본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-10

서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건	2019구합1975 취득세경정청구거부처분취소
원 고	1. A
	2. B
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2019. 6. 13.
판 결 선 고	2019. 7. 11.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 7. 20. 원고들에 대하여 한 취득세 경정청구 거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-10

가. 원고들은 서울중앙지방법원 C 부동산 임의경매절차에서 [redacted] [redacted]구 D 대 79.3㎡ 및 그 지상 건물 29.75㎡(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)의 각 1/2 지분을 경락받아 2016. 10. 7. 그 대금을 완납한 후 이 사건 부동산의 각 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고들은 2016. 10. 7.경 이 사건 부동산의 매수대금 567,000,000원을 과세표준으로 하여 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 제1항 제7호 나목에 따른 취득세율 1천분의 40을 적용한 취득세 22,680,000원, 지방교육세 2,268,000원, 농어촌특별세 1,134,000원 합계 26,082,000원을 신고·납부하였다.

다. 원고들은 2018. 6. 26. 피고에게 '이 사건 부동산을 경락받아 취득한 것은 원시취득에 해당한다'고 주장하면서 승계취득 세율로 납부한 이 사건 부동산에 대한 취득세 등을 원시취득 세율로 경정하여 줄 것을 청구하였다.

라. 피고는 2018. 7. 20. 경매를 원인으로 한 부동산 취득은 원시취득에 해당하지 않는다는 이유로 원고들의 위 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고들은 이 사건 처분에 불복하여 2018. 7. 24. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2019. 1. 17. 위 심판청구를 기각하였다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2, 8호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장

원고들은 이 사건 부동산을 경매절차라는 법률행위를 통해 취득함으로써 원시취득

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-10

하였다. 또한 수용재결에 따른 사업시행자의 취득이 원시취득에 해당한다고 판시한 대법원 판결(갑 제3호증)이나 경매절차에서 취득한 부동산의 취득을 원시취득으로 본 조세심판원의 결정(갑 제6호증)이 있는바, 이와 달리 원고들의 이 사건 부동산 원시취득을 부정한 피고의 이 사건 처분은 신의성실의 원칙, 조세평등의 원칙 및 조세법률주의를 위반한 것이므로 취소되어야 한다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

살피건대, 아래와 같은 사정을 종합하면 경매에 의한 부동산 취득은 원시취득이 아닌 승계취득에 해당한다고 봄이 타당하고, 이와 다른 지방세 행정 관행이 인정되지도 않으므로, 경매에 의한 부동산의 취득이 원시취득이 아니라고 해석한 이 사건 처분이 조세법률주의 등을 위반하였다고 볼 수도 없다. 원고들의 주장은 이유 없다.

① 구 지방세법은 제11조 제1항에서 부동산 취득의 세율에 관하여 '원시취득'의 경우 '1천분의 28'로, '그 밖의 원인으로 인한 취득'의 경우 농지는 '1천분의 30', 농지외의 것은 '1천분의 40'으로 규정하고 있으면서, 경매에 의한 부동산 취득에 관하여는 명시적인 세율 규정을 두고 있지 않고, 그 밖에 원시취득 또는 승계취득에 관한 별도의 정의규정도 두고 있지 않다.

결국 경매로 인한 부동산의 취득에 대하여 구 지방세법상 세율을 적용하기 위해서는 그 취득이 원시취득에 해당하는지 아니면 승계취득에 해당하는지 구별하여야 하고, 그 구별은 법적 안정성이나 조세법률주의의 요청에 따라 민법, 민사집행법과 같은 일반적인 법 조항의 해석과 궤를 같이할 수밖에 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-10

② 소유권과 같은 물권의 '원시취득'이란, 어떤 물권이 타인의 물권에 기함이 없이 특정인에게 새로 발생하는 것을 말하는 것으로 신축건물의 소유권 취득, 무주물 선점, 유실물 습득, 매장물 발견, 선의취득에 의한 물권 취득 등이 이에 해당한다. 한편 물권의 '승계취득'이란, 어떤 물권이 타인의 물권에 기하여 특정인에게 승계되는 것을 말하는 것으로, 매매에 의한 소유권 취득, 상속·포괄유증·회사의 합병에 의한 소유권 취득, 제한물권(용익물권, 담보물권)의 설정 등을 예로 들 수 있다.

결국 원시취득과 승계취득의 주요한 차이는, 타인의 물권에 기한 승계취득이 종전 권리의 제한이나 하자를 그대로 따르게 되는 반면 타인의 물권에 기함이 없는 원시취득은 그러한 제한이 없다는 데에 있다고 할 수 있다.

