

서울남부지방법원 2021. 11. 5 선고 2020가합113823 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 에이블

담당변호사 윤호섭

피 고 1. C

2. D

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 경 담당변호사 김재희

3. E

소송대리인 법무법인 태경 담당변호사 박주송, 유정수

4. F

소송대리인 법무법인 해안 담당변호사 곽정훈

변 론 종 결 2021. 9. 3.

판 결 선 고 2021. 11. 5.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고 C, D은 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울남부지방법원 2018. 6. 29. 접수 제125693호, 같은 법원 2018. 6. 29. 접수 제125694호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고 E, F은 공동하여 원고 A에게 268,636,390원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 각 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 부자 관계로, 원고 A는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 ‘이 사건 토지’, 제2항 기재 건물을 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 소유하던 중 2005. 4. 11. 이 사건 건물에 관하여 아들인 원고 B에게 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 원고들은 2018. 4. 13.경 피고 C, D(이하 통틀어 ‘피고 매수인들’이라 약칭한다)과 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약을 위한 가계약을 체결하면서 피고 매수인들에게 다음과 같은 내용의 영수증(이하 ‘이 사건 영수증’이라 한다)을 작성하여 교부하였다.

이 사건 영수증

일금: 10,000,000원

위의 금액을 이 사건 각 부동산 매매계약금의 일부로 정히 영수하였습니다.

※ 매도인(원고들)이 세금 관계로 계약을 취소하는 데 대한 손해배상액은 별도로 변상하지 않고, 원금만 배상하는 것으로 합니다.

1. 단, 세금 이외의 사유로 취소하는 경우에는 해당되지 않음

2. 정식 계약서는 5월 13일 이내에 작성하기로 함

2018. 4. 13.

다. 원고들은 2018. 4. 17. 피고 매수인들과의 사이에, 이 사건 각 부동산을 대금 960,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 제4조에는 '이 사건 각 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 이 사건 토지의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다.'고 기재되어 있다.

라. 원고들은 피고 매수인들로부터 이 사건 매매계약에 따른 대금을 모두 지급받고 2018. 6. 29. 이 사건 각 부동산의 1/2 지분에 관하여 피고 매수인들 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 이 사건 매매계약은 매도인 측 중개인 G 소속 H와 매수인 측 중개인 I 소속 피고 F의 공동중개를 통하여 체결되었다.

바. 원고들은 피고 F의 소개로 알게 된 세무사 피고 E를 세무대리인으로 하여 구로세무서에 이 사건 토지의 소유자였던 원고 A의 양도소득세를 458,523원, 이 사건 건물의 소유자였던 원고 B의 양도소득세를 0원으로 신고하였다.

사. 그러나 구로세무서에서는 세무조사 결과 이 사건 토지가 소득세법 제89조에 의한 양도소득세 비과세 대상에 해당하지 않는다고 판단하여, 2019. 7. 1. 원고 A에 대하여 양도소득세 237,261,090원, 지방소득세 23,726,100원을 부과하는 내용의 경정결정을 고지하였다(이하 '이 사건 과세처분'이라 한다). 원고 A는 이에 불복하여 조세심판청구를 하였으나 기각되었다(이하 '이 사건 조세심판'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 8, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 주위적으로, 원고들은 양도소득세가 부과되지 않을 것이라는 착오를 일으켜 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이러한 착오는 이 사건 매매계약의 중요 부분에 관한 것으로서 피고 매수인들과의 사이에

양도소득세가 부과되지 않는다는 전제 하에 이 사건 매매계약을 체결하였을 뿐만 아니라 이는 피고 매수인들로부터 유발된 착오이다. 따라서 원고들은 민법 제109조에 따라 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고, 이에 따라 피고 매수인들은 원고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 예비적으로, 이 사건 매매계약의 취소가 인정되지 않을 경우, 피고 E는 세무사로서 원고들에게 이 사건 각 부동산을 매도할 때 부과될 세액에 관하여 정확히 알려줄 업무상 주의의무가 있음에도 이를 게을리 하였고, 피고 F은 중개인으로서 원고들이 정확한 판단 하에 매매계약을 체결할 수 있도록 중개할 업무상 주의의무가 있음에도 이를 위반하여 피고 E의 이익을 도모하고 중개수수료를 지급받기 위해 원고들이 이 사건 매매계약을 체결하도록 유인하였다. 그 결과 원고들은 초과부과세액 및 가산세, 조세 불복 절차에 소요된 비용 상당의 손해를 입게 되었으므로 피고 E, F은 공동하여 원고들에게 그 손해를 배상할 책임이 있다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

