본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

청 주 지 방 법 원

행 정 부

판 결

사 건	2018구합2723 취득세부과처분무효확인
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2018. 7. 5.
판 결 선 고	2018. 8. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 4. 9. 원고에 대하여 한 취득세 52,734,910원 및 가산세 23,013,510원, 지방교육세 5,273,490원 및 가산세 1,246,650원, 농어촌특별세 2,636,740원 및 가산세 623,320원의 부과처분은 모두 무효임을 확인한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

1. 처분의 경위

가. 원고는 2013. 12. 3. B으로부터 [redacted]시 [redacted]구 C 대 508㎡ 및 그 지상 건물(이하 위 건물을 '이 사건 건물', 위 토지 및 건물을 합쳐 '이 사건 부동산'이라 한다)을 7억 8,000만 원(계약금 1,000만 원, 대출금 6억 4,000만 원 및 임대차보증금 3,200만 원 인수, 잔금 9,800만 원[1])에 매수하기로 하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 계약 특약사항(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)에는 다음과 같은 내용이 기재되어 있다.

> 1. 이 사건 건물의 2층 부분(각서 첨부)은 2014. 4. 21.까지는 매도인(B)이 책임지기로 한다(재계약과 무관함).
> 2. 위 1항의 조건이 합당할 시 등기 이전하기로 한다.
> (생략)
> 4. 포괄적 양도·양수한다.

나. 한편 이 사건 특약사항 제1항과 관련하여 첨부된 각서는 이 사건 건물 2층 부분에서 유흥주점을 운영하던 D이 당시 이 사건 건물 소유자이자 임대인인 B에게 작성하여 준 것인데, 그 내용은 'D이 2013. 10. 21.부터 2014. 4. 21.까지 위 2층 부분을 사용하고, 사용료로 매월 100만 원을 지급하며, 수도요금 등을 D이 납부한다'는 것이다.

다. 원고는 2013. 12. 13. B에게 잔금을 지급하여 이 사건 매매계약의 매매대금 지급을 완료하였고, 같은 날 B과 이 사건 건물에서 B이 운영하던 임대사업을 원고가 양수하는 내용의 사업양도양수계약서를 작성하였는데, 이와 관련하여 원고가 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 7억 8,000만 원 외에 임대사업 양수를 위해 별도로 B에게 지급한 돈은 없다.

---

1) 갑 제2호증에는 잔금이 1억 800만 원으로 기재되어 있으나, 이는 오기(誤記)로 보인다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

라. 피고는 2016. 3. 25. B으로부터 '이 사건 부동산을 원고에게 양도하였으므로 재산세 납부 의무가 없다'는 취지의 민원 서류를 접수받고, 그 후 B으로부터 이 사건 매매계약서, 원고가 B에게 2013. 12. 13. 잔금 납부를 완료하였다는 입금증 등을 제출받았다.

마. 피고는 "원고가 이 사건 부동산 등기부상 소유자는 아니나, 이 사건 부동산을 '사실상 취득' 했음에도 취득세 등을 신고·납부하지 않았다"고 보아 2016. 4. 9. 원고에 대하여 취득세 52,734,910원 및 가산세 23,013,510원, 지방교육세 5,273,490원 및 가산세 1,246,650원, 농어촌특별세 2,636,740원 및 가산세 623,320원을 부과·고지하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

바. 한편 이 사건 부동산의 등기부등본에는 B이 소유자로 되어 있다가, 2015. 6. 1. 임의경매절차가 개시되어 위 임의경매절차에서 2016. 10. 11. E과 F이 각 소유권을 1/2지분씩 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 본세에 관한 주장

원고는 이 사건 매매계약을 체결하면서, D이 유흥주점을 운영하던 이 사건 건물 2층 부분(이하 '이 사건 주점'이라 한다)을 원고가 2014. 4. 21.까지 명도받는 것을 정지조건으로 하여 위 조건이 성취될 경우 원고 앞으로 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전받기로 하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

그런데 이 사건 매매계약 체결 후 2년이 넘는 기간 동안 원고는 이 사건 주점을 명도받지 못하고, 이 사건 주점 임차인으로부터 임료는 물론 관리비조차 지급받지 못하고 있었는데, 그러던 중 이 사건 부동산에 대한 임의경매절차가 개시되어 원고가 등기부상 소유권을 취득하지도 못한 채 타인에게 매각됨으로써 위 정지조건의 불성취가 확정되었다.

