

判例 및 審査 決定事例

- 大法院 判例 -

1. 1999.12.10. 선고 98두6364 판결 [등록세부과처분취소]

- [1] 명의신탁약정에 의하여 수탁자 명의로 소유권에 관한 등기를 경료하였다가 명의신탁을 해지한 후 명의신탁자 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료한 경우, 구 지방세법 제131조 제1항 제2호 소정의 '무상으로 인한 소유권의 취득'에 해당하는지 여부(적극)
- [2] 건물의 신축에 따라 등록세의 과세표준
- [3] 건물 신축시 바닥포장공사 및 우물파기공사에 소요된 공사비가 건물에 관한 등록세 과세표준에 포함될 수 없다고 한 사례

【판결요지】

[1] 구 지방세법(1995. 12. 6. 법률 제4995호로 개정되기 전의 것) 제131조 제1항은 '부동산에 관한 등기를 받을 때에는 다음 각 호의 표준세율에 의하여 등록세를 납부하여야 한다'고 하면서, 제2호에서 제1호(상속으로 인한 소유권의 취득) 이외의 '무상으로 인한 소유권의 취득'의 경우에는 부동산가격의 1,000분의 15로, 제3호 제2목에서 제1호 및 제2호 이외의 원인으로 인한 농지 이외의 부동산 소유권의 취득의 경우 부동산 가액의 1,000분의 30으로 각 규정하고 있고, 같은 법 제131조 제1

항 제2호가 다른 등록세율보다 낮은 1,000분의 15의 세율을 적용하기 위한 요건으로 '무상으로 인한 소유권의 취득'이라고 규정하면서 이에 관한 증거방법을 특별히 제한하고 있지 아니할 뿐만 아니라, 같은 법 제65조에 의하여 지방세에 준용되는 실질과세 원칙의 정신에 비추어 볼 때 등기신청서 또는 등기부의 형식적인 기재에 불구하고 등기원인 또는 권리관계의 실질에 따라 '무상으로 인한 소유권의 취득'에 해당하는지 여부를 판단하여야 할 것이고, 따라서 부동산에 관하여 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자 명의로 소유권에 관한 등기를 경료하였다가 명의신탁을 해지하고 명의신탁자 앞으로 소유권이전등기를 경료하면서 그 등기원인을 매매로 하였다고 하더라도 그 등기의 실질이 명의신탁해지로 인한 소유권이전등기인 이상 같은 법 제131조 제1항 제2호 소정의 등록세율이 적용된다.

[2] 1995. 12. 6. 개정되기 전의 구 지방세법 아래에서 부동산등기에 관한 등록세의 과세표준은 '취득 당시의 가액'으로서(같은 법 제130조 제1항 참조) 취득세의 과세표준 결정방법과 기본적으로 동일하다고 할 것이고, 같은 법 제130조 제3항, 제111조 제5항 제3호, 같은 법 시행령(1995. 12. 30. 대통령령 제14878호로 개정되기 전의 것) 제82조의3 제2항의 각 규정에 의하면, 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 관한 등록세의 과세표준은 사실상의 취득가격으로 하며 여기서 사실상의 취득가격이라 함은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접·간접으로 소요된 일체의 비용을 말한다 할 것이므로, 건물의 신축에 따른 과세표준은 건설원가 즉 건축공사비와 그 부대비용의 합계액이라 할 것인데, 그 건축공사가 도급계약에 의한 경우에는 그 도급계약상 공사대금으로 함이 원칙이나 이 경우에도 과세목적물의 취득을 위한 것이 아닌 금액은 과세표준액에서 제외되어야 한다.

[3] 바닥포장공사 및 우물파기공사는 건물의 신축에 필요·불가결한 준비행위로 이루어지는 공사라고 보기 어렵고 그 결과물은 토지의 정착물로서 토지의 구성부분이 됨으로써 건물의 취득비용에 포함될 수 없어 그 각 공사비가 건물에 관한 등록세 과세표준에 포함될 수 없다고 한 사례.

【주 문】 원심판결을 파기한다. 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】 상고이유를 판단한다.

