



서 울 행 정 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2015구합70058 취득세 등 경정거부처분취소
원 고 주식회사 [REDACTED] 투자회사
피 고 [REDACTED] 시 [REDACTED] 구청장
변 론 종 결 2015. 12. 4.
판 결 선 고 2016. 1. 22.

주 문

1. 피고가 2015. 5. 12. 원고에 대하여 한 취득세 2,759,110원, 지방교육세 275,910원의 감액경정 거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고는 2013. 10. 10. 부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사로서 2013. 12. 26. 1가구 1주택자인 소외 A와 사이에 원고가 A 소유의 [REDACTED]구 B아파트 [REDACTED]동 [REDACTED]호(전용면적 85제곱미터 이하이다, 이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 391,000,000원에 매수하되, 원고가 A에게 이 사건 주택의 소유권을 취득한 날부터 5년간 위 주택을 임대하고, A는 임대차기간 만료일에 원고에게 위 주택의 감정평가액을 지급하고 위 주택을 재매수할 수 있는 권리를 보유하는 내용의 매매계약을 체결함과 동시에 원고가 위 매매계약에 따라 위 주택의 소유권을 취득한 후 A에게 위 주택을 보증금 1억 원, 차임 월 60만 원, 기간 2014. 1. 17.부터 2019. 1. 16.까지로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 2014. 1. 2. 한국토지주택공사와 사이에 원고가 위 주택을 A로부터 매수한 날부터 5년이 되는 날부터 7년이 되는 날까지 한국토지주택공사에 위 주택의 매입을 요청하면 한국토지주택공사가 이에 응하여 위 주택을 매입하는 내용의 계약(이하 '이 사건 매입확약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 그 후 원고는 2014. 1. 13. 위 매매계약에 따라 위 주택을 취득하면서 지방세특례제한법 제34조 제4항 본문 전단, 제5항(이하 '이 사건 감면규정'이라 한다)에 따라 취득세 2,759,110원과 지방교육세 275,910원을 면제받았다.

다. 그런데 A는 임대차 기간 중인 2014. 5. 20. 원고에게 개인사정으로 인한 주거지 변경을 이유로 2014. 6. 23.자로 이 사건 임대차계약의 해지를 요청하였고, 원고가 위 요청을 받아들여 위 계약이 2014. 6. 23. 해지되었다.

라. 그러자 피고는 2014. 7. 4. 원고에게 원고가 임대차계약을 기간 만료 전에 합의해지한 것은 지방세특례제한법 제34조 제5항이 정한 정당한 사유 없이 계약조건을 유지하



지 아니한 경우에 해당하여 같은 법 제34조 제4항 단서(이하 '이 사건 추정규정'이라 한다)에서 정한 추정사유가 발생하였다는 이유에서 위 주택의 취득세와 지방교육세(이하 '취득세 등'이라 한다)를 납부하라고 안내하였고, 원고는 2014. 7. 10. 피고에게 취득세 등을 납부하였다.

마. 원고는 2015. 3. 11. 피고에게 A의 요청에 따라 임대차계약이 해지된 이상 원고가 정당한 사유 없이 계약조건을 유지하지 못하였다고 볼 수 없다는 이유에서 취득세 등에 관하여 감액경정을 신청하였다.

바. 이에 대하여 피고는 2015. 5. 12. '임차인의 이사에 의한 계약해지는 정당한 사유에 해당하지 않는다'는 이유로 감액경정을 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 하고, 피고가 처분사유로 제시한 위 작은 따옴표 안 부분을 '이 사건 처분사유'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5 내지 10호증, 을 제1, 2호증(이상 가지번호 있는 것은 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

임차인 A가 임대차 기간 중 주거지 이전을 위해 계약 해지를 요청하여 부득이 임대차계약을 해지하게 되었으므로, 이 사건 추정규정에서 정한 추정사유인 '정당한 사유 없이 계약조건을 유지하게 못하게 된 경우'에 해당한다고 볼 수 없다. 이와 달리 본 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계법령

별지 기재와 같다.

다. 판단



1) 이 사건 처분사유에 관한 판단

가) 관련 법리

이 사건 감면규정은, 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 계약을 체결한 경우, 2014. 12. 31.까지 취득하는 주택에 대하여 취득세가 면제된다고 규정하고 있는바, 위 조항은 주택구입을 위해 과도한 대출을 받은 후 주택가격 하락으로 대출금 상환에 어려움을 겪고 있는 사람들(이하 '주거취약계층'이라 한다)을 지원하기 위하여 2013. 5. 10. 법률 제11762호로 개정된 법률에서 신설된 것으로 주거취약계층이 부동산투자회사에 주택을 매도하여 매매대금으로 대출금을 상환하고, 다시 부동산투자회사로부터 주택을 5년간 시세에 따라 정해진 차임으로 임차할 수 있게 하여 주거취약계층의 주거 안정을 도모하고, 위와 같은 거래가 활성화되도록 하기 위하여 부동산투자회사의 주택 취득에 따른 취득세 부담을 경감시키는 데 그 취지가 있다고 할 것이다.

