본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건	2017구합65068 경정청구거부처분 취소
원 고	1. A
	2. B
	3. C
피 고	[redacted]시 [redacted]출장소장
변 론 종 결	2017. 9. 26.
판 결 선 고	2017. 10. 24.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2017. 4. 14. 원고들에 대하여 한 취득세 73,489,100원, 농어촌특별세 3,674,450원, 지방교육세 7,348,910원에 대한 경정거부처분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고들은 2016. 12. 13. [redacted]시 D 임야 39,257㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 E의 지분 1/28, F의 지분 1/28을 각 매수하고, 2016. 12. 14. 위 각 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤으며, 2016. 12. 16. G의 지분 26/28을 매수하고, 2017. 1. 25. 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 이 사건 토지 중 각 1/3(=1/28 × 1/3 + 1/28 × 1/3 + 26/28 × 1/3) 지분을 소유하고 있다.

나. 원고들은 2017. 1. 9. 피고에게 위 가.항 기재 각 거래 중 2016. 12. 16.자 거래(이하 '이 사건 거래'라고 한다)에 대하여 실거래가격인 6억 6,000만 원(이하 '이 사건 거래가액'이라고 한다)을 과세표준으로 한 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 신고하고, 위 과세표준을 기초로 자체 산정한 세액을 피고에게 지급하였으나, 피고는 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조에서 정한 부동산거래가격 검증체계인 '부동산거래관리시스템(RTMS)'에 의하여 이 사건 거래가액의 적정성을 진단한 결과 위 거래가액은 하한미달로 부적정 판정이 내려졌으므로 다른 과세표준이 적용되어야 한다는 사유로 위 세액의 영수를 거부하였다.

다. 피고는 2017. 1. 13. 위 나.항 기재 취득세 등에 대한 과세표준을 지방세법 제10조 제2항 단서, 제4조에 의하여 이 사건 거래 목적물의 개별공시지가인 1,837,227,601원으로 정한 후 원고들에게 취득세 73,489,100원, 농어촌특별세 3,674,450원, 지방교육세 7,348,910원을 부과 · 고지(이하 '이 사건 부과처분'이라고 한다)하였다.

라. 원고들은 2017. 1. 25. 피고에게 위 다.항 기재 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 모두 납부한 후 2017. 4. 11. 피고에게 이 사건 부과처분의 과세표준 및 세액을

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

위 나.항 기재와 같이 경정하여 달라는 경정신청을 하였으나, 피고는 2017. 4. 14. 원고들의 위 경정신청을 거부하는 처분(이하 '이 사건 거부처분'이라고 한다)을 하였다.

마. 한편, 원고들은 헌법재판소에 위 나.항 기재와 같은 피고의 취득세 등 영수 거부 행위에 대하여 위헌확인을 구하는 헌법소원을 청구하였으나(사건번호: 헌법재판소 2017헌마394), 헌법재판소는 2017. 5. 17. 원고들의 기본권 침해가능성이 인정되지 않는다는 사유로 원고들의 심판청구를 각하하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

이 사건 거부처분은 아래와 같은 이유로 위법하므로 취소되어야 한다.

가. 이 사건 거부처분의 근거법률인 지방세법 제10조 제2항 단서, 제5항은 당사자 사이에 이루어진 실제 거래가액을 기초로 취득세를 산정하지 않는 등 헌법 제119조 제1항에서 정한 자유시장경제질서 원칙, 제23조 제1항에서 정한 재산권보장 원칙에 위반되고, 부동산 거래에 관하여 법인의 경우 사실상 취득가격을 '금융회사의 금융거래내역 등'에 의하여 쉽게 증명할 수 있고, 국가 · 지방자치단체로부터의 취득의 경우 사실상 취득가격을 과세표준으로 할 수 있으며, 공매의 경우에도 마찬가지이므로 이는 사인간 거래와 위에서 언급한 당사자들과의 거래를 합리적인 이유 없이 차별하는 것으로 헌법 제11조에서 정한 평등원칙에 위반된다.

