본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

수 원 지 방 법 원

제 5 행 정 부

판 결

사 건	2017구합67873 양도소득세등부과처분취소
원 고	A
피 고	1. [redacted]
	2. [redacted]
	3. [redacted]
변 론 종 결	2017. 12. 19.
판 결 선 고	2018. 1. 23.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 [redacted]세무서장이 2016. 7. 1. 원고에 대하여 한 2013년 귀속 양도소득세 23,947,000원(가산세 포함), 피고 [redacted]시 [redacted]구청장이 2016. 8. 18. 원고에 대하여 한 지방소득세 2,394,700원, 피고 안성시장이 2016. 8. 23. 원고에 대하여 한 과징금

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

28,798,000원의 각 부과처분을 취소한다는 판결(소장 기재 각 해당 처분일자인 2016. 8. 5., 2016. 8. 1., 2016. 8. 9.은 모두 오기임이 분명하다).

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고의 이 사건 토지의 취득 및 근저당권설정등기의 설정

1) 원고의 장모인 B과 처남인 C는 1995. 8. 22. [redacted]군 D 임야 8,000㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 각 1/2지분씩 상속협의분할을 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2004년 5월경 B과 C로부터 이 사건 토지 중 일부(2,300평 중 900평)를 매매대금 3억 원(2004. 4. 28. 계약금 2,000만 원, 2005. 5. 17. 잔금 2억 8,000만 원)에 매수하는 내용의 매매계약서(갑 제2호증, 이하 '이 사건 ①매매계약'이라 한다)를 작성하고, 그 대금을 모두 지급하였다.

3) 원고는 2004. 5. 18. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액을 3억 원으로, 채무자를 B로, 근저당권자를 원고로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지의 양도 등

1) B과 C는 2013. 5. 9. 주식회사 [redacted]포장(이하 '[redacted]포장'이라 한다)에게 이 사건 토지를 매매대금 7억 7,400만 원(계약시 계약금 7,800만 원, 2013. 6. 4. 중도금 3억 1,000만 원, 2013. 6. 26. 잔금 3억 8,600만 원)에 매도하는 내용의 매매계약서(갑 제6호증, 이하 '이 사건 ②매매계약'이라 한다)를 작성하였는데, 위 매매계약의 특약사항에는 다음과 같은 내용이 기재되어 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

■ 특약사항
5. 8,000㎡에 대한 매매대금 7억 7,400만 원 중 **3,305㎡에 대한 매매대금 3억 2,000만 원**을 매도인이 계약시 3,000만 원, 중도금시 1억 5,000만 원, 잔금시 1억 4,000만 원을 **원고에게 지급**하며, **원고는** 계약시 경매를 취하하고, **잔금시 근저당권을 말소**한다.
6. **근저당설정(채권최고액: 3억 원, 채무자: B, 근저당권자: 원고)상태**이고, **임의경매 진행 중**임

2) 원고는 2012. 10. 8. 수원지방법원 F로 신청하였던 이 사건 토지에 관한 임의경매를 2013. 5. 9. 취하하였다.

3) B과 C는 2013. 6. 26. 오주포장 명의로 위 ②매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 위 가.3)항 기재의 근저당권설정등기는 같은 날 해지를 원인으로 하여 말소되었다.

4) B과 C는 이 사건 토지 전체(8,000㎡)의 양도가액 중 일부(4,695㎡)에 관하여 4억 5,400만 원을 양도가액으로 하여 양도소득세를 신고하였고, 나머지 부분(3,305㎡)을 원고에게 미등기 양도한 것으로 2013년 10월경 양도소득세 기한 후 신고·납부하였다.

다. 이 사건 토지의 미등기 전매로 인한 양도소득세 및 지방소득세 부과처분 등

1) 피고 분당세무서장은 2016. 4. 24.부터 2016. 5. 13.까지 사이에 원고에 대한 세무조사(이하 '이 사건 세무조사'라 한다)를 실시한 결과, 원고가 2005. 5. 17. 이 사건 토지 중 3,305㎡를 3억 원에 취득한 후 2013. 6. 26. 3억 2,000만 원에 양도하였음을 확인하였다.

