본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

대 전 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2020구합100757 취득세경정거부처분취소
원 고	주식회사 A
	소송대리인 법무법인 [redacted]
	담당변호사 [redacted]
피 고	[redacted]군수
	소송대리인 변호사 [redacted]
변 론 종 결	2021. 3. 18.
판 결 선 고	2021. 4. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2020. 1. 9. 원고에게 한 취득세 314,202,580원, 지방교육세 17,954,430원, 농어촌특별세 582,770원 합계 332,739,780원의 경정거부처분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2017. 3. 10. 설립되어 부동산 임대업 등을 영위하는 법인이다.

나. B 주식회사(이하 'B'이라 한다)는 2018. 2. 1. 자신이 소유하던 [redacted]남 [redacted]군 C 답 1,165㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 공동주택(아파트 도시형원룸 121세대), 업무시설(오피스텔 22호), 제1종근린생활시설(소매점)을 신축하는 내용으로 건축허가를 받았고, 2018. 3. 27. 착공신고를 하였다.

다. 원고는 2018. 4. 30. B으로부터 이 사건 토지를 매수하였고, 2018. 5. 23. 자신 명의로 위 건물의 건축주 명의 변경절차도 마쳤다.

라. 원고는 2018. 6. 7. 민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라 한다) 제5조에 따라 임대사업자로 등록하였고, 2018. 12. 3. 피고에게 60㎡ 이하 도시형생활주택 121세대, 60㎡ 이하 오피스텔 22세대(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)의 민간임대주택 공급을 신고한 후 2019. 5. 23. 지하 1층, 지상 14층 규모의 건축물 1개동(이 사건 임대주택과 근린생활시설로 이루어져 있다)을 신축해 사용승인을 받았다. 그리고 2019. 5. 27. 위 건물에 대한 소유권보존등기도 마쳤다.

마. 원고는 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것. 이하 같다) 제31조 제1항 제1호에 따라 이 사건 임대주택에 대한 취득세를 면제받았다.

바. 원고는 2019. 7. 4. [redacted]청에 이 사건 임대주택에 대한 양도신청을 하고, 2019. 7. 5. 이 사건 임대주택을 다른 임대사업자인 B에 양도하기로 하는 매매계약을 체결하였다. 이후 B은 2019. 7. 12. 이 사건 임대주택에 대한 소유권이전등기를 하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

사. 피고는 2019. 8. 8. 원고가 이 사건 임대주택을 임대의무기간 내에 매각하였으므로 구 지방세특례제한법 제31조 제2항에 따라 감면된 취득세 추징대상이 되었다고 하며, 면제받은 취득세와 그에 관한 지방교육세, 농어촌특별세를 신고·납부하라고 안내하였다. 그에 따라 원고는 2019. 8. 21. 이 사건 임대주택에 대한 취득세 314,202,580원, 지방교육세 17,954,430원, 농어촌특별세 582,770원 합계 332,739,780원(이하 '이 사건 취득세 등'이라 한다)을 신고·납부하였다.

아. 원고는 2019. 11. 13. 피고에게 '임대주택과 함께 임대사업자의 지위까지 포괄적으로 양도한 경우 구 지방세특례제한법 제31조 제2항의 추징 사유인 매각·증여에 해당하지 않는다'는 이유로 이 사건 취득세 등의 환급을 구하는 경정청구를 하였으나, 피고는 2020. 1. 9. 이를 거부하는 처분(이하 '이 사건 거부처분'이라 한다)을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 주위적 주장

1) 구 지방세특례제한법 제31조 제2항은 '임대사업자가 민간임대주택법 제43조 제1항에 따른 임대의무기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다'고 규정하며 제1호에서 '임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우'를 들고 있다(이하 '이 사건 추징규정'이라 한다). 그런데 여기서 말하는 '매각·증여'는 특정승계에 의한 소유권 이전만을 의미하므로, 구 민간임대주택법(2020. 6. 9. 법률 제17452호로 개정되기 전의 것. 이하 같다) 제43조 제2항에 따라 임대사업자로서의 지위까지 포괄적으로 승계되는 경우는 추징대

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

상인 '매각'에 해당하지 않는다고 보아야 한다. 이 사건에서 임대사업자인 원고는 임대주택을 다른 임대사업자인 B에 양도했고, 구 민간임대주택법 제43조 제2항에 따라 임대사업자로서의 지위가 B에 포괄승계 되었으므로, 위 규정이 정한 '매각'에 해당하지 않아 취득세 추징대상이 아니다.

2) 이 사건 추징규정은 '임대 외의 용도로 사용하거나, 임대 외의 용도로 매각·증여하는 경우'에 추징한다는 의미로 해석해야 하고, 이 사건과 같이 다른 임대사업자에 의해 임대가 계속될 것이 예정된 매각은 여기에 포함되지 않는다고 보아야 한다.