1. 제1점에 관하여

구 지방세법(1995. 12. 6. 법률 제

4995호로 개정되기 전의 것. 이하 '법'이라고 한다) 131조 제1항은 '부동산에 관한 등기를 받을 때에는 다음 각 호의 표

준세율에 의하여 등록세를 납부하여야 한다고 하면서, 제2호에서 제1호(상속으로 인한 소유권의 취득) 이외의 '무상으로 인한 소유권의 취득'의 경우에는 부동산가액의 1,000분의 15로, 제3호 제2목에서 제1호 및 제2호 이외의 원인으로 인한 농지 이외의 부동산 소유권의 취득의 경우 부동산 가액의 1,000분의 30으로 각 규정하고 있고, 법 제131조 제1항 제2호가 다른 등록세율보다 낮은 1,000분의 15의 세율을 적용하기 위한 요건으로 '무상으로 인한 소유권의 취득'이라고 규정하면서 이에 관한 증거방법을 특별히 제한하고 있지 아니할 뿐만 아니라, 법 제65조에 의하여 지방세에 준용되는 실질과세 원칙의 정신에 비추어 볼 때 등기신청서 또는 등기부의 형식적인 기재에 불구하고 등기원인 또는 권리관계의 실질에 따라 '무상으로 인한 소유권의 취득'에 해당하는지 여부를 판단하여야 할 것이다. 따라서 부동산에 관하여 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자 명의로 소유권에 관한 등기를 경료하였다가 명의신탁을 해지하고 명의신탁자 앞으로 소유권이전등기를 경료하면서 그 등기원인을 매매로 하였다고 하더라도 그 등기의 실질이 명의신탁제도로 인한 소유권이전등기인 이상 법 제

131조 제1항 제3호 소정의 등록세율이 적용된다고 할 것이다.

그러므로 원심이 원고가 그 대표이사를 통하여 소외 최두철의 명의를 빌어 이 사건 건물을 신축하고 그 앞으로 소유권보존등기를 경료하였다가 원고 앞으로 소유권이전등기를 경료한 사실을 인정하면서도 그 이전등기가 매매를 원인으로 하여 이루어진 이상 이는 구 지방세법 제131조 제1항 제2호 소정의 '무상으로 인한 소유권의 취득'이 아니라 그 외의 경우인 같은 항 제3호에 해당한다고 판단한 것은 앞서 본 바와 같은 등록세율에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법을 범한 것이라고 하지 않을 수 없다. 상고이유 중 이를 지적하는 부분은 이유 있다.

2. 제2점에 관하여

1995. 12. 6. 개정되기 전의 구 지방세법 아래에서 부동산등기에 관한 등록세의 과세표준은 '취득 당시의 가액'으로 서(법 제130조 제1항 참조) 취득세의 과세표준 결정방법과 기본적으로 동일하다고 할 것이고, 법 제130조 제3항, 제111조 제5항 제3호, 법시행령(1995. 12. 30. 대통령령 제14878호로 개정되기 전

의 것. 이하 같다) 제82조의3 제2항의 각 규정에 의하면, 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 관한 등록세의 과세표준은 사실상의 취득가격으로 하며 여기서 사실상의 취득가격이라 함은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접·간접으로 소요된 일체의 비용을 말한다 할 것 이므로, 건물의 신축에 따른 과세표준은 건설원가 즉 건축공사비와 그 부대비용의 합계액이라 할 것인데, 그 건축공사 가 도급계약에 의한 경우에는 그 도급계약상 공사대금으로 합이 원칙이나 이 경우에도 과세목적물의 취득을 위한 것이 아닌 금액은 과세표준액에서 제외되어야 할 것이다.

