

울산 반구동 민간임대주택 개발사업 법률실사보고서

법무법인(유) 화우

2023. 9. 4.



YOON & YANG

법무법인(유) 화우

19th Fl., ASEM Tower, 517 Yeongdong-daero, Gangnam-gu, Seoul 06164, Korea

TEL. 82-2-6003-7000 FAX. 82-2-6003-7800

www.yoonyang.com

목 차

검토의 전제	
I. 매도인에 관한 사항	1
1. 일반 현황	2
2. 내부 수권절차	3
II. 사업 진행 현황 및 필요 인허가	5
1. 본건 사업의 진행현황	6
2. 본건 사업 관련 필요 인허가 등	7
III. 본건 토지 등에 관한 사항	9
1. 본건 토지 및 본건 기존건물의 현황	10
2. 제한물권 등 기타 제한	11
3. 임대차 및 점유관계	12
4. 본건 토지의 매수	13
IV. 대출약정	15
V. 조세 및 부담금 등	19
VI. 고용 및 소송	21
VII. 기타 문제	23

검토의 전제

울산반구동아파트피에프브이 주식회사(이하 “매도인”)는 울산광역시 중구 반구동 447-36 지상 건물(이하 “본건 기존건물”)의 철거를 완료한 후, 울산광역시 중구 반구동 447-19, 울산광역시 중구 반구동 447-36(이하 총칭하여 “본건 토지”)에 울산 반구동 민간임대주택(이하 “본건 신축건물”, 이하 본건 토지와 총칭하여 “본건 부동산”)을 건설하여 대한토지신탁 주식회사(이하 “귀사”)가 부동산투자회사법(이하 “부투법”)에 따라 설립한 주식회사 울산 반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사(이하 “매수인”)에게 본건 부동산을 매도하는 거래(이하 “본건 거래”)를 하고자 합니다.

귀사는 민간임대주택에 관한 특별법(이하 “민특법”), 공공지원 민간임대주택 등에 관한 업무처리지침(이하 “업무처리지침”), 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵(이하 “주거복지로드맵”) 등에 따라 매수인을 통하여 본건 거래 이후 본건 신축건물에 관한 임대주택사업(이하 “본건 사업”)을 시행하고자 합니다.

본 보고서의 실사 범위는 본 법무법인에 제공한 자료와 답변을 통해 확인되는 사항에 한정됩니다.

본 보고서는 본 법무법인이 수행한 법률실사의 결과 2023. 9. 1.까지 제공받은 자료 및 질의답변을 기초로 본건 거래를 위하여 중요하다고 판단되는 법적 문제들만 간략히 정리한 약식 보고서로, 제반 법률분야에 대한 현황을 모두 요약·정리하고 있지는 않으며, 본 보고서를 작성함에 있어 실사자료 등에 관하여 독자적인 조사나 확인을 행하지 않았고, 자료 또는 정보를 제공하지 않은 부분이나 관련 사실관계, 쟁점 등에 대하여서는 법률실사에서 조사·검토 등이 이루어지지 아니하였을 수 있으며, 그로 인하여 중요한 사실이 누락되어 있을 가능성을 배제할 수 없고, 본 보고서가 모든 법률적 판단을 담고 있는 것은 아닙니다. 나아가, 여기에서 언급된 사항만이 중요한 의미를 가지는 것은 아니며, 여기에 언급되지 아니한 사항이라 하여 관련 부문에 관하여 법적 문제가 존재하지 않는다는 의미도 아님을 유의하시기 바랍니다. 아울러, 본 보고서는 수익 분석이나 전망, 운용성과 등 영업적, 상업적 사항을 담고 있지 아니하며, 관련한 세법 관련 제반 사항 등도 검토 대상이 아닙니다.

본 보고서는 귀사에게 본건 거래 관련 주요 사항들을 보고할 목적으로 작성되었으므로, 그 이외의 목적으로 사용 혹은 참조할 수 없고, 귀사 이외의 제3자가 사용 또는 참조할 수 없으며, 그러한 사용 또는 참조의 결과에 대하여 본 법무법인은 일체의 책임을 부담하지 아니합니다.

본 법무법인의 법률실사 및 본 보고서에는 다음의 사항들이 유보되어 있으므로, 검토 시에 유의하여 주시기 바랍니다.

1. 전제

본 법무법인은 본 보고서 작성을 위한 법률실사를 함에 있어 검토한 실사자료에 대하여 아래와 같은 전제를 하였습니다.

가. 실사자료상의 정보는, 달리 표시되어 있지 않는 한, 자료에 기재된 날짜 현재의 상황을 기재한 것이며, 이후에 해당 정보에 변동이 발생하였는

지 여부는 알 수 없음.

- 나. 실사자료 자체에 기재된 정보와 임직원들을 인터뷰하여 드러난 정보는, 다른 실사자료나 인터뷰에 의하여 사실과 다른 점이 밝혀지지 않은 한, 거짓정보가 아니며 그 자체 진실하고 사실에 부합하는 것임.
- 다. 본 보고서의 작성과 관련하여 본 법무법인이 참고한 열람용 법인등기부등본 및 공공기관을 통하여 열람 가능한 문서는 적법한 것으로서 사실과 다름이 없음.
- 라. 제공된 각종 문서 및 자료는 모두 진정한 것이고, 그 중 원본이 아닌 사본 또는 등본의 경우에는, 적법하게 작성된 원본의 내용과 전적으로 일치함.
- 마. 문서에 나타나 있는 서명이나 인장의 날인은 모두 형식적, 실질적으로 진정하게 성립된 것임.
- 바. 제공한 실사자료상 계약에서 상대방 당사자는 현재 유효하게 존속하고 있고 해당 계약 역시 유효하게 유지되고 있음.
- 사. 요청한 자료 중 실사자료로 제공받지 못한 자료는 검토대상에서 제외함.

2. 계약

본 법무법인의 법률실사는 한정된 기간 동안 대상회사에서 제공한 자료와 대상회사로부터의 서면 및 구두 답변을 기초로 실시되었습니다. 따라서, 본 보고서에 포함된 사항이 관련된 모든 법률문제에 관한 분석이나 실사 결과를 의미하지 않습니다. 본 법무법인이 법률 실사를 하거나 본 보고서를 작성하는데 있었던 구체적인 제약은 다음과 같습니다.

