

공매 공고문과 매매계약서는 약관이 아니다



여지윤 변호사의
알기 쉬운 재건축 법률

부동산 신탁회사가 진행하는 공매절차에서 예상치 못한 법적 분쟁이 발생했다. 갑회사가 부동산을 낙찰받아 매매계약을 체결했으나, 계약 후 처분금지가처분 결정으로 인해 잔금 지급에 차질이 생기자 신탁회사가 계약을 해제하고 계약금을 몰취한 사안이다.

부동산 신탁회사의 공매절차에서 갑회사는 부동산을 낙찰받아 매매계약을 체결했다. 그런데 공매 공고문과 매매계약의 내용에 '매매계약이후 발생하는 처분금지가처분은 매수인의 책임으로 처리·해결해야 한다'는 특약이 포함돼 있었다.

매매계약 체결 이후 부동산에 대한 처분금지가처분결정이 있었고, 이에 갑회사는 신탁회사에게 잔금 지급기일을 연장하고 가등기를 해달라고 요청했다. 그러나 신탁회사는 공매공고문과 매매계약을 근거로 해, 갑회사의 잔금 미지급을 이유로, 매매계약을 해제하고 계약금을 몰취

했다. 그러자 갑회사는 공매 공고문과 매매계약은 약관규제법상의 '약관'에 해당한다고 주장하면서, 신탁회사의 위 해제가 부적법하다고 다투었다.

그러나 서울고등법원과 대법원은 갑회사의 주장을 받아들이지 않았다(서울고등법원 2020. 7. 2. 선고 2019나2043550 판결, 대법원 2020. 11. 26. 선고 2020다253379 판결). 약관규제법 제2조 제1호에 따르면, 약관이란 '그 명칭이나 형태 또는 범위와 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위해 일정한 형식으로 미리 마련한 계약 내용'을 말한다.

그런데 이 사건의 경우, 위 특약사항은 해당 신탁회사의 모든 공매 공고문에 일률적으로 규정된 것이 아니었다. 개별 공매 목적물의 특성을 고려해 목적물에 따라 상이하게 규정됐던 것으로 대법원은 이러한 점 등을 근거로 이 사건에서 위 특약사항의 경우 약관규제법의 약관에 해당하지 않는다고 본 것이다.

대법원은 설령 동일한 내용의 공고문과 매매계약서가 반복 활용됐다고 하더라도, 이는 해당 부동산에 한정해 공매절차에서

낙찰자를 정해 그와 일회적인 매매계약을 체결하기 위해 반복적으로 제시된 것에 불과하고, 신탁회사가 "다수의 상대방과 동종의 계약을 반복적으로 체결할 목적으로 마련한 것이라고 보기는 어렵다"면서, 약관에 해당한다고 볼 수 없다고 판단했다.

한편 갑회사는 계약금이 민법 제398조 제4항에 의해 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진다고 주장했다. 계약금 전액 몰취를 인정하는 것은 경제적 약자의 지위에 있는 갑회사에게 부당한 압박을 가해 공정성을 잃는 결과를 초래한다는 것이었다.

서울고등법원과 대법원은 매매대금이 480억원으로 계약금도 48억원이라는 거액이고, 처분금지가처분이 갑회사의 잔금 대출에 영향을 끼친 점 등을 근거로 48억원의 계약금 중 40%를 감액했다.

이 판결은 공매절차의 특수성을 인정해 공매 공고문과 매매계약서가 약관규제법상 약관에 해당하지 않는다고 명확히 한 점에서 의미가 있다. 향후 유사한 공매절차에서는 이러한 법원의 판단 기준이 중요한 참고자료가 될 것으로 보인다.

/법무법인 바른

불확실성 커진 한·미 조선 협력



기지수첩
원관희
(산업부)

얼마 전까지만 해도 한·미 조선업 협력 프로젝트 '마스가(MASGA·미국 조선업을 다시 위대하게)'는 한미 협력의 새로운 이정표로 기대감을 갖게 했다. 그러나 최근 미국 조지아주 현대차·LG에너지솔루션 합작 배터리 공장에 파견된 한국인 근로자 300여 명이 미 이민 당국에 구금되는 초유의 사태로 인해 한미 협력에 금이 가면서 마스가의 미래도 불투명해졌다.

