



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원 저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

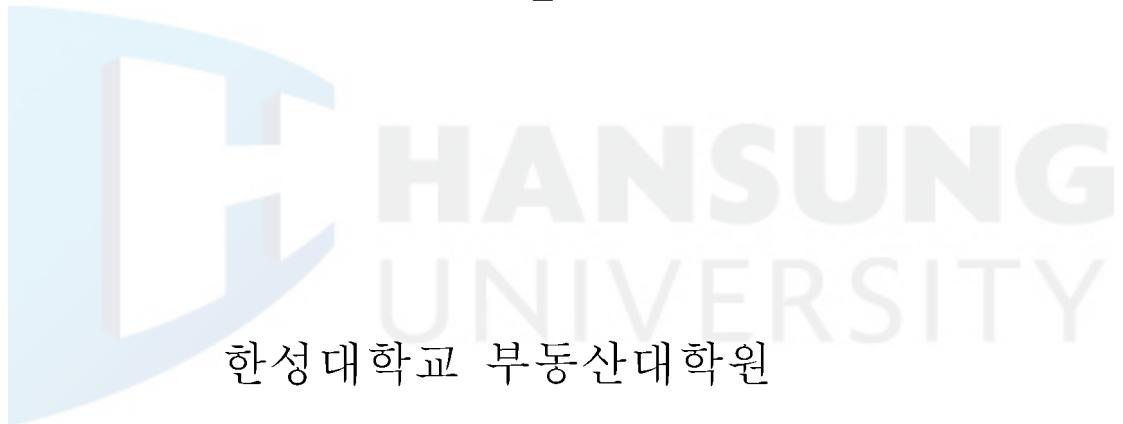
[Disclaimer](#)



석사학위논문

소규모 부동산 개발 시 지주공동사업의
문제점과 대안으로서 신탁제도의 활용

2011년

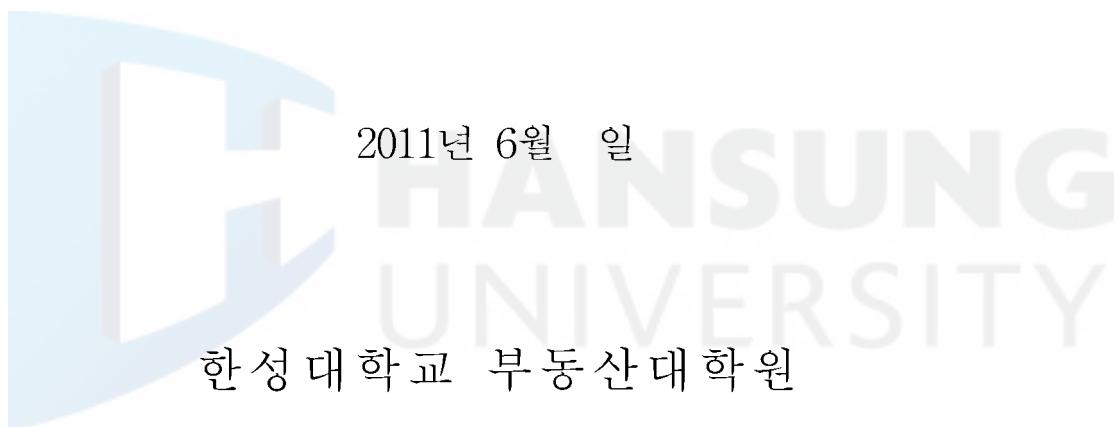


황정우

석사학위논문
지도교수 이용만

소규모 부동산 개발 시 지주공동사업의
문제점과 대안으로서 신탁제도의 활용

A study on an Application of Trust System as an
Alternative Plan of a Landowner Cooperative Business in
Small Scale Real Estate Development



2011년 6월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

황정우

석사학위논문
지도교수 이용만

소규모 부동산 개발 시 지주공동사업의
문제점과 대안으로서 신탁제도의 활용

A study on an Application of Trust System as an
Alternative Plan of a Landowner Cooperative Business in
Small Scale Real Estate Development

위 논문을 부동산학 석사학위 논문으로 제출함

2011년 6월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

황정우

황정우의 부동산학 석사학위논문을 인준함

2011년 6월 일

심사위원장 _____ (인)

심사위원 _____ (인)

심사위원 _____ (인)

국 문 초 록

소규모 부동산 개발 시 지주공동사업의 문제점과 대안으로서 신탁제도의 활용

한성대학교 부동산대학원
부동산개발 및 관리전공
황 정 우

소규모 부동산 개발 시 지주와 건설회사(개발회사)의 문제점을 분석하여 대안으로서 신탁제도의 활용에 관한 것이다. 소규모 지주공동사업은 사업의 특성상 조건과 환경이 다양하고 복합적인 요소가 많음에 따라 여러 문제점이 발생한다. 현재 가장 많이 이용하고 있는 소규모 지주공동사업에 비해 기존의 연구는 지주공동사업과 신탁제도의 각각의 전반적인 연구를 바탕으로 활성화방안에 관한 것이며, 구체적인 소규모 지주공동사업의 문제점 분석에 따른 대안을 제시한 사항은 미흡하다.

본 연구는 소규모지주공동사업의 문제점이 지주와 건설회사(개발회사)의 이해 당사자 간의 문제뿐만 아니라 사회의 전반적인 문제로 확대가 되는 사항을 분석하였다.

본 연구는 지주공동사업의 문제점을 사례 연구를 통하여 분석하였으며, 지주의 가장 중요한 문제점인 상호 신뢰와 합의에 관한 사항과 소유권의 권리침해 사항을 파악하였으며, 대안으로서 신탁제도로 추진 시에 신탁제도의 특징과 장점을 활용하여 신탁회사의 전문성과 신뢰성을 기본으로 하여 우수한 사업 운영 능력으로 지주공동사업의 문제점을 사전에 분석하여 해결 방안을 제시하였다.

본 연구는 지주공동사업의 다양함에 비해 4가지 사례조사로 분석한 사항은 한계가 있으며, 향후 연구에서는 지주공동사업과 신탁제도의 합리적이고 표준화된 자료와 법률과 제도 보완이 필요하다. 본 연구가 소규모 지주공동사업 활성화와 신탁제도 활용에 기여 할 수 있다고 본다.

【주요어】 소규모, 부동산, 지주공동사업, 신탁제도, 문제점, 대안, 사례조사, 분석, 활용



목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 방법 및 범위	3
제 2 장 이론적 검토	5
제 1 절 지주공동사업의 개요	5
1. 지주공동사업의 의의	5
2. 지주공동사업의 특징	5
3. 지주공동사업의 법적 근거	6
4. 지주공동사업의 종류	6
제 2 절 부동산신탁제도의 개요	14
1. 부동산신탁제도의 의의	14
2. 부동산신탁제도의 특징	14
3. 신탁 및 신탁법 구조	15
4. 부동산신탁제도의 장점	16
5. 부동산신탁제도의 종류	17
제 3 절 개발사업의 유형 비교	24
1. 도시정비사업	24
2. 제3섹타방식	27
3. 자기개발방식	27
제 4 절 소규모 부동산 개발사업에서 지주공동사업의 문제점	30
1. 소규모 부동산 개발사업의 기준	30
2. 지주공동사업의 문제점	32
제 5 절 선행연구 검토와 분석	36
1. 지주공동사업의 선행연구	36
2. 부동산신탁제도의 선행연구	38

제 3 장 사례분석	39
제 1 절 사례분석	39
1. 사례 A	39
2. 사례 B	49
3. 사례 C	56
4. 사례 D	63
제 2 절 사례분석의 시사점	71
1. 사례의 종합분석	71
2. 사례의 시사점	75
제 4 장 결론	77
제 1 절 연구의 결과	77
제 2 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제	79
【참고문헌】	80
ABSTRACT	83

【 표 목 차 】

[표 2-1] 지주공동사업방식의 비교	12
[표 2-2] 신탁법 구조	16
[표 2-3] 부동산신탁의 개념과 특성	23
[표 2-4] 정비사업의 비교	26
[표 2-5] 토지신탁방식과 다른 개발방식과의 비교	28
[표 2-6] 규모에 따른 개발방식 비교	29
[표 3-1] 사례 A 사업개요	40
[표 3-2] 사례 A 사업부지 토지조서	41
[표 3-3] 사례 A 토지소유자 대지 지분과 분담금	42
[표 3-4] 사례 A 신축건물의 토지소유자 배정 및 분양현황	42
[표 3-5] 사례 A 사업수지분석	43
[표 3-6] 사례 B 사업개요	50
[표 3-7] 사례 B 당초 사업일정	51
[표 3-8] 사례 B 변경 사업일정	51
[표 3-9] 사례 B 토지소유자 대지 지분	52
[표 3-10] 사례 B 토지소유자 분담금과 이주비 조건	52
[표 3-11] 사례 B 신축주택의 토지소유자 배정 및 분양현황	53
[표 3-12] 사례 C 사업개요	57
[표 3-13] 사례 C 당초 사업일정	58
[표 3-14] 사례 C 변경 사업일정	58
[표 3-15] 사례 C 토지소유자 분담금과 이주비 조건	59
[표 3-16] 사례 C 신축주택의 토지소유자 배정 및 분양현황	59
[표 3-17] 사례 C 사업수지분석	60
[표 3-18] 사례 D 사업개요	64
[표 3-19] 사례 D 당초 사업일정	65
[표 3-20] 사례 D 변경 사업일정	65
[표 3-21] 사례 D 토지소유자 이주비 조건	66

[표 3-22] 사례 D 신축주택의 토지소유자 배정 및 분양현황	66
[표 3-23] 사례 D 포괄적 투입비용	67
[표 3-24] 사례 D 일반분양금액 산정	67
[표 3-25] 사례 D 정산내역	68
[표 3-26] 사례 문제점의 종합 분석	71



【 그 립 목 차 】

[그림 1-1] 연구 흐름도	4
[그림 2-1] 등가교환방식의 구조	8
[그림 2-2] 사업수탁방식의 구조	9
[그림 2-3] 차지개발방식의 구조	11
[그림 2-4] 개발신탁의 구조	18
[그림 2-5] 담보신탁의 구조	20
[그림 2-6] 처분신탁의 구조	21
[그림 2-7] 관리신탁의 구조	22



제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

우리나라의 좁은 국토에 따라서 서울시와 인근지역은 도시 주거환경이 1970년대 이전은 좁은 도로와 대지 경계의 난해함과 1970년 이후에 약간의 발전된 도로 여건으로 접근성은 양호하나 자동차산업의 발달로 인해 주차의 문제 등으로 인한 사회 문제들이 산재하고 있다.

작은 면적의 보유한 주택 소유자는 건축물의 노후화와 불량화로 인해 유지보수의 비용의 증가와 관리의 어려움으로 인해 새로운 주거 건축물을 신축하고자 한다.

그러나 작은 면적 소유로 인해 소유자 단독으로 신축 할 경우에는 기존의 면적에 따라 건축물이 건립이 되면 도로 접근성은 변함이 없고 인입시설비 증가와 주차장 설치 등으로 인해 건축비의 상승과 기존 토지의 비효율적 이용이 된다.

또한 소유자 대부분은 건축에 관련된 사항은 비전문가로서 복잡한 진행 과정과 민원처리 및 대관업무의 어려움 등으로 인해 많은 부담감을 가지게 된다.

이러한 부담과 비용은 인접필지의 토지소유자들의 참여에 따라 지주공동사업으로 추진될 경우에는 토지의 최유효 이용이 가능하며 신축에 따른 투자비용도 절감이 되며 공동사업으로 인한 업무와 역할의 분담으로 인해 사업추진이 원활하게 진행된다.

지주공동사업은 토지소유자와 건설회사는 개발회사 입자에선 토지매입에 따른 투자비 부담해소 인접필지의 소유권 확보의 어려움 해소 등과 토지소유자는 공사비 투입금의 분담에 따른 부담감이 감소하며 리스크 분담과 절세 등 사업의 진행이 일반사업에 비해 신속한 점이 장점으로 토지소유자와 건설회사 등의 이해관계인이 복합적으로 참여하는 사업으로서 사업 추진과정의 따른 문제점만 극복하면 아주 유용한 사업방식이다.

지주공동사업으로 소규모 개발 시 토지의 효율적 이용과 사업추진과정의 다양함과 복잡한 여러 과정으로 인한 문제점을 분석하여 신탁제도로 추진 시에 문제점 해소 방안을 연구하여 소규모로서 사업추진과정의 위험 저감방안을 제시하여 민간차원에서의 원활한 사업개발에 기여하고자 한다.

본 연구는 소규모 개발 사업 중 규제와 제도권 밖의 사항으로서 조합 설립 조건에 충족하지 못하여 지주공동사업을 추진함에 따라서 효율적인 방안을 연구하고자 한다.

소규모 조건은 건축인허가시에 사용 승인이 아닌 건축 허가사항에 해당되며 분양 승인을 받지 않으며, 주택건설업면허와 부동산개발업면허에 저촉되지 않는 실상 제도권 밖에 있는 사업으로서 사업 추진 과정에서 발생하는 문제점 등 여러 어려움으로 인하여 토지소유자(지주원)와 건설회사의 문제점을 알아보고 신탁제도 활용 시 해결 방안을 연구하고자 한다.

소규모의 지주와 중소규모 건설사의 참여로 사업이 진행됨에 따라 사업비용과 계약사항 등 문제점을 분석하여 신탁사업의 추진 시 문제점 해결과 방안을 분석한다.



제 2 절 연구의 방법 및 범위

지주공동사업 중에서 소규모로 진행하는 과정을 집중적으로 검토한 사항이며 중대형 규모의 부동산 개발일 경우에는 제도와 법적인 제약으로 인해 사업의 투명성과 방안이 제시가 되어 있다.

그러나 소규모 개발 사업일 경우에는 규제와 제도권 밖의 사업으로서 이해당사자 간의 합의에 따라 추진되는 과정에서 발생되는 문제점에 대해 연구하고자 한다.

본 연구는 지주공동사업의 사례를 검토하여 위험요인을 분석하고 사업에 따른 문제점과 진행 과정에서 발생하는 제약들을 사전에 검토하여 신탁제도 시 문제점에 대한 저감 방안을 연구하여 대안을 제시하고자 한다.

첫째, 본 연구의 배경 및 목적으로서 소규모 지주공동사업의 문제점을 대안으로서 신탁제도 추진 시에 따른 방법과 범위에 대하여 제시한다.

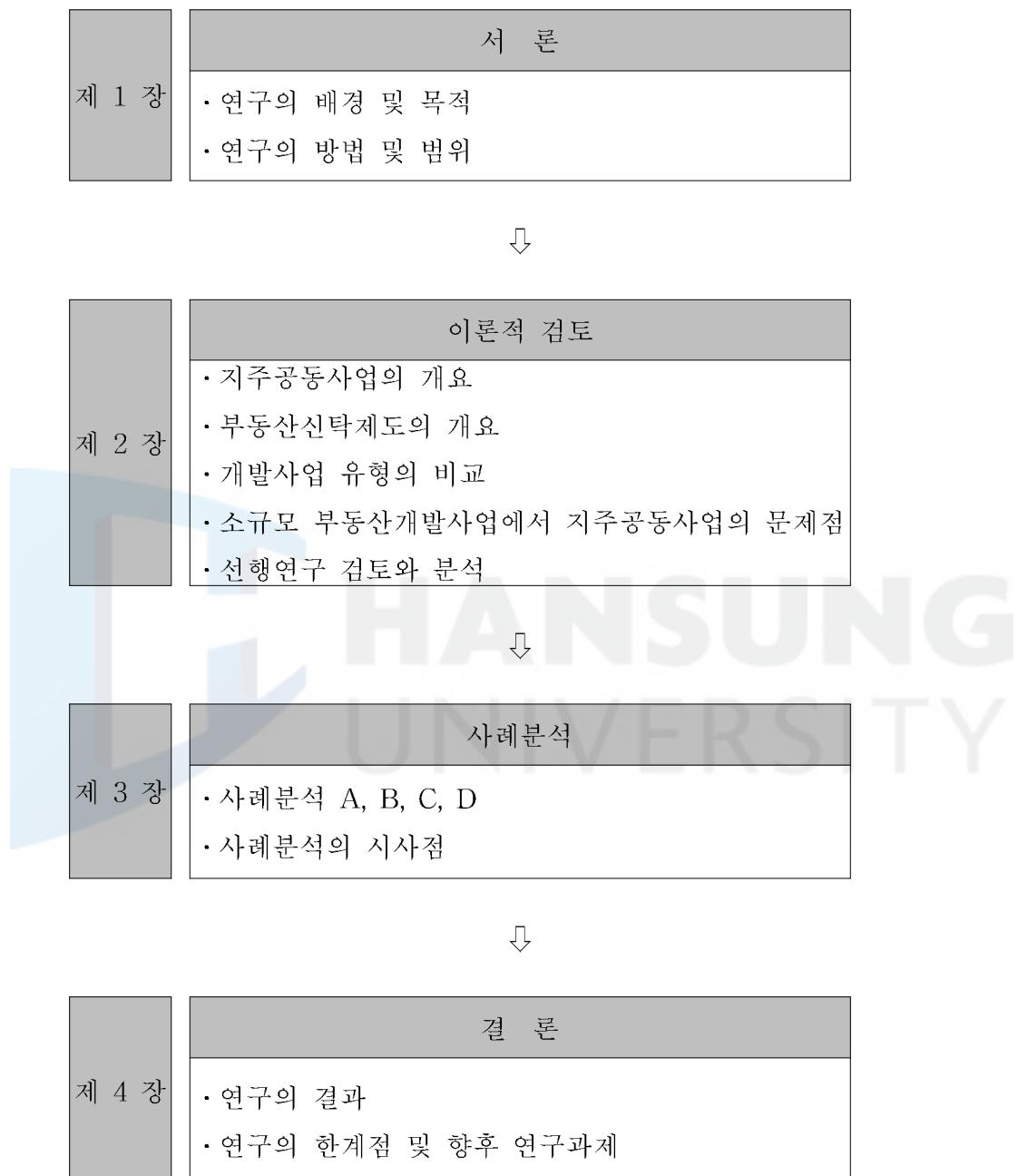
둘째, 이론적 검토로서 지주공동사업 개념과 절차와 신탁제도에 대한 개념과 절차에 대해 기술하며 소규모 개발사업의 규모와 기준을 제시하여 지주공동사업의 문제점을 분석하고 선행연구를 검토 한다.

셋째, 수도권에 위치한 소규모 지주공동사업과 신탁사업으로 진행 된 사례 4곳을 선정하여 사례분석을 토대로 문제점 발생 원인을 도출한다. 또한 도출된 사례를 발생 원인들을 유형화하여 사례분석의 시사점을 제시한다.

넷째, 위 연구 결과를 요약·정리하고 연구의 한계 및 향후 연구 과제를 제시한다.

본 연구의 구성은 [그림 1-1] 연구흐름도와 같다.

[그림 1-1] 연구 흐름도



제 2 장 이론적 검토

제 1 절 지주공동사업의 개요

1. 지주공동사업의 의의

지주공동사업이란 한정된 토지 자원의 효율적인 이용에 따라 토지개발 수요에 적절히 대처하기 위한 대안으로 기술과 자금이 없는 토지소유자(지주원)와 토지를 소유하지 못한 건설업자가 상호 이익을 위하여 공동개발 형태의 개발방식이다.

지주공동사업은 지주측은 자금 및 개발력의 부족, 개발업자의 개발토지 확보의 곤란과 투자자본의 위험부담 등을 해소하는 사업방식으로서 개발 행위로 생긴 새로운 이윤을 약정된 비율로 분배하는 방식이다.¹⁾

지주공동사업은 2인 이상이 출자하여 부동산개발 시 모든 형태가 해당되며 부동산개발의 대안이 제시되면 토지소유자와 개발업자와의 사업추진이 가능하게 되며, 당사자 간의 합의에 따라 사업이 시작된다.

2. 지주공동사업의 특징

지주공동사업 추진 시 토지소유자(지주원)는 신축에 따른 세금 경감과 건설 자금의 투자 부담이 경감한다. 토지소유자(지주원)는 토지 매각 시 토지비의 자금 수입이 즉시 발생하나 지주공동사업 시 개발 기간의 토지 보유에 따른 소득세와 재산세 등이 발생 한다.

개발업자(건설사)는 사업부지의 개발 시 토지 구매에 따른 노력과 비용 절감이 되며 토지매매의 부담 경감으로 사업추진이 원활하여 사업기간이 단축이 된다.

1) (주)국제산업정보연구소, 『유휴지개발을 위한 사업화방안(서울:동연구소R&D컨설팅그룹)』, 1993, p.33.

3. 지주공동사업의 법적 근거

지주공동사업의 법적 근거는 두 가지로 나눌 수 있다.

주택건설촉진법 제33조 3항의 “토지소유자는 제6조²⁾에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 따라 개발업자와 공동으로 주택을 건설할 수 있다. 이 경우 토지소유자와 개발업자와 공동사업 주체로 본다”라는 규정에서 법적근거를 찾을 수 있으며, 동 시행령 제34조 3에서는 세부적인 공동사업 주체의 사업 시행에 관한 규정을 하고 있다.³⁾

민법 제703조 제1항, 제2항에서 “조합이란 2인 이상의 특정인이 서로 출자하여 공동사업을 경영할 목적으로 결합한 단체를 말하며, 이때 출자에는 그 목적물의 종류나 성질에 제한이 없으며 물건, 자본, 노무, 신용 등 모두 출자의 목적물이 될 수 있다”라고 규정하여 조합의 정의와 출자형태를 명시하고 있다.

