

판례로 살펴보는 부동산 법률

# 재산세 부과 시 인근 주택의 재산세액 감안해야

최근 주요 판례를 통해 부동산 및 건설 시장에서 반드시 숙지해야 할 점들에 대해 알아보자. 에디터 김혜영 사진 최지영



기존 입주자, '떨이 분양'으로 손해 봤어도 잔금 납부해야  
건설 업체가 미분양 아파트를 헐값에 판매하자 재산 손실을 봤다며 잔금을 납부하지 않은 기존 입주자에게 법원이 잔금을 내야 한다고 판결했다. 부산지법 제1민사부(재판장 고규정 부장판사)는 K건설이 허 씨를 상대로 제기한 아파트 분양 잔금 청구 소송 항소심에서 허 씨의 항소를 기각하고, K건설에 승소 판결을 내렸다. 재판부는 판결문에서 "K건설이 미분양 아파트의 분양대금을 낮춰서 광고하는 바람에 부동산의 재산적 가치가 하락한 것이 사실이라 하더라도 그런 사정만으로는 허 씨가 잔금 지급을 거절할 수 없다"고 판시했다. 허 씨는 2003년 3월, K건설이 부산 남구에 짓는 아파트를 1억 7000여 만 원에 분양받은 뒤 2006년 6월, 잔금 2172만 원이 남은 상태에서 건설사에 각서를 써주고 미리 아파트 소유권이전 등기를 마쳤다. 이후 허 씨는 잔금 가운데 460여 만 원을 K건설에 지급했으나 건설사 측이 미분양된 아파트

를 처분하기 위해 분양금을 대폭 낮춰 분양에 나서자 "기존 분양자들이 손해를 보게 됐다"며 잔금 1700여 만 원을 지급하지 않고 버티다 K건설로부터 소송을 당했다. 연합뉴스 2008-09-06

## 인근 유사 주택과 차이 많은 재산세 부과는 위법

주택 공시 가격이 유사한 인근 주택과 현저한 차이가 나는 구청의 재산세 부과는 위법하다는 판결이 나왔다. 대구지법 행정부(재판장 김찬돈 부장판사)는 이모 씨가 재산세 등의 부과 처분이 위법하다며 대구 수성구청장을 상대로 제기한 소송에서 처분을 취소하라며 원고 승소 판결을 내렸다. 지난해 7월, 황금동 캐슬골드파크 아파트에서는 이 씨는 수성구청으로부터 1기분 재산세 42만 원과 공동시설세·도시계획세·지방교육세 등 69만여 원을 부과받았다. 구청은 이 씨 아파트의 직전 연도(2006년) 재산세 액을 82만 원으로 산출하고 수성구 주택 가격 평균 증감률 1%를 감안해

2007년 전체 재산세를 84만 원으로 결정해 납부 세액을 통보했다.

그러나 이 씨는 주택의 신축으로 직전 연도 재산세액이 없는 경우, 주택 공시가격이 유사한 '인근주택' 소유자의 직전 연도 재산세액을 감안하도록 지방세법이 규정하고 있음에도 구청이 이런 절차를 거치지 않았다며 소송을 냈다.

재판부는 판결문에서 "구청이 인근 주택의 재산세액을 감안하지 않고 산정했으므로 부과 처분은 위법하다"며 원고의 손을 들어줬다. 재판부는 공시가격이 4억 4000만 원인 이 씨의 집과 가격이 비슷하고 거리가 면적 등에서 가장 부합하는 인근 주택을 황금동 태왕아너스 아파트로 판단했다. 그곳의 직전 연도 재산세액은 47만 원에 불과해 이 씨 집의 2006년 재산세액은 76%나 높게 산출돼 있다는 것이다. 재판부는 "인근 주택의 재산세 상당액을 어느 정도 감안할지는 구청의 재량이다. 법원으로서도 정당한 세액을 산출할 수 없어 원고가 받은 부과 처분 전부를 취소해야 한다"고 밝혔다. 2008-09-06 매일신문

#### 폭리 악의 없다면 시가보다 높은 매매 정당하다

울산지법 제4민사부(재판장 한영표 부장판사)는 도시 개발 사업자 A사가 시가보다 높은 가격으로 아파트를 판 B 씨를 상대로 제기한 부당 이득금 반환 청구 소송에서 원고 패소 판결을 내렸다.

재판부는 판결문에서 "피고는 26년 동안 이 아파트에 거주했고 원고는 같은 아파트의 다른 소유자에게도 적게는 8000만 원, 많게는 1억 4000만 원에 매수한 것과 비교하면 피고가 지나치게 폭리를 취했다고 보기 어렵다"며 "아울러 원고가 사업 부지 소유권을 확보하는 과정에서 높은 금액의 매매 대금을 요구받을 수 있음을 예견할 수 있었다"고 말했다. 또 "이익 창출에 큰 지장이 없다는 판단하에 매매 계약을 체결한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 원고가 궁박한 상태에 있었고 피고가 이를 이용해 폭리 행위의 악의가 있었다고 인정하기 어렵다"는 견해를 밝혔다.

