일감부동산법학 | 제17호
2018년 8월 175-236쪽
건국대학교 법학연구소

Ilkam Real Estate Law Review
Vol.17, Aug., 2018. pp.175-236
The Institute of Legal Studies, Konkuk Univ.

경매로 취득한 부동산의 취득세 과세문제에 관한 고찰

A Study of Problems on Acquisition Tax of Real Estate Acquired by Auction

이 한 우*
Lee, Han-Woo

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 경매를 통한 부동산 취득
Ⅲ. 경매로 취득한 부동산의 취득세 과세표준
Ⅳ. 문제점
Ⅴ. 개선방안
Ⅵ. 결론

부동산을 경매로 취득하는 경우에는 그 매수인이 매수대금(낙찰대금) 이외에 유치권 해소비용, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 공용부분에 대한 체납관리비 등을 추가로 지출할 수 있다. 매수인이 매수대금 이외에 추가로 지출하는 유치권 해소비용 등은 취득세 과세표준에 포함하여 취득세를 신고·납부하여야 한다. 그러나 경매로 부동산을 취득한 매수인은 낙찰대금완납증명원에 표기된 매수금액(낙찰금액)을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고·납부하고 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용이나 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 또는 공용부분에 대한 체납관리비는 취득세 과세표준에서 누락하고 있는데, 이렇게 취득세 과세표

투고일 : 2018. 6. 27. / 심사의뢰일 : 2018. 7. 17. / 게재확정일 : 2018. 7. 25.
* 세무법인 서일, 세무사
Tax Accountant, Seoil Tax Service Company

준에서 누락되는 금액을 과세당국이 확인하는 것도 매우 어려운 일이라고 할 수 있다. 특히 허위・과장 유치권으로 인해 매수가격이 하락되어 취득세를 과소신고・납부하는 것은 매우 심각한 문제라고 할 수 있다.

이와 같은 문제를 해결하기 위해서는 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용 등을 확인할 수 있는 경매부동산 취득세 과세표준 명세서를 제출할 수 있도록 지방세법 시행령 제33조 및 동법 시행규칙 제9조를 개정하여야 할 것이다. 부동산을 경매로 취득한 매수인이 취득세를 신고・납부하면서 경매부동산 취득세 과세표준 명세서를 제출하면, 과세당국은 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용 등에 대한 현황을 파악할 수 있다. 또한 유치권이 신고 된 부동산의 취득세 과세표준에 관하여는 유치권으로 신고가 된 금액을 유치권 해소비용으로 추정하여 취득세를 과세하고, 매수가액(낙찰가액)과 유치권 해소비용을 합산한 가액이 시가표준액보다 적은 경우에는 시가표준액을 취득세 과세표준으로 할 수 있도록 지방세법 제10조 제5항을 개정하여야 할 것이다.

유치권이나 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증인이 있는 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 해당 권리를 확인하여 금액을 확정하는 데에는 많은 기간이 소요될 수 있기 때문에 취득세를 적시에 신고를 하지 못하거나 미확정의 금액으로 신고하게 된다. 이와 같이 미확정 금액으로 취득세를 신고・납부하고, 추후에 유치권 해소비용과 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금이 확정된 경우에 해당 금액을 취득세 과세표준으로 하여 추가로 취득세를 신고・납부하는 경우에는 과소신고가산세 및 납부불성실가산세를 부담하여야 하는 문제가 발생한다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 취득원인이 경매인 경우에 유치권 해소비용 등 인수비용에 대한 취득세 신고・납부를 인수비용이 확정된 날로부터 30일 이내에 할 수 있도록 지방세법 제20조 제1항을 개정하여야 할 것이다.

[주제어] 부동산 경매, 취득세 과세표준, 유치권 해소비용, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 공용부분에 대한 체납관리비, 시가표준액

Ⅰ. 서론

경매로 부동산을 취득하고자 하는 이유는 시가보다 낮은 가격에 부동산을 취득할 수 있기 때문이다. 경매란 불특정 다수에게 매수의 청약을 하여 그 중 최고의 매수가격을 제시한 사람에게 매도를 승낙함으로써 성립되는 매매의 한 형태이다. 매매는 매도인이 매수인에게 재산권의 이전을 약정하고 매수인은 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 성립하지만, 경매는 민사집행법에서 정하는 절차로써 채권자가 자신의 금전채권을 충족시키기 위해 국가기관인 법원을 통해 강제집행 절차를 걸쳐 채무자의 재산을 현금으로 환가하는 것을 목적으로 하는 절차이다.

부동산을 일반매매의 방법으로 취득하는 경우에는 매도인과 매수인의 합의에 의해 쉽고 간편하게 부동산을 취득할 수 있지만, 경매로 취득하는 경우에는 부동산에 대한 권리분석 및 법원의 경매절차라는 복잡한 절차를 거쳐 부동산을 취득하게 된다. 부동산을 취득하는 경우에는 취득세를 신고・납부하여야 하는데, 취득세는 취득세 과세표준에 세율을 곱하여 산정한다. 부동산을 취득하는 경우에 적용되는 취득세 과세표준은 통상적으로 부동산을 취득하면서 지급한 매수금액이다. 일반매매의 매수금액은 매도인과 매수인이 합의에 의해 지급하기로 한 금액이기 때문에 매매계약서 등을 통해 매수금액을 쉽게 확인할 수 있다. 그러나 경매로 취득하는 경우에는 매수금액(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 금액이 발생할 수 있기 때문에 매수금액을 확인하기 어려운 상황이 발생할 수 있다. 경매로 부동산을 취득한 매수인은 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 금액에 대한 과세관청의 확인이 어려운 점을 이용하여 낙찰대금완납증명원에 표기된 매수금액(낙찰금액)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부하고 매수금액(낙찰금액) 이외에 추가로 부담하는 금액에 대해서는 취득세 과세표준에서 누락하고 있는 것이 실무적인 관행이다.

경매로 취득하는 부동산의 취득세 과세표준은 취득가액으로 한다. 취득가액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액으로 한다. 경매로 취득한 부동산의 취득세 과세표준은 매수금액(낙찰금액) 이외에 취득과 관련하여 추가로 부담한 금액이 있는 경우에는 이를 취득세 과세표준에 포함하여야 한다. 그러나 경매로 부동산을 취득한 매수인이 매수금액(낙찰대금)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부하고 매수금액(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 금액에 대해서는 취득세 과세표준에서 누락하더라도 과세관청이 확인하기 어려운 문제가 있다. 따라서 본 논문에서는 경매로 부동산을 취득한 매수인이 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 금액을 취득세 과세표준에서 누락하는 문제에 대해 입법론적인 개선방안을 제시하고자 한다. 이를 위해서 우선 부동산을 경매로 취득한 매수인이 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 금액에 관하여 취득세 과세표준에 포함할 것인가의 여부를 검토하고 문제점 및 개선방안을 제시하고자 한다.

Ⅱ. 경매를 통한 부동산 취득

일반적으로 부동산을 취득하기 위해서는 매수인과 매도인의 합의에 의해 쌍방이 만족을 하여야 하는 것이 필수이지만, 부동산경매는 매도인과 매수인의 합의 없이 매수인이 일방적으로 가격을 결정한다. 경매로 부동산을 취득하는 경우에는 부동산 경기에 따라 다르지만 대체로 일반매매의 시세보다 저렴하게 구입할 수 있다.[1] 이는 매수자의 대부분은

1) 2016년 평균 낙찰가율(감정가액/낙찰가액)은 71.2%(1월~11월 기준)로 2015년 대비△0.4%p 하락했지만 글로벌 금융위기(2008년)이후 두 번째로 높은 낙찰가율을 기록했다.

매각차익 실현이 목적이므로 시세보다 더 높은 가격을 제시하지 않고 경쟁에 의해 가격이 결정되기 때문이다. 또한 낙찰 대금을 납입하여 정당한 소유권을 취득하고도 인도나 명도를 하기가 일반매매에 비해 쉽지 않은 경우가 있어 입주까지의 시간이 지연 될 수 있다. 일반매매로 부동산을 취득하는 경우에는 쉽게 취득이 가능하지만 경매로 부동산을 취득하기 위해서는 해당 부동산에 대한 정확한 권리분석을 하여야만 소유권을 안정적으로 취득할 수 있다.

부동산을 경매로 취득하는 경우에는 부동산에 대한 권리분석을 통해 매수금액(낙찰금액) 이외에 추가로 부담하는 금액이 있는지 여부를 분석하여야 시세보다 저렴하게 구입할 수 있다.[2] 권리분석을 통해 매수대금(낙찰금액)이외에 추가로 부담하는 금액은 취득세 과세표준에도 영향을 미치므로 권리분석에 대해서 우선적으로 검토하고, 경매로 부동산을 취득하기 위한 법원의 경매절차 및 명도절차에 대해서 살펴보고자 한다.

1. 권리분석

부동산을 경매가 아닌 일반매매로 취득할 때에도 권리분석은 필요하다. 등기부등본에 공시되어 있는 각종 권리들을 매도인과 매수인이 만나 하자 여부를 확인하고 인수해야 할 것은 매각대금에서 감액하여 인수하고 말소할 사항은 매각대금 완납 시점에 즉시 말소시킨 후 소유권을 온전

특히 주거시설 낙찰가율이 5년 연속 상승하며 87.2%(1월~11월 기준)로 역대 최고치를 기록했으며, 경매물건 중 가장 많은 비중을 차지하는 토지도 전년도 대비 0.2%p 상승한 68.5%를 기록하며 4년 연속 낙찰가율 상승 기조를 이어 갔다. 업무시설은 전년도 대비 0.1%p 상승한 64.6%를 기록하며 2009년 53.1%를 기록한 이후 7년째 소폭 상승을 이어갔다. 다만, 공업시설 낙찰가율만 전년도 대비 △0.1%p 하락한 65.5%를 기록하며 유일하게 하락했다(지지옥션, "통계로 살펴본 2016년 경매시장 분석 및 2017년 전망", 2016, 2쪽).

2) 예를 들어 시가가 1억 원인 아파트를 8천만 원에 경매로 낙찰 받았다면 시세보다 2천만 원 적게 구입하였다고 볼 수 있다. 그러나 낙찰금액 이외에 3천만 원을 추가로 부담하는 상황이 발생한다면 시세보다 1천만 원을 더 주고 구입한 것이라고 할 수 있다.

한 상태로 넘겨받는다. 이러한 과정을 "권리분석"이라 한다. 즉 매매 당사자 간의 합의를 통하여 인수와 말소가 결정되어 거래가 이루어진다.[3)]

경매로 부동산을 취득하는 경우에도 경매가 완결되면 말소되는 등기 및 권리가 있고 말소되지 않는 등기 및 권리가 존재하게 된다. 말소되는 등기 및 권리는 입찰자가 신경 쓸 필요가 없지만 경매 완결 후에도 말소되지 않는 등기 및 권리가 있다면 그것은 매수자(낙찰자)가 인수・부담하여야 하므로 입찰 전에 철저한 사전 조사가 필요하다.[4)]

경매로 부동산을 취득하는 가장 큰 매력은 시가보다 훨씬 저렴하게 부동산을 취득하는 것이다. 그러나 권리분석을 잘못하였을 때에는 시세보다 높은 가격에 취득하여 오히려 손해를 볼 수도 있다. 부동산을 경매로 취득하면서 권리분석을 잘못한 경우에는 재산상의 손해를 입을 수 있으므로 낙찰 후에 어떤 권리가 말소되고 어떠한 권리가 그대로 남아 있는지에 대한 권리분석을 상세하게 하는 것이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다.[5)]

1.1 권리분석의 개념

권리분석이란 경매 목적물의 부동산등기부상의 권리와 부동산 상에 존재하는 권리(예: 유치권, 주택・상가 임대차 등) 중에서 매수 후 소유권 이전시 어떤 권리가 소멸하고 어떤 권리가 인수되는지를 분석하는 것이다.[6)]

권리분석은 경매물건의 분석에 있어서 가장 기본적이고 중요한 부분이다. 또한 부동산 사고나 하자를 미연에 방지하기 위한 단계이며 민법, 민사

3) 유상근, "경매부동산의 권리분석과 배당에 관한 연구", 광운대학교대학원 석사학위논문, 2005, 27쪽.

4) 유상근, 위의 논문, 27쪽.

5) 김주범, "부동산 경매제도에 관한 연구", 경남대학교대학원 석사학위논문, 2009, 41-42쪽.

6) 강정규/유연철, 부동산 경・공매 바로알기 초판, 서울: 부연사, 2009, 110쪽.

집행법, 주택임대차보호법, 상가건물임대차보호법 등의 관련법에서 소멸하는 권리와 인수하는 권리를 파악하는 것이다. 따라서 권리분석은 부동산 등기부상 소멸되지 않고 매수인에게 인수되는 권리가 있는지를 파악하는 것이고, 주택 및 상가의 임차권이 소멸되지 않아 매수인이 매각대금 이외에 임차인의 보증금을 인수해야 하는지 여부를 분석하는 것이다.[7][8]

1.2 말소기준권리와 소멸주의 및 인수주의

1.2.1 말소기준권리

말소기준권리란 매각대금 납부로 매수인 명의로 소유권이전등기의 촉탁을 하면서 매수인이 인수하지 않는 권리에 대해 말소촉탁을 하는데 이때 기준이 되는 권리를 말한다. 따라서 권리분석을 함에 있어서 가장 먼저 해야 할 일은 말소기준권리를 파악하는 것이다.[9]

말소기준권리에는 등기부상에 나타나는 (근)저당권, 가압류(압류), 담보가등기, 강제경매기입등기, 배당요구(임의경매)신청한 선순위 전세권(아파트 등 집합건물) 중 가장 먼저 설정된 권리를 말한다. 용익물권인 지상권, 지역권, 전세권, 임차권은 물건을 사용·수익하는 권리이므로 말소기준권리가 되지 못한다. 예를 들어 가압류 → 저당권 → 저당권 → 임차권 → 경매의 순으로 등기부상 권리가 존재할 때에 말소기준권리는 이들 권리 중 가장 먼저 등기된 가압류가 되고 나머지 권리는 소유권이전 등기시 촉탁에 의해 말소된다. 말소기준권리는 그 권리 자체가 기준이 되어 말소되고 시간순위에 뒤진 말소기준권리 역시 말소된다.[10]

---

7) 강정규/유연철, 위의 책, 110쪽.

8) 경매에 있어서 권리분석이란 좁은 의미로 보면 법률이나, 법원규칙, 판례 등을 통하여 제시되고 있는 일정한 규칙에 따라 말소되는 권리와 인수되는 권리를 분석하여 완전한 소유권자가 될 수 있는 가를 분석하고, 말소되는 권리와 인수되는 권리를 분석한 후에 인수대상 금액이 있다면 그 금액을 계산하여 입찰가격과 입찰 시기를 결정하는 것을 말한다(김주범, 앞의 논문, 41쪽).

9) 강정규/유연철, 앞의 책, 111쪽.

1.2.2 소멸주의

말소기준권리 이후에 자신의 권리를 등기부에 등재한 권리자 또는 대항요건을 갖춘 임차인은 낙찰에 의한 소유권이전 등기시 그 권리가 소멸된다. 이와 같이 말소기준권리보다 시간상으로 늦은 권리들이 소멸되는 것을 소멸주의 또는 말소주의라고 한다. 말소되는 권리들을 살펴보면 근저당권, 저당권, 담보가등기, 말소기준보다 늦은 용익물권(전세권, 지상권, 지역권), 말소기준보다 늦은 가압류, 가등기, 가처분, 임차권, 환매등기, 말소기준 이후에 점유 및 전입 신고한 임차인 등이 있다.[11)12)]

1.2.3 인수주의

말소기준권리보다 우선하여 취득한 권리들은 낙찰로 인한 소유권이 이전되더라도 소멸되지 않고 낙찰자에게 인수되는데, 이를 인수주의라고 한다. 인수되는 권리들을 살펴보면 유치권, 법정지상권, 말소기준권리보다 우선하여 설정된 용익물권(전세권, 지상권, 지역권), 말소기준권리보다 우선하여 등기된 가처분, 소유권이전청구권 가등기, 최선순위 임차인 등이 있다. 특히 유치권은 말소기준권리의 선・후와 관계없이 낙찰자에게 인수되는 권리이다.[13)14)]

---

10) 강정규/유연철, 위의 책, 111쪽.

11) 유상근, 앞의 논문, 32쪽.

12) 민사집행법 제91조(인수주의와 잉여주의의 선택 등) ② 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다. ③ 지상권・지역권・전세권 및 등기된 임차권은 저당권・압류채권・가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.

13) 유상근, 앞의 논문, 33쪽.

