



목 차

제1장.	서론	1
제2장.	매도인 현황	2
1.	매도인 관련 일반 정보	2
(1)	일반정보	2
(2)	재무 현황	2
2.	본건 거래에 관한 내부수권 절차	3
(1)	매도인의 의사 결정	3
(2)	주주총회 특별결의 필요 여부	3
3.	채권자취소권	4
4.	부인권	5
제3장.	부동산 현황	6
1.	본건 부동산의 일반 현황	6

제4장.	인허가	17
1.	개요	17
2.	민간임대주택 건설사업	17
(1)	본건 사업 개요	17
(2)	사업계획승인	18
3.	비관리청 도로공사 관련	20
4.	공공하수도 설치허가 관련	21
5.	광역교통시설 부담금 관련	22

제5장.	입주자모집 등 관련 검토	24
1.	임대사업자등록 관련 사항	24
2.	입주자모집 관련 사항	25
3.	임대보증금 보증가입 관련 사항	29
4.	임대의무기간 종료 후 양도 관련	30
제6장.	기타 고려사항	32
1.	부동산개발업등록 요부	32
2.	위탁관리부동산투자회사 자산구성 충족여부 관련	32
3.	위탁관리부동산투자회사의 주식의 공모와 분산	33
4.	부동산거래신고 관련	33
5.	기업결합신고 관련	34
(1)	리츠의 설립 및 주식 취득 관련 기업결합신고	34
(2)	본건 부동산의 매입과 관련된 기업결합신고	34
제7장.	소송 및 조세	36
1.	소송	36

2. 조세 36

제1장. 서 론

미진건설 주식회사(이하 “매도인”)는 부산광역시 서구 암남동 2-21번지 일원(이하 “본건 토지” 내지 “본건 부동산”)에 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”)에 따른 ‘공공지원민간임대주택(이하 “본건 임대주택”)을 건설하여 임대하는 사업(이하 “본건 사업”)의 시행자입니다.

대한토지신탁 주식회사(이하 “귀사”)는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”)에 따라 설립된 주식회사 대한제51호위탁관리부동산투자회사(이하 “매수인”)를 통해 매도인이 소유하고 있는 본건 토지를 매수함(이하 “본건 부동산매매”)과 동시에 매도인으로부터 본건 사업을 위한 인허가 명의를 양수하는 등 본건 사업의 시행자 지위를 승계한 뒤, 본건 사업을 계속 추진하고자 합니다(이와 같은 일련의 거래를 총칭하여 이하 “본건 거래”).

이러한 배경 하에, 본 법률실사보고서(이하 “본 보고서”)는 본건 거래와 관련하여 주요하게 짚어 보아야 할 사항들을 검토하기 위하여 작성되었습니다. 그리고, 본건 실사와 관련하여, 저희 법무법인은 (i) 제공된 모든 문서의 인영 및 서명은 모두 진정하며 해당 문서는 적법한 절차에 의거하여 작성된 것이고, (ii) 제공된 모든 사본은 원본과 동일한 것이며, (iii) 제공된 모든 문서의 내용은 진실된 것이고 누락된 부분이 없으며 정확하고 최근의 내용까지 모두 반영된 것이고, (iv) 본 보고서와 관련하여 제공된 관련 당사자의 답변 및 정보는 모두 진실한 것임을 전제로 하였습니다.

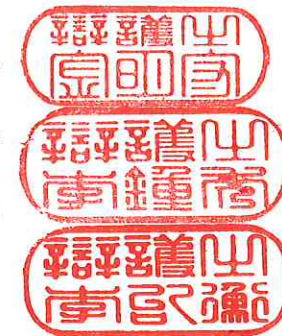
마지막으로, 본 보고서에 기재된 분석은 한국법(단, 조세법 및 회계 부분은 제외)과 관련한 문제에 국한되며, 외국의 법령과 관련한 사항에 대한 의견은 포함하지 아니하였습니다.

법무법인(유) 세한

담당변호사 김명수

이종수

이시형



제2장. 매도인 현황

1. 매도인 관련 일반 정보

(1) 일반정보

- ✓ 매도인의 법인등기부등본에 따르면 매도인 관련 일반 정보는 아래와 같음.

상호	미진건설 주식회사(법인등록번호: 180111-0096875)
본점의 주소	부산광역시 해운대구 해운대해변로 321, 501호(중동, 마린타워)
설립일	1990. 3. 12.
주식, 자본금	발행주식 총수: 260,000주(보통주식 260,000주) 자본금: 2,600,000,000원(1주의 금액: 10,000원)
임원	이사 3인, 감사 1인 - 대표이사: 김종탁 - 사내이사: 김정수, 오진희 - 감사: 김가령
목적사업	<div>1. 레저산업</div> <div>1. 각호에 부대되는 사업일체</div> <div>1. 주택건설업(주택건설촉진법 제6조에 의한 주택사업)</div> <div>1. 부동산 임대 및 매매와 관리업</div> <div>1. 해외 건설공사업</div> <div>1. 택지개발 공급업</div> <div>1. 토목, 건축 및 건설업과 관련된 사업</div> <div>1. 생활필수품 판매, 상가관리업 및 유통사업</div>

(2) 재무 현황

- ✓ 매도인으로부터 제공받은 2024. 4. 2.자 재무제표확인서에 첨부된 2023년 12월 31일(제34기)자 매도인 재무상태표 기준 매도인의 재무 현황은 아래와 같음.

항목	금액
자산총계	75,566,962,476원
부채총계	40,461,928,883원
자본총계	35,105,033,593원

2. 본건 거래에 관한 내부수권 절차

(1) 매도인의 의사 결정

- ✓ 회사의 중요한 자산의 처분 및 양도는 이사회 결의 사항임(상법 제393조 제1항). 여기서 중요자산에 해당하는지 여부에 관하여 명확한 기준이 존재하지는 않으나, 유가증권시장 상장회사의 경우 최근 사업연도말 자산총액의 5% 이상의 유형자산의 취득 또는 처분 결정을 주요경영사항으로 보아 거래소에 신고하도록 하고 있음에 비추어볼 때{유가증권시장 공시규정 제7조 제1항 제2호 나목 (2)}, 거래규모가 자산총액의 5% 이상인지 여부가 일응의 기준이 될 수 있을 것으로 사료됨.
- ✓ 이와 관련하여, 매도인의 자산총액은 75,566,962,476원이고, 본건 부동산매매에 관한 IM자료¹의 기재에 의하면 본건 토지 매매대금은 약 42,305,000,000원으로, 본건 토지 매매대금은 매도인 자산총액의 약 55.98%를 차지하는 것으로 예상되는바, 본건 거래는 매도인의 중요한 자산의 처분에 해당할 것으로 사료됨.
- ✓ 따라서 본건 거래에 관한 매도인 이사회의 의사결정을 득해야 할 것으로 판단되는바, 매수인으로서 본건 거래 종결의 선행조건으로 본건 거래를 승인하는 내용이 담긴 매도인의 이사회 의사록을 징구할 필요가 있을 것으로 사료됨.

(2) 주주총회 특별결의 필요 여부

- ✓ 회사가 영업의 전부 또는 중요한 일부를 양도하는 행위를 하기 위해서는 주주총회에서 「출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수」에 의한 특별결의를 거쳐야 함(상법 제374조 제1항 제1호, 매도인 정관 제40조 제3항 제4호). 이 때 “영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도”에는 회사의 재산을 처분함으로 인해 회사 영업의 폐지

¹ '(주)대한제51호위탁관리부동산투자회사_IM_240715.pdf' 자료에 의함.

나 중단을 초래하는 경우도 포함된다는 것이 대법원의 입장임(대법원 1997. 7. 25. 선고 97다15371 판결 등 다수).

- ✓ 본건 토지 매각으로 인하여 매도인의 자산 중 약 55.98%가 양도될뿐만 아니라 매도인은 본건 거래 이후 본건 부동산 및 본건 사업을 위한 사업계획승인 등 인허가 명의를 매수인에게 양도함으로써 본건 사업 일체를 폐지하는 결과가 되는바, 매도인의 입장에서는 본건 거래로 인하여 영업의 폐지나 중단을 초래하는 경우에 해당하는 것으로 판단됨.
- ✓ 따라서, 매수인으로서 본건 거래 종결의 선행조건으로 매도인의 주주총회에서 본건 거래를 특별결의에 의하여 승인하는 내용이 담긴 주주총회 의사록을 징구할 필요가 있음.

