본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2019구합66331 취득세 등 경정거부처분취소

원 고 A

[redacted]

[redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2019. 9. 19.

판 결 선 고 2019. 10. 31.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 2. 27. 원고에 대하여 한 경정거부처분을 취소한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted]시 [redacted]구 B 임야 6,262㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 임의경매절차에서 이 사건 토지를 경락받아 2014. 4. 24. 경락대금 25억 7,000만 원을 완납하였고, 같은 날 이 사건 토지에 관해 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고는 2014. 4. 24. 피고에게 이 사건 토지의 취득에 관해 과세표준액을 25억 7,000만 원으로 하여 산정한 취득세 102,800,000원(= 25억 7,000만 원 × **0.04**), 지방교육세 10,280,000원[= 25억 7,000만 원 × (**0.04** - 0.02) × 0.2]을 신고 · 납부하였다.

다. 원고는 이 사건 토지의 취득이 원시취득에 해당하므로 취득세율로 0.028이 적용되어야 한다고 주장하면서 2019. 2. 11. 피고에게 이 사건 토지의 취득으로 인한 취득세를 71,960,000원(= 25억 7,000만 원 × **0.028**), 지방교육세를 4,112,000원[= 25억 7,000만 원 × (**0.028** - 0.02) × 0.2]으로 경정해줄 것을 청구하였다.

라. 피고는 2019. 2. 27. 원고에게 "경매로 인한 부동산의 취득이 종전의 권리가 제한되거나 하자를 승계하지 않는다고 보기는 어렵고, 종전의 권리가 제한되고 하자를 승계하지 않기 때문에 원시취득에 해당되는 수용재결과 경매는 그 성격이 다르다."라는 이유로 원고의 청구내용과 같이 세액을 경정하여야 할 이유가 없다는 것을 통지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

경락에 의한 부동산 소유권 취득은 원시취득에 해당하는바, 이와 다른 전제에서 이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

루어진 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세법(2014. 6. 3. 법률 제12738호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제6조 제1호에 의하면 취득세에서 '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.

구 지방세법 제11조 제1항에 의하면 부동산에 대한 취득세의 표준세율은 원시취득의 경우 0.028이고(제3호), 제1호 내지 제6호 이외의 원인으로 인한 취득의 경우 농지는 0.03, 농지 외의 것은 0.04이다(제7호).

이 사건의 쟁점은 원고가 이 사건 토지를 경락받은 것이 승계취득에 해당하여 구 지방세법 제11조 제1항 제7호에 규정된 표준세율이 적용되는가 아니면 원시취득에 해당하여 구 지방세법 제11조 제1항 제3호에 규정된 표준세율이 적용되는가이다.

2) 구 지방세법 제6조 제1호는 '원시취득', '승계취득'이라는 용어를 사용하면서도 그 용어의 의미를 정의하고 있지 않으므로, 강학상의 의미로 해석할 수밖에 없다.

강학상 원시취득은 타인의 권리를 바탕으로 하지 않고서 원시적으로 취득하는 것이며, 말하자면 사회적으로 전에는 없었던 권리가 하나 새로 발생하는 것이다. 선점(민법 제252조), 습득(민법 제253조), 시효취득(민법 제245조 이하) 등이 이에 속한다.

강학상 승계취득은 타인의 권리를 바탕으로 하여 취득하는 것이며, 타인이 가지고 있는 이미 존재하고 있는 권리를 이어받음으로서 어떤 주체에게 권리가 발생하는 것이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

다. 매매, 상속 등에 의한 취득이 이에 속한다.

원시취득은 이미 존재하고 있는 권리를 바탕으로 하는 것이 아니어서 취득하기 전의 권리상태는 취득된 권리에 영향을 미치지 않으나, 승계취득에 있어서는 후주(後主)는 전주(前主)가 가지고 있었던 권리 이상의 권리를 취득하지 못한다. 그러므로 전주가 무권리자이면 후주는 권리를 취득하지 못한다. 누구도 자신이 가지고 있는 권리를 초과하는 것을 넘겨줄 수 없기 때문이다.

3) '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' 제45조에 의하면 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 이와 동시에 소멸하나(제1항), 토지수용위원회의 재결로 인정된 권리는 제1항에도 불구하고 소멸되지 아니한다(제3항).

민사집행법 제91조에 의하면 부동산에 대한 강제경매절차에서 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸되고(제2항), 지상권 · 지역권 · 전세권 및 등기된 임차권은 저당권 · 압류채권 · 가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸되나(제3항), 제3항의 경우 외의 지상권 · 지역권 · 전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수하고(제4항 본문), 다만 그중 전세권의 경우에는 전세권자가 제88조에 따라 배당요구를 하면 매각으로 소멸되며(제4항 단서), 매수인은 유치권자(留置權者)에게 그 유치권(留置權)으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다(제5항). 위 규정은 민사집행법 제268조에 의해 부동산을 목적으로 하는 담보권 실행을 위한 경매절차(임의경매절차)에도 준용된다.