14) 민사집행법 제91조(인수주의와 잉여주의의 선택 등) ④ 제3항의 경우 외의 지상권・지역권・전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수한다. 다만, 그중 전세권의 경우에는 전세권자가 제88조에 따라 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다. ⑤ 매수인은 유치권자(留置權者)에게 그 유치권(留置權)으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.

1.3 인수되는 권리

경매로 부동산을 취득하려는 매수자는 경매 법정에서 진행하는 경매 입찰에 참여하여 최고가 매수인으로 선정되어야 한다. 최고가 매수인으로 선정된 자는 경매 입찰시 입찰표에 적은 입찰가격만 법원에 납부하면 부동산을 취득할 수 있다. 인수되는 권리가 없다면 법원에 납부한 금액이 부동산의 취득가액이 되지만, 인수되는 권리가 있어서 추가로 부담하여야 하는 금액이 있다면 취득가액은 증가할 수밖에 없다. 인수되는 권리로 인해 추가로 부담하여야 하는 금액은 유치권 해소비용과 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 및 체납관리비이다. 유치권 등으로 인해 추가로 부담하는 금액이 있다면 취득가액이 증가하고, 이는 취득세 과세표준에도 영향을 미치므로 이하에서는 유치권과 대항요건을 갖춘 최선순위 임차인 및 체납관리비에 대한 내용을 살펴보고자 한다.

1.3.1 유치권

타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자가 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권을 가지는 경우에 그 채권의 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 수 있는 권리를 말한다.[15] 유치권자는 유치하고 있는 목적물의 소유권이 누구에게 속하든 채권의 변제가 있을 때까지 유치할 수 있고, 목적물의 소유권이 이전되더라도 유치권은 영향을 받지 않는다. 또한 일정한 요건이 존재하는 경우에는 법률상 당연히 성립하는 법정담보물권이고, 자신의 채권을 변제 받기 위해서는 점유한 목적물에 관하여 경매신청 할 수도 있다.

유치권은 채권의 변제를 받을 때까지 목적물을 유치할 수 있을 뿐이

15) 예를 들어, 주택건물의 신축공사를 한 수급인이 그 건물을 점유하고 있고 또 그 건물에 관하여 생긴 공사대금 채권이 있다면, 수급인은 그 공사대금 채권을 변제받을 때까지 건물을 유치할 수 있다.

고 우선변제를 받을 권리는 아니기 때문에 결국 매수인이 말소기준권리의 전후를 떠나서 유치권을 인수해야 한다. 따라서 경매에 있어서 유치권이 존재하는 경우에는 유치권으로 인해 매각가격에 크게 영향을 미치며, 유치권에 대한 권리분석을 잘못할 경우에는 시세보다 많은 금액을 부담하거나 완전한 소유권을 행사하는데 많은 시간이 소요될 수도 있다. 그러나 대부분의 유치권 금액이 과다하게 신고되어 있고, 유치권이 성립되지 않는 경우가 있을 수 있다.[16]

1.3.2 대항요건을 갖춘 최선순위 임차인

부동산을 경매로 취득하는 경우에 있어서 관심을 기울여야 할 부분이 부동산을 온전히 인도 받을 수 있는지 여부이다. 즉, 매수인에게 임대인의 지위가 승계되는지 여부이다.[17] 특히 상가건물 임차인이나 주택 임차인이 최선순위 설정일자(말소기준권리)[18]보다 먼저 대항요건[19]을 갖춘 경

16) 강정규/유연철, 앞의 책, 165쪽.

17) 임차인이 임차주택에 임차권등기를 하거나 주택임대차보호법상의 대항요건을 갖추면 그 후 당해 주택을 매수 등의 방법으로 양수한 자에 대하여 임차권으로 대항할 수 있다. 그러나 임차주택이 경매됨으로써 소유자가 달라지는 경우에는 이와 같은 일반론이 적용되지 않는다. 경매로 인하여 소멸하는 선순위 권리자가 있는 경우에는 먼저 그들의 이익을 보호하여야 하기 때문이다.

18) 최선순위 설정일자란 말소기준권리를 말하는 것으로써 최선순위 임차인이란 말소기준권리보다 먼저 대항요건을 갖춘 임차인을 말한다. 기본적으로 말소기준권리보다 대항요건이 늦으면 후순위 임차인에 해당되어 순위에 맞는 배당이 있다면 받을 수 있겠지만 못 받은 임차보증금을 낙찰자에게 요구할 수는 없다.

19) 주택임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다(주택임대차보호법 제3조 제1항). 주택임대차보호법 제3조의 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 "익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다"고 함은 익일 오전 영시부터 대항력이 생긴다는 취지이다(대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981판결). 제3자에 대하여 효력이 생긴다는 의미는 제3자에 대하여 대항력이 있다는 의미이다. 대항력이 있다는 의미는 임차주택이 매매 등에 의해 양도 되더라도 임차주택의 양수인은 양도인의 지위를 승계하므로 임차인은 양수인에게 기간 만료까지 임차권의 내용을 주장할 수 있고, 임대차기간 종료 시 임대차보증금을 반환 받을 수 있는 권리가 있다는 의미이다. 대항력을 주장하

우에는 그 임차인이 우선변제권의 요건을 갖추어 배당요구를 하였는지 여부에 따라 임대인의 지위가 매수인에게 승계되는지 여부가 결정된다.[20]

주택 임차인이 최선순위 설정일(말소기준권리)보다 먼저 대항요건을 갖추었지만, 소액보증금[21]이 아니고 확정일자도 받지 아니하여 우선변제권[22]이 없는 경우에는 배당요구 종기 내에 배당요구를 하였다고 하더라도 그 임차인은 배당을 받을 수 없고 매수인은 임대인의 지위를 승계할 수밖에 없다.[23] 주택임차인이 최선순위 설정일자(말소기준권리) 보다 먼저 대항요건을 갖추고 확정일자까지 받았지만 배당요구 자체를 하지 않았거나 배당요구 종기 이후에 배당요구를 한 경우에도 마찬가지로 임대인의 지위가 매수인에게 승계된다. 또한 소액임차인이 먼저 대항요건을 갖춘 경우에는 우선 변제되는 금액을 초과하는 임차보증금에 대해서는 매수인이 인수하여야 한다.[24]

1.3.3 체납관리비

상가 등 구분소유의 대상이 되는 집합건물은 관리비를 연체하게 되는 경우가 대부분이다.[25] 1차 경매기일이 지정되고, 통상 2~3회가 유찰되

기 위해서는 대항요건을 갖추어야 하는데 주택의 경우에는 주택의 인도와 전입신고이고, 상가의 경우에는 건물의 인도와 사업자등록이다.

20) 황병하, "부동산경매에 있어서 임차보증금 배당에 관한 몇 가지 문제", 저스티스 제96호, 한국법학원, 2007, 106쪽.

21) 소액임차인은 비록 확정일자가 늦어 선순위로 변제를 받지 못하는 경우라도 임차주택에 대하여 선순위담보권자의 경매신청 등기 전에 대항력을 갖춘 경우에는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다(주택임대차보호법 제3조 제1항 및 제8조 제1항).

22) 우선변제권이란 특정 채권자가 채무자의 재산으로부터 다른 채권자보다 우선하여 변제를 받을 수 있는 권리 등을 말하다.

23) 예를 들어 1억 원의 아파트를 경매로 7천만 원에 낙찰 받았는데, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차인의 임대보증금이 5천만 원이라면 임차인은 추후에 매수인(경락인)에게 임대보증금의 반환을 청구할 수 있으므로 매수인이 아파트를 경매로 취득하면서 실질적으로 부담한 금액은 1억 2천만 원이다.

24) 황병하, 앞의 논문, 106쪽.

는 점을 감안하면 경매개시 후 명도하는 시점까지 최소한 3개월 이상의 시간이 소요된다. 그만큼 관리비 미납액이 늘어나게 되는데 심지어는 1년 이상 관리비가 연체되어 있는 경우도 있다.[26]

체납관리비는 당연히 원 소유자가 부담하여야 하지만 경매가 진행중인 물건의 소유자 대부분은 무 자력인 경우가 많고 집합건물의 관리규약 상 새로운 입주자가 전 소유자의 연체된 관리비를 지불하지 않으면 새로운 입주자의 입주를 거부하기 때문에 경매로 취득하는 부동산에 관리비가 체납되어 있으면 매수인이 부담하여야 한다.[27]

우리나라에서는 1997년 IMF 외환위기를 거치면서 경제적으로 파탄한 가계가 종종 발생하였다. 그 결과 집합건물의 관리비도 납부하지 못한 상태에서 공동주택이나 상가가 경락되는 경우가 많았다. 체납관리비의 회수를 위해서 공동주택의 입주자 대표회의 등은 경매 등으로 소유권을 승계한 자에게 관리비 지급을 요구하는 소송을 제기하고, 이에 대하여 승계인이 채무부존재확인을 구하는 소송이 이어졌다. 또한 입주자 대표회의가 체납관리비에 대하여 단전, 단수, 입주거부 등의 조치를 취하는 경우에는 승계인이 체납관리비를 우선 납부한 후에, 입주자 대표회의에 대하여 부당이득반환소송을 청구하는 사례도 발생하였다.[28] 이

25) 법원경매정보업체 부동산태인(www.taein.co.kr)은 2012년 상반기 들어 경매에 부쳐진 서울・수도권 소재 아파트 5천 772세대 중 관리비가 체납된 상태로 경매장에 나온 물건은 총 2천 697세대, 체납비율은 46.7%로 집계돼 금융위기 이후 최고치를 기록했다고 밝혔다. 체납된 관리비 총액은 33억 6천 974만 원으로 2009년 하반기(34억 4천 826만 원)에 이어 최근 5년 중 두 번째로 높았다. 지역별 체납비율은 경기 49.4%로 인천 49%, 서울 39.4%보다 높았고 평균 체납액은 서울이 151만 7천 원으로 경기(120만 7천 원)나 인천(106만 3천 원)에 비해 30~50만 원 가까이 더 많았다. 인천은 체납비율이 2008년 39.6%에서 2009년 44.9%, 2010년 46.1%에 이어 2011년 47.3%로 4년 연속 늘고 있는 점이 주목됐다(연합인포맥스, "수도권 경매아파트, 관리비 체납비율 금융위기 때보다 높다", <https://news.einfomax.co.kr:444/news/articleView.html?idxno=28216>, 검색일 : 2018.4.20.).

26) 문남희, "부동산경매의 위험요인 최소화를 위한 제도개선 방안 연구", 건국대학교대학원 석사학위논문, 2013, 50쪽.

27) 문남희, 위의 논문, 50쪽.

와 같은 체납관리비에 대한 소송에서 대법원 판례는 경매로 취득하는 부동산의 미납관리비 중 전유부분을 제외한 공용부분에 대해서는 매수인이 부담할 책임이 있다고 판결하였다.[29] 전유부분이란 아파트 거실, 방, 주방 등과 같이 소유자가 독점적으로 사용하는 공간이고, 공용부분은 복도, 계단 등 공동으로 사용하는 공간이다.[30]

관리비가 연체되어 있는 부동산을 경매로 취득한 매수인은 체납관리비 중 공용부분에 대해서는 부담할 책임이 있기 때문에 적게는 수 백만원에서 많게는 수 천만원의 체납관리비를 인수하여야 한다.

2. 경매절차

경매란 불특정 다수에게 매수의 청약을 하여 그 중 최고의 매수가격을 제시한 사람에게 매도를 승낙함으로써 성립되는 매매의 한 형태이다. 매매는 매도인이 매수인에게 재산권의 이전을 약정하고 매수인은 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 성립하지만 경매는 민사집행법에서

28) 박우철, "공동주택 체납관리비 회수에 관한 연구", 경성대학교대학원 석사학위논문, 2010, 13쪽.

29) 대법원 2001. 9. 20. 선고 01다8677 판결. 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리하여야 하고 그에 대한 적정한 유지·관리를 도모하기 위해서는 소요되는 경비에 대한 공유자 간의 채권은 이를 특히 보장할 필요가 있어 공유자의 특별승계인에게 그 승계의사의 유무에 관계없이 청구할 수 있도록 집합건물법 제18조에서 특별규정을 두고 있는 바, 위 관리규약 중 공용부분 관리비에 대한 부분은 위 규정에 터 잡은 것으로서 유효하다고 할 것이므로, 아파트의 특별승계인은 전 입주자의 체납관리비 중 공용부분에 관하여는 이를 승계하여야 한다고 봄이 타당하다. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(약칭: 집합건물법) 제18조(공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력) 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

30) 공용부분 관리비는 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 공용부분 난방비, 공용부분 급탕비, 수선유지비, 일반관리비(인건비, 제사무비, 교통통신비, 제세공과금 등)이고 전유부분 관리비는 전기료, 수도료, 하수도료, 세대난방료, 급탕료 등을 말한다.

정하는 절차로써 채권자가 자신의 금전 채권을 충족시키기 위해 국가기관인 법원을 통해 강제집행[31] 절차를 걸쳐 채무자의 재산을 현금으로 환가하는 것을 목적으로 하는 절차이다.[32]

부동산에 대한 경매절차에는 강제경매와 임의경매의 두 절차가 있다. 강제경매는 채무자 소유의 부동산을 압류한 다음 매각하여 그 매각대금을 가지고 채권자가 금전채권의 만족을 얻을 수 있도록 하는 절차이다. 예를 들어, 채권자가 채무자를 상대로 승소판결을 받았는데도 채무자가 빚을 갚지 않는 경우에 채권자가 채무자의 부동산을 압류하고 매각하여 그 매각대금으로 빚을 받아내는 절차가 강제경매이다. 임의경매는 일반적으로 담보권의 실행을 위한 경매를 말한다. 채무자가 채무를 임의로 이행하지 않는 경우에는 저당권 등의 담보권을 가진 채권자가 담보권을 행사하여 담보의 목적물을 매각한 다음 그 매각대금에서 다른 채권자보다 먼저 채권을 회수할 수 있는데, 이를 임의경매라고 한다.

경매절차는 대체로 ① 목적물을 압류하여, ② 현금화 한 다음, ③ 채권자의 채권을 변제하는 3단계의 절차로 진행된다.[33]

---

31) 강제집행이란 채권자의 신청에 의하여 국가의 집행기관이 채권자를 위하여 집행권원에 표시된 사법상의 이행청구권을 국가권력에 기하여 강제적으로 실현하는 법적 절차로서 가압류, 가처분, 압류, 강제경매, 담보권 실행경매, 강제관리 등이 이에 해당한다.

32) 강정규/유연철, 앞의 책, 13쪽.

33) 대법원 법원경매정보, 경매절차, <http://www.courtauction.go.kr/>, 검색일 : 2018.4.20. 경매절차를 세부화 하면 경매 신청 및 경매개시결정 → 배당요구의 종기결정 및 공고 → 매각의 준비 → 매각방법 등의 지정・공고・통지 → 매각의 실시 → 매각결정절차 → 매각대금의 납부 → 소유권이전등기 등의 촉탁, 부동산 인도명령 → 배당절차를 거친다. 매각허가결정이 확정되면 법원은 매각대금의 지급기한을 정하여 최고가 매수인에게 매각대금의 납부를 통지한다. 매수인이 매각대금을 모두 납부하면 법원은 배당기일을 정하여 이해관계인과 배당을 요구한 채권자를 소환하고 배당을 하게 된다.

3. 명도(明渡)[34]절차

경매로 부동산을 취득한 매수인이 소유권자로서의 진정한 재산권을 행사하기 위해서는 법적인 권한 없이 부동산을 점유하고 있는 점유자를 상대로 한 명도(明渡)과정이 마지막 과제로 남게 된다.[35] 일반매매에 있어서의 명도(明渡)는 전적으로 매도인에게 책임이 있으므로 매도인이 명도(明渡)를 하지 않으면 잔금을 지불하지 않기 때문에 매수인이 추가로 명도절차를 진행할 필요가 없다. 그러나 경매로 부동산을 취득하는 경우에는 매수인에게 명도(明渡)책임을 부여하고 있어서 매수인이 매각대금을 완납하더라도 해당 부동산을 즉시 사용・수익[36]하기는 어렵다. 명도(明渡)절차가 완료되어 불법 점유자[37]의 점유배제가 이루어져야 비로소 법적・실질적인 소유권자가 될 수 있다.[38]

---

34) 명도(明度)란 점유를 타인에게 옮기는 것을 말한다. 즉, 부동산을 점유하고 있는 자가 그 점유를 타인의 지배하에 옮기는 것을 의미한다.

35) 이바요, "부동산경매시 매수인의 사후대책에 관한 연구", 경원대학교대학원 석사학위논문, 2006, 78쪽.

36) 경매로 취득한 부동산에서 거주하고 있는 자로부터 점유를 넘겨받지 못한다면 입주해서 살지 못하고 또한 전세나 월세를 놓지도 못한다.

