본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-15

서 울 행 정 법 원

제 1 1 부

판 결

사 건	2017구합558 취득세등부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2017. 6. 9.
판 결 선 고	2017. 7. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 5. 3. 원고에게 한 취득세 16,713,260원, 지방교육세 1,431,800원, 농어촌특별세 715,900원(각 가산세 포함) 합계 18,860,960원의 추징처분을 취소한다(원고가 청구취지에 기재한 '취득세 18,860,960원의 부과처분'을 납세고지서의 내용과 법률적 성격에 맞게 선해하여 기재한다).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-15

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2014. 7. 28. [redacted]구 B 오피스텔 1508호(전용면적 27.74㎡, 이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)를 취득하면서 같은 날 임대사업자로 등록하고, 구 지방세특례제한법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법'이라고만 한다) 제31조 제1항 제1호 소정의 '임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 오피스텔을 최초로 분양받은 경우'에 해당한다고 신고하여 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세(이하 '취득세 등'이라 한다)를 면제받았다.

나. 피고는 이 사건 오피스텔의 사용현황을 조사하고, 원고가 이 사건 오피스텔을 가족이 사용하도록 함으로써 구 지방세특례제한법 제31조 제2항의 취득세 등 추징요건인 '임대 외의 용도로 사용'하였다고 보아, 2016. 5. 3. 원고에게 면제받은 취득세 등 합계 18,860,960원(가산세 포함)을 추징하는 처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2016. 7. 14. 조세심판원에 조세심판을 청구하였으나, 2016. 11. 4. 기각결정을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 7, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2, 3, 6, 7호증, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 2014. 9.경 이 사건 오피스텔을 아들인 C에게 임대하고 C로부터 매월 차임으로 80만 원을 받았으며, 2016. 2.경부터는 보증금 1억 2,000만 원에 매월 차임으로 30만 원을 받았다. C는 2014. 9.경부터 이 사건 오피스텔에 거주하면서 관리비와 가스

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-15

비, 주차장 이용료도 부담하고 있다. 따라서 원고는 이 사건 오피스텔을 '임대 외의 용도로 사용'한 사실이 없으므로, 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세특례제한법 제31조 제1항은 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 전용면적 60제곱미터 이하인 오피스텔을 최초로 분양받은 경우 그 오피스텔에 대하여는 취득세를 면제하도록 규정하고, 제2항에서는 임대주택법 제16조 제1항 각 호에 따른 임대의무기간(임대주택법 제16조 제1항 제4호 및 같은 법 시행령 제13조 제1항 제2호에 의하면 임대의무기간은 '임대개시일부터 5년'이다)에 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우에는 감면된 취득세를 추징하도록 규정하고 있다.

2) 갑 제5 내지 10, 11, 14, 15호증, 을 제1, 5, 6, 10호증 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음 사실이 인정된다.

가) 원고는 2014. 7. 18. 이 사건 오피스텔의 분양권을 양수하였고, 2014. 7. 28. 이 사건 오피스텔을 취득하였다. 원고의 아들 C는 2014. 12.경부터 2016. 9.경까지 여러 차례에 걸쳐 이 사건 오피스텔을 배송지로 하여 인터넷 쇼핑으로 상품을 구매하였다. C 명의의 우리은행 계좌에서는 2014. 9.경부터 2016. 1.경까지 매월 80만 원(단 2015. 1.에는 100만 원)이 현금으로 인출되었고, 같은 기간 매월 관리비와 같은 금액이 원고 명의 계좌로 이체되었으며, 가스요금이 지출되었다. C는 이 사건 오피스텔에 전입신고를 한 사실이 없다.

나) 원고는 2015. 12.경 피고에게 이 사건 오피스텔의 사용현황이 '취득일부터

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-15

공실. 임대 준비 중'이라고 자필로 기재하여 제출하였다가, 다시 '취득일부터 공실 임대 준비 중. 가족 사용. 무상임대. 아들(C 2달 입주 중)'이라고 기재하여 제출하고, 또 다시 '2015. 1. 1.부터 2015. 12. 24.까지 C에게 주거용으로 임대. 2015. 12. 25.부터 현재까지 C에게 주거용으로 임대'라고 기재하여 제출하였다.

다) 피고는 2016. 2. 4. 면제받은 취득세 등을 추징하겠다는 취지로 원고에게 과세예고 통지를 하였고, 원고는 그 직후인 2016. 2. 5. 이 사건 오피스텔을 보증금 1억 2,000만 원, 월 차임 30만 원에 임대하였다는 내용의 임대조건 신고서를 제출하였다.

3) 위 인정사실에 의하면 원고는 처음부터 C로 하여금 이 사건 오피스텔에 거주하도록 하기 위하여 이 사건 오피스텔을 취득하였던 것으로 보인다. 이에 원고는 임대주택으로 취득한 이 사건 오피스텔을 임대 외의 용도로 사용하였음이 밝혀질 경우 발생할지도 모를 불이익(취득세 등의 추징, 임대주택법상의 과태료 등)을 피하기 위하여 이 사건 오피스텔의 현황이 '공실, 임대준비 중'이라고 신고하고, C 또한 이 사건 오피스텔에 전입신고를 하지 아니하였던 것으로 판단된다. 만약 원고가 C에게 이 사건 오피스텔을 유상으로 임대한 것이었다면 굳이 사실과 다른 현황신고를 할 이유가 없기 때문이다. 따라서 이러한 사정을 종합하면 원고가 이 사건 오피스텔을 임대하지 아니하고 그 대신 아들인 C로 하여금 무상으로 거주하게 하여, 구 지방세특례제한법 제31조 제2항의 취득세 등 추징요건인 '임대 외의 용도로 사용'하였음이 인정되므로, 이 사건 처분은 적법하고 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하고 소송비용은 패소자인 원고가 부담하도록 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-15

재판장 판사 하태흥

판사 박용근

판사 이정훈

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-15

별지

관계 법령

▣ 지방세법

제20조(신고 및 납부)

① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제11조에 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(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 30일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

▣ 구 지방세특례제한법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 개정되기 전의 것)

제31조(임대주택 등에 대한 감면)

①「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(그 부속토지를 포함하되, 해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는「임대주택법」 제2조제3호에 따른 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔(「주택법」 제80조의2제1항에 따른 주택거래신고지역에 있는 공동주택 또는 오피스텔은 제외한다)에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

② 제1항을 적용할 때「임대주택법」 제16조제1항 각 호에 따른 임대의무기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-01-15

▣ 임대주택법

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "매입임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택 [「주택법」 제2조제1호의2에 따른 준주택 중 대통령령으로 정하는 오피스텔(이하 "오피스텔"이라 한다)을 포함한다]을 말한다.
4. "임대사업자"란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 제7조에 따라 설립된 임대주택조합을 말한다.

제16조(임대주택의 매각 제한 등)

① 임대주택은 다음 각 호의 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 아니하는 건설임대주택 및 매입임대주택은 대통령령으로 정하는 기간

▣ 임대주택법 시행령

제13조(임대주택의 임대의무기간 등)

① 법 제16조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

2. 그 밖의 임대주택: 임대 개시일부터 5년. 끝.