본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건	2015구합61962 취득세 등 경정거부처분취소
원 고	주식회사 희망임대주택위탁관리부동산투자회사
피 고	서울특별시 중랑구청장
변 론 종 결	2015. 11. 19.
판 결 선 고	2016. 1. 14.

주 문

1. 피고가 2015. 3. 9. 원고에 대하여 한 취득세 2,147,370원 및 지방교육세 214,730원의 경정거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

가. 원고는 2013. 4. 23. 부동산투자회사법에 따라 부동산 취득·관리·처분, 임대차 등을 목적으로 설립된 부동산투자회사로, 공동주택을 담보로 금융기관으로부터 대출을 받아 그 공동주택을 소유하여 거주하고 있는 개인들(원소유자들)로부터 공동주택을 매수하여 대출금 상환 재원을 마련하여 주고, 매수한 공동주택을 그 원소유자 또는 제3자에게 임대하는 방식의 사업을 시행하였다.

나. 위 사업의 일환으로, 원고는 2013. 8. 19. 소외 A와 사이에, ① 원고가 A로부터 서울 중랑구 B 외 6필지 C아파트 제211동 제16층 제1602호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 306,000,000원에 매수하되, 그 소유권 이전과 동시에 A가 원고로부터 위 주택을 5년간 임차하고, 위 임대차기간의 만료일에 위 주택에 관한 재매입권을 갖는다는 내용의 특약이 포함된 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)과, ② 원고가 이 사건 주택을 위 A에게 임대차보증금 40,000,000원, 임대료 월 800,000원, 임대기간 5년으로 정하여 임대한다는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 각 체결하였고, 이와 함께 원고는 한국토지주택공사와 사이에 A가 이 사건 매매계약에 따른 재매입권을 행사하지 아니하는 경우 한국토지주택공사가 이 사건 주택을 매입하기로 확약한다는 내용의 계약을 체결하였다.

다. 원고는 2013. 9. 3. 이 사건 주택에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤는데, 원고는 위와 같이 이 사건 주택을 취득하면서 구 지방세특례제한법(2015. 1. 6. 법률 제12989호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법'이라 한다) 제34조 제4항에 따라 취득세 및 지방교육세를 면제받았다.

라. 이후 A는 2013. 9.경부터 원고에게 월차임을 납부하며 이 사건 주택에 거주하여 오다가, 이 사건 임대차계약 체결일로부터 약 1년이 경과한 2014. 7. 30. 원고에게 '경

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

제적인 문제로 인해 더 이상 임차료를 감당할 수 없다'는 취지의 해지사유를 내세우며 임대차계약 해지신청을 하였고, 2014. 8. 30. 이 사건 주택에서 퇴거하였다.

마. 원고는 A가 위와 같이 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 주택에서 퇴거하자, 2014. 9. 11. 피고에게 이 사건 주택을 과세대상으로 하여 구 조세특례제한법(2014. 12. 23. 법률 제12853호로 개정되기 전의 것) 제120조 제4항 제1호의 감면규정을 적용하여 재산정한 취득세 2,147,370원, 지방교육세 214,730원 합계 2,362,100원의 지방세를 신고납부할 목적으로 과세표준신고서 등을 제출하였으나, 피고는 위 취득세 등의 당초 납부기한이 2013. 9. 3.이므로 원고가 취득세에 대한 가산세 454,370원, 지방교육세에 대한 가산세 23,960원 합계 478,330원을 추가로 납부하여야 한다고 주장하면서, 2014. 9. 15. 원고에게 취득세가 2,601,740원, 지방교육세가 238,690원으로 기재된 납세고지서(이하 '이 사건 납세고지서'라 한다)를 발급하였다(이 사건 납세고지서에 기재된 위 각 세액은 앞서 본 본세와 가산세를 세목별로 합산한 금액으로, 피고는 납세고지서에 본세와 가산세의 액수를 구분하여 기재하지는 않았다).

바. 원고는 일단 이 사건 납세고지서에 기재된 세액을 모두 납부하였다가, 2015. 2. 17. 피고에게 '계약조건을 유지하지 못한 데에 정당한 사유가 있어 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유에 해당하지 않는다'는 이유로 경정청구를 하였으나, 피고는 2015. 3. 9. 이를 거부하는 처분을 하였다.