37) 경매로 부동산을 취득하는 경우에 있어서 불법점유를 하는 이유는 우선 점유자가 소유자일 경우에는 돈을 빌리고 이를 갚지 못해 채권자에 의해서 경매가 진행되었고, 경매로 재산이 정리된 후에 일부라도 받을 돈이 있는 경우도 있지만 못 받는 경우가 대부분이다. 따라서 취득자는 경제적인 여력이 있고, 자신의 부동산을 시세보다 저렴한 가격으로 취득하여 이익을 얻었기 때문에 일정 부분 배려를 해야 한다는 심리가 있기 때문이다. 점유자가 임차인인 경우에는 임대차 기간 내에 평온한 주거 생활을 기대하였으나 임차인이 점유하는 건물이 경매로 진행되면서 주거의 평온은 깨졌고 심지어 계약 기간까지 살지도 못하고 타인에 의해 이사를 가야 하는 만큼 취득자가 보상을 해 줘야 한다는 심리가 있기 때문이다. 일반적으로 임대차 계약에서 계약 이전에 소유자의 사정으로 계약을 해지할 경우에는 손해배상조로 임차인에게 중개수수료와 이사비를 지급하는데 소유자가 경매로 집을 잃은 상황에서 새로운 소유자가 이를 대신해줘야 하는 의무가 있다고 생각하기 때문이다(매일경제, "경매재테크, 명도를 잘하는 방법(1)", <http://www.mk.co.kr/>, 검색일: 2018.4.20.).

38) 문남희, 앞의 논문, 49쪽.

부동산을 경매로 취득한 매수자는 불법점유자와 협의를 통해 이사비용 등의 명목으로 일정한 대가를 지급하는 방법으로 명도를 완료할 수 있으나, 협의가 제대로 이루어지지 않을 경우에는 강제집행을 통해 명도문제를 해결하여야 한다. 강제집행은 인도(引渡)명령 또는 명도(明渡)소송을 통해 집행할 수 있다.

부동산을 경매로 취득한 매수인이 매각대금을 납부한 뒤 6개월 이내에 인도(引渡)명령을 신청하면 법원은 채무자・소유자 또는 부동산 점유자에 대하여 부동산을 매수인에게 인도하도록 명할 수 있는데, 이를 "인도(引渡)명령"이라 한다. 인도(引渡)명령은 많은 시간과 비용이 소요되는 명도(明渡)소송 절차에 의하지 아니하고 간이・신속하게 부동산을 인도받을 수 있다.[39] 명도(明渡)소송은 인도(引渡)명령 대상자가 아닌 자[40]와 인도(引渡)명령 대상자이나 매각대금 납부 후 6개월을 넘긴 경우에 점유자가 자진하여 건물을 인도해 주지 않아 소송을 통해 강제집행을 실행하는 방법이다.[41]

4. 소결론

부동산 경매에 입찰하여 최고가매수인으로 선정되어 매수대금을 매각허가결정일로부터 대금납부기일로 지정된 1개월 이내에 매수대금을 납부하면 등기 없이도 소유권을 취득한다. 그러나 경매로 취득한 부동산

39) 강정규/유연철, 앞의 책, 73쪽. 인도(引渡)명령 절차는 인도명령신청서를 법원에 제출 → 법원은 관련 서류 심사 후 신청인과 점유자에게 결정문 송달 → 인도명령서를 받고도 인도를 거부 → 집행관 사무실에 강제집행 신청(인도명령서와 송달증명원 비용납부 영수증(통상 200만 원 내외) → 강제집행 일자 지정(2~3일 후) → 강제 집행하여 매수인에게 인도한다.

40) 점유자가 매수인에게 대항할 수 있는 권원에 의하여 점유하고 있는 것으로 인정되는 경우로써 최선순위의 임차인, 전세권자, 지상권자, 임차인 및 유치권자, 법정지상권자, 매수인과 재계약한 임차인 등을 말한다.

41) 강정규/유연철, 위의 책, 77쪽.

을 처분하기 위해서는 매수인명의로 등기 후 이전해야 한다.[42]

소유권이전등기는 본래 등기함으로서 권리를 잃게 되는 등기의무자와 권리를 얻게 되는 등기권리자가 공동으로 신청하여야 하지만 경매로 취득한 부동산은 등기권리자인 매수자가 등기소에 직접 등기를 신청할 수 없고 경매를 주관한 경매법원의 촉탁[43]으로만 이루어진다. 경매로 취득한 부동산에 대한 소유권이전등기를 촉탁으로 신청하는 경우에도 통상의 이전등기와 마찬가지로 각종 세금을 납부한 후 그 영수증과 채권매입필증을 첨부하여야 한다.

부동산 이전등기와 관련하여 필수적으로 납부하여야 하는 세금은 취득세이다. 부동산을 일반매매의 형태로 취득하는 경우에는 매도인과 매수인이 합의하여 매매금액을 정하기 때문에 취득가액은 매매계약서상의 매매대금이다. 부동산을 일반매매가 아닌 법원경매로 취득하는 경우에는 경매에 입찰하여 최고가매수인으로 선정되어 매수대금을 납부하면 소유권을 취득하므로 취득가액은 법원이 발급해준 낙찰대금완납증명원 상의 낙찰대금(매수금액)이다.[44] 그러나 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 매수금액(낙찰대금) 이외에 유치권 해소비용, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 체납관리비, 명도 관련 비용을 추가로 부담하여야 하는데, 이를 정리하면 <표 Ⅱ-1>과 같다.

---

42) 민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

43) 경매로 부동산을 취득한 매수자는 등기신청에 필요한 서류를 구비하여 경매법원에 등기해줄 것을 신청하면 경매법원이 등기 촉탁서를 관할등기소에 보낸다.

44) 경매로 부동산을 취득한 자가 법원에 매수대금을 납부하고 낙찰허가결정서와 낙찰대금완납증명원을 법원으로부터 발급받아 관할 자치단체 세무과에 취득세를 신고할 경우 세무업무담당공무원은 낙찰대금(매수대금)을 과세표준으로 하여 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 부과 한다(김태선, "경・공매 부동산 인수권리의 과세실태와 개선방안에 관한 소고", 지방세포럼 제25호, 한국지방세연구원, 2016, 102쪽).

〈표 II-1〉 부동산을 경매로 취득시 매수금액 이외에 추가로 부담하는 비용

구분	추가로 부담하는 금액
유치권	유치권은 채권의 변제를 받을 때까지 부동산을 점유할 수 있기 때문에 경매로 취득한 부동산을 사용·수익하기 위해서는 유치권 금액을 협의하거나 소송을 통해 유치권을 해소하여야 한다. 따라서 유치권이 신고 된 부동산을 경매로 취득한 매수인은 매수대금(낙찰대금)이외에 유치권 해소비용을 추가로 부담하여야 한다.
최선순위 임차인	대항요건을 갖춘 최선순위 임차인이 있는 부동산을 경매로 취득하는 것은 소유권을 취득함과 동시에 임대인의 지위를 승계하게 되어 임차인에게 보증금을 반환할 의무를 승계하게 된다. 따라서 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금을 매수대금(낙찰대금)이외에 추가로 부담하여야 한다.
체납관리비	상가 등 구분소유의 대상이 되는 집합건물은 대부분 관리비가 연체되어 있기 때문에 매수대금(낙찰대금)이외에 공용부분에 대한 체납관리비를 추가로 부담하여야 한다.
명도비용	부동산을 경매로 취득한 매수자는 전 소유자 또는 임차인 등으로부터 점유를 이전받기 위해서는 이사비용 등 명도 관련 비용을 추가로 부담하여야 한다.

부동산을 경매로 취득하는 경우에 <표 II-1>과 같이 매수금액 이외에 추가로 부담하는 금액이 취득가액에 포함된다면 취득세 과세표준이 변동되는 바, <표 II-1>과 같은 추가 부담액이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부를 검토할 필요가 있다.

III. 경매로 취득한 부동산의 취득세 과세표준

취득세는 취득세 과세표준에 세율을 곱하여 산정한다. 취득세 과세표준은 취득가액을 의미하는바, 부동산을 경매로 취득하는 경우에 취득가액이 법원이 발급한 낙찰대금완납증명서 상의 낙찰대금(매수대금)만을 의미하는지, 아니면 낙찰대금(매수대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 체납관리비, 명도비용도 취득가액에 포함되어 취득세 과세표준을 구성하는지에 대한 검토가 필요하다.

1. 취득세 과세표준

취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. 취득당시의 가액은 취득자가 신고한 금액이지만 신고가액이 없거나 신고가액이 시가표준액[45]보다 적을 때에는 시가표준액으로 한다.[46] 지방세법 제10조 제5항 각 호에 의한 취득[47]은 과세표준을 사실상의 취득가격으로 하는데, 그 중 하나로 "공매방법에 의한 취득"을 규정하고 있다. "공매방법에 의한 취득"의 "공매"라 함은 국가기관・지방자치단체가 강제권한에 기하여 행하는 매매로서 국세징수법 및 지방세징수법에 의한 압류재산을 환가하기 위한 매각과 민사집행법에 의한 경매 등을 의미한다.[48]

사실상의 취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용[49]을 말한다.[50] 사실상의 취득가격을 취득세

45) 지방세법 일반적으로 "과표"라고 할 때 "과세표준과 시가표준액"을 통칭하는 용어로서 사용하고 있는바, 과세표준은 시가표준액을 포함한 조세부과의 표준이 되는 가격, 수량, 행위 등이고, 시가표준액은 과세대상 부동산의 가액으로 삼기 위해 지방세법령이 정하는 바에 따라 시・도지사의 승인을 얻어 시장, 군수, 구청장이 결정한 지방세 과세대상 물건의 가치에 대한 인위적인 평가액이라고 할 수 있다. 지방세법 등 부동산 관련 조세의 세액을 계산할 때는 그 부동산의 실거래액, 기준시가(공시지가), 시가표준액 등을 기초가격으로 한 과세표준에 세율을 곱하도록 되어 있다. 그 중 시가표준액은 지방세 부과에 주로 이용되고 있으며, 납세자의 신고가격이 시가표준액에 미달될 경우에도 시가표준액을 과세표준으로 활용하고 있기 때문에 시가표준액은 지방세 과세대상물건에 대한 과세표준의 중요한 기준이 된다고 할 수 있다(전동흔, 지방세실무해설 13판, 서울:(주)영화조세통람, 2014, 625쪽).

46) 지방세법 제10조 제1항 및 제2항.

47) 지방세법 제10조 제5항 각 호의 취득이라 함은 1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득, 2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득, 3. 판결문・법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득, 4. 공매방법에 의한 취득, 5. 부동산 거래신고에 관한 법률 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제6조에 따라 검증이 이루어진 취득을 말한다.

48) 감사원 2001. 9. 11. 01-94 결정; 대법원 2010. 5. 27. 선고 10두2807 판결; 헌법재판소 2011. 8. 30. 선고 09헌바288 결정; 조세심판원 2016. 11. 18, 16지1009 결정.

과세표준으로 하는 규정의 취지는 취득자가 취득가액으로 신고한 금액을 취득세의 원칙적인 과세표준으로 하고, 취득신고를 하지 아니한 경우 또는 취득신고를 한 경우라도 취득가액을 표시하지 않거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 취득세의 과세표준으로 하되, 객관적인 자료에 의하여 사실상의 취득가액이 인정될 수 있는 경우를 지방세법 제10조 제5항의 취득으로 특정하여 당사자의 신고 유무 및 신고가액에 관계없이 사실상의 취득가격을 과세표준으로 하여 취득세를 과세하는 것으로 법정한 것이다.[51] 지방세법 제10조 제5항의 취득은 제도적으로 그 신빙성이 상당 정도 보장되어 있는 객관적인 자료에 의하여 사실상의 취득가액이 추정될 수 있고 그 확인이 용이하다. 국가 또는 공공단체가 금전채권의 강제집행에 의하여 목적물을 환가처분하는 공매(민사집행법에 의한 경매, 국세징수법 및 지방세징수법상의 공매처분 등)는 경매가액 또는 낙찰가액으로 사실상의 취득가액을 용이하게 확인할 수 있다.[52]

부동산을 경매로 취득하는 행위는 지방세법 제10조 제5항에서 열거하고 있는 취득에 해당되기 때문에 취득세 과세표준은 사실상의 취득가격으로 한다. 사실상의 취득가격은 직접비용 뿐만 아니라 간접비용도 포함되므로 경매에 입찰하여 최고가 매수인으로 선정됨에 따라 납부한

49) 간접비용이란 ① 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용, ② 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료, ③ 농지법에 따른 농지보전부담금, 산지관리법에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용, ④ 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료, ⑤ 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액, ⑥ 부동산을 취득하는 경우 주택도시기금법 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손, ⑦ ①~⑥까지의 비용에 준하는 비용.

50) 지방세법 시행령 제18조 제1항.

51) 헌법재판소 1995. 7. 21. 선고 92헌바40 결정; 헌법재판소 2003. 4. 24. 선고 02헌바71등 결정; 헌법재판소 2011. 8. 30. 선고 09헌바288 결정 등.

52) 헌법재판소 2011. 8. 30. 선고 09헌바288 결정.

매수대금(낙찰대금) 뿐만 아니라 부동산을 경매로 취득하는 과정에서 지출한 간접비용도 포함된다.

2. 추가부담 비용의 취득세 과세표준 포함 여부

2.1 유치권 해소비용

경매관련 서류인 부동산현황조사서나 매각물건명세서를 보면 유치권 신고가 되어 있거나 "유치권 성립여지 있음"이라고 표시되어 있는데, 이러한 물건은 대부분 수차례 유찰을 거쳐 최저매각가격이 현저하게 체감되어 매각된다.[53] 이는 경매로 부동산이 매각된 후 새로운 매수인이 권리를 행사하기 위해서는 부동산을 점유하고 있는 유치권자로부터 점유를 이전 받아야 하는데, 유치권자가 유치권을 주장하며 매수인의 명도주장에 강력하게 대항하기 때문이다.[54] 결국 매수인은 경매로 취득한 부동산을 인도받기 위해서는 유치권자와 유치권 금액을 적절하게 협의하거나 명도소송을 통해 점유를 이전받을 수밖에 없다. 유치권 금액을 합의한 사례와 소송으로 진행된 사례를 살펴보면 다음과 같다.

<사례1> 유치권 금액 합의 사례[55]

**교회는 토지를 매수한 후에 A와 공사계약을 체결하고 건물을 신축하였으나, A는 공사대금을 제대로 받지 못하였다. 신축건물(이하 "이 사건 신축건물"이라 한다)에 대하여 2008년 6월 12일 가압류 채권자인 B의 신청에 따라 의정부 지방법원 고양지원 2008타경12312호로 강제경

53) 강정규/유연철, 앞의 책, 172쪽.

54) 정영환, "권리구제 효율성의 제고를 위한 민사집행 개선방안 연구", 법무부 용역보고서, 2012, 96쪽.

55) 의정부 지방법원 고양지원 2012. 1. 20. 선고 2010가합11743판결 내용을 토대로 사례를 구성하였다.

매개시결정이 되었다. 그 후 2010년 1월 4일에 근저당권자인 C협동조합의 신청에 따라 위 법원 2009타경37905호로 임의경매개시결정이 되어 경매절차(이하 "이 사건 경매절차"라 한다)가 진행되었다(이 사건 신축건물에 관해서는 이중으로 경매절차가 개시되었다). 이 사건 경매절차에서 공고된 매각기일과 매각결정기일 및 최저매각가격은 다음과 같다.

구분	매각기일	매각결정기일	최저매각가격
1회	2010년 6월 10일	2010년 6월 17일	2,304,571,580
2회	2010년 7월 15일	2010년 7월 22일	1,843,657,000
3회	2010년 8월 12일	2010년 8월 19일	1,474,926,000
4회	2010년 9월 9일	2010년 9월 16일	1,179,942,000

A는 2010년 6월경 이 사건 신축건물을 예배장소로 사용하면서 이 사건 경매절차에서 유치권 신고를 하였다. D는 교회건물을 매수하기 위해 그 대상을 물색하던 중 이 사건 신축건물에 대하여 경매절차가 진행되고 있다는 사실을 알았다. 그 당시 이 사건 경매절차에서는 매수가격의 신고가 없이 제2회 매각기일이 마감되어, 제3회 매각기일에서 이 사건 신축건물에 대하여 최저매각가격을 1,474,926,000원으로 하여 경매가 진행될 예정이었다.

