



대 전 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2022구합106889 취득세등부과처분취소
원 고 1. A 주식회사
2. B 주식회사
원고들 소송대리인 변호사 나○○
피 고 ○○시장
소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 김○○
변 론 종 결 2023. 10. 25.
판 결 선 고 2024. 1. 10.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021. 2. 1. 원고들에 대하여 한 146,486,030원 및 1,741,120원의 각 취득세 및 지방교육세 부과처분을 취소한다.



이 유

1. 처분의 경위

가. 원고 A 주식회사(이하 'A'라 한다)는 2009. 1. 22., 원고 B 주식회사(이하 'B'라 한다)는 1995. 6. 30. 각 설립되어 부동산 임대업을 영위하는 법인들이다.

나. 원고들은 2015. 2. 17. ○○시 C 토지 23,389㎡ 지상에 공동건설임대주택인 D 299세대(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)를 공동으로 취득(A 99/100 지분, B 1/100 지분 각 소유)하였는데, 피고는 원고들이 구 지방세특례제한법(2015. 8. 28. 법률 제 13499호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법'이라 한다) 제31조 제1항 제2호에서 정하는 '임대주택법 제16조 제1항 제1호·제2호·제2호의2 및 제3호에 따른 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 "장기임대주택"이라 한다)을 20호 이상 취득하는 경우'에 해당한다고 보아 취득세의 100분의 25¹⁾를 감면하였다.

다. 원고들과 E 주식회사(이하 'E'이라 한다)는, 2020. 7. 16. 원고들이 이 사건 공동주택을 E에게 양도하기로 하는 사업 포괄 양도 및 양수계약을 체결하였다. 이후 원고들은 E에게, 2020. 7. 16. 이 사건 임대주택 중 150세대를, 2020. 8. 20. 나머지 149세대를 각 매도하기로 하는 부동산 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 원고들은 2020. 7. 21. 및 2020. 8. 28. E 앞으로 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 관할 행정청인 피고에게 이 사건 매매계약에 관한 매각신고를 하면서 매수인인 E을 '임대사업 예정자'로 신고하였다. 한편, E은 이 사건 임대주

1) 조세심판결정서에서는 원고들이 지방세특례제한법 제31조 제1항 제2호에 따라 취득세 100분의 50을 감면받았다(제14면)고 기재되어 있고, 원고들 역시 소장에 '취득세의 100분의 50을 감면받았다'는 취지로 기재하였으나, 을 제2호증의 기재 및 당시 적용되었던 법령 등에 의하면 원고들은 당시 '취득세의 100분의 25'를 감면받았다고 봄이 명백하다.



택에 관하여 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 명칭이 '민간임대주택에 관한 특별법'으로 변경되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다) 제6조 규정에 따라 임대사업자 등록을 마쳤다.

라. 피고는, 원고들이 이 사건 임대주택을 E에 매각한 행위는 임대무기간(10년) 내의 매각에 해당하여 각 감면받은 취득세 및 지방교육세의 추정대상에 해당한다고 보아 2021. 2. 1. 원고들에게 취득세 139,804,190원, 지방교육세 6,681,840원 합계 146,486,030원(각 가산세 포함) 및 취득세 1,661,710원, 지방교육세 79,410원 합계 1,741,120원(각 가산세 포함, 이하 위 각 취득세, 지방교육세 및 가산세를 모두 합하여 '이 사건 취득세 등'이라 한다)의 각 부과처분을 하였다(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

마. 원고들은 2021. 4. 19. 조세심판원에 이 사건 각 처분에 대한 취소를 구하는 심판을 청구하였으나, 조세심판원은 2022. 9. 20. 원고들의 심판청구를 모두 기각하는 결정을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함.

