



: 2016-08-30

서 울 고 등 법 원

제 5 행 정 부

판 결

사 건 2015누70647 취득세 등 경정거부처분취소 청구의 소
원고, 항소인 주식회사 [REDACTED] 투자회사
피고, 피항소인 [REDACTED]광역시 [REDACTED]구청장
제 1 심 판 결 인천지방법원 2015. 12. 3. 선고 2015구합52245 판결
변 론 종 결 2016. 6. 15.
판 결 선 고 2016. 6. 29.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고가 2015. 4. 30. 원고에 대하여 한 취득세 5,561,880원, 지방교육세 556,180원의 경정거부처분을 취소한다.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

주문과 같다.



이 유

1. 처분의 경위

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

나. 원고는 2013. 8. 9. [redacted]공사와 사이에, 원고가 위 사업의 시행에 따라 공동주택을 매입한 날로부터 5년이 지난 후 7년이 되는 날 이전에 [redacted]공사에 매입요청권을 행사하면, [redacted]공사가 해당 공동주택을 매수하기로 하는 내용의 부동산매입확약을 체결하였다.

다. 원고는 2013. 8. 12. A과 사이에, ① 원고가 A으로부터 [redacted]구 B아파트 [redacted]동 [redacted]호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 198,000,000원에 매수하되, 그 소유권 이전과 동시에 A이 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 A에게 보증금 25,000,000원, 임대료 월 435,000원, 임대기간 5년(원고가 매매대금 잔금을 A에게 지급하는 날로부터 5년)으로 정하여 임대한다는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 각 체결하였다.

라. 원고는 2013. 8. 26. 이 사건 주택에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 위와 같이 이 사건 주택을 취득하면서 피고로부터 "주택



의 양도인에게 5년 이상 임대하기 위하여 이 사건 주택을 취득하였다"는 이유로 지방세 특례제한법 제34조 제4항에 따라 취득세와 지방교육세를 면제받았다.

마. 한편 A은 2013. 8.경부터 원고에게 월임대료를 납부하며 이 사건 주택에 거주하여 오다가 2014. 10. 22. 이사를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지신청을 하였고, 원고가 이를 승낙하여 위 임대차계약은 그 무렵 해지되었으며, A은 2014. 11. 28. 이 사건 주택에서 퇴거하였다.

바. 피고는 2014. 12. 4. 원고에게 이 사건 주택에 대한 임대차계약이 유예기간 내에 해지되었다는 이유로 면제받았던 취득세와 지방교육세를 납부할 것을 고지하였고, 원고는 같은 날 구 조세특례제한법(2014. 12. 23. 법률 제12853호로 개정되기 전의 것) 제120조 제4항에 따라 부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대한 취득세 감면율을 적용하여 취득세 5,561,880원, 지방교육세 556,180원을 신고납부하였다.

사. 원고는 2015. 2. 27. 피고에게 "이 사건 주택의 취득은 지방세특례제한법 제34조 제4항에 따른 취득세 면제대상이고, 정당한 사유로 계약조건을 유지하지 못하였다"는 이유로 경정청구를 하였고, 피고는 2015. 4. 30. "임차인의 이사에 의한 계약해지는 정당한 사유에 해당하지 않는다"는 이유로 위 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6, 8, 10, 13호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 법원이 이 부분에 관하여 실시할 이유는 제1심 판결의 해당 부분(제3면 제7행



부터 제11행까지) 기재와 같으므로 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

나. 관계 법령

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 해당 부분(제7, 8면) 기재와 같으므로 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

다. 판단

1) 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 취득세를 면제한다."고 규정하고 있고, 한편 "다만 취득세를 면제받은 후 '정당한 사유 없이' 위 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 면제된 취득세를 추징한다."고 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) 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 인정한 사실 및 그 인정근거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정과 이 사건 감면규정의 입법취지에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 주택에 관하여 취득세를 면제받은 후 이 사건 임대차계약의 계약조건을 유지하지 못한 것에는 정당한 사유가 있다고 봄이 타당하다.

① 원고는 이 사건 주택에 관하여 임차인 A 및 한국토지주택공사와 사이에 각 지방세특례제한법 제34조 제5항에서 정하고 있는 계약을 체결함으로써 취득세 등 감면요건을 충족하였다.

② 피고는, 임차인 A의 이사라는 개인적인 사유로 임대차계약을 해지한 것은 정당한 사유에 해당하지 않는다고 주장하나, 이 사건 감면규정의 문언 및 체계상 이 사건 주택의 취득으로 인한 취득세 납부의무자이자 이 사건 감면규정에 따라 취득세를 감면받는 주체는 부동산투자회사인 원고임이 명백하므로, 추정사유로서 계약조건 유지의무의 위반 여부 역시 원고를 기준으로 판단하여야 할 것이고, 단순히 계약조건을 유지하지 못한 이유가 일방 당사자의 개인적인 사유라는 사정만으로 정당한 사유가 없다고 단정할 수 없다. 즉, 원고는 임차인 A의 이사를 이유로 한 해지신청에 따라 이를 수용하여 5년의 임대차기간 만료 이전에 임대차계약을 해지한 것일 뿐이고, 달리 원고가 이 사건 매매계약 또는 임대차계약 체결 당시 해지될 사정이 존재함을 미리 알았다거나 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하지 아니하였다고 볼 만한 증거



가 없다.