D는 이 사건 신축건물을 매수하기로 하고 3차 매각기일인 2010년 8월 12일의 하루 전인 2010년 8월 11일에 A와 "D가 A로부터 이 사건 신축건물과 그 시설물을 인도 받음과 동시에 A에게 700,000,000원을 지급한다"는 취지의 명도약정서를 작성하였다. 이 사건 경매절차에서 위 법원은 2010년 8월 19일에 이 사건 신축건물에 대한 최고가매수신고인인 D에 대하여 매각대금 1,475,150,000원에 매각허가결정을 하였다. D는 2010년 9월 8일에 위 매각대금을 납부하였고, 같은 날 이 사건 신축건물에 대한 소유권이전등기를 마쳤다. D는 명도약정에 따라 A에게 2010년 9월 8일에 45,000,000원을, 2010년 9월 10일에 200,000,000원을 지급하였다.[56)]

명도약정 과정에서 A는 D에게 유치권으로 신고된 금액(876,000,000원) 보다 많은 1,100,000,000원을 요구하였는데, D가 이를 거절하였고, 이에 따라 A와 D는 여러 차례 협상을 거쳐 최종적으로 유치권으로 신고된 금액보다 적은 700,000,0000원에 합의 하였고, 이는 A와 D 모두 A가 신고한 유치권이 성립되지 않을 수도 있는 점을 전제로 하였기 때문이다. 또한 이 사건 신축건물의 경매 당시 감정가격은 2,304,571,580원이었는바, D의 매수가격이 1,475,150,000원인 점을 고려하면, D로서도 명도약정에서 정한 700,000,000원이 인정되더라도 D에게 크게 불리할 것이 없다는 생각에서 명도약정을 체결한 것이라고 할 수 있다.[57]

<사례2> 유치권 관련 소송 사례

A는 감정평가액이 1,040,690,000원인 근린상가를 경매로 취득하였다. 6번의 유찰과 2번의 낙찰 끝에 677,000,000원에 낙찰되었다. 1순위 근저당권자인 **은행은 채권회수에 전혀 문제가 없는바 유치권에 대하여 적극적인 방어조치를 하지 않았고 나머지 임차인들도 전세권 등기로 채권보전에 문제가 없었다.

특이사항으로 공사대금 155,000,000을 피담보채권으로 하여 유치권이 신고되었다. A가 낙찰받기 이전에 2번의 낙찰이 있었으나 낙찰자는 유치권으로 인하여 근린상가를 낙찰 받는 것을 포기하였다. 2001년 8월 8일에 배당으로 경매절차가 종결되자 2001년 9월 19일에 유치권 신고자인 B는 A를 상대로 유치권 확인 소송을 제기하여 승소판결을 받았다.[58]

---

56) D는 합의금 700,000,000원 중 245,000,000원만 지급하고, 나머지 금액은 지급하지 않은 채 A를 상대로 명도소송을 제기하였으나 법원은 합의가 유효한 것으로 판단하였다.

57) 서울고등법원 2012. 8. 29. 선고 2012나19552 판결. D는 매수금액에 유치권 금액 합의대가로 700,000,000원을 지급하더라도 감정가격 보다 129,421,580원 낮은 금액으로 신축건물을 취득할 수 있기 때문이다.

58) 김병섭, "부동산 경매절차에서 유치권 연구", 대구대학교대학원 석사학위논문, 2007, 72-74쪽.

B는 A에 대하여 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없지만 자신의 피담보채권이 변제될 때까지 유치목적물인 근린상가의 인도를 거절할 수 있다. 따라서 A는 B에게 155,000,000원을 유치권 해소비용으로 지급하여야만 B로부터 근린상가를 인도받을 수 있다.

유치권자는 권리신고[59]를 하여야 경매절차의 이해관계인이 된다. 통상 유치권 신고는 매각물건명세서의 비고란에 유치권이 성립하는지를 확정적으로 표현하지 않고 "유치권 신고인 ***으로부터 공사대금 채권 금 ***원을 위하여 본건 건물 전부(또는 2층 중 남쪽 ***㎡)에 관하여 유치권이 있다는 신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함"으로 그 취지의 내용을 기재하는 것이 실무상의 관행이다.[60] 이와 같이 유치권이 신고된 부동산을 경매로 취득하는 경우에 해당 부동산을 인도받기 위해서는 유치권자와 협의하여 유치권 합의 대가를 지급하거나 유치권확인소송 또는 명도소송을 통해 유치권의 존재사실이 확정되면 유치권 금액을 매수대금(낙찰대금) 이외에 유치권자에게 추가로 지급하여야 한다.[61]

유치권이 신고된 부동산을 경매로 취득한 위의 사례에서 <사례1>은

59) 권리신고는 부동산의 권리자가 집행법원에 신고를 하고 그 권리를 증명하는 것을 말한다.

60) 강희숙, "부동산경매절차에 있어서 유치권 행사에 관한 법정책적 연구", 동아대학교대학원 박사학위논문, 2010, 50쪽.

61) 허위·과장된 유치권 신고로 인해 유치권부존재확인소송에서 유치권이 존재하지 않는 것으로 확정되면 유치권자에게 추가로 지급하는 유치권 금액은 없지만, 통상 유치권이 신고된 경우에는 유치권자는 경락인에게 대하여 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없지만 자신의 피담보채권이 변제될 때까지 유치목적물인 부동산의 인도를 거절할 수 있어 경매절차의 입찰인들은 낙찰 후 유치권자로부터 경매목적물을 쉽게 인도받을 수 없다는 점을 고려하여 입찰하게 되고 그에 따라 경매목적 부동산이 그만큼 낮은 가격에 낙찰될 우려가 있다(대법원 2016. 3. 10. 선고 13다99409 판결). 이와 같이 유치권을 허위로 신고하는 경우에는 부동산의 감정평가액 보다 훨씬 낮은 가격으로 취득하고 취득세 과세표준도 실제 거래가액 보다 낮은 금액으로 신고하는 문제가 발생되는데, 이와 관련한 세부적인 내용은 Ⅳ.3. 유치권 설정에 따른 낙찰가액 하락에서 살펴보도록 하겠다.

부동산의 매수금액(낙찰대금)은 1,475,150,000원과 유치권 합의 대가로 700,000,000원을 지급하였고, <사례2>에서는 매수금액(낙찰대금)은 677,000,000원이지만 유치권존재확인소송에서 유치권이 존재하는 것으로 확정됨에 따라 추가로 유치권 해소비용으로 155,000,000원을 지급하였다. 유치권 해소비용이 취득세 과세표준에 포함된다면 취득세 과세표준이 <사례1>은 2,1756,150,000원이고 <사례2>는 832,000,000원이지만, 포함되지 않는다면 각각의 매수대금(낙찰대금)인 1,475,150,000원과 677,000,000원이 취득세 과세표준이 된다.

유치권 해소금액의 경우에는 취득세 과세대상 물건을 취득하는 때에 납세의무가 성립하고, 그 과세표준이 되는 취득가격에는 과세대상 물건의 취득시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차 비용도 취득가액에 포함된다. 과세대상 물건의 취득과 관련된 직・간접 비용으로서 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생하였다면 그 취득일을 기준으로 당해 비용에 대한 취득세를 신고・납부할 의무가 성립한다.[62] 경매로 부동산을 취득하는 경우에는 사실상의 취득가격을 취득세 과세표준으로 하고 있다. 사실상의 취득가격은 과세대상 물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말하고, 유치권자는 당해 채권의 변제가 있을 때까지 유치목적물의 인도를 거절할 수 있기 때문에 당해 물건을 인도 받기 위하여 지불한 유치권 포기에 대한 합의금은 당해 물건을 취득하기 위하여 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용에 해당한다.[63] 따라서 유치권을 해

62) 조세심판원 2012. 5. 24, 11지766 결정.

63) 조세심판원 2011. 8. 8. 10지582 결정; 조세심판원 2012. 5. 24. 11지766 결정; 조세심판원 2015. 4. 16. 14지1183 등.

소하기 위하여 지급한 합의대가 또는 소송으로 유치권이 존재하는 것으로 확정되어 지급하는 유치권 금액은 취득세 과세표준에 포함된다.

2.2 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금

주택임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 제3자에 대하여 효력이 생긴다는 의미는 제3자에 대하여 대항력이 있다는 의미이다. 대항력이 있다는 의미는 임차주택이 매매 등에 의해 양도되더라도 임차주택의 양수인은 양도인의 지위를 승계하므로 임차인은 양수인에게 기간만료까지 임차권의 내용을 주장할 수 있고, 임대차기간 종료시 임대차보증금을 반환 받을 수 있는 권리를 말한다.

임차인이 경매로 소멸하는 최선순위의 저당권・압류・가압류의 등기일자보다 먼저 입주와 전입신고를 한 경우에는 낙찰자에게 대항할 수 있다. 따라서 말소기준권리보다 먼저 대항요건(주택입주와 전입신고)을 갖춘 주택을 경매로 낙찰 받는 경우에는 임차인의 보증금을 반환할 의무를 지게 된다.

대항요건을 갖춘 임차주택을 경매로 취득하는 것은 소유권을 취득함과 동시에 임대인의 지위를 승계하게 되어 임차인에게 보증금을 반환할 의무도 승계되고, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차인(말소기준보다 먼저 대항요건을 갖춘 경우)은 매수대금(낙찰대금)에 관계없이 보증금 전액을 변제 받기 전에는 임차건물을 매수자(경락인)에게 인도하지 않을 수 있다. 부동산을 경매로 취득하는 경우에 매수대금(낙찰대금)외에 경매로 소멸되지 않는 대항요건을 갖춘 최선순위 임차인에게 지급하여야 할 임차보증금이 전액 배당되지 않는 경우에 임차인은 매수인에게 임대차관계의 존속 또는 임차보증금의 반환을 청구할 있는 권리 등을 가지는 반면에 매수인(경락인)은 경매에 의한 부동산 취득과 동시에 대항요건

을 갖춘 최선순위 임차보증금의 반환 채무액을 인수하였다고 봄이 타당하다. 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 상당액은 지방세법 시행령 제18조 제1항의 규정에 의거 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로 보아 취득세 과세표준에 포함된다고 할 수 있다.[64] 따라서 부동산을 경매로 취득하면서 인수하는 최선순위 임차보증금은 취득세 과세표준에 포함된다.

2.3 체납관리비

경매로 아파트를 낙찰 받는 경우의 대부분은 관리비가 체납된 상태이다. 빚을 갚지 못해 아파트가 경매로 나올 정도라면 관리비도 낼 수 없는 형편일 것이다. 아파트의 경매 물건 10개 중 4개 정도는 관리비가 체납되어 있다고 보아야 할 것이고 수도권의 경우에는 평균 100만 원 이상의 관리비가 체납되어 있는 실정이다.[65]

체납관리비가 사실상의 취득가액에 해당되어 취득세 과세표준을 구성 하는지에 대한 사례는 찾아 볼 수 없었지만 양도소득세와 관련해서 체납관리비 중 공용부분에 대해서는 취득가액의 부대비용으로 보아 양도차익을 계산함에 있어 필요경비로 공제할 수 있는 것으로 해석하고 있다.[66] 양도소득세에서 규정하고 있는 취득가액의 정의와 취득세에서 규정하고 있는 취득가액의 정의가 일치한다고 볼 수는 없지만 유사한 측면이 있기 때문에 체납관리비가 취득세 과세표준에 포함되는지에 대한 판단을 하기 위해서는 양도소득세에서 취득가액의 부대비용으로 인

64) 조세심판원 2010. 3. 29. 2010지129 결정; 조세심판원 2010. 3. 12. 2009지907 결정 등.

65) 경매코칭 셜록, 아파트경매 체납관리비 해결방법, <http://m.blog.naver.com/dalshadow/10178250293>, 검색일 : 2018.5.1.

66) 서면법령해석재산2014-19980[법령해석-1537](2015.6.30.); 서면법령해석재산2015-1971[법령해석-3382](2015.12.16.).

정하는 해석을 통해 유추해 볼 수 있다.

체납관리비의 필요경비 인정 여부에 대한 분쟁에서 조세심판원은 "소득세법 제97조 제1항 및 같은 법 시행령 제163조에 거주자의 양도차익 계산에 있어서 양도가액에서 공제할 필요경비를 열거하여 규정하고 있는데, 체납관리비는 이에 해당하지 아니하는 점, 청구인에게 쟁점 체납관리비의 납부의무가 있는 것은 인정된다 하더라도 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 입법취지와 채무인수의 법리에 비추어 보면 구분소유권이 순차로 양도된 경우 각 특별승계인들은 이전 구분소유권자들의 채무를 중첩적으로 인수한다고 봄이 상당하므로, 현재 구분소유권을 보유하고 있는 최종 특별승계인인 청구인 뿐만 아니라 전 구분소유자도 공용부분에 관한 체납관리비채무를 부담한다고 보아야 할 것인바, 쟁점 체납관리비에 대해서는 청구인 뿐만 아니라 전소유자도 여전히 납부의무가 있고 청구인은 전소유자에 대해 쟁점체납관리비 납부에 대한 구상권을 가지게 되는 점, 전 소유자의 무자력 여부가 확인되지 아니하고, 청구인이 전소유자에게 구상권 행사 등을 한 사실이 없어 쟁점체납관리비의 상환이 불가능한 것으로 확정되었다고 볼 수 없는 점 등을 종합하여 볼 때, 쟁점체납관리비를 청구인의 양도소득 필요경비로 인정하기는 어렵다"는 이유로 체납관리비에 대한 필요경비를 인정하지 않았다.[67] 그러나 대법원은 "건물 낙찰로 인하여 전 소유자가 부담하는 공용부분 체납관리 납부의무를 승계하였고 전 소유자로부터 상환 받을 가망이 없는 점, 단전·단수 등의 조치를 피하기 위해 부득이하게 체납관리비를 납부한 점 등에 비추에 매입가액에 가산되는 부대비용으로써 필요경비에 해당 한다"고 판결하였다.[68] 따라서 경매로 부동산을 취득하면서 부담한 공용부분에 대한 체납관리비는 양도차익 계산시 필요경비로 인정받을 수 있게 되었는데, 부동산의 체납관리비에 대한 필요경비 인정

67) 조세심판원 2013. 3. 7, 13중 59 결정.

68) 대법원 2013. 4. 26. 선고 12두28285 판결.

여부는 전 소유자의 체납 관리비가 매수인(낙찰자)에게 승계되는지 여부로 결정된다고 할 수 있다. 즉, 체납관리비 중 낙찰자에게 승계되는 부분에 대해서는 필요경비로 인정받을 수 있지만, 승계되지 않는 부분에 대해서는 필요경비로 인정받을 수 없다.

부동산의 체납관리비는 전용부분,[69] 공용부분,[70] 연체료[71]로 구분할 수 있다. 대법원 판례[72]에 따르면 체납관리비 중 공용부분에 대해서만 매수자(낙찰자)에게 승계되고, 전용부분 및 연체료는 매수자에게 승계되지 않는다. 따라서 체납관리비 중 공용부분에 대해서만 취득 부대비용으로 보아 경비처리가 가능하고 전용부분과 연체료에 대해서는 경비로 인정받을 수 없다. 이를 정리하면 <표 Ⅲ-1>와 같다.

〈표 Ⅲ-1〉 체납관리비 승계여부 및 경비인정 여부

구분	전용부분	공용부분	연체료
승계여부	×	○	×
경비인정 여부	×	○	×

대법원 판결[73] 이후부터는 공용부분에 대한 체납관리비에 대해서는 취득 부대비용으로 보아 양도소득세 계산시 필요경비로 인정받을 수

69) 전용부분에 대한 체납관리비는 부동산 내부 즉, 방, 거실, 주방, 욕실 등 내부공간에 대한 관리비로써 해당 세대의 전기료, 수도료, 하수도료, 급탕비, 난방비, TV수신료 등을 말한다.

70) 공용부분에 대한 체납관리비는 부동산의 공용부분 그 자체의 직접적인 유지・관리를 위해 지출되는 비용뿐만 아니라 전유부분을 포함한 부동산 전체의 유지・관리를 위해 지출하는 비용 중 입주자 전체의 공동의 이익을 위해 지출하는 비용으로써 청소비, 오물 수거비, 승강기 유지보수비, 공용 난방비, 수선유지비, 일반관리비 등을 말한다.

71) 연체료는 아파트의 입주자가 관리비를 일정기한 까지 납부하지 않는 경우에 입주자 또는 사용자에 대해 체납관리비 외에 별도로 부과하는 가산금을 말한다. 가산금은 관리규약에서 정한 연체요율을 적용하여 산정한다.

72) 대법원 2006. 6. 29. 선고 04다3598 판결.

73) 대법원 2013. 4. 26. 선고 12두28285 판결.