위의 법적 근거의 적용은 지주와 개발업자 간에 상호 출자한 물건 종류에 따라서 적절히 혼합하여 법적 근거에 대한 적용을 하여 지주공동사업을 시행하는 것이다.

지주는 토지를 출자하고 개발업자는 자금 노무를 출자하여 토지를 개발하고 건축된 건물을 배분하는 방법은⁴⁾ 소득세법 제87조 제1항에서 “공동사업장에서 발생한 소득금액에 대하여 원천징수 된 세액은 각 공동사업자의 손익분배비율에 따라 배분 한다”라고 규정에 의해 법적으로 지장이 없는 것이라 할 수 있다.⁵⁾

4. 지주공동사업의 종류

지주공동사업의 개발방식에는 크게 3가지로서 등가교환방식, 사업수탁방식 및 차지개발방식이 있으며 이를 기초로 하여 개발방식을 연구하고자 한다.

2) 주택건설촉진법 제6조, 동시행령 제9조 2항, 동시행규칙 제8조 참조.

3) 한국기술정보센타, 『지주공동개발사업 추진실무』, 1994, pp.3~4.

4) 소득세법 제 87조 참조.

5) 전영덕, 「지주공동사업에 관한 연구(건설회사의 사례를 중심으로)」, 건국대학교 행정대학원, 2000, p.13.

1) 등가교환방식

(1) 개념

등가교환방식이란 토지소유자(지주)가 토지를 개발업자에게 일부 또는 전부를 제공하고 개발업자는 제공받은 토지를 가지고 효율적인 이용방안을 계획하여 개발한다. 지주는 토지 평가액과 개발업자는 건설 사업비를 기준으로 각각의 지분만큼 양자가 토지와 건물을 공유 또는 구분 소유 하는 방식이다.⁶⁾

토지소유자(지주)는 토지를 공급하고 개발업자는 자금과 기술력을 투입하여 책임지고 개발 완료 후 토지소유자(지주)에게 합당한 이윤을 제공한다.

(2) 사업화과정⁷⁾

첫째, 토지소유자(지주)와 개발업자는 토지 평가액과 건축 사업비를 기준으로 지주공동사업 계약을 체결하고 토지와 건물을 소유하기로 한다.

둘째, 개발업자는 건설회사와 공사도급계약을 체결하고 공사 발주를 한다.

셋째, 개발업자는 건설에 필요한 자금을 조달하여 공사비용을 지불하고 건물을 인도 받는다.

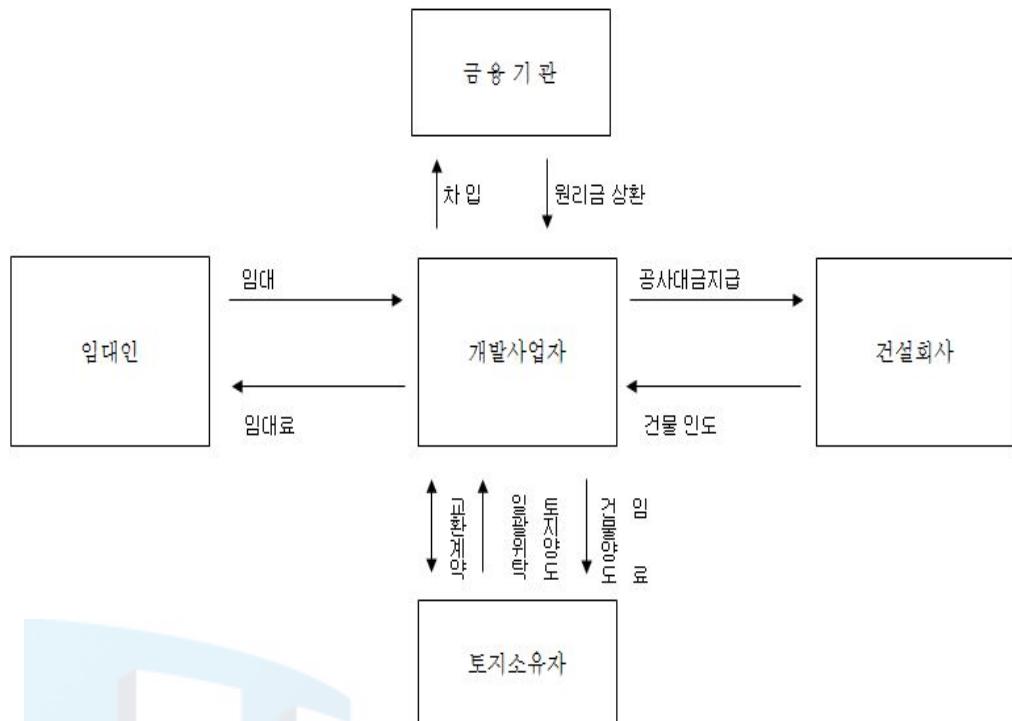
넷째, 토지소유자(지주)와 개발업자 계약 시 명기된 투자비율로 토지와 건물을 소유하여 등기 하며 일반적으로 토지는 공유하고 건물은 구분 소유한다.

다섯째, 임대나 분양은 각자 임대인을 모집하여 관리 운영하거나 개발업자가 일괄적으로 관리 한다.

6) 전영덕, 전계논문, p.13.

7) 박재형, 「지주공동사업의 활성화 방안에 관한 연구(절차 및 과정을 중심으로)」, 건국대학교 행정대학원, 1995, p.10.

<그림 2-1> 등가교환방식의 구조⁸⁾



2) 사업수탁방식

(1) 개념

사업수탁방식이란 개발업자가 사업의 기획에서부터 설계, 시공, 분양 또는 임대 위치 및 운영관리에 이르기까지 일체 업무를 수탁 받아 건물을 완공한 후 건물을 일괄 임대 받음으로써 사실상 사업이익을 보장하는 방식이다⁹⁾

개발업자가 사업자금을 조달과 운영함에 따라 건물의 준공이 되기 전까지는 차입금에 의한 사업방식이기 때문에 차입금의 이자와 채무공제 대상에 따라 세금 공제의 효과가 있다.

8) (주) 국제산업정보연구소, 『월간 디밸로퍼』, 통권 제10호, 1991, p.13.

9) 전영덕, 전계논문, p.16.

(2) 사업화과정10)

첫째, 토지소유자(지주)는 토지를 개발회사에 사업 위탁한다.

둘째, 토지소유자(지주)는 개발업자의 조언을 받아 개발회사에 건축공사를 발주한다.

공사부담계약은 토지소유자(지주)와 건설회사간에 체결한다.

셋째, 토지소유자(지주)는 개발업자의 조언을 받아 건물 건축에 필요한 자금을 차입하여 건축 대금을 건설회사에 지불하여 건물을 인도 받는다.

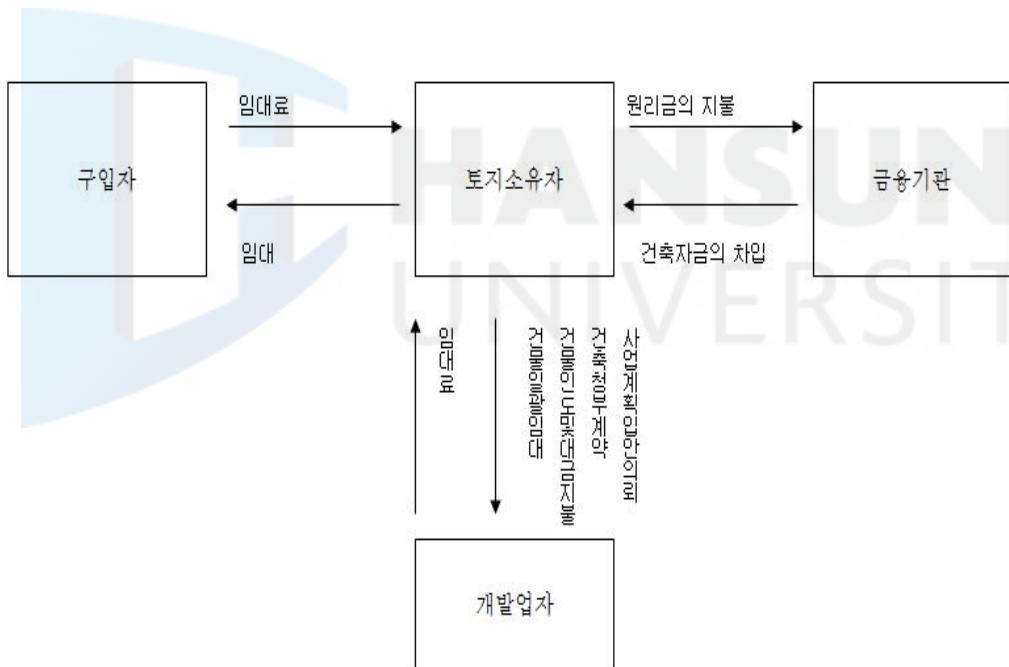
넷째, 토지소유자(지주)는 사업수탁계약에 따라 건물을 일괄 임대한다.

다섯째, 개발업자는 건물을 테넌트로 전대하여 임대사업을 운영한다.

여섯째, 개발업자는 토지소유자(지주)에게 임대료를 지불 한다 이 경우 전대 사업 임에도 불구하고 임대료 보증을 행한다.

일곱째, 토지소유자(지주)는 임대료 차입금의 변제를 행한다.

<그림 2-2> 사업수탁방식의 구조11)



10) 박재형, 전계논문, p.13.

11) (주)국제산업정보연구소, 전계서, p.13.

3) 차지개발방식

(1) 개념

차지개발방식은 일본의 차지법(최소존속기간 30년)에 근거한 것으로 건물의 소유를 목적으로 지상권 및 임차권의 이용권인 차지권에 의하여 개발업자가 토지소유자(지주)로부터 특정지역에 대한 이용권을 설정 받아 그 토지를 개발하고 건축물을 건설하여 그 건축물을 제3자에게 양도 또는 임대하거나 개발업자가 직접 이용하여 토지소유자(지주)에게 임차료를 지불하는 방식이다.¹²⁾

이 방식은 토지소유자(지주)가 토지소유권을 확보하면서 장래에 걸쳐 안정된 지대수입을 확보하면서 토지의 유효이용을 도모할 수 있기 때문에 차지공급을 촉진 할 수 있다는 장점을 가지고 있다.¹³⁾ 그러나 우리나라의 경우는 차지법이 존재하지 않으므로 우리나라의 현실과는 맞지 않은 제도이다.

(2) 사업화과정¹⁴⁾

첫째, 토지소유자(지주)는 개발업자에게 토지를 임대한다.

둘째, 개발업자는 건설회사와 공사도급계약을 체결하고 공사를 발주한다.

셋째, 개발업자는 자기자금으로 공사대금을 지불하고 건물을 인도받아 자신의 명의로 보존등기 한다.

넷째, 개발업자는 임대인 모집, 건물의 관리운영을 담당한다.

다섯째, 토지소유자(지주)는 일반적인 수준보다 훨씬 고액의 지대를 받으며 지대는 2~3년마다 임대료의 상승에 맞추어 인상된다.

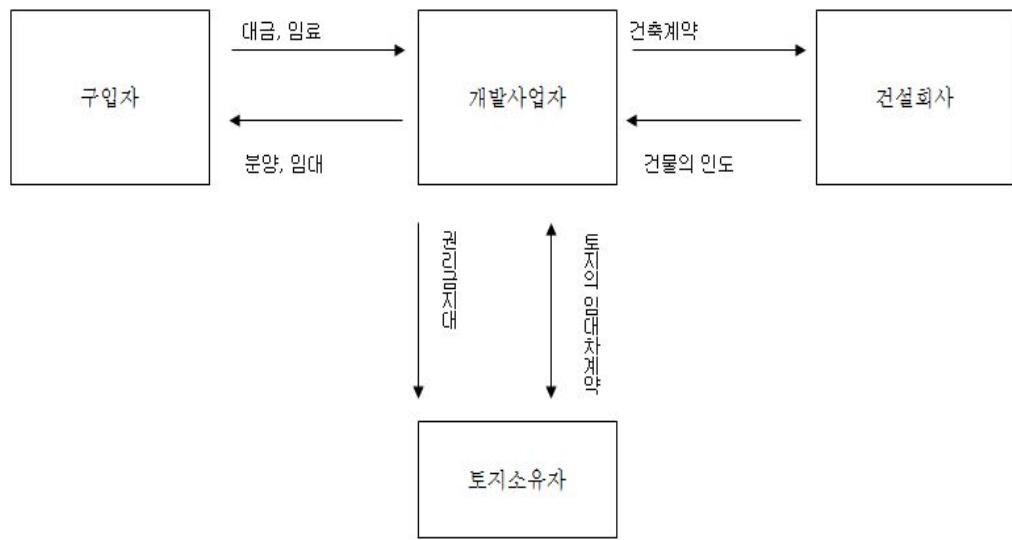
여섯째, 차지기간 결료로 토지소유자(지주)의 청구에 따라 개발업자는 건물을 시가로 반환하고 토지는 무상으로 반환한다.

12) 박재형, 전계논문, p.15.

13) 김현웅, 「지주공동개발사업의 타당성 분석에 관한 연구」, 건국대학교 행정대학원, 1995, p.27.

14) 박재형, 전계논문, p.13.

<그림 2-3> 차지개발방식의 구조¹⁵⁾



4) 지주공동사업 방식의 비교

지주공동사업의 종류는 등가교환방식, 사업수탁방식, 차지개발방식으로서 <표 2-1>과 같이 각 방식의 특성을 비교 분석하였다.

사업주체에 따라 토지 및 건물의 소유자가 구분이 된다.

사업의 개요는 사업수법과 사업의 활용 및 업무의 분할로 구분하여 비교를 하였다.

지주공동사업 중 등가교환방식은 본 연구 사례와 가장 유사한 방식이며 소규모의 사업에 적합한 방식으로서 개발의 자금과 노하우가 없는 토지소유자가 개발자금과 개발의 노하우가 있는 개발업자와 공동으로 사업하는 것이다.

사업수탁방식으로는 최근에 유흥 국유지를 민간개발업자에게 토지를 제공하고 민간개발업자는 건축물을 건립하여 일정기간 동안 투자된 건축비를 임대수익으로 충당하며 기간의 만료 시 국가에게 반환하는 제도와 유사한 방식이다.

15) (주)국제산업정보연구소, 전계서, p.13.

<표 2-1> 지주공동사업방식의 비교(16)

구 분		등가교환방식	사업수탁방식	차지개발방식
사업주체		공동주체(지주+개발업자)	사업수탁자	차지권 (민간 또는 공공단체)
소 유 자	토지	지주와 개발업자의 공유	지주(토지소유자)	지주(단 차지법의 적용)
	건물	지주와 개발업자가 구분 소유	지주(토지소유자)	차지권 존속기간이 만료된 후 지주 소유
사업 의 개 요	사업 수법	지주가 제공하는 토지의 평 가액과 개발업자가 출자하 는 건축비하고 그 출자액 의 비율로 토지 및 건물을 공유 또는 구분 소유하는 방식	개발업자 등이 사업의 기획 으로부터 설계, 시공, 임대 및 운영관리에 이르기까지 업무를 수탁 받아 건물을 완공한 후 건물을 일괄 임 대 받음으로써 사실상 사업 수지를 보증하는 방식	개발업자가 지주로부터 특 정 토지를 임대하여 임대주 택 건설, 관리, 운영하는 방 식
	사업의 활용	소규모 나대지에 주로 주상 복합, 상가 등의 시설	중, 소규모 나대지에 주로 업무용 시설	중, 소규모 나대지에 주로 임대 주택 공급
	업무의 분할	<ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 개발업자 주 도에 의한 건물 건설 - 교환 후 취득부분의 이용 에 대해서는 지주의 의사가 반영 - 원칙적으로 취득하는 건 물의 관리, 운영은 스스로 행함 	<ul style="list-style-type: none"> - 개발업자와의 전매, 임대 차 등의 계약에 따라 의사 가 반영됨 - 지주의 개발에서 건물의 관리, 운영에 이르는 일절 의 사무는 개발업자가 대행 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지의 이용은 차지인의 의사에 맡겨서 지주의 의사 가 반영되지 않음 - 차지계약의 당사자로 되기 때문에 임대개정 등이 따른 다
	사업 이익 및 지가 상승 이익	<ul style="list-style-type: none"> - 지주, 개발업자, 모두 자 기 지분에 따른 사업이익과 자본이득 회수 - 지주의 건물 취득비율에 따른 사업 이익은 차입금은 유리 (사업규모는 축소됨) - 지가 상승 이익은 일부 매각 분 만큼 감소 	<ul style="list-style-type: none"> - 건물이 개발업자에게 일 괄임대에 따라 일정한 사업 이익이 회수됨 - 토지의 자본 이익 전부가 확보됨 - 사업이익 및 지가 상승 전부 지주가 향유 	<ul style="list-style-type: none"> - 지주 : 지대수입 자본이 득 - 차지권자 : 사업이익 회 수 - 지대를 취득하는 것만으 로 사업이익의 회수는 곤란 하나 토지상승 이익의 일부 는 회수 가능함
사업 실 무	공사 발주자	개발업자	지주가 사업위탁	지주가 임대
	자금 조달자	개발업자	지주가 차입주체 개발업자 는 일괄 임대인으로서 계약 금, 보증금의 형태로 지주 에게 차입, 이를 건축비에 충당함	차지권 경료 시 건물매수자 금 필요
	태넌트 모집	지주 (개발업자가 협력)	개발업자(일괄임대)	개발업자가 모집
	운영 관리	지주 (개발업자가 위탁 가능)	개발업자가 담당	개발업자가 담당

16) 박재형, 전계논문, p.18.

<표 2-1> 사업방식의 비교(상기 표 계속)

구 분	등가교환방식	사업수탁방식	차지개발방식
지주권리의 보호	토지의 일부는 당초부터 지주 소유	토지, 건물은 당초부터 지주 소유	차지법 적용, 차지법 차인의 권리를 보호하는 것이므로 지주의 권리는 제한됨
기간의 설정	건물의 취득에 따라 경료	임의로 정함	차지법에 따라 최저 존속기간(30년)이 정해짐
기간의 만료시의 반환형태	토지와 매환 비율에 따라 건물을 취득함	토지, 건물은 당초부터 지주의 소유	건물에 대해서는 원칙적으로 유가 교부
사업실행자의 수익원	개발 업자의 사업 이익을 판매 이익으로서 개발업자의 취득 분으로부터 발생	<ul style="list-style-type: none"> - 기획료 : 건설공사비의 3%~ 6% - 건설공사를 할 경우 : 공사이익 - 전대 차익 - 관리 수수료 : 임료 수익이 5% ~ 10% 	<ul style="list-style-type: none"> - 건설공사의 청부에 있어서 공사 이익 - 지주와 임대차 계약에 있어서 수익
감가 상각	지주의 취득 부분에 대하여는 상각 이점을 회수할 수 있으나 교환 전에 토지등기를 이어받기 때문에 거의 유리한 점이 없다	건물 전체에 대해서 상각 베리트의 회수가 가능	불가
세금 개인의 경우	기간취득	부동산 소득	부동산 소득
	양도소득	매환 특례에 의해 토지의 일부양도에 대해서는 일정한 요건에 따라 비과세 또는 경감	차지권 설정의 대가를 권리금으로 회수하는 경우는 지가의 1/2 이상이 되면 과세
	상속세	<ul style="list-style-type: none"> - 토지 공유 부분과 건물의 구분소유권은 상속 한다 보증금, 부금은 채무공제의 대상이 됨 - 통상 차입금이 있기 때문에 그 부분의 채무 공체는 없음 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지, 건물, 차입금 등을 상속 - 토지, 건물을 상속, 보증금, 부금, 차입금에 대해서는 채무공제의 대상이 됨
	고정자산세	<ul style="list-style-type: none"> - 세율 : 과세표준액의 1.4%~ 2.1% - 일정지역에 한해서 경감 	-

제 2 절 부동산신탁제도의 개요

1. 부동산신탁제도의 의의

법률적인 신탁이라 함은 신탁 설정자(이하 위탁자라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 "수탁자"라 한다)와 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 수익자라 한다)의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리, 처분하게 하는 법률관계를 말한다.¹⁷⁾

부동산신탁이란 위탁자가 소유하고 있는 부동산의 소유권을 수탁자에게 이전을 하는 것으로서 신탁의 목적물이 부동산일 때 그 신탁을 부동산신탁이라 한다. 이처럼 신탁계약 당시의 신탁재산이 토지와 그 정착물 등 부동산인 신탁을 부동산신탁이라고 한다. 당초에 신탁재산이 부동산이었다면 신탁목적에 따라 그 신탁재산이 매각되어 사후에 금전으로 전환되었다고 하더라도 이것은 원칙적으로 부동산신탁이 된다.¹⁸⁾

요약하면 신탁의 대상 목적물이 부동산인 경우이며 부동산 소유자는 부동산의 이용가치를 최유효 이용과 수익 창출을 목적으로 신탁회사에 소유권을 이전하는 것이다.

