

재건축 부담금 산정



여지윤 변호사의 부동산 세상

최근 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축 부담금 산정과 관련해 주목할 만한 판결이 있었습니다. 재건축초과이익은 재건축사업에 따른 정상주택가격상승분을 초과하는 주택가격 증가분으로서 조합 등에 귀속되는 돈을 의미합니다. 강남의 한 조합은 강남구청장으로부터 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따라 재건축 부담금을 부과받았는데, 이 부과처분이 위법하다는 이유로 취소소송을 제기했습니다. 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따르면, 재건축 부담금은 다음과 같이 산정됩니다.

재건축 부담금 = (종료시점의 주택가격 - (개시시점 주택가격 + 부과 기간 동안의 정상주택가격 상승분 총액 + 개발비용)) x 부과율

그런데 조합은 “일반분양분의 종료시점의 주택가격 및 개발비용 등이 잘못 산정된 위법 등이 있다”고 주장한 것입니다. 그러나 제1심과 제2심 법원은 모두

조합의 주장을 받아들이지 않았습니다 (서울행정법원 2015. 8. 13. 선고 2015구합56991 판결, 서울고등법원 2020. 9. 2. 선고 2015누55808 판결). 1) 조합은 “일반분양분 중 준공인가일까지 분양계약이 체결되지 아니한 세대들이 있었는 바, 준공인가일을 기준으로 한 주택가격은 실제 분양가격이 없으므로 0원으로 산정되어야 함에도, 구청장이 이를 ‘실제 분양가격’으로 산정했으므로 위법하다”고 주장했습니다. 그러나 제1심, 제2심 법원은 “재건축이 익환수법의 취지, 실제 분양가격 확인의 용이성 등을 고려하면, 동법이 부과종료 시점에 대해 ‘주택재건축사업의 준공인가일로 한다’고 규정하고 있더라도, 일반분양분에 대한 종료시점 주택가격은 ‘준공인가일 당시 분양되었는지에 상관없이’ 실제 분양가격으로 보아야 한다”고 판단한 것입니다. 2) 한편, 조합은 “아파트 단지 외부 공공도로가 지방자치단체에 제공됐으므로 그 부지의 가액이 개발비용에 포함됐어야 함에도, 위 부지의 가액이 개발비용에 포함하지 아니한 위법이 있다”고도 주장했습

니다. 그러나 제2심 법원은 조합의 위 주장 역시 받아들이지 않았습니다. 조합이 부과처분 전에 도로 부지의 면적 및 도로 조성비용을 확인할 만한 계약서, 세금납부 자료, 감정서 등 증명자료를 갖춰 구청장에게 도로에 관한 개발비용을 제시하지 않았기 때문에, 동법 시행령 제9조 제3항에 따라 개발비용에 포함되어 산정될 수 없으므로, 구청장이 개발비용에 도로 부지 가액을 포함하지 않은 것이 위법하다고 볼 수 없다는 것이 이유였습니다. 그러나 대법원은 이와 달리 봤습니다 (대법원 2023. 12. 28. 선고 2020두49553 판결). 재건축이익환수법 제20조에 따라 납부의무자가 개발비용 공제를 위한 자료의 제출기한이 지나도록 관련 자료를 제출하지 않았더라도, 제24조에 따라 해태기간에 비례한 과태료가 부과될지언정, 재건축부담금 부과처분을 다투는 항고소송에서까지 그 자료를 증거로 제출할 수 없게 되는 것은 아니라고 판단한 것입니다. 이미 부과된 재건축부담금의 적법 여부를 다투는 항고소송에서 개발비용의 산정에 반영할 수 있는 증명자료의 범위를 제한하려는 것이라고 해석할 수는 없다는 것이 이유였습니다. /법무법인 바른

신생아특례대출도 ‘대출’일 뿐



기지수첩 나유리 (금융부)

“그건 대출이 아니냐?” 저출산 대책 중 신생아 특례대출 상품을 두고 입심을 준비중인 지인이 말했다. 시중은행의 주택대출과 비교하면 낮은 금리이지만, 연 1%로 제공하던 연 0.5%로 제공하던 자신이 갚아야 하는 대출이란 의미다. 0.65명. 지난해 가입여성(15~49세) 1명이 가입기간(15~49세)동안 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아수가 0.65명으로 집계됐다. 가입여성 한명이 평생 1명의 아이도 낳지 않을 확률이 높아지고 있다는 의미다. 이에 대해 정부에선 다양한 정책을 내놓고 있다. 올해 혼인·출산시 증여금액 중

