본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-12-29

의 정 부 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2015구합8379 취득세 등 경정거부처분취소
원 고	[redacted]
피 고	[redacted]시장
변 론 종 결	2015. 10. 6.
판 결 선 고	2015. 11. 10.

주 문

1. 피고가 2015. 4. 24. 원고에 대하여 한 취득세 7,665,470원, 지방교육세 766,540원의 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 : 2015-12-29

가. 원고는 2013. 4. 23. 부동산투자회사법에 따라 부동산 취득·관리·처분, 임대차 등을 목적으로 설립된 부동산투자회사이다. 원고는 2013. 8. 26. A로부터 [redacted]시 B아파트 204동 902호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 경료받고, 피고로부터 지방세특례제한법 제34조 제4항에 따라 취득세 10,950,680원, 지방교육세 1,095,060원을 면제받았다.

나. 원고는 피고로부터 이 사건 주택의 임차인인 A와의 임대차기간이 5년 이상 유지되지 않았으므로 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 추징사유가 발생하였다는 안내를 받고, 2014. 6.경 취득세 7,665,470원, 지방교육세 766,540원을 신고·납부하였다.

다. 원고는 2015. 2. 27. 피고에게 임차인인 A의 경제적 어려움으로 이 사건 주택에 관한 임대차계약이 해지되었는데, 이는 취득세를 면제받은 후 정당한 사유로 계약조건을 유지하지 못한 것이므로 지방세특례제한법 제34조 제4항에 따른 추징사유에 해당하지 않음을 이유로 위 납부세액 전액을 환급하여 줄 것을 청구하였다(이하 '이 사건 청구'라 한다).

라. 이에 대하여 피고는 2015. 4. 24. 원고에게 이 사건 주택의 임대차계약 해지사유가 임차인의 경제적 어려움으로 인한 것이라고 하더라도 정당한 사유에 해당한다고 보기 어렵다며 이 사건 청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-12-29

지방세특례제한법 제34조 제4항, 제5항의 입법취지 등을 고려하면 지방세특례제한법 제34조 제4항 단서에 따른 취득세 등 추징 여부는 부동산투자회사가 감면요건을 준수할 수 없게 된 경위 및 그 회사가 처한 상황하에서 진지한 노력을 다하였는지 여부, 법령상·사실상의 장애사유 및 그 장애의 정도 등 제반 사정을 종합적으로 참작하여 판단되어야 한다.

그런데 A가 임대료 지급 불능 등을 이유로 임대차계약을 해지한 것은 원고가 통제할 수 없는 외부적·객관적 사정에 따른 것으로서 '정당한 사유'가 존재하므로, 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 원고는 2013. 8. 14. A로부터 이 사건 주택을 273,000,000원에 매수하면서, A는 이 사건 주택의 소유권이 원고에게 이전됨과 동시에 이 사건 주택을 원고로부터 5년간 임차하고, 5년의 임대차기간 만료일에 이 사건 주택을 행사일 당시 감정평가액에 원고로부터 매수할 수 있는 권리를 가진다고 약정하였다.

2) 원고는 같은 날 A와 이 사건 주택을 임대보증금 37,000,000원, 월 임대료 720,000원, 임대차기간 2013. 9. 3.부터 2018. 9. 2.까지로 하는 임대차계약을 체결하면서 특약사항으로 임대차기간은 임대인이 임대주택 매수에 따른 매매대금잔금을 임차인에게 지급하는 날 임대차기간이 개시하여 그로부터 5년으로 한다(제1조 제3항)고 정하였다.

3) 원고는 2013. 8. 9. [redacted]공사와 공동주택을 매입한 날로부터 5년이 지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-12-29

난 후 7년이 되는 날 이전까지 [redacted]공사에 매입을 요청하기로 하는 부동산매입확약계약을 체결하였다.