2. 부동산신탁제도의 특징

신탁은 사유재산이 인정되는 사회에서 부득이한 사정으로 자기재산을 타인에게 맡겨서 관리 보전하려는 목적으로 출발하였으나 자본주의 경제의 발달과 더불어 종전의 단순한 관리 수단에서부터 재산을 증식하는 목적으로 발전하여 왔다. 오늘날에는 재산 증식에 있어서 전문적인 지식 및 경험이 풍부한 신탁회사를 이용하는 것이 효율적이라는 인식이 확산되고 특히 부동산의 경우 토지보유에 따른 과세 부담의 증가와 개발이익

17) 신탁법 1조 인용.

18) 장현우, 「부동산신탁에 관한 연구」, 연세대학교 박사학위논문, 1997, p.147.

에 대한 기대 상승으로 전문적인 신탁회사에 의뢰하여 효율적인 재산관리 및 증식하기 위한 움직임이 커졌다. 특히 금융 산업의 발달 및 금융시장 복잡화의 영향으로 부동산을 비롯한 자산의 유동화, 증권화가 활발히 진행됨에 따라 기존의 재산관리업무에 한정되어 있던 부동산신탁도 임대 및 개발 등을 통한 재산증식의 수단으로 발전하고 있다.¹⁹⁾

신탁은 재산권의 명의 자체를 수탁자에게 이전하여 수탁자가 신탁목적에 따라 관리 처분하게 되므로 수탁자에 대하여 엄격한 의무와 책임을 지워 신탁재산을 보호하게 된다.

신탁의 대표 특징 사항으로는 선관주의의무, 분별관리의무, 강제집행금지가 있다.

첫째, 선관주의의무는 수탁자(신탁회사)는 신탁의 본질에 따라 선량한 관리자의 주의로써 신탁재산을 관리 또는 처분한다.

둘째, 분별관리의무는 수탁자(신탁회사)의 고유재산과 다른 신탁재산은 구분하여 관리되므로 안전하게 신탁재산을 관리가 된다.

셋째, 강제집행금지는 신탁 전의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리에 기한 경우를 제외하고는 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매가 금지가 된다.

3. 신탁 및 신탁법 구조²⁰⁾

신탁 구조란 위탁자는 부동산소유자이며, 수탁자는 신탁회사로서 신탁계약에 의해 위탁자의 부동산 소유권을 수탁자에게 부동산 소유권을 신탁등기 한다.

위탁자는 수탁자에게 신탁등기에 따라 부동산개발에 따른 수익을 수익자를 지정 또는 위탁자 겸 수익자로 하여 수탁자로 하여금 수익권증서를 발행 한다.

19) 차상열, 「부동산처분신탁을 활용한 부동산거래 활성화 방안에 관한 연구」, 명지대학교 부동산 유통대학원, 2010, p.18.

20) (주)코람코자산신탁, 『신탁업무소개』, 2009, p.5를 바탕으로 재구성.

<표 2-2> 신탁법 구조

구 분	내 역
사해신탁 금지	채권자 해함을 알고 신탁 설정 시 취소 및 원상회복
물상대위성	신탁재산의 관리, 처분으로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산 귀속
강제집행금지	신탁재산에 대한 강제집행 금지 (신탁 전, 신탁사무상 발생한 권리는 예외)
신탁재산 독립성	신탁재산은 수탁자의 상속재산, 파산재단 불 포함
분별관리 의무	신탁재산은 수탁자의 고유재산, 다른 신탁 재산과도 구분 관리

4. 부동산신탁제도의 장점²¹⁾

부동산신탁 제도를 이용하면 다음과 같은 장점이 있다.

첫째, 토지소유자는 자금, 시간, 노하우의 부족 등으로 인하여 각종 불리한 세금을 납부하면서 놀리고 있는 토지를 토지개발전문회사인 토지신탁회사에 신탁함으로써 토지의 유효이용과 함께 안정적인 수익을 기대할 수 있다.

둘째, 수탁자가 토지소유자를 대신해서 토지유효이용에 관한 사업계획 입안, 건축자금의 조달, 건설, 수탁자의 공신력을 바탕으로 한 분양업무의 효율성 제고, 건물의 유지, 관리업무, 회계 처리 등 일체를 대행함으로써 토지소유자는 아무 경험 없이도 부동산개발(또는 임대)사업을 행할 수 있다.

셋째, 토지소유자는 신탁기간 중에 자금이 필요한 경우 신탁수익권의 전부 또는 일부를 양도하거나 질권 설정하여 자금을 조달할 수 있다.

넷째, 신탁재산은 신탁법상 독립된 재산으로 취급받음으로써 신탁설정 후의 토지 소유자의 상속, 파산 등이 직접적으로 개발 사업에 영향을 미치지 아니하므로 사업운영 자체의 안정성이 보장된다.

21) 김천재, 「부동산펀드와 관리형토지신탁의 결합을 통한 부동산개발금융 활성화 방안」, 한성대학 교 부동산대학원, 2009, p.23를 바탕으로 재구성.

다섯째, 토지신탁수익권이 상속되는 경우, 수탁자가 신탁의 목적에 따라 부담할 채무(차입금 등)는 상속세 과세가격 산정 시 채무를 인정받으므로 상속세 대책으로도 이용할 수 있다.

여섯째, 신탁은 토지의 소유권이 실질적으로는 위탁자에게 귀속되는 것인 바, 지가의 상승에 따른 이익 및 사업에 따른 개발이익도 취할 수 있으므로 경제적인 이익을 크게 할 수 있다.

일곱째, 복수의 토지소유자의 권리조정을 요하는 지주공동발사업에 있어서는 수탁자의 공평하고 중립된 권리 조정을 통하여 사업의 원활한 운영을 추진할 수 있다.

위 사항을 요약하면 전문성의 사항으로 신탁회사의 사업 경험을 바탕으로 복잡한 사업과정을 수월하게 진행 되며, 신뢰성의 사항은 신탁등기에 따라 사업부지의 소유권관리로서 안정성 확보가 되며, 안정성으로는 신탁등기에 따라 수분양자 또는 투자하는 금융사에게 불안감 해소가 된다.

5. 부동산신탁제도의 종류

1) 개발신탁²²⁾

(1) 개발신탁의 개념

개발신탁이란 부동산 개발 노하우나 자금이 부족한 경우, 토지소유자가 신탁회사에게 토지를 위탁하면 신탁회사는 자금 및 개발 경험을 바탕으로 토지를 가장 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 마련하여 개발에 필요한 자금을 투입하여 관리운영 등을 대신하고 위탁사로부터 일정부분의 신탁보수료를 받으며 수익을 토지소유자 또는 지정한 수익자에게 돌려주는 신탁이다.

그러나 개발신탁은 위탁자를 대신으로 모든 개발행위 일체를 책임과 의무에 따라 다른 신탁보수료에 비해 높은 신탁보수료의 받기 때문에

22) 개발신탁은 신탁회사가 사업비를 금융권으로부터 차입하여 대여하는 방식으로 사업에 관련된 비용과 책임을 부담하는 것이며 관리형개발신탁은 신탁회사에서 자금 투입을 제외한 일반적인 개발신탁의 업무는 같다.

소규모 사업에서는 신탁수보수료를 지급 후 사업의 수익성이 많이 낮은 관계로 활용도가 떨어진다.

(2) 개발신탁의 구조

첫째, 신탁회사와 토지소유자는 기본 협정과 신탁계약을 체결하고 신탁 등기를 한다.

둘째, 신탁회사는 위탁자 또는 수익자에게 수익권증서를 발급하고 사업 종료 후 위탁자 혹은 수익자에게 수익금을 배분한다.

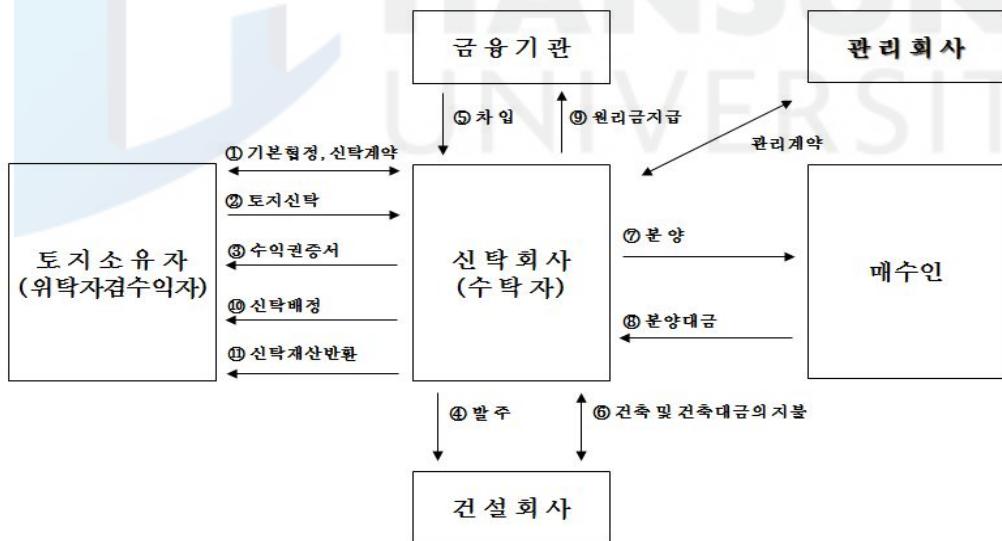
셋째, 신탁회사는 건설회사에 발주 후 공사 기성율에 따라 기성금을 집행한다.

넷째, 신탁회사는 사업비 지출을 위해 금융기관에서 자금을 조달한 후에 분양금 수납 등 수익금이 납부되면 금융기관에 차입금을 상환한다.

다섯째, 신탁회사는 수분양자에게 분양계약 체결이 되면 수분양자는 신탁회사에게 분양대금을 납부한다.

여섯째, 신탁회사는 건물 준공 후 관리회사를 선정하여 관리 운영한다.

<그림2-4 > 개발신탁의 구조²³⁾



23) (주)코람코자산신탁, 전계서, p.14를 바탕으로 재구성.

2) 담보신탁

(1) 담보신탁의 개념

담보신탁은 부동산 소유자가 부동산을 신탁회사에 신탁등기하고 담보금 액 범위에서 신탁회사로부터 수익권증서를²⁴⁾ 발급받아 이를 금융기관에 담보로 제공하고 대출을 받는 것으로서 소유자가 대출금을 상환과 동시에 금융사로부터 수익권증서를 반환 받으며 신탁계약을 해지하면서 신탁회사는 신탁부동산을 부동산 소유자에게 돌려주고, 대출금 상환을 못 할 경우에는 신탁회사는 신탁부동산을 처분해 그 대금을 금융기관에 대출금을 상환하는 것이다. 이는 자금 조달을 위한 현행의 저당제도를 대체할 수 있는 담보제도이기도 하다.

(2) 담보신탁의 구조

첫째, 신탁회사와 토지소유자는 기본 협정과 담보신탁계약을 체결하고 토지소유자의 부동산을 신탁등기 한다.

이때 수탁자인 신탁회사는 위탁자 혹은 위탁자가 지정한 수익자에게 수익권증서를 발급한다.

둘째, 부동산소유자(위탁자 겸 수익자)는 수익권증서를 담보로 금융기관으로부터 자금을 차입한다.

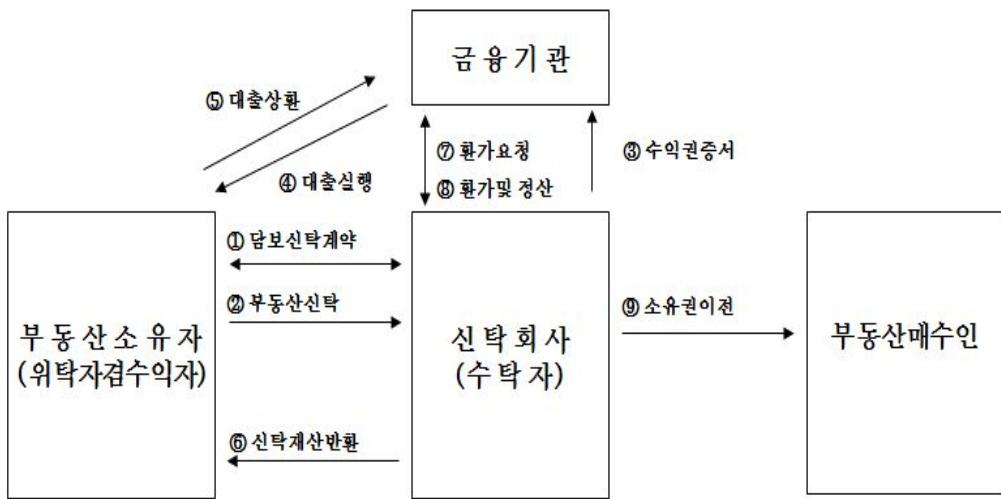
셋째, 부동산소유자(위탁자 겸 수익자)는 금융기관에게 차입금 상환이 완료되면 금융기관으로부터 수익권증서를 회수하고 신탁회사에게 반환된 수익권증서를 제출하고 신탁회사로부터 부동산(신탁재산)을 반환받는다.

넷째, 부동산소유자(위탁자겸수익자)가 금융기관에 차입금 상환이 불가능 할 경우에는 투자한 금융기관은 신탁회사에게 환가요청을 하며 신탁회사는 처분에 따라 환가 및 정산을 한다.

다섯째, 신탁회사는 환가에 따라서 신탁된 부동산을 부동산매수인에게 소유권이전을 한다.

24) 금융권으로부터 부동산을 담보로 차입은 부동산 등기부등본에 기재 되나 수익권증서로 대체 시에 담보신탁한 부동산의 등기부등본에 권리사항에는 기재 되지 않는다.

<그림 2-5> 담보신탁 구조²⁵⁾



3) 처분신탁

(1) 처분신탁의 개념

처분신탁은 부동산 소유자가 대형 고가의 부동산, 권리관계가 복잡한 부동산을 처분함에 어려움이 있는 부동산을 안정적으로 처분하기 위해 이용되는 신탁이다. 신탁회사는 부동산소유자(위탁자)로부터 수탁 받아 매각, 임대, 분양 등의 방법으로 처분을 하고 처분수익이 발생하면 수익자에게 지급한다.

(2) 처분신탁의 구조

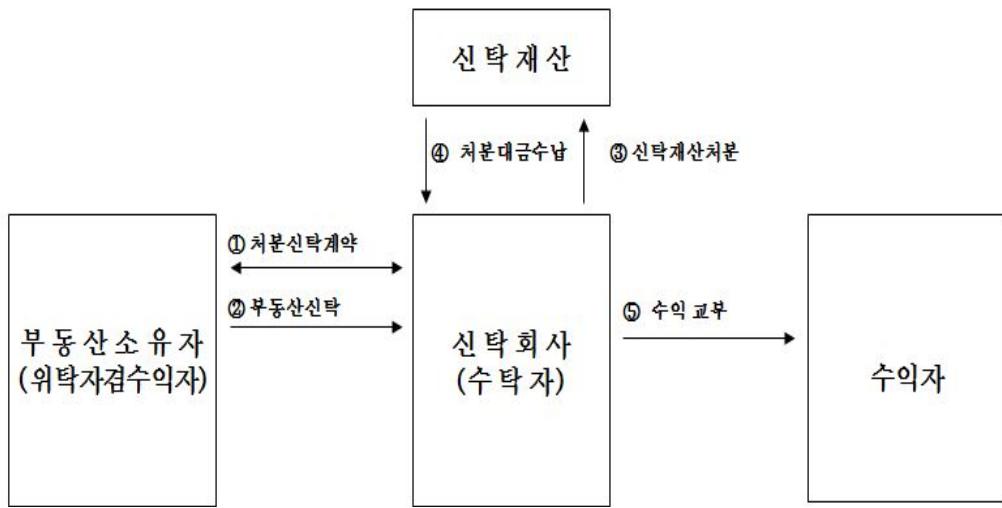
첫째, 부동산소유자(위탁자)와 신탁회사는 처분신탁계약을 체결하고 부동산을 신탁등기 한다.

둘째, 신탁회사는 수탁된 신탁재산을 처분에 따라서 처분대금을 수납 한다.

셋째, 신탁회사는 처분대금을 위탁자가 지정한 수익자에게 수익을 교부 한다.

25) (주)코람코자산신탁, 전계서, p.12를 바탕으로 재구성.

<그림 2-6> 처분신탁 구조²⁶⁾



4) 관리신탁

(1) 관리신탁의 개념

관리신탁은 신탁회사가 부동산소유자를 대신하여 신탁계약에 따라 종합적으로 관리, 운용하거나 소유권의 명의만을 관리하여 주는 신탁으로서 전반적인 관리 자체를 목적으로 임대차, 시설유지, 법률, 세무, 회계 등 종합적으로 운영 및 관리하는 갑종관리신탁과 등기상의 소유권만 관리하는 을종관리신탁으로 나뉜다.

(2) 관리신탁의 구조

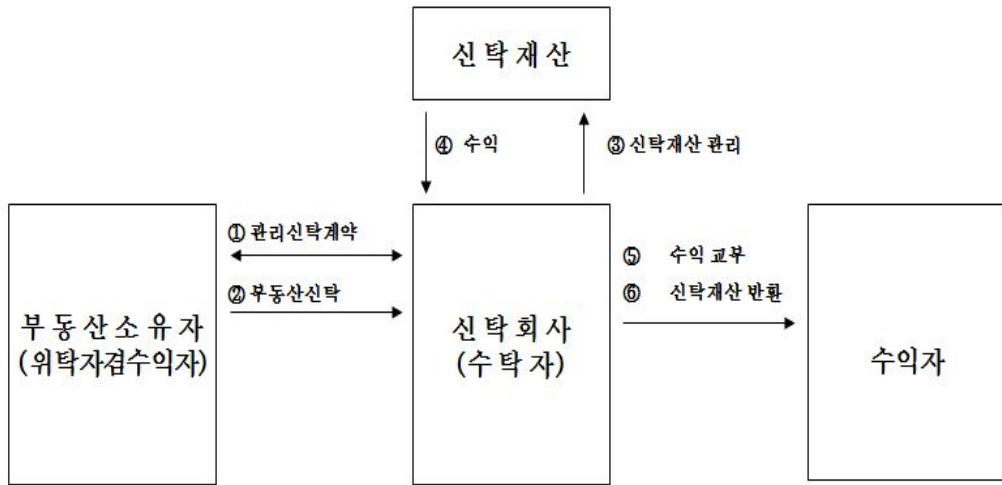
첫째, 부동산소유자와 신탁회사는 관리운영 협약에 따라 담보신탁계약을 체결하고 부동산을 신탁 등기한다.

둘째, 신탁회사는 신탁재산을 관리, 운영에 따라 수익이 발생하면 수납 한다.

셋째, 발생된 수익을 수익자에게 교부하며 신탁의 종료에 따라 신탁재산 을 반환한다.

26) (주)코람코자산신탁, 전계서, p.14를 바탕으로 재구성.

<그림 2-7 > 관리신탁 구조²⁷⁾



(3) 관리신탁의 종류

① 갑종관리신탁²⁸⁾

부동산 소유자의 사정으로 인해 부동산 관리가 어려울 경우와 현재 보다 효율적 관리 및 운용이 필요한 신탁이다.

부동산의 전반적인 관리 자체를 목적으로 신탁하는 경우를 말하며, 임대차관리, 시설의 개량, 세무, 법률, 회계 등 종합적으로 신탁재산을 운영 및 관리하는 신탁이다.

② 을종관리신탁²⁹⁾

부동산 소유자는 소유권을 안전하게 보전하기 위해 신탁재산에 대한 강제집행 금지 규정에 따라 신탁을 통하여 등기부상의 소유권만을 보전하는 신탁이다.

27) (주)코람코자산신탁, 전계서, p.4를 바탕으로 재구성.

28) 갑종관리신탁은 위탁자를 대신하여 계약 조건에 따라 다르나 일반적으로 종합적인 관리를 하는 것이다.

29) 소유권만 관리하는 것이다.

<표 2-3>은 부동산신탁의 개념과 특성을 상품별로 비교해 본 것이다.

