

“아파트 한강조망권 인정 못해”

— 서울고법

한강변 아파트 인근에 고층 건물이 들어서 '한강 조망권(眺望權)'을 침해하더라도 '한강 프리미엄'을 인정할 수 없다는 판결이 나왔다.

서울고법 민사2부는 1일 한강변에 위치한 경기도 남양주시 H아파트 주민 156명이 "인근에 신축되는 아파트 때문에 일조권과 한강 조망권 등을 침해당했다"며 신축 아파트 시공사 등을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 "1인당 100여만원~700여만원 씩 모두 2억여원을 지급하라"고 판결했다.

재판부는 "신축 아파트로 인해 참을 수 없을 정도의 일조 침해와 이로 인한 조망 침해가 생긴다는 점이 인정된다"며 "그러나 여기서 조망권은 원고들이 주장하는 한강 조망이 아니라 일반적으로 아파트 창에서 하늘이 보이지 않는 개방감 상실을 의미한다"고 밝혔다.

이번 판결은 조망권을 한강 등 특수한 자연환경에 대한 조망권과 하늘을 가리는 일반적인 조망권으로 분리해 판단한 첫 사례다. 1심 재판부는 조망권이 아닌 일조 침해만 인정했었다. '햇볕을 쬐 수 있는 권리'인 일조권은 대법원 판례로 햇볕이 얼마만큼 가려질 때 배상 책임이 생기는데 대한 객관적 기준이 확립돼 있다. 그러나 '전망을 즐길 권리'인 조망권에 대해서는 독립된 법적 가치로 볼 것인지에 대해 판결이 엇갈렸었다. 지난해 9월 대법원은 서울 고척동 주민들이 낸 소송에서 조망권의 독자적 가치를 인정했다. 그러나 '주변 경관이 특별한 가치가 있고, 막대한 재산 손해를 봤을 경우' 정도로 인정 범위를 제한했다.

'한강 조망권'의 독자적 가치를 인정한 것은 지난해 9월 서울고법의 서울 용산구 이촌동 리바뷰아파트 판결이 유일하다. 당시 재판부는 "한강 경관으로 수천~수억원의 프리미엄이 형성된다"며 주민 19명에게 집값 하락분 등 총 4억여원을 지급하라고 판결했다. 그러나 이번 사건에서 재판부는 조망권을 ▲하늘이 가려지는 일반적인 조망권 ▲한강 등 특수한 자연환경에 대한 조망권으로 나누고, 한강 조망권의 침해는 인정하지 않았다. "한강 조망권은 여관, 식당의 영업과 같이 경제적 이익과 밀접하게 관련 있거나 그 자체로 자연적,문화적 중요한 가치가 있는 경우 등에 한해 인정된다"는 것이다.

이승태 변호사는 "아파트는 한강 조망권 침해를 배상받기 힘들다는 의미"라며 "실생활의 '한강 프리미엄'을 인정하지 않은 만큼 상고하겠다"고 말했다.
(자료원 : 중앙일보 2005년 11월 2일자)

“토공, 토지원가 공개해야”

— 서울행정법원

한국토지공사가 건설업체 등에 파는 토지(택지)의 원가를 공개하라는 첫 법원판결이 나왔다.

그 동안 건설업체에 토지매입비 등 아파트 분양원가를 공개하라는 판결은 있었지만 토지공사가 건설업체에 공급하는 토지의 원가를 밝히도록 한 것은 이번이 처음이다. 이번 판결은 토공이 땅을 얼마에 사서 건설사에는 얼마에 팔았는지 공개하라는 것으로 최근 주택법 개정안(건설사가 택지비, 직접공사비, 간접공사비 등 7개항목을 공개토록 함)과 할

계 사실상 분양가가 공개되는 효과를 발휘할 것으로 보인다.

서울행정법원 행정1부(권순일 부장판사)는 3일 '파주출판문화정보산업단지사업협동조합' 이 토공을 상대로 낸 토지원가 공개 청구 소송에서 원고인 조합측 손을 들어줬다.

