



서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건 2015구합70232 취득세 등 경정거부처분취소
원 고 주식회사 [REDACTED] 투자회사
피 고 [REDACTED] 구청장
변 론 종 결 2015. 11. 19.
판 결 선 고 2015. 12. 17.

주 문

1. 피고가 2015. 6. 17. 원고에 대하여 한 취득세 2,210,370원, 지방교육세 221,030원의 경정거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 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 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. 위 사업의 일환으로, 원고는 2013. 8. 19. 소외 A와 사이에, ① 원고가 A로부터 [redacted]구 B외 2필지 지상 C아파트 제[redacted]동 제[redacted]층 제[redacted]호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 315,000,000원에 매수하되, 그 소유권 이전과 동시에 A가 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 임대차보증금 43,000,000원, 임대료 월 840,000원, 임대기간 5년(매매 잔대금 지급일인 2013. 9. 3.부터 5년)으로 정하여 임대한다는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 각 체결하였고, 이와 함께 원고는 한국토지주택공사와 사이에 A가 이 사건 매매계약에 따른 재매입권을 행사하지 아니하는 경우 한국토지주택공사가 이 사건 아파트를 매입하기로 약속하는 내용의 계약을 체결하였다.

다. 원고는 2013. 8. 28. 이 사건 주택에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤는데, 원고는 위와 같이 이 사건 주택을 취득하면서 지방세특례제한법 제34조 제4항에 따라 취득세 및 지방교육세를 면제받았다.

라. 이후 A는 2013. 9.경부터 원고에게 월차임을 납부하며 이 사건 주택에 거주하여 오다가, 이 사건 임대차계약 체결일로부터 약 1년 6개월이 경과한 2015. 2. 27. 원고에



게 '경제적인 문제로 인해 더 이상 임차료를 감당할 수 없다.'는 취지의 해지사유를 내세우며 임대차계약 해지신청을 하였고, 이후 A는 2015. 3. 28. 이 사건 아파트에서 퇴거하였다.

마. 원고는 A가 위와 같이 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 아파트에서 퇴거하자, 2015. 4. 6. 피고에게 이 사건 아파트를 과세대상으로, 유상취득을 과세원인으로 하여, 취득세 2,210,370원, 지방교육세 221,030원 합계 2,431,400원의 지방세를 신고납부하였다.

바. 그 후 원고는 2015. 5. 19. 피고에게 '계약조건을 유지하지 못한 데에 정당한 사유가 있어 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추정사유에 해당하지 않는다.'는 이유로 경정청구를 하였으나, 피고가 2015. 6. 17. 이를 거부하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하자, 여기에 불복하여 2015. 8. 3. 이 사건 처분의 취소를 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

사. 한편 원고는 2015. 4. 16. 소외 D에게 이 사건 아파트를 임대차보증금 42,000,000원, 월차임 84,000,000원, 임대차기간 2015. 5. 22.부터 2017. 5. 21.까지로 정하여 임대하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5 내지 12호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 취득세 등의 추정 여부는 부동산투자회사가 면제요건을 준수할 수 없게 된 경위와 그 회사가 처한 상황 하에서 진지한 노



력을 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 경제적 이유로 인한 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 추징사유가 발생하지 않았다고 할 것이므로, 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계법령

별지와 같다.

다. 판단

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 있다. 여기서 '정당한 사유'란, 납세의무자가 좌우할 수 없는 외부적인 사유 또는 계약



조건을 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, 대법원 2013. 6. 13. 선고 2011두18441 판결 등 취지 참조).

2) 위와 같은 법리를 토대로 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 살펴본 처분의 경위 및 그 인정근거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 주택에 관하여 취득세를 면제받은 후 계약조건을 유지하지 못한 데에는 정당한 사유가 있다고 봄이 상당하다.

① 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 주택에 관하여 임차인 및 한국토지주택공사와 사이에 각 지방세특례제한법 제34조 제5항에서 정하고 있는 계약을 체결함으로써 취득세 면제요건을 충족하였다. 피고는, 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 사유가 없다고 단정할 수는 없다.

② 피고도 인정하고 있는 바와 같이 이 사건 감면규정은 주택구입을 위해 과도한 대



출을 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 재매입 의무를 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.

③ 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 주택에 대하여 이 사건 감면규정에 따른 취득세 면제요건을 충족한 후 임차인인 A의 '경제적인 어려움'을 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 제2주택의 매수인 및 임대인으로서 지방세특례제한법 제34조 제5항에 따른 계약조건을 유지하



기 위하여 정상적인 노력을 다하지 아니하였다고 볼 만한 자료는 없다.

3) 따라서 원고의 주장은 이유 있고, 이와 다른 전제에서 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결 론

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

재판장 판사 김경란

판사 김유정

판사 안좌진



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.

영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-02-12

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.

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