본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

서 울 행 정 법 원

제 4 부

판 결

사 건	2015구합76322 취득세등부과처분취소
원 고	1. A
	2. B
	3. C
피 고	[redacted]구청장
변 론 종 결	2016. 8. 19.
판 결 선 고	2016. 9. 2.

주 문

1. 피고가 2015. 2. 6. 원고들에게 한 별지 '처분 내역' 기재 각 부과처분 중 '추징세액(토지)'란 금액 기재 각 부과처분을 취소한다.
2. 원고들의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 9/10는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2015. 2. 6. 별지 '청구취지 기재 과세내역 및 취소내역' 중 '과세내역'란 기재

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

금액의 각 부과처분 중 '취소내역'란 기재 각 금액을 초과하는 부분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

원고들은 2012. 12. 6. [redacted]구 D 대지 365㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 지상 주택을 취득한 후 지방세특례제한법 제40조의2 제1항에 따른 감면세율(12억 원을 초과하는 주택의 취득으로서 취득세의 100분의 25 경감)로 취득세 등을 신고·납부하였다.

한편 원고 A은 2013. 12. 4. 기존 주택을 철거하고, 이 사건 토지 위에 단독주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 신축한 후 일반세율로 취득세 등을 신고·납부하였다.

피고는, 이 사건 주택 사용승인 당시 건축물의 연면적에서 제외된 옥탑 54.99㎡(이하 '이 사건 옥탑'이라 한다)가 주택의 일부로 사용되고 있음을 이유로 위 옥탑 부분을 이 사건 주택의 연면적에 포함시켜 이 사건 주택을 취득세 중과세대상인 고급주택으로 보아 2015. 2. 6. 별지 '처분 내역' 기재와 같이 ① 원고들로부터 이 사건 토지와 지상 주택에 관하여 감면받은 취득세 등('추징세액'란 기재 금액)을 추징하고[2016. 4. 12. 건물에 대한 부분('추징세액(건물)'란 기재 금액)은 직권취소하였다], ② 원고들에게 토지를 취득한 후 5년 이내에 고급주택의 부속토지가 되었음을 이유로 이 사건 토지에 관하여 중과세율을 적용하여 취득세 등('이 사건 토지에 관한 부과내역'란 기재)을 부과하고, ③ 원고 A에게 이 사건 주택에 대하여 중과세율로 취득세 등('이 사건 주택에 관한 부과내역'란 기재)을 부과하였다(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 중과세율의 적용에 관하여

지방세법 제13조 제5항 제3호, 같은 법 시행령 제28조 제4항 제1호는 1구의 건축물의 연면적이 331㎡를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만 원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지는 고급주택으로 보아 중과세한다고 규정하고 있다. 연면적에 대한 구체적인 산정기준에 대해서는 지방세법령상 아무런 정함이 없으나 지방세법 시행령 제13조에서 지방세법 시행령에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 부동산을 취득하였을 때의 사실상의 현황에 따라 부과하고, 다만 취득하였을 때의 사실상 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재 현황에 따라 부과한다고 규정하고 있으므로 당해 건축물의 연면적의 산정은 취득 당시의 현황이 경제적 용법에 따라 주거용으로서의 구조를 갖추었는지 여부에 따라 판단하면 되고, 건축법령을 바로 그대로 적용하여 고급주택에 해당하는지 여부를 판단할 수는 없다(대법원 1995. 5. 12. 선고 94다28901 판결 참조). 따라서 건축법 제84조, 같은 법 시행령 제119조 제1항 라목에서 층고가 1.5m 이하의 다락에 대해서는 바닥면적에 산입하지 아니한다고 규정하고 있더라도 그 부분이 취득 당시의 현황이 경제적 용법에 따라 주거용으로서의 구조를 갖추었다면 지방세법상 고급주택에 해당여부를 판단할 때 연면적의 범위에 포함될 수 있다.

