본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

서 울 행 정 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2017구합4734 취득세 등 감액 경정 거부처분 취소

원 고 A

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2017. 12. 21.

판 결 선 고 2018. 2. 1.

주 문

1. 피고가 2016. 9. 13. 원고에 대하여 한 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세의 경정청구거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

가. 원고는 2001. 11. 5. 피고로부터 서울 관악구 B 지상 철골조, 철근콘크리트조, 조적조(세멘벽돌조) 경사지붕 5층 근린생활시설 및 단독주택 1층 52.41㎡, 2층 315.46㎡, 3, 4층 각 325.74㎡, 5층 206.03㎡, 지층 408.16㎡(이하 '이 사건 건축물'이라 한다)에 대한 사용승인을 받고, 2001. 12. 3. 피고에게 취득가액 526,485,270원을 과세표준으로 하여 취득세 11,582,670원, 등록세 4,211,880원, 지방교육세 842,370원 합계 16,636,920원을 신고·납부한 후 2001. 2. 5. 이 사건 건축물에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기를 경료하였다.

나. 원고는 2016. 7. 20. 이 사건 건축물의 1층 필로티 부분을 일반철골구조(소매점, 176.67㎡)로 증축한 후(이하 '이 사건 증축'이라 하고, 위와 같이 증축된 부분을 '이 사건 증축 부분'이라 한다), 2016. 7. 22. 시가표준액 209,671,956원을 과세표준으로 하고 원시취득세율인 1,000분의 28을 적용하여 산출한 취득세 5,870,810원, 지방교육세 335,470원, 농어촌특별세 419,340원 합계 6,625,620원을 신고·납부하였다.

다. 원고는 2016. 9. 8. 피고에게 이 사건 증축 부분과 관련하여 원고가 신고·납부한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세에 관하여 '이 사건 건축물을 신축할 당시 이 사건 증축 부분의 기둥, 바닥 및 천장 부분에 관하여 취득세를 납부하였으므로 증가한 면적의 시가표준액을 과세표준으로 과세하는 것은 이중과세에 해당하고, 이 사건 증축 부분의 실제 공사비는 10,285,000원(부가가치세 포함)인데, 시가표준액인 약 2억 원의 1/20에 불과하므로, 실제 공사비를 과세표준으로 하여 취득세를 경정해 달라'는 내용의 감액 경정청구를 하였으나 피고는 2016. 9. 13. '이 사건 증축 부분은 취득세 과세대상인 건축물에 해당하고 2001. 12. 5. 신축신고한 내용과는 과세대상 및 과세표준, 취득, 등기 시기가 각 다른 독립된 취득행위로서 이중과세에 해당하지 아니하며, 증축 신고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

금액은 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14474호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제10조 제5항 제3호에 의한 사실상의 취득가격 및 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법 시행령'이라 한다) 제16조 제1호에 의한 대통령령으로 정하는 시가표준액에 해당하지 아니하므로 구 지방세법 시행령 제16조 제2호에 의하여 시장·군수가 산정한 가액보다 부족한 경우에는 시장·군수가 산정한 가액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있어 시가표준액으로 과세함이 정당하다'는 이유로 이를 거부하였다.

라. 원고는 위 거부처분에 불복하여 서울특별시장에 대하여 이의신청을 하였는데, 서울특별시장은 2016. 9. 29. '이 사건 증축 부분은 기존에 주차장으로 사용하던 이 사건 건축물 1층 필로티 부분의 4면을 막아 설치한 것으로 기초공사를 별도로 한 것은 아니므로 서울특별시가 결정·고시한 2016년도 부동산 시가표준액표의 증·개축 건축물 등에 대한 시가표준액 산출요령에 따라 신축건축물의 ㎡당 시가표준액의 80%를 곱하여 산출한 금액을 증축건물의 ㎡당 시가표준액으로 해야 할 것인바, 신축건축물 기준 1㎡당 989,000원의 80%인 791,000원에 면적 및 가산율을 적용하여 산출한 167,695,164원을 과세표준으로 적용함이 타당하므로, 이 사건 증축 부분에 대해서는 이미 납부한 세액과 기초공사를 하지 않은 건축물의 ㎡당 시가표준액 산출비율 80%가 적용된 167,695,164원을 과세표준으로 하여 산출한 세액과의 차액을 감액경정하는 것이 적법하다'는 이유로 '원고가 2016. 7. 22. 피고에 대하여 신고·납부한 취득세 5,870,810원, 지방교육세 335,470원, 농어촌특별세 419,340원 합계 6,625,620원을 취득세 4,695,460원, 지방교육세 268,310원, 농어촌특별세 335,390원 합계 5,299,160원으로 경정한다'는 결정을 하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

마. 원고는 위 이의신청 결정에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였는데, 조세심판원은 2017. 4. 18. '이 사건 증축 부분은 기존 건축물인 필로티 부분에 벽면을 조성하여 증축한 것이므로 기초공사 뿐만 아니라 천장공사도 수반하지 아니한 것이어서 그 요건에 해당하는 중층건축물의 증축과 동일한 것으로 보아 증 · 개축 건축물 등에 대한 시가표준액 산출요령에 따라 시가표준액의 100분의 60을 취득세 등의 과세표준으로 적용하는 것이 타당하므로, 피고가 2016. 9. 13. 원고에 대하여 한 취득세 등의 경정청구 거부처분은 이 사건 증축 부분의 과세표준을 시가표준액의 100분의 60으로 하여 그 세액을 경정하고, 나머지 심판청구는 기각한다'는 결정을 하였다.