- 가. 본 법무법인은 귀사의 요청에 따라 본건 거래의 목적상 필요한 주요 사항에 국한하여 법률실사를 진행하였습니다.
- 나. 본 법무법인은 실사 과정에서 필요한 자료들을 수시로 요청한 바 있으나, 이들 중 제공받지 못한 자료들은 반영하지 못하였습니다.
- 다. 본 보고서는 한정된 시간 내에 주어진 자료만을 기초로 작성되었으므로, 추후 추가 자료나 정보가 밝혀질 경우, 그에 따라 수정·변경될 수 있습니다.
- 라. 본 법무법인은 본 보고서를 작성하기 위한 실사자료를 검토함에 있어 한국법적인 관점에 국한하여 실사를 행하였으며, 한국법 이외의 다른 법에 대하여는 의견을 표시하지 않았습니다.
- 마. 본 보고서는 본 보고서에 기술된 범위 내에서의 대상회사의 제반 법률사항에 대한 검토 보고서이며, 본 보고서가 다루고 있는 사항이나 그 외의 기타 다른 사항에 관한 법률적인 분석이나 판단에 관한 법률의견서가 아닙니다.
- 바. 상업적인 측면 또는 기술적, 회계적, 재무적, 세무적 측면에서의 검토는 본 실사의 범위에서 제외하였습니다.
- 사. 본 법무법인은 본 법무법인에 알려지지 않은 정보나 문서로 인한 본 보고서상의 누락이나 부정확성에 대하여는 일체의 책임을 지지 않습니다.

2023. 9. 4.



법무법인(유) 화우
YOON & YANG

I. 매도인에 관한 사항

항목	주요 발견사항	비고/검토												
1. 일반 현황														
일반	<div><div><div>• 매도인의 법인등기부등본에 따르면 매도인의 일반적인 현황은 아래와 같음.</div><table><tr><td>상호</td><td>울산반구동아파트피에프브이 주식회사</td></tr><tr><td>본점</td><td>서울특별시 중구 세종대로 136, 9 층(태평로 1 가, 서울파이낸스센터)</td></tr><tr><td>사업 목적</td><td>회사의 자산을 상당한 기간과 자금이 소요되는 주택건설사업, 울산광역시 반구동 447-19, 447-36 일원 HUG(공공지원민간임대주택 신축 및 매각사업) 등 특정사업에 운영하고 그 수익을 회사의 주주에게 배분</td></tr><tr><td>회사성립연월일</td><td>2022. 5. 10.</td></tr><tr><td>자본금의 액</td><td>5,000,000,000 원(1 주의 금액 5,000 원, 발행주식의 총수 5,000,000 주)</td></tr><tr><td>대표이사</td><td>장창호</td></tr></table></div></div>	상호	울산반구동아파트피에프브이 주식회사	본점	서울특별시 중구 세종대로 136, 9 층(태평로 1 가, 서울파이낸스센터)	사업 목적	회사의 자산을 상당한 기간과 자금이 소요되는 주택건설사업, 울산광역시 반구동 447-19, 447-36 일원 HUG(공공지원민간임대주택 신축 및 매각사업) 등 특정사업에 운영하고 그 수익을 회사의 주주에게 배분	회사성립연월일	2022. 5. 10.	자본금의 액	5,000,000,000 원(1 주의 금액 5,000 원, 발행주식의 총수 5,000,000 주)	대표이사	장창호	•
상호	울산반구동아파트피에프브이 주식회사													
본점	서울특별시 중구 세종대로 136, 9 층(태평로 1 가, 서울파이낸스센터)													
사업 목적	회사의 자산을 상당한 기간과 자금이 소요되는 주택건설사업, 울산광역시 반구동 447-19, 447-36 일원 HUG(공공지원민간임대주택 신축 및 매각사업) 등 특정사업에 운영하고 그 수익을 회사의 주주에게 배분													
회사성립연월일	2022. 5. 10.													
자본금의 액	5,000,000,000 원(1 주의 금액 5,000 원, 발행주식의 총수 5,000,000 주)													
대표이사	장창호													
재무 현황	<div><div><div>• 매도인에 대한 2023. 3. 15.자 감사보고서에 따르면, 2022. 12. 31. 기준 매도인의 재무상태는 아래와 같음.</div><table><tr><td>자산총계</td><td>22,716,597,634 원</td></tr><tr><td>부채총계</td><td>18,070,571,180 원</td></tr><tr><td>자본총계</td><td>4,646,026,454 원</td></tr></table></div><div><div>• 매도인에 대한 2023. 3. 15.자 감사보고서에 따르면, 2022. 5. 10.부터 2022. 12. 31.까지의 매도인의 포괄손익 내역은 아래와 같음.</div><table><tr><td>영업손익</td><td>-325,478,538 원</td></tr><tr><td>총포괄손익</td><td>-325,478,546 원</td></tr></table></div><div><div>• 제출받은 자료에 의하면 매도인은 현재 국세에 관하여 물적납세의무 체납내역 및 기간 연장 · 유예 내역이 없으며,</div></div></div>	자산총계	22,716,597,634 원	부채총계	18,070,571,180 원	자본총계	4,646,026,454 원	영업손익	-325,478,538 원	총포괄손익	-325,478,546 원	•		
자산총계	22,716,597,634 원													
부채총계	18,070,571,180 원													
자본총계	4,646,026,454 원													
영업손익	-325,478,538 원													
총포괄손익	-325,478,546 원													

