

가든파이브 일괄임대 불공정 계약 문제해결 및 개별소유자 대책마련에 관한 청원 검 토 보 고 서

2021. 3. 3.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 모상종 외 307명(서울 노원구 중계동)
- 소개의원 : 홍성룡(도시안전건설위원회), 노식래(도시계획관리위원회)
- 접수일자 : 2020. 12. 8. (33번)
- 회부일자 : 2020. 12. 14.

2. 청원요지

- 서울주택도시공사(이하 'SH공사')와 가든파이브 라이프동 구분소유자들은 지난 2015년 현대백화점과 10년 일괄임대차 계약을 체결했으며, 각자의 지분 비율에 따라 임대료를 받고 있었음.
- 한편 SH공사는 2020년 6월 동일한 쇼핑물에 입점해있던 NC 백화점과 재계약을 체결하며 일괄임대 계약이 아닌 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」(이하 "물류시설법")의 임대료 산정기준을 적용하였는데, 현대백화점 구분소유자들인 청원인들은 이 계약내용을 근거로 과거 체결한 일괄임대계약의 부당함을 호

소하며 SH공사에게 임대료 산정방식을 변경해줄 것을 요구하였으나, SH공사는 이를 계속 거부하고 있음.

- 가든파이브는 물류시설법을 근거로 건설된 유통시설이므로 SH공사는 이 법에 근거해 임대료를 산정하고 모든 임대차 계약체결 시 동일한 기준을 적용해야하나, 과거 개별소유자의 무지를 이용해 현대백화점과 일괄임대 계약을 체결하여 같은 건물 내에 입점한 NC백화점 구분소유자들 대비 자산 가치가 하락하는 등 재산상의 피해로 인한 불만과 갈등이 증폭되고 있음.
- 또한, 지난 3년간 SH공사가 청원인 들에게 지원하던 확정임대료도 2020년 5월부터 일방적으로 종료하며 구분소유자들은 코로나19 상황 속에서 경제적 손실이 매우 심각한 상태임.
- SH공사는 공기업의 책무를 다하여 현대백화점 구분소유자들과도 물류시설법에 따른 임대료 책정 및 배분기준에 합의하여, 공공기관으로서 구분소유자들의 잃어버린 권리를 구제해줄 것을 청원함.
- 청원의 주요내용
 - 임대차계약서에 근거하여 호실별 임대조건표 작성 시 SH공사의 분배기준은 물류시설법 임대요율을 적용
 - 또는 어떠한 방식으로든 NC백화점 재계약과 동등한 수준의 계약조건이 적용되는 것

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 가든파이브 라이프동의 개별구분소유자들인 청원인은 현대백화점이 납부한 임대료 배분 시 SH공사가 받을 임대료에 대해

NC백화점과의 일괄임대 재계약과 동일하게 물류시설법에 의한 임대료 산정기준을 적용해 줄 것을 제안했으나, SH공사가 이를 거부하여 상인들이 극심한 경제적 타격을 받고 있음.

- 가든파이브는 물류시설법에 근거해 건설되었고, 사업시행자인 SH공사는 물류시설법을 따라야할 의무가 있는 공기업이므로, 모든 임대차 계약 시 이 법에 근거한 임대료를 동등하게 적용해야함에도, 현대백화점과의 일괄임대에서는 물류시설법을 적용하지 않고 NC백화점 재계약에서는 물류시설법을 적용하여 계약을 체결하는 등 형평성 문제를 야기하였음.
- 이에 현대백화점 구분소유자인 청원인들이 가든파이브 관내 일괄임대 계약에 대한 동등한 조건의 계약체결을 요청하고 있으나, SH공사는 지속적으로 수용할 수 없다는 입장을 밝히며 개별소유자들의 불만과 갈등이 증폭되고 있기에 이들의 권리구제가 필요하다 판단되어 청원을 소개함.

4. 검토사항

가. 청원의 개요 및 주요내용

- 이 청원은 현대백화점과 일괄임대 계약을 체결한 구분소유자들이 또 다른 구분소유자인 SH공사에게 물류시설법에 따른 임대료 산정기준을 적용해 임대인 간의 임대료 재배분을 요구하는 것으로, 홍성룡 의원, 노식래 의원이 소개하여 2020년 12월 14일 우리위원회에 회부되었음.
- “가든파이브 라이프동 상가활성화 추진위원회”(이하 ‘추진위원회’) 회장(모상중)과 구분소유자 307인으로 구성된 청원인들은

SH공사와 함께 2015년 현대백화점과 일괄임대 계약을 체결하였고, 계약체결 당시에는 물류시설법에 근거한 임대차계약을 체결해야 하는 것을 인지하지 못했으나, 2020년 6월 NC백화점과 SH공사가 재계약을 체결하는 과정에서 해당 법률의 존재를 알게 되었고, 과거 현대백화점과 일괄임대 계약체결 시 SH공사가 구분소유자들에게 이를 의도적으로 알리지 않았다고 주장하고 있음.

- 특히, 청원인들은 외부 법률자문과 국민신문고(국토교통부), 서울시 응답소를 통해 물류시설법은 강행규정이라는 자문 및 법률질의·답변 결과를 근거로, 최초 일괄임대 계약을 체결했을 때부터 SH공사는 이 법령을 위반했고, 그간 부당이득을 편취해 왔다는 입장임.
- 또한, SH공사가 실시한 확정임대료 보장이 2020년 5월 종료되면서 임대수익이 줄어들게 되자, 임대차계약서에 명시되어 있는 임대료 분배기준인 ‘호실별 임대조건표’ 작성 합의를 SH공사에 요청하면서, SH공사가 받는 임대료는 “NC백화점 일괄임대 재계약”과 동일하게 물류시설법의 임대료 산정기준을 적용하게 해달라고 요구하고 있음.

나. 현대백화점 일괄임대 계약현황

1) 일괄임대 계약체결 경위

- 서울시와 SH공사는 2008년 가든파이버 준공 후 계속되는 공실 발생 및 상가 비활성화 문제를 해결하고자 2012년 3월부

터 “가든파이프 활성화방안 마련 TF팀”을 구성·운영했으며, 민간전문가 토론회(2012.2.29), 시장 및 민간전문가 숙의(2012.5.11.), 시장 및 민간전문가, 상인이 참석하는 정책워크숍(2012.10.9.) 등을 진행하였음.

