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.

최신 판례 1

"아파트가 도로보다 낮으면 손해배상" – 서울지법

서울중앙지법 민사합의30부(이헌섭 부장판사)는 경기 용인시의 아파트 주민 김모 씨 등 19명이 "아파트가 도로보다 낮게 건설돼 재산 피해를 입었다"며 시행사인 K사 등 3곳을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 원고 일부 승소 판결했다고 2일 밝혔다.

재판부는 "도로가 아파트에 인접해 개설되면서 일부 원고의 경우 아파트의 표고(해발고도)가 도로의 표고보다 낮아져 아파트의 시가가 하락하는 손해를 입었고, 시행사는 이 같은 사실을 알리지 않고 분양계약을 체결한 데 따른 신의칙상 고지의무 위반으로 인한 손해배상 책임이 있다"고 밝혔다.

재판부는 "시행사인 K사는 아파트 또는 주변 도로의 건설로 분양자들의 일조 · 조망 · 소음 등 환경권이 침해될 우려가 있는 경우 이는 분양계약 체결과 대금 결정에 중요한 요인이므로 이격 거리 · 도로의 높이 등을 고지할 의무가 있고, 설계계획 때 이를 반영해 사업승인을 받아야 할 주의 의무가 있다"고 설명했다.

재판부는 원고 측 주장 중 일조 · 조망 · 사생활 등에 영향을 받게 돼 아파트 시가가 하락하면서 생긴 재산상 손해는 인정했지만 이와 별도로 정신적 고통을 입었다는 주장은 "인정할 증거가 없다"며 받아들이지 않았다.

또 아파트 시공사인 T사와 도로 개설시 행정지도 등을 하지 않고 사업을 승인한 지방자치단체에 대한 손해배상 청구도 기각했다.

K사는 지난 2001년 경기 용인시에서 아파트 입주자를 모집해 분양계약을 체결했고 원고들은 2003년 9월 2개동 뒤편으로 폭 12m의 도로가 개설되면서 이들 동의 지반보다 도로가 높게 지나가 일조권 침해와 집값 하락 등 손해를 입었다며 소송을 냈다. **파이낸셜 2006년 1월 3일**

최신 판례 2

"국민주택채권, 사채업자에 할인 매각해도 양도세 계산 때 비용 인정해줘야" – 대법원

아파트를 분양받으면서 매입한 국민주택채권을 증권회사가 아닌 일반 사채업자에게 팔았더라도 이로 인한 손실분을 양도소득세 계산 때 비용 처리할 수 있다는 대법원 판결이 나왔다.

이에 따라 양도소득세를 과다 납부한 납세자들이 세무 당국을 상대로 세금을 돌려달라는 청구를 줄이어 제기할 전망이다.

서울 성동구 남산타운 스포츠상가 내 C미용실 주인 박모 씨는 1996년 12월 초 관악구 봉천동 모 아파트를 분양받으면서 채권입찰제에 따라 8672만원어치의 제2종 국민주택채권(20년 만기)을 매입했다.

박씨는 이 채권을 같은 날 채권 매매업자에게 3472만원에 되팔았고, 2000년 7월 분양받은 아파트도 김모 씨에게 양도했다. 하지만 그해 양도소득세를 신고하지는 않았다.

채권을 할인 매각하는 과정에서 발생한 손실 5200만원을 비용 처리할 경우 아파트 양도차익분이 과세대상에 미치지 못한다고 판단했기 때문이다. 그러나 관할 세무 당국인 성동세무서는 "소득세법 시행규칙 제79조 제2항은 제2종 국민주택채권을 증권회사에 매도한 경우에만 그 매각 차손을 필요 경비로 공제할 수 있도록 돼 있다"며 800여 만원의 양도소득세를 부과했다.

이에 대해 대법원 2부(주심 이강국 대법관)는 "소득세법 시행규칙이 양도 대상 기관을 증권회사로 한정하고 있는 것은 예시적 규정에 불과하다"며 "증권회사가 아닌 채권 매매업자 등 개인에게 국민주택채권을 매각한 경우에도 그 사실이 입증되는 한 매각 차손은 양도비에 해당한다고 보아야 한다"며 박씨의 손을 들어준 원심을 확정했다고 16일 밝혔다.

법원은 또 채권 매입 주체를 증권회사로 한정해서는 안 되는 현실적 사정도 인정했다.

즉 박씨가 채권을 매입했던 당시 발행된 제2종 국민주택채권 총액은 474억원이었지만 17개 증권회사 중 3개 증권회사가 379만원을 매입하는 데 그쳤다.

재판부는 "매입 의무 규정이 있음에도 불구하고 제2종 국민주택채권의 불확실한 수익성으로 인해 대부분의 증권회사에서 사실상 이를 사들이지 않았던 것으로 추정된다"며 "증권회사에 양도한 경우에만 그 매각 차손을 필요 경비에 산입하도록 한 규정은 납세의무자에게 실현하기 극히 어려운 사항을 요구하는 것"이라고 판시했다.

성동세무서 관계자는 "대법원 판결이 나온 만큼 이미 양도소득세를 냈더라도 양도소득세 자진 신고 후 3년 이내 세금 감액 등을 위한 경정청구를 했거나 납세 고지서 등에 대해 90일 이내 불복 청구를 제기했다면 과다 납부한 세금을 되돌려 받을 수 있다"고 말했다.

한국경제신문 2006년 1월 17일자

최신 판례 3

"가족 일부만 살아도 1주택 비과세" – 국세심판원

1가구 1주택 비과세를 받기 위한 거주 요건을 가구원 중 일부만 충족해도 된다는 결정이 나왔다.

