

判例 및 審査 決定事例

- 行政自治部 決定事例 -

1. 2000. 12. 26. 제2000-895호 [취득세등 부과처분 취소]

시장재개발사업자가 신축한 시장 건축물의 일부를 기존 시장내 부동산 소유자에게 분양한 경우 과세면제한 취득세 등의 추징대상 여부

【결정요지】

- 서울특별시세감면조례 제20조 본문 단서에서 시장재개발 사업자가 취득한 부동산을 그 취득일로부터 3년내에 정당한 사유없이 그 사업에 직접 사용하지 아니하거나 매각하는 경우라 함은 사업시행자로 지정된 후 재개발 또는 재건축을 시행하지 아니하고 매각하거나 기존 입점상인 및 부동산소유자 이외의 자에게 매각하는 경우를 말하는 것으로 보아야 하는 것이 타당하므로 기존 시장내 부동산 소유자에게 분양한 시장 건축물에 대하여는 과세면제한 취득세 등의 추징대상에 해당된다고 볼 수 없으므로 취소 결정

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 시장재건축사업시행자로 지정받아 서울특별시 관악구 ○○12동 607-13번지의 13필지 토지 5,578㎡(이하 “이건 토지”라 한다)상에 2000. 1. 11. 건축한 시장 건축물 4,686.71㎡(지상3층, 이하 “이건 건축물”이라 한다)에 대하여 취득세와 등록세를 과세면제하였으나, 이 건 건축물중 3층 625.74㎡(이하 “이건 쟁점건축물”이라 한다)를 청구의 이○○에게 분양하였으므로 과세면제한 취득세 등의 추징대상에 해당된다고 보아, 이 건 쟁점 건축물의 안분계산한 취득가액(522,992,287원)에 지방세법 제112조 제1항 및 제138조제1항제4호의 세율을 적용하여 산출한 취득세 12,551,800원, 등록세 5,020,710원, 교육세 920,450원, 합계 18,492,960원(가산세 포함)을 2000. 10. 12. 부과고지하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 이 건 부과처분의 취소를 구하면서 그 이유로,
 청구인은 ○○종합시장 재건축사업시행자로 지정을 받아 중소기업청으로

부터 시장재건축사업시행구역으로 선정 받은 이 건 토지상에 이 건 건축물을 신축한 후 당초 이 건 토지중 1필지 토지의 소유자이었던 청구의 이병호에게 이 건 쟁점건축물을 분양한 것으로서, 시장재건축사업을 지원하기 위해 사업시행자, 기존 시장내의 부동산 소유자에게 각각 취득세 등을 감면하는 입법취지에 비추어 볼 때, 청구인이 기존 시장부지인 이 건 토지중 1필지를 소유하고 있던 소유자에게 상가 건축물의 일부를 분양하였다 하더라도 이는 정당한 사유가 있다고 보아야 할 것이므로, 처분청이 이 건 쟁점 건축물에 대하여 과세면제한 취득세 등을 추징한 처분은 부당하다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 건 심사청구는 시장재건축사업시행자가 취득한 시장용 건축물의 일부를 기존 시장내의 토지소유자에게 분양한 경우 과세면제한 취득세 등의 추징대상에 해당되는지 여부에 관한 다툼이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 서울특별시세감면조례 제20조 본문에서 중소기업의 구조개선및경영안정지원율위한특별조치

법 제6조의 규정에 의하여 선정된 시장 재개발·재건축사업시행구역안에서 다음 각호의 1에 해당하는 자가 당해 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하거나 사업시행으로 인하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 면제하고, 그 부동산을 취득한 날부터 2월 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다. 다만, 부동산 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유없이 그 사업에 직접 사용하지 아니하거나 매각하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고서, 그 제1호에서 “시장재개발·재건축사업시행자”, 제2호에서 “시장재개발·재건축사업시행계획인가일 또는 사업계획승인일 현재 기존 시장에서 5년전부터 계속하여 입점한 상인으로서 제1호의 자로부터 시장재개발·재건축사업시행으로 인한 부동산을 최초로 취득하는 자”, 제3호에서 “시장재개발·재건축사업시행계획인가일 또는 사업계획승인일 현재 기존 시장에서 부동산을 소유한 자로서 제1호의 자로부터 시장재개발·재건축사업시행으로 인한 부동산을 최초로 취득하는 자”라고 각각 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 1998. 2. 7. 중소기업청 공고 제1998-22호로 이권 토지가 시장재건축사업 시행

구역으로 선정된 후, 사업시행자인 청구인은 청구인 소유의 12필지 토지와 청구인의 이○○ 소유의 1필지 토지상에 1999. 3. 2. 건축허가를 받고, 2000. 1. 11. 사용승인을 받은 후 그중 3층 일부를 2000. 1. 15. 청구의 이○○에게 분양하는 계약을 체결함과 동시에 같은날 임대차계약을 체결하여 청구인이 임대 사용하고 있음을 제출된 관계 증빙자료에서 알 수 있으며, 처분청은 청구인이 이권 쟁점건축물을 취득후 3년내에 매각하였으므로 과세면제한 취득세 등의 추징대상에 해당된다고 보아 이권 부과처분을 하였음을 알 수 있다.