4) A는 2014. 5. 9. 원고에게 경제적 이유로 임대료의 납부가 어렵다며 임대차계약의 해지를 신청하였고, 원고가 이를 받아들여 위 임대차계약이 해지되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 6, 13호증의 각 기재

라. 판단

1) 지방세특례제한법 제34조 제4항, 제5항(이하 '이 사건 감면규정'이라 한다)은 부동산투자회사가 임대목적으로 전용면적 85㎡ 이하 1가구 1주택자의 주택을 매입하여, ① 양도인과 사이에 '해당 주택의 양도인에게 해당 주택을 임대기간을 5년 이상으로 정하여 임대하고, 임대기간 종료 후 양도인이 해당 주택을 우선적으로 재매입할 수 있는 권리를 부여하는 계약'을 체결하며, ② [redacted]공사와 사이에 '양도인이 우선매입권을 행사하지 않는 경우 한국토지공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약'을 체결한 경우, 2014. 12. 31.까지 취득하는 주택에 대하여 취득세를 면제한다고 규정하면서, 다만 취득세를 면제받은 후 '정당한 사유 없이' 위 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 면제된 취득세를 추징한다고 규정하고 있다. 여기서 '정당한 사유'란, 납세의무자가 좌우할 수 없는 외부적인 사유 또는 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하였음에도 부득이 계약조건을 유지할 수 없게 된 경우를 말하는 것이고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서 부동산투자회사에 의하여 수행되는 사업의 공익성을 감안하여 취득세를 부과하지 아니하는 입법 취지를 충분히 고려하면서 계약조건을 유지할 수 없는 법률상·사실상 장애사유의 존부 및 장애의 정도, 부동산투자회사가 계약조건을 유지하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지 여부 등 제반

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-12-29

사정을 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다.

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정된 사실 및 증거, 갑 제18, 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 및 이 사건 감면규정의 취지 등에 비추어 보면, 원고가 계약조건을 유지하지 못한 데에는 정당한 사유가 있다고 봄이 타당하다.

① 앞서 인정한 바와 같이 원고는 A, [redacted]공사와 각 지방세특례제한법 제34조 제5항이 정하고 있는 계약을 체결하였으므로, 취득세 면제요건을 충족하였다.

② 이 사건 주택의 취득으로 인한 취득세 납세의무자이자 이 사건 감면규정에 따라 취득세를 감면받는 주체는 원고이므로, 이 사건 추징규정상 정당한 사유의 존부는 원고를 기준으로 판단함이 타당하다.

③ 그런데 이 사건 임대차계약은 원고가 아니라 임차인인 A가 자신의 경제적 어려움을 이유로 하여 해지된 것이고, 이는 납세의무자인 원고가 좌우할 수 없는 외부적인 사유라고 볼 수 있으며, 원고가 계약조건을 유지하기 위하여 정상적인 노력을 다하지 아니하였다고 볼 만한 증거가 없다.

피고는, 원고가 이 사건 주택을 취득할 당시 A가 매매대금을 지급받음과 동시에 상환하여야 할 융자금이 203,728,548원이고, 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 이외에도 매월 고액의 임차료를 지급하여야 하므로, 원고로서는 A가 경제적 어려움을 이유로 이 사건 임대차계약을 계약기간 이전에 해지할 것임을 충분히 예견할 수 있었고, 따라서 원고에게 계약조건을 지키지 못한 데에 책임이 있다고 주장한다.

그러나 원고가 A와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 A의 구체적인 경제적 상황을 알기는 어려운 점, A가 이 사건 월 임대료가 부담이 되었다면 애초에 이 사건 임대차

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-12-29

계약을 체결하지 않았을 수도 있는 점, 이 사건 임대차계약 이후 A의 경제적 상황이 악화되었을 여지도 있는 점, 이 사건 감면규정의 취지가 주택담보대출 원리금 상환 등에 곤란을 겪고 있어 경제적으로 어려운 사람들에게 경제적 탈출구를 마련해 주기 위하여 주택을 매수함과 동시에 이를 임대하여 거주하게 해주고자 하는 것인바, 임차인의 경제적 어려움을 어느 정도 예상하고 있음을 이유로 원고로부터 감면받은 취득세 등을 추징하도록 하는 것은 이 사건 감면규정의 입법취지에 반하는 점 등에 비추어 보면, 피고의 위 주장은 이유 없다.