- 당시 민간전문가와 상인들은 가든파이프 활성화를 위해 청계천 이주상인들로 구성된 라이프동의 활성화가 시급하며 대형 테넌트 유치를 통한 일괄임대 방식이 필요하다는 의견이 제시됨에 따라, 서울시 및 SH공사는 이를 바탕으로 활성화 계획을 수립키로 했으며, SH공사가 단독으로 주도하는 것이 아닌 상가 구분소유자 및 관리법인과 함께 진행하기로 결정하였음.
- SH공사는 2013년 1월 가든파이프 활성화를 위한 외부용역 결과를 라이프동 구분소유자들에게 설명하며 일괄임대 계약에 대한 동의를 독려하였고, 상인들은 같은 해 4월 9일 정기총회를 개최하여 각 층의 점포소유자 대표들로 구성된 추진위원회를 설립한 후, 6월 3일 일괄임대 업무수행 권한 일체를 (주)가든파이브라이프(사장: 김인호)(이하 ‘관리법인’)에 위임¹⁾²⁾했음.
- 2013년 9월 13일 추진위원회 및 관리법인은 가든파이프 조성사업의 시행자이자 구분소유자인 SH공사에 ‘일괄임대 동의 및 수행권한 위임’을 요구³⁾하였고, 이에 SH공사는 가든파이

1) “상가활성화를 위한 일괄임대 추진업무 위임”, 가든파이브라이프 상가활성화 추진위원회, 2013.6.3

2) 2013년 12월 5일 추진위원회와 관리법인은 일괄임대(테넌트 유치)를 위한 협약서를 체결하여 테넌트 임대유치를 위한 상담진행 및 임대조건 협의, 임대료에 대한 공정한 분배, 테넌트와의 MOU 및 본계약 체결권에 대한 권한을 관리법인에 위임함.

3) “상가활성화를 위한 일괄임대 추진업무 위임 등의 문의”, 주식회사 가든파이브라이프, 2013.9.13.

“상가활성화를 위한 일괄임대 추진업무 위임 촉구”, 가든파이브라이프 상가활성화 추진위원회, 2013.9.13

브 활성화를 위한 일괄임대(테넌트 유치) 업무를 관리법인에 위임하였음.⁴⁾

- 같은 시기 SH공사는 라이프동 일괄임대와는 별개로 SH공사가 소유하고 있는 라이프동 소유상가 일괄매각⁵⁾(2013.12.4.)을 추진코자 했으나, 최종 유찰되면서 일괄임대를 위한 가든파이프 활성화 촉진 지원계획⁶⁾을 수립(2013.12.16.)하였음.

○ 계획 수립 하루 뒤⁷⁾인 2013년 12월 17일 SH공사는 현대백화점, 관리법인과 함께 일괄임대에 대한 MOU를 체결했으며, 2015년 1월 15일 일괄임대 계약을 체결함.

- 최초 일괄임대 계약에서는 8개 층 906호에 대한 임대차계약을 체결했으나, 2016년 12월 30일 계약을 변경하여 11개 층 1,299호에 대한 일괄임대 계약을 체결하였고, 현대백화점(현대씨티몰)은 2017년 5월 27일 영업을 개시하였음.

4) “SH공사 소유상가에 대한 일괄임대(테넌트 유치) 업무 위임”, SH공사 사업운영팀-2749, 2013.9.23.

SH공사는 위임조건으로 다음 세 가지를 명시하였음.

1) 임대료에 관한 사항

- 우리 공사가 수수하는 임대료는 우리 공사가 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 상 시행자임을 고려하여 동법 제50조, 동법 시행령 제39조, 제40조가 정한 금액 이상을 원칙으로 하되, 유치구역 상황에 따라 필요한 경우 별도로 정하기로 함

2) 구분소유자의 동의에 관한 사항

- 일괄임대 목적물이 우리 공사 소유 상가와 다른 구분소유자 소유의 상가를 포함하는 경우 우리 공사를 포함한 다른 구분소유자 및 전유부분 면적의 4/5이상 동의가 있는 경우

3) 위임 보수에 관한 사항

- 위임보수는 무상을 원칙으로 하되, 위임업무 수행결과에 따라 필요한 경우 별도로 정할 수 있음.

5) 2013. 12. 4. 일괄매각 공고 및 2013.12.13. 매각 유찰

6) “가든파이프 상가공급 및 활성화 촉진 지원계획(안)”, 사장방침 제750호, 2013.12.16.

7) “가든파이프 상가공급 및 활성화 촉진 지원계획(안)”의 수립일자 및 MOU체결일자 등을 살펴보면, SH공사는 대형 백화점과 일괄 임대계약을 체결하는 것에 대한 비판을 회피하고자 형식적으로 상가 일괄매각절차를 거쳤던 것으로 판단됨.

<현대백화점 임대차계약 점포현황>

(2020.12.4.기준)

구 분	점포수 기준(호)		
	총점포수	동의점포	미동의
계	1,299	1,252	47
공사소유	889	889	-
공사임차*	28	28	-
구분소유자	382	335	47

* SH공사는 과거 라이프동 1층 잔여상가를 구분소유자와 함께 (주)엔터식스와 일괄임대 계약을 체결했으나, 현대백화점과 일괄임대를 추진하면서 구분소유자 및 엔터식스에게 일괄임대 계약해지를 요구하였고, 법원의 조정을 통해 엔터식스와 계약을 체결했던 구분소유자들에게 엔터식스의 임대료와 현대백화점의 임대료 차액만큼을 SH공사가 부담하게 되었음.

2) 확정임대료 및 임대료 분배기준

- 현대백화점은 연간매출액 기준으로 수수료율을 4.1%~4.5%까지 차등 책정한 후 이를 임대료로 납부하는 기준으로 계약하였음.

구 분	연 간 매 출 액				
	2천억원 미만	2천억원 이상 ~ 2.5천억 미만	2.5천억원 이상 ~ 3천억원 미만	3천억원 이상 ~ 3.5천억원 미만	3.5천억원 이상
수수료율	4.1%	4.2%	4.3%	4.4%	4.5%

- 그러나 현대백화점의 실제 연간매출액은 당초 예상액(3천억원) 보다 낮은 1,400억~1,700억 원 수준이었기에, SH공사는 구분소유자인 청원인들이 요구해온 일정기간 동안의 기본수익⁸⁾ 보장 및 일괄임대 동의를 독려하기 위해 2017년 5월부

8) 2014년 지원요청시에는 5년간 연간 3,000억원 매출액을 기준으로 SH공사가 구분소유자들에게 최소임대수익을 보장해줄 것을 요구하였으며, 2015년 지원요청시에는 3년간(2016년 9월~2019년 8월)의 보장을 요구하였음.

