본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

부 산 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2023구합24648 취득세등경정청구거부처분취소
원 고	A
	소송대리인 변호사 이○○
피 고	○○광역시 ○○○구청장
변 론 종 결	2024. 7. 4.
판 결 선 고	2024. 8. 29.

주 문

1. 피고가 2022. 9. 14. 원고에 대하여 한 취득세 185,677,570원, 지방교육세 18,567,740원, 농어촌특별세 8,339,970원, 합계 212,585,280원에 대한 경정청구 거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

이 유

1. 처분의 경위

가. B은 2022. 5. 19. 원고에게 ○○ ○○○구 C 대 263.8㎡ 및 D 대 6.9㎡(이하 위 두 토지를 함께 '이 사건 토지'라 함)와 이 사건 토지상에 건축되어 있던 [별지1] '건물의 표시' 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, '이 사건 토지'와 함께 '이 사건 부동산'이라 함)에 관하여 2022. 5. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 원고는 피고에게 이 사건 부동산 취득에 따른 취득세 185,677,570원, 지방교육세 18,567,740원, 농어촌특별세 8,339,970 합계 212,585,280원(이하 '이 사건 취득세 등'이라 함)을 신고·납부하였다.

다. 원고는 자신이 B으로부터 위 가.항과 같이 이 사건 부동산을 취득하게 된 경위는 2021. 9. 3. B과 사이에 체결되었던 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 2022. 5. 13. 합의해제 됨에 따라 원상회복 차원에서 이루어진 것이었으므로 원고의 이 사건 부동산의 취득은 과세대상이 되지 않는다고 주장하며, 2022. 8. 3. 피고에게 이 사건 취득세 등을 경정하여 달라는 경정청구를 하였다. 하지만 피고는 2022. 9. 14. 원고의 경정청구를 거부(이하 '이 사건 처분'이라 함)하였다.

라. 원고는 2022. 10. 14. 조세심판원에 이 사건 처분에 대한 심판을 청구하였으나, 조세심판원은 2023. 10. 10. 원고의 청구를 기각하는 결정을 내렸다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제2호증, 갑제3호증, 갑제13호증 내지 갑제17호증, 을제1호증 내지 을제3호증, 을제11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부에 대한 판단

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 건물을 원시취득하였고, 이 사건 부동산을 B에게 매도한 후 매매계약을 해제하여 원상회복의 방법으로 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 것이다. 따라서 원고의 이 사건 부동산 취득은 취득세 과세대상이 되는 부동산 취득에 해당하지 않으므로, 피고의 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

[별지2] 기재와 같다.

다. 판단

(1) 인정사실

앞서 든 증거, 갑제4호증 내지 갑제12호증, 갑제18호증 내지 갑제20호증, 을제4호증 내지 을제10호증, 을제12호증 내지 을제15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 다음의 사실이 인정된다.

(가) 원고는 2020. 3. 17. E으로부터 이 사건 토지를 매수하여 2020. 3. 27. 이 사건 토지에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마친 다음, 피고에게 이 사건 토지 상에 신축될 이 사건 건물과 관련하여 건축주를 E에서 원고로 변경하는 신고를 하였다.

(나) 피고는 2020. 5. 14. 이 사건 건물의 건축주를 E에서 원고로 변경하는 신고를 수리하였고, 2020. 6. 16. 원고의 이 사건 건물에 관한 착공신고를 수리하였다.

(다) 원고는 이 사건 건물 신축과 관련하여 2020. 6. 12. F건축사무소 건축사 G와 설계계약을, 2020. 7. 3. H 주식회사와 토공사 도급계약을, 2021. 8.경 I 주식회사와 건물 신축공사 도급계약 등을 각 체결하였고, 2020. 7.경부터 2021. 7.경까지 위 계약상 대방들에게 이 사건 건물 신축에 필요한 비용을 지급하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

(라) 원고는 2021. 7. 14. B과 사이에 이 사건 토지를 2,100,000,000원에 매도하되, 계약금 210,000,000원은 2021. 7. 14.에, 잔금 1,890,000,000원은 2021. 7. 16.에 각 지급받기로 하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 토지 매매계약'이라 함)을 체결하였고, 2021. 7. 16. B에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

(마) B은 이 사건 건물의 건축주를 원고에서 자신으로 변경하는 신고를 하였고, 피고는 2021. 7. 23. 위 신고를 수리하는 한편 2021. 8. 10. 이 사건 건물에 관하여 사용승인을 하였다.

(바) 원고는 2021. 9. 3. B과 사이에 이 사건 부동산을 7,621,600,000원에 매도하되, 계약금 4,500,000,000원은 2021. 9. 3.에, 잔금 3,121,600,000원은 2021. 10. 10.에 각 지급받기로 하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 부동산 매매계약'이라 함)을 체결하였고, 같은 날 B 명의로 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마치게 하였다.

(사) 원고는 2022. 4. 15. B에게 다음과 같은 내용의 내용증명을 보냈다.

> 2. 수신인은 현재까지 위 매매대금 중 6,655,654,000원을 지급하였으나, 나머지 잔금 965,946,000원은 잔금지급기일이 도과하였음에도 지급하지 않고 있습니다. 이에 발신인은 수신인에 대하여 잔금 965,946,000원의 지급을 요청드립니다.
> 3. 발신인과 수신인은 위 매매계약을 체결하면서 일방이 계약의 이행을 하지 않을 경우 서면으로 이를 최고하고 계약을 해제할 수 있다고 약정하였습니다. 발신인은 수신인에게 위 잔금의 지급을 최고하며, 수신인이 이를 지급하지 않을 경우 위 매매계약을 해제하고자 합니다.

