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

서 울 행 정 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2016구합8357 취득세 경정청구 거부처분 취소

원 고 A

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2017. 4. 7.

판 결 선 고 2017. 4. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 7. 29. 원고에게 한 경정거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. B구역주택재개발정비사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)은 2006. 6. 29. [redacted]

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

[redacted]시 [redacted]구 고시 C로 사업시행인가를 받고 [redacted]구 D외 7필지 68,953.10㎡ 지상에 주택재개발정비사업을 진행하였고, 2014. 2. 27.경 위 토지 지상에 별지 1 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 준공하였다.

나. 원고는 2014. 5. 8. 이 사건 조합의 조합원이었던 E로부터 이 사건 아파트 분양권을 789,260,000원(원고가 추후 발코니확장비 등 별도품목에 관한 공급금액 25,740,000원을 별도 지급하기로 약정하였다)에 매수하였고, E 소유의 서울 성동구 F 대 96㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)[1]를 매수하였다.

다. 원고는 이 사건 토지에 관하여 2014. 5. 9.경 피고에게 유상취득을 원인으로 다음과 같이 계산한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세를 신고·납부하였고, 2014. 5. 12. 소유권이전등기를 마쳤다.

① 취득세의 과세표준: 이 사건 토지의 취득가액 486,455,825원
② 취득세율: 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제11조 제1항 제7호 (나)목에 규정된 40/1,000
③ 취득세: 486,455,825원 × 40/1,000 = 19,458,230원 지방교육세: 486,455,825원 × (40/1,000 - 20/1,000) × (20/100) = 1,945,820원 농어촌특별세: 486,455,825원 × (2/100) × (10/100) = 972,910원

라. 또한 원고는 이 사건 아파트에 관하여 2014. 5. 28.경 피고에게 신축을 원인으로 다음과 같이 계산한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세를 신고·납부하였다.

① 취득세의 과세표준: 190,701,155원(= 별도품목을 포함한 이 사건 아파트 분양금액 677,156,980원 - 이 사건 토지 취득가액 486,455,825원)
② 취득세율: 구 지방세법 제11조 제1항 제3호에 규정된 28/1,000
③ 취득세: 190,701,155원 × 28/1,000 = 5,339,630원

1) 이 사건 조합은 2016. 3. 26. 도시 및 주거환경정비법 제54조 제1항, 제2항에 의하여 대지와 건축물의 소유권 이전을 고시하였고, 2016. 4. 26. 대지와 건축물에 관한 소유권보존등기가 마쳐짐으로써, 2016. 4. 26. 이 사건 토지에 관한 등기기록은 폐쇄되었다.

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

지방교육세: 190,701,155원 × (28/1,000 - 20/1,000) × (20/100) = 305,120원 농어촌특별세: 190,701,155원 × (2/100) × (10/100) = 381,400원

마. 원고는 2016. 6. 9. 피고에게 원고가 아닌 매도인 E가 이 사건 아파트의 원시취득자이고, 원고는 E로부터 이 사건 아파트를 유상취득하였을 뿐이라고 주장하며, 기존에 신고한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계 28,403,110원을 19,503,840원(= 이 사건 아파트 취득가액 812,660,000원[2]을 취득세 과세표준으로 하여 구 지방세법 제11조 제1항 제8호에 규정된 취득세율 20/1,000에 따라 계산한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계액)으로 경정하여 줄 것을 청구하였다.

바. 피고는 2016. 7. 29. E가 아닌 원고가 이 사건 아파트를 원시취득하였다는 이유로 원고의 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

사. 원고는 이에 불복하여 2016. 8. 5. 서울특별시장에 이의신청을 하였으나, 서울특별시장은 2016. 9. 29. 원고의 이의신청을 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 조합과 조합원들이 체결한 계약 일반조항 제7조 제3항, 제5항에 '조합원은 조합이 지정하는 입주지정 만료일 또는 실입주일(열쇠 수령일) 중 빠른날로부터 잔금 완납이나 입주여부에 관계없이 관리비 등을 부담하여야 한다'는 취지로 각 규정되어 있는 점, 이 사건 조합이 2014. 4. 30.을 입주지정 만료일로 정하고 그 무렵부터 E를

2) 789,260,000원 + 별도품목에 관한 공급금액에서 부가가치세를 공제한 23,400,000원

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

양도인으로 인정하여 관리비 등을 부과하고 있었던 점, 원고가 조합원 지위를 승계하지 않고도 집단대출을 신청할 수 있었던 점, E가 이 사건 조합으로부터 선물로 받은 냉장고를 가져가 버린 점, 이 사건 아파트 시공사인 지에스건설 주식회사(이하 '지에스건설'이라 한다)가 2014. 5. 14. 원고가 아닌 E에게 분양대금 잔금 완납 확인서를 발급한 점 등을 종합하면, 이 사건 아파트의 원시취득자는 원고가 아닌 E이다. 따라서 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 2 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 인정사실

가) E는 원고에게 이 사건 아파트 분양권을 매도하면서 이 사건 조합의 조합원 지위도 양도하였다.

나) 원고와 E의 이 사건 아파트 분양권 매매계약을 중개한 개업공인중개사는 2014. 5. 9. 피고에게 '거래대상: 이 사건 아파트의 입주권', '거래대상: 이 사건 토지'로 각 기재하여 각 부동산거래계약신고를 하였다.

다) E는 이 사건 아파트에 관한 분양대금 중 잔금 156,555,175원을 납부하지 않은 상태에서 원고에게 이 사건 아파트 분양권을 매도하였다. 원고는 2014. 5. 14. 지에스건설 등에 위 잔금 156,555,175원을 완납하였다.

