



: 2017-07-17

## 부 산 지 방 법 원

### 제 1 행 정 부

### 판 결

사 건 2016구합4110 취득세부과처분취소  
원 고 A  
피 고 부산광역시 동래구청장  
변 론 종 결 2017. 3. 30.  
판 결 선 고 2017. 5. 11.

### 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

### 청 구 취 지

피고가 2016. 8. 11. 원고에게 한 취득세 2,404,800원(가산세 포함), 지방교육세 200,480원(가산세 포함)의 각 부과처분을 취소한다.

### 이 유



## 1. 처분의 경위

가. 원고는 1997년경부터 부산 영도구 B 소재 단층주택(이하 '종전 건물'이라 한다)을 소유하고 있던 중 2013. 6. 28. 부산 동래구 C아파트 1동 503호(이하 '신규 건물'이라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2013. 6. 28. 피고에게 신규 건물의 취득가액을 2억 원으로 하여 취득신고를 하였는데, 지방세특례제한법 제40조의2 제1항 제2호에 따라 일시적 2주택의 사유로 취득세와 지방교육세를 감면받았다.<sup>1)</sup>

다. 피고는 2016. 8. 11. 원고에게 신규 건물의 취득일로부터 3년이 지나도록 1주택이 되지 아니하여 일시적 2주택자에 해당되지 않는다는 사유로 경감세액의 1/3에 해당하는 취득세 2,404,800원(가산세 포함), 지방교육세 200,480원(가산세 포함)을 각 부과하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2016. 8. 26. 이의신청을 하였으나 2016. 9. 27. 부산광역시시장으로부터 기각결정을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증, 을 제1~3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 이 사건 처분의 적법 여부

### 가. 원고의 주장

주택공급에 관한 규칙(국토교통부령 제382호) 제53조 제5호 및 최저주거기준(국토해양부공고 제2011-490호)에 의하면, 면적이 8.26㎡에 불과한 종전 건물은 주택에 해당하지 아니하므로, 원고는 신규 건물의 취득에도 불구하고 2주택자에 해당하지 아니한다. 따라서 지방세특례제한법 제40조의2에 따른 감면규정의 적용을 배제하고 이루어

---

1) 원고는 1인 1주택의 사유로 감면신청을 하였는데(을 제1호증), 피고는 원고가 뒤에서 보듯 주택에 해당하는 종전 건물을 보유하고 있어 일시적 2주택의 사유로 감면한 것으로 보인다.



진 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

(1) 지방세법이나 지방세특례제한법의 개별 규정에서 '건축물'이 아닌 '주택'이라는 용어를 사용하고 있는 경우에 그 '주택'에 포함되는 건축물의 범위는 각 규정의 취지와 목적에 따라 달리 해석되어야 한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013두1394 참조).

주택공급에 관한 규칙이나 최저주거기준은 쾌적하고 살기 좋은 주거환경에 필요한 주택의 공급에 관한 사항 또는 이에 필요한 최저주거기준을 정하기 위한 것임에 비하여, 지방세특례제한법 제40조의2를 도입한 취지와 목적은 2005년 부동산 세제 개편으로 '부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 의한 개별주택가격과 공동주택가격이 주택의 시가표준액이 되는 등 취득세와 등록세 과세표준이 상승함에 따른 납세의무자의 급격한 세부담 증가를 완화하고 주택거래의 활성화를 도모하기 위한 데에 있으므로, 취득세의 감면대상으로 삼고 있는 '주택'은 사람의 주거용인 건축물을 가리키는 것으로 보아야 한다(대법원 2015. 8. 27. 선고 2015두40002 판결 참조).

(2) 갑 제1~3호증, 을 제3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 종전 건물은 등기부 및 건축물대장상 주택으로 표시되고, 원고도 그동안 종전 건물이 주택에 해당함을 전제로 재산세를 납부한 사실을 인정할 수 있고, 종전 건물은 면적이 협소하기는 하나 사람의 주거가 전혀 불가능한 건물로는 보이지 아니한다. 따라서 종전 건물은 사람의 주거용인 건축물이라 할 것이므로 지방세특례제한법 제40조의2에서 취득세의 감면대상으로 정한 주택에 해당한다.



