본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-04-16

광 주 지 방 법 원

판 결

사 건	2019구단11197 취득세등 경정 거부 처분 취소 청구의 소
원 고	A
피 고	[redacted]광역시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2021. 1. 13.
판 결 선 고	2021. 2. 17.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고가 2019. 8. 30. 원고에 대하여 한 취득세 등 경정 거부처분 중 58,406,290원을 초과하는 부분을 취소한다.
3. 원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 9/10는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고가 2019. 8. 30. 원고에 대하여 한 취득세 등 경정 거부처분을 취소한다.

예비적으로, 피고가 2019. 8. 30. 원고에 대하여 한 취득세 등 경정 거부처분 중 46,944,540원을 초과하는 부분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-04-16

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2016. 4. 7. [redacted]공사로부터 [redacted]구 B 대 410㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 다음과 같은 내용으로 분양받기로 하는 매매계약을 체결하였다.

1) 매매대금 : 1,070,100,500원

2) 계약보증금 : 2016. 4. 7. 할부원금 107,010,050원

3) 1차 중도금 : 2016. 10. 7. 할부원금 240,990,450원

4) 2차 중도금 : 2017. 4. 7. 할부원금 240,700,000원

5) 3차 중도금 : 2017. 10. 7. 할부원금 240,700,000원

6) 잔금 : 2018. 4. 2. 할부원금 240,700,000원

나. 원고는 2018. 8. 10.까지 [redacted]토지공사에 위 매매대금 1,070,100,500원 중에서 합계 1,027,761,590원만을 지급하였다.

다. 이에 피고는 2019. 5. 14. 원고에 대하여 원고가 소액미납자로서 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 보아 이 사건 토지에 관한 취득세 등을 신고·납부할 것을 안내하였다.

라. 원고는 2019. 5. 21. 유한회사 C에게 이 사건 토지의 분양권을 매매대금 1,070,100,500원에 양도하기로 하는 계약을 체결하였고, 유한회사 C는 2019. 5. 24. 한국주택토지공사에 연체이자를 포함한 미납잔금 44,502,830원을 납부한 후 같은 날 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고는 피고에게 2019. 5. 28. 이 사건 토지(과세표준 1,069,935,600원, 선납할인금 164,900원이 차감된 금액)에 대한 취득세 53,993,220원, 지방교육세 4,543,370원, 농

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-04-16

어촌특별세 2,276,170원 합계 60,812,760원을 납부한 후 2019. 7. 17. '원고가 이 사건 토지를 완전히 취득한 것이 아니고, 대금 일부를 미납한 상태에서 양도한 것일 뿐이므로 원고에 대한 취득세 부과처분이 취소되어야 한다'는 취지로 지방세 경정청구를 하였다.

바. 피고는 2019. 8. 30. 원고에 대하여 '원고는 잔금 거의 대부분을 지급한 상태(총 매매대금의 96.04%)에서 이 사건 토지를 유한회사 C에게 매각(미등기전매)한 것으로 보아 이 사건 토지를 사실상 취득하였다'는 이유로 원고의 위 경정청구에 대한 거부처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 주위적 청구

(1) 원고의 주장

원고는 [redacted]공사에 이 사건 토지의 매매대금 전액을 지급하지 못함에 따라 이 사건 토지를 사용·수익할 수 없었고, 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기도 마치지 못하였는바, 원고가 이 사건 토지를 사실상 취득하였음을 전제로 하는 피고의 이 사건 처분은 지방세법 제7조 제2항을 확대 해석한 것으로서 위법하여 취소되어야 한다.

(2) 판단

(가) 지방세법 제7조 제1항은 "취득세는 부동산 등을 취득한 자에게 부과한다"고 규정하고, 제2항은 "부동산등의 취득은 민법, 자동차관리법, 건설기계관리법 등 관계 법

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-04-16

령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다"고 규정하고 있다.

그런데 위 규정에서 말하는 '사실상 취득'함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 의미하고(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000두2204 판결 등 참조), 매매의 경우에 있어서는 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 대금지급이 이행되었음을 뜻한다고 보아야 하며(대법원 1993. 4. 27. 선고 92누8934 판결 등 참조), 이와 같이 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 수 있는지 여부는 개별적·구체적 사안에 따라 미지급 잔금의 액수와 그것이 전체 대금에서 차지하는 비율, 미지급 잔금이 남게 된 경위 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2008두8147 판결, 대법원 2014. 1. 23. 선고 2013두18018 판결 등 참조).

(나) 살피건대, 위 인정사실과 갑 제9 내지 11호증, 을 제9 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원고는 2018. 8. 10. 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 봄이 상당하다.

