



## 서 울 행 정 법 원

### 제 2 부

### 판 결

사 건 2015구합61788 취득세 등 경정거부처분취소 청구의소  
원 고 주식회사 [REDACTED] 투자회사  
피 고 [REDACTED] 시 [REDACTED] 구청장  
변 론 종 결 2015. 8. 27.  
판 결 선 고 2015. 10. 8.

### 주 문

1. 피고가 2015. 3. 26. 원고에 대하여 한 취득세 855,050원, 지방교육세 85,500원의 경정거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

### 청 구 취 지

주문과 같다.

### 이 유



## 1. 처분의 경위

가. 원고는 2013. 10. 10. 부동산투자회사법에 따라 부동산 취득·관리·처분, 임대차 등을 목적으로 설립된 부동산투자회사로, 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. 12. 26. A과 사이에, ① 원고가 A으로부터 [redacted]구 B아파트 [redacted]동 [redacted]호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 121,000,000원에 매수하되, 그 소유권 이전과 동시에 A이 원고로부터 위 주택을 5년 간 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 보증금 58,000,000원, 임대료 월 75,000원, 임대기간 5년(원고가 매매대금 잔금을 A에게 지급하는 날로부터 5년)으로 정하여 임차한다는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 각 체결하였다.

다. 또한 원고는 2014. 1. 2. 한국토지주택공사와 사이에, 원고가 위 사업의 시행에 따라 공동주택을 매입한 날로부터 5년이 경과한 날부터 7년이 되는 날 이전에 한국토지주택공사에 매입요청권을 행사하면, 한국토지주택공사가 해당 공동주택을 매수하기로 하는 내용의 부동산매입확약을 체결하였다.

라. 원고는 2014. 1. 9. 위 주택에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 소유권이전 등기를 마쳤다. 원고는 위와 같이 이 사건 주택을 취득하면서 지방세특례제한법 제34조 제4항에 따라 취득세 및 지방교육세를 면제받았다.



마. 한편 A은 2013년 12월경부터 원고에게 월임대료를 납부하며 이 사건 주택에 거주하여 오다가 2014. 5. 23. 자녀 교육문제로 인한 이사를 이유로 이 사건 임대차계약 해지신청을 하였다. 이에 따라 위 임대차계약은 2014. 6. 25. 해지되었으며, A은 2014. 6. 16. [redacted] 구 C, 405동 204호로 전입하였다.

바. 피고는 이 사건 임대차계약이 해지되어 5년 이상의 임대차계약 기간 요건을 충족하지 못하게 되었으므로 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유가 발생하였다는 이유로 원고에게 면제받은 취득세 및 지방교육세를 신고·납부하라고 안내하였다. 이에 따라 원고는 2014. 7. 7. 피고에게 취득세 855,050원, 지방교육세 85,500원을 신고·납부하였다.

사. 원고는 2015. 3. 18. 피고에게 계약조건을 유지하지 못한 데에 정당한 사유가 있어 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유에 해당하지 않는다는 이유로 원고가 위와 같이 신고·납부한 취득세 및 지방교육세의 환급을 구하는 경정청구를 하였다.

아. 피고는 2015. 3. 26. 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서의 '정당한 사유'는 법령의 금지, 행정관청의 사용금지·제한 등 외부적인 사유 등 불가항력적인 사유만을 의미한다고 봄이 타당한데, 임차인의 교육문제로 인한 계약해지는 원고의 내부적인 사정에 해당하여 정당한 사유로 인정되지 않는다는 이유로 원고의 위 경정청구에 대한 거부처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 12호증, 갑 제16호증의 2, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 [redacted] 시 [redacted] 구 D동장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

## **2. 이 사건 처분의 적법 여부**

가. 원고의 주장



지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 취득세 등의 추정 여부는 부동산투자 회사가 면제요건을 준수할 수 없게 된 경위와 그 회사가 처한 상황 하에서 진지한 노력을 다하였는지 여부, 법령상·사실상 장애사유 및 그 장애의 정도 등 제반사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다. 원고는 이 사건 주택에 관하여 지방세특례제한법 제34조 제4항 및 제5항이 규정하는 취득세 면제요건을 충족하였고, 임차인인 A의 자녀 교육문제를 이유로 한 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 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추정사유가 발생하지 않았다고 할 것이므로, 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

#### 나. 관계법령

별지 기재와 같다.

