본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

서 울 행 정 법 원

제 6 부

판 결

사 건	2020구합50980 취득세부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2020. 7. 3.
판 결 선 고	2020. 10. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 8. 10. 원고에 대하여 한 취득세 4,863,000원, 농어촌특별세 243,150원, 지방교육세 486,300원 및 이에 대한 신고불성실가산세 972,600원, 납부불성실가산세 54,520원 합계 6,619,570원의 부과처분을 모두 취소한다.[1)]

이 유

1) 갑 제3호증의 기재에 비추어 선해한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

1. 처분의 경위

가. 원고는 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제3호에 따른 준주택 중 오피스텔(이하 '오피스텔'이라 한다)인 [redacted]구 B건물 C호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 분양받아 2015. 12. 15.까지 분양대금을 모두 지급하고, 2015. 12. 31. 소유권이전등기를 경료하였으며, 구 지방세특례제한법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것, 이하 같다)[2] 제31조(이하 '이 사건 규정'이라 한다) 제1항 제1호에 따라 취득세를 면제받았다.

나. 원고는 2019. 5. 3. 이 사건 부동산을 아들인 D에게 증여(이하 '이 사건 증여'라 한다)하고 2019. 5. 7. 소유권이전등기를 경료하였다가, 2019. 6. 4. 위 증여계약을 합의해제하고 2019. 6. 5. 위 소유권이전등기를 말소하였다.

다. 피고는 원고가 구 임대주택법 제16조 제1항 제4호, 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호로 전부개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제13조 제1항 제2호의 임대의무기간(임대 개시일로부터 5년)이 경과하기 전에 이 사건 증여를 하여 이 사건 규정 제2항이 정한 취득세 추징사유가 발생하였다고 보아, 2019. 8. 10. 원고에 대하여 이 사건 부동산에 관한 취득세 4,863,000원, 농어촌특별세 243,150원, 지방교육세 486,300원 및 이에 대한 신고불성실가산세 972,600원, 납부불성실가산세 54,520원 합계 6,619,570원의 부과·고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)를 하였다.

라. 이에 대하여 원고는 2019. 9. 19. 이의신청을 하였으나, 2019. 11. 28. 기각되었

2) 이 사건 부동산의 사실상 취득일인 위 잔금지급 완료일 당시 시행되던 법이다. 이하 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 증여는 합의해제되어 소급적으로 소멸하였고, 원고는 이 사건 규정의 임대사업자 지위를 유지하고 있으므로, 원고가 임대의무기간 중 증여하였음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 관계 규정 및 관련 법리

가) 이 사건 규정에 의하면 구 임대주택법에 따른 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 전용면적 60제곱미터 이하인 오피스텔을 최초로 분양받은 경우 2015. 12. 31.까지 취득세가 면제되나(제1항 제1호), 구 임대주택법 제16조 제1항 각 호에 따른 임대의무기간에 대통령령으로 정한 경우(구 임대주택법 시행령 제13조 제2호, 제3호)가 아닌 사유로 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우 감면된 취득세가 추징된다(제2항).

나) 부동산 취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종인 점(대법원 2002. 6. 28. 선고 2000두7896 판결), 당초 감면목적에 부합하지 않는 매각·증여 등의 사유가 발생하였다면 그 자체로

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

이미 이 사건 규정 제2항의 추징 요건은 충족된 것인데, 사후에 당사자의 합의만으로 과세요건의 성립을 부인할 수는 없다고 할 것인 점 등에 비추어 보면, 추징사유가 발생한 후에 매매·증여계약이 합의해제되었다 하더라도 이미 발생한 추징사유가 소급적으로 소멸하는 것은 아니라고 봄이 타당하다.

2) 구체적 판단

위 처분의 경위에 의하면 원고가 이 사건 부동산을 아들인 D에게 증여하고 소유권이전등기를 경료한 것은 구 임대주택법 제16조 제1항 제4호, 구 임대주택법 시행령 제13조 제1항 제2호가 정한 5년의 임대의무기간 내이고, 이 사건 증여가 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제2, 3호의 사유에 의한 것임을 인정할 자료가 없는바, 원고에 대하여 이 사건 규정 제2항에 의한 추징사유가 발생하였음이 인정된다. 원고가 그 후에 이 사건 증여계약을 합의해제하고 소유권이전등기를 말소하였다 하더라도 이미 발생한 추징사유가 소급적으로 소멸하지 않는바, 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

별지

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것)

제31조(임대주택 등에 대한 감면)

① 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(그 부속토지를 포함하되, 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 「임대주택법」 제2조제3호에 따른 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다. <개정 2011.12.31, 2012.3.21, 2013.1.1, 2015.7.24>

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

2. 「임대주택법」 제16조제1항제1호·제2호·제2호의2 및 제3호에 따른 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다)을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 25를 경감한다.

② 제1항을 적용할 때 「임대주택법」 제16조제1항 각 호에 따른 임대의무기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다. <개정 2010.12.27>

③ 대통령령으로 정하는 임대사업자 등이 국내에 2세대 이상의 임대용 공동주택을 건축·매입하거나 오피스텔을 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 재산세를 감면한다. <개정 2010.12.27, 2012.3.21, 2013.1.1>

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 「임대주택법」 제16조제1항제1호 및 제2호에 따른 임대 목적

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

의 공동주택에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)와 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.

