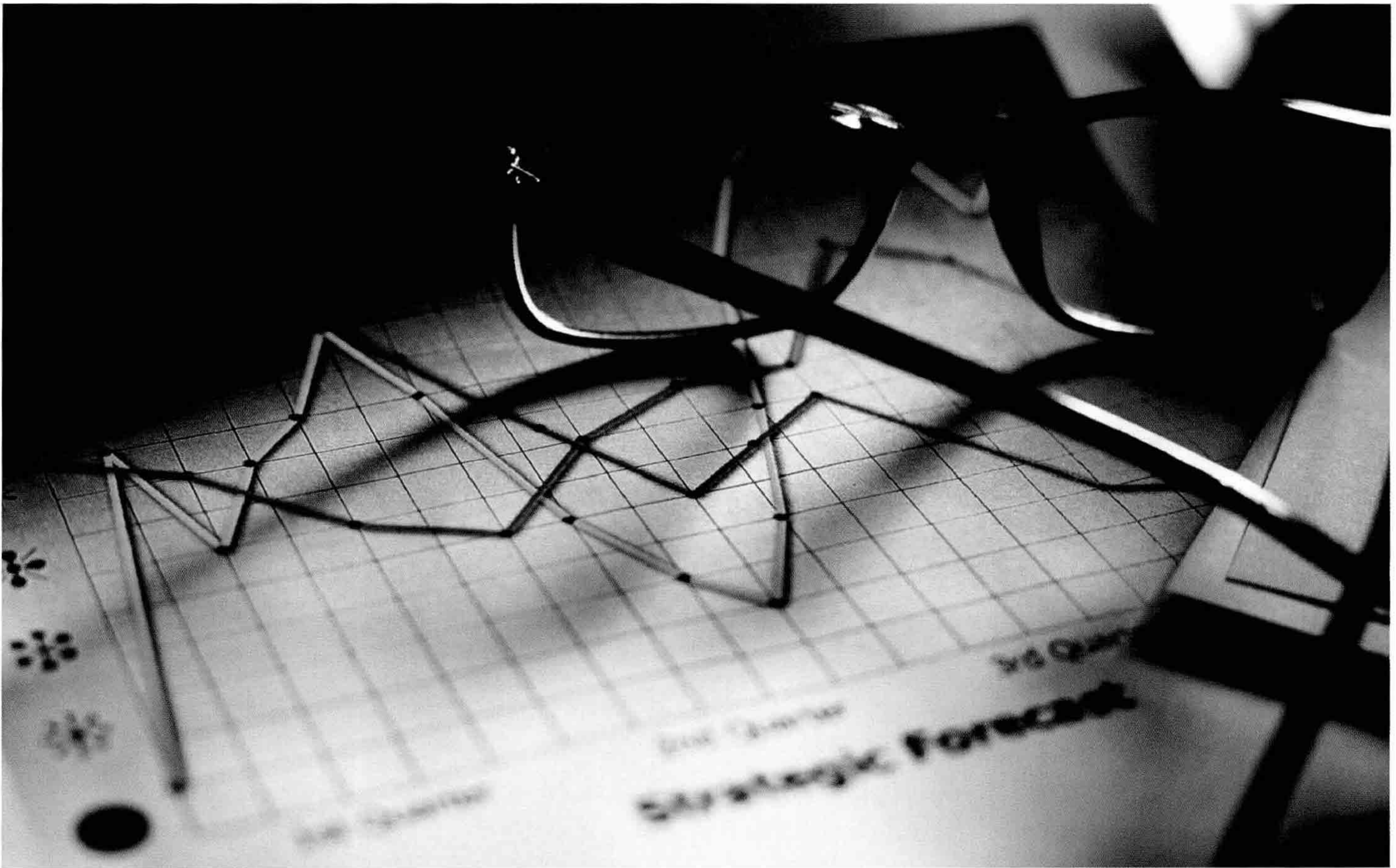


판례로 살펴보는 부동산 법률

입주 전 인테리어 폐기물 처리 비용 입주자 대표회의가 부담해야

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



재건축 예정지란 이유로 건축 허가 반려 안 돼

재건축 정비사업 예정지란 이유로 건축 허가 신청을 반려할 수는 없다는 법원의 판결이 나왔다. 서울행정법원 행정5부 김의환 부장판사는 서울 노원구청에 건축 허가 신청을 반려한 것을 취소해달라며 서모 씨가 낸 소송에서 원고 승소 판결했다고 밝혔다.

