

판례로 살펴보는 부동산 법률

경매절차 하자로 인한 손해 국가가 배상

최근 주요 판례를 통해 부동산 및 건설 시장에서 반드시 숙
지해야 할 점들에 대해 알아보자. 에디터 김혜영



이자 연체 시 임대 주택 명도 약정은 무효

대부 업자에게 빌린 돈의 이자를 연체했을 경우 임대 주택을 업자에게 넘
기도록 약정한 것은 무효라는 판결이 나왔다. 서울남부지법 민사4단독 김
현보 판사는 “이자를 연체했으니 약정대로 아파트를 명도하라”며 대부 업
자 최모 씨가 이모 씨를 상대로 낸 건물 명도 청구 소송에서 원고 청구를 기
각했다. 재판부는 판결문에서 “약정대로라면 이 씨는 임차권 존속 여부를
떠나 아파트 사용권을 빼앗기게 되는 반면, 최 씨는 아파트를 넘겨 받아도
계약이 끝난 게 아니어서 바로 임대인에게 보증금을 달라고 할 수 없고 단
지 미리 임대차 목적물을 확보하는 데 불과하다”고 밝혔다.

재판부는 “피고의 불이익은 심대한 반면 원고의 이익은 크지 않고, 원고가
다른 방법으로도 권리를 행사할 수 있다는 점을 고려하면 이 약정은 주택
임대차의 보호를 통한 주거 생활의 안정이라는 건전한 사회 질서에 위반돼
무효라고 판단된다”고 판결했다. 이 씨는 작년 2월 최 씨에게 5000만 원
을 빌리면서 전세 보증금 1억 2000만 원의 반환 채권과 임차권을 최 씨에
게 양도하고 이자를 4번 이상 연체하면 아파트를 넘기기로 약정했는데 이
후 이자 지급을 연체해 소송을 당했다. 2008-08-07 연합뉴스

등록세 중과 지역 잘못 안내하면 법무사가 배상 책임

법무사법이 정한 법무사의 업무는 아니지만 등기 업무에 부수되는 업무라
면 법무사에게 배상 책임이 있다는 법원의 판결이 나왔다. 이번 판결은 법

무사가 관행상 처리하고 있는 등록세 납부 안내에 따른 손해에 법무사의
배상 책임을 인정한 첫 판결로 업계에 적잖은 파장을 가져올 듯하다. 서울
중앙지법 민사15부(재판장 김용빈 부장판사)는 최근 테마 파크를 운영하
는 M사가 “법무사가 법인 이전 등기의 등록세 중과 지역을 잘못 안내해 3
억 9700여만 원의 중과세를 납부하는 손해를 입었다”며 법무사 K씨 등을
상대로 낸 손해 배상 청구 소송에서 “K 법무사 등은 M사에 1억 5900여만
원을 지급하라”며 원고 일부 승소 판결했다. 재판부는 판결문에서 “전문
가의 법리 상 전문가는 고객을 보호할 신의칙상 부수 의무를 부담한다”면
서 “법무사가 위임받은 본점 이전 등기 업무를 처리함에 있어 원고의 이익
을 도모하고 손해를 방지하기 위한 조치로 이전 예정지가 등록세 중과 지
역인지의 여부를 파악해 이에 관한 정보를 원고에게 제공할 의무가 있다”
고 설명했다. K 법무사 등은 “M사 측이 스스로 비중과 지역임을 시흥시에
확인했기 때문에 별도로 검토할 필요가 없었다”고 주장했지만, 재판부는
“중과 지역임을 알았다면 그곳으로 본점을 옮기지 않았을 것으로 보인다”
며 인정하지 않았다. 재판부는 다만 등록세 중과 여부 확인 등이 법무사의
고유한 업무 범위에 포함되지 않는 점 등을 이유로 법무사의 배상 책임을
40%로 제한했다. 테마 파크 운영을 주로 하는 M사는 2006년 말 부산에
있던 본사를 경기도 시흥시로 이전하면서 이전지가 지방세법상 등록세 중
과 지역임을 파악하지 못해 중과세 3억 9700여만 원의 부과 처분을 받아
법무사를 상대로 손해 배상 청구 소송을 냈다. 2008-08-14 인터넷 법률신문

