본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건	2019구합78739 경정거부처분 취소
원 고	주식회사 A
	소송대리인 법무법인 [redacted]
	담당변호사 [redacted]
피 고	[redacted]구청장
변 론 종 결	2020. 3. 19.
판 결 선 고	2020. 4. 2.

주 문

1. 피고가 2019. 7. 9. 원고에 대하여 한 경정거부처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

1. 처분의 경위

가. 원고는 B 및 C 소유의 [redacted]구 D 대 188.4㎡, E 대 174.6㎡ 및 위 각 토지 지상의 건물(이하 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 10. 31. 각 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 각 가등기'라 한다)를 마쳤다가 2019. 6. 3. 이 사건 각 가등기에 기하여 2019. 5. 20.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2019. 6. 3. 이 사건 각 부동산에 대하여 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제13조 제2항 제1호의 중과세율을 적용한 취득세 등을 아래 표 기재와 같이 신고·납부하였다.

(단위: 원)

구분	D 대 188.4㎡ 및 지상 건물 (B 소유)	E 대 174.6㎡ (C 소유)
과세표준액	1,880,000,000	1,310,000,000
취득세	135,853,220	104,800,000
지방교육세	18,195,960	15,720,000
농어촌특별세	2,746,970	2,620,000
합계	156,796,150	123,140,000

다. 원고는 2019. 7. 2. 피고에게 "원고가 「가등기담보 등에 관한 법률」(이하 '가등기담보법'이라 한다)이 정한 채권 행사방법에 따라 이 사건 각 부동산을 취득한 것은 구 지방세법 시행령(2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제27조 제3항의 '채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산 취득'에 해당하므로, 이에 대하여 구 지방세법 제13조 제2항의 중과세율을 적용함은 부당하다."는 취지로 이 사건 각 부동산의 취득세 등을 아래와 같은 세액으로 경정할 것을 청구하였다.

(단위: 원)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

구분	D 대 188.4㎡ 및 지상 건물	E 대 174.6㎡
취득세	60,653,220	52,400,000
지방교육세	6,065,320	5,240,000
농어촌특별세	2,746,970	2,620,000
합계	69,465,510	60,260,000

라. 피고는 2019. 7. 9. 원고에게 아래와 같은 이유로 원고의 위 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

> 이 사건 각 부동산의 매매가격에 비해 충분히 잔여금액이 발생된 점, 채권보전을 위하여 최대한의 회수 법적절차인 가등기, 가압류 등에 기한 본등기나, 경매 방법 등이 아닌 매매를 원인으로 취득하여 변제받은 점 및 과밀억제권역 안에 법인 설립·설치·전입 이후 5년 이내에 하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용의 모든 부동산 취득은 중과세하는 것과 과세형평성에 비추어 청구인의 경정청구를 받아들일 이유가 없다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2, 10호증, 을 제1, 2호증의 각 기재(각 가지 번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 2019. 6. 3. B, C(이하 '채무자들'이라 한다)에 대한 채권 행사를 위하여 이 사건 각 부동산에 관하여 담보가등기에 기한 본등기를 경료하여 이 사건 각 부동산을 가등기담보법이 정한 채권 행사방법에 따라 취득하고서 이와 같은 사실을 채무자들에게 통지하였는바, 대부업을 영위하는 원고가 채권의 행사를 위하여 가등기담보권을 실행하여 이 사건 각 부동산을 취득하였음은 명백하다.

따라서 원고의 이 사건 각 부동산 취득은 '채권을 행사할 목적으로 하는 부동산 취득'에 해당하므로, 구 지방세법 시행령 제27조 제3항에 따라 구 지방세법 제13조 제

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

2항의 중과대상에서 제외되어야 하고, 이와 달리 원고의 이 사건 각 부동산 취득이 매매에 따른 것임을 전제로 원고의 경정청구를 거부한 피고의 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 인정 사실

1) 원고는 대부 및 대부중개업 등을 영위할 목적으로 2017. 4. 11. 설립된 법인으로 2019. 6. 19.부터 현재까지 본점 주소지는 [redacted]구 F, G호이다.

2) 이 사건 각 부동산을 공동담보로 하여 2016. 5. 25. 채무자를 B, 채권최고액을 24억 원으로 하는 H은행의 1순위 근저당권설정등기가 마쳐졌는데, 당시 H은행이 평가한 이 사건 각 부동산의 감정가격은 2,773,413,000원이었다.

