



## 광 주 지 방 법 원

### 제 1 행 정 부

### 판 결

사 건 2015구합10155 취득세등부과처분취소  
원 고 주식회사 [REDACTED]  
피 고 [REDACTED]시장  
변 론 종 결 2015. 10. 15.  
판 결 선 고 2015. 11. 12.

### 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

### 청 구 취 지

피고가 2013. 5. 16. 원고에 대하여 한 취득세 및 지방교육세 5,204,113,810원의 부과 처분 중 5,119,463,300원의 부과처분을 취소한다.

### 이 유

#### 1. 기초사실



가. 원고는 부동산 분양대행업 및 매입·임대업 등을 영위하는 회사로서, 2011. 8. 11. 임대주택법상 분양전환을 앞둔 임대아파트인 [redacted]시 [redacted]동 [redacted]소재 [redacted]아파트 [redacted]동 내지 [redacted]동 합계 2,352세대(이하 '이 사건 임대아파트'라 한다)의 임대사업자인 [redacted]주식회사(이하 [redacted]관광'이라 한다)와 사이에, 이 사건 임대아파트와 관련하여 [redacted]임대아파트 매매 계약 및 분양대행 계약'(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

[redacted] 임대아파트 매매 계약 및 분양대행 계약서

■ 부동산의 표시 : [redacted]시 [redacted]동 [redacted]번지 외 [redacted] 임대아파트 24평형 2,352세대

상기 표시 임대아파트를 매매함에 있어, [redacted]관광(이하 '갑')과 원고(이하 '을')는 다음과 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

- 다음 -

**제1조(목적)**

상기 표시 임대아파트를 매매함에 있어, 갑과 을은 상호 긴밀하게 협조하여 각자의 책임과 의무 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(매매대금)**

1. 을은 상기 표시 임대아파트의 매매대금은, 임대보증금 총액과 국민주택기금 대출금 총액 및 매매대금을 다음의 조건으로 입금하여야 한다.

계약 체결 시에 계약금 7억 원 정을 입금하고, 잔금 63억 원 정의 금액은 2011년 9월 30일까지 입금하여야 한다.

단, 을은 잔금 약정일까지 약정된 잔금을 납부하지 않으면 계약을 해지 처리하여 계약금은 되돌려주지 않는다.

(1,230세대 임대보증금 38,000,000원, 국민주택기금대출 19,500,000원)

(1,122세대 임대보증금 36,750,000원, 국민주택기금대출 19,500,000원)

(가)

2011. 8. 8. 기준



|                  |                 |              |
|------------------|-----------------|--------------|
| 임대보증금 총액         | 임대보증금 총입금액      | ① 미분양 세대(숙소) |
| ₩ 87,973,500,000 | ₩87,926,750,000 | ₩38,000,000원 |

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 국민주택기금대출 총액      | ③ 국민주택기금대출 일부 원금상환금 |
| ₩45,864,000,000원 | ₩165,086,880원       |

|                 |               |                  |
|-----------------|---------------|------------------|
| 매매대금            | 계약금           | ③ 잔금             |
| ₩7,000,000,000원 | ₩700,000,000원 | ₩6,300,000,000원  |
| 합계              | ① + ② + ③ =   | ₩ 6,503,086,880원 |

그 외에 계약서 제2조의 (라) (마) 조항은 잔금납부시 별도로 정산한다.

(나) 을은 제1항의 매매대금 중 국민주택기금 대출금 총액과 임대보증금 총액은 을이 승계한다.

(다) 위 임대보증금 총액에 포함되지 않은 ①의 금액과 ②의 기금융자 원금 상환금을 잔금 납부시 을이 갑에게 납부하여야 한다.

(라) 그 외에 임대보증금 5% 인상분을 연체한 세대(계약일 현재 5세대 ₩8,750,000원정)는 잔금 납부시 을이 갑에게 납부하여야 한다(단, 잔금 납부일 이전에 임차인이 임대보증금을 납부할 시 그 금액을 감한다).

