

알아두면 편리한 주택 관련 법률 상식과 그 판례

주택에 관련된 최신 법률 상식과 그에 따른 판례를 소개한다.
생활 속에서 알고 지내면 좋을 주택 관련 법률 상식 몇 가지.

인테리어비 완납 못해도 아파트 입주할 수 있어 – 공정거래위원회

신규 아파트의 세시·발코니 확장 등 인테리어 옵션 대금을 완납하지 못했더라도 아파트 입주를 막을 수 없다는 공정거래위원회의 결정이 나왔다. 또 새 아파트 입주자들이 입주 전에 인테리어 옵션 계약을 취소하더라도 위약금을 물지 않게 될 전망이다.

공정위는 ‘아파트 옵션 공급 대금 전액을 납부하지 않으면 아파트 입주를 거부할 수 있다’는 계약서 약관에 대해 “아파트 공급 계약과 옵션 공급 계약은 별개이므로 고객이 옵션 공급 대금을 납부하지 않는다고 입주를 거부하는 것은 부당하다”며 60일 이내에 약관을 고치도록 권고했다.

공정위는 아파트 옵션 공급 계약을 체결하면서 특정 시점 이후에는 계약을 해지하지 못하게 하거나 위약금을 과도하게 물린 건설사 및 창호 업체에 대해서도 시정 권고를 내렸다. 공정위는 “인테리어 공사는 아파트 입주 수개월 전에야 가능하기 때문에 고객이 (인테리어 공사) 착공 이전에 계약을 해지하면 차질을 빚지 않는다”고 밝혔다.

〈조선일보 2006. 12. 26〉

‘중부세, 이중 과세 해당 안 돼’ – 국세심판원

서울 강남 지역의 일부 주민들이 종합부동산세 부과에 반발해 헌법 소원을 낸 가운데 국세 심판원이 중부세 관련 심판 청구에 대해 잇따라 기각 결정을 내리고 있다.

국세 심판원은 2일, 지난 2005년 귀속 중부세 부과에 불복해 A씨가 제기한 국세 심판에 대해 기각 결정을 내렸다고 밝혔다. 심판원에 따르면, A씨는 2005년 귀속 중부세를 신고하지 않았고 이에 국세청이 A씨에게 2005년도 중부세 71만 8000원을 경정 고지하자 이에 불복, 지난해 5월 국세 심판을 청구했다.

A씨는 “중부세 과세 처분은 과세 대상 부동산을 평가함에 있어 증빙에 의해 확인되는 거래 실질을 반영하지 않아 국세기본법 16조의 근거과세 원칙에 위반된다”면서 “중부세는 또 양도세·재산세와 동일한 세원에 과세하는 중복 과세이며 미실현 이익에 대한 과세로 국민의 재산권을 침해하고 있어 부당하다”고 주장했다.

국세 심판원은 그러나 결정문에서 “중부세는 ‘부동산 가격 공시 및 감정 평가에 관한 법률’에 의해 평가된 개별 공시지가를 과세 표준으로 결정하기 때문에 근거과세 원칙에 위배된다고 볼 수 없다”면서 “이미 낸 재산 세액을 공제해주고 있기 때문에 이중 과세에도 해당되지 않는다”고 결정했다.

〈서울경제 2007. 1. 2〉

지자체 분양가 제한 안 된다 – 대전고법

지방자치단체의 분양가 규제가 ‘법적 근거가 없다’는 이유로 벽에 부딪혔다.

이로 인해 지자체별 분양가 하락 압력이 다소 약해질 전망이다.

대전고법 특별부(재판장 성백현)는 18일 “자치단체가 민간 아파트 분양가를 임의로 제한한 것은 부당하다”며 건설 업체 드리미가 천안시를 상대로 낸 행정 소송 항소심에서 원심과 같이 “자치단체가 분양가를 제한하는 것은 법률적 근거가 없다”며 건설 업체의 손을 들어줬다.

재판부는 “이른바 ‘분양가 상한제’는 국민의 재산권을 침해하는 것인데 그러한 제한은 법적 근거가 있어야 하나 아무런 법률적 근거가 없다”며 “자치단체장의 개인적 지시에 의해 분양가를 제한할 수 없다”고 판시했다.

또 “자치단체가 입주자 모집 승인 제도 등을 통해 토지 매입 정도, 담보율, 공사 진척률 등을 규제할 수 있지만 분양가 책정까지 자치단체장에게 위임한 것은 아니다”며 “현 법률상으로는 자치단체가 분양가 상한제(가이드 라인제)를 시행할 수 없다”고 덧붙였다.

드리미 측은 지난해 6월 회사 측이 제시한 분양가 평당 877만원에 대해 천안시가 655만원으로 상한선을 두고 입주자 모집 공고안 승인을 내주지 않자 “일률적인 분양가 상한 제한은 납득할 수 없고, 분양가 자율화 원칙에도 위배된다”며 법원에 소를 제기해 1심에서 승소한 바 있다.

최근 천안시와 용인시 등 일선 지방자치단체가 잇따라 고분양가에 제동을 걸고 나선 가운데 청주시도 분양가 상한제 자문위원회를 통해 민간 분양가를 내리도록 권고했다.

이번 대전고법의 판결이 분양가 상한제를 적용하고 있는 다른 지자체에 어떤 영향을 미칠지 주목된다.

〈매일경제 2007. 1. 18〉