본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-22

수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2014구합4932 취득세등부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]출장소장
변 론 종 결	2015. 4. 8.
판 결 선 고	2015. 4. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2014. 4. 17. 원고에 대하여 한, 취득세 9,352,800원, 지방교육세 453,950원, 농어촌특별세 523,230원의 부과처분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2011. 2. 9. B과 사이에, 토지거래허가구역 내에 있는 화성시 C 답 1,433㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매대금을 173,200,000원으로 정하여 매수하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-22

기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 그런데 2011. 10. 7. 이 사건 토지에 관하여 2011. 10. 5.자 매매를 원인으로 하는 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고는 서산세무소장으로부터 '원고가 전소유자 B으로부터 이 사건 토지를 취득하여 자신의 명의로 등기하지 않은 상태에서 D에게 양도하였다'는 사실을 통보받은 후, 2014. 4. 17. 원고에 대하여 이 사건 토지의 매매대금 173,200,000원을 과세표준으로 삼아 취득세 9,352,800원, 지방교육세 453,950원, 농어촌특별세 523,230원을 각 부과하였다(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의 1, 제15호증의 1, 2, 을 제5호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 토지는 토지거래허가구역 내의 토지로써 관할관청의 토지거래허가를 받지 아니하고 체결한 매매계약은 무효이다. 그런데 피고는 원고에게 이 사건 토지의 개발행위허가 면적과 토지거래계약허가신청 면적이 상이하여 토지거래계약허가가 불가하니 토지거래계약허가신청을 취하하라고 종용하였고, 이에 따라 원고가 위 신청을 취하함으로써 원고는 이 사건 토지를 취득한 바가 없게 되었다. 원고가 이 사건 토지를 현황대로 D에게 넘기는 대신 D으로부터 280,000,000원을 지급받기로 하였으나, 이는 원고가 지출한 토지매입비용 및 부지조성공사비용을 회수하는 것에 불과할 뿐 원고는 이 사건 토지를 취득한 적이 없으므로 D에게 이 사건 토지를 전매한 것도 아니다. 따라서 원고가 이 사건 토지를 취득하였음을 전제로 하는 피고의 이 사건 각 처분은 위법하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-22

다.

나. 관계법령

별지 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 B에게, 2011. 3. 16. 중도금 60,000,000원을, 2011. 5. 30. 잔금 80,000,000원을 각 지급하였다.

2) 원고는 2011. 2. 10. B으로부터 이 사건 토지에 대한 토지사용승낙서를 교부받아, 2011. 3. 31. 피고로부터 이 사건 토지 중 980㎡에 대해 제1종 근린생활시설(소매점) 및 단독주택 부지조성을 목적으로 하는 개발행위허가(이하 '이 사건 개발행위허가'라 한다)를 받았다. 원고는 위 허가에 기하여 이 사건 토지에 관한 성토공사 등을 시행하였다.

3) 원고는 2011. 7. 13. 피고에게 이 사건 토지에 대하여 토지거래계약허가를 신청하였다가, 2011. 7. 말경 이를 취하하였다. 그 후 원고는 이 사건 개발행위허가에 대한 취소원을 제출하였고, 2011. 9. 6. 위 취소원이 수리되었다.

4) D은 이 사건 토지를 현황대로 매수하되 원고에게 280,000,000원을 지급하기로 하고, 2011. 9. 30. 피고로부터 이 사건 토지에 관하여 '매도인 B, 매수인 D, 예정금액 280,000,000원을 내용으로 하는 매매에 의한 소유권이전'을 대상권리로 하는 토지거래계약허가를 받았다. D은 B과 사이의 2011. 10. 5.자 매매계약서로 부동산거래계약신고를 필한 후 2011. 10. 7. 위 매매를 원인으로 하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거】 갑 제2호증의 2, 제4, 6 내지 11, 14호증, 을 제4호증(가지번호 있는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-22

것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

1) 지방세법 제6조 제1호에서 취득세에서 사용하는 '취득'이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다고 규정하고 있고, 제7조 제2항에서 부동산의 취득은 민법에 따른 등기를 하지 않은 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 한편 지방세법 시행령 제20조 제2항 제2호에서는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제27조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제28조에 따라 검증이 이루어진 유상승계취득의 경우에는 그 취득시기를 계약상의 잔금지급일로 본다고 규정하고 있다.