“일괄임대 성공을 위한 SH공사 지원 요청사항”, 가든파이브 상가활성화 추진위원회,

터 2020년 4월까지 3년간 연간매출액 3천억원에 적용되는 확정임대료⁹⁾를 보장하고자 구분소유자들에게 총 46억 5천9백만원의 임대료 차액을 3년간 보조했고, 2020년 5월 지원기간이 만료되면서 확정임대료 지원은 중단되었음.

- SH공사와 구분소유자의 지난 3년간 임대료 배분비율(SH공사 76%, 구분소유자 24%)별 임대소득을 계산해보면, SH공사는 144억 6천3백만원, 개별구분소유자는 48억 8천백만원으로 집계되면서 큰 차이를 보이거나, 구분소유자에 대한 SH공사의 확정임대료 지원으로 인해, 결과적으로 SH공사는 98억 4백만원, 개별구분소유자는 95억 4천만원의 임대수익을 올리게 되었음.
- 만일, 청원인의 주장과 같이 현대백화점과의 임대계약 조건을 유지한 채 SH공사의 임대수익을 물류시설법에 따라 정기예금금리를 적용하여 산출할 경우, 지난 3년간 SH공사의 임대수익은 79억 4천2백만 원, 개별구분소유자는 114억 2백만 원을 분배받을 것으로 추정되는바, 물류시설법의 임대료 산정기준 적용여부에 따라 SH공사와 구분소유자들의 임대소득은 큰 차이를 보이게 됨을 알 수 있음.

2014.10.15.

“일괄임대 성공을 위한 지원요청”, 주식회사 가든파이브, 2014.10.17.

“일괄임대 성공을 위한 상가활성화 비용 지원 요청”, 주식회사 가든파이브라이프, 2016.3.31.

“일괄임대 성공을 위한 SH공사 지원 협조요청”, 가든파이브 라이프 상가활성화 추진위원회, 2015.12.21

9) 현대백화점의 실제 매출액에 따른 받는 임대료와 매출액 3천억 원에 대한 임대료의 차액만큼을 SH공사가 구분소유자에게 보조하였음.

구분	매출 x 4.1% 임대료		지분비율에 따른 임대료 배분시				임대료 보장정책 적용시			물류시설법에 따른 임대료 배분시 (현재 NC백화점 임대료 배분구조)			
			SH		개별소유자					SH		개별소유자	
	연매출	연임대료	감정가	임대료	감정가	임대료	보장액	SH 조정 임대료	개별 소유자 조정 임대료	분양가	정기 이자율	임대료	개별 소유자 임대료
합계	4,718	194	-	144.63	-	48.81	46.59	98.04	95.40	-	-	79.42	114.02
1년차	1,550	63.55	2,101	47.52	709	16.03	15.77	31.75	31.8	2,101	1.24%	26.47	37.08
2년차	1,689	69.25	2,101	51.78	709	17.47	14.33	37.45	31.8	2,101	1.24%	26.47	42.78
3년차	1,479	60.64	2,101	45.34	709	15.30	16.50	28.84	31.8	2,101	1.24%	26.47	34.17

자료 : SH공사 내부자료

- 현대백화점이 구분소유자 및 SH공사에 납부하는 임대료는 관리법인을 통해 각 구분소유자에게 분배되는데, 2014년 관리법인과 SH공사가 합의한 ‘임대료 분배방법 및 기준’¹⁰⁾에 따라 구분소유자의 임대료는 ‘각 구분점포의 2009년도 감정가’를 기준으로 산출하고, SH공사의 임대료는 ‘2013년도 일괄매각공고를 위해 실시한 공실상가의 감정가’와 ‘2009년 NC백화점 일괄임대에 따른 임대료 배분을 위해 실시한 전체상가의 감정가’를 기준으로 산출하고 있음.

임대료 분배방법 : 기준감정가에 기초하여 분배

$$\text{해당호실 연임대료} = \text{일괄임대사업자 연매출 대비 임대료} \times \frac{\text{해당호실 기준감정가}}{\text{전체상가 기준감정가 총합}}$$

기준감정가

구분점포(구분소유자)	SH공사
각 구분점포의 2009년도 감정가	공실상가 : 2013년도 감정가 임대상가 : 2009년도 감정가

자료 : “일괄임대 임대료 분배방법 및 기준 관련 의견문의”, 주식회사 가든파이브 라이프, 2014.7.2.

10) “일괄임대 임대료 분배방법 및 기준 관련 의견문의”, 주식회사 가든파이브 라이프, 2014.7.2.

“일괄임대시 수익금 분배기준 확정 건”, SH공사 사업운영팀-2036, 2014.7.14

다. 청원에 대한 SH공사의 입장

1) 물류시설법 적용의무 등에 대한 논란

- 청원인들은 물류시설법 제50조 및 같은법 시행령 제40조, 시행규칙 제25조에 대한 외부 법률자문결과와 국토부 및 서울시 법률질의·응답 결과를 근거로 해당법령은 강행규정이라고 주장하고 있음.
- 그러나 SH공사 법무실의 법률검토 결과 ‘물류시설법은 강행규정이라는 명시적 표현을 법령에서 찾을 수 없다는 점’, ‘규정위반 시 효력에 대해 규정되어 있지 않다는 점’, ‘같은 법의 법칙 규정 및 과태료 규정에도 임대료 산정기준과 관련한 규정을 두고 있지 않다는 점’, ‘해당계약은 물류시설의 구분소유자들과 SH공사가 공동으로 일괄하는 임대차계약으로, 계약체결 경위에 비춰볼 때 법률을 위반하려는 의도는 없었으며 오히려 상가활성화를 위해 현대백화점 입점을 유치했다는 점’등을 감안할 때, 물류시설법령을 의무적으로 따라야한다고 보기는 어렵다는 입장임.
- 참고로 SH공사의 외부 법률자문 시행결과 두 곳의 법무법인에서는 SH공사의 주장과 같이 물류시설법의 임대료 규정이 강행규정으로 보기는 어렵다는 의견을 제시했으나, 다른 한 곳의 법무법인에서는 청원인들의 주장과 같이 강행규정으로 보는 것이 타당하므로 해당 법률에 따른 임대료를 초과하여 받은 금액은 부당이득으로 임차인에게 반환해야 할 것이라는 의견임.(붙임 2 참조)

- 이 밖에도 SH공사는 최초 일괄임대 추진 시 매출액에 따른 임대료 차등 조건은 현대백화점 측에서 먼저 제안하였고, 당시 정기예금금리는 현재보다 높았던 시기였기 때문에, SH공사에 다소 유리한 상황이었으므로 구분소유자에게 보다 유리한 ‘매출액 구간별 수수료 방식’으로 계약을 체결하여 구분소유자들의 높은 임대수익을 보장한 것이라는 입장임.