2) 피고[redacted]세무서장은 2016. 7. 1. 원고에 대하여 양도소득세 23,947,000원(가산세 포함)을 결정·고지(을가 제1호증)하였고, 과세자료를 통보받은 피고 성남시 분당구청장은 2016. 8. 18. 원고에 대하여 지방소득세 2,394,700원을 결정·고지(을나 제1호증)하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

3) 원고는 이에 불복하여 2016. 10. 14. 이의신청을 거쳐 2017. 2. 2. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2017. 5. 11.과 같은 달 17.에 각 기각 결정을 하였다.

라. 이 사건 토지의 미등기 전매로 인한 과징금 부과처분 등

1) 피고 [redacted]시장은 2016. 7. 12. 피고 [redacted]세무서장으로부터 원고가 이 사건 토지 중 3,305㎡ 부분을 미등기 전매하였다는 내용의 「구 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(2016. 1. 6. 법률 제13713호로 개정되기 전의 것)」 위반사실을 통보받았다.

2) 피고 [redacted]시장은 원고가 이 사건 토지(부과대상 면적: 3,305㎡)를 미등기 전매하였다는 이유로, 2016. 8. 23. 원고에 대하여 과징금 31,992,400원을 부과(을다 제6호증)하였다가, 원고의 요청에 따라 부과대상 면적을 이 사건 ①매매계약서상의 면적인 900평(2,975㎡)으로 변경하여 2017. 1. 9. 원고에 대하여 위 과징금을 28,798,000원으로 감액정정·통지하였다(이하 감액되고 남은 과징금 부과처분과 위 다.2)항 기재 양도소득세 및 지방소득세 부과처분을 통칭하여 '이 사건 각 처분'이라 한다).

3) 원고는 이에 불복하여 경기도 행정심판위원회에 심판청구를 하였으나, 경기도 행정심판위원회는 2017. 6. 19. 청구 기각 재결을 하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 6, 11, 12, 13호증, 을가 제1, 2, 4호증, 을나 제1, 2, 3호증, 을다 제1, 2, 6, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 B에게 3억 원을 대여하고 담보 목적으로 이 사건 ①매매계약서를 작성한 것에 불과한 점, 원고는 위 매매계약서를 작성하였음에도 바로 원고의 명의로 소유권이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

전등기를 마지지 아니한 채 근저당권설정등기만을 마쳤고, B, C의 지분 중 누구의 지분을 이전받는 것인지에 관하여 위 매매계약서에 특정하지도 아니한 점, 위 매매계약서를 작성할 당시 이 사건 토지의 시가는 1억 3,000만 원에 불과하였는데(갑 제5호증), 원고가 매매대금을 3억 원으로 하여 위 토지를 매수하지는 않았을 것인 점, 원고는 대여금을 변제받기 위하여 이 사건 토지에 대한 임의경매를 신청하였는데, 원고가 진정한 매수인이었다면 소유권이전등기 청구소송을 제기하였을 것인 점, 원고는 B이 오주포장에게 이 사건 토지를 매각한 후 대여금을 변제받지 못할 것을 우려하여 매매대금 3억 2,000만 원을 직접 받았을 뿐, 미등기 전매를 통한 이익을 얻은 것이 아닌 점, B은 위 매매계약서 작성 후에도 이 사건 토지에 기도원을 설치·운영하면서 사용하였고, 재산세 등도 납부해 온 점, 이 사건 토지는 위 매매계약 당시 토지거래허가구역이었으므로 위 매매계약은 무효이고, B이 이후 이 사건 ②매매계약을 통해 이 사건 토지를 처분한 것은 적법한 매매로써 미등기 전매라 할 수 없는 점 등을 고려할 때, 원고는 이 사건 토지를 오주포장에게 미등기 전매한 것이 아니라고 할 것인바, 이와 다른 전제에서 피고들이 원고에 대하여 한 이 사건 각 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

[별지] 관계 법령 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 원고는 다음과 같이, 2004. 5. 15. B과 사이에 차용금증서를 작성하였고, 한편 2004년 5월경 B, C와 사이에 이 사건 토지에 관한 이 사건 ①매매계약서를 작성한 후, B의 농협계좌로 2004. 4. 28. 2,000만 원, 2004. 5. 17. 2억 8,000만 원을 각 송금(을다 제4호증의 5, 6쪽)하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

■ **2004. 5. 15.자 차용금 증서(갑 제1호증)**

금 삼억 원(300,000,000원)

1. 변제기일: 2005년 12월 30일

1. 이자: 월

1. 이자 지급방법: 매월 일 채권자의 주소 (또는 영업소)에 지참한다.