① 원고가 2018. 8. 10. 현재 지급하지 못한 이 사건 토지에 대한 매매대금은 42,338,910원으로서 전체 매매대금 중 약 3.9%에 불과하므로, 사회통념상 매매대금의 거의 전부가 이행되었다고 볼 수 있고, 원고로서는 언제라도 위 미지급 대금을 지급하기만 하면 이 사건 토지에 관하여 등기부상 소유자로 등재하거나 배타적인 사용·수익권을 행사할 수 있는 상태였다. 따라서 원고는 유한회사 C에게 매수인 지위를 양도함으로써 이 사건 토지에 대한 처분권을 행사한 것으로 봄이 상당하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-04-16

② 이 사건 토지에 대한 매매계약 제10조 제1항은 '제1조에서 정한 최종할부금을 납부하기로 한 날 이후의 조세 및 공과금은 을([redacted]공사)의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 갑(원고)이 부담하기로 한다'고 규정되어 있는데, 약정된 최종할부금 지급기일 이후에는 이 사건 토지를 보유하게 됨에 따른 조세납부의무를 최종적으로 원고가 부담하기로 되어 있는바, 앞에서 본 '2018. 8. 10.'은 당초 약정된 매매대금 완납일인 '2018. 4. 2.'로부터 4개월 이상 경과한 시점이다.

③ 원고는 당초부터 이 사건 토지를 원고의 가족회사인 유한회사 C가 취득하려 하였으나, 전자 입찰에 참여할 준비가 되어 있지 않아 급박하게 원고의 개인명의로 입찰에 참여한 것에 불과하므로 통상의 전매와는 다르게 보아야 한다고 취지로 주장하나, 범용공인인증서를 발급받으면 법인이나 개인 모두 전자입찰에 참여가 가능하고, 그 발급 절차 역시 특별히 어렵지 않다고 보이므로 원고의 위 주장은 쉽게 납득하기 어렵다.

④ 또한 이 사건 토지에 대한 분양권 전매가 가능한 시기에 특별히 제한이 없음에도 불구하고 원고는 잔금일을 도과한 채 잔금 중 일부만을 지급하지 않고 있다가 피고로부터 취득세 등을 신고·납부할 것을 통지받은 직후 가족회사인 유한회사 C와 사이에 이 사건 토지에 대한 매매계약을 체결하였는바, 원고에게 이 사건 토지의 취득에 따른 취득세를 회피하려는 목적 외에 당시 임대사업을 하고 있던 원고의 재정상황상 위 미지급 대금을 지급할 수 없었다고 보기는 어렵고, 달리 그 지급을 미룰 수밖에 없는 특별한 사정이 있었다는 점을 인정할 만한 증거도 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-04-16

(1) 원고의 주장

가사 원고가 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 하더라도 그 취득일은 2018. 8. 10.이 아닌 원고가 이 사건 토지를 양도한 2019. 5. 24.로 보아야 하고, 이 사건 토지의 취득금액도 1,020,533,920원(매매대금에서 면적정산차액 7,062,770원, 매매대금 미지급금 42,338,910원, 선납할인금 164,900원을 공제한 금액)이 되므로 위 금액을 과세표준으로 하여 취득세 등을 산출하면 46,944,540원이 된다. 따라서 이 사건 처분 중 위 46,944,540원을 초과하는 부분은 위법하여 취소되어야 한다.

(2) 판단

우선 앞에서 살펴본 바와 같이 원고는 매매대금 중 일부를 미지급하기는 하였으나 2018. 8. 10.까지 매매대금 중 1,027,761,590원을 지급함으로써 2018. 8. 10. 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 봄이 상당하다.

다만 과세표준은 실제 납부금액인 1,027,596,690원(= 1,027,761,590원 - 선납할인금 164,900원)을 기준으로 하여 산출되어야 한다(원고가 주장하는 면적정산차액 7,062,770원에 상응하는 금액은 이미 미납잔금으로 상계 처리되었고, 위 7,062,770원이 추가로 공제되어야 한다고 볼 만한 증거가 없다).

그러므로 취득일을 2018. 8. 10.로, 과세표준을 1,027,596,690원로 하여 이 사건 토지에 대한 취득세 등을 산출하면, 그 금액은 가산세를 포함하여 취득세 51,856,620원, 농어촌특별세 2,186,100원, 지방교육세 4,363,570원 합계 58,406,290원이 된다.

따라서 피고가 2019. 8. 30. 원고에 대하여 한 이 사건 처분 중 58,406,290원을 초과하는 부분은 위법하므로 취소되어야 하고, 원고의 위 주장은 위 인정범위 내에서만 이유 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-04-16

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 원고의 이 사건 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 [redacted]