

판례로 살펴보는 부동산 법률

부동산 중개업자, 신분증 · 등기부등본만 점검하면 배상 책임

최근 주요 판례를 통해 부동산 및 건설 시장에서 반드시 숙지해야 할 점들에 대해 알아보자. 에디터 강구술 사인 (NOBLE ASSET)

국가 수용 토지 필요 없으면 돌려줘야

공익사업을 목적으로 수용한 토지 중 일부분이 사업 변경 탓에 더 이상 쓰이지 않으면 원래 소유자가 토지를 돌려받을 수 있다는 판결이 나왔다. 수원지법 민사3부 유상재 부장판사는 최근 용인시 기흥구 소재 토지를 수용당한 원 소유자 김모 씨가 수용 후 사용하지 않는 땅을 환매할 수 있게 해달라며 한국토지공사와 국가를 상대로 낸 소유권 이전 등기 청구 소송 항소심에서 원심대로 원고 승소 판결했다.

재판부는 판결문에서 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’ 제91조1항을 보면, ‘취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 취득일 당시의 토지 소유자 또는 그 포괄 승계인은 필요 없게 된 때부터 1년 또는 그 취득일부터 10년 이내에 토지에 대해 지급받은 보상금에 상당한 금액을 사업 시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다’고 규정돼 있다”면서, 당초 계획과 달리 도로 시설로 이용되지 않고 있는 이 토지가 특별한 사정이 없는 한 환매권 행사의 대상이 된다고 밝혔다. 또, 국가가 “향후 토지 활용 가능성과 환매 후 재수용의 경우 예산 과다 투입으로 인해 예산 낭비 결과 초래”라고 주장하는 부분에 대해서는 환매권 행사를 방해할 근거가 될 수 없다고 판시했다.

김 씨는 1997년 6월 경기도 용인시 기흥구의 밭이 국도 확장 부지에 포함돼 보상금 2억 1000여 만 원을 받고 토지 소유권을 국가에 넘겼으나, 토지 중 43%가 도로로 사용되지 않자 보상금을 공탁하고 환매를 요청해왔다.

2008-12-19 법률신문

반포주공 3단지 조합, 160억 원 돌려받는다

재건축 조합이 사업 인가를 받은 뒤에는 사업 용지 내 폐지 예정인 국공유지에 대해 사용료를 내지 않아도 된다는 판결이 나왔다. 서울중앙지법 민사37부 이영동 부장판사는 반포주공 3단지 재건축 조합이 서울시와 서초구를 상대로 낸 부당 이득금 반환 소송에서 원고 일부 승소 판결했다.

조합은 2003년 재건축 사업 구역 내 용도 폐지되는 국공유 도로에 대해 착공 전까지 매수 계약을 체결하기로 구청 측과 협의한 뒤 사업 인가를 받았다. 문제는 상호 간 토지 소유권이 재건축이 완료된 준공 시점에 매수 계약

이 이뤄지도록 도시·주거환경정비법이 규정하고 있다는 것. 이에 구청은 뒤늦게 조합을 상대로 공사가 끝날 때까지 사업 용지 내 국공유지에 대한 사용료(이 사건 대부 계약)를 요구했고 조합은 이를 거부했다. 한편, 서초구청 측은 “재건축 사업 용지 내용도 폐지되는 도로와 공원을 사용할 때는 대부 계약을 맺어야 한다는 판결이 최근 다른 민사 재판부에서 나왔다”며 바로 항소할 계획이라고 말했다. 2008-12-23 매일경제

분양 신청 기간 통지 소홀로 신청 못했다면 분양 거부 못해

주택재개발정비사업조합 측이 분양 신청 기간 통지를 제대로 하지 않아 신청을 놓쳤다면 분양 대상자에서 제외한 처분이 무효라는 판결이 나왔다. 서울행정법원 행정6부 전성수 부장판사는 이모 씨가 가재울 뉴타운 재개발정비사업조합을 상대로 낸 분양 거부 처분 취소 소송에서 원고 승소 판결을 내렸다.

이 씨는 1983년 서울 서대문구 남가좌동에 다가구 주택을 소유하고 있던 남편이 사망하자 2001년 주소를 파주시 문산읍으로 등록하며 소유권이전 등기를 마쳤다. 이 씨는 등기부상 주소지에서 거주하다가 지난해 1월, 인근에 있는 탄현면으로 전입 신고를 했다. 재개발정비사업조합은 지난해 9월 재개발 사업 시행 인가를 받고 분양 신청 기간을 9월부터 10월로 정해 분양 신청을 받았다. 이 씨에게는 등기부상 주소지인 파주시 문산읍으로 분양 신청 안내문을 보냈다. 그러나 이미 이 씨는 주소지를 옮긴 후였고, 안내문은 반송됐다. 조합 측은 이 씨의 남편 생전 주소지로도 안내문을 보냈지만 이 씨가 이를 받지 못한 것은 마찬가지였다.

