본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2023구단66187 취득세경정거부처분 취소
원 고	A
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 정○○
피 고	○○구청장
변 론 종 결	2023. 11. 8.
판 결 선 고	2024. 1. 17.

주 문

1. 피고가 2021. 7. 9. 원고에 대하여 한 취득세 경정거부처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2021. 4. 30. 원고의 아버지인 B으로부터 그가 소유하고 있던 ○○ ○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

구 C건물 D호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 매매대금 23억 원에 매수(이하 '이 사건 매매'라고 한다)하는 계약을 체결하고 계약금 2억 3,000만 원을 계좌이체하여 지급하였다.

나. 원고와 B은 이 사건 매매계약의 특약사항으로 "매매잔금 후 매도인(B)이 전세살기로 하며 잔금은 전세보증금(보증금 10억 원, 만기 2023. 5. 26.까지)을 공제하고 지급한다. 다만 잔금 중 3억 원은 매수인(원고)이 기존집 전세금을 돌려받는 2021. 7. 23.에 매도인에게 지급하기로 하며, 매수인은 이 사건 주택에 대한 소유권이전등기를 2021. 5. 31.까지 마치기로 한다."고 정하였다.

다. 원고는 위 특약사항에서 정한대로 잔금일인 2021. 5. 27. B과 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금 10억 원, 임대차기간을 2023. 5. 26.로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 매매대금 잔금 20억 7,000만 원 중 7억 7,000만 원은 2021. 5. 27.에, 3억 원은 2021. 5. 31.에 각 B에게 계좌이체하여 지급하고, 나머지 10억 원은 이 사건 임대차계약의 보증금을 받은 것으로 하여 갈음하였다.

라. 원고는 2021. 5. 31. 피고에게 이 사건 주택의 취득에 관하여 취득세를 신고·납부하면서 담당 공무원의 안내에 따라 매매대금 23억 원 중 이 사건 임대차계약의 임대차보증금으로 갈음한 10억 원 부분에 대하여는 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제13조의2 제2항 본문의 주택 무상취득에 대한 중과세율(12%)을, 계좌이체로 지급한 나머지 13억 원 부분에 대하여는 같은 법 제11조 제1항 제8호 다목의 주택 유상취득의 세율(3%)을 각 적용하여 취득세 159,000,000원, 농어촌특별세 12,600,000원, 지방교육세 7,900,000원 합계 179,500,000원을 신고·납부하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

마. 원고는 2021. 7. 1. 피고에게, '원고는 이 사건 매매계약에 따른 B의 원고에 대한 매매대금 10억 원의 채권과 이 사건 임대차계약에 따른 원고의 B에 대한 전세보증금 채권 10억 원을 상계하는 방식으로 이 사건 매매대금 중 10억 원을 지급한 것이므로, 그 10억 원에 대하여도 주택 유상취득의 세율(3%)이 적용되어야 한다는 이유로 무상취득에 대한 중과세율(12%)을 적용하여 신고·납부한 세액 179,500,000원과 정당한 세액 80,500,000원의 차액 99,000,000원의 환급을 구하는 경정청구를 하였다.

바. 피고는 2021. 7. 9. 원고에 대하여 '구 지방세법 제7조 제11항 제4호에 의하면, 배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득하는 경우는 원칙적으로 증여로 보지만, 예외적으로 대가를 지급한 사실이 증명되는 경우만 유상으로 취득한 것으로 본다고 규정하고 있는데, 이 사건 매매대금 23억 원 중 전세보증금으로 갈음한 10억 원 부분에 대하여는 금융거래내역 등으로 대금지급 사실을 입증할 수 없고, 원고가 해당 주택을 취득하여 소유자가 된 이후라야 소유자의 지위에서 비로소 전세를 설정할 수 있는 상황이므로 이를 증여자의 기존 채무를 승계하였다고 볼 수도 없어서 전세보증금 10억 원에 대해서는 유상거래로 볼 수 없고, 무상취득인 증여에 해당한다.'는 이유로 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

사. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2023. 6. 19. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제3호증, 제5호증 내지 제7호증, 제15호증 내지 제17호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

가. 원고의 주장

원고는 기존에 소유하였던 ○○ ○○구 E 아파트를 매도하여 이 사건 주택 매수자금의 주요부분을 마련하였고, B에게 이 사건 주택 매매대금 23억 원 중 13억 원을 지급하고 나머지 10억 원은 전세보증금으로 갈음하였는데, 이는 계약자유의 원칙상 인정할 수 있는 형태의 거래로서 매매대금을 현금으로 지급한 것과 달리 볼 이유가 없고, 이 사건 임대차계약이 허위의 것이라고 볼 만한 사정도 없다. 또한 원고 부부의 소득은 연간 1억 2,000만 원 정도이고, 원고는 ○○ ○○구 F에 있는 시가 10억 원 가량의 지상 3층 건물 1/4지분 및 ○○ ○○에 있는 아파트도 소유하고 있는바, 추후 임대차보증금을 반환할 때에는 소득을 기초로 대출을 받거나 위 다른 부동산들을 처분하여 반환하는 것도 가능하다.

