



판례로 살펴보는 부동산 법률

조합 설립 동의서에 '비용 부담' 명시해야

최근 주요 판례를 통해 부동산 및 건설 시장에서 반드시 숙지해야 할 점들에 대해 알아보자. (대법원 전원합의체 2018. 11. 13. 선고 2018도10011 판결)

지자체에 위임한 토지 관리 권한에 이용 권한은 포함 안 돼
 국가가 지자체에 위임한 토지 관리 권한에 이용 권한은 포함돼 있지 않다는 판결이 나왔다. 서울행정법원 행정5부(재판장 김의환 부장판사)는 관리하던 국유지에 공용 주차장을 만든 용인시가 토지 관리 권한을 넘겨받은 한국자산관리공사를 상대로 낸 변상금 부과 처분 취소 청구 소송에서 원고 패소 판결을 내렸다. '국유집중재산의 위탁에 관한 규칙' 제7조에는 한국자산관리공사 또는 한국토지공사에 국유집중재산의 관리·처분 업무를 위탁함에 있어 수탁 기관이 총괄청의 승인을 얻어 위탁 재산을 사용·수익할 수 있도록 규정하고 있다.

재판부는 판결문에서 "규칙에 따르면, 수탁 기관은 총괄청의 승인 없이 위탁 재산을 직접 사용·수익할 수 없다"며 "비록 이 규칙이 피고 또는 한국토지공사에 위탁한 국유집중재산에 해당한다고 해도 피고 등이 아닌 자가 국유집중재산의 관리·처분에 관한 권한을 총괄청으로부터 위탁받은 경우에도 관리 권한에서 당연히 사용·수익 권한이 도출되지 않는다"는 법리가 적용되는 것은 마찬가지다"라고 밝혔다. 이어 "이 사건에서 원고는 토지에 주차장 시설 공사를 완료해 공용 공간으로 제공한 사실이 인정된다"며 "비록 원고가 주차장 시설로부터 수익을 얻고 있지 않았더라도 원고

가 이를 점유·사용하고 있다고 봄이 상당하다"고 설명했다. 용인시는 재무부로부터 국유집중재산인 토지에 대해 관리·처분에 대한 사무를 위임받았다. 1986년경부터 오랜 기간 빈터로 방치된 토지에 쓰레기가 쌓이거나 주차 공간으로 이용되자 용인시 산하의 기흥읍은 2002년 민원을 받아들여 빈터에 주차 공간을 만들고 공용 주차장으로 이용해왔다. 그러나 2005년 토지 관리 기관이 한국자산관리공사로 넘어가면서 승인 없이 국유 재산을 이용했다는 이유로 용인시에 변상금을 부과했고, 용인시는 이에 불복해 소송을 냈다. 2008-10-11 법률신문

산업 단지 내 신축 건물 취득세 부과 부담
 산업용 건축물을 짓기 위해 지정 산업 단지 내의 토지를 매수하면서 기존 건축물을 일정 기간 내 철거한다는 조건을 위배했다라도 법률이 정한 기간을 경과하지 않았다면 취·등록세 부과 대상에서 제외된다는 법원의 판결이 나왔다. 울산지법 행정부(부장판사 이수철)는 울주군 온산읍 산업 단지 내 공장 부지 1만 7327㎡를 취득한 H사가 취·등록세 등 지방세 1억 5800여 만 원을 부과받자, 면세된 취득세 등을 부과한 것은 위법이라고 주장하며 울주군을 상대로 낸 '취·등록세 등 부과 처분 취소' 소송에서 원

고 승소 판결했다.

재판부는 “지정된 산업 단지 안에서 산업용 건축물 등을 신축하고자 취득하는 부동산에 대해서는 취득세와 등록세를 면제하되, 취득일로부터 3년 내에 정당한 사유 없이 산업용 건축물 등의 용도에 직접 사용하지 않는 경우 또는 사용일로부터 2년 이상 산업용 건축물 등의 용도로 직접 사용하지 않고 매각하는 경우 해당 부분에 대해 면제된 취·등록세를 추징한다”고 설명했다. “그러나 원고가 기존 지상 건축물이 있는 토지를 승계 취득했다는 사실만 갖고 산업용 건축물을 신축하기 위해 취득한 건축물이 아니라고 판단해 토지 취득일로부터 4개월이 채 경과되지 않은 토지에 대해 세금을 추징하는 것은 법을 자의적으로 축소 해석한 것이기 때문에 위법하다”고 판시했다.

H사는 2006년 11월, 산업용 건축물 신축을 위해 울주군 온산읍 원산리 산업 단지 일대 공장 용지 약 1만 7327㎡를 취득하면서 토지 내 건축물 3개동을 1개월 내 철거한다는 조건을 내걸었으나 이듬해 3월까지 2개동만 철거하자 울주군이 취·등록세 등 지방세를 부과해 취득세 등 부과 처분 취소소송을 냈다. 2008-10-12 뉴시스

재개발 이주비 지급 기준은 사업 인가 고시일

은평 뉴타운 개발 사업과 관련해 서울시가 정한 이주 대책 기준일이 위법하다는 법원의 판결이 나왔다.

이주 대책 기준일은 공익 사업을 위해 정부가 토지를 취득·보상할 때 이주 대책 및 보상 대상자를 선정하는 기준 날짜를 뜻하며, 도시 재개발 사업 지역 내에서 기준일 이전부터 주택 등을 소유해왔던 주민은 아파트 입주권 등의 보상을 받을 수 있다.