(마) 미수된 주택보증 수수료(2011년 8월 5일 현재 약 10,872,790원정)는 잔금 납부시 을이 갑에게 납부하여야 한다(단, 잔금 납부일 이전에, 임차인이 주택보증 수수료를 납부할 시에는 그 금액을 감한다).

(바) 을은 위 (라)(마)의 수입은 잔금 납부를 하고, 그 다음날부터 '을'이 권리를 가진다.

**제3조(소유권 이전 등)**

1. 본 계약은 제2조에 의한 매매대금의 잔금납부 후 을은 분양전환추진 및 승인을 책임지고 처리하며 분양전환승인일로부터 6개월이 지난 시점에 소유권 미이전 잔여세대에 대해 을 또는 을의 지정인으로 소유권 이전한다.
2. 국민주택기금대출은 을이 소유권 이전하기 이전에 국민은행과 협의하여 승인절차를 밟아야 한다.
3. 시청에 승인절차는 을이 진행하여야 한다.

**제4조(제세공과금 등)**

1. 상기 표시 임대아파트에 대한 일체의 제세공과금, 국민주택 원금 및 이자, 관리비 등 잔금납



부 약정일부터 을이 부담한다.

2. 상기 표시 임대아파트의 국민주택기금 관련 근저당권 해지비용은 을이 책임진다.

3. 분양금액 초과분의 법인세는 을이 부담한다.

#### **제5조(임대보증금 환불)**

분양업무 시작일 이후에 발생하는 임대차 재계약 및 임대보증금에 대한 환불 등 임대차에 대한 제반의 업무는 을이 책임지고 처리하여야 한다.

#### **제6조(임대보증금 보증보험 및 하자보수 예치 및 특별수선충당금)**

임대보증금 보증보험, 하자보수 예치금 및 특별수선충당금 등은 잔금 납부 약정일부터는 을이 부담하여야 한다.

#### **제7조(하자보수)**

상기 표시 임대아파트의 하자보수는 본 계약체결일 이전에 하자보수는 갑이 책임지고, 잔금납부 일 이후 하자보수는 을이 책임진다.

#### **제8조(계약의 해지)**

다음 각호에 해당하는 경우, 갑과 을은 본 계약을 일부 또는 전부를 해지할 수 있으며, 일방의 계약조건 불이행으로 발생한 책임은, 원인제공자가 감수하여야 하며, 이 경우 서면으로 통보하고 계약금은 위약금으로 갑에게 귀속된다.

- ① 을이 제2조(매매대금 잔금납부일)을 이행하지 않을 경우
- ② 을이 고의로 본 계약의 내용을 위반하거나, 또는 중대한 과실로 인하여 갑의 명예를 훼손하였을 경우
- ③ 기타 본계약을 위반하였을 경우

나. 원고는 ■■■■■관광에게 이 사건 계약 당일 계약금 명목으로 7억 원을, 2011. 9. 29. 잔금 명목으로 2,003,086,880원을, 2011. 10. 25. 나머지 잔금 명목으로 4,545,000,000원을 각 지급하였다.

다. 이 사건 계약에 따라 분양전환승인 업무를 추진한 원고는 2012. 4. 16. 피고로부터 이 사건 임대아파트에 관한 분양전환승인을 ■■■■■관광 명의로 받았고, 이후 2012. 10. 16.까지 6개월의 분양전환기간 동안 분양전환 업무를 시행하여 이 사건 임대아파



트 전체 2,352세대 중 2,155세대의 분양전환을 마쳤으며, 나머지 197세대는 분양전환이 되지 않아 미분양으로 남게 되었는데, 원고는 2013. 3. 20. 피고에게 미분양분 197세대에 대한 취득세를 신고·납부한 후 2013. 3. 22. ■■■■■관광으로부터 위 197세대에 관한 소유권이전등기를 경료받았다.