#### 다. 판단

1) 지방세특례제한법 제34조 제4항, 제5항은 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 데에 있다. 지방세특례제한법 제34조 제4항에 의하면, 부동산투자회사가 같은 조 제5항에서 정한 조건을 모두 갖춘 계약을 체결하여 2014. 12. 31.까지 취득하는 주택에 대하여는 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 양도인이 우선매입권을 행사하지 않는 경우 한국토지주택공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약을 체결할 것(부동산투자회사와 한국토지주택공사 간의 계약)을 규정하고 있다.

또한 위 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서는 부동산투자회사가 취득세를 면제받은 후 정당한 사유 없이 제5항에 따른 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 감면된 취득세를 추징한다고 규정하고 있는바, 여기서 '정당한 사유'란, 계약조건을 유지하지 못한 사유가 납세의무자가 좌우할 수 없는 외부적인 사유로 인한 것이거나 또는 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하였음에도 부득이 계약조건을 유지할 수 없게 된 경우를 말하는 것이고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서는 위 감면조항의 입법취지와 더불어 계약조건을 유지할 수 없는 법률상·사실상 장애사유 의 존부 및 장애의 정도, 부동산투자회사가 계약조건을 유지하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지 여부 등 제반사정을 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다.

2) 이 사건에 관하여 살펴건대, 지방세특례제한법 제34조 제4항 및 제5항(이하 '이 사건 감면규정'이라 한다)의 입법취지와 앞서 인정한 사실을 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 원고가 취득세를 면제받은 후 이 사건 임대차계약의 계약조건을 유지하지 못한 것에는 정당한 사유가 있었다고 봄이 상당하다. 따라서 원고에게 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서가 정한 추징사유가 있다고 볼 수 없으므로, 이와 달리 보고 한 피고의 이 사건 처분은 위법하다.



① 원고는 이 사건 주택에 관하여 이 사건 감면조항에서 정한 취득세 면제요건을 충족하였으나, 임차인인 A의 해지신청에 따라 5년의 임대차기간 종료 이전에 이 사건 임대차계약이 해지되었는바, 이 사건 감면규정의 문언 및 체계상 취득세를 면제받는 주체는 부동산투자회사임이 명백하므로, 추정사유로서 계약조건 유지의무의 위반 여부 역시 부동산투자회사를 기준으로 판단하여야 할 것이다.

② 그런데 이 사건 임대차계약상 원고가 계약의 존속을 강제할 수는 없다고 보이므로, 위와 같은 임차인의 해지신청은 납세의무자인 원고가 좌우할 수 없는 외부적인 사유에 해당한다고 보아야 하고, 달리 원고가 이 사건 매매계약 또는 임대차계약 체결 당시 해지될 사정이 존재함을 미리 알았다거나, 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하지 아니하였다고 볼 만한 증거가 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 임대기간을 보장하고 임대기간 종료 후 우선적인 재매입권을 부여하고 있으나, 나아가 하우스푸어에 대하여 거주 의무나 재매입 의무 등을 부여하고 있지는 아니하다.

④ 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. 오히려 임차인이 이주 등을 이유로 약정한 임대차기간 만료 이전에 계약 해지를 요청하는 경우에 부동산투자회사가 취득세 추징을 방지하기 위하여 임차인에게 임대차계약을 유지하도록 강제하는 것은 하우스푸어의 지원 및 보호



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.

영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-11-10

라는 이 사건 감면규정의 입법 취지에 반하는 결과를 초래한다.

### 3. 결론

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

재판장      판사      박연욱

판사      민병국

판사      박혜영



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

### ■ 지방세법

#### 제150조(납세의무자)

지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.

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