

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 | 하유정

현재 건축 중인 주상복합 건물, 주거용 건물로 볼 수 없다

납세 기준일 현재 건축 중인 주상복합 건물은 주거용 건축물로 볼 수 없는데도 종합 합산 과세 대상으로 보아 종합토지세 등을 중과세한 것은 잘못이라는 판결이 나왔다.

서울고법 특별2부는 최근 서초동 현대 슈퍼빌의 건축주인 군인공제회가 서울 서초 구청장을 상대로 낸 종합토지세 등 부과 처분 취소 청구 소송 항소심에서 1심을 취소하고 원고 승소 판결을 내렸다. 재판부는 판결문에서 “종합토지세는 매년 독립적으로 과세 기준일 현재의 토지 현황이나 이용 상황에 따라 종합 합산 대상·별도 합산 대상으로 구분해서 과세해야 된다”면서 “향후 이용 상황을 예측해 이를 결정해서는 안 된다”고 밝혔다. 재판부는 이어 “납세 기준일 현재 건축 중인 건축물은 비록 향후 사용 목적이 주거용이라고 하더라도 그 건축물이 완공돼 실제로 주거용으로 사용되기 전에는 아직 그 현황이 ‘주거용 건축물’ 이라고 볼 수 없다”면서 “그 부속 토지는 여전히 일반 건축물의 부속 토지에 불과해 별도 합산 과세 대상으로 봐야 한다”고 덧붙였다. 군인공제회는 지난 1999년 서울 서초동에 주상복합 건물 ‘현대 슈퍼빌’의 건축 허가를 받고 2003년 완공했다. 군인공제회는 서초 구청이 2000년과 2001년 주상복합 건물이 건축 중일 때를 기준으로 종합토지세, 지방교육세 등 12여억 원의 세금을 부과하자 소송을 냈다. <법률신문 2007.10.01>

건물 내부 경계벽 만들어 가구 수 증설... ‘대수선’ 아니다

건물 내부에 경계벽을 만들어 가구 수를 늘리는 행위는 구 건축법상의 ‘대수선’ 이 아니므로 이행 강제금을 부과해서는 안 된다는 판결이 나왔다.

서울행정법원 행정12부는 4일 “740여만 원의 이행 강제금을 취소해달라”며 유모 씨가 서울 중랑 구청장을 상대로 낸 이행 강제금 부과 처분 취소 청구 소송에서 원고 승소 판결을 내렸다. 재판부는 판결문에서 “구 건축법상 관할 관청의 허가를 받아야 하는 ‘경계벽의 수선 또는 변경’ 에 ‘경계벽의 증설’ 을 포함시킬 수 없다”면서 “기존의 칸막이 벽에 수선이나 변경을 가함이 없이 그에 잇대어 벽을 설치하는 방법으로 칸막이를 연장해 주택 내부를 구획하는 행위를 포함하는 것으로 해석하기 어렵다”고 밝혔다. 재판부는 이어 “건축법



을 개정하면서 경계벽의 증설 행위를 대수선의 범위에 명시적으로 포함시킨 것은 유 씨의 내부 공사 당시의 구 건축법상의 '수선 또는 변경'에 '증설'이 확실히 포함되지 않는다는 것을 뜻한다"면서 "아무리 구 건축법이 '증설' 행위를 규제하려는 의도하에 규정된 것으로 볼 여지가 있다는 사정만으로 유 씨의 공사를 구 건축법상의 '대수선'에 해당하는 것으로 볼 수 없다"고 덧붙였다. 재판부는 또 "구 건축법상 '경계벽'이란 문연상 가구 내지 세대를 구분하고 있는 경계벽을 뜻하는 것으로 보일 뿐 가구 내지 세대 내부의 칸막이 벽을 포함하는 것이라고 보기 어렵다"면서 "그와 같이 해석할 경우 시행령이 모법인 구 건축법의 위임 범위를 벗어나 대수선의 범위를 임의로 확장하는 것이 돼 허용할 수 없다"고 설명했다. <법률신문 2007.10.11>

잘못된 등기부등본 민고 땅 구입, 국가가 80% 책임

잘못 기재된 등기부등본 때문에 존재하지도 않는 땅을 샀다면 이를 방지한 국가와 지자체가 손해를 배상해야 한다는 판결이 나왔다. 서울중앙지법 민사39단독 임정택 판사는 김모(59·여) 씨가 "잘못된 부동산 등기부등본과 임야 대장 때문에 있지도 않은 땅을 사 피해를 봤다"며 국가와 강원도 횡성군을 상대로 낸 손해배상 청구 소송에서 "피고들은 3200만 원을 지급하라"며 원고 일부 승소 판결을 했다고 16일 밝혔다.

임 판사는 판결문에서 "국가는 실제 존재하지 않는 토지를 정확히 조사하지 않고 마치 존재하는 것처럼 임야 대장을 작성했고, 횡성군은 이 사건 토지가 실재하지 않는 것으로 조사했으면서도 임야 대장에 '등록 사항 정정 대상 토지'라고만 기재하고는 그대로 방치한 과실이 있다"고 밝혔다. 임 판사는 그러나 "김 씨는 임야 대장에 기재된 사항을 알았고, 그 경위를 문의해 해당 토지가 실재로 존재하지 않는다는 것을 사전에 알 수 있었는데도 이를 게을리했다"며 일부 피고들의 책임도 인정했다. 김 씨는 2003년 강원도 횡성군의 임야 1000여㎡를 4000만 원에 구입해 소유권 이전 등기까지 마쳤다. 그러나 해당 임야는 1925년에 이미 근처 땅과 통합된 뒤 다른 번지수로 등록됐고, 이에 횡성군은 1991년 "해당 임야가 존재하지 않아 말소해야 한다"며 임야 대장에 '등록 사항 정정 대상 토지'라고 기록해놓은 상태였다. 김 씨는 결국 '없는 땅'을 돈 주고 산 셈이 되자 소송을 냈다. <세계일보 2007.10.16> 