서울고법 행정7부(부장 이성보)는 김모 씨가 은평 뉴타운의 이주 대책 부적격 대상 결정을 취소해달라며 SH공사를 상대로 낸 소송에서 원고 승소 판결했다. 서울시는 지난 2002년 10월, 은평 뉴타운 추진 계획을 발표하면서 이주 대책 기준일을 2002년 11월 20일로 공고했다. 사업 계획안은 2004년 1월 15일 공고됐으며, 그 다음 달인 2월 25일에 도시개발구역 지정 고시가 이뤄졌다.

김 씨는 2003년 5월, 은평 뉴타운 지구에 주택을 사들여 거주하다가 SH공사의 보상 협의에 응해 2005년 1월 자진 이주했지만, 2002년 11월 20일을 기준으로 했을 때는 남편 명의로 된 집까지 1가구 2주택이었기 때문에 이주 대책 대상자 부적격 통보를 받았다. 이에 김 씨는 소송을 냈다가 1심에서 패소하자 항소했으며, 항소심 재판부는 1심과 다른 판결을 내렸다.

항소심 재판부는 “이주 대책 기준일은 ‘관계 법령에 의한 고시 등이 있는 날’ 이어야 하고, 은평 뉴타운의 경우 공람 공고일인 2004년 1월 15일이나 도시개발구역 지정 고시가 있었던 2004년 2월 25일이 이에 해당한다”고 전제했다. 이어 “관계 법령 어디에도 공람 공고일이나 도시개발구역 지정 고시일 이전에 이주 대책 기준일만 별도로 공고·고시할 수 있다는 규정이 없으므로 은평 뉴타운의 이주 대책 기준일은 위법하다”며 김 씨에 대한 이주 대책 대상자 부적격 처분을 취소하라고 판결했다.

한편, 서울시는 ‘투기 세력을 막는다’는 이유로 다른 뉴타운에서도 유사한 방식으로 이주 대책 기준일을 설정해온 것으로 알려져 판결이 대법원에서 확정될 경우 위법한 이주 대책 기준일로 인해 이주 대책 대상에서 제외된 주민들의 소송이 줄어 이를 것으로 전망된다. 2008-10-15 서울경제

아파트 다락방의 가치는 일반 층의 40%

아파트 최고층에 딸린 다락방의 분양가는 일반 층의 40%로 정하는 것이 타당하다는 법원의 판결이 나왔다. 서울고법 민사합의14부(재판장 이광범 부장판사)는 이모 씨 등 38명이 A주택 조합을 상대로 낸 ‘채무부존재 확인’ 소송에서 원고 일부 승소 판결했다.

A주택 조합이 추진한 재건축아파트는 각동 최상층에 높이 0.75~1.55m의 다락방이 설치됐고, 조합은 아파트 준공을 앞둔 2006년 6월 초 각 층을 1~10등급으로 분류해 다락방이 딸린 꼭대기 층을 배정받은 세대는 1800만 원의 추가 부담금을 내야 한다고 안내했다. 추첨을 통해 최고층에 당첨된 이 씨 등은 1800만 원의 추가 부담금을 내고 우선 입주한 뒤 “다락방에 대해 추가 비용을 내기로 약정하거나 합의한 적이 없다”며 소송을 냈다.

1심은 “이 씨 등이 다락방에 대해 1800만 원씩을 내야 한다고 통지받고 따로 이의를 제기하지 않은 상태에서 추첨에 참여했다”며 패소 판결했다.

그러나 항소심 재판부는 “1등급 층의 분양 가격이 1㎡당 190만 원 인데 다락방에 대해서는 같은 면적에 201만 원꼴로 추가 부담금을 책정했다”며 “다락방이 공용 부분이라는 점과 높이가 일반 층보다 현저히 낮고 다른 층보다 단열 효과가 낮은 불이익 등이 있다”고 밝혔다. 또 “다락방의 가치는 일반 주거 층의 40%에 해당하는 것으로 봐야 한다”며 조합 측이 이미 납부한 1800만 원 가운데 800여 만 원을 돌려줄 것을 주문했다. 2008-10-20 파이

널 뉴스

비용 부담 누락된 조합 설립 동의서는 무효

재개발 조합을 설립하기 위해 지주들로부터 조합 설립 동의서를 받는 과정에서 조합원들의 비용 부담 사항을 누락시킨 조합 설립은 무효라는 판결이 나왔다. 따라서 이 판결이 다른 재개발 조합에 영향을 미칠지의 여부를 두고 관심이 집중되고 있다.

부산지법 제6민사부는 사하구 감천2구역 재개발 조합을 상대로 지역 주민 62명이 낸 ‘조합 설립 인가 처분 무효 확인’ 소송에서 원고 승소 판결을 내렸다. 재판부는 판결문에서 “비용 부담에 관한 사항은 재개발 사업에 참가할지 여부를 결정하는 중요한 기준이다. 따라서 비용 부담 사항을 알지 못한 채 조합 설립에 동의했다가 재개발 비용을 감당하지 못하고 터전을 잃는 조합원들이 속출하는 현실에 비춰볼 때 비용 부담액이 누락된 조합 설립 동의는 무효”라고 판시했다. 이에 대해 조합 측은 “비용 부담에 대한 동의서의 내용이 문제가 된다면 전국의 모든 재개발 조합의 설립이 무효가 될 것”이라며 항소할 방침을 밝혔다. 실제로 비용 산정이 쉬운 재건축과 달리 재개발 조합의 경우는 비용 부담 사항을 누락시키고 동의서를 받은 사례가 많아, 이번 판례가 적용될 경우 다른 재개발 조합들도 소송을 피하기 어려울 것으로 보여 큰 파장이 예상된다. 2008-10-22 노컷뉴스