나. 예비적 주장

1) 구 지방세특례제한법 제31조 제2항은 '대통령령으로 정한 경우'를 추징 제외 사유로 규정하고, 구 지방세특례제한법 시행령(2020. 1. 15. 대통령령 제30355호로 개정되기 전의 것. 이하 같다) 제13조 제1항은 추징 제외 대상으로 민간임대주택법 제43조 제4항에서 정하는 사유를 들고 있다. 한편 구 민간임대주택법 제43조 제4항의 문언 자체는 임대사업자가 아닌 자에게 양도하는 경우만 규정하고 있는 것처럼 보일 수 있으나, 그 규정의 취지에 비추어 볼 때 각 호에 규정된 사유로 민간임대주택을 양도하는 경우라면 그 상대방이 임대사업자이더라도 추징대상에서 제외한다는 의미로 해석해야 한다.

2) 구 민간임대주택법 제43조 제4항 제1호의 위임에 따라 제정된 구 민간임대주택법 시행령(2020. 12. 8. 대통령령 제31242호로 개정되기 전의 것. 이하 같다) 제34조 제3항은 구 민간임대주택법 제43조 제4항 제1호에서 정한 '경제적 사정으로 임대를 계속할 수 없는 경우'의 예시 규정에 불과하다고 해석해야 한다. 따라서 원고가 당시 구 민간임대주택법 시행령 제34조 제3항에 규정된 구체적 수치를 충족하지 못했다고 하더라도, 당시 부도가 예상되는 상황에서 부득이하게 임대주택을 다른 임대사업자인 B에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

양도한 이상 '경제적 사정으로 임대를 계속할 수 없는 경우'로서 추징제외 대상에 해당한다.

3. 관련 법령

별지 기재와 같다.

4. 이 사건 거부처분의 적법 여부

가. 이 사건 임대주택의 양도가 이 사건 추징규정이 정한 '매각'에 해당하는지 여부

이 사건 추징규정은 임대사업자가 임대의무기간에 임대주택을 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우 원칙적으로 감면된 취득세를 추징하되, 대통령령으로 정하는 예외사유가 있는 경우 추징대상에서 제외하는 구조를 취하고 있다.

원고는 이 사건 추징규정에서 말하는 '매각'이 특정승계만을 의미한다는 전제하에 이 사건 임대주택을 다른 임대사업자에게 양도해 임대사업자로서의 지위까지 포괄적으로 승계된 이 사건은 '매각'에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 원고는 임대사업자인 B과 체결한 매매계약에 따라 이 사건 임대주택만을 양도하였고, 임대사업자로서의 지위가 포괄승계되는 것은 구 민간임대주택법 제43조 제2항 규정에 따른 법률효과에 불과하다. 즉, 이 사건 임대주택은 매매를 원인으로 B에 특정승계되지만 위 법률규정에 따라 임대사업자로서의 지위까지 포괄적으로 승계되는 것이고, 이는 합병 등과 같이 권리, 의무 자체가 포괄적으로 승계되는 결과로서 임대주택의 소유권과 임대사업자로서의 지위가 함께 승계되는 경우와는 다르다. 결국 원고가 매매계약에 따라 B에 이 사건 임대주택을 양도한 것은 특정승계에 해당하고, 이는 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 추징규정에 따라 추징대상이 되는 '매각'이다.

원고는 이 사건 추징규정을 '임대 외의 용도로 매각한 경우'에만 추징한다는 의미

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

로 해석해야 한다는 주장도 한다. 그러나 '임대'는 주택을 사용하는 방법의 하나이고 용도의 사전적 의미가 '물건이 쓰이는 방식'이라는 점을 고려하면, '임대 외의 용도로 사용'하는 것은 가능해도 '임대 외의 용도로 매각'한다는 것은 있을 수 없다. 이는 문리적으로 가능한 범위를 벗어난 부당한 해석이고, 조세법률주의에도 반한다.

결국 원고의 주위적 주장은 모두 이유 없고, 원고가 임대의무기간 내에 이 사건 임대주택을 양도했고 그 양도가 이 사건 추징규정에서 말하는 '매각'에 해당하는 이상, 면제된 취득세 등은 추징대상이 된다.

나. 구 지방세특례제한법 시행령이 규정한 추징제외 사유가 있는지 여부

앞에서 본 것처럼 이 사건 추징규정에 따라 원칙적으로 추징대상이 되더라도 대통령령으로 정하는 예외사유가 있는 경우 추징대상에서 제외될 수 있고, 원고는 만일 이 사건 임대주택의 양도가 이 사건 추징규정이 정한 '매각'에 해당되더라도 추징제외 사유가 있다고 주장한다.