사. 이에 원고는 2015. 5. 1. 이 사건 소를 제기하여 위 경정거부처분 중 본세 부분을 다투고 있다(이하 위 본세 부분만을 특정하여 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7, 8호증, 갑 제9호증의 1, 2, 갑 제13호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

2. 본안전 항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고는 당초 적용받았던 감면규정과 다른 규정에 의해 취득세 등을 감면받고자 하면서도 가산세를 포함하여 적법한 수정신고를 하지 아니하였고, 이를 바로잡기 위한 피고의 자진신고 납부안내에도 응하지 아니하였다. 따라서 원고의 위 2014. 9. 11.자 취득세 신고는 지방세기본법에 따른 경정청구의 대상이 된다고 볼 수 없고, 이후 피고는 원고에게 가산세를 포함하여 2014년 9월 수시분 취득세 등의 부과처분을 하고 이 사건 납세고지서를 발급한 바 있으므로, 원고는 위 부과처분이 있음을 안 날부터 90일 이내에 이 사건 소를 제기하였어야 함에도 제소기간을 준수하지 아니하였다. 따라서 이 사건 소는 부적법하므로 각하되어야 한다.

나. 판 단

구 지방세기본법(2015. 5. 18. 법률 제13293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세기본법'이라 한다) 제51조 제1항은 "이 법 또는 지방세관계법에 따른 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 법정신고기한이 지난 후 3년 이내[지방세법에 따른 결정 또는 경정이 있는 경우에는 그 결정 또는 경정이 있음을 안 날(결정 또는 경정의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내(법정신고기한이 지난 후 3년 이내로 한정한다)를 말한다]에 최초 신고 및 수정신고한 지방세의 과세표준 및 세액(지방세법에 따른 결정 또는 경정이 있는 경우에는 그 결정 또는 경정 후의 과세표준 및 세액 등을 말한다)의 결정 또는 경정을 지방자치단체의 장에게 청구할 수 있다."라고 규정하고, 지방세법 제20조 제3항은 "이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 30일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다."라고 규정하고 있다.

살피건대, 원고가 이 사건 임대차계약이 해지됨으로써 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 취득세 등의 추징대상이 된 2014. 8. 30.부터 지방세법 제20조 제3항에 규정된 법정신고기한인 30일이 경과하기 전인 2014. 9. 11. 피고에게 과세표준신고서를 제출하였고, 위 과세표준신고서에 기재된 취득세 등의 세액과 이 사건 납세고지서에 기재된 세액 중 본세의 금액 사이에 아무런 차이가 없음은 앞서 본 바와 같다.

사정이 위와 같다면, 이 사건 소에서 다툼의 대상이 되는 취득세 등의 본세 부분은 '과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출할 것'이라는 구 지방세기본법 제51조 제1항의 경정청구 요건을 갖추었다고 봄이 타당하고, 그 후 원고와 피고 사이에 가산세 납부의무의 존부를 놓고 다툼이 있어 피고가 원고에 대하여 가산세 부과처분을 하면서 그 납세고지서에 본세의 액수를 함께 기재하였다고 하더라도 본세에 대한 경정청구가 사후적으로 불가능하게 된다거나, 그 경정청구기간 등이 줄어드는 것도 아니다.

따라서 구 지방세기본법 제51조 제1항에 규정된 3년의 경정청구기간을 준수하여 제기된 원고의 경정청구는 적법하고, 위 경정을 거부한 피고의 이 사건 처분이 있었음을 원고가 안 날부터 90일 이내에 제기된 이 사건 소 역시 제소기간을 준수하였다. 이와 달리 본 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

3. 이 사건 처분의 적법 여부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

가. 원고의 주장

구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 취득세 등의 추징 여부는 부동산투자회사가 면제요건을 준수할 수 없게 된 경위와 그 회사가 처한 상황하에서 진지한 노력을 다하였는지 여부, 법령상·사실상 장애사유 및 그 장애의 정도 등 제반사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다. 원고는 이 사건 주택에 관하여 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 및 제5항이 규정하는 취득세 면제요건을 충족하였고, 임차인인 A의 경제적 이유로 인한 임대차계약 해지 요청을 수용한 것은 원고가 통제할 수 없는 외부적·객관적 사정으로 인하여 부득이 면제요건을 준수할 수 없게 된 경우에 해당된다. 따라서 여기에는 '정당한 사유'가 존재하여 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유가 발생하지 않았다고 할 것이므로, 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령의 기재와 같다.

