

판례로 살펴보는 부동산 법률

아파트 할인 분양 위법 아니다

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



지원금 노린 압채 토지 취득자 지원 배제 '적법'

상수원 관리 지역인 수변 구역 지정에 따른 지원 대상 주민에 포함되더라도 구역 지정 직전에 지원금을 노리고 토지를 취득한 지주라면 지원 대상에서 제외시키는 것이 타당하다는 법원의 판결이 나왔다.

광주고법 제1행정부(부장판사방극성)는 장흥군민 143명이 군을 상대로 낸 상수원 관리 지역 주민 지원 사업 지원 대상 제외 처분 취소 청구 소송 항소심에서 원고 승소 판결을 내린 원심을 깨고 "구역 지정 1~2개월 전 해당 지역 임야를 4~93명이 공동 취득한 경우 이들을 지원 대상에서 제외하는 것은 적법하다"며 원고 패소 판결했다.

재판부는 판결문에서 "원고들이 지원 대상자 범위에 속하긴 하나 수변 구역 지정 직전에 임야의 공유 지분(1/4 내지 1/93)을 취득했고, 취득 금액이 지원금보다 적은 점, 재원 기금의 관리·운용 등을 정한 '영산강·섬진강수계물관리및주민지원등에관한법률'의 제정 취지, 주민 지원 사업의 목적 등에 비춰볼 때 원고들을 대상자로 보기는 어렵다"고 밝혔다.

앞서 1심 재판부는 "주민들이 구역 지정을 예상한 뒤 발빠르게 요건을 갖춘 것을 국가가 탓할 순 없다. 부동산 면적이나 공동 소유 여부는 지원 대상자가 요건을 갖췄는지를 결정하는 기준이 될 수 없다"며 "법령이 배제 요건을 미리 규정하지 못할 경우 배제 여부는 입법적으로 해결할 문제지 이들을

지원 대상에서 제외된 것은 위법하다"고 판시한바 있다.

장흥댐 유역은 2005년 4월 상수원 보호 구역으로, 유치면 일대 1만 100필지 49.7km²는 이듬해 1월 수변 구역으로 각각 지정·고시됐다. 주민 143명은 2005년 11월부터 2개월 새 해당 지역 내 토지에 대한 소유권을 취득한 후 주민 지원 사업 지원을 신청했으나 장흥군은 '상수원 보호 구역으로 지정된 이후 공동 등기한 주민들을 지원 대상에 포함시키는 것은 영산강법 제정과 지원사업 취지 등에 어긋난다'며 975명의 신청자 중 143명을 지원 대상에서 제외했다. 이후 주민들은 전남도에 행정 심판을 청구했으나 기각되자 법원에 행정 소송을 제기, 1심에서 승소했다. <2008-06-05 뉴시스>

무주택 요건 소멸 후 회복해도 임대 연장 불가

무주택자에게 우선 공급되는 공공 임대 주택의 임차인은 임대차 기간 내내 '무주택 가구주'의 요건을 유지해야 하고, 일시적이라도 자격을 상실했다면 집을 비워야 한다는 대법원의 판결이 나왔다.

대법원 2부(주심 박시환 대법관)는 SH공사가 김모 씨를 상대로 낸 건물 명도 소송에서 원고 패소한 원심 판결을 깨고 사건을 서울북부지법으로 돌려 보냈다. 김 씨는 1991년 11월, SH공사로부터 생활보호대상자 등 무주택 가구를 대상으로 하는 공공 임대 아파트를 공급받아 자녀들과 거주하다 2002년, 2004년, 2006년 3차례에 걸쳐 임대차 계약을 2년씩 갱신했다. 갱신 계약서에는 '허위 등 부정한 방법으로 임대받은 경우 계약을 해지한다'고 규정돼 있으며, 김 씨는 가구원들이 모두 무주택자이고, 민약 주택을 소유한 사실이 판명되면 공급 취소 등의 조치에 이의를 제기하지 않겠다는 서약서를 제출했다. SH공사는 뒤늦게 김 씨의 아들이 2001년 6월 1일부터 다른 아파트를 소유하고 있음을 알고 2006년 12월 5일 계약 해지를 통보하고, 김 씨가 집을 비우지 않자 명도 소송을 냈다.

