본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-05-23

서 울 고 등 법 원

제 1 1 행 정 부

판 결

사 건	2017누48552 취득세 경정청구 거부처분 취소
원고, 항소인	A
피고, 피항소인	[redacted]시 [redacted]구청장
제 1 심 판 결	서울행정법원 2017. 4. 21. 선고 2016구합8357 판결
변 론 종 결	2018. 3. 21.
판 결 선 고	2018. 4. 11.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고가 2016. 7. 29. 원고에게 한 경정거부처분을 취소한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용 등

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-05-23

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 제1심판결 중 해당 부분을 다음 2항과 같이 수정하는 외에는 제1심판결의 이유 부분(그 각 별지를 포함하되, '3. 결론' 부분 제외) 기재와 같으므로, 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 수정하는 부분

○ 3쪽 각주 2)의 "공금금액"을 "공급금액"으로 고친다.

○ 4쪽 8행의 "종합하면," 오른쪽에 "E가 조합원의 지위 중 권리 부분을 계속 보유하는 조건으로 원고에게 이 사건 아파트를 매매한 것으로서"를 추가한다.

○ 4쪽 14~15행을 아래와 같이 고친다.

【 가) 원고는 2014. 5. 8.경 E와 사이에 원고가 E로부터 이 사건 아파트 분양권을 매수한다는 내용의 이 사건 아파트 분양권 매매계약서(을 제1호증의 3)를 작성하였는데, 그 특약사항으로 "현시설, 현등기 상태에서 매매하기로 하며, 매도인은 조합원의 권리가 있는 상태에서 매매하기로 한다"(제1항), "현재 조합원의 비례율 72.60%로 계약하며 향후 추가분담금 발생시 매도인이 즉시 지급하며, 환급금이 발생하면 매수인이 매도인에게 돌려주기로 한다"(제4항)라는 내용을 기재하였다. 】

○ 6쪽 아래에서 8행의 "앞서"부터 7쪽 8행의 "이유 없다."까지를 아래와 같이 고친다.

【 관계 법령의 규정과 앞서 본 인정사실 및 갑 제1 내지 3, 6 내지 10, 13, 14호증, 을 제1 내지 5, 7 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, E가 자신이 조합원의 지위 중 권리 부분을 계속 보유하는 것을 조건으로 원고에게 이 사건 아파트를 매도하였다고 보기 어렵고, 원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-05-23

고가 E로부터 이 사건 아파트 분양권 및 조합원의 지위 일체를 양수한 후 이 사건 조합에 분양대금의 잔금을 직접 지급하고 이 사건 아파트의 열쇠를 받아 이 사건 아파트에 입주함으로써 이 사건 아파트를 원시 취득하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고가 이 사건 아파트를 원시 취득하였음을 전제로 한 이 사건 처분은 적법하고, 이를 다투는 원고의 주장은 이유 없다.

① E는 이 사건 아파트에 관한 분양대금 중 잔금 156,555,175원을 납부하지 않은 상태에서 원고에게 이 사건 아파트 분양권 매매계약서(을 제1호증의 3)를 작성하여 주었는데, 이 사건 조합 정관 제10조 제1항 제1호는 조합원이 건축물의 분양청구권을 갖는다고 명시하고 있고, 이 사건 아파트 분양권 매매계약서의 특약사항 제1항은 "현시설, 현등기 상태에서 매매하기로 하며, 매도인은 조합원의 권리가 있는 상태에서 매매하기로 한다"라고 명시하고 있다. 위 조합 정관 규정에 의하면 이 사건 아파트를 분양받기 위해서는 조합원의 지위를 보유하여야 하므로, 위 특약사항 제1항은 '매도인이 조합원임을 전제로 하여 갖는 부동산을 취득할 권리'가 매매목적물이고, 매도인이 진정한 조합원임을 확인하는 조항이라고 보인다. 또한 이 사건 조합 정관 제10조 제3항은 "조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일로부터 14일 이내에 조합에 그 변경내용을 신고하여야 한다"라고 규정하고, 제52조 제1항은 "조합원은 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도한 경우에는 조합에 변동 신고를 하여야 하며, 양수자에게는 조합원의 권리와 의무, 자신이 행하였거나 조합이 자신에게 행한 처분·절차, 청산시 권리·의무에 관한 범위 등이 포괄승계됨을 명확히 하여 양도하여야 한다"라고 규정하여 조합원의 권리·의무를 일체로 하여 조합원의 지위를 양도할 수 있다는 취지로 정하고 있