이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지²⁾

원고들에 대하여 이 사건 취득세 등에 대한 추정사유가 존재하는지 여부는 원고들이 이 사건 임대주택을 양도할 당시 시행되던 구 지방세특례제한법(2020. 8. 12. 법률 제17474호로 개정되기 전의 것, 이하 '개정된 지방세특례제한법'이라 한다) 제31조 제2항

2) 원고들은 소장에서 '이 사건 임대주택의 양도는 취득세 추정사유에 해당하지 않고, 이 사건 임대주택의 양도는 무효인 양도에 해당하므로 이 사건 각 처분이 위법하다'고 주장하는바, 원고들의 주장 취지 등을 고려하여 원고들의 주장을 위와 같이 정리한다.



의 추정규정에 따라 결정되어야 하는데, 다음과 같은 이유로 이 사건 취득세 등을 추정한 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

가. 개정된 지방세특례제한법 제31조 제2항 제1호는, 임대주택의 임대무기간에 '대통령령으로 정한 경우'가 아닌 사유로 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다고 정하고 있고, 구 지방세특례제한법 시행령(2020. 12. 31. 대통령령 제31344호로 개정되기 전의 것) 제13조 제1항은 위 '대통령령으로 정한 경우'를 '민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라 한다) 제43조 제4항에서 정하는 경우 또는 공공주택 특별법 시행령 제54조 제2항 제1호 및 제2호에서 정한 경우'라고 규정하고 있다. 한편 민간임대주택법 제43조 제2항은 임대무기간 내 임대주택을 임대사업자에게 양도하는 것을 허용하고, 같은 조 제4항은 일정한 요건 하에 임대무기간 내 임대주택을 임대사업자가 아닌 자에게 양도하는 것을 허용하고 있다. 위 민간임대주택법 규정에 의하면, 임대사업자가 임대무기간 내에 양도하는 경우 임대사업자에 대한 양도는 임대사업자가 아닌 자에 대한 양도에 비하여 자유롭게 허용하고 있는데, 이는 임대사업자에게 양도하면 임대주택의 공급이 계속 유지되고, 임대사업자의 지위가 포괄적으로 승계되므로 임대주택 공급을 통한 서민의 주거생활 안정이라는 민간임대주택에 관한 특별법의 취지와 임차인 보호에 더 부합하기 때문이다. 따라서 기존 임대사업자가 경제적 사정 등으로 부득이 임대무기간 내에 임대주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우에는 이를 더 보호하여야 할 필요성이 크다.

따라서 원고들이 경영상 어려움으로 인하여 피고에게 신고를 한 뒤 임대사업자인 E에게 이 사건 임대주택의 소유지분을 양도한 것은 지방세특례제한법 시행령 제13조 제1항에서 말하는 '대통령령으로 정한 경우'에 포함된다고 보아야 하므로, 이 사건 추



징규정을 근거로 감면된 취득세를 추정할 수 없다.

나. 피고는 E에 대한 임대사업자등록을 말소하는 처분을 하였는바, 결국 이 사건 임대주택의 양도는 양수 자격이 없는 E에 대한 양도로 무효인 양도에 해당한다. 결국 이 사건 매매계약은 원시적으로 무효이므로, 이 사건 매매계약이 유효하여 이 사건 임대주택이 '매각'되었음을 전제로 한 이 사건 각 처분은 위법하다.

3. 관계 법령

별지 기재와 같다.

4. 이 사건 각 처분의 적법 여부

가. 이 사건 취득세 등의 추정 여부에 관하여 적용되어야 할 법률

1) 관련 법리

부동산을 취득한 것이 취득세의 면제대상이 되는 것인지 여부는 그 취득 당시의 법률인 구법에 따라 판단되어야 할 것이지만, 취득세를 추정할 사유에 해당하는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 그 과세요건이 갖추어졌는지 여부가 문제된 위 사유의 발생 당시의 법률인 개정된 법의 규정에 따라 판단되어야 할 것이다(대법원 1992. 6. 9. 선고 91누10725 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 원고들이 2015. 2. 17. 이 사건 임대주택을 취득하고 구 지방세특례제한법에 따라 취득세를 면제받은 다음, 2020. 7. 16. 및 2020. 8. 20. 다른 임대사업자인 E에 이 사건 임대주택을 양도한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에다가 관련 법령의 해석을 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 더하여 보면, 이 사건 임대주택의 양도로 인하여 이 사건 취득세 등을 추정할 수 있는지 여부는 개정된 지방세특례제한법이



아닌 2015. 8. 28. 법률 제13499호로 개정되기 전의 구 지방세특례제한법 제31조 제2항(이하 '이 사건 추정규정'이라 한다)에 따라 결정되어야 한다.