3) 채무자들은 2018. 10. 31. 원고에게 '이 사건 각 부동산을 담보로 10억 원을 월 2%의 이율로 원고로부터 차용하여 C의 계좌로 일괄 영수하고, 위 차용금 10억 원(이하 '이 사건 차용금'이라 한다)을 2기 이상 또는 3개월 연체하거나 1년 이내 상환하지 않을 시에는 원고가 임의대로 이 사건 가등기에 긴한 본등기를 실행하여도 아무 이의를 제기하지 아니하겠다'는 취지의 차용지불약정서 및 자인서(갑 제4호증)를 작성하여 주었다. 원고는 2018. 10. 31. I(채무자들의 근저당권부 채권자임)에게 415,000,000원과 C에게 285,000,000원을, 2018. 11. 1. C에게 300,000,000원을 각 송금하였다.

4) 원고는 2019. 3. 5. 채무자들에게 '이 사건 차용금의 이자가 2기 이상 체납되었으니 2019. 3. 31.까지 이 사건 차용금의 원리금을 전액 변제하되, 만약 채무자들이 위 기간까지 채무변제를 하지 아니할 경우 원고가 당초 약정대로 이 사건 각 가등기에 기

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

한 본등기절차를 실행할 예정이고, 선순위 근저당권자인 주식회사 H(이하 'H은행'이라 한다)에 대한 채무액과 이 사건 차용금의 원리금을 합하면 이 사건 각 부동산의 가액을 초과하는 것으로 평가됨을 알린다'는 취지의 내용증명(갑 제5호증)을 발송하였다.

5) 채무자들은 원고에게 2019. 4. 25. '이 사건 차용금의 변제일을 2019. 5. 15.까지로 연장하여 달라'는 취지의 내용증명(갑 제6호증)을, 2019. 5. 23. '이 사건 차용금의 변제일을 조금 더 연장해 주면 반드시 상환할 것이니 이 사건 가등기에 기한 본등기로의 소는 중단해 줄 것을 요청한다'는 취지의 내용증명(갑 제7호증)을 각 발송하였다.

6) 원고는 2019. 6. 3. 채무자들에게 '원고가 2019. 3. 5.자 청산통지에 따라 2개월 이상의 청산기간을 부여하였음에도 채무자들이 채무불이행 의사를 명확히 하였으니, 오늘자로 이 사건 가등기에 기한 본등기절차를 이행하고, 31억 9,000만 원으로 매매예약된 이 사건 각 부동산의 가액에서 선순위로 근저당권이 설정된 H은행에 대한 채무원금 19억 1,200만 원 및 그 연체이자 21,955,520원과 이 사건 차용금의 원리금 10억 8,000만 원 및 등록세 등 이전비용 285,306,150원을 정산하면 원고가 채무자들에게 추가로 109,261,670원을 청구하여야 함을 알린다'는 취지의 내용증명(갑 제8호증)을 발송하였다.

7) 원고는 2019. 8. 28. H은행에 1,935,021,526원을 상환하였고, 이 사건 각 부동산에 등기되어 있던 H은행의 선순위 근저당권설정등기는 같은 날 해지를 원인으로 말소되었다.

8) 원고는 2019. 11. 20. 이 사건 각 부동산을 합계 33억 5,000만 원에 주식회사 J에 매도하였다.

9) 한편 채무자들은 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 매매가액이 합계 31억

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

9,000만 원(C 13억 1,000만 원, B 18억 8,000만 원)인 2019. 5. 20.자 매매계약서를 각각 작성하여 주었다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제4 내지 8, 11 내지 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

1) 구 지방세법 제13조 제2항 제1호는 "대도시에서 법인을 설립하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점 · 주사무소 · 지점 또는 분사무소를 대도시로 전입함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립 · 설치 · 전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우"에는 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율로 취득세를 중과세하도록 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령 제27조 제3항은 "법 제13조 제2항 제1호에 따른 대도시에서의 법인 설립, 지점 · 분사무소 설치 및 법인의 본점 · 주사무소 · 지점 · 분사무소의 대도시 전입에 따른 부동산 취득은 해당 법인 또는 행정안전부령으로 정하는 사무소 또는 사업장(이하 '사무소등'이라 한다)이 그 설립 · 설치 · 전입 이전에 법인의 본점 · 주사무소 · 지점 또는 분사무소의 용도로 직접 사용하기 위한 부동산 취득(채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산 취득은 제외한다. 이하 같다)으로 하고, 같은 호에 따른 그 설립 · 설치 · 전입 이후의 부동산 취득은 법인 또는 사무소등이 설립 · 설치 · 전입 이후 5년 이내에 하는 업무용 · 비업무용 또는 사업용 · 비사업용의 모든 부동산 취득으로 한다."고 규정하고 있다.

