



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-01-17

광 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2023구단10900 취득세등경정청구거부처분취소
원 고 A
소송대리인 변호사 이○○
피 고 ○○시장
변 론 종 결 2024. 12. 5.
판 결 선 고 2025. 1. 9.

주 문

1. 피고가 2021. 8. 26. 원고에 대하여 한 취득세 22,514,170원, 지방교육세 2,251,410원, 농어촌특별세 1,370,000원에 대한 환급경정거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2017. 4. 4. B와 사이에 그로부터 ○○시 C 소재 토지 258.2㎡ 및 그 지상



의 3층 건물 494.72㎡¹⁾(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 위 토지와 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)을 685,000,000원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 B에게 위 매매대금을 모두 지급하고, 2017. 5. 29. 피고에게 취득세 22,514,170원, 지방교육세 2,251,410원, 농어촌특별세 1,370,000원 합계 26,135,580원(이하 이를 통틀어 '이 사건 취득세 등'이라 한다)을 신고·납부한 후 같은 날 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약 당시 작성한 매매계약서에는 특약사항으로 '매도인(B)과 매수인(원고) 상호간 협의되지 않은 중대한 하자(사유)가 발생시 이 사건 매매계약은 무효로 한다'라는 조항이 기재되어 있다.

라. 원고는 2019. 12. 2. 위 특약사항 위반을 이유로 이 사건 매매계약의 해제 또는 취소를 주장하면서, 매도인 B를 상대로 매매대금의 반환 등을 구하는 소를 제기하였다(광주지방법원 순천지원 2019가합12948호, 이하 '관련 민사소송'이라 한다).

마. 관련 민사소송은 2021. 6. 21. 원고와 B 사이에 아래와 같은 내용으로 조정(이하 '이 사건 조정'이라 한다)이 성립되었다.

조 정 조 항

1. 원고와 피고(B) 사이에 2017. 4. 4. 체결된 이 사건 부동산에 대한 매매계약은 매매계약서 기재 특약에 따라 상호간에 협의되지 않은 중대한 하자가 발생한 것을 원인으로 무효로 함을 확인한다.
2. 원고와 피고는 매매계약이 무효로 됨에 따라 다음과 같은 원상회복의무를 부담한다.
가. 피고는 원고에게 매매대금 685,000,000원 중 2021. 7. 15.까지 계약금 68,500,000

1) 지층: 대피실 28.86㎡, 보일러실 42.74㎡, 1층(목욕탕): 153.75㎡, 2층(목욕탕): 153.75㎡, 3층(주택): 115.62㎡ 합계 494.72㎡



원을, 2021. 10. 31.까지 나머지 잔금 616,500,000원을 각 반환한다.

나. 원고는 2021. 10. 31.까지 이 사건 건물 1층, 3층 임차인을 퇴거시키고, 목욕탕 월 사용료 지급 손님을 정산하고, 불법 증축물을 철거한다.

다. 원고는 피고로부터 잔금을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 이 사건 부동산에 관하여 순천지원 여천등기소 2017. 5. 29. 접수 제9579호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행한다.

이하 생략

바. 원고는 이 사건 조정을 등기원인으로 하여 2021. 11. 1. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기의 말소등기를 마쳤다.

사. 원고는 이 사건 조정에 따라 이 사건 매매계약이 무효로 되었으므로 원고의 이 사건 부동산 취득 행위는 존재하지 않는다고 주장하면서, 2021. 7. 27. 피고에 대하여 이 사건 취득세 등 합계 26,135,580원의 환급을 구하는 내용의 경정청구를 하였다.

아. 이에 대해 피고는 2021. 8. 26. '이 사건 조정에 따라 이 사건 매매계약이 당연 무효가 되는 것이 아니고, 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 담세력을 인정하고 부과하는 취득세의 특성을 고려하고, 원고가 이 사건 부동산에 세입자를 들이는 등 실질적인 소유권을 행사한 사실에 비추어 볼 때, 이미 적법하게 납세의무가 확정된 취득세 등은 환급이 불가능하다'는 이유로 원고의 경정청구를 거부하는 처분(이하 '이 사건 거부처분'이라 한다)을 하였다.

자. 원고는 이 사건 거부처분에 불복하여 조세심판을 청구하였으나, 조세심판원은 2023. 3. 14. 원고의 청구를 기각하는 재결을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 12, 13호증, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 거부처분의 적법 여부

가. 원고의 주장



이 사건 매매계약은 다음과 같이 무효이거나 취소되어 처음부터 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 있다고 할 수 없으므로, 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 거부처분은 위법하여 취소되어야 한다.

1) 이 사건 매매계약의 무효(주위적 주장)

가) 해제조건부 계약의 기성조건 성취에 따른 무효

이 사건 매매계약은 중대한 하자 발생을 해제조건으로 하는 매매계약인데 이 사건 매매계약 당시부터 이 사건 건물에는 매매당사자 사이에 협의되지 않은 중대한 하자가 존재하였으므로, 이 사건 매매계약은 민법 제151조 제②항에 따라 무효이다.

