본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2021구단73976 취득세등부과처분취소
원 고	1. A 2. B 원고들 소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 장○○, 김○○
피 고	○○구청장 소송대리인 법무법인 ○○○ 담당변호사 이○○
변 론 종 결	2024. 3. 8.
판 결 선 고	2024. 5. 10.

주 문

1. 피고가 2019. 9. 18. 원고 A에게 한 취득세 181,975,200원, 지방교육세 18,197,520원, 농특세 9,098,760원, 무신고·과소신고 가산세 145,580,160원 합계 354,851,640원의 부과처분을 취소한다.
2. 원고 B의 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 A과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담하고, 원고 B과 피고 사이에 생긴 부분은 원고 B이 부담한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

청 구 취 지

피고가 2019. 9. 18. 원고들에게 한 취득세 181,975,200원, 지방교육세 18,197,520원, 농특세 9,098,760원, 무신고·과소신고 가산세 145,580,160원 합계 354,851,640원의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 2016. 9. 1. C 소유의 ○○ ○○구 D 임야 53,680㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 26,840/53,680 지분(이하 '이 사건 토지 지분'이라 한다)에 관하여 예약자는 C, 예약권리자는 원고 A, 매매대금은 25억 원, 매매완결일자는 2016. 9. 30.로 하고, 예약체결과 동시에 매매예약에 의한 소유권이전청구권 보전의 가등기절차를 이행하기로 하는 내용의 매매예약계약서(이하 '이 사건 매매예약계약서'라 한다)가 작성되었다.

나. 2016. 7. 25. E 명의로 3억 원, 2016. 9. 1. 원고 B 명의로 22억 원 등 합계 25억 원이 C에게 송금되었다. 이 사건 토지 지분에 관하여 2016. 9. 1. 매매예약을 원인으로 하여 2016. 9. 2. 원고 A 명의로 소유권일부이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)가 이루어졌다.

다. 이 사건 가등기에 관하여 2018. 9. 17. 양도를 원인으로 하여 2018. 9. 18. 원고 B의 처인 F 명의로 이전등기가 이루어졌다가, 2019. 4. 23. 해제를 원인으로 하여 2019. 4. 24. 말소되었다.

라. 이 사건 토지에서 2017. 8. 21. ○○시 ○○구 G 임야 3,300㎡(이하 'G'이라 한다), 2018. 4. 12. H 임야 7,100㎡(이하 'H'라 한다), 2018. 10. 16. I 임야 900㎡(이하 '

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

I'이라 한다)가 각 분할되었고, 각 공공용지의 협의취득을 원인으로 2017. 12. 13.자, 2018. 8. 8.자 및 2018. 12. 11.자로 ◯◯시 명의의 소유권이전등기가 이루어졌다. C은 위 각 토지에 관한 보상금 합계 4,857,916,660원을 수령하였고, G 및 H에 대한 보상금 중 18억 3,800만 원을 원고들에게 송금하였다.

마. 피고는 감사원으로부터 원고들의 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률, 소득세법 위반 등에 따른 처분요구를 받아 조사를 실시한 후, 2019. 9. 18. 원고들에 대하여 '원고들이 이 사건 토지 지분을 매수하고 2016. 9. 1. 그 대금을 완납하여 이 사건 토지 지분을 사실상 취득하였음에도 취득세를 신고납부하지 아니하였다'는 이유로 취득세 181,975,200원, 지방교육세 18,197,520원, 농특세 9,098,760원, 무신고·과소신고 가산세 145,580,160원 합계 354,851,640원을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

바. 원고들은 이 사건 처분에 불복하여 이의신청을 하였으나 기각되었고, 조세심판원에 심판청구하였으나 2021. 7. 8. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 10, 12, 14, 19호증, 을 제1 내지 3, 7 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장

원고 A은 중개보조인에 불과하고, 원고 B은 C으로부터 이 사건 토지 중 주택가 도로 주변 5천 평(16,529㎡)을 대금 25억 원에 매수하고, 토지 분할은 추후에 하기로 하였으며, 2016. 7. 25. 계약금 3억 원을 지급하고, 2016. 9. 1. 잔금 22억 원을 지급하면서 C이 토지분할 등 채무를 불이행할 경우를 대비하여 위약벌 3천 평을 포함한 8천 평(26,840㎡)에 관하여 이 사건 매매예약계약서를 작성하고 원고 A 명의의 이 사건 가

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

등기를 해 두었다.