3. 채권자취소권

- ✓ 민법상 채무자가 채권자를 해(害)함을 알면서 재산을 목적으로 하는 법률행위를 한 때에는 채권자는 그러한 법률행위의 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있음(민법 제406조 제1항 본문). 한편, “채권자를 해(害)한다”는 것은 채무자의 재산 처분행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권자의 채권을 만족시킬 수 없게 되는 것, 즉 채무자의 재산처분행위로 인하여 채무자가 채무초과 상태로 되거나, 이미 채무초과인 상태에서 재산처분행위로 인하여 그 정도가 심해지는 것을 의미함.
- ✓ 한편, 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 일반채권자들을 해하는 사해행위라고 할 것이나, 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌다는가 하는 특별한 사정이 있는 경우에는 사해행위에 해당하지 않음(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결 등).
- ✓ 매도인의 2024. 4. 2.자 재무제표확인서에 첨부된 2023년 12월 31일(제34기)자 매도인 재무상태표에 따르면, 매도인의 자산은 75,566,962,476원이고, 부채는 40,461,928,883원인바, 매도인이 위 기준일자 이후 본건 거래의 계약 체결일의 이전까지 채무 부담이 급격하게 증가하였다는 사정이 없는 한, 채무초과상태에 있지는 않을 것으로 예상됨.
- ✓ 매수인으로서 본건 거래가 사해행위에 해당하지 않는다는 점을 진술 및 보장에 포함시키고, 채권자 취소소송이 제기된 경우 매도인이 이와 관련하여 매수인을 면책시킨다는 조항을 포함시키는 것이 바람직할 것으로 사료됨.



4. 부인권

- ✓ 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 “**채무자회생법**”)에서는 (i) 채무자가 회생채권자 또는 회생담보권자를 해하는 것을 알고 한 행위, (ii) 채무자가 지급의 정지, 회생절차개시의 신청 또는 파산의 신청이 있는 후에 한 회생채권자 또는 회생담보권자를 해하는 행위와 담보의 제공 또는 채무의 소멸에 관한 행위, (iii) 채무자가 지급의 정지등이 있는 후 또는 그 전 60일 이내에 한 담보의 제공 또는 채무의 소멸에 관한 행위로서 채무자의 의무에 속하지 아니하거나 그 방법 또는 시기가 채무자의 의무에 속하지 아니한 행위, (iv) 채무자가 지급의 정지등이 있는 후 또는 그 전 6개월 내에 한 무상행위 및 이와 동일시 할 수 있는 유상행위를 부인권으로 규정하고 있음(채무자회생법 제100조 제1항).
- ✓ 이러한 부인권의 문제 역시 그 내용이 전술한 채권자취소권과 거의 동일한 법리가 적용되는바, 본건 거래가 채무자회생법상 부인권의 대상이 될 가능성은 크지 않음.

- ✓ **암남동 1-1번지:** 본건 토지 중 부산광역시 서구 암남동 1-1번지의 경우, 토지대장상 소유자의 기재(원완보)와 등기사항전부증명서상 소유자의 기재(미진건설주식회사)가 상이함.
- ✓ **암남동 2-43번지:** 본건 토지 중 부산광역시 서구 암남동 2-43번지의 경우, 토지대장상 소유자의 기재(미진건설㈜ 외 5인)와 등기사항전부증명서상 소유자의 기재(미진건설㈜)가 상이하나 공유지 연명부상 기재된 소유권 지분은 모두 미진건설㈜의 지분으로 되어 있음. 그렇다면 토지대장상 소유자의 기재를 미진건설㈜외 5인에서 미진건설㈜의 단독소유로 변경하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.
- ✓ 대장과 등기기록상 부동산 표시의 불일치는 소유권이전등기신청에 대한 각하 사유에 해당하므로(부동산등기법 제29조 제11호), 매수인으로서 본건 매매계약에 따른 매매종결일까지 부동산의 실제 현황에 부합하도록 대장과 등기부의 기재를 일치시킬 것을 매도인의 확약사항 및 본건 부동산매매의 거래종결을 위한 선행조건으로 규정할 필요가 있음.

(2) 지상물 현황

[암남동 1-1번지 지상 건축물 관련]

- ✓ 매도인이 제공한 부동산매매계약서 및 답변에 따르면, 본건 토지 중 부산 서구 암남동 1-1번지 지상의 건축물이 존재하고 있다고 함. 당해 건축물의 개요는 아래와 같음.

허가 여부	지상 무허가 건축물			
면적	106㎡			
도로명 주소	부산광역시 서구 천해로 38			
건물내역	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 근린생활시설 및 주택			
	1층 26.5㎡	2층 26.5㎡	3층 26.5㎡	4층 26.5㎡

- ✓ 본건 토지 지상의 건물에 관한 공부 조회 결과 암남동 1-1번지 지상 건축물에 관한 건축물대장 및 부동산등기부는 말소 및 폐쇄된 것으로 확인됨.



- ✓ 매도인이 제공한 부동산매매계약서에 의하면, 매도인은 2024. 8. 21. 암남동 1-1번지의 이전 소유주인 원완보와 암남동 1-1번지 및 그 지상의 무허가 건축물(4층)을 금 400,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 2024. 8. 21. 원완보에게 매매대금 305,928,000원[=매매대금 400,000,000원 - 압류금액(이행강제금) 94,072,000원]을 지급하였음.
- ✓ 매도인의 답변에 의하면, 점유주인 원완보와 퇴거협의를 마쳤고 매도인이 암남동 1-1번지 및 그 지상 건축물을 포함하여 매매계약을 체결하였으므로 점유주인 원완보로서는 당해 건축물과 관련하여 특별히 주장할만한 점유권원 등이 없을 것으로 판단됨.

[암남동 2-37번지 지상 수목 21주 관련]

- ✓ 매도인이 제공한 답변에 따르면, 암남동 2-37번지 필지에 수목 21주가 식재되어 있다고 함. 또한, 매도인이 제공한 240522_용도폐지 신청에 따른 의견 협의(암남동 2-37번지)에 대한 회신 및 240625_사업부지내 용도폐지 구역 관련 수목 원인자부담금 및 이식 비용 지급 이체영수증에 따르면, 매도인이 부산 서구 암남동 2-37 토지 지상의 위 수목 중 17주에 대하여 원인자 부담금 18,685,000원을 납부하였고, 나머지 4주(당종려 4주)에 대하여는 현재 부산광역시 서구청과 이식시기 및 장소에 관하여 협의하고 있다고 함.
- ✓ 이와 관련하여, 매수인은 본건 부동산매매계약시 매도인으로부터 본건 토지만을 매입할 예정인바, 이에 매도인이 현재 잔존하는 지상물인 건축물의 철거 완료 및 수목에 대한 이전작업을 완료할 것을 본건 부동산매매계약의 거래종결을 위한 선행조건으로 정할 필요가 있음.

2. 본건 부동산의 권리관계

(1) 본건 토지

1) 소유권

- ✓ 우리나라 부동산 등기 제도에 있어서 「공신의 원칙」은 인정되지 아니하나, 순차적으로 소유권이전등기가 경료되어 이전

등기 간에 연속성이 인정되는 경우에는 최종 소유권이전등기 명의인은 해당 부동산에 대하여 적법한 소유권을 가지고 있는 것으로 추정하고 있음. 나아가 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온·공연하게 선의이며 과실 없이 그 부동산을 점유한 때에는 그 소유권을 취득하는데(민법 제245조 제2항), 이 때 위 「10년」이라 함은 등기기간 및 점유기간이 각각 10년이 되어야 한다는 의미이고, 이와 관련하여 민법(제199조) 및 대법원(87다카2176 판결)은 반드시 그 소유권 취득을 주장하는 자(者)의 명의 및 점유로 ‘10년’이 충족되어야 하는 것은 아니고 그 전(前) 소유자들의 등기기간 및 점유기간을 합하여 10년이 되면 족하다는 입장임.

- ✓ 본건 토지의 소유권은 연속성 있게 이전되었으므로(본건 토지의 관련 세부 사항은 **별지. 본건 토지 현황** 기재 부분을 참고하시기 바람), 본건 토지의 소유자인 매도인이 본건 토지를 각 적법하게 소유하고 있는 것으로 추정되고, 달리 본건 토지에 대한 매도인의 소유권이 부정될 만한 사정은 발견되지 않음.

[공유재산의 취득 가부]

- ✓ 공유재산 및 물품 관리법(이하 “**공유재산법**”) 제5조에 따르면 공유재산은 지방자치단체의 소유로 된 재산으로, 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분되고, 행정재산은 일정한 경우를 제외하고는 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 않음이 원칙이므로(공유재산법 제19조 제1항), 공유재산을 매입하기 위해서는 당해 공유재산이 일반재산이거나 또는 당해 공유재산이 행정재산인 경우 공유재산법 제11조에 따라 그 용도를 폐지하여 일반재산으로 만들어야 함.
- ✓ 한편, 지방자치단체가 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 하나(공유재산법 제29조 제1항 본문), 일정한 경우, 수의계약으로 대부 내지 매각계약을 체결할 수 있음(공유재산법 제29조 제1항 단서). 공유재산법 시행령 제38조 제1항은 공유재산법 제29조 제1항 단서상의 수의계약으로 할 수 있는 상황을 열거하고 있고, 동령 동조 동항 제23호에 의하면, ‘재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우’ 수의계약을 체결할 수 있음. 상기 시행령의 위임을 받은 부산광역시 서구 공유재산 관리 조례 제39조 제2호에 따르면, 좁고 긴 모양으로 되어 있는 폐도·폐구거·폐제방으로서 동일인 소유의 사유토지 사이에 위치하거나 동일인의 사유지에 둘러싸인 부지로서 토지 경계선의



2분의 1 이상이 동일인 소유의 사유 토지와 접한 경우 수의계약을 체결할 수 있다고 규정함.