이와 같이 이 사건 매매계약의 정지조건 불성취가 확정되어 원고는 이 사건 부동산을 취득하였다고 볼 수 없으므로, 이 사건 처분은 과세요건을 갖추지 못한 것으로 그 하자가 중대 · 명백하여 당연무효이다.

2) 가산세에 관한 주장

위 1)항에서 살핀 사정에 비추어 보면, 원고에게는 구 지방세기본법(2016. 12. 27. 법률 제14474호로 전부개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세기본법'이라 한다) 제54조 제1항[2]이 정한 부동산 거래 신고의무의 이행을 기대하기 어려운 '정당한 사유'가 있으므로, 피고는 원고에게 가산세를 부과할 수 없다.

또한 원고는 이 사건 주점을 명도받지 못하였을 뿐만 아니라 그에 대한 임료는 물론 관리비조차 지급받지 못하여 B으로부터 양수한 임대사업에 심각한 손해를 입고 그 사업이 중대한 위기에 처하였으므로, 이는 구 지방세기본법 제54조 제1항, 제26조 제1항, 구 지방세기본법 시행령(2017. 3. 27. 대통령령 제27958호로 전부개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세기본법 시행령'이라 한다) 제5조 제5호[3]에도 해당한다. 따라서 피고

2) 원고는 국세기본법 제48조 제1항의 적용을 주장하고 있다. 그러나 취득세와 지방교육세는 지방세이고, 농어촌특별세는 국세이나 농어촌특별세법 제3조 제5호, 제8조 제2항 제3호에 의하여 시장 · 군수 및 구청장이 해당 본세의 부과 · 징수의 예에 따라 부과하는 것이므로, 결국 본세인 취득세의 부과 · 징수의 예에 따라 지방세기본법령이 적용되고, 따라서 구 지방세기본법 제54조 제1항(그 조문의 내용은 원고가 주장하는 국세기본법 제48조 제1항과 같다)이 적용되어야 하는지를 검토하여야 한다. 원고의 주장을 위와 같이 선해하기로 한다.

3) 원고는 국세기본법 제48조 제1항, 제6조 제1항, 같은 법 시행령 제2조 제1항 제3호의 적용을 주장하고 있다. 그러나 각주 2)와 같은 이유로 원고의 위 주장을 구 지방세기본법 제54조 제1항, 제26조 제1항, 구 지방세기본법 시행령 제5조 제5호(그 조문의 내용은 원고가 주장하는 국세기본법령의 해당 조문과 같다)의 적용을 주장하는 것으로 선해하기로 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

는 이 점에서도 원고에게 가산세를 부과할 수 없다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 이 사건 처분의 적법(適法)

1) 본세에 관한 주장에 대한 판단

가) 지방세법에 의하면 취득세는 과세물건을 취득하는 때에 그 납세의무가 성립하고, 부동산의 취득에 있어서는 민법 등 관계 법령의 규정에 의한 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 취득한 것으로 보도록 되어 있는바(제7조 제2항), 여기에서 사실상의 취득이라 함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급[4]과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말하는 점 등을 종합하여 보면, 매수인이 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 소유권이전등기에 앞서 매매대금을 모두 지급한 경우 사실상의 잔금지급일에 '사실상 취득'에 따른 취득세 납세의무가 성립한다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98두14228 판결, 대법원 2005. 1. 13. 선고 2003두10343 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 본 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정들을 종합하면, 원고는 이 사건 매매계약 잔금지급일에 이 사건 부동산을 사실상 취득하였다고 인정할 수 있고, 원고가 그 후 B이나 D의 채무불이행으로 이 사건 주점 부분을 명도받지 못하였다거나 임료 등을 받지 못하였다는 등의 사정만으로는 위 결론에 영향을 미칠 수 없으므로, '사실상 취득'을 전제로 한 피고의 취득세 등 본세 부과처분은 적법하다.