항목	주요 발견사항	비고/검토
	지방세에 관하여서도 징수유예등 체납처분유예 내역이 없음. 세부 내용은 목차 V 참조.	
2. 내부 수권절차		
이사회 승인	<ul style="list-style-type: none"> • 상법에 따르면 주식회사의 이사회는 중요한 자산의 처분 및 양도를 결정할 권한이 있음(상법 제393조 제1항). • 대법원은 “주식회사가 중요한 자산을 처분하거나 대규모 재산을 차입하는 등의 업무집행을 할 경우에 이사회가 직접 결의하지 않고 대표이사에게 일임할 수 없다. 즉 이사회가 일반적·구체적으로 대표이사에게 위임하지 않은 업무로서 일상 업무에 속하지 않은 중요한 업무의 집행은 반드시 이사회의 결의가 있어야 한다”는 입장임(대법원 2021. 8. 26. 선고 2020마5520 판결). • 또한 대법원은 “중요한 자산의 처분에 해당하는지 아닌지는 당해 재산의 가액, 총자산에서 차지하는 비율, 회사의 규모, 회사의 영업 또는 재산의 상황, 경영상태, 자산의 보유목적, 회사의 일상적 업무와 관련성, 당해 회사에서의 종래의 취급 등에 비추어 대표이사의 결정에 맡기는 것이 상당한지 여부에 따라 판단하여야 하고, 중요한 자산의 처분에 해당하는 경우에는 이사회가 그에 관하여 직접 결의하지 아니한 채 대표이사에게 그 처분에 관한 사항을 일임할 수 없으므로 이사회규정상 이사회 부의사항으로 정해져 있지 아니하더라도 반드시 이사회의 결의를 거쳐야 한다”는 입장임(대법원 2016. 7. 14. 선고 2014다213684 판결). • 매도인의 정관(이하 “정관”)에 따르면 매도인의 이사회는 매도인 업무의 중요사항(정관 제38조 제1항) 및 기타 관계 법령상 이사회 결의가 요구되는 것으로 인정되는 사항을 의결하여야 하고(정관 제40조 제1항 제8호), 그 이상 세부적인 사항은 정해져 있지 않음. • 매도인에 대한 2023. 3. 15.자 감사보고서에 따르면 2022. 12. 31. 기준 매도인의 자산총계는 22,716,597,634원인데 본건 토지의 장부가액 합계는 20,271,842,000원으로 자산총계의 약 89.2%에 이르는바, 본건 거래를 위하여서는 매도인의 이사회 결의가 필요할 것으로 사료됨. 다만 아래에서 살피는 바와 같이, 이사회 결의만으로는 부족하고 주주총회의 특별결의가 필요할 것으로 사료됨. 	<ul style="list-style-type: none"> •
주주총회 특별결의	<ul style="list-style-type: none"> • 상법에 따르면 주식회사가 영업의 전부 또는 중요한 일부를 양도할 때에는 주주총회의 특별결의가 있어야 함(상법 제374조 제1항 제1호 및 제434조). • 대법원은 “주식회사 존속의 기초가 되는 중요한 재산의 양도는 영업의 폐지 또는 중단을 초래하는 행위이므로 이는 영업의 전부 또는 일부 양도의 경우와 다를 바 없다고 봄이 상당하고, 이러한 경우에는 상법 제374조 제1항 제1호의 규정을 유추적용하여 주주총회의 특별결의를 거쳐야 할 것”이라는 입장임(대법원 2012. 4. 12. 선고 2011다106142 판결). 	<ul style="list-style-type: none"> • (i) 거래종결을 위한 선행조건으로써 본건 거래와 관련된 내용이 포함된 매도인의 주주총회 의사록 사본을 제출받고, (ii) 본건 거래의 체결 및 이행에 필요한

항목	주요 발견사항	비고/검토
	<ul style="list-style-type: none"> 또한 대법원은 지분양도 관련 사안에서, “상법 제374조 제1항 제1호에 따라 주주총회 특별결의를 거쳐야 하는 영업용 재산의 처분행위에 해당하므로 그러한 특별결의를 거치지 않은 채 체결된 이 사건 양도계약은 무효라고 할 것”이라고 판시하여(대법원 2018. 4. 26. 선고 2017다288757 판결), 주주총회 특별결의가 필요한 사안인데도 이를 흠결할 경우 해당 거래는 무효라는 입장임. 실무에서는 중요성 판단의 양적 기준으로, (i) 자본시장법상 수시공시의무와 공정거래법상 기업결합신고의무가 발생하는 영업의 양도·양수가 모두 자산 또는 매출액의 10%를 기준으로 하고 있다는 점에 착안하여 자산 또는 매출액의 10% 미만은 중요하지 않은 것으로 보고, (ii) 일본 회사법 제467조 제1항 제2호에서 영업의 양도·양수시 주주총회 특별결의를 거쳐야 하는 형식적 기준으로 자산의 20%를 제시하고 있는 것에 착안하여 자산 또는 매출액의 20% 초과하는 중요한 것으로 이해하는 경향이 있음(상법 회사편 제3권, 한국사법행정학회, 2021. 4, 제3면). 정관에 따르면 매도인의 주주총회는 “영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도” 및 “기타 상법상 주주총회의 특별결의를 득하여야 하는 사항”은 특별결의로써 승인하여야 하고(정관 제28조 제2항 제2호 및 제11호), 그 이상 세부적인 사항은 정해져 있지 않음. 본건 거래의 경우, 본건 토지의 장부가액만으로 매도인 자산총계의 약 89.2%에 이르는 점, 본건 거래는 매도인의 사업 목적상 그 중요성이 큰 점 등을 고려할 때 본건 거래를 위하여서는 매도인의 주주총회 특별결의가 필요할 것으로 사료됨. 	<p>매도인의 모든 내부절차를 적법하게 거쳤다는 점을 본건 거래상 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시킬 필요가 있음.</p>


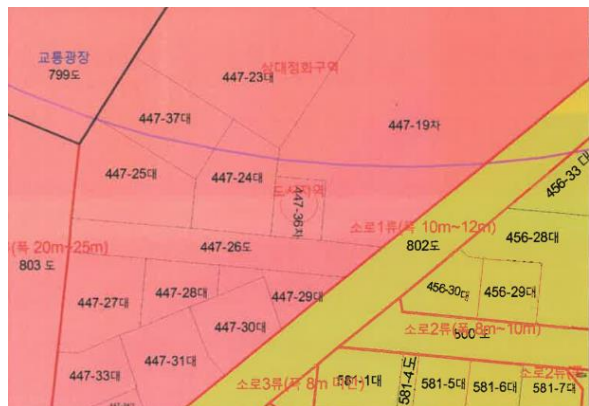
II. 사업 진행 현황 및 필요 인허가

항목	주요 발견사항		비고/검토
1. 본건 사업의 진행현황			
진행현황	<div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div><div></div><div></div></div></div><div><div><div></</div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div>		