지난해 서 씨는 노원구청에 5층짜리 근린 생활 시설을 짓겠다고 건축 허가를 신청했으나 구청 측은 건물 신축지를 포함한 일대가 재건축 정비사업을 추진 중이란 이유로 서 씨의 신청을 반려했다. 노원구청은 서 씨가 건물을 지으려는 토지가 향후 정비구역에 포함되면 재산상 피해가 예상되고, 만일 서 씨의 토지를 정비구역에서 제외하게 되면 토지 이용 계획이나 도시 미관 측면에서 부적절하다는 것이다. 이에 서 씨는 정비 구역 지정 및 고시가 이뤄

지지 않은 상태며 언제 착공할지도 분명하지 않은 정비 구역 예정지란 이유만으로 건축 허가상 제한을 할 수 없다며 소송을 냈다.

반면, 구청 측은 “조만간 정비구역이 지정돼 어차피 건축 허가가 제한될 것”이라고 맞섰다. 구청 측은 정비 구역 사업 지구 내에 다가구 주택을 지어 ‘지분 쪼개기’를 시도할 수도 있다는 점을 들어 건축 행위를 허가하지 않은 것으로 알려졌다.

재판부는 “정비 구역 지정안에서 씨의 건축 허가 신청 이후에 제출됐고 정비구역은 아직 지정되지 않은 상태”라며 “서 씨의 신청이 투기 목적이나 세대 수를 늘리려는 것이 아니라 순수하게 근린 생활 시설을 신축하기 위한 것으로 보이는 점 등을 감안하면 건축 허가를 반려할 중대한 공익상의 필요가 있다고 보기 어렵다”고 밝혔다. <2008-05-5 이투데이>

불법 용도 변경해도 실제 주택이면 임대차보호법 적용

상업용으로 허가 난 건물을 불법 용도 변경해 지은 주택이라 하더라도 '주택'의 요건을 갖추고 있다면 세입자 보호를 위한 주택임대차보호법의 적용 대상이 된다는 판결이 나왔다.

서울고법 민사14부(재판장 이광범)는 경매에 넘어간 경기도 고양시의 한 상가 건물에 대한 근저당권을 가진 모 신용조합이 원룸형 주택으로 불법 용도 변경된 상가 6층의 세입자 권모 씨 등 3명을 상대로 낸 배당이의 소송에서 1심 판결대로 원고 패소 판결했다.

지하 2층, 지상 7층 규모의 이 건물은 근린 생활 시설 등으로 허가를 받았지만, 건물 소유주였던 김모 씨는 2003년 1월 발코니 확장 공사 등 불법 개조를 통해 6층을 12개의 원룸형 주택으로 개조한 뒤 권 씨 등에게 전세를 주고 각 원룸마다 1500만~2500만 원씩의 보증금을 받아달아났다.

건물에 대한 강제 경매 절차가 시작되자 권 씨 등은 배당 요구를 신청해 주택임대차보호법에 따라 1순위로 1500만~1600만 원씩을 배당받았다. 하지만 이 건물을 담보로 건물주 김 씨에게 돈을 빌려줬다가 배당에서 후순위로 밀려 손해를 보게 된 신용협동조합 측은 "이 건물은 상가 건물이기 때문에 주택임대차보호법의 적용 대상이 아니다"라며 소송을 냈고, 1심에서 패소하자 다시 항소했다.

재판부는 "주택임대차보호법상의 주택인지 여부는 형식이 아닌 실질에 따라 판단해야 하며, 문제가 된 원룸은 주방과 화장실까지 설치돼 주택으로 봐야 한다"며 세입자인 권 씨 등의 손을 들어줬다. <2008-05-06 조선일보>

입주 전 인테리어 폐기물 처리 비용 입주자 대표회의가 부담해야

아파트 입주 과정에서 일부 입주자들이 베란다 확장 등 인테리어 공사를 하면서 발생시킨 폐기물이라 하더라도 전체 입주자들의 대표 기구가 처리 비용을 지불해야 한다는 법원의 판결이 나왔다.

부산지법 민사4단독 김태훈 판사는 부산 연제구 A아파트의 공동 주택 관리를 위탁받아 관리 업무를 한 B사가 이 아파트 입주자 대표회의를 상대로 제기한 구상금 청구 소송에서 원고 일부 승소 판결을 내렸다. 재판부는 "입주 전 시행사가 위탁한 업체가 아파트 관리 업무를 하는 동안 발생한 폐기물의 처리 비용은 그것이 비록 전체 입주민이 발생시킨 것이 아니라 하더라도 폐기물이 전체 입주민의 쾌적한 주거 환경을 해치는 것이기 때문에 전체 입주자를 위해 입주자 대표회의가 우선 처리해야 하는 것으로 봐야 한다"고 밝혔다.