- ✓ 매도인으로부터 제공받은 240405_공유재산 용도폐지 결정사항 알림[암남동 1-5(외 4필지)], 240906_공유재산 매수 신청에 대한 회신(암남동 1-5번지 외 5필지)의 기재에 따르면, 매도인이 본래 행정재산으로 이용되던 암남동 1-5번지 외 4필지에 대하여 용도폐지 신청을 하여, 당해 토지의 용도폐지가 완료된 사실이 확인됨.
- ✓ 이후 매도인은 암남동 1-5 외 5필지에 대하여 매수신청을 하였고 부산광역시 서구청은 암남동 1-5번지 외 5필지가 매도인의 사유지에 둘러싸인 부지에 해당하는 것으로 보아, 매도인에게 암남동 1-5번지 외 5필지를 수의계약 방식으로 매각할 것이라는 회신을 하였음.
- ✓ 241025_공유재산 매매계약서(1-5외 5필지), 241025_공유재산 매매, 토지감정평가액 이체영수증에 의하면, 매도인은 2024. 10. 25. 부산광역시 서구청과 암남동 1-5번지 외 5필지를 금 671,825,000원에 매수하는 내용의 계약을 체결하였고, 계약 당일에도 금액을 부산광역시 서구청에 지급한 것으로 확인됨. 아울러 매도인은 2024. 10. 25. 상기 거래에 관한 부동산거래계약 신고를 이행하고 암남동 1-5번지 외 5필지에 대한 소유권 이전 등기를 마친 것으로 확인됨.

[국유재산의 취득 가부]

- ✓ 국유재산법 제5조 및 제6조에 따르면 국유재산은 국가의 소유로 된 재산으로, 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분되고, 행정재산은 일정한 경우를 제외하고는 처분의 대상이 되지 않음이 원칙이므로(국유재산법 제27조 제1항), 국유재산을 매입하기 위해서는 당해 국유재산이 일반재산이거나 또는 당해 국유재산이 행정재산인 경우 국유재산법 제40조에 따라 그 용도를 폐지하여 일반재산으로 만들어야 함.
- ✓ 한편, 국유재산 중 일반재산을 처분하는 계약을 체결할 때에는 일반경쟁에 부쳐야 하나(국유재산법 제43조 제1항 본문), 일정한 경우, 수의계약으로 처분계약을 체결할 수 있고(국유재산법 제43조 제1항 단서), 국유지의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려할 때 국유지만으로는 이용가치가 없는 경우로서 그 국유지와 서로 맞닿은 사유토지의 소유자에게 그 국유지를 매각하는 경우, 수의계약의 방식으로 처분계약을 체결할 수 있음(국유재산법 시행령 제40조 제3항 제17호).



- ## 2) 제한물권

[근저당권]

- [illegible]

은행에게 근저당권을 설정하였고, (ii) 채무자로서 미래주택개발주식회사, 엘에이피주식회사, 주식회사시담플래닝이 부담하는 피담보채무의 상환을 담보하기 위하여 암남동 2-33번지 외 6필지에 대하여 물상보증인으로서 (주)부산은행에게 근저당권을 설정한 것으로 확인됨(위 설정된 근저당권의 구체적인 내용은 **별지. 본건 토지현황** 기재 부분을 참조하시기 바람).

- ✓ 매수인으로서, 위 근저당권의 말소를 본건 부동산매매의 거래종결을 위한 선행조건으로 정하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

[담보지상권]

- ✓ 지상권은 직접 그 객체인 토지를 지배하는 물권으로 토지소유자의 변경은 지상권에 영향을 미치지 않고, 지상권자는 토지 소유자의 동의 없이 지상권을 양도하거나 지상권의 대상인 토지를 타인에게 임대할 수 있음(민법 제282조). 한편, 금융기관 등이 토지를 담보로 제공받는 경우에 토지소유자에 의한 토지상의 건축 등을 막아 토지의 담보가치의 하락을 방지할 목적으로 실질적으로 토지를 이용할 의사없이 저당권설정등기와 함께 지상권설정등기를 병행하는 경우가 있는데, 이러한 지상권을 담보지상권이라고 함.
- ✓ 법원은, 토지에 관하여 저당권을 취득함과 아울러 그 저당권의 담보가치를 확보하기 위한 지상권을 취득한 후, 제3자가 저당권의 목적인 토지 위에 건물을 신축하는 경우, 그 제3자가 지상권자에게 대항할 수 있는 권원을 가지고 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 지상권자는 방해배제청구로서 건물 축조 중지, 신축중인 건물의 철거와 대지의 인도 등을 구할 수 있다는 입장임(대법원 2004. 3. 29.자 2003마1753 결정, 대법원 2008. 2. 15. 선고 2005다47205 판결 참조).
- ✓ 또한, 지상권은 물권이므로 원칙적으로 부종성이 인정되지 아니하나, 법원은 담보지상권의 피담보채권이 변제 등으로 만족을 얻어 소멸한 경우는 물론이고 시효소멸한 경우에도 그 지상권은 피담보채권에 부종하여 소멸한다고 보고 있음(대법원 2011. 4. 14. 선고 2011다6342 판결, 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다97871, 97888 판결 참조).
- ✓ 본건 토지의 등기부등본에 따르면, 매도인은 부산성의신용협동조합 및 (주)부산은행에게 근저당권을 설정하면서 그 근저당권의 담보가치를 유지하기 위하여 별도의 담보지상권(이하 “본건 담보지상권”)을 설정한 것으로 확인됨(본건 담보지상권의 구체적인 내용은 별지. 본건 토지현황 기재 부분을 참조하시기 바람).

- ✓ 법원은, 토지에 관하여 저당권을 취득함과 아울러 그 저당권의 담보가치를 확보하기 위한 지상권을 취득한 후, 제3자가 저당권의 목적인 토지 위에 건물을 신축하는 경우, 그 제3자가 지상권자에게 대항할 수 있는 권원을 가지고 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 지상권자는 방해배제청구로서 건물 축조 중지, 신축중인 건물의 철거와 대지의 인도 등을 구할 수 있다는 입장임(대법원 2004. 3. 29.자 2003마1753 결정, 대법원 2008. 2. 15. 선고 2005다47205 판결 참조).

- ✓ 또한, 지상권은 물권이므로 원칙적으로 부종성이 인정되지 아니하나, 법원은 담보지상권의 피담보채권이 변제 등으로 만족을 얻어 소멸한 경우는 물론이고 시효소멸한 경우에도 그 지상권은 피담보채권에 부종하여 소멸한다고 보고 있음(대법원 2011. 4. 14. 선고 2011다6342 판결, 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다97871, 97888 판결 참조).

- ✓ 본건 토지의 등기부등본에 따르면, 매도인은 부산성의신용협동조합 및 (주)부산은행에게 근저당권을 설정하면서 그 근저당권의 담보가치를 유지하기 위하여 별도의 담보지상권(이하 “**본건 담보지상권**”)을 설정한 것으로 확인됨(본건 담보지상권의 구체적인 내용은 별지. 본건 토지현황 기재 부분을 참조하시기 바람).

- ✓ 매수인으로서, 본건 담보지상권의 말소를 본건 부동산매매의 거래종결을 위한 선행조건으로 정하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

[구분지상권]

- ✓ 민법은 지하 또는 지상의 공간을 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 지상권의 목적으로 할 수 있고, 이 경우 지상권의 행사를 위해 토지의 사용을 제한할 수 있다고 정하고 있음(민법 제289조의2 제1항).
- ✓ 본건 토지 중 암남동 2-93번지 및 암남동 산4-30번지의 등기부등본에 따르면, 해당 토지에는 천마터널의 소유를 목적으로 부산광역시에게 아래와 같이 구분지상권(이하 “**본건 구분지상권**”)이 설정되어 있음.²³

[암남동 2-93번지]

등기목적	접수(등기일)	등기원인	권리자 및 기타사항	
구분지상권설정	제9682호 2015. 3. 16.	2014. 12. 16. 사용재결	목적	터널소유를 목적으로 지하토지를 사용할 권리
			권리자	부산광역시
			존속기간	터널시설 존속시까지
			지료	1,069,520원 일시불

[암남동 산4-30번지]

² 민간임대주택에 관한 입주자모집에 있어서는 주택공급에 관한 규칙이 적용되지 아니하나(민간임대주택법 제42조 제3항), 설령 위 규칙이 적용되는 경우가 있다고 하더라도, “터널”은 도로법 상의 ‘도로’에 해당하고(도로법 제2조 제1호), 터널과 같은 입체적 도로구역 지정을 위하여 구분지상권이 설정된 경우 그 구분지상권자의 동의를 있다면 그 구분지상권이 입주자모집의 장애 사유가 되지 않는 아니함(주택공급에 관한 규칙 제16조 제1항 단서 제3호 가목).