따라서 원심이 이 사건 파일공사 및 흙막이공사를 부지조성공사의 일환으로 보아 그 공사비는 이 사건 건물의 신축에 필요·불가결한 준비행위에 소요된 것이므로 이 사건 건물의 취득가액에 포

함된다고 본 것은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하다 할 것이나, 바닥포장 등공사 및 우물파기공사는 이 사건 건물의 신축에 필요·불가결한 준비행위로 이루어지는 공사라고 단정하기 어렵고, 다른 특별한 사정이 없는 한 위 두 공사의 결과물은 토지의 정착물로서 토지의 구성 부분이 됨으로써 이 사건 건물의 취득비용에는 포함될 수 없어 그 각 공사비가 이 사건 건물에 관한 등록세 과세표준에 포함될 수 없다 할 것이고, 따라서 이와 결론을 달리한 원심판결 중 바닥포장등공사 및 우물파기공사에 관한 판단 부분에는 등록세의 과세표준에 관한 법리오해 또는 이로 인한 심리미진으로 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 상고이유 중 이 점을 지적하는 부분은 이유 있다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단케 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 관련 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

2. 1999.12.24. 선고 98두10387 판결 [등록세부과처분취소]

- [1] 협의에 의한 공유물 분할을 하는 경우, 원래의 공유지분을 초과하여 취득한 부분에 관한 권리의 이전이 지방세법 제131조 제1항 제5호 소정의 '공유물의 분할'에 해당하는지 여부(소극) 및 공유물 분할의 기준인 지분비율의

의미(=지분에 따른 가액의 비율)

- [2] 협의에 의한 공유물 분할은 원래의 공유지분에 따라 분할한 것으로서 지방세법 제131조 제1항 제5호 소정의 ‘공유물의 분할’에 해당하는 것으로 볼 것인지 여부(한정 적극) 및 위와 같은 법리는 여러 개의 공유물 또는 공유자산을 일괄하여 분할하는 경우에도 적용되는지 여부(적극)

【판결요지】

[1] 지방세법 제131조는 제1항 제3호에서 상속 및 무상취득 이외의 원인으로 인한 소유권의 취득에 대한 등록세율을 농지의 경우 부동산가액의 1,000분의 10으로, 기타의 경우 부동산가액의 1,000분의 30으로 각 정하고 있으며, 제5호에서 공유·합유 및 총유물의 분할에 대한 등록세율을 분할로 인하여 받은 부동산가액의 1,000분의 3으로 정하고 있는데, 여기에서 공유물의 분할이라 함은 법률상으로는 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매로서 제3호 소정의 소유권의 취득에 해당한다고 할 수도 있으나, 이는 실질적으로 공유물에 분산되어 있는 지분을 분할로 인하여 취득하는 특정부분에 집중시켜 그 소유형태를 변경한 것에 불과한 것이므로 그 실질을 중요시하여 제5호에서 공유물분할로 인한 부동산등기에 대하여 일반적인 소유권 취득의 경우보다 낮은 등록세율을 규정하고 있는 것인데, 공유자들이 협의에 의하여 공유물을 분할하는 경우 원래의 공유지분을 초과하여 취득한 부분에 관한 권리의 이전은 단순한 소유형태의 변경에 불과하다고 볼 수 없을 것이므로, 같은 법 제131조 제1항 제5호 소정의 공유물의 분할에 해당한다고 볼 수 없을 것이나, 원래 공유물의 분할은 그 객체인 물건의 제반상황을 종합 고려한 합리적인 방법으로 지분비율에 따라야 할 것이고, 여기에서의 지분비율은 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율에 의하여야 할 것이다.

[2] 공유물의 분할 후 자산가액의 비율이 원래의 공유지분의 범위를 넘어서는 것이라거나 또는 원래의 공유지분의 비율과 분할 후 자산가액의 비율과의 차이에 따른 정산을 하였다든 등의 특별한 사정이 없는 한, 협의에 의한 공유물분할은 원래의 공유지분에 따라 분할한 것으로서 지방세법 제131조 제1항 제5호 소정의 공유물의 분할에 해당한다고 보아야 할 것이고, 이러한 법리는 지분교환의 형식으로 한 개의 공유물을 분할하여 그 중 특정 부분에 대한 단독소유권을 취득하는 경우는 물론 여러 개의 공유물 또는 공유자산을 일괄하여 분할함에 있어 각 공유물을 그 지분비율에 따라 하나하나 분할하는 대신 지분 비율과 각 공유물의 가액을 함께 고려하여 그 중 한 개 이상씩의 특정공유물 전체에 대한 단독소유권을 취득하

는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

【주 문】 원심판결 중 등록세 및 교육세(각 가산세 포함) 부과처분에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고의 나머지 상고를 기각한다.