위 각 규정에 의하면, "채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산 취득"은 대도시에서의 부동산 취득에서 제외되므로, 그 직접 사용 목적의 유무 또는 전입 이후 5년 이내 부동산 취득 여부와 무관하게 모두 구 지방세법 제13조 제2항 제1호의 중과

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

대상에서 제외된다고 할 것이다.

2) 살피건대, 위 인정사실과 앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지를 통하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하여 보면, 원고의 이 사건 각 부동산 취득은 그 등기원인이 '2019. 5. 20.자 매매'인 등기부등본의 기재와 달리 '채권을 행사할 목적으로 하는 부동산의 취득'에 해당한다고 봄이 타당하므로, 이에 대하여 구 지방세법 제13조 제2항 제1호의 중과세율이 적용되어야 함을 전제로 하는 피고의 이 사건 처분은 위법하다.

① 원고가 2018. 10. 31.경 I와 C에게 합계 10억 원을 송금하였고, 이 사건 각 부동산에 대한 근저당권자 I의 2018. 10. 16.자 임의경매개시결정등기가 2018. 10. 31.자 취하를 원인으로 2018. 11. 2. 말소된 점에 비추어 보면, 비록 원고와 채무자들 사이의 2018. 10. 31.자 차용지불약정서(갑 제4호증)에 담보목적물이 불분명하게 표시되거나 변제기가 공란으로 되어 있는 등 일부 그 기재에 미흡한 점이 있다 하더라도, 원고가 위 차용지불약정서에 따라 채무자들에게 이 사건 차용금 10억 원을 대여한 사실은 충분히 인정된다.

② 원고와 채무자들 사이의 차용지불약정서 및 자인서(갑 제4호증)가 당사자의 의사에 반하여 작성되었다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 문언의 내용대로 원고와 채무자들 사이에 이 사건 각 부동산을 담보목적물로 하는 담보계약이 체결되었다고 할 것이고, 따라서 같은 날 이루어진 이 사건 가등기 역시 그 등기부등본상 등기원인과 달리 채권담보의 목적으로 마쳐진 것이라고 봄이 타당하다.

③ 이 사건 가등기에 관한 본등기절차 및 이에 대한 취득세 등 신고시 사용된 것으로 보이는 채무자들의 2019. 5. 20.자 매매계약서(을 제1호증 4, 11쪽 참조)에 기

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

재된 이 사건 각 부동산의 매매가액은 31억 9,000만 원이다. 이는 원고의 2019. 6. 3. 자 내용증명에 기재된 바와 같이 당시 이 사건 차용금의 원리금 및 선순위 근저당권자인 H은행에 대한 채무액에 미치지 못하는바, 실제 그 작성일자에 원고와 채무자들 사이에 합의된 매매대금이라기보다는 2018. 10. 31. 차용지불약정서 작성 무렵 또는 사전에 귀속청산에 대비하여 원고와 채무자들 사이에 합의하여 정한 이 사건 각 부동산의 평가액으로 보는 것이 자연스럽다.

④ 피고는 채무자들이 주장하는 이 사건 각 부동산의 가액이 44억 원이니 청산금 약 14억 원을 지급하지 아니한 원고의 담보권 실행통지만으로 가등기담보법상 청산절차가 이루어진 것으로 볼 수 없고, 따라서 가등기담보법상 청산절차를 제대로 이행하지 아니한 원고의 이 사건 각 부동산 취득은 채권 보전을 목적으로 이루어진 것이라 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 가등기담보법에 따라 담보권을 실행하는 경우 담보권자가 채무자 등에게 청산금의 평가액을 통지하거나 또는 청산금이 없다는 뜻을 통지할 경우 밝혀야 하는 담보목적부동산의 평가액은 담보권자가 주관적으로 평가한 청산금의 산출근거를 알려주려는 것일 뿐이므로, 그 평가시점이 잘못되었다든가 통지한 평가액이 통지 시점의 객관적 가액에 미달하거나 그와 다르다는 이유만으로 담보권 실행 통지의 효력이 없게 되는 것은 아니다(대법원 2016. 4. 12. 선고 2014다61630 판결 참조). 따라서 원고의 2019. 3. 5.자 내용증명에 기재된 이 사건 각 부동산의 평가액이 '통지 시점'에서의 객관적 가액과 다르다는 이유로 이 사건 가등기에 기한 담보권 실행통지로서의 효력을 부인할 수는 없고, 원고의 실행통지에 하자가 있음을 전제로 하는 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

