



서울 행정 법 원

제 1 4 부

판 결

사 건 2025구합2030 부작위위법확인 등
원 고 A
피 고 ○○특별시 ○○구청장
변 론 종 결 무변론
판 결 선 고 2025. 10. 30.

주 문

1. 이 사건 소를 모두 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 공인중개사 B이 2007. 2. 25 원고와 C 사이의 ○○ ○○구 D아파트 E호 매매계약을 중개하고 2007. 3. 26.경 부동산거래 거짓 신고를 한 행위에 관하여, 피고가 B에 대하여 부동산중개업 등록취소처분을 하지 아니한 부작위가 위법함을 확인한다.
2. 위 매매계약과 관련하여, 피고가 2007. 4. 26. C에게 한 취득세 175만원, 지방교육세 35만원 부과처분을 모두 취소한다.



이 유

1. 기초사실

기록에 의하면, 아래 사실을 인정할 수 있다.

가. 원고가 ○○ ○○구 D아파트 E호(이하 '**이 사건 부동산**'이라 한다)를 소유하다가 2007. 2. 25. B 공인중개사의 중개 하에 매수인 C에게 대금 1억7,500만원에 매도하는 계약을 체결하였다(이하 '**이 사건 매매계약**'이라 한다).

나. 원고는 2007. 4. 26. C으로부터 매매대금을 모두 지급받은 후, C에게 소유권이전 등기신청에 필요한 서류를 제공하였다. C은 같은 날 피고에게 이 사건 부동산 취득에 따른 취득세 175만원, 지방교육세 35만원을 신고·납부하고, 그 납부증명서 등을 첨부하여 서울남부지방법원 등기국 2007. 4. 26. 접수 제38088호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기 신청서를 제출하여 이전등기절차를 마쳤다.

다. C은 2020. 7. 7. F, G에게 이 사건 부동산에 관한 1/2 지분을 각각 증여하고, 서울남부지방법원 등기국 2020. 7. 7. 접수 제15224호로 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 원고의 청구 요지

가. C은 2007. 2.~3.경 이 사건 매매계약에 따른 계약금과 중도금을 약정보다 며칠씩 늦게 지급하였으므로 원고에게 약 26만원의 지연손해금을 추가로 지급할 의무가 있었다. 따라서 잔금지급일인 2007. 4. 26.까지 매매대금 원금을 모두 지급하였으나, 약 26만원의 지연손해금을 지급하지 않은 상태였으므로, 계약상 매매대금 지급 의무를 완전히 이행한 것이 아니어서 원고로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨받을 권리를 취득한 상태가 아니었다. 이런 사실을 간과하고 2007. 4. 26. 피고가 C에게



이 사건 부동산 취득에 따른 취득세, 지방교육세 부과처분을 한 것은 위법하므로 취소되어야 한다(청구취지 제2항).

나. 이 사건 매매계약을 중개한 B는 개업공인중개사로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 제3항에 따라 계약체결일부터 30일 이내에 관할 구청장에게 부동산거래신고를 하여야 할 의무가 있는데, 매매계약서에 계약금, 중도금, 잔금의 지급시기와 금액을 실제 약정과 달리 거짓으로 기재하였고 관할 H 주민센터의 검인도 받지 않은 채 피고에게 부동산거래신고를 하였다. 이처럼 B이 이 사건 매매계약서의 내용을 거짓으로 기재·작성한 위법행위는 공인중개사법 제26조 제3항 위반에 해당하며, 피고는 B에 대하여 공인중개사법 제38조 제2항 제7호에 따라 중개사무소 개설등록 취소처분을 하여야 할 의무가 있는데도 아직까지 아무런 조치를 취하지 않았으므로 그 부작위의 위법 확인을 청구한다(청구취지 제1항).

3. 이 사건 소의 적법 여부

가. 청구취지 제2항에 관하여

원고는 피고가 2007. 4. 26. C에 대하여 취득세, 지방교육세 부과처분을 하였다고 주장하나, 취득세와 지방교육세는 신고납부 방식의 조세로서(지방세법 제18조, 제152조 제1항) 앞서 기초사실에서 살펴본 바와 같이 C이 2007. 4. 26. 피고에게 취득세, 지방교육세를 신고납부하였던 것에 불과하고, 피고가 원고의 주장과 같은 부과처분을 한 사실이 없으므로, 존재하지도 않는 부과처분의 취소청구는 부적법하다. 설령 피고가 원고의 주장과 같이 C에 대하여 부과처분을 했다고 치더라도, 조세 부과처분의 상대방이 아니라 제3자에 불과한 원고에게 그 취소를 구할 법률상 이익이 있다고 볼 수도 없으므로, 이 부분 취소청구는 역시 부적법하다.



나. 청구취지 제1항에 관하여

1) 원고의 주장 자체에 의하더라도 원고는 2007. 2. 25. C에게 이 사건 부동산을 대금 1억7,500만원에 매도하는 계약을 체결하였고 2007. 4. 26. C으로부터 매매대금 1억7,500만원 원금을 전부 지급받았다는 것이고, 당시 공인중개사 B이 작성한 이 사건 매매계약서(갑 제1호증)의 내용은 원고가 주장하는 계약내용과 기본적 사실관계가 일치하므로, 설령 원고의 주장과 같이 계약금, 중도금, 잔금의 지급시기와 금액을 구두약정과 다소 다르게 기재하였다고 가정하더라도 그것만으로 B이 공인중개사법 제26조 제3항을 위반한 것이라고 보기는 어렵다.

2) 뿐만 아니라, 현행 행정소송법에서는 장래에 행정청이 일정한 내용의 처분을 할 것 또는 하지 못하도록 할 것을 구하는 소송(의무이행소송, 의무확인소송 또는 예방적 금지소송)은 허용되지 않으므로(대법원 2019. 12. 13. 선고 2019두39277 판결 참조), 피고에게 B에 대하여 특정한 내용의 처분을 할 의무가 있음을 전제로 하는 이 부분 부작위위법확인 청구도 부적법하다.

4. 결론

결국 이 사건 소는 모두 부적법하고 그 흠을 보정할 길이 없으므로 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제219조에 따라 변론 없이 이를 각하하고, 소송비용은 패소한 원고가 부담하도록 정하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이○○



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-11-11

판사 오○○

판사 방○○