



알아두면 편한 주택 관련 법률 상식과 그 판례

주택과 관련된 최신 법률 상식과 그에 따른 판례를 소개한다. 생활 속에서 알고 지내면 좋은 주택 관련 법률 상식 몇 가지.

양도세 실제 거주 기간 계산시, 해외 파견 근무 기간도 합산 - 국세심판원 해외 근무를 마치고 귀국한 이후 부득이한 사정으로 외국에 나가기 전에 살던 집이 아닌 다른 집에서 살더라도 양도소득세를 매길 때는 해외 근무 기간을 실제 거주 기간으로 인정해야 한다는 결정이 나왔다.

31일 국세심판원에 따르면 공무원 ㄱ씨는 2001년 7월 해외 파견 근무를 떠나면서 1년 5개월간 살았던 과천시의 아파트를 전세 놓았다. ㄱ씨는 해외 근무를 마치고 가족과 함께 3년 4개월 뒤인 2004년 12월에 귀국한 이후 자신이 소유하고 있던 아파트의 전세 기간이 끝나지 않아 어쩔 수 없이 다른 전셋집을 구해야 했다.

ㄱ씨는 지난해 6월 자신이 소유하고 있던 과천의 아파트를 팔면서 1가구 1주택 양도세 비과세 요건(3년 이상 보유, 서울과 5대 신도시, 과천은 2년 이상 실제로 거주해야 함)에 해당돼 양도세를 물지 않아도 된다고 판단했다. 그러나 국세청은 올해 초 2600만 원의 양도세를 부과했다.

관할 세무서는 “유학이나 해외 파견 근무 등으로 가구원 전원이 1년 이상 외국에 머물 경우 그 기간을 주택 거주 기간으로 인정해주지만 ㄱ씨는 귀국 이후 예전에 살던 아파트가 아닌 다른 집으로 전입했다”며 “해외 근무 기간(3년 4개월)을 제외하면 ㄱ씨의 실제 거주 기간은 1년 5개월로 2년이 채 되지 않아 양도세를 내야 한다”고 밝혔다.

그러나 ㄱ씨는 “해외 근무를 마치고 귀국했을 때는 예전에 살던 아파트의 전세 기간이 끝나지 않아 할 수 없이 전세를 구해 거주지를 옮긴 것”이라며 국세심판원에 심판청구를 제기했다.

이에 대해 국세심판원은 “ㄱ씨가 자신이 소유하고 있던 아파트에서 2년 이상 살지 못한 것은 국가공무원 신분으로서 해외 파견 근무를 하게 됐기 때문”이라며 “재무 당국이 양도세를 매긴 것은 잘못”이라고 ㄱ씨의 손을 들어줬다.

심판원 관계자는 “해외 근무를 마치고 귀국한 뒤 예전에 살던 집에서

살아야 실제 거주 기간에 포함될 수 있다는 규정이 세법에는 없다”며 “관할 세무서가 거주 기간을 자의적으로 판정해 양도세를 물리려한 것”이라고 말했다.

〈경향신문 2006년 6월 1일자〉

도시개발 때 토지 평가 근거 자료 공개해야 - 서울행정법원 지방 자치단체의 도시개발로 부동산을 수용당하게 된 사람에게 보상금액 산정에 쓰인 감정평가 자료 등을 공개해야 한다는 판결이 나왔다.

보상을 더 많이 받기 위한 근거를 찾기 위해 개발 사업자에게 감정평가자료 공개를 요구하는 지주 등이 늘어나고 있는 만큼 이번 판결로 도시개발 사업이 위축되거나 보상이 상승으로 분양가가 올라갈 가능성이 커졌다. 서울행정법원 행정5부(김의환 부장판사)는 서울시 강동구 도시개발 구역에 건물을 갖고 있던 이모 씨가 개발 사업 시행사인 SH공사를 상대로 낸 정보 공개 청구소송에서 “피고는 원고에게 보상평가서 및 사업시행자 지정 신청서를 공개하라”고 판결했다고 4일 밝혔다.

또한 재판부는 토지조서 및 물건조서, 보상협의 경위서, 보상평가의뢰서 및 첨부서류 등도 공개하되 이씨 본인이 아닌 제3자와 관련된 자료는 제외하거나 당선자 의견을 참작해 공개 수위를 결정하라고 판결했다.

재판부는 판결문에서 “현행법은 감정평가사에게 업무상 비밀 누설을 금지하고 있지만 이는 감정평가업자에게 부과하는 의무일 뿐 정보 공개를 청구받은 공공기관의 의무가 아니므로 피고 측은 보유하고 있는 자료를 그대로 원고에게 공개할 의무가 있다”고 판시했다.

서울시가 2003년 11월 강동구 하일동 일대를 도시개발 구역으로 지정하면서 사업 시행자가 된 SH공사는 2005년 개발 구역 내 부동산 소유자들과 보상협의를 진행하던 중 보상평가 자료 등을 공개해달라는 이씨의 청구를 “본인에 대한 자료열람을 제외하고는 공개할 수 없다”며

거절했다.

부동산 개발 업체인 솔렉스플레밍의 장용성 사장은 “아파트 걸림이 가능한 평인 관리 지역에 대한 난개발이 법적으로 불가능해지면서 지자체 산하 도시개발공사나 아파트 시행사들이 최근 들어 앞 다투어 도시개발 사업을 벌이고 있다”며 “앞으로 토지보상의 근거자료 공개로 보상가가 올라가면서 도시개발 사업 위축 또는 분양가 상승 현상이 나타날 수 있다”고 말했다. <한국경제 2006년 6월 5일자>

올타리 없는 집 2채 가족 나눠 살면 1세대 1주택 간주해 양도세 면제 - 국세심판원

지번이 다른 2채의 주택을 보유하고 있다고 해도 가족이 나눠 거주하고 집과 집 사이를 가로막는 울타리가 없다면 1세대 1주택으로 양도세가 면제된다는 국세심판원 판결이 나왔다.