항목	주요 발견사항	비고/검토
	<p>립하였고, 매수인은 본건 사업 관련 기금출자신청을 하여 2023. 8. 11. 임대리츠 기금 출자승인을 받았으나, 2023. 9. 현재 영업인가를 받지 않는 사실.</p> <ul style="list-style-type: none"> 공모지침서에 따르면, “우선협상대상자는 리츠 설립 후 지체없이 리츠로 하여금 관련 법령에 따라 국토교통부에 리츠 영업인가를 신청하여야” 함(공모지침서 제20조 제3항). 이때 관련법령이란 부투법을 의미하며, 부투법은 영업인가 규정(부투법 제9조)에도 불구하고 동법상 (i) 위탁관리부동산투자회사가 (ii) 부투법에 따라 적법하게 설립되었을 것, (iii) 국민연금공단 혹은 부투법 시행령 제12조의3 각 호 중 어느 하나에 해당하는 주주가 단독이나 공동으로 발행주식의 30% 이상을 취득하였을 것, (iv) 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 30%를 초과하지 않을 것의 요건을 갖춘 경우 부동산에 대하여 임대차의 업무를 하려면 국토교통부장관에게 등록하도록 정하고 있음(부투법 제9조의2 제1항 각 호, 제14조의8 제3항 제1호 및 동법 시행령 제12조의3 각 호, 동법 제21조 제1항 제1호 및 제2항 제2호). 매수인은 (i) 부투법상 위탁관리부동산투자회사로서 (ii) 부투법에 따라 적법하게 설립되었고, (iv) 본건 사업은 임대주택 사업으로서 부투법 제2조 제4호의 부동산개발사업이 아니므로 본건 사업을 위해 설립된 매수인이 부동산개발사업에 총자산의 30%를 초과하여 투자하지는 않을 것으로 보이고, 주주로서는 주택도시보증기금이 참여하므로 부투법 제9조의2 제1항 제2호를 충족할 수 있어 보이므로 등록대상일 것으로 사료됨. 	
2. 본건 사업 관련 필요 인허가 등		
주택법상 사업계획승인	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택의 경우 30세대 혹은 50세대 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 사업계획승인권자로부터 사업계획승인을 받아야 하나, (i) 국토계획법상 준주거지역 또는 상업지역에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 (ii) 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90% 미만일 경우 주택법상 사업계획승인이 불요됨(주택법 제15조 제1항 및 동법 시행령 제27조 제1항 제2호 및 제4항 제2호). 주택법상 사업계획승인을 받을 경우 건축법상 건축허가가 의제되므로(주택법 제19조 제1항 제1호) 별도로 건축허가를 받을 필요가 없으나, 주택법상 사업계획승인을 받을 경우 별도로 건축허가를 받을 필요가 있음. 	<ul style="list-style-type: none">
건축허가	<ul style="list-style-type: none"> 울산광역시 중구청장이 2023. 2. 1. 매도인에게 한 건축허가(신축) 통보 및 2023. 6. 30. 매도인에게 한 건축허가(허가사항변경-1차) 통보에 의하면, 매도인은 본건 신축건물에 관한 건축허가를 신청하여 아래와 같이 건축허가(이하 “본건 건축허가”)를 취득한 상황임(변경사항 반영) 	<ul style="list-style-type: none">

항목	주요 발견사항	비고/검토																												
	<table><tr><th>구분</th><th>주요 내용</th></tr><tr><td>건축구분</td><td>신축</td></tr><tr><td>허가번호</td><td>2023-건축과-신축허가-8(2023-3690141-1101-8)</td></tr><tr><td>건축주</td><td>울산반구동아파트피에프브이 주식회사</td></tr><tr><td>대지위치</td><td>울산광역시 중구 반구동</td></tr><tr><td>지번</td><td>447-19 외 1 필지(관련지번: 울산광역시 중구 반구동 447-36)</td></tr><tr><td>대지면적</td><td>3,341.3m²</td></tr><tr><td>건축물명</td><td>-</td></tr><tr><td>주용도</td><td>공동주택(아파트 178 세대 및 근린생활시설)</td></tr><tr><td>층수 및 동수</td><td>지하 4 층, 지상 16~17 층 / 2 동</td></tr><tr><td>건축면적</td><td>2,014.8534m²</td></tr><tr><td>연면적 합계</td><td>30,792.5863m²</td></tr><tr><td>건폐율</td><td>60.3015%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>599.9583%</td></tr></table>	구분	주요 내용	건축구분	신축	허가번호	2023-건축과-신축허가-8(2023-3690141-1101-8)	건축주	울산반구동아파트피에프브이 주식회사	대지위치	울산광역시 중구 반구동	지번	447-19 외 1 필지(관련지번: 울산광역시 중구 반구동 447-36)	대지면적	3,341.3m ²	건축물명	-	주용도	공동주택(아파트 178 세대 및 근린생활시설)	층수 및 동수	지하 4 층, 지상 16~17 층 / 2 동	건축면적	2,014.8534m ²	연면적 합계	30,792.5863m ²	건폐율	60.3015%	용적률	599.9583%	
구분	주요 내용																													
건축구분	신축																													
허가번호	2023-건축과-신축허가-8(2023-3690141-1101-8)																													
건축주	울산반구동아파트피에프브이 주식회사																													
대지위치	울산광역시 중구 반구동																													
지번	447-19 외 1 필지(관련지번: 울산광역시 중구 반구동 447-36)																													
대지면적	3,341.3m ²																													
건축물명	-																													
주용도	공동주택(아파트 178 세대 및 근린생활시설)																													
층수 및 동수	지하 4 층, 지상 16~17 층 / 2 동																													
건축면적	2,014.8534m ²																													
연면적 합계	30,792.5863m ²																													
건폐율	60.3015%																													
용적률	599.9583%																													
주택건설사업 등록	<ul style="list-style-type: none">연간 20세대 이상의 공동주택 주택건설사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 함(주택법 제4조 제1항 및 동법 시행령 제14조 제1항 제2호).본건 건축허가에 의하면, 본건 신축건물은 공동주택으로서 아파트 178세대를 포함하므로, 본건 신축건물 건축은 주택법상 주택건설사업 등록이 요구될 것으로 보임. 따라서 본건 건축허가의 건축주인 매도인은 주택건설사업 등록을 해야할 것으로 사료됨.주택건설사업 등록을 하려는 자는 (i) 자본금 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상일 것, (ii) 건설기술 진흥법 시행령 [별표1]에 따른 건축 분야 기술인을 1명 이상 확보할 것, (iii) 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추어 있는 사무실면적을 갖출 것의 요건을 모두 갖추어야 함(주택법 제4조 제2항 및 동법 시행령 제14조 제3항 각 호).	<ul style="list-style-type: none">																												

III. 본건 토지 등에 관한 사항

항목	주요 발견사항		비고/검토
1. 본건 토지 및 본건 기존건물의 현황			
본건 토지 개요	<ul style="list-style-type: none">2023. 8. 1.자 각 등기사항전부증명서(토지)에 의하면, 본건 토지는 울산광역시 중구 반구동 447-19 주차장 3221.3㎡ 및 울산광역시 중구 반구동 447-36 주차장 120㎡으로, 현재 매도인 소유임.본건 토지 관련 토지이용계획확인서에 따르면, 본건 토지 현황은 아래와 같음.		<ul style="list-style-type: none">본건 토지의 등기사항전부증명서와 토지대장의 기재 사이에 상호 차이가 없다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.본건 건축허가가 본건 토지의 지역·지구 관련 법령을 모두 준수하여 이루어졌다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.
토지	확인도면	지역·지구 등	
울산광역시 중구 반구동 447-19		<ul style="list-style-type: none">도시지역, 일반상업지역, 소로1류 (폭 10m ~ 12m) (접합)가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>장애물제한표면구역<공항시설법>상대보호구역(학성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>	
울산광역시 중구 반구동 447-36		<ul style="list-style-type: none">도시지역, 일반상업지역가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>장애물제한표면구역<공항시설법>	