나) 원시적 불능

이 사건 건물의 하자가 중대하여 이 사건 매매계약 당시부터 이미 목욕탕 건물로서의 기능을 수행하는 것이 불가능하였으므로, 이 사건 매매계약은 그 목적 달성이 원시적 불능에 해당하여 무효이다.

2) 이 사건 매매계약의 취소(예비적 주장)

가) 착오에 의한 의사표시의 취소

원고는 이 사건 건물에 중대한 하자가 없고 용도변경 등이 적법하게 이루어진 것으로 착오를 일으켜 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이는 원고의 중대한 과실 없이 이루어진 매매계약의 중요 부분에 관한 착오로서 이 사건 매매계약은 2017. 9. 26. 취소되었다.

나) 매도인의 고지의무 위반에 의한 취소

매도인 B는 원고가 위와 같이 착오를 일으킨 부분에 대해 신의성실의 원칙상 원고에게 사실대로 고지할 의무가 있음에도, 이를 이행하지 않아 부작위에 의한 기망



행위를 하였고, 이를 이유로 이 사건 매매계약은 취소되었다.

나. 판단

1) 관련 법리

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 아니다. 이처럼 부동산 취득세는 부동산의 취득 행위를 과세객체로 하는 행위세이므로, 그에 대한 조세채권은 취득행위라는 과세요건 사실이 존재함으로써 당연히 발생하고, 일단 적법하게 취득한 이상 이후에 매매계약이 합의해제되거나, 해제조건의 성취 또는 해제권의 행사 등에 의하여 소급적으로 실효되었더라도, 이로써 이미 성립한 조세채권의 행사에 아무런 영향을 줄 수 없다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018두38345 판결 참조).

그러나 부동산의 취득원인이 되는 매매계약이 성립되었다고 하더라도 그 매매계약이 무효이거나 취소된 경우에는 처음부터 취득세의 과세대상이 되는 사실상 취득행위가 있었다고 볼 수 없으므로, 그에 대한 조세채권이 발생하거나 존속한다고 볼 수는 없다. 다만 조세소송에서 과세처분의 위법 여부를 판단하는 기준시기는 그 처분 당시라 할 것이어서 매매계약의 무효 또는 취소가 이루어졌다고 하더라도 그 무효 또는 취소의 원인이 사실상 과세처분이 이루어진 이후의 사정에 근거한 것으로서 그 실질에 있어서는 과세처분 후 매매계약을 합의해제하는 것에 불과한 경우에는 그 무효 또는 취소로 인한 취득세 과세처분의 효력에 대하여도 합의해제에 관한 위 법리가 그대로 적용된다고 할 것이다(대법원 2013. 6. 28. 선고 2013두2778 판결 등 참조).

2) 이 사건 쟁점



이 사건 매매계약을 무효로 한다는 내용으로 이 사건 조정이 성립되었다고 하여 이 사건 매매계약이 무효로 확정되는 것이 아니므로, 이 사건 쟁점은 이 사건 조정내용과 상관없이 이 사건 매매계약이 실질적으로 무효 또는 취소에 해당하는지 여부이다. 즉 ① 이 사건 매매계약에 무효 또는 취소사유가 존재하는지 여부, ② 무효 또는 취소사유가 존재한다면 이 사건 매매계약 당시부터 그 사유가 존재하여 실질적으로 무효 또는 취소된 경우에 해당하는지, 아니면 그 무효 또는 취소사유가 이 사건 매매계약 이후의 사정에 근거한 것으로서 그 실질에 있어서는 과세처분 후 매매계약을 합의 해제하는 것에 불과한 경우에 해당하는지 여부에 있다 할 것이다.

3) 구체적 판단

앞서 든 증거들, 갑 제5, 6-1, 6-2, 8 내지 11호증의 각 기재에다가 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약은 해제조건부 계약으로 계약 당시 이미 해제조건이 성취된 경우에 해당하여 무효에 해당한다. 따라서 취득세 등의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 있다고 할 수 없어 원고에게 취득세 등의 납세의무가 성립할 수 없다. 따라서 이 사건 취득세 등은 모두 0원으로 경정되어야 하므로 이를 거부한 피고의 이 사건 거부처분은 위법하여 취소되어야 한다(위와 같이 이 사건 매매계약이 기성조건의 성취로 무효라고 판단한 이상, 원고의 주위적 주장 중 원시적 불능 주장이나 예비적 주장에 대해서는 더 나아가 판단하지 않는다).

① 원고와 B는 이 사건 매매계약을 체결하면서 '매도인과 매수인 상호간 협의되지 않은 중대한 하자(사유)가 발생시 이 사건 매매계약은 무효로 한다'는 특약을 정하였으므로 이 사건 매매계약은 해제조건부 계약에 해당한다.



② 그런데 이 사건 매매계약 당시부터 이 사건 건물에는 다음과 같은 중대한 하자가 존재하였음에도 불구하고, 매도인 B는 매수인 원고에게 이러한 사실을 설명하거나 고지하지 않았다.