라) 지에스건설은 2014. 5. 14. E 명의로 분양대금 잔급 완납 확인서를 발급하기도 하였다. 그러나 지에스건설의 2014. 5. 22.자 분양대금납부확인서에는 원고가 납부자로 기재되어 있다.

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

마) 원고는 이 사건 아파트에 2014. 5. 28.경 입주하였다.

바) 이 사건 조합은 2016. 3. 26. 도시 및 주거환경정비법 제54조 제1항, 제2항에 의하여 대지와 건축물의 소유권이전을 고시하였다. 원고는 2016. 4. 26. 이 사건 아파트에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

사) 한편, 이 사건 조합과 조합원들이 체결한 계약 일반조항 제7조 제3항에는 "조합원은 조합 등이 지정하는 입주지정 만료일 또는 실입주일(열쇠 수령일) 중 빠른날로부터 잔금 완납이나 입주여부에 관계없이 관리비(동절기 동파방지를 위한 난방비 등 부득이하게 소요되는 경비 포함) 및 제세공과금, 특별수선충당금, 법령의 제정 또는 개정에 따라 추가되는 시설투자비 등을 부담하여야 한다. 단, 입주지정기간 만료일 이전에 입주할 경우 실입주일(열쇠 수령일)로부터 관리비를 부담하여야 한다."고 규정되어 있고, 제5항에는 "과세 기준일을 기준으로 잔금납부일 또는 입주지정기간 만료일 중 빠른날 이후에 발생하는 공과금에 대하여는 조합원의 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 조합원이 부담한다. 단, 조합원의 불이행으로 인하여 조합이 입은 손해는 조합원이 배상한다."고 규정되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8호증, 을 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2) 판단

지방세법 제6조 제1호는 '취득이란 매매, 건축 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다'고 규정하고, 제7조 제2항은 '부동산 등의 취득은 민법 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수

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

인을 각각 취득자로 한다'고 규정하고 있다. 구 지방세법 시행령(2014. 8. 12. 대통령령 제25545호로 개정되기 전의 것) 제20조 제6항은 '건축물을 건축하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만 해당한다)으로 건축한 주택을 도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 소유권 이전으로 취득하는 경우에는 소유권 이전 고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다'고 규정하고 있다.

지방세법 제7조 제2항의 사실상의 취득이라 함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다(대법원 2001. 2. 9. 선고 99두5955 판결 등 참조).

앞서 본 인정사실과 앞서 든 각 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① E는 이 사건 아파트에 관한 분양대금 중 잔금 156,555,175원을 납부하지 않은 상태에서 원고에게 이 사건 아파트 분양권을 매도하였던 점, ② 원고가 2014. 5. 14. 위 잔금 156,555,175원을 납부한 점, ③ 원고가 2014. 5. 28.경 이 사건 아파트에 입주하기 전까지 원고 이외의 제3자가 이 사건 아파트에 거주하지는 않았던 것으로 보이는 점, ④ 원고가 E로부터 이 사건 아파트 자체가 아닌 이 사건 아파트 분양권을 매수하였고, 조합원 지위를 승계한 점, ⑤ 지에스건설은 2014. 5. 14. E 명의로 분양대금 잔급 완납 확인서를 발급하였으나, 이는 지에스건설이 E가 원고에게 조합원 지위를 양도한 것을 간과한 것에서 비롯된 단순 착오에 불과해 보이는 점, ⑥ 이 사건 조합과 조합원들이 체결한 계약 일반조항 제7조 제3항, 제5항에 조합원은 조합이 지정하는 입주지정 만료일부터 잔금 완납 여부와 관계없이 관리비

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

등을 부담하여야 한다고 규정되어 있으나, 이는 분양대금 잔금의 완납을 지체하는 조합원에게도 관리비를 부담시키려는 내용의 규정일 뿐이고, 아파트 취득과는 관련이 없는 내용인 점 등을 앞서 본 관계 법령과 법리에 비추어 보면, 이 사건 아파트는 분양대금 잔금도 완납하지 못한 E가 아닌 원고가 원시취득하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 처분은 적법하고, 이를 다투는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 결정한다.

재판장 판사 박성규

판사 임재남

판사 이슬기

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

별지 1

목 록

1. [redacted]구 D에 있는 G아파트 제202동 제12층 제1202호

(1동의 건물의 표시)

[redacted]구 D에 있는 G아파트 제202동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 25층 공동주택(아파트) 2층 58.49㎡, 3층 내지 25층 각 530.23㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

[redacted]구 D 대 58079.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제12층 제1202호 철근콘크리트구조 127.44㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 60.45/58079.5. 끝.

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

별지 2

관계 법령

□ 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것)

제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

3. 원시취득: 1천분의 28
7. 그 밖의 원인으로 인한 취득
   가. 농지: 1천분의 30
   나. 농지 외의 것: 1천분의 40
8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 10의 세율을, 6억원 초과 9억원 이하의 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을, 9억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 각각 적용한다.

□ 지방세법

제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공안전법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」 또는 「수산업법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다

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

만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

□ 구 지방세법 시행령(2014. 8. 12. 대통령령 제25545호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등)

⑥ 건축물을 건축하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이나 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만 해당한다)으로 건축한 주택을 「도시개발법」 제40조에 따른 환지처분 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소유권 이전으로 취득하는 경우에는 환지처분 공고일의 다음 날 또는 소유권 이전 고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 끝.