(1) 이 사건 임대주택 양도일 무렵에는 2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되어 시행 중인 개정된 지방세특례제한법 제31조 제2항이 시행되고 있었다. 그러나 개정된 지방세특례제한법 부칙(2020. 1. 15. 법률 제165865호) 제2조는 '이 법은 2020. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.'고 정하고 있고, 제10조에서는 '2020. 1. 1. 당시 종전의 규정에 따라 부과 또는 감면하였거나 부과 또는 감면하여야 할 지방세에 대해서는 종전 규정에 따른다.'고 규정하고 있다.

(2) 한편 구 지방세특례제한법은 종전의 임대주택법이 민간임대주택법으로 대체되어 전면 개정됨에 따라 관련 규정이 정비된 것으로, 부칙(2015. 8. 28. 법률 제13499호)은 다음과 같은 경과규정을 두어 일정한 경우에 그 적용을 배제하고 있다. 즉 위 부칙 제2조 제1항은 일반적 적용례로 '민간건설임대주택에 관한 이 법의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용한다.'라고 규정하고 있고, 제3조 제2항은 이미 등록한 임대주택에 관한 특례로서 '종전의 임대주택법에 따라 등록한 임대주택은 종전의 임대주택법을 적용한다.'라고 규정하고 있으며, 제6조 제2항은 공공건설임대주택에 관한 경과조치로서 '이 법 시행 당시 공공주택 특별법에 따른 공공주택사업자가 아닌 자가 건설하였거나 건설하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 대하여는 종전의 임대주택법 제2조 제2호의2에 따른 공공건설임대주택으로 보아 종전의 규정을 적용한다.'라고 규정하면서, 제1호에서 '이 법 시행 당시 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시시기금의 자금을 지원받아 공공건설임대주택으로 건설하였거나 건설하고 있는 주택'을 규정하고 있다.



(3) 그런데 이 사건 임대주택은 주택도시보증기금의 전신인 국민주택기금을 지원 받아 2015. 2. 이전에 건설이 완료되어 종전의 임대주택법에 따라 공공건설임대주택으로 등록되었으므로, 위 부칙 제2조 제1항이 적용될 수 없고, 위 부칙 제3조 제2항 및 제6조 제2항 제1호에 따라 종전의 임대주택법의 적용대상이 된다.

(4) 결국 이 사건 임대주택에 대한 이 사건 취득세 등의 추징 여부에 대해서는, 위와 같이 개정된 지방세특례제한법 제31조 제2항과 그 조항에 따른 민간임대주택법이 적용되는 것이 아니라, 구 지방세특례제한법 제31조 제2항과 그 조항에 따른 구 임대주택법이 적용되어야 한다.

나) 따라서 이 사건 임대주택의 양도가 추징배제 사유에 해당되는지는 구 지방세특례제한법에 따라 판단되어야 한다. 다만, 원고들이 감면된 취득세 추징의 적법 여부에 대하여 개정된 지방세특례제한법이 적용됨을 전제로 이 사건 취득세 등의 추징요건을 다투는 부분은 구 지방세특례제한법에 따른 추징의 적법 여부에도 대부분 동일하게 적용되므로, 이하에서는 구 지방세특례제한법을 기준으로 원고들 주장을 설회하여 그 당부에 대해서 차례로 살펴보기로 한다.

나. 이 사건 임대주택의 양도가 추징배제 사유 중 '대통령령으로 정한 경우'에 해당 하는지 여부

1) 관련 법령

가) 이 사건 추징규정은 추징대상이 되는 경우를 규정하면서, 추징배제 사유로 '임대의무기간에 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우라 하더라도 대통령령으로 정한 경우에 해당하는 매각에 대하여는 감면된 취득세를 추징하지 아니한다'라는 취지로 규정하고 있고, 구 지방세특례제한법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제



26763호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법 시행령'이라 한다) 제13조 제1항은 그 위임에 따라 "법 제31조 제2항에서 '대통령령으로 정한 경우'란 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제2호 및 제3호에서 정하는 경우를 말한다."라고 규정하고 있다.

