

이현 변호사의 법률 칼럼

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률

분양가의 60% 이상을 차지한다는 택지비. 분양가상한제로 인해 택지비를 감정가로 책정한다는 주택법 개정안에 따라 부동산개발업은 향후 사업이 절대 불투명하다. 이제 부동산개발업은 단순한 전문 지식만을 요구하는 게 아니라, 각계 각종의 고도의 전문 지식을 필요로 한다. 달라진 부동산개발업에 대해 살펴보자.

글 | 이현 법무법인 렉스 변호사



부동산개발의 초창기 모습은 민간 건설사가 토지를 확보하고 이를 금융기관에 담보로 제공해 시공하는 비교적 단순한 작업이었다. 그러나 한정된 국토에서 난개발을 막기 위해 각종 규제 및 계획법령이 정비되고, 건물신축과 관련해 각종 민원이 발생하게 되자 기존의 부동산개발의 방식은 점차 복잡 다양해져 갔다.

부동산개발은 건물신축에서 여러 영역의 전문성이 요구되는 사업이다. 이에 따라 부동산개발에는 단순한 토지 매입이나 건축에만 그치는 게 아니라 이를 뒷받침하는 금융기법도 도입했는데, 그것이 프로젝트파이낸싱이다. 그래서 부동산개발은 부동산전문가 외에도 금융전문가, 회계사, 변호사, 감정평가사 등 각종 영역의 전문가들도 참여한 복잡다기한 업무가 되었다.

하지만 부동산개발은 마치 대박을 터트리는 사업이라고 인식돼 IMF 이후 부동산개발업에 뛰어드는 이들이 늘어나게 되었고, 족히 1만여 개의 시행사가 지금도 사업성을 검토하고 있다. 상황이 이렇다 보니 전문적인 지식이 없는 이들이 토지만을 적당히 매입해 분양하고 도산하거나 도주함으로써 땅값 상승 등 많은 부작용을 낳았다. 이러한 맥락에서

등장한 법률 중 하나가 '건축물의 분양에 관한 법률' 이었고, 이어서 지난 5월에 공포된 '부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률(이하, 본법)' 이다. 본법은 무분별한 개발업자의 난립을 막고 시공업을 제외한 부동산개발업을 관리하기 위해서 제정되었다. 본법의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다. 우선, 부동산개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 수행 또는 형질 변경의 방법으로 조성하고, 건축물을 건축·수선·리모델링 또는 용도를 변경하거나 공작물을 설치하는 행위로 부동산, 그 부동산의 이용권의 전부 또는 일부를 공급하는 것이라고 정의한 뒤(본법 제2조 제1호), 이를 영위하기 위한 자는 건설교통부에 등록해야 하는 등록제를 도입하였다(본법 제4조).

본법이 시행되는 2007년 11월부터는 연면적 2000㎡(연간 5000㎡)이상의 상가·오피스텔·콘도미니엄 등의 건축사업 또는 연면적 3000㎡(연간 1만㎡)이상의 토지 개발사업 하기 위한 법인은 자본금이 5억 원 이상이어야 하고(본법 제4조), 앞으로 제정될 시행령 등에서 규정하는 변호사, 회계사, 부동산 관련 학위소지자 등의 전문 인력을 확보해야 한다(본법 제5조).

최근 부동산개발 중 주택부문에 관해 분양가상한제가 강화됨에 따라 시행사의 이익이 대폭 줄게 될 상황에서 이러한 부동산개발업의 등록과 규제는 심하다는 볼멘소리도 없지 않다. 미국이나 일본 등 선진국에서는 이미 부동산개발업에 대한 규제가 존재하고, 단순히 이익만을 쫓는 시행사와 달리 탁월한 실력을 갖춘 부동산 전문가들이 부동산을 개발해야만 중국에는 국토의 효율적 개발이 촉진되리라 여겨진다.

금융기법인 프로젝트파이낸싱 업무는 부동산개발을 위해 시행사가 택지비 혹은 건설비를 조달하기 위해 은행·증권사·자산운용사로부터 자금을 차입하는 경우, 그 파이낸싱의 대주를 위해 사업약정서, 대출약정서와 이를 위한 담보·보증·채무인수에 관한 서류멘테이션을 하는 것이 그 주된 내용이었다. 물론 현재 프로젝트파이낸싱의 구조에 비춰볼 때, 프로젝트 그 자체의 현금 흐름만을 기초하여 진행되는 진정한 프로젝트파이낸싱이 있는지는 별론으로 하고, 대개 프로젝트파이낸싱과 관련된 법무법인의 법률용역 업무는 채권금융기관인 대주의 안정적인 대출금 회수에 초점이 맞춰졌었던 것도 사실이다.

하지만 부동산개발 환경이 악화됨에 따라 현실적으로는 개발 대상의 토지를 찾기도 힘들어졌고, 법률적으로는 각종 규제법령의 준수 여부를 검토해야 할 사항도 급격하게 늘어났다. 그래서 종전의 프로젝트파이낸싱과는 달리 시행사들은 토지 물색 및 확보라는 부동산개발의 초기 시점부터 법률비용을 지출하는 사례가 생겨나고 있다. 이러한 경향은 날이 갈수록 복잡해지는 부동산개발에 있어서는 불가피한 것이다. 결국 자질과 책임감 있는 부동산개발업자가 설계부터 회계·세무·법률·금융적 측면까지 여러 분야에서 해당 사업을 검토하고, 합리적 방법에 의한 홍보를 통해 분양하며, 나아가 분양 후 사후관리까지 책임져야 한다.

부동산개발업은 다양한 분야에 관해 전문적 능력이 있고 책임을 질 수 있는 자가 담당해야 한다. 물론 본법이 시행되는 과정에서 여러 가지 시행착오가 있을 수 있고, 이를 잠탈하려는 시도도 있겠으나, 개발업자와 소비자 모두에게 이익이 되는 부동산개발업이 조속히 정착되기를 기원한다. ☺