○ 한편, 청원인들은 SH공사는 의도적으로 구분소유자들과 현대백화점 측에 SH공사의 물류시설법 적용의무에 대해 알리지 않아 청원인들을 기망했으며, NC백화점과의 일괄임대 재계약 시에는 물류시설법에 근거하여 형평성에 어긋난 계약을 체결하는 등 상인들 간의 차별을 초래하였다고 주장하고 있음.

- 이에 대해 SH공사는, 물류시설법에 의한 임대료 규정은 물류시설의 시행자와 임차인 사이의 법률관계를 규정하는 것으로, 현재 구분소유자인 청원인과는 아무런 이해관계가 없고, 따라서 구분소유자에게 이 법을 알려야 할 의무가 없으므로 기망행위에 따른 사기죄는 성립할 수 없다는 주장임.

- 또한, NC백화점과 지난 2010년 6월 3일 체결한 10년간의 임대차 계약이 종료되기 전, SH공사는 장기 재정여건을 고려하여 NC백화점 구역 내 공사 소유상가의 매각을 추진하였으나 두 차례 유찰되었으며, 해당 구역 구분소유자들도 NC백화점과의 재계약을 강력히 희망하고 있고, SH공사가 재계약을 하지 않게 되면 과거와 같이 장기적인 공실발생이 예상되는바 재계약을 추진한 것으로 파악됨.

- 특히, NC백화점 및 현대백화점 모두 최초 계약시 동일하게 일괄임대 계약을 체결했고, 임대료도 동일하게 매출액 규모에 따른 수수료 방식이었으므로 계약조건을 차별한바 없으며, 다만 NC백화점과 재계약 체결 시에는 공사 자산에 대한 직접적인 행사를 위해 공동계약이 아닌 직접계약을 체결했기 때문에 물류시설법에 따른 임대차 계약을 체결한 것이라는 입장임.
- 그리고 청원인의 주장대로 계약기간 내에 임대료 분배기준을 변경할 경우 오히려 NC백화점 구분소유자들이 역민원과 소송을 제기할 가능성이 있고, 지난 3년간 SH공사가 현대백화점 구분소유자들에게만 지원한 확정임대료에 대해서도 역차별을 주장할 수 있다는 의견임.

<NC백화점과 최초 임대차 계약>

- ▶ 계약기간 : 2010.6.3. ~ 2020.6.2.(영업개시일로부터 10년간)
- ▶ 대상동호 : 1,183호(SH공사 746호, SH임대 74호, 구분소유자 363호)
- ▶ 임대조건
 - 임대보증금 : 120억
 - 월 임대료 : 매출액에 따른 수수료

구 분	연 간 매 출 액		
	4,000억 원 미만	4,000억 원 이상 ~ 5,000억 원 미만	5,000억 원 이상
수수료율	4.0%	4.5%	5.0%

<NC백화점과 임대차 재계약>

- ▶ 계약기간 : 2020.6.3. ~ 2030.6.2.(NC백화점과 직접계약)
- ▶ 임대조건

(부가세 제외)

대상동호	임대보증금(원)	월 임대료(원)	비고
818	3,991,620,800	166,315,530	*물류법에 따른 계약

2) 현대백화점의 임대료 분배 시 SH공사는 물류시설법에 따른 임대료 산정기준을 적용

- 청원인은 현대백화점과 체결한 임대차계약서 상 임대료는 ‘호실별 임대조건표’에 따라 관리법인이 분배하도록 되어있어, SH공사의 임대료는 NC백화점의 재계약과 동일하게 물류시설법에 따라 임대료를 분배받고 나머지는 구분소유자에게 배분해야 한다는 주장¹¹⁾임.
- SH공사는 이에 대해, 지난 2014년 관리법인과 임대료 분배 방법 및 기준을 이미 합의¹²⁾한 바 있으며, 계약 기간이 아직 7년이나 남은 시점에서 임대료 배분기준을 변경하자고 주장하는 것은 신의성실의 의무를 위반하는 것이라는 입장임.
- 또한, 청원인이 국토교통부 및 서울시 응답소를 통해 답변을 받은 법률 질의·응답에서도 사인 간의 계약에 대한 법률적 효력에 대해서는 당사자 간의 계약에 대해 구체적으로 확인하여 판단할 사항이라는 의견이 함께 명시되어 있다는 점에서, 현재 확정된 계약 내용에도 불구하고 공사가 받아야 할 임대료를 제대로 받지 않고 이를 제3자인 구분소유자에게 귀속시키는 행위를 하여 제3자가 금전적 이득을 취하고 공사가 손해를 입게 되면 이는 업무상 배임죄에 해당한다고 주장하고 있음.

11) 현대시티몰 일괄임대 임대인간 임대료 분배기준 합의 요청, 가든파이브 라이프 상가활성화 추진위원회, 2020.5.11.

12) “일괄임대 임대료 분배방법 및 기준 관련 의견문의”, 주식회사 가든파이브 라이프, 2014.7.2.