김 씨는 "아들이 예비군 훈련 통지서 수령을 위해 주민등록만 내가 사는 아파트에 옮겨놓았을 뿐 함께 거주하지 않았고, 2005년 3월 전출 신고를 해 2006년 갱신 계약 당시에는 가구원도 아니었다"고 주장했다. 이에 따라 1심 재판부는 "집을 공사 측에 넘겨줘야 한다"고 원고 승소 판결했으나 항소심 재판부는 "2005년 3월 김 씨의 아들이 주소를 옮겨 가구원에서 제외됐기 때문에 2006년 무주택 가구주로서 체결한 갱신 계약은 정당하다"며 원고 패소 선고했다.

그러나 대법원은 "김 씨는 가구원인 아들이 집을 소유함에 따라 입주자 요건이 사라졌음에도 불구하고 이를 속인 채 2006년 갱신 계약을 체결했다"며 "이는 허위 등 부정한 방법으로 임대받은 경우에 해당해 계약 해지 사유가 된다"고 판단했다. <2008-06-10 연합뉴스>

골프장 토지 매입 시 매출 세액에서 토지 매입 세액 미공제 정당

골프장처럼 부가가치세가 과세되는 재화와 용역을 공급하는 사업의 경우 매출 세액에서 토지 매입 세액을 공제하지 않는 것은 정당하다는 법원의 판

결이 나왔다.

서울중앙지법 제36민사부(부장판사 김홍준)는 부가가치세 신고 시 매출 세액에 토지 관련 매입세를 공제하지 않고 납부한 용평리조트(주)가 국가를 상대로 낸 과오납금 반환 청구 소송을 기각했다.

재판부는 판결문에서 "부가가치세는 납세자가 스스로 과세 표준과 세액을 정해 신고하는 것"이라며 "신고 행위에 중대하고 명백한 하자가 있어 당연 무효가 되지 않는 한 유효한 것"이라고 판시했다. 또 "법률의 위헌 여부가 명백하지 않으면 행정 처분을 무효로 할 수 없다"며 "실사 이것이 위헌이고 처분에 중대한 하자가 있더라도 현재까지 현재의 관련 결정이 없기에 명백한 하자로 보기 어렵다"고 설명했다.

용평리조트(주)는 2000년 골프장 조성 공사 계약 시 16억 원 상당을 토지 관련 매입세로 보고 총 21억 원의 부가가치세 매입세를 냈으나 "토지 공사비는 골프장 사업 목적이므로 관련 매입 세액은 매출 세액에서 전부 공제해야 한다"며 소송을 냈다. <2008-06-14 뉴시스>

아파트 할인 분양 위법으로 보기 어렵다

최근 분양 시장의 침체 속에 무이자 대출 할인 분양이 속속 등장하고 있다. 이에 따라 기존 분양자의 불만이 속출하고 있는 가운데 할인 분양에 관한 판결이 나와 관심을 끌었다.

아파트 할인 분양으로 손해를 입었다며 기존 입주인 200여 명이 시행사인 한국토지신탁을 상대로 한 손해 배상 소송에서 법원이 시행사의 손을 들어 줬다.

전주지법 군산지원 제1민사부(재판장 정재규)는 군산 지곡동 은파코아루 아파트 할인 분양에 따른 부당 이득금(손해 배상금) 반환 청구 소송에서 원고인 주민들의 청구를 모두 기각하고, 소송 비용은 원고들의 부담으로 한다고 판결했다. 재판부는 판결문에서 "사업 주체인 한국토지신탁이 대출 등에서 유리한 조건을 제시했는데도 불구하고 미분양 상태가 지속돼 더 큰 손해를 줄이기 위해 할인 분양을 실시한 점으로 미뤄, 할인 분양이 주택법 등 관계 법령에 위배돼 위법하다고 보기 어렵다"고 판시했다.

재판부는 이어 "할인 분양이 위법하다 하더라도 이로 인해 주민들이 손해를 입었다고 볼 만한 근거도 없다"고 밝혔다. 재판부는 시행사의 부당 이득 책임 여부에 대해서도 "한국토지신탁이 주민들로부터 지급받은 분양 대금은 계약에 따른 것으로, 법률상 원인 없이 이득을 얻었다고 보기 어렵다"고 덧붙혔다. 이에 대해 주민대책위의 한 관계자는 주민들과 논의를 통해 항소하겠다는 입장이다.

한편, 이번 소송은 주민 200여 명이 지난 1월 "시행사가 미분양 157세대에 각 평형대별로 10~30% 할인 분양하면서 기존 입주인들이 재산상의 손해를 입었다"며 부당 이득금(약 59억 원)의 지급을 요구하는 조정 신청서를 법원에 제출하면서 비롯됐다. 3월에 열렸던 민사 조정은 양측의 팽팽한 입장 대립으로 무산됐다. <2008-06-23 국민일보> 