취업비자 발급에 엄격한 미국의 비자 정책이 미봉책으로 일을 처리한 국내 기업들의 문제를 1차로 지적할 수 있다. 그러나 미국이 동맹국, 나아가 수급소원대 일방향 투자와 첨단 제조시설 설립에 나선 우리 기업의 전문인력들을 그 어떤 여지도 없이

전격적으로 범죄자 취급하고 감금했다는 점에서 향후 대미 투자협력 사업을 낙관할 수 없을 것이다. 비자 발급이 지연되면 현지 대형 프로젝트에 투입할 숙련 인력 확보가 늦어지고 단기 일정 차질뿐 아니라 장기적인 수주 경쟁력에도 영향을 미칠 수 있다는 우려가 커지고 있다. 취업비자 문제가 현안으로 떠올랐으나 기업이 해결할 수 없기에 당분간 한미 당국의 협의에 맡겨둘 수밖에 없다.

이와 함께 국내 노사 갈등도 마스가의 불확실성을 더욱 키우는 변수로 떠올랐다. HD현대중공업 노조는 11일부터 무기한 전면 파업에 들어갔다. 지난 7월 1차 잠정합의안이 조합원 총회에서 부결된 뒤 노사 협상은 평행선을 달리고 있다.

임단협이 미타결된 상황에서 회사가 HD현대미포와의 합병, 싱가포르 투자 전문 계열사 설립 등 굵직한 경영 계획을 잇달아 발표하면서 협상은 경색됐다. 더구나

노란봉투법 통과 이후 하청 노조까지 파업에 가세할 가능성까지 제기돼 불안은 확산되는 분위기다. 노조는 전향적인 협상안이나 올 때까지 전면 파업을 이어가겠다는 방침을 고수하고 있어 분위기가 장기화될 가능성도 배제할 수 없다.

미국의 비자 규제와 국내 노사 갈등이 조선업계가 동시에 풀어야 할 이중 과제로 부상한 가운데 기업들은 세계 최대 시장인 미국을 향한 투자를 멈출 수 없는 상황이다. 북미 전략을 안정적으로 이어가려면 무엇보다 노사 갈등을 조속히 매듭짓는 것이 급선무다. 정부 역시 비자 제도의 현실적 개선과 외교적 지원을 병행해 기업들이 현지에서 인력을 안정적으로 확보하고 투자를 이어갈 수 있도록 적극 뒷받침해야 한다. 두 가지 난제를 슬기롭게 해결해야만 한미 협력을 통한 미국 시장 진출이 차질 없이 이어질 수 있을 것이다.

/wkh@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 9월 15일 (음 7월 24일) http://www.saju4000.com



36년생 죽었다 깨어나도 이승이 저승보다 비할 바 없다. 48년생 마음에 드는 이성이 있다면 재혼에 도전. 60년생 마음을 넓게 가지고 포용. 72년생 주인공이 되고 싶다면 준비를. 84년생 과거의 사랑이 아름답다 해도 이미 지나간 일.



37년생 투자에는 리스크가 따르기 마련이니 신중히. 49년생 약간의 먹구름 뿐 폭풍은 오지 않는다. 61년생 장기투자는 신중히 고려. 73년생 직장 다니면서도 교육투자는 계속. 85년생 원하던 일이 순조롭게 풀리고 재물이 들어온다.



38년생 자식에게 주기보다는 주택연금을 생각해보자. 50년생 여유 있게 영화 한편 보기 좋은 날. 62년생 지나간 일은 지나간 대로 두어야. 74년생 강을 건넜어도 배는 소중히 보관해야 한다. 86년생 돈이 없으면 불행할 수밖에 없다.



39년생 행복은 가정의 화목에서 비롯된다. 51년생 투자에는 어느 분야든 인내가 따라야 할 것. 63년생 해결의 기마가 보이니 적극적으로. 75년생 지나간 인연에 연연한다고 다시 돌아오겠는가. 87년생 한번을 참으면 열흘이 편하다.



40년생 남의 말은 사흘을 가지 않으니 신경 쓰지 마라. 52년생 서두르지 말고 한발 물러서서 생각. 64년생 뜻밖의 선물로 즐겁다. 76년생 저축한 돈으로 차보다는 집살 것을 계획하는 것이. 88년생 게으른 예술가가 만든 명작은 없다.



41년생 걱정이 해소되고 마음이 편안한 하루. 53년생 문제가 어려워도 잘 풀어나간다. 65년생 꿈을 이룰 계기가 온다. 77년생 무겁게 잠긴 문도 작은 열쇠 하나면 쉽게 열리니 문제해결책은 있다. 89년생 포기하는 것을 두려워 마라.