나. 또한, 부동산거래신고 등에 관한 법률 제5조(신고 내용의 검증)는 '신고 내용의 검증'의 대상은 무엇인지, '가격검증체계'의 의미와 역할, '그 적정성을 검증'은 어느 항목을 대상으로 하는지가 등이 확정되어 있지 않아 명확성의 원칙에 위반된다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

다. 이 사건 거부처분의 전제가 된 '부적정 판단'은 독립된 처분으로서의 성질을 가지고 있는데, 그 처분의 내용, 근거, 이유가 원고들에게 제시되지 않았을 뿐만 아니라 그 처분방식 역시 문서에 의하지 아니하여 위법하다.

라. 지방세법 제10조 제5항은 '부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득'의 경우 사실상의 취득가액(실제 거래가액)을 과세표준으로 한다고 규정하고 있고, 피고는 이 사건 거래가액이 부적정하다고 보았으나, 위 거래가액은 원고들을 포함한 당사자들 사이에 정해진 가액으로서 조세회피 등 부정한 목적으로 정한 것이 아니므로 피고로서는 위 거래가격이 진실된 것인지 여부에 대하여 검증절차를 거쳐야 함에도 이를 거치지 아니한 채 위 나.항 기재와 같이 '부적정 판단'을 내리고 이 사건 부과처분을 하였으므로 위 부과처분은 실질과세원칙에 위반하였고, 원고들의 정당한 경정청구를 거부한 이 사건 거부처분 역시 위법하다.

3. 관계법령

별지 관계법령의 기재와 같다.

4. 처분의 적법성에 대한 판단

가. 원고들의 첫 번째 주장(2. 가.항 기재 주장)에 대한 판단

1) 지방세법 제10조 제1항 본문은 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다고 규정하고, 제2항은 제1항의 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의하되, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하는 한편, 제5항 제5호는, 제2항 단서의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격을 취득세의 과세표준으로 하는 경우의 하나로서 '부동산 거

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

래신고 등에 관한 법률 제3조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 같은 법 제5조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 취득'을 규정하고 있다.

2) 취득세는 재산의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 세금을 부과하는 유통세의 일종이고, 등록세는 재산권 기타 권리의 취득 · 이전 · 변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 그 등기 또는 등록이라는 사실의 존재에 대하여 부과하는 세금으로서, 취득세 · 등록세는 취득자가 물건을 사용하거나 수익, 처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 조세가 아니라 취득행위 또는 등기 · 등록행위가 이루어진 경우 취득 및 등기 · 등록 당시의 과세물건의 가치를 과세표준으로 하여 세금을 부과하는 조세이므로, 그 과세표준은 취득을 위하여 실제로 지출한 금액이 아니라 취득재산의 객관적인 가치를 기준으로 산정되어야 한다(대법원 2008. 6. 12.자 2008아17 결정 등 참조).

3) 취득자가 취득재산의 가치를 반영하는 실제취득가액을 그대로 신고하는 때에는 그 신고가액을 객관적인 재산의 가치로 삼을 수 있으나, 만일 취득자가 허위로 낮은 가액을 신고하거나 객관적인 가치에 비하여 현저히 낮은 가액으로 재산을 취득하여 그대로 신고한 경우, 또는 교환, 상속, 증여 등과 같이 실제취득가액이 나타나지 않는 취득의 경우 과세물건의 객관적인 재산가치를 파악하여야 한다. 그러나 그때그때마다 객관적인 재산의 가치나 실지거래가액을 조사한다는 것은 조세행정상 심히 곤란할 뿐만 아니라 담당공무원의 능력이나 자세에 따라 납세의무자의 세부담이 달라지게 되며, 실지거래가액을 조작한 자들만 이득을 보게 될 여지도 있어 오히려 실질적으로는 조세부담의 공평을 해칠 수도 있다. 이에 따라 지방세법은 시가표준액제를 도입하여 일정한 요건 하에서 시가표준액을 과세표준으로 보고 있다. 따라서 시가표준액이 재산의 객관

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

적 가치, 즉 시가를 적절히 반영하는 한, 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액을 과세표준으로 보도록 하는 심판대상 단서 부분[구 지방세법(1995. 12. 6. 법률 제4995호로 개정된 것, 이하 '구 지방세법'이라고 한다) 제111조 제2항 단서 부분]은 세법의 집행과정에 개재될 수 있는 부정을 배제하고 실질적인 조세부담의 공평과 조세정의를 실현하는 규정으로서, 조세평등주의나 실질적 조세법률주의에 위반되지 아니한다고 볼 것이다(헌법재판소 1999. 12. 23. 선고 99헌가2 결정 등 참조).

