

판례로 살펴보는 부동산 법률

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

수질 오염 유발하는 사유지 개간·경작 불허

소양강댐 흙탕물 사태 같은 수질 오염 주범으로 알려진 고랭지의 개간과 경작은 제지할 필요가 있으며, 임야로 원상 회복시키는 것이 바람직하다는 법원 판결이 나왔다.

춘천지방법원 행정부는 황모 씨가 '사유지의 개간을 불허한 것은 재량권을 넘어선 위법'이라며 정선군을 상대로 낸 개간 대상지 선정 불가 처분 취소 소송에서 원고의 청구를 기각했다.

재판부는 판결문에서 "상류 지역의 과잉 개간과 경작이 흙탕물을 유발시켜 수질 오염을 가중시키는 점을 감안하면 오히려 경작지를 임야 등으로 원상 회복할 필요가 있다"고 판시했다.

황 씨는 지난해 2월, 정선군 동면 건천리에 있는 자신의 임야 1만㎡를 개간 대상으로 허가해줄 것을 정선군에 요청했으나 '수질 오염이 우려된다'는 등의 이유로 불허되자 소송을 냈다.

(2008-02-20 노컷뉴스)

주거용 오피스텔 양도세 특례 적용 안 돼

IMF 외환 위기 직후 주택에 한해 양도소득세를 면제해줬던 조세 특례 혜택이 주거용 오피스텔에는 해당되지 않는다는 대법원 판결이 나왔다. 대법원3부(주심 김형식 대법관)는 서울 도곡동 타워팰리스의 오피스텔을 매도한 윤모 씨가 역삼 세무서장을 상대로 낸 양도세 부과 처분 취소 소송에서 원고 패소한 원심을 확정했다. 윤 씨는 2001년 타워팰리스의 업무용 오피스텔을 분양받아 주거용으로 사용해왔고, 2004년 다른 사람에게 매도하면서 양도세 1억 2000만 원을 자진 납부한 뒤 구 조세특례제한법을 근거로 양도세 환부를 요구했으나 거절당했다. 이후 윤 씨는 소송을 냈으나 1, 2심 모두 패했다.

정부는 IMF 외환 위기 직후 경기 활성화를 위해 주택 건설을 장려한다는 취지로 구 조세특례제한법에 '신축 주택 취득자가 5년 내에 양도할 때는 양도세를 감면한다'는 조항을 신설했다.

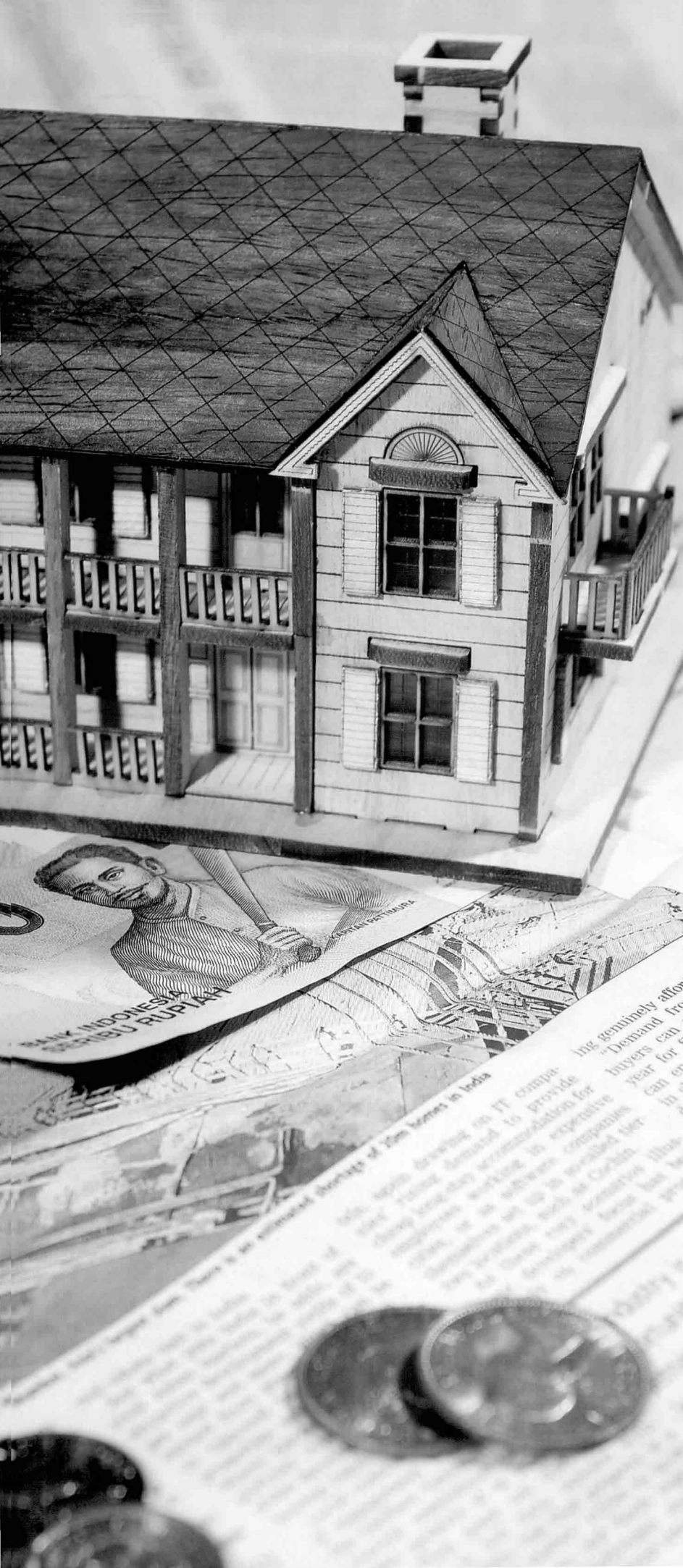
대법원 재판부는 "조세법률주의의 원칙상 법문 그대로 해석돼야 한다"며 "당시 법에 나와 있는 '신축 주택'은 오로지 용도가 주택으로 적시된 경우에만 가능하고 업무 시설이면서 주거용으로 사용되는 건축물까지 포함하지는 않는다"고 밝혔다. (2008-02-17 매일경제)

