본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2020구합64096 취득세등경정청구거부처분 취소의 소
원 고	A
	소송대리인 법무법인(유한)[redacted]
	담당변호사 [redacted]
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2021. 3. 11.
판 결 선 고	2021. 4. 22.

주 문

1. 피고가 2020. 2. 27. 원고에 대하여 한 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세 합계 129,125,120원에 대한 경정청구 거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2018. 9. 18. B, C(이하 'B 등'이라 한다)과 사이에, [redacted]시 [redacted]구 D 대 977㎡, E 도로 32㎡ 중 1/2 지분, F 도로 782㎡ 중 43/782 지분, G 도로 572㎡ 중 150/572 지분, H 대 1,071㎡, I 대 18㎡ 중 7/9 지분, J 대 1,027㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 대금 합계 2,797,000,000원, 대금지급, 소유권이전등기 서류교부 및 인도일을 2018. 9. 18.로 각 정하여 매수하는 내용의 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성하면서, 특약사항에 "본 계약은 경매 취하 및 압류 해제를 전제로 한다" 또는 "본 계약은 경매 취하를 전제로 한다"는 내용을 기재하였다.

나. 원고로부터 이 사건 매매계약 업무를 위임받은 법무사는 2018. 9. 19. 피고에게, 원고가 이 사건 토지를 대금 2,797,000,000원에 취득하였다며, 취득세 111,880,000원, 지방교육세 11,188,000원, 농어촌특별세 5,594,000원을 자진신고하였다.

다. 피고는 원고가 신고납부기한까지 위 취득세 등을 납부하지 않자, 2018. 12. 3. 원고에게 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세 합계 129,125,120원(가산세 포함, 이하 '이 사건 취득세 등'이라 한다)을 납부하라는 납세고지를 하였다.

라. 이에 원고는 2019. 1. 4. 경기도지사에게 '취득세 신고 후 소유권이전등기 접수 직전에 경매 및 압류 취하의 특약이 이행되지 않았음을 인지하였고, 매도인이 계속 원고를 기망하여 이 사건 토지의 매수를 포기하였으므로 이 사건 취득세 등 부과를 취소하여 달라'는 내용의 이의신청을 하였으나, 경기도지사는 2019. 3. 27. '이 사건 매매계약에 관한 취득세 신고행위에 아무런 하자가 없고, 당시 제출된 부동산거래계약 신고서 등에 원고 주장의 특약이 기재되어 있지 않으며, 원고가 B 등에게 대위변제 관련

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

서류를 제공한 이상 원고는 잔금 지급일에 이 사건 토지를 취득한 것으로 보아야 한다'는 이유로 원고의 이의신청을 기각하였다.

마. 원고는 2019. 10. 14. 피고에게 '이 사건 토지에 관한 경매가 취하되거나 압류가 해제되지 않아 원고가 이 사건 토지를 사실상 취득하지 않았고, 대물변제로서 소유권이전등기를 마치지 못하여 취득세 과세대상이 아니다'라고 주장하며 이 사건 취득세 등에 대한 경정청구를 하였으나, 피고는 2020. 2. 27. '원고가 매도인 측에 대위변제확인서 등을 제공한 후 이 사건 매매계약서를 작성하여 취득세를 신고하였는바, 잔금지급일에 이 사건 토지를 취득한 것이고, 이 사건 매매계약서 등에 원고가 채권자라는 내용이 기재되어 있지 않아 원고의 채권에 대한 대물변제로 볼 수 없다'는 이유로 위 경정청구를 기각하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 8, 9, 10, 11호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 매매계약 당시 원고 운영의 K 주식회사(이하 'K'이라 한다)가 L 운영의 주식회사 M(변경 전 상호는 주식회사 N이다. 이하, 상호 변경을 불문하고 'M'라 한다)에 대하여 가지고 있던 채권의 대물변제로 이 사건 토지를 취득하되, 대표이사인 원고 명의로 소유권이전등기를 마치기로 하여 이 사건 매매계약서를 작성한 것이다. 그런데 B 등이 압류 및 경매 취하의 특약을 이행하지 않아 이 사건 토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기도 마치지 못한 상태에서 농업회사법인 주식회사 O 등이 이 사건 토지를 경락받게 되었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

① 이 사건 매매계약은 대물변제예약인데 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치지 못한 이상 그 소유권을 취득하였다고 볼 수 없고, ② 압류 및 경매취하의 조건이 성취되지 않아 이 사건 매매계약이 확정적 무효가 되었으며, ③ P 법무사의 2018. 9. 18.자 취득세신고는 원고의 수권 없이 이루어진 것으로서 무효이고, ④ 선택적으로, K은 M의 채무변제에 갈음하여 이 사건 토지를 취득하되, 원고 명의로 소유권이전등기를 마치는 내용의 3자간 등기명의신탁약정을 체결하였는바, 명의수탁자에 불과한 원고는 취득세의 납세의무자가 될 수 없다.