있으므로 과세관청도 집합건물을 경매로 취득한 자가 해당 부동산을 취득한 후 전 소유자의 체납관리비(연체료 포함)를 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조에 따라 지급한 경우로서 전 소유자를 상대로 구상권을 행사하더라도 이를 상환 받을 수 없는 경우에는 지급한 전체 체납관리비 중 공용부분 체납관리비(연체료 제외)에 대해서는 취득 부대비용으로 보아 양도가액에서 공제할 수 있는 필요경비에 해당하는 것으로 해석을 변경하였다.[74]

체납관리비 중 공용부분에 대해서는 양도소득세 계산시 취득 부대비용으로 보아 필요경비로 인정받을 수 있는 점, 매수자(낙찰자)는 승계하여야 할 의무가 있는 점, 이러한 승계의무는 취득시기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 것에서 기인한 점, 체납관리비를 납부하지 않는 경우에는 부동산을 사용・수익할 수 없는 점 등을 고려하면 체납관리비 중 공용부분은 매수인(낙찰인)이 경매로 부동산을 취득함과 동시에 납부하여야 할 채무를 인수한 것이기 때문에, 공용부분에 대한 체납관리비에 대해서는 취득세 과세표준에 포함하는 것이 타당하다고 할 수 있다.

2.4 명도비용

경매에서 매각가격이 일반적인 매매가격 보다 낮은 이유는 여러 가지 이유가 있겠지만 경매로 부동산을 취득하는 경우에는 명도비용으로 인해 거래비용이 일반매매 보다 경매가 높기 때문이다.[75] 일반매매의 경

74) 서면 법령해석 재산2015-1971, 2015.12.16.

75) 진남영/이용만/민태욱, "부동산경매시장에서 매각가격은 할인되는가?", 주택연구 제19권 제3호, 한국주택학회, 2010, 93쪽. 일반매매의 경우에는 매매 물건이 다양하고 매매 전 부동산의 내부를 확인하고 취득할 수 있고 정해진 기일 내에 대부분 입주가 가능하다. 그러나 경매는 경매절차가 복잡하고, 권리분석 및 명도에 있어서 전문적인 지식이 필요하고, 명도에 따른 부동산 인도시간이 최대 6개월 정도가 소요될 수 있다.

우에는 매수인이 잔금을 지급하면 매도인은 매수인에게 부동산의 인도와 소유권이전등기를 해 주지만, 경매로 부동산을 취득한 매수인이 매각대금을 납부하는 경우에는 매수인이 법적으로 소유권은 취득하지만 해당 부동산을 사용·수익하려면 점유자를 내보내야 한다. 이는 매수인이 경매로 취득한 부동산의 소유권을 취득하더라도 전 소유자나 임차인 등이 부동산을 비워주지 않으면 해당 부동산의 사용·수익을 온전히 할 수 없기 때문이다. 명도비용이란 경매로 부동산을 취득(낙찰)하고 해당 부동산의 전 소유자 또는 임차인 등으로부터 점유를 이전받기 위해서 지출하는 비용을 말한다.

부동산을 경매로 취득한 매수자(낙찰자)는 취득(낙찰)과 동시에 명도를 위한 협의를 진행하는 것이 일반적이다. 부동산을 취득하고 점유를 이전받기 위해서는 매수자(낙찰자)와 점유자(전 소유자 또는 임차인 등)간에 협의가 잘 된다 해도 2~3개월은 소요되고, 협의가 제대로 이루어지지 않아 강제집행을 진행한다면 점유를 이전받는 기간은 더 길어질 수 있다. 결국, 점유자(전 소유자 또는 임차인 등)와 협의를 통해 이사비용 등의 명목으로 일정한 대가를 지급하는 방법으로 명도를 완료할 수 있으나, 협의가 제대로 이루어 지지 않을 경우에는 강제집행을 통해 명도문제를 해결하여야 한다. 이와 같은 명도비용은 소유권을 취득하기 위하여 지출하는 비용이 아니라 점유권을 취득하기 위하여 지출하는 비용이고, 경매로 부동산을 취득하는 시점에 지급의무가 성립되었다고 볼 수 없고, 해당 부동산 자체의 가격으로 지급되는 것이 아니라 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관하여 그 지급원인이 발생된 것이므로 취득세 과세표준에서 제외하는 것이 타당하다고 할 수 있다.[76]

76) 대법원 1993. 5. 25. 선고 93누1220 판결; 세정-153, 2005.1.11; 서울행정법원 2010. 4. 8. 선고 09구합40957 판결; 조세심판원 2011. 3. 21. 11지173 결정.

3. 소결론

경매로 부동산을 취득하는 행위는 지방세법 제10조 제5항에서 열거하고 있는 취득에 해당되기 때문에 취득세 과세표준은 사실상의 취득가격으로 한다. 사실상의 취득가격은 직접비용 뿐만 아니라 간접비용도 포함되므로 경매에 입찰하여 최고가 매수인으로 선정됨에 따라 납부한 매수대금(낙찰대금) 뿐만 아니라 부동산을 경매로 취득하는 과정에서 지출한 간접비용도 포함된다.

부동산을 경매로 취득하는 경우에는 매수대금(낙찰대금) 이외에 유치권 해소비용, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 공용부분에 대한 체납관리비, 명도비용을 추가로 지출하여야 한다. 유치권 해소비용・최선순위 임차보증금・공용부분에 대한 체납관리비는 부동산을 경매로 취득하면서 인수하거나 승계되는 것으로써 취득세 과세표준에 포함되지만, 명도비용은 소유권 취득 자체를 위해 지출하는 비용이 아니라 점유자로부터 점유를 이전받기 위해 지출하는 것이므로 취득세 과세표준에서 제외된다. 이상의 내용을 정리하면 <표 Ⅲ-2>과 같다.

〈표 Ⅲ-2〉 유치권 해소비용 등에 대한 취득세 과세표준 포함 여부

구분		취득세 과세표준 포함 여부
유치권 해소비용		포함
대항요건을 갖춘 최선순위임차보증금		포함
체납관리비	공용부분	포함
	전용부분	포함되지 않음
	연체료	포함되지 않음
명도비용		포함되지 않음

Ⅳ. 문제점

1. 유치권 해소비용 등의 취득세 과세표준 계산에서의 누락

경매로 부동산을 취득한 매수자는 법원에 매수대금을 납부하면 낙찰허가결정서와 낙찰대금완납증명원을 발급 받을 수 있는데, 낙찰대금완납증명원에 표기된 매수금액(낙찰금액)을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부하고 있다. 낙찰대금완납증명원에는 매수대금(낙찰대금)만 표기되어 있고 유치권 등에 대한 인수내용이나 금액 등은 표기되어 있지 않기 때문에 부동산의 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용・대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금・공용부분에 대한 체납관리비는 취득세 과세표준에서 누락되고 있으며, 매수자(낙찰자)가 유치권 해소비용 등 추가로 부담하는 금액을 취득세로 신고・납부하지 않아 사실상 취득세 과세에서 누락되는 문제가 있다.[77]

유치권・대항요건을 갖춘 최선순위 임차인・체납관리비가 있는 부동산을 경매로 취득하고 낙찰대금완납증명원상의 매수대금(낙찰대금)만으로 취득세를 신고하고, 유치권 해소비용 및 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 등에 대해서는 취득세 신고를 하지 않더라도 현실적으로 과세당국에서는 매수금액(낙찰대금)이외에 추가로 부담하는 금액이 있는지 여부를 파악하기 어렵기 때문에 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 금액이 취득세 과세표준에서 누락되는 문제가 있는데,[78] 이는 다음의 두 가지 사례를 통해서도 알 수 있다.

---

77) 김태선, 앞의 논문, 103쪽.

78) 장상록, "지방세원 발굴방안", 월간 자치발전 2007년 5월호, 한국자치발전연구원, 2007, 128-131쪽. 대구시의 경우에 부동산 경매 관련 유치권이나 최선순위 임차보증금에 대하여 대부분 취득세 과세표준에 포함하지 않고 취득세 신고・납부가 이루어지고 있으므로 이를 추징할 경우에는 매년 48억 원 정도의 세수증대 효과가 있을 것으로 보았다(장상록, 같은 논문, 134쪽).

<사례1> 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 취득세 추징 사례[79]

경매로 부동산을 취득하는 경우에 매수자(낙찰자)는 낙찰대금완납증명서상의 매수대금(낙찰대금)에 대해서만 취득세를 신고・납부하고 시・군 세무부서에서도 그대로 신고 수리함에 따라 매수인(낙찰자)이 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 최선순위 임차보증금에 취득세 과세표준에서 누락되고 있어 이에 대한 일제조사의 필요성이 대두되었다.

부동산 경매 유료사이트[80](www.ggi.co.kr)을 활용하여 2010년 1월 1일부터 2014년 6월 30일까지 경매를 통해 다가구주택, 아파트, 다세대주택 등을 매수(낙찰)한 매수자(낙찰자)에 대하여 경매물건의 조사 내용 중 예상배당표에서 낙찰자가 사실상 인수하는 임차보증금을 확인한 결과 다수가 취득세 과세표준에서 누락된 사실이 발견되었다. 총 낙찰건수 771건 가운데 77건이 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금이 있다는 사실을 확인하여 13,000,000원의 취득세를 추징하였다.

대항요건을 갖춘 최선순위 임차인이 배당요구를 하게 되면 매수대금(낙찰대금)에서 전액 배당되며, 만약 매수대금(낙찰대금)에서 전액을 배당받지 못한 잔여 금액에 대해서는 매수자(낙찰자)가 인수해야 한다. 또한 대항요건을 갖춘 최선순위 임차인이 배당요구를 하지 않으면 전액 낙찰자가 인수하게 된다.

위와 같이 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금과 관련된 취득세

79) 김태선, 앞의 논문, 103-104쪽의 내용으로 울산시에서 경매로 부동산을 취득하면서 최선순위 임차보증금에 대한 취득세 과세표준 누락에 대한 세무조사 사례이다.

80) 경매유료사이트란 법원에서 제공하는 법원 경매를 바탕으로 이용자의 편의에 맞게 재가공 편집해서 쉽게 법원경매 정보를 열람하고 취득하게 만들어서 서비스를 제공하는 정보 사이트를 말하는데, 스피드옥션, 굿옥션, 지지옥션 등을 말한다. 법원에서 제공하는 서류에서는 권리관계 서류가 빠져 있기 때문에 이 부분은 입찰자 본인이 분석해야 하는데 경매유료사이트에서는 물건 검색을 하면서 동시에 물건분석과 권리분석이 같이 이루어지니 검색 속도뿐만 아니라 검색능력 및 물건을 고르는 능력이 향상된다.

추징사례는 경매 물건 취득 당시에는 매수대금(낙찰대금)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고하고 매수인(낙찰자)에게 인수되는 추가비용 등에 대해서는 취득세 과세표준에서 누락시킨 사례이다.

<사례2> 유치권 및 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 해소비용 확인[81]

2014년 원미구청 종합감사에 참여한 외부전문가(세무사)가 경매로 취득한 부동산의 취득세액에 유치권 및 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 해소비용이 누락되었을 가능성을 제안[82]함에 따라 3개 구청(원미구청, 소사구청, 오정구청) 세무부서에 대해 경매로 취득한 부동산의 취득세에 대한 감사를 실시하였다.

2010년 1월 1일부터 2014년 6월 30일 까지 부천시청 관내 부동산을 경매로 취득한 부동산 4,342건 중 유료경매 사이트에서 유치권 및 대항요건을 갖춘 임차보증금이 611건이 있음을 확인하였다. 611건을 외부전문가(법무사, 세무사)가 1차 분석하여 129건을 최종 조사대상으로 선정하여 구청 세무부서에서 정밀분석, 과세예고, 안내문 발송, 세무서 양도소득세 자료 확인, 법원 인도명령 결정문 확인 등을 통하여 최종 추징세액을 확인하였다. 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금은 법원의 배당표를 확인한 결과 16건의 취득세 과세표준 누락이 있어 25,802,550원의 취득세를 추징하였다. 또한 유치권을 해소하기 위해 합

81) 부천시청, "2014년 취득세(경매관련) 특정감사 결과보고(2015.01.)", 2005, 1-10쪽을 토대로 사례를 작성하였다.

82) 2014년 부천시 원미구청 종합감사에 외부전문가로 참여하면서 경매유료사이트에서 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 중 매수인(낙찰자)에게 인수되는 임차보증금이 취득세 과세표준에 포함되어 있는지를 확인한 결과 포함되지 않고 매수가액(낙찰대금)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고·납부한 사실을 지적하여 감사를 2개 구청(소사구청, 오정구청)까지 확대하는 것으로 하여 부천시 전체에서 경매로 취득한 부동산 중 매수인(낙찰자)에게 인수되는 유치권 및 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금에 대한 취득세 과세표준 누락 여부에 대한 감사를 실시하였다.

의대가를 지급한 3건에 대한 취득세 과세표준 누락을 확인한 후 7,383,030원의 취득세를 추징하였다.

위의 두 가지 사례는 2014년까지 부동산을 경매로 취득하면서 유치권 해소비용 및 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금이 있으면서도 매수대금(낙찰대금)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부한 사례이다. 부과제척 기간이 5년인 점을 고려하여 2010년까지의 거래건수에 대해서만 조사를 하였지만 실제로 그 이전의 거래건수 까지 검토한다면 훨씬 더 많은 금액이 취득세 과세표준에서 누락되었을 것이다. 물론 위 두 가지 사례는 울산시와 부천시의 사례이고 실제로 전체 지방자치단체를 조사한 사례는 아니지만 현실적으로는 부동산을 경매로 취득하면서 매수대금(낙찰대금)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부하고 매수대수대금(낙찰대금) 이외에 유치권 합의대가 등은 취득세 과세표준에서 누락하고 있는 실정이다.[83]

2. 유치권 해소비용 및 체납관리비 확인의 어려움

대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금은 경매 유료사이트에서 예상배당표를 검색하거나 경매 법원의 배당표를 확인하여 쉽게 알 수 있으나 체납관리비와 유치권 해소비용을 확인하기에는 많은 어려움이 있다.

83) 장상록, 앞의 논문, 131쪽에 따르면 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금은 매수인(낙찰자)이 통보하는 규정도 없고 현실적으로 통보하지도 않고 있어 해당 임차보증금이 취득세 과세표준에 포함되지 않을 개연성이 많고, 현재 대부분의 구청에서 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금을 취득세 과세표준에서 누락하고 있다고 밝혔다. 또한, 외부전문가로 2014년 부천시청 감사에 참여할 당시 부천시청 취득세 담당자가 서울시 25개 구청에 경매로 취득한 부동산의 취득세 신고 실태를 유선으로 확인한 결과 3개 구청(강남구청, 송파구청, 성동구청)에서만 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금에 대한 취득세 과세표준 누락을 확인하여 취득세를 추징하고 있는 것으로 확인되었다.

체납관리비는 경매 유료사이트에서도 자세히 나타나지 않고 매수인이 경매로 취득하고자 하는 부동산의 관리사무소를 직접 방문하여 체납관리비 여부를 확인하기 때문이다. 유치권은 목적물의 점유관계, 점유시기, 피담보채권의 존재, 변제기의 도래, 유치권 배제 특약의 부존재 등에 대한 법정요건 성립 여부를 분석할 수 있는 자료를 확보하여야 하는데, 이는 매우 어려운 일이라고 할 수 있다. 또한, 경매로 취득한 부동산을 인도받는 조건으로 유치권 금액을 합의하여 지급하더라도 매수인이 과세당국에 자발적으로 제출하지 않는 한 이를 확인하는 것은 매우 어렵다고 할 수 있다.

경매로 부동산을 취득하는 매수인이 개인인지 또는 법인인지 여부에 관계없이 대부분 낙찰대금완납증명원상의 낙찰대금을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고·납부하는 것이 경매로 취득한 부동산의 취득세 신고 관행으로 되어 있다.[84] 그나마 법인의 경우에는 세무조사 등을 통해 추징할 수 있는 여지가 있다고 하더라도 개인의 경우에는 장부를 작성하지 않는 경우가 많기 때문에 세무조사를 통해서도 누락된 취득세를 추징하는 것은 어렵다고 할 것이다. 법인의 경우에 세무조사를 하더라도 기장 방식에 따라 여러 계정으로 분산하여 회계처리 하거나 자료제출에 협력하지 않는 문제가 발생할 수 있다.[85]

---

84) 김태선, 앞의 논문, 110쪽.

