



판례로 살펴보는 부동산 법률

재개발 정비예정구역에서도 건축 행위 제한 가능

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

계약체결로 손해 발생하면 중개업자가 배상해야

부동산 중개업자의 과장된 임대차 계약의 안정성을 믿고 계약을 체결해 손해가 발생했다면 중개업자 등이 배상 책임이 있다는 판결이 나왔다. 대전지법 민사17단독 김매경 판사는 최근 유모 씨가 낸 임대차 보증금 반환 청구 소송(2007가단47787)에서 원고 일부 승소 판결했다.

김 판사는 판결문에서 “중개업자인 오 씨는 의뢰인인 유 씨가 입주하려던 집에 전세권과 근저당권이 다수 설정돼 있어 선순위 근저당권자나 전세권자가 경매 신청을 할 경우 유 씨는 소액 임차인으로도 보호받을 수 없으며, 집이 시가보다 저렴하게 낙찰될 경우 임차보증금을 회수하지 못하는 손해를 입을 위험성이 있다는 점을 설명했어야 한다”고 밝혔다. 김 판사는 또

“오 씨는 부동산에 대한 사실 관계를 제대로 확인하지도 않은 채 오히려 적극적으로 유 씨에게 집주인인 나모 씨가 큰 식당을 운영하고 있어 보증금 회수에는 문제없다”며 “계약안정성을 과장하는가 하면, 거짓된 언행으로 유 씨의 판단을 흐리게 하고, 중개 대상물의 권리 관계에 대한 확인·설명 의무를 성실히 이행하지 않았다”고 판시했다. 그러나 김 판사는 “유 씨도 임대차 계약을 체결하며 스스로 선순위 임대차 보증금의 액수 등을 확인해 계약 체결 여부를 결정해야 함에도 이를 게을리했다”며 “오 씨 등 피고들의 책임 비율을 1/3로 제한한다”고 덧붙였다.

유 씨는 2006년 2월 부동산 중개업자 오 씨의 중개로 대전시 서구 소재 주택을 보증금 4500만 원에 전세 계약하고 보증금을 모두 지급했다. 계약당

시주택에는 중소기업은행의 채권 최고액 1억 9000여 만 원의 근저당권과 전세금 5000만 원으로 된 전세금 등 총 4억 5000여 만 원이 설정돼 있었다. 이후 중소기업은행의 신청에 의해 경매가 이뤄졌고 주택은 3억 3000여 만 원에 낙찰됐다. 이에 후순위자인 윤 씨가 아무런 배당을 받지 못하자 집주인과 중개업자 등을 상대로 소송을 냈다. 2008-07-02 법률신문

‘철거민 딱지 = 로또’ 이전 엿말

법원이 철거민 대상 특별 공급 주택(일명 ‘철거민 딱지’)을 조성 원가로만 공급하는 것은 부당하다는 판결을 내렸다. 이번 판결은 주변 시세의 60~70% 수준에 공급돼 현재도 ‘로또’로 통하는 철거민 딱지의 수익 확대를 제한하는 판결이어서 주목된다.

서울중앙지방법원(민사33부)은 서울 송파구 장지지구 특별 공급 주택 입주자들이 SH공사에 대해 제기한 분양 행위 무효 확인 소송을 기각했다. 앞서 장지지구 입주자들은 지난해 5월 “공익사업법에서는 사업 시행자가 비용을 들여 입주 대책지에 생활 기반 시설을 마련토록 했는데, SH공사가 조성 원가에 생활 기반 시설 비용을 더해 장지지구를 분양했다”며 소송을 냈었다.

법원은 이에 대해 “장지지구 아파트 특별 공급의 근거는 서울시의 ‘철거민 등에대한국민주택특별공급규칙’ 이어서 공익 사업법과는 다르다”며 “규칙에서는 아파트를 특별 공급하는 경우 분양 대금을 조성 원가로 해야 한다는 조항이 없다”고 밝혔다. 또 “장지지구 아파트의 분양 가격은 주변 시세의 60~70% 수준이어서 공익사업법의 기본 취지에 반해 그 비용이 과다하다고 볼 수도 없다”고 덧붙였다.

SH공사는 당초 철거민들을 위한 장지지구 특별 공급 주택 13개 단지 총 1619가구에 대한 분양가를 생활 기반 시설 비용 1억~2억 4000만 원을 포함해 59㎡형은 1억 8776만~2억 226만 원, 84㎡형은 3억 4663만~3억 7851만 원으로 책정, 지난해 4월 입주 대상자들에게 통보했다. 이에 대해 철거민들은 생활 기반 시설 비용을 제외해달라고 SH공사에 요구해왔다. 서울시의 철거민 딱지는 주변 시세보다 낮은 가격 때문에 그동안 투기 대상으로 변질돼 4월 폐지됐으나 아직 4700여 가구의 공급분이 남아 있는 상태다. 2008-07-09 한국경제