원고들이 이 사건 주택 및 지상 주택을 취득한 후 기존 주택을 철거하고 이 사건 주택과 옥탑 부분을 함께 신축한 사실은 앞서 본 바와 같다. 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 을 제2호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 이 사건 주택은 지하 1층 29.49㎡, 지상 1층 153.42㎡, 지상 2층 100.44㎡(연면적 합계 283.35㎡) 및 옥탑

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

부분 54.99㎡(약 16평)로 되어 있는 사실, ② 이 사건 주택에 대한 사용승인 당시 건축물의 연면적에서 옥탑 부분은 제외된 사실, ③ 이 사건 옥탑은 층고가 1.35m이고 난방시설이 갖추어져 있지 아니하나, 벽체와 천정으로 둘러싸여 있고, 바닥은 이 사건 주택의 2층과 동일한 재질로 되어 있으며, 창문과 조명시설이 설치되어 있는 사실, ④ 이 사건 주택의 2층 내부계단을 통해 옥탑에 출입할 수 있고, 옥상으로 출입할 수 있는 문이 설치되어 있으며, 책장, 바둑판, 각종 가재도구 등이 보관되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

이 사건 옥탑은 최고 층고가 1.35m에 불과하고, 난방시설이 갖추어져 있지 아니하나 이 사건 옥탑의 규모 및 출입 구조, 벽체, 천정, 창문 및 조명시설 등의 존재, 바닥의 재질, 이용 현황 등 경제적 용법에 비추어 볼 때, 이 사건 주택과 일체를 이루어 주거용으로서의 구조를 갖추고 있다고 보이고, 단순히 옥상으로 가기 위한 통로라든가 물건을 보관하는 장소에 불과하다고 보기는 어렵다(주거용으로 쓰일 수 있는 구조를 갖춘 경우인지 여부가 분명하므로 현황이 분명하지 아니한 경우에 대해서 규정하고 있는 지방세법 시행령 제13조 단서가 적용되는 경우라 보기도 힘들다). 따라서 고급주택으로서 중과세대상에 해당하는지 여부를 판단하기 위한 이 사건 주택의 연면적에는 이 사건 옥탑 부분이 포함되어야 하므로 이 사건 주택의 연면적은 338.34㎡(= 이 사건 주택의 지하, 지상 1, 2층 연면적 합계 283.35㎡ + 옥탑 부분 연면적 54.99㎡)로서 고급주택 판단 기준인 연면적 331㎡를 초과하여 이 사건 주택은 고급주택에 해당한다.

따라서 이 사건 처분 중 원고들에게 토지를 취득한 후 5년 이내에 고급주택의 부속토지가 되었음을 이유로 이 사건 토지에 관하여 중과세율을 적용하여 취득세 등(별지 '처분 내역' 중 '이 사건 토지에 관한 부과내역'란 기재)을 부과한 부분과 원고 A에게

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

이 사건 주택에 대하여 중과세율로 취득세 등(별지 '처분 내역' 중 '이 사건 주택에 관한 부과내역'란 기재)을 부과한 부분은 적법하다.

나. 감면받은 취득세 등의 추징에 관하여

지방세법 제13조 제5항은 고급주택(주거용 건축물과 그 부속토지)을 취득하는 경우 중과세율을 적용하도록 규정하고, 지방세법 제16조 제1항 제3호는 건축물을 취득한 후 5년 이내에 건축물이 고급주택에 해당하게 된 경우에는 중과세율을 적용하여 취득세를 추징한다고 규정하고 있다. 한편 지방세특례제한법 제40조의2 제1항은 고급주택이 아닌 경우 주택 취득가격에 따라 일정한 세액을 경감한다고 규정하고 있다.

위와 같은 취득 주택에 대한 취득세율의 결정과 감면여부는 취득 당시 또는 그와 같은 사유가 발생한 시점을 기준으로 판단하여야 하므로, 주택 취득 당시에 감면 대상이었다면 주택 취득 후 발생한 사유로 인하여 더 이상 감면대상이 아니게 되었다 하더라도 그 감면 받은 부분을 추징당한다고 볼 수는 없다. 지방세법 제16조 제1항 제3호도 취득 후 5년 이내에 건축물이 고급주택에 해당하게 된 경우 중과세율을 적용하여 취득세를 추징한다고 규정하고 있을 뿐 기존 감면 혜택까지 부인한다고 규정하고 있지는 아니하다. 취득 후 5년 이내에 건축물이 고급주택에 해당하게 된 경우 그 사유가 발생한 때부터 중과세율을 적용할 수 있기 때문에 취득 당시 요건을 갖추어 받은 감면 혜택을 박탈하지 아니하여도 통상적인 주택의 면적기준을 훨씬 초과하는 고급주택의 취득을 억제하여 토지의 효율적인 이용을 도모하려는 지방세법령에서의 중과세율 적용 취지를 살릴 수 있다. 나아가 지방세특례제한법과 지방세법 등은 토지나 건축물 등이 5년 이내에 고급주택 등이 된 경우 지방세특례제한법 제40조의2 제1항에 따라 감면받은 세액도 추징할 수 있다고 규정하고 있지 아니하다. 한편 피고는 기존 지상 주택