따라서 원고에게 이 사건 취득세 등에 대한 납세의무가 성립하지 않았음에도 원고의 경정청구를 기각한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 인정사실

1) M는 2014. 4. 21. K에 어음금액 3,300,000,000원, 지급기일은 일람출급식, 발행지는 부천시로 정한 약속어음을 발행하였고, 다음 날 위 약속어음에 대한 강제집행을 인낙하는 내용의 공정증서를 작성하여 주었다(법무법인 Q 2014년 증서 제209호, 이하 '이 사건 공정증서'라 한다).

2) K이 집행력 있는 이 사건 공정증서 정본에 기하여 M의 R공제조합 출자증권 등을 압류하자 M는 2014. 9. 17. [redacted]법원[redacted]지원 2014가합7192호로 이 사건 공정증서에 대한 청구이의의 소를 제기하였으나 2015. 6. 10. 청구기각 판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

3) S조합은 이 사건 토지에 대한 임의경매개시신청을 하여 2018. 7. 13. 임의경매

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

개시결정을 받았다([redacted]지방법원 T).

4) 이후 U은 K에 'M를 인수하기 위해 이 사건 공정증서상의 채무를 대신 변제하되, 지인인 B 등 소유의 이 사건 토지를 K에 대물변제로 제공하겠다'고 제안하였다.

5) S조합 남부지점장은 2018. 9. 17. B, C에게 'B, C 소유 부동산에 경매 진행 중이나 2018. 9. 17. 경매 취하 비용을 본 은행에 입금완료하고, 소유권 이전 및 대출금 완제 또는 타 은행 이전이 확실시되면 즉시 경매를 취하하기로 한다'는 내용의 확인서를 작성하여 주었다.

6) U은 2018. 9. 17. K 법무팀장 V에게 '등기 이전에 필요한 일체의 서류와 경매 취하금이 지급되었다는 금융권 확인서를 받아 법무사 사무실에 보관할 것이다. 법무사 사무실에 대위변제확인서와 확인서를 팩스로 보냈으니 확인해보라. 늦어도 9월말까지 등기를 이전하고 채무를 인수하라'는 문자메시지를 보냈다.

7) 원고는 '채권자 K과 채무자 M, L 사이에 발생된 모든 채무 중 미확정 단서조항(K의 M에 대한 기존 압류의 효력은 유효하고, K은 기존 압류에 따른 추심을 할 수 있으며, 그 금액은 미확정이다)을 제외한 금원은 모두 변제 및 영수되었고, 추후 영수한 금원에 대하여 민·형사상 일체의 책임을 묻지 않는다'는 취지의 대위변제확인서 및 영수확인서를 작성하여 2018. 9. 18. 법무사 사무실에 이를 보관하게 하였다.

8) V는 2018. 9. 27. U에게 'S조합 확인 결과 경매 취하가 되지 않았고 취하비용도 납부되지 않았으니 이 사건 확인서는 무효이고, 이를 반환하거나 폐기하라'는 내용의 문자메시지를 보냈다.

9) B 등은 2018. 10. 18. K에 '이 사건 토지는 K의 채권 일부를 부동산으로 대위받은 것이다. 수차례에 걸쳐 대위변제에는 아무 이상이 없음을 고지하였다'는 내용의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

내용증명을 발송하였다.

10) 원고는 K 명의로 2018. 10. 25. B 등에게 '경매 취하를 조건으로 이 사건 토지를 매수하고 관련 서류를 미리 법무사에 교부하였으나, B 등이 경매를 취하하지 않고 경매가 취하된 것처럼 원고를 기망하였고, 평당 200만 원에 불과한 토지를 평당 350만 원이라고 속여 매수를 포기하였다'는 내용의 내용증명을 발송하였다.

