본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

서 울 행 정 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2015구합61801 취득세등 경정거부처분취소 청구의 소

원 고 주식회사 [redacted]투자회사

피 고 1. [redacted]시 [redacted]구청장

2. [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2015. 8. 21.

판 결 선 고 2015. 9. 11.

주 문

1. 원고에 대하여, 피고 [redacted]시 [redacted]구청장이 2015. 4. 10. 한 취득세 2,637,370원, 지방교육세 263,730원의 경정거부처분, 피고 [redacted]시 [redacted]구청장이 2015. 4. 15. 한 취득세 1,909,370원, 지방교육세 190,930원의 경정거부처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2013. 4. 23. 부동산투자회사법에 따라 부동산 취득·관리·처분, 임대차 등을 목적으로 설립된 부동산투자회사이다. 원고는 2013. 8. 12. A으로부터 [redacted]구 B아파트 [redacted]동 [redacted]호(이하 '이 사건 제1주택'이라 한다)를 매수하는 계약을 체결한 후 2013. 9. 2. 이 사건 제1주택에 대한 소유권이전등기를 경료하였고, 2013. 8. 21. [redacted]구 C아파트 [redacted]동 [redacted]호 (이하 '이 사건 제2주택'이라 한다)를 매수하는 계약을 체결한 후 2013. 8. 29. 이 사건 제2주택에 대한 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 원고는 이 사건 제1, 2주택에 대한 매매계약을 체결함과 동시에 각 주택을 5년간 그 매도인인 A, D에게 임대하는 임대차계약을 체결하였다. A, D은 2013. 9.경부터 이 사건 제1, 2주택에 입주하여 월임대료를 납부하면서 거주하여왔는데, A은 2014. 11. 16., D은 2014. 12. 12. 각 다른 지역으로의 이사를 이유로 원고에게 위 임대차계약의 해지를 신청하였고, 이에 따라 위 각 임대차계약이 해지되었다.

다. 원고는 이 사건 제1, 2주택을 취득하면서 지방세특례제한법 제34조 제4, 5항에 따라 취득세 및 지방교육세를 면제받았는데, 피고들은 위와 같이 이 사건 제1, 2주택에 대한 임대차계약이 해지됨으로써 5년 이상의 임대차계약 기간을 충족하지 못하여 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유가 발생하였다는 이유로 원고에게 면제받은 취득세 및 지방교육세를 신고·납부하라고 안내하였고, 이에 원고는 2014. 12. 29. 이 사건 제1주택에 대한 취득세 2,637,370원 및 지방교육세 263,730원을, 2015. 1. 19. 이 사건 제2주택에 대한 취득세 1,909,370원 및 지방교육세 190,930원을 각 신고·납부하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

라. 원고는 2015. 3. 6. 임차인인 A, D의 이사 등에 따른 임대차기간 미준수는 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유에 해당하지 않음을 이유로 피고들에 대하여 위 납부세액 전액의 감액을 구하는 경정청구를 하였으나, 피고 [redacted]시 [redacted]구청장은 2015. 4. 10., 피고 [redacted]시 [redacted]구청장은 2015. 4. 15. 각 원고의 경정청구를 거부하였다(이하 각 경정거부처분을 포괄하여 '이 사건 각 처분'이라 하고, 다만, 지방교육세는 취득세 납세의무자에게 부가하여 부과되는 세목이므로, 이하에서 따로 살피지 않는다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8 내지 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

지방세특례제한법 제34조 제4항 및 제5항의 입법취지, 규정형식 등을 고려할 때, 제34조 제4항 단서에 따른 취득세 등의 추징여부는 부동산투자회사가 면제요건을 준수할 수 없게 된 경위 및 부동산투자회사의 면제요건준수를 위한 노력의 유무, 법령상·사실상 장애사유 및 그 장애의 정도 등 제반사정을 종합적으로 참작하여, 세금면제의 혜택을 받은 부동산투자회사가 스스로 통제할 수 없는 외부적·객관적 사정없이 그 내부적인 귀책사유로 인해 감면요건을 유지하지 않거나 위반하였을 경우에만 추징이 가능하다고 보아야 한다.

원고는 이 사건 제1, 2주택에 관하여 지방세특례제한법 제34조 제4항 및 제5항이 규정하는 취득세 면제요건을 충족하였고, 임차인인 A, D이 각 이사를 이유로 임대차계약의 해지를 요구함에 따라 원고가 좌우할 수 없는 외부적 상황으로 인하여 부득이 면제

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

요건을 준수할 수 없게 된 것이다. 따라서 여기에는 '정당한 사유'가 존재하여 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유가 발생하지 않았다고 할 것이므로, 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 각 처분은 위법하다.

3. 관계 법령

별지 기재와 같다.