배우자가 국외에 있거나 별거한다고 해서 비과세 혜택을 주지 않는 것은 국제화된 생활 관계를 세법 해석에 반영하지 못하는 측면이 있다는 게 국세심판원 해석이다.

국세심판원은 아내와 자식을 국외로 보낸 뒤 일시적으로 1가구 1주택자로 2년 동안 거주한 주택을 일시적으로 팔고 2566만원의 양도소득세를 낸 뒤 경정청구를 했다가 거부당한 A씨에 대한 경정청구 거부처분을 취소하는 결정을 내렸다고 25일 밝혔다.

2003년 12월 서울에 주상복합 아파트를 산 A씨는 2004년 들어 5년 전에 샀던 다른 주택을 양도한 뒤 양도소득세를 냈다가 '해당 주택은 일시적 2주택이지만 1가구 1주택으로 비과세 대상'이란 것을 깨닫고 경정청구를 했다.

하지만 관할 세무서는 "A씨 아내는 1987년에, A씨 자녀 3명은 1999년에 국외로 이주신고를 해 A씨와 생계를 같이하는 가족이 없으므로 해당 주택의 양도는 1가구 1주택 비과세를 받기 위한 가구원 거주 요건을 충족하지 못한다"며 A씨의 경정청구를 거부했고, A씨는 이에 불복해 심판청구를 제기했다.

심판원은 결정문에서 "배우자가 국외에 거주한다고 해서 거주 요건을 충족시키지 못한다고 보거나 부부가 별거한다고 양도소득세 비과세 혜택을 주지 않는다는 것은 국제화된 생활 관계를 세법 해석에 반영하지 못한 측면이 있고 사생활을 지나치게 간섭한 것"이라고 판결했다. 따라서 가구원 일부만 거주해도 거주 요건을 충족시키는 것으로 보는 게 타당하다는 지적이다.

매일경제 2006년 1월 26일

최신 판례 4

"모델하우스와 다르다" 관행적 부동산 과장 광고 유죄 – 서울중앙지법

서울중앙지법 민사30부(이헌섭 부장판사)는 30일 이모 씨 등 44명이 건설업체 D사를 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 "관행상 인정되는 수준이라 해도 분양 광고가 과장됐다면 배상해야 한다"며 "피고는 4명을 제외한 원고 40명에게 121만~238만원을 배상하라"고 원고 일부 승소 판결했다고 밝혔다.

재판부는 판결문에서 "원고들은 실제 아파트가 분양 안내문이나 모델하우스에 제시된 것과 동일한 품질과 상태를 구비할 것으로 믿고 계약한 것"이라며 "피고가 1층 세대의 전용 정원을 모델하우스에 설치했던 것보다 작게 만들어 원고들에게 손해를 입혔다"고 밝혔다.

재판부는 "피고가 분양 안내서를 통해 1층이 전용 정원의 설치로 다른 층과 분양가에 차이가 없게 됐다고 설명한 것은 의사 결정에 중대한 영향을 주는 부분에 관한 설명 의무를 위반한 것"이라고 판시했다.

재판부는 또 "피고는 모델하우스에 전용 정원을 설치한 것은 단순히 청약을 유도하기 위한 것에 불과하다고 주장하지만 인정할 수 없다"고 말했다. **세계일보 2006년 1월 31일**

최신 판례 5

"입주권 장기보유 공제 양도일 기준으로 해야" – 국세심판원

재건축 주택이 헐려 무주택 상태에서 입주권을 팔 때 보유 기간 산정시 재건축 사업승인일이 아닌 입주권 양도일을 기준으로 해야 한다는 국세심판원의 판례가 나왔다.

보유 기간이 3년 이상이면 장기보유 특별공제 혜택을 받게 되는데 이런 경우 입주권 양도일을 기준으로 한다는 것이다. 재건축은 재건축사업 승인→건물 철거 등의 절차를 밟는데 사업승인까지는 주택 상태이나 건물이 철거되면 입주권으로 바뀐다.

납세자 입장에서는 입주권 양도일이 기준이 되면 그만큼 보유 기간을 더 인정받을 수 있어 유리해진다.

국세심판원은 1가구 1주택 보유자인 A씨가 입주권을 양도하고 양도세 5511만원을 납부했으나 관할 세무서가 5111만원을 추가 고지한 데 불복, 제기한 청구에서 A씨의 주장을 받아들였다고 30일 밝혔다.

A씨는 지난 1993년 2월 취득한 아파트가 2002년 1월 재건축사업계획 승인을 받고 철거되자 그해 6월 입주권을 처분한 뒤 장기보유 특별공제율을 '10년 이상 보유'에 해당하는 50%로 적용, 양도세 5511만원을 신고, 납부했다. 보유 기간을 취득일부터 입주권 양도일까지인 11년 4개월을 기준으로 한 것이다.

그러나 관할 세무서는 장기보유 특별공제율 적용 기간을 취득일부터 재건축 사업승인일까지인 9년으로 판단, '5년 이상 10년 미만'에 해당되는 공제율 25%를 적용해 5111만원을 추가 고지했다. 세무서는 재건축 주택 보유 기간을 취득일부터 사업승인일까지로 본 것이다.

국세심판원은 결정문에서 "입주권 양도 당시 주택이 없으면 1가구 1주택자로 간주하며 이런 경우 고가 주택(6억원) 초과분에 대해서만 양도세가 과세된다"며 "이는 입주권을 주택으로 보고 보유 기간을 산정할 때도 입주권 양도일을 기준으로 하게 된다"고 설명했다.

서울경제 2006년 1월 31일