그런데 그 후 C이 분할대상 토지에 관하여 말을 바꾸며 분할절차를 거부하고 매매계약을 해제하겠다고 하여, 원고 B은 2017. 10. 11. C과 사이에 위 매매계약을 파기하고, C이 원고 B에게 매매대금을 반환하고 대금의 20% 상당 금액을 위약금으로 지급하기로 하는 취지의 매매계약 위반에 따른 이행약정서(갑 제7호증)를 작성한 다음(이하 '이 사건 이행약정서'라 한다), C으로부터 이에 기초하여 매매계약 해제로 인한 매매대금반환 명목으로 18억 3,800만 원을 받아 이 사건 토지 중 주택가 도로 주변 5천 평(16,529㎡)을 취득한 사실이 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 판단

이 사건의 쟁점은 원고들이 C과 사이에 이 사건 토지 지분에 관하여 매매계약을 체결하고 그 대금을 완납하여 사실상 소유권을 취득하였다는 피고의 이 사건 처분의 전제에 대하여, ① 원고 A을 이 사건 매매계약의 공동매수인으로 볼 수 있는지, 아니면 원고 A은 중개인에 불과하고 원고 B만을 이 사건 매매계약의 매수인으로 보아야 하는지 여부, ② 이 사건 매매계약의 목적물이 이 사건 토지 지분인지, 아니면 주택가 도로 주변 5천 평인지 여부가 문제된다.

1) 이 사건 매매계약의 당사자

위 인정사실, 앞서 든 증거, 갑 제6 내지 9, 13, 17, 19호증, 을 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정에 비추어, 피고가 제출한 증거만으로는 원고 A이 중개보조인을 넘어 이 사건 토지 지분의 공동매수인이라고 보기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이 사건 매매계약

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

은 원고 B과 C 사이에 체결된 것으로 보아야 한다. 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

가) 매매대금 분담 여부에 관하여

원고 B은 2016. 9. 1. C에게 22억 원을 송금한바, 이 사건 토지의 잔금은 모두 원고 B이 부담하였다. 원고 B이 감사원 조사 단계에서 '매매대금 중 11~12억 원을 원고 A이 E 등으로부터 투자를 받아 돈을 냈고, 나머지 13~14억 원은 제가 차용한 10억 원을 포함해서 돈을 냈다'라고 대답하였고, 원고 A이 2016. 9. 1. 잔금지급 전 원고 B에게 256,644,400원을 송금하기는 하였다. 그러나 위 256,644,400원과 원고 A의 직장 동료인 E이 2016. 7. 25. C에게 송금한 3억 원을 합하더라도 원고 B이 진술한 11~12억 원에는 한참 미치지 못할 뿐 아니라, 아래에서 보는 바와 같이 원고 A은 이후 C으로부터 받은 보상금 638,000,000원에서 위 256,644,400원과 유사한 금액을 공제하고 남은 410,455,190원을 원고 B에게 전달하였다. 달리 원고 A이 11~12억 원 상당의 매매대금을 분담했다는 점은 기록상 확인되지 않는바, 위 감사원 조사 과정에서의 원고 B 진술이나 원고 A이 2016. 9. 1. 원고 B에게 256,644,400원을 지급하였다는 점만으로는 원고 A이 매매대금을 분담하였다고 보기 어렵다.

