본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

인 천 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2015구합53804 취득세 등 경정거부처분취소
원 고	주식회사 [redacted]투자회사
피 고	[redacted]광역시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2016. 3. 31.
판 결 선 고	2016. 4. 21.

주 문

1. 피고가 2015. 9. 21. 원고에 대하여 한 취득세 5,337,880원, 지방교육세 533,780원의 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 : 2016-06-01

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 대출금의 상환 재원을 마련해 주고 매수한 공동주택을 해당 공동주택의 원소유자 혹은 제3자에게 임대하는 방식의 사업을 시행하였다.

나. 원고는 2013. 8. 9. [redacted]주택공사와 사이에, 원고가 위 사업의 시행에 따라 공동주택을 매입한 날로부터 5년이 지난 후 7년이 되는 날 이전에 [redacted]주택공사에 매입요청권을 행사하면, [redacted]주택공사가 해당 공동주택을 매수하기로 하는 내용의 부동산매입확약(갑 제14호증)을 체결하였다.

다. 원고는 2013. 8. 14. A와 사이에, ① 원고가 A로부터 [redacted]구 B아파트 제1동 제1803호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 대금 190,000,000원에 매수하되, 그 소유권 이전과 동시에 A가 원고로부터 위 주택을 5년간 임차하고, 5년간의 임대차기간의 만료일에 위 주택에 관한 재매입권을 갖는다는 내용의 특약이 포함된 매매계약(갑 제3호증, 이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)과, ② 원고가 이 사건 아파트를 A에게 임대차보증금 25,000,000원, 임대료 월 485,000원, 임대기간 2013. 9. 3.부터 2018. 9. 2.까지(5년)로 정하여 임대한다는 내용의 임대차계약(갑 제4호증, 이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 각 체결하였다.

라. 원고는 2013. 8. 26. 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고로부터 구 지방세특례제한법(2015. 1. 6. 법률 제12989호로 개정되기 전의 것) 제34조 제4항에 따라 취득세 및 지방교육세를 면제받았다.

마. 이후 A는 2015. 4. 29. 원고에게 '개인사정, 아이들 문제, 임대료 부담으로 인한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

거주지 이동'을 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 신청하였고, 2015. 5. 18. 이 사건 임대차계약은 해지되었다.

바. 피고는 이 사건 임대차계약이 해지되자 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유가 발생하였다는 이유로 원고에게 면제받은 취득세 및 지방교육세를 신고·납부하도록 하였고, 원고는 2015. 5. 26. 피고에게 이 사건 아파트를 과세대상으로 하여 구 조세특례제한법(2014. 12. 23. 법률 제12853호로 개정되기 전의 것) 제120조 제4항 제1호의 감면규정을 적용하여 재산정한 취득세 5,337,880원, 지방교육세 533,780원 합계 5,871,660원을 신고·납부하였다.

사. 원고는 2015. 8. 6. 피고에게 '월 임대료 부담을 사유로 한 임대차계약 해지는 정당한 사유로 계약 조건을 유지하지 못한 것에 해당하므로 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유에 해당하지 않음'을 이유로 위 납부세액 전액의 감액을 구하는 경정청구를 하였으나, 피고는 2015. 9. 21. 이를 거부하는 처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 갑 제14호증, 을 제2 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 주장요지

(1) 원고

A가 경제적 이유로 임대차계약 해지를 요청함에 따라 이를 수용하여 이 사건 임대차계약을 해지하였는바, 이는 원고가 통제할 수 없는 외부적·객관적 사정으로 부득이 면제요건을 준수할 수 없게 된 경우에 해당하므로, 원고에게 '정당한 사유'가 존재

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

하여 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유가 발생하지 않았다. 그럼에도 불구하고 단지 이 사건 임대차계약이 5년 이상 유지되지 아니하였다는 점을 들어 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

(2) 피고

원고는 단지 A의 경제적 이유를 들어 이 사건 임대차계약을 해지하고 A로부터 위약금을 징구하였을 뿐인바, 이 사건 임대차계약을 유지하기 위하여 적극적인 노력을 하였다고 볼 수 없으므로, 이 사건 임대차계약의 계약조건을 유지하지 못한 데에 정당한 사유가 있다고 할 수 없다.

또한, A가 이 사건 임대차계약을 해지한 이후에 우선매입권을 행사하지 아니한 이상 이 사건 아파트는 원고와 한국토지주택공사 사이에 체결된 매입확약약정에 따라 [redacted]주택공사에 의하여 매입이 이루어져야 함에도 이 사건 아파트는 [redacted]주택공사에 의한 매입이 이루어지지 아니한 채 원고에 의하여 재임대되었으므로, 계약조건 유지의무를 위반한 것으로 보아야 한다.

나. 관계법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

(1) 관련 법리

구 지방세특례제한법 제34조 제4항, 제5항(이하 '이 사건 면제규정'이라 한다)은 위 법률이 2013. 5. 10. 법률 제11762호로 개정되면서 신설되었는데, 그 입법취지는 부동산투자회사가 하우스푸어로부터 주택을 매입하고 그 주택을 원소유자에게 임대해주는 임대주택에 대한 지방세 지원을 신설하여 하우스푸어 문제를 해결하는 데 기여하려는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

것이다.