라. 피고는 중부지방국세청장으로부터 2013. 4. 15. 원고가 이 사건 임대아파트 중 기분양분인 2,155세대에 대해 미등기 전매를 하고, 임대주택의 매각제한을 위반하였다는 통보를 받자, 이 사건 계약을 '이 사건 임대아파트 전체 2,352세대에 관한 매매계약'으로 판단한 후, 원고가 이 사건 임대아파트를 사실상 취득하고서도 신고하지 아니하였다는 이유로, 2013. 5. 16. 구 지방세법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 개정되어 2012. 7. 26. 시행되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제21조 및 구 지방세법 시행령(2011. 12. 31. 대통령령 제23482호로 개정되기 전의 것) 제20조에 따라 이 사건 임대아파트 전체 2,352세대 중 ① 기분양분 2,155세대에 대하여 매매대금 129,279,376,880원을 과세표준으로 하여 산출한 지방세 5,119,463,300원(=취득세 4,654,057,550원 + 지방교육세 465,405,750원) 및 ② 미분양분 197세대에 대하여 매매대금 11,806,210,000원을 과세표준으로 하여 원고가 ■■■■■관광에게 이 사건 계약에 따른 잔금을 마지막으로 지급한 2011. 10. 25.를 취득일로 보아 취득세 신고일까지의 지연신고에 따른 가산세를 소급적용하여 산출한 지방세 84,650,510원(=취득세 가산세 79,101,600원 + 지방교육세 가산세 5,548,910원)의 합계 총 5,204,113,810원의 취득세 및 지방교육세를 부과하였다(이하 위 부과처분 중 기분양분 2,155세대에 대한 취득세 및 지방교육세 합계 5,119,463,300원의 부과처분을 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 ■■■■■도지사에게 이의신청 절차를 거쳐



2013. 12. 3. 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나, 조세심판원은 2014. 10. 22. 원고의 심판청구를 기각하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 7, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 주장 및 관계법령

### 가. 원고의 주장

다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약서의 제목 및 관련 규정에 비추어 보면, 이 사건 계약은 분양대행계약과 매매계약(조건부매매)이 혼합된 비전형의 특수계약으로서 그 매매대상은 장래 발생할지 모르는 미분양세대에 국한된 것일 뿐, 이 사건 임대아파트 전체 세대에 대한 매매계약이라고 볼 수 없는 점, ② 기분양분 2,155세대의 분양대금은 수분양자들로부터 자인관광의 계좌로 입금되었고, 분양전환계약을 체결한 임차인들에게 소유권이전등기를 경료하여 주는 절차 역시 자인관광이 총괄하였는바, 위와 같이 원고는 분양대금 및 등기서류 등을 직접 통제하고 관리한 바 없으므로, 원고가 기분양분 2,155세대의 소유권을 사실상 취득하여 수분양자에게 전매하였다고 할 수 없는 점, ③ 원고가 자인관광에게 지급한 70억원은 매매대금이 아닌 분양대행보증금인 점, ④ 구 임대주택법(2012. 12. 18. 법률 제11587호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 임대주택법'이라 한다) 제16조 및 제21조의 규정에 따라 원고의 취득행위 자체가 불가능하였던 점, ⑤ 원고가 관련 가처분 사건에서 이 사건 계약을 매매계약이라고 주장하였던 것은 자인관광과의 분쟁의 조기 해결을 위한 것이었고, 그 주장에 피고가 구속된다고 볼 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 계약을 매매계약이라고 판단하여 원고가 기분양분 2,155세대를 취득하였다고 판단한 후 원고에게 취득세 및 지방교육세를 부과



한 이 사건 처분은 위법하다.

#### 나. 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

### 3. 이 사건 처분의 적법 여부

#### 가. 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 아니어서 취득자가 실질로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상 취득행위 자체를 과세객체로 하는 것이고, 구 지방세법 제7조 제2항은 취득세의 과세객체가 되는 부동산 취득에 관하여 민법 기타 관계 법령에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있는데, 여기에서 사실상의 취득이라 함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다고 할 것이고, 그 사실상의 취득자가 3자간 등기명의신탁 약정에 의하여 수탁자 명의로 소유권이전등기를 경로하고 자신의 명의로는 소유권이전등기를 경로하지 않았다고 하여 달리 볼 것은 아니다(대법원 2007. 05. 11. 선고 2005두13360 판결 등 참조).