85) 김태선, 위의 논문, 105-106쪽의 세무조사 사례에 따르면 감정평가액 200억 원인 부동산을 50억 원에 낙찰 받았고, 확정금액은 아니지만 유치권 신고금액이 90억 원에 이르고 있으며, 매수인(낙찰자)인 B법인은 유치권자인 A와 협상에 의해 3년 6개월에 걸친 운영권을 확보한 정황으로 봐서 실제 유치권 보상금액을 신고금액의 50%만 감안하더라도 45억 원 내외의 유치권 보상이 이루어 졌을 것으로 판단하였다. 추징 예상금액이 3억 원 이상이고, 2회에 걸쳐 세무조사에 불응하여 더 이상 세무조사에 불응하는 경우에 과태료 처분 및 검찰에 고발하겠다는 예고문을 B법인 대표자 자택으로 발송한 후 대표자의 개인 휴대폰 번호를 확인하여 통화 및 면담으로 세무조사 자료 제출을 약속 받았다. 재무제표와 토지, 건물 계정별 원장을 조사하여 유치권 보상금액이 43억 원인 것을 확인하고 대표자 및 업무 대행 회계법인에 연락하여 유치권 보상협약서 및 보상 내역을 제출받아 가산세를 포함한 취득세로 329백만 원의 추징금액을 확인하

개인이 경매로 부동산을 취득하면서 체납관리비나 유치권에 대한 합의대가를 지급하는 경우에는 추후 해당 부동산을 양도하는 시점에 양도차익 계산시 해당 금액을 취득 관련 부대비용으로 차감할 수 있기 때문에 관할 세무서에 양도소득세 신고 자료를 요청하여 확인해 볼 수 있는 여지는 있으나, 이는 경매로 취득한 부동산을 양도하는 경우에만 가능하다고 할 수 있다. 경매로 취득한 부동산을 장기간 양도하지 않거나 부과제척기간인 5년을 경과하여 양도하는 경우에는 체납관리비나 유치권에 대한 합의대가를 파악하여 취득세를 부과하는 것은 현실적으로 매우 어렵다고 할 수 있다.

3. 허위・과장 유치권 설정에 따른 매수가액(낙찰가액) 하락

경매로 부동산을 취득하는 경우에 부동산현황조사서나 매각물건명세서에 유치권이 신고가 되어 있거나 "유치권 성립여지 있음"이라고 표시된 부동산을 취득하는 경우에는 유치권의 법정성립 요건의 여부와 관계없이 매각(낙찰)을 지연하거나 매수가액(낙찰가액)이 낮아져[86] 취

고 세무조사를 종결하였다. 유치권 해소 비용에 대한 자료를 제출하지 않는 경우에 법인은 상기와 같은 세무조사를 통해 유치권 합의금액을 확인할 수 있는 여지가 있지만 장부를 기장하지 않는 개인의 경우에는 매수인이 자발적으로 유치권 금액 합의에 대한 자료를 제출하지 않는 한 과세당국이 유치권 성립 및 유치권 합의금액을 파악하는 것은 매우 어려운 일이라고 할 수 있다.

86) 유치권은 물권이기 때문에 소유자 뿐만 아니라 경락인(경매를 통하여 소유권을 취득한 신소유권자)에게도 대항할 수 있다. 따라서 유치권이 법정요건을 갖추는 경우에는 경락인은 유치물을 점유・사용할 수 없기 때문에 경매로 부동산을 취득하려는 매수인은 유치권이 신고 된 부동산을 선호할 리가 없다. 법원에 유치권이 신고된 경매물건은 2~4차례 유찰을 거듭하고, 최저경매가액은 적게는 20%에서 많게는 60%씩 하락하는 경우가 많다. 경매입찰에 참여하는 자가 없어 유찰될 경우, 최저경매가는 1회 유찰시마다 20%씩 하락한다. 예를 들어 10억 원의 부동산이 1회 유찰되면 다음 경매기일에는 최저경매가가 8억 원이 되고, 2회 유찰되면 6억 4천만 원이 되며, 3회 유찰되면 5억 1천 2백만 원이 된다(법률신문, 이성환, "경매에서의 유치권 실무", <https://m.lawtimes.co.kr/Legal-Info/Research-Forum-View?serial=1910>, 검색일: 2017.5.2.

득세 과세표준이 하락됨에 따라 취득세가 감소되는 문제가 있다.

경매로 부동산을 취득하는 것은 법률관계에 의하여 이루어지는 부동산 거래의 한 부분이다. 경매는 매수하고자 하는 자가 많이 참여할 수 있도록 유도함으로써 공개적인 입찰법정에서 적정한 매각이 이루어지고, 이를 통해 채권자가 자신의 권리를 종국적으로 실현시킬 수 있도록 해주는 집행절차이다.[87] 그러나 매각기일 이전에 매각 부동산에 대하여 유치권 신고가 있으면 일반인들에게는 유치권으로 신고 된 금액이 인수될 수도 있다는 불안감 때문에 입찰을 꺼리게 되고, 입찰에 참여 하더라도 유치권으로 신고 된 금액이 인수되는 것을 가정하여 해당 금액만큼 차감하여 매수예정가격을 책정하게 된다. 결국 부동산의 가격이 매수예정가격으로 하락할 때까지 기다리는 것이 대부분 이므로 유치권이 신고 된 부동산은 낮은 금액으로 매각된다.[88] 이는 유치권이 신고 된 다음의 경매사례를 통해서도 알 수 있다.[89]

<사례 1> 2013타경9512 경매 사례

2014년 4월 12일에 경매개시결정을 하고 감정가격 1,347,000,000원에 매각을 시작한 물건이다. 입찰 횟수는 4번이며 3차 이후에 변경을 한번 거친 물건이다. 2014년 9월 16일에 2명이 입찰에 참가하여 501,010,000원에 낙찰되어 7일 후 매각허가결정을 받았으며 2014년 10월 22일에 대금을 납부하고, 2014년 12월 24일에 배당이 종결되었다. 이는 1차 매각일로부터 낙찰일 까지 6개월 12일의 기간이 소요되었으며, 낙찰률은 37.1

87) 정영환, 앞의 논문, 94쪽.

88) 이용득/강정규, "부동산경매에서 유치권 개선방안에 관한 연구", 부동산학보 제62집, 대한부동산학회, 2015, 65-66쪽; 황종술, "부동산경매 이해관계인의 권리보호를 위한 유치권의 개선방안", 전주대학교대학원 박사학위논문, 2009, 131쪽; 정연환, 앞의 논문, 94-95쪽.

89) 이하의 사례는 이선희, "유치권이 상가낙찰가율에 미치는 영향 분석 - 대전광역시를 중심으로 -", 목원대학교대학원 석사학위논문, 2015, 24-31쪽에서 제시한 사례이다. 해당 사례는 대전시에서 유치권이 신고 된 상가에 대한 경매사례이다.

9%[90]로 대전의 근린상가 낙찰률 44.62% 보다 낙찰가율이 낮은 것으로 나타났으며 입찰 경쟁률에서도 평균 3.21명인데 비해 경쟁률도 낮은 사례이다.

<사례 2> 2012타경13378 경매 사례

2012년 6월 19일에 경매개시 결정을 하고 감정가격 346,000,000원에 매각을 시작한 물건이다. 입찰 횟수는 5번이며 시작과 동시에 2번, 4회차에 한번 변경을 거친 물건이다. 2014년 3월 18일에 2명이 입찰에 감가하여 135,117,000원에 낙찰되어 7일 후인 2014년 9월 24일 배당이 종결되었다. 이는 1차 매각일로부터 낙찰일까지는 6개월 12일의 기간이 소요되었으며, 낙찰률(39.05%)과 경쟁률(2명 입찰) 역시 평균보다 낮음을 알 수 있는 사례이다.

<사례3> 2012타경 30038 경매 사례

2012년 12월 26일에 경매개시 결정을 하고 감정가격 255,000,000원에 매각을 시작한 물건이다. 입찰 횟수는 1차에 변경을 한번 거치고 6회차에서 낙찰된 물건이다. 2014년 4월 22일에 1명이 입찰하여 49,220,000원에 낙찰되어 7일 후인 2014년 4월 29일에 매각허가결정을 받았다. 이는 1차 매각기일로부터 낙찰일까지는 8개월 30일의 기간이 소요되었고 낙찰률은 평균 낙찰률인 44.62% 보다 훨씬 낮은 19.3%이다.

상기의 사례 3가지는 대전시에서 유치권이 신고 된 상가에 대한 사례로써 3건 모두 낙찰률과 경쟁률이 평균 이하이다. 경매 유료사이트인 지지옥션 자료에 따르면 유치권이 신고 된 물건과 신고 되지 않은 물건

90) 낙찰률은 낙찰가액을 최초의 감정가격으로 나눈 것을 말한다. 해당 사례에서는 낙찰가액 501,010,000원을 최초의 감정가격 1,347,000,000원으로 나눈 37.19%가 낙찰률이 된다.

의 매각가율을 2008년, 2009년, 2010년을 기준으로 비교해 본 결과 2008년에는 20%, 2019년에는 17.3%, 2010년에는 18.1%로 3개년 평균 18.5%가 낮게 매각 되고 있는 것으로 조사되었다.[91] 또한, 유치권이 신고 된 부동산의 낙찰률이 평균 낙찰률 보다 낮다는 것은 각종 실증연구에 의해서도 제시되고 있다.[92]

---

91) 김춘기, "부동산 경매에서 유치권신고의 문제점과 개선방안", 중앙대학교대학원 석사학위논문, 2011, 81쪽.

92) 이선희, 앞의 논문, 51쪽에서는 상가매각 물건의 유치권 행사 비율을 연구하기 위해 2014.1.1.부터 2014.12.31.까지 법원 경매 진행 물건 중에서 확인이 가능한 근린상가 물건을 조사하고 그 중 유치권이 신고 된 사건을 분석 하였다. 분석결과 유치권의 존재만으로도 낙찰가율은 하락하며 유치권 수가 많을수록 낙찰가율이 더욱 하락하는 것으로 나타났다; 정가연/유선종, "부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한 연구", 주택연구 제18권 제3호, 한국주택학회, 2010, 42쪽에서는 제곱미터(㎡)당 낙찰가격을 종속변수로 하고 경매아파트의 낙찰가격에 영향을 미치는 유치권 등을 독립변수로 하는 회귀식을 추정하였다. 2006년 버블세븐지역으로 지정된 서울시 4개(강남, 서초, 송파, 목동)와 경기도 3개(평촌, 분당, 용인)지역 총 7개의 지역으로 한정하여 분석하였다. 분석결과 유치권이 신고 된 경우에는 낙찰가격에 음(-)의 영향을 주어 낙찰가격을 감소시키는 것으로 나타났다; 문지현, "유치권과 법정지상권이 경매 매각가율에 미치는 영향", 건국대학교대학원 석사학위논문, 2014, 49-50쪽에서는 종속변수는 매각가율로 하고 독립변수는 부동산 특성, 경매특성, 특수물권으로 구분하여 변수를 선정한 후 종속변수와 특성별 독립변수 간에 다중회구분석을 통하여 독립변수가 종속변수에 영향을 미치는 영향을 조사하였다. 다중회귀분석 결과 "유치권 있음"은 매각가율에 -3.774만큼 음(-)의 방향으로 영향을 미치는 것으로 나타났다; 여종건, "부동산 경매시장에서 유치권이 낙찰가율에 미치는 영향", 건국대학교대학원 석사학위논문, 2009, 42-47쪽에서는 2004.1.부터 2008.10.까지의 서울, 경기, 인천, 대전, 광주, 대구, 울산, 부산의 6대 광역시에서 종결과 낙찰된 사건의 전수 조사한 자료로 9,575건으로 용도별, 지역별 분류로 한 분류에 50건 이상의 용도만 연구의 대상으로 채택하여, 용도별 분류를 근린상가, 다세대, 단독주택, 상가, 아파트, 오피스텔의 6개 용도로 분류하였고, 여러 개의 물건이 하나의 사건번호로 묶여 있는 자료를 제외하여 1,299개의 자료를 수집하였다. 분석결과 유치권 비율은 낙찰가와 음의 상관을 가지는 것으로 나타났다. 이는 유치권이 낙찰가율에 영향을 미친다는 것을 실증한 데에 학술적 의의가 있다고 할 수 있다; 이영삼, "유치권이 부동산 경매 낙찰가에 미치는 영향", 단국대학교대학원 석사학위논문, 2011, 50-53쪽에서는 부동산경매에서의 유치권 신고에 따른 낙찰가율의 영향을 분석하였다. 낙찰가에 미치는 영향의 정도는 비표준계수(B)를 보면 알 수 있는데 이 값으로 특정 독립변수가 1단위 변할 때 종속변수의 값이 얼마만큼 변화하는 가를 알 수 있다. 양(+)의 영향은 독립변수가 1단위 증가할 때 종속변수

유치권이 법정 성립요건을 충족하여 진정한 유치권이라면 매수인(낙찰자)은 매수대금(낙찰대금) 이외에 유치권으로 설정된 피담보채권을 추가로 부담하여야 하므로 매수가액(낙찰대금)이 낮아지는 것은 당연하다고 할 수 있다. 그러나 채무자 또는 임차인 등이 가장 매수 희망자와 담합하여 유치권 신고를 한 후 이를 정당한 근원에 기한 유치권 신고라 믿는 선의의 매수희망자의 입찰을 포기하게 하여 유찰시킴으로써 경매기간이 장기화됨은 물론이고 인위적으로 법원의 최저매각가액을 저감시켜 악의의 유치권자가 낮은 가격에 낙찰 받아 이익을 볼 수 있다. 즉, 유치권 성립에 대하여 실체적 판단을 하기보다는 유치권 신고가 있다는 이유로 입찰에 참여하는 자는 제한적일 수밖에 없고 결과적으로 매수가격(낙찰대금)은 정상적인 경매 진행 부동산 보다 훨씬 낮아진다고 할 수 있다.[93] 허위・과장 유치권 신고로 인해 매수대금(낙찰대금)이 낮아지는 것은 왜곡된 정보로 인해 시장경제의 메커니즘이 작용하지 않는 것이기 때문에 큰 문제로 볼 수 있는데,[94] 현실적으로 부동산 경매에서 신고하는 유치권의 80%~90%는 허위・과장 유치권이라고 할 수 있다.[95] 허위・과장 유치권의 유형을 살펴보면 다음과 같다.[96]

또한 비표준화계수(B)값 만큼 같이 증가하는 것이고, 음(-)의 영향은 독립변수가 1단위 증가하면 종속변수는 비표준화계수(B)값 만큼 감소하는 것이다. 분석결과 부(-)의 방향으로 작용하는 유치권 비율은 유치권이 설정된 가격의 비율 즉, 인수해야 할 권리가 높아지면 그만큼 저가로 입찰에 응하고 있다는 것을 분석할 수 있다.

93) 배한수, "부동산 경매범죄로서의 허위 유치권에 관한 연구", 건국대학교대학원 석사학위논문, 2010, 32쪽.

94) 여종건, 앞의 논문, 55쪽.

95) 정영환, 앞의 논문, 95쪽; 박창현, "부동산경매의 절차상 문제점 및 개선방안에 관한 연구", 중앙대학교대학원 석사학위논문, 2012, 113쪽; 김춘기, 앞의 논문, 81쪽. 기업은행의 경우 2009.4.말 기준으로, 배당요구종기가 경과된 경매사건 343건 중 유치권 신고는 66건 이었으며 이 중 유치권으로 신고된 건의 92.4%에 해당하는 61건이 허위・과장으로 나타났으며 이를 금액으로 파악해 본 결과 205억 원이 유치권의 피담보채권으로 신고 되었고 이 중 86.3%에 해당하는 177억 원이 허위・과장된 유치권 신고로 나타났다. 물건 종류별로 살펴보니 공장과 상가가 각각 31건, 26건으로 전체 유치권 신고의 86.4%에 해당되었으며 이 중 91.2%에 해당하는 52건이 허위・과장된 유치권 신고로

3.1 채무자와 허위유치권자의 통모

부동산의 소유자인 채무자가 제3자와 통모하여 허위 유치권을 신고하는 유형이다. 매각기일에 임박하여 허위 유치권을 신고하거나 또는 매각되어 최고가 매수신고인이 생긴 시점에 신고한다. 그 목적은 경매절차를 지연하여 경매 부동산의 점유를 계속하여 이득을 취하거나, 채권자와 협의할 시간을 확보하려는 것이거나, 매각가격을 부당히 저감하여 채무자가 내세우는 제3자를 통하여 매수하기 위함이다. 매각되어 최고가 매수신고인이 선정된 이후에 허위 유치권을 신고하는 경우에는 채무자가 입찰을 하였으나 낙찰 받지 못해 매수 계획이 좌절된 후 최고가 매수인에 대한 매각을 불허가 또는 허가를 취소시킨 후 다시 매수할

파악되었다. 또한 현재 우리나라에서 부동산 경매시 권리분석에 대해 조금이라도 관심이 있거나, 시중에 출판된 책에서 유치권 내용에 대해 살펴보면 거의 99%가 유치권의 90% 이상은 허위 또는 과장이라고 치부해 버릴 정도로 유치권 신고의 허위·과장은 심각하다고 할 수 있다; 신도훈/김현호/박성원/이현준, EBS 부동산 경매 제2판, 서울: 도서출판 위더스콤, 2006, 210-219쪽. 유치권은 일단 신고해 놓으면 얼마라도 받지 않겠는가 하는 생각에서 또는 임차인이 직접 경락받기 위해 신고하기도 한다. 이는 신고 여부에 따라 입찰에 참가하는 사람들의 숫자가 줄어 입찰가격도 그만큼 내려갈 수 있기 때문이며 통상 신고 된 유치권의 90% 이상이 성립자체가 되지 않는 편이다; 이용득/강정규, 앞의 논문, 74쪽. 경매와 관련된 민사소송 중 30% 이상이 유치권과 관련된 소송이며, 경매절차는 법원이라는 국가기관에 의해 운영되는 제도임에도 불구하고 위 기록은 아주 높은 비율이라는 비판도 있으며, 실제 경매업무를 담당하는 법원 공무원들이 체감하는 경매절차에서 유치권이 신고 된 사건 중 80%~90%가 허위 혹은 과장된 유치권 신고로 추정된다고 하는 것을 볼 때 경매절차에서 유치권의 문제점은 심각한 수준이라고 할 것이다. ; 부천시, 앞의 논문, 5쪽. 법정요건 성립 여부에 관계없이 신고에 의해 유치권을 등록하는 상황을 악용하여, 낙찰지연 및 낙찰가액 하락을 목적으로 신고 되는 것이 통상 80% 이상이다. 결국 낙찰가액 하락에 따른 취득세 납부액 감소 요인으로 작용하고 있다; 강희숙, 앞의 논문, 11쪽. 부산지방법원 민사집행과 경매계에 의하면, 경매절차에서 유치권 신고 중 80%~90%는 허위 혹은 성립요건을 결여한 유치권 신고로 추정된다고 하며, 2009년도 부산지방법원에서 선고한 유치권부존재확인 소송에서 원고의 승소율 또한 80%~90%정도로 높은 편이라는 것이 일반적인 견해이다.