한편, 이 사건 추징규정은 취득세를 면제받은 후 정당한 사유 없이 지방세특례제한법 제34조 제5항이 정한 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 감면된 취득세를 추징하도록 규정하고 있는데, 여기서 '정당한 사유'란, 일반적으로 납세의무자가 좌우할 수 없는 외부적인 사유 또는 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하였음에도 부득이 계약조건을 유지할 수 없게 된 경우를 말하는 것이고, 정당한 사유



가 있는지 여부는 이 사건 감면규정의 입법취지를 충분히 고려하면서 계약조건 유지에 관한 법률상·사실상 장애사유의 존부 및 장애의 정도, 부동산투자회사가 계약조건을 유지하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지 여부 등 여러 사정을 두루 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것이다.

나) 이 사건의 경우

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에서 원고가 정당한 사유 없이 계약조건을 유지하지 아니하였는지에 관하여 보건대, 아래 ① 내지 ③과 같은 점에 비추어 보면, 원고가 A의 임대차계약 해지 요청을 받아들여 임대차계약이 해지되었다는 점만으로 정당한 사유 없이 계약조건을 유지하기 아니하였다고 볼 수는 없고, 달리 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 처분사유는 정당한 추정사유에 해당하지 아니한다.

① 부동산투자회사가 이 사건 감면규정에 따라 취득세 등을 감면받은 후 임차인의 계약 해지 요청을 받아들였다는 사정만으로 곧바로 정당한 사유 없이 계약조건을 유지하지 못한 것으로 해석하여 감면된 취득세 등의 추징을 허용할 경우 부동산투자회사에 위 추정규정에 따라 취득세 등을 징수당하는 것을 피하기 위하여 임차인이 임대차기간 내에 한 계약 해지 요청을 거절하는 유인을 제공하는 결과가 된다. 이러한 결과는 주거취약계층을 지원하기 위한 이 사건 감면규정의 입법취지에 반할 뿐만 아니라 위 감면규정 중 지방세특례제한법 제34조 제5항 나목에서 주거취약계층이 임대차기간 만료 전에 주택을 재매수하여 스스로 임대기간 보장의 혜택을 포기하는 것을 허용하고 있는 입법체계와도 조화되지 아니한다.

② 주거취약계층이 지방세특례제한법 제34조 제5항 나목에 따라 임대차기간 만료 전에 주택을 재매수하면 임대차계약은 합의해지되는 것이 자연스럽고, 이러한 경우에



까지 이 사건 추정규정이 정한 사유가 발생한 것으로 보아 취득세의 징수를 허용하는 것은 명백히 입법취지에 반한다고 할 것이다. 그런데 임대차계약이 임차인의 주택 매매수에 따라 합의해지되는 경우와 그 밖의 사유로 임차인의 요청에 따라 합의해지되는 경우를 달리 취급하여야 할 합리적인 이유를 찾아볼 수 없다.

③ 이 사건 추정규정이 정한 정당한 사유가 있는지 여부는 이 사건 감면규정에 따라 취득세를 감면받은 납세의무자인 부동산투자회사를 기준으로 판단하여야 하는데, 앞서 본 사실에 따르면, 원고는 A의 해지 요청을 소극적으로 수용하였을 뿐이고, 원고가 A에게 적극적으로 해지 요청을 권유하였거나 이를 유도하였다고 인정할 만한 아무런 자료가 없다.

2) 피고가 소송 과정에서 추가한 처분사유에 관한 판단

가) 피고가 추가한 처분사유

피고는 이 사건 소송 과정에서 원고가 다음과 같은 점에서도 계약조건을 위반한 것으로 보아야 한다고 주장하며 처분사유를 추가하였다(피고가 추가한 처분사유에 관한 적용 법률을 명확히 특정하지는 아니하였으나, 이 사건 추정규정 중 '계약조건을 유지하지 아니한 경우'가 아니라 '계약조건을 위반한 경우'에 해당한다고 할 것이다).

① 원고가 이 사건 주택을 취득한 후 2014. 1. 13. 흥국생명보험 주식회사 앞으로 신탁계약에 따른 소유권이전등기를 마쳐주어 소유권을 이전하였다.

② 원고가 A와의 임대차계약이 해지된 이후 한국토지주택공사에게 위 주택의 매입을 요청하지 아니한 채 2014. 7. 29. C에게 위 주택을 2년간 임대하였다.

나) 판단

갑 제5, 11호증의 각 기재에 의하면, 피고가 주장하는 제1, 2추가사유에 관한 사실



관계는 인정된다. 그러나 위 각 추가사유는 모두 이 사건 처분사유와 기본적 사실관계에 있어 동일성이 인정된다고 보기 어렵고, 설령 처분사유의 동일성이 인정된다고 하더라도 다음 ①, ②와 같은 점에서 계약조건을 위반한 경우의 주장사유에 해당한다고 볼 수도 없다.

