

## 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 | 김혜영

### 주상복합 아파트 '일조권 침해' 판결

법원이 17~20층 규모로 신축 중인 경기도 고양시 토당동 A주상복합 아파트에 대해 12층 이상 지을 수 없다는 판결을 내려 입주 예정자들의 피해가 불가피하게 됐다. 이 아파트 162가구에 대한 분양은 이미 완료된 상태다. S건설은 내년 1월 입주를 목표로 토당동에 17~20층짜리 2개 동으로 이뤄진 주상복합 아파트를 건설 중이었다. 그러나 인근 H아파트 주민들이 지난해 7월, 일조권 침해를 이유로 의정부지법 고양지원에 공사 중지 가처분 신청을 냈고, 법원은 "(2개 동 가운데) 20층짜리 건물의 12층을 초과하는 부분에 대해서는 건설해서는 안 된다"는 결정을 내렸다. 결국 항고·재항고를 거쳐 대법원은 최근 20층짜리 건물의 경우 "12층을 초과하는 부분에 대해서는 건설할 수 없다"는 가처분 결정을 확정하고, 건설사가 제기한 재항고를 기각했다. 이 때문에 13층 이상 분양 계약자 30가구를 포함해 모두 66가구가 입주할 예정인 20층짜리 건물은 12층까지만 골조 공사를 마친 채 6개월째 공사가 중단돼 있다. 나머지 17층짜리 건물은 이미 공사를 끝냈다.

이에 대해 S건설 관계자는 "아직까지 입주 예정자들에 대한 처리 방침이 결정되지 않아 할 말이 없다"며 "입주 예정자들과 논의해보겠다"고 말했다. H아파트 대책위원장 권삼순(43. 여) 씨는 "주민들의 일조권 피해를 인정한 법원의 당연한 결정"이라며 "다음 달 초 주민 의사를 무시한 채 부적절한 공사를 허가해준 시 공무원과 공사를 진행하고 있는 건설사를 검찰에 고발하겠다"고 말했다.

한편, 감사원은 지난 2월 12일 이 주상복합 아파트가 교통 영향 평가 조건을 준수하지 않았으며 설계 변경 및 공사 중지 명령을 내렸고, 이를 이행하지 않을 경우 건축 허가를 취소할 것을 고양시에 요구했다. 감사원은 또 담당 공무원 6명에 대한 징계를 요구했으나 고양시는 공무원 징계는 무리라며 재심을 청구한 상태다. <연합신문 2007-11-01>

### 32년 전 소유 4㎡ 땅 100배 이상 비싸게 팔아도 '알박기'로 볼 수 없어

30여 년 전부터 소유한 4㎡(1.2평)의 자투리 땅을 현 시세보다 100배 이상이나 비싼 3억 원에 팔았다 하더라도

라도 ‘알박기’로 볼 수 없다는 판결이 나왔다. 울산지법 형사항소부(재판장 김형천 부장판사)는 7일, 울산 시 남구 야음동 내 재개발 사업을 추진 중인 W사에 4㎡의 자투리 땅을 3억 원에 팔아 부당 이득 혐의로 기소된 A씨(61)에 대한 항소심 선고 공판에서 무죄를 선고한 원심을 인정해 항소를 기각했다.

재판부는 판결문에서 “이 땅은 피고인 A씨가 32년 전부터 소유한 것이어서 매매 차익을 얻기 위해 의도적으로 이 땅을 매수했다고 볼 수 없다”며 “또 매매 협의 과정에서 처음부터 매매 대금으로 4억 원 상당을 요구했고, 오히려 그 이후 협의 과정에서 매매 대금이 3억 원으로 감액된 점을 인정할 수 있다”고 설명했다.

재판부는 “W사가 이 사업 부지에 아파트 신축 사업을 하는 것은 오로지 개인의 이익을 위한 것으로 피고인이 자투리 땅을 팔아 얻은 이익이 시세에 비해 현저하게 많다 하더라도 그것만으로 사업 허가 시일이 촉박한 W사의 ‘급박한 곤궁 상태’를 이용해 ‘현저하게 부당한 이득’을 취득했다고 보기는 어렵다”고 덧붙였다. <문화일보 2007-11-08>

#### 토지 경매 땀 심어진 나무도 포함돼

새로 매입한 토지에 심어진 나무가 당초 경매 대상 목적물에서 제외됐더라도 사전에 법적 조치가 없었다면 임의로 처분해도 정당하다는 판결이 나왔다. 전주지법 민사1단독 김상연 판사는 13일 A씨(49)가 “본인 소유의 복숭아나무까지 허락 없이 팔았다”며 B씨(38)를 상대로 낸 손해 배상 청구 소송에서 ‘이유 없다’며 원고의 청구를 기각하고 패소 판결했다. A씨는 무주에 복숭아나무 115그루를 심어놓은 밭을 소유하고 있었지만 채무로 인해 밭이 법원 부동산 경매에 넘어가게 됐고, 결국 B씨의 부인이 2005년 6월 경매 절차를 통해 매수했다. 경매 절차 당시 매각 물건 명세서에는 복숭아나무가 경매 대상 목적물에서 제외됐었다.

B씨는 이어 이듬해 초순 C씨에게 해당 토지와 그곳에 심어진 복숭아나무 모두를 2500만 원에 매도했고, 매수자는 소유권 이전 등기를 마친 뒤 곧바로 복숭아나무를 베어냈다. 이 같은 사실을 알게 된 A씨는 “당초 경매 물건은 토지에 불과하므로 복숭아나무는 여전히 내 소유”라고 주장하며 “B씨가 자신의 소유인 것처럼 복숭아나무를 처분해 손해를 가하고 부당 이득을 취했으므로 나무 값 2300만 원을 달라”고 소송을 냈다.

재판부는 판결문에서 “경매 대상 토지에 있던 채무자 소유의 수목은 입목에 관한 법률에 따라 등기된 입목이나 명인 방법을 갖춘 수목을 제외하고는 토지의 일부로 간주돼 함께 경매되는 것”이라고 밝혔다. 또 “복숭아나무가 비록 매각 물건 명세서에서 제외됐더라도 수목의 소유권은 특별한 사정이 없는 한 경매 절차를 통해 토지 매수자에게 확정적으로 귀속됐다고 할 것”이라며 “따라서 원고의 소유임을 전제로 한 사건 청구는 이유 없다”고 덧붙였다. 김종춘 공보판사는 “토지가 경매로 넘어갔을 경우 지상에 있는 수목에 대한 소유권 등 권리를 인정받으려면 법원에 수거 청구를 해야 한다”고 설명했다. <국민일보 2007-11-14> ㉞