



: 2016-08-30

인 천 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2015구합52245 취득세 등 경정거부처분취소 청구의 소
원 고 주식회사 [REDACTED]
피 고 [REDACTED] 구청장
변 론 종 결 2015. 11. 5.
판 결 선 고 2015. 12. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2015. 4. 30. 원고에 대하여 한 취득세 5,561,880원, 지방교육세 556,180원의 경정거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고는 2013. 4. 23. 부동산투자회사법에 따라 부동산 취득·관리·처분, 임대차 등을 목적으로 설립된 부동산투자회사이다.

나. 원고는 2013. 8. 12. A으로부터 [REDACTED]구 B아파트 103동 404호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 매수하여 2013. 8. 26. 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고로부터 "주택의 양도인에게 5년 이상 임대하기 위하여 이 사건 주택을 취득하였다"는 이유로 지방세특례제한법 제34조 제4항에 따라 취득세와 지방교육세를 면제받았다.

다. 원고는 2013. 8. 12. A과 사이에 임대차기간을 2018. 9. 2.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다가, 2014. 10. 22.경 위 임대차계약을 해지하였다.

라. 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.

마. 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, 10호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법여부



가. 원고의 주장

원고는 A이 2014. 10. 22. 이사를 이유로 임대차계약 해지를 요구함에 따라 계약 조건을 유지하지 못하였고, 이는 원고가 통제할 수 없는 외부적인 사정에 따른 것이므로, 위와 같은 사유는 면제된 취득세를 주장 받지 않을 정당한 사유에 해당한다. 따라서 임대기간을 충족하지 못하였다는 이유로 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계법령

별지와 같다.

다. 판단

1) 지방세특례제한법 제34조 제4항 본문, 제5항에 의하면 부동산투자회사가 임대 목적으로 전용면적 85㎡ 이하 1가구 1주택자의 주택을 매입하여, ① 양도인과 사이에 '해당 주택을 그 양도인에게 임대기간을 5년 이상으로 정하여 임대하되, 양도인에게 임대기간 종료 후 해당 주택을 우선적으로 재매입할 수 있는 권리를 부여하는 계약'을 체결하고, ② [redacted]와 사이에 '양도인이 우선매입권을 행사하지 않는 경우 한국토지공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약'을 체결한 경우, 부동산투자회사가 2014. 12. 31.까지 취득하는 주택에 대하여는 취득세를 면제한다고 규정하고 있다.

지방세특례제한법이 위와 같이 취득세 면제에 관한 규정을 둔 취지는, 부동산투자회사와 주택의 소유자 사이에 체결하는 위와 같은 형태의 계약은 비록 매매의 형식을 취하고는 있지만 실질적으로는 주택의 소유자에게 주택을 담보로 주택 매매대금에 상당하는 자금을 활용할 수 있도록 하는 성격을 가진 것으로서, 부동산투자회사는 실질적



으로 담보권과 유사한 권리만을 취득할 뿐 완전한 소유권을 취득하지 못하는 점을 반영한 것이라고 할 것이다.

그리고 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서는 취득세를 면제받은 후 '정당한 사유 없이' 위 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 면제된 취득세를 추징한다고 규정하고 있는데, 여기서 '정당한 사유'란 납세의무자가 좌우할 수 없는 외부적 상황이 발생하였거나 면제요건을 충족하기 위하여 충분한 노력을 하였음에도 면제요건을 부득이 준수할 수 없게 된 경우라고 봄이 타당하고, 정당한 사유의 존재 여부는 법률상·사실상 장애사유의 존부, 그 장애의 정도 등 제반사정을 참작하여 구체적으로 판단하여야 한다.

2) 이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제5 내지 7, 11, 13호증(제6호증은 가지번호 포함), 을 제5, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하면, 이 사건 주택의 원소유자인 A이 이 사건 주택에 대한 임대차계약을 해지할 권리가 없음에도 원고가 임의로 A의 임대차계약 해지요청을 수락함으로써 정당한 사유 없이 A과의 계약조건을 유지하지 아니하였고, 더군다나 이후 C과 사이에 임대차기간을 2년으로 정한 통상적인 임대차계약을 체결함으로써 C과의 관계에서는 실질적으로 담보권자의 지위에 있었던 것이 아니라 소유권자의 지위에 있었으므로, 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서의 취득세 등 추징사유에 해당한다고 할 것이다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① 원고는 2013. 8. 12. A으로부터 이 사건 주택을 매수하였다. 원고와 A은 이 사건 주택의 소유권이 원고에게 이전됨과 동시에 A이 이 사건 주택을 원고로부터 5년 동안 임차하고, A이 위 임대차기간 만료일에 이 사건 주택을 감정평가액으로 매수할



수 있는 권리(재매입권)를 가지되, A이 임차인의 지위를 상실할 경우 위 재매입권도 상실한다는 내용의 특약을 하였다.

