

판례로 살펴보는 부동산 법률

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

택지지구 건물 대상 하수도 부담금 위법

택지개발지구 내 건축물 소유주에게 하수도 부담금을 내도록 하는 것은 이중 부과이기 때문에 위법이라는 대법원의 판결이 나왔다. 대법원 전원합의체는 권모 씨(74)가 수원시장을 상대로 낸 하수도 원인자 부담금 부과 처분 취소 소송에 대한 상고심에서 원고 승소 원심을 확정했다.

권 씨는 한국토지공사로부터 땅을 매입한 뒤 2003년 6월 21일 수원시에서 건축 허가를 받아 6층 건물을 지었다. 이에 수원시는 권 씨에게 하수도 원인자 부담금 1500여 만 원을 납부하라고 하자 “건물을 지은 택지개발사업지구와 관련해 수원시가 토공에서 하수도 원인자 부담금을 모두 받은 사실이 있는데도 또다시 부담금을 내라는 것은 위법하다”며 행정 소송을 냈고, 1·2심 재판부는 “이중 부과에 해당한다”며 원고 승소 판결을 했다.

아시아경제 2008-03-20

조합 취소 상태로 매입...조합원 자격 박탈 위기

6개월 전 이 모씨(38)는 지은 지 20년 된 의정부 용현 주공아파트 단지의 재건축을 감안해 당시 46㎡의 아파트를 1억 5000만 원에 매입해 이사를 완료했다. 하지만 재건축이 추진돼도 이 씨는 조합원 자격을 얻지 못한다는 것. 용현 주공에는 이 같은 처지에 놓인 세대가 전체 1500여 가구 중 250가구에 달한다.

용현 주공은 지난 2003년 5월 의정부시청으로부터 조합 설립 인가를 받은 지 이틀 만에 시 측으로부터 조합 취소 처분을 받았다. 소유주 동의서 상당수가 위조된 것을 시 측이 발견했기 때문. 조합 측은 이에 불복해 행정 소송을 제기했고, 소송이 진행되는 5년간 조합이 취소되었기 때문에 인근 부동산 중개 업소를 통해 자유롭게 매매 거래가 이뤄졌다.

그러나 최근 행정 소송 결과 대법원이 조합 측의 동의서 위조 문제가 명백히 밝혀져 조합이 패소했던 1·2심을 뒤엎고, 조합 취소 처분이 부당하다는 취지의 판결을 내렸다. 따라서 대법원의 최종 판결에서도 똑같이 나온다면 그동안 여러 차례 걸쳐 매도된 물건을 구입한 사람은 조합원이 되지 못한다.

현행 도시및주거환경정비법에 따르면, '2004년 1월 이후 투기과열지구에서 재건축을 할 경우 조합 설립 허가 후 당해 정비 사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 없으며, 법 시행 이전(2003년 12월 31일 이전)에 조합이 설립된 경우는 1회에 한해 조합원 자격을 양도·양수할 수 있다'고 규정하고 있다. 따라서 이전 조합원으로부터 몇 단계를 거쳐 아파트를 구입한 250세대는 재건축 조합원이 될 수 없을 뿐만 아니라, 조합 설립 허가일을 기준으로 현금 청산토록 규정한 도정법에 따라 재산상 손해까지 보게 된다. 현재 1억 5000만 원에 거래되는

46㎡의 2003년 당시 거래 가격은 5000만 원 선으로 약 1억 원 가까이 차이가 난다. 이에 대해 의정부시청 관계자는 “아직 대법원의 최종 판결이 내려지지 않아 쉽게 답할 순 없지만, 법률 자문 등을 총동원해 조합 자격 승계를 위한 해결 방안을 모색하고 있다”고 전했다.

헤럴드 경제 2008-03-06

북한 주민에 땅 소유권 인정 판결

북한에 거주하는 주민의 재산권을 인정하는 법원의 판결이 나왔다. 인천지방법원 부천지원 김동현 판사는 평안남도 평성시 은덕동에 거주하는 이 모씨(81)의 법정 대리인인 둘째 딸이 김포시 양촌면 대포리 대지 318㎡와 전 132㎡를 소유한 김포시와 경기도시공사를 상대로 제기한 소유권 이전 말소 등기 소송에서 “피고 김포시와 경기도시공사 등 10명은 소유권 이전 등기의 말소 등기 절차를 이행하라”고 원고 승소 판결했다고 밝혔다.