11) B 등은 2018. 11. 20. K에 '귀사는 매수를 한 게 아니라 대위변제 명목으로 부동산을 대체 취득하였고, 대위변제 조건에 명시한 바와 같이 귀사의 요구대로 모든 일이 진행되었다'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

취득세는 사실상의 취득행위를 과세객체로 하여 부과하는 행위세로서 그에 대한 조세채권은 취득행위라는 과세요건사실이 존재함으로써 등기·등록 여부와는 상관없이 발생하므로 지방세법 제7조 제2항은 부동산의 취득에 있어서 민법 등 관계 법령의 규정에 의한 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있으며, 위 규정 소정의 사실상 취득이란 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말하므로, 유상승계취득의 경우 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건 또는 소유권 이전의 형식도 갖추지 아니한 이상 지방세법 시행령 제20조 제2항 소정의 잔금지급일이 도래하였다고 하여도 취득세 납세의무가 성립하였다고 할 수 없다(대법원 2003. 10. 23. 선고 2002두5115 판결, 대법원 2005. 1.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

13. 선고 2003두10343 판결 등 참조). 대물변제는 본래의 채무에 갈음하여 다른 급부를 현실적으로 하는 때에 성립하는 요물계약으로서, 다른 급부가 부동산의 소유권이전인 때에는 그 소유권이전등기를 완료하여야만 대물변제가 성립되어 기존채무가 소멸하는 것이므로, 채권자로서는 그 소유권이전등기를 경료하기 이전에는 소유권취득의 실질적 요건을 갖추었다고 할 수 없고, 따라서 소유권이전등기를 경료한 때에 당해 부동산을 취득하는 것으로 보아야 한다(대법원 1999. 11. 12. 선고 98두17067 판결 참조).

앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 대표이사로 있는 K이 M에 대하여 이 사건 공정증서에 기초한 33억 원의 채권을 가지고 있었고, 이 사건 매매계약서의 매매대금 합계가 27억 9,700만 원으로 위 채권액의 84%에 이르는 점, ② 이 사건 매매계약서의 작성일과 잔금지급일, 소유권이전등기 서류교부일과 인도일이 모두 같은 날짜이고, 원고와 B 등 사이에 매매대금이 전혀 수수되지 않은 점, ③ B 등의 2018. 10. 18.자 내용증명 및 2018. 11. 20.자 내용증명에 이 사건 매매계약서가 K의 M에 대한 채권의 대위변제를 위해 작성된 것이라는 내용이 기재되어 있는 점, ④ 이 사건 매매계약 체결 직전에 원고는 K을 대표하여 B 측에 K의 M에 대한 채권이 변제되었다는 취지의 대위변제확인서, 영수확인서를 작성하여 주었는바, 이는 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마칠 경우 M의 K에 대한 이 사건 공정증서상의 채무가 소멸함을 전제로 한 것인 점, ⑤ 원고는 K로부터 변제수령권한을 위임받아 원고 명의로 이 사건 매매계약을 체결함으로써 M 측에 위 대물변제예약의 이익을 받을 의사를 표시한 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약은 M의 K에 대한 채무의 변제에 갈음하여 그 대위변제자인 B 등이 이 사건 토지를 제공하되, 그 소유 명의를 제3자인 원고의 명의로 하는 대물변제의 예약이라고 봄이 상당

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

하고, 원고가 그 소유권이전등기를 경료하지 못한 이상 소유권취득의 실질적 요건을 갖추었다고 볼 수 없으므로, 원고에게 이 사건 취득세 등에 대한 납세의무가 성립하지 않았다 할 것이다(이 사건 매매계약의 잔금 지급일에 매매대금이 지급되지 않은 이상, 잔금지급일이 도래하였다는 사정만으로 취득세의 납부의무가 성립하는 것도 아니다).

따라서 원고가 잔금지급일인 2018. 9. 18. 이 사건 토지를 취득하였음을 이유로 원고의 경정청구를 기각한 이 사건 처분은 원고의 나머지 주장에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 위법하다.

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 : 2021-06-11

관계 법령

▣ 구 지방세법(2018. 12. 31. 법률 제16194호로 일부개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공안전법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」 또는 「수산업법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

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

▣ 구 지방세법 시행령(2019. 5. 31. 대통령령 제29797호로 일부개정되기 전의 것)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-06-11

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.
   가. 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당한다)
   나. 공정증서(공증인이 인증한 사서증서를 포함하되, 취득일부터 60일 이내에 공증받은 것만 해당한다)
   다. 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부터 60일 이내에 제출된 것만 해당한다)
   라. 부동산 거래신고 관련 법령에 따른 부동산거래계약 해제등 신고서(취득일부터 60일 이내에 등록관청에 제출한 경우만 해당한다)

.끝.