

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022두42402 취득세등부과처분취소
원고, 상고인 원고
소송대리인 법무법인 태경 담당변호사 김해주 외 3인
피고, 피상고인 서울특별시 광진구청장
소송대리인 법무법인 로민 담당변호사 김창우 외 3인
원 심 판 결 서울고등법원 2022. 4. 13. 선고 2021누54295 판결
판 결 선 고 2022. 12. 1.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2016. 4. 4.부터 2018. 7. 26.까지 경매절차에서 서울 광진구 ○○동에 있

는 집합건물 중 구분건물 11개 호실(일부는 그 공유지분을 말한다. 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 취득하고, 그 무렵 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세(이하 '취득세 등'이라 한다)를 신고·납부하였다.

나. 피고는 2019. 11. 10. 이 사건 부동산의 전 소유자가 체납한 관리비 중 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제18조에 따라 원고에게 승계된 공용부분에 관한 부분(이하 '이 사건 체납관리비'라 한다)을 이 사건 부동산의 취득세 과세표준인 사실상의 취득가격에 포함시켜 원고에게 취득세 등(각 가산세 포함)을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

2. 관련 규정

구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것) 제10조 제5항 제4호는 '공매방법에 의한 취득'에 대하여는 사실상의 취득가격을 취득세의 과세표준으로 하도록 정하고 있다. 그리고 구 지방세법 시행령(2018. 12. 31. 대통령령 제29437호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항은 이러한 사실상의 취득가격을 '취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 제1호부터 제7호까지의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액'으로 정하면서, 제5호에서 '취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액'을, 제7호에서 '제1호부터 제6호까지의 비용에 준하는 비용'을 들고 있다.

3. 판단

가. 원심은, 이 사건 체납관리비는 원고가 이 사건 부동산을 경매절차에서 취득하는 과정에서 승계한 채무로서 이 사건 부동산의 취득과 상당한 정도의 관련성이 있는 부

대비용이므로, 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제5호 또는 제7호에서 정한 간접비용에 해당한다고 판단하였다.

나. 그러나 앞서 본 관련 규정의 내용과 입법취지, 공용부분 채납관리비 승계의 근거 및 취지 등에 비추어 보면, 이 사건 채납관리비는 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제5호 또는 제7호에서 정한 간접비용에 해당한다고 볼 수 없다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

1) 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제5호가 사실상의 취득가격에 포함하는 간접비용으로 정한 '취득자 조건 부담액과 채무인수액'은 당사자의 약정에 따른 것만을 의미한다고 보아야 한다. 그런데 이 사건 채납관리비는 당사자의 약정이 아니라 법률의 규정에 따라 원고에게 승계된 것이므로 위 조항에서 정한 간접비용에 해당한다고 볼 수 없다.

2) 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 채납관리비가 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제5호의 비용에 준하는 비용으로서 같은 항 제7호에서 정한 간접비용에 해당한다고 보기도 어렵다.

가) 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제5호가 '당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액'을 사실상의 취득가격에 포함하도록 규정한 것은, 그러한 금액은 취득하는 과세대상 물건과 대가관계에 있고, 실질적으로 해당 물건의 가격으로 지급되는 것으로 볼 수 있기 때문이다.

나) 그런데 경매절차에서 구분건물의 매수인은 채납관리비의 승계 여부와 관계없이 매각대금을 다 내면 매각의 목적인 권리를 취득하고(민사집행법 제135조), 전 소유자가 채납한 공용부분 관리비 채무를 인수하는 것은 경매절차에서 매각되는 구분건물을 취

득하기 위한 법정매각조건에도 해당하지 않는다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 매수인이 집합건물법 제18조에 따라 승계하는 공용부분 채납관리비는 경매절차에서 취득하는 구분건물과 대가관계에 있다고 보기 어렵다.

다) 이 사건 채납관리비는 원고가 이 사건 부동산을 취득하기 위하여 인수한 채무라기보다는 이 사건 부동산을 취득함에 따라 비로소 부담하게 된 채무에 불과하다고 볼 수 있다.

다. 그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 채납관리비가 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제5호 또는 제7호에서 정한 간접비용에 해당한다고 보고, 같은 전제 하에 있는 이 사건 처분이 적법하다고 판단하였다. 원심의 이러한 판단에는 사실상의 취득가격의 범위 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이흥구

 대법관 안철상

주 심 대법관 노정희