원고가 이 사건 주택 전체를 유상으로 매수하여 취득하였음에도, 이와 달리 이 사건 주택 중 매매대금 10억 원에 상응하는 부분을 무상취득으로 간주하여 이루어진 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세법 제7조 제11항 본문은 '배우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다.'고 규정하고, 같은 항 단서는 '다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다.'고 규정하고 있는데, 제4호는 해당 부동산등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실이 '그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우'(가목), '소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

해당 부동산을 취득한 경우'(나목), '이미 상속세 또는 증여세를 과세 받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증 재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우'(다목), '가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우'(라목)의 어느 하나에 의하여 증명되는 경우를 규정하고 있다. 위 관련 규정에 의하면, 구 지방세법 제7조 제11항 본문의 증여 취득의 반대사실인 유상 취득 사실의 증명으로 같은 항 본문의 적용을 배제하는 것이므로, 원고가 같은 항 단서 각호에 해당함을 증명함으로써 같은 항 본문에 따른 증여 취득의 추정을 번복할 수 있다고 봄이 타당하다.

2) 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 갑 제4호증, 제8호증 내지 제14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약이나 이 사건 임대차계약이 허위로 체결된 것이라고 볼 만한 사정이 없고, 매매대금 중 일부를 상계의 방법으로 지급하는 것도 가능하다고 할 것이므로, 원고와 B이 직계존비속 관계에 있다고 하더라도, '원고가 이 사건 주택의 취득을 위하여 B에게 그 대가를 지급한 사실이 증명된 경우'에 해당하여 원고가 구 지방세법 제7조 제11항 제4호에 따라 이 사건 주택을 유상으로 취득한 것으로 인정된다.

따라서 피고가 이 사건 주택 매매대금 23억 원 중 원고의 임대차보증금 채권과 상계한 10억 원 부분을 증여로 취득한 것으로 간주하여, 무상취득에 대한 중과세율 12%가 적용된다는 전제에서 한 이 사건 처분은 위법하다. 원고의 주장은 이유 있다.

가) 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금이나, 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금의 비율은 통상적인 금액과 크게 차이가 나지 않는 것으로 보이고 그 밖에 이 사건 매매계약이나 이 사건 임대차계약의 진정성을 의심할 만한 특별한 사정도 없으며,

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

B은 이 사건 매매계약 및 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 주택의 소유권을 원고에게 이전한 후 세입자로서 실제 이 사건 주택에서 거주하고 있는 것으로 보인다. 피고 역시도 이 사건 매매계약이나 이 사건 임대차계약이 실제 법률관계와 다른 허위의 계약이라는 주장을 하는 것은 아니다.

나) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금 10억 원을 공제한 나머지 13억 원은 기존에 소유하고 있던 아파트를 처분하여 마련하였고, 이를 B에게 송금하였다. 주택 거래의 현실에서 매매대상 주택에 전세입자가 존재하는 경우, 매수인이 전세보증금 반환채무를 인수하고 매매대금에서 전세보증금을 공제한 나머지 매매대금만을 매도인에게 지급하는 방식의 거래는 통상적으로 이루어지고 있고, 이 사건의 경우에는 제3의 전세입자가 존재하는 것이 아니라 매도인인 B이 스스로 전세입자가 되는 것이라는 점에서만 차이가 있을 뿐, 전세보증금 반환채무가 추후 전세기간이 만료된 후 전세입자에게 반환하여야 할 시점까지 매수인의 채무로 남게 된다는 점에서는 양자 사이에 차이가 없다. 즉, 원고가 B에게 즉시 지급한 금액은 13억 원 뿐이지만, 동시에 이 사건 매매계약의 특약에서 정한 것과 같이 이 사건 임대차계약의 임차인인 B에게 임대차기간 만료시에 10억 원을 반환하여야 할 채무 역시 부담하게 되므로, 이를 제3자에 대한 전세보증금 반환채무를 부담하게 된 것과 달리 볼 이유가 없다. 그렇다면 원고가 전세보증금 반환채무를 부담하게 된 10억 원에 대하여도 대가를 지급한 것으로 보아야 한다.

다) 설령 피고의 우려와 같이 직계존비속 관계에 있는 원고와 B이, 실제로는 추후 임대차계약 만료 시에도 B이 원고로부터 임대차보증금을 반환받지 않을 계획을 숨기고 있을 가능성이 있다고 하더라도, 이는 추후 그와 같은 사정이 밝혀졌을 경우에

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

그에 관하여 과세처분 등을 할 수 있음은 별론으로, 그러한 사실관계가 밝혀지지도 않은 상태에서, 일응 적법하게 성립하여 존재하는 이 사건 매매계약과 이 사건 임대차계약에서 정한 법률관계를 모두 무시하고 그 실질을 함부로 추단할 수도 없다.