⑤ 또한 피고는 이 사건 각 부동산의 등기부등본상 원고가 2019. 8. 2. 신탁을 원인으로 주식회사 K에 신탁이전을 한 것은 원고가 계속적인 사용 · 수익 목적으로 이 사건 각 부동산을 신탁한 것이라고 주장하나, 이 사건 각 부동산을 신탁한 것만으로 원고가 이 사건 각 부동산의 취득 당시 채권 보전 · 행사 목적이 아닌 사용 · 수익 목적으로 이를 취득한 것이라고 볼 수 없어 피고의 위 주장도 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것)

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다. 다만, 제11조 제1항 제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우의 취득세는 같은 조 제1항의 표준세율과 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용하고, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하 이 조 및 제28조에서 "대도시"라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하 이 조에서 "대도시 중과 제외 업종"이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 대통령령으로 정하는 주거용 부동산(이하 이 조에서 "사원주거용 목적 부동산"이라 한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다.

1. 대도시에서 법인을 설립[대통령령으로 정하는 휴면(休眠)법인(이하 "휴면법인"이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다]하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시 밖에서 대도시로 전입(「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권의 경우에는 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시로의 전입도 대도시로의 전입으로 본다. 이하 이 항 및 제28조제2항에서 같다)함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우

⑧ 제2항에 따른 중과세의 범위와 적용기준, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항과 제2항에 따른 공장의 범위와 적용기준은 행정안전부령으로 정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정되기 전의 것)

제27조(대도시 부동산 취득의 중과세 범위와 적용기준)

③ 법 제13조 제2항 제1호에 따른 대도시에서의 법인 설립, 지점·분사무소 설치 및 법인의 본

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-22

점·주사무소·지점·분사무소의 대도시 전입에 따른 부동산 취득은 해당 법인 또는 행정안전부령으로 정하는 사무소 또는 사업장(이하 이 항에서 "사무소등"이라 한다)이 그 설립·설치·전입 이전에 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 용도로 직접 사용하기 위한 부동산 취득(채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산 취득은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)으로 하고, 같은 호에 따른 그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득은 법인 또는 사무소등이 설립·설치·전입 이후 5년 이내에 하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용의 모든 부동산 취득으로 한다. 이 경우 부동산 취득에는 공장의 신설·증설, 공장의 승계취득, 해당 대도시에서의 공장 이전 및 공장의 업종변경에 따르는 부동산 취득을 포함한다.

■ 가등기담보 등에 관한 법률

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "담보계약"이란 「민법」 제608조에 따라 그 효력이 상실되는 대물반환(代物返還)의 예약[환매(還買), 양도담보(讓渡擔保) 등 명목(名目)이 어떠하든 그 모두를 포함한다]에 포함되거나 병존(竝存)하는 채권담보(債權擔保) 계약을 말한다.

3. "담보가등기(擔保假登記)"란 채권담보의 목적으로 마친 가등기를 말한다.

제3조(담보권 실행의 통지와 청산기간)

① 채권자가 담보계약에 따른 담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 그 채권(債權)의 변제기(辨濟期) 후에 제4조의 청산금(淸算金)의 평가액을 채무자등에게 통지하고, 그 통지가 채무자등에게 도달한 날부터 2개월(이하 "청산기간"이라 한다)이 지나야 한다. 이 경우 청산금이 없다고 인정되는 경우에는 그 뜻을 통지하여야 한다.

② 제1항에 따른 통지에는 통지 당시의 담보목적부동산의 평가액과 「민법」 제360조에 규정된 채권액을 밝혀야 한다. 이 경우 부동산이 둘 이상인 경우에는 각 부동산의 소유권이전에 의하여 소멸시키려는 채권과 그 비용을 밝혀야 한다. 끝.