2일 국세심판원에 따르면 A씨는 지난 2004년 2월 서울 노원구에 위치한 인접 주택 2채를 팔면서 이를 1주택으로 간주해 양도소득세를 납부하지 않았다. 14평 주택 1채에는 A씨의 노모와 A씨 부부가 함께 살고 있었고, 또 다른 32평 주택에는 A씨의 자녀 3명이 거주해 왔다는 이유에서다.

그러나 국세청은 “A씨의 가족 3대는 주민등록등본상 모두 14평 주택에서만 거주한 것으로 나타나는 데다 32평 무허가주택의 경우 일부분을 외부 임대까지 준 것으로 확인돼 2주택으로 간주해야 한다”며 양도세 5021만 원을 부과했다. 이에 반발한 A씨는 심판원에 심판청구를 제기했다.

이에 대해 심판원은 “32평 주택의 경우 A씨와 공동 소유자인 B씨가 집안에 경계를 나눠 별도로 사용한 것이 확인된다”며 “특히 14평 주택은 면적이 좁아 국세청 주장대로 A씨 가족이 모두 모여 살기는 어려웠던 만큼 32평 주택까지 나눠 살았다는 A씨의 주장이 인정된다”고 밝혔다.

아울러 심판원은 두 주택이 인접해 있는 데다 집과 집 사이에 울타리도 없었다는 점을 들어 이번은 다르더라도 하나의 생활 영역에 해당된다고 판단해 양도세 부과를 취소하고 A씨의 손을 들어줬다.

<서울경제 2006년 6월 5일자>

건물 외벽에 설치된 주상복합 아파트 발코니 전용면적에 포함 - 국세심판원

건물 외벽 안에 설치된 주상복합 아파트의 발코니 면적은 일반 아파트와 달리 세법상 전용면적에 포함된다는 국세심판원의 결정이 나왔다.

국세심판원은 A씨의 주상복합 아파트 외벽이 커튼-월 공법으로 시공돼 주거용으로 쓰이고 있는 발코니 면적을 포함할 경우 고급 주택에 해당한다며 신축 주택 취득에 대한 양도소득세 감면을 배제한 것은 타당하다고 15일 밝혔다. 커튼-월 공법이란 단순히 칸막이 구실만 할 뿐

하중을 지지하지 못하는 바깥벽을 설치하는 건축 방식으로 주로 초고층 주상복합 아파트에 사용된다.

심판원에 따르면 A씨는 1999년 6월 지하 6층, 지상 69층의 고급 주상복합 아파트 1채를 분양받아 취득했다가 2005년 5월 양도한 후 신축 주택 취득에 대한 양도소득세 감면 규정에 의거해 2005년 귀속 양도소득세 3억 4520만 원 감면 신청을 하고 농어촌특별세 6904만 원만 납부했다. 조세감면특별법은 2001년 5월 23일부터 2003년 6월 말까지 분양받은 아파트를 5년 이내 팔 경우 양도세를 면제해주도록 했다. 다만 전용면적이 165㎡ 이상이고 시가가 6억 원을 넘는 고급 주택은 감면 대상에서 제외했다.

A씨는 자신의 아파트 분양계약서와 건축허가서 등에 전용면적이 164.97㎡로 돼 있다며 양도세 부과 대상이 아니라고 주장했다. 이에 대해 관할 세무서는 A씨의 주상복합 아파트는 일반 아파트 준공 후 가구별 입주자들이 발코니 앞에 새시로 외벽공사를 하는 것과는 다르게 시공할 때부터 발코니 외벽부터 전용면적과 동일하게 시공하는 커튼-월 공법을 사용했기 때문에, 실제 전용면적은 분양계약서 및 등기부상의 전용면적 외에 발코니 등의 면적이 포함돼야 한다며 양도세 3억 4520만 원을 추가로 부과했고 국세심판원은 관할 세무서의 손을 들어 준 것이다. 이처럼 양도세 면제 기간에 서울에 분양된 주상복합 아파트는 모두 3546가구로 이중 상당수가 발코니 면적을 전용면적에 포함하면 양도세 부과 대상이 될 것으로 추정됐다.

한편 국세심판원은 경매로 부동산을 취득하는 과정에서 소유권 확보를 위해 세입자에게 이주 비용을 지원할 경우 이를 필요 경비로 인정할 수 없다고 밝혔다. <국민일보 2006년 6월 16일자>

세입자 이주비용은 양도세 공제 안 돼 - 국세심판원

경매로 부동산을 취득하면서 소유권 확보를 위해 세입자에게 이주비용을 줄 경우 이를 양도세의 필요경비로 인정할 수 없다는 결정이 나왔다.

국세심판원은 세입자 이주비용을 필요경비로 인정하지 않고 양도소득세를 고지한 국세청 결정이 부당하다며 A씨가 낸 심판청구를 기각했다고 15일 밝혔다.

심판원은 결정문에서 “소득세법에 따르면 부동산을 취득, 양도하는 과정에서 소유권을 확보하기 위해 발생한 소송 또는 화해 비용 등은 필요경비로 산입할 수 있지만 세입자를 내보내기 위한 이주비용은 직접 비용으로 보기 어렵다”고 설명했다. A씨는 지난해 의료법인의 설립 목적으로 부동산을 매입했고 용도변경을 추진하면서 세입자들에게 이주비용을 지급했다. 그러나 장례식장 설치 문제로 주민들이 반대해 타시 파는 과정에서 이사비용을 필요경비로 산입해 양도소득세를 신고했다. ☹

<한겨레 2006년 6월 16일자>