한편, 추징제외 사유가 규정된 구 지방세특례제한법 시행령 제13조 제1항, 구 민간임대주택법 제43조 제4항에는 '임대사업자가 아닌 자'에게 양도한 경우만 규정되어 있어 이 사건 원고와 같이 '임대사업자'에게 양도한 경우도 포함된다고 해석할 것인지가 문제된다. 그러나 원고의 주장처럼 위 규정에 '임대사업자에게 양도한 경우'가 포함된다고 해석하더라도, 구 민간임대주택법 제43조 제4항의 위임에 따라 제정된 구 민간임대주택법 시행령 제34조 제3항 각호의 사유 중 적어도 어느 하나에는 해당해야 추징대상에서 제외될 수 있는데(원고는 예시규정이라고 주장하나 그렇게 볼 만한 아무런 근거가 없으므로 원칙으로 돌아가 열거규정으로 해석한다), 갑 제4, 10, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정에 비추어 보면 원고의 이 사건 임

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

대주택 양도는 그 중 어느 것에도 해당하지 않으므로, 어느 면으로 보나 원고에게 구 지방세특례제한법 시행령이 규정한 추징제외 사유가 있다고 할 수 없다.

① 원고는 2017. 3. 10. 설립되어 2018. 6. 7. 임대사업자로 등록하였고, 이 사건 임대주택을 신축해 2019. 5. 27. 소유권보존등기를 했다가 2019. 7. 12. 이를 B에 매각하였다.

② 원고가 이 사건 임대주택을 매각하기 직전 사업연도인 2018 사업연도에 원고는 9,388,028원의 당기순이익을 기록했고, 원고가 설립된 후 2년 연속 적자가 발생한 사실은 없다.

③ 원고의 2018, 2019 사업연도 모두 부의 현금흐름은 발생하지 않았다.

④ 원고는 이 사건 임대주택을 신축한 지 2개월 만에 매각하였고, 그 무렵 임대가 이루어진 비율은 약 53%였다. 한편, 구 민간임대주택법 시행령 제34조 제3항 제3호에서 '최근 12개월간 임대되지 않은 주택의 비율이 20% 이상일 것'을 요구하는 이유는, 장기간 상당한 비율의 주택이 임대되지 않은 상태로 계속되었다면 단기간 내에 사업성이 개선되기 어렵다고 보아 임대사업을 계속하기 어려운 경제적 사정이 발생했다고 간주한다는 취지로 보인다. 따라서 그러한 추세를 확인할 수 없는 단기간의 실적만으로 위 규정을 적용할 수는 없고, 이 사건에서 원고가 임대사업 2개월 만에 이 사건 임대주택을 매각한 이상 위 규정에 해당할 여지는 없다.

다. 소결

이 사건 취득세 등은 추징대상에 해당하고, 구 지방세특례제한법 시행령이 규정한 추징제외 사유도 존재하지 않는다. 따라서 이 사건 거부처분은 적법하다.

5. 결론

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

그러므로 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

별지

관련 법령

■ 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것)

제31조(임대주택 등에 대한 감면)

① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말한다. 이하 이 항에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2021년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

② 제1항을 적용할 때 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제1항 또는 「공공주택 특별법」 제50조의2 제1항에 따른 임대의무기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우

■ 구 지방세특례제한법 시행령(2020. 1. 15. 대통령령 제30355호로 개정되기 전의 것)

제13조(추징이 제외되는 임대의무기간 내 분양 등)

① 법 제31조 제2항에서 "대통령령으로 정한 경우"란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제4항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제54조 제2항 제1호 및 제2호에서 정하는 경우를 말한다.

■ 구 민간임대주택에 관한 특별법(2020. 6. 9. 법률 제17452호로 개정되기 전의 것)

제5조(임대사업자의 등록)

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

제43조(임대의무기간 및 양도 등)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-15

① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조 제4호부터 제6호까지의 규정에 따른 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우
2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 제21조의2 제1항 제3호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 8년 임대 이후 매각하는 경우

■ 구 민간임대주택에 관한 특별법 시행령(2020. 12. 8. 대통령령 제31242호로 개정되기 전의 것)

제34조(민간임대주택의 임대의무기간 등)

③ 법 제43조 제4항 제1호에서 "대통령령으로 정하는 경제적 사정"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 임대의무기간이 8년 이상인 민간임대주택을 300호 또는 300세대 이상 등록한 임대사업자에 대해서는 제3호 및 제4호의 경우로 한정한다.

1. 2년 연속 적자가 발생한 경우
2. 2년 연속 부의 영업현금흐름이 발생한 경우
3. 최근 12개월간 해당 임대사업자의 전체 민간임대주택 중 임대되지 아니한 주택이 20퍼센트 이상이고 같은 기간 동안 특정 민간임대주택이 계속하여 임대되지 아니한 경우
4. 관계 법령에 따라 재개발, 재건축 등으로 민간임대주택의 철거가 예정되어 민간임대사업을 계속하기 곤란한 경우. 끝.