그리고 구 임대주택법 시행령(2015. 6. 30. 대통령령 제26369호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법 시행령'이라 한다) 제13조 제2항은 '법 제16조 제3항에 따라 다음 각 호의 경우에는 임대 의무기간 이내에 매각할 수 있다.'고 규정하면서 제2호에서 '임대사업자가 부도, 파산, 그 밖의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우로서 분양전환허가(가, 다목) 또는 분양전환승인(나목)을 받은 경우'를 규정하고 있고, 같은 조 제3항은 '임대사업자가 제2항 제2호 나목 및 다목에 따라 그 밖의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없어 시장·군수 또는 구청장의 승인 또는 허가를 받으려는 경우에는 2년 연속 적자가 발생한 사실을 입증할 수 있는 해당 기간의 손익계산서(1호), 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름이 발생한 사실을 입증할 수 있는 해당 기간의 현금흐름표(2호), 최근 12개월간 해당 임대사업자의 전체 임대주택 중 임대되지 아니한 주택의 비율이 100분의 20 이상이고, 같은 기간 동안 특정한 임대주택이 계속하여 임대되지 아니하였다는 사실을 입증할 수 있는 서류(3호), 관계 법령에 따라 재개발, 재건축 등으로 임대주택의 철거가 예정되어 임대사업을 계속하기 곤란한 사실을 입증할 수 있는 서류(제4호)에 해당하는 서류를 제출하여야 한다'고 규정하고 있다.

나) 한편, 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제1호는 임대주택사업자가 임대 의무기간 이내에 매각할 수 있는 경우로 '국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 후 다른 임대사업자에게 매각하는 경우'를 규정하고 있으나, 구 지방세특례제한법 시행령 제13조 제1항에서 이를 추징배제 사유로 규정하고 있



지는 않다.

2) 구체적 판단

가) 원고들이 임대무기간 내에 이 사건 임대주택을 E에 양도하면서 관할 행정청인 피고에게 매각신고를 하면서 E를 '임대사업 예정자'로 신고한 사실, E은 이 사건 임대주택에 관하여 임대사업자 등록을 마친 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고들은 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제1호에 따라 이 사건 임대주택을 양도하였다고 할 것이다. 그런데 앞서 본 관련 규정에 의하면, 임대사업자가 구 임대주택법 시행령에 따라 임대주택을 양도하였다고 하여 이 사건 추정규정의 추정 요건인 '매각'에서 제외되는 것이 아니라, 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제2호 및 제3호에서 정한 경우에 해당하여야 하는바, 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 '제2호 및 제3호'가 아닌 제1호에 해당하는 이 사건 임대주택의 양도행위는 이 사건 추정규정에 따른 추정배제 사유에 해당한다고 볼 수 없다(설령 이 사건에 대하여 개정된 지방세특례제한법 제31조 제2항 및 그에 따른 민간임대주택법령이 적용된다 하더라도 결론은 마찬가지이다).

나) 이에 대하여 원고들은, 임대사업자에 대한 양도는 임대사업자가 아닌 자에 대한 양도에 비해 더 보호하여야 할 필요성이 크므로, 임대사업자에 대한 양도의 경우에도 추정배제 사유에 해당된다는 취지로 주장하나, 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 추정규정의 추정배제 사유에 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제1호(다른 임대사업자에게의 매각)까지 포함된다고 볼 수는 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

(1) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적



이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조).

(2) 감면된 취득세의 추징배제 사유를 구체적으로 규정하고 있는 구 지방세특례제한법 시행령 제13조 제1항에서는 '임대주택법 시행령 제13조 제2항 제2호 및 제3호에서 정하는 경우'라고 명시적으로 규정하고 있다.