<표 2-3> 부동산신탁의 개념과 특성³⁰⁾

구분	개념	특성	신탁기간
관리신탁	<ul style="list-style-type: none"> - 신탁재산으로 인수한 부동산을 보존 또는 개량하고 임대 등의 부동산사업을 시행하여 그 성과를 수익자에게 교부 또는 수탁재산의 소유권관리 - 임대차 및 입주자관리, 시설의 유지보수, 세무·회계, 수익금의 운영 등 일체의 관리업무 대행하는 유형 	<ul style="list-style-type: none"> - 해외교포, 미성년자, 고령자, 생활근거지가 멀리 떨어져 있는 경우 활용 	1년 이상 30년 이내 종신가능
처분신탁	- 부동산의 소유권을 신탁회사 명의로 등기한 후 부동산을 대신 매각	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산이 쉽게 팔리지 않는 경우나 대형, 고가의 부동산, 권리관계가 까다로운 부동산 등 일반 중개행위로 팔기 어려운 부동산 처분 시 활용 	처분까지 단, 5년 이내
담보신탁	- 소유자가 채무가 있을 시 부동산의 소유권을 신탁회사 명의로 등기하면 신탁회사는 일정기간 신탁부동산을 관리하지만 채무가 이행되지 않은 경우 신탁부동산을 처분하여 변제액 반환 후 남은 잔액을 소유자에게 반환	<ul style="list-style-type: none"> - 금전상의 채무가 있는 토지소유자의 채무이행을 보장하는 차원에서 활용 	1년 이상 30년 이내
토지신탁	<ul style="list-style-type: none"> - 신탁 인수 시에 신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 수탁자는 신탁계약에 따라 토지 등의 유효시설(건물, 택지, 공장용지) 등을 조성한 다음 처분, 임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부 - 자금조달도 신탁회사가 담당하고 처분 후 정산 	<ul style="list-style-type: none"> - 소유토지에 어떤 건물을 지어야 할지 건축허가나 신축자금을 어떻게 마련해야 할지 모르는 경우 활용 	임대후 1년이상 30년이내 처분까지 단, 5년이내

30) 박신영외 2인, 「부동산신탁제도 발전방향에 관한 연구」, 대한주택공사 주택연구소, 1997, p.12.

제 3 절 개발사업의 유형 비교

1. 도시정비사업

1) 의의

도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역의 계획적으로 정비하고 물리적 환경개선을 위한 계획적 개발과정 또는 사업방식을 의미하고, 노후하거나 불량한 건축물이 밀집되어 있는 지역을 대상으로 도로, 공원, 공용주차장 등 정비기반시설을 효율적으로 설치하여 도시환경개선 및 주거생활의 질을 향상시키기 위함이다.

2) 목적

도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 것으로, 대상 지역의 기반시설의 열악한 정도, 용도지역, 시행목적 등에 따라 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 재건축사업으로 구분한다.

3) 도시정비사업의 종류

(1) 주거환경개선사업³¹⁾

주거환경개선사업은 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 등 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집된 지역을 대상으로 기반시설을 정비하고 주택 개량·건설 및 주거환경 개선을 위해 공공기간에서 시행하는 사업이다.

31) 도시주거환경정비법, 제2조 참조.

(2) 주택재개발사업

주택재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하며, 주거 밀집지역의 주택을 개량·건설하고 도로 등 공공시설을 정비하는 도시계획사업이다.³²⁾

(3) 주택재건축사업

기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하며, 노후·불량주택을 철거하고 그 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성하여 주택을 건설하는 것으로 주택 공급 및 주거환경의 개선효과가 있다.

(4) 도시환경정비사업

상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위해 시행하는 사업이다.³³⁾



32) 건설교통부, 『주택업무편람』, 2007, p.121.

33) 도시주거환경정비법, 제2조 참조.

<표 2-4> 정비사업의 비교34)

구분	주거환경사업 (대상: 단독밀집)	재개발사업 (대상: 단독밀집)	재건축사업 (대상: 공동주택)	도시환경정비사업 (대상: 상업·공업지역)
목적	불량주택 및 공동시설 정비	불량주택 및 공동시설 정비	노후·불량주택 재건축	도심기능 회복
시행자	<ul style="list-style-type: none"> - 현지개량: 시장·군수, LH 등 * 공공: 정비기반시설 정비 * 주민: 주택개량 - 수용방식: 지자체 LH 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 조합(단독) - LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지 소유자와 토지등소유자 2/3이상 요구 시 등 - 조합+지자체, LH 등, 건설업자 또는 등록사업자 (공동) 	<ul style="list-style-type: none"> - 조합(단독) - LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지 소유자와 토지등소유자 2/3이상 요구 시 등 - 조합+지자체, 또는 LH등 (공동) 	<ul style="list-style-type: none"> - 조합 또는 토지등 소유자 (단독) - LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지 소유자와 토지등소유자 2/3이상 요구 시 등 - 조합+지자체, LH등, 또는 건설업자(공동)
시행절차	기본계획 수립 → 정비계획 수립 및 구역지정 → 사업시행인가 → 분양 → 공사 → 준공 및 이전	기본계획 수립 → 정비계획 수립 및 구역지정 → 추진위원회승인 → 조합설립 → 시공자 선정 → 사업시행인가 → 관리처분계획인가 → 분양 → 공사 → 준공 및 이전	<ul style="list-style-type: none"> - 좌동 * 재개발 사업의 정비계획 수립단계에 안전진단 절차 추가 	<ul style="list-style-type: none"> - 조합방식은 재개발과 동일 - 토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업시행인가 * 토지등소유자 방식은 사업시행인가 후 시공자 선정
주택규모	<ul style="list-style-type: none"> - 국토부 고시 • 85㎡이하: 80%이상 • 임대주택: 20%이상 	<ul style="list-style-type: none"> - 국토부 고시 • 85㎡이하: 80%이상 • 임대주택: 17% * 수도권 이외지역: 임대주택 50% 내 완화 	<ul style="list-style-type: none"> - 국토부 고시 • 85㎡이하: 60%이상 • 법적상 한용적률을 까지 건축을 허용하되, 완화 용적률의 30~50%를 소형주택 (60㎡이하)으로 건설 	<ul style="list-style-type: none"> - 제한없음
종급대상	<ul style="list-style-type: none"> - 토지·건물 소유자 - 세입자: 임대주택 - 잔여분: 일반분양 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자 - 세입자: 임대주택 - 잔여분: 일반분양 	<ul style="list-style-type: none"> - 조합원 (건물 및 부속토지) - 잔여분: 일반분양 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자
세입자대책	<ul style="list-style-type: none"> - 세입자용 임대주택 건설공급 - 주거이전비 지급 	<ul style="list-style-type: none"> - 세입자용 임대주택 건설공급 - 주거이전비 지급 	<ul style="list-style-type: none"> - 없음 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거이전비, 휴업보상금 지급
공공지원	<ul style="list-style-type: none"> - 국가·지자체 보조 - 국·공유지 무상양여 	<ul style="list-style-type: none"> - 국·공유지 처분혜택 	<ul style="list-style-type: none"> - 없음 	<ul style="list-style-type: none"> - 국·공유지 처분혜택
토지주용	<ul style="list-style-type: none"> - 가능 	<ul style="list-style-type: none"> - 가능 	<ul style="list-style-type: none"> - 매도청구 가능 	

34) 건설교통부, 전계서, p.121. 참조.

한국도시정비협회, 도시및주거환경정비사업, <http://www.krcma.co.kr/business/overview.php>, 참조.

2. 제3섹타 방식

제3섹타 방식이란 일정한 목적을 위하여 공공부문과 민간부문이 공동으로 출자하여 독립적으로 만든 제3의 법인을 설립하여 사업을 추진하는 방식이다.

법적개념은 지자체나 공기업과 민간부문의 공동출자에 의하여 만들어진 상법 혹은 민법상의 법인, 즉 공공부문과 민간부문의 공동출자로 구성된다 고 해도 상법이나 민법상의 법인이 아니면 제3섹타가 아니라는 뜻이기도 하다.

3. 자기개발 방식

자기개발방식은 부동산소유자 스스로 사업의 주체가 되어 사업의 기획에서부터 자금의 조달, 임대 등의 모든 업무를 자신의 판단과 책임아래 행하는 방식이다. 이 방식은 부동산소유자의 기회능력, 자금능력, 사업능력 등을 필요로 하지만 다른 방식에 비해 사업이익의 독점성을 향유할 수 있는 방식이다.³⁵⁾



35) 한국주택은행, 『일본의 유효활용방안』, 주택금융 6월호, 1999, p.59.

<표 2-5> 토지신탁방식과 다른 개발방식과의 비교³⁶⁾

구분	자기개발방식	등가교환방식	토지신탁방식
사업수법	기획, 자금조달, 건물의 건설에서부터 관리·운영까지의 일체를 토지소유자가 스스로 행함	토지소유자가 제공하는 토지의 가격과 개발업자가 출자하는 건축비의 총액을 종 사업비로 하고 그 출자액의 비율에 의해 토지 및 건물을 취득함	토지소유자로부터 토지를 신탁받아 기획, 자금조달, 건물건설, 관리·운영에 이르기까지 일체를 수탁자가 행함
토지소유의 부담	시간, 사업경험, 자금 조달력 모두가 필요함	사업 경험, 자금조달력은 필요하지 않지만 토지소유자가 취득하는 건물의 관리운영에 대해서는 시간적 여유가 필요함	시간적 여유, 사업경험, 자금 조달력 일체가 불필요함
기획의 경험	토지소유자에게 요구된다. 토지소유자의 의향을 직접 반영하는 반면 토지소유자의 사업경험이 문제다 됨	개발업자와 상담하면서 행함 이 방식은 토지소유자의 의향도 반영할 수 있지만 이 경우 건물 전체와의 균형 면에서 제약도 있음	수탁자가 제공함 병행하여 위탁자의 의향을 충분히 반영함
자금조달	토지소유자가 조달	토지의 일부양도에 의해서 조달	수탁자가 조달
관리운영 등	전부 토지소유자가 행함	등가교환 취득 후 건물의 관리·운영은 토지소유자가 행한다	전부 수탁자가 행함
소유권	토지 토지소유자	토지소유자와 개발업자 공유	<ul style="list-style-type: none"> - 신탁시 : 소유권은 형식적으로 수탁자에게 이전(신탁등기 병행) - 신탁종료시 : 분양형은 피분양자에게 이전되고 임대형은 수익자에게 소유권 이전(신탁등기 병행 말소)
	건물 토지소유자	토지소유자와 개발업자 공유	<ul style="list-style-type: none"> - 건물완공시 : 수탁자 명의로 소유권 보존등기 - 신탁종료시 : 분양형은 피분양자에게 이전되고 임대형은 수익자에게 이전
사업이익	매년도의 사업이익과 장래의 지가상승이익을 토지소유자가 전부 향수함	<ul style="list-style-type: none"> - 토지소유자는 자기지분에 대한 부분에 대해서만 사업이익과 지가상승 이익률을 향수함 - 자기개발방식, 토지신탁방식과 비교할 때 차입금이 없는 만큼 당초의 사업재산성이 가장 높고 매년 기간 손익도 높다 - 반면 사업규모는 등가교환부분에 한정되므로 장기 누적손익은 타 방식보다 높다 	<ul style="list-style-type: none"> - 매년도 사업이익과 지가상승 이익을 위탁자가 향수함 - 단, 자기개발방식과 비교하여 신탁등기비용, 신탁보수만큼의 이익이 감소함 - 반면, 위탁자는 수탁자의 사업기획 작성의 경험, 자금조달 및 장기에 걸친 관리운영에 대한 시간적 여유를 이용 할 수 있음

36) 한국부동산신탁(주), 『부동산신탁 업무방법서』, 1997, pp.12~13.

<표 2-5> 사업방식의 비교(상기 표 계속)

구분	자기개발방식	등가교환방식	토지신탁방식
조 세	기간 소득	토지소유자에게 부동산 소득으로서 과세됨	소유자에게 부동산 소득으로서 과세됨 수익자에게 신탁배정에 대해서 부동산소득으로서 과세됨
	양도 소득	-	토지의 일부양도에 있어서는 일정한 조건에 합치되는 것은 비과세함 신탁설정시 신탁에 의한 토지등의 소유권의 이전은 비과세함(단, 신탁해지시 사업소득세가 과세됨)
	상속세	-상속재산은 토지 및 건물 -보증금, 기타 차입금에 대해서도 채무공제 됨 -상속시에 토지, 건물의 상속등기를 행함	- 상속재산은 토지의 고유지분 및 건물의 구분소유권 -보증금은 채무 공제되나 차입금은 없기 때문에 이 부분에 대한 공제는 없음 -상속 시에 토지, 건물의 상속등기를 함 - 상속재산은 신탁수익권 신탁 수익권의 평가는 신탁재산인토지, 건물의 평가와 같음 - 보증금외의 차입금에 대해서도 채무 공제됨 - 상속시 수익자 변경등기를 함
토지권리자 의 의도	-토지는 매각하지 않음 -사업의 위험부담을 전면적으로 부담해도 좋음 -사업이익도 전면적으로 향수하고 싶음 -권리가 복잡화하는 것을 희망하지 않음	-토지 일부를 매각해도 좋음 -사업의 위험부담을 전부 부담하고 싶지 않지만 상용하는 사업이익을 향수하고 싶음 -권리가 복잡해져도 상관없음	-토지를 매각하여도 좋음 (분양형) -토지를 매각하지 않음 (임대형) -사업의 위험부담을 줄이면서 사업이익은 전면적으로 향수하고 싶음 -권리가 형식적으로 복잡해져도 편찮음

<표 2-6> 규모에 따른 개발방식 비교³⁷⁾

구분	정비사업	주택조합	지주공동사업
규모	대규모	중규모	소규모
종류	- 주택 재개발 - 주택 재건축	- 지역조합 - 직장조합 - 리모델링주택조합	- 일괄수주방식 - 도급방식 - 교환방식
설립 조건	- 주택재개발 : 전체 토지등소유자 3/4 이상동의 - 주택재건축 : 동별 토지소유자 2/3 이상 동의 및 전체 토지소유자 3/4 이상 동의	20인 이상 구성	2인 이상 출자
조합원의 자격	토지 또는 건축물 소유자, 지상권자	토지 또는 건축물 소유자	토지소유자
설립 절차	설립절차	인가	상호 출자하여 공동사업 약정

37) 자료 : 부동산신탁업협회, 『도시정비사업 활성화방안』, 2007를 기초하여 내용을 추가하였음.

제 4 절 소규모 부동산 개발사업에서 지주공동사업의 문제점

1. 소규모 부동산 개발사업의 기준

소규모의 조건을 둔 이유는 중·대형 규모의 사업일 경우에는 법과 제도적으로 규제됨과 토지소유자인 시행사와 건설회사의 전문 인력 투입과 사업의 추진 경험과 사업비의 충당이 가능하나 소규모일 경우에는 토지소유자와 개발회사가 전문적인 지식과 경험의 부재로 인해 사업비 조달 능력이 떨어지고 여러 문제점 등이 발생함에 따라 소규모의 기준을 두었다.

또한 제도권 밖의 사항으로 자율성이 강하며 당사자 간의 이해관계에 따라 계약의 내용과 사업 관리 등 사적인 개념이 강하며, 소규모 사업인 경우에는 일반적으로 등가교환방식으로서 확정지분제 방식을 많이 이용되며 토지소유자는 토지를 제공하고 개발업자 혹은 건설업자가 사업비 중 토지와 관련된 일부 비용을 제외한 대부분의 사업 자금을 투입하는 구조이다.

다음과 같이 법률에 따라 소규모의 기준 조건을 두었다.³⁸⁾

1) 건축물의 분양 기준

건축물의 분양에 관한 법률 제3조 및 시행령 제2조의 “적용범위” ‘분양하고자 하는 부분의 용도 및 규모가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.’ ① 일반업무시설 중 오피스텔로서 20실 이상일 것, ② 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물중 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상일 것, 의 제외된 규모이다.

건축물의 분양에 관한 법률 제4조 1항의 “분양시기 등” ‘분양사업자는 다음 각호의 구분에 따라 건축물을 분양하여야 한다.’ ① 신탁회사와 신탁

38) 법제처 인터넷 홈페이지, 국가법령정보센터 자료 발췌.

계약 및 대리사무계약을 체결한 경우 또는 금융기관 등으로부터 분양보증을 받은 경우에는 착공 신고 후, ② 당해 건축물의 사용승인에 대하여 다른 건설업자 2이상의 연대보증을 받아 이를 공증 받은 경우에는 골조공사 3분의 2이상 완료 후, ③신탁회사가 분양사업자로 되는 신탁계약이 체결된 경우에는 착공신고 후 분양을 위한 별도의 신탁계약을 요하지 아니한다, 의 기준에서 제외 된 규모이다.

동 법 제4조 2항의 ‘분양사업자는 소유권을 확보한 대지에 저당권 가동기담보권 전세권 지상권 및 등기되어 있는 부동산임차권이 설정되어 있는 때에는 이를 말소하여야 한다.’의 조건에 제외 된 규모이다.³⁹⁾

2) 주택건설사업자의 기준

주택법령 제9조 및 동 시행령 제10조 1항의 “주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등” ‘법 제9조 제1항 각 호 외의 부분 본문에서 대통령령이 정하는 호수라 함은 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대를 말하며, 대통령령이 정하는 면적이라 함은 1만제곱미터를 말한다.’의 사항으로서 법과 제도에 제외 된 소규모 사업이다.

단, 도시형생활주택은 대상에서 제외하였으며, 일반 주택건설 개발 사업승인 대상에서 제외되고 분양승인의 대상이 아닌 규모이다.

3) 부동산개발업의 기준

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제4조 1항의 “부동산개발업의 등록 등” ‘건축물의 연면적(건축법 제84조에 따른 연면적을 말한다)이 2천제곱미터 또는 연간 5천제곱미터 이상이거나 토지의 면적이 3천제곱미터 또는 연간 1만제곱미터 이상으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자는 국토해양부장관에게 등록을 하여야

39) 소규모 지주공동사업일 경우 자금력이 없는 토지소유자와 건설회사는 토지소유자의 소유한 토지 지분을 담보로 금융권으로부터 이주비를 지원 받음에 따라 등기권리사항에 근저당권이 설정이 됨에 따라서이다.

한다.'의 사항으로서 법과 제도에 제외 된 규모 사업이다.

분양승인 시 건축물의 사업부지의 부기등기에 관련된 사항에 부합하여 조건을 두었다.

4) 조합설립 기준

주택조합은 지역주택조합, 직장주택조합, 재건축조합으로 분류되어 있으며, 직장주택조합과 지역주택조합의 결성은 20인 이상의 조건과 무주택세대주이거나 전용면적 60m² 이하의 주택소유자로 제한되는 조건이다.

지주공동사업의 특성상 조합 설립의 기준에서 제외되는 조건이다.

2. 지주공동사업의 문제점

1) 일반적인 문제점

(1) 선분양

소규모 개발로서 토지소유자는 개발회사 또는 건설회사를 선정하여 각각의 토지 지분을 담보로 금융권으로부터 자금을 차입하여 이주비로 퇴거를 한다.⁴⁰⁾

주거용으로 20세대 이상일 경우에는 수분양자를 보호하기 위하여 사업부지에 부기등기로서 권리사항이 전혀 없는 조건에 분양승인을 받아 일반 수분양자에게 분양이 가능하며 분양승인 조건 사항으로 시행사는 대한주택보증으로부터 분양보증을 한 후 소관청으로부터 분양승인을 받음에 따라서 수분양자는 법적보호를 받을 수 있다. 그러나 주거용으로 20세대 미만일 경우에는 소관청의 사업승인 대상에서 제외가 되어 등기권리사항에 이주비와 관련한 근저당권 설정이 있어도 선분양이 가능함에 따라서 추후 사업의 지체 또는 중단에 따라서 수분양자는 기 납부한 분양대금과 관련하여 법적 보호가 미비하다.

40) 이해관계자의 사업비 조달 능력이 부족할 경우.

(2) 분양

일반 수분양자는 등기권리사항의 문제와 소규모 건설회사로서 신뢰성의 문제점으로 분양계약을 건축물의 준공에 가까운 시점이나 준공 후 소유권 보존등기 된 이후에 분양계약을 체결함에 따라서 분양수입금이 사업기간 중에서 마지막 시점에 입금이 되어 사업비용으로서 금융비용이 증가하여 사업성이 현저히 떨어진다. 또한 분양계약이 개발업자의 잘못된 인식으로 인해 이중 계약 체결 등의 분양사고가 발생한다.

(3) 계약체결

소규모 사업이지만 사업의 특성과 상황에 따라 조건이 많으며 또한 당사간의 이해관계에 따라 복잡한 사업 과정이 있다. 그러나 전문적인 지식과 경험의 노하우 부재로 인해 계약서의 내용 부실로 인하여 분쟁이 발생한다.

(4) 사업비 집행

토지소유자(지주원)와 개발회사(건설회사)는 당사자 간의 신뢰성과 공정성에 따라서 사업비용의 집행이 투명하게 처리해야 하나 일반적으로 자금 운영의 미숙과 잘못된 회계처리로 인해 과다한 초기 사업비용 집행 또는 분양대금 등이 사고가 발생한다.

2) 토지소유자(지주원)의 문제점

(1) 등기권리침해

사업의 진행과정에서 토지소유자(지주원)의 개인적인 문제로 인해 사업 부지의 등기권리사항이 침해가 있을 경우에 건축물의 준공 후 소유권보전 등기가 되지 않는다. 등기권리침해사항이 발생되면 해결에 따른 비용과 소요기간이 증가가 되며 또한 수분양자에게 소유권이전이 불가한 상황이 발생한다.

(2) 계약불이행

사업 계약서에 근거로 하여 정상적인 사업 진행과정에서 준공시점에 토지소유자는 다양한 이유로 소유권보전등기의 개인 필요 서류 등을 이유로 부당하게 추가적인 요구로서 건설회사는 사업비용 회수를 위해 부득이 추가요구 사항을 들어 줄 수밖에 없다.

(3) 지주원의 합의

지주공동사업은 다수결의 원칙이 아닌 전원 만장일치로서 토지소유자(지주원) 각자의 이해관계에 따라 합의의 어려움이 발생하며 계약 체결 이후에도 계약 조건에 따라서 다수결의 원칙으로 운영이 되지만 개개인에 의견차로 인하여 문제점을 내포하고 있다.