96) 이하의 내용은 정영환, 앞의 논문, 92-93쪽.

목적으로 허위 유치권을 행사하기도 한다.

매각기일 지정 전에 미리 상당한 금액의 유치권을 신고하여 1차적으로 일반인들의 매수경쟁을 약화시킨 후에 제2회 또는 제3회 매각기일의 최저매각가격이 매수경쟁을 불러올 정도로 하락하면, 다시 허위 유치권을 신고하여 매수에 참가하려는 자들의 매수의지를 좌절시킨 후에 채무자와 통모한 매수자가 경쟁 없이 경매 부동산을 매수하기도 한다.

3.2 채권자의 허위 유치권 신고

공사대금 채권 또는 필요비 및 유익비상환청구권을 가진 채권자가 허위유치권을 신고하는 유형이다. 일정한 범위 내의 채권을 가지고 있는 채권자는 자신의 채권액을 과장하여 유치권을 신고하거나 또는 유치권이 성립하지 않는다는 사실을 알면서 부당한 목적으로 신고하는 경우도 있다. 채무자가 부도 등으로 도피하는 사실을 악용하여 채권액을 과다하게 신고할 경우에는 허위유치권임을 파악하는 것은 더욱더 어렵다고 할 수 있다. 이와 같이 허위유치권을 신고하는 목적은 매수인에게 유치권을 주장하여 부동산의 명도를 방해하거나 지연하는 방법을 통해 매수인에게서 부당이득을 취득하려는 것이 주된 목적이다. 이러한 목적 이외에도 매각가격이 저감되면 매수를 하거나 단순히 명도를 지연하는 것 자체가 목적인 경우도 있다.

3.3 최고가 매수신고인과 허위유치권자의 통모

최고가 매수인이 제3자와 통모하여 매각 이후에 허위유치권을 신고하는 유형이다. 민사집행법은 경매부동산의 최고가 매수인이 매각 이후에 낙찰 받은 부동산에 대하여 잔금을 납부하지 않으면 매수신청보증금을 몰취한다고 규정하고 있다.[97] 이러한 규정으로 인하여 최고가 매수

신고인(또는 매수인)이 매각 이후에 사정변경 또는 매수의사가 없어 매수를 포기하는 경우에는 매수신청보증금을 돌려받지 못한다. 제3자와 통모하여 매각 이후에 허위유치권을 신고하면 법원은 매각허가를 취소하거나 또는 매각을 허락하지 않으므로 최고가 매수인이 매수신청보증금 돌려받을 수 있다. 이러한 이유로 최고가 매수인이 제3자와 통모하여 매각 이후에 허위유치권을 신고하는 것이다.

결국 허위·과장 유치권 신고로 인해 매수대금(낙찰가액)이 낮아지고, 이는 취득세 과세표준이 낮아져 취득세가 감소하는 문제가 발생된다.

4. 가산세 문제

취득세는 취득한 날로부터 60일 이내에 신고·납부하여야 하는데, 신고하여야 할 납부세액보다 적게 신고한 경우에는 과소신고 세액의 10%를 과소신고가산세로 부과하고 미납기간에 따라 1일 10,000분의 3을 납부불성실 가산세로 부과한다.

경매로 취득하는 부동산의 취득세 과세표준은 사실상의 취득가격이고, 사실상의 취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액으로 한다. 경매로 취득하는 부동산의 취득시기는 그 사실상의 잔금지급일인 매수대금(낙찰대금)을 지급한 날이다.

취득세는 과세대상 물건을 취득하는 때에 납세의무가 성립하고, 그 과세표준이 되는 취득가액에는 과세대상 물건의 취득시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격은 물론 그 이외에 실제로 당해물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차 비용도 포함된다고

97) 민사집행법 제138조 제4항.

할 수 있다. 과세대상 물건의 취득과 관련된 직・간접비용으로서 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생하였다면 그 취득일을 기준으로 당해 비용에 대한 취득세를 신고・납부할 의무가 성립하는 것으로 보아야 하고, 이후 당사자 간의 합의 등에 의하여 당해 비용이 변경되거나 확정된 경우에도 마찬가지라고 할 수 있다. 부동산을 경매로 취득하면서 매수대금(낙찰대금) 이외에 별도로 대항요건이 있는 최선순위 임차인에게 임차보증금을 지급하거나 유치권 해소를 위해 유치권자에게 지급한 금액은 취득을 위하여 소요된 비용이기 때문에 경매로 취득한 부동산의 취득시기인 매수대금(낙찰대금)을 지급한 날에 취득세 납세의무가 성립되었다고 할 수 있다.[98]

경매로 부동산을 취득하는 경우에는 매수대금(낙찰대금) 이외에 유치권 해소비용, 체납관리비, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금을 추가로 부담하는 경우에, 취득세 과세표준은 매수대금(낙찰대금) 뿐만 아니라 추가로 부담하는 유치권 해소비용 등을 모두 포함하여야 한다. 경매로 취득하는 부동산의 취득세는 매수대금(낙찰대금)을 납부한 날로부터 60일 이내에 신고・납부하여야 한다. 매수대금(낙찰대금)을 납부한 날로부터 60일 이내에 체납관리비・유치권 해소비용・대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금이 확정되면 매수대금(낙찰대금)과 추가로 부담하는 유치권 해소비용 등을 모두 포함하여 취득세를 신고・납부할 수 있다. 그러나 유치권을 해소하기 위해서는 유치권자와 협의를 하여야 하고, 협의가 되지 않으면 소송을 통해 부동산을 이전받을 수 있기 때문에 상당한 기간이 지나서 유치권 금액이 확정될 가능성이 높다. 또한 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증인이 임차보증금에 대하여 배당요구 신청을 하지 않거나 소유자 또는 임차인이 알려주지 않으면 법원의 배당절차가 끝날 때까지 임차보증금을 확인할 수 있는 방법은 없다고 할 수 있다. 법원의 배당절차가 매수대금(낙찰대금)을 납부한 날로부터

98) 조세심판원 2012. 5. 24. 11지766 결정.

60일 이내에 완료된다면, 인수하는 임차보증금을 확인하여 취득세 과세표준에 포함하여 취득세를 신고・납부할 수 있지만, 60일이 초과되어 완료된다면 매수대금(낙찰대금)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부하여야 한다.

유치권이나 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증인이 있는 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 해당 권리를 확인하여 금액을 확정하는 데에는 많은 기간이 소요될 수 있기 때문에 취득세를 적시에 신고를 하지 못하거나 미확정의 금액으로 신고하게 된다.[99] 이와 같이 미확정 금액으로 취득세를 신고・납부하고, 추후에 유치권 해소비용과 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금이 확정된 경우에 해당 금액을 취득세 과세표준으로 하여 추가로 취득세를 신고・납부하는 경우에는 과소신고가산세 및 납부불성실가산세를 부담하여야 하는 문제가 발생한다.

Ⅴ. 개선방안

1. 유치권 해소비용 등에 대한 명세서 제출

유치권・대항요건을 갖춘 최선순위 임차인・체납관리비가 있는 부동산을 경매로 취득하고 낙찰대금완납증명원상의 매수대금(낙찰대금)만으로 취득세를 신고하고, 유치권 해소비용 및 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 등에 대해서는 취득세 신고를 하지 않더라도 현실적으로 과세당국에서는 매수금액(낙찰대금)이외에 추가로 부담하는 금액이 있

99) 김태선, 앞의 논문, 110쪽. 유치권이 신고 된 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 유치권을 확인하고 이를 해소하기 위해 유치권자와 협의를 하거나 소송을 하는 경우에는 상당한 기간이 지나 유치권 해소비용이 확정되기 때문에 취득세 신고・납부는 유치권 해소비용이 미확정된 상태에서 매수대금(낙찰대금)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부할 수밖에 없다.

는지 여부를 파악하기 어렵기 때문에 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 금액이 취득세 과세표준에서 누락되는 문제를 개선하기 위해서는 취득세를 신고하는 단계에서부터 과세당국이 개입하는 것이 타당하다고 할 수 있다.

경매로 취득한 부동산에 대한 취득세를 신고하는 경우에 취득세 과세표준은 매수대금(낙찰대금)뿐만 아니라 매수자가 인수하여야 하는 유치권 해소비용, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 체납관리비도 포함된다는 사실을 취득세 신고단계부터 안내를 하여 매수자에게도 유치권 해소비용 등이 취득세 과세표준에 포함된다는 사실을 인지시키고, 만약 해당 금액을 취득세 과세표준에서 누락시킨다면 추후에 과세당국에서 과세할 수 있다는 사실을 인지시킬 필요가 있다.[100]

취득세를 신고하는 경우에 취득가액 등을 증명할 수 있는 서류(매매계약서, 잔금영수증, 법인장부 등), 취득세 감면신청서, 취득세 비과세 확인서, 기납부세액 영수증, 위임장을 첨부서류로 제출[101]하도록 되어 있는데, 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용 등을 확인할 수 있는 경매부동산 취득세 과세표준 명세서를 제출할 수 있도록 관련 서식을 만들 필요가 있고, 이를 위해서는 지방세법 시행령 제33조 및 지방세법 시행규칙 제9조를 개정하여야 할 것이다.

---

100) 현실적으로 유치권 해소비용 및 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 체납관리비가 취득세 과세표준에 포함된다는 것을 인식하지 못하는 경우가 많다고 할 수 있고, 그동안 관행적으로 경매로 취득한 부동산은 낙찰대금완납증명원 상의 매수대금(낙찰대금)만을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부하여 왔기 때문에 취득세 신고 단계부터 유치권 해소비용 등이 취득세 과세표준에 포함된다는 사실을 적극적으로 안내해 줄 필요가 있다.

101) 지방세법 시행규칙 [별지 제3호 서식].

〈표 Ⅴ-1〉 경매부동산 취득세 과세표준 명세서 서식 추가

현행	개정
지방세법 시행령 제33조 【신고 및 납부】 ① 법 제20조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 취득세를 신고하려는 자는 행정자치부령으로 정하는 신고서에 취득물건, 취득일 및 용도 등을 적어 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. <개정 2013.3.23, 2014.11.19, 2016.12.30> ② 삭제 <2011.12.31.>	지방세법 시행령 제33조 【신고 및 납부】 ① 법 제20조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 취득세를 신고하려는 자는 행정자치부령으로 정하는 신고서에 취득물건, 취득일 및 용도 등을 적어 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. <개정 2013.3.23, 2014.11.19, 2016.12.30> ② **<신설> 법 제10조 제5항 제4호에 따른 취득으로 취득세를 신고하려는 자는 행정자치부령으로 정하는 서식을 신고서 외에 추가로 제출하여야 한다.**
지방세법 시행규칙 제9조 【신고 및 납부】 ① 영 제33조제1항에 따른 취득세 신고는 별지 제3호 서식에 따른다. ② 법 제20조제1항에 따른 취득세의 납부는 별지 제4호 서식에 따른다. <개정 2011.12.31.>	지방세법 시행규칙 제9조 【신고 및 납부】 ① 영 제33조제1항에 따른 취득세 신고는 별지 제3호 서식에 따른다. ② 법 제20조제1항에 따른 취득세의 납부는 별지 제4호 서식에 따른다. <개정 2011.12.31> **③ <신설> 영 제33조 제2항에 따른 제출은 별지 제3의2호 서식에 따른다.**

■ 지방세법 시행규칙 [별지 제3의2호 서식]

경매부동산 취득세 과세표준 명세서

1. 취득세 신고 과세표준

신 고 항 목	해 당 여 부	신 고 금 액 (원)
낙찰 대금		
대항력 있는 임차권, 전세권 인수금		
유치권 등 우선 권리를 해소하기 위하여 지급해야 할 금액		
체납관리비		
기 타		
합 계		

※ 해당여부 : 해당사항 있으면 ○, 해당사항 없으면 ×

2. 경매낙찰 부동산 취득신고 제출서류
① 경락대금 완납증명원
② 경락대금 배당표
③ 임차권 또는 유치권 등 합의서 및 공증서(해당 사항 있는 경우에만)
④ 임차권 또는 유치권 등 부존재 확인 판결문(해당 사항 있는 경우에만)
⑤ 화해 조정 판결문 등(해당 사항 있는 경우에만)
⑥ 체납관리비 납부 영수증(해당 사항 있는 경우에만)

위와 같이 경매부동산 취득세 과세표준 명세서를 제출합니다.

2018. . .

신 고 인 : (서명)
취 득 세 신 고 대 리 인 : (서명)

시장·군수·구청장 귀하

인수된 임차보증금과 유치권 등 우선권리 해소를 위해 지급하여야 할 금액을 취득세 과세표준에서 누락하였을 경우에는 추후 신고불성실가산세와 납부불성실가산세를 포함하여 취득세가 부과됩니다.

※ 출처 : 부천시, 앞의 논문, 11쪽.

부동산을 경매로 취득한 매수인이 취득세를 신고・납부하면서 위와 같은 명세서(경매부동산 취득세 과세표준 명세서)를 제출하게 함으로써 과세당국은 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용 등이 있는지 여부를 확인할 수 있다.[102)]

2. 경매로 취득한 부동산에 대한 사후관리

유치권・대항요건을 갖춘 최선순위 임차인・체납관리비가 있는 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 유치권 해소비용 등이 취득세 과세표준에 포함되어야 함에도 누락되는 사례가 확인되고 있다. 이에 과세당국은 부동산을 경매로 취득하면서 취득세를 신고하는 경우에 해당 부동산에 유치권・대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증인 및 체납관리비가 있는지 여부와 해당 금액이 취득세 과세표준에 포함되었는지 여부를 확인하여야 한다. 유치권과 대항요건을 갖춘 최선순위 임차인은 유료 경매사이트에서 해당 물건을 검색하면 "유치권이 성립되어 있음", "대항력 있는 임차보증금이 있음"으로 표기되어 있기 때문에 쉽게 확인할 수 있다.

부동산을 경매로 취득한 매수인이 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 금액을 취득세 과세표준에 포함하였는지에 대한 사후관리는 경매 유료 사이트를 활용하는 것이 유용하다고 할 수 있다. 경매 유료사이트를 활용하여 일정기간 동안 낙찰된 부동산 중에 유치권이 신고 된 부동산에 대해서는 유치권 신고금액을, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금이 있는 부동산에 대해서는 예상 배당표에서 매수자(낙찰자)가 인수하는 임차보증금을 취득세 과세표준에 포함하였는지를 확인하면

102) 부천시청은 2014년에 경매로 취득한 부동산의 취득세 관련 특정감사 결과를 토대로 취득세 신고 시 경매부동산 취득세 과세표준 명세서를 취득세 신고서 외에 추가로 제출하도록 하고 있다.