구 지방세특례제한법 제34조 제4항에 의하면, 부동산투자회사가 같은 조 제5항에서 정한 조건을 모두 갖춘 계약을 체결하여 2014. 12. 31.까지 취득하는 주택에 대하여 취득세를 면제하도록 규정하고 있으며, 제5항은 위 계약의 조건으로서, ① 부동산투자회사가 임대목적으로 전용면적 85㎡ 이하 1가구 1주택자의 주택을 매입하여 해당 주택의 양도인에게 임대기간을 5년 이상으로 정하여 임대하되, 임대기간 종료 후 양도인이 해당 주택을 우선적으로 재매입할 수 있는 권리를 부여하고(부동산투자회사와 임차인 간의 계약), ② [redacted]공사와 사이에 양도인이 우선매입권을 행사하지 않는 경우 한국토지주택공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약(부동산투자회사와 한국토지주택공사 간의 계약)을 체결할 것을 규정하고 있다.

한편, 구 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서(이하 '이 사건 추징규정'이라 한다)는 부동산투자회사가 취득세를 면제받은 후 '정당한 사유 없이' 제5항에 따른 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 면제된 취득세를 추징한다고 규정하고 있는바, 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 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

(2) 위와 같은 법리를 토대로 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 면제규정의 입법취지와 앞서 본 인정사실 및 변론전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 아파트에 관하여 취득세를 면제받은 후 이 사건 임대차계약의 계약조건을 유지하지 못한 데에는 정당한 사유가 있다고 봄이 상당하므로, 이 사건 처분은 위법하다.

㈎ 이 사건 아파트의 취득으로 인한 취득세 납부의무자이자, 이 사건 면제규정에 따라 취득세를 면제받는 주체는 원고이므로, 추징사유로서 계약조건 유지의무의 위반 여부 역시 원고를 기준으로 판단하여야 한다. 그런데 원고가 A에게 이 사건 임대차계약의 존속을 강제할 수는 없다고 보이므로, 임차인 A의 임대차계약 중도 해지 신청은 납세의무자인 원고가 좌우할 수 없는 외부적인 사유에 해당한다고 볼 여지가 크다.

㈏ 이 사건 면제규정은 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 임대기간을 보장하고 임대기간 종료 후 우선적인 재매입권을 부여하고 있으나, 나아가 하우스푸어에 대하여 거주의무나 재매입의무 등을 부여하고 있지는 아니하다.

그리고 취득세를 면제받은 원고와 같은 부동산투자회사가 부당하게 임대기간을 단축하거나, 재매입권리를 보장하지 않는 등 당초의 계약조건을 유지하지 않는 경우와는 달리 하우스푸어가 계약 이후의 사정 변경 등으로 인하여 스스로 혜택을 포기하는 것까지 금지할 필요성이 있다고 보기도 어렵다. 따라서 경제적인 이유 등에 의한 임차인의 해지요청을 받아들였다는 사정만으로 곧바로 정당한 사유 없이 계약조건을 유지하지 못하였다고 단정할 수 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

더욱이 김현자가 경제적인 이유를 들어 이 사건 임대차계약을 해지한 것으로 보아 이 사건 임대차계약 해지 당시 이 사건 아파트를 재매입할 능력도 없었던 것으로 보인다.

㈐ 이 사건 임대차계약서 제7조 제1항은 '임차인이 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다'고 정하고 있다. 이 사건과 같이 임차인이 경제적인 이유로 약정한 임대차기간 만료 이전에 계약 해지를 요청하는 경우 원고로서는 임차인이 임대료를 3개월 이상 연체할 때까지 기다렸다가 위 조항에 의한 해지권을 행사하여 임대차계약을 해지할 수 있고, 이러한 경우에는 이 사건 추징규정에 따른 '정당한 사유'가 존재한다고 볼 여지가 크다. 그런데 이와 같이 부동산투자회사로 하여금 취득세 추징을 방지하기 위하여 임차인에게 임대차계약을 유지하도록 강제하고 임대료를 3개월 이상 연체할 때까지 기다렸다가 해지하도록 하는 것은 결국 임대차계약의 해지시기만 3개월 늦추도록 하는 것과 다르지 아니하므로 하우스푸어의 지원 및 보호라는 이 사건 면제규정의 입법취지에 반하는 결과를 초래한다.

㈑ 원고와 [redacted]공사와 사이에 체결된 부동산매입확약서에 의하면, 원고가 이 사건 아파트를 매입한 날로부터 5년이 지난 후 7년이 되는 날 이전에 매입요청권을 행사한 경우에 한하여 [redacted]공사로 하여금 이 사건 아파트를 매입하도록 되어 있다. 원고의 입장에서는 이 사건 임대차계약이 중도에 해지되었다고 하여 곧바로 [redacted]공사에게 이 사건 아파트 매입을 요청할 수 있는지 의문의 여지가 있어 보이는바, 임차인의 사정으로 이 사건 임대차계약이 해지되고 우선매입권의 행사도 이루어지지 아니한 이상, 원고로서는 5년 동안 이 사건 아파트를 다른 사람에게 재임대한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

후 한국토지주택공사에게 매입을 요청할 수밖에 판단할 수 밖에 없었던 것으로 보인다.

㈐ 달리 원고가 좌우할 수 있는 내부적 사유로 인하여 이 사건 임대차기간을 준수하지 못하였다거나 원고가 이 사건 아파트의 매수인 및 임대인으로서 이 사건 면제규정에 따른 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하지 아니하였다고 볼 만한 자료는 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 임민성

판사 홍윤하

판사 심우승

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

관 계 법 령

■ 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 하나

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-06-01

에 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

■ 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 5년 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 5년 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

부칙 <법률 제13293호, 2015. 5. 18.>

제9조(경정 등의 청구에 관한 경과조치)

이 법 시행 당시 종전의 규정에 따른 기간이 경과하지 아니한 결정 또는 경정의 청구에 관하여는 제51조의 개정규정을 적용한다.

■ 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 >