



서울 행정 법 원

제 4 부

판 결

사 건 2015구합61870 취득세 등 경정거부처분취소
원 고 주식회사 [REDACTED] 투자회사
피 고 1. [REDACTED] 시 [REDACTED] 구청장
2. [REDACTED] 시 [REDACTED] 구청장
변 론 종 결 2015. 9. 11.
판 결 선 고 2015. 10. 30.

주 문

1. 원고에게, 피고 [REDACTED] 시 [REDACTED] 구청장이 2015. 4. 15.에 한 취득세 2,021,370원, 지방교육세 202,130원의 경정거부처분, 피고 [REDACTED] 시 [REDACTED] 구청장이 2015. 3. 25.에 한 취득세 18,221,480원, 지방교육세 1,822,140원의 경정거부처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.



이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2013. 4. 23. 부동산투자회사법에 따라 부동산 취득·관리·처분, 임대차 등을 목적으로 설립된 부동산투자회사로서, 원고는 2013. 8. 9. A으로부터 ■■■■■ 구 B아파트 ■■■■동 ■■■■호(이하 '이 사건 제1주택'이라 한다)를 2억 8,800만 원에 매수하고, 2013. 8. 28. 소유권이전등기를 경료하였고, 2013. 8. 9. C으로부터 ■■■■■ 구 D 외 2필지 E아파트 ■■■■동 ■■■■호(이하 '이 사건 제2주택'이라 하고, 이 사건 제1, 2주택을 통틀어 '이 사건 각 주택'이라 한다)를 6억 5,000만 원에 매수하고, 2013. 8. 26. 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 원고는 이 사건 각 주택을 매수하면서 동시에 각 주택을 5년간 그 매도인인 A, C에게 각각 임대하였다(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다). 그런데, A은 2014. 6. 5., C은 2014. 2. 20. 각 임대료 납부의 어려움 등을 이유로 원고에게 임대차계약의 해지를 신청하였고, 원고가 이를 받아들여 위 각 임대차계약이 해지되었다.

다. 원고는 이 사건 각 주택을 매수하면서 지방세특례제한법 제34조 제4, 5항에 따라 취득세 및 지방교육세를 면제받았는데, 피고들은 이 사건 각 임대차계약이 해지됨으로써 5년 이상의 임대차계약 기간을 충족하지 못하여 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추정사유가 발생하였다는 이유로 원고에게 면제받은 취득세 및 지방교육세를 신고·납부하라고 안내하였고, 원고는 2014. 7. 22. 이 사건 제1주택에 대한 취득세 2,021,370원, 지방교육세 202,130원을, 2014. 4. 9. 이 사건 제2주택에 대한 취득세 18,221,480원, 지방교육세 1,822,140원을 각 신고·납부하였다.

라. 원고는 2015. 2. 17. 임차인인 A, C의 임대료 납부 어려움 등에 따른 임대차기간



만료 전 해지는 정당한 사유가 있어 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추정 사유에 해당하지 않음을 이유로 피고들에 대하여 위 납부세액 전액의 감액을 구하는 경정청구를 하였으나, 피고 ■■■■■시 ■■■■■구청장은 2015. 4. 15., 피고 ■■■■■시 ■■■■■구청장은 2015. 3. 25. 위 각 경정청구에 대하여 거부처분을 하였다(이하 위 각 경정 거부처분을 통틀어 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다, 이하 같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서(이하 '이 사건 추정규정'이라 한다)는 "취득세를 면제받은 후 '정당한 사유 없이' 제5항에 따른 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 정당한 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 참조).



나. 원고가 이 사건 각 임대차계약을 체결함으로써 지방세특례제한법 제34조 제4항(이하 '이 사건 감면규정'이라 한다)이 정한 취득세 감면요건을 충족하였다가, 임차인의 임대차계약 해지 신청을 받아들여 이 사건 각 임대차계약이 해지되었는데, 이것이 이 사건 추정규정상의 정당한 사유에 해당하는지에 관하여 본다.