- 1) 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 의사표시를 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시 내용의 착오가 되어 취소할 수 있다(대법원 2009. 12. 24. 선고 2008다98648 판결 등 참조).
- 2) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없으면 처분문서에 기재된 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위으로써 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2020. 12. 30. 선고 2017다17603 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

앞서 든 증거, 증인 J의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거만으로는 원고들에게 양도소득세가 부과되지 않을 것이 이 사건 매매계약의 내용으로 삼았다거나 피고 매수인들이 원고들의 착오를 유발하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 주위적 청구는 받아들이지 아니한다.

① 이 사건 매매계약에는 원고들에게 양도소득세가 부과되는지 여부나 그 금액 등이 특약사항으로 기재되어 있지 아니하다.

② 이 사건 영수증에 ‘원고들이 세금 관계로 계약을 취소하는 데 대한 손해배상액은 별도로 변상하지 않고, 원금만 배상하기로 한다’고 기재되어 있는 사실이 인정되나, 이는 가계약 단계에서 매도인인 원고들이 양도소득세가 부과되는지 여부를 알아보고 만일 양도소득세가 부과된다고 할 경우 계약금의 배액을 상환하지 않고도 계약을 취소할 수 있도록 합의한 것이지, 이러한 사정만으로 양도소득세가 부과되지 않는다는 점을 본 계약인 이 사건 매매계약의 내용으로 삼았다고 보기는 어렵다.

③ 원고들은 세무사 등에게 양도소득세 부과 여부를 문의하고 이 사건 매매계약 체결을 최종 결심하게 되었는데, 피고 매수인들이 이러한 원고들의 의사결정 과정에 관여하였다고 볼 만한 사정은 없다.

④ 만일 양도소득세가 초과 부과되었다는 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 있다고 본다면 피고 매수인들은 원고들의 일방적인 의사표시에 따라 이 사건 각 부동산의 소유권을 언제든지 상실할 수 있는 불안정한 지위에 놓이게 된다.

⑤ 일반적으로 부동산 매매계약에서 양도소득세가 부과될 것인지 여부와 그 금액은 매매계약 체결 여부를 결정하기에 앞서 매도인이 스스로 확인하여야 할 영역의 문제이고, 매도인이 매매계약 체결 당시 예상했던 내용과 달리 양도소득세가 초과 부과되고 가산세까지 납부하게 되었다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 거래 상대방인 매수인에게 그 부담을 지울 수는 없다.

⑥ 원고들이 들고 있는 양도소득세 부과 착오로 인한 매매계약 취소를 인정한 대법원 판례(대법원 1994. 6. 10. 선고 93다24810 판결)는 매수인이 양도소득세를 대신 부담하되 매수인이 부담할 양도세액 범위를 계약서에 명시하여 당사자 사이에 특약을 둔 사안으로 이 사건과 사실관계를

달리하므로, 그 법리를 이 사건에 그대로 적용할 수는 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

가. 피고 E에 대한 청구 부분

1) 소득세법 제88조 제6호는 ‘1세대란 거주자 및 그 배우자가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자(거주자 및 그 배우자의 직계존비속 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소에서 일시 퇴거한 사람을 포함한다)와 함께 구성하는 가족단위를 말한다.’고 규정하고 있고, 소득세법 등 관련 법령에서는 1세대에 해당할 것을 전제로 일정 요건 하에 양도소득세 비과세를 인정하고 있다.

2) 앞서 든 증거, 을다 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

① 원고들과 피고 E는 2019. 1.경 구로세무서에서 원고들이 동일 세대에 해당하는지 여부 등에 관한 세무조사를 실시하자 이에 대비하여 세무대리계약을 체결하면서 다음과 같은 내용의 ‘세무조사 지원 서비스 계약서’(이하 ‘이 사건 계약서’라 한다)를 작성하였다. 이 사건 계약서의 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 계약서

제2조(위임업무)

피고 E는 원고들의 양도소득세 통합세무조사(조사기간: 2019. 2. 13. ~ 2019. 3. 5.)와 관련하여 조사대응서비스를 제공하기로 한다.

