본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

서 울 행 정 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2019구합75969 취득세등 환급경정거부처분취소
원 고	1. A
	2. B
	원고들 소송대리인 변호사 [redacted]
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2020. 3. 26.
판 결 선 고	2020. 4. 7.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 8. 8. 원고들에 대하여 한 취득세등환급경정거부 처분을 취소한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

1. 처분의 경위

가. 원고들은 2017. 11. 15. 주식회사 C의 파산관재인 변호사 D로부터 별지 1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 대금 7억 7,000만 원(부가가치세 포함)에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2017. 12. 6. 이 사건 매매계약에 관하여 파산법원의 허가를 받았다.

나. 원고들은 2017. 12. 20. 이 사건 부동산 중 각 지분 2분의 1에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하고, 같은 날 이 사건 부동산의 시가표준액 1,703,650,194원을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 68,146,000원, 지방교육세 6,814,600원, 농어촌특별세 3,407,300원 등 합계 78,367,900원을 신고·납부하였다.

다. 원고들은 2018. 6. 28. 피고에게 '객관적인 거래증빙으로 사실상 취득가액 7억 원(부가가치세액 제외)의 확인이 가능하므로 이를 과세표준으로 하여야 한다'는 경정청구를 하였으나 피고는 2018. 8. 8. 원고들의 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고들은 2018. 9. 18. [redacted]시장에게 이 사건 처분에 대한 이의신청을 하였으나 2018. 10. 30. 기각되었고, 2019. 1. 31. 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나 2019. 5. 14. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장 요지

1) 지방세법 제10조 제5항 제5호는 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조에 따른

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득의 경우 사실상의 취득가액을 취득세의 과세표준으로 하도록 규정하고 있고, 이는 사실상의 과세표준이 확인되는 경우 이를 과세표준으로 한다는 취지이므로 원고들이 사실상 취득가액을 잘못 신고한 경우 경정되어야 한다.

2) 지방세법 제10조 제5항 제1호는 국가 등으로부터의 취득인 경우 사실상의 취득가액을 취득세의 과세표준으로 하도록 규정하고 있는데, 국가기관인 법원으로부터 주식회사 C의 권리·의무를 위임받은 파산관재인이 이 사건 부동산의 실질적인 처분권한을 행사하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 위 규정에 따라 사실상의 취득가액을 과세표준으로 하여야 한다.

3) 지방세법 제10조 제5항 제3호는 판결문·법인장부로 취득가액이 증명되는 경우 사실상의 취득가액을 취득세의 과세표준으로 하도록 규정하고 있고, 원고들은 판결문에 준하는 파산법원의 허가에 따라 이 사건 부동산을 취득하였으므로 위 규정에 따라 사실상의 취득가액을 과세표준으로 하여야 한다.

나. 관련 법령

별지 2 관련 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 지방세법 제10조 제5항 제5호의 적용 여부

가) 지방세법 제10조 제1항, 제2항은 '취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하고, 그 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하되, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다'고 규정하는 한편, 같은 조 제5항 제5호는 사실상의 취득가격을 취득세의 과세표준

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

으로 하는 경우의 하나로서 '부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득'을 규정하고 있다.

그리고 구 부동산 거래신고 등에 관한 법률(2017. 2. 8. 법률 제14569호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 부동산거래신고법'이라 한다) 제3조 제1항 제1호는 부동산 매매계약을 체결한 당사자로 하여금 실제 거래가격 등을 부동산 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하도록 규정하고, 제5조에서 국토교통부장관으로 하여금 부동산 거래가격 검증체계를 구축·운영하도록 규정하면서 제2항에서 신고관청은 부동산거래신고를 받은 경우 위 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하여야 한다고 규정하고 있다.