【이 유】 상고이유를 판단한다.

지방세법(이하 “법”이라고 한다) 제 131조는 제1항 제3호에서 상속 및 무상 취득 이외의 원인으로 인한 소유권의 취득에 대한 등록세율을 농지의 경우 부동산가액의 1,000분의 10으로, 기타의 경우 부동산가액의 1,000분의 30으로 각 정하고 있으며, 제5호에서 공유·합유 및 총유물의 분할에 대한 등록세율을 분할로 인하여 받은 부동산가액의 1,000분의 3으로 정하고 있는데, 여기에서 공유물의 분할이라 함은 법률상으로는 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매로서 제3호 소정의 소유권의 취득에 해당한다고 할 수도 있으나, 이는 실질적으로 공유물에 분산되어 있는 지분을 분할로 인하여 취득하는 특정 부분에 집중시켜 그 소유형태를 변경한 것에 불과한 것이므로(대법원 1984. 4. 24. 선고 83누717 판결, 1995. 1. 20. 선고 94누11460 판결, 1999. 6. 17. 선고 98다58443 전원합의체 판결) 그 실질을 중요시하여 제5호에서 공유물분할로 인한

부동산등기에 대하여 일반적인 소유권 취득의 경우보다 낮은 등록세율을 규정하고 있는 것이다.

그런데 공유자들이 협의에 의하여 공유물을 분할하는 경우 원래의 공유지분을 초과하여 취득한 부분에 관한 권리의 이전은 단순한 소유형태의 변경에 불과하다고 볼 수는 없을 것이므로, 법 제 131조 제1항 제5호 소정의 공유물의 분할에 해당한다고 볼 수 없을 것이나, 원래 공유물의 분할은 그 객체인 물건의 제반상황을 종합 고려한 합리적인 방법으로 지분비율에 따라야 할 것이고, 여기에서의 지분비율은 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율에 의하여야 할 것이므로(대법원 1992. 11. 10. 선고 92다39105 판결등 참조), 공유물의 분할 후 자산가액의 비율이 원래의 공유지분의 범위를 넘어서는 것이라거나 또는 원래의 공유지분의 비율과 분할 후 자산가액의 비율과의 차이에 따른 정산을 하였다든 등의 특별한 사정이 없는

한, 협의에 의한 공유물분할은 원래의 공유지분에 따라 분할한 것으로서 제5호 소정의 공유물의 분할에 해당한다고 보아야 할 것이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 96누14401 판결 참조).

그리고 이러한 법리는 위와 같은 지분 교환의 형식으로 한 개의 공유물을 분할하여 그 중 특정 부분에 대한 단독소유권을 취득하는 경우는 물론 여러 개의 공유물 또는 공유자산을 일괄하여 분할함에 있어 각 공유물을 그 지분비율에 따라 하나하나 분할하는 대신 지분 비율과 각 공유물의 가액을 함께 고려하여 그 중 한 개 이상씩의 특정공유물 전체에 대한 단독소유권을 취득하는 경우에도 마찬가지로 적용된다 할 것이다(대법원 1995. 9. 5. 선고 95누5653 판결).

그런데 원심판결 이유에 의하면, 원심은 앞서 본 바와 같은 특별한 사정이 존재하는지 여부에 관하여 심리·판단함이 없이, 원고와 선전자 이재호, 이명호(이하 ‘원고 등’이라 한다)가 그 공유에 속하였던 이 사건 임야 11필지를 협의에 의하여 분할함에 있어서 각 임야별로 당초의 공유지분을 초과한 토지를 취득한 사실을 인정한 후, 원고 등이 당초의 공유지분을 초과하여 취득한 토지는 새로운 부동산의 취득에 해당한다고 판단하

여, 원고 등은 위 공유물 전체를 일괄하여 공시지가 등 가액을 기준으로 공유지분에 상응하게 분할하였으므로 이 사건 등록세에는 공유물분할에 관한 법 제31조 제1항 제5호 소정의 세율이 적용되어야 한다는 원고의 주장을 배척한 조치에는 상고이유에서 지적하는 바와 같은 공유물분할로 인한 등기의 등록세율에 관한 법리오해 또는 심리미진의 위법이 있다고 할 것이고 원심의 이러한 위법은 이 사건 청구 중 등록세 및 교육세(각 가산세 포함) 부과처분 부분에 대한 판결 결과에 영향을 미쳤음이 분명하다. 이 점을 지적하는 상고이유는 이유 있다.