“일괄임대시 수익금 분배기준 확정 건”, SH공사 사업운영팀-2036, 2014.7.14

라. 검토의견

- 이 청원은 현재 현대백화점과 일괄임대 계약을 체결한 가든파 이브 라이프동의 구분소유자들이 또 다른 임대인인 SH공사에게 현대백화점이 납부하는 임대료에 대한 분배방식 변경을 요구했음에도 SH공사가 이를 거절함에 따라 상인들의 정당한 권리를 구제해달라며 제출한 것으로, 청원인의 요구사항은 “SH공사는 현대백화점으로부터 납부받는 임대료 중 물류시설법에 따라 산출된 임대료만큼만 받고, 나머지는 개별구분소유자들인 청원인이 분배받을 수 있도록 해달라는 것”임.
- 청원과 관련된 이상의 사실관계를 살펴보면, 구분소유자인 청원인과 SH공사는 현대백화점과 10년간의 일괄임대 계약을 체결하였는데, SH공사는 미분양물량에 대한 구분소유자이면서 가든파이브를 건설·공급한 사업시행자에 해당하기에, 물류시설법에 근거한 상가의 임대 및 임대료 산정여부가 쟁점으로 작용하게 되었음.
 - 이 법령이 강행규정인지에 대해 청원인들과 SH공사, 청원인들의 법령질의에 답변을 한 국토부 및 서울시, 그리고 외부 법무법인의 법률해석이 상이한 상태이며, 해당 법령의 적용여부에 따라 SH공사 및 청원인 간 임대소득에 큰 손익이 발생하게 됨.
- 청원인의 주장과 같이 물류시설법이 강행규정이라 할지라도 이미 임대계약이 체결된 상황에서, 사인(私人)간의 계약이 우선인지, 또는 물류시설법 적용이 우선인지에 대한 법리적 판단이

요구되며 임대계약 자체가 무효일 경우 SH공사는 그간 구분소유자들에게 지급한 확정임대료의 보전 역시 회수되어야 할 사안으로 판단됨.

- 또한 SH공사는 개별구분소유자와 함께 NC백화점과도 동일한 일괄임대 계약을 체결한바 있어, 물류시설법의 적용에 대한 논란은 지속될 가능성이 존재함.
- 이에, 물류시설법을 강행규정으로 적용할지 여부 및 이 법의 적용여부에 따른 임대인 간의 임대료 배분방법 등에 대한 해석은 법원의 판결을 통해 조정되어야 할 사안으로 사료됨.
- 그럼에도 청원인은 과거 SH공사와 함께 가든파이버 활성화를 위한 일괄임대에 자발적으로 동참했던 상인들로서, 최근 현대백화점의 매출액 규모가 당초 목표액에 미치지 못하는 상황이 지속되는 가운데 매출액 규모에 따른 임대수익의 증가도 기대할 수 없는 상태이므로, 개별구분소유자인 상인들의 금전적 손해에 대한 호소는 납득이 가능함.
- 당초 가든파이버는 소상공인들을 위한 전문유통상가로 건설·공급되었으나, 소상공인들만으로는 상가활성화를 달성하기 힘들다는 결론이 도출되면서, 현재 NC백화점 및 현대백화점 등 대형 테넌트가 입점해 있는 상태이나, 준공 후 10여년이 지난 현재 까지도 미분양·미입점 상가들이 존재하는 실정임.
- 이에 사업시행자인 SH공사는 가든파이버 활성화 방안을 지속적으로 모색해야 할 것이며, 특히 대형테넌트와 임대차 계약을 체결한 구분소유자들의 임차소득 증진을 위해 대형테넌트

의 인정매출액 범위확대, 대형 테넌트의 영업환경 개선지원 방안 등을 마련할 필요가 있다고 판단됨.

- 종합하면 물류시설법에 대한 강행규정 여부와 임대료 산정기준 적용에 대한 법률적인 쟁점과 함께 NC백화점 구분소유자들에 대한 형평성 문제 등을 종합적으로 고려하여 청원의 수용여부에 대해서는 심도있는 논의가 필요하다고 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 승 윤
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	syhan@seoul.go.kr

[붙임 1] 가든파이브 개발 추진경위

□ 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 송파구 문정동 634번지 일대
- 사업기간 : 2004.11.~ 2017.12.
- 개발면적 : 560,694㎡(169,609평)
- 사 업 비 : 1조 3,168억원(건축비 11,214억원+토지비 1,954억원)
- 단지현황

구 분	활성화단지(1공구)	이주전문상가(2공구)	물류단지(3공구)
개발주체	민 간	SH공사	공공·민간합동
면 적	154,589㎡	145,067㎡	261,038㎡
목 적	업무시설, 복합시설, 교육복합시설 등	전문상가건설 8,370호	물류터미널, 가공제조 집배송센터, 창고 등
비 고	' 11.07.용지 매각 완료	' 08.10.~12. 준공	' 15.07. 운영개시

□ 사업 추진경위

- '99.11. 서울시 유통단지개발계획 및 시범사업 기본계획 연구용역
- '02.03. 서울 동남권유통단지 개발계획 수립(258천㎡)
- '03.06. 시장과 청계천상인대표간 합의(유통단지에 이주전문상가 건립)
- '03.07. 청계천 이주단지 및 동남권 유통단지 조성계획 수립(511천㎡)
- '04.11. 동남권유통단지 지정고시 및 사업시행자 지정(SH공사)
- '05.11. 동남권유통단지 개발실시계획 승인 및 조성공사 착수
- '06.12. 동남권유통단지 추진계획 변경(561천㎡)
- '08.10.~12 동남권유통단지 이주전문상가(2공구) 준공
- '10.06. 이주전문상가 오픈
- '11.07. 동남권유통단지 활성화단지(1공구) 매각 완료
- '15.04. 동남권유통단지 물류단지(3공구) 시설물 준공(가사용승인)
- '16.12. 동남권유통단지 실시계획 변경(사업준공일 변경 2017.12.31.)
- '18.03. 동남권유통단지 실시계획 변경(사업준공일 변경 2018.12.31.)
- '19.01. 동남권유통단지 실시계획 변경(사업준공일 변경 2019.12.31.)
- '19.12. 동남권유통단지 사업준공(예정)

□ 이주전문상가 조성 및 건립현황

구 분	계	garden5 LIFE (가블록)	garden5 WORKS (나블록)	garden5 TOOL (다블록)
위 치	-	송파구 문정동634	송파구 문정동632	송파구 문정동628
용 도	-	판매/문화시설등	아파트형 공장	판매/문화/창고
대지면적	83,522㎡	41,732.1㎡ /B5~11층	13,355.7㎡ /B5~10F	28,434.2㎡ /B5~10F
연면적 /건축면적	820,228㎡ /49,920㎡	426,635㎡ /24,913㎡	119,537㎡ /8,001㎡	274,056㎡ /17,006㎡
점포수	8,370	5,366	734	2,270

□ 상가유형별 공급 및 입점현황

(단위 : 호, 2021년 02월 기준)