앞서 본 사실 및 증거, 갑 제14 내지 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 및 이 사건 감면·추정규정의 취지 등에 비추어 보면, 원고가 계약조건을 유지하지 못한 데에는 정당한 사유가 있다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 각 주택의 취득으로 인한 취득세 납부의무자이자, 이 사건 감면규정에 따라 취득세를 감면받는 주체는 원고이므로, 이 사건 추정규정상의 행위 주체도 원고라고 보는 것이 합리적인 해석이라고 보인다. 이 사건 추정규정상 정당한 사유의 존부에 대하여도 원고를 기준으로 판단하여야 한다.

② 이 사건 각 임대차계약의 해지 사유는 원고가 아니라 각 임차인들과 관련하여 발생한 것으로서 A, C의 임대차계약 중도 해지 신청은 원고가 좌우할 수 없는 외부적인 사유에 해당한다.

③ 원고가 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 해지될 사정이 존재함을 미리 알았다거나, 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하지 아니하였다고 볼 만한 증거가 없다.

④ 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 대하여 주거안정 및 자활의 기회를 제공하기 위하여 5년 이상의 임대기간을 보장하고 임대차기간 종료 후 우선적인 재매입권을 부



여하는 반면, 하우스푸어에 대해 거주 의무나 재매입 의무를 부과하고 있지는 않다. 또한 임대기간 종료 이전이라도 그 의사에 따라 해당 주택을 재매입할 수 있도록 하여 임차인 스스로 임대차기간 보장의 혜택을 포기하는 것을 허용하고 있다. 원고가 하우스푸어에게 계약조건에 따라 주택을 임대하고 모든 권리를 부여한 이상, 하우스푸어가 스스로 임대기간이나 재매입 권리 등 혜택을 포기하는 것은 이 사건 감면규정이 금지하고 있지 않는 것으로서, 하우스푸어에게 위와 같이 혜택을 부여하는 부동산투자회사에 대하여 취득세를 감면해줌으로써 하우스푸어에 대한 지원 및 보호를 강화하려는 위 규정의 취지에도 반하지 않는다. 오히려 임차인이 임대료 납부 어려움 등을 이유로 약정한 임대차기간 만료 이전에 계약 해지를 요청하는 경우에 부동산투자회사가 취득세 추징을 방지하기 위하여 임차인에게 임대차계약을 유지하도록 강제하거나 아래 ⑤항 기재와 같이 취득세 상당액을 위약금으로 부담하게 하는 것은 하우스푸어의 지원 및 보호라는 이 사건 감면규정의 입법 취지에 반하는 결과를 초래한다.

⑤ 이 사건 각 임대차계약서상 임대차계약의 조기 해제 또는 해지로 인하여 임차인이 취득세를 추징당한 경우 임차인이 그 추징액 전액을 위약금으로 지급하게 되어 있기는 하나, 이는 임차인의 귀책사유로 인하여 계약이 조기 해제 또는 해지되어 임차인에게 불이익이 발생하는 경우 귀책당사자로 하여금 이를 전보하도록 하는 일반적인 규정에 불과하다고 보이고, 당사자간의 개별적인 계약 내용에 따라 이 사건 감면규정상의 추징사유 발생 여부가 달라진다고 볼 수는 없다.

⑥ 이 사건과 같이 임차인의 개인적인 사유로 임대차계약이 해지된 경우와 관련한 원고의 취득세 등 경정청구에 대하여, 남양주시장, 대전광역시 대덕구청장을 비롯한 상당수의 지방자치단체장들은 위와 같은 사유가 취득세 등 추징사유에 해당하지 않는



다고 보고 원고에게 기납부 받은 취득세 등을 환급하여 주었다.

다. 따라서 이 사건 추정규정상의 추정사유가 발생하였음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김국현

판사 김나영

판사 윤준석



별지

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.