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

에 대해서는 감면 받은 세액을 추징하였다가 이 사건 소 계속 중에 직권으로 취소하였는데, 그 지상 주택에 대하여 감면 받은 세액을 추징할 필요가 없다면 이 사건 토지에 대하여도 달리 보기 어렵다.

따라서 원고들이 이 사건 토지 및 지상 주택을 취득할 당시 지방세특례제한법에 따라 감면 혜택을 받을 수 있었다면, 취득 후 5년 이내에 고급주택이 신축되었다고 하더라도 기존에 받았던 감면 혜택까지 박탈되는 것은 아니므로 이와 다른 전제에서 이 사건 처분 중 원고들에게 감면 받은 취득세 등을 추징한 부분[별지 '처분 내역' 중 '추징세액(토지)'란 기재]은 위법하다.

다. 가산세에 관하여

원고들은 [redacted]구청 담당공무원으로부터 취득세 납부와 관련하여 견해를 구한 뒤 피고의 사용승인을 신뢰하여 사용승인서에 기재된 연면적을 기준으로 취득세를 신고하였고, 취득세 등을 신고, 납부하였으므로 중과세율을 적용하는 것은 신뢰의 원칙에 명백히 반하고, 사용승인 당시 연면적에 이 사건 옥탑 부분까지 연면적에 포함시켜 취득세를 신고, 납부할 것을 기대할 수 없다고 주장한다.

이 사건 주택에 대한 사용승인 당시 옥탑 부분이 연면적에서 제외되었으나 앞서 본 바와 같이 지방세법령상 고급주택에 해당하는지 여부를 판단하기 위한 건축물의 연면적의 산정은 취득 당시의 현황이 경제적 용법에 따라 주거용으로서의 구조를 갖추었는지 여부에 따라 판단하면 되고, 건축법령을 바로 그대로 적용하여 고급주택에 해당하는지 여부를 판단할 수는 없다. 법령의 부지나 착오 등은 가산세 면제사유로서 의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유에 해당하지 아니하므로(대법원 2004. 6. 24. 선고 2002두10780 판결 등 참조), 원고들이 중과세대상인 고급주택에 해당하는지 여부를 사용승

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

인 받은 연면적을 신뢰하고 그것을 기준으로 판단하여 취득세를 신고, 납부하였다는 사정은 그 납세의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유에 해당하지 아니한다. 또 원고들 주장과 같이 피고가 이 사건 옥탑 부분을 건축물의 연면적에서 제외하고 사용승인을 하였다거나 서초구청 담당공무원이 이 사건 주택의 연면적과 관련하여 어떠한 견해를 나타내었다고 하더라도(그 담당공무원이 이 사건 옥탑이 주거용으로 사용되는지 여부를 직접 확인하고 그러한 견해를 나타내었는지 여부도 불분명하다) 그러한 사정만으로는 피고가 이 사건 주택을 고급주택으로 보지 아니하겠다는 공적인 의사표명을 하였다고 보기는 부족하고, 이 사건 처분이 신뢰의 원칙에 반한다고 보기도 어렵다.