이와 같이 수용재결에 의한 부동산 소유권 취득과 경매에 의한 부동산 소유권 취득은 그 부동산에 관한 소유권 이외의 권리가 일부는 소멸하고 일부는 존속하는 등 유사점이 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

4) 그러나 앞서 본 것과 같이 원시취득과 승계취득의 결정적 차이는 전주가 무권리자인 경우에 후주가 권리를 취득할 수 있는가이다.

그런데 수용재결의 경우 사업시행자가 피수용자를 확정하지 못할 때에는 형식상의 권리자를 그 피수용자로 확정하더라도 적법하고, 수용의 효과는 수용목적물의 소유자가 누구임을 막론하고 이미 가졌던 소유권이 소멸함과 동시에 사업시행자가 완전하고 확실하게 그 권리를 취득하며, 사업시행자나 토지수용위원회가 수용토지의 소유자가 따로 있음을 알 수 있음에도 과실로 인하여 타인의 소유로 다루고 실체적 소유권자의 참여 없이 수용절차가 이루어진 것은 위법이라 하더라도 그 사유만으로 이미 이루어진 수용재결이 당연무효라고는 할 수 없다(대법원 1991. 11. 12. 선고 91다27617 판결 참조).

반면 경락인이 강제경매절차를 통하여 부동산을 경락받아 대금을 완납하고 그 앞으로 소유권이전등기까지 마쳤더라도, 강제경매절차의 기초가 된 채무자 명의의 소유권이전등기가 원인무효의 등기였다면 경락인은 경매 부동산에 대한 소유권을 취득하지 못하고(대법원 2004. 6. 24. 선고 2003다59259 판결 참조), 부동산에 관한 소유권이전등기가 무효라면 이에 터잡아 이루어진 근저당권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 무효이며, 무효인 근저당권에 기하여 진행된 임의경매절차에서 부동산을 경락받았다 하더라도 그 소유권을 취득할 수 없다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2006다72802 판결).

따라서 수용재결의 경우 사업시행자가 협의를 한 부동산등기부상의 소유명의자가 실제로는 그 부동산의 소유자가 아니라고 하더라도 사업시행자는 수용재결을 받음으로써 그 부동산의 소유권을 취득하므로, 수용재결에 의한 부동산 소유권 취득은 구 지방세법상 원시취득이라고 보아야 하나(대법원 2016. 6. 23. 선고 2016두34783 판결 참조),

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

경매의 경우 강제경매든 임의경매든 원인무효의 소유권이전등기에 기해 경매절차가 진행되면 경락인은 경락대금을 완납하더라도 그 부동산의 소유권을 취득하지 못하므로, 경매에 의한 부동산 소유권 취득은 구 지방세법상 승계취득이라고 봄이 타당하다.

5) 한편 원시취득의 경우에 상대적으로 낮은 세율을 적용하는 취지는 이미 발생한 권리를 이어받는 승계취득에 비하여 새로운 권리를 발생시킴으로써 사회적 생산과 부에 기여하는 바가 크다는 점에 있다고 할 것인데, 경매의 경우 새롭게 권리를 발생시켰다고 볼 수 없는바, 그와 같은 세법상 관점에서 보더라도 이를 원시취득으로 취급할 합리적인 이유를 찾을 수도 없다(지방세법 또한 2016. 12. 27. 개정으로 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 수용재결의 경우도 원시취득의 세율 적용대상에서 제외하였다).

6) 원고는 임의경매절차에서 이 사건 토지를 경락받아 취득하였으므로, 원고의 이 사건 토지 취득은 승계취득에 해당한다. 그러므로 이 사건 처분은 적법하고, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 김정민

판사 지창구

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

판사 최윤영

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

관계 법령

▣ 구 지방세법(2014. 6. 3. 법률 제12738호로 개정되기 전의 것)

제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2013.1.1, 2013.3.23, 2014.1.1>

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. <개정 2010.12.27, 2013.12.26>

3. 원시취득: 1천분의 28

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

▣ 민법

제245조(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)

① 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.

② 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

제252조(무주물의 귀속)

① 무주의 동산을 소유의 의사로 점유한 자는 그 소유권을 취득한다.

제253조(유실물의 소유권취득)

유실물은 법률에 정한 바에 의하여 공고한 후 6개월 내에 그 소유자가 권리를 주장하지 아니하면 습득자가 그 소유권을 취득한다. <개정 2013. 4. 5.>

▣ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제45조(권리의 취득·소멸 및 제한)

① 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-05

리는 이와 동시에 소멸한다.

③ 토지수용위원회의 재결로 인정된 권리는 제1항 및 제2항에도 불구하고 소멸되거나 그 행사가 정지되지 아니한다.

▣ 민사집행법

제91조(인수주의와 잉여주의의 선택 등)

② 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다.

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 유치권자(留置權者)에게 그 유치권(留置權)으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.

제268조(준용규정)

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

끝.