³ 구분지상권이 경료되어 있는 토지에 대해서도 그 지상 집합건물을 위한 대지권등기는 경료할 수 있음(등기선례 제3-575호 등).

등기목적	접수(등기일)	등기원인	권리자 및 기타사항	
구분지상권설정	제9680호 2015. 3. 16.	2014. 12. 16. 사용재결	목적	터널소유를 목적으로 지하토지를 사용할 권리
			권리자	부산광역시
			존속기간	터널시설 존속시까지
			지료	각 15,870원 일시불

- ✓ 공부 및 매도인 측 답변에 따르면, 암남동 2-93번지, 암남동 산4-30번지에 설정된 구분지상권은 부산광역시가 매도인이 당해 필지에 대한 소유권을 취득하기 이전에 설정한 것으로 이해됨. 매도인으로부터 본건 구분지상권 설정계약을 제공받지 못하였으나, 토지등기부에 기재된 지료(금1,069,520원 일시불 지급) 이외에 추가적인 지료가 발생할 가능성은 낮을 것으로 판단됨.
- ✓ 다만, 특별한 사정이 없는 한, 매수인이 본건 구분지상권이 설정된 필지를 취득하게 될 경우, 본건 구분지상권과 관련된 권리와 의무를 포괄적으로 승계하게 될 것으로 사료되고, 매수인이 이러한 승계 이후에 부산광역시로부터 추가적으로 지료를 수취할 여지는 없을 것으로 사료됨. 그 밖에, 매수인으로서 본건 구분지상권 외에, 본건 부동산에 설정된 지상권 일체가 존재하지 아니한다는 점에 대한 진술 및 보장을 받는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

[등기되지 아니한 제한물권]

[지역권]

- ✓ 지역권은 설정행위에서 정한 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기의 토지의 편익에 이용하는 부동산용익물권의 일종임. 이러한 지역권은 설정행위와 등기에 의하여 취득되는 것이 보통이나, 계속되고 표현된 지역권의 경우에는 시효취득이 인정되고 지역권의 시효취득자는 지역권의 대상인 토지의 소유자에게 등기청구권을 가짐. 본건 토지에 관해서 비록 그 현실적인 가능성은 매우 낮은 것으로 판단되나 시효취득된 지역권이 존재할 수 있으며 이러한 지역권은 현재까지 부동산등기부에 등기되지 않은 상태로 존재할 가능성을 배제할 수 없음.



- ✓ 매도인의 답변에 따르면 본건 토지에 대하여는 지역권을 주장하거나 이를 행사하는 자가 존재하지 않는다고 함. 다만, 이를 보다 분명히 하기 위하여 매수인은 본건 거래에 관한 매매계약서상 진술 및 보장의 하나로 본건 토지와 관련된 지역권은 존재하지 아니한다는 점을 포함하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.

[유치권]

- ✓ 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.
- ✓ 매도인의 답변 및 매도인이 제공한 자료에 따르면, 매도인은 압남동 1-1번지의 점유주인 원완보와 퇴거협의를 마쳤고 매도인이 압남동 1-1번지 및 그 지상 건축물을 포함하여 매매계약을 체결하였으므로 점유주인 원완보로서는 당해 건축물과 관련하여 특별히 주장할만한 점유권원 등이 없을 것으로 판단됨.
- ✓ 또한, 매도인의 답변에 따르면 본건 토지에 대하여는 담보지상권 및 구분지상권 외에 유치권을 주장하거나 이를 행사하는 자가 존재하지 않는다고 함. 다만, 매수인으로서 본건 부동산의 전부 또는 일부에 유치권을 행사하고 있는 자가 존재하지 아니한다는 점을 매도인의 진술 및 보장사항에 포함시키는 것이 적절할 것으로 사료됨.

(2) 동산

- ✓ 부동산에 부속된 동산은 크게 (i) 훼손하지 않으면 본건 부동산으로부터의 분리가 어려운 것과, (ii) 독립한 동산으로 인정될 수 있는 전기설비, 기계설비 등(이하 “부속설비”)의 두 종류가 있을 것임. 위 (ii)의 경우에는 다시 본건 부동산의 상용에 이바지하기 위하여 부속시킨 것으로서 본건 부동산의 “종물”로 볼 수 있는 것과 종물에 해당하지 않는 순수한 독립 동산으로 구분될 수 있음.
- ✓ 위 (i)은 본건 부동산의 일부를 이루므로 본건 부동산 자체의 처분에 따르게 되어 그러한 동산만을 분리하여 담보로 제공하는 등으로 처분할 수 없음. 또한 종물은 주물의 처분에 따르므로(민법 제100조 제2항), 위 (ii) 중에서 본건 부동산의 종물이라고 볼 수 있는 것 역시 본건 부동산과 분리하여 처분되지 아니하는 것이 원칙이지만, 이는 임의규정으로서 당사자들

사이에 주물과 종물을 분리하여 처분하기로 하는 약정이 있는 경우에는 종물인 동산이라 하더라도 이를 본건 부동산과 분리하여 제3자에게 처분할 수 있음. 또한, 위 (ii) 중 독립한 동산의 경우, 설정 수탁자가 이를 점유하고 있다 하더라도 수탁자가 이를 제3자에게 분리하여 처분(매각 혹은 양도담보로 제공)한 후에도 간접점유의 형태로 계속하여 점유(이른바 점유개정)하고 있을 가능성을 배제할 수 없음. 그 경우 매수인이 이를 선의취득⁴하지 않는 한, 그러한 동산에 대한 완전한 소유권을 취득하지 못하게 될 수 있음.

- ✓ 매수인으로서 본건 거래로 취득하는 동산의 범위를 확정하여 본건 부동산매매계약서 등에 명기하는 것이 적절할 것으로 보이고, 매도인이 본건 부동산에 부속한 동산만을 분리하여 매각 또는 담보제공 등 처분을 한 사실이 없다는 점을 매도인의 진술 및 보장 사항의 하나로 규정함으로써, 만일의 경우에 대비하여 매수인이 조금 더 용이하게 선의취득을 주장할 수 있도록 하는 것이 바람직할 것이라 사료됨.

⁴ 민법상 “선의취득”이란 진정한 권리자가 아닌 양도인으로부터 동산을 취득한 양수인이 취득 당시에 양도인이 진정한 권리자가 아니라는 사실을 몰랐고(선의), 그와 같은 사실을 모르는 데 과실이 없었을 경우, 양도인이 진정한 권리자가 아니더라도 양수인은 동산에 대한 소유권을 취득한다는 원칙을 의미함(민법 제249조).

사업계획의 승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 등을 준용하는 경우 그 법률을 포함한다고 규정함(민간임대주택법 제17조).

- ✓ 한편, 주택법에 따르면, 30세대 이상의 공동주택 건설사업을 시행하려는 자는 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 하며(주택법 제15조 제1항, 동법 시행령 제27조 제1항 제2호), 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하거나 또는 주택건설대지에 관한 사용권원을 확보해야 함(주택법 제21조 제1항 본문 및 단서 제2호).
- ✓ 본건 사업에는 30세대 이상의 공동주택을 건설하는 사업이 포함되어 있으므로 주택법상 사업계획승인을 득해야 할 것으로 판단되는바, 매도인으로부터 제공받은 사업계획승인서에 따르면, 본건 사업의 시행자로서 매도인은 2023. 10. 16. 부산광역시 서구청장으로부터 본건 임대주택의 신축을 위한 사업계획승인을 받은 것으로 확인되고, 사업계획승인의 구체적인 내용은 아래 표와 같음. 한편, 매도인으로부터 제공받은 2차 사업계획승인 변경신청서에 따르면, 매도인은 본건 사업부지의 일부 변경 등을 포함하여 사업계획변경승인을 구하는 신청서를 2024년 6월 10일자로 제출한 것으로 확인됨.