4) 위 법규, 법리(앞에서 본 대법원 결정과 헌법재판소 결정은 구 지방세법 제111조 제2항 단서에 관한 것이나, 위 조항과 지방세법 제10조 제2항 단서는 실질적인 내용이 같으므로 동일한 법리가 적용된다) 등에 비추어 이 사건을 살펴보면, 취득세의 과세표준은 원칙적으로 취득을 위하여 실제로 지출한 금액이 아니라 취득재산의 객관적인 가치를 기준으로 산정되어야 할 뿐만 아니라, 지방세법 제10조 제2항 단서에 의한 시가표준액(공시지가)이 시가를 적절히 반영하지 못하여 현저히 불합리한 것으로 인정되는 경우에는 이를 기초로 한 당해 과세처분의 취소를 구하는 행정소송에서 시가표준액 산정의 위법을 독립된 위법사유로 주장하여 구제받을 수도 있으므로 이 사건 거래에 관하여 원고들의 신고가액을 과세표준으로 인정하지 아니한 근거규정인 지방세법 제10조 제2항 단서, 제5항은 헌법 제119조 제1항에서 정하는 자유시장경제질서 원칙, 제23조 제1항에서 정하는 재산권보장 원칙에 위반된다고 볼 수 없고, 설령 원고들의 주장과 같이 사인과의 거래와 법인 · 국가 · 지방자치단체와의 거래 또는 공매를 일부 다르게 규율하는 부분이 있다고 하더라도 원고들이 주장하는 사정만으로는 위 각 조항이 헌법 제11조에서 정하는 평등원칙에 위반된다고 보기에도 부족하다.

5) 따라서 지방세법 제10조 제2항 단서, 제5항이 헌법 제11조, 제23조 제1항, 제

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

119조 제1항에 위반된다는 원고들의 주장은 이유 없다.

나. 원고들의 두 번째 주장(2. 나.항 기재 주장)에 대한 판단

1) 구 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률(2006. 12. 28. 법률 제8120호로 개정되기 전의 것) 제28조의 문언 내용과 입법 취지에 비추어 볼 때 여기서 '검증'이란 부동산거래가격 검증체계에 의하여 일정한 기준에 따라 토지 또는 건축물의 매매당사자가 실제 거래가격으로 신고한 가액이 적정한지만을 판정하는 절차일 뿐 신고가액이 실제 거래가격인지 확인하거나 신고가액과 다른 실제 거래가격을 밝혀내는 절차는 아니라 할 것이고(대법원 2011. 6. 10. 선고 2008두17783 판결 등 참조), 위와 같은 법리는 그 실질적 내용이 동일한 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조의 해석에 있어서도 적용된다고 봄이 타당하다.

2) 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조 제1항은 국토교통부장관으로 하여금 부동산거래가격 검증체계를 구축 · 운영하여야 한다는 점을, 제2항은, 신고관청이 부동산 거래신고를 받은 경우 위 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하여야 한다는 점을, 제3항은, 신고관청이 위 검증결과를 부동산의 소재지를 관할하는 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 해당 신고 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다는 점을 각 규정하고 있다.

3) 또한, 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조 제1항은 '국토교통부장관은 부동산거래 신고받은 내용, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액, 그 밖의 부동산 가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축 · 운영하여야 한다고 규정하고 있고, 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항, 같은 법 시행령 제3조 제1항은 부동산 거래의 당사자는 거래당사자의 인적사항, 계약

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일, 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지 · 지번 · 지목 및 면적, 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 종류를 말한다), 실제 거래가격 등을 신고관청에 신고하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 시행령 제4조는 국토교통부장관은 부동산거래가격 검증체계의 구축 · 운영을 위하여 신고관청에게 신고가격의 적정성 검증결과(제1호), 신고내용의 조사결과(제2호), 그 밖에 검증체계의 구축 · 운영을 위하여 필요한 사항(제3호)에 관한 자료의 제출을 요구할 수 있다고 규정하고 있다.