(3) 구 임대주택법 제16조 제1항, 동법 시행령 제13조 제1항은 임대 의무기간을 정해 두면서도, 동법 제3항과 동법 시행령 제13조 제2항 제1호와 제2호에서 예외적으로 임대주택의 양도를 허용하고 있는데(임대주택의 분양전환도 그 법적성질은 양도에 해당한다), 위 제1호와 제2호는 양도의 상대방, 요건, 허가 또는 신고 여부 등에 대하여 서로 달리 규율하고 있다. 위 각 조항은 기본적으로 임대주택 공급을 통한 서민의 주거생활 안정과 임차인 보호를 위하여 임대주택의 양도금지와 예외적인 양도 가능성, 그에 따른 임차인 보호 등을 규정한 것이지, 취득세 감면 여부를 전제로 규정한 것이 아니다. 또한 구 지방세특례제한법 시행령 제13조 제1항에서 '임대주택법 시행령 제13조 제2항 제2호 및 제3호'만을 추징배제 사유로 규정한 것은, 같은 항 제1호는 양도의 상대방, 요건, 허가 또는 신고 여부를 서로 달리하여 이를 추징배제 사유로 삼지 않겠다는 의미라고 해석하는 것이 타당하다.

(4) 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제2호에 의하면 임대사업자는 엄격한 요건을 갖추어 관할 행정청으로부터 허가나 승인을 받아야만 임대사업자가 아닌 자에게 임대주택을 분양전환할 수 있다. 그럼에도 불구하고 구 지방세특례제한법 시행령 제13조 제1항에서 정한 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제2호에 따른 추징배제



사유에 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제1호에 따라 신고방식으로 비교적 간단히 다른 임대사업자에게 임대주택을 양도할 수 있는 경우가 포함된다고 해석한다면, 임대사업자 사이의 임의적인 양도로 인하여 임대주택의 안정적인 공급과 임차인 보호를 저해할 우려가 있고, 그로 인하여 임대주택의 취득세 감면 및 추정규정이 잠탈될 위험이 있다.

다. 이 사건 임대주택의 양도가 추정 요건 중 '매각'에 해당하는지 여부(이 사건 매매계약이 원시적 불능으로 무효인지 여부)

1) 인정사실

앞서 든 증거, 을 제3 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) A는 2015. 2. 17. 대전지방법원 서산지원 등기과 제6472호로 이 사건 임대주택을 공동담보로 하여 채무자 A, 근저당권자 주식회사 F, 채권최고액 21,603,360,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳤다.

나) 이후 E은 2020. 7. 21. 및 2020. 8. 28. 이 사건 임대주택에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤는데, 이 사건 근저당권의 채무자는 변경되지 않고 여전히 A로 되어 있었다.

다) E은 2020. 9. 21. 이 사건 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조 및 제16조에 따라 임대사업자 등록을 마쳤다.

라) 피고는 2020. 12. 31. E에게 '주택임대사업자 등록과 관련하여 등기사항증명서상 소유권자와 근저당권 채무자가 상이하여 국토교통부에 질의한 결과 임대사업자간 소유권 이전 시 주택도시보증금 채무 인수여부를 포함한 종합적인 검토를 통하여 임차인



의 권리를 보호하여야 한다는 법령해석을 받은 바 있다. 이와 관련하여, 귀 사의 입장을 알아보기 위해 청문절차를 진행하고 2020. 12. 28.까지 등기사항증명서상 소유자와 근저당권 채무자가 불일치하는 사항을 정리하도록 요구하였으나, 현재까지 이행되지 않는 등 임대사업자의 의무를 이행하지 않아 부득이 구 임대주택법 제15조 제1항에 의거 임대사업자 등록을 말소하였음을 알려드린다'는 내용의 통지를 함으로써 E의 임대사업자 등록을 말소하였다.