라) 원고의 소득 및 보유하고 있는 다른 부동산의 가액 등에 비추어 볼 때, 원고가 자신의 자산이나 소득 수준에 비추어 장래에 사실상 반환이 불가능하다고 보일 정도로 거액의 임대차보증금 반환채무를 부담하였다고 보이지 아니할 뿐더러, 부동산 매수인이 매수 당시 존재하는 임대차보증금 반환채무까지 당장 변제할 수 있는 자력이 없다고 하더라도, 기존 세입자에 대한 임대차보증금의 반환은 새로운 세입자로부터 받은 임대차보증금으로 지급할 수 있으므로, 이를 고려하여 당장은 임대차보증금을 제외한 나머지 금액만을 지급할 수 있는 부동산을 매수하는 일은 거래의 현실에서 흔한 일이기도 하고, 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금이 지나치게 고액이어서 후속 임차인으로부터 받을 수 있는 임대차보증금의 범위를 현저히 벗어난다는 등의 의심스러운 사정도 존재하지 않는 것으로 보인다.

마) 피고는 설령 원고에게 장래에 B에게 임대차보증금채무를 반환할 수 있는 소득이나 처분할 재산이 있다고 하더라도, 실제로 그 대가를 지급한 사실이 증명되지 않는 경우는 유상취득으로 볼 수 없으므로, 임대차보증금 채권으로 매매대금 잔금채권을 상계하였다는 원고의 주장에 따라 유상취득을 인정할 경우 변칙적 증여를 통한 취득세 탈루를 허용하는 것이 되어 이를 방지하려는 입법취지에 반하는 결과를 가져오게 된다고 주장한다.

그러나 이 사건 매매계약이나 임대차계약이 변칙적인 증여를 위한 가장행위나 조세회피행위에 해당한다고 볼 만한 사정이 드러나지 아니하고, 오히려 매도인이 주택 매

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

매 후에도 계속하여 해당 주택에 거주하기를 원할 경우 흔히 발생하는 형태의 계약 및 대금지급 방법에 해당함에도, 단지 그와 같은 거래가 직계존비속 사이에서 있었다는 이유만으로 그 매매계약이나 임대차계약 및 상계관련 약정이 변칙적 증여를 위한 허위의 것이라고 섣불리 단정하거나 임차보증금 채권과 매매대금 채권이 상계되었다는 사정만 들어 '취득자의 재산으로 그 대가를 지급'한다는 요건의 범위를 벗어난다고 볼 수 없다. '대가의 지급'은 현실적인 금전의 교부뿐 아니라 채무인수나 상계 등을 통한 지급 역시 모두 포함하는 넓은 개념이기 때문이다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최◯◯

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

관계 법령

■ 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.

⑪ 배우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다.

1. 공매(경매를 포함한다. 이하 같다)를 통하여 부동산등을 취득한 경우
2. 파산선고로 인하여 처분되는 부동산등을 취득한 경우
3. 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산등을 서로 교환한 경우
4. 해당 부동산등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실이 다음 각 목의 어느 하나에 의하여 증명되는 경우
   가. 그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우
   나. 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우
   다. 이미 상속세 또는 증여세를 과세(비과세 또는 감면받은 경우를 포함한다) 받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증 재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우
   라. 가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 상속으로 인한 취득
   가. 농지: 1천분의 23
   나. 농지 외의 것: 1천분의 28
2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.
7. 그 밖의 원인으로 인한 취득
   가. 농지: 1천분의 30
   나. 농지 외의 것: 1천분의 40
8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재{「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다}된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 세율을 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 이 호에서 "취득당시가액"이라 한다)은 다음 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.

$$\text{전체 주택의 취득당시의 가액} = \text{취득 지분의 취득 당시의 가액} \times \frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$$

가. 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1천분의 10

나. 취득당시가액이 6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택: 다음 계산식에 따라 산출한 세율. 이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

$$\left(\text{해당 주택의 취득당시가액} \times \frac{2}{3\text{억원}} - 3\right) \times \frac{1}{100}$$

다. 취득당시가액이 9억원을 초과하는 주택: 1천분의 30.

제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과)

① 주택(제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.

1. 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율
2. 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 주택으로서 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 장에서 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-13

택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율

3. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율

② 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 일정가액 이상의 주택을 제11조제1항제2호에 따른 무상취득(이하 이 조에서 "무상취득"이라 한다)을 원인으로 취득하는 경우에는 제11조제1항제2호에도 불구하고 같은 항 제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 무상취득하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다. 끝.