블록	구분	건립 호수	계약호수			계약률 (%)	공실호수(b) (공실률)	미매각 호수(a+b) (미매각률)
			계	분양	임대(a)			
계	총 계	8,370	7,651 (100%)	5,275 (68.9%)	2,376 (31.1%)	91.4	719 (8.6%)	3,095 (37.0%)
	청계천특별		3,071 (100%)	2,946 (95.9%)	125 (4.2%)	36.7		
	일반		4,580 (100%)	2,329 (50.9%)	2,251 (49.1%)	54.7		
라이프	소 계	5,366	5,060	3,181	1,879	94.3	306 (5.7%)	2,185 (40.7%)
	청계천특별		2,619	2,569	50	48.8		
	일반		2,441	612	1,829	45.5		
웍스	소 계	734	734	669	65	100	-	65 (8.9%)
	청계천특별		124	124	-	16.9		
	일반		610	545	65	83.1		
툴	소 계	2,270	1,857	1,425	432	81.8	413 (18.2%)	845 (37.2%)
	청계천특별		328	253	75	14.4		
	일반		1,529	1,172	357	67.4		

[붙임 2] NC백화점 및 현대백화점 입점 추진경위

□ NC백화점((주)이랜드리테일) 입점 추진경위

- 2009.12.03. 아울렛 임차업체 공개모집을 위한 제안서 발송(발신자 : SH공사, 토탈패션몰)
- 2009.12.30. (주)이랜드리테일과 양해각서 체결(SH공사, 토탈패션몰, (주)이랜드리테일)
- 2010.04.01. 가든파이브라이프 아울렛 입점을 위한 계약 체결(활성화기획팀-225호)(갑:SH공사, 이근규외 255명, 갑의 대리인: 토탈패션몰, 을:(주)이랜드리테일)
- 2010.06.03. NC백화점 영업 개시
- 2019.11.20. NC백화점 구역내 공사지분(747호) 매각 공고(유찰)
- 2019.11.22. NC백화점 임대차계약 재계약 여부 서면 통보기한 연장 요청
- 2019.12.10. NC백화점 구역내 공사지분(747호) 매각 공고(2회)(유찰)
- 2020.01.03. NC백화점 임대차계약 재계약관련 서면 통보기한 재연장 요청
- 2020.02.20. 가든파이브 라이프동 NC백화점 구역 내 공사소유지분 임대 추진계획(안)
- 2020.02.20. NC백화점 송파점 임대차계약 재계약을 위한 제안조건 회신요청
- 2020.03.05. NC백화점 송파점 임대차계약 재계약 조건 회신의 건[(주)이랜드리테일]
- 2020.04.14. NC백화점 임대차 재계약 추진계획(안)
- 2020.06.03. NC백화점 구역내 기존임대물건 추가공급
- 2020.10.07. NC백화점 구역내 기존임대물건 추가공급(2차)

□ 현대백화점 입점 추진경위

- 2011.10.21.~2012.12.10 가든파이브활성화를 위한 외부용역 실시(활성화방안, MD계획, 운영체제개선 및 동의확보 방안)
- 2013.09.23. SH공사 소유상가에 대한 일괄임대 업무 관리법인에 위임
- 2013.12.16. 가든파이브 상가공급 및 활성화촉진 지원계획(안) 방침수립
- 2013.12.17. 현대백화점과 일괄임대관련 MOU체결(11개층 1,294호)
- 2014.02.12. 일괄임대 사업설명회 개최(임대조건 등)
 - 주최 : 현대백화점, 가든파이브라이프, 상가활성화 추진위원회
- 2015.01.15. 현대백화점과 임대차계약 체결(8개층 906호)

- 2015.09.07. 리빙관 1F, 테크노관 1F 엔터식스 퇴점
- 2016.12.30. 현대백화점 변경계약 체결(11개층 1,299호)
- 2017.05.27. 영업 개시

□ NC백화점 및 현대백화점 계약 조건 비교

구 분	NC백화점		현대백화점
	최초계약	재계약	
위 치	라이프 F, Y관 1~7층	라이프 F, Y관 1~7층	라이프 T관B1~5층, L관B1~4층
전용면적	27,374.23㎡	27,374.23㎡	32,555.78㎡
공급호수	1,183호 (공사소유746호)	818호 (공사소유818호)	1,299호 (공사소유 889호)
공급방식	임대(10년)	임대(10년)	임대(10년)
계약기간	'10.06.03. ~ '20.06.02.	'20.06.03. ~ '30.06.02.	'17.05.27. ~ '27.05.26.
입점일	'10.06.03.	'10.06.03.	'17.05.27.
분양금 (보증금)	120억원	39억원	125억원
임대료	매출액 대비 4.0~5.0%	감정금액 × 1.03% 월166백만원	매출액 대비 4.1~4.5%
기본수익보장 (3천억원보장)	없음	없음	3천억원 보장 (최초3년간)

※ NC백화점 VS. 현대백화점 수수료율 비교

구 분	연 간 매 출						
	2천억원미만	2천억원이상 ~ 2.5천억원미만	2.5천억원이상 ~ 3천억원미만	3천억원이상 ~ 3.5천억원미만	3.5천억원이상 ~ 4천억원미만	4천억원이상 ~ 5천억원미만	5천억원이상
현대	4.1%	4.2%	4.3%	4.4%	4.5%		
NC					4.0%	4.5%	5.0%

[붙임 3] 관계법령

○ 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률

제50조(개발한 토지·시설 등의 처분)

- ① 시행자는 물류단지개발사업에 따라 개발한 토지·시설 등(도시첨단물류단지개발사업의 경우에는 시설의 설치가 완료되지 아니한 토지는 제외한다)을 분양 또는 임대할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 토지·시설 등의 처분방법·절차·가격기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행령

제40조(임대료의 산정기준)

시행자가 물류단지개발사업으로 개발한 토지·시설 등을 법 제50조제1항에 따라 임대하는 경우 그 임대료의 산정기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 시행자가 필요하다고 인정하는 경우에는 그 이하의 금액으로 할 수 있다.