- 매도인 B는 2016년경 이 사건 건물의 1층 목욕탕을 헬스장과 매점, 사우나로 그 구조 및 용도를 임의로 변경하였고, 1층 내부에서 2층으로 통행하는 계단을 임의로 설치하는 리모델링 공사를 하였다. 위와 같은 구조 및 용도변경 공사를 하기 위해서는 관할관청에 용도변경 등의 신고를 해야 함에도 B는 아무런 신고 없이 무단으로 변경 공사를 하였다. B는 이러한 위법사실을 원고에게 고지하지 않은 채 2017. 4. 4. 이 사건 부동산을 매도하였고, 원고는 2018. 1. 8. 관할관청으로부터 불법증축을 이유로 한 시정명령을 받으면서 이 사건 건물의 1층 부분이 위반건축물인 사실을 처음 알게 되었다(이 사건 매매계약 당시의 건축물대장에는 이 사건 건물이 위반건축물이라는 표기가 없었는데 2018. 1. 8. 이후 처음으로 위반건축물로 표기되었다). 따라서 이 사건 매매계약 당시 이미 이 사건 건물의 일부가 불법건축물이라는 중대한 하자가 발생한 상태였고, 그 하자는 매매계약 당시 원고와 B 사이에 협의되지 않은 하자에 해당한다.

- 이 사건 건물의 사용승인일은 1993. 9. 24.이고, B는 2016년경 이 사건 건물에 대해 위와 같이 일부 구조 및 용도를 변경하는 리모델링 공사를 하였다. 이 사건 건물은 노후화에 따라 자연발생적으로 생기는 하자 외에도 이 사건 매매계약 이전부터 건물 내부 계단의 습윤 현상 및 단열 불량, 건물 외벽의 단열 및 방수 불량, 1층에서 2층으로 올라가는 내부계단 초입부분의 천장 마감재 훼손, 1층 헬스장 및 사우나실 천장 누수, 2층 탈의실 바닥 난방 불능 및 창호 부근 마감재 들뜸 등의 하자가 발생하였던 것으로 보이고, 그 중 1층 천장의 누수 및 훼손은 2016년경 리모델링 공사의 시공



상 하자로 인해 발생한 것으로 판단된다. 한편 목욕탕 용도의 건물에서 위와 같은 천장 누수 등은 중대한 하자에 해당함에도 불구하고 B는 이 사건 매매계약 당시 원고에게 위와 같은 하자에 대해 고지하지 않았다. 따라서 이 사건 매매계약 당시 이 사건 건물에는 원고와 B 사이에 협의되지 않은 위와 같은 중대한 하자가 발생한 상태였다.

③ 해제조건부 법률행위의 효력에 관하여, 민법 제147조 제2항은 '해제조건있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 잃는다'라고 규정하는 한편, 민법 제151조 제2항은 '조건이 법률행위의 당시 이미 성취한 것인 경우에는 그 조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효로 한다'라고 규정하고 있다. 그런데 이 사건 매매계약은 계약 체결 당시 이미 매매당사자 사이에 협의되지 않은 중대한 하자가 존재한 상태이었으므로 중대한 하자의 발생이라는 해제조건이 법률행위 당시부터 성취되어 있어 처음부터 무효인 경우에 해당하고, 달리 이 사건 매매계약이 이루어진 이후의 사정에 근거하여 나중에 해제조건이 성취되어 소급적으로 실효된 경우가 아니다. 따라서 이 사건 매매계약은 해제조건의 성취 여부가 나중에 밝혀졌을 뿐 계약 당시 이미 기성 해제조건의 성취로 인해 민법 제151조 제2항에 따라 처음부터 무효라 할 것이고, 이에 원고는 이 사건 부동산에 관한 사실상의 취득행위가 있었다고 할 수 없으므로 원고에게 이 사건 취득세 등의 납세의무가 성립하지 않는다. 설령 원고가 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 세입자를 들이는 등 실질적인 소유권을 행사한 사실이 있다 하더라도, 이는 이 사건 매매계약의 무효 사유가 밝혀지기 전에 이루어진 것일 뿐 아니라 그러한 사정만으로는 이 사건 매매계약의 무효에 아무런 영향을 미치지 않는다.

④ 한편, 관련 민사소송에서도 원고와 B는 각자 변호사를 선임하여 이 사건 매매계약의 무효 또는 취소 여부에 대한 공방을 펼쳤고, 법원은 약 1년 6개월 동안의 실질



적인 변론과 이 사건 건물에 대한 하자감정 등 증거조사를 거친 뒤 '이 사건 매매계약이 상호간에 협의되지 않은 중대한 하자가 발생한 것을 원인으로 무효임을 확인하고 상호간에 원상회복의무를 부담한다'라는 내용으로 이 사건 조정을 성립시켰다. 위와 같은 사정에 비추어 볼 때, 원고와 B는 이 사건 매매계약이 계약 당시의 중대한 하자로 인해 실질적 무효임을 전제로 이 사건 조정에 응하였을 뿐, 달리 이 사건 매매계약을 합의해제하였으면서도 조세회피의 의도나 목적을 가지고 매매계약의 무효라는 외관을 만든 것으로는 보이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장○○