항목		주요 발견사항				비고/검토																																													
		• 본건 토지에 대한 토지대장과 등기사항전부증명서(토지)는 그 면적 등 기재 내용이 일치함.																																																	
본건 기존건물 개요	• 2023. 8. 1.자 등기사항전부증명서(건물)에 의하면, 본건 기존건물은 울산광역시 중구 반구동 447-36 지상 블록조 조립식 판넬지붕 단층 자동차관련시설 27.0 m ² 으로, 현재 매도인 소유임. • 본건 기존건물의 일반건축물대장에 따르면 본건 기존건물의 구체적인 현황은 아래와 같음.																																																		
		<table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">내용</th></tr><tr><td colspan="2">건축물 명칭</td><td colspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="2">대지지번</td><td colspan="2">울산광역시 중구 반구동 447-36 (도로명주소) 울산광역시 중구 반구정 11 길 11-1</td></tr><tr><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">1991. 11. 13.</td></tr><tr><td>대지면적</td><td>0m²</td><td>건축면적</td><td>27m²</td></tr><tr><td>건폐율</td><td>0%</td><td>연면적</td><td>27m²</td></tr><tr><td>연면적 합계(용적률 산정용)</td><td>27m²</td><td>용적률</td><td>0%</td></tr><tr><td>층수</td><td>지상 1 층</td><td>높이</td><td>-</td></tr><tr><td>지역</td><td>-</td><td>지구</td><td>-</td></tr><tr><td>주구조</td><td>블럭조</td><td>지붕</td><td>조립식판넬</td></tr><tr><td>주용도</td><td>자동차관련시설</td><td>총 주차대수</td><td>-</td></tr></table>				구분		내용		건축물 명칭		-		대지지번		울산광역시 중구 반구동 447-36 (도로명주소) 울산광역시 중구 반구정 11 길 11-1		사용승인일		1991. 11. 13.		대지면적	0m ²	건축면적	27m ²	건폐율	0%	연면적	27m ²	연면적 합계(용적률 산정용)	27m ²	용적률	0%	층수	지상 1 층	높이	-	지역	-	지구	-	주구조	블럭조	지붕	조립식판넬	주용도	자동차관련시설	총 주차대수	-		
구분		내용																																																	
건축물 명칭		-																																																	
대지지번		울산광역시 중구 반구동 447-36 (도로명주소) 울산광역시 중구 반구정 11 길 11-1																																																	
사용승인일		1991. 11. 13.																																																	
대지면적	0m ²	건축면적	27m ²																																																
건폐율	0%	연면적	27m ²																																																
연면적 합계(용적률 산정용)	27m ²	용적률	0%																																																
층수	지상 1 층	높이	-																																																
지역	-	지구	-																																																
주구조	블럭조	지붕	조립식판넬																																																
주용도	자동차관련시설	총 주차대수	-																																																
2. 제한물권 등 기타 제한																																																			
제한물권		• 본건 토지 및 본건 기존건물에 관한 2023. 8. 1.자 각 등기사항전부증명서에 의하면, 본건 토지 및 본건 기존건물에는 본건 매도인을 채무자로 하는 아래와 같은 내용의 근저당권(이하 “본건 근저당권”)이 설정되어 있음.																																																	

항목		주요 발견사항			비고/검토
1	2022. 6. 13. 제64231호	근저당권	3,900,000,000	신한캐피탈 주식회사	울산광역시 중구 반구동 447-19, 울산광역시 중구 반구동 447-39 및 그 지상 건물
1	2022. 6. 13. 제64321호	근저당권	13,000,000,000	한국투자증권 주식회사	울산광역시 중구 반구동 447-19, 울산광역시 중구 반구동 447-39 및 그 지상 건물
2	2022. 12. 12. 제128503호	근저당권	6,000,000,000	주식회사 한양	울산광역시 중구 반구동 447-19, 울산광역시 중구 반구동 447-39 및 그 지상 건물

3. 임대차 및 점유관계

임대차 및 점유
관계

- 매도인 담당자에 의하면 본건 토지 혹은 본건 기존건물 관련 임대차계약이 체결된 바 없음.
- 매도인 담당자에 의하면 본건 토지 혹은 본건 기존건물의 전부 또는 일부를 점유하고 있는 제3자는 없음.

- (i) 본건 토지 혹은 본건 기존건물 관련 임대차계약이 체결된 바 없다는 점, (ii) 따라서 보증금반환채무 등 임대차계약 관련 어떤 채무도 부담하고 있지 않다는 점, (iii) 본건 토지 혹은 본건 기존건물의 전부 또는 일부를 점유하고 있는 제3자는 존재하지 아니한다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.

항목	주요 발견사항	비고/검토
4. 본건 토지의 매수		
처분의 제한	<ul style="list-style-type: none"> 매도인 담당자에 의하면, 본건 토지의 처분을 제한하는 제3자와의 구두 또는 서면약정은 존재하지 않음. 	<ul style="list-style-type: none"> 매도인이 제3자에 대하여 본건 토지의 전부 또는 일부의 소유권을 이전할 의무를 부담하는 등 매수인에게 본건 토지의 소유권을 이전하는 데 장애가 될 수 있는 부담이 없다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.
본건 토지에 설정된 부담	<ul style="list-style-type: none"> 매도인 담당자에 의하면, 본건 토지에 관하여 진행 중인 경매사건은 없음. 매도인 담당자에 의하면, 본건 토지에 가압류, 가처분 기타 부담은 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 본건 거래의 거래종결 과정에서 새로운 부담이 설정될 염려가 없다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.
유치권	<ul style="list-style-type: none"> 유치권은 타인의 물건이나 유가증권을 점유한 자가 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권을 가지는 경우에 그 채권의 변제를 받을 때까지 그 목적물을 유치할 수 있는 권리로서 법정담보물권의 일종임. 또한, 유치권은 그 성립요건으로서 등기를 요하지 아니하고 단순히 목적물을 점유하면 충분하므로 등기되지 아니한 유치권이 성립할 수 있음. 통상적으로 건물과 관련하여 이러한 유치권은 공사도급계약에 따라 성립할 가능성이 높음. 	<ul style="list-style-type: none"> 본건 토지의 전부 또는 일부를 점유하고 있는 제3자는 존재하지 아니한다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.
경계침범 유무	<ul style="list-style-type: none"> 경계침범이란 본건 건물이 그 대지의 범위를 벗어나서 인접지를 침범하고 있거나 반대로 제3자의 건물이 본건 토지를 침범하는 경우를 의미하는데, 이는 현재 존재하는 외형상 경계와 실제 경계가 다르게 형성되어 있는 경우에 주로 발생하게 됨. 본건 기존건물이 인접지를 침범하고 있지 아니하고, 제3자의 건물이 본건 토지를 침범하고 있지 아니하다는 부분 진술 및 보장을 받을 필요 있음. 	<ul style="list-style-type: none">