1. 임대하려는 토지·시설 등의 최초의 임대료 : 제39조에 따라 산정한 분양가격에 국토교통부령으로 정하는 임대요율을 곱한 금액
2. 임대기간의 만료 등으로 인하여 재계약을 하는 경우의 임대료: 다음 각 목의 구분에 따른 금액
 - 가. 토지만을 임대하는 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따라 산정한 개별공시지가에 국토교통부령으로 정하는 임대요율을 곱한 금액
 - 나. 토지와 시설 등을 함께 임대하거나 시설 등만을 임대하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가액에 국토교통부령으로 정하는 임대요율을 곱한 금액

○ 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행규칙

제25조(임대요율)

영 제40조제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 임대요율"이란 공급공고일 또는 공급통지일(영 제41조제4항에 따른 수의계약의 경우만 해당한다) 현재 계약기간 1년의 정기예금이자율(「은행법」에 따라 인가를 받은 은행으로서 서울특별시에 본점을 둔 은행의 이자율을 평균한 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 말하며, 영 제40조제2호에서 "국토교통부령으로 정하는 임대요율"이란 임대기간 만료일 현재 계약기간 1년의 정기예금이자율을 말한다. 다만, 시행자는 지역여건 및 해당 물류단지시설용지 등의 분양실적 등을 감안하여 임대요율을 5퍼센트의 범위에서 늘리거나 줄일 수 있다.

[붙임 4] SH공사 외부 법률자문 결과 요약

○ 물류시설법 강행규정 여부

법무법인 A	법무법인 B	법무법인 C
<ul style="list-style-type: none"> -물류법 시행령 제40조의 규정이 강행규정인지 여부에 따라 현대백화점과 본건 임대차계약상 임대차 수수료 기준의 효력이 달라질 것으로 판단됨 -금지규정을 위반한 행위의 효력과 관련하여 “금지 규정 등을 위반한 법률행위의 효력에 관하여 명확하게 정하지 않은 경우에는 그 규정의 입법배경과 취지, 보호법익, 위반의 중대성, 당사자 에게 법 규정을 위반하려는 의도가 있었는지 여부, 규정위반이 법률행위의 당사자나 제3자에게 미치는 영향, 위반 행위에 대한 사회적·경제적·윤리적 가치평가, 이와 유사하거나 밀접한 관련이 있는 행위에 대한 법의 태도 등 여러 사정을 종합적으로 고려해서 효력을 판단하여야 한다” 라고 대법원은 판시 하고 있음(대판 2015다 256794 판결 등) - 물류시설법시행령 제40조는 임대료 산정기준을 명시하고 있으나, 동규정이 강행규정이라는 명시적 표현을 관련 규정에서 찾을 수 없고, 규정을 위반할 경우의 효력에 대하여도 규정되어 있지 않으며, 규정을 위반할 경우에 대한 어떠한 제재 조항도 없음 - 본 건 임대차 계약은 공동임대차 계약으로 구분소유자들은 물류시설법에 적용을 받는다고 볼 수 없고, 임대료 책정의 취지가 공사의 부당한 이익창출을 위한 것이 아닌 미분양 상가활성화를 위한 일괄임대를 추진하는 과정에서 임대인과 임차인 간의 계약자유원칙 또는 비즈니스적 의사합치를 통해 결정된 것 등을 감안하고 - 물류시설법 시행령 제40조의 입법 취지, 규정의 내용, 보호법익, 당사자에게 법 규정을 위반하려는 의도가 있었는지 여부 등을 종합적으로 고려할 때 이를 무효라고 보기는 어렵다고 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>물류시설법 시행령 제40조를 강행규정으로 해석할 여지는 없지는 아니하나</u> - <u>물류시설법 제50조 제1항은 구 유통단지개발촉진법이 물류시설법으로 통합되면서 구 유통단지개발촉진법 제28조 1항을 승계한 규정인데, 구 유통단지개발촉진법 제28조는 민간의 자율을 확대하고자 개발된 토지, 시설 등을 처분할 경우 시행자는 처분에 관한 계획을 수립하여 유통단지 지정권자에게 승인을 받는 사항을 폐지하면서 민간의 자율을 확대한 점을 고려하면 시행자가 물류단지개발사업에 따른 토지, 시설 등을 임대하는 경우 그 임대료 산정에 있어서도 자율성이 있다고 보는 점이 입법취지와 부합한다고 사료 되는 점</u> - <u>물류시설법 시행령 제40조를 강행규정으로 해석될 가능성이 높지 않다는 점,</u> - <u>강행규정에 해당하여 이를 위반할 경우 사법상 무효라는 판단을 받기 위해서는 통상적으로 명확히 규정을 마련하거나(주택임대차보호법 제10조 참조13)) 아니면 벌칙규정을 두어 위반에 대한 강력한 규제를 해야 하는데, 물류시설법은 강행규정에 해당한다는 규정도 없고, 임대료 산정기준을 위반할 경우 처벌하는 규정도 없고</u> - <u>물류시설법에 따라 임차하는 임차인에게 주택임대차보호법과 같이 강력하게 사회적인 약자를 보호할 필요성이 있다고 보이지 않는 점 등을 감안하면</u> - <u>물류시설법 시행령 제40조를 강행규정으로 보아 공사가 임대차 계약체결시 물류시설법 제40조에 다른 임대료 산정기준을 반드시 적용해야 한다고 판단될 가능성은 높지 않으며, 공동임대인의 이익증대를 위해 수수료 방식을 적용하는 것도 가능함</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - 계약 등 법률행위에서 당사자들에게 일정한 의무를 부과하거나 일정한 행위를 금지하는 규정 등을 위반한 법률행위의 효력에 관하여 명확하게 정하지 않은 경우에는 “그 규정의 입법배경과 취지, 보호법익, 위반의 중대성, 당사자 에게 법 규정을 위반하려는 의도가 있었는지 여부, 규정위반이 법률행위의 당사자나 제3자에게 미치는 영향, 위반 행위에 대한 사회적·경제적·윤리적 가치평가, 이와 유사하거나 밀접한 관련이 있는 행위에 대한 법의 태도 등 여러 사정을 종합적으로 고려해서 효력을 판단하여야 한다” 라고 대법원은 판시 하고 있으며(대판 2015다256794 판결 등) - <u>각 규정의 입법취지, 보호법익 등에 비추어 개별적인 법령마다 그 강행규정성의 최종적으로는 법원의 판단으로 이루어져야 할 것이나</u> - <u>물류시설법은 이윤을 추구하면서도 공익을 추구하고자 하는 입법 취지 및 목적이 있고 물류시설법 제40조가 임대료 산정기준을 정하면서 단서에서 “필요하다고 인정하는 경우에는 그 이하의 금액으로 할 수 있다” 라고만 정하고 증액을 하는 단서 규정을 두지 않은 취지 및 이를 강행규정(효력규정)으로 두지 않고 훈시규정으로만 둘 경우 동조항이 무의미하게 되는 점 등에 비추어 이를 강행규정(효력규정)이라고 보는 것이 타당하며, 공사는 위 조항을 준수하여야 할 것으로 판단되며</u> - <u>귀 공사가 초과 수령한 금원이 있다면 이는 원칙적으로 임차인에게 부당이득으로 반환하여야 할 성질의 것으로 판단됨</u>