(아) 원고는 2022. 4. 27. B에게 '잔금 이행이 되고 있지 않고 있어 이 사건 부동산 매매계약을 해제한다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

(자) 원고는 2022. 5. 13. B과 사이에 이 사건 부동산 매매계약을 합의해제하기로

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

하는 합의서를 작성하는 한편, 같은 날 원고가 B으로부터 이 사건 부동산을 6,057,788,434원(6,057,788,434원을 2022. 5. 23.까지 지급하기로 함)에 매수하기로 하는 부동산매매계약(특약사항에 '당사자 간 위 부동산의 계약해제로 인하여 금번 계약서를 작성함'이라고 기재함)을 체결한 다음, 2022. 5. 19. 이 사건 부동산에 관하여 2022. 5. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) 관련 법리

(가) 신축된 건물의 소유권은 이를 건축한 사람이 원시취득 하는 것이므로, 건물 소유권보존등기의 명의자가 이를 신축한 것이 아니라면 그 등기의 권리 추정력은 깨어지고, 등기 명의자가 스스로 적법하게 그 소유권을 취득한 사실을 증명하여야 한다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다30734 판결 등 참조).

(나) 해제권의 행사에 따라 부동산매매계약이 적법하게 해제되면 그 계약의 이행으로 변동되었던 물권은 당연히 그 계약이 없었던 상태로 복귀하는 것이므로 매도인이 비록 그 원상회복의 방법으로 소유권이전등기의 방식을 취하였다 하더라도 특별한 사정이 없는 이상 이는 매매 등과 유사한 새로운 취득으로 볼 수 없어 취득세 과세대상이 되는 부동산 취득에 해당하지 않는다(대법원 2020. 1. 30. 선고 2018두32927 판결 참조).

(3) 구체적 판단

위 법리에 앞서 인정된 사실들 및 그에 비추어 인정되는 다음의 사정들을 종합하여 보면, 원고의 이 사건 부동산 취득은 이 사건 부동산 매매계약이 해제됨에 따라 원상회복의 방법으로 소유권이전등기가 이루어진 것으로 보아야 하므로 취득세 과세대상이 되는 부동산 취득에 해당하지 않는다. 이를 지적하는 원고의 주장은 이유 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

(가) 앞에서 인정한 바와 같이, 이 사건 건물의 착공신고는 2020. 6. 16. 원고에 의해 이루어진 점, 원고가 이 사건 건물을 신축하기 위한 계약들을 체결하고, 자신의 계산으로 그 계약상대방에게 비용을 지급한 점, 원고에서 B으로 건축주 명의가 변경된 때는 2021. 7. 23.이고, 그로부터 한 달도 채 되지 않은 2021. 8. 10. 이 사건 건물에 관하여 사용승인이 내려진 점 등을 모두 종합하면, 이 사건 건물은 원고가 자기의 노력과 재료를 들여 건축한 것으로 보아야 한다. 따라서 이 사건 건물의 원시취득자는 원고라 할 것이고, 이는 B 명의로 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기가 마쳐졌다고 하여 달리 볼 것이 아니다.

(나) 원고가 2021. 7. 14. B과 사이에 이 사건 토지 매매계약을 체결하고 B이 2021. 7. 16. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤음에도 불구하고 원고와 B이 2021. 9. 3. 이 사건 부동산 매매계약을 체결한 것은, B 역시 이 사건 건물의 원시취득자가 원고라는 전제하에 원고와 사이에 매매계약의 목적물에 이 사건 건물을 포함하기로 하는 새로운 합의를 한 것으로 보인다.

(다) 원고는 이 사건 부동산 매매계약이 체결되기 이전에 이 사건 건물의 건축주를 원고에서 B으로 변경한 것은 B이 이 사건 부동산의 매매대금에 필요한 대출을 받기 위한 것이었다고 주장한다. 살피건대 이 사건 건물의 등기사항전부증명서의 기재에 의하면 피고는 2021. 9. 3. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 함과 동시에 같은 날 이 사건 건물에 근저당권자 J조합, 채권최고액 5,280,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 설정한 사실이 인정되는바, 이는 원고의 주장에 부합된다.

(라) 달리 이 사건 부동산 매매계약이 위조되거나 허위로 작성되었다고 볼 만한 사정은 보이지 않으므로 이 사건 부동산 매매계약은 유효하다고 보아야 하고, B이 원고

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

에게 잔금을 지급하지 못하여 2022. 5. 13. 원고와 B 사이의 합의에 의해 이 사건 부동산 매매계약이 해제된 사실이 인정되는 이상, 원고의 이 사건 부동산 소유권 취득은 새로운 취득으로서 취득세 과세대상이 되는 부동산 취득에 해당한다고 볼 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 천○○

판사 강○○

판사 우○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

[별지1]

건물의 표시

○○광역시 ○○○구 [ ], [ ]
[ ]
[도로명주소] ○○광역시 ○○○구 [ ]

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
지하1층 지상14층 공동주택 업무시설
지1층 71.45㎡
지1층 56㎡
1층 27.47㎡
2층 124.64㎡
3층 124.64㎡
4층 124.64㎡
5층 124.64㎡
6층 124.64㎡
7층 124.64㎡
8층 124.64㎡
9층 177.44㎡
10층 177.44㎡
11층 161.48㎡
12층 151.96㎡
13층 151.96㎡
14층 151.96㎡

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-23

[별지2]

관계 법령

▣ 지방세법

제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.

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. -끝-