항목	주요 발견사항	비고/검토
기타	<ul style="list-style-type: none"> 매도인은 2022. 6. 16. 에스케이쉴더스 주식회사(이하 “에스케이쉴더스”)와 사이에, 에스케이쉴더스가 본건 토지 소재지를 경비구역으로 하여 방범서비스 등을 제공하고 매도인이 에스케이쉴더스에게 월 120,000원을 지급하는 내용의 ADT캡스 이용계약을 체결한 바 있음. 다만 위 ADT캡스 이용계약상 계약기간은 2022. 7. 1. ~ 2023. 6. 30.인바, 매도인 담당자에 의하면 계약기간이 연장되어 2023. 9. 현재에도 방범서비스 등을 제공받고 있고 9월 초 연장계약 체결 예정이라고 함. 	<ul style="list-style-type: none"> .

IV. 대출약정

항목	주요 발견사항	비고/검토																		
본건 토지 매입 관련 대출약정	<p>채무자로서 매도인(이하 본 목차 IV에서 “채무자”)은 본건 토지 매입비용 조달을 위하여 채권자로서 신한캐피탈 주식회사 및 한국투자증권 주식회사(이하 총칭하여 “선순위 채권자”)로부터 금 13,000,000,000원을 차입하는 내용의 2022. 6. 10.자 선순위 대출약정서(이하 “선순위 대출약정”) 및 채권자로서 에이치와이밸류업제일차 주식회사(이하 “후순위 채권자”)로부터 5,000,000,000원을 차입하는 내용의 2022. 6. 10.자 후순위 대출약정서(이하 “후순위 대출약정”)을 각 체결하였음. 이후 채무자는 2023. 6. 9. 선순위 채권자와 사이에 선순위 대출약정에 관한 변경대출약정(이하 “변경대출약정”)을 체결하였음. 선순위 대출약정, 후순위 대출약정, 변경대출약정의 각 주요 내용은 아래와 같음.</p> <table> <tr> <th></th><th>선순위 대출약정 (변경대출약정 반영)</th><th>후순위 대출약정</th></tr> <tr> <td>대출금</td><td>13,000,000,000원</td><td>5,000,000,000원</td></tr> <tr> <td>대출만기일</td><td>2023. 9. 12.</td><td>2022. 9. 12.</td></tr> <tr> <td>이자율</td><td>연 5.5% (고정금리)</td><td>연 3.55% (고정금리)</td></tr> <tr> <td>기한 전 상환</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 채무자는 임의조기상환 예정일의 5 영업일 이전에 선순위 채권자에게 임의조기상환금액 및 임의조기상환 예정일을 통지하여야 함. 임의조기상환 원금은 1,000,000,000원 이상으로서, 100,000,000원의 정수배에 해당하는 금액이어야 하나, 선순위 채권자의 사전동의가 있는 경우에는 그러하지 아니함. 채무자는 조기상환수수료로서 조기상환금액의 1%에 해당하는 금액을 선순위 채권자에게 지급하여야 하나, 대출실행일로부터 6개월 이후에 조기상환하는 경우에는 조기상환수수료를 면제함 </td><td> <ul style="list-style-type: none"> 채무자는 대출금의 전부 또는 일부를 대출만기일 이전에 임의로 조기상환할 수 없음. </td></tr> <tr> <td>담보</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 채무자는 본건 토지 및 본건 기존건 </td><td> <ul style="list-style-type: none"> 자금보증인(주식회사 한양)은 업무 </td></tr> </table>		선순위 대출약정 (변경대출약정 반영)	후순위 대출약정	대출금	13,000,000,000원	5,000,000,000원	대출만기일	2023. 9. 12.	2022. 9. 12.	이자율	연 5.5% (고정금리)	연 3.55% (고정금리)	기한 전 상환	<ul style="list-style-type: none"> 채무자는 임의조기상환 예정일의 5 영업일 이전에 선순위 채권자에게 임의조기상환금액 및 임의조기상환 예정일을 통지하여야 함. 임의조기상환 원금은 1,000,000,000원 이상으로서, 100,000,000원의 정수배에 해당하는 금액이어야 하나, 선순위 채권자의 사전동의가 있는 경우에는 그러하지 아니함. 채무자는 조기상환수수료로서 조기상환금액의 1%에 해당하는 금액을 선순위 채권자에게 지급하여야 하나, 대출실행일로부터 6개월 이후에 조기상환하는 경우에는 조기상환수수료를 면제함 	<ul style="list-style-type: none"> 채무자는 대출금의 전부 또는 일부를 대출만기일 이전에 임의로 조기상환할 수 없음. 	담보	<ul style="list-style-type: none"> 채무자는 본건 토지 및 본건 기존건 	<ul style="list-style-type: none"> 자금보증인(주식회사 한양)은 업무 	<ul style="list-style-type: none">
	선순위 대출약정 (변경대출약정 반영)	후순위 대출약정																		
대출금	13,000,000,000원	5,000,000,000원																		
대출만기일	2023. 9. 12.	2022. 9. 12.																		
이자율	연 5.5% (고정금리)	연 3.55% (고정금리)																		
기한 전 상환	<ul style="list-style-type: none"> 채무자는 임의조기상환 예정일의 5 영업일 이전에 선순위 채권자에게 임의조기상환금액 및 임의조기상환 예정일을 통지하여야 함. 임의조기상환 원금은 1,000,000,000원 이상으로서, 100,000,000원의 정수배에 해당하는 금액이어야 하나, 선순위 채권자의 사전동의가 있는 경우에는 그러하지 아니함. 채무자는 조기상환수수료로서 조기상환금액의 1%에 해당하는 금액을 선순위 채권자에게 지급하여야 하나, 대출실행일로부터 6개월 이후에 조기상환하는 경우에는 조기상환수수료를 면제함 	<ul style="list-style-type: none"> 채무자는 대출금의 전부 또는 일부를 대출만기일 이전에 임의로 조기상환할 수 없음. 																		
담보	<ul style="list-style-type: none"> 채무자는 본건 토지 및 본건 기존건 	<ul style="list-style-type: none"> 자금보증인(주식회사 한양)은 업무 																		