■ **부동산 매매계약서(갑 제2호증)**

1. 부동산의 표시: [redacted]시 E 임야 900평

2. 계약내용(약정사항)

매매대금 삼억 원(300,000,000원)

계약금: **이천만 원은 계약시에 지불**한다(**2004. 4. 28. 지불 완료**)

잔금: **이억 팔천만 원**은 **2004년 5월 17일에 지불**한다.

특약사항

상기 부동산의 표시는 안성시 E 소재 임야 2,300평 중(B, C 공동소유) 900평을 잔금 이억 팔천만 원을 매수인인 원고가 B에게 완납하는 일부터 매입한 것으로 계약됨을 확인함

※ 잔금(이억 팔천만 원)을 농협통장으로 입금확인함(2004. 5. 17.)

2) 원고가 이 사건 ①매매계약을 체결하기 이전인 2002. 12. 20.부터 2009. 5. 30.까지 사이에 이 사건 토지는 토지거래허가구역으로 지정되어 있었다가 국토해양부 공고 G에 의하여 해제된 것으로 나타난다.

3) 한편 이 사건 세무조사 당시 B, C가 제출하였던 이 사건 ②매매계약의 대금지급에 관한 영수증[1]의 기재 내용은 다음과 같고, 원고는 [redacted]포장으로부터 위 영수증 기재와 같이 합계 3억 2,000만 원을 직접 교부받았다.

■ **2013. 5. 9.자 영수증(을가 제3호증의1)**

일금 **삼천만 원**정(**30,000,000원**)

상기 금액을 이 사건 토지의 매매대금 7억 7,400만 원 중 **3,305㎡에 대한 매매대금 3억 2,000만 원 중 일부 수령금액조**로 정히 영수합니다.

1) 반면, 원고가 제출한 영수증(갑 제7, 8호증)에는 '대여금 3억 원에 대한 변제금'이라는 취지의 수기로 된 기재가 추가적으로 되어 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

2013. 6. 4. 1억 5,000만 원을 지급하며 잔금 수수일인 2013. 6. 26. 1억 4,000만 원을 지급하기로 함.

■ **2013. 6. 4.자 영수증(을가 제3호증의2)**

일금 **일억 오천만 원**정(**150,000,000원**)

상기 금액을 이 사건 토지의 매매대금 7억 7,400만 원 중 **3,305㎡에 대한 매매대금 3억 2,000만 원 중 일부 수령금액조**로 정히 영수합니다.

단 3억 2,000만 원 중 잔액 1억 4,000만 원은 매매대금 잔금 수수일인 2013. 6. 26. 최종 지급하기로 함.

■ **2013. 6. 26.자 영수증(을가 제3호증의3)**

일금 **일억 사천만 원**정(**140,000,000원**)

상기 금액을 이 사건 토지의 매매대금 7억 7,400만 원 중 **3,305㎡에 대한 매매대금 3억 2,000만 원 중 잔금조**로 정히 영수합니다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 13호증, 을가 제2, 3호증, 을다 제1, 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 참조).

살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 각 증거에 의하면 알 수 있는 다음의 각 사정, 즉 ㈎ 원고는 2004년 5월경 B과 C로부터 이 사건 토지 중 일부를 3억 원에 매수하는 이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