최대 1억원은 증여세 과세액에서 공제하고, 주거안정을 위해 신생아 특별·우선공급도 시행한다. 다만 이 같은 정책엔 한계가 있다. 저출산을 해결할 수 있는 근본적인 대안책이 아니기 때문이다. 증여받은 돈이 없다면 세액공제도, 갚아야 할 소득이 충분치 않다면 아파트도, 대출도 소용이 없단 소리다. 우선 현실적으로 아이를 키우기 위해서는 돈과 시간이 필요하다. 특히 돈을 벌기 위해서는 맞벌이를 해야 하는데 부모(배이비시터)가 충분치 않다. 얼마전 부영에서는 출산한 직원에 한해 1명당 1억씩 지급하며 화제가 됐다. 주변에서는 1억원을 받으면 아이를 낳을 의사가 있다는 이들도 적지 않았다. 일시불로 현금을 지급해 돈을 벌지 않아도 되는 환경에서 아이를 기를 수 있도록 하거나 저렴한 가격에 베이비시터를 이용할 수 있는

방안이 마련돼야 한다는 의미다. 인식도 변화해야 한다. “나 혼자 산다와 같은 프로그램을 없애야 한다.” 몇 개월전 저출산을 해소하기 위한 대안으로 한 국회의원은 이렇게 말했다. 미혼청년들이 혼자사는 것에 큰 즐거움을 느끼고 있으니, 이런 프로그램을 없애 결혼 비중을 늘려 출산율을 높여야 한다는 것이다. 현재 청년들은 출산하지 않는 이유를 미래세대에 대한 배려라고 생각하는 입장이다. 현실의 삶이 녹록지 않은데 이와 같은 환경을 누구도 접하게 하고 싶지는 않다. 무엇보다 지금 청년들의 삶, 지금 육아를 접하고 있는 가정이 행복해야 출산율을 높일 수 있다. 허약된 저출산대책이 아닌 현실에 발을 둔 대책이 필요할 때다. /yul115@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 3월 4일 (음 1월 24일) http://www.saju4000.com

- 취** 36년생 벌을 무서워하고 꿀을 얻을 수 없다. 48년생 환영받는 초대 손님이 되니 기쁨이 넘치는 날. 60년생 우울한 마음을 배우자도 몰라주니 속이 상한다. 72년생 게으름 피우다가 기회를 놓친다. 84년생 힘이 없는 현실이 서글프다.
- 소** 37년생 흐르는 물처럼 편안한 하루. 49년생 조금만 행동을 자제하고 신중하게 생각하라. 61년생 마음이 통하는 친구를 만나는 날. 73년생 남 탓하지 말고 나의 행동을 반성해야 한다. 85년생 배우자는 없어도 이상을 같이하는 책이 있다.
- 호랑이** 38년생 검은 옷을 입을 일이 생긴다. 50년생 새로운 만남이 인연이 되어 나에게 행운을 준다. 62년생 상쾌한 바람이 불어오니 여행을 떠나볼까. 74년생 어린 시절 친구가 소식을 전해온다. 86년생 도움 준 옛사람이 신세 갚으러 온다.
- 토끼** 39년생 배우자의 건강을 살필 때다. 51년생 산에 오르고 보니 내려갈 일이 걱정. 63년생 노력한 만큼 결과가 좋으니 마음이 뿌듯하다. 75년생 먹구름이 잔뜩 끼었는데 바람이 불어오니 태양이 나타난다. 87년생 속삭임에 자각이 필요하다.
- 염** 40년생 겉보기는 멀쩡하나 속이 상하는 날. 52년생 약속을 하면 뒤통수 맞을 일이 생긴다. 64년생 계획은 세웠으나 일장춘몽. 76년생 초대받지 못한 손님으로 가서 마음이 불편하고 가시방석. 88년생 설부는 결정은 손실로 이어진다.
- 뱀** 41년생 자손의 방문으로 하루가 즐겁다. 53년생 유혹이 많은 날이니 투자는 삼가야 구설수가 없다. 65년생 새로운 기회가 오니 최선을 다하라. 77년생 남들이 부러워하나 작은 손해 볼 수. 89년생 청춘을 힘들게 살지만, 보람이 있다.
- 말** 42년생 오래된 친구만큼 보물이 없다. 54년생 생각만큼 노력한 결과가 나오지 않지만, 불만은 없다. 66년생 우물은 옆에 있으나 두레박이 없으니 답답. 78년생 매화가 피었으니 봄이 가까이 온 것이다. 90년생 공부하는 만큼 늘고 있다.
- 양** 43년생 힘들어도 끝까지 가면 결과가 좋다. 55년생 판단력이 흐려지는 하루이니 매사에 신중하게 처신. 67년생 조직에서 기대가 크다. 79년생 옹편 상사의 인정을 받고 일을 성공적으로 마무리한다. 91년생 집의 재건축 마무리가 들려온다.
- 원숭이** 44년생 집안 대소사에 사공이 많아서 의견통일이 어렵다. 56년생 두 가지가 다 좋을 수 없으니 하나는 양보. 68년생 고집불통으로 외면한다. 80년생 구름이 가겠다고 태양이 없는 것은 아니니 희망을 품자. 92년생 유혹은 스스로 뿌리쳐라.
- 닭** 45년생 가뭄이 해결되듯 일이 잘 풀린다. 57년생 어려운 일이 고향 선배의 도움으로 잘 해결된다. 69년생 자존심만 강하면 되는 일이 없다. 81년생 결과가 곧 눈앞에 있으니 조금 더 최선을 다해보자. 93년생 직장에서 성실하니 복이 온다.
- 개** 46년생 가까운 사람과 돈으로 불화를 주의. 58년생 어제의 근심이 오히려 일을 잘 풀리게 한다. 70년생 농친 고기가 더 커 보이는 법. 82년생 새로운 인연이 나타나니 좋은 결과를 보고 금전운도 좋다. 94년생 신혼 이별로 이어지니 말조심.
- 돼지** 47년생 작은 것에 집착하다가 뒤집힐라. 59년생 배우자와 이혼은 신중히. 71년생 구실 수가 있으니 행동조심 말조심. 83년생 물이 깊어야 고기가 모이는 법이니 베풀어라. 95년생 현상에는 늘 변화가 따르는 것이니 변덕스럽다고 단정하지 말 것.