항목	주요 발견사항		비고/검토						
	<div><p>물에 대하여 선순위 채권자에게 채권최고액을 대출약정금의 130%로 하는 1순위 근저당권을 설정함.</p><ul style="list-style-type: none">- 채무자는 채무자의 주주가 보유하는 채무자 발행 주식에 관하여 선순위 채권자를 제1순위 근질권자(대출약정금의 130%)로 하는 주식근질권을 설정하도록 함.- 기한이익상실사유가 발생하는 경우 채무자의 사업실행권은 선순위 채권자가 지정하는 자에게 아무런 조건 없이 양도됨.</div>	<div><p>위탁계약상 자산관리계좌의 잔액이 업무위탁계약에 정해진 금액보다 부족할 것으로 예상되는 경우 해당 부족 금액에 대하여 연대하여 자금보충의무를 부담하며, 미이행시 또는 이행하였음에도 업무위탁계약에 정해진 금액이 지급되지 않은 경우 별도의 통지 없이도 즉시 채무자의 피담보채무를 채무자와 중첩적으로 연대하여 인수하여야 함.</p><ul style="list-style-type: none">- 자금보충인(주식회사 한양)이 자금보충의무를 불이행하거나 자금보충약정 해지 등의 사유로 자금보충인이 자금보충의무를 부담하지 않게 되는 경우, 채무자가 후순위 채권자에게 부담하는 대출원리금 지급채무 및 기타 금전지급채무를 채무자와 중첩적으로 인수하며, 그 피인수채무를 즉시 변제하여야 함.</div>							
금전소비대차	<div><ul style="list-style-type: none">채무자는 2022. 12. 12. 주식회사 한양(이하 “한양”)과 사이에, 한양으로부터 금 5,000,000,000원을 차입하는 내용의 금전소비대차계약을 체결한바, 그 주요 내용은 아래와 같음.</div> <table><tr><th></th><th>선순위 대출약정 (변경대출약정 반영)</th></tr><tr><td>대출금</td><td>5,000,000,000원</td></tr><tr><td>대출만기일</td><td><ul style="list-style-type: none">울산 반구동 공공지원민간임대주택사업 관련 PF 대출실행일과 2023. 6. 30. 중 빠른 날로 하되, 기한연장이 필요한 경우 채무자와 한양 사이의 합의로 연장 가능</td></tr></table>				선순위 대출약정 (변경대출약정 반영)	대출금	5,000,000,000원	대출만기일	<ul style="list-style-type: none">울산 반구동 공공지원민간임대주택사업 관련 PF 대출실행일과 2023. 6. 30. 중 빠른 날로 하되, 기한연장이 필요한 경우 채무자와 한양 사이의 합의로 연장 가능
	선순위 대출약정 (변경대출약정 반영)								
대출금	5,000,000,000원								
대출만기일	<ul style="list-style-type: none">울산 반구동 공공지원민간임대주택사업 관련 PF 대출실행일과 2023. 6. 30. 중 빠른 날로 하되, 기한연장이 필요한 경우 채무자와 한양 사이의 합의로 연장 가능								

항목	주요 발견사항	비고/검토
이자율	연 15%	
기한 전 상환	- 채무자는 임의조기상환 가능	
담보	- 채무자는 본건 부동산에 대하여 한양에게 채권최고액을 대여금의 120%로 하는 2순위 근저당권을 설정함.	

V. 조세 및 부담금 등

항목	주요 발견사항	비고/검토
국세 및 지방세	<ul style="list-style-type: none"> 본건 토지 및 본건 기존건물에 대한 압류등기가 없으므로, 매도인이 세금을 미납한 경우에도 매수인이 본건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 이후에 매도인의 세금 미납을 이유로 권리를 침해당할 여지는 없을 것으로 보임. 남대문세무서장이 2023. 8. 22. 발급한 납세증명서에 의하면, 2023. 8. 22.을 기준으로 매도인이 본건 토지 및 본건 기존건물에 관하여 체납하고 있는 국세는 없음. 서울특별시 중구청장이 2023. 8. 22. 발급한 지방세 납세증명서에 의하면, 2023. 8. 22.을 기준으로 매도인이 본건 토지 및 본건 기존건물에 관하여 체납하고 있는 지방세는 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 매도인이 부담해야 하는 제세금이 모두 납부되었다는 점에 관하여 매도인의 진술 및 보장을 받을 필요가 있음. 나아가, 본건 거래 종결시에 납세증명서 및 지방세 납세증명서를 수령하는 것이 바람직함.
환경개선부담금	<ul style="list-style-type: none"> 매도인 담당자에 의하면, 본건 토지 및 본건 기존건물에 관하여 부과되었거나 부과될 예정인 환경개선부담금은 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 부담금 관련 분쟁의 방지를 위하여 부담금 납부와 관련된 법적의무를 다하였다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.
교통유발부담금	<ul style="list-style-type: none"> 매도인 담당자에 의하면, 본건 토지 및 본건 기존건물에 관하여 부과되었거나 부과될 예정인 교통유발부담금은 없음. 	

VI. 고용 및 소송

항목	주요 발견사항	비고/검토
고용	<ul style="list-style-type: none"> 매도인이 본건 토지 혹은 본건 기존건물의 관리 등을 위하여 고용하고 있는 직원이 있을 경우, (가능성은 낮으나) 본건 거래가 영업의 양도로 해석될 경우에 매수인이 위 직원 관련 고용관계를 승계할 의무를 부담할 가능성이 있음. 매도인 담당자에 의하면, 매도인이 본건 토지 혹은 본건 기존건물의 관리 등을 위하여 고용하고 있는 직원은 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 매도인이 본건 토지 혹은 본건 기존건물의 관리를 위하여 고용한 종업원이 있더라도 매수인은 고용승계의무를 부담하지 않는다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.
소송	<ul style="list-style-type: none"> 매도인 담당자에 의하면, 본건 부동산의 소유 및 관리, 본건 건물의 시공과 관련한 분쟁은 없으며, 본건 토지 지상에 존재하는 제3자 소유의 건축물은 존재하지 않음. 	<ul style="list-style-type: none"> 본건 토지 혹은 본건 기존건물의 소유 및 관리, 본건 건물의 시공과 관련한 소송 및 분쟁이 제기된 바 없고, 향후 제기될 우려가 없다는 점에 관하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음. 본건 토지 혹은 본건 기존건물과 관련하여 진행중이거나 예상되는 분쟁이 존재하지 않는다는 점에 관하여 매도인으로부터 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.