위 각 규정의 문언 내용과 입법 취지에 지방세법 제10조 제5항에 열거된 사유는 사실상의 취득가격에 의하여 과세표준을 정할 수 있는 제한적·한정적 요건인 점 등을 종합해 보면, 부동산의 거래당사자가 구 부동산거래신고법에 의한 부동산거래신고를 하였다고 하더라도 부동산거래가격 검증체계에 의하여 신고내용의 적정성에 관한 검증이 이루어지지 않은 경우는 지방세법 제10조 제5항 제5호의 요건에 해당하지 않는다고 보아야 하고, 이는 국토교통부장관이 부동산거래가격 검증체계를 구축하지 아니함에 따라 부동산거래신고에 대한 적정성 검증이 이루어지지 아니한 경우에도 마찬가지로 적용되며, 이러한 해석이 헌법상의 평등원칙이나 재산권보장의 원칙에 반하다고 볼 수 없다(대법원 2011. 6. 10. 선고 2009두23570 판결, 대법원 2011. 7. 14. 선고 2010두29215 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 보건대, 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들이 2017. 12. 20. 취득세 등을 신고함에 있어 실제 거래가격이 7억 원(부가가치

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

세 제외)으로 기재된 2017. 12. 18.자 부동산거래계약신고필증을 제출한 사실은 인정되나, 나아가 구 부동산거래신고법 제5조에 따라 위 거래가격 등에 대하여 부동산거래가격 검증체계에 의한 검증이 이루어졌다고 인정할 증거가 없는 이상 원고들의 신고가액이 구 부동산거래신고법에 따라 적정성을 검증받은 가격이라고 볼 수는 없으므로, 지방세법 제10조 제5항 제5호에 따라 사실상 취득가액을 과세표준으로 삼아야 한다는 원고들의 주장은 이유 없다.

2) 지방세법 제10조 제5항 제1호의 적용 여부

가) 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라 한다)에 따르면 파산관재인은 파산재단에 속하는 부동산 등의 환가를 위하여 민사집행법에 따라 이른바 형식적 경매절차를 신청하거나(제496조 제1항 참조), 법원의 허가 등을 얻어 영업양도 등 다른 방법으로 환가를 실시할 수 있다(같은 조 제2항 참조). 후자의 방법에 의한 환가에는 임의매각도 당연히 포함된다 할 것인데, 파산관재인이 법원의 허가를 받아 임의매각하는 경우에는 그 환가의 방법, 시기, 매각절차, 매수상대방의 선정 등 구체적 사항은 파산관재인이 자신의 권한과 책무에 따라 선량한 관리자의 주의를 다하여 적절히 선택할 수 있다고 봄이 상당하다. 또한 파산관재인이 임의매각에 의한 환가를 실시함에 있어 설령 경쟁입찰방식에 따라 최고가격을 제시한 매수자를 선정하기로 하여 입찰참가자로부터 입찰보증금을 제공받고 입찰공고를 시행하는 등 민사집행법상의 경매절차와 유사한 과정을 거쳤다고 하더라도 그 본질은 여전히 사적인 매매계약관계로 보아야 하므로, 사적 자치와 계약자유의 원칙 등 사법의 원리가 당해 입찰 및 매매계약에도 그대로 적용된다고 할 것이다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다56265 판결 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

나) 이 사건에 관하여 보건대, 원고들이 2017. 11. 15. 주식회사 C의 파산관재인과 이 사건 매매계약을 체결하고, 파산관재인이 2017. 12. 6. 이 사건 부동산의 매각에 관하여 파산법원의 허가를 받은 사실은 앞서 본 바와 같으나, 채무자회생법 제492조 제1호에 따른 법원의 허가는 파산관재인이 선관주의의무에 따라 파산재단 관리처분과 환가 업무를 공정·타당하게 이행하는지 감독하기 위한 절차이고, 파산재단 환가의 일환으로 이 사건 매매계약이 체결되었다 하더라도 그 본질은 여전히 사적인 매매계약관계로 보아야 하는 것이므로, 원고들의 이 사건 부동산 취득을 두고 '국가로부터의 취득'이라고 볼 수 없다. 따라서 지방세법 제10조 제5항 제1호에 따라 사실상 취득가액을 과세표준으로 삼아야 한다는 원고들의 주장은 이유 없다.

3) 지방세법 제10조 제5항 제3호의 적용 여부

가) 지방세법 제10조 제5항 제3호는 사실상의 취득가격을 취득세의 과세표준으로 하는 경우의 하나로서 '판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득'을 규정하고 있다. 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고, 합리적 이유 없이 확장 또는 유추해석하는 것은 허용되지 아니하는 점, 지방세법 제10조 제5항 각 호에 열거된 사유는 납세의무자의 신고유무 및 금액 등에 관계없이 사실상의 취득가격을 과세표준으로 할 수 있는 제한적·한정적 요건에 해당하는 점 등을 고려하면, 지방세법 제10조 제5항 제3호에 의하여 사실상의 취득가격을 취득세의 과세표준으로 삼을 수 있는 취득은 대통령령이 정하는 판결문·법인장부에 의하여 그 취득가격의 전부가 입증되는 경우에 한한다고 해석함이 상당하다(대법원 2011. 6. 10. 선고 2008두18779 판결 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