지번	사업구분	사업주체	승인번호	승인일	세부명세
부산광역시 서구 암남동 2-21 외 28필지	주택건설사업	매도인	2023-건축과-주택 건설사업계획승인 -2	2023. 10. 16.	<ul style="list-style-type: none"> - 주택형별: 아파트 - 대지면적: 17,490㎡ - 건축면적: 4,894.2184㎡ - 연면적: 65,887.9935㎡ - 건폐율: 27.98% - 용적률: 248.79% - 세대수: 442세대 - 착공예정일: 2024년 1월 31일 - 사용검사예정일: 2026년 11월 30일

- ✓ 참고로, 매수인 명의로 본건 사업을 진행하고자 할 경우, 사업주체의 변경에 해당하므로 주택법에 따라 사업계획의 변경승인신청을 해야 할 것으로 사료됨(주택법 제15조 제4항, 동법 시행규칙 제13조).



3. 비관리청 도로공사 관련

- ✓ 매도인은 본건 토지 외부 현황도로 개선을 위한 도로공사와 관련하여, 2024. 9. 4. 부산광역시 서구청장으로부터 아래와 같이 비관리청 도로공사시행 허가를 득하였음.

구분	주요 내용
허가권자	- 부산광역시 서구청장
허가일	- 2024년 9월 4일
도로의 종류	- 도시계획시설(도로)
노선명	- 중로 3-289호선, 중로 3-290호선
시행자	- 매도인
도로공사의 구간 및 시행장소	- 암남동 2-61번지 ~ 암남동 2-82번지 일원
도로공사의 시행기간	- 허가일로부터 2027년 9월 30일까지
도로공사의 목적 및 사유	- 암남동 2-21번지 일원 「미진 이지비아 공동주택 신축공사」에 따른 사업지구 외부 현황도로 개선을 통한 원활한 교통소통 및 쾌적한 도시환경조성
주요 허가조건	<ul style="list-style-type: none"> - 공사를 착수하였을 때에는 5일 이내에 부산광역시 서구에 신고하여야 하고, 공사를 준공하였을 때에는 지체 없이 도로공사 준공검사 신청서, 준공조서, 설계도서, 비용정산서 등 관련자료를 첨부하여 준공검사를 받아야 함. - 사업시행으로 야기되는 각종 민원 및 민, 형사상 문제는 사업시행자의 부담으로 모든 책임을 지고 처리하여야 하며, 본 공사로 인하여 기존 공공시설을 손괴하였을 경우 사업시행자 부담으로 원상복구 하여야 함. - 공사시행 중 당초 허가사항에 대해 변경사항 발생 시 반드시 관리청의 변경허가를 득한 후 시행하여야 함. - 도로정비구간에 설치되는 도로 및 그 부속 시설물에 대하여는 원활한 시설물 유지관리를 위하여 반드시 관련기관(부서)과 협의하여 시설물을 이관하여야 함. <p>※ 시설물 이관 전 행정절차(시설현황, 소유권 정리 등)가 이행되어야 함.</p>

- ✓ 도로법에 따르면 비관리청도로의 개설은 도로관리청의 허가를 받아야 하고(도로법 제36조 제1항), 도로법에 따라 허가 또



는 승인을 받은 자가 그 지위를 양도한 때에는 양수인이 허가로 인하여 발생한 권리 및 의무를 승계하며(도로법 제106조 제1항 제2호), 양도인과 양수인은 권리나 의무를 승계한 날로부터 2개월 내에 도로관리청에 권리·의무 승계신고서를 제출하여야 함(도로법 제106조 제2항, 동법 시행규칙 제50조 제1항). 따라서, 매수인으로서 본건 거래종결과 동시에(또는 그러한 거래종결 직후에) 위 비관리청 도로 시행허가의 승계와 관련하여 매도인의 승계신고서 날인 등 필요한 제반 조치를 취해야 할 것으로 생각됨.

- ✓ 한편, 비관리청도로를 유지·관리하고자 하는 경우에도 도로의 손상을 방지하기 위하여 필요한 자갈, 모래 또는 흙의 부분적인 보충 등 경미한 유지·관리사항이 아닌 한 원칙적으로 도로관리청의 허가를 받아야 하고(도로법 제36조 제1항), 이때 유지 및 관리비는 해당 도로의 유지·관리 행위자가 부담함이 원칙임(도로법 제92조 제1항). 본건 거래로 인하여 매수인이 비관리청 도로공사 시행자의 지위를 이전받을 경우, 도로공사 또는 도로의 유지 및 관리에 필요한 비용은 원칙적으로 매수인이 부담하게 될 것으로 판단됨.
- ✓ 참고로, 비관리청도로가 개설된 이후 비관리청도로 공사를 진행한 시행자 및 그 사용자에게 대하여 사용료를 징수할 수 있다는 취지의 도로법 규정은 존재하지 아니함. 또한 도로로 제공된 토지의 소유자는 당해 도로를 사용하는 타인을 상대로 부당이득반환을 청구하거나 토지의 인도 등을 구할 수 없으며(대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다264556 판결), 이는 도로로 제공된 토지를 매매 등으로 특정승계한 제3자를 상대로도 마찬가지임. 따라서 향후 매수인이 본건 부동산의 진입로로서 비관리청도로를 사용하더라도 비관리청도로의 소유자인 부산광역시 서구가 매수인에게 사용료 등을 징수하거나, 부당이득반환 및 인도 청구 등을 할 수는 없을 것으로 사료됨.

4. 공공하수도 설치허가 관련

- ✓ 매도인은 본건 사업과 관련된 공공하수도(우수암거) 설치와 관련하여, 2024년 7월 4일 부산광역시 서구청장으로부터 아래와 같이 공공하수도 설치 허가를 득하였음.

구분	주요 내용
허가권자	- 부산광역시 서구청장
허가일	- 2024년 7월 4일



명칭	- 서구 암남동 미진이지비아 공동주택 신축공사
위치	- 암남동 2-93 일원
목적	- 도시개발사업에 따른 공공하수도 설치
용도	- 공공하수도(우수암거) 설치
착공(예정)일	- 2024년 11월
준공(예정)일	- 2027년 9월
주요 허가조건	- 대체 공공하수시설은 준공 후 부산광역시 서구에서 유지 및 관리될 수 있도록 시설물 이관 조치가 되어야 하며, 이 때 사전 협의 후 공정별 시공사진, 준공도면, 하자보증서 등 관련 서류를 첨부하여 시설물 이관절차가 이행되어야 함.

- ✓ 하수도법에 따르면, 지방자치단체의 장이 아닌 자는 공공하수도관리청의 허가를 받아 공공하수도에 관한 공사 또는 유지를 할 수 있고(하수도법 제16조), 하수도법은 공공하수도 설치 공사에 관한 지위승계에 대해 별도의 규정을 두고 있지 아니하나, 하수도법 시행규칙 제8조 별지 제3호 서식은 공공하수도 설치 허가와 관련하여 기존에 허가받은 사항에 대해 변경신청을 할 수 있도록 세부 항목을 두고 있음. 따라서, 매수인으로서 본건 거래종결과 동시에(또는 그러한 거래종결 직후에) 위 공공하수도 설치 허가의 변경과 관련하여 매도인으로 하여금 변경 허가신청서를 제출하도록 하는 등 필요한 제반 조치를 취해야 할 것으로 생각됨.
- ✓ 한편, 하수도법에 따르면 공공하수도에 관한 비용은 해당 공공하수도관리청이 속하는 지방자치단체가 부담하는 것이 원칙이지만(하수도법 제57조), 주택법에 따른 도시개발사업으로 공공하수도의 신설, 증설 등이 유발되는 경우에는 그 행위로 인하여 필요하게 된 공공하수도에 관한 공사에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 행위자에게 부담시키거나 필요한 공사를 시행하게 할 수 있도록 예외 규정을 마련하고 있음(하수도법 제61조 제2항, 동법 시행령 제35조 제2항 제2호 가목).

5. 광역교통시설 부담금 관련

- ✓ 대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법(이하 “**광역교통법**”)에 따르면, 부산광역시는 광역교통법에 따른 “대도시권”에 해당하고(광역교통법 제2조 제1호, 동법 시행령 제2조 별표 1), 광역교통시행계획이 수립·고시된 대도시권에서 주택법에 따른 주택건설사업을 시행하는 자는 광역교통시설 등의 건설 및 개량, 광역버스운송사업에 대한 지원 등을 위한 광역교통시설



부담금을 납부하여야 함(광역교통법 제11조).

- ✓ 다만, 광역교통법은 주택건설사업 중 4년 이상 임대하기 위하여 민간임대주택법에 따라 시행되는 민간임대주택 사업의 경우 부담금 감면 사업으로 정하고 있고(광역교통법 제11조의2 제3호 가목), 매도인으로부터 제공받은 2024년 3월 13일자 광역교통시설부담금 경정(전액감액) 부과 안내에 따르면, 부산광역시는 2023년 10월 26일 매도인에게 기 부과한 부담금 246,377,000원을 광역교통법 제11조의2, 동법 시행령 제16조에 근거하여 전액 감액한 것으로 확인됨.