42년생 남에게 준 상처는 내게로 돌아온다. 54년생 투자에서 묘수를 찾지 말고 인내심으로 항방을. 66년생 가뭄에 비 오듯이 순식간에 해결. 78년생 버릴 수 있다면 희망이 있는 것. 90년생 이사할 때가 아니니 시간을 갖고 기다리자.



43년생 남은 노후를 준비하는 것은 인내가 필요함을 자녀에게 소통시키도록. 55년생 비밀 언덕이 필요하다. 67년생 눈에서 멀어지면 마음도 멀어진다. 79년생 현실에 맞는 생각을 해보자. 91년생 원하는 일은 언제나 너무 멀리 있다.



44년생 근거 없는 자신감만 가득하다. 56년생 십 년 묵은 체증이 해소된다. 68년생 지혜는 부족해도 근면성실로 극복해야. 80년생 어디를 가든 대립관계를 만들지 말고 실리적으로 중재를. 92년생 당신의 발등을 찍는 것은 당신의 도끼.



45년생 금리가 높으니 생활비가 적어져도 단기투자는 아니다. 57년생 불행을 입 밖으로 내뱉는 순간 곁잡을 수 없이 커진다. 69년생 거레를 잘 살펴야 한다. 81년생 타협으로 일을 처리하라. 93년생 매매 수가 있으니 오후에 이루어진다.



46년생 중도 포기는 그냥 그대로 진행하는 것. 58년생 뜻하지 않는 행운에 기분이 좋은 날. 70년생 무더위가 가면 그늘 덕은 잊으니 마음을 접어라. 82년생 친구 개입 집에 즐겁게 갈 일. 94년생 저축이 노후의 보함이 될 수가 있을 것인데.



47년생 사랑이 평생 없는 것도 자신 탓. 59년생 문화센터에 가서 한문 쓰는 공부를 해본다. 71년생 기다린다고 기회는 오지 않으니 다시 도전해보자. 83년생 내일이 오늘보다 발전되도록 공부해야. 95년생 가가호호 근심과 가난이 없어지면 좋겠다.



김상회의四季 손자병법은 언제나 옳다

'지피지기(知彼知己)면 백전백승(百戰百勝)'이라는 고금의 전략은 손자병법 모공편(謀功編)에 나오는 고사성어다. 적을 알고 나를 알며 제대로 상황을 정확히 파악하면 백 번 싸워도 승리할 수 있다는 것인데, 원문은 '백전불태(百戰不殆)'로서 위태롭지 않다는 뜻이다. 백전불태는 무조건 이긴다는 의미보다는 위험을 피할 수 있음에 더 방점을 찍으면서 사람과 물자가 살상되는 전쟁을 하는 것보다는 싸우지 않고 이기는 것을 최선으로 여긴다. 그러니 가장 하수는 직접 전쟁을 일으키는 것이다. 싸움을 피할 수 없다면 인명의 살상이나 재물의 파손 등 피해를 줄이는 지혜를 발휘해야 하니 위험을 최소화하면서 얻는 승리를 더 가치 있게 보는 것이다. 싸우지 않고 이기는 전술이야말로 손자병법의 백미라 할 수 있다.

이것이 고전의 시대인 춘추전국시대에만 통하는 전략과 전술이 아니라는 데서 손자의 탁월한 식견을 알 수가 있다. 우월한 무기와 백병전이 대세였던 과거도 그러했거니와 첨단무기와 기술이 대세인 현대도 다를 것이 없다. 얼마 전 휴전을 한 이스라엘과 이란전 역시 승리는 치밀하게 상대방의 전력과 위치 등을 오랜 시간에 걸쳐 조사하고 정보를 수집한 이스라엘이 승자였다. 지피지기 전략이었다. 전쟁은 피할 수 있는 데까지는 피해야 한다. 무력투쟁은 최후 수단이다. 전쟁은 발발하게 되면 누군가의 사랑하는 자식이 죽거나 다친다. 내가 살기 위해 상대방을 죽여야 한다. 파멸이란 바로 이런 것이다. 물질이라도 생명과 교환할 수 없으니 협상과 타협의 묘를 발해야 한다. 우크라이나 전쟁이 벌써 3년을 훨씬 넘겼다. 트럼프와 푸틴의 최근의 만남은 기대하는 효과는 없었다고 얘기하지만 "턱과 턱이 만나는 게 전쟁보다 낫다"고 한 윈스턴 처칠의 말은 손자병법과 통한다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

metro 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	윤휘종
인쇄인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일 제5754호	
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일 제1858호	

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.