나) 그런데 지방세법 제10조 제5항 제3호의 위임을 받은 지방세법 시행령 제18조 제3항에서 위 판결문은 '민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해 · 포기 · 인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외한다)'을 말한다고 규정하고 있으므로 채무자회생법 제492조에 따른 법원의 허가의 경우 이에 해당하지 않음이 분명하고, 지방세법 제10조 제5항 제3호를 예시규정으로 보아 부동산 매각에 대한 파산법원의 허가를 포함한다고 확장해석 내지 유추해석하는 것은 허용되지 않으므로, 이 사건에 있어 사실상의 취득가격에 의하여 과세표준을 정하는 지방세법 제10조 제5항 제3호가 적용될 수 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 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 : 2020-05-26

별지 1

목 록

(1동의 건물의 표시)

[redacted]구 E, F에 있는 G건물

[도로명주소] [redacted]구 H

철근콘크리트구조 평스라브지붕 18층 운동시설, 근린생활시설, 업무시설 및 아파트

1층 1,565.21㎡

2층 1,486.03㎡

3층 ~ 4층 1,565.11㎡

5층 ~ 16층 991.41㎡

17층 ~ 18층 675.21㎡

지하1층 1,881.74㎡

지하2층 2,064.03㎡

지하3층 1,440.36㎡

지하4층 2,043.82㎡

지하5층 2,041.54㎡

지하6층 2,066.17㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. [redacted]구 E 대 2,562㎡

2. [redacted]구 F 대 126㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제지하1층 I호 철근콘크리트구조 573.63㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 2,688분의 89.90

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

별지 2

관련 법령

■ 지방세법

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

따라 검증이 이루어진 취득

■ 지방세법 시행령

제18조(취득가격의 범위 등)

③ 법 제10조제5항제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호에서 정하는 것을 말한다.

1. 판결문: 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외한다)
2. 법인장부: 금융회사의 금융거래 내역 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서. 다만, 법인장부의 기재사항 중 중고자동차 또는 중고기계장비의 취득가액이 법 제4조제2항에서 정하는 시가표준액보다 낮은 경우에는 그 취득 가액 부분(중고자동차 또는 중고기계장비가 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 그 가액이 시가표준액보다 하락한 것으로 시장·군수·구청장이 인정한 경우는 제외한다)은 객관적 증거서류에 의하여 취득가액이 증명되는 법인장부에서 제외한다.

■ 구 부동산 거래신고 등에 관한 법률(2017. 2. 8. 법률 제14569호로 개정되기 전의 것)

제3조(부동산 거래의 신고)

① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약

제5조(신고 내용의 검증)

① 국토교통부장관은 제3조에 따라 신고받은 내용, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액, 그 밖의 부동산 가격정보를 활용하여 부동산거

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-05-26

래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

② 신고관청은 제3조에 따른 신고를 받은 경우 제1항에 따른 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하여야 한다.

③ 신고관청은 제2항에 따른 검증 결과를 해당 부동산의 소재지를 관할하는 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 해당 신고 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 검증의 절차, 검증체계의 구축·운영, 그 밖에 필요한 세부 사항은 국토교통부장관이 정한다.

■ 채무자 회생 및 파산에 관한 법률

제492조(법원의 허가를 받아야 하는 행위)

파산관재인이 다음 각호에 해당하는 행위를 하고자 하는 경우에는 법원의 허가를 받아야 하며, 감사위원이 설치되어 있는 때에는 감사위원의 동의를 얻어야 한다. 다만, 제7호 내지 제15호에 해당하는 경우 중 그 가액이 1천만원 미만으로서 법원이 정하는 금액 미만인 때에는 그러하지 아니하다.

1. 부동산에 관한 물권이나 등기하여야 하는 국내선박 및 외국선박의 임의매각

제496조(환가방법)

① 「민사집행법」에서 환가방법을 정한 권리의 환가는 「민사집행법」에 따른다.

② 제1항의 규정에 불구하고 파산관재인은 법원의 허가를 받아 영업양도 등 다른 방법으로 환가할 수 있다.