① 임대차계약은 임대인이 임차인에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하는 것을 내용으로 하는 것으로서 임대인이 그 목적물에 대하여 소유권 기타 처분권한을 보유하여야 하는 것은 아니다(대법원 1975. 1. 28. 선고 74다2069 판결 참조), 그리고 원고와 A가 임대차계약 당시 원고가 임대차기간 중 위 주택의 소유권을 계속하여 보유하는 것을 임대차계약의 조건으로 삼기로 합의하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 원고가 [REDACTED]보험 주식회사에게 위 주택을 신탁한 것은 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 신탁업자에게 신탁하도록 규정한 부동산투자회사법 제35조 제1항 제1호, 제4항, 같은 법률 시행령(2014. 3. 24. 대통령령 제25279호로 개정되기 전의 것) 제37조 제1항 제1호 가목에 따른 것으로 보일 뿐이다. 따라서 원고가 위 주택에 관하여 임대차 기간 중 [REDACTED]보험 주식회사 앞으로 소유권이전등기를 마쳐준 것이 계약조건 위반에 해당한다고 볼 수 없다.

② 위 인정사실과 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 점, 즉 A는 이 사건 임대차 해지 당시 위 주택을 재매수할 의사와 능력이 없었던 점, 이 사건 매입확약 당시 원고가 위 주택을 5년간 임대한 이후에 비로소 한국토지주택공사에 매입 요청을 할 수 있도록 하였는데, C에 대한 임대차 기간은 이 사건 임대차계약일로부터 5년 이내에 만료되므로, 원고로서는 C에 대한 임대차 종료 후 여전히 위 매입확약에 따른 매입요청을 할 수 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 임대



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.

영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2016-03-11

차 종료 후인 2014. 7. 29. C에게 위 주택을 2년간 임대한 것 역시 계약조건 위반이라고 볼 수 없다.

3) 소결론

이 사건 추정규정에서 정한 과세요건이 충족되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결 론

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

재판장 판사 김병수

판사 강효인

판사 장인혜



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 제1호나목에 따른 우선매입권을 행사하지 아니하는 경우 한국토지주택공사가 해당 주택의 매입을 확약하는



조건의 계약

▣ 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 3년 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 3년 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
2. 과세표준신고서에 기재된 환급세액(「지방세법」에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 그 결정 또는 경정 후의 환급세액을 말한다)이 「지방세법」에 따라 신고하여야 할 환급세액보다 적을 때

② 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자 또는 지방세의 과세표준 및 세액의 결정을 받은 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 제1항에서 규정하는 기간에도 불구하고 그 사유가 발생한 것을 안 날부터 2개월 이내에 결정 또는 경정을 청구할 수 있다.

1. 최초의 신고·결정 또는 경정에서 과세표준 및 세액의 계산근거가 된 거래 또는 행위 등이 그에 관한 소송에 대한 판결(판결과 동일한 효력을 가지는 화해나 그 밖의 행위를 포함한다)에 따라 다른 것으로 확정되었을 때
2. 조세조약에 따른 상호합의가 최초의 신고·결정 또는 경정의 내용과 다르게 이루어졌을 때



3. 제1호 및 제2호와 유사한 사유로서 대통령령으로 정하는 사유가 해당 지방세의 법정신고기한이 지난 후에 발생하였을 때

③ 제1항 및 제2항에 따라 결정 또는 경정의 청구를 받은 지방자치단체의 장은 그 청구를 받은 날부터 2개월 이내에 과세표준 및 세액을 결정 또는 경정하거나 결정 또는 경정하여야 할 이유가 없다는 것을 그 청구를 한 자에게 통지하여야 한다.

④ 결정 또는 경정의 청구 및 통지절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

▣ 부동산투자회사법

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "부동산투자회사"란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

제35조(자산보관의 위탁 등)

① 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 다음 각 호의 기관(이하 "자산보관기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

④ 제1항에 따른 자산보관업무의 위탁에 관한 계약 체결 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

▣ 부동산투자회사법 시행령(2014. 3. 24. 대통령령 제25279호로 개정되기 전의 것)

제37조(자산보관의 위탁) ① 부동산투자회사는 법 제35조 제1항에 따라 보유하고 있는 부동산·증권 및 현금을 다음 각 호의 구분에 따라 보관하여야 한다.



1. 부동산(지상권·전세권 등 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함하며, 법 제26조의3제1항에 따른 토지로 보상을 받기로 결정된 권리는 포함하지 아니한다): 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 신탁할 것
가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 겸영하는 금융기관

▣ 구 지방세법 (2014. 12. 23. 법률 제12855호 개정되기 전의 것)

제150조(납세의무자)

지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.

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

제151조(과세표준과 세율)

① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 취득물건(제15조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에 대하여 제10조의 과세표준에 제11조제1항제1호부터 제7호까지와 제12조의 세율(제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말한다. 이하 같다)에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액(제11조제1항제8호의 경우에는 해당 세율에 100의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액)의 100분의 20. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 금액으로 한다.

나. 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 및 지방세감면조례(이하 "지방세감면법령"이라 한다)에서 취득세를 감면하는 경우 1) 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액 2) 지방세감면법령에서 이 법과 다른 취득세율을 정하는 경우: 해당 취득세율에도 불구하고 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액. 다만, 세율을 1천분의 20으로 정하는 경우는 과세대상에서 제



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-03-11

외한다. (끝)