④ 이 사건 감면규정은 주택구입을 위해 과도한 대출을 받은 후 주택가격 하락으로 대출금 상환에 어려움을 겪고 있는 사람들(이하 '하우스푸어'라 한다)을 지원하기 위해 도입된 규정으로서, 하우스푸어에 대하여 주거안정 및 자활의 기회를 제공하기 위하여 5년 이상의 임대기간을 보장하고 임대차기간 종료 후 우선적인 재매입권을 부여하는 반면, 하우스푸어에 대해 거주의무나 재매입의무를 부과하고 있지는 않고, 임대기간 종료 이전이라도 그 의사에 따라 해당 주택을 재매입할 수 있도록 하여 임차인 스스로 임대차기간 보장의 혜택을 포기하는 것을 허용하고 있다. 하우스푸어가 스스로 임대기간이나 재매입 권리 등 혜택를 포기하는 것은 이 사건 감면규정이 금지하고 있지 않는 것으로서 하우스푸어에게 위와 같이 혜택을 부여하는 부동산투자회사에 대하여 취득세를 감면해줌으로써 하우스푸어에 대한 지원 및 보호를 강화하려는 위 규정의 취지에도 반하지 않는다. 오히려 임차인이 임대료 납부 어려움 등을 이유로 약정한 임대차기간 만료 이전에 계약 해지를 요청하는 경우에 부동산투자회사가 취득세 추징을 방지하기 위하여 임차인에게 임대차계약을 유지하도록 강제하는 것은 하우스푸어의 지원 및 보호라는 이 사건 감면규정의 입법 취지에 반하는 결과를 초래한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-12-29

⑤ 이 사건 임대차계약서상 임대차계약의 조기 해제 또는 해지로 인하여 임대인이 취득세를 추징당한 경우 임차인이 그 추징액 전액을 위약금으로 지급하게 되어 있기는 하나, 이는 임차인의 귀책사유로 인하여 계약이 조기 해제 또는 해지되어 임대인에게 불이익이 발생하는 경우 귀책당사자로 하여금 이를 전보하도록 하는 일반적인 규정에 불과하다고 보이고, 당사자간의 개별적인 계약 내용에 따라 이 사건 감면규정상의 추징사유 발생 여부가 달라진다고 볼 수는 없다.

⑥ 이 사건과 같이 임차인의 개인적인 사유로 임대차계약이 해지된 경우와 관련한 원고의 취득세 등 경정청구에 대하여 일산동구청장, 화성시장, 남양주시장을 비롯한 상당수의 지방자치단체장들은 위와 같은 사유가 취득세 등 추징사유에 해당하지 않는다고 보고 원고에게 기납부받은 취득세 등을 환급하여 주었다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박남천

판사 김윤희

판사 김윤석

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-12-29

관계 법령

■ 지방세특례제한법

제34조(D[redacted]주식회사의 주택분양보증 등에 대한 감면)

④「부동산투자회사법」 제2조 제1호 가목 및 나목에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 "부동산투자회사"라 한다)가 임대목적으로 2014년 12월 31일까지 취득하는 주택에 대하여는 취득세를 면제하고, 취득한 주택에 대한 재산세는 2014년 12월 31일까지 「지방세법」 제111조 제1항 제3호 나목의 세율에도 불구하고 1천분의 1을 적용하여 과세한다. 다만, 취득세를 면제받거나 재산세를 감면받은 후 정당한 사유 없이 제5항에 따른 계약조건을 유지하지 아니하거나 위반한 경우에는 감면된 취득세와 재산세를 추징한다.

⑤ 제4항에 따라 취득세를 면제받거나 재산세를 감면받으려면 다음 각 호의 계약을 모두 체결하여야 한다.

1. 부동산투자회사와 임차인 간의 계약

 가. 부동산투자회사가 전용면적 85제곱미터 이하의 1가구[주택 취득일 현재 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주와 그 세대원(배우자, 직계존속 또는 직계비속으로 한정한다)으로 구성된 가구를 말한다] 1주택자의 주택을 매입(주택지분의 일부를 매입하는 경우를 포함한다)하여 해당 주택의 양도인(이하 이 조에서 "양도인"이라 한다)에게 임대하되, 그 임대기간을 5년 이상으로 하는 계약

 나. 가목에 따른 임대기간 종료 후 양도인이 해당 주택을 우선적으로 재매입(임대기간 종료 이전이라도 양도인이 재매입하는 경우를 포함한다)할 수 있는 권리를 부여하는 계약

2. 부동산투자회사와 [redacted]공사 간의 계약: 양도인이 제1호 나목에 따른 우선매입권을 행사하지 아니하는 경우 [redacted]공사가 해당 주택의 매입을 확약하는 조건의 계약. 끝.