제3자 취득 친일 재산 환수, 판결 엿갈려

친일재산환수법 시행 이후 제3자가 취득한 친일 재산 환수 여부에 대한 판결이 엿갈리고 있다. 서울행정법원 행정14부(재판장 성지용 부장판사)는 윤모 씨가 “친일 재산 국가 귀속 결정을 취소해달라”고 친일반민족행위자 재산조사위원회를 상대로 제기한 소송에서 원고 패소 판결했다. 재판부는 “제3자 보호나 거래의 안전은 입법에서 중요한 요소이나 선의의 제3자 보호 규정을 특별법 시행 이후 취득자에게도 적용하면 현실적으로 환수가 불가능해 입법 취지를 이룰 수 없다”며 “환수는 정당하다”고 판결했다. 재판부는 이어 “친일 재산의 환수는 민족 정기를 바로 세우려는 중대한 공익 목적에 따른 것으로 헌법 이념을 고양하는 것”이라며 “과거에 완성된 법률 관계를 소급해 뒤집는 입법을 할 때는 어느 정도 제3자의 이익이나 거래 안

전의 침해가 불가피하다는 것을 전제로 입법 결단을 한 것으로 봐야 한다”고 덧붙였다.

윤 씨는 2006년 2월, 경기도 연천에 있는 땅 2000여㎡를 4700여만 원을 주고 사들였고, 위원회는 2005년 말 시행된 ‘친일반민족행위자재산의 국가 귀속에 관한 특별법’에 따라 지난해 4월 이 땅에 대해 조사 결정을 한 뒤 같은 해 11월 국가 귀속 결정을 했다. 윤 씨는 “제3자가 선의로 취득한 재산을 보호한다”는 특별법의 단서 규정이 취득 시기를 법 시행 이전으로 제한하고 있지 않아 국가 귀속 결정은 부당하다”며 소송을 냈다.

앞서 지난 1일에도 경기도 의정부지법은 특별법 시행 이후에 제3자가 친일 재산이라는 점을 모르고 취득한 재산이라도 국가에 귀속된다고 판결했지만, 서울행정법원에서는 최근 같은 사안에 대해 국가 귀속이 무효라고 두 차례 판결하는 등 친일 재산에 대한 법원 간 판단이 엇갈리고 있다.

2008-07-17 파이낸셜뉴스

재개발 예정 구역 건축 행위 제한 적법하다

주택 재개발 정비예정구역이라도 공익상 필요한 경우 건축 행위를 제한할 수 있다는 판결이 나왔다.

건축법상 정비구역으로 지정되면 건축법에 따라 건축 행위를 제한할 수 있다. 그러나 재개발 정비구역 지정 이전, 즉 재개발 예정구역이라면 건축법에 아무런 제한이 없기 때문에 건축 허가를 해주어야 하는 것이 불가피한 현실이었다.

창원지법 제1행정부(재판장 박민수 부장판사)는 박모(40) 씨가 마산 시장을 상대로 낸 건축 허가 신청(주유소) 반려 처분 취소 소송에서 마산시에 승소 판결했다. 재판부는 판결문에서 “건축 허가는 건축법 등 관계 법령에서 정하는 어떠한 제한에도 배치되지 않는 때에는 당연히 관계 규정에서 정하는 건축 허가를 해주어야 하지만, 중대한 공익상의 필요가 있는 경우 관계 법령에서 정하는 제한 사유 이외의 사유를 들어 그 허가를 거부할 수 있다”고 밝혔다.

재판부는 중대한 공익 사유로 “정비구역 지정 신청, 마산시의회 결정 등 상당히 구체적으로 진척되어 가고 있었던 점이나 만약 원고의 건축 허가를 받아들여지게 되면 이미 이루어진 건물 배치 계획에 차질이 생겨 재개발 사업 추진에 장애로 작용할 소지가 큰 점 등을 종합하면 주유소 건축 허가를 제한할 중대한 공익상 필요가 있다”고 판결했다. 재판부는 또 “원고가 주유소 건립 목적으로 적지 않은 비용을 지출했다는 사정을 감안하더라도 이 사건의 경우 건축 허가 신청을 거부할 만한 중대한 공익상의 필요가 있다고 덧붙였다.

박 씨는 마산시 상남동에 땅 529㎡를 구입한 후 주유소 등을 신축하겠다고 지난해 9월 14일 마산시에 건축 허가 신청서를 제출해 반려당하자 같은 해 10월 31일 법원에 취소 소송을 제기했다.

시 관계자는 “이번 판결은 재개발 예정지역 등에서 사전에 속성 일박기를 통해 많은 돈을 받고 파는 행위 등을 차단할 수 있는 장치가 마련된 것”이라며 “현재 시내 13개 재개발·재건축 정비예정구역이 있는 만큼 이번 판결은 파급 효과가 클 것”이라고 말했다. 2008-07-18 연합뉴스