다. 판 단

1) 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 및 제5항(이하 '이 사건 감면규정'이라 한다)은 "부동산투자회사가 임대목적으로 전용면적 85㎡ 이하 1가구 1주택자의 주택을 매입하여, ① 양도인과 사이에 '해당 주택의 양도인에게 해당 주택을 임대기간을 5년 이상으로 정하여 임대하고, 임대기간 종료 후 양도인이 해당 주택을 우선적으로 재매입할 수 있는 권리를 부여하는 계약'을 체결하고, ② 한국토지주택공사와 사이에 '양도인이 우선매입권을 행사하지 않는 경우 한국토지주택공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약'을 체결한 경우, 2014. 12. 31.까지 취득하는 주택에 대하여 취득세

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

를 면제한다."라고 규정하고 있고, 한편 "다만 취득세를 면제받은 후 '정당한 사유 없이' 위 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 면제된 취득세를 추징한다."라고 규정하고 있다. 여기서 '정당한 사유'란, 납세의무자가 좌우할 수 없는 외부적인 사유 또는 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하였음에도 부득이 계약조건을 유지할 수 없게 된 경우를 말하는 것이고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서는 부동산투자회사에 의하여 수행되는 사업의 공익성을 감안하여 취득세를 부과하지 아니하는 입법 취지를 충분히 고려하면서 계약조건을 유지할 수 없는 법률상·사실상 장애사유의 존부 및 장애의 정도, 부동산투자회사가 계약조건을 유지하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지 여부 등 제반사정을 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 12. 13. 선고 2011두1948 판결, 대법원 2013. 6. 13. 선고 2011두18441 판결 등 취지 참조).

2) 위와 같은 법리를 토대로 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 살펴본 처분의 경위 및 그 인정근거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 주택에 관하여 취득세를 면제받은 후 계약조건을 유지하지 못한 데에는 정당한 사유가 있다고 봄이 상당하다.

① 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 주택에 관하여 임차인 및 한국토지주택공사와 사이에 각 구 지방세특례제한법 제34조 제5항에서 정하고 있는 계약을 체결함으로써 취득세 면제요건을 충족하였다. 피고는, 임차인의 개인적인 사유로 임대차계약을 해지한 것은 정당한 사유에 해당하지 않는다고 주장하나, 이 사건 감면규정의 문언 및 체계상, 취득세 또는 재산세를 감면받는 주체는 주택을 취득하는 부동산투자회사임이 명백하므로, 그 감면을 위한 계약조건 유지의무의 위반 여부 역시 부동산투자회사를

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

기준으로 판단하여야 한다고 봄이 타당하고, 단순히 계약조건을 유지하지 못한 이유가 일방 당사자의 개인적인 사유라는 사정만으로 정당한 사유가 없다고 단정할 수는 없다.

② 피고도 인정하고 있는 바와 같이 이 사건 감면규정은 주택구입을 위해 과도한 대출을 받은 후 주택가격 하락으로 대출금 상환에 어려움을 겪고 있는 사람들(이하 '하우스푸어'라 한다)을 지원하기 위해 도입된 규정으로서, 하우스푸어에 대해 주거안정 및 자활의 기회를 제공하기 위하여 5년 이상의 임대기간을 보장하고 임대기간 종료 후 우선적인 재매입권을 부여하고 있다. 또한, 구 지방세특례제한법 제34조 제5항 제1호 (나)목에서는 하우스푸어에 대해 재매입할 수 있는 권리를 부여하도록 하고 있을 뿐 재매입의무를 부과하고 있지는 않으며, 재매입권의 행사에 있어서도 임대기간 종료 이전이라도 그 의사에 따라 해당 주택을 재매입할 수 있도록 하여 스스로 재매입권 또는 임대기간 보장의 혜택을 포기하는 것을 허용하고 있다. 이에 비추어 볼 때, 하우스푸어, 즉 임차인이 이주 또는 임대료 부담 등 개인적인 사유로 약정한 임대기간 만료 이전에 계약 해지를 요청하는 경우, 부동산투자회사가 이 사건 감면규정에 따른 계약조건 유지를 위하여 그 해지 요청을 거부하고 임대차계약을 유지하도록 강제하는 것은 오히려 하우스푸어의 지원 및 보호라는 이 사건 감면규정의 입법취지에도 반한다고 할 것이다.