A사는 지난해 2월, 울산 중구 지역에서 도시 개발 사업을 진행하면서 해당 사업 지역의 한 아파트 거주자 B 씨와 2억 원에 매매 계약해 아파트를 매수하기로 했지만, B 씨가 A사의 궁박한 상태를 이용해 아파트 매매 대금의 증액을 요구해 계약한 것이라며 이익금 반환 소송을 제기했다. 2008-09-09

연합뉴스

#### 건축 허가 후 공사 중지 명령하면 지자체가 손해 배상

허가 기준을 제대로 확인하지 않고 건축 허가를 내준 뒤 뒤늦게 공사 중지 명령을 내렸다면 지자체가 손해를 배상해야 한다는 판결이 나왔다. 수원지법 민사10부(재판장 한규현 부장판사)는 이모 씨가 '면밀한 검토 후 건축 허가를 내준 뒤 공사 중지 명령을 내린 것은 부당하다'며 수원시와 건축

사 A 씨를 상대로 제기한 손해 배상 청구 소송에서 피고들은 연대해 1억 8464만 원을 지급하라고 일부 승소 판결했다.

재판부는 판결문에서 "건축사는 설계를 위한한 잘못이 있고, 공무원 역시 이 같은 잘못을 발견하지 못하고 허가를 내준 뒤 이에 반하는 공사 중지 명령을 내려 원고의 신뢰를 침해했다"며 "피고들은 공동으로 불법 행위자로서 손해 배상할 책임이 있다"고 판시했다. 또 "건축 허가 전 현장 조사, 확인 업무를 건축사가 대행했기 때문에 면책 사유에 해당된다"는 수원시의 주장에 대해 "건축 설계 기준은 시가 토지이용계획서를 열람하면 쉽게 알 수 있는 것으로 최종 확인 의무는 시에 있다"고 못박았다. 재판부는 "원고 역시 건축주로서 관계 법령 저촉 여부를 확인할 의무가 있다"며 피고들의 손해 배상액을 건물 철거비 2억 3000만 원의 80%로 제한했다.

원고 이 씨는 지난 2005년 8월, 수원시 권선구에 3층 건물을 짓기로 하고 건축사 A 씨에게 건축 허가 대행과 설계를 의뢰해 권선구청장으로부터 건축 허가를 받은 뒤 20일 후 콘크리트 타설 공사를 마친 상태에서 공사 중지 및 시정 통보를 받았다. 시정 통보 기준에 따라 이 씨의 건물은 490㎡에서 147㎡가 줄었고, 특히 1층은 절반 이상이 철거됐다.

이에 원고는 건축사가 건축 허가 유무를 면밀히 검토하지 않고 허가를 신청했고 권선구청장도 이를 간과하고 허가를 내줘 공사비를 날리게 됐다며 2006년 6월, 시와 건축사를 상대로 7억 7000만 원을 배상하라며 소송을 냈다. 2008-09-16 법률신문

#### 독립 주거 주택 연면적, 합산하지 않고 별도로 계산해야

같은 대문을 사용하는 한 주택이더라도 독립적으로 주거가 가능하다면 연면적 계산을 별도로 해야 한다는 판결이 나왔다. 한 기구가 독립해 살 수 있게 구획된 부분을 각각의 건물로 보도록 한 지방세법에 따라 과세 처분을 해야 한다는 법원의 판단에 따른 결과다.

A 씨는 남편이 사망한 후 서울시 강남구에 위치한 지하 1층, 지상 3층의 주택을 상속받아 일반 세율에 맞춰 취득세 등을 강남구에 납부했다. 그러나 강남구는 이 주택의 전체 면적이 약 440㎡로 지방세법이 정한 고급 주택에 해당한다며 중과세율을 적용, 취득세와 농어촌특별세 1억 6000여 만 원을 부과했다.

이에 A 씨는 "1층과 2·3층이 독립성을 갖추고 있으므로 연면적을 합산하지 않고 따로 계산해야 한다"며 소송을 제기했고, 법원은 이를 받아들였다. 서울행정법원 행정2부(한승 부장판사)는 "비록 각 층이 같은 대문을 사용하더라도 현관문과 방, 화장실, 주방 등이 별도로 설치돼 있고, 몇 년 전까지 1층에 다른 세대가 별도 거주했던 점 등을 고려할 때 구조나 기능상 독립돼 있는 것으로 봐야 한다"며 "과세 처분을 취소하라"고 판결했다.

2008-09-18 아시아경제