4) 을 제1호증의 기재에 의하면 피고는 이 사건 거래가액에 대하여 적정성 판단을 하면서 이 사건 토지의 공시지가, 지가구분, 지가등록일, 지가변동 정보 등을 고려하여 위 토지의 적정가를 2,098,442,000원부터 2,839,069,000원까지로 판단한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실, 위 법규정, 앞에서 본 취득세에 관한 법리 등을 모두 종합하면 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조 제1, 2항은 원고들의 주장과 같이 부동산 거래가액의 진실성을 검증하는 절차를 규정한 조항이 아니라 국토교통부장관으로 하여금 '공시된 부동산 가액 그 밖의 가격정보 등을 활용하여' 부동산 거래가격 검증체계를 구축 · 운영하도록 하고, 신고 관청으로 하여금 위 검증체계를 활용하여 신고된 거래가격의 '적정성'을 검증하도록 규정하고 있는 점에서, 거래당사자들이 신고한 부동산거래가격이 과세물건의 객관적인 재산가치를 기준으로 합리적인 범위 내의 적은 금액이어서 지방세법 제4조의 시가표준액보다 적더라도 이를 과세표준으로 삼을 수 있는지 여부를 검증하기 위한 조항이라고 봄이 타당하다(위 대법원 2008두17783 판결 등 참조).

5) 따라서 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조 제1, 2항은 부동산 거래에 관하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

여 부동산거래가격 검증체계를 이용하여 부동산 거래가액의 진실성이 아니라 적정성(과세물건의 객관적인 재산가치에 부합하는지 여부)을 검증하여야 하고, 위와 같은 검증결과는 과세자료로 활용될 수 있다는 의미이고, 위 조항은 명확성의 원칙에 반한다고 볼 수 없으므로 원고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 원고들의 세 번째 주장(2. 다.항 기재 주장)에 대한 판단

1) 항고소송의 대상이 되는 행정처분은 행정청의 공법상의 행위로서 특정 사항에 대하여 법규에 의한 권리의 설정 또는 의무의 부담을 명하거나 기타 법률상의 효과를 직접 발생케 하는 등 국민의 구체적인 권리·의무에 직접 관계가 있는 행위를 말하는 바, 상급행정기관의 하급행정기관에 대한 승인·동의·지시 등은 행정기관 상호간의 내부행위로서 국민의 권리·의무에 직접 영향을 미치는 것이 아니므로 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당한다고 볼 수 없고(대법원 2008. 5. 15. 선고 2008두2583 판결 등 참조), 위와 같은 법리는 동급의 행정기관 상호간의 내부행위에도 동일하게 적용된다고 할 것이다.

2) 그런데 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조 제2항, 제3항은, 신고관청은 부동산거래 신고를 받은 경우 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하고, 그 검증결과를 해당 부동산의 소재지를 관할하는 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 해당 신고 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다고 규정한 점은 앞에서 본 바와 같으므로 피고(또는 신고관청인 경기도지사)의 1. 나.항 기재 부적정 판정은 원고들을 상대로 한 처분이 아니라 행정기관 상호간의 내부행위에 불과하다고 보인다. 따라서 위 부적정 판정이 처분임을 전제로 하는 원고들의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

일 수 없다.

라. 원고들의 네 번째 주장(2. 라.항 기재 주장)에 대한 판단

1) 토지의 시가표준액 산정의 기초가 되는 개별공시지가 결정의 적법 여부는 부동산 가격공시에 관한 법률 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지 여부에 의하여 결정될 것이지 당해 토지의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로, 단지 그 공시지가가 감정가액이나 실제 거래가격을 초과한다는 사유만으로 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격 결정이 위법하다고 단정할 수는 없다(대법원 2013. 10. 11. 선고 2013두6138 판결 등 참조).

