

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.

판례 1

“수용되는 주택, 3주택 해당 뎀 실가로 양도세” - 국세심판원

보유 중인 주택이 국가 및 지방자치단체 등으로부터 수용을 당했다더라 총 보유 주택 수가 3주택을 넘어서면 수용된 주택의 양도세는 기준시가가 아닌 실가로 해야 한다는 결정이 나왔다.

국세심판원은 13일 부산시에 거주하는 A씨가 수용된 주택의 양도세를 기준시가로 과세해야 한다는 심판청구를 기각했다고 밝혔다.

심판원에 따르면 A씨의 주택은 지난 2004년 부산시에 수용됐다. 이에 따라 A씨는 기준시가를 토대로 양도 차익을 산정해 양도세 신고를 했다. 그러나 과세관청은 A씨가 3주택 보유자라는 사실을 이유로 이를 거부하고 실거래가를 기준으로 양도세 620여 만 원을 부과했다.

A씨는 이에 대해 “개인 의사와 무관하게 관할 지방자치단체에 수용돼 양도한 것이며 단지 1세대 3주택 소유자라는 사실만으로 실거래가로 양도 차익을 산정해 과세한 처분은 부당하다”며 국세심판원에 심판청구를 제기하게 된 것.

그러나 심판원은 “현행법상 ‘양도’ 는 자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인해 그 자산이 사실상 유상으로 이전되는 것으로 규정돼 있다”고 해석했다. 이에 따라 “쟁점 주택이 관할 지방자치단체에 수용된 경우로 법상 양도에 해당되고 3주택 이상 보유자가 주택을 양도할 경우에는 어떠한 경우도 예외 없이 실거래가를 적용해 양도 차익을 산정하도록 하고 있다”고 덧붙였다. <서울경제 2006년 3월 14일>

판례 2

“보증금 인상 거부 해약 사유 안 된다” - 광주지법

일방적인 아파트 임대보증금 인상에 항의하는 임차인에 대해 건설사가 계약 갱신을 거절할 수 없다는 항소심 법원의 판단이 나왔다.

이번 판결은 임대 아파트의 임대차 계약을 둘러싼 분쟁에 대해 1심 법원에 이어 항소심도 임차인의 권리를 보호해준 첫 판결이어서 주목된다.

광주지법 제7민사합의부(재판장 장병우)는 21일 광주 R 임대 아파트 건설회사가 임대보증금 인상분을 내지 않는다는 이유로 아파트를 비워달라며 임주민 A씨를 상대로 낸 건물 명도 소송에서 원고의 항소를 기각했다.

재판부는 판결문에서 “A씨가 건설사의 일방적인 임대보증금 인상에 동의하지 않고 그에 따른 원고의

재계약 요구에 응하지 않았더라도 그것만으로는 피고가 표준임대차계약상의 의무를 위반했다고 볼 수 없다"고 판시했다.

재판부는 "표준임대차계약서에는 일정한 경우 임대인과 임차인이 보증금과 임대료를 조정할 수 있도록 규정되어 있을 뿐 일방적으로 변경한 임대 조건을 무조건 받아들일 의무까지 규정돼 있는 것은 아니다"라고 설명했다.

R회사는 2004년 4월 임대보증금 5% 인상분을 추가로 납부하라고 요구했으나 A씨가 이에 응하지 않자 계약기간 종료를 이유로 아파트를 비워줄 것을 요구하는 소송을 제기했다가 1심에서 패소해 항소했다.

이번 판결은 임대보증금 인상을 둘러싼 아파트 건설사와 입주민 간의 법적 공방에서 2심 법원이 입주민의 손을 들어준 첫 판결로 현재 법원에 계류 중인 유사 소송에도 영향을 미칠 전망이다.

〈연합뉴스 2006년 3월 21일〉

판례 3

“재건축조합이 도로·공원 제공하면 단지 내 지자체 땅 공짜로 넘겨줘야” - 서울행정법원

재건축조합은 아파트를 신축하면서 공원, 학교 등 도시 기반시설을 지방자치단체에 기부채납(국가 또는 지자체에 무상으로 재산을 주는 행위)하는 만큼 재건축단지 안에 있는 구청 또는 국가 소유 기반시설 부지는 공짜로 재건축조합에 넘겨줘야 한다는 판결이 연이어 나오고 있다.

서울행정법원은 지난달 10일 서울 서초구 반포미주 재건축조합이 서초구청을 상대로 제기한 '사업시행인가처분 일부 취소 청구 소송'에서 무상양여 부분에 대해 조합 승소 판결을 내렸다.

서초구는 재건축 사업시행 인가를 내주면서 해당 조합이 단지 안에 있는 서울시와 구청 소유 기반시설 부지(공원 520평·도로 1400평)를 감정평가금액(약 70억원 추정)에 시야한다는 조건을 달았다.

그러나 조합 측은 서울시와 구청이 소유한 땅보다 많은 면적을 기반시설 용도로 기부채납하는 만큼 국·공유지는 무상으로 넘겨주는 것이 마땅하다며 소송을 제기했다. 이에 대해 서울행정법원은 조합 측의 손을 들어준 것이다.

이에 앞서 서울행정법원은 지난해 9월 서초구 반포주공 3단지 재건축조합이 서초구를 상대로 낸 무상양여 소송에 대해서도 서초구가 소유하고 있는 기반시설 부지(공원 2200평·도로 4500평)를 무상으로 조합 측에 넘겨줘야 한다고 판결했다. 서초구는 사업시행인가 조건으로 이 땅을 약 1000억 원에 사도록 했었다.

서초구청은 이 같은 판결에 불복, 고등법원에 항소한 상태다. 구청 측은 고법에서도 패소할 경우 대법원에 상고할 방침이다.

이 같은 분쟁이 발생한 것은 2003년 7월부터 시행된 도시 및 주거정비법에 불합리한 기부채납제도를 개선하는 조항이 포함됐기 때문이다. 이 법 제65조 2항은 “재건축으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지자체 소유 기반시설은 조합이 새로 설치하는 기반시설의 설치 비용에 상당하는 범위 안에서 조합에 무상으로 양도된다”고 규정하고 있다.

그러나 이 조항에 대한 조합과 구청의 해석은 다르다. 구청 측은 동일 용도일 경우에만 무상양여가 가능하다고 해석하고 있다. 예를 들어 구청 소유의 도로 부지 100평이 재건축 부지에 편입될 경우 구청에 100평 이상의 도로가 기부채납돼야 무상양여가 가능하다는 해석이다.

그러나 조합 측은 도로는 아니더라도 공원, 학교 등 다른 용도로 100평 이상 기부채납되고 있는 만큼 동일 용도로 무상양여 기준을 축소하는 것은 불합리하다는 입장이다. 〈한국경제 2006년 3월 23일〉