본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-20

서 울 중 앙 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건	2015나62189 부당이득금
원고, 피항소인	A
피고, 항소인	[redacted]시
제 1 심 판 결	서울중앙지방법원 2015. 10. 7. 선고 2015가소5469580 판결
변 론 종 결	2016. 7. 1.
판 결 선 고	2016. 7. 22.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.

2. 원고의 청구를 기각한다.

3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 9,179,560원과 이에 대하여 소장 부본 송달 다음날부터 다 지급하는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-20

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 원고의 주장 요지

원고는 2013. 5. 22. B로부터 서울 은평구 C 도로 2666㎡ 중 4780분의 591.67지분(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 7,980만 원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결한 후, 2014. 11. 27. [redacted]구청장에게 취득세 9,179,560원을 납부하였다. 그러나 사실은 이 사건 매매계약은 2013. 10.경 합의해제되었고, 원고가 B에게 매매대금 잔금을 지급한 사실도 없다.

따라서 원고가 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 아니한 상태에서 한 이 사건 토지에 관한 취득 신고행위는 소유권 취득의 실질적 요건을 갖추지 못한 자가 한 것이어서 그 하자가 중대하고 명백하여 당연무효에 해당하므로, 피고는 원고가 당연무효인 신고행위에 기하여 납부한 취득세 9,179,560원을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

2. 판단

살피건대, 이 사건의 쟁점은 원고가 B에게 이 사건 매약계약에 따른 잔금을 포함하여 매매대금 '전액'을 지급하지 아니한 것인지 여부라고 할 것인바, 갑 1, 2호증, 을 1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 계약금 및 잔금을 전부 지급하였다는 사실을 충분히 인정할 수 있고, 따라서 이 사건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-20

토지에 관한 소유권 취득의 실질적 요건을 갖추었다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 주장은 이유 없다.

가. 이 사건 매매계약은 2013. 5. 22. 체결된 것으로서 총 매매대금이 7,980만 원인데, 원고와 B는 매매대금 지급방식에 관하여 특약사항으로서 계약체결 당일 매매대금 '전액'을 지급한다고 약정하였다. 즉 매매대금의 일부로서 계약금을 먼저 지급한 후 나중에 잔금을 지급하는 통상의 방식과 달리, 계약체결과 동시에 매매대금 전액을 한꺼번에 지급하는 이 사건 매매계약에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 원고는 B와 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매대금 전액을 지급하였다고 봄이 상당하다. 만약 원고가 매매대금 전액을 지급하지 않았다면 이 사건 매매계약이 체결되지도 않았을 것으로 보인다.

나. 이에 대하여 원고는 "B와 사이에 이 사건 매매계약 체결시에 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권자 D의 근저당권설정등기가 말소되는 것을 조건으로 하였는데, D이 위 근저당권설정등기를 말소해 주지 아니함에 따라, 원고와 B가 이 사건 매매계약을 합의해제하였고, 원고가 B에게 매매대금 전부 지급하지 아니한 이상, 이 사건 토지에 관한 취득세 신고행위는 당연무효이다"는 취지로 주장하고, 이에 부합하는 듯한 증거로서 갑 5호증의 기재가 있다.

그러나 갑 1, 2호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 만약 원고의 주장과 같이 이 사건 토지에 설정되어 있던 D의 근저당권이 말소되는 것을 잔금지급 등의 조건으로 한 것이라면, 이는 이 사건 매매계약의 본질적인 중요한 사항에 해당되는바, 그와 같은 사항을 계약서의 어느 곳에라도 기재하였어야 할 것임에도 그에 관한 어떠한 내용도 기재되어 있지 아니하고, 오히려 특약란에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-20

'계약체결과 동시에 잔금을 지급한다'는 취지로 분명하게 기재되어 있는 점, ② 이 사건 토지에 관한 등기부등본에 의하면, 근저당권자 D의 근저당권설정등기가 2014. 1. 10. 말소된 반면, 원고가 이 사건 토지에 관한 부동산거래계약해제 확인서를 교부받은 날은 2014. 4. 28.인바, D의 근저당권설정등기 말소가 매매계약해제 확인서보다 무려 3~4개월이나 빠른 점(만약 원고의 주장대로라면 계약해제확인서 교부시기가 근저당권 말소등기 시기보다 시간적으로 앞서야 할 것이다) 등에 비추어 보면, 원고의 주장은 수긍하기 어렵고, 따라서 원고의 주장에 부합하는 듯한 갑 5호증의 기재도 믿기 어렵다.

다. 을 1호증(가지번호 포함)의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 B와 이 사건 매매계약을 체결한 후 2013. 5. 22. 서울시 은평구청에 거래신고하면서 부동산거래계약신고필증을 발급받았고, 2013. 7. 19. 이 사건 토지에 관하여 취득세 자진신고를 하여 납세의무자로 확정되었으며, 2014. 11. 27. 이 사건 토지에 관한 취득세를 납부한 사실 등을 인정할 수 있는바, 만약 그 사이인 2014. 4. 28.경 또는 2013. 10.경 이 사건 매매계약이 해제되었다면, 원고가 이 사건 토지에 관한 취득세 부과에 대하여 경정청구를 하거나 이의신청 등을 하였어야 할 것임에도 그와 같은 행위를 하지 아니하였다. 또한 원고의 위와 같은 일련의 취득세 납부 절차 행위는 처분청의 유도가 아니라 원고 스스로 자유로운 의사에 의하여 자발적으로 한 것이었다. 결국 원고의 일련의 행위들은 매매계약의 잔금까지 지급함으로써 이 사건 토지를 사실상 취득한 행위에 부합하는 반면, 그 일련의 과정 중인 2014. 4. 28.경 또는 2013. 10.경이 사건 매매계약이 해제되었다는 주장과는 배치된다.

라. 지방세법 제7조 제2항은 '부동산 등의 취득은 민법 등 관계 법령에 따른 등기 · 등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 본다'고 규정하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-20

고 있고, 같은 법 시행령 제20조 제2항은 '유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다'고 규정하고 있는바, 제2항 제1호는 지방세법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정[1] 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일, 제2항 제2호는 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다)에 취득하는 것으로 '본다'고 규정하면서 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등으로 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다고 규정하고 있다.

따라서 매매를 원인으로 부동산을 승계취득한 후 등기를 하지 않는 경우라도 계약서상 잔금지급일로부터 60일이 경과하기 전에 화해조서 등 객관적인 입증자료를 통하여 입증하지 못하면 적법하게 부동산을 취득한 것으로 지방세법령이 '의제'하고 있는바, 이 사건 매매계약은 원고가 잔금지급일(2013. 5. 22)이 경과한 후 2013. 7. 19. 취득신고를 하였을 뿐만 아니라, 2014. 11. 27. 취득세를 납부한 경우로서 지방세법령에 따라 취득한 것으로 의제되므로, 원고가 이를 번복하고자 하는 경우에는 사실상 취득이 없었음을 입증할 책임이 있다고 할 것인데, 원고가 제출한 증거만으로는 그러한 사실이 입증되었다고 보기 어렵다. 원고는 대법원 2013. 3. 14. 선고 2010두28151 판결, 대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다5001 판결 등을 논거로 하여 원고의 이 사건 토지에 관한 취득 신고행위가 당연무효라고 주장하나, 위 판결들은 매수인이 매매계약에 따른 잔금

1) 1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-20

을 지급하지 아니한 사실을 전제로 한 것이므로 이 사건과는 사실관계를 달리하여 그대로 적용하기 어렵다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김성수

판사 강동원

판사 문현정