2) 위 나.항에서 본 바와 같이 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조 제2항에 의한 신고가격 적정성 검증에서 거래당사자들이 신고한 부동산거래가격이 과세물건의 객관적인 재산가치를 기준으로 합리적인 범위 내의 적은 금액인지가 검증대상이 되는데, 피고는 이 사건 거래가액이 일정 범위(2,098,442,000원~2,839,069,000원)의 적정가에 미달하여 '부적격 판단'을 내린 사실은 앞에서 본 바와 같으므로 피고로서는 이 사건 거래가액이 거래당사자들 사이에 진실되게 정해진 것인지 여부와 관계없이 지방세법 제10조 제2항 단서, 제4조에 의하여 이 사건 토지의 시가표준액(공시지가)에 의하여 이 사건 부과처분의 과세표준을 결정할 수 밖에 없고, 갑 제4호증, 을 제1, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고는 이 사건 거래에 관한 시가표준액을 부동산 가격공시에 관한 법률 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 산정하여 이 사건 부과처분을 한 것으로 보이며, 달리 피고가 산정한 시가표준액이 현저히 불합리하다거나 그 가격 결정이 위법하다고 볼만한 증거가 없다. 따라서 이 사건 부과처분이 실질과세원칙에 위반한다고 볼 수는 없으므로 원고들의 이 부분 주장 역시 받아들이지 아

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

니한다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 당우증

판사 신혜원

판사 이창원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

별지

관계법령

■ 헌법

제11조

①모든 국민은 법 앞에 평등하다. 누구든지 성별·종교 또는 사회적 신분에 의하여 정치적·경제적·사회적·문화적 생활의 모든 영역에 있어서 차별을 받지 아니한다.

②사회적 특수계급의 제도는 인정되지 아니하며, 어떠한 형태로도 이를 창설할 수 없다.

③훈장등의 영전은 이를 받은 자에게만 효력이 있고, 어떠한 특권도 이에 따르지 아니한다.

제23조

①모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.

②재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다.

③공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

제119조

①대한민국의 경제질서는 개인과 기업의 경제상의 자유와 창의를 존중함을 기본으로 한다.

②국가는 균형있는 국민경제의 성장 및 안정과 적정한 소득의 분배를 유지하고, 시장의 지배와 경제력의 남용을 방지하며, 경제주체간의 조화를 통한 경제의 민주화를 위하여 경제에 관한 규제와 조정을 할 수 있다.

■ 지방세법

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

③ 행정안전부장관은 제2항에 따른 시가표준액의 적정한 기준을 산정하기 위하여 조사·연구가 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 관련 전문기관에 의뢰하여 이를 수행하게 할 수 있다.

④ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

③ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

④ 제7조제5항 본문에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산등에 대한 과세표준은 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

에 따라 과세표준 및 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 과세표준보다 적을 때에는 지방자치단체의 장이 해당 법인의 결산서 및 그 밖의 장부 등에 따른 취득세 과세대상 자산총액을 기초로 전단의 계산방법으로 산출한 금액을 과세표준으로 한다.

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. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세법(1995. 12. 6. 법률 제4995호로 개정된 것)

제111조 (과세표준)

①취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. 다만, 년부로 취득하는 경우에는 년부금액으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 취득당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 다음 각호에 정하는 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다.

1. 토지에 대한 시가표준액은 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 개별공시지가(個別公示地價가 없는 土地의 경우에는 市長·郡守가 同法 第10條의 規定에 의하여 建設交通部長官이 제공한 土地價格比準表를 사용하여 算定한 地價를 말한다)에 대통령령이 정하는 바에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

의하여 그 지방자치단체의 장이 결정고시한 과세표준액 적용비율을 곱하여 산정한 가액

2. 토지외의 과세대상에 대한 시가표준액은 대통령령이 정하는 가액

③건축물을 증축한 경우 또는 건축물의 개축과 대통령령이 정하는 선박·거량 및 건설기계의 종류변경 또는 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그 증축에 소요되는 금액 또는 개축과 종류변경이나 지목변경으로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우에 있어서 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 부당하다고 인정되는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 의한다.

