

판례로 살펴보는 부동산 시장

부동산 및 건설 시장과 관련한 최근의 주요 판례들을 통해 부동산 및 건설 시장에서 반드시 숙지해야 할 필수적인 사항들에 대해 알아보자.

에디터 | 최보윤

건설사, 법무사에 대출 세대 등기 업무 위임은 정당

건설사가 지정 법무사에게 입주 예정인 대출 세대의 등기 업무를 위임한 것은 공정거래법에 어긋나지 않는다는 법원의 판결이 나왔다.

서울고법 특별7부(김대휘 부장판사)는 대우건설이 자사가 알선한 대출을 이용해 입주하는 세대에게 지정 법무사를 통해 등기를 신청하게 한 것에 대해 공정거래위원회가 시정 명령을 내린 것을 취소해달라며 제기한 소송에서 원고 승소 판결을 내렸다고 지난 9월 14일 밝혔다. 재판부는 “대우건설과 금융 기관이 등기의 당사자로서 자신의 이익이 침해되지 않도록 자신이 신뢰하는 법무사를 선임해 등기 신청을 할 권리가 없다고 할 수 없는 점과 지정 법무사가 업무를 일괄 처리한 결과 40%에 가까운 등기 비용을 절감한 점 등을 종합적으로 고려하면, 법무사를 지정한 것이 부당하다고 보기 어렵다”며 이같이 판시했다. 재판부는 대우건설의 법무사 지정에 강제성이 있다고 보기는 했지만 부당성이 인정되지 않기 때문에 공정위의 시정 명령이 취소돼야 한다고 강조했다. 대우건설은 2003년 6월 분양한 A아파트의 입주 예정자 가운데 집단 대출 협약을 체결한 금융 기관으로부터 중도금 대출을 받은 세대의 경우 자사가 지정한 법무사를 통해 등기 신청을 하도록 했고, 공정위는 대출 세대가 법무사를 선택할 수 있는 권리를 막고 공정한 경쟁을 제한했다며 지난해 8월 시정 명령을 내린 바 있다. 이에 대해 대우건설은 지정 법무사를 통해 등기 방법을 안내하는 것은 업계의 통상적 거래 관행에 따른 것이고, 건설사도 신뢰하는 법무사를 선임해 등기를 신청할 권리가 있다며 공정위를 상대로 소송을 냈다. <연합뉴스 2007.09.14>

소규모 공동 사업 시 임대 주택 비율 15%로 완화

공공 기관이 민간과 공동으로 10만㎡ 이하 소규모 택지 개발 사업을 할 때는 공급 주택의 15%만 임대 주택을 지으면 된다.

건설교통부는 이 같은 내용을 골자로 하는 공공·민간 공동 택지 개발 사업 시행 지침을 마련했다고 지난 9월 9일 밝혔다. 현행 규정으로는 임대 주택 비중이 40%에 이르러 사업성이 떨어진다는 지적이 많았다. 또



지침은 10만㎡ 이하 소규모 택지는 전용 면적 85㎡ 이하 중소형 주택 건설 비율을 40%로 정해 일반 공공 택지 사업보다 10% 낮췄다.

건교부는 “소규모 사업은 공공 시행자의 사업성 제고를 위해 주택 건설 용지 배분 비율을 완화했다”고 밝혔다. 지침은 아울러 민간 지분에 해당하는 택지에서는 공공 택지 적용을 배제해 택지개발업무처리지침에 규정돼 있는 소형·임대 주택 의무 조항을 적용하지 않기로 했다. 건교부는 “시범 사업을 위해 주택공사와 토지공사 등이 민간 건설 사업자에게서 사업 제안을 받을 것”이라고 밝혔다. <매일경제 2007.09.09>

‘한 지붕 두 가족’, 둘 다 분양권 대상

대법원 1부(주심 전수안 대법관)는 건물 1동을 나누어 입주한 한모 씨(50)와 김모 씨(40)가 “아파트 분양권을 한 명에게만 나눠준 것은 부당하다”며 SH공사를 상대로 낸 입주권 확인 소송의 상고심에서 “둘 중 한 구에만 분양권을 부여한 처분은 위법하다”며 원고 승소한 원심을 확정했다고 지난 9월 5일 밝혔다. 재판부는 판결문에서 “공유한 사람 가운데 한 명만이 ‘수분양자’로 선정되는 ‘건물 1동을 2인이 공유하고 있는 경우’에 해당한다고 보기 어렵고, 제1 건물과 제2 건물은 각각 수분양권의 부여 대상이 되는 별개의 건물이라고 봄이 타당하다. 하나의 건물을 공유한 것으로 전제해 원고들이 이주 대책 대상이 아니라고 한 것이 위법하다는 원심 판단은 정당하고 법리 오해의 위법이 없다”고 판시했다.

A씨는 1985년 자신이 살던 서울 마포구 상암동의 단층 무허가주택을 신축한 뒤 건축물 대장에 등재했다. 6년 뒤 B씨는 건물 대지의 3분의 1을 사들인 뒤 소유권 이전 등기를 마쳤고, 3년 뒤 C씨가 B씨로부터 다시 땅을 구입했다. 그러다 C씨가 숨을 거두면서 한모 씨가 대지를 상속받게 됐다. 또 1991년 A씨에게서 땅의 3분의 2 가량을 사들인 김모 씨도 소유권을 이전 등기했다. 이들이 사는 1, 2 건물에는 별도의 출입문과 화장실이 있었고, 각각 방 2~3개, 거실 1개 등이 구분돼 있었다. 그러던 중 서울시가 이들이 살고 있는 대지를 매입해 재개발하기로 하고 SH공사와 철거 용역을 맺었다. SH공사는 이주 대책을 공고하면서 “동일인이 건물 2동 이상을 소유하고 있는 경우에는 1동만이 이주 대책 대상 가옥에 해당돼 분양 아파트 입주권을 받게 된다”고 밝혔다. 이에 한씨와 김씨는 “주택 구조나 이용상으로 독립되어 있는 2개의 주택을 따로 소유하고 있지만, 2개의 주택이 1개의 등기부에 편재돼 있는 탓에 공유자로 등재돼 있을 뿐인데 1인만이 이주 대책 대상자라고 판단한 것은 위법하다”며 법원에 소송을 냈다.

1심 법원은 “피고가 공고에서 말하는 ‘건물 1동’이 구체적으로 무엇을 의미하는지에 관해 따로 기준을 마련해두고 있지 않았고, 거주자들이 별도의 출입구를 두고 독립적으로 생활해온 점이 인정된다는 점에서 1인에게만 분양권을 부여한 처분은 위법하다”고 판결했으며, 2심 법원도 원심 판결을 그대로 유지했다. ☞

<뉴시스 2007.09.09>