行政自治部 提供

判例 및 審査決定例

地方稅關聯 行政自治部 審査決定例

1. 2001. 7. 30. 제2001-354호(취득세 등 부과처분 취소)

소유권 이전등기 이행판결에 의하여 소유권을 원상회복한 경우 취득세 납세의무 성립 여부

【결정요지】

부동산 매매계약의 합의해제가 소급적 소멸을 목적으로 한 이상 그 원상회복의 방법으로 소유권 이전등기의 방식을 취하였다고 하더라도 지방세법 제105조에서 말하는 취득에 해당하지 않는다 할 것으로서 토지를 매각하면서 우선 소유권 이전등기를 하였다가 매매대금 미지급으로 인하여 소유권을 원상회복한 것은 취득세 납세의무가 있는 취득에 해당된다고 볼 수 없어 취소

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 2000.9.7. 서울특별시 ○○구 ○○동 471-14번지 대지 177.5㎡(이하 "이 사건 토지"라 한다)를 소유권이전등기 소송에 의하여 승소판결을 받아 2001.3.30. 소유권 이전등기를 하고, 이 사건 토지의 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세 4,689,600원, 농어촌특별세 408,960원, 등록세 6,134,400원, 지방교육세 1,226,880원, 합계 12,459,840원을 2001.3.26. 및 같은 해 4. 4에 신고납부함에 따라 이를 수납하여

징수결정하였으나, 그 후 판결문에서 이 사건 토지의 취득가액이 270,000,000원인 사실을 확인하고 취득세 등 4,507,770원을 추가로 부과고지하였으며, 이에 청구인이 이의 신청을 제기하자 이의신청결정권자인 서울특별시장은 화해조서에 의한 취득가액은 사실상의 취득가격이 입증되는 판결문에 해당되지 않으므로 추가로 부과고지한 취득세 등 부과처분에 대하여는 2001.5.28. 감액결정하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 신고납부한 취득세 등의 경정을 구하면서 그 이유로,

첫째, 청구인은 이 사건 토지를 경락으로 취득한 후 청구외 황○○과 매매계약을 체결하면서 매매대금은 그 지상에 건축물이 완공된 후에 지급받기로 하고 우선 소유권이전등기를 하여 주었고, 소유권 이전등기시 매매대금에 대한 담보목적으로 소유권이전등기청구권 가등기를 하였으며, 청구외 황○○이 약정한 기일까지 전혀 매매대금을 지급하지 않음에 따라 가등기에 근거한 소유권 이전등기를 한 것으로서, 이와 같이 매수인이 매매대금을 지급하지 않음에 따라 외상으로 매도하였던 토지의 소유권을 원상회복한 경우는 지방세법 제105조의 규정에 의한 취득에 해당되지 않으므로 신고납부한 취득세 및 농어촌특별세는 취소하고, 등록세는 기타 등기에 해당되는 세액으로 결정하여야 할 것이고,

둘째, 설령 취득세 등 납세의무가 있다 하더라도 이 사건 토지의 취득세등 과세표준은 시가표준액이 아니라 판결문에서 입증되는 취득가격인 135,266,000원으로 경정되어야 한다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 사건 심사청구는 토지를 매각하면서 소유권이전등기청구권 가등기를 설정한 후 매매대금 미지급을 이유로 가등기에 기한 본 등기를 한 경우 취득세 납세의무가 있는 취득에 해당하는 지 여부와 판결문에서 사실상의 취득가격이 입증되는 취득에 해당하는 지 여부에 관한 다툼이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 지방세법 제104조 제8호에서 취득이라 함은 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상 무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제111조제1항에서 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하도록 규정하고, 같은 조 제2항에서 제1항의 규정에 의한 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하지만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액으로 하도록 규정하고 있고, 같은 조 제5항 본문 및 제3호에서 판결문, 법인장부 등 대통령령이 정하는 것에 의하여 사실상 취득가격이 입증되는 취득의 경우에는 제2항 단서의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격을 과세표준으로

