

알아두면 편리한 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.

주상복합 발코니, 전용면적에 포함된다 – 국세청

일반 아파트와 달리 외벽을 발코니(베란다) 밖에 두는 커튼-월 공법의 주상복합 아파트 발코니는 전용면적에 포함해 양도소득세를 부과해야 한다는 국세청의 결정이 나왔다. 국세청은 A씨가 아파트 발코니를 전용면적에 포함해 양도세를 부과한 세무서의 고지 처분에 불복해 제기한 심사청구에 대해 이처럼 결정했다고 밝혔다.

A씨는 고급 주택(전용면적 165㎡) 이외의 아파트는 양도세를 면제해주는 과세특례 기간인 2003년 3월 67평형(162.6㎡)대의 타워팰리스를 샀다가 7개월 뒤 팔면서 발코니(27.85㎡)까지 전용면적에 포함해 계산된 3억 원대의 양도세를 납부하라는 세무서의 고지서를 받았다.

국세청의 이번 심사 결정은 지난 2월 국세심판원의 결정과 사실상 동일한 내용으로 커튼-월 공법을 사용한 주상복합 아파트 소유자들의 주목을 받고 있다. 국세청 관계자는 “커튼월 공법의 아파트 발코니는 건물 외벽 밖에 발코니가 설치된 일반 아파트와 달리 주거 전용 공간으로 사용될 수 있다”고 결정 이유를 설명했다.

〈서울경제 2006. 11. 30〉

아파트 하자 보증 기간 지났어도 책임 – 대전지방법원

아파트 하자 담보 책임기간이 지났어도 부실 시공에 따른 아파트 하자보수 비용은 배상해야 한다는 법원의 판결이 나왔다. 대전 지방법원 제4민사부(재판장 허용석)는 대전 서구 월평동 모 아파트 입주자 대표 A씨 등 주민들이 “아파트 하자보수 비용을 배상하라”며 이 아파트 건설·분양업체와 보증회사를 상대로 제기한 손해배상소송에서 원고 일부 승소 판결했다고 밝혔다.

재판부는 판결문에서 “주택법에서 규정한 하자담보 책임기간(5~10년)은 하자의 발생 기간”을 의미하는 것일 뿐 하자보수 의무의 존속 기간을 의미하는 것은 아니므로 하자담보책임기간이 지났더라도 하자담보 책임은 건설회사에 존속된다”고 판시했다.

더욱이 “이 아파트의 경우는 입주민들이 사용검사일로부터 5~10년이 경과되기 전에 수차례 피고 회사들에게 보수공사를 요구하고 소송을 제기했을 뿐만 아니라 안전진단 전문업체를 통해 10년의 하자담보 책임기간이 적용되는 아파트 외벽에 균열 등 하자가 발생했다는 것도 확인했다”며 “피고 회사들은 하자의 보수에 갈음하는 손해배상 책임이 있다”고 밝혔다.

아울러 “5년의 하자담보 책임기간이 적용되는 하자보수의 경우 이 소송이 사용검사일로부터 5년 이상 경과된 후에 제기됐으므로 청구권이 소멸됐다”는 피고 측의 주장도 “건축법상 하자담보 책임기간에 하자 보수를 요구할 수 있다고 규정했을 뿐 그 기간 내에 하자보수를 요구해야 한다거나 담보 책임이 있다는 규정은 아니다”라며 기각했다.

〈연합뉴스 2006. 12. 3〉

양도차익 실거래가 산정 합헌 – 헌법재판소

투기지역 부동산 매각 시 양도소득세 부과 기준을 실거래가로 산정하도록 한 구(舊)소득세법 관련 조항에 대해 합헌 결정이 나왔다. 헌법재판소 전원재판부는 부동산 가격이 급등할 우려가 있는 지역의 부동산 양도가액을 실제로 거래한 가액으로 산정한다는 구 소득세법 제96조 제1항의 단서 조항에 대해 재판관의 전원 일치로 합헌 결정했다고 밝혔다. 재판부는 결정문에서 “실제로 발생한 양도소득에 과세하는 것이 양도소득세의 본질에 부합한다. 실거래가에 의한 과세가 기준시가에 의한 과세보다 많은 경우가 있더라도 실질과세원칙이라는 국제기본법 상의 대원칙에 따라 세금을 내는 것에 불과하다”고 판시했다.

재판부는 또 “이 법률 조항은 일반 지역보다 훨씬 많은 양도차익이 발생하는 지역에서 소득 탈루를 방지하고 부동산의 투기적 거래를 방지하려는 차원에서 매우 중요한 역할을 하는 반면, 납세자가 입게 되는 불이익은 본래 내야 할 세금을 내는 것에 불과하다”고 설명했다.

조모씨 등 9명은 공동으로 소유했던 서울 서초동의 땅 1500여㎡를 팔고 실거래가를 기준으로 양도소득세를 신고·납부한 뒤 기준시가 초과분에 해당하는 세금을 환급해달라고 세무 당국에 요청했으나 거부당하자 헌법소원을 냈다.

〈세계일보 2006. 12. 2〉

“종부세, 재산권 침해 아니다” 위헌 제청 기각 – 서울행정법원

서울행정법원 행정 14부(신동승 부장판사)는 타워팰리스(도곡동), 동부센트레빌(대치동) 등 서울 강남의 고가 아파트 주민 85명이 역삼·삼성·송파 세무서를 상대로 종부세 부과처분 취소 소송을 내면서 함께 제기한 위헌법률심판 제청 신청을 기각했다. 법원이 위헌 제청을 하지 않음에 따라 주민들이 헌법재판소에 헌법소원을 직접 내야 할 것으로 보여 최종 판단은 현재에서 내려질 전망이다. 재판부는 결정문에서 “종합부동산세가 사유재산권 자체를 부인하거나 헌법상 보장된 기본권을 침해한다고 볼 수 없다”고 판시했다.

이어 “부동산 가격이 안정돼야 국민 다수가 쾌적한 주거 공간에서 인간다운 생활을 보장받을 수 있다”며 “부동산 가격 안정은 공공의 복리와 무관한 개념이 아니다”라고 종부세의 정당성을 인정했다. 논란이 된 재산세와 이종 과세 ▶ 불평등 과세 ▶ 미실현 이익에 대한 과세 등 3대 핵심 쟁점에 대해서도 합헌이라는 취지로 모두 기각했다.

강남 주민들은 부동산 금액을 공시가격 기준 9억 원에서 6억 원으로 내리고 과세 방법을 개인별 합산에서 세대별 합산으로 변경하는 것을 뼈대로 하는 종부세법 개정안이 통과된 뒤 많은 세금을 내게 되자 종부세 취소 소송을 내고 위헌 제청을 신청했다.

〈중앙일보 2006. 12. 18〉