③ 그런데 경매는 채무자 재산에 대한 환가절차를 국가가 대행해 주는 것일 뿐 본질적으로 매매의 일종에 해당하고(대법원 1993. 5. 25. 선고 92다15574 판결 등 참조), 민법 제578조도 경매가 사법상 매매임을 전제로 매도인의 담보책임에 관한 규정을 두고 있다. 또한 부동산 경매시 당해 부동산에 설정된 선순위 저당권 등에 대항할 수 있는 지상권이나 전세권 등은 매각으로 인해 소멸되지 않은 채 매수인에게 인수되며, 매수인은 유치권자에게 그 유치권의 피담보채권을 변제할 책임이 있는 등(민사집행법 제91조 제3, 4, 5항, 제268조), 경매 이전에 설정된 당해 부동산에 대한 제한이 모두 소멸되는 것이 아니라 일부 승계될 수 있다.

따라서 경매에 의한 부동산 취득은 민법상 '원시취득'이 아닌 '승계취득'에 해당한다고 보아야 하고, 대법원도 일관되게 그와 같은 입장을 견지해 오고 있다(강제경매의 경우 대법원 2013. 11. 28. 선고 2013도459 판결, 대법원 2005. 4. 29. 선고 2004다71416 판결 참조, 임의경매의 경우 대법원 1987. 9. 22. 선고 87누476 판결 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-10

④ 지방세기본법 제20조 제3항은 '이 법 및 지방세관계법의 해석 또는 지방세 행정의 관행이 일반적으로 납세자에게 받아들여진 후에는 그 해석 또는 관행에 따른 행위나 계산은 정당한 것으로 보며 새로운 해석 또는 관행에 따라 소급하여 과세되지 아니한다'고 규정하고 있는데, 1977년경 등록세가 지방세에 편입된 이래 현재에 이르기까지 조세실무상 경매로 인한 소유권취득은 승계취득으로 취급되어 왔고, 일반적으로도 이와 같이 받아들여지고 있다[조세심판원이 경매절차를 통한 부동산의 취득을 원시취득으로 본 사례가 있으나(조심2018지0309, 2018. 5. 16. 갑 제6호증 참조), 이후 조세심판원은 위 결정을 곧바로 번복하였다].

⑤ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 상의 수용은 일정한 요건 하에 그 소유권을 사업시행자에게 귀속시키는 행정처분으로서 이로 인한 효과는 소유자가 누구인지와 무관하게 사업시행자가 그 소유권을 취득하게 하는 원시취득에 해당하나(대법원 2018. 12. 13. 선고 2016두51719 판결 참조), 이에 반하여 경매를 원인으로 한 소유권 취득은 성질상 사법상 매매로서 행정처분인 토지보상법 상의 수용과는 엄밀히 구분된다.

⑥ 한편 원시취득의 경우 상대적으로 낮은 세율을 적용하는 취지는 이미 발생한 권리를 이어받는 승계취득에 비하여 새로운 권리를 발생시킴으로써 사회적 생산과 부에 기여하는 바가 크다는 점에 있다고 할 것인데(지방세법이 2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되면서 '과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 수용재결의 경우'를 원시취득의 세율 적용대상에서 제외한 것도 이와 같은 취지에서 비롯된 것으로 판단된다), 경매의 경우 새로운 권리를 발생시켰다고 볼 수 없는바, 그와 같은 세법상 관점에서 보더라도 이를 원시취득으로 취급할 합리적인 이유가 있다고 볼 수 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-10

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박양준

판사 박종환

판사 추진석

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-10

별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 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.

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

■ 민법

제578조(경매와 매도인의 담보책임)

① 경매의 경우에는 경락인은 전8조의 규정에 의하여 채무자에게 계약의 해제 또는 대금감액의 청구를 할 수 있다.

② 전항의 경우에 채무자가 자력이 없는 때에는 경락인은 대금의 배당을 받은 채권자에 대하여 그 대금전부나 일부의 반환을 청구할 수 있다.

③ 전2항의 경우에 채무자가 물건 또는 권리의 흠결을 알고 고지하지 아니하거나 채권자가 이를 알고 경매를 청구한 때에는 경락인은 그 흠결을 안 채무자나 채권자에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다.

■ 민사집행법

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-10

제91조(인수주의와 잉여주의의 선택 등)

③ 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.

④ 제3항의 경우 외의 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수한다. 다만, 그중 전세권의 경우에는 전세권자가 제88조에 따라 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.

⑤ 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.

제268조(준용규정)

부동산을 목적으로 하는 담보권 실행을 위한 경매절차에는 제79조 내지 제162조의 규정을 준용한다.

■ 지방세기본법

제20조(해석의 기준 등)

③ 이 법 및 지방세관계법의 해석 또는 지방세 행정의 관행이 일반적으로 납세자에게 받아들여진 후에는 그 해석 또는 관행에 따른 행위나 계산은 정당한 것으로 보며 새로운 해석 또는 관행에 따라 소급하여 과세되지 아니한다. 끝.