

# 알아두면 편한 주택 관련 법률 상식과 그 판례

주택과 관련된 최신 법률 상식과 그에 따른 판례를 소개한다.  
생활 속에서 알고 지내면 좋을 주택 관련 법률 상식 몇 가지.

## 지자체, 민간아파트 분양가 규제 못한다 - 대전지방법원

민간아파트 분양가에 대해 해당 자치단체가 간섭할 수 없다는 법원 판결이 나왔다. 대전지법 행정부는 23일 시행사인 드림미가 천안시를 상대로 낸 '입주자모집공고안 불승인 처분 취소 소송'에서 천안시가 입주자모집승인제도를 통해 분양가를 낮추라고 하는 것은 제도 남용이라고 판시했다.

재판부는 "분양가상한제 등을 통해 정부의 시장 개입이 어느 정도 필요하지만 이는 공공택지 안에서 감정 가격 이하로 택지를 공급받아 건설·공급하는 공동주택의 경우 등에 한정돼야 한다"고 지적했다.

천안시는 서민주택 마련과 집값 안정을 위해 올해 초 신축 아파트 분양가 상한선을 평당 655만 원으로 유지할 것이라고 공언한 바 있다. 천안시 관계자는 "천안지역 아파트 분양가는 2004년에 599만 원 이하, 2005년 624만 원 이하로 시행해 왔으며 올해는 관계 전문가 등의 자문을 받아 적정 분양가를 655만 원 이하로 결정했다"고 밝혔다.

그러나 시행사인 드림미가 지난 2월 천안 불당동과 쌍용동에 아파트 297가구를 평당 877만 원에 공급하겠다고 분양승

인 신청을 내자 천안시는 '지역 분양가 상한선 이하로 낮추라'며 승인을 반려하면서 소송으로 이어졌다.

이달 판교 중대형 아파트의 고분양가 논란에 이어 지자체의 민간 아파트 분양가 통제마저 제동이 걸리자 '분양가 오르는 속도가 더 빨라지는 것 아니냐'고 걱정하는 목소리가 커지고 있다. 민간 건설사가 분양가를 높이게 되면 주변 집값까지 들썩거리는 등 집값 불안의 부작용도 예상된다. 그러나 정부는 이번 판결로 지자체장의 분양가 통제 권한이 사라지는 것은 아니라는 입장이다.

건설교통부 관계자는 "현행 주택공급규칙에 따르면 분양가를 포함해 입주자모집공고의 모든 사항에 대해서는 지자체장이 포괄적으로 검증할 수 있다"고 말했다. 또한 "사업자의 사업성을 과도하게 침해하지 않는 선에서 지자체장은 분양가에 대해서도 조정 권한을 갖는 것으로 보인다"고 덧붙였다. <중앙일보 2006.8.24>

### 아파트 1층 앞 개인 소유 불법- 경기도 행정심판위

경기도 용인시 수지구 성북동에 사는 주모(54) 씨는 지난해 12월 '아파트 1층을 분양받을 경우 지상 정원을 소유 할 수 있다'는 분양 광고를 보고 다른 가구보다 1500만 원을 더 주고 집을 샀다. 그는 정원에 잔디밭과 통나무 그늘 집을 신축한 뒤 개인 마당으로 사용했다.

그러나 이웃 누군가가 "공용의 화단을 개인이 사용한다"는 민원을 구청에 제기했고, 구청은 현장 조사 결과 "서류상 화단은 공용으로 돼 있으니 건설사에 돈을 줬더라도 사적으로 사용해서는 안 된다"는 내용의 원상복구 명령을 내렸다.

주씨는 "이미 분양을 받았는데 무슨 소리냐"고 구청장을 상대로 경기도에 행정심판을 제기했지만, 경기도 행정심판위는 5일 구청 측의 손을 들어줬다.

경기도 행정심판위는 이날 "주씨의 경우 건설사로부터 사용 동의만 있었을 뿐 구분 소유권 내지 전용사용권을 인정할 만한 근거가 없고 아파트 규약상으로도 주씨의 전용사용권을 인정할 사실이 없다"고 주씨의 '원상복구 명령처분 취소 청구'를 기각했다. 행정위의 이번 결정으로 개인 정원을 소유하기 위해 건설회사에 상대적으로 높은 분양가를 지불하고 1층에 입주한 입주자들의 피해가 우려된다.

<조선일보 2006.9.7>

### 외지인 수도권 땅 명의신탁 효력 판결 제각각

조경학을 전공하고 금융권에서 25년을 재직한 뒤 지난해 8월 퇴직한 조모(55·화성시 병점동) 씨는 요즘 하루하루가 불안한 가운데 12월 9일을 손꼽아 기다리고 있다. 퇴직금과 서울 양재동 주택을 매매한 대금 등 3억 8000여 만 원을 들여 소나무 등 조경수를 잔뜩 심어놓은 화성시의 잡종지 7000여 평을 지난 1월 평당 40만 원에 매매계약을 하면서 원주민에게 명의신탁을 했기 때문. 조씨는 지난해 12월 8일 거주지를 화성시로 옮겼기 때문에 금년 12월 9일이 되어 서야 비로소 토지거래허가를 받아 정상적인 거래가 가능하다. 조씨처럼 화성, 평택 등 수도권에서 친인척 등의 이름으로 명의신탁한 외지인 소유 토지가 수두룩하다.

현지 중개업소들은 신규 취득의 경우 30%가량이 원주민에게 1000만~3000만 원의 대가를 지불하고 명의신탁한 것으로 보고 있다. 그러나 이는 엄연한 불법이다. 부동산 명의신탁은 세금 회피나 각종 규제를 피하기 위한 수단으로 악용돼 1995년 부동산실권리자명의등기에관한법률(부동산실명제법)에 따라 법적 보호를 받을 수 없게 됐다.

부동산 실명제법을 위반하면 5년 이하 징역 또는 2억 원 이하 벌금이 부과되며 이와 별도로 지자체에서 부동산가액의 30% 범위 안에서 과징금이 부과된다. 하지만 법원의 판결 등은 명의신탁한 실제 소유자의 소유권에 대해 인정할지, 인정하지 않을지 등으로 엇갈리고 국세심판원은 인정하지 않는 입장인 반면 혼란스러운 상황이다. 대법원은 사적 자치의 원칙 중 하나인 계약 자유의 원칙을 근거로 개인의 명의신탁 약정은 유효한 것이라는 판례를 고수해왔다.

또 부동산 실명제법에 따라 명의신탁이 무효라고 해도 선량한 풍속 위반이 아니므로 명의신탁자는 소유권 반환을 요구할 권리가 있다고 판결했다. 국세심판원도 '조세 회피 등 불법 목적을 따질 필요 없이 명의신탁 자체가 무효라면서 물권 변동의 효력을 인정하지 않고 명의신탁자의 부동산 소유권을 인정했다. 그러나 이와 달리 서울 서부지법은 명의신탁자의 소유권을 인정하지 않았다. 한편 법률 및 부동산 전문가들은 명의신탁은 분명 편법이며 이미 명의신탁으로 부동산을 취득한 경우 선의의 목적임을 적극 입증해야 소유권을 인정받을 수 있을 것으로 보고 있다. <헤럴드경제 2006.9> ☞