재판부는 판결문에서 "토지공사측은 토지 원가가 공개되면 토공이 지급해야 하는 보상·매매가격이 높아질 것이라고 주장하지만 토지 가격은 건설시장과 노동시장에 의해 결정돼야 하며 토공이 얻는 이익도 궁극적으로 국민의 것이므로 공개가 당연하다"고 밝혔다.

재판부는 또 "비공개에 따른 토공의 행정편의와 공개에 따른 권한남용 방지 등 효과를 비교해 보더라도 토지 원가를 공개 못할 이 유가 없다"고 설명했다.
(자료원 : 매일경제 2005년 11월 4일자)

“재건축 일반분양 대지권 등기 취득세 ‘엇갈린’ 판결”

— 서울행정법원

한국토지공사가 건설업체 등에 파는 토지(택지)의 원가를 공개하라는 첫 법원판결이 나왔다.

일반분양된 재건축 아파트 대지에 대한 취득세 부과여부를 놓고 법원이 엇갈린 판결을 내렸다.

서울행정법원 행정14부(부장판사 신동승)는 17일 서울 구로구 N아파트 재건축조합이 재건축 후 일반분양용 아파트에 대지권 등기를 했다가 취득세 등 2000여만원을 물게 되자 이를 취소해 달라며 구로구청을 상대로 낸 소송에서 원고승소 판결했다.

재판부는 “대지권은 토지소유권과 불가분의 관계로 재건축된 건물이 자리잡은 땅 크기가 같다면 그 일부분에 새로 등기가 이뤄졌다고 해서 조합측이 이를 새로 취득했다고 볼 수는 없어 이에 대해 과세할 수 없다”고 밝혔다. 이 재판부는 지난달 서울 고척동 J아파트 재건축조합이 일반분양용 아파트 대지권을 등기함에 따라 취득세를 부과하자 관할구청을 상대로 낸 소송에서도 같은 판결을 내렸다.

반면, 서울행정법원 행정5부(부장판사 김창석)는 지난 10월 서울 은평구의 한 재건축조합이 일반분양된 아파트 72가구에 대해 대지권 등기를 한 뒤 부과된 취득세 등 6000여만원을 취소하라며 은평구청을 상대로 낸 소송에서 “조합원용 주택이 아닌 일반분양용 땅 지분에 대지권 등기를 마친 것은 재건축조합이 실질적으로 ‘취득’한 부분으로 판단된다”며 “과세는 정당하다”고 판결했다.

재판부는 “일반분양용 땅마저 조합원들이 신탁한 것으로 볼 수는 없다”며 “재건축조합은 법인세법이 적용되는 비영리 내국법인에 해당하고 일반분양을 통해 얻게 되는 수입은 법인의 자산이 되는 만큼 납세의무를 부담해야 한다”고 덧붙였다.

(자료원 : 국민일보 2005년 11월 18일자)

“토지수용때 개인권리 존중”

— 대법원

국가나 지방자치단체가 공공사업을 위해 개인에게서 토지나 건물을 사들일 때 공공기관 보다는 개인의 권리가 우선해야 한다는 법원 판단이 잇따르고 있다.

이달 초 한국토지공사에 토지원가를 공개하라고 한 판결과 함께 법원이 토지 수용에서 개인의 권리를 한층 더 강조한 것으로 풀이된다.

대법원 3부(주심 이규홍 대법관)는 29일 공익사업을 위해 개인 재산을 강제로 얻어내야 할 경우 공공기관은 그것이 꼭 필요한지를 입증할 책임이 있다고 밝혔다.

재판부는 최 모씨가 의정부~동안 복선전철 건설사업 때문에 자기 땅이 수용되자 중앙 토지수용위원회와 한국철도시설공단을 상대로 낸 소송과 관련해 “기존 토지를 소유한 개인이 공공수용을 거부한다면 공공이 얻는 이익과 개인이 당하는 재산권 침해 정도를 비교해야한다”면서 “공익사업이 개인의 재산권을 침해해야 할 만큼 꼭 필요한 일인지를 입증할 책임은 사업시행자에게 있다”고 판결했다.

인이 공공수용을 거부한다면 공공이 얻는 이익과 개인이 당하는 재산권 침해 정도를 비교해야 할 만큼 꼭 필요한 일인지를 입증할 책임은 사업시행자에게 있다”고 판결했다.