한편, 입주자 대표회의는 아파트 입주 예정일 이전부터 수백 세대가 특혜를 입어 무단으로 아파트 확장 공사 등을 하면서 폐기물이 발생했고, 해당 기간 동안 폐기물 무단 투기 등을 단속해야 할 B사 측이 관리 업무를 부실하게 한 결과 폐기물이 발생했기 때문에 폐기물 처리 비용은 입주자 대표회의와 무관하다고 맞서왔다. <2008-05-12 부산일보>

일방적인 임대 보증금 인상·해지는 부당

임대 회사로부터 일방적인 보증금 인상을 통보받은 입주자가 인상액을 납부하지 않았더라도 연체를 빌미로 임대차 계약을 해지하는 것은 부당하다는 판결이 나왔다. 광주지법 민사10단독 이정엽 판사는 아파트 임대 회사인 A건설이 입주자인 정모 씨와 강모 씨를 상대로 낸 건물 명도 등에 관한 소송에서 "이유 없다"며 청구를 기각, 원고 패소 판결했다. 재판부는 판결문에서 "정 씨 등이 임대한 아파트는 임대주택법의 적용을 받는 주택으로 법에서 정한 해지 사유가 없는 한 계약을 깰 수 없다"며 "정 씨 등이 A건설의 일방적 임대 조건 변경에 반발해 보증금 인상분 지급 요구에 불응했다 하더라도 그것만으로는 표준 임대차 계약서상의 의무를 위반했다고 볼 수 없다"고 밝혔다. 재판부는 "관할 구청장 등은 임대 조건 변경 내용이 현저하게 부당하다고 인정된 경우에는 신고 내용의 조정을 권고할 수 있다"는 임대주택법상 규정과 표준 임대차 계약서상 집주인과 입주자는 보증금과 임대료를 조정할 수 있을 뿐 일방적으로 변경된 임대 조건을 상대방이 받아들여야 할 의무까지 규정되지 않은 점을 판결의 근거로 제시했다. <2008-05-14 뉴시스>

토지 보상 확인서 잘못 써주면 공동 책임

토지 및 지장물 보상 과정에서 보상금이 부당 지급됐다면 보상금을 받은 당사자는 물론 그 지장물 소유 관계를 확인해준 이웃 주민에게도 손해배상 책임이 있다는 법원의 판결이 나왔다.

수원지법 민사4단독 박형순 판사는 화성시가 "지장물 보상금을 돌려달라"며 N 씨 등 주민 4명을 상대로 낸 손해 배상 청구 소송에서 원고 일부 승소 판결을 내렸다.

화성시는 지난해 9월, 봉담읍에 근린 공원을 조성하면서 '공익사업에 위한 토지등의취득및보상법'에 따라 사업 부지에 편입된 지장물 9건(주택 1채와 컨테이너 3개, 천막창고 1개, 식수 시설, 붕어·잉어 3Ton 등)에 대한 보상금으로 4500여 만 원을 N 씨에게 지급했다가 나중에야 대부분의 지장물이 N 씨의 소유가 아닌 사실을 밝혀냈다.

시는 보상금 지급 당시 N 씨와 같은 동네에 사는 S 씨 등 3명은 'N 씨가 해당 지장물의 소유자이고 허위로 판명될 경우 손해 배상하겠다'는 내용의 지장물 소유 확인서를 작성해준 사실을 들어 N 씨와 확인서를 작성해준 S 씨 등 모두 4명을 상대로 소송을 냈다.

재판부는 판결문에서 "S 씨 등 3명은 해당 지장물의 소유 관계를 제대로 확인하지 않고 확인서를 작성해준 N 씨의 보상금 편취 행위를 방조한 책임이 인정된다"며 "N 씨는 (자신의 소유로 인정된 컨테이너 3개의 보상금을 제외한) 4400여 만 원을 원고에게 지급하되 S 씨 등 3명도 그 돈 가운데 2700여 만 원을 원고에게 지급하라"고 판시했다. 다만 "원고가 보상 업무를 담당하면서 조금만 주의를 기울여 조사했다 하더라도 지장물 소유 관계를 쉽게 확인할 수 있었다"며 화성시의 일부 과실을 인정해 피고들의 손해 배상 책임을 60%로 제한했다. <2008-05-16 연합뉴스> ☞