본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-28

의 정 부 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2017구합1143 취득세부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시장
변 론 종 결	2018. 6. 21.
판 결 선 고	2018. 8. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 10. 14. 원고에 대하여 한 실거래가액을 과세표준으로 구하는 주위적 경정청구에 대한 거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-28

가. 원고는 2016. 8. 2. B로부터 [redacted]시 C빌딩 [redacted]호(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 대금 5억 원에 매수하고, 같은 날 B에게 계약금 5,000만 원을 지급한 다음, 2016. 8. 4. 피고에게 이 사건 상가의 매매에 관하여 부동산거래신고를 하였다. 이후 원고는 B에게 2016. 8. 5. 중도금 2억 7,500만 원, 2016. 8. 12. 잔금 1억 7,500만 원(6,500만 원은 임대차보증금반환채무의 인수로 갈음)을 각 지급하였고, B는 2016. 8. 16. 원고에게 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 원고는 2016. 8. 12. 피고에게 이 사건 상가의 취득에 관하여 과세표준이 시가표준액인 696,996,240원임을 전제로 하여, 취득세, 농어촌특별세 및 지방교육세 합계 32,061,810원을 신고·납부하였다.

다. 그 후 원고는 2016. 10. 5. 피고에게 '이 사건 상가의 취득세 과세표준은 ① 주위적으로 시가표준액이 아니라 실거래가인 매매대금 5억 원이고, ② 예비적으로 시가표준액이 시가보다 높은 건축물의 시가반영 차등 감산특례 규정을 적용하여 감액되어야 한다.'고 주장하면서 위 신고·납부한 과세표준 및 세액을 위 주장을 전제로 계산한 과세표준 및 그에 따른 세액으로 감액 경정하고, 그 차액에 해당하는 세액을 환급하여 달라는 취지의 경정청구를 하였다.

라. 피고는 2016. 10. 14. 원고의 위 경정신청 중 '①'항의 주위적 경정신청을 거부하고, '②'항의 예비적 경정신청을 받아들여 이 사건 상가 취득세의 과세표준을 647,020,860원으로, 세액을 합계 29,764,950원으로 경정하면서 원고에게 위 납부세액과의 차액을 환급하였다(이하 위 주위적 경정신청에 대한 거부처분을 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2016. 11. 20. 심판청구를 하였으나, 2017. 10.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-28

17. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

실질과세의 원칙이 세법의 기본원칙인 점, 취득세 과세표준의 원칙은 실거래가이고 시가표준액은 실거래가를 알 수 없는 경우의 보충적인 과세표준에 불과한 점, 국토교통부장관이 상가에 관한 가격 검증체계를 구축할 의무가 있음에도 이를 이행하지 않고 있는데, 위와 같이 국가가 책무를 불이행한 결과로 납세자인 원고가 피해를 입는 것은 부당하므로 원고가 이 사건 상가에 관하여 신고한 위 매매가액은 검증이 이루어진 것과 같이 취급하여야 하는 점, 원고가 매도인에게 금융기관을 통해 매매대금 5억 원을 모두 지급하였으므로 이 사건 상가의 매매가액은 검증된 것과 같은 점, 원고의 매매가액 5억 원은 2곳의 감정평가기관이 감정한 평균액을 통하여 적정한 것으로 검증된 금액인 점 등에 비추어 보면, 이 사건 상가의 취득에 관한 과세표준은 위 시가표준액이 아니라 실거래가인 위 매매대금 5억 원으로 하여야 한다. 따라서 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세법(2016. 1. 19. 법률 제13797호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제1, 2항은 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하고, 취득 당시의 가액

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-28

은 취득자가 신고한 가액으로 하되, 신고가액이 같은 법 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다고 규정하고 있다.

다만, 구 지방세법 제10조 제5항은 시가표준액보다 낮은 사실상의 취득가격을 취득세의 과세표준으로 하는 경우의 하나로 제5호에서 "구 부동산 거래신고에 관한 법률(2016. 1. 19. 법률 제13797호로 폐지되기 전의 것, 이하 '구 부동산거래신고법'이라 한다) 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제6조에 따라 검증이 이루어진 취득"을 규정하고 있다. 그리고 구 부동산거래신고법 제3조는 토지 또는 건축물에 관한 매매계약을 체결한 당사자로 하여금 실제 매매가격 등을 토지 또는 건축물 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하도록 규정하고, 제6조는 제1항에서 국토교통부장관으로 하여금 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하도록 하면서, 제2항에서 시장·군수 또는 구청장은 부동산거래신고를 받은 경우 위 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하도록 규정하고 있다.

위 각 규정의 문언내용과 입법취지에 구 지방세법 제10조 제5항에 열거된 사유가 시가표준액보다 낮은 사실상의 취득가격에 의하여 과세표준을 정할 수 있는 제한적·한정적 요건인 점 등을 종합해 보면, 토지 또는 건축물의 매매당사자가 구 부동산거래신고법에 의한 부동산거래신고를 하였다고 하더라도 부동산거래가격 검증체계에 의하여 신고내용의 적정성에 관한 검증이 이루어지지 않은 경우는 구 지방세법 제10조 제5항 제5호의 요건에 해당하지 않는다(대법원 2011. 6. 10. 선고 2009두23570 판결 참조). 이는 국토교통부장관이 부동산거래가격 검증체계를 구축하지 아니함에 따라 부동산거래신고에 대한 적정성 검증이 이루어지지 아니한 경우에도 마찬가지로 적용되고, 이러한 해석이 헌법상의 평등원칙이나 재산권보장의 원칙에 반하다고 볼 수 없다(대법원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-28

2011. 7. 14. 선고 2010두29215 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 상가에 관하여 구 부동산거래신고법 제6조 제1항에 따른 부동산거래가격 검증체계가 구축되지 아니하여 이 사건 상가의 위 매매대금에 관한 구 부동산거래신고법 제6조 제2항에 따른 검증이 이루어지지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고의 위 주장과 같은 사적인 감정평가를 거친 것만으로 구 부동산거래신고법 제6조에서 정한 검증이 이루어진 것과 같다고 단정할 수 없다.

따라서 이 사건 상가의 시가표준액보다 낮은 위 매매대금 5억 원이 구 지방세법 제10조 제5항에서 정한 사실상 취득가액에 해당한다고 볼 수 없어 이를 이 사건 상가의 취득세 과세표준으로 삼을 수 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 안종화

판사 정교형

판사 성기석

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-28

관계 법령

▣ 구 지방세법(2016. 1. 19. 법률 제13797호로 개정되기 전의 것)

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(연부)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.

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.

5. 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제6조에 따라 검증이 이루어진 취득

▣ 구 부동산 거래신고에 관한 법률(2016. 1. 19. 법률 제13797호로 폐지되기 전의 것)

제3조(부동산 거래의 신고)

① 거래당사자는 부동산등에 관한 매매계약을 체결한 경우 그 실제 매매가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 그 부동산등(권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

제6조(신고 가격의 검증 등)

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

② 등록관청은 제3조에 따른 신고를 받은 경우 제1항에 따른 부동산거래가격 검증체계를 활용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-28

하여 그 적정성을 검증하여야 한다. 끝.