하도록 규정하고 있으며, 지방세법시행령 제82조의2 제1항 제1호에서 판결문이라 함은 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해, 포기, 인낙, 또는 의제자백에 의한 것은 제외한다)이라고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 청구인은 1995. 12. 13. 그 지상에 건축공사가 진행 중이던 이 사건 토지를 경락으로 취득한 후, 1996. 10. 12. 청구인 및 건축주인 청구외 황○○과 공사시공자인 김△△는 이 사건 토지의 소유권을 청구외 황○○에게 이전하며, 청구외 황○○은 토지 및 공사대금을 이 사건 토지상의 주택이 완공된 후 이를 담보로 하여 융자를 받아 지급하고, 토지대금 담보를 위하여 청구인 명의로 가등기를 하기로 합의하였고, 이러한 합의에 따라 같은 해 11.29. 이 사건 토지의 소유권을 청구외 황○○ 명의로 이전하고, 같은날 소유권이전청구권 가등기를 하였으며, 그 후 이 사건 토지상의 주택이 완공된 후에도 청구외 황○○이 공사대금 및 토지대금을 지급하지 않음에 따라, 청구인은 가등기를 원인으로 한 소유권 이전등기 소송을 제기하여 2000. 9. 7. 승소판결을 받고, 2001. 3. 30. 소유권 이전등기를 하면서 시가표준액을 과세표준으로하여 취득세와 등록세를 신고납부하였음을 제출된 관계 증빙자료에서 알 수 있다.

이에 대하여 살펴보면, 부동산매매계약의 합의해제가 계약의 소급적 소멸을 목적으로 한 이상 위 합의해제로 인하여 매수인 앞으로 이전되었던 부동산에 대한 소유권은 당연히 매도인에게 원상태로 복귀되는 것이므로 매도인이 비록 그 원상회복의 방법으로 소유권 이전등기의 방식을 취하였다 하더라도 이는 지방세법 제105조에서 말하는 부동산의 취득에 해당하지 않는다(같은 취지의 대법원판결 1986.3.25. 85누1008)는 판례에 비추어 볼때, 청구인의 경우 부동산등기부상으로는 가등기에 기한 매매예약 완결을 원인으로 청구인 명의로 소유권 이전등기를 하였지만, 사실상은 이 사건 토지를 매각하면서 우선 소유권을 이전하고 나중에 매매대금을 지급받기로 하였다가 매수인이 약정기일까지 매매대금을 지급하지 않음에 따라 가등기에 기한 소송을 통하여 이 사건 토지의 소유권을 원상회복한 것으로서, 이러한 경우는 취득세 납세의무가 있는 취득에 해당되지 않는다고 보아야 할 것이므로, 처분청이 이 사건 토지에 대하여 신고납부한 취득세와 농어촌특별세는 수납하여 징수결정한 것은 잘못이라 하겠으며, 등록세의 경우에는 기타 등기에 해당하는 세율을 적용하는 것이 타당하다고 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조 제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

2. 2001. 7. 30. 제2001-359호(취득세 등 부과처분 취소)

기업부설연구소용 부동산을 취득하여 기존의 임차인들에게 임대한 경우 과세면제한 취득세 등의 추징대상에 해당하는 지 여부

【결정요지】

기업부설연구소로 사용할 목적으로 취득하여 일부를 우선 기업부설연구소용으로 사용하고, 일부는 기존의 임차인들에게 임대하였다가 임대차기간이 만료됨에 따라 순차적으로 양도받아 부동산 취득일로부터 4년 이내에 전체 부동산을 기업부설연구소로 사용하였다면, 일시적으로 일부 부동산을 기존의 임차인들에게 임대하였다 하여 임대를 목적으로 취득한 부동산으로 볼 수는 없으므로 과세면제한 취득세 등을 추징한 처분은 잘못이므로 취소로 결정

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 1997.7.1. 서울특별시 ○○구 ○○동 262번지 토지 636.4㎡와 그 지상 건축물 2,346.8㎡(이하 “이 사건 부동산”이라 한다)를 취득한 데 대하여 기업부설연구소용 부동산으로 보아 취득세와 등록세를 면제하였으나, 이 사건 부동산중 일부를 기업부설연구소로 사용하지 아니하고 임대하였으므로 임대한 과세면제한 취득세 등의 추징대상에 해당된다고 보아, 그 취득가액(2,668,236,459원)에 지방세법 제112조제1항 및 제131조제1항제3호의 세율을 적용하여 산출한 취득세 64,037,660원, 농어촌 특별세 5,870,110원, 등록세 96,056,500원, 교육세 17,610,350원, 합계 183,574,620원(가산세 포함)을 2001.3.10. 부과고지하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 취득세 등 부과처분의 취소를 청구하면서 그 이유로 지방세법 제282조에서 기업부설연구소로 사용하기 위하여 취득한 부동산에 대하여 취득세 등을 면제하며, 같은 법시행령 제228조에서는 부동산을 취득한 후 4년 이내에 기업부설연구소를 갖추고 과학기술부장관의 인정을 받도록 규정하고 있으므로, 기업부설연구소로 사용할 목적으로 취득한 부동산에 대하여 일단 취득세 등을 면제하고 4년 이내에 기업부설연구소를 설치하지 아니하면 취득세 등을 추징하면 되는 것으로서, 청구인의 경우 기업부설연구소를 설치할 목적으로 토지거래허가를 받아 이 사건 부동산을 취득한 후 일부를 우선 기업부설연구소를 설치하였고, 기존의 임차인이 사용하고 있던 부분에 대하여는 그 임대차 기간이 만료된 후