계약서 또는 합의서 등 토지소유자와 건설회사는 동·호수 추첨을 하나 층·방향·전망 등을 이유로 선호 하지 않는 세대를 배정 받은 토지소유주는 다른 토지소유자와 건설회사과의 분쟁이 발생함에 따라서 사업의 추진 과정의 어려움이 발생한다.

3) 건설회사의 문제점

(1) 공사 지체 및 중단

소규모 개발회사 또는 건설회사의 사업 운영과 능력이 부족과 사업자금 운용 능력이 부족하여 공사가 지체 또는 중단이 장기간 소요 될 경우에는 토지소유주의 해결 능력이 부족하여 이주비 또는 분담금 관련한 금융비용이 증가하고 개개인의 재산권 행사가 현저히 감소한다.

(2) 공사비 등 추가 요구

토지소유자(지주원)은 전문적인 지식과 경험의 부재로 인해 건설회사의 추가 공사비 요청이 있으면 전문적이고 기술적인 사유는 토지소유자(지주원)의 지식 부재로서 합리적인 공사비 산출이 어려움에 따라 공사비용 부담이 늘어난다.

(3) 건설회사 부도

사업 과정에서 건설사의 부도로 인한 문제는 위항과 같이 대규모 사업장에서는 해당 소관청에서 감리를 선정하여 공정율과 품질에 대하여 감독을 하는 제도이지만 소규모 사업일 경우는 감리제도가 설계사무소의 감리로서 상주하지 않음에 따라 공사 공정률 등이 명확하지 못한 경우가 있다. 따라서 공사 공정률과 하도급업체의 공사 기성금이 투명하게 처리 되지 못하여 시공사 교체 등의 문제로 인해 사업이 장기간 소요 된다.

4) 지주공동사업의 문제점 요약

지주공동사업의 문제점 요약 사항은 토지소유자와 건설회사의 상호 신뢰성문제와 토지소유자의 토지가격 책정과 건설회사의 공사비 책정이 문제된다. 또한 사업비용과 관련하여 비용 집행과 처리의 방법과 세무회계처리 사항 등 세금부분도 문제점이 발생된다.

토지소유자의 큰 문제점은 토지소유자의 부동산에 대한 권리침해가 가능한 사항이다.

건설회사의 큰 문제점은 회사의 운영과 경영 상태 등에 따라 부도가 발생하여 사업이 장기간 지체되거나 중단되는 사항이다.

제5절 선행연구 검토와 분석

본 연구는 부동산 개발사업 중 지주공동사업과 신탁사업의 비교 분석을 통해 토지의 효율적 이용과 사업추진과정에서 발생되고 있는 문제점을 분석하여 근원적으로 개선 방안을 위해 선행연구 조사는 지주공동사업에 관한 연구와 신탁사업에 관한 연구를 중심으로 조사하였으며 이에 따른 사업 진행과정에 발생하는 문제점 분석과 활성화방안 등을 조사 및 분석하였다.

1. 지주공동사업의 선행연구

박재형(1995)⁴¹⁾는 지주공동사업의 다양한 개발방식과 법 규제 등에 비해 체계적이고 전문화된 사항의 부재로 인해 지주공동사업 활성화의 장애요인들을 분석하고 전문적인 컨설팅 과정과 제도적 보완을 통해 지주공동사업의 이해관계자들의 사업 추진 시 객관화와 정확도를 높이는 방안을 주장하였다.

전영덕(2000)⁴²⁾는 지주공동사업의 당사자 간의 자율의사에 따라 당사자 합의에 의한 사업진행 추진하되 책임범위를 규정을 하여 분쟁을 사전에 방지할 수 있는 방안과 전문적인 컨설팅을 통해 무리한 사업 진행이 아닌 합리적이고 효율적인 방안을 주장하였다.

노재현⁴³⁾는 부동산 개발사업의 특성상 각 단계별로 리스크 저감방안을 제시하였으며 사업주체간 역할 및 업무분담에 대한 개선방안과 더불어 제도적으로 시행사 협력업체 등록제 도입을 제시하였다. 이는 현실적으로 사업의 노하우와 자금력이 있는 신탁회사 활용이 대안이 될 것을 주장하였다.

41) 박재형, 전계논문, 1995.

42) 전영덕, 전계논문, 2000.

43) 노재현, 「부동산 개발사업의 리스크 저감 및 사업주체간 역할의 개선방안에 관한 연구」 중앙대학교 건설대학원, 석사학위논문, 2004.

심현욱(2004)⁴⁴⁾는 공동사업자의 유형에 따라 법과 이론을 검토하여 부동산의 거래에 따른 양도소득세, 부가가치세 및 소득세 적용을 분석을 통해 다양한 조건과 시점의 변화에 따라서 적용되는 복잡한 법과 제도적 보완을 주장하였다.

민기홍(2005)⁴⁵⁾는 우리나라의 과세제도와 외국의 주요국 공동사업 과세제도를 분석 비교를 하여 우리나라의 법률 규정 불일치와 과세 형평과 규정의 미흡함 통해 경제적으로 환경 변화와 발전함에 따라 법과 이론을 명확하게 규정하는 것을 주장하였다.

최종훈(2002)⁴⁶⁾는 정부의 부동산경기 활성화나 부동산투기 억제를 위해 양도소득세 강화조치 이후에 주택가격 변동과 시장에 미치는 영향을 분석하여 양도소득세 정책의 효과와 제도적 등을 중점적으로 분석하였으며 주택에 부과되는 양도소득세 제도적 보완을 주장하였다.

반은희(2004)⁴⁷⁾는 주거환경개선사업시의 기존 거주지의 자연과 주거 형태를 고려하지 않고 다양한 규모의 개발이 아닌 대형규모의 공동주택건설을 선호함에 따라 여러 가지 특성화된 요인을 무시한 채 일괄적으로 진행함에 따라 사회와 경제 등의 문제점을 분석을 통해 중규모의 개발방식으로 이웃한 여러 면적을 합필로 인해 토지의 효율적 가치 상승으로 인해 민간의 자체적인 개발을 활성화하는 방안을 제시하였다.

김재영(2008)⁴⁸⁾는 재건축·재개발사업 시 제도적인 문제점으로 인한 갈등 사례와 사업 단계별 갈등으로 인한 주요법적분쟁을 사례를 통해 제도적 개선, 전문성 강화 및 조합운영과 자금운영의 투명성 방안을 중점적으로 제시하였다.

44) 심현욱, 「공동사업자 부동산매매소득 과세제도에 관한 연구」, 고려대학교 정책대학원, 석사학위논문, 2004.

45) 민기홍, 「공동사업 과세제도에 관한 연구」, 한양대학교 행정대학원, 석사학위논문, 2005.

46) 최종훈, 「양도소득세가 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구 : 2002년 주택 양도소득세 강화정책을 중심으로」, 한성대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2002.

47) 반은희, 「주거환경개선지구내 중규모 공동개발을 위한 합필 방안제시에 관한 연구」, 전남대학교 산업대학원, 석사학위논문, 2004.

48) 김재영, 「주택재건축·재개발 사업시행에 따른 갈등 및 법적분쟁해소 방안 연구」, 한성대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2008.

2. 부동산신탁제도의 선행연구

한상열(2006)⁴⁹⁾는 신탁의 일반적으로 종합적인 개념과 구조 및 절차를 분석하고 법률적 검토를 통해 신탁회사의 사례중심으로 전반적인 문제를 중점적으로 분석하여 개선방안을 제시하였다.

김종명(2003)⁵⁰⁾는 재개발사업 시 조합집행부의 비전문성과 투명성이 결여에 따른 문제점과 사업비 조달능력 등 일반적으로 재개발사업시의 문제점 분석을 통해 신탁사업으로 추진 시에 우수한 장점을 연구하였으며, 또 한 법과 제도 보완을 통해 신탁사의 재건축 참여가 일부 한정이 아닌 사업전반에 참여하는 방안을 제시하였다.

차상열(2010)⁵¹⁾는 부동산신탁의 사업 중 처분신탁 사례분석을 통해 처분신탁의 업무구조상 한계와 운영상의 한계점을 중점적으로 분석하여 처분신탁 활용 시에 따른 효율성과 신뢰성 등을 제시하였다.

기존 연구는 지주공동사업과 신탁사업의 전반에 걸쳐 발생되는 문제점 중심으로 분석하였으나 사업의 특성상 다양하게 발생되는 문제점에 비해 미비하였으며 구제적인 방안 제시가 부족하였다.

따라서, 지주공동사업이 다양하게 발생되고 있는 문제점을 사례 분석하고 원인을 살펴봄으로써 지주공동사업을 신탁사업으로 활용 시에 문제점 발생의 최소화 및 근원적 차단을 위한 개선 방안과 활성화 방안 모색을 위한 심층적 연구의 필요성은 증대되고 있다.

49) 한상열, 「부동산신탁에 관한 연구 : 사례검토 및 개선방안」, 고려대학교 법무대학원, 석사학위 논문, 2006.

50) 김종명, 「부동산신탁을 통한 재건축사업의 효율적 추진방안에 관한 연구 : 부동산신탁 활용에 따른 추진모델을 중심으로」, 건국대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2003.

51) 차상열, 「부동산처분신탁을 활용한 부동산거래 활성화 방안에 관한 연구」, 명지대학교 부동산·유통대학원, 석사학위논문, 2010.

제 3 장 사례분석

제 1 절 사례분석

1. 사례 A

본 사례는 1970년대에 건축한 단독주택들로 구성되어 있으며 주택의 노후화와 인근 지역보다 주거 환경이 낙후함과 청소년들의 탈선 장소 등으로 변질되었으며 도로의 협소함에 따라 기존 주택의 접근성과 주차시설이 부족한 상황에서 당초 사업 추진 한 토지소유자 중 6인은 부실한 컨설팅회사에 의해 일부 토지소유자는 소유주택을 담보로 금융권으로 대출 받아 컨설팅회사에게 위탁한 사항이다.

컨설팅회사는 금융권으로부터 대출 자금이 토지소유자에게 입금한 것이 아니라 컨설팅회사에 입금이 되어 컨설팅회사는 사업비 지출 명목으로 자금을 입의대로 집행하였다.

컨설팅회사는 대출금에 대한 이자대금 납부하지 않음에 따라 경제력이 없는 토지소유자 또한 대출금 이자를 납부하지 않음에 따라서 경매진행이 되었다.

따라서 토지소유자들은 여러 문제점 해결 능력이 불가능하여 또 다른 사업의 경험이 있는 건설회사에게 요청하여 사업 검토 후 수익성이 양호하여 사업이 진행이 된 사례이다.

1) 사업개요

사업부지는 역세권에 인접과 간선도로로서 버스의 노선이 다방면으로 다양한 곳으로서 대중교통이 많이 발달한 곳이며 초등학교와 중·고등학교의 인접과 재래시장 등 다양한 편의시설이 위치하고 있는 지역이다. 또한 주거가 밀집하여 유동인구가 많은 관계로서 지역적 발달의 중심에 위치한 곳이다.

<표 3-1> 사례A 사업개요

공사명	00 주상복합 신축공사		
대지위치	서울시 00구 00동 000번지외 7필지		
용도지구	일반상업지역		
대지면적	620.10m ²	기부체납면적	496.70m ²
연면적	3,604.24m ²		
건축면적	356.15m ²		
용적률	479.82% (법정 500%)		
건폐율	56.40% (법정 60%)		
규모	지하2층 ~ 지상11층		
구성	아파트 19세대, 근린생활시설 1,176.22m ² (3개층)		
공사기간	2007년 11월 ~ 2008년 12월		

2) 사업절차 및 구도

(1) 사업부지

사업부지 인근 대지 002번지의 1필지를 매입 시 토지의 활용도와 건물의 배치와 구조가 현격히 좋아짐에 따라 당초 지주공동사업을 추진 중인 소유자들이 002번지의 소유자에게 개발사업 참여를 요청한 상황으로서 002번지 소유자는 참여 조건 사항은 8m 도로에 인접하여 다른 토지소유자들과의 토지가액을 비교하여 차액 금액 지원과 신축 건물배정은 기존 토지소유자와 동일하게 지원받는 조건을 합의함에 따라 차액금액을 002번지 소유자에게 지급하여야 하나 기존 토지소유자들의 자금력이 부족한 상황이다.

도로(사도)의 기부체납과 관련하여 도로(사도)소유자 2인은 1970년도에 택지 개발 시 주택만 수분양자에게 소유권을 이전하고 주택을 이용하는 도로는 주택소유자 또는 국가에 기부체납이 되었어야 하는데 불구하고 그 때 당시 해당 지자체나 주택소유자들이 행정과 정보의 부재로 인해 방치되고 있는 상황이다.

그러나 도로(사도)의 소유자들은 지자체에 기부체납 약정을 하여 소유권 이전과 관련한 서류일체를 제출한 상황이나 도로(사도)의 소유자 중 1인은 개인의 경제적 사유로 인해 경매가 진행됨에 따라서 경매 낙찰에 따른 자금이 신규 건설회사에서 추천한 1인이 경매를 낙찰 받은 상황이다.

<표 3-2> 사례A 사업부지 토지조서

지번	지목	공부상면적(m ²)	사업부지면적(m ²)	기부체납면적(m ²)	비 고
001	도로	566.6	69.9	496.7	소유자2인
002	대	98.5	56.7	41.8	
003	대	94.2	54.0	40.2	
004	대	96.9	96.9	-	
005	대	103.1	103.1	-	
006	대	104.5	93.6	10.9	
007	대	101.2	93.8	7.4	
008	대	103.1	52.1	51.0	
합 계		1,268.1	620.1	648.0	

(2) 사업비

위 1항과 같이 경매 취하에 따른 비용과 부지매입비용 및 인허가의 조건사항인 기반시설 분담금 납부 비용 등 초기 사업비 지출이 많이 발생함에 따라서 자금력과 사업 능력이 있는 건설회사와 사업이 추진이 되었다.

사업부지의 지목이 대인 7인의 주택 소유자 지분은 신축주택분양면적 98.6m²와 1 : 1 조건이며, 지목이 도로인 1인은 신축 근린생활시설 면적 392.073m²을 배정을 받는 것으로 근린생활시설 분양금액에서 지목이 대인 7인이 배정받은 주택 98.6m²의 금액을 제외한 차액을 분담하는 조건이다.

이주비는 세대 당 금 칠천만원으로 책정하며, 이주비 이자는 무이자로서 건설회사에서 부담하는 조건이다.

<표 3-3> 사례 A 토지소유자 대지 지분과 분담금

구분	신축주택 공급면적(m ²)	분담금(천원)	이주비(천원)	비 고
주택 소유자	98.6	없음	70,000/세대	무이자 시공사 지원
도로 소유자	근린생활시설1개층	주택배정받은 금액의 차입금	70,000/세대	무이자 시공사 지원

주택소유자들은 신축되는 주택 98.6m² 공급면적세대에 입주하는 조건이며 건설회사는 토지소유자 중 한 명의 분담금과 주택 12세대와 균린생활시설 2개 층 판매비로 사업비 및 공사비를 충당하기로 한 사업이다.

토지소유자들은 양도소득세와 소유권보존 등기비(배정받은세대)만 부담하며 나머지 지출되는 비용 일체를 건설회사에서 부담하는 조건이다.

<표 3-4> 사례 A 신축건물의 토지소유자 배정 및 분양 현황

구 분	공급면적(m ²)	총 세대수	소유자배정세대수	분양세대수
주택	98.6	15	7	8
	130.7	2	-	2
	142.6	2	-	2
근린생활시설	392.073	3개층	1개층	2개층
합 계		주택 9세대, 근생 3개층	주택 7세대, 근생 1개층	주택 12세대, 근생 2개층

(3) 사업수지분석

수익에서 토지비 부분은 토지소유자들이 토지를 현물출자로서 토지비 제외하여 적용하였으며 토지가격은 인접 주택 가격과 토지 시세에 따라 3.3m²당 일천만원으로 책정하였다.

<표 3-5> 사례 A 사업수지분석

구 분	내 역	금 액(천원)	비 고
수입	주택 분양금	4,321,190	소유자 배정분 제외
	근생 분양금	1,754,412	소유자 배정분 제외
	분담금	200,000	근린생활시설 배정에 따라서
	수입 소계	6,275,602	
지출	토지비	2,562,037	현물출자
	건축비	3,466,175	
	판매비	204,900	
	부대비	431,449	
	금융비	346,190	
	지출 소계	7,010,751	토지비 제외 : 4,448,714
수익	토지비제외	1,826,888	수익률 29.11%

3) 문제점분석

(1) 컨설팅회사 문제

기존에 추진된 컨설팅회사는 토지소유자 중 대표자의 개인적인 친분으로서 토지소유자들은 자세한 서류 검토 없이 대표자의 의견에 따라 신뢰로서 사업을 추진하였으나 컨설팅회사는 지역의 소규모로 운영되는 회사로서 개발에 따른 면허가 없었으며 지주공동사업의 경험과 자금력이 현격히 부족한 회사였다.

그러나 일부 토지소유자들은 대표자의 의견과 컨설팅회사의 잘못된 정보로 인해 이주비와 인허가 비용 등을 이유로 토지소유자의 소유주택을 담보로 하고 대출자는 개발회사로 하여 금융권으로부터 대출을 받아 컨설팅회사에 지급하였으나 컨설팅회사는 자금 수령 후 의도적으로 도산한 사항으로 일부 토지소유자들은 대출이자 연체에 따라 금융권으로부터 경매가 진행된 사항이다.

(2) 토지소유자의 무리한 요구

토지소유자들 간의 동업계약서와 건설회사와의 사업계약서에 분명히 명시하고 날인하였으나 사업 추진 후 신탁회사와 협의과정이 길어짐에 따라서 부득이 신탁계약이 지체된 사항이었다.

그러나 건설회사 입장에서는 투입비용 회수를 위해 일반인에게 분양을 시작을 해야 함에 따라 토지소유자에게 동·호수 추첨을 진행하였으나 토지소유자 중 일부는 동·호수 추첨 결과에 선호하는 층과 향의 불만족으로 동·호수 변경 요구가 있었으며 일부 토지소유자들은 이를 수용 시에 업무 협조 및 신탁등기에 수용 할 수 있다는 조건으로서 건설회사는 형평성과 분양성과 관련한 손실이 발생함에 따라 토지소유자와의 관계가 원활하지 않게 되었다.

(3) 자주공동사업의 역할 문제

사업부지 중에 당초 사도 소유자와의 관계 사항으로 사도 소유자는 무상으로 지자체에 기부체납을 하기로 약정함과 동시에 필요 서류 등을 정구 하였으나, 사도 소유자는 사업 자체와 진행과정의 미숙함과 인감 시효 만료 등을 이유로 계약 철회를 요구하였다.

따라서 토지소유자들은 역할 분담에 따라 업무 처리를 하여야 함에도 불구하고 해결 능력 미숙으로 인해 건설회사에게 책임을 전가함에 따라 부득이 해결에 따른 추가 금액이 발생되었다.

(4) 사업부지 토지소유자에 대한 권리침해 문제

신탁등기 이전에 토지소유자 중 한명이 개인적 채무 관계로 인해 소유한 부동산에 권리침해가 발생하여 신탁등기 이전까지 권리침해를 말소해야 하는 사항으로 건설회사는 부득이 일부 금액을 대여하고 입주 시 변제 조건으로 진행되었으며 또 다른 토지소유자는 지방세 미납에 따른 압류에 의해 건설회사에서 해당 금액을 대여하고 입주 시 변제 조건으로 진행되었다.

(5) 인·허가 조건 문제

인·허가 조건 중 일반조건인 “사용승인 전까지 대지 합필하여 주시기 바랍니다.”의 사항으로 사업부지의 각 필지마다 토지소유자가 다른 관계로 측량수로조사 및 지적에 관한 법률 80조에 의해 합필 조건에 여러 가지 부합하는 문제가 발생하였다.

4) 개선방안

(1) 컨설팅회사문제 개선 방안

신탁회사는 다양한 부동산개발경험을 활용하여 효율적인 사업관리 등 전문적인 노하우로가 풍부한 점으로 신탁회사와의 신탁계약이전이라도 사업 전반적으로 사업검토와 의견을 구하면 토지소유자들은 소규모 컨설팅 회사를 선정함에 따라 불필요한 자금 대출과 사업의 진행과정의 미숙한 점이 발생하지 않는다.

(2) 토지소유자문제 개선 방안

지주공동사업의 특성상 토지소유자 중 한명이라도 절차와 의견에 대한 반대를 하면 사업 진행이 불가함에 따라서 신탁회사와의 신탁 계약을 체결 후 사업 진행이 되면 여러 사항으로 토지소유자와 건설회사의 의견 대립과 추가 요구 사항은 없을 것이며 신탁회사의 중재적인 역할과 당초의 신탁계약에 따라서 공정하고 상호신뢰에 따른 사업의 추진이 된다.

(3) 지주공동사업의 역할 문제 방안

당초에 기부체납에 따른 사도 소유자의 사도 지분을 신탁회사에게 토지 처분과 관련한 부동산신탁계약을 체결 하였으며, 사업 자연에 따른 사도소유자의 무리한 요구와 의견사항과 상관없이 신탁회사는 사도소유자 지분을 처분 할 수 있음에 따라서 원활하게 사업이 진행이 되면 불필요하게 사도소유자에게 추가 자금을 지급하지도 않아도 될 것이다.

