

“비싸게 팔았다고 무조건 ‘알박기’ 아니다”

- 대법원

아파트 건설 부지 한 가운데 소규모 토지를 감정시가보다 6배 비싼 가격에 팔아 넘겨 이른바 ‘알박기’(부당이득죄) 혐의로 기소된 피고인에게 대법원이 무죄를 선고했다.

대법원 1부(주심 고현철 대법관)는 19일 천안 백석동 B아파트 시행사인 K건설에 감정시가 4억5000만원짜리 땅을 40억원에 매각한 혐의로 기소된 노모(54.여) 등에게 무죄를 선고한 원심을 확정했다.

재판부는 판결문에서 “부동산 관련 부당이득죄를 판단할 때는 헌법에 규정된 자유 시장질서와 계약자유원칙을 바탕으로 피고인이 토지를 보유한 기간과 주변 토지시가, 협상과정 등을 종합 고려해야 한다”고 밝혔다.

재판부는 “노씨는 아파트 건축 훨씬 전에 샀으며 건설사에 토지를 팔 법적 의무도 없다”며 “K건설은 토지소유자들이 시가보다 높은 가격을 요구할 것이 어느 정도 예상되는 데도 대비없이 아파트 건설사업을 진행했다”고 지적했다.

사업이윤과 비교해 노씨의 토지를 매수한 이상 피해를 봤다고 단정할 수도 없다는 게 재판부 설명이다. 노씨 등은 1996년 6월 천안시 백석동 대지 705㎡를 1억1500만원에 매입했으며 2003년 12월 901가구의 아파트를 신축하려는 K건설의 매각제의를 계속 거절하다 당시 감정시가 4억5000만원의 6배인 40억원에 팔았다

〈자료원 : 매일경제 2005년 10월 20일자〉

“다가구주택 부부에 분할양도 2주택 해당 안돼 비과세”

- 국세심판원

다가구 주택을 분할 매각한 경우 단독주택으로 간주해 양도소득세를 내지 않아도 된다는 결정이 나왔다.

국세심판원은 최근 다가구주택을 보유한 A씨가 이모씨 부부에게 주택을 분할해서 양도했다라도 이는 1가구2주택에 대한 양도로 볼 수 없다며 세무서가 부과한 양도세 232만5120원을 취소하라고 결정했다.

다가구주택은 건축법상 단독주택으로 3층 이하 1개동의 주택면적이 200평 이하이고 1가구 이하인 주택을 말한다.

A씨는 지난해 4월 10여년간 보유한 다가구주택을 이씨 부부에게 양도했다. A씨는 해당 다가구주택을 팔 때 2년 이상 거주요건을 갖춘 데다 다른 주택을 소유하지 않았기 때문에 1가구1주택 비과세 규정을 충족하는 상황이었다.

그러나 관할 세무서는 다가구주택을 양도할 때 1가구1주택 비과세 규정을 적용받으려면 1인에게 양도해야 한다며 2인에게 공유지분으로 양도하는 다가구주택은 양도세 비과세 대상이 아니라고 보고 A씨에게 232만5120원의 양도세를 고지했다. A씨는 이에 불복해 심판원에 심판청구를 제기했다.

이에 대해 심판원은 결정문을 통해 “해당 주택의 등기부등본상 A씨가 이씨 부부 각각에게 반씩 지분을 양도한 것으로 돼 있지만 부동산 매매계약서에는 해당 주택을 이씨에게 파는 것으로 계약돼 있고 이씨와 이씨의 아내는 부부 사이로 같은 가구원이기 때문에 A씨는 실질적으로 이씨 1인과 거래한 것으로 볼 수 있다”고 말했다.

국세심판원은 따라서 “해당 주택은 단독주택으로 보는 게 합리적”이라서 “관할 세무서가 해당 주택을 양도한 것에 대해 1가구1주택 비과세 규정을 배제하고 양도세를 과세한 처분은 잘못이다”고 밝혔다.

〈자료원 : 파이낸셜 2005년 11월 1일자〉