2) 구체적 판단

가) 행정행위의 취소는 일단 유효하게 성립한 행정행위를 그 행위에 위법 또는 부당한 하자가 있음을 이유로 소급하여 그 효력을 소멸시키는 별도의 행정처분이고, 행정행위의 철회는 적법요건을 구비하여 완전히 효력을 발하고 있는 행정행위를 사후적으로 그 행위의 효력의 전부 또는 일부를 장래에 향해 소멸시키는 행정처분이므로, 행정행위의 취소사유는 행정행위의 성립 당시에 존재하였던 하자를 말하고, 철회사유는 행정행위가 성립된 이후에 새로이 발생한 것으로서 행정행위의 효력을 존속시킬 수 없는 사유를 말한다(대법원 2003. 5. 30. 선고 2003다6422 판결).

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 인정한 사실에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① E은 원고들과 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 임대주택에 관한 소유권이전등기를 경료받은 후인 2020. 9. 21.에서야 비로소 임대사업자 등록 처분을 받은 점, ② E의 임대사업자 등록말소처분의 처분사유는 E이 등기사항증명서상 소유권자와 근저당권 채무자의 불일치 사항을 정리하지 않는 등 임대사업자의 의무를 불이행하였다는 것인 점, ③ 피고는 E의 임대사업자 등록 당시부터 존재하던 사유가 아니라 등록 이후 발생한 임대사업자로서의 의무 불이행이라는 사정으로 인하



여 임대사업자 등록말소처분에 이르게 된 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, E의 임대사업자 등록말소는 임대사업자 등록이라는 수익적 행정행위를 철회하는 처분으로, 피고가 E의 임대사업자 등록말소처분으로써 E에 대한 기존 임대사업자 등록이 소급하여 소멸한다고 볼 수 없고 장래를 향하여 소멸한다고 봄이 타당하다.

다) 따라서 E은 이 사건 매매계약 체결 당시나 임대사업자 등록 당시 존재하던 사유가 아닌 후발적 사유에 의하여 임대사업자 등록말소 처분을 받은 것이므로, 원고들의 주장과 같이 이 사건 매매계약이 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 계약으로 무효라고 볼 수 없다.

3) 소결론

이 사건 매매계약이 원시적 무효에 해당하여 이 사건 임대주택의 양도가 무효임을 전제로 이 사건 임대주택의 양도가 추정 요건 중 '매각'에 해당되지 않는다는 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김○○

판사 이○○



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-04

판사 김○○



별지

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 개정되기 전의 것)

제31조(임대주택 등에 대한 감면)

- ① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(그 부속토지를 포함하되, 해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.
1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.
 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다)을 20호 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 25를 경감한다.
- ② 제1항을 적용할 때 「임대주택법」 제16조 제1항 각 호에 따른 임대무기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.

■ 구 지방세특례제한법(2020. 8. 12. 법률 제17474호로 개정되기 전의 것)

제31조(임대주택 등에 대한 감면)



- ① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말한다. 이하 이 항에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2021년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.
 1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.
 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 8년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다)을 20호 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.
- ② 제1항을 적용할 때 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제1항 또는 「공공주택 특별법」 제50조의2 제1항에 따른 임대 의무기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.
 1. 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우
 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우

■ 구 지방세특례제한법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호로 개정되기 전의 것)

제13조(추징이 제외되는 임대 의무기간 내 분양 등)

- ① 법 제31조 제2항에서 "대통령령으로 정한 경우"란 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제2호 및 제3호에서 정하는 경우를 말한다.

■ 구 지방세특례제한법 시행령(2020. 12. 31. 대통령령 제31344호로 개정되기 전의 것)



제13조(추징이 제외되는 임대무기간 내 분양 등)

- ① 법 제31조 제2항에서 "대통령령으로 정한 경우"란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제4항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제54조 제2항 제1호 및 제2호에서 정하는 경우를 말한다.

■ 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부개정되기 전의 것)

제6조(임대사업자의 등록)

- ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하려면 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(임대사업자의 등록말소)

- ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록을 말소할 수 있다.
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
 2. 제6조 제3항의 등록 기준을 갖추지 못한 경우
 3. 제16조의 매각 제한을 위반한 경우
 - 3의2. 제16조 제5항의 용도제한을 위반한 경우
 4. 제20조의 임대 조건을 위반한 경우
 - 4의2. 제21조 제8항에 따라 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우
 - 4의3. 제26조의2에 따른 임차인 현황을 신고하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
 5. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하면 해당 임대사업자의 명칭과 말소 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 임대사업자의 등록이 말소된 경우라도 말소 이전에 이미 체결된 임대차계약



의 기간이 끝날 때까지는 그 임대사업자와 임차인에게 이 법을 적용한다.