4. 판단

가. 인정사실

1) 원고는 2013. 8. 12. A으로부터 이 사건 제1주택을 376,000,000원에, 2013. 8. 21. D으로부터 이 사건 제2주택을 272,000,000원에 각 매수하였는데, 각 부동산 매매계약서에는 "매도인 임차 및 재매입권 관련 특약"으로 "매도인은 본 계약에 따라 본건 주택의 소유권이 매수인에게 이전됨과 동시에 본건 주택을 매수인으로부터 5년간 임차하기로 한다", "매도인은 5년간의 임대차기간 만료일(이하 "행사일")에 본건 주택을 행사일 당시 감정평가액에 매수인으로부터 매수할 수 있는 권리를 가진다"는 내용이 기재되었다.

2) 원고는 위 각 매매계약 체결일에 각 매도인과 사이에 이 사건 제1, 2주택을 각 매도인에게 임대하는 계약을 체결하였는데, 특약사항 제1조 제3항에는 "표준임대차계약 계약조건 제1조에 기재한 임대차기간은 임대인이 임대주택 매수에 따른 매매대금 잔금을 임차인에게 지급하는 날 임대차기간이 개시하여 그로부터 5년으로 한다."고 기재되어 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

3) 한편, 원고는 2013. 8. 9. 한국토지주택공사와 사이에, 원고가 A, D 등 원 소유자들로부터 매수한 공동주택에 관하여 원고가 해당 공동주택을 매입한 날로부터 5년이 지난 후 7년이 되는 날 이전에 한국토지주택공사에 매입요청권을 행사하면, 한국토지주택공사는 이에 응하여 해당 공동주택을 매수하기로 하는 내용의 부동산매입확약을 체결하였다.

4) 이 사건 제1주택의 매도인인 A은 원고와 체결한 임대차계약을 해지한 후 2014. 12. 19. [redacted]구 E, 1동 [redacted]호로, 이 사건 제2주택의 매도인인 D은 원고와 체결한 임대차계약을 해지한 후 2015. 1. 12. [redacted]구 F, [redacted]동[redacted]호로 각 전입하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 7, 14호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 난항동 주민센터에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

나. 이 사건 각 처분의 적법 여부

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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

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 입법취지를 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, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 제1, 2주택에 관하여 취득세를 면제받은 후 계약조건을 유지하지 못한 데에는 정당한 사유가 있다고 봄이 상당하다.

가) 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 제1, 2주택에 관하여 임차인 및 한국토지주택공사와 사이에 각 지방세특례제한법 제34조 제5항에서 정하고 있는 계약을 체결함으로써 취득세 면제요건을 충족하였다. 피고 서울특별시 관악구청장은, 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 기준으로 판단하여야 한다고 봄이 타당하고, 단순히 계약조건을 유지하지 못한 이유가 일방 당사자의 개인적인 사유라는 사정만으로 정당한 사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

유가 없다고 단정할 수는 없다.

나) 피고들도 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, 지방세특례제한법 제34조 제5항 제1호 나목에서는 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.

다) 피고 [redacted]시 [redacted]구청장은, 이 사건 감면규정의 정책취지를 달성하기 위해서는 부동산투자회사뿐만 아니라 임차인도 임대기간동안 안정적인 주거환경 속에서 자활의 노력을 강구하여야 하고, 원고가 임차인과 체결한 임대차계약서상 임대차계약의 조기 해제 또는 해지로 인하여 임대인이 취득세를 추징당한 경우 임차인이 그 추징액 전액을 위약금으로 지급하게 되어 있으므로, 부동산투자회사와 임차인(하우스푸어) 양쪽 모두가 5년 이상의 임대차계약을 체결하고 유지하여야 할 의무를 부담한다고 주

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

장한다. 그러나, 임대차계약서상 위약금 지급 규정은 임차인의 귀책사유로 인하여 계약이 조기 해제 또는 해지되어 임대인에게 불이익이 발생하는 경우 귀책당사자로 하여금 이를 전보하도록 하는 일반적인 규정에 불과하고, 당사자간의 개별적인 계약 내용을 이유로 이 사건 감면규정에 따른 취득세 추징 사유 발생 여부의 판단기준이 달라진다고 볼 수 없다.

라) 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 제1, 2주택에 대하여 이 사건 감면규정에 따른 취득세 면제요건을 충족한 후 임차인인 A, D의 이사를 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 제1, 2주택의 매수인 및 임대인으로서 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 각 처분은 위법하다.

5. 결론

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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

재판장 판사 김병수

판사 강효인

판사 장인혜

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

별지

관계 법령

● **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 제1호 나목에 따른 우선매입권을 행사하지 아니하는 경우 한국토지주택공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약

● **지방세법**

제150조(납세의무자) 지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-19

1. 부동산, 기계장비(제124조에 해당하는 자동차는 제외한다), 항공기 및 선박의 취득에 대한 취득세의 납세의무자