이에 대하여 보면, 서울특별시세감면조례 제20조분문 단서에서 시장재건축사업시행자 등이 부동산 취득일로부터 3년내에 정당한 사유없이 그 사업에 직접 사용하지 아니하거나 매각하는 경우에 과세면제한 취득세 등을 추징한다는 의미는 사업시행자가 시장재건축사업을 시행한 후에 입점상인, 기존 시장내 부동산소유자들에게 분양하는 경우까지 추징하려는 것이 아니라(사업시행자가 기존 입점상인들과 부동산소유자에게 매각한 경우까지 추징대상으로 한다면 재개발 사업시행자가 입점상인 및 부동산소유자에게 분양한 부동산의 경우 무

조건 추정대상에 해당된다는 모순이 발생됨), 사업시행자로 지정된 후 재개발 또는 재건축사업을 시행하지 아니하고 매각하거나 동조례에서 재개발 또는 재건축한 시장을 최초로 분양받은 경우 면제대상으로 규정한 입점상인(제2호) 또는 부동산소유자(제3호) 이외의 자에게 매각하는 경우를 말하는 것으로 해석함

이 타당하다 할 것인데도, 처분청이 기존 시장내의 부동산소유자에게 신축한 건축물의 일부를 매각한 이건의 경우에 대하여 과세면제한 취득세 등을 추정한 것은 잘못이라 하겠다.

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

2. 2000. 12. 26. 제2000-935호 [종합토지세 등 부과처분 취소]

공사비 대가로 대물변제로 취득한 부동산의 취득시기

【결정요지】

- 대물변제는 본래의 채무에 갈음하여 현실적으로 다른 급부를 하는 때에 성립하는 요물계약으로서 다른 급부가 부동산 소유권 이전일 때에는 그 소유권 이전등기를 완료하여야만 대물변제가 성립되어 기존채무가 소멸하는 것이므로, 채권자로서는 그 소유권 이전등기를 경료하기 이전에는 소유권 취득의 실질적 요건을 갖추었다고 할 수 없고, 따라서 소유권 이전등기를 경료한 때에 당해 부동산을 취득한 것으로 보아야 할 것인 바, 종합토지세 과세기준일 현재 소유권 이전등기를 하지 않은 상태라면 종합토지세 납세의무자로 볼 수 없어 취소 결정

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 청구외(주)○○○ 개발과 공동으로 광주광역시로부터 평동공단 부지공사를 도급받아 공사를 하

고, 1998. 5. 20. 그 공사비중 일부를 대물변제받기로 계약을 체결하여 광주광역시 광산구 ○○ 88-1번지의 1필지 공장용지 208,264㎡(이하 “이건 토지”라 한다)를 취득하였고, 분양계약 전달

인 1998. 5. 19. 법인장부상 공사비와 상계처리하였으므로, 1998년도 종합토지세 과세기준일(6. 1.) 현재 이권 토지에 대하여 청구인을 사실상의 소유자로서 종합토지세 납세의무자로 보아 이권 토지에 대한 1998년도분 종합토지세 268,403,790원, 도시계획세 12,994,730원, 교육세 53,680,750원, 농어촌특별세 40,097,750원, 합계 375,177,020원을 200. 8. 11. 부과고지하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 이권 부과처분의 취소를 구하면서 그 이유로,

청구인은 공사도급계약 조건에 따라 이권 토지를 대물변제로 취득하기로 계약을 체결한 후 1998년도 종합토지세 과세기준일이 지나서 소유권 이전등기를 하였던 바, 대물변제의 경우 민법상 채무자가 부담하고 있는 본래의 채무에 갈음하여 현실적으로 다른 급부를 함으로써 채무를 소멸시키는 유상 요물계약으로서 요물행위인 소유권 이전등기를 완료하여야만 대물변제가 성립된다 할 것으로서, 1998년도 종합토지세 과세기준일 현재 청구인은 이권 토지에 대한 소유권 이전등기를 하지 않은 상태이므