제16조(임대주택의 매각 제한 등)

- ① 임대주택은 다음 각 호의 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.
 1. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 50년
 2. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정과 주택도시기금의 자금을 지원받아 건설되는 임대주택은 임대개시일부터 30년
 - 2의 2. 장기전세주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 20년
 3. 제1호와 제2호 외의 건설임대주택 중 제26조에 따라 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 10년
 4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 아니하는 건설임대주택 및 매입임대주택은 대통령령으로 정하는 기간
- ② 임대주택을 매각하는 매매계약서에는 임대주택을 매입하는 자가 임대주택을 매각하는 자의 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 임대의무기간 이내에 임대사업자 간의 매매 등 매각이 가능한 경우와 매각 요건 및 매각 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 부도임대주택등을 다른 임대사업자가 매입하려면 임대주택의 향후 관리계획, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금 융자금의 변제계획 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어 시장·군수·구청장에게 매입허가를 신청하여야 하며, 시장·군수·구청장이 매입허가신청을 받은 경우에는 제33조에 따른 임대주택분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 부도임대주택등의 매입허가 여부를 결정하여야 한다.
- ⑤ 오피스텔은 임대의무기간 이내에 주거용이 아닌 다른 용도로 사용할 수 없다.

■ 구 임대주택법 시행령(2015. 6. 30. 대통령령 제26369호로 개정되기 전의 것)

제13조(임대주택의 임대의무기간 등)

- ① 법 제16조 제1항 제4호에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.



1. 준공공임대주택으로 등록한 민간건설임대주택 또는 매입임대주택: 준공공임대주택의 임대 개시일부터 10년. 이 경우 임대사업자가 준공공임대주택으로 등록하기 전에 임대하고 있는 주택을 법 제6조의2 제1항 및 이 영 제8조의2 제1호에 따라 준공공임대주택으로 등록한 경우에는 5년의 범위에서 준공공임대주택으로 등록하기 전에 임대한 기간의 2분의 1에 해당하는 기간을 임대의무기간에 포함하여 산정한다.
 2. 그 밖의 임대주택: 임대 개시일부터 5년
- ② 법 제16조 제3항에 따라 다음 각 호의 경우에는 임대의무기간 이내에 매각할 수 있다.
1. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 후 다른 임대사업자에게 매각하는 경우
 2. 임대사업자가 부도, 파산, 그 밖의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 분양전환허가 또는 분양전환승인을 받은 경우
 - 가. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대하는 임대주택의 경우에는 국토교통부장관의 허가
 - 나. 가목 외의 공공건설임대주택의 경우 법 제21조제3항에 따른 승인
 - 다. 가목 및 나목 외의 임대주택의 경우에는 해당 임대주택이 있는 곳을 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 허가
 3. 법 제16조 제1항 제3호 및 제4호에 해당하는 임대주택으로서 임대 개시 후 해당 주택의 임대의무기간의 2분의 1이 지난 경우로서 임대사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여 임대사업자가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고(임대사업자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우는 제외한다)한 후 임차인에게 분양전환하는 경우. 이 경우 공공건설임대주택은 법 제21조 제1항 또는 제2항에 해당하는 임차인에게만 분양전환을 할 수 있다.
- ③ 임대사업자가 제2항 제2호 나목 및 다목에 따라 그 밖의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없어 시장·군수 또는 구청장의 승인 또는 허가를 받으려는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 제출하여야 한다.
1. 2년 연속 적자가 발생한 사실을 입증할 수 있는 해당 기간의 손익계산서
 2. 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름이 발생한 사실을 입증할 수 있는 해당 기간의 현금흐름표
 3. 최근 12개월간 해당 임대사업자의 전체 임대주택 중 임대되지 아니한 주택의 비율이 100분의 20 이상이고, 같은 기간 동안 특정한 임대주택이 계속하여 임대되지 아니하였다는 사



