

최근 새롭게 바뀐 부동산 법령과 정책

부동산 시장을 제대로 바라보고, 투자할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 바뀐 정책에 대해 알아본다.

타인명의로 당첨된 분양권 “돌려받을 수 없다”

다른 사람 이름으로 아파트 분양을 신청해 당첨됐다면, 이름을 빌려준 사람이 마음을 바꿔 분양권을 넘겨주지 않더라도 이를 돌려받을 수 없다는 항소심 법원의 판결이 나왔다.

하모(51) 씨는 2002년 분당에 새로 짓는 주상복합아파트 분양 신청을 하면서 평소 알고 지내던 박모(50) 씨의 이름을 빌린 뒤 자신의 돈 1000만 원을 청약증거금으로 냈다. 이미 남편 이름으로도 분양 신청을 했기 때문이었다. 얼마 뒤 박씨 이름으로 신청했던 아파트가 당첨됐다. 하지만 분양권을 넘겨받고 분양계약을 체결하기 직전에 박씨가 이름을 빌려준 것에 대한 대가를 요구했고, 하씨는 이를 거절했다. 그러자 박씨는 “분양권을 넘겨주지 않겠다”며 자신의 이름으로 분양계약을 체결한 뒤 소유권 이전 등기까지 마쳐 버렸다. 하씨는 분양권을 돌려받으려 소송을 냈지만 1심은 이를 받아들이지 않았다. 서울고법 19민사부(재판장 최재형)도 하씨의 손을 들어주지 않았다. 재판부는 판결문에서 “명의 대여로 분양계약이 이뤄진다면 ‘부정한 방법으로 주택을 공급하게 하거나 공급받을 수 없다’고 규정한 당시의 주택건설촉진법을 위반한 것”이라며 “주택 공급을 신청할 수 있는 지위가 무효화되거나 이미 체결된 계약이 취소될 수도 있다”고 밝혔다. 재판부는 또 “대가에 대한 구체적 약정 없이 명의를 빌려 분양 신청을 하고 당첨될 경우 분양권을 넘겨받기로 한 것은 증여에 유사한 계약에 해당한다”며 “민법은 증여 의사가 서면에 표시되지 않을 경우 해할 수 있다고 규정하고 있다”고 덧붙였다. <한겨레신문 2007. 6. 14>

재건축 조합 설립 후 아파트 사도 조합원

투기과열지구 내 재건축아파트조합 설립 이후에 아파트를 양도받았다는 이유로 조합원으로 인정하지 않는 것은 부당하다는 판결이 나왔다. 서울행정법원 행정12부(부장판사 정종관)는 황모 씨 등 2명이 서울 강남구 역삼동 J아파트 제2차 재건축조합을 상대로 낸 조합원지위확인 청구소송에서 원고 승소 판결했다고 15일 밝혔다.

건설교통부 장관이 2002년 9월 서울시 전역을 투기과열지구로 지정함에 따라 투기과열지구내에 속하게 된 J아파트조합은 같은 해 11월 관할 구청에서 설립인가를 받아 주택 재건축사업을 시행하고 있다. A씨는

1995년 9월 부인 B씨와 함께 J아파트 한 채를 장만한 뒤 자신의 명의로 소유권 이전 등기를 마쳤다. 그러나 B씨와 이혼하게 된 A씨는 2005년 2월 재산 분할 과정에서 아파트 지분 2분의 1을 B씨에게 넘겨줬다. 황씨 등은 지난해 10월 A씨와 B씨가 각각 반씩 소유하고 있던 J아파트 지분을 사들인 뒤 같은 해 12월 소유권 이전 등기를 마쳤다. 그런데 J아파트조합은 지난 1월 조합원으로 받아달라는 황씨 등의 요청을 거부했다. 조합 설립 이후 아파트 지분을 증여받았으므로 조합원으로 인정할 수 없다는 이유였다. 황씨 등은 J아파트조합을 상대로 소송을 제기했다.

투기 수요를 차단하기 위해 2003년 12월 신설된 현행 도시 및 주거환경정비법 제19조 2항에는 ‘투기과열지구로 지정된 지역 안에서의 주택재건축사업의 경우 조합설립인가 후 단지 안의 주택, 토지를 양수하더라도 조합원이 될 수 없다’고 규정돼 있다. 재판부는 그러나 “도시 및 주거환경정비법 제19조 2항 부칙 2항에는 J아파트처럼 이 법 시행 전에 주택재건축조합의 설립인가를 받은 아파트를 양도받은 경우 제19조 2항의 개정 규정에도 불구하고 조합원 자격을 취득할 수 있다고 명시돼 있다”고 밝혔다. 재판부는 이어 “원고들이 J아파트조합이 설립된 후에 아파트를 산 점은 인정되나, 도시 및 주거환경정비법이 개정되기 전에 해당 아파트를 구입한 A씨로부터 양수했으므로 원고들은 J아파트 조합원 자격을 취득했다고 볼 수 있다”고 판시했다. 재판부는 또 “A씨가 전 부인 B씨에게 아파트 지분 2분의 1을 이전한 것은 이혼으로 인한 재산분할로서 부부 재산에 관한 청산의 의미가 있다”며 “B씨가 이 사건 재건축으로 인해 특별히 얻는 이익이 없으므로 A씨의 지분 이전 행위는 재건축 주택에 대한 투기 수요를 차단하기 위한 규정인 제19조 2항의 입법 취지에 반하지 않는다”고 덧붙였다. <뉴시스 2007. 6. 15>

아파트 분양광고 내용도 분양계약

아파트 분양광고 때 온천이나 바닥재, 테마공원 등에 대한 광고 내용은 분양계약 내용에 포함되는 것으로 봐야 한다는 대법원 판결이 나왔다. 대법원 2부는 경기 파주시 P아파트 주민 649명이 실제 아파트가 분양광고와 다르다며 한국자산신탁을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 “아파트 온천, 바닥재, 테마공원, 콘도회원권은 분양계약에 포함되지 않는다”고 판결한 원심을 파기, 사건을 서울고법으로 돌려보냈다고 8일 밝혔다. 재판부는 “분양광고 내용과 모델하우스 조건 등에서 아파트의 외형·재질 등에 관한 것은 분양자와 분양을 받는 사람 사이에 묵시적 합의가 있었다고 보는 것이 타당하다”며 “온천이나 바닥재, 유실수 단지, 테마공원 광고는 아파트의 외형·재질에 관한 것이고, 콘도회원권 광고는 부대시설에 준하는 것으로 분양계약의 내용이 된다고 할 수 있다”고 설명했다. 재판부는 그러나 광고 내용 중 도로확장이나 전철복선화 등은 분양계약에 포함될 수 없는 것으로 제외했다. 재판부는 또 “근거없이 ‘서울대 이전’ 이라고 광고한 것은 기망행위이고, 부근에 공동묘지가 있다는 사실도 분양사가 고지해야 할 의무가 있다”고 밝혔다. 주민들은 2001년 분양사가 아파트 모델하우스를 선보이면서 이러한 ‘유리한 조건’ 들을 선전하고도 분양계약서엔 이를 포함시키지 않자 ‘분양사기’ 라며 소송을 냈었다. <국민일보 쿠키뉴스 2007. 6. 8> ㉞