VII. 기타 문제

항목	주요 발견사항	비고/검토
보험	<ul style="list-style-type: none"> 매도인 담당자에 의하면, 본건 토지 혹은 본건 기존건물에 관하여 손해보험, 화재보험, 재산종합보험, 도난보험, 가스책임보험을 포함하여 부동산에 관련된 어떤 보험도 가입한 바 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> 본건 토지 및 본건 기존건물과 관련하여 가입된 보험이 없다는 점에 대하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.
부동산거래신고	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조에 의하면, 거래당사자는 부동산등에 관한 매매계약을 체결한 경우, 그 실제 매매가격 등을 포함한 사항을 거래계약의 체결일로부터 30일 이내에 당해 부동산등의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 하고, 부동산거래필증은 소유권이전등기신청시 첨부 서류로 제출되어야 함. 위 신고를 하지 아니할 경우 500만원 이하의 과태료가 부과되므로(동법 제28조 제2항 제1호), 본건 거래 이후 매도인 및 매수인은 부동산거래신고를 마쳐야 할 것으로 보임. 	<ul style="list-style-type: none"> 본건 거래상 매도인으로 하여금 부동산거래신고에 협력할 의무가 있다는 취지의 규정을 포함함과 동시에 법령상 규정된 기간 내에 신고가 이루어지도록 하고, 부동산거래신고 필증을 본건 거래 종결을 위한 서류로 명시할 필요가 있음.
기업결합신고	<ul style="list-style-type: none"> 기업결합신고대상회사가 부투법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사의 주식을 20% 이상 소유하게 되는 경우는 기업결합신고대상에서 제외됨(독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제11조 제3항 제3호 라목). 귀사는 이미 매수인을 설립하였고, 매수인은 부투법 제2조 제1호 나목의 위탁관리 부동산투자회사이므로, 별도로 기업결합신고를 할 의무를 부담한다고 보기 어려움. 	
채권자취소권	<ul style="list-style-type: none"> 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있으나, 그 행위로 인하여 이익을 받은 자나 전득한 자가 그 행위 또는 전득당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니함(민법 제406조 제1항). 대법원은 “사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자에게 증명책임이 있”고, “사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정해서는 안된다”는 입장임(대법원2017. 8. 29. 선고 2016다233651 판결). 	<ul style="list-style-type: none"> 본건 거래의 안전한 추진을 위하여 (i) 매도인은 현재 채무초과 상태에 있지 아니하며, (ii) 매도인의 채권자에 의해 본건 거래가 사해행위로 주장될 여지가 없다는 점에 대하여 진술 및 보장을 받을 필요가

항목	주요 발견사항	비고/검토
		<p>있음. 이러한 진술 및 보장이 본건 거래 계약서에 명시될 경우 만약 사해행위취소소송이 제기된다고 하더라도 선의의 증명이 용이할 것으로 사료됨.</p>
부인권	<ul style="list-style-type: none"> 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 “채무자회생법”)에 의하면, 채무자가 자산을 양도하는 등 채권자를 해하는 행위를 한 다음 지급불능 상태가 되어 채무자의 일반채권자들의 이익이 침해된 경우에는, 동법에 따라 선임된 관리인이 위 자산양도 등을 무효화하기 위하여 부인권을 행사할 수 있음. 이때 “채권자를 해하는 행위”의 유형은 아래와 같음(채무자회생법 제100조 및 제391조 참조). (i) 채무자가 파산채권자(혹은 회생채권자 또는 회생담보권자)를 해하는 것을 알고 한 행위. 다만, 이로 인하여 이익을 받은 자가 그 행위 당시 파산채권자(혹은 회생채권자 또는 회생담보권자)를 해하는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니함 (ii) 채무자가 지급정지 또는 파산신청(혹은 회생절차개시의 신청)이 있는 후에 한 파산채권자(혹은 회생채권자 또는 회생담보권자)를 해하는 행위와 담보의 제공 또는 채무의 소멸에 관한 행위. 다만 이로 인하여 이익을 받은 자가 그 행위 당시 지급정지 또는 파산신청(혹은 회생절차개시의 신청)이 있는 것(혹은 회생채권자나 회생담보권자를 해하는 사실)을 알고 있는 때에 한함. (iii) 채무자가 지급정지나 파산신청(혹은 회생절차개시의 신청)이 있는 후 또는 그 전 60일 이내에 한 담보의 제공 또는 채무의 소멸에 관한 행위로서 채무자의 의무에 속하지 아니하거나 그 방법이나 시기가 채무자의 의무에 속하지 아니한 것. 다만, 채권자가 그 행위 당시 지급정지나 파산신청(혹은 회생절차개시의 신청)이 있는 것 또는 파산채권자를 해하게 되는 사실을 알지 못한 경우(혹은 다른 회생채권자 또는 회생담보권자와의 평등을 해하게 되는 것을 알지 못한 경우)를 제외함. (iv) 채무자가 지급정지 또는 파산신청(혹은 회생절차개시의 신청)이 있는 후 또는 그 전 6월 이내에 한 무상행위 및 이와 동일시할 수 있는 유상행위 (i)은 채권자취소권의 요건과 동일하고, (ii)는 본건 거래 종결 시점에 매도인에게 지급정지, 파산신청, 회생절차개시신청 등 사유가 발생하지 않는 한 해당되지 않으며, (iii)은 매매계약인 본건 거래와는 무관하며, (iv)는 무상거래와 동일시할 수 없는 유상거래인 본건 거래와 무관함. 	<ul style="list-style-type: none"> 본건 거래의 안전한 추진을 위하여 (i) 매도인은 현재 채무초과 상태에 있지 아니하며, (ii) 본건 거래 종결 시점에 매도인에게 지급정지, 파산신청, 회생절차개시신청 등 사유가 발생하지 아니하였고, (ii) 매도인의 채권자에 의해 본건 거래가 부인권의 대상으로 주장될 여지가 없다는 점에 대하여 진술 및 보장을 받을 필요가 있음.

감사합니다

KEY CONTACTS

박영우 변호사

Partner

+82 2 6003 7657

ywpark@hwawoo.com

최은철 변호사

Partner

+82 2 6182 8431

ecchoi@yoonyang.com