실을 입증할 수 있는 서류

4. 관계 법령에 따라 재개발, 재건축 등으로 임대주택의 철거가 예정되어 임대사업을 계속하기 곤란한 사실을 입증할 수 있는 서류

■ 구 민간임대주택에 관한 특별법(2018. 1. 16. 법률 제15356호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

4. "기업형임대주택"이란 기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
5. "준공공임대주택"이란 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
6. "단기임대주택"이란 일반형임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

제43조(임대의무기간 및 양도 등)

- ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조 제4호부터 제6호까지의 규정에 따른 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.
- ② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.
- ③ 제2항은 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하는 경우에도 준용한다. 다만, 양수하는 자가 임대사업자로 등록하지 아니하는 경우에는 제2항 후단을 적용하지 아니한다.
- ④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우에는 임대의무기간 중에도 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법 부칙(2015. 8. 28. 법률 제13499호)



제1조(시행일)

이 법은 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례)

- ① 민간건설임대주택에 관한 이 법의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용한다.
- ② 민간매입임대주택에 관한 이 법의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 민간매입임대주택으로 등록되어 공급되는 경우부터 적용한다.

제3조(이미 등록한 임대주택에 관한 특례)

- ② 종전의 임대주택법에 따라 등록한 임대주택은 종전의 임대주택법을 적용한다.

제6조(공공건설임대주택에 관한 경과조치)

- ① 이 법 시행 당시 공공주택 특별법에 따른 공공주택사업자에 해당하는 자가 건설하였거나 건설하고 있는 주택은 공공주택 특별법의 규정을 적용한다.
- ② 이 법 시행 당시 공공주택 특별법에 따른 공공주택사업자가 아닌 자가 건설하였거나 건설하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 대하여는 종전의 임대주택법 제2조 제2호의2에 따른 공공건설임대주택으로 보아 종전의 규정을 적용한다.
 1. 이 법 시행 당시 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 공공건설임대주택으로 건설하였거나 건설하고 있는 주택
 2. 이 법 시행 당시 공공사업으로 조성된 택지에 주택법 제16조에 따라 공공건설임대주택으로 사업계획승인을 받아 건설하였거나 건설하고 있는 주택
 3. 이 법 시행 당시 공공사업으로 조성된 택지를 공공건설임대주택 용도로 공급받아 이 법 시행 후 건설하는 주택.

■ 구 민간임대주택에 관한 특별법 시행령(2018. 7. 16. 대통령령 제29045호로 개정되기 전의 것)

제34조(민간임대주택의 임대의무기간 등)

- ① 법 제43조 제1항에서 "임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점"이란 다음 각 호의 구분에 따른 시점을 말한다.
 1. 민간건설임대주택: 입주지정기간 개시일. 이 경우 입주지정기간을 정하지 아니한 경우에는 법 제5조에 따른 임대사업자 등록 이후 최초로 체결된 임대차계약서상의 실제 임대개시일



을 말한다.

- ② 법 제43조 제4항에서 "대통령령으로 정하는 경제적 사정"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 기업형임대주택사업자에 대해서는 제3호 및 제4호의 경우로 한정한다.
1. 2년 연속 적자가 발생한 경우
 2. 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름이 발생한 경우
 3. 최근 12개월간 해당 임대사업자의 전체 민간임대주택 중 임대되지 아니한 주택이 20퍼센트 이상이고 같은 기간 동안 특정 민간임대주택이 계속하여 임대되지 아니한 경우
 4. 관계 법령에 따라 재개발, 재건축 등으로 민간임대주택의 철거가 예정되어 민간임대사업을 계속하기 곤란한 경우.
- ③ 시장·군수·구청장은 제2항제3호 또는 제4호에 해당하여 법 제43조 제4항에 따른 양도허가를 하려는 경우에는 해당 사유가 발생한 주택에 한정하여 허가하여야 한다.

끝.