법인 요건 맞추려 명의 빌리는 건 합법

명의 신탁을 통해 법인을 설립해 토지 거래 과세 비율이 낮은 법인세 적용을 받은 것은 조세 회피 목적이라며 증여세를 부과한 세무 당국의 처분이 잘못됐다는 법원의 판결이 나왔다. 서울행정법원 행정2부(재판장 한승부장판사)는 A영농조합법인 명의 신탁주주 이모 씨 등 4명이 서울 동작세무서 등 관할 세무서 4곳을 상대로 “모두 72억여 원의 증여세 부과 처분을 취소하라”며 낸 소송에서 원고 승소 판결했다.

박모 씨는 2002년 A영농조합법인을 설립하는 과정에서 구 농업·농촌 기본법이 법인 설립을 위한 조합원을 5명 이상으로 규정, 이 씨 등 4명의 명의를 빌려 설립 요건을 갖췄다. 박 씨는 A법인 지분 중 49%는 본인이, 51%는 이 씨 등 4명에게 명의 신탁하는 방법으로 210억 원을 출자해 세무 당국에 주식 변동 상황 명세서를 제출했다. 그러나 세무 당국은 지난해 2월 A법인에 대한 세무 조사를 벌여 “박 씨가 조세 회피 목적으로 명의 신탁을 통해 법인을 설립했다”며 이 씨 등 4명에게 모두 72억여 원의 증여세를 부과했다. 세무 당국은 박 씨가 법인을 설립해 토지를 취득할 경우 양도소득세법상 과세 비율 36%가 아닌 법인 세율 27%를 적용받는 점을 악용해 양도세와 취득세 등 9억여 원을 포탈한 만큼 명의 신탁 지분을 증여 재산으로 판단한 것이다. 그러자 이 씨 등은 “박 씨가 명의 신탁을 통해 취득한 지분을 처분하지 않은 데다 납세 의무를 성실히 지켰는데도 명의 신탁자에게 증여세를 부과한 것은 위법”이라고 주장했다. 재판부는 판결문에서 “박 씨가 법인 설립 때 원고들 명의로 출자한 것은 구 법이 요구하는 조합원 수를 충족하기 위한 것으로 판단된다”며 “박 씨가 법인 설립 후 현재까지 조세를 체납하거나 배당을 실시한 적이 없고 원고들 명의로 취득한 지분을 양도한 바도 없는 점 등으로 미뤄 조세 회피 목적이 없었다고 보이므로 증여세 부과를 취소하라”고 판시했다. 2008-08-17 파이낸셜 뉴스

경매 절차 하자로 인한 손해, 국가가 배상해야

경매 절차상 하자로 경매 참가자가 손해를 입었다면 이를 국가가 배상해야 한다는 대법원의 판결이 나왔다. 대법원 2부(주심 김능환 대법관)는 유모 씨가 국가를 상대로 낸 손해 배상 청구 소송 상고심에서 원고 패소 판결한 원심을 깨고 사건을 서울고법으로 돌려보냈다. 수원지법은 1998년 8월, 경기도 화성군 소재 임야에 대한 부동산 경매 진행 중 낙찰 기일 등이 기입된 관련 우편물을 발송하면서 제3순위 근저당권자인 윤모 씨의 주소를 잘못 기재해 결국 윤 씨가 모르는 상태에서 경매가 진행돼 최종적으로 유 씨에게 낙찰됐다. 이에 윤 씨는 이의 신청서를 제출했다 기각되자 다시 항고했고, 수원지법 민사부는 “경매 기일 통지가 적법하게 이뤄지지 않은 것은 낙찰 불허가 사유에 해당한다”며 이의 신청 기각 결정을 취소했다.

그러자 이번에는 6억 3070만 원에 해당 임야를 낙찰받아 대금을 납부하고 소유권 이전 등기까지 마친 유 씨가 재항고했지만 법원은 낙찰 불허가 결정을 확정하고 유 씨 명의의 소유권 이전 등기를 말소시켰으며, 유 씨에게 이자를 포함한 낙찰대금을 돌려줬다. 이에 유 씨는 경매 법원의 과실로 낙찰 허가가 취소·확정된 것이므로 국가가 1억 4447만 원의 손해를 배상해야 한다고 소송을 냈다.