② 원고는 2013. 8. 12. A과 사이에 이 사건 주택에 대한 임대기간을 2013. 9. 3.부터 2018. 9. 2.까지로 정한 임대차계약(임대차보증금 25,000,000원, 차임 월 435,000원)을 체결하였다.

③ 원고는 2013. 8. 9. [REDACTED]와 사이에 원고가 공동주택을 매입한 날로부터 5년이 지난 후 7년이 되는 날 이전까지 [REDACTED]에 매입을 요청하는 경우 [REDACTED]가 해당 주택의 매입을 약속하는 조건의 계약을 체결하였다.

④ A은 2014. 10. 22. 원고에게 이사를 이유로 이 사건 주택에 대한 임대차계약의 해지를 요청하였고, 원고는 A의 해지요청을 받아들여 A과의 임대차계약을 해지하였다.

⑤ 원고와 A이 이 사건 주택에 관하여 체결한 임대차계약에서는 A이 임대차계약을 해지할 수 있는 사유로 '시장·군수·구청장·특별자치도지사가 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우, 원고가 시장·군수·구청장·특별자치도지사가 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우, 원고가 A의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우, 원고의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우, 원고가 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우'를 정하였을 뿐이고, 그 외에는 A이 임대차계약을 해지할 수 있는 경우를 정한 바가 없다.

⑥ 원고는 2014. 12. 16. C과 사이에 이 사건 주택에 관하여 임대기간을 2015. 1. 30.부터 2017. 1. 29.까지로 정한 임대차계약(임대차보증금 112,000,000원, 차임 월



: 2016-08-30

140,000원)을 체결하였다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강석규

판사 장규형

판사 홍지현



관계법령

■ 지방세특례제한법

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 제1호나목에 따른 우선매입권을 행사하지 아니하는 경우 한국토지주택공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약

■ 지방세기본법

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

2. 과세표준신고서에 기재된 환급세액(「지방세법」에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 그 결정 또는 경정 후의 환급세액을 말한다)이 「지방세법」에 따라 신고하여야 할 환급세액보다 적을 때

② 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자 또는 지방세의 과세표준 및 세액의 결정을 받은 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 제1항에서 규정하는 기간에도 불구하고 그 사유가 발생한 것을 안 날부터 2개월 이내에 결정 또는 경정을 청구할 수 있다.

1. 최초의 신고·결정 또는 경정에서 과세표준 및 세액의 계산근거가 된 거래 또는 행위 등이 그에 관한



: 2016-08-30

소송에 대한 판결(판결과 동일한 효력을 가지는 화해나 그 밖의 행위를 포함한다)에 따라 다른 것으로 확정되었을 때

2. 조세조약에 따른 상호합의가 최초의 신고·결정 또는 경정의 내용과 다르게 이루어졌을 때
3. 제1호 및 제2호와 유사한 사유로서 대통령령으로 정하는 사유가 해당 지방세의 법정신고기한이 지난 후에 발생하였을 때
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 결정 또는 경정의 청구를 받은 지방자치단체의 장은 그 청구를 받은 날부터 2개월 이내에 과세표준 및 세액을 결정 또는 경정하거나 결정 또는 경정하여야 할 이유가 없다는 것을 그 청구를 한 자에게 통지하여야 한다.
- ④ 결정 또는 경정의 청구 및 통지절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 부동산투자회사법

제35조(자산보관의 위탁 등) ① 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 다음 각 호의 기관(이하 "자산보관기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

④ 제1항에 따른 자산보관업무의 위탁에 관한 계약 체결 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 부동산투자회사법 시행령(2014. 3. 24. 대통령령 제25279호로 개정되기 전의 것)

제37조(자산보관의 위탁) ① 부동산투자회사는 법 제35조 제1항에 따라 보유하고 있는 부동산·증권 및 현금을 다음 각 호의 구분에 따라 보관하여야 한다.

1. 부동산(지상권·전세권 등 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함하며, 법 제26조의3제1항에 따른 토지로 보상을 받기로 결정된 권리는 포함하지 아니한다): 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 신탁할 것
- 가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 경영하는 금융기관