



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.

세입자 이주 비용은 양도세 공제 안 돼 - 국세심판원

경매로 부동산을 취득하면서 소유권 확보를 위해 세입자에게 이주 비용을 줄 경우 이를 양도세의 필요 경비로 인정할 수 없다는 결정이 나왔다. 국세심판원은 세입자 이주 비용을 필요 경비로 인정하지 않고 양도소득세를 고지한 국세청 결정이 부당하다며 ㄱ씨가 낸 심판청구를 기각했다고 15일 밝혔다. 심판원은 결정문에서 "소득세법에 따르면 부동산을 취득, 양도하는 과정에서 소유권을 확보하기 위해 발생한 소송 또는 화해 비용 등은 필요경비로 산입할 수 있지만 세입자를 내보내기 위한 이주 비용은 직접 비용으로 보기 어렵다"고 설명했다. ㄱ씨는 지난해 의료법인 설립 목적으로 부동산을 매입했고 용도 변경을 추진하면서 세입자들에게 이주 비용을 지급했다. 그러나 장례식장 설치 문제로 주민들이 반대해 다시 파는 과정에서 이사 비용을 필요 경비로 산입해 양도소득세를 신고했다. <한겨레 2006년 6월 16일자>

공용 부분 관리비 납부 의무 '소유자' - 광주지법

임대아파트의 분양 계약이 체결됐더라도 해당 세대가 소유권 이전등기를 하지 않았다면 아파트 실사용자가 아닌 소유권 보존등기 경료자에게 공용 부분 관리비 납부 의무가 있다는 판결이 나왔다. 이는 사용자에게 관리비를 납부할 의무가 있지만 최종 책임은 법적으로 소유자에게 있음을 의미해 소유자를 상대로 미납된 관리비를 청구할 수 있다는 근거를 제시하고 있다. 이로써 이번 판결은 소유자보다 세입자, 즉 사용자가 많은 일반 아파트의 관리비 납부 의무에 대한 법적 책임에 대해서도 준용될 수 있어 공동주택 관리 주체들의 관심이 집중되고 있다.

광주지방법원 민사7부(재판장 장병우 부장판사)는 지난달 21일 전남 광양시에 소재한 G주공아파트 입주자 대표회의가 대한주택공사를 상대로 '두 세대가 미납한 공용 부분 관리비를 지급하라'며 낸 관리비 지급 청구소송에서 주공의 항소를 기각했다. 재판부는 판결문에서 "아파트의 소유자는 공동주택 입주자로 공동주택 공용 부분의 유지·관리를 위해 필요한 관리비를 관리 주체에게 납부할 의무가 있다"고 전제했다. 이에 따라 "두 세대의 소유자는 소유권 보존등기를 경료한 피고 주공이고, 두 세대가 이 아파트에 대해 소유권 이전등기를 신청하라는 주공의 통보에도 불구하고 이를 하지 않음으로써 등기부상 소유자로 기재돼 있다는 점만으로 아파트 소유자라고 볼 수 없으므로 주공이 각 아파트 소유자로서 관리비 지급 책임이 인정되는 입주자에 해당한다"고 밝혔다. 또한 "주공과의 주택 분양계약에 의해 각 아파트를 분양받아 거주하고 있는 두 세대가 사용자에게 해당한다 하더라도 이로써 각 아파트의 입주자인 피고의 관리비 지급 책임이 면제된다고 볼 수는 없다"면서 "주공은 원고에게 미지급된 공용 부분의 관리비 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다"고 판결했다. <한국아파트신문 2006년 7월 5일자>

임차인 동의안받고 점포 위치 변경 무효 - 서울고법

전물주가 임차인의 동의 없이 임대 장소를 마음대로 옮길 수 있도록 한 계약은 불공정 계약으로 무효라는 판결이 나왔다. 서울고법 민사7부(조병현 부장판사)는 9일 A씨가 낸 임대차보증금 반환 등 청구소송에서 "B사는 7100여만 원을 지급하라"며 원고 일부 승소 판결했다고 밝혔다.