2. 전용면적 60제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 50을 경감하고, 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 면제한다.
3. 전용면적 85제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

④ 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)가 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제43조제1항에 따라 매입하여 공급하는 것으로서 대통령령으로 정하는 주거용 건축물 및 그 부속토지에 대해서는 취득세 및 재산세의 100분의 50을 2016년 12월 31일까지 각각 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세 및 재산세를 추징한다. <개정 2010.12.27, 2011.12.31, 2013.1.1, 2014.1.14, 2014.12.31>

1. 정당한 사유 없이 그 매입일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

⑤ 삭제 <2011.12.31>

■ 구 지방세특례제한법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호로 개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것)

제13조(추징이 제외되는 임대의무기간 내 분양 등)

① 법 제31조제2항에서 "대통령령으로 정한 경우"란 「임대주택법 시행령」 제13조제2항제2호 및 제3호에서 정하는 경우를 말한다. <개정 2014.1.1>

■ 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것)

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009. 3. 25., 2011. 8. 4., 2012. 1. 26., 2012. 12. 18., 2013. 3. 23., 2013. 6. 4., 2014. 5. 28., 2015. 1. 6., 2015. 5. 18.>

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

1. "임대주택"이란 임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다.

1의2. "전세후 임대주택"이란 국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택을 말한다.

2. "건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택[임대사업자가 토지를 임차하여 건설·임대하는 주택(이하 "토지임대부 임대주택"이라 한다)을 포함한다]

나. 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 제6조에 따른 임대사업자 등록을 마치고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임대하는 주택

2의2. "공공건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설임대주택을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.

가. 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택

나. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택

다. 공공사업으로 조성된 택지에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 임대주택

2의3. "민간건설임대주택"이란 공공건설임대주택이 아닌 건설임대주택을 말한다.

3. "매입임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택 [「주택법」 제2조제1호의2에 따른 준주택 중 대통령령으로 정하는 오피스텔(이하 "오피스텔"이라 한다)을 포함한다]을 말한다.

3의2. "장기전세주택"이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

3의3. "준공공임대주택"이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 임대주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. 다만, 공공건설임대주택은 제외한다.

가. 전용면적 85제곱미터 이하의 주택

나. 「건축법」 제2조제2항제1호의 단독주택 중 대통령령으로 정하는 다가구주택

4. "임대사업자"란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 제7조에 따라 설립된 임대주택조합을 말한다.

5. "임대주택조합"이란 주택을 임대하고자 하는 자가 임대주택을 건설하거나 매입하기 위하여

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

제7조에 따라 설립한 조합을 말한다.

6. "분양전환"이란 임대주택을 임대사업자가 아닌 자에게 매각하는 것을 말한다.

7. "부도등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

가. 임대사업자가 발행한 어음 및 수표를 기한까지 결제하지 못하여 어음교환소로부터 거래정지 처분을 받은 경우

나. 대통령령으로 정하는 기간을 초과하여 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금 융자금에 대한 이자를 내지 아니한 경우

다. 제17조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 하는 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증의 가입 또는 재가입이 거절된 이후 대통령령으로 정하는 기간을 경과한 경우

라. 이와 유사한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

8. "부도임대주택등"이란 부도등이 발생한 임대주택을 말한다.

제16조(임대주택의 매각 제한 등)

① 임대주택은 다음 각 호의 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다. <개정 2009. 3. 25., 2015. 1. 6.>

1. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 50년

2. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정과 주택도시기금의 자금을 지원받아 건설되는 임대주택은 임대개시일부터 30년

2의2. 장기전세주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 20년

3. 제1호와 제2호 외의 건설임대주택 중 제26조에 따라 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 10년

4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 아니하는 건설임대주택 및 매입임대주택은 대통령령으로 정하는 기간

■ 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호로 전부개정되어 2015. 12. 29. 시행되기 전의 것)

제13조(임대주택의 임대의무기간 등)

① 법 제16조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. <개정 2013. 12. 4., 2014. 7. 16.>

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-09-07

1. 준공공임대주택으로 등록한 민간건설임대주택 또는 매입임대주택: 준공공임대주택의 임대개시일부터 10년. 이 경우 임대사업자가 준공공임대주택으로 등록하기 전에 임대하고 있는 주택을 법 제6조의2제1항 및 이 영 제8조의2제1호에 따라 준공공임대주택으로 등록한 경우에는 5년의 범위에서 준공공임대주택으로 등록하기 전에 임대한 기간의 2분의 1에 해당하는 기간을 임대의무기간에 포함하여 산정한다.
2. 그 밖의 임대주택: 임대 개시일부터 5년

② 법 제16조제3항에 따라 다음 각 호의 경우에는 임대의무기간 이내에 매각할 수 있다. <개정 2008. 11. 26., 2009. 6. 25., 2009. 9. 21., 2009. 12. 16., 2013. 3. 23., 2015. 6. 30.>

1. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 후 다른 임대사업자에게 매각하는 경우
2. 임대사업자가 부도, 파산, 그 밖의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 분양전환허가 또는 분양전환승인을 받은 경우

가. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대하는 임대주택의 경우에는 국토교통부장관의 허가

나. 가목 외의 공공건설임대주택의 경우 법 제21조제3항에 따른 승인

다. 가목 및 나목 외의 임대주택의 경우에는 해당 임대주택이 있는 곳을 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 허가

3. 법 제16조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 임대주택으로서 임대 개시 후 해당 주택의 임대의무기간의 2분의 1이 지난 경우로서 임대사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여 임대사업자가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고(임대사업자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우는 제외한다)한 후 임차인에게 분양전환하는 경우. 이 경우 공공건설임대주택은 법 제21조제1항 또는 제2항에 해당하는 임차인에게만 분양전환을 할 수 있다.
4. 주택도시기금의 융자를 받아 주택이 없는 근로자를 위하여 건설한 임대주택(1994년 9월 13일 이전에 사업계획승인을 받은 경우에 한정한다)을 시장·군수·구청장의 허가를 받아 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제21조제1항 또는 같은 조 제2항의 요건을 충족하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.

끝.