본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

수 원 지 방 법 원

제 4 행 정 부

판 결

사 건	2023구합75509 취득세 등 경정청구 거부처분 취소
원 고	A
	소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 유○○
피 고	○○시 ○○구청장
변 론 종 결	2024. 4. 3.
판 결 선 고	2024. 5. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2023. 2. 21. 원고에게 한 취득세 15,742,350원, 지방교육세 1,574,230원, 농어촌특별세 1,521,000원의 경정청구 거부 처분을 취소한다.

이 유

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○시 ○○구 B아파트, C호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 ○○○○○공사로부터 임대받아 사용·수익하던 중 2021. 8. 6. ○○○○○○공사와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 아래와 같은 주요 내용이 포함된 주택분양계약(임대분양전환-분할납부)(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하였다.

이 사건 계약(갑 제2호증)

○ 계약자

수분양자: 원고

분양자: ○○○○○○공사 ○○지역본부장

○ 주택의 표시: 이 사건 아파트

제1조 주택가격

① 분양자는 표시주택을 아래표의 가격으로 수분양자에게 분양하고 수분양자는 주택가격을 아래표의 납부방법에 따라 분양자에게 납부하여야 한다. 이미 납부한 표시주택에 대한 임대보증금은 이자 계상 없이 계약금의 일부 또는 전부로 대체한다.

② 수분양자는 아래표의 주택 가격 중 계약시 추가납부금을 계약일에 분양자에게 납부하여야 한다.

③ 수분양자는 아래표의 잔금(할부금)에 대한 원금 및 이자를 분양자가 정한 납부기한까지 분양자에게 납부하여야 한다. 단, 할부금에 대한 원금은 백만원 단위로 수시 상환이 가능하며 잔금(할부금)에 대한 이자는 상환 시점을 기준으로 일할계산하여 부과한다.

④ 수분양자는 잔금(할부금) 이자 납부에 있어 계약일부터 기산하여 상환(할부)기간 동안 일할계산하여 분양자가 고지하는 바에 따라 매년 12월 31일까지 연납하여야 하며, 할부기간 동안의 마지막 회차 할부 이자는 할부금 상환기한까지 완납하여야 한다. 이 경우 이율은 년 (2.3)%로 하며, 적용 할부이율의 변경이 있어 분양자가 그 변경된 이율을 수분양자에게 고지한 경우에는 분양자가 고지한 변경일로부터 변경된 할부이율에 따라 각각 일할계산한다.

구분	주택가격	계약금		잔금(할부금)
		기납입 보증금	계약시 추가납부금	

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

금액(원)	760,500,000	316,501,000	83,499,000	360,500,000
납부방법 및 기한		계약 체결일	계약 체결일	상환기간: 10년 상환방법: 10년 거치식 만기일시 상환

제3조 제세공과금 등의 납부

① 수분양자는 표시주택을 계약일 현재의 상태대로 인수하여야 하며 분양전환 계약일 이후 발생하는 재산세, 지역자원시설세, 종합부동산세 등 제세공과금과 특별수선충당금 등에 대하여는 잔금(할부금) 완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 수분양자가 부담한다.

나. 원고는 2021. 8. 6. 이 사건 계약에 따라 추가 납부금 83,499,000원을 ○○○○○○공사에 납부하고, 2021. 8. 9. 이 사건 아파트의 취득일자를 '2021. 8. 6.', 취득가격을 '7억 6,050만 원'으로 하고, 위 취득가격을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 15,742,350원을 비롯한 지방교육세 1,574,230원, 농어촌특별세 1,521,000원, 합계 18,837,580원(이하 '이 사건 취득세 등'이라고 한다)을 신고 및 납부하였다.

다. 그 후 원고는 2022. 12. 29. 이 사건 계약 상 잔금(할부금) 3억 6,050만 원은 10년 동안 분할 납부형태로 아직 미지급 상태이고, 이 사건 아파트에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마치지도 않았으므로 원고에게 아직 이 사건 취득세 등의 납세의무가 발생하지 않았다는 이유로, 피고에게 이 사건 취득세 등의 환급을 구하는 경정청구를 하였다.

라. 이에 대해 피고는 2023. 2. 21. "원고로서는 이 사건 계약에 따라 이 사건 계약일로부터 2년 이내에 언제든지 남은 할부금을 지급할 수 있고, 할부금을 납부하지 않더라도 이 사건 아파트에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기도 가능하며, ○○○○○공사에서 발행한 주택가격납부확인원(갑 제3호증)에 의하더라도 원고가 잔금을 지급한 것으로 확인된다"는 등의 이유로 위 경정청구를 거부(이하 '이 사건 처분'이라고 한

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

다)하였다.

마. 원고는 2023. 3. 28. 조세심판원에 이 사건 처분의 취소를 구하는 심판청구를 제기하였으나, 그로부터 90일이 경과할 때까지 위 심판청구에 대한 결정의 통지를 받지 못하였다[1].

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 계약을 체결하기는 하였으나, 매매대금의 전부를 지급하지 않았고, 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기도 마치지 않았으므로, 이 사건 아파트를 '취득'하였다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 취득세 등의 부과 요건으로서 '취득'이 성립되지 않는 이상 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 '관계 법령' 기재와 같다.