(4) 사업부지 토지소유자에 대한 권리침해 문제 방안

신탁회사와 신탁기간 중에는 신탁법 제21조에 사항으로 강제집행금지 등으로 안정된 사업수행이 가능하며 또한 토지소유자와 건설회사와의 당사자 간의 위험적인 요인이 제거된다. 단, 신탁사무 상 발생한 권리는 예외가 된다.

따라서 소유자 중 어느 일방이 토지소유자의 지분에 권리 침해가 발생하면 이는 해결에 따른 비용과 업무의 비효율적인 문제가 대두되며 또한 사업기간의 지체되는 현상도 발생하며 이는 개개인의 문제가 아닌 함께하는 다른 토지소유자 전체의 문제가 된다. 또한 신뢰의 상실로서 의도적으로 이러한 일을 발생 할 수도 있다.

(5) 인·허가 조건 문제 처리 방안

사업부지 합필과 관련하여 해당 소관청에 법과 세무회계 전문가의 의견을 첨부하여 각 필지의 근저당설정(이주비 지급)으로서 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 시기적으로 동일하지 않는 사항에 따라 측량수로조사 및 지적에 관한 법률 80조(합병신청)에 저촉이 되어 합필에 어려움과 토지소유자의 각 필지의 지분이 8인이 공동 동일한 지분으로 변경하여야 하며 이에 따른 토지소유자들의 토지 취·등록세와 소득세 등이 발생하는 문제점 등으로서 양해와 이해를 구하였다.

따라서 사전에 건축허가 시 합필과 관련한 사항은 인허가 관청에 의견 사항을 충분히 제시하여 추후 발생되는 문제점을 해소하여야 한다.

① 신탁등기 및 보전등기 상황 설명

1인이 1필을 전부 소유하고 있는 8필 토지 위에 8명이 주상복합건물(아파트 19개, 근린생활시설 3개)을 공동으로 건축하여 각자 1개씩 소유하고 (합계 8개) 나머지 14개는 일반인에게 분양키로 하여 건물을 신축했는데 이런 경우 자기 소유 아닌 7필 토지는 대지권등기를 할 수 없으므로 건물의 각 전유부분 소유자가 8필 토지 각각에 전유부분에 비례한 대지권등기를 하기 위해서는 토지 소유자 8명이 서로 교환 등으로 처분해야 한다.

이는 너무 복잡하므로 모든 토지를 1명의 신탁회사(수탁자)에게 처분신탁을 했고 신탁회사(수탁자)가 그 신탁목적 범위 내에서 전유부분 비율에 맞추어 수탁자는 위 신탁계약에 따라 신탁된 8필의 각 토지에 대하여 이미 건축된 집합건물 전유부분 면적 비율에 따라 산출한 대지지분을 해당 전유부분의 대지권으로 등기할 수 있도록 한다.

② 신탁등기 및 보전등기 순서

첫째, 건물 보존등기신청을 한다.{9건 22개 건물}

일반적으로 건물 소유자와 토지 소유자가 동일하면 건물보존등기와 대지권등기 등 2건 44개의 등기신청을 같은 신청서로 동시에 할 수 있으나 본건에서는 소유자가 달라서 대지권등기를 동시에 할 수 없으므로 건물만 보존등기신청을 한다. 8필 토지는 모두 8명 공동명의로 정리하여야 대지권등기를 할 수 있다.

둘째, 토지신탁 등기신청을 한다.{8건 8필 토지, 등기신청인 8명}

집합건물 22개 토지소유자가 토지 8필에 대하여 각자 자기 건물 전용면적 비율과 같은 대지사용권을 갖기 위해서는 자기 소유 1필 토지는 자기의 1개 건물에 따른 지분만 갖고 나머지는 21개 건물에 나눠주는 대신 다른 7필 토지로부터는 자기에게 필요한 대지지분을 넘겨받아야 한다. 그러려면 56번($=8\times7$)의 소유권이전등기를 해야 하고 (세금을 내지 않아도 될 14세대 일반분양분 토지에 대하여도) 매번 취·등록세도 내야 한다. 그러나 8필 토지를 처분신탁을 하여 대지권등기를 뒤로 미루면 토지소유자 소유 8개 건물 대지만 취·등록세를 내고 나머지 14세대는 분양이 된 후 신탁회사 명의에서 곧바로 수분양자에게 소유권이 넘어가므로 토지소유자 8명은 취·등록세를 내지 않게 되어 그만큼 비용이 절감된다.

셋째, 건물신탁 등기신청을 한다.{1건 14개(개인명의 8명분 제외) 등기신청인 8명}

토지 8필 건물 전용면적 비율에 맞춰 단독 소유에서 8명 공동소유로 정리되면 즉시 대지권등기를 할 수 있으므로 건물 22개 모두 신탁할 필요가 없다. 그럼에도 불구하고 토지소유자 8명 소유 8개를 제외한 나머지 14

개를 선택한 이유는 절세 등 비용절감에 있다.

넷째, 토지소유자 8명의 자기 소유 토지에 대한 각자 자기 건물 전용면적 비율에 따른 일부선택해지로 인한 소유권이전등기와 일부선택말소 한다. {8필 각 2건 합계 16건 16개, 등기신청인 8명}

토지소유자는 토지 1필만 소유하고 있으므로 8필을 모두 같은 비율의 공유로 만들기 위해서는 자기 건물 전용면적 비율에 의한 공유지분에 대하여 선택일부해지를 하면 공유지분이 자기에게 귀속되므로 이에 따른 소유권이전등기와 선택일부말소등기신청을 한다.

다섯째, 토지소유자 8명의 자기 소유 토지 외의 7필에 대한 일부 소유권 이전 및 일부 선택 말소한다. {8명 7필 각 2건, 합계 112개 등기신청. 등기신청인 8명}

8명 각자가 자기 토지 외의 7필에 대하여 자기 전용면적 비율에 맞춰 교환에 인한 공유지분 이전등기를 신청하고 그 이전받은 공유지분에 대한 선택말소등기를 신청한다.

여섯째, 토지소유자 건물 8개 대지권등기를 한다. {8건 8개 토지 합계 64개, 등기신청인 8명}

건설회사는 대지권등기를 할 필요가 없으나 토지소유자 부동산 8개(토지 및 건물)를 제외한 토지 전부와 건물 14개 전부를 공동담보로 하여 자금을 융통해야 하므로 토지소유자 8명에 대한 토지 지분을 제외시켜야 할 필요가 있어 부득이 대지권등기를 신청한다.

③ 선택등기 필요성

첫째, 취·등록세 절세로서 일반분양한 14세대는 선택하지 않고 곧바로 대지권등기를 할 수도 있으나 대지권등기를 하려면 먼저 토지 8필 모두를 단독 소유에서 8명 공동 소유로 56번($=8\times7$)의 소유권이전등기를 하여야 하고 그러려면 소유권이전에 따른 취·등록세 등을 납부하여야 하는데 대지권등기를 나중으로 미루고 선택등기를 해두었다가 분양된 후 건물 따로 토지 따로 소유권을 넘겨주고 선택을 말소해서 순분양자가 대지권등기를 신청하면 토지소유자 8명은 세금을 내지 않게 된다.

둘째, 신탁등기를 하지 않는다면 14세대가 분양되어 소유권이 전등기를 할 때마다 토지소유자 8명으로부터 이전등기 필요서류를 받아야 하는데 그때마다 8명으로부터 인감증명서와 (이사한 주소가 모두 기재된) 주민등록초본을 받고 8명을 하나하나 만나서 위임장에 인감 날인을 받아야 하는 번거로움이 있으나 처분신탁을 함으로써 수탁자인 신탁회사의 인감증명과 인감만 날인함으로써 업무가 간편하다.

2. 사례 B

본 사례는 경기도 안양에 지하철 역세권에 위치한 기존 다세대 주택 56명의 소유자들이 건물의 노후화로 인해 재건축사업을 진행하려 하였으나 컨설팅회사(개발회사) 겸 건설회사와 설계사무소의 의견에 따라 재건축조합설립 시 조합의 구성과 절차의 어려움과 조합설립 기간의 증가와 비용 등 때문에 토지소유자들은 현재 처한 주거의 불편함 때문에 빠른 사업 진행을 위함과 건설회사 입장에서는 조합설립이 되면 조합원 투표에 의해 건설회사 선정이 되는 부담감을 해소하기 위해 자주공동사업으로 진행하게 된 사례이다.

1) 사업개요

사업부지는 초역세권에 입지하며 수도권 역세권 중 유동인구가 많고 서울시의 접근성이 양호하며 4개의 대학 및 대학교가 인접하여 있으며 초등학교 등 교통의 중심으로 학원이 밀집하여 교육이용시설은 양호한 위치에 소재하였다.

사업의 규모는 중규모 이상의 사업이지만 건축물의 규모와 구성은 주상복합건물에 따라서 해당 소관청의 각종 제도와 규제를 받는 사업승인 대상이 아닌 건축허가사항이다.

<표 3-6> 사례 B 사업개요

공사명	00 주상복합 신축공사
대지위치	경기도 00시 00구 00동 000-1번지외 3필지
용도지구	일반상업지역
대지면적	2,140.3m ²
연면적	16,539.52m ²
건축면적	1,686.25m ²
용적률	598.65% (법정 600%)
건폐율	78.78% (법정 80%)
규모	지하2층 ~ 지상15층
구성	아파트 96세대, 근린생활시설 4,959.67m ² (3개층)
공사기간	2007년 4월 ~ 2009년 11월

2) 사업절차 및 구도

(1) 사업일정

이주 및 철거 기간이 3개월 정도 소요된 사항은 당초 여러차례의 협의에 따른 협의 완료 사항으로 토지소유자간의 계약서를 체결하였으나 이후에 일부 토지소유자가 <표 3-10>의 사항으로 배정 받을 지분의 공정한 분배율 문제와 일부 토지소유자의 개인적인 이기심과 세입자의 임대차보호법에 따른 문제점으로 기간이 소요되었다.

공사 수행기간이 1년간 지체됨은 건설회사의 전반적인 경영상황 악화와 사업의 운영미숙과 금융기관으로부터 차입한 금액 처리의 감독 부실 등으로 인해 공사가 중단되었다. 이에 따라 토지소유자의 이주비와 분담금의 이자비용이 증가하여 토지소유자와 건설회사 간의 분쟁이 발생하였으며 상호 신뢰성이 상실이 되었다.

<표 3-7> 사례 B 당초 사업일정

구 분	단 계	사업월간	06. 10	11	12	07. 1	2	12	08. 1	12	09. 1	2				
		사업기간	1	2	3	4	5	15	16	27	28	29				
사전협의 및 검토																
인허가 및 설계																
이주 및 철거																
공사수행																
인수인계 및 유지관리																

<표 3-8> 사례 B 변경 사업일정

구 분	단 계	사업월간	06. 10	11	12	07. 1	4	12	08. 1	12	09. 1	11	12	10. 1					
		사업기간	1	2	3	4	7	15	16	27	28	38	39	40					
사전협의 및 검토																			
인허가 및 설계																			
이주 및 철거																			
공사수행																			
인수인계 및 유지관리																			

(2) 토지소유자 지분현황

000-1번지 18명의 토지소유자는 각각의 24.40m² 지분으로 현물 출자하였으며 나머지 3필지의 토지소유자 24명은 각각의 47.23m² 지분으로 현물 출자하였다.

당초 건물인 빌라 세대 중 한 세대는 2명의 공동 소유로서 향후 의결과 배정 받을 사항은 대표 1인이 대리행사로서 선임이 되어 포괄적으로 처리 키로 하였다.

<표 3-9> 사례 B 토지소유자 대지 지분

지 번	공부상면적(m ²)	인 원	소유대지면적(m ²)	비 고
000-1	439.90	18	24.40	
000-2	566.80	8	47.23	
		4	47.24	
000-3	566.76	12	47.23	
000-4	566.76	12	47.23	
합 계	2,140.30	54	2,140.30	

(3) 토지소유자 분담금과 이주비 조건

토지소유자 중 대지 소유 지분 24.4m²는 신축주택분양면적 76.105m²와 1 : 1에 분담금 금 사천사백만원을 부담하는 조건이며, 대지 소유 지분 47.23 m²는 신축주택분양면적 93.350m² 1 : 1에 분담금 금 삼천만원을 분담하는 조건이다. 이주비는 토지소유자 소유 지분 24.4m² 지분은 금 삼천만원과 47.23m² 지분은 금 사천만원으로 책정 하며, 이주비는 무이자로서 건설회사에서 부담하는 조건이다.

<표 3-10> 사례 B 토지소유자 분담금과 이주비 조건

소유지분(m ²)	신축주택 공급면적(m ²)	분담금(천원)	이주비(천원)	비 고
24.40	76.105	44,000/세대	30,000/세대	무이자 시공사 지원
47.23	93.350	30,000/세대	40,000/세대	무이자 시공사 지원

(4) 신축주택의 토지소유자 배정 및 분양현황

토지소유자는 신축되는 아파트 입주하는 조건이며 건설회사는 토지소유자들의 배정받은 세대를 제외한 나머지 세대 및 균린생활시설 판매비와 토지소유자의 분담금으로 사업비 및 건설비를 충당하기로 한 사업이다.

확정 지분제 방식으로 토지가격은 인접 주택 가격과 토지시세에 따라 3.3m²당 금 철백만원으로 책정 하였다.

<표 3-11> 사례 B 신축주택의 토지소유자 배정 및 분양현황

구 분	공급면적(m ²)	총 세대수	소유자배정 세대수	분양세대수
아파트	76.105	24	18	6
	93.350	24	24	-
	94.180	24	12	12
	107.860	24	-	24
근린생활시설	4,959.670	3개층	-	3개층
합 계		주택:96세대, 근생:3개층	주택:54세대 근생:3개층	주택:42세대, 근생:3개층

3) 문제점분석

(1) 토지소유자의 퇴거 문제

지주공동사업은 조합과는 다른 만장일치의 합의 사항으로서 부득이 사업 추진 과정에서 지주공동사업을 반대한 일부 토지소유자에게 사업추진의 당위성과 이해와 설득 등의 각고의 노력으로 사업을 진행하지만 막상 퇴거 시점에서 개인적인 여러 문제와 사유 등을 이유로 의도적으로 퇴거를 지체 하여 추가적 혜택을 요구를 함에 따라 사업이 지연되어 이에 따른 금융비 증가로 인해 건설회사의 부담된 상황이다.

(2) 건설회사의 시공과 경영 문제

토지소유자는 건설회사 선정 시에 건설회사의 정보 부재로서 경영 상태 및 자금운용능력과 업무능력을 객관적으로 검토 및 평가가 부실하다.

따라서 당 사업과는 별도로 기존의 여러 문제점으로 인한 건설회사의 경영상태의 문제로 인한 공사가 지연이 되었다.

(3) 사업 운영 및 자금집행 문제

토지소유자는 사업이 시작되면 사업자등록증을 발급한 후 회계 용역을 의뢰하여야 하지만 정보의 부실로 인해 사업자등록증 미개설과 사업비의 집행과정이 투명하지 못하며 감사가 제대로 되지 않는 사항이다.

토지소유자는 이주비와 관련하여 각 토지소유자의 소유지분을 담보로 금융권으로부터 이주비를 대출을 받았으나, 토지소유자는 건설회사에서 사업시행 조건으로 원활한 사업 추진과 초기에 발생하는 사업비 지출과 입주 시에 발생되는 분담금을 근거로 하여 토지소유자에게 소유지분을 담보로 이주비 외에 분담금까지 추가적으로 대출을 받아 자금을 운영하였다.

그러나 건설회사는 사업비 일부만 지출을 하였으며 나머지 자금의 사용처는 명확하지 않는 사항이다.

(4) 공사 중단에 따른 금융비용 증가 문제

건설회사의 공사 중단에 따른 이주비 및 분담금에 대한 대출 이자를 납부하지 않음에 따라서 토지소유자가 금융비를 부담하였으며 토지소유자 중에서 경제적 능력이 낮은 토지소유자 일부는 금융권으로부터 경매가 진행이 되었다.

4) 개선방안

(1) 토지소유자의 퇴거 문제 방안

지주공동사업 시 대표자 및 임원으로 선임된 자들은 사업의 방식과 진행 과정 등 문제되는 사항을 사전에 검토 및 방안을 마련해야 하며, 사업 추진 시 일부 토지소유자로 인한 사업 지연이 될 경우에는 동업계약서에 별도 조항을 삽입하여 불이익과 추후 민사상의 손해배상의 책임을 명시하여야 할 것이다.

또한 사업 사전에 충분히 각 토지소유자의 개인의 재산이 아닌 함께 사업하는 다른 토지소유자와의 공공성을 강조하여 충분히 인식하도록 노력해야 할 것이며 신탁회사와의 신탁 계약이 체결이 되면 신탁계약서의 계약 내용에 따라 사업 자연에 따른 문제점이 일부가 해소가 된다.

(2) 건설회사의 시공과 경영 문제 방안

설계사무소와 건설회사 및 컨설팅회사의 선정 시에는 지명원을 제출 받은 후 기본적으로 해당 사업과 비슷한 사업의 실적이 있는 여부와 최소한으로 ①재무재표 ②국세·지방세납부 ③시공능력평가와 사업실적 등을 확인해야 한다. 또한 컨설팅회사도 공신력과 합리적이고 신뢰 할 수 있는지 여부를 확인해야 한다.

신탁회사는 부동산개발경험을 활용하여 다양한 정보의 접근성으로 인해 건설회사 및 설계사무소를 선정 할 수 있으며 또한 신탁회사의 특성상 공정성과 안정성 등 사업의 효율적으로 관리를 한다.

(3) 사업 운영 및 자금집행 문제 방안

토지소유자들은 사업비 집행과정에서 자금 집행이 합당한지 여부와 집행에 따른 문서 등 서류를 작성하고 또한 실질적으로 집행이 되었는지 여부도 확인이 되어야 한다. 또한 여유 자금이 발생 되면 공동통장개설 등의 안정 장치로서 어느 일방이 자금을 집행하지 못하도록 해야 할 것이다. 토지소유자의 대부분은 협업에 종사함에 따라 조합과는 달리 사업과정의 전반적으로 참여가 불가능할 경우에는 신탁회사와 신탁사업 시 일관성 있는 리스크 관리 및 투명한 회계 관리와 운영 등을 통해 불필요한 자금 집행이 되지 않을 것이다.

(4) 공사 중단에 따른 금융비용 증가 문제 방안

건설회사의 공사 중단이 지속될 때에는 통상적으로 건설회사에서는 정확한 자료를 제출하지 않으며 시행자인 토지소유자는 전문성과 경험의 부재로 인해 건설회사의 사업과 관련한 공사 감독 부실과 자금 집행이 불투

명한 상태이지만 공사 도급계약서와 감리보고서를 근거로 하여 공사 진행율과 공사비 지출된 상황을 파악 후 기존 건설회사와 정산 절차가 진행되었다. 그러나 공사 중단에 따라서 발생된 금융비는 새로 선임된 건설회사가 아닌 사업 시행자인 토지소유자가 부담하였다.

따라서 사업과 관련하여 여러 문제점이 발생함과 사업처리과정의 어려움과 이에 따른 사업비용증가를 감안하면 신탁회사에게 일정금액의 신탁수수료를 지급하여 부동산개발과 관련한 서비스를 받는 것이 효율적인 대안이 될 것이다.

또한 신탁회사와 신탁계약 조건 중 개발신탁 일 경우에는 사업전체를 신탁회사에서 책임지고 운영함에 따라 토지소유자는 사업 진행과 관련한 모든 사항을 신탁회사를 통해 일관적으로 사업진행 보고를 받으면 된다. 또한 이주비와 사업비용과 관련하여 신탁사업에 따른 수익권증서를 발급을 받아 금융사와의 협의를 통해 사업 자금운영을 할 수 있으며, 개발신탁이 아닌 처분신탁 시에도 신탁회사를 통해 사업비 협조와 지원을 받을 수 있다. 토지소유자는 신탁회사의 협력에 따라 책임과 리스크를 어느 정도 해소 할 수 있다.

3. 사례 C

본 사례는 1970년대 초반에 건축된 다세대 주택 2동으로 구성되어 있으며 총 14세대가 거주하고 있으나 사업부지가 인근지역보다 고지대에 위치하였다.

건축물과 담장 옹벽의 노후화가 많이 진행됨에 따라 특히 옹벽의 지반의 침침과 붕괴 현상이 발생하여 인접건물과 대지에 토사가 일부 유출된 상황이다. 따라서 인접 건물의 거주자들이 위험요소 제거를 위해 이른 시간 내에 복구 요청과 토사 유출에 따른 주차장 이용 제한 등의 불편 사항으로 안전에 따른 민원이 토지소유자에게 지속적으로 제기되고 있는 사항이었다.

1) 사업개요

본 사업부지의 장점은 북한산과 초등학교와 중·고등학교가 인접함에 따라 주거환경이 편리하고 우수하나 대중교통이용의 접근성이 어려움과 낮은 용적률로 인해 토지소유자의 재산 가치는 인근 시세보다 현저히 낮은 사항이다. 그러나 2014년에 경전철이 완공이 되면 교통개선에 따른 재산 가치가 상승 예정이 되었다.