---

4) 한편 지방세 관계법 기본통칙 지법6-8(2018. 7. 5.자 참고서면 첨부자료 86쪽 참조)에서도 지방세법상 취득의 의미에 대하여 같은 취지로 '취득자가 소유권이전등기 · 등록 등 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상의 취득행위(잔금지급, 연부금완납 등) 그 자체를 말하는 것이다'라고 정의하고 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

(1) 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금을 B에게 모두 지급하였고, 이는 원고 스스로도 인정하고 있으므로, 원고는 이 사건 매매대금 잔금지급일에 위 법리에서 언급한 '이 사건 부동산 소유권 취득의 실질적 요건'을 갖추었다고 볼 수 있다.

(2) 정리한 바와 같이 원고는 이 사건 특약사항 제1, 2항이 이 사건 매매계약에 부가한 정지조건이고, 이 사건 부동산의 임의경매절차에서의 매각으로 위 정지조건의 불성취가 확정되었다는 취지로 주장하나, 위 특약사항 제1, 2항은 매도인 B이 원고의 이 사건 건물 매수 후 2014. 4. 21.까지의 이 사건 주점 명도에 협력하여야 할 의무를 규정한 것에 불과할 뿐, 위 특약사항 제1, 2항이 이 사건 매매계약의 효력 발생 자체를 장래의 불확실한 사실에 의존하게 함을 그 본질로 하는 정지조건을 정한 것이라고 볼 수는 없다.

게다가 원고와 B은 이 사건 매매계약 잔금지급일에 별도로 '원고가 B이 이 사건 건물에서 운영하던 임대사업을 양수하는 계약을 체결하여 이 사건 건물 각 부분의 임대인으로의 지위를 그대로 승계[5]한다'는 점을 명확히 하였고, 매매잔금 지급 후 원고는 실제로 임대인으로서 임대사업을 운영하였는데, 위 사업양도양수계약상 양수대금이 이 사건 매매계약의 매매대금과 같고, 원고가 이 사건 매매대금 7억 8,000만 원 외에 임대사업의 양수를 위해 별도로 지급한 돈은 없는 점 등에 비추어, 위 사업양도양수계약은 이 사건 매매계약의 성립 및 효력 발생을 당연한 전제로 한 것으로 봄이 타당하다.

2) 가산세에 관한 주장에 대한 판단

가) 관련 법리

5) 앞서 본 이 사건 특약사항 제4항의 '포괄적 양도양수한다'는 의미도 이와 같다고 할 수 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

세법상 가산세는 과세권의 행사 및 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 납세자가 정당한 사유 없이 법에 규정된 신고·납세의무 등을 위반한 경우에 법이 정하는 바에 의하여 부과하는 행정상의 제재로서, 납세자의 고의·과실은 고려되지 아니하고, 법령의 부지 또는 오인은 그 정당한 사유에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2013. 5. 23. 선고 2013두1829 판결 등 참조).

나) 판단

위 법리에 따라 이 사건을 살피건대, 앞서 본 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정들을 종합하면, 원고에게 구 지방세기본법 제54조가 정한 가산세 면제 사유가 있다고 볼 수 없으므로, 피고의 가산세 부과처분도 적법하다.

(1) 지방세법 제7조 제2항은 부동산 등의 취득은 등기를 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다고 규정하고 있는 바, 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산을 사실상 취득한 원고가 이 사건 특약사항의 존재 등을 이유로 취득세 등의 신고·납부를 하지 않은 것은 법령의 부지 내지 착오에 불과하여, 이를 구 지방세기본법 제54조가 정한 '정당한 사유'라고 볼 수 없다.

(2) 구 지방세기본법 제54조 제1항, 제26조 제1항, 구 지방세기본법 시행령 제5조 제5호에 의하면, 납세자가 그 사업에 심각한 손해를 입거나 그 사업이 중대한 위기에 처하여 신고납부기한까지 조세의 납부를 할 수 없는 등의 기한연장 사유가 있다고 인정되는 경우 가산세를 부과하지 아니하도록 규정하고 있다.