- ✓ 한편 임대사업자는 민간임대주택법 제5조에 따라 등록한 민간임대주택이 임대무기간과 임대료 증액기준을 준수하여야 하는 재산임을 소유권등기에 부기등기하여야 하고, 이러한 부기등기는 원칙적으로 임대사업자의 등록 후 지체 없이 하여야 하나, 임대사업자로 등록한 이후에 소유권보존등기를 하는 경우에는 소유권보존등기와 동시에 부기등기를 하여야 함(민간임대주택법 제5조의2 제1항, 제2항). 따라서 매수인으로서의 소유권보존등기시에 위와 같은 부기등기를 한 뒤에 자산보관기관에게 신탁등기를 하여야 할 것으로 사료됨.

2. 입주자모집 관련 사항

- ✓ 민간임대주택법은 민간임대주택의 공급에 관하여 주택법 제20조, 제54조, 제57조부터 제63조까지, 제64조 및 제65조의 적용을 배제하고(민간임대주택법 제42조 제3항), 민간임대주택법 자체에서 임차인 자격 및 선정방법 등에 관하여 상세히 규정하고 있는바 그 내용은 다음과 같음.

[민간임대주택법]

제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

1. **공공지원민간임대주택의 경우:** 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 **국토교통부령**으로 정하는 기준에 따라 공급

나. 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(이하 “건축허가”라 한다)를 받은 자

다. 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위하여 매매계약을 체결한 자

라. 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 분양계약을 체결한 자로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자

3. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 제2호 외의 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

가. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자

나. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)

다. 「조세특례제한법」 제104조의3제1항에 해당하는 투자회사(이하 “투자회사”라 한다)

라. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제18항에 따른 집합투자기구(이하 “집합투자기구”라 한다)

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

2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

- ② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서는 아니 된다.
- ③ 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택법」 제20조, 제54조, 제57조부터 제63조까지, 제64조 및 제65조를 적용하지 아니한다. 다만, 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 일부 적용할 수 있다.
- ④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 **대통령령**으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.

민간임대주택법 시행령

제33조의2(민간임대주택 공급 신고) 법 제42조 제4항에 따라 민간임대주택을 공급하려는 임대사업자는 임차인을 모집하려는 날의 10일 전까지 국토교통부령으로 정하는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

민간임대주택법 시행규칙

제14조의3(공공지원민간임대주택 등의 임차인 자격 및 선정방법) ① 법 제42조 제1항 제1호 및 같은 조 제2항에 따른 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법은 **별표 1**과 같다. 다만, 법 제2조 제4호 마목에 따른 공공지원민간임대주택의 경우 그 임차인 자격 및 선정방법에 관하여 제1조의2 각 호의 법령 등에서 따로 정한 경우에는 그에 따른다.

② 임대사업자는 관할 지방자치단체의 장과 협의하여 제1항에 따른 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 외에 부동산, 자동차 등 자산에 관한 별도의 요건을 정할 수 있다.

[별표1] 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법(제14조의3 관련)

1. 공공지원민간임대주택의 임차인 자격

공공지원민간임대주택은 임차인모집공고일 현재(재계약을 체결하거나 예비임차인으로 선정된 후 2년이 경과된 예비임차인이 종전 임차인이 되거함에 따라 공공지원민간임대주택의 임차인으로 선정된 경우에는 임대차계약을 체결하는 때를 말한다) 다음 각 목의 구분에 따라 해당 자격을 충족하는 자에게 1세대 1주택(주택의 공급을 신청하는 경우는 1세대 1명을 말한다) 기준으로 공급한다. 다만, 청년, 예비신혼부부(계약자 1명을 정하여 예비신혼부부 두 명이 함께 1주택을 신청하여야 한다)의 경

우에는 세대주, 세대원 및 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있고, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있으며, 제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택의 공급비율은 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

주택유형	공급비율	임차인 자격
가.일반공급대상자에게 공급하는 주택	80퍼센트 미만	「주택공급에 관한 규칙」 제2조에 따른 무주택세대구성원(이하 “무주택세대구성원”이라 한다)
나.특별공급대상자에게 공급하는 주택	20퍼센트 이상	<p>1) 청년: 무주택자로서 가)부터 라)까지의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 연령: 19세 이상이면서 39세 이하일 것</p> <p>나) 혼인: 혼인 중이 아닐 것</p> <p>다) 소득: 다음의 구분에 따른 기준을 충족할 것</p> <p>(1) 주택공급신청자가 소득이 있는 경우: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다)수별 가구당 월평균소득(이하 “전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득”이라 한다)의 120퍼센트 이하일 것</p> <p>(2) 주택공급신청자가 소득이 없는 경우: 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것</p> <p>라) 자산: 제14조의3 제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p> <p>2) 신혼부부: 혼인 중인 사람 또는 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)이면서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 혼인: 주택공급신청자의 혼인 합산 기간이 7년 이내일 것</p> <p>나) 소득: 해당 세대(예비신혼부부인 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두를 말한다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것</p> <p>다) 자산: 제14조의3 제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p>

		<p>3) 고령자: 무주택세대구성원으로서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 65세 이상인 사람 나) 소득: 해당 세대의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3 제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p>
<p>[비고]</p> <p>1) 해당 주택건설지역의 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우에는 주택유형에 따른 임차인 자격을 갖춘 자로서 해당 주택건설지역에 거주하는 자에게 우선 공급할 수 있다.</p> <p>2) 가목에 따른 일반공급대상자에게 공급하는 주택(이하 이 별표에서 “일반공급주택”이라 한다)은 임대사업자와 관할 지방자치단체의 장이 협의하는 경우 청년, 신혼부부, 고령자로 그 임차인을 한정하여 선정할 수 있다. 이 경우 나목에 따른 임차인 요건 중 소득 및 자산 요건은 적용하지 않는다.</p> <p>3) 나목에 따른 임차인 자격에도 불구하고 재계약을 체결하는 경우에는 다음의 구분에 따른 임차인 자격 요건은 적용하지 않는다. 다만, 소득 요건의 경우 그 기준을 30퍼센트포인트 초과하여 증액된 경우는 제외한다.</p> <p>가) 나목1)에 해당하는 경우: 나목1)가) 및 다)에 따른 연령 및 소득 요건 나) 나목2)에 해당하는 경우: 나목2)가) 및 나)에 따른 혼인 및 소득 요건 다) 나목3)에 해당하는 경우: 나목3)나)에 따른 소득 요건</p> <p>4) 나목1)에 따른 임차인 자격을 갖추어 임차인으로 선정된 사람이 임대차계약(재계약을 포함한다)을 체결한 후 혼인하여 같은 목 2)에 따른 임차인 자격을 갖추게 된 경우에는 해당 임차인 자격을 갖춘 임차인으로 선정된 것으로 본다</p>		
<p>2. 주택유형별 세부 비율</p> <p>가. 공공지원민간임대주택(제1조의2 제3호 가목에 따른 공공지원민간임대주택은 제외한다)의 임차인 유형별 세부 비율은 임대사업자가 지역 특성을 고려하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 들어 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 전에 정한다.</p> <p>나. 제1호에 따른 공급비율(이하 이 별표에서 “공급비율”이라 한다)에도 불구하고 세대수가 50호 또는 50세대 미만인 주택단지의 경우 임대사업자는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 들어 공급비율을 달리 정할 수 있다.</p> <p>3. 우선공급 등</p>		



- ✓ 임대사업자(제5조 제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함함)가 민간건설임대주택을 임대하는 경우 주택법 제49조에 따른 사용검사, 임시 사용승인 또는 건축법 제22조에 따른 사용승인, 임시 사용승인의 신청일 또는 신청일 이전에 임차인을 모집하려는 경우에는 모집일 이전까지 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 하며, 임대사업자는 임대보증금에 대한 보증에 가입하였으면 지체 없이 해당 보증서 사본을 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출할 의무가 있음(민간임대주택법 제49조 제1항 제1호 및 제4항, 동법 시행령 제38조 제3항). 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 임대사업자에게는 임대보증금의 100분의 10이하에 상당하는 금액(최대 3천만원)의 과태료가 부과될 수 있음(민간임대주택법 제67조 제5항). 다만, 민간임대주택법 제49조 제7항⁶은 일정한 경우 보증가입 의무의 예외를 인정하고 있음.
- ✓ 본건 임대주택은 매수인이 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택으로서 민간건설임대주택에 해당하므로, 매수인이 본건 임대주택을 민간임대주택법에 따라 임대하고자 하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 할 의무가 있는 것으로 사료됨.

4. 임대의무기간 종료 후 양도 관련

- ✓ 민간건설임대주택의 임대사업자는 입주지정기간 개시일로부터 10년간(임대의무기간) 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없으나, 양수인이 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계할 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 양도할 수 있음(민간임대주택법 제43조 제1항, 제2항, 제2조 제4호, 제5호, 동법 시행규칙 제15조).

