

판례를 통해 이해하는 부동산 시장

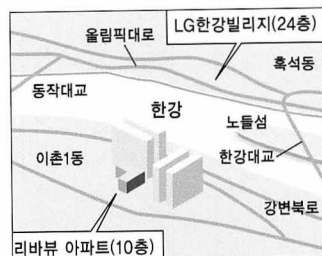
부동산 시장과 관련한 최근까지의 주된 판례 경향과 새로이 변경된 중요 판례 등을 중심으로 하여 부동산 시장에서 반드시 알아야 할 필수적인 사항들을 알아보았다.

에디터 | 최보윤

“아파트+별장도 1가구 2주택 해당”

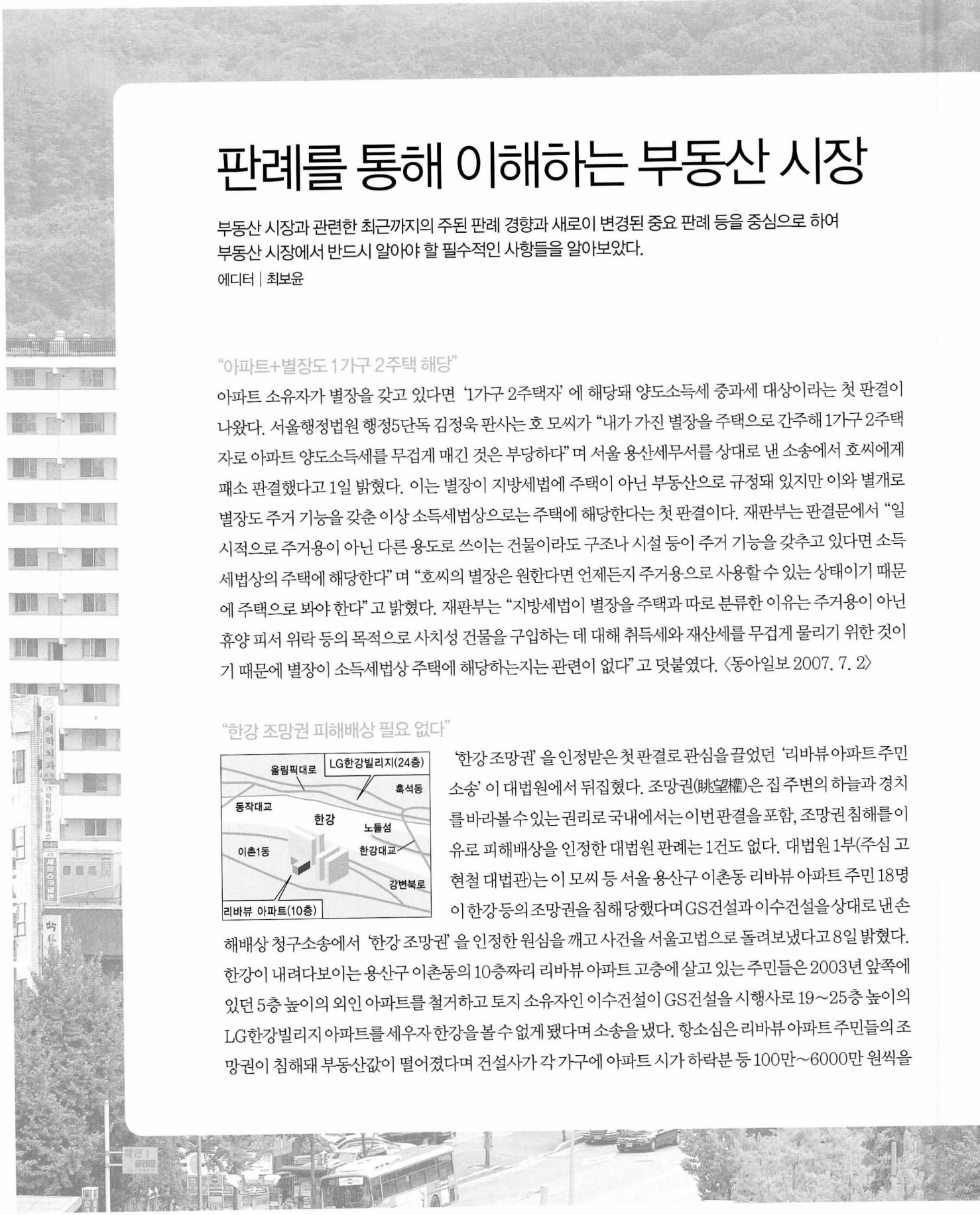
아파트 소유자가 별장을 갖고 있다면 ‘1가구 2주택자’에 해당돼 양도소득세 중과세 대상이라는 첫 판결이 나왔다. 서울행정법원 행정5단독 김정욱 판사는 호 모씨가 “내가 가진 별장을 주택으로 간주해 1가구 2주택자로 아파트 양도소득세를 무겁게 매긴 것은 부당하다”며 서울 용산세무서를 상대로 낸 소송에서 호씨에게 패소 판결했다고 1일 밝혔다. 이는 별장이 지방세법에 주택이 아닌 부동산으로 규정돼 있지만 이와 별개로 별장도 주거 기능을 갖춘 이상 소득세법상으로는 주택에 해당한다는 첫 판결이다. 재판부는 판결문에서 “일 시적으로 주거용이 아닌 다른 용도로 쓰이는 건물이라도 구조나 시설 등이 주거 기능을 갖추고 있다면 소득세법상의 주택에 해당한다”며 “호씨의 별장은 원한다면 언제든지 주거용으로 사용할 수 있는 상태이기 때문에 주택으로 봐야 한다”고 밝혔다. 재판부는 “지방세법이 별장을 주택과 따로 분류한 이유는 주거용이 아닌 휴양 피서 위락 등의 목적으로 사치성 건물을 구입하는 데 대해 취득세와 재산세를 무겁게 물리기 위한 것이기 때문에 별장이 소득세법상 주택에 해당하는지는 관련이 없다”고 덧붙였다. <동아일보 2007. 7. 2>