그런데 이 사건 부동산에 대한 취득세 등의 신고납부기한은 지방세법 제20조에 따라 사실상 취득일인 위 2013. 12. 13.로부터 60일 이내인 2014. 2. 11.까지인데, 이 사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

건 부동산에 대한 임의경매절차는 2015. 6. 1.에 이르러서야 개시되었고, 달리 위 신고납부기한인 2014. 2. 11. 무렵까지 원고의 임대사업이 심각한 손해를 입었거나 중대한 위기에 처해져 있는 상황이었다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고에게 위 법령에서 정한 가산세 면제 사유가 있다고도 볼 수 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 신우정

판사 김주식

판사 이정아

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

관계 법령

■ 지방세법

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

제20조(신고 및 납부)

① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

■ 국세기본법

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "국세"(國稅)란 국가가 부과하는 조세 중 다음 각 목의 것을 말한다.

차. 농어촌특별세

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

■ 구 지방세기본법(2016. 12. 27. 법률 제14474호로 전부개정되기 전의 것)

제7조(지방세의 세목)

① 지방세는 보통세와 목적세로 한다.

② 보통세의 세목은 다음 각 호와 같다.

1. 취득세

③ 목적세의 세목은 다음과 같다.

2. 지방교육세

제26조(천재지변 등으로 인한 기한의 연장)

① 천재지변, 사변(事變), 화재(火災), 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 이 법 또는 지방세관계법에서 규정하는 신고·신청·청구 또는 그 밖의 서류의 제출·통지나 납부를 정하여진 기한까지 할 수 없다고 지방자치단체의 장이 인정하는 경우와 납세자가 기한연장을 신청한 경우에는 지방자치단체의 장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 기한을 연장할 수 있다.

② 제1항에 따라 납부기한을 연장하는 경우 지방자치단체의 장은 납부할 금액에 상당하는 담보의 제공을 요구할 수 있다. 다만, 사망·질병, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 담보 제공을 요구하기 곤란하다고 인정될 때에는 그러하지 아니하다.

③ 이 법 또는 지방세관계법에서 정한 납부기한 만료일 10일 전에 제1항에 따른 납세자의 납부기한연장신청에 대하여 지방자치단체의 장이 신청일부터 10일 이내에 승인 여부를 통지하지 아니하면 그 10일이 되는 날에 납부기한의 연장을 승인한 것으로 본다.

제54조(가산세의 감면 등)

① 지방자치단체의 장은 이 법 또는 지방세관계법에 따라 가산세를 부과하는 경우 그 부과의 원인이 되는 사유가 제26조제1항에 따른 기한연장 사유에 해당하거나 납세자가 해당 의무를 이행하지 아니한 정당한 사유가 있을 때에는 그 가산세를 부과하지 아니한다.

■ 구 지방세기본법 시행령(2017. 3. 27. 대통령령 제27958호로 전부개정되기 전의 것)

제5조(기한의 연장사유 등)

법 제26조제1항에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-01

5. 납세자가 그 사업에 심각한 손해를 입거나 그 사업이 중대한 위기에 처한 경우(납부의 경우에 한정한다)

■ 농어촌특별세법

제3조(납세의무자)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이 법에 따라 농어촌특별세를 납부할 의무를 진다.

5. 「지방세법」에 따른 취득세 또는 레저세의 납세의무자

제8조(부과·징수)

② 제7조에 따라 농어촌특별세의 신고·납부 및 원천징수 등을 하여야 할 자가 신고를 하지 아니하거나 신고내용에 오류 또는 누락이 있는 경우와 납부하여야 할 세액을 납부하지 아니하거나 미달하게 납부한 경우에는 다음 각 호에 따른다.

3. 제3조제1호의 납세의무자 중 취득세 또는 등록에 대한 등록면허세의 감면을 받는 자와 제3조제5호에 따른 납세의무자에 대하여는 시장·군수 및 자치구의 구청장(이하 "시장·군수"라 한다)이 해당 본세의 부과·징수의 예에 따라 부과·징수한다.