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-05-23

을 뿐, 달리 조합원의 권리·의무를 분리하여 양도할 수 있다는 규정이 없다. 따라서 위 특약사항 제1항의 내용만으로는 원고의 주장과 같이 분양권 매도인인 E가 매매계약 후에도 조합원의 지위 중 권리 부분만을 여전히 보유한다고 보기 어렵다.

② 이 사건 아파트 분양권 매매계약서의 특약사항 제4항은 "현재 조합원의 비례율 72.60%로 계약하며 향후 추가분담금 발생시 매도인이 즉시 지급하며, 환급금이 발생하면 매수인이 매도인에게 돌려주기로 한다"라고 명시하고 있다. 이는 분양권을 매매하는 경우에는 조합원의 지위도 매수인에게 이전되어 환급된 과오납금 역시 조합원이 된 매수인에게 귀속되므로, 매도인의 입장에서 자신이 기납부한 분담금 중 과오납금이 있을 경우 이를 회수하기 위한 의도에서 작성된 것으로 보인다. 따라서 위 조항은 조합원의 지위 이전을 전제로 하여 이후 환급금이 발생하는 등의 경우에 경제적 이익의 귀속 관계를 정하기 위하여 당사자들 사이에서만 효력이 있는 것에 불과한바, 이 사건 아파트 분양권 매매계약서의 작성에 따라 조합원의 지위 및 이 사건 아파트에 대한 분양권은 E로부터 원고에게로 이전되었다 할 것이다.

③ 원고는 2014. 5. 14. 위 잔금 156,555,175원을 자신의 은행 계좌에서 조합 계좌로 직접 송금하였고, 시공사인 지에스건설은 2014. 5. 22. 위 일자에 원고가 잔금을 납부하였음을 확인하는 내용의 분양대금 완납 확인서를 발급하였다. 한편, 지에스건설은 2014. 5. 14. 계약자가 E 명의로 된 분양대금 완납 확인서를 발급하였으나, 이 사건 아파트의 분양이 이루어진 제반 경위 등에 비추어 볼 때, 이는 전산 처리 지연 등으로 인한 단순한 오기로 보이고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 조합의 정관상 조합원의 권리·의무를 대외적으로 분리 양도할 수 있다는 근거 규정이 있다거나 그러한 분리 양도를 공시할 수 있는 방법이 달리 없는 이상, 위와 같은 2014. 5. 14.자 분양대금 완납 확인

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-05-23

서의 일부 기재만으로 원고가 조합원의 지위와는 별개로 이 사건 아파트에 입주할 권리만을 매수하였다거나 이 사건 아파트 자체를 매수하였다고 보기 어렵다.

④ 원고는 위와 같이 조합원의 지위를 이전받았음을 전제로 2014. 5. 14. 이 사건 조합에 분양대금의 잔금을 직접 납부하였고, 잔금 납부 당일 관리사무소로부터 이 사건 아파트의 열쇠를 넘겨 받아 2014. 5. 28.경 이 사건 아파트에 입주하였다. 그런데 원고가 이 사건 아파트에 입주하기 전까지 E를 비롯한 원고 이외의 제3자가 이 사건 아파트에 거주하지는 않았던 것으로 보인다. 구 지방세법 시행령(2014. 8. 12. 대통령령 제25545호로 개정되기 전의 것) 제20조 제6항에 의하면, 이 사건 아파트와 같은 주택재개발사업으로 건축한 주택을 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것) 제54조[1]에 따른 소유권 이전으로 취득하는 경우에는 소유권 이전 고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 보는바, 이 사건의 경우 소유권이전 고시일의 다음 날(2016. 3. 25.)보다 빠른 사실상의 사용일인 원고가 이 사건 아파트에 입주한 2014. 5. 28.이 취득일이 된다. 결국 E가 아닌 원고가 2014. 5. 28. 이 사건 아파트를 원시 취득하였다고 할 것이다.