⁶ 제49조(임대보증금에 대한 보증) ⑦ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조 제3항에 따른 금액 이하이고 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
2. 임대사업자가 「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 임차인에게 전부 지급한 경우

- ✓ 한편 민간임대주택법은 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하고, 공공지원민간임대주택의 경우 시장·군수·구청장은 신고된 내용을 검토하여 민간임대주택법 내용에 부합할 경우 신고를 수리하도록 규정하고 있음(민간임대주택법 제43조 제3항, 제5항). 임대사업자는 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있으며, 민간임대주택 양도신고를 하지 아니하고 민간임대주택을 양도한 자는 100만원 이하의 과태료를 부과받을 수 있음(민간임대주택법 제43조 제6항, 제67조 제4항 제2호의2).
- ✓ 따라서, 매수인은 본건 임대주택을 입주지정기간 개시일로부터 10년간 계속 임대하여야 민간임대주택법에 따른 임대의무기간을 준수할 수 있는 것으로 사료되며, 임대의무기간 경과 후 양도를 할 경우 민간임대주택법에 따른 양도신고 절차를 이행해야 할 것으로 보임.



제6장. 기타 고려사항

1. 부동산개발업등록 요부

- ✓ 「주택법」에 따르면 연간 공동주택 20세대 이상(도시형 생활주택을 포함하는 경우 30세대)의 주택건설사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 주택건설사업의 등록을 하여야 함(주택법 제4조 제1항, 동법 시행령 제14조 제1항 제2호).
- ✓ 한편, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」(이하 “**부동산개발업법**”)에 따르면, 부동산개발을 업(業)으로 영위하려는 자는 원칙적으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 부동산개발업 등록을 하여야 하나, 예외적으로 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 등의 경우 부동산개발업 등록 의무가 면제됨(부동산개발업법 제4조 제1항 제4호).
- ✓ 본건 사업과 관련하여, 본건 임대주택은 20세대 이상의 공동주택에 해당하므로, 매수인으로서 「주택법」에 따른 주택건설사업의 등록을 갖추어야 하고, 주택건설사업 등록을 마친 경우에는 부동산개발업법상 부동산개발업 등록이 별도로 요구되지 않을 것으로 판단됨.

2. 위탁관리부동산투자회사 자산구성 충족여부 관련

- ✓ 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중인 건물을 포함함)이어야 함(부투법 제25조 제1항). 관련하여 부동산의 소유권 및 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액 또한 위탁관리부동산투자회사 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산에 포함됨(부투법 시행령 제27조 제1항 제2호).
- ✓ 따라서, 매수인이 본건 거래에 따라 지급하는 매매대금 또한 매수인의 자산 중 부동산에 포함되어 자산구성요건의 충족 여



부는 문제되지 않을 것으로 사료됨.

3. 위탁관리부동산투자회사의 주식의 공모와 분산

- ✓ 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등을 받은 날을 말함)부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 하나, 부동산투자회사의 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말함)으로 구성하는 경우에는 위와 같은 주식의 공모 의무가 면제됨(부투법 제14조의8 제2항, 제3항 제2호).
- ✓ 한편, 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 주식을 소유하지 못하지만, 부동산투자회사의 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말함)으로 구성하는 경우에는 위와 같은 주식의 분산 의무가 면제됨(부투법 제15조 제1항, 제16조 제3항).
- ✓ 따라서, 공공지원민간임대주택 사업을 진행하고자 하는 매수인에게는 위와 같은 주식의 공모 및 분산 의무가 적용되지 않을 것으로 사료됨.

4. 부동산거래신고 관련

- ✓ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항에 따르면, 부동산 거래 당사자는 토지 또는 건축물에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산의 실제거래가격 등 동법 시행령 제3조에서 정하는 사항을 거래계약의 체결일로부터 30일 이내에 매매대상 부동산 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 함.



- ✓ 본건 거래도 위와 같은 부동산거래신고 대상에 해당되므로, 매수인과 매도인은 “본건 거래를 위한 부동산 매매계약 체결 일”로부터 30일 이내에 부동산거래신고를 하여야 할 것으로 사료됨.

5. 기업결합신고 관련

(1) 리츠의 설립 및 주식 취득 관련 기업결합신고

- ✓ 독점규제 및 공정거래에 관한 법률(이하 “공정거래법”)에 의하면, 자산총액 또는 매출액의 규모가 3,000억원에 해당하는 회사가 다른 회사의 발행주식총수(의결권부 주식 기준) 100분의 20 이상을 소유하거나 새로운 회사설립에 참여하여 그 회사의 최대출자자가 되는 경우 기업결합신고를 해야 하나(공정거래법 제11조 제1항 제1호 및 제5호), 「부동산투자회사법」상 부동산투자회사의 발행주식총수 100분의 20 이상을 소유하거나 부동산투자회사설립에 다른 회사와 공동으로 참여하여 최대출자자가 되는 경우에는 기업결합신고대상에서 제외되어 있음(동조 제3항 제3호 라목 참고).
- ✓ 따라서 매수인의 설립 또는 매수인 발행주식 취득과 관련된 별도의 기업결합신고는 필요 없을 것으로 사료됨.

(2) 본건 부동산의 매입과 관련된 기업결합신고

- ✓ 공정거래법에 의하면, 기업결합일(아래에서 정의됨)이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 자산총액 또는 매출액이 3,000억원 이상인 당사자(이하 “기업결합신고대상회사”)와 자산총액 또는 매출액이 300억원 이상인 당사자(이하 “상대회사”) 사이에 「영업의 전부 또는 주요 부분의 양수·임차 또는 경영의 수임이나 다른 회사의 영업용 고정자산의 전부 또는 주요 부분의 양수 거래」가 있는 경우, 양수인은 원칙적으로 대금 지불 완료일(다만, 계약체결일부터 90일을 경과하여 영업양수대금의 지불을 완료하는 경우에는 계약체결일로부터 90일을 경과한 날, 이하 “기업결합일”)로부터 30일 이내에 기업결합신고를 할 의무가 있음(공정거래법 제11조 제1항 제4호, 제9조 제1항 제4호, 동법 시행령 제15조, 제17조 제4호, 제18조 제1항, 제2항). 만일 기업결합일이 속하는 사업연도 중에 신주 및 사채의 발행이 있는 경우에는, 직전 사업연도 종료일 현재의 대차대조표에 표시된 자산총액에 신주 및 사채의 발행으로 증가된 금액을 합한 금액을 자산총액으로 봄(공정거래법 시행령 제15조 제1항 제2호).



- ✓ 이때 기업결합신고의 대상이 되는 “영업용 고정자산”의 “주요 부분”이란 (i) 양수 부분이 독립된 사업단위로서 영위될 수 있는 형태를 갖추고 있거나 해당 자산이 양수됨으로써 양도회사의 매출의 상당한 감소를 초래하는 경우로서 (ii) 양수금액이 양도회사의 직전 사업연도 종료일 현재 대차대조표 상의 자산총액의 10% 이상이거나 100억원 이상인 경우를 의미함(기업결합의 신고요령{공정거래위원회고시 제2024-14호} III. 4. 다. 참조).
- ✓ 본건 토지 매각으로 인하여 매도인의 자산 중 약 55.98%가 양도될뿐만 아니라 매도인은 본건 거래 이후 본건 부동산 및 본건 사업을 위한 사업계획승인 등 인허가 명의를 매수인에게 양도함으로써 본건 사업 일체를 폐지하는 결과가 되는바, 매도인의 입장에서는 영업의 전부 또는 주요 부분의 양도로 해석될 여지가 있음.
- ✓ 그러나, 본건 부동산매매에 관한 IM자료 에 따르면, 매수인의 예상되는 자산총액은 약 2,280억 7,900만원으로 기업결합신고 대상회사의 요건을 충족하지 않으므로, 본건 토지를 양수하는 본건 거래에 대하여 기업결합신고의무가 발생하지 않을 것으로 보임.



제7장. 소송 및 조세

1. 소송

- ✓ 매도인의 답변에 따르면 본건 부동산과 관련하여 현재 계속 중인 소송, 소송이 제기되지는 않았으나 통지를 받았거나 협상이 진행 중인 각종 분쟁이나 강제집행 등이 존재하지 아니함.
- ✓ 다만, 매수인으로서 본건 거래와 관련하여 매도인으로부터 본건 부동산에 관하여 현재 진행 중이거나 향후 예상되는 소송을 비롯한 일체의 분쟁이 존재하지 않는다는 점에 대하여 진술 및 보장을 받는 것이 타당함.