#### 나. 판단

앞에서 인정한 사실관계 및 앞에서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 ■■■■■ 관광과 이 사건 계약을 체결함으로써 단순히 이 사건 임대아파트의 분양업무를 대행한 것이 아니라 ■■■■■ 관광으



로부터 이 사건 임대아파트 전체 2,352세대를 일괄하여 매수한 후 이를 제3자에 분양하는 업무를 하였다고 봄이 상당하므로, 원고가 피고에게 이 사건 계약에 따른 매매대금을 모두 지급함으로써 기분양분 2,155세대를 사실상 취득한 후 이를 수분양자들에게 이전하였다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 처분은 적법하고 원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 계약서 첫머리에 '부동산의 표시 : ■■■시 ■■■동 ■■■외 ■■■■■ 임대아파트 24평형 2,352세대', '상기 표시 임대아파트를 매매함에 있어, ■■■관광과 원고는 다음과 같이 부동산 매매계약을 체결한다'는 문구가 명시되어 있고, 이 사건 계약서 제2조는 이 사건 임대아파트 2,352세대의 매매대금으로 임대보증금 총액과 국민주택기금 대출금 총액 및 70억 원으로 정하고, 원고가 국민주택기금 대출금 총액과 임대보증금 총액을 승계하는 것으로 규정하고 있는바, 위와 같이 이 사건 계약은 그 형식상 매매계약으로 되어 있을 뿐만 아니라, 그 내용에 있어서도 분양실적과 관계없이 반드시 대금을 지급하도록 되어 있는 등 일반적인 매매계약의 내용에 부합하고, 위 70억 원의 지급이 분양대행보증금으로 지급된 것이라고 볼 만한 객관적인 자료도 없다.

② 이 사건 계약서 제4조, 제5조, 제6조에 의하면, 원고가 피고에게 잔금을 납부한 이후 이 사건 임대아파트 전체에 대한 체세공과금, 국민주택 원금 및 이자, 관리비, 임대보증금 보증보험, 하자보수 예치금, 특별수선충당금 등을 원고가 부담하고, 원고가 그 하자보수를 책임진다고 규정하고 있다. 이 사건 계약이 단순한 임대아파트 분양대행계약이라면, 위와 같은 내용의 규정을 둘 이유가 없다고 보여진다.

③ 원고는 2013. 2. 13. 서대전세무서장으로부터 이 사건 임대아파트와 관련한 분양대행용역 제공에 따른 소득에 대하여 부가가치세를 납부하라는 고지를 받았고, 원고는 위 고지를 받은 이후 2013. 3. 4. 대전지방국세청 국세심사위원회에 이 사건 계약이





분양대행계약이 아니라 매매계약이라고 주장하면서 이의를 신청하였으며, 대전지방법국 세청 국세심사위원회는 2013. 4. 3. 이 사건 계약이 매매계약이라는 원고의 이의신청을 받아들여 원고에게 부과한 부가가치세납부결정을 취소하였다.

④ 원고는 2012. 11. 30. 수원지방법원 성남지원에 ■■■■■ 관광을 상대로 미분양분 197세대에 대한 부동산처분금지가처분신청을 하고, 2012. 12. 13. 위 법원으로부터 가처분결정을 받았는데, 원고는 위 가처분 신청 당시 그 신청서에 이 사건 계약의 매매대금이 정하여진 경위에 관하여 구체적으로 기재하고, 이 사건 계약이 구 임대주택법 제16조 제1항의 매각제한규정을 회피하기 위하여 체결되었다는 취지의 내용을 기재하면서 이 사건 계약이 분양대행계약이 아니라 이 사건 임대아파트를 임대보증금과 국민주택기금대출금을 승계하는 조건으로 일괄 매수하기 위하여 체결한 부동산매매계약이라는 취지의 주장을 하였다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

|     |    |     |
|-----|----|-----|
| 재판장 | 판사 | 박강희 |
|     | 판사 | 장우석 |



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.  
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2016-06-28

판사 류지원



별지

## 관계법령

### ■ 구 지방세법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 개정되어 2012. 7. 26. 시행되기 전의 것)

#### 제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(개수), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.
2. "부동산"이란 토지 및 건축물을 말한다.