주거용 근린 생활 시설도 이주 대책 해당

주택이 아닌 근린 생활 시설에 거주하더라도 공익 사업에 수용당했을 경우 이주 대책용 아파트 입주권을 받을 수 있다는 판결이 나왔다.

수원지법 행정부(재판장 여훈구 부장판사)는 근린 생활 시설 용도의 건물에 거주하다 도로 확장 공사로 건물이 편입된 김모 씨가 '이주 대책 대상자 지정 신청 거부 처분을 취소해달라'며 경기도 성남 시장을 상대로 제기한 소송에서 원고 승소 판결했다. 재판부는 판결문에서 "공부(건축물 대장)상 용도와 관





계없이 종전 주거 환경에 상응하는 생활을 보장해주는 것이 '공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률'의 입법 취지에 부합된다"며 "공부상 주택이 아니나 실제 주거용으로 사용되는 건축물을 공익 사업에 제공하는 경우 이주 대책 대상으로 선정될 수 있다"고 판단했다.

김 씨는 1999년 성남시 신흥동에 2층짜리 건물을 신축해 제 1종 근린 생활 시설로 사용 승인을 받은 뒤 건물 2층에 거주 해오다 건물이 성남시 도로 확장 공사 용지로 편입되면서 2006년 말 건물을 시에 협의 양도했다.

김 씨는 보상과 별도로 주택 거주자에게 주어지는 이주 대책 대상으로 선정해달라고 신청했으나 시는 2006년 7월과 2007년 1월 두 차례에 걸쳐 "주거용 건축물이 아닌 다른 용도의 건축물 또는 무허가 건축물 등을 소유 및 거주하는 자는 이주 대책 대상으로 선정될 수 없다"며 거부했다. 이에 대해 김 씨는 '이주 대책 대상자 지정 신청 거부 처분 취소' 청구 소송을 내 승소 판결을 받았다. <2008-02-16 헤럴드 경제>

주공 임대 아파트도 건설 원가 공개해야

분양 전환을 앞둔 임대 아파트에 대해서도 구체적인 건축비 산출 내역을 임차인들에게 공개해야 한다는 법원의 판결이 나왔다.

수원지법 행정2부(재판장 조원철 부장판사)는 "택지 매입 가격·택지 조성 원가·공사비·설계 감리비·부대 비용 등 실질적인 아파트 건축비 산출 내역 일체에 대한 정보 공개를 요구한다"며 전남 순천시 B주공 아파트 임차인 대표회의가 대한주택공사를 상대로 제기한 '정보 공개 청구 행정 소송'에서 원고 승소 판결했다.

재판부는 판결문에서 "아파트 건설 원가 산출 내역 등은 정보 공개법상 비공개 대상으로 보기 어렵다"며 "입주자 모집 당시 개괄적인 자료를 공고했다고 해서 원고의 정보 공개 요구를 거부할 수 없다"고 지적했다.

또 "택지개발촉진법에 택지 조성 원가 공개 항목을 규정하고 있으나 정보공개법에는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 정보를 공개하도록 돼 있다"며 택지개발촉진법 조항을 들어 공개 항목을 제한했다는 주공 측의 주장을 받아들이지 않았다.

공공 임대 주택인 B아파트 임차인 대표회의는 지난해 분양 전환을 앞두고 분양가 적정 여부를 판단하기 위해 주공에 건축비 산출 내역 및 관련 자료 일체에 대한 정보 공개를 요구했다가 거부당하자 '정보 비공개 결정 처분 취소 청구' 소송을 냈다. <2008-02-11 국민일보> 