13) 주택임대차보호법 제10조(강행규정) 이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

○ 배임죄 해당 여부

법무법인 A	법무법인 B	법무법인 C
<ul style="list-style-type: none"> - 3년간 시행한 3천억 보장을 연장하는 것은 문제의 소지가 있음 - 형법상 배임죄는 “타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때” 성립하고(제355조), 업무상 배임죄는 “업무상의 임무에 위배하여 제355조의 죄를 범할 때 성립함(제356조) - 과거 3년간 실시되어 온 한시적 조치를 향후에 다시 연장하는 것은 조치 연장 필요성에 대한 특별한 사정이 없는 한 정당성을 인정받기 어렵다고 판단되며, 공사와 구분소유자 등 당사자들간에 문서나 계약상 근거도 없기 때문에 그 같은 조치를 연장할 근거나 명분도 전혀 없으므로 - 공사의 손해를 감수하고 고정임대료를 구분소유자들에게 지급하는 행위는 업무상 배임에 해당할 가능성이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> - 공사의 사무를 처리하는 공사의 담당자들에 대하여 형법 제356조 업무상 배임죄가 성립하기 위해서는 배임행위로 인하여 공사에게 손해가 발생하여야 하는데(재산상 손해 발생의 위험을 초래한 경우에도 배임죄를 인정 대법원 2015도6745) - 물류시설법시행령40조에 따른 임대료의 산정기준을 초과하는 임대료도 공사에 귀속되어야 할 임대료인 바, 공사로 귀속되어야 할 임대료를 개별구분소유자에게 지급하였다면 재산상 손해가 발생한 것으로 볼 여지가 있으나 - 현대백화점 유치를 위하여 개별구분소유자들의 원활한 참여, 상가활성화라는 정책적 판단 하에 수수료 일부를 개별구분소유자에게 지급했던 행위는 경영상 판단을 이유로 불법이득의사나 배임의 고의가 부정되어 배임죄가 성립하지 않을 가능성이 있음 - 그러나 이러한 경영상, 정책상 판단 없이 계속하여 공사가 수취할 수 있었던 임대료를 개별구분소유자에게 지급한다면 배임죄의 구성요건을 충족할 가능성이 높다고 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> - 공사는 물류시설법 제40조를 준수하여야 하고 그 기준을 초과하는 금액을 지급 받을 수 없다고 해석되는 바, 초과 금액을 공동임대인에게 해당하는 구분소유자들에게 지급하는 행위가 업무상 배임죄를 구성하지 않을 것으로 판단됨 - 물류시설법 시행령 제40조를 강행규정으로 보아 임차인에게 부당이득으로 반환하여야 할 것으로 보이는 바, 이를 임의로 공동임대인인 구분소유자에게 지급하는 것은 이중지급의 책임을 질 수 있는 등의 문제가 발생하므로 이를 지급하는 것은 적절하지 않음

[붙임 5] 확정임대료 보장관련 SH공사 법률 자문결과 요약(2016년)

질문내용	답변 요약	
	A법률사무소	B법무법인
①호실별 임대료 확정	<ul style="list-style-type: none"> ▪3천억 보장 임대료 지급에 대한 내부방침 및 간접 홍보 도 있었으나, 일반 소유자보다 낮은 차임을 지급받는 것은 다소 문제가 있음. ▪그러나, 대규모점포 분양자로서 수분양자에 대한 상가 활성화의무, 지방공기업의 지위, 일괄임대를 위한 상호 양보 필요와 물류법상 낮은 임대료 책정 불가피 등을 고려해볼 때, 공사가 개별임대할 경우보다 높은 수익률 이 예상된다면 경영적 판단의 문제로서 위법은 아님. ▪지급주체를 이원화하여 고정차임에 대한 금원을 계약서 에 특정하여 관리인에게 지급하고, 이를제외한 나머지 차임은 현대가 공사에 직접 지급하도록 조정 고려. ▪관리법인과 공사 간에 임대료 분배에 대한 합의와 이에 대한 구분소유자 공고 필수 	<ul style="list-style-type: none"> ▪구분소유자 임대료 지급액을 확정하고 나머지를 공사가 받는 방법으로 변경하는 것은 당사자의 합의로 유효하 나, 공동임대인중 1인인 공사가 다른 임대인보다 낮게 지급받는 결과가 될 수 있으므로 불리한 계약변경임. ▪구분소유자 입점동의를 이끌어내기 위해 3천억 보장에 대한 내부방침과 공개가 이루어진 점, 대규모점포 분양 자로서 수분양자들에 대한 상가활성화 의무, 구분소유자 의견을 조율하기 위해 양보가 필요하다는 점, 물류 법상 임대료보다 높은 임대 수익 확보가능 등을 종합적 으로 고려해볼 때 공사의 경영상 판단으로 위법성없음. ▪변경계약을 단순하게 하기 위하여 공사에 대한 임대료 지급방법과 그 외 임대인에 대한 지급방법을 처음부터 구분하여 규정할 필요가 있음.
②엔터식스구역 자영자 임대료 차액 지원	<ul style="list-style-type: none"> ▪엔터식스 자영자들에 대한 공사의 단독 지원은 특혜논 란 등의 비판이 예상되나, 자영자 동의는 현대입점 성 패를 가늠할 문제라는 관점에서 검토할 필요성이 있음. ▪엔터식스 개별계약자들의 임대차해지를 조건으로 과거 의 엔터식스로부터 받았던 차임보장까지 보태어져 형평 성 차원의 보상을 구하는 것으로서 자영자의 동의여부 확인, 미동의시 현대의 입장, 자영자의 동의 조건들에 대한 관리법인과 타 구분소유자의 일정 부분 비용분담 협상 등이 필요 ▪추후 다른 구분소유자가 동일한 요구를 할 개연성도 있 고 특정 구분소유자에 대한 특혜에 대한 의구심 불식이 필요하므로 여러단계의 절차를 거쳐 개별 구분소유자들 과의 합의 및 약정을 통하여 지원금액 결정 필요 	<p>작동</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪진행과정에 대한 명확한 근거자료와 공사가 사업진행을 위한 일방적인 비용부담이므로 절차 진행과정의 투명성 이 필요함.