

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.

‘미확정 개발계획’ 분양 광고 배상해야 - 서울 중앙지법

건설사가 아파트 분양 광고를 할 때 지자체의 미확정 개발계획을 마치 확정된 것처럼 표현했다면 허위·과장 광고에 해당돼 손해배상 책임이 있다는 판결이 나왔다. 서울중앙지법 민사합의12부는 파주시 교하지구 모 아파트 주민 송모 씨 등 336명이 아파트 인근에 전철역 건설계획이 확정된 것처럼 허위 광고를 해 손해를 입었다며 H건설사를 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 피고는 세대별 위자료를 300만 원씩 배상하라며 원고 일부 승소 판결을 했다.

재판부는 파주시가 2001년 ‘운정역 이전 개발’ 내용이 포함된 도시개발계획을 공고했고 건설업체는 이를 토대로 분양 광고에 활용했다. 하지만 파주시의 계획은 건교부의 승인을 받은 적이 없고, 철도청 등 관련 기관에서 계획을 수립한 적도 없다고 밝혔다. <MBN TV 2006. 9. 15>

6억 넘는 양도세 특례 1주택 팔 때 “비과세·감면 혜택 중복 적용 - 국세심판원

소득세법의 ‘1세대 1주택 비과세 요건’ 과 조세특례제한법의

‘신축주택 감면특례 요건’ 을 갖춘 6억 원 이상 고가 주택을 양도하는 경우 비과세와 감면 요건을 중복 적용해야 한다는 국세심판원 결정이 나왔다. 이는 기존의 ‘비과세와 감면 요건 가운데 납세자에게 유리한 하나만을 적용해야 한다’ 는 국세청의 처분을 뒤집는 것이고, 해당 요건의 납세자 입장에서 세금이 줄어드는 효과를 보게 된다.

국세심판원은 ‘신축주택 감면특례와 1세대 1주택 비과세 요건’ 을 모두 갖춘 6억 원 이상 고가 주택을 매각한 A씨가 관할 세무서로부터 부과받은 양도세를 두고 제기한 심판청구에 대해 ‘두 요건의 중복적용 결정’ 을 내렸다고 20일 밝혔다.

A씨는 신축주택 감면특례가 적용되는 1999년 10월 서울의 한 아파트를 매입한 뒤 2005년 6월 이 아파트를 7억 7400만 원에 팔았다. 이후 A씨는 1세대 1주택의 비과세 요건과 신축주택 감면 요건이 모두 적용된다고 판단해, 양도가액 가운데 6억 원을 초과하는 부분에 대한 양도세의 20%에 해당하는 농어촌특별세 247만 원만 신고·납부했다.

이에 반해 관할 세무서는 두 가지 요건 중 1세대 1주택 비과세 요건을 적용해 양도가액 중 6억 원 초과분에 대한 양도차익에 대해 양도세 1238만 원을 부과했다. 즉 세무서는 양도가액 중 6억 원을 초과하는 부분에 대해서는 양도세 과세 대상이라고 판단한 반면, A씨는 6억 원 초과분에 대해서도 양도세 비과세 대상으로 본 것이다. 이에 국세심판원은 양도가액 중 6억 원까지는 우선 1세대 1주택 비과세 규정을 적용해 비과세하고, 6억 원 초과분에 대해서 신축주택의 감면 규정을 적용해 취득일로부터 5년간 발생한 양도소득에 대해서는 양도세를 감면하고 5년 이후에 발생한 양도소득에 대해서 양도세를 과세하는 게 타당하다고 결정했다.

〈한국경제신문 2006. 9. 20〉

“일조권 침해 아파트 층수 낮춰라” - 울산지법

법원이 인근 아파트의 일조권 침해를 이유로 신축 중인 아파트의 층수를 크게 제한해 짓도록 결정해 유사한 소송이 잇따를 것으로 보인다.