2. 조세

- ✓ 매도인이 국세 및 지방세를 체납한 상태에서 매수인이 본건 부동산의 소유권을 취득하는 경우, 당해 조세가 물적 요소에 기초하여 부과되는 세금이라면 본건 부동산의 소유권을 승계하게 된 매수인이 조세체납으로 인한 책임을 부담할 수 있음.
- ✓ 매도인으로부터 제공받은 2024. 10. 24.자 각 국세 납세증명서 및 지방세 납세증명서에 의하면 매도인이 국세 및 지방세를 체납한 사실이 없는 것으로 확인됨.

다만, 매수인으로서 본건 거래에 관한 매매계약 체결 시점에 매도인으로부터 납부기한이 도래한 본건 부동산에 관한 조세를 모두 납부하였다는 점에 대하여 진술 및 보장을 받는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

별지. 본건 토지 현황

순번	지번	지목	면적(m ²)	용도/지역·지구	소유권자 (소유권 취득일) ⁷	제한물권	
						내용	권리자
1	부산광역시 서구 암남동 1-1 ⁸	대	27	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로 3 류(폭 8m 미만)(저축), 중로 3 류(폭 12m~15m)(저축), 상대보호구역, 가축사육제한구역	미진건설㈜ (2024. 8. 21.)	-	-
2	부산광역시 서구 암남동 1-5	대	2	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로 3 류(폭 12m~15m)(저축) 상대보호구역, 가축사육제한구역	미진건설㈜ (2024. 10. 25.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						근저당권 [채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	(주)부산은행
3	부산광역시 서구 암남동 1-8	대	2	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로 3 류(폭 8m 미만)(저축),	미진건설㈜ (2024. 10. 25.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행

⁷ 여러 차례에 걸쳐 공유지분을 취득한 경우, 최종적으로 공유지분을 취득한 날짜를 기준으로 기재함

⁸ 토지대장과 등기부상 소유주 불일치

				중로 3 류(폭 12m~15m)(저축), 상대보호구역		근저당권 [채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	(주)부산은행
4	부산광역시 서구 암남동 2-5	대	62	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로 3 류(폭 12m~15m)(저축) 상대보호구역, 가축사육제한구역	부산광역시서구 (2000. 8. 30.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						근저당권 [채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	(주)부산은행
5	부산광역시 서구 암남동 2-6	대	833	제 2 종일반주거지역 지구단위계획구역 상대보호구역 가축사육제한구역	미진건설㈜ (2020. 11. 25.)	근저당권 [채권최고액: 금 608,400,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보: 토지 부산광역시 서구 암남 동 2-36]	부산성의 신용협동조합
						지상권 [목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 토지의 중앙부분 83.3㎡ 존속기간: 2017. 12. 21.부터 만30년 지료: 무료]	부산성의 신용협동조합
6	부산광역시 서구 암남동 2-20	대	1262	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로 3 류(폭 12m~15m)(저축), 상대보호구역,	미진건설㈜ (2022. 10. 7.)	근저당권 [채권최고액: 금 3,080,000,000원 채무자: 엘에이피㈜ 공동담보: 토지 부산광역시 서구 암남	(주)부산은행

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

						채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	
9	부산광역시 서구 암남동 2-30	대	595	상동	미진건설㈜ (2018. 1. 26.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						지상권 (목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 토지의중양 60㎡ 존속기간: 설정일로부터 만30년 지료: 없음]	(주)부산은행
						근저당권 [채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	(주)부산은행
10	부산광역시 서구 암남동 2-31	대	536	상동	미진건설㈜ (2018. 1. 26.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						지상권 (목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 토지의중양 54㎡ 존속기간: 설정일로부터 만30년 지료: 없음]	(주)부산은행
						근저당권	(주)부산은행

						[채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	
11	부산광역시 서구 암남동 2-32	대	516	상동	미진건설㈜ (2018. 1. 26.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						지상권 (목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 토지의중양 52㎡ 존속기간: 설정일로부터 만30년 지료: 없음]	(주)부산은행
						근저당권 [채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	(주)부산은행
12	부산광역시 서구 암남동 2-33	대	645	상동	미진건설㈜ (2018. 1. 26.)	근저당권 [채권최고액: 금 1,100,000,000원 채무자: (주)미래주택개발 공동담보목록 제2024-179호]	(주)부산은행
						지상권 (목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 토지의중양 64.5㎡ 존속기간: 설정일로부터 만30년 지료: 없음]	(주)부산은행



23	부산광역시 서구 암남동 2-44	대	46	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로 3 류(폭 12m~15m)(저축), 상대보호구역, 가축사육제한구역	미진건설㈜ (2024. 10. 25.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						근저당권 [채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	(주)부산은행
24	부산광역시 서구 암남동 2-45	대	139	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로 3 류(폭 25m~30m)(터널)(저축), 중로 3 류(폭 12m~15m)(접합), 도로구역(광역시도 66 호선), 가축사육제한구역	미진건설㈜ (2018. 1. 26.)	구분지상권 (목적: 터널소유를 목적으로 지하토지 를 사용할 권리 범위: 토지의 남측 수평설정범위 편입 면적 51m², 수직설정범위 평균해수면 기준 6.4미터로부터 26.15미터사이 존속기간: 터널시설 존속시까지 지료: 78,030원 일시불)	부산광역시
						근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						지상권 (목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 토지의중앙 52m² 존속기간: 설정일로부터 만30년 지료: 없음]	(주)부산은행
						근저당권	(주)부산은행

						자료: 없음]	
27	부산광역시 서구 암남동 2-93	대	11018	자연녹지지역, 제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 경관녹지(저축), 대로 3 류(폭 25m~30m)(터널)(저축), 소로 3 류(폭 8m 미만)(저축), 중로 3 류(폭 12m~15m)(저축), 상대보호구역, 도로구역(광역시도 66 호선)	미진건설㈜ (2018. 1. 26.)	구분지상권 (목적: 토널소유를 목적으로 지하토지 를 사용할 권리 범위: 토지의 남측 수평설정범위 편입 면적 895㎡, 수직설정범위 평균해수면 기준 6.15미터로부터 25.9미터 사이 존속기간: 터널시설 존속시까지 자료: 1,069,520원 일시불)	부산광역시
						근저당권 [채권최고액: 금 5,500,000,000원 채무자: ㈜미담플래닝 공동담보목록 제2023-913호]	㈜부산은행
						지상권 (목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 토지의 남측 수평설정범위 편입 면적 895평방미터, 수직설정범위 평균 해수면기준 6.15미터로부터 25.9미터 사이를 제외한 토지의 중앙 1173.2㎡ 존속기간: 설정등기일로부터 만 30년)	㈜부산은행
						근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원	㈜부산은행

					채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	
					지상권 (목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 분필전토지의 남측 수평설정범 위 편입면적 895㎡, 수직설정범위 평 균해수면기준 6.15미터로부터 25.9미터 사이와 토지의중앙 1173.2㎡를 제외한 토지의 남쪽으로 1102㎡ 존속기간: 설정일로부터 만 30년 지료: 없음]	(주)부산은행
					근저당권 [채권최고액: 금 1,100,000,000원 채무자: (주)미래주택개발 공동담보목록 제2024-179호]	(주)부산은행
					지상권 (목적: 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위: 토지의 남측 수평설정범위 편입 면적 895㎡, 수직설정범위 평균해수면 기준 6.15미터로부터 25.9미터사이와 중앙 1173.2㎡를 제외한 북쪽 1102㎡ 존속기간: 설정일로부터 만 30년 지료: 없음]	(주)부산은행
					근저당권 [채권최고액: 금 2,420,000,000원	(주)부산은행

						채무자: 엘에이피㈜ 공동담보: 토지 부산광역시 서구 암남 동 2-21, 2-38]	
28	부산광역시 서구 암남동 682-1	구거	3	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로 3 류(폭 12m~15m)(저축) 상대보호구역, 가축사육제한구역	미진건설㈜ (2024. 10. 25.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						근저당권 [채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	(주)부산은행
29	부산광역시 서구 암남동 682-9	구거	82	제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로 3 류(폭 12m~15m)(접합) 상대보호구역	미진건설㈜ (2024. 10. 25.)	근저당권 [채권최고액: 금 6,200,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-155호]	(주)부산은행
						근저당권 [채권최고액: 금 5,400,000,000원 채무자: 미진건설㈜ 공동담보목록 제2024-202호]	(주)부산은행
30	부산광역시 서구 암남동 산4-30	임야	13393	자연녹지지역, 제 2 종일반주거지역, 지구단위계획구역, 경관녹지, 소로 3 류(폭 8m 미만)(저축), 상대보호구역, 준보전산지	미진건설㈜ (2018. 1. 26.)	구분지상권 (목적: 터널소유를 목적으로 지하토지 를 사용할 권리 범위: 토지의 남측 모서리부분 수평설 정범위 편입면적 138㎡, 수직설정범위 평균해수면기준 5.42미터로부터 25.17 미터사이 존속기간: 터널시설 존속시까지	부산광역시



						지료: 각 15,870원 일시불)	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

