본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

서 울 행 정 법 원

제 6 부

판 결

사 건 2018구합63372 경정거부처분취소

원 고 A

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2018. 9. 12.

판 결 선 고 2018. 11. 2.

주 문

1. 피고가 2018. 3. 12. 원고에게 한 취득세 4,100,000원, 지방교육세 410,000원에 대한 경정거부처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

가. B은 [redacted]구 C아파트 606동 304호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 분양대상자로 선정되어 2014. 10. 27. [redacted]공사(2016. 9. 1. 서울주택도시공사로 명칭이 변경되었다. 이하 '소외 공사'라 한다)와 이 사건 부동산에 관하여 분양대금을 364,181,000원으로 하는 주택분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 2015. 5. 27. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2015. 5. 10. 배우자 D과 공동으로 B으로부터 이 사건 부동산을 410,000,000원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 매매대금을 모두 지급한 후 2015. 5. 27. 피고에게 이 사건 부동산 취득에 대한 취득세 4,100,000원, 지방교육세 410,000원을 신고·납부하고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 원고와 D 명의로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

다. 그런데 B은 '다자녀 특별 분양이나 가점제 방식으로 진행되는 아파트 청약에 사용할 목적으로 인위적으로 부양가족 수를 늘리기 위해 위장결혼을 하기로 하고 2014. 7. 4. 허위의 혼인신고서를 작성하여 담당공무원에게 제출하였다'는 공전자기록등불실기재 및 불실기재공전자기록등행사 등의 범죄사실로 2016. 11. 10.경 벌금 500만 원의 약식명령(서울중앙지방법원 2016고약24095)을 받았다.

라. 소외 공사는 2016. 7. 13. 수사기관으로부터 'B이 위장결혼을 통해 늘어난 부양가족 수를 이용하여 청약신청을 하고 부정하게 당첨되었다'는 사실을 통보받은 후, 2016. 8. 18. 주택법 제65조 제2항에 따라 B과 체결한 이 사건 분양계약을 취소하고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 '원인무효(주택법 위반 계약취소)로 인한 소유권이전등기말소등기청구권'을 피보전권리로 하는 처분금지가처분등기를 마쳤다.

마. 소외 공사는 원고와 D에게, 2016. 11. 3. 이 사건 분양계약이 2016. 8. 18. 주택

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

법 제65조 제2항에 따라 취소되었다는 사실을 통지하면서 그에 따른 이 사건 소유권이전등기 말소 및 주택 인도를 위한 법적 조치를 예고하고, 이와 별도로 2016. 12. 28. '현재 소유자가 선의의 매수자로 확인되고 소외 공사와 최초 분양자, 최초분양자와 매수자 쌍방 합의해제에 의한 소유권이전등기가 말소되는 등의 선결조건이 이행되는 것을 전제로 해당 주택을 선의의 매수자에게 감정평가금액으로 재공급할 계획'이라는 '선의의 매수자에 대한 보호방안'을 안내하였다.

바. 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 B 명의의 소유권이전등기와 이 사건 소유권이전등기는 2017. 11. 3. 각 합의해제를 이유로 말소되었고, 같은 날 위 처분금지가처분등기는 '가처분의 목적 달성(채권자 동의서)'을 이유로 말소되었다.

사. 원고와 D은 선의의 매수자로 확인되어 2017. 11. 2. 소외 공사와 이 사건 부동산을 506,180,000원에 매수하는 매매계약을 체결하였고, 2017. 11. 14. 이 사건 부동산에 관하여 다시 위 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

아. 원고는 소급적으로 무효가 된 B 명의의 소유권이전등기에 터 잡은 이 사건 소유권이전등기도 무효가 되었다고 주장하며 2018. 2. 27. 피고에게 2015. 5. 27.자로 신고 · 납부한 취득세 4,100,000원, 지방교육세 410,000원의 환급을 구하는 경정청구를 하였으나, 피고는 '소유권이전등기 후 계약의 해제는 이미 성립한 취득세의 납세의무에 영향이 없다'는 이유로 이를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1~11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 소유권이전등기는 등기 편의상 말소원인을 합의해제로 처리하였을 뿐