원고는 이 사건 청구를 기각한 원심판결 전부에 대하여 상고를 제기하였으나, 취득세 및 농어촌특별세 부분에 대하여는 적법한 기간내에 제출한 상고이유서에 그 부분에 관한 상고이유가 없고, 따로 상고이유서를 제출한 바도 없으며, 상고장에도 상고이유의 기재가 없다.

그러므로 원심판결 중 등록세 및 교육세(각 가산세 포함) 부과처분에 관한 부분을 파기하여 이 부분 사건을 다시 심리·판단케 하기 위하여 원심법원에 환송하고, 원고의 나머지 상고는 기각하기로 하여 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

判例 및 審査 決定事例

- 行政自治部 決定事例 -

1. 2000.3.29. 제2000-162호 [압류처분 취소]

회사정리인가결정이 있기 전에 부과지한 취득세 등에 대하여 체납함에 따라 그 소유 부동산을 압류한 처분이 적법한지 여부

【결정요지】

정리회사에 대한 조세채권으로서 회사정리개시절차 결정전에 성립된 조세채권은 정리채권으로서 회사정리법 제157조에 따라 지체없이 신고하지 아니하면 실권소멸 되는 것으로, 처분청이 당초 취득세 부과처분에 따른 체납세액에 대하여 정리채권으로 신고하지 아니함으로써 실권소멸되었고, 이렇게 실권소멸된 조세채권을 근거로 하여 압류처분을 한 것은 잘못되었다고 보아 취소로 결정

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 1998. 1~6월 사

이에 부과한 취득세등 85,901,510원(이하 “이건 체납세”라 한다)을 납부하지 아니하므로 1998. 12. 30. 청구인 소유

의 경상북도 구미시 남동동 4-5번지 및 원평동 1014-9번지상의 아파트 109동 1501호, 109동 1502호, 201동 지하 1호의 부동산(이하 “이건 압류물건”이라 한다)을 압류하였다. 그 후 처분청은 청구인이 1999. 7. 13. 대구지방법원으로부터 회사정리인가결정을 받았으므로 이 건 채납세에 대한 조세채권이 실권되었다는 사유를 들어 이 건 압류물건의 압류해지신청을 한데 대하여 1999. 10. 29. 압류등기 해지신청을 불허하는 처분의 통지를 하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 1998. 8. 17. 회사정리절차개시결정을 받은 후, 1999. 7. 13. 회사정리계획인가 결정을 받은 법인으로서, 처분청의 이 건 채납세에 대한 조세채권은 회사정리절차개시결정 이전에 발생한 정리채권에 해당되므로, 회사정리법 제241조의 규정에 의하여 회사정리계획인가결정 이전까지 정리채권으로 법원에 신고해야 하는데도 처분청은 이를 신고하지 않았으므로, 처분청이 청구인 소유의 부동산 압류처분을 해지하지 않은 것은 부당하다고 주장하면서 이 건 압류처분의 취소를 구하였다.