울산지법 제10민사부(부장판사 고종주)는 25일 울산 남구 야음동 S아파트 168가구 주민들이 ‘일조권 침해’ 를 주장하며 인근에 아파트를 신축 중인 L건설(주)을 상대로 낸 공사금지 가처분신청에서 “L건설은 14~25층을 짓고 있는 아파트 10개 동을 6~19층 이하로 줄여 신축해야 한다” 고 주문했다.

재판부는 결정문에서 “L건설의 아파트 신축으로 심각한 일조권 침해가 우려된다는 S아파트 주민들의 주장에 일리가 있다” 며 “L건설은 S아파트의 일조권에 영향을 주는 북쪽 10개 동 일부 건물을 각각 6~19층을 초과해 신축공사를 해서는 안 된다” 고 밝혔다.

L건설은 2008년 5월 완공 예정으로 지난해 6월부터 야음동 일대에 모두 29개 동 2421채를 짓고 있으나 이번 법원의 결정으로 10개 동에서 모두 366채를 지을 수 없게 됐다.

특히 이 아파트는 분양이 모두 끝난 상태여서 이번 결정에 따라 계약이 파기되면 분양자들의 항의와 소송이 잇따를 전망이다.

S아파트 소송 신청 대리인인 이승태 변호사는 “S아파트의 경우 L건설의 아파트가 완공됐을 때 동짓날을 기준으로 해 168채 가운데 50채가 하루 중 1분도 해가 들지 않고 나머지도 일조 시간이 1시간을 넘지 않는다” 며 “이번 결정은 주변 환경은 전혀 고려하지 않고 아파트를 짓는 건설업체에 경종을 울리는 결정” 이라고 말했다.

L건설 관계자는 “변호사와 법무팀 등을 동원해 법적 대처 방안을 마련할 계획” 이라고 밝혔다.

앞으로 부동산 거래 때 소비자들은 중개수수료 외에 부가가치세 10%를 별도로 물어야 해 부담이 커질 것으로 보인다. 다만, 부동산 거래 때 소비자들에게 중개수수료 외에 부가세를 추가로 받을 수 있는 부동산 중개업소는 연간 소득 4800만 원을 넘는 일반 과세자여야 한다. 〈동아일보 2006. 9. 26〉

부동산 중개수수료 10% 더 낸다 - 재정부 유권해석

지난 10월 4일 재정경제부와 건설교통부에 따르면 법제처는 지난 2일 현행 ‘공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률’ 에 공인중개사가 용역 제공의 대가로 받는 중개수수료에 부가세가 포함돼 있다는 규정이 없기 때문에 공인중개사가 법정 수수료 외에 부가세를 추가로 받는 것은 법에 위반되지 않는다는 법률 해석을 내렸다. 재정부 관계자는 “중개수수료에 부가세가 포함돼 있지 않다면 부가세법에 따라 소비자가 부담하는 것이 옳다” 고 말했다.

법제처가 이 같은 법률 해석을 내림에 따라 부동산 중개수수료가 사실상 인상되는 효과를 낳을 전망이다. 예컨대 3억 원인 부동산을 거래할 경우 소비자들은 중개수수료 120만 원 말고도 부가세 10%인 12만 원을 추가로 부담해, 최종 132만 원을 내야 한다. 그동안 대한공인중개사협회 등 중개업 단체는 소비자에게 부가세를 별도로 받아야 한다고 주장해왔으나 건설교통부는 이에 대해 반대 입장을 표명하면서 지난 8월 법제처에 법률 해석을 의뢰한 바 있다.

이번 법제처의 법률 해석으로 앞으로 중개업소를 통해 부동산을 사고팔 때 들어가는 비용이 지금보다 10% 늘게 돼 소비자들의 부담이 가중될 것이라는 지적이 나오고 있다. 그러나 부동산 거래 때 소비자들에게 중개수수료 외에 부가세를 받을 수 있는 중개업소는 연간 소득 4800만 원 이상인 일반 과세자만 해당된다. 연간 소득 4800만 원 이상인 중개업소는 전체의 7%가량인 5500여 곳에 이른다. ☎

〈매일경제신문 2006. 10. 4〉