나) 매매목적물과 매매대금 등의 협의에 관하여

원고 A이 C을 찾아가 이 사건 토지의 매도를 권유하고, 매매목적물과 매매대금 등에 관한 협의에 관여하였다. 그런데 원고들은 검찰 조사 단계에서 '원고 A은 중개보조인이고, ◯◯시내 시공원용지가 2020년 일몰제 해제되는 사실을 알고 시세차익을 위해 토지를 알아보던 중 C의 이 사건 토지를 알게 되어 접근 후 매수를 시도하였다. 원고 B은 원고 A의 소개로 이 사건 토지 매수를 진행하였다.'고 진술하였다. C은 사실확인서(갑 제6호증)를 통해 '2016년 3월경 ◯◯구 J에 있는 K뷔페 제 사무실에서 원고 A

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

을 처음 만났고 원고 A이 이 땅을 사겠다며 공시지가 수준의 말도 안 되는 가격을 제시했다. … 2016. 9. 1. 원고 B과 임야 5천 평을 총 25억 원에 매도하고 분할 이전해주기로 하는 계약을 했다.'고 진술하였다. 부동산 매도인과 매수인을 중개하고 두 당사자 사이의 계약 조건을 조율하는 것은 일반적인 중개보조인의 역할에 해당하는 점까지 고려하여 볼 때, 원고 A이 매매목적물과 매매대금 등에 관하여 C과 협의하였다고 하여 원고 A이 중개보조인 또는 소개자로서의 지위를 넘어 매수 당사자에 이른다고 단정하기 어렵다.

다) 보상금 수령에 관하여

C이 2017. 12. 19. G에 대한 보상금 13억 3,100만 원을 수령한 뒤, 원고 A에게 2017. 12. 20. 1억 원을, 2017. 12. 27. 5억 3,800만 원을 송금하였다. 원고 A은 2018. 1. 2. 원고 B에게 410,455,190원을 송금하였다. 이처럼 원고 A은 C으로부터 G에 대한 보상금 중 6억 3,800만 원을 지급받고, 원고 B에게는 그중 410,455,190원만을 전달하였다. 이에 대해 원고들은 원고 A이 우선 이 사건 매매계약 해제로 인한 매매대금 반환금으로 받은 6억 3,800만 원 중 3억 원을 원고 B에게 전달하였고, 남은 3억 3,800만 원 중 원고 B이 이 사건 토지 잔금지급 시 원고 A으로부터 차용한 256,644,400원을 포함한 기존 채무 등을 공제 및 상계하여 정산한 후의 금액인 110,455,190원을 전달한 것이라고 주장한다. 원고 B의 L은행 거래내역에 따르면 원고 B이 2016. 9. 1. 원고 A으로부터 256,644,400원을 받은 점이 확인되는바, 원고 A이 위 6억 3,800만 원을 원고 B에게 전달할 때 일부 금액을 공제한 것은 이 사건 토지에 대한 보상금을 분배받은 것이 아니라 기존의 채무를 정산한 것일 가능성이 존재한다.

한편, C은 2018. 8. 20. H의 보상금 32억 400만 원을 수령한 뒤, 원고 B에게

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

2018. 8. 21. 12억 원을 송금하였다(갑 제9호증). C이 H의 보상금을 원고 A에게 배분하였다거나 원고 B이 C으로부터 송금받은 12억 원 중 일부를 원고 A에게 지급하였다는 자료는 찾아볼 수 없다. 그 후 C은 2018. 12. 20. I의 보상금으로 약 3억 2,000만 원을 수령하였는데, 이를 원고 A에게 배분하였다는 내역도 제출되지 않았다. 그 밖에 원고 A이 C으로부터 이 사건 토지와 관련하여 보상금을 받았다는 점을 인정할 만한 증거가 없다.

라) 이 사건 토지 지분에 관한 재산세 및 종합부동산세 납부에 관하여

원고 A이 C에게 2016. 12. 13. 종합부동산세 15,000,000원을, 2017. 9. 27. 재산세 10,579,000원을 송금한 사실은 인정된다. 그러나 다른 한편, 원고 B이 원고 A에게 2016. 12. 13. 15,000,000원을, 2017. 9. 26. 및 2019. 9. 27. 합계 15,832,060원을 송금한 사실도 인정된다. 이러한 점을 종합하여 보면, 원고 A이 이 사건 토지에 대한 재산세와 종합부동산세를 부담하였다고 볼 수 없다.