: 2017-07-17

그런데 원고는 일시적 2주택의 사유로 신규 건물의 취득에 관한 세금을 감면받았음에도 주택에 해당하는 종전 건물과 신규 건물을 계속 보유하면서 정당한 사유 없이 3년 이내에 1주택이 되지 아니하였므로, 피고는 같은 법 제40조의2 제1항 단서에 따라 경감된 세액의 3분의 1을 추징할 수 있다(원고는 종전 건물을 매도하기 위하여 중개업체에 의뢰하는 등의 노력을 하였다고도 주장하나, 그러한 사정만으로는 1주택이 되지 않은 정당한 사유를 인정할 수 없다).

따라서 피고의 이 사건 처분은 적법하므로, 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

### 3. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장      판사      김문희

판사      백효민

판사      최승훈



별지

## 관계 법령

### 구 지방세법(2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 것)

#### 제10조(과세표준)

- ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.
- ② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

#### 제11조(부동산 취득의 세율)

- ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득  
나. 농지 외의 것: 1천분의 40

#### 제151조(과세표준과 세율)

- ① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 취득물건(제15조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에 대하여 제10조의 과세표준에 제11조제1항 및 제12조의 세율(제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말한다. 이하 같다)에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액의 100분의 20. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 금액으로 한다.

가. 제13조제2항·제3항·제6항 또는 제7항에 해당하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액의 100분의 300

나. 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 및 지방세감면조례(이하 "지방세감면법령"이라 한다)에서 취득세를 감면하는 경우



1) 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액

2) 지방세감면법령에서 이 법과 다른 취득세율을 정하는 경우: 해당 취득세율에도 불구하고 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액. 다만, 세율을 1천분의 20으로 정하는 경우는 과세대상에서 제외한다.

다. 가목과 나목이 동시에 적용되는 경우: 가목과 나목을 각각 적용하여 산출한 세액의 합계액

### **지방세특례제한법**

제40조의2(주택거래에 대한 취득세의 감면)

① 유상거래를 원인으로 2013년 1월 1일부터 2013년 6월 30일까지 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 9억원 이하인 주택을 취득하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 같은 법 제11조제1항제7호나목의 세율을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 75를, 9억원 초과 12억원 이하의 주택을 취득하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우나 12억원 이하의 주택을 취득하여 제2호 외의 다주택자가 되는 경우에는 같은 법 제11조제1항제7호나목의 세율을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 50을, 12억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 같은 법 제11조제1항제7호나목의 세율을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 25를 각각 경감한다. 다만, 9억원 이하의 주택을 제2호의 경우로 취득하여 취득세를 경감받고 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년 이내에 1주택으로 되지 아니한 경우에는 경감된 취득세의 3분의 1을 추징한다.

1. 1주택이 되는 경우
2. 대통령령으로 정하는 일시적 2주택이 되는 경우

### **지방세특례제한법 시행령**

제17조의2(취득세 감면 대상이 되는 일시적 2주택의 범위)

법 제40조의2제2호에서 "대통령령으로 정하는 일시적으로 2주택이 되는 경우"란 이사, 근무지의 이동, 본인이나 가족의 취학, 질병의 요양, 그 밖의 사유로 인하여 다른 주택을 취득하였으나 종전의 주택을 처분하지 못한 경우를 말한다.



## **주택공급에 관한 규칙(국토교통부령 제382호)**

### **제53조(주택소유 여부 판정기준)**

주택소유 여부를 판단할 때 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것은 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다.

5. 20제곱미터 이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.

## **최저주거기준(국토해양부공고 제2011-490호)**

### **제1조(목적)**

이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

### **제2조(최소 주거면적 등)**

가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.

### **제3조(필수적인 설비의 기준)**

주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

### **제4조(구조·성능 및 환경기준)**

주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.



4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.

5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

<별표> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

| 가구원 수(인) | 표준 가구구성 <sup>1)</sup> | 실(방) 구성 <sup>2)</sup> | 총주거면적(m <sup>2</sup> ) |
|----------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1        | 1인 가구                 | 1 K                   | 14                     |
| 2        | 부부                    | 1 DK                  | 26                     |
| 3        | 부부+자녀1                | 2 DK                  | 36                     |
| 4        | 부부+자녀2                | 3 DK                  | 43                     |
| 5        | 부부+자녀3                | 3 DK                  | 46                     |
| 6        | 노부모+부부+자녀2            | 4 DK                  | 55                     |

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준

4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준

6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름

1. 부부는 동일한 침실 사용

2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리

3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리

4. 노부모는 별도 침실 사용 끝.