사건 ①매매계약을 체결한 후 그 대금을 모두 지급하였음에도 그 당시 위 토지가 토지거래허가구역으로 지정되어 있었기에 자신의 명의로 소유권이전등기를 마치지 못한 것으로 보이는 점, ㈏ 이에 원고는 2004. 5. 15. B에게 3억 원을 대여하는 내용의 차용금증서를 작성한 후, 2004. 5. 18. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액을 3억 원으로, 채무자를 B로, 근저당권자를 원고로 하는 근저당권설정등기를 마친 것으로 보이는 점, ㈐ 위 차용금증서에는 이자 및 이자의 지급방법이 기재되어 있지 아니하는 등 그 기재 내용을 그대로 믿기 어려울 뿐만 아니라 원고는 이 사건 ①매매계약서의 대금지급시기 및 방법에 따라 B의 [redacted] 계좌로 2004. 4. 28. 2,000만 원, 2004. 5. 17. 2억 8,000만 원을 각 송금하였는바, 통상적인 금원대여의 방법으로 보기 어려운 점, ㈑ 또한 이 사건 ②매매계약의 대금지급에 관한 영수증에도 원고는 매매대금 명목으로 합계 3억 2,000만 원을 교부받은 것으로 기재되어 있을 뿐만 아니라 원고의 지분 면적도 정확히 특정되어 있는 점, ㈒ 이 사건 토지의 전 소유자였던 B, C도 원고에게 이 사건 토지 중 일부를 매도하였음을 인정하고 있고, 이를 전제로 하여 양도소득세를 기한 후 신고·납부한 점 등에 비추어 볼 때, 원고는 2005. 5. 17. B, C로부터 이 사건 토지 중 일부 지분을 취득하였음에도 소유권이전등기를 마치지 아니한 채 2013. 6. 26. 오주포장에게 3억 2,000만 원에 이를 양도한 사실을 인정할 수 있고, 이에 어긋나는 갑 제1, 7 내지 10호증의 각 기재 또는 일부 기재는 믿기 어렵고, 갑 제3, 5호증의 각 기재만으로 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

따라서 원고가 B과 C로부터 취득한 이 사건 토지의 지분을 오주포장에게 미등기 전매하였음을 전제로 한 이 사건 각 처분은 적법하고, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박형순

판사 곽태현

판사 문중흠

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

[별지]

관계 법령

■ 구 소득세법(2016. 12. 20. 법률 제14389호로 개정되기 전의 것)

제88조(양도의 정의)

① 제4조 제1항 제3호 및 이 장에서 "양도"란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다. 이 경우 부담부증여(負擔附贈與)(「상속세 및 증여세법」 제47조 제3항 본문에 해당하는 경우는 제외한다)에 있어서 증여자의 채무를 수증자(受贈者)가 인수하는 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.

제104조(양도소득세의 세율)

① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "양도소득 산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 하고, 제12호에 따른 세율은 자본시장 육성 등을 위하여 필요한 경우 그 세율의 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 인하할 수 있다.

10. 미등기양도자산

양도소득 과세표준의 100분의 70

제105조(양도소득과세표준 예정신고)

① 제94조 제1항 각 호(같은 조 같은 항 제5호는 제외한다)에서 규정하는 자산을 양도한 거주자는 제92조 제2항에 따라 계산한 양도소득과세표준을 다음 각 호의 구분에 따른 기간에 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다. (각 호 생략)

제110조(양도소득과세표준 확정신고)

① 해당 과세기간의 양도소득금액이 있는 거주자는 그 양도소득 과세표준을 그 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지(제105조 제1항 제1호 단서에 해당하는 경우에는 토지거래계약에 관한 허가일이 속하는 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지) 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.

■ 지방세법

제86조(납세의무자 등)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-03-19

① 「소득세법」에 따른 소득세 또는 「법인세법」에 따른 법인세의 납세의무가 있는 자는 지방소득세를 납부할 의무가 있다.

■ 구 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(2016. 1. 6. 법률 제13713호로 개정되기 전의 것)

제10조(장기미등기자에 대한 벌칙 등)

① 「부동산등기 특별조치법」 제2조 제1항, 제11조 및 법률 제4244호 부동산등기특별조치법 부칙 제2조를 적용받는 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하지 아니한 등기권리자(이하 "장기미등기자"라 한다)에게는 부동산평가액의 100분의 30의 범위에서 과징금(「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료가 이미 부과된 경우에는 그 과태료에 상응하는 금액을 뺀 금액을 말한다)을 부과한다. 다만, 제4조 제2항 본문 및 제12조 제1항에 따라 등기의 효력이 발생하지 아니하여 새로 등기를 신청하여야 할 사유가 발생한 경우와 등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 계약당사자가 서로 대가적(代價的)인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 사실상 완료된 날
2. 계약당사자의 어느 한쪽만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날. 끝.