마) 이 사건 매매예약계약서 및 이 사건 가등기의 명의에 관하여

이 사건 매매예약계약서상 예약권리자는 원고 B이 아니라 원고 A으로 표시되어 있고, 이 사건 가등기는 원고 A 명의로 등기되었다. 그러나 원고들이 이 사건 매매계약을 해제하고 작성하였다는 이 사건 이행약정서에는 그 당사자가 C과 원고 B으로 되어 있고, 이 사건 가등기 비용 13,000,000원은 원고 B이 부담하였으며, 이 사건 토지에 대한 수용이 시작된 이후인 2018. 9. 18. 이 사건 가등기의 명의는 원고 B의 처 F 명의로 이전되었다. 앞서 살펴본 바와 여러 사정을 함께 고려하여 볼 때, 이 사건 매매예약계약서상 예약권리자와 이 사건 가등기의 권리자가 원고 A이라는 점만으로는 원고 A이 중개보조인 역할을 수행한 것을 넘어 이 사건 토지 매매계약 당사자라고 단정

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

하기 어렵다.

2) 매매목적물 및 매매대금

위 인정사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정에 비추어, 원고 B은 C으로부터 이 사건 토지 중 주택가 도로 주변부로 특정된 5천 평(16,529㎡)이 아닌 이 사건 토지 지분을 대금 25억 원에 취득하였다고 봄이 상당하다. 이와 달리 '이 사건 토지 중 주택가 도로 주변부 5천 평을 매수하였고, C의 매매계약 불이행을 대비하여 위약벌 3천 평을 포함한 8천 평(26,840㎡)에 관하여 이 사건 가등기를 해두었다'는 원고들의 주장은 받아들일 수 없다.

가) 감사원 조사 당시 밝혀진 정황

(1) 원고 B은 감사원 조사 면담 과정에서 '매매관련 사실관계를 말씀드리면 위 부지(이 사건 가등기가 경료된 이 사건 토지 지분) 매매대금은 총 25억 원이었다'는 취지로 진술하였다. 원고 A은 위 조사 과정에서 '2016. 7.경 제시한 가격에 매매를 하겠다는 통보를 (C으로부터) 받게 되었고 1만 6,000평 임야 전부를 매수할 수 없고 가분할 면적만 분할이전등기 해주는 방법으로 매매약정을 하고 2016. 7. 25. E이 계약금 3억 원을 C에게 입금하였다. 얼마 후 C은 1개월 이내에 잔금을 지급해주면 매도가격도 파격적으로 저렴하게 조정해주고 가등기 먼저 실행해주고 분할은 그 이후에 곧바로 진행해주겠다는 제안을 했다. 2016. 9. 1.경 임야 8천 평을 총 25억 원에 이전해주기로 약정하고 22억 원을 원고 B이 입금하고 합의 하에 원고 A 앞으로 매매예약 가등기를 먼저 실행하게 되었다'는 취지의 경위서를 작성하여 제출하였다. 원고들의 감사원 조사 과정에서의 진술에 의하더라도, 매매목적물은 이 사건 토지 중 주택가 도로 주변 5천 평(16,529㎡)으로 특정되어 있지 않고, 이 사건 가등기도 토지 분할 후 소유권이전등기

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

를 담보하기 위하여 이루어졌다는 취지이다. 원고들은 그 조사과정에서 위약벌 3천 평에 관하여는 언급하지 않았다.

(2) 원고 B은 감사원 조사과정에서 이 사건 매매예약계약서를 제출하였는데, 매매목적물로 부동산의 표시 란에 "○○특별시 ○○구 D 임야 53,680 평방미터(가등기할 지분: 53,680 분의 26,840)"이 기재되어 있다. 원고 B이 그 주장처럼 이 사건 토지 중 주택가 도로 주변 5천 평(16,529㎡) 부분을 추후 특정하여 매수하기로 하였다면, 이는 계약의 본질적인 부분에 해당할 것이다. 그런데 이 사건 매매예약계약서에는 그에 대한 아무런 언급이 없을뿐더러, 위약벌 3천 평에 관한 기재도 없다.