③ 이 사건 감면규정은 주택 구입을 위한 과도한 대출과 주택 가격 하락으로 대출금 상환에 어려움을 겪고 있는 사람들인 이른바 '하우스푸어'에 대하여 주거안정 및 자활의 기회를 제공한다는 취지에 따라 도입된 규정으로, 하우스푸어에게 5년 이상의 임대차기간을 보장하고 임대차기간 종료 후 우선적인 재매입권을 부여하고 있으나, 나아가 하우스푸어에 대하여 거주 의무나 재매입 의무 등을 부여하고 있지는 아니하다. 따라서 취득세를 면제받은 부동산투자회사가 부당하게 임대기간을 단축하거나 재매입 권리를 보장하지 않는 등 당초의 계약조건을 유지하지 않는 경우와는 달리, 하우스푸어가 계약 이후의 사정 변경 등으로 인하여 스스로 혜택을 포기하는 것까지 금지할 필요성이 있다고 보기 어렵다.

④ 임차인이 이사 등의 개인적인 사정을 이유로 약정한 임대차기간 만료 이전에 계약 해지를 요청하고 부동산투자회사가 이를 수락하는 경우에 임차인에게 개별 임대차계약에 따른 해지 권한이 없다는 이유만으로 곧바로 부동산투자회사에 대하여 정당한 사유 없이 계약조건을 유지하지 못한 것으로 해석하여 취득세 등의 추징을 허용할 경우, 이는 부동산투자회사로 하여금 취득세 추징을 방지하기 위하여 임차인의 해지요청을 거절하여 임차인에게 임대차계약을 유지하도록 하거나, 임차인이 임대료를 3개월 이상 연체할 때까지 기다렸다가 임대차계약에 의한 해지권을 행사하도록 강제[이 사건 임대차계약서(갑 제6호증의 2)에 따르면, 임차인이 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체할 경우 임대인이 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다]하는 결과를 초래할 것으로 보이는데, 이러한 결과는 하우스푸어의 지원 및 보호라는 이 사건 감면규정의 입법 취지에 반하는 것이다.



3) 피고는, 이 사건 임대차계약이 해지된 후 원고가 임차인 A 또는 한국토지주택공사에게 이 사건 주택을 매도하였어야 하는데도 매도하지 않고 C에게 임대한 것은 이 사건 감면규정의 취지나 문언에 부합하지 아니하므로 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분이 적법하다는 취지로도 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 주택에 관하여 임차인 A과는 이 사건 매매계약을, [REDACTED]공사와는 이 사건 주택을 포괄하는 부동산매입확약을 각 체결하여 이 사건 감면규정에 의한 취득세 등 감면 요건을 충족한 이상, A 또는 한국토지주택공사가 이 사건 주택을 매입하지 않은 사정은 위 각 계약이 체결된 이후의 이행의 문제에 불과하다. 또한, 원고와 [REDACTED]공사와 사이에 체결된 부동산매입확약서(갑 제13호증)에 따르면, 원고가 이 사건 주택을 매입한 날로부터 5년이 지난 후 7년이 되는 날 이전에 매입요청권을 행사한 경우에 한하여 [REDACTED]공사로 하여금 이 사건 주택을 매입하도록 되어 있으므로, 원고의 입장에서는 이 사건 임대차계약이 중도에 해지되었다고 하여 곧바로 [REDACTED]공사에게 이 사건 주택의 매입을 요청할 수 있는지 의문의 여지가 있어 보이는바, 임차인의 사정으로 이 사건 임대차계약이 해지되고 우선매입권의 행사도 이루어지지 아니한 이상, 원고로서는 5년 동안 이 사건 주택을 다른 사람에게 재임대한 후 [REDACTED]공사에게 매입을 요청하는 것으로 판단할 수밖에 없었던 것으로 보인다.

그러므로 피고가 주장하는 위와 같은 사정만으로는 이 사건 감면규정의 요건이 충족되지 않았다거나 이 사건 임대차계약의 유지에 있어 정당한 사유가 없다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4) 따라서 원고에게 이 사건 주택과 관련하여 지방세특례제한법 제34조 제4항 단



: 2016-08-30

서가 정한 추정사유가 있다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에서 한 피고의 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고, 이 사건 처분을 취소하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성백현

판사 왕정옥

판사 채동수