재판부는 판결문에서 "점포 임대차 계약에서 위치는 가장 중요한 요소 중 하나로 임대인이 임차인의 동의 없이 점포 위치를 이동시킬 수 있도록 한 계약 조항은 임차인의 본질적 권리를 제한하는 조항으로 무효"라고 판시했다. 재판부는 "점포의 대다수 임차인들이 개조 공사에 동의하고 피고가 점포 이동에 대한 동의를 구하기 위해 연락을 시도했으나 연락이 안 됐다는 사정만으로 일방적인 이동이 정당화될 수 없다"고 덧붙였다. <서울경제 2006년 7월 10일자>

알박기 처벌 '합헌' - 헌법재판소

헌법재판소 전원재판부는 28일 아파트 건설 예정지 땅을 평균 매매가보다 수십 배 비싸게 판 혐의(속칭 '알박기')로 유죄 선고를 받은 마모 씨가 "형법상 부당이득죄(349조) 처벌 조항이 계약 자유의 원칙에 어긋난다"며 낸 헌법소원 사건에서 합헌 결정을 내렸다고 밝혔다.

형법은 '사람의 궁박한 상태를 이용해 현저하게 부당한 이득을 취한 사람은 3년 이하의 징역 또는 1000만 원 이하의 벌금에 처한다'고 규정하고 있다. 재판부는 "관련 조항은 사회적 비난 가능성이 높은 방법을 사용해 지나치게 부당한 이익을 얻은 경우에 한해 예외적으로 국가가 개입하도록 하고 있다"며 "사인 간 계약의 자유를 필요 이상으로 제한한다고 볼 수 없다"고 밝혔다. 또 "'부당한 이익'이라는 내용이 약간 불명확하기는 하지만 법관의 해석으로 보완될 수 있고 일반적인 법 감정을 가진 사람이라면 무엇이 금지되는 행위인지 예측할 수 있어 명확성 원칙에도 어긋나지 않는다"고 설명했다. 마씨는 2004년 3월 충남 천안시의 아파트 건설 예정지 땅 80평을 당시 평균 매매가 7200만 원(평당 90만원)보다 36배 비싼 26억여 원(평당 3250만 원)에 판 혐의로 기소돼 1심에서 유죄를 선고받자 지난해 3월 헌법소원을 냈다. <중앙일보 2006년 7월 29일>

출국 후 분양권 취득 완공 후 양도... 1가구 비과세 안돼 - 국세심판원

해외로 나가기 전 아파트 분양권을 취득했다라도 출국한 뒤 계약을 체결해 완공 시점까지 보유하다 팔았다면 1가구 1주택 비과세 혜택을 받을 수 없다는 결정이 내려졌다. 국세심판원은 2일 "해외로 출국한 뒤 아파트 분양계약을 체결하고 나중에 이를 처분한 A씨에게 1가구 1주택 양도소득세 비과세 규정 적용을 배제한 과세 당국의 결정은 잘못이 없다"며 A씨가 청구한 국세심판청구를 기각했다고 밝혔다.

2002년 10월 특별 공급 아파트 입주권 취득 대상자로 선정돼 아파트 분양계약을 기다리던 A씨는 2003년 4월 해외 취업에 의해 출국했고, 같은 해 6월 해외에서 특별 공급 아파트에 대한 분양계약을 체결했다. A씨는 이듬해 3월 아파트가 준공되자마자 다시 양도했고 양도세 비과세로 과세 당국에 신고했다. 현행 소득세법 및 시행령은 국내에서 새 아파트를 분양받아 중도금을 내는 동안 취업이나 취학으로 인해 1년 이상 해외에 머물 경우 양도세를 물지 않도록 하고 있다. 다만 양도 대상이 아파트 분양권이면 당점일, 부동산은 최종 불입금 납부일을 취득 시기로 보고 취득할 당시 국내에 살아야 비과세 혜택이 주어진다. <서울신문 2006년 8월 3일>