김상회의四季

피싱 조심



이는 사람에게서 문자가 왔다. 무슨 일인가 보니 어머니가 돌아가셨다는 내용이다. 문자와 함께 온 디지털 부고장을 눌러본다. 뭔가 이상하다. 장례식장이나 발인 일시 같은 부고 내용은 보이지 않고 이상한 앱이 설치된다. 주변에 이런 일을 겪은 사람이 많다. 스미싱이나 피싱에 속은 것이다. 속임수로 문자 메시지나 이메일을 보내서 주민등록번호나 은행계좌 비밀번호 같은 개인정보를 알아내는 수법이다. 스미싱 문자메시지는 상상하기 힘들 정도로 여러 가지 형태이다. 택배 쇼핑물 은행 공공기관 건강검진 등 모든 방법을 동원한다. 자칫하면 속을 수밖에 없다. 스미싱 피싱은 극악무도한 범죄다. 열심히 일해서 저축한 선량한 사람의 돈을 속임수로 가로채는 짓이다. 나이 드신분들은 특히나 디지털 생활에 익숙하지 않아서 속기 쉽다. 자기도 모르게 범죄 피해자가 되는 것이다. 스미싱 피싱은 사기 중에서도 가장 악랄한 사기다. 옛날에는 사기꾼을 만나지 않으면 피해를 입지 않았다. 그런데 요즘은 기술이 발달하면서 사이버 공간에서 사기를 당한다. 제정신으로 뻔히 눈을 뜨고 있는데도 돈을 빼앗긴다. 사기를 치는 그들이라고 보통 사람들과 유달리 다른 점이 있는 건 아니다. 명리학의 바탕에는 인과응보가 자리하고 있지만 다 털리고 나서 잡아본들 빼앗긴 돈이 나오겠는가. 연이어서 수옥살, 나쁜 운세라는 죄과의 틀에 자신이 갇히게 되니 우울증 사할까지 하게 된다. 범죄자들의 뿌리를 찾아 소탕하고 처벌을 시켜야 하지만 스미싱 피싱은 워낙 교묘하게 사람들을 속이기 때문에 의심하고 조심하고 또 조심하는 수밖에 없다. 정말로 운기의 바닥으로 여겨야 하니 각자 우리는 정신을 차리고 언론이나 정부 기관에서는 계속 알리고 홍보를 해 나가주기를 바랄 뿐이다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다. 김상회 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

metro 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	김승중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가0206 2002년5월28일 제5383호		
일간 메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1487호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.

매일매일 두뇌트레이닝 **스도쿠365**

문제출제: 손호성
새로운 크리노의 알파벳을 즐기세요
http://www.argo9.com

문제출제: 손호성
새로운 크리노의 알파벳을 즐기세요
http://www.argo9.com

3x3 �도쿠 X는 가로세로 3x3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

2			1	4	
		4	8	5	
8	4				3
5		4			8 2
7 4		7	9		
3				2	4
	7 8	5			
	2	6			1

1	6 7 2			5	
		4			1
	4		1		7
	9			5 8	
	2 3	8 6			
7 8				1	
6		4		7	
9			3		
4		9 7 3		6	