제7조(서비스에 대한 보수)

① 원고들에 대한 피고 E의 세무지원서비스 보수는 5,000,000원을 지급하기로 한다.

② 지급시기는 서비스의 결과가 확정되는 시점에 지급하기로 한다.

※ 비과세 인정을 못 받아 과세되는 경우 4,000,000원을 반환한다. 추후 불복청구 등 최선을 다하며 그 부분을 다시 정한다(수기로 기재함).

제9조(면책)

① 원고들은 피고 E의 본 업무수행이 원고들에게 세무상 불이익이 전혀 없을 것이라는 보장을 하는 것이 아님을 이해한다.

② 원고들이 피고 E의 업무수행에 필요한 자료를 적시에 제공하지 아니하거나 사실과 다른 자료를 제공하는 경우 이로 인하여 발생하는 모든 문제에 대하여는 원고들이 책임을 진다.

⑤ 원고 B은 이 사건 건물의 양도 당시 이 사건 토지 소유자인 원고 A와 이 사건 건물에서 동거봉양하기 위하여 합가하여 동일세대원으로서 생계를 같이하였고, 1세대 1주택 비과세 요건에 충족하며 이에 대한 입증책임은 원고들에게 있으며 과세관청에서 사실과 달라 양도소득세가 부과되는 경우 양도소득세 및 가산세 등의 책임은 전적으로 원고들이 진다.

② 이 사건 매매계약 당시 원고들 측 공인중개사사무소의 중개보조인으로 관여했던 증인 J는 원고들이 피고 E에게 1세대 1주택 비과세 적용 여부를 문의하면서 원고들이 이 사건 건물에서 생계를 같이하는 합가세대라고 설명하였다고 증언하였다.

③ 이 사건 조세심판에서는 ‘원고 A가 이 사건 건물로 주소를 이전한 이후에도 원주시 소재 주택에 계속 거주하여 원고 B과 1세대를 구성한 것으로 볼 수 없고, 원주시 주택의 경우 1세대 1주택 비과세 판정 시 주택으로 보지 않는 농어촌주택에 해당하지 않는다’는 취지로 원고들의 조세심판청구를 기각하였다1).

3) 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 계약서 제9조 제5항에 의하면 ‘원고 B이 원고 A를 동거봉양하기 위하여 합가하여 이 사건 건물에서 생계를 같이하였다’는 점을 전제로 이 사건 매매계약이 1세대 1주택 비과세 요건에 해당한다고 기재되어 있고, 증인 J 역시 원고들이 피고 E에게 양도소득세 비과세 대상에 해당하는지 여부를 문의하면서 원고들이 합가세대에 해당한다고 설명하였다고 증언하고 있는바, 피고 E는 원고들이 이 사건 건물에서 생계를 같이 하는 1세대에 해당하는 것을 전제로 양도소득세를 신고하였던 것으로 보이는 점, ② 그러나 구로세무서의 세무조사 결과, 원고 A가 원주시에 위치한 별도의 주택에서 거주하는 것이 확인되었고, 원고들이 동일한 장소에서 생계를 같이하는 ‘1세대’에 해당하지 않는다고

판단하여 이 사건 과세처분이 이루어졌던 점, ③ 피고 E가 원고들로부터 제공받은 사실관계를 기초로 세무 상담을 하는 것을 넘어 원고들이 제공한 사실관계가 사실에 부합하는지 여부를 적극적으로 조사할 의무까지 부담한다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고 E가 세무대리 과정에서 업무상 주의의무를 위반하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고 F에 대한 청구 부분

피고 F이 원고들에게 세무사로 피고 E를 소개해준 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 피고 F이 원고들에게 피고 E를 소개한 것을 넘어 피고 E와 공모하여 원고들에게 양도소득세 부과 여부에 관한 허위 정보를 제공하였다거나 중개인으로서의 어떠한 주의의무를 위반하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 홍기찬, 판사 황여진, 판사 김수현

[별지]

목 록

1. 서울 영등포구 K 대 132㎡

2. 서울 영등포구 K

[도로명주소] 서울 영등포구 L

연와조 슬래브 3층 근린생활시설 및 주택

1층 120.10㎡

2층 120.10㎡

3층 49.93㎡

지하실 13.22㎡ (3층 주택). 끝.

1) 원고들은 이 사건 조세심판 자료를 별도의 증거로 제출하지는 않았다.