⑤ 원고 역시 위와 같은 지방세 관련 법령 조항에 따라 건물 신축으로 이 사건 아파트를 원시 취득하였음을 전제로 하여 2014. 5. 28.경 법무사를 통해 이 사건 아파

1) 제54조(이전고시 등) ① 사업시행자는 제52조 제3항 및 제4항의 규정에 의한 고시가 있은 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.
② 사업시행자는 제1항의 규정에 의하여 대지 및 건축물의 소유권을 이전하고자 하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-05-23

트에 관한 취득세 등을 신고하였다가, 그로부터 약 2년이 지난 후인 2016. 6. 9.경에 이르러서야 매도인인 E가 이 사건 아파트의 원시 취득자이고 원고는 E로부터 이 사건 아파트를 승계 취득하였을 뿐이라고 주장하며 경정 청구를 한 것으로 보인다.

⑥ 이 사건 아파트와 같은 재개발사업으로 건축된 아파트 분양권 매매와 관련하여서는 ㉠ 최초 조합원이 분양대금의 잔금을 지급하고 아파트에 입주하여 아파트를 원시 취득한 후 이를 매도함으로써 최초 조합원은 원시 취득자로서 취득세를, 승계 조합원은 유상 승계 취득자로서 취득세를 각각 부담할 것인지, ㉡ 승계 조합원이 분양권을 승계받은 후 분양대금의 잔금을 지급하고 아파트에 입주하여 아파트를 원시 취득함으로써 승계 조합원만이 취득세를 부담할 것인지(이 경우 유상 승계 취득에 비해 취득세율이 더 높다)에 따라 매매계약의 체결 여부나 매매대금의 결정에 영향을 미치게 된다. 공인중개사가 중개를 한 이 사건 아파트 분양권 매매의 경우에도 위 두 가지 방안에 대한 논의가 있었고, 매도인인 E가 양도소득세 등이 많이 발생할 것을 우려하여 ㉡ 방식에 따른 분양권 매매계약의 체결을 주장하였으며, 이에 따라 원고가 ㉠ 방식에 따를 경우보다 취득세를 더 많이 부담하게 되는 점을 반영하여 매매대금을 감액하는 방향으로 최종 매매대금이 결정된 것으로 보인다.

⑦ 이 사건 조합과 조합원들이 체결한 계약의 일반조항 제7조 제3항은 "조합원은 조합이 지정하는 입주지정 만료일 또는 실입주일(열쇠 수령일) 중 빠른 날로부터 잔금 완납이나 입주 여부와 관계없이 관리비 등을 부담하여야 한다"라고 규정하고, 그 제5항은 "잔금납부일 또는 입주지정기간 만료일 중 빠른 날 이후에 발생하는 공과금에 대하여는 조합원의 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무와 관계없이 조합원이 공과금을 부담한다"라고 규정하고 있는데, 이는 일부 조합원이 분양대금의 잔금을 납부하지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-05-23

않았다거나 아직 실제로 입주하지 아니하였음을 이유로 관리비, 공과금 납부를 거부하는 경우를 대비하기 위하여 그러한 의무가 있음을 확인하는 내용의 규정일 뿐이어서, 취득세 성립에 있어서 위 규정에 따라 이 사건 아파트의 취득시기가 이 사건 아파트 분양권 매매계약 체결 전인 입주지정 만료일(2014. 4. 30.)로 되어 E가 이 사건 아파트의 원시 취득자가 된다고 볼 수 없다.

⑧ 원고는, E와 작성한 계약서의 제목이 "'아파트' 분양권 매매 계약서"이고, 계약 체결 다음 날 "'부동산'거래계약신고"가 이루어졌으므로 원고가 E로부터 이 사건 아파트 자체를 매수한 것이라는 취지로 주장하나, 앞서 본 여러 사정들에 비추어 보면, 원고가 주장하는 위와 같은 사정만으로 원고가 E로부터 이 사건 아파트 자체를 매수한 것이라고 보기 어렵다. 】

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 배기열

판사 박재우

판사 박해빈