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

실제로는 소외 공사의 취소권 행사로 B의 소유권이전등기가 원인무효가 되었기 때문에 말소된 것으로, 애초에 이 사건 소유권이전등기와 관련한 취득세 및 지방교육세를 납부할 필요가 없었으므로, 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상의 취득행위 자체를 과세대상으로 하고, 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조 제2항은 취득세의 과세객체가 되는 부동산 취득에 관하여 민법 기타 관계 법령에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에 취득한 것으로 보도록 규정하고 있으며, 구 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정되기 전의 것) 제20조 제2항은 유상승계취득의 경우 사실상의 잔금지급일 등을 원칙적인 취득시기로 규정하고 있으므로, 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 매매대금을 모두 지급하면 그 계약이 무효이거나 취소되지 아니한 이상 그 자체로 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 존재하게 되어 그에 대한 조세채권이 당연히 성립하고, 그 후 합의에 의하여 매매계약을 해제하고 그 부동산을 반환하였더라도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98두14228 판결, 대법원 2013. 6. 28. 선고 2013두2778 판결 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

2) 따라서 매매계약이 무효이거나 취소된 경우에는 그 실질이 합의해제에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 이상 처음부터 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 있다고 할 수 없는데, 앞서 인정한 사실로부터 알 수 있는 다음 각 사정을 종합하여 보면, 원고와 D이 B으로부터 이 사건 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 이를 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위라 할 수 없으므로, 원고의 경청청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

가) B은 위장결혼을 통해 부양가족 수가 많은 다자녀 가구인 것처럼 가장하고 이를 이용하여 이 사건 부동산의 분양대상자로 선정되어 이 사건 분양계약을 체결하게 된 것으로, 처음부터 이 사건 부동산의 분양계약을 체결할 적법한 자격을 갖추지 못하였으므로, 주택법 제65조 제2항 제2호의 '거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택을 공급받은 자'에 해당한다. 이러한 사실을 알게 된 소외 공사가 주택법 제65조 제2항에 따라 B에게 이 사건 분양계약의 취소를 통지함으로써 이 사건 분양계약은 소급하여 그 효력을 상실하였다.

나) 그 결과 이 사건 부동산에 마쳐진 B 명의의 소유권이전등기는 원인무효로 무효이고, B이 원고와 D에게 이 사건 부동산을 처분한 것은 무권리자의 처분행위이므로 이 사건 소유권이전등기 또한 무효이다.

다) 한편 이 사건 분양계약은 위와 같이 B이 부정한 방법으로 분양대상자로 선정된 사실이 발각될 경우 주택법 제65조 제2항에 따라 취소될 수 있는 하자 있는 계약이었고, 원고와 D은 이러한 사실을 알지 못한 채 이 사건 분양계약이 하자 없는 정상적인 것으로 믿고 B과 이 사건 매매계약을 체결하고 매매대금을 지급한 것이므로, 이처럼 원고와 D이 실제로는 처음부터 이 사건 부동산을 적법하게 취득하여 처분할

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

수 없었던 B에게 기망당하여 이 사건 부동산의 매매대금을 지급한 경우에는 사실상 취득을 위한 실질적인 요건을 갖추었다고 할 수 없다[주택법 제65조 제2항에서 정한 주택공급질서의 교란행위에 대하여 국토교통부장관 또는 사업주체가 그 주택공급 신청 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 경우 주택의 전득자로서는 같은 법 내에 선의의 제3자 보호를 위한 규정을 따로 마련하고 있지 않은 이상 사업주체인 분양자에게 대항할 수도 없다(서울고등법원 2005. 4. 22. 선고 2004나52295 판결, 상고심 대법원 2005. 9. 9. 선고 2005다26727 판결 참조)].

라) 이 사건 매매계약이 그 자체로 무효는 아니더라도 원고와 D은 민법 제109조 제1항 또는 제110조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 취소할 수 있었고, 그 경우 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위는 없게 되는바, 단지 원고와 D이 소외 공사가 시혜적으로 시행하는 선의의 매수자 보호방안을 통해 이 사건 부동산을 다시 취득하기 위하여 이 사건 매매계약의 합의해제 형식으로 이 사건 소유권이전등기를 말소하였다고 하여 달리 볼 수 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 이성용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

판사 권수아

판사 김지건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

별지

관계 법령

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

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, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.
2. "부동산"이란 토지 및 건축물을 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」, 「항공법」, 「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. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

제10조(과세표준)

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

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
5. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제28조에 따라 검증이 이루어진 취득

■ 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제13427호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-06

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

가. 화해조서·인낙조서

나. 취득일부터 60일 이내에 작성된 공정증서 또는 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류 등

■ 주택법

제65조(공급질서 교란 금지)

① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·유인물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
2. 제56조에 따른 입주자저축 증서
3. 제80조에 따른 주택상환사채
4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것

② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다.

1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자
2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자

끝.