판례로 살펴보는 부동산 시장과 법률

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

에디터_ 김혜영

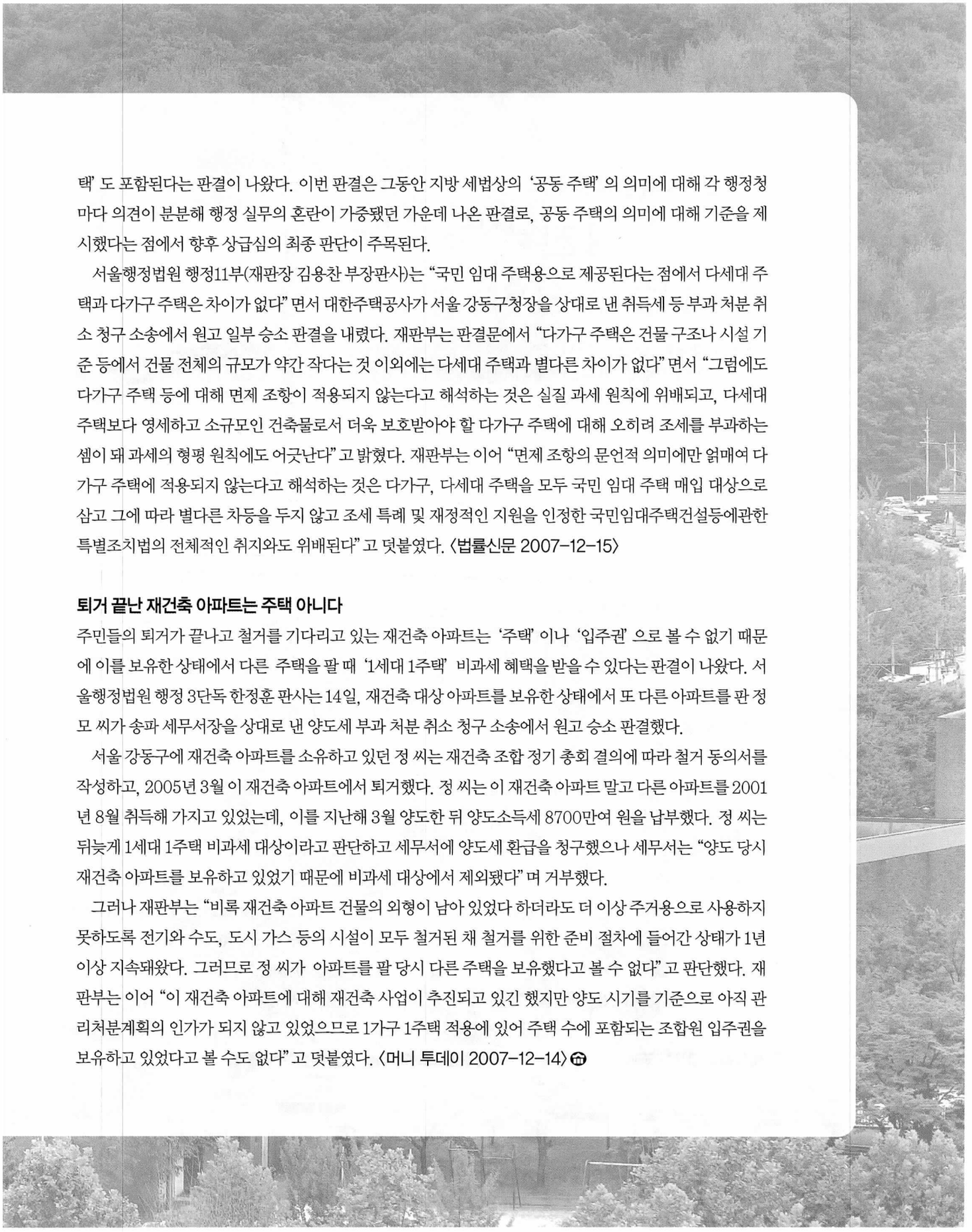
토지 매매 폭리 '악의' 없으면 '유효'

토지 거래에서 폭리가 있었다 해도 현저한 불균형이나 폭리 행위의 악의가 없었다면 매매 계약은 유효하다는 판결이 나왔다. 울산지법 제3민사부(재판장 하현국 부장판사)는 울산시 남구에서 재개발을 추진 중인 K사가 이모(68) 씨를 상대로 제기한 부당 이득금 청구 소송에서 원고 패소 판결을 내렸다고 17일 밝혔다. 재판부는 판결문에서 "거래 등 민법상 불공정한 법률 행위는 현저한 불균형이 발생해야 하고 아울러 폭리 행위의 악의가 있어야 한다"며 "원고가 지난해 8월 사업 부지의 대부분을 매입한 상태에서 이 사건 토지를 인접 토지보다 높은 가격에 매수한 사실이 인정되지만, 그것만으로 계약을 무효로 해야 할 정도로 현저한 불균형이나 폭리 행위의 악의가 있었다고 단정하기 어렵다"고 밝혔다. 원고는 지난해 8월, 이 사건 토지 324㎡를 이 씨로부터 30억 원에 매입, 같은 해 12월 소유권을 이전받았으나 뒤늦게 토지 매입가가 인근 지가의 2~3배가 넘어 무효라며 적정한 시가와의 차액인 14억여 원을 돌려달라는 소송을 제기했다.