“한강 조망권 피해배상 필요 없다”



‘한강 조망권’을 인정받은 첫 판결로 관심을 끌었던 ‘리바뷰아파트주민 소송’이 대법원에서 뒤집혔다. 조망권(眺望權)은 집 주변의 하늘과 경치를 바라볼 수 있는 권리로 국내에서는 이번 판결을 포함, 조망권 침해를 이유로 피해배상을 인정한 대법원 판례는 1건도 없다. 대법원 1부(주심 고현철 대법관)는 이 모씨 등 서울 용산구 이촌동 리바뷰아파트주민 18명이 한강등의 조망권을 침해당했다며 GS건설과 이수건설을 상대로 낸 손

해배상 청구소송에서 ‘한강 조망권’을 인정할 원심을 깨고 사건을 서울고법으로 돌려보냈다고 8일 밝혔다. 한강이 내려다보이는 용산구 이촌동의 10층짜리 리바뷰아파트 고층에 살고 있는 주민들은 2003년 앞쪽에 있던 5층 높이의 외인아파트를 철거하고 토지 소유자인 이수건설이 GS건설을 시행사로 19~25층 높이의 LG한강빌리지 아파트를 세우자 한강을 볼 수 없게 됐다며 소송을 냈다. 항소심은 리바뷰아파트주민들의 조망권이 침해돼 부동산값이 떨어졌다며 건설사가 각 가구에 아파트 시가 하락분 등 100만~6000만 원씩을



지급하라고 판결했으나 대법원 판단은 달랐다. 대법원은 판결문에서 “조망권은 조망 이익 향유를 목적으로 건물을 건축한 경우처럼 당해 건물로부터 향유하는 조망 이익이 사회 통념상 독자의 이익으로 승인되어야 할 정도로 중요성을 갖는 경우에 비로소 법적 보호의 대상이 된다”며 “고층 아파트 건축으로 인한 원고들의 한강 조망의 이익 침해 정도가 사회 통념상 일반적으로 인용되는 ‘수인한도(受忍限度·참을 수 있는 정도)’를 넘는다고 보기 어렵다”고 판시했다. <한국경제 2007. 7. 9>

“발코니 확장 합법, 베란다 확장 불법”

당국의 허가나 신고 없는 베란다 확장에 대해 이행강제금을 부과한 것은 정당하다는 판결이 나왔다. 정부가 발코니 확장을 합법화했지만 베란다는 발코니와 달라 확장을 위해선 여전히 관계당국의 허가가 필요하다는 취지다. 서울행정법원 행정6단독 권창영 판사는 11일 공동주택 베란다에 패널 지붕과 알루미늄 새시를 설치했다가 이행강제금 130여만 원을 물게 된 김 모씨가 영등포구청장을 상대로 낸 이행강제금 부과 취소 소송에서 원고 패소 판결했다고 밝혔다. 재판부는 “정부가 일정 범위의 발코니 확장을 합법화했지만 베란다 확장을 합법화한 것은 아니다”면서 “김씨는 건축법에서 정한 절차를 위반해 건물을 무단 증축했다”고 말했다. 발코니는 가구별 면적이 똑같은 통상의 직육면체 모양의 아파트 등에서 주거 공간을 연장하기 위해 집집마다 동일하게 건물 외벽으로부터 1.5m가량씩 튀어 나오게 만든 공간으로, 아랫집과 윗집의 끝 부분을 선으로 연결하면 수직선이 된다. 반면 베란다는 공동주택에서 위층이 아래층보다 면적이 작아 아래층 지붕 위에 생긴 공간을 지칭하며 아랫집과 윗집의 끝 부분을 연결하면 사선 형태가 된다. 2005년 12월 개정 건축법 시행령이 발효되면서 일정 크기 이상의 대피공간과 스프링클러 구비, 불연성 바닥재 사용 등 안전 조건을 갖춘 발코니는 새시를 설치하는 등의 방법으로 확장할 수 있게 됐지만 베란다는 이런 조치에서 배제됐다. <서울신문 2007. 7. 12>

“아파트 주민 도로 소음 피해 구청도 함께 배상해야”

아파트 주민들의 도로 소음 피해에 대해 분양사는 물론 건축허가를 내준 구청도 공동으로 배상해야 한다는 재정 결정이 내려졌다. 중앙환경분쟁조정위원회는 15일 부산시 해운대구 모 아파트 주민들이 “아파트에서 7m 정도 떨어진 반여고가교의 차량통행으로 인한 소음 때문에 스트레스와 수면장애를 겪고 있다”고 낸 재정신청과 관련해 분양사와 구청의 연대 배상책임을 인정했다. 조정위는 “해운대구청은 건축 허가 시 2층과 6층의 평균소음도가 65데시벨 미만이라 문제가 없었다고 주장하지만 반여고가교의 높이를 감안해 3~4층과 8~9층에서 소음도를 측정했어야 한다”며 “그렇게 했더라면 주민 피해가 충분히 예상됐을 것이기 때문에 구청도 책임이 있다”고 판단했다. 조정위는 또 해운대구청과 분양사가 향후 방음벽을 추가 설치하고, 도로에 저소음재를 포장할 것, 차량의 속도제한 강화와 감시카메라 설치 등 방음대책을 세워야 한다고 결정했다. <서울경제 2007. 7. 16> ㉞