다. 우리부의 판단

이 건 심사청구는 정리회사에 대한 조세채권을 정리채권신고기한내에 신고하지 않은 경우 채납(압류)처분의 효력이 지속될 수 있는지 여부의 다툼이라 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 보면, 지방세법 제28조제1항에서 납세의무자가 독촉을 받고 지방자치단체의 징수금을 완납하지 아니할 때에는 납세의무자의 재산을 압류한다고 규정하고 있고, 회사정리법 제102조, 제125조 및 제241조를 종합하면, 재정적 궁핍으로 파탄에 직면하였으나 경제적으로 갱생의 가치가 있는 주식회사(이하 “정리회사”라 한다)에 대하여 정리절차개시전의 원인으로 생긴 재산상의 청구권은 이를 정리채권으로 하여, 채권자는 법원이 정한 신고기간내에 채권내용 등을 신고하여야 하고, 정리계획인가의 결정이 있는 때에는 그 때까지 신고하지 않은 모든 정리채권에 관하여 정리회사는 그 책임을 면하고 정리회사의 재산상에 있던 모든 담보권은 소멸한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 1976. 7. 13. 설립되어 종합건설업 등을 목적사업으로 하는 법인으로 1997.

12. 26. 당좌거래 부도를 내어, 1998. 8. 17. 대구지방법원은 청구인에 대해 회사 정리절차개시결정을 하고, 청구인에 대한 정리채권을 1998. 9. 17.까지 대구지방법원에 신고하여야 한다고 관보(1998. 8. 24. 제13988호)와 대구 매일신문(1998. 8. 18) 등에 공고하였으며, 1997. 7. 13. 회사정리계획인가를 결정하였다. 이에 청구인은 처분청이 이건 채납세에 대하여 정리채권으로 신고기한내에 신고하지 않아 실권소멸되었다고 보아 1999. 10. 29. 압류해지신청을 하였고, 처분청은 회사정리법 제47조제 2 항의 규정에 의거 법원으로부터 회사정리개시결정 사항을 서면으로 통보받지 못하였다는 이유로 압류해지신청을 불허하는 결정의 통지를 한 사실을 관련자료에서 알 수 있다.

살피건대, 정리회사에 대한 조세채권으로서 회사정리절차개시결정 전에 성립(법률에 의한 과세요건이 충족)된 조세채권은 정리채권으로서 회사정리법 제157조에 따라 지체없이(늦어도 정리계획안 심리기일 이전으로 통상 제 2 회 관계인 집회일 전까지) 신고하지 아니하면 실권소멸됨(같은 취지의 대법원 판결, 1994. 3. 25. 93누 14417)에도 처분청은 청구인에 대하여 대구지방법원이

회사정리계획인가를 결정한 1999. 7. 13.까지도 이건 채납세에 대한 조세채권 관련사항을 법원에 신고하지 아니함으로 인해서 실권소멸되었다 할 것이다. 따라서 그에 근거한 이건 압류물건의 압류처분도 무효의 처분이 되었다 할 것(같은 취지의 행정자치부 심사결정, 2000. 1. 26. 제2000-3호)인바, 1998. 8. 17. 대구지방법원이 청구인에 대해 회사 정리절차개시결정을 하고, 청구인에 대한 정리채권을 1998. 9. 17.까지 대구지방법원에 신고하여야 한다고 관보(1998. 8. 24. 제13988호)와 대구 매일신문(1998. 8. 18) 등에 공고한 사실이 있는 데도, 단지 정리법원으로부터 서면으로 통지를 받지 못하였다는 이유를 들어 처분청이 이건 압류물건에 대한 압류해지신청을 불허한 처분은 잘못이라 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제 1 항의 규정에 의거 주문과 같이 결정한다.

2. 2000.3.29. 제2000-214호(취득세 등 부과처분 취소)

직원 사택용 아파트를 취득한 후 그 아파트를 금융부채 상환을 위해 매각하였으나, 근저당권자인 금융기관의 요청에 의하여 잔금지급일전에 먼저 금융부채를 상환한 경우 금융부채 상환을 위해 매각한 부동산에 해당되지 않는다고 보아 그 부속토지를 비업무용 토지로 중과세한 처분의 적법 여부

【결정요지】

청구인은 화의인가 개시결정을 받고 회사 정상화 방안으로 사택용 아파트를 매각하기로 하고 금융기관에 근저당권의 해지를 요청하자, 당해 금융기관이 부동산 매각대금에 상당하는 금액을 먼저 상환하여야 근저당권을 해지하여주겠다는 통보를 함에 따라 우선 금융부채를 먼저 상환하고, 근저당권 해지후 7일 만에 매매대금을 전액 수령하였다면, 이는 금융부채 상환을 위해 매각한 부동산에 해당된다고 보아 취소로 결정