〈2007-12-17 연합뉴스〉

취 · 등록세 면제 대상에 다가구 주택도 포함

지방 세법상 취 · 등록세 면제 대상인 국민 임대 주택용 '공동 주택'에는 다세대 주택뿐만 아니라 '다가구 주



택' 도 포함된다는 판결이 나왔다. 이번 판결은 그동안 지방 세법상의 '공동 주택' 의 의미에 대해 각 행정청마다 의견이 분분해 행정 실무의 혼란이 가중됐던 가운데 나온 판결로, 공동 주택의 의미에 대해 기준을 제시했다는 점에서 향후 상급심의 최종 판단이 주목된다.

서울행정법원 행정11부(재판장 김용찬 부장판사)는 "국민 임대 주택용으로 제공된다는 점에서 다세대 주택과 다가구 주택은 차이가 없다" 면서 대한주택공사가 서울 강동구청장을 상대로 낸 취득세 등 부과 처분 취소 청구 소송에서 원고 일부 승소 판결을 내렸다. 재판부는 판결문에서 "다가구 주택은 건물 구조나 시설 기준 등에서 건물 전체의 규모가 약간 작다는 것 이외에는 다세대 주택과 별다른 차이가 없다" 면서 "그럼에도 다가구 주택 등에 대해 면제 조항이 적용되지 않는다고 해석하는 것은 실질 과세 원칙에 위배되고, 다세대 주택보다 영세하고 소규모인 건축물로서 더욱 보호받아야 할 다가구 주택에 대해 오히려 조세를 부과하는 셈이 돼 과세의 형평 원칙에도 어긋난다" 고 밝혔다. 재판부는 이어 "면제 조항의 문언적 의미에만 얽매여 다가구 주택에 적용되지 않는다고 해석하는 것은 다가구, 다세대 주택을 모두 국민 임대 주택 매입 대상으로 삼고 그에 따라 별다른 차등을 두지 않고 조세 특례 및 재정적인 지원을 인정한 국민임대주택건설등에관한 특별조치법의 전체적인 취지와도 위배된다" 고 덧붙였다. 〈법률신문 2007-12-15〉

퇴거 끝난 재건축 아파트는 주택 아니다

주민들의 퇴거가 끝나고 철거를 기다리고 있는 재건축 아파트는 '주택' 이나 '입주권' 으로 볼 수 없기 때문에 이를 보유한 상태에서 다른 주택을 팔 때 '1세대 1주택' 비과세 혜택을 받을 수 있다는 판결이 나왔다. 서울행정법원 행정 3단독 한정훈 판사는 14일, 재건축 대상 아파트를 보유한 상태에서 또 다른 아파트를 판 정모 씨가 송파 세무서장을 상대로 낸 양도세 부과 처분 취소 청구 소송에서 원고 승소 판결했다.

서울 강동구에 재건축 아파트를 소유하고 있던 정 씨는 재건축 조합 정기 총회 결의에 따라 철거 동의서를 작성하고, 2005년 3월 이 재건축 아파트에서 퇴거했다. 정 씨는 이 재건축 아파트 말고 다른 아파트를 2001년 8월 취득해 가지고 있었는데, 이를 지난해 3월 양도한 뒤 양도소득세 8700만여 원을 납부했다. 정 씨는 뒤늦게 1세대 1주택 비과세 대상이라고 판단하고 세무서에 양도세 환급을 청구했으나 세무서는 "양도 당시 재건축 아파트를 보유하고 있었기 때문에 비과세 대상에서 제외됐다" 며 거부했다.

그러나 재판부는 "비록 재건축 아파트 건물의 외형이 남아 있었다 하더라도 더 이상 주거용으로 사용하지 못하도록 전기와 수도, 도시 가스 등의 시설이 모두 철거된 채 철거를 위한 준비 절차에 들어간 상태가 1년 이상 지속돼왔다. 그러므로 정 씨가 아파트를 팔 당시 다른 주택을 보유했다고 볼 수 없다" 고 판단했다. 재판부는 이어 "이 재건축 아파트에 대해 재건축 사업이 추진되고 있긴 했지만 양도 시기를 기준으로 아직 관리처분계획의 인가가 되지 않고 있었으므로 1가구 1주택 적용에 있어 주택 수에 포함되는 조합원 입주권을 보유하고 있었다고 볼 수도 없다" 고 덧붙였다. 〈머니 투데이 2007-12-14〉