

# 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.

## ‘종부세 합산 배제 요건만 되면 신고 납부 늦어도 감면 허용’ - 국세심판원

국세심판원이 종합부동산세 부과 불복과 관련해 처음으로 납세자의 손을 들어줬다. 국세심판원은 종부세 신고·납부 기한 내 임대 주택 합산 배제 신청서를 제출하지 못한 A씨에게 종부세를 부과한 국세청의 처분과 관련 “(종부세 합산 배제 신청은) 납세자의 협력 의무에 불과하므로 합산 배제 요건을 충족하는 한 감면을 허용해야 한다”며 과세 취소 결정을 내렸다고 22일 밝혔다.

심판원에 따르면, 2002년 8월 13일 경매로 주택을 취득한 A씨는 2005년 12월 12일 부동산 임대업으로 사업자 등록을 했다. 그러나 A씨는 2005년 종부세 신고 납부 기한인 그해 12월 1~15일에 임대 주택 합산 배제 신청을 하지 않았다. 국세청이 2006년 2월 10일 종부세 240만 원, 농어촌특별세 48만 원 등 총 288만 원의 세금을 결정·고지하자 같은 달 22일 뒤늦게 임대 주택 합산 배제 신청서를 제출했다.

〈한국일보 2007. 1. 23〉

## ‘택지 조성 원가 공개하라’ - 광주지방법원

광주지법 행정부(부장 선재성)는 30일 광주 수완지구 택지 개발 지역 주민 박모 씨가 개발 주체인 토지공사를 상대로 ‘수완지구 택지 조성 원가를 공개하라’며 제기한 정보 공개 청구 거부 처분 취소 소송에서 원고 승소 판결을 내렸다.

이번 판결은 지난해 3월 택지 조성 원가 공개를 의무화한 택지개발촉진법 개정 전(2004년) 공급이 시작된 택지지구의 조성 원가를 공개하도록 한 점에서 눈길을 끈다.

재판부는 판결문에서 “시장을 독점 중인 기업이나 공익 법인의 경우 정보가 공개되더라도 영업상 경쟁적인 지위가 손상되는 경우는 드물다. 따라서 토지공사가 공용 토지 개발 사업이라는 행정 권한을 독점적으로 위임 또는 위탁받은 만큼 조성 원가를 공개해도 상당한 이익을 현저히 해할 우려가 없다”고 판결했다. 재판부는 이어 “택지 개발 사업을 통해 토지공사가 얻는 이익은 국민들에게 귀속돼야 할 성질의 것이며, 토지공사는 원가 공개를 통해 운영의 투명성을 확보하고 정부 투자 기관의 행정 편의주의와 형식주의, 독점적 권한의 남용을 방지할 필요가 있다”고 밝혔다. 토지공사는 이에 대해 “법령이 정한 바에 따라 공개 대상 지구에 대해서는 조성 원가를 투명하게 공개하고 있지만, 공개 대상이 아닌 사업 지구는 소모적 논쟁과 혼란이 우려돼 원가 공개가 곤란하다”며 상급 법원에 항소할 계획이라고 밝혔다.

박씨는 지난해 7월 택지 조성 원가 정보 공개를 요구했으나 토지공사가 ‘세부 산출 근거는 영업상 비밀’이라며 이를 거부하자, 같은 해 9월 소송을 제기했다.

〈조선일보 2007. 1. 31〉

### ‘일조권 피해 강제 조정 결정’ - 울산지방법원

울산지법이 일조권 침해와 관련해 아파트 층수 제한 판결을 받은 모 건설 회사가 제기한 ‘특별 사정에 의한 가치분 취소’ 신청에서 건설사와 재건축 사업 조합이 손해 배상금 30여 억 원을 피해자인 170여 가구에 지급하라는 강제 조정 결정을 내렸다. 재판부는 결정문에서 손해 배상금이 입금되면 주민들은 ‘공사 금지 가치분 신청’을 취하하고, 건설 회사는 공사를 재개하라고 밝혔다.

이 건설 회사는 지난 2005년 6월부터 울산 야음동에 재건축 조합 아파트를 짓던 중 인근 아파트 주민들이 일조권에 피해를 입는다며 가치분 신청을 냈으며, 법원은 이를 받아들여 10개 동의 아파트 층수를 줄이도록 결정했다.

〈YTN 2007. 1. 31〉

### ‘주공, 분양 원가 공개하라’ - 대법원

대법원(주심 전수안)은 인천 삼산지구 분양 원가 정보를 공개하라고 판결한 1, 2심에 불복해 대한주택공사가 제기한 항소심에서 주공의 분양 원가 공개 거부 이유 없다고 기각한 원심을 확정했다고 13일 밝혔다.

대법원은 인천 삼산주공2단지 입주자협의회가 주공을 상대로 제기한 행정 정보 공개 청구 거부 처분 취소 항소심 판결문을 통해 “옛 ‘공공 기관의 정보 공개에 관한 법률’에 따라 국민이 요구할 경우 비공개 사유에 해당되지 않는 한 정보를 국민에게 공개해야 한다”며 “공개를 거부할 경우에도 정보 중 어떤 부분이 법익 또는 기본권과 충돌해 비공개 사유에 해당하는지를 주장·입증해야 한다”고 판결했다.

대법원은 “비공개 사유를 적시하지 않은 채 ‘아파트 분양 원가에 대한 구체적 검증 수단과 주택 사업의 적정 수익률에 대한 사회적 합의가 없는 상태에서 분양 원가 공개는 끝없는 논쟁의 대상이 될 뿐이어서 효과보다 문제점이 클 것으로 예상된다’는 취지의 추상적이고 개괄적 이유만을 들어 행정 정보의 공개를 거부해서는 안 된다”고 강조했다.

결국 분양 원가 공개와 관련해 대법원이 던진 메시지는 명확한 이유를 대지 못한다면 분양 원가를 공개하는 것이 옳다는 뜻으로 해석될 수 있다.

2004년 2월 삼산주공2단지 입주자협의회는 아파트 분양가(1억 9000여 만 원)가 같은 지역 내에서 1년 전 분양된 아파트보다 4000만 원 가량 높게 책정되자 분양 원가 공개를 요구했다. 그러나 주공 측이 ‘분양 원가 공개는 기업의 영업 비밀이고 민원이 발생할 수 있다’는 이유를 들어 거부하자, 같은 해 3월 주공을 상대로 행정 소송을 제기해 1, 2심에서 승소했다.

〈매일경제 2007. 2. 14〉