④제105조제6항의 규정에 의하여 과점주주가 취득한 것으로 보는 당해 법인의 부동산·거량·건설기계·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권에 대한 과세표준은 그 부동산·차량·건설기계·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로써 제한 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 승한 금액을 과세표준액으로 한다. 이 경우에 과점주주는 조례의 정하는 바에 의하여 과세표준액 및 기타 필요한 사항을 신고하여야 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 부당하다고 인정되는 때에는 시장·군수가 당해 법인의 결산서 기타 장부등에 의한 취득세 과세대상자산총액을 기초로 전단의 계산방법에 의하여 산출한 금액을 과세표준액으로 한다.

⑤다음에 게기하는 취득(贈與·寄附 기타 無償取得을 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 년부금액에 의한다.

1. 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득

⑥삭제

⑦제1항 내지 제5항의 규정에 의한 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률

제3조(부동산 거래의 신고)

① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 그 권리의 대상인 부동산 등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약
2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

제5조(신고 내용의 검증)

① 국토교통부장관은 제3조에 따라 신고받은 내용, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액, 그 밖의 부동산 가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

② 신고관청은 제3조에 따른 신고를 받은 경우 제1항에 따른 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하여야 한다.

③ 신고관청은 제2항에 따른 검증 결과를 해당 부동산의 소재지를 관할하는 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 해당 신고 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 검증의 절차, 검증체계의 구축·운영, 그 밖에 필요한 세부 사항은 국토교통부장관이 정한다.

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령

제3조(부동산 거래의 신고)

① 법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호의2 및 제5호의3은 「주택법」 제63조에 따라 지정된 투기과열지구에 소재하는 주택(「주택법」 제2조제1호의 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로서 실제 거래가격이 3억원 이상인 주택의 거래계약을 체결한 경우(거래당사자 중 매수인이 법 제3조제1항 단서에 따른 국가등인 경우는 제외한다)에만 적용한다.

1. 거래당사자의 인적사항
2. 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일
3. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지·지번·지목 및 면적
4. 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 종류를 말한다)
5. 실제 거래가격

5의2. 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획

5의3. 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부와 입주 예정 시기

6. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
7. 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 "개업공인중개사"라 한다)가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 다음 각 목의 사항

가. 개업공인중개사의 인적사항

나. 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지

② 법 제3조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
2. 「지방공기업법」에 따른 지방직영기업·지방공사 또는 지방공단

③ 법 제3조제1항제2호에서 "「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률"이란 다음 각 호의 법률을 말한다.

1. 「건축물의 분양에 관한 법률」
2. 「공공주택 특별법」
3. 「도시개발법」
4. 「도시 및 주거환경정비법」

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」
6. 「주택법」
7. 「택지개발촉진법」

④ 법 제3조제1항에 따른 신고관청(이하 "신고관청"이라 한다)은 같은 조에 따라 외국인등이 부동산등의 취득을 신고한 내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 제출(「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. 다만, 특별자치시장은 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑤ 제4항 본문에 따라 신고내용을 제출받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사는 제출받은 날부터 1개월 이내에 그 내용을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제4조(부동산거래가격 검증체계의 구축·운영)

국토교통부장관은 법 제5조제1항에 따른 부동산거래가격 검증체계(이하 "검증체계"라 한다)의 구축·운영을 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 자료를 제출할 것을 신고관청에 요구할 수 있다.

1. 법 제5조제2항에 따른 신고가격의 적정성 검증결과
2. 법 제6조에 따른 신고내용의 조사결과
3. 그 밖에 검증체계의 구축·운영을 위하여 필요한 사항

■ 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2006. 12. 28. 법률 제8120호로 개정되기 전의 것)

제28조 (부동산거래 신고가격의 검증 등)

①건설교통부장관은 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 제27조의 규정에 의하여 신고를 받은 부동산거래내용 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 공시된 토지 및 주택의 가액 그 밖의 부동산가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 제27조의 규정에 의한 신고를 받은 때에는 제1항의 규정에 의한 부동산거래가격 검증체계에 의하여 그 적정성을 검증하여야 한다.

③시장·군수 또는 구청장은 제2항의 규정에 의한 검증결과를 당해 부동산 소재지 관할 세무관

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-22

서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 당해 신고사항을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다

끝.