된다.[103] 그러나 매수인이 유치권으로 신고 된 금액은 유치권이 성립되지 않기 때문에 인수하여야 할 유치권 금액이 없다고 주장하거나, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금을 전액 배당받아 갔기 때문에 인수하여야할 임차보증금이 없다고 주장할 수도 있다. 이러한 경우에 대항요건을 갖춘 임차보증금은 법원에 실제 배당표를 요구하여 쉽게 확인할 수 있으나 유치권이 성립되었는지 여부를 확인하는 것은 매우 어렵다고 할 수 있다. 또한, 체납관리비에 대해서도 권리신고를 하지 않거나 배당을 신청하지 않는 경우에는 확인하기가 어렵다고 할 수 있다.

체납관리비는 대부분 공동주택이나 상가 등의 관리사무소에 체납관리비 내역을 요청하여 확인 해 볼 여지는 있으나, 유치권은 매수인이 유치권의 성립요건을 갖추지 못하였다든가 또는 허위 유치권이라고 계속 주장하면서 자료 제출을 거부하는 경우에는 유치권 해소비용을 확인하기가 매우 어렵다고 할 수 있다. 법인이라면 세무조사를 통해 계정원장 등을 통해 확인할 수 있는 여지가 있더라도, 장부를 기장하지 않는 개인의 경우에는 실질적으로 확인할 수 있는 방법이 없다고 할 수 있다.

유치권이 신고 된 부동산을 경매로 취득한 매수인을 상대로 유치권 해소비용에 대해서 과세당국이 취득세를 부과하기 위해서는 유치권의 성립여부, 유치권 해소비용 등을 과세당국이 입증하여야 한다. 이는 매우 어려운 일이기 때문에 유치권이 신고 된 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 유치권으로 신고 된 금액이 매수인에게 인수되는 것으로 추정하여 취득세를 과세하는 것이 타당하다고 할 수 있다. 이를 위해서는 지방세법을 개정하여야 하는 입법개선이 이루어져야 하므로 장기적인 검토와 연구가 필요하다고 할 수 있다. 유치권이 신고 된 부동산을 경매로 취득하는 경우에 매수인과 유치권자가 합의나 소송을 통해 유치권 금액을 확정하더라도 과세당국은 이를 확인하기 어렵기 때문에 유치권으로 신고 된 금액을 유치권 해소비용으로 추정하여 취득세를 부과하지

103) 장상록, 앞의 논문, 134쪽.

만, 매수자가 유치권 해소비용 또는 유치권이 성립되지 않거나 허위 유치권임을 확인하는 경우에는 실제로 확인된 금액을 유치권 해소비용으로 보아 취득세를 과세하면 될 것이다.

3. 유치권이 설정된 경락 부동산에 대한 시가표준액 과세 도입

경매로 취득한 부동산의 취득세 과세문제와 관련하여 심각한 문제를 유발하는 것이 유치권을 신고하여 매수가액을 하락시키는 것이라고 할 수 있다. 특히, "Ⅳ.3 허위・과장 유치권 설정에 따른 매수가액 하락"에서 살펴보았듯이 매수가액을 하락시킬 목적으로 허위・과장 유치권을 신고하는 경우에는 유치권으로 신고 된 금액을 유치권 해소비용으로 추정하여 취득세를 과세 한다고 하더라도 매수자가 허위・과장 유치권임을 입증하면 취득세를 부과할 수 없다.

유치권을 허위로 신고하면, 매수인은 유치권을 인수하여야 한다는 불안감과 명도에 있어서 많은 문제가 있을 것으로 예측하여 입찰에 참가하지 않으려는 경향이 있기 때문에 해당 부동산을 매우 낮은 가격으로 매수할 수 있다. 이는 경매라는 절차를 통해 형성된 거래가액이라기보다는 허위 유치권이라는 왜곡된 정보로 인해 매수가격이 하락된 것으로 볼 수 있다. 결국 취득세 과세표준을 낮추어 취득세를 적게 신고・납부하는 문제를 야기 시킨다. 이를 해결하기 위해서는 유치권이 신고된 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 최소한 시가표준액만큼은 취득세를 과세할 수 있도록 시가표준액 과세 제도를 도입하는 것이 타당하다고 할 수 있다.

유치권이 신고 된 부동산을 취득하는 경우에 유치권 해소비용을 유치권 신고금액으로 추정한다고 하더라도 매수인이 허위・과장유치권임을 입증하면 매우 낮은 금액이 취득세 과세표준이 될 수 있기 때문에 유치권으로 신고 된 부동산의 매수가액이 시가표준액 보다 적은 경우에는

시가표준액을 취득세 과세표준으로 할 수 있도록 지방세법 제10조 제5항을 개정하는 것이 타당하다고 할 수 있다.

〈표 Ⅴ-2〉 유치권으로 신고 된 부동산의 취득세 과세표준 개정 방안

현행	개정
제10조 【과세표준】 ⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.	제10조 【과세표준】 ⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. **다만 제4호로 취득하는 경우에 "유치권"이 신고 되어 사실상의 취득가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액을 과세표준으로 한다.**
4. 공매방법에 의한 취득	4. 공매방법에 의한 취득

4. 신고 특례규정 신설

유치권이나 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증인이 있는 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 해당 권리를 확인하여 금액을 확정하는 데에는 많은 기간이 소요될 수 있기 때문에 매수금액을 납부한 후 60일 이내에 유치권 해소비용 등 까지 취득세 과세표준에 포함하여 취득세를 신고·납부하는 것은 무리가 있다고 할 수 있다. 매수금액을 취득세 과세표준으로 하여 우선적으로 취득세를 신고·납부하고, 추후에 유치권 해소비용과 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금이 확정된 경우에는 해당 금액을 취득세 과세표준으로 하여 추가로 취득세를 신고·납부하는데, 이때에는 취득세 외에 과소신고가산세 및 납부불성실가산세를 부담하여야 한다. 이는 유치권 해소비용 및 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금의 확정이 늦어져서 기한 내에 취득세를 신고·납부하지 못한 것인데, 여기에 가산세를 부담하는 것은 매수인으로써는 매우 가혹하다고 할 수 있다. 따라서 경매로 부동산을 취득하는 경우에 유치권 해소비용 등을

인수하여야 하는 경우에는 해당 인수비용에 대한 취득세 신고·납부를 인수비용이 확정된 날로부터 30일 이내에 할 수 있도록 지방세법 제20조 제1항을 개정하는 것이 타당하다고 할 수 있다.

〈표 Ⅴ-3〉 신고 특례규정 신설

현행	개정
지방세법 제20조 【신고 및 납부】 ① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.	지방세법 제20조 【신고 및 납부】 ① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다. **다만, 제10조 제5항 제4호로 취득하면서 인수하여야 하는 비용이 있는 경우에 해당 인수비용은 확정된 날로부터 30일 이내에 신고하고 납부하여야 한다.**

Ⅵ. 결론

취득세는 취득세 과세표준에 세율을 곱하여 산정한다. 취득세 과세표준은 취득가액을 의미하는 바, 경매로 취득한 부동산의 취득가액은 법원이 발급한 낙찰대금완납증명서 상의 낙찰대금(매수대금) 뿐만 아니라 추가로 부담하는 유치권 해소비용, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 체납관리비를 포함한다.

그러나 경매로 부동산을 취득한 매수인은 낙찰대금완납증명원에 표

기된 매수금액(낙찰금액)을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 신고・납부하고 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용과 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금 또는 공용부분에 대한 체납관리비는 취득세 과세표준의 계산에서 누락되는 예가 허다하다. 이렇게 취득세 과세표준에서 누락되는 금액을 과세당국이 확인하는 것도 매우 어려운 일이라고 할 수 있다. 특히 허위・과장 유치권으로 인해 매수가격이 하락되어 취득세를 과소신고・납부하는 것은 매우 심각한 문제라고 할 수 있다. 이와 같은 문제를 해결하기 위해서는 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 매수대금(낙찰대금)이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용 등을 확인할 수 있는 경매부동산 취득세 과세표준 명세서를 제출할 수 있도록 지방세법 시행령 제33조 및 동법 시행규칙 제9조를 개정하여야 할 것이다. 부동산을 경매로 취득한 매수인이 취득세를 신고・납부하면서 경매부동산 취득세 과세표준 명세서를 제출하면, 과세당국은 매수대금(낙찰대금) 이외에 추가로 부담하는 유치권 해소비용 등에 대한 현황을 파악할 수 있다. 또한 유치권이 신고 된 부동산의 취득세 과세표준은 유치권으로 신고된 금액을 유치권 해소비용으로 추정하여 취득세를 과세하고, 매수가액(낙찰가액)과 유치권 해소비용을 합산한 가액이 시가표준액 보다 적은 경우에는 시가표준액을 취득세 과세표준으로 할 수 있도록 지방세법 제10조 제5항을 개정하여야 할 것이다.

유치권이나 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증인이 있는 부동산을 경매로 취득하는 경우에는 해당 권리를 확인하여 금액을 확정하는 데에는 많은 시간이 소요될 수 있으므로, 취득세를 적시에 신고를 하지 못하거나 미확정의 금액으로 신고하게 된다. 이와 같이 미확정 금액으로 취득세를 신고・납부하고, 추후에 유치권 해소비용과 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금이 확정된 경우에 해당 금액을 취득세 과세표준으로 하여 추가로 취득세를 신고・납부하는 경우에는 과소신고가산세 및 납부불성실가산세를 부담하여야 하는 문제가 발생한다. 이러한 문제를

해결하기 위해서는 취득원인이 경매인 경우에는 유치권 해소비용 등 인수비용에 대한 취득세 신고・납부를 인수비용이 확정된 날로부터 30일 이내에 해당 신고・납부를 할 수 있도록 지방세법 제20조 제1항을 개정하여야 할 것이다.

참고문헌

1. 단행본

강정규/유연철, 부동산 경・공매 바로알기 초판, 서울: 부연사, 2009.
신도훈/김현호/박성원/이현준, EBS 부동산 경매 제2판, 서울: 도서출판 위더스콤, 2006.
전동흔, 지방세실무해설 제13판, 서울: (주)영화조세통람, 2014.

2. 학술지

김태선, "경・공매 부동산 인수권리의 과세실태와 개선방안에 관한 소고", 지방세포럼 제25호, 한국지방세연구원, 2016, 96-116쪽.
이용득/강정규, "부동산경매에서 유치권 개선방안에 관한 연구", 부동산학보 제62집, 대한부동산학회, 2015, 63-76쪽.
장상록, "지방세원 발굴방안", 월간 자치발전 2007년 5월호, 한국자치발전연구원, 2007, 128-135쪽.
정가연/유선종, "부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한 연구", 주택연구 제18권 제3호, 한국주택학회, 2010, 29-50쪽.
진남영/이용만/민태욱, "부동산경매시장에서 매각가격은 할인되는가?", 주택연구 제19권 제3호, 한국주택학회, 2010, 93-117쪽.
황병하, "부동산경매에 있어서 임차보증금 배당에 관한 몇 가지 문제", 저스티스 제96호, 한국법학원, 2007, 103-123쪽.

3. 학위논문

강희숙, "부동산경매절차에 있어서 유치권 행사에 관한 법정책적 연구",

동아대학교대학원 박사학위논문, 2010.
김주범, “부동산 경매제도에 관한 연구”, 경남대학교대학원 석사학위논문, 2009.
김병섭, “부동산 경매절차에서 유치권 연구”, 대구대학교대학원 석사학위논문, 2007.
김춘기, “부동산 경매에서 유치권신고의 문제점과 개선방안”, 중앙대학교대학원 석사학위 논문, 2011.
문남희, “부동산경매의 위험요인 최소화를 위한 제도개선 방안 연구”, 건국대학교대학원 석사학위논문, 2013.
문지현, “유치권과 법정지상권이 경매 매각가율에 미치는 영향”, 건국대학교대학원 석사학위논문, 2014.
박우철, “공동주택 체납관리비 회수에 관한 연구”, 경성대학교대학원 석사학위논문, 2010.
박창현, “부동산경매의 절차상 문제점 및 개선방안에 관한 연구”, 중앙대학교대학원 석사학위논문, 2012.
배한수, “부동산 경매범죄로서의 허위 유치권에 관한 연구”, 건국대학교대학원 석사학위논문, 2010.
여종건, “부동산 경매시장에서 유치권이 낙찰가율에 미치는 영향”, 건국대학교대학원 석사학위논문, 2009.
유상근, “경매부동산의 권리분석과 배당에 관한 연구”, 광운대학교대학원 석사학위 논문, 2005.
이바요, “부동산경매시 매수인의 사후대책에 관한 연구”, 경원대학교대학원 석사학위논문, 2006.
이영삼, “유치권이 부동산 경매 낙찰가에 미치는 영향”, 단국대학교대학원 석사학위 논문, 2011.
황종술, “부동산경매 이해관계인의 권리보호를 위한 유치권의 개선방안”, 전주대학교대학원 박사학위논문, 2009.

4. 보고서 및 자료집

부천시청, “2014년 취득세(경매관련) 특정감사 결과보고”, 2015, 1-10쪽.
정영환, “권리구제 효율성의 제고를 위한 민사집행 개선방안 연구”, 법무부 용역보고서 2012, 94-95쪽.
지지옥션, “통계로 살펴본 2016년 경매시장 분석 및 2017년 전망”, 2016, 2쪽.

5. 신문기사

매일경제, “경매재테크, 명도를 잘하는 방법(1)”, <http://www.mk.co.kr/>, 검색일: 2018.4.20.
법률신문, 이성환, “경매에서의 유치권 실무”, <https://m.lawtimes.co.kr/Legal-Info/Research-Forum-View?serial=1910>, 검색일 : 2017.5.2.
연합인포맥스, “수도권 경매아파트, 관리비 체납비율 금융위기 때보다 높다”, <https://news.einfomax.co.kr:444/news/articleView.html?idxno=28216>, 검색일 : 2018.4.20.

6. 웹자료

경매코칭 셜록, 아파트경매 체납관리비 해결방법, <http://m.blog.naver.com/dalshadow/10178250293>, 검색일 : 2018.5.1.
대법원 법원경매정보, 경매절차, <http://www.courtauction.go.kr/>, 검색일 : 2018.4.20.

[Abstract]

A Study of Problems on Acquisition Tax of Real Estate Acquired by Auction

Lee, Han-Woo*

In case real estate is acquired by auction, expenses for cancelling lien, first priority lease deposits with requisites for counteraction the top prior order, back rent for jointly used portions may be additionally incurred in addition to the purchase price. When a taxpayer reports and pays acquisition tax, such expenditures shall be included in the acquisition tax base. However, the person who acquired real estate by auction frequently reports and pays acquisition tax, with the purchase amount stated in a successful bid price payment certificate(successful bid amount) as the acquisition tax base, and omits expenses for cancelling lien, first priority lease deposits and back rent for jointly used portions from an acquisition tax base. It can be said to be difficult for tax authorities to confirm the amount omitted from an acquisition tax base. Expecially, it can be said to be a very serious problem to underreport acquisition tax as a result that the purchase price becomes lower owing to false and exaggerated lien.

In order to solve such problems, in case real estate is acquired by auction, it would be necessary to amend Article 33 of the Local Tax Act and Article 9 of Enforcement Decree thereof so that 「Auctioned real estate

* Tax Accountant, Seoil Tax Service Company

acquisition tax base statement」 enabling confirmation of expenses for cancelling lien which the taxpayer additionally bears in addition to the purchase price(successful bid amount) may be submitted. If the person who purchased real estate by auction submits 「Auctioned real estate acquisition tax base statement」 when reporting and paying acquisition tax, tax authorities can grasp the present situation of expenses for cancelling lien, etc. which he/she additionally bears other than purchase price (successful bid amount). Also, it would be necessary that, with respect to acquisition tax base of the real estate on which lien was reported, acquisition tax shall be imposed by considering the amount reported as lien to be expenses for cancelling lien and that, in case the sum of purchase price(successful bid amount) and lien-cancelling expenses is not more than the standard market price base, paragraph 5, Article 10 of the Local Tax Act shall be amended so that the standard market price may be used as acquisition tax base.

In case a person acquires real estate for which first priority lease guarantor having lien or requisites for countermeasure exists, it may a take long period to check relevant rights and definitely fix the amount, acquisition tax can't be timely reported or will be reported as undecided amount. Like this, in case acquisition tax is reported and paid as undecided amount and laster lien-cancelling expenses and first priority lease deposits are fixed, if relevant amount is regarded as acquisition tax base and thus acquisition tax is additionally reported and paid, a problem occurs that the taxpayer shall bear additional tax for under reporting and for insincere payment. In order to solve such problems, in case the cause of acquisition is by auction, paragraph 1, Article 20 of the Local Tax Act shall modified so that, with respect to acquisition expenses including lien-cancelling expenses,

acquisition tax report & payment may be made within the date expenses for acquisition shall have been definitely decided.

[Key Words] real estate, auction, acquisition tax base, lien-cancelling expenses, first priority lease deposit with requisites for countermeasure, back rent for jointly use portions, standard market price