(3) 원고 B은 감사원 조사 당시 '이 사건 토지의 평당 매매가가 70~80만 원 정도 될 것 같은데, 평당 30만 원에 매물이 나왔다. 원고들은 이 사건 토지가 저렴해서 매수하려고 했다.'는 취지로 진술하였다. 이 사건 토지 중 이 사건 토지 지분에 해당하는 부분을 평당 30만 원으로 계산해보았을 때 그 매매가는 2,435,730,000원으로, 이는 이 사건 매매예약계약서상 매매대금인 25억 원에 근사하다.

나) 보상금에서 원고들이 수령한 금액

C이 수령한 G, H, I에 대한 보상금 총 4,857,916,660원에서 C이 납부한 양도소득세 1,158,794,580원을 공제하면, 3,699,122,080원(=4,857,916,660원-1,158,794,580원)이 되는데, C은 이 사건 토지 중 G, H, I에 대한 보상금으로서 원고 B에게 2017. 12. 20. 1억 원, 2017. 12. 27. 5억 3,800만 원을 지급하였고(앞서 본 바와 같이 이는 원고 A이 수령하여 기존 채무 등을 공제한 후 원고 B에게 전달하였다), 2018. 8. 21. 12억 원을 지급하였다. C이 원고 B에게 지급한 18억 3,800만 원은 주택가 도로 주변 5천 평이 아니라 이 사건 토지 지분에 상당하는 금액이다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

다) 2015. 7. 25.자 매매계약서에 관하여

원고들이 2023. 11. 21. 이 법원에 제출한 매매계약서(갑 제13호증, 이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)에는 '면적 53,680㎡ 중 16,529㎡(오천 평), 매매대금 25억 원, 계약금 3억 원, 잔금 22억 원(잔금기한 2017. 9. 5.), 부동산 인도일 2016. 9. 5.'로 기재되어 있다. 원고들은 이 사건 매매계약서를 들어 매매목적물은 이 사건 토지 지분이 아니라 이 사건 토지 중 주택가 도로 주변의 5천 평(16,529㎡)이라고 주장한다. 그러나 이 사건 매매계약서는 감사원 조사, 검찰 조사에서 제출되지 않다가 이 법원에 이르러 소 제기 후 2년이 경과하여 제출된 경위에 비추어 이 사건 매매계약서의 기재 내용은 믿기 어려운바, 이 사건 매매계약서의 기재내용만으로는 매매목적물이 이 사건 토지 중 주택가 도로 주변 5천 평이라고 보기 어렵다.

라) 그 밖의 정황

(1) 원고들의 주장 및 이 사건 매매계약서에 따르더라도, 원고 B이 이 사건 토지 중 주택가 도로 주변 5천 평을 매수하고 매매대금 25억 원을 전부 지불하였음에도 매매목적물은 여전히 구체적이고도 명확하게 특정되어 있지 않다. 원고들 스스로 '이 사건 토지의 보상 가능성이 높아 매도인인 C의 변심이 우려되었다'고 주장하면서도, 정작 논란이 예상되는 매매목적물의 특정에 관해서는 계약서에 아무런 기재도 하지 않은 상태로 거액의 매매대금을 모두 지불하였다는 점은 매우 이례적이다.

(2) 원고들은 이 사건 매매예약계약서에 그 목적물이 이 사건 토지 지분으로 기재된 것은 C이 이 사건 토지 분할 및 등기이전 의무를 이행하지 않을 경우 3천 평(11,716㎡)의 토지를 위약벌로 지급하기로 정하였기 때문이라고 주장한다. 그러나 원고 B은 감사원 조사 당시 위약벌에 대하여 전혀 언급하지 않은 채, 매매하기로 한 부지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-14

(이 사건 가등기 부지)의 매매대금은 총 25억 원이라고 하였고, 원고 A 또한 위약벌에 대한 언급 없이 매매목적물은 8천 평이라고 하였다.

3. 결 론

그렇다면 원고 A의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고 B의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김○○