③ 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서는 '취득세를 면제받은 후' 정당한 사유 없이 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우 취득세를 추징한다고 규정하고 있으므로, 해석상 계약체결 이후의 사정변경을 의미한다고 할 것인데, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 주택에 대하여 이 사건 감면규정에 따른 취득세 면제요건을 충족한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

후 임차인인 A의 '경제적인 어려움'을 이유로 한 해지신청에 따라 5년의 임대차기간 만료 이전에 각 임대차계약을 해지한 것일 뿐이고, 달리 원고가 좌우할 수 있는 내부적 사유로 인하여 그와 같은 임대차기간을 준수하지 못하였다거나 원고가 이 사건 주택의 매수인 및 임대인으로서 구 지방세특례제한법 제34조 제5항에 따른 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하지 아니하였다고 볼 만한 자료는 없다.

3) 따라서 원고의 주장은 이유 있고, 이와 다른 전제에서 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김경란

판사 김유정

판사 안좌진

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

관계 법령

▣ 구 지방세특례제한법(2015. 1. 6. 법률 제12989호로 개정되기 전의 것)

제34조(대한주택보증주식회사의 주택분양보증 등에 대한 감면)

④ 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 가목 및 나목에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 "부동산투자회사"라 한다)가 임대목적으로 2014년 12월 31일까지 취득하는 주택에 대하여는 취득세를 면제하고, 취득한 주택에 대한 재산세는 2014년 12월 31일까지 「지방세법」 제111조 제1항 제3호 나목의 세율에도 불구하고 1천분의 1을 적용하여 과세한다. 다만, 취득세를 면제받거나 재산세를 감면받은 후 정당한 사유 없이 제5항에 따른 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 감면된 취득세와 재산세를 추징한다.

⑤ 제4항에 따라 취득세를 면제받거나 재산세를 감면받으려면 다음 각 호의 계약을 모두 체결하여야 한다.

1. 부동산투자회사와 임차인 간의 계약
   가. 부동산투자회사가 전용면적 85제곱미터 이하의 1가구[주택 취득일 현재 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주와 그 세대원(배우자, 직계존속 또는 직계비속으로 한정한다)으로 구성된 가구를 말한다] 1주택자의 주택을 매입(주택지분의 일부를 매입하는 경우를 포함한다)하여 해당 주택의 양도인(이하 이 조에서 "양도인"이라 한다)에게 임대하되, 그 임대기간을 5년 이상으로 하는 계약
   나. 가목에 따른 임대기간 종료 후 양도인이 해당 주택을 우선적으로 재매입(임대기간 종료 이전이라도 양도인이 재매입하는 경우를 포함한다)할 수 있는 권리를 부여하는 계약
2. 부동산투자회사와 한국토지주택공사 간의 계약: 양도인이 제1호 나목에 따른 우선매입권을 행사하지 아니하는 경우 한국토지주택공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약

▣ 구 조세특례제한법(2014. 12. 23. 법률 제12853호로 개정되기 전의 것)

제120조(취득세의 면제 등)

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산(「지방세법」 제13조제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산은 제외한다)을 2014년 12월 31일까지 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 30(제3호의 경우에는 100분의 50)에 상당하는 세액을 감면한다. 이 경우 「지방세법」 제13조 제2항 본문 및 제3항의 세율을 적용하지 아니한다.

1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사가 취득하는 부동산

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-07

▣ 구 지방세기본법(2015. 5. 18. 법률 제13293호로 개정되기 전의 것)

제51조(경정 등의 청구)

① 이 법 또는 지방세관계법에 따른 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 법정신고기한이 지난 후 3년 이내[「지방세법」에 따른 결정 또는 경정이 있는 경우에는 그 결정 또는 경정이 있음을 안 날(결정 또는 경정의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내(법정신고기한이 지난 후 3년 이내로 한정한다)를 말한다]에 최초 신고 및 수정신고한 지방세의 과세표준 및 세액(「지방세법」에 따른 결정 또는 경정이 있는 경우에는 그 결정 또는 경정 후의 과세표준 및 세액 등을 말한다)의 결정 또는 경정을 지방자치단체의 장에게 청구할 수 있다.

1. 과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액(「지방세법」에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 그 결정 또는 경정 후의 과세표준 및 세액을 말한다)이 「지방세법」에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액을 초과할 때

▣ 지방세법

제20조(신고 및 납부)

③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 30일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다. 끝.