조합은 분양 안내를 시작하면서 한 일간지에 분양 신청 기간과 기간 내 신청하지 않으면 현금 청산으로 처리하겠다는 공고까지 낸 상태였기 때문에 이 씨를 현금 청산 대상으로 지정하고 분양 신청 접수를 마무리했다. 그러나 뒤늦게 이 사실을 알게 된 이 씨는 “주민등록초본만 보더라도 거주지를 알 수 있는데 등기부상 주소지로만 통지해놓고 현금 청산 대상으로 지정한 것은 위법하다”며 소송을 냈고, 법원은 이 씨의 손을 들어줬다.

재판부는 “토지 소유자가 재개발 사업으로 소유권을 상실할 수도 있는 등 재산권과 연관되는 사항이기 때문에 분양 신청 안내문 통지는 매우 중요한



철차"라며 "토지 등 소유자가 주소 변경 신고를 하지 않았다고 해도 조합 측은 조합원의 재산권 행사를 위해 최선의 노력을 다해야 한다"고 판시했다. 이어 재판부는 "분양 신청 안내문이 반송된 후에 주민등록표를 열람했다면 이 씨의 현 주소지를 알 수 있었는데 연락처를 파악하려는 노력을 게을리했다"며 "분양 신청을 제때에 하지 못한 불이익을 이 씨가 부담해야 하는 것은 부당하다"고 판시했다. 2008-12-08 헤럴드 생생뉴스

주인 사칭 부동산 사기, 중개인 책임 70%

신분증과 등기부등본을 확인했다더라도 등기권리증을 점검하지 않아 부동산 소유자를 사칭한 사기를 당하면 중개업자에게 70%의 배상 책임이 있다는 판결이 나왔다. 이번 판결은 중개업자가 부동산 소유자의 신분증과 등기부등본을 확인한 것만으로는 중개 의무를 다했다고 보는 현재의 거래 관행에 제동을 거는 판결로 중개업자에게 높은 수준의 주의 의무가 있음을 인정한 판결이다. 서울중앙지법 민사13부 재판장 이균용 부장판사는 최근 한모 씨가 부동산 거래를 중개한 김모 씨 등 3명을 상대로 제기한 손해 배상 청구 소송에서 "김 씨 등은 2억 8400여 만 원을 지급하라"며 원고 일부 승소 판결을 내렸다.

중개업자 김 씨는 올 초 서울에 아파트를 소유한 안모 씨를 자처하는 여성에게 집을 팔아달라는 의뢰를 받은 뒤 등기부등본에서 주인인 것을 확인하고 아파트를 방문했다. 김 씨는 임차인에게 "안 씨가 집을 팔려 한다"는 말을 들은 뒤 안 씨가 진짜 주인이라고 믿어 거래 정보망에 아파트를 등록했다. 한 씨는 다른 중개업자 임모 씨를 통해 아파트 매수를 요청했고, 임 씨의 중개 보조원이 김 씨의 매물을 보고 한 씨와 함께 김 씨 사무실을 방문했

다. 김 씨는 안 씨를 자처한 여성에게 주민증을 받아 행정안전부의 주민등록증 진위 확인 전화 서비스에 주민 번호와 발급 일자, 유효한 신분증을 확인했고, 주소와 주민번호가 등기부등본과 같은지도 비교했다. 한 씨는 등본과 주민증 확인 후 7억 6000만 원에 매매 계약하면서 500만 원을 건넸고, 이후 계약금과 중도금 4억 100만 원을 안 씨 명의 계좌로 보냈다. 잔금 납입일이 다가오자 김 씨는 등기권리증 등 소유권 이전 서류를 받으려고 이 여성에게 연락했지만 닿지 않았고 임차인도 찾을 수 없었다. 이후 '진짜 안 씨'를 만난 결과 그가 임대차 계약을 한 것은 맞지만 아파트 매도를 의뢰하지 않았고, 임차인의 성명과 일치하는 주민 번호도 존재하지 않는 등 안 씨를 사칭한 여성이 임차인과 짜고 돈을 가로챈 것을 알아냈다. '가짜 안 씨'는 미리 위조된 주민증으로 은행 계좌를 열었고 사건의 전모가 드러나기 전에 계약금과 중도금을 모두 현금으로 인출했다. 수억 원을 날린 한 씨는 소송을 냈고, 김 씨는 주민증을 점검하는 등 주의 의무를 다했다고 주장했지만 법원은 더 높은 수준의 주의가 요구된다고 받아들이지 않았다.

재판부는 판결문에서 "중개업자는 소유권에 대한 의문이 없는 특별한 사정이 없는 한 등기권리증을 확인하거나 주거지·근무지에 연락해 점검하는 등 철저히 조사해야 한다"며 "전문기를 믿고 거래하는 제3자에 대해 권리의 진위와 관련해 특히 주의해 판단해야 하며, 여기에는 부동산을 처분하려는 자가 진짜 권리와 동일인인지 조사할 의무도 포함된다"고 밝혔다. 재판부는 이어 "한 씨 역시 계약 당사자로서 등기권리증을 요구하지 않는 등 잘못이 있으므로 중개업자들의 책임을 70%로 제한한다"고 덧붙였다. 2008-12-02 법률신문