취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상의 취득행위 자체를 과세객체로 하는 것이다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011두27551 판결 등 참조). 또한 여기서 '사실상의 취득'이라 함은 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다(대법원 2003. 10. 23. 선고 2002두5115 판결 등 참조).

2) 한편, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다)이 정한 토지거래허가구역 내의 토지를 매도하고 그 대금을 수수하였으면서도 토지거래허가를 배

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-22

제하거나 잠탈할 목적으로 매매가 아닌 증여가 이루어진 것처럼 가장하여 매수인 앞으로 증여를 원인으로 한 이전등기까지 마친 경우 또는 토지거래허가구역 내의 토지를 매수하였으나 그에 따른 토지거래허가를 받지 아니하고 이전등기를 마치지도 아니한 채 그 토지를 제3자에게 전매하여 그 매매대금을 수수하고서도 최초의 매도인이 제3자에게 직접 매도한 것처럼 매매계약서를 작성하고 그에 따른 토지거래허가를 받아 이전등기까지 마친 경우에, 그 이전등기가 말소되지 아니한 채 남아 있고 매도인 또는 중간의 매도인이 수수한 매매대금도 매수인 또는 제3자에게 반환하지 아니한 채 그대로 보유하고 있는 때에는 예외적으로, 매도인 등에게 자산의 양도로 인한 소득이 있다고 보아 양도소득세 과세대상이 된다고 본다(대법원 2011. 7. 21. 선고 2010두23644 전원합의체 판결 참조).

3) 살피건대, 원고가 2011. 2. 9. 토지거래허가구역 내에 있는 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결하였으나, 2011. 7. 말경 이 사건 토지에 관한 토지거래계약허가신청을 취하한 사실은 앞에서 살펴본 바 있다.

그러나 위 인정사실 및 변론의 전체 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 2011. 5. 30. B에게 잔금 80,000,000원을 지급함으로써 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급한 점, ② 원고는 이 사건 매매계약 체결일 다음날 B으로부터 토지사용승낙을 받았고, 그 때부터 이 사건 토지를 인도받아 점유하면서 성토공사 등을 진행한 점, ③ 원고는 피고에게 토지거래계약허가를 신청한 지 며칠 지나지 않아 위 신청을 자진하여 취하한 점, ④ 원고는 위 토지거래계약허가신청을 취하한 지 얼마 지나지 않아 D에게 이 사건 토지를 현황대로 매도하기로 하면서 이 사건 매매대금보다 1억 700만 원 가량 더한 금액을 매매대금으로 정한 점, ⑤ 원고는 D으로부터

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-22

직접 위 매매대금을 수령하였으며, 위 매매대금은 여전히 원고가 보유하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고는 토지거래허가를 배제할 목적으로 이 사건 토지에 관하여 토지거래계약허가도 받지 아니하고 이전등기도 마치지도 아니한 채 D에게 이 사건 토지를 전매하였다고 보인다.

위 관계법령 및 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 되었다고 하더라도, 원고가 토지거래허가를 배제할 목적으로 이 사건 토지에 관하여 토지거래허가도 받지 아니하고 이전등기도 마치지도 아니한 채 이 사건 매매계약에 따라 잔금을 지급하고 이 사건 토지를 인도받아 점유하다가 이를 제3자에게 전매하였으므로, 원고는 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 봄이 상당하고, 이는 취득세의 과세대상에 해당하는 경우라고 보아야 할 것이다. 따라서 피고의 이 사건 각 처분은 적법하고, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 임성철

판사 임재남

판사 이미경

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-22

관계법령

□ 지방세법

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.

제7조(납세의무자 등)

② 부동산 등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공법」, 「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.

□ 지방세법 시행령

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

가. 화해조서·인낙조서

나. 취득일부터 60일 이내에 작성된 공정증서 또는 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류 등

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제118조(토지거래계약에 관한 허가)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-22

① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 "토지거래계약"이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑥ 제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

끝.