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 1998. 3. 13. 직원 사택용으로 취득한 부산광역시 수영구 남천동 148-4번지 남천비치(아) 212-105호 건축물 113.07㎡ 및 그 부속토지 51.5㎡(이하 “이건 아파트”라 한다)를 취득 후 1년 5개월이 지난 1999. 8. 23. 매각하였으므로 이 건 아파트의 부속토지를 법인의 비업무용 토지로 보아 그 취득가액(50,039,561 원)에 구지방세법(1998. 12. 31. 법률 제5615호로 개정되기 전의 것. 이하 같다) 제112조제2항

의 세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액을 차감한 취득세 4,803,790원(가산세 포함)을 1999. 11. 16. 부과 고지하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 이 건 아파트를 직원의 사택용으로 1998. 3. 13.에 취득하였으나, IMF이후 급속한 내수 위축과 경기하락 등으로 자금사정이 악화됨에 따라 이를 매각하여 금융부채를 상환하기로 하고 1999. 7. 21.에 매매계약을 체결하면서

잔금지급일을 1999. 8. 23.로 하였으나, 채권자인 (주)한아름종합금융에서 매매 대금에 해당하는 70,000,000원을 먼저 상환하여야만 근저당을 해지해 주겠다고 함에 따라 부득이 1999. 8. 16. 금융부채를 먼저 상환하게 된 것이므로, 금융부채 상환용 부동산으로 보아 법인의 비업무용 토지에서 제외되어야 한다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이건 심사청구의 다툼은 금융부채 상환용 부동산으로 보아 법인의 비업무용 토지에서 제외될 수 있는지 여부에 있다.

먼저 관계법령을 보면, 구지방세법 제 112조제 2 항, 지방세법시행령 제84조의 4제 1 항제 2 호에서 법인이 토지를 취득한 후 목적사업에 직접 사용한 날을 합한 기간이 2년을 초과하는 토지로서 취득일부터 5년이내에 정당한 사유없이 매각하는 경우 법인의 비업무용 토지로 보지만, 금융기관 등에 부채를 상환하기 위하여 매각한 토지로서 매각대금 총액 중 부채상환 비율이 50%이상을 잔금지급일로부터 30일 이내에 상환한 사실이 입증되는 경우에는 법인의 비업무용 토지로 보지 아니한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 이건 아파트를 1998. 3. 13. 취득한 후 직원사택으로 사용하다가 취득일부터 2년 이내에 매각하여 법인의 비업무용 토지가 되었으나, 1998. 8. 16. 먼저 금융부채를 상환한 후 1998. 8. 23.에 매매대금 전액(70,000,000원)을 일시불로 수령하였기 때문에 비업무용 토지에서 제외되는 금융부채 상환용 부동산으로 볼 수 없다고 판단하여 취득세를 중과세 하였음을 알 수 있다.

이에 대하여 보면, 청구인의 경우 1998. 7. 25. 회사의 부도로 1998. 8. 13. 부산지방법원으로부터 회사재산보전처분 결정을 받고 1999. 1. 27. 화의인가 개시결정을 받게 됨에 따라 회사의 정상화 방안으로 1999. 7. 27. 이건 아파트를 매각하여 금융부채를 상환할 목적으로 (주)한아름종합금융에 근저당을 해지해 줄 것을 요구한 바 있으나, (주)한아름종합금융에서 동 부동산 매각 대금에 상당한 70,000,000원을 먼저 상환하여야만 근저당을 해지해 주겠다고 함에 따라 1999. 8. 16. 금융부채를 먼저 상환하고 1999. 8. 17. 근저당을 말소한 후 그날로부터 7일이 되는 날인 1999. 8. 23. 매매계약을 체결하고 같은 날에 매매대금 전액을 한꺼번에 수령한 점을 보면, 이건

아파트는 금융부채를 상환하기 위하여
매각한 것으로 봄이 타당하다 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다
고 인정되므로 지방세법 제77조제1항
의 규정에 의거 주문과 같이 결정한다. ㄷ

