

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.

판례 1

'일조권 침해' 아파트 무더기 가압류 - 대구지법

법원이 최근 완공한 대구의 한 고층 아파트 수십 가구에 대해 이웃 아파트에 대한 일조권 침해를 이유로 가압류 결정을 내려 해당 아파트 주민들의 재산권 행사가 어렵게 됐다. 대구지법은 대구 북구 침산동 P주상복합아파트 4개 동 17~40층 32가구에 대해 인근 D아파트(17층)의 일조권 침해를 이유로 가압류 결정을 내렸다고 14일 밝혔다. 9개 동 1289가구로 구성된 P아파트는 2005년 12월 완공돼 현재 입주 가 이뤄지고 있다.

이와 관련해 D아파트 주민들은 2006년 1월 "P아파트가 건립된 이후 1~17층의 180가구 중 160여 가구의 일조 시간이 하루 연속 2시간, 1일 총 4시간에 못 미치는 등 피해를 보고 있다"며 P아파트 32가구를 상대로 법원에 가압류 신청을 했다.

이에 앞서 D아파트 주민들은 2004년 공사를 추진하던 P아파트의 시행·시공사를 상대로 "일조권 침해로 집값이 가구당 평균 3000만 원이 떨어졌다"며 손해배상 청구소송을 내 현재 재판이 진행되고 있다.

현행 주택법상 아파트 및 주상복합 건물의 경우 사용 검사일 이후 60일까지는 입주 예정자의 동의 없이 압류나 가압류, 처당 등이 금지돼 있으나 주택법이 개정된 2003년 5월 이전에 사업승인을 받은 주상복합건물 등은 일조권 침해 등을 이유로 가압류될 수 있다. <동아일보 2006년 2월 15일>

판례 2

'실거래가 반영한 재산세 정당' - 서울고법

국세청 기준시가에 따라 실거래가를 반영해 재산세를 부과한 지방자치단체의 과세처분은 정당하다는 항소심 판결이 나왔다. 서울고법 특별5부(이성룡 부장판사)는 전모 씨 등 서울 강남구 대치·도곡·일원·양재동 일대 아파트 주민 166명이 강남구청장을 상대로 낸 재산세 부과처분 취소 및 부당이득금 반환 청구소송 항소심에서 "강남구의 재산세 부과처분은 정당하다"며 항소를 기각했다고 16일 밝혔다.

정부는 2003년 재산세가 아파트 실거래가를 반영하지 못하기 때문에 조세 개편안을 마련해 지자체가 국세청 기준시가에 따라 재산세를 부과할 수 있도록 했고 강남구는 2004년 7월 단독주택 등은 면적을, 아파트는 실거래가를 기준으로 재산세를 매겼다.

이에 대해 강남구 주민들은 "재산세는 목적세가 아닌데도 가감산율을 적용해 부과한 것은 재량권을 남용한 것"이라며 집단소송을 냈고 1심에서 기각됐다. <매일경제 2006년 2월 17일>

판례 3

신축한 두 아파트 텃 시간차로 일조권 침해 '공동으로 피해 배상해야' - 대법원

단독으로는 이웃 건물의 햇볕을 장시간 가리지 않았지만 시간 차이로 일조권을 침해했다면 가해 건물들이 공동으로 일조권 침해에 따른 피해를 배상해야 한다는 대법원 판결이 나왔다. 대법원 1부는 부산시 장림동 J아파트 주민 108명이 이 아파트 남동쪽의 K아파트와 남서쪽의 S아파트 시공사들을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 “피고들은 공동으로 원고들에게 재산 손해액의 50~70%와 위자료 50만~100만 원을 지급하라”고 판결한 원심을 확정했다고 지난달 21일 밝혔다.

재판부는 판결문에서 “민법상 공동 불법행위는 행위자 상호간의 공모나 공동 인식이 없더라도 성립할 수 있다”며 “동시에 또는 비슷한 시기에 건축된 가해 건물들이 피해 건물의 햇볕을 가리는 시간이 일조권 침해의 한계를 넘는다면 두 가해 건물의 건축자 등은 피해 건물 주민에게 손해를 배상해야 한다”고 밝혔다.

재판부는 “K아파트는 주로 오전 10시 30분 이전에 J아파트의 햇볕을 가리고 있는데 이것만으로는 일조권 침해 기준을 벗어나지 않지만 S아파트가 오전 10시 30분 이후 J아파트의 햇볕을 가림으로써 결과적으로 K아파트와 S아파트의 일조권 침해가 더해져 J아파트의 일조권 침해 수준이 한도를 넘어서게 됐다”고 설명했다.

대법원이 판례로서 확립한 일조권 침해 인정 기준은 동지(冬至)를 기준으로 오전 9시~오후 3시 연속 두 시간 또는 오전 8시~오후 4시 총 4시간의 일조량이 확보되지 않은 경우다. <중앙일보 2006년 2월 22일>

판례 4

'주상복합 발코니 전용면적에 포함' - 국세심판원

국세심판원은 23일 “주상복합 아파트의 외벽 안에 설치된 발코니는 전용면적에 합산해야 한다”고 밝혔다. 따라서 등기부상 전용면적이 50평에 조금 못 미치는 60평대(분양면적 기준) 타워팰리스에 대한 양도소득세 부과가 정당하다고 결정했다.

외벽 내에 발코니를 설치한 주상복합 아파트의 전용 면적이 늘어나면 국민주택 규모(전용 면적 25.7평 이하)로 간주되던 30평대 주상복합 아파트 중 상당수가 국민주택 규모를 넘게 되고, 양도세 면제 대상도 달라진다.

조세특례제한법에 따르면 2001년 5월부터 2003년 6월 말(서울, 5대 신도시는 2002년 말)까지 건설사로부터 분양받은 아파트를 5년 내 팔 경우 양도소득세를 면제받도록 돼 있다. 당시 아파트 분양을 촉진하기 위한 조치였다. 그러나 전용면적 50평 이상이며 6억 원이 넘는 아파트는 양도세 면제 대상에서 제외됐다. A씨는 8억 9000만 원에 분양받은 68평형 타워팰리스를 1년 뒤 13억 1250만 원에 팔았고, 분양 계약서의 전용면적이 49.7평이므로 양도세 면제 대상이라고 주장했다. 그러나 국세청은 발코니 9.5평도 전용면적에 포함해야 한다고 2003년 11월, 1억 2985만 원의 양도세를 물렸다. 타워팰리스의 경우 외벽을 발코니 바깥에 두는 '커튼 월(Curtain Wall)' 공법으로 지어졌기 때문에 외벽 안에 있는 발코니는 전용면적에 포함된다는 게 국세청의 입장이었다.

A씨는 2004년 2월 국세심판원에 심판청구를 냈고, 2년 동안 이 사건을 심리한 심판원은 국세청의 손을 들어줬다. 심판원은 결정문에서 “일반 아파트의 발코니는 건물 외벽에 설치되고 건물이 준공된 이후 입주자가 새시를 설치하기 때문에 주거공간으로 보기 어렵지만, 커튼 월 공법을 쓴 주상복합 아파트의 발코니는 외벽 안에 있어 전용면적에 포함하는 것이 타당하다”고 밝혔다. 현재 양도세 감면 대상에서 제외될 가능성이 있는 타워팰리스 60평형대 아파트는 1차 429가구, 2차 472가구, 3차 328가구 등 모두 1229가구다. <중앙일보 2006년 2월 24일> 