<표 3-12> 사례 C 사업개요

공사명	00아파트 신축공사
대지위치	서울시 00구 00동 000번지
용도지구	1종 일반주거지역
대지면적	1,109m ²
연면적	2,247.14m ²
건축면적	394.20m ²
용적률	149.54% (법정 150%, 서울시조례)
건폐율	35.55% (법정 60%, 서울시 조례)
규모	지하1층 ~ 지상5층
구성	아파트 26세대
공사기간	2009년 6월 ~ 2009년 12월

2) 사업절차 및 구도

(1) 사업일정

사전 협의 및 검토 기간이 7개월이 소요 된 사항은 1종 일반주거지역과 인접대지의 사선제한 적용 등으로 인해 낮은 용적률로서 사업성이 나오지 않는 사항과 인근 건설업자들의 이해관계 난립과 옹벽의 붕괴로 갑작스럽게 추진한 사항도 있지만 토지소유자 중에서 기준 대출금이 이주비 보다 많은 관계와 세입자 문제 등으로 인해 지체되었다.

<표 3-13> 사례 C 당초 사업일정

구분	단계	사업기간	08.9	10	11	12	09.1	2	3	4	5	6	7	8	
		사업기간	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
사전협의 및 검토															
인허가 및 설계															
이주 및 철거															
공사수행															
인수인계 및 유지관리															

<표 3-14> 사례 C 변경 사업일정

구분	단계	사업기간	08.9	10	11	12	09.1	3	5	7	9	11	12	10.1	
		사업기간	1	2	3	4	5	7	9	11	13	15	17	19	
사전협의 및 검토															
인허가 및 설계															
이주 및 철거															
공사수행															
인수인계 및 유지관리															

(2) 소유자 대지 지분과 분담금

본 사업의 기준은 토지소유자 지분의 금액과 배정받는 신축주택의 금액은 소유 지분 $83.2m^2$ 와 신축주택공급면적 $61.38m^2$ 는 $1 : 1$ 로 확정하였으며 토지가격은 $3.3m^2$ 당 금 칠백만원으로 책정하였다. 또한 확정 지분제 방식이다.

각 토지소유자의 소유 지분 $69.1m^2$ 과 $69.3m^2$ 는 신축주택분양면적 $53.39m^2$ 와 $1 : 1$ 에 분담금 금 일천일백구십만원을 부담하는 조건이며, 소유 지분 $83.2m^2$ 10세대는 신축주택분양면적 $61.38m^2$ $1 : 1$ 에 분담금이 없다.

소유 지분 83.2m^2 2세대는 신축주택분양면적 72.79m^2 1 : 1에 분담금 금 일천칠백오십만원을 부담하는 조건이다.

이주비는 각 세대의 소유 지분 24.4m^2 는 금 육천만원과 47.23m^2 의 지분은 금 철천만원으로 책정 하며, 이주비는 무이자로서 건설회사에서 부담하는 조건이다.

<표 3-15> 사례 C 토지소유자 분담금과 이주비 조건

지번	소유대지면적(m^2)	인원	신축주택공급면적(m^2)	분담금(천원)	이주비(천원)
000	69.1	1	53.39	11,900/세대	60,000/세대
	69.3	3	53.39	11,900/세대	60,000/세대
	83.2	10	61.38	-	70,000/세대
	83.2	2	72.79	17,500/세대	70,000/세대
합계	1,109.0	14			

(3) 신축주택의 토지소유자 배정 및 분양 현황

토지소유자들은 신축되는 아파트에 분담금을 납부 후 입주하는 조건이며 건설회사는 토지소유자의 배정받은 세대를 제외한 나머지 세대를 분양한 분양대금과 토지소유자의 분담금으로 사업비 및 시공비를 충당하기로 한 사업이다.

<표 3-16> 사례 C 신축주택의 토지소유자의 배정 및 분양 현황

구 분	공급면적(m^2)	총 세대수	소유자배정세대수	분양세대수
아파트	53.39	5	4	1
	61.38	8	8	-
	72.79	13	2	11
합 계		26	14	12

(4) 사업수지분석

건설회사의 입장에서는 토지소유자들이 옹벽 붕괴 등 처한 사항을 감안하고 공사비 외에도 사업에 따른 지출 비용 전부를 투자하는 사항으로서 공사에 따른 대물로 받은 세대의 미분양에 따른 리스크를 감안하고 토지소유자에게 분담금 일부를 책정함으로서 사업성이 떨어지는 사항을 보충하였다.

<표 3-17> 사례 C 사업수지분석

구 분	내 역	금 액(천원)		차 액	비 고
		당 초	변 경		
수 입	분양대금	2,684,000	2,593,700	90,300	
	분담금	82,600	82,600	-	
	소유자 지분	(2,348,307)	(2,348,307)	-	배당
	수입 소계	5,114,907	5,024,607	90,300	
지 출	토지비	(2,348,307)	(2,348,307)	-	현물출자
	건축비	2,471,400	2,267,400	204,000	
	판매비	52,858	50,763	2,095	
	부대비	131,240	129,629	1,611	
	금융비	61,720	57,084	4,636	
	지출 소계	5,065,525	4,853,183	212,342	
수익		49,382	171,424	122,042	

3) 문제점 분석

(1) 설계 계획 중 주차장설치 문제

토지소유자는 기존 주거생활에서 불편 사항으로 주차장 이용 공간의 협소로 인해 지주공동사업 예정인 아파트 인근 지역의 신축된 주택 건물과 비교하여 필로티 또는 지하주차장 이용의 편리성으로 인해 지하주차장 설치를 위한 설계를 하였다.

그러나 건설회사의 판단으로는 건축면적을 제외한 여유부지 활용으로 지하주차장 면적의 최소화가 공사비 감소와 이에 따른 사업성이 좋아지는 점을 의견 개진하였으나 토지소유자들은 지하주차장 설치를 강력하게 주장함에 따라 사업 협의 과정이 지연이 되었다.

(2) 분담금 문제

토지소유자의 경제적 여건이 사업에 따른 비용 부담 여력이 없는 관계로 인해 건설회사에게 모든 비용을 부담하게 됨에 따라 건설회사에서는 리스크 부담과 투자하기 어려운 여건에 따른 수익을 감안하였으며, 수익은 추후 발생되는 하자 등의 비용 대비 큰 수익이 아니다. 또한 토지소유자가 옹벽의 붕괴로 인해 부득이 공사를 하여야 하는 점을 감안하여 최소로 분담금을 제시하였으나 일부 토지소유자 중에서 반대들의 의견으로 지연이 되었다.

(3) 이주비 및 퇴거 문제

토지소유자 중에서 금융권으로부터 저당권 설정 등으로 대출을 받았으나 대출금에서 이주비를 제외하면 추가 이주비의 발생 여력이 현저히 떨어지는 상황에 따라 퇴거의 어려움이 발생하였으며, 또한 세입자의 임대차 보호법에 의해 퇴거 지연됨과 보상에 따른 비용 부담 주체를 선정 등의 문제로 인해 사업이 지연 되었다.

(4) 건설회사 선정 문제

토지소유자는 건물의 부실로 인해 빠른 사업 진행을 위해 건설회사를 선정하려 했으나 우선 협상을 한 건설회사 A는 시공능력과 경제적인 여건이 부족한 사항 임에도 불구하고 분담금이 없는 점을 내세우며, 추후 시공능력과 경제적 여유가 있는 건설회사 B는 분담금 납부의 의견으로 인해 소유자간의 분쟁이 발생 되어 건설회사 선정이 늦어짐에 따라 사업 추진이 지연 되었다.

4) 개선방안

(1) 건축면적외의 부지 활용 방안

건설회사의 의견에 따라 <표 3-12>와 같이 건폐율이 35.55%로서 건축면적외의 잔여 대지 면적을 활용이 최선이었으나 토지소유자와 설계사무소는 신축사업의 부지 활용과 단지 구성 협의 과정에서 경제적인 부분을 고려하지 않고 설계된 사항에 따라 토지소유자는 편의성부분과 건설회사는 경제성부분이 서로 상충되어 사업이 지체 된 점은 공신력 있는 신탁회사의 부채로 인해 중재 역할이 부족하였으며 협의 과정에서 당사자 간의 주관적인 의견을 신탁회사의 객관적인 관점으로 평가하는 것이 원활하게 사업이 진행 될 것이다.

(2) 분담금 문제 방안

분담금과 <표 3-15>와 같이 건설회사에서 투입된 금액과 추후 운영 관리에 따른 비용을 감안하여 분담금을 책정한 것으로서 전적으로 건설회사가 리스크를 부담하게 됨에 따라 건설회사 관점에서는 사업 참여 결정 과정이 지연되었다. 또한 토지소유자의 출자 지분 대비 배정받은 면적과 분담금이 일부 발생에 따른 불만으로서 토지소유자간의 협의 과정이 지연된 점은 건설회사가 토지소유자에게 합리적인 방안을 제시하여도 이해와 설득하는 과정의 어려움이 발생한다.

따라서 상기 사항과 같이 신탁회사의 객관적이고 합리적인 관점에서 중재 역할을 하면 사업의 지체되는 일은 감소 할 것이다.

(3) 이주비 및 퇴거 문제 방안

토지소유자 간의 문제점 해결에 따른 건설회사에서 자금 투입의 한계와 리스크의 부담은 신탁회사로 사업 추진 시 신탁회사의 일부 자금 대여가 가능하며 또한 수익권을 담보로 추가 이주비 대여가 가능함에 따라 건설회사와 신탁회사의 사업비용과 업무의 역할을 나눔에 따라 리스크 감소가 되며 사업의 결정 과정과 진행이 원활하게 이뤄질 것이다.

(4) 건설회사 선정 문제 방안

토지소유자는 건설회사의 정보력 부재로 인해 건설회사를 비교 분석을 할 수 없으며 단순히 비용 관점에서 평가를 하였으나, 이는 부실한 건설회사 선정 시 공사도급계약 체결 후 설계와 조건 등 변경에 따른 이유로 추가 공사비 및 사업비를 요구 할 것이며 이를 평가 할 전문성 부재로 인해 건설회사의 요청을 수용 할 수밖에 없을 것이다. 그러나 신탁회사의 정보력과 건설회사의 다양한 평가를 할 수 있으며, 건설회사의 공사 중단에 따른 문제점 등 사업 전체에 대한 리스크를 검토함에 따라 전문화된 컨설팅으로 합리적이고 타당성 있는 자료와 근거로 인한 사업추진이 원활하게 진행 될 것이다.

4. 사례 D

본 사례연구는 서울에 한강 남쪽 중심에 위치한 2동 33세대가 거주하고 있는 다세대주택으로서 1970대 후반에 건축되었으며 건축물의 노후화와 불량화로 인해 유지보수 비용의 증가된 상황이며 주차장 면적이 협소하여 생활의 불편함이 많이 발생된 상황이었다.

이로 인해 토지소유자는 재건축사업을 추진하였으나 토지소유자가 배정 받은 세대를 제외한 일반분양 분으로 9세대로서 사업의 규모가 작은 관계로 지주공동사업으로 진행하게 되었다.

1) 사업개요

본 사례의 위치는 고지대에 위치하고 있으며 지역적으로 노후화된 건물이 많이 분포하였으며 인근에 위치한 아파트 단지는 재건축사업이 진행되고 있는 상황이다.

교통편은 주 대로에서 300m 정도 떨어진 고지대에 위치함에 따라 도보로 접근 시에 체력적인 부담을 느끼는 상황이다.

그러나 향후 2년 정도 지난 시점에는 지하철역이 건립됨에 따라 사업 완료시 상당한 교통 환경과 주거 환경이 개선 될 것이며, 또한 인접지역에 초등학교와 중학교가 있으며 유수의 대학교가 위치하여 교육적 여건은 우수한 곳이다.

<표 3-18> 사례 D 사업개요

공사명	00 재건축아파트 신축공사
대지위치	서울시 00구 00동 000-1번지
용도지구	2종일반주거지역
대지면적	1,830.5m ²
연면적	5,951.11m ²
건축면적	522.726m ²
용적률	246.53% (법정 250%)
건폐율	28.56% (법정 60%)
규모	지하1층 ~ 지상11층
구성	아파트 42세대
공사기간	2007년 7월 ~ 2008년 11월

2) 사업절차 및 구도

(1) 사업일정

사전협의 및 검토 기간이 1년간 소요 된 사항은 토지소유자의 대표자가 사업 운영 미숙으로 인해 토지소유자 간의 분쟁이 발생한 상황과 인접 건축물과의 교환매매 협의가 늦어 진 상황으로 먼저 이주한 토지소유자들은 건설회사의 이주비의 이자를 지원하지 않게 되어 이주비의 이자 부담이 발생한 상황이다.

<표 3-19> 사례 D 당초 사업일정

구 분	단 계	사업월간	06. 4	5	6	8	10	12	07. 2	4	6	8	1	12	
		사업기간	1	2	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	
사전협의 및 검토															
인허가 및 설계															
이주 및 철거															
공사수행															
인수인계 및 유지관리															

<표 3-20> 사례 D 변경 사업일정

구 분	단 계	사업분간	06. 4	07. 4	6	7	10	12	08. 2	4	7	11	12	09. 1	
		사업기간	1	13	15	16	19	21	23	25	28	32	33	34	
사전협의 및 검토															
인허가 및 설계															
이주 및 철거															
공사수행															
인수인계 및 유지관리															

(2) 토지소유자 대지 지분과 분담금

지분보장방식으로서 분담금 및 아파트 일반분양수입금에 대하여는 토지소유자와 건설회사 간 공동개설통장에 입금키로 하며 양자 간 협의 하에 지급하기로 하였다.

이주비 및 분담금의 이자는 무이자로서 건설회사에서 부담하며 이주비와 분담금을 제외한 토지소유자 개개인에 관련한 등기부등록에 설정되어 있는 사항에 대하여 해지 및 해제 등의 비용 부분은 토지소유자가 부담하기로 하였다.

<표 3-21> 사례 D 토지소유자 이주비 조건

동	소유대지면적(m ²)	인 원	이주비(천원)	비 고
가	50.00	1	80,000/세대	
	50.29	3	80,000/세대	
	50.32	5	80,000/세대	
	50.34	9	80,000/세대	
나	58.25	1	80,000/세대	
	58.97	4	80,000/세대	
	59.00	6	80,000/세대	
	59.99	1	80,000/세대	
	66.28	1	80,000/세대	
	66.53	2	80,000/세대	
합 계		33	2,640,000	

(3) 신축주택의 토지소유자 배정 및 분양 현황

토지소유자는 신축아파트 배정에 따라서 발생하는 분담금은 공사 진행률에 따라 납부 후 입주하는 조건이며, 건설회사는 토지소유자의 배정받은 세대를 제외한 나머지 세대와 토지소유자의 분담금으로 사업비 및 공사비를 충당하기로 한 사업이다.

<표 3-22> 사례 D 신축주택의 토지소유자 배정 및 분양 현황

구 분	공급면적(m ²)	총 세대수	소유자배정세대수	분양세대수
아파트	95.50	2	2	-
	103.33	40	31	9
합 계		42	33	9

(4) 토지소유자 분담금 내용 및 적용기준

사업에 소요되는 포괄적 투입비용은 토지소유자의 신축주택 배정에 따른 분담금과 신축아파트 42세대 중 토지소유자 분을 제외한 9세대를 일반 분양하여 수입되는 금액으로 적용하였다.

<표 3-23> 사례 D 포괄적 투입비용

구 분	내 역	금 액(천원)	비 고
공사비	철거공사	120,000,000	
	건축, 토공사	4,916,212,000	
	인입공사	87,789,500	
	설계,감리비	175,579,000	
	공사비 소계	5,299,580,500	
용역비	지질조사, 측량등	96,568,450	
분담금	교통, 상하수도, 가스 등	71,987,390	
분양경비	광고및 샘플하우스 등	158,021,100	
보존등기비	보존등기비 등	87,789,500	
금융비용	이주비, 분담금이자	524,981,210	
대표회운영비	대표회운영비	72,000,000	
기타비용	입주관리비 및 예비비	158,021,100	
기업이윤	이윤 및 관리비	237,031,650	
합 계		6,705,980,900	

<표 3-24> 사례 D 일반분양금액 산정

세대수	면적(m ²)	분양가(원)	금액(원)
9	103,60	313,400,000	2,820,600,000

위 <표 3-24>에서 분담금은

포괄적투입비용 - 일반분양금액 = 3,885,380,900원이다.

분담금총액 / 소유자총면적(공급면적합) = 면적분담금은

3,885,380,900 / 1,060.16 = 3,664,900원이며 토지소유자들은 배정받은 세대에 면적분담금을 곱한 금액을 납부하면 된다.

<표 3-25> 사례 D 정산내역

구 분	금 액(원)	비 고
시행, 시공비 총액	6,705,980,900	-- A
분담금 총액	3,885,380,900	-- B
일반분양수입금 총액	2,820,600,000	-- C

<표 3-25>와 같이 정산내역은 [A = B + C] 이다.

3) 문제점 분석

(1) 대표자 및 컨설팅사의 문제

토지소유자의 구 대표자는 재건축사업을 시작함에 있어 토지소유자들로부터 사무실운영 등을 위해 일정 금액의 운영비를 받았으나 구 대표자는 개인적이고 의도적인 사항은 아니지만 관리 운영의 미숙으로 인해 지출에 따른 증빙자료 미제출과 투명한 회계처리를 하지 않음에 따라 일부 토지소유자들의 신뢰가 상실함에 따라 새로운 대표자를 선임하였고 구 대표자와 신 대표자간의 법적 분쟁이 발생함에 따라서 사업 진행이 1년간 지체되었다.

(2) 건설회사 선정 문제

토지소유자들은 구 대표자와 신 대표자와의 의견 대립과정에서 신 대표자는 동의하는 일부 소유자와 함께 건설회사 선정을 하였으나, 구 대표자와의 법적소송으로 인해 사업이 장기간 지체됨에 따라서 부득이 건설회사 입장에서는 이주비 등의 비용이 지속적으로 발생하여 일정 시간이 지난 시점에 건설회사는 소유자에게 사업비용을 지원 하지 않게 되었다. 따라서 이주한 세대는 금융권으로부터 이자금액의 납부 요청으로 인해 건설회사의 책임과 자격 등의 문제로 건설회사와의 법적 분쟁이 발생하여 법원의 판결 선고까지 사업 기간이 지체되었다.

(3) 토지소유자의 지분 매도 문제

사업 추진 과정에 여러 문제 발생으로 인해 토지소유자 33세대 중 5세대가 시세보다 높은 부동산가격으로 매도 의사를 나타냈으며, 매도 조건을 수용해야만 지주공동사업의 사업 진행에 동의 할 수 있는 조건 사항으로서 대표자는 사업비용의 여력이 없는 관계로 인해 부득이 건설회사 선정에 조건 사항으로 내세웠으나 건설회사 입장에서 시세보다 높은 금액으로 매입에 따른 초기 비용 발생과 분양세대 추가에 따른 비용으로 인해 공사 도급계약이 지체되었다.

(4) 인접대지와 매매교환 문제

인접 대지에 위치한 지자체 소유의 토지로서 건물의 용도는 경로당으로 이용되고 있는 것으로서 사업부지와 토지 교환이 가능함에도 불구하고 사업 초기에 설계 적용 시 배제 되었으나 추후 사업 검토 결과 토지 교환이 되면 신축 건물의 배치와 구조가 월등하게 좋아짐에 따라서 경로당의 건물 신축 부담을 하여 추가적인 설계 변경과 토지 교환 관련 된 지자체와 협의 과정으로 인해 사업기간이 추가 소요 되었으며 설계비용도 증가 되었다.

4) 개선방안

(1) 대표자 및 컨설팅사의 문제 방안

토지 소유자는 부동산 개발사업의 경험과 전문적인 지식이 없는 관계로 인해 관리 운영의 미숙한 점이 발생됨에 따라서 신뢰성이 상실되고 법적 분쟁까지 발생함에 따라 소송 결과까지 상당한 시일이 걸렸다.

따라서 전문성과 공신력이 있는 신탁회사와의 사업 진행시 신탁회사의 자금관리를 통해 회계처리가 투명하게 될 것이며 회계처리 이외의 다양하고 복잡한 여러 문제점이 해결 될 것이며 불신에 따른 사업이 지체되거나 중단되는 사항은 없을 것이다.

(2) 건설회사 선정 문제 방안

구 대표자와 신 대표자와의 분쟁이 선정된 건설회사의 분쟁까지 발생한 상황이며 토지소유자의 대표자는 부동산개발에 따른 여러 법적 문제점 등을 파악하지 못한 사항이며 비록 소유자가 건설회사를 상대로 승소를 하였다 해도 사업 전반적으로 발생한 손해는 토지소유자 본인들에게 부담이 되었다.

따라서 공신력이 있는 신탁회사 또는 컨설팅회사의 전문적 법적사항과 체계적인 사항을 토대로 사업 진행시에는 건설회사와의 분쟁에 따른 중재적인 역할을 할 수 있으며 또한 법적 분쟁에 따른 장기간 사업이 지연 되지 않을 것이다.