1심은 적법한 통지를 하지 않은 책임을 물어 “국가가 원고에게 낙찰 대금에 대한 이자와 등록세 등을 지급해야 한다”고 판결했지만, 2심은 “경매 담당 법관이 부당한 목적을 갖고 있었다거나 직무 수행상 준수해야 하는 기준을 위반하지 않았다”며 유 씨의 주장을 받아들이지 않았다.

대법원 재판부는 “경매 법원이 경매 절차 진행 과정에서 직무상 의무를 위반해 원고가 손해를 입었고, 그가 스스로 이를 시정하거나 발생을 막을 것을 기대할 수 없다는 점 등을 고려하면 국가가 상당한 인과 관계가 있는 범위에서 손해를 배상할 책임이 있다”고 판시했다.

재판부는 또 “다른 견해로 국가의 손해 배상 책임을 부정할 원심 판결은 경매 법원의 절차상 과실로 인한 국가 배상 책임 인정 여부에 관한 법리를 오해한 것”이라며 “원고가 불복하고 있는 낙찰 대금에 대한 이자와 등록세, 교육세에 관한 패소 부분을 파기한다”고 설명했다. 2008-08-18 아시아 투데이

재건축지구 내 공동 소유 주택 개별 소유권 인정

단독 주택일지라도 가구별로 출입문, 화장실, 부엌 등이 설치돼 독자적인 생활이 가능하고 각종 세금도 따로 부과되고 있다면 가구별 소유자를 재건축법상 단독 조합원으로 봐야 한다는 판결이 나왔다. 이에 따라 재건축을 둘러싼 민원이 줄어들어 사업 자체는 탄력을 받겠지만 조합원 수가 늘어날 경우 사업성은 오히려 떨어질 것으로 전망된다.

서울행정법원 행정14부(부장 성지용)는 김모 씨 등 10명이 “단독 주택의 지분을 공유하고 있는 가구별 소유자들에게 단독 조합원 권리를 달라”며 면목2구역 주택건축정비사업조합을 상대로 낸 조합원 지위 확인 소송에서 원고 승소 판결했다. 이번 판결은 하나의 주택에 대해서도 가구 수에 따라 가구별 각각 1인을 분양 대상으로 한다는 재개발 사업 적용 규정을 재건축 사업 부분에까지 확대시킨 첫 판결로 향후 유사 소송에 영향을 미칠 전망이다.

재판부는 “도시및주거환경정비법(도정법)에 따라 주택 공유자 중 대표자 1인만이 조합원이 될 수 있지만, 단독 주택으로 허가를 받았어도 실질적으로는 구조 및 이용 실태가 가구별로 구분돼 있어 사실상 다가구 주택의 공유자를 포함한다고 볼 수 있다”며 판결 이유를 밝혔다. 이어 “공유자에 대한 소유권 문제로 2005년 ‘공유자에 대한 개별 소유권을 인정한다’는 부칙이 제정됐지만 법령 미비로 재개발 부분에만 한정됐다”며 “해당 부칙을 재건축 사업에도 유추 적용할 수 있다”고 덧붙였다. 또한 재판부는 “재건축 사업과 재개발 사업의 목적 및 다가구 주택 소유자 간의 형평성 등에 비춰볼 때 공유자에 대한 취급이 재건축·재개발별로 달라야 할 근거가 없다”고 지적했다.

김 씨 등의 주택은 다가구 주택 제도가 도입(1990년 4월)되기 훨씬 이전인 1977~1983년 단독 주택으로 허가받아 지어졌고, 등기부상 1개의 건물에 대해 2명 이상이 지분을 갖고 있는 상태로 등재되었다. 김 씨 등은 2007년 자신들의 주택이 재건축 지구에 들어가자 재건축정비사업조합에 가구별 소유권을 인정해달라고 요구했지만 조합은 “단독 조합원 지위를 인정하고 싶어도 관계 법령의 미비로 인정할 수 없다”며 김 씨 등의 주장을 받아들이지 않아 김 씨 등 10명이 법원에 소송을 냈다. 2008-08-19 서울경제