#### 제7조(납세의무자 등)

- ① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권 또는 종합체육시설 이용회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.
- ② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」 또는 「수산업법」 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.

#### 제10조(과세표준)

- ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다. <개정 2010.12.27>
- ② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

#### 제20조(신고 및 납부)

- ① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종신고일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.
- ② 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 제13조제1항부터 제7항까지의 세율의 적용대상이 되



었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 30일 이내에 제13조제1항부터 제7항까지의 세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다. <개정 2010.12.27>

#### 제21조(부족세액의 추징 및 가산세)

- ① 취득세 납세의무자가 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 제10조부터 제15조까지의 규정에 따라 산출한 세액(이하 이 조에서 "산출세액"이라 한다) 또는 그 부족세액에 다음 각 호의 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.
  1. 「지방세기본법」 제53조제1호에 따른 신고불성실가산세(이하 "신고불성실가산세"라 한다): 해당 산출세액 또는 부족세액의 100분의 20에 해당하는 금액
  2. 「지방세기본법」 제53조제2호에 따른 납부불성실가산세(이하 "납부불성실가산세"라 한다)
- ② 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 그 취득일부터 2년 내에 제20조에 따른 신고 및 납부를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 제1항 및 「지방세기본법」 제53조제2호에도 불구하고 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. 다만, 등기·등록이 필요하지 아니한 과세물건 등 대통령령으로 정하는 과세물건에 대하여는 그러하지 아니하다.

#### 제151조(과세표준과 세율)

- ① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010.12.27>
  1. 취득물건(제15조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에 대하여 제10조의 과세표준에 제11조제1항 및 제12조의 세율(제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말한다. 이하 같다)에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액의 100분의 20.

#### 제153조(부족세액의 추징 및 가산세)

제152조제1항에 따라 지방교육세를 신고하고 납부하여야 할 자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 때에는 제151조제1항에 따라 산출한 세액(이하 이 조에서 "산출세액"이라 한다) 또는 그 부족세액에 다음 각 호의 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.

1. 신고불성실가산세: 해당 산출세액 또는 부족세액의 100분의 10에 해당하는 금액
2. 납부불성실가산세

#### ■ 구 지방세법 시행령(2011. 12. 31. 대통령령 제23482호로 개정되기 전의 것)

#### 제20조(취득의 시기 등)

- ② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.
  1. 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.

영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2016-06-28

2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 화해조서·인박조서·공정증서 등으로 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

## ■ 구 임대주택법(2012. 12. 18. 법률 제11587호로 개정되기 전의 것)

### 제16조(임대주택의 매각 제한 등)

- ① 임대주택은 다음 각 호의 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

<개정 2009.3.25>

1. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 국민주택기금의 자금을 지원받아 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 50년
  2. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정과 국민주택기금의 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

### 제21조(건설임대주택의 우선 분양전환)

- ① 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 공공 건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양 전환하여야 한다. <개정 2009.3.25, 2014.5.28>

1. 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
2. 건설임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우 분양전환 당시까지 거주한 자로서 그 주택을 처분하여 무주택자가 된 임차인
3. 제19조 단서에 따라 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
4. 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
5. 분양전환 당시 해당 임대주택의 임차인인 국가기관 또는 법인

- ③ 제1항 및 제2항에 따라 건설임대주택을 분양전환하고자 하는 경우 임대사업자(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사를 제외한다)는 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.

영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2016-06-28

수·구청장에게 제출하고, 분양전환에 관한 승인(이하 "분양전환승인"이라 한다)을 신청하여야 한다.

<개정 2011.8.4, 2013.3.23>

- ④ 시장·군수·구청장은 분양전환승인 신청을 받은 경우 30일 이내에 승인을 하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제10항에 따른 대통령령으로 정하는 분양전환가격으로 승인하여야 하며, 이를 조정하거나 변경하여서는 아니 된다. 끝.