다. 판 단

1) 부동산 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상의 취득행위 자체를 과세대상으로 한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011두27551 판결 등 참조). 이러한 취지에서 구

1) 원고는 조세심판원에 심판청구를 하고 그에 대한 결정을 받지 않은 채 이 사건 소를 제기하였으나, 원고가 조세심판원에 심판청구를 한 2023. 3. 28.로부터 90일이 경과하였음이 역수상 명백한 2023. 11. 16. 이 사건 소를 제기한 사실은 기록상 분명하다. 따라서 원고는 이 사건 소 제기 당시 지방세기본법 제98조 제4항에 따라 처분을 다투기 위한 전치요건을 갖추었다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조 제2항은 취득세의 과세대상이 되는 부동산 취득에 관하여 민법 등 관계 법령의 규정에 의한 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 여기에서 사실상의 취득이라 함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말하는데, 매매의 경우에 있어서는 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 대금지급이 이행되었음을 뜻한다고 보아야 하고, 이와 같이 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 수 있는지 여부는 개별적·구체적 사안에 따라 미지급 잔금의 액수와 그것이 전체 대금에서 차지하는 비율, 미지급 잔금이 남게 된 경위 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2008두8147 판결, 대법원 2014. 1. 23. 선고 2013두18018 판결 등 참조).

2) 위 법리에 앞서 인정한 사실 및 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 아파트를 사실상 취득한 날은 이 사건 계약 체결일로서 원고가 추가납부금을 지급한 날인 2021. 8. 6.로 봄이 타당하다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 계약 제1조를 보면, 원고는 이 사건 아파트를 7억 6,050만 원에 분양받기로 하되, 그중 316,501,000원은 기존에 임대보증금으로 납부하였던 금액으로 갈음하고, 나머지 83,499,000원은 계약 체결 시 추가 납부하며, 잔금(할부금) 3억 6,050만 원은 총 10년의 상환기간 동안 매년 분할하여 납부하되, 언제든지 백만원 단위로 수시 상환이 가능하고, 상환 시점을 기준으로 이에 대한 이자를 일할 계산하여 지급하도록 정하고 있다. 즉, 원고로서는 언제든지 매매대금을 전액 납부하여 완전한 소유권을 취

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

득할 수 있고, 할부로 잔대금을 지급할 때에도 그 잔대금 지급시기가 도래하였음을 전제로 이자를 가산하여 지급하여야 한다.

② 원고는 이 사건 계약 체결 당시 추가 납부금 83,499,000원을 지급하여 총 매매대금 7억 6,050만 원 중 절반 이상인 4억 원을 지급하였고, 그때부터 미납한 할부금 채무를 담보하기 위한 근저당권을 설정하는 조건으로 언제든지 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기까지 마칠 수도 있다.

③ 또한 이 사건 계약 제3조에 의하면 수분양자인 원고가 이 사건 아파트에 관한 잔금(할부금) 완납이나 소유권이전등기 경료 여부와 상관없이 재산세 등 이 사건 아파트의 소유자가 부담하여야 할 제세공과금을 부담하도록 정하고 있다. 이처럼 원고는 이 사건 계약에 따라 일부 대금의 지급시기를 잠시 동안 유예 받았을 뿐, 이 사건 아파트에 대한 사실상의 소유자로서 그 권리를 행사하거나 의무를 이행하는 데에는 아무런 지장이 없는 것으로 보인다.

④ 무엇보다 원고는 이 사건 계약 체결 이후 이 사건 아파트를 본인이 취득하였음을 전제로 이 사건 취득세 등을 자진하여 신고·납부하였다.

⑤ 이 사건 계약 상 나머지 할부금을 '잔금(할부금)'이라고 표시하고 있기는 하나, 한국토지주택공사 경기지역본부장이 발행한 주택가격납부확인원(갑 제3호증)에는 이 사건 아파트의 대금을 '계약금', '잔금', '할부금'으로 구분하고, 원고가 계약 시 추가 납부한 83,499,000원을 '잔금'으로, 나머지 잔대금을 '할부금'으로 표시하고 있다. 따라서 이 사건 계약 상 '잔금(할부금)'이라고 표시되어 있다는 이유만으로 이것이 일반적인 매매계약에서의 '잔금'과 동일한 성격의 것이라고 단정하기는 어렵고, 오히려 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 계약 체결과 동시에 소유자로서의 의무 및 권리를 취득

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

했던 것에 비추어 보면, 원고로서는 이 사건 계약 체결 및 추가 납부금 지급으로써 이 사건 아파트를 사실상 취득한 것이라고 봄이 타당하다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임○○

판사 양○○

판사 유○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

별지

관계 법령

■ 지방세기본법

제34조(납세의무의 성립시기)

① 지방세를 납부할 의무는 다음 각 호의 구분에 따른 시기에 성립한다.

1. 취득세: 과세물건을 취득하는 때

■ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 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」, 「수산업법」 또는 「양식산업발전법」 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(연부)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.

③ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

④ 제7조제5항 본문에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산등에 대한 과세표준은 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 과세표준 및 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 과세표준보다 적을 때에는 지방자치단체의 장이 해당 법인의 결산서 및 그 밖의 장부 등에 따른 취득세 과세대상 자산총액을 기초로 전단의 계산방법으로 산출한 금액을 과세표준으로 한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

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 따라 검증이 이루어진 취득

⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.

⑦ 제5항제5호에 따른 취득의 경우에는 그 사실상의 취득가격이 제103조의59에 따라 세무서장이나 지방국세청장으로부터 통보받은 자료 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조에 따른 조사 결과에 따라 확인된 금액보다 적은 경우에는 제5항에도 불구하고 그 확인된 금액을 과세표준으로 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것)

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)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

⑤ 연부로 취득하는 것(취득가액의 총액이 법 제17조의 적용을 받는 것은 제외한다)은 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 본다.