(3) 소유자의 지분 매도 문제 방안

토지소유자는 토지 제공과 건설회사는 사업비용을 투입하여 사업을 진행 하지만 토지소유자는 본인의 소유지분에 대한 이주비를 지원 받음에 따라서 실 출자금액은 많지 않으며, 건설회사는 토지소유자의 이주비에 따른 이자금액을 지급 보증한 사항으로 건설회사의 부담이 많은 사항이다.

또한 토지소유자의 일부 세대까지 매수함에 따라서 자금력이 있는 건설회사가 선정되기까지 사업이 지체되었다.

건설회사에서 자금 투입의 한계와 리스크의 부담은 신탁회사와 같이 사업을 추진 될 경우에는 신탁회사의 자금 투입과 책임 분담으로 인해 건설회사 선정에 따른 사업이 지연 되지는 않을 것이다.

(4) 인접대지와 매매교환 문제 방안

당초 사업 추진 시에 단순히 사업부지 만으로 검토 된 사항으로 추후 건설회사의 의견을 통해 토지 교환에 따른 사업성과 건축물의 활용도가 증가 한 사항이다. 이는 사업 추진 시에 사업의 경험이 있는 관련된 업체 등에 자문과 협조를 얻으면 충분히 가능한 사항으로서 뒤늦게 협의과정에 대한 사업이 지연되지는 않을 것이다.

제 2 절 사례분석의 시사점

1. 사례의 종합 분석

지주공동사업의 사례분석을 통하여 사업의 다양성과 복합성으로 인해 여러 문제점이 발생하였으며, 이로 인한 문제점이 또 다른 문제점을 유발하는 사항으로 사회적인 문제로 확대되는 사항이다.

최선의 해결 방법은 이해당사자간의 상호 신뢰에 따라 합의가 가장 중요하나 토지소유자(지주)의 문제점을 신탁제도로 전환 시 사전에 문제점을 예방과 대비하는 것을 분석하였다.

<표 3-26> 사례 문제점의 종합 분석

사례	항 목	문제점	책임사항
A	문제점1	부실한 컨설팅회사	토지소유자(지주)
	문제점2	토지소유자의 무리한 요구	토지소유자(지주)
	문제점3	지주공동사업의 역할	토지소유자(지주)
	문제점4	토지소유자 권리침해	토지소유자(지주)
	문제점5	인·허가 조건	공동
B	문제점1	토지소유자 퇴거	토지소유자(지주)
	문제점2	건설회사의 시공과 경영 능력	건설회사
	문제점3	사업운영 및 사업비 집행	공동
	문제점4	공사 중단에 따른 금융비용 증가	건설회사
C	문제점1	주차장 설치	토지소유자(지주)
	문제점2	분담금	공동
	문제점3	이주비 및 퇴거	토지소유자(지주)
	문제점4	건설회사 선정	토지소유자(지주)
D	문제점1	토지소유자의 대표와 컨설팅사	토지소유자(지주)
	문제점2	건설회사 선정	토지소유자(지주)
	문제점3	토지소유자의 지분 매도 의사	토지소유자(지주)
	문제점4	인접대지와 매매교환	토지소유자(지주)

위 <표 3-26>에서 정리된 문제점은 소규모 사업으로서 토지소유자의 사업비 조달 능력이 부족함에 따라 건설회사의 자금력을 기대하는 사항이다. 사업의 특성상 사업비와 관련한 자금 운용 능력이 토지소유자와 건설회사 중 어느 한쪽이 일방적으로 자금력이 우위에 점한 곳으로 사업 결정권한이 가지게 되며 대부분은 건설회사의 자금 운용 능력과 전문적인 능력으로 인하여 건설회사의 의견대로 사업이 진행 된다. 그러나 지주공동사업의 특성상 토지소유자 개개인의 입장과 상황에 따라 부당한 요구로 인하여 사업이 지연되는 문제점이 발생하였다.

지주공동사업에서 토지소유자를 제외하고 사업과 관련된 업체 중 건설회사의 비중이 가장 높은 점으로 인하여 건설회사 선정으로 인한 문제점이 빈번하게 발생되었다.

토지소유자의 문제점은 여러 명의 사업으로서 계약과는 별도 요구 사항과 토지등기부상 권리침해에 따른 문제점 가장 높았다.

1) 일반적인 문제점 대안으로서 신탁제도

(1) 분양

건축물의 분양 기준에 적용되는 건축물 일 경우와 해당하지 않는 건축물이라도 선분양에 따른 수분양자에게 신뢰와 보호를 위해 신탁등기로서 해결이 가능하며 또한 신뢰가 높아짐에 따라 건축물의 분양이 사업 초기에 마감 될 것이다.

사업 초기에 분양률이 높으면 사업의 필요한 사업비용 중 차입금이 줄어들어 이에 대한 대출이자 비용이 감소 할 것이다.

신탁회사와 신탁계약 체결에 따라 사업부지의 권리 등기 사항을 수익권증서로 대체하여 선 분양 요건에 충족 할 수 있다.

(2) 지주공동사업자의 계약체결

소규모 사업일 경우 토지소유자의 주관적인 이해관계와 사업의 다양한 특성과 상황이지만 사업의 전문성과 법률적인 노하우가 있는 신탁회사와 사업시 신탁회사의 기본적인 계약 내용을 기준으로 특약사항을 첨부하여 계약 체결 시에 충분한 검토로서 사전에 분쟁을 방지 할 수 있다.

(3) 사업비 집행

건설회사와 토지소유자의 사업에 따른 자금 집행 문제는 신탁회사에서 객관적이고 투명한 자금 집행과 공신력이 있는 공정 관리를 통해 효율적인 사업 운영과 자금 집행을 함에 따라 당사자 간의 주관된 사항의 문제점을 해결 할 수 있다.

(4) 업체선정

사업 추진 시 설계, 감리, 건설회사, 분양 등 업체 선정과 관련하여 지주 공동사업자는 업체 정보력과 전문성의 부재와 판단할 수 있는 자료의 부족으로 인하여 자금 투입이 최소인 업체를 선정하게 된다. 이로 인해 각 업체의 기술력의 부족으로 인해 추가사항이 발생되면 해결에 따른 사업비용 증가와 기간의 연장으로 인하여 지주공동사업자의 손해가 발생이 된다.

신탁회사는 업체의 정보력과 다양한 평가를 통해 사전에 사업 규모에 따라서 업체의 경영 상태와 능력 그리고 기술력을 평가하여 우수한 업체를 선정 할 수 있다.

2) 토지소유자의 문제점 대안으로서 신탁제도

(1) 등기권리침해

사업 기간 중에 토지소유자의 한명이라도 사업부지 소유지분의 등기권리사항 중 권리침해가 발생하면 사업의 지연 또는 중단 등이 발생하며 이를 해결 위해 비용과 시간의 노력이 필요하게 된다.

따라서 신탁회사와 신탁계약 체결 후 신탁등기 시에는 신탁 전의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리를 제외하고 신탁 재산에 대하여 강제집행 또는 금지가 됨에 따라 사업의 종료까지 안정된 사업을 할 수 있게 된다.

(2) 계약불이행 및 합의

지주공동사업의 특성상 여러 명의 토지소유자가 공동된 합의와 계약에 따라 사업이 진행 되지만 동·호수 배정과 이주에 따른 문제점 등으로 인한 불만족에 해당하는 토지소유자는 소유권보존 등기에 필요한 서류와 사업의 과정에서 필요한 개인의 서류 제출을 하지 않으며 전반적으로 협조를 하지 않으므로 사업 진행을 위해 불가피하게 요구 조건을 들어 줄 수

밖에 없지만 신탁계약 체결 시에 별첨사항을 추가하여 손해배상의 책임의 조건까지 계약서에 포함되면 사전에 문제점 발생을 차단하며 신탁계약에 따라 신탁회사에서는 소유권보존 등기와 관련하여 토지소유자에게 필요서류 없이 신탁된 재산을 처분이 가능함에 따라 토지소유자 개개인의 불만족에 따른 문제점을 사전에 차단할 수 있다.

3) 건설회사의 문제점 대안으로서 신탁제도

(1) 공사 지체 및 중단

소규모 지주공동사업은 여유 자금력이 없는 토지소유자와 소규모의 건설회사는 개발에 따른 자금 조달 부족과 운영의 미흡함 등이 발생하여 사업비용을 마련하지 못하여 건설회사로서는 공사의 지체 및 중단이 된다. 이에 따라 토지소유자는 이주비 및 분담금의 이자비용이 과도하게 발생된다.

반면 신탁회사는 금융업으로서 다양한 방법으로 사업 자금 조달이 가능하며 일시적으로 부족한 자금을 추가 투입하여 원활하게 사업 진행이 가능하다.

(2) 공사비 등 추가 요구

신탁회사는 사업과정에서 설계, 분양, 공사 등 계약과 관련하여 신탁회사에서 계약을 체결함에 따라 건설회사 등으로부터 요구된 사항을 내역서 등을 검토하며 이에 따른 전문적이고 기술적인 사항을 충분히 검토하여 토지소유자의 이익을 위해 합리적 비용을 지출하여 사업비용을 절감 할 수 있다.

(3) 건설회사의 부도

건설회사의 부도는 건설회사와 하도급 업체 등 복잡한 문제가 복합적으로 발생이 됨에 따라 신탁회사는 공사기간 중 공사에 따른 공정율과 기성금 지급 현황에 따라 집행을 하여 건설회사의 공사 중단에 따른 사업 기간이 지체되는 사항을 최소화 하여 빠른 시간 내에 문제점 해결과 새로운 공사업체 선정을 하여 건설회사 부도에 따른 추가적인 사항을 방지 할 수 있다.

2. 사례의 시사점

일반적인 사업으로서 시행은 토지소유자와 시공은 건설회사로서 서로의 목적이 달성하면 가장 이상적인 사항이나 사업 진행과정에서 문제점이 발생하여 해결 까지는 당사자 간의 합의가 가장 중요하나 시간과 자금도 필요한 사항이다.

본 사례의 결과 설계, 시공, 분양의 과정에서 발생하는 문제점은 다른 사업도 같은 유형의 문제점이 발생하며 중대한 문제가 아닌 사항은 계약서에 따른 해결점을 찾고 있다.

소규모 지주공동사업 일 경우는 체계화된 계약서의 부실과 사업진행에 서의 합리적이고 객관적인 부분이 부족함을 신탁제도로 진행 시 비록 신탁비용이 발생하나 사업과정에서 문제점으로 인한 사업비 증가와 비교 시에는 적은 비용이다.

지주공동사업의 문제점을 신탁제도로 추진 시에 개선 방안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 사업의 안전성 확보로서 신탁회사의 다년간 경험을 바탕으로 전문가에 의한 사업 기획에서 준공까지 일관성 있는 리스크 관리가 이뤄지며, 개발사업비 조달, 시공사 선정, 투명한 회계 관리 등을 통해 위탁된 사업의 안정성 확보가 가능하다.

둘째, 개발재원확보(건설비용)로서 신탁회사는 신디케이트 방식이나 프로젝트 파이낸싱 방식 등 다양한 선진금융기법을 통해 원활한 사업비 조달이 가능하다.

셋째, 위탁자의 개발이익 최대 확보 사항으로 신탁회사의 소속된 전문가에 의한 사업기획, 파트별 최고의 외부 전문가에 의한 아웃소싱을 통한 설계, 시공, 분양 등 사업전반에 걸친 효율적인 관리 감독이 된다.

넷째, 시공비 절감 사항으로 신탁회사는 다양한 부동산개발 경험을 활용하여 효율적인 사업관리 및 건설회사와 파트너쉽 형성 등을 통해 시공비 절약을 할 수 있으며 설계 변경 혹은 시공과정에서의 변경으로 인한 사항은 합리적이고 객관적인 합의점을 찾을 수 있다.

다섯째, 중재자의 역할 사항으로 토지소유자와 시공사의 문제점 발생 시에 당사자 간의 이해관계에 따라 주관적인 사항으로서 합의점을 찾기 어려운 경우 신탁회사의 중재자의 역할로 합리적인 방안을 마련 할 수 있다.

여섯째, 법률적 사항으로 신탁회사의 소속된 법률전문가의 검토로서 사업 초기에 문제점을 사전에 충분히 검토 분석하여 대안을 강구 할 수 있으며 법률적인 리스크의 해소가 가능하다.



제 5 장 결 론

제 1 절 연구의 결과

부동산개발사업 중에서 지주공동사업은 여러 명의 토지소유자(지주원)들이 합의에 의해 사업이 진행되는 사항으로 사업의 규모와 형태는 다양하지만 대부분의 지주공동사업은 재건축에 따른 소규모의 사업이다.

사업규모가 큰 조합설립에 따른 재건축, 재개발사업에도 여러 문제점으로 인하여 정부에서 제도권 안에서 대안과 방안이 제시되어 있다. 비록 우리나라의 택지개발에 따른 주택 공급의 문제점으로 인하여 대규모의 사업도 필요하나 개발기간의 장기화와 환경과 사업비 등 여러 문제점이 발생한다.

따라서 대안으로서 재건축, 재개발 등 대규모 개발 사업에 포함되지 못한 지역에 위치한 소규모 주택의 주거 환경 개선과 기존 건물의 노후화에 안전성 등 여러 문제점 개선사항으로 소규모 지주공동사업이 활성화가 되어야 한다.

또한 사업의 장점으로 사업 소요기간이 단기간이며 토지의 분쟁 등에 의한 민원 발생이 적으며 주거 환경 요인도 크게 변화하지 않는 사항이다.

그러나 소규모 지주공동사업은 체계적인 사항과 합리적인 사항의 미흡과 일반적으로 토지소유자(지주원)의 전문적인 지식과 사업의 경험 부재와 소규모 시공사의 사업운용 능력과 비전문적이고 비효율적인 사항으로 인한 여러 문제점이 발생하여 이해관계인뿐만 아니라 사회적으로 모두의 문제이기도 한다.

본 연구는 지주공동사업과 신탁제도의 개요와 부동산개발 유형을 분석하고 지주공동사업의 문제점을 사례로 분석하여 대안으로서 신탁제도로 추진 시에 발생하는 위험요인의 저감 방안으로 하여 소규모 지주공동사업의 활성화 하는데 중점을 두었다.

본 연구에서 주장하고자 하는 주요내용은 다음과 같다.

첫째, 소규모 지주공동사업의 토지소유자(지주원)과 건설회사 등 이해관계인의 문제점을 분석하여 신탁제도를 활용하여 해결하는 방안을 제시했다.

둘째, 소규모 지주공동사업도 재건축, 재개발사업 같이 체계적인 사업기준과 계약서 그리고 표준화된 매뉴얼 등 합리적인 방안을 마련해야 한다.

셋째, 소규모의 지주공동개발사업의 활성화를 위해 대규모의 사업은 문제점 발생 시 사업기간이 장기간으로서 문제점 해결 할 수 있는 시간은 있으나 소규모 사업인 경우에는 사업기간이 단기간임에 따라 문제점 해결 시간적 여유가 없는 사항이다. 또한 소송으로 인한 법에 따른 해결사항이면 사업비용으로 인한 경제적인 손실이 불가피하게 발생함에 따라 법과 제도적으로 해결 방안을 마련해야 한다.



제 2 절 연구의 한계점 및 향후 과제

본 연구에서는 지주공동사업의 활성화 방안으로 사례에서 살펴 본 소규모 지주공동사업의 핵심은 합리성, 신뢰성, 안전성이 중요하나 불가피하게 발생하는 문제점과 단점의 대안으로 신탁제도의 장점을 제시하였다.

연구 결과 신탁사업 이외의 대안으로서 구체적으로 제도 방안은 제시하지 못하였지만 사업의 규모에 상관없이 지주공동사업은 토지소유자(지주원)가 현물 출자 이후에는 등기사항의 권리침해사항은 하지 못하도록 제한을 두어야 한다. 보충하여 소유권보전등기 이전에 권리침해를 받은 토지소유자(지주원)는 재건축·재개발의 조합(신탁)과 같이 소유 지분에 한하여 권리침해를 제한도록 하여 다른 토지소유자(지주원)등에게 피해가 발생하지 않도록 하는 연구가 필요하다고 판단된다.

또한 위 대안이 안 될 경우 신탁회사의 신탁 비용 감소 및 절차 등이 수월하면 소규모 지주공동사업에 대한 활성화가 도모가 될 것이다.



【참고문헌】

1. 학위논문

- 김종명, 「부동산신탁을 통한 재건축사업의 효율적 추진방안에 관한 연구 : 부동산신탁 활용에 따른 추진모델을 중심으로」, 건국대학교 부동산대학원, 2003
- 김종은, 「지주공동 주택개발사업의 타당성 분석에 관한 연구」, 건국대학교 행정대학원, 1999
- 김재영, 「주택재건축. 재개발 사업시행에 따른 갈등 및 법적분쟁해소 방안 연구」, 한성대학교 부동산대학원, 2008
- 김현웅, 「지주공동개발사업의 타당성 분석에 관한 연구」, 건국대학교 행정대학원, 1995
- 김천재, 「부동산펀드와 관리형토지신탁의 결합을 통한 부동산개발금융 활성화 방안」, 한성대학교 부동산대학원, 2009
- 노재현, 「부동산 개발사업의 효율적인 리스크 저감 및 사업주체간 역할의 개선방안에 관한 연구」, 중앙대학교 건설경영관리학과, 2005
- 민기홍, 「공동사업 과세제도에 관한 연구」, 한양대학교 행정대학원, 2005
- 박재형, 「지주공동사업의 활성화방안에 관한 연구 : 절차 및 과정을 중심으로」, 건국대학교 행정대학원, 1995
- 반은희, 「주거환경개선지구내 중규모 공동개발을 위한 합필 방안제시에 관한 연구」, 전남대학교 산업대학원, 2004
- 심현욱, 「공동사업자 부동산매매소득 과세제도에 관한 연구」, 고려대학교 정책대학원, 2004
- 장현옥, 「부동산신탁에 관한 연구」, 연세대학교 박사학위논문, 1997
- 전영덕, 「지주공동사업에 관한 연구 : 건설회사의 사례를 중심으로」, 건국대

- 학교 행정대학원, 2000
- 차상열, 「부동산처분신탁을 활용한 부동산거래 활성화 방안에 관한 연구」, 명지대학교 부동산·유통경영대학원, 2010
- 최종훈, 「양도소득세가 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구 : 2002년 주택 양도소득세 강화 정책을 중심으로」, 한성대학교 부동산대학원, 2007
- 한상열, 「부동산신탁에 관한 연구 : 사례검토 및 개선방안」, 고려대학교 법무대학원, 2006

2. 단행본

- 건설교통부, 『주택업무편람』, 2007
- (주)국제산업정보연구소, 『월간 디벨로퍼』 통권 제10호, 1991
- (주)국제산업정보연구소, 『유휴지개발을 위한 사업화방안』, 1993
- 박신영 외 2인, 『부동산신탁제도 발전방향에 관한 연구』, 대한주택공사 주택연구소, 1997
- 한국기술정보센타, 『지주공동개발사업 추진실무』, 1994
- 한국도시정비협회, 『도시및주거환경정비사업』,
<http://www.krcma.co.kr/business/overview.php>
- 한국부동산신탁업협회, 『부동산신탁실무』, 2007
- 한국부동산신탁(주), 『부동산신탁 업무방법서』, 1997
- 한국주택사업협회, 『지주공동사업에 관한 개발기법의 조사연구』, 1992
- 한국주택은행, 『일본의 유효활용방안』, 주택금융 6월호, 1999
- (주)코람코자산신탁, 『신탁업무소개서』, 2009

3. 웹사이트

국토해양부, www.mltm.go.kr

대한토지주택공사, www.lh.or.kr

법제처, www.moleg.go.kr

코람코자산신탁, www.koramco.co.kr

한국도시정비협회, www.krcma.co.kr



ABSTRACT

A study on an Application of Trust System as an
Alternative Plan of a Landowner Cooperative Business in
Small Scale Real Estate Development

Hwang, Jung-Woo

Major in Real Estate Development
and Management
Graduate School of Real Estate
Hansung University

This study investigated the use of trust business as alternative plans after analyzing issues between a landowner and a construction company in small scale real estate development. Several issues have been raised in small landowner cooperative business as it includes required conditions, various environments, and complex factors. Previous studies have showed activated plans based on overall general studies in landowner cooperative business and trust system, respectively. However, it was not well established that a specific study suggests alternative plans with analyzed issues in small landowner cooperative business.

The purpose of this study was to describe and analyze not only issues between a landowner and a construction company, but also factors related with risks shifting to society. Specially, this study

analyzed in the issues of a landowner cooperative business through case studies. Furthermore, it examined details related with an alternative trust and an agreement as the most important factors of a landowner as well as with a right invasion of ownership. In addition, this study suggested solutions for alternative plans as it analyzed the issues of landowner cooperative business in advance following operational capacity of excellent business based on application of features and benefits and specialization and reliable credit of trust system during the promotion of trust system.

In summary, this study would contribute to the application for complementary between small landowner cooperative business and trust system. However, this study had a limitation for the application of small landowner cooperative business and trust system as it analyzed the details through four case studies even in a variety of small landowner cooperative business. In future studies, it would need reasonable and standardized data, law, and complement system for complementary between small landowner cooperative business and trust system.