도	5	오재환
42	통복동	313			대	323	한상협
43	통복동	313	-	1	대	166	김순홍
44	통복동	314			대	522	이상호
							이미경
							이상미
							이애숙
							이애정
							우정혁
45	통복동	315			전	175	우정혁
46	통복동	316	-	1	전	155	황승호
	통복동	316	-	2	전	198	김수정
	통복동	316	-	3	대	76	왕선주
47	통복동	317	-	1	대	142	박순옥
48	통복동	317	-	2	대	119	김인숙

	통복동	317	—	3	대	13	
49	통복동	318	—	1	대	298	신현복
50	통복동	318	—	2	대	387	전연수
	통복동	319	—	1	대	36	
51	통복동	318	—	3	대	526	이명화
52	통복동	318	—	4	대	136	서길원
53	통복동	319	—	2	대	202	이차영
54	통복동	319	—	3	대	129	최진석
55	통복동	319	—	4	대	139	이종원
56	통복동	319	—	6	대	7	공창권
	통복동	320	—	2	대	225	
57	통복동	320	—	3	대	131	최병목
	통복동	320	—	4	대	23	
58	통복동	321	—	3	대	301	이종석
59	통복동	322	—	2	대	100	김만유
	통복동	322	—	5	대	119	
60	통복동	322	—	3	대	213	정영자
							손혜경
							손희현
61	통복동	322	—	4	대	234	김수용
							박명숙
							조형우
62	통복동	323	—	1	잡	451	노영택
	통복동	329	—	1	잡	109	
	통복동	337	—	2	대	151	

63	통복동	323	—	5	대	208	김석현
64	통복동	323	—	6	대	310	박문기
							김석현
65	통복동	336	—	1	답	713	이봉임
66	통복동	336	—	2	답	2,859	정동조
67	통복동	336	—	3	대	357	김원기
68	통복동	336	—	7	대	397	배상인
	통복동	336	—	13	대	567	
	통복동	336	—	14	대	612	
	통복동	336	—	17	대	567	
69	통복동	336	—	8	도	252	배상인
							김원기
70	통복동	336	—	12	도	99	배상인
							김용선
71	통복동	336	—	9	대	562	박현자
	통복동	336	—	11	도	99	
72	통복동	337	—	1	대	598	김유석
							이영숙
73	통복동	337	—	4	대	337	이영순
74	통복동	336	—	10	대	562	김용선
75	통복동	369	—	16	답	155	손은영
							박만조
							손덕영
	통복동	369	—	17	답	667	손수영
							손선영

							손진영
76	통복동	370	-	1	대	191	박연심
	통복동	370	-	6	답	93	
	통복동	370	-	16	답	144	
77	통복동	370	-	3	답	1,878	정춘교
	통복동	370	-	10	답	235	
	통복동	370	-	11	답	809	
78	통복동	370	-	5	답	1,645	추만호
	통복동	370	-	14	답	183	
	통복동	370	-	15	답	451	
79	통복동	370	-	7	대	231	김경순
80	통복동	376	-	2	대	308	김진환
81	통복동	376	-	11	대	661	김진하
	통복동	376	-	12	답	3,035	
82	통복동	315	-	1	대	181	김선중
83	통복동	370	-	8	답	369	홍연분
	통복동	370	-	9	답	1,521	
84	통복동	370	-	2	답	2,495	김영만
85	통복동	235	-	2	답	4,101	이충기
							신운식
							이광기
							이영란
							이영주
86	통복동	376	-	4	잡	1,299	윤공순
87	통복동	295	-	4	답	2,030	김은배

	통복동	295	—	5	답	3,082	
	통복동	323	—	4	답	30	

별지 2. 토지이용계획도