따라서 이 부분에 관한 원고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장 판사 김국현

판사 김나영

판사 윤준석

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

처분 내역

구분		A	B	C
추징세액 (토지)	취득세	7,447,150원	3,723,570원	3,723,570원
	지방교육세	744,710원	372,360원	372,360원
	농어촌특별세	372,360원	186,180원	186,180원
	신고불성실가산세	1,489,430원	744,720원	744,720원
	납부불성실가산세	1,035,430원	517,710원	517,710원
	합계	11,089,080원	5,544,540원	5,544,540원
추징세액 (건물) 2016. 4. 12. 취득분	취득세	552,850원	276,430원	276,430원
	지방교육세	55,290원	27,640원	27,640원
	농어촌특별세	27,640원	13,820원	13,820원
	신고불성실가산세	110,570원	55,280원	55,280원
	납부불성실가산세	76,850원	38,430원	38,430원
	합계	823,200원	411,600원	411,600원
이 사건 토지에 관한 부과내역	취득세	59,577,150원	29,788,570원	29,788,570원
	농어촌특별세	5,957,710원	2,978,850원	2,978,850원
	신고불성실가산세	11,915,430원	5,957,710원	5,957,710원
	납부불성실가산세	7,923,150원	3,961,570원	3,961,570원
	합계	85,373,440원	42,686,700원	42,686,700원
이 사건 주택에 관한 부과내역	취득세	23,445,280원	해당사항 없음	
	농어촌특별세	2,344,520원		
	지방교육세	-		
	신고불성실가산세	4,689,050원		
	납부불성실가산세	2,653,760원		
	합계	33,132,610원		

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

청구취지 기재 과세내역 및 취소내역

구분		A	B	C
과세내역 (가산세 포함)	취득세	119,809,490원	44,631,310원	44,631,310원
	지방교육세	896,720원	448,360원	448,360원
	농어촌특별세	9,712,120원	3,563,170원	3,563,170원
취소내역	취득세	552,580원	276,430원	276,430원
	지방교육세	55,290원	27,640원	27,640원
	농어촌특별세	27,640원	13,820원	13,820원
	신고불성실가산세	110,570원	55,280원	55,280원
	납부불성실가산세	76,850원	38,430원	38,430원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

관계 법령

▣ 지방세법

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우(별장 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하는 경우뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용하며, 별장·고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.

3. 고급주택: 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67제곱미터 이상의 수영장 등 대통령령으로 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지. 다만, 주거용 건축물을 취득한 날부터 30일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.

제16조(세율 적용)

① 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 해당 토지나 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 해당 각 호에서 인용한 조항에 규정된 세율을 적용하여 취득세를 추징한다.

3. 제13조제5항에 따른 별장, 골프장, 고급주택 또는 고급오락장

② 고급주택, 별장, 골프장 또는 고급오락장용 건축물을 증축·개축 또는 개수한 경우와 일반건축물을 증축·개축 또는 개수하여 고급주택 또는 고급오락장이 된 경우에 그 증가되는 건축물의 가액에 대하여 적용할 취득세의 세율은 제13조제5항에 따른 세율로 한다.

▣ 지방세법 시행령

제13조(취득 당시의 현황에 따른 부과)

부동산, 차량, 기계장비 또는 항공기는 이 영에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 물건을 취득하였을 때의 사실상의 현황에 따라 부과한다. 다만, 취득하였을 때의 사실상 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재 현황에 따라 부과한다.

제28조(별장 등의 범위와 적용기준)

④ 법 제13조제5항제3호에 따라 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지는 다음 각 호의 어느

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 제1호 · 제2호 · 제2호의2 및 제4호에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 법 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우만 해당한다.

1. 1구의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외한다)이 331제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지.

▣ 지방세특례제한법

제40조의2(주택거래에 대한 취득세의 감면)

유상거래를 원인으로 2012년 12월 31일까지 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 9억원 이하인 주택을 취득하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 같은 법 제11조 제1항 제7호 나목의 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 제11조 제1항 제7호 나목의 세율을 적용하여 산출한 취득세의 100분의 50을, 12억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 같은 법 제11조제1항 제7호 나목의 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

제93조(감면 제외대상)

이 법의 감면을 적용할 때 「지방세법」 제13조 제5항에 따른 부동산등은 감면대상에서 제외한다.

▣ 건축법

제84조(면적 · 높이 및 층수의 산정)

건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

▣ 건축법 시행령

제119조(면적 등의 산정방법)

① 법 제84조에 따라 건축물의 면적 · 높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-03-03

둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(층고)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다. <끝>.