에 건물을 명도받아 추가로 기업부설연구소를 설치하여 이 사건 부동산을 취득 후 4년 이내에 모두 기업부설연구소로 사용하고 있는데도, 처분청은 기존의 임차인이 있던 부동산을 취득하여 기존의 임차인에게 계속 임대한 부분은 기업부설연구소로 사용할 목적으로 취득한 부동산이 아니라 임대용 부동산에 해당된다고 보아 과세면제한 취득세 등을 추징한 처분은 부당하다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 사건 심사청구는 기존의 임차인이 있는 부동산을 취득하여 임대한 경우 기업부설연구소로 사용할 목적으로 취득한 부동산에 해당되는 지 여부에 관한 다툼이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 구 지방세법(2000. 12.29. 법률 제6312호로 개정되기 전의 것) 제282조에서 대통령령이 정하는 기업부설연구소용에 직접사용하기 위하여 취득하는 부동산(부속토지는 바닥면적의 7배 이내의 것에 한한다)에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하되, 연구소 설치후 2년 이내에 연구소를 폐쇄하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징하도록 규정하고 있고, 같은 법시행령 제228조에서 법 제282조에서 “대통령령이 정하는 기업부설연구소”라 함은 토지 또는 건축물을 취득한 후 4년 이내에 기술개발촉진법시행령 제14조의 규정에 의한 기준을 갖춘 연구소로서 과학기술부장관의 인정을 받은 것을 말한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 청구인은 1997.6.30. 통신기술연구소용 사무실로 사용할 목적으로 토지거래허가를 받고, 같은해 7.1. 이 사건 부동산을 취득한 후 같은 해 7.7. 취득세와 등록세 감면통지를 받고, 같은 해 7.25. 이 사건 부동산의 지상 건축물중 5층과 6층을 기업부설연구소로 인정을 받았고, 나머지 지하1층과 지상 1층 내지 4층은 기존의 임차인들에게 계속 임대하다가 임대차 계약기간이 만료됨에 따라 1998.3.9.까지 순차적으로 임대한 부동산을 명도받고, 내부공사를 거쳐 1999.8.3. 이 사건 부동산 전체를 기업부설연구소로 인정을 받아 현재 사용하고 있는 상태임을 제출된 관계 증빙자료에서 알 수 있으며, 처분청은 이 사건 부동산중 기존의 임차인들에게 임대한 부동산은 기업부설연구소용으로 사용하기 위하여 취득한 부동산이 아니므로 그 후 기업부설연구소로 사용하였다 하더라도 취득세 등의 면제대상에 해당되지 않는다고 보아 이 사건 부과처분을 하였음을 알 수 있다.

이에 대하여 살펴보면, 기업부설연구소로 직접 사용하기 위하여 취득한 부동산에 해당하는 지 여부는 구체적인 사실관계에 비추어 판단하여야 할 것으로서, 청구인의 경우 기업부설연구소용으로 사용할 목적으로 토지거래 허가를 받았고, 이 사건 부동산중 일부에 기업부설연구소를 설치하였다가 기존의 임차인들이 사용하고 있던 부동산에 대하여는 임대차기간이 만료됨에 따라 이를 즉시 명도받아 연구소를 설치하기 위한

내부공사를 한 후 이 사건 부동산의 취득일로부터 4년 이내에 이 사건 부동산 전체를 기업부설 연구소로 사용하고 있는 사실을 종합해 보면, 이 사건 부동산은 기업부설연구소로 사용하기 위하여 취득한 부동산에 해당된다고 보는 것이 합리적이라 할 것이고, 비록 청구인이 이 사건 부동산을 취득한 후 일시적으로 기존의 임차인들에게 이 사건 부동산중 일부를 기존의 임대차계약기간까지 임대하였다 하더라도 그러한 사실만으로 당초부터 이 사건 부동산을 기업부설연구소용이 아니라 임대를 목적으로 취득한 부동산이라고 보기는 어렵다 할 것인데도, 처분청은 청구인이 이 사건 부동산중 일부를 기존의 임차인들에게 임대하였다는 사실을 근거로 기업부설연구소로 사용할 목적으로 취득한 부동산에 해당되지 않는다고 보아 임대한 부동산에 대해 과세면제한 취득세 등을 추징한 처분은 잘못이라 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.