로 이권 토지의 사실상 소유자로 볼 수 없다 할 것인데도, 처분청은 종합토지세 과세기준일전에 분양계약을 체결하고 법인장부상 공사비와 상계하는 것으로 회계처리하였다 하여 청구인을 이권 토지의 사실상 소유자로 보아 종합토지세 등을 추징한 처분은 부당하다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이권 심사청구는 대물변제로 취득한 토지에 대하여 종합토지세 과세기준일 이전에 법인장부상 상계처리를 하였으므로 법인장부상의 상계일을 취득일로 보아 종합토지세 등을 부과고지한 처분이 적법한지 여부에 관한 다툼이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 지방세법 제 234조의9제1항에서 종합토지세 과세기준일 현재 토지를 사실상으로 소유하고 있는 자는 종합토지세 납세의무가 있다고 규정하고 있으나, 같은조 제2항제1호에서 제1항의 규정에 불구하고 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 때에는 공부상의 소유자가 납세의무가 있다

고 규정하고 있으며, 같은법 제232조의 21제1항에서 토지소유자는 토지소유권 또는 과세대상토지의 변동 등의 사유가 발생된 토지로서 그 동기가 이행되지 아니한 경우에는 과세기준일로부터 10일 이내에 당해 토지의 소재지를 관할하는 시장·군수에게 이를 신고하여야 한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 청구외(주)○○개발과 공동으로 1993. 3. 3. ○○공단 1차단지조성공사 도급계약을 체결하고 공사를 한 후 공사 도급계약조건에 따라 1998. 5. 20. 공사비의 일부를 대물변제반기로 계약을 체결하고, 그 전날에 내부결재를 거쳐 회계처리하고 장부상 기장한 후 같은해 6. 17. 소유권 이전등기를 한 사실을 제출된 관계 증빙자료에서 알 수 있으며, 처분청은 대물변제계약을 체결하고 이를 장부상 기장한 후에는 언제든지 소유권 이전등기를 할 수 있었으므로, 법인장부상 기장한 날을 이권 토지의 취득일로 보아 청구인에게 이권 토지에 대한 1998년도분 종합토지세 등을 부과고지하였음을 알 수 있다.

이에 대하여 보면, 대물변제는 본래의 채무에 갈음하여 현실적으로 다른 급부를 하는 때에 성립하는 요물계약으로서

다른 급부가 부동산 소유권이전일 때에는 그 소유권 이전등기를 완료하여야만 대물변제가 성립되어 기존채무가 소멸하는 것이므로, 채권자로서는 그 소유권 이전등기를 경료하기 이전에는 소유권 취득의 실질적 요건을 갖추었다고 할 수 없고, 따라서 소유권 이전등기를 경료한 때에 당해 부동산을 취득한 것으로 보아야 할 것인 바(같은 취지의 대법원판결 1991. 11. 12. 91누8432, 1999. 11. 12. 98두17067), 비록 청구인이 1998년도 종합토지세 과세기준일 이전에 대물변제계약을 체결하였고, 그 계약조건에 따라 그 이후에는 언제든지 소유권 이전등기를 청구할 수 있었던 상태이었다 하더라도, 종합토지세 과세기준일 현재 소유권 이전등기를 하지 않은 상태이므로 대물변제가 이루어지지 않은 이상 이권 토지를 사실상 소유자에 해당된다고 볼 수도 없다 할 것이고, 매매등의 사유로 인하여 소유권 변동이 있는 경우 이에 대한 신고등이 없어, 사실상 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 공부상 소유자에게 납세의무가 있는 것으로서, 청구인은 사실상 소유자도 아니고 공부상 소유자에도 해당되지 않으므로 처분청은 청구인이 계약을 체결하고, 법인장부상 회계처리를 한 사실을 근거로 청구인을 이권

토지의 사실상 소유자라고 하여 1998년
도분 종합토지세 등을 추징한 처분은 잘
못이라 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다
고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의
규정에 의하여 주문과 같이 결정한다. ☺

지방세 관련용어 해설

• 先金給(선금급)

國庫金の 支出方法에 관한 特例로서 국가가 채무의 履行期전에 채무를 이행하는 것인데, 이는 국가의 채무는 이행기가 到來한 때에 지출하는 것(事後給)이 원칙이나 運賃, 傭船料, 旅費 기타 특정한 경비로서 그 성질상 先金給으로 지급하지 아니하면 사무 또는 사업에 支障을 초래할 우려가 있는 경비의 경우에는 그 先金給이 인정되어 있다.

地方稅法上の 取得時期 결정의 예를 들면 공장을 경영하고자 하는 자가 産業基地開發公社와 工場敷地造成協約을 맺고 先金給을 支給함과 동시에 造成工事が 완료되면 精算하여 잔금지급토록 한 경우에는 매매계약이나 계약대금에 해당되지 않아 精算後 殘金이 지급되는 시점을 取得時點으로 본다.

- 편집실 -