이 씨는 지난 1951년 북한으로 피랍돼 현재까지 거주하고 있고, 지난 1977년 이 씨의 처 정모 씨의 신청에 의해 실종 신고 처리됐으나 지난 2004년 남북 이산가족 상봉을 통해 법정 대리인인 딸과 처를 만나면서 실종 신고가 취소됐다. 당시 상봉에서 이 씨는 딸과 처에게 고향에 땅이 있다는 사실을 털어놓았고 확인 결과, 이 땅은 지난 1968년 이 씨의 친척인 이 모씨(시망)에게 넘어가 이 씨의 자녀들에게 상속됐다. 김포시와 경기도시공사 등에 수용되거나 다른 사람들에게 매각됐다. 이에 이 씨는 한국에 거주하는 자신의 딸을 법정 대리인으로 소유권 말소 등기 소송을 제기했고, 법원은 이를 받아들여 이 씨의 재산권을 인정했다. 재판부는 판결문에서 “상속에 의해 점유권을 취득한 경우, 상속인은 새로운 권원에 의해 자기 고유의 점유를 개시하지 않는 한 피상속인의 점유를 떠나 자신만의 점유를 주장할 수 없다”며 “등기부 시효 취득을 주장하는 당사자가 피상속인의 사망으로 토지에 대한 점유권을 상속에 의해 취득한 것이라면 특별한 사정이 없는 한 그 점유를 개시한 것이라고 볼 수 없다”고 판결했다. 국민일보 2008-03-04

입주자 대표회의는 아파트 하자 손해 청구 못해

아파트에 하자가 있을 경우 아파트 입주자 대표회의는 건축주 등 사업 주체에 대해 하자보수청구권만 행사할 수 있고, 하자를 이유로 손해 배상을 청구할 수는 없다는 판결이 나왔다. 성남지원 민사부(재판장 이경구 부장판사)는 성남시 중원구 하대원동 소재 H 아파트 입주자 대표회의가 대한주택공사를 상대로 낸 손해 배상 청구 소송(2005가합8428)에서 원고 패소 판결을 내렸다고 3일 밝혔다.

재판부는 판결문에서 “집합건물법 제9조에 의한 하자담보추급권은 특별한 사정



이 없는 한 집합 건물 구분 소유자에게 귀속한다”며 “비록 주택법 제 46조 및 동법시행령 제59조 제2항이 입주자 대표회의에 공동 주택의 사업 주체에 대한 하자보수청구권을 부여하고 있지만, 이는 행정적인 차원에서 공동 주택 하자 보수의 절차·방법 및 기간 등을 정하고 하자 보수 보증금으로 신속하게 하자를 보수할 수 있도록 기준을 정하는 데 그 취지가 있다”고 판시했다.

재판부는 또 “입주자 대표회의에 하자보수청구권 외에 하자담보추급권까지 부여하는 것이라고 볼 수는 없으므로, 공동 주택에 하자가 있는 경우 대표회의로서는 사업 주체에 대해 하자 보수를 청구할 수 있을 뿐이며, 이에 같은 손해배상청구권을 가진다고 할 수 없다”고 덧붙였다. H 아파트 입주자 대표회의는 지난 2003년 입주했으나 아파트에 누수 현상과 균열, 시공 자재 부식이 발생하자 대한주택공사에 1억 1000만 원을 배상하라”며 소송을 냈었다.

인터넷 법률신문 2008-03-07

남편 임대 아파트 임차권 위자료 대신 양도 가능해

영구 임대 주택 임차권도 이혼 위자료로 지급이 가능하다는 법원의 판결이 나왔다. 서울가정법원(판사 김영훈)은 김모 씨(52·여)가 남편 A씨를 상대로 낸 이혼 및 재산 분할 청구 소송에서 SH공사에 A씨 명의의 임차권을 김 씨에게 양도할 것을 통지했다고 4일 밝혔다. 법률구조공단은 실익이 없는 위자료 200만 원 대신 남편 A씨 명의의 임대 아파트 임차권을 양도받아 자녀 2명과 계속 생활하게 된 김 씨의 사연을 소개했다. 공단에 따르면, 김 씨는 A씨와 1990년 결혼 생활을 시작했으나 이후 남편의 사업 실패로 경제적인 어려움에 처했다. A씨는 가정에 전혀 신경 쓰지 않고 생계는 모두 김 씨가 책임졌으며, 식당 아르바이트와 파출부 등을 통해 번 돈으로 아이들의 학비와 생계를 충당했다는 것이다.

A씨는 임대 아파트의 임차인 명목이 자신으로 돼 있다며 계약 기간 연장 때마다 김 씨에게 돈을 요구했으며, 김 씨는 SH공사를 찾아가 재계약을 요구했으나 근거 없으며 거절당했다. 공단은 남편이 외박을 자주 하고 생활비를 제대로 지급하지 않는 등 가정을 소홀히 한 사실, 수시로 김 씨에게 돈을 요구하고 주지 않을 경우 욕설과 폭행을 한 사실을 입증했다.

남편 A씨 명의 재산은 영구 임대 주택 보증금 200만 원이 유일했으며, 공단은 200만 원을 위자료로 받는 것은 실익이 없다고 판단, 위자료를 포기하는 대신 영구 임대 주택 자체를 위자료로 받게끔 청구 취지를 변경했다. 법원은 이를 받아들여 김 씨와 A씨와의 이혼 판결을 내리면서 위자료 대신 남편 A씨가 SH공사에 대해 갖는 임차권을 양도하라고 선고했다.

사건을 맡았던 안재훈 변호사는 “김 씨에게 필요했던 것은 판결문상 기재된 금액이 아니라 자녀들과 함께 살 수 있는 집의 임차권이었던”며 “법원의 판단으로 김 씨와 그의 자녀들이 거주할 수 있는 공간을 확보하게 됐다”고 말했다. 파이낸셜 뉴스 2008-03-05