바. 피고는 그 무렵 위 조세심판원 결정에 따라 이 사건 증축 부분과 관련하여 신축 건축물 시가표준액의 60%인 시가표준액 125,718,372원을 과세표준으로 하여 취득세를 4,695,460원에서 3,520,110원으로, 지방교육세를 268,310원에서 201,140원으로, 농어촌특별세를 335,390원에서 251,430원으로 감액 경정하였다(이하 2016. 9. 13.자 거부처분 중 위와 같이 감액되고 남은 부분에 대한 경정거부처분을 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 처분은 다음과 같은 이유로 위법하여 취소되어야 한다.

1) 원고는 이 사건 건축물의 신축 당시인 2001년경 1층 필로티 부분에 관하여 기초공사, 기둥공사, 위층으로 올라가는 계단공사, 지하층의 천장이 필로티 부분의 1층 바닥인 공사, 2층의 바닥이 1층 필로티 부분인 천장공사 등을 모두 완공한 후 실제 건축

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

가액으로 취득세를 납부하였고, 이 사건 증축 당시인 2016년경에는 필로티 부분의 벽면공사만을 10,285,000원(부가가치세 포함)을 들여 완공하였으므로, 이 사건 증축 부분의 취득세 과세표준은 원고의 신고가액인 위 10,285,000원이 되어야 한다.

2) 피고는 조세심판원의 심판결정에 따라 이 사건 증축 부분을 '기초공사를 하지 않은 건물 중 중층 건축물'로 판단하였는바, 사방의 벽면공사만 하면 되는 이 사건 증축 부분을, 건물 중 1개 층을 상층과 하층으로 나누어 복층으로 증축하는 중층건축물로 볼 수는 없으므로, 이 사건 처분은 세법해석에 있어서 납세자의 재산권을 부당하게 침해하는 것이어서 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 취득세 관련

가) 관련 법리 등

구 지방세법 제10조 제1항 본문은 '취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다'고 규정하고 있고, 제2항은 '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'고 규정하고 있으며, 제3항에서는 '건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다'고 규정하고 있고, 제4조 제2항에서는 '제1항(토지 및 주택) 외의 건축물에 대한 시가

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다'고 규정하고 있다.

또한, 구 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호에서는 '법 제4조 제2항에서의 대통령령으로 정하는 기준 중 건축물에 관하여는 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수(가목), 건물의 경과연수별 잔존가치율(나목), 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(다목)에 따라 행정자치부장관이 정하는 기준을 말한다'고 규정하고 있고, 제3항 본문에서는 '법 제4조 제2항에 따른 건축물에 대한 시가표준액은 매년 1월 1일 현재 시장·군수 또는 구청장이 제1항의 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 산정하여 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아 결정한다'고 규정하고 있으며, 제16조에서는 '법 제10조 제3항 후단에서 대통령령으로 정하는 시가표준액이란 취득세 납세의무자나 그 취득물건에 관하여 그와 거래관계가 있었던 자가 관련 장부나 그 밖의 증명서류를 갖추고 있는 경우에는 이에 따라 계산한 가액(제1호), 제1호에 따른 관련 장부나 증명서류를 갖추고 있지 아니하거나 그 내용 중 취득경비 등의 금액이 해당 취득물건과 유사한 물건을 취득하는 경우에 일반적으로 드는 것으로 인정되는 자재비, 인건비, 그 밖에 취득에 필요한 경비 등을 기준으로 시장·군수가 산정한 가액보다 부족한 경우에는 시장·군수가 산정한 가액(제2호), 제1호 및 제2호에도 불구하고 토지의 지목변경의 경우에는 제17조에 따른 가액(제3호)을 말한다'고 규정하고 있다.

한편, 건축법 제2조 제1항 제8호에서는 '건축이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

나 건축물을 이전하는 것을 말한다'고 규정하고 있고, 건축법 시행령 제2조에서는 '신축이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외한다](제1호), 증축이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것(제2호), 개축이란 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽 · 기둥 · 보 · 지붕틀(제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우(제3호), 재축이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것, 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것, 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 건축법, 이 영 또는 건축조례에 모두 적합할 것의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것(제4호)을 말한다'고 규정하고 있다.

위와 같은 규정들을 종합하면, 주택 외의 건축물(이하 '일반건축물'이라 한다)을 신축하거나 재축한 경우 취득세의 과세표준은 구 지방세법 제10조 제1항, 제2항, 제4조 제2항, 구 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호, 제3항에서 정한 방법에 따라 산정하여야 하고, 일반건축물을 신축과 재축을 제외한 건축(증축한 경우 등) 또는 개수한 경우 취득세의 과세표준은 구 지방세법 제10조 제3항, 구 지방세법 시행령 제16조에서 정한 방법에 따라 산정하여야 한다고 봄이 상당하다.

나) 판단

(1) 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 증축 부분을 축조함으로써 기존에 있던 이 사건 건축물의 면적을 증가시켰는바 건축법 시행령 제2조 제1항 제2호에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

의하면 '증축'이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말하므로, 이 사건 증축은 건축법 시행령 소정의 '증축'에 해당하는 것으로 봄이 상당하고, 따라서 이 사건 증축 부분에 대한 취득세의 과세표준액을 산정함에 있어서는 일반건축물을 증축하는 때의 과세표준액에 관한 규정인 구 지방세법 제10조 제3항, 구 지방세법 시행령 제16조에서 정한 방법에 의하여 산정하여야 한다.

(2) 그러므로, 이 사건 증축 부분에 대한 취득세의 과세표준액을 산정함에 있어 피고가 구 지방세법 제10조 제3항, 구 지방세법 시행령 제16조에서 정한 방법에 의하여 과세표준액을 적법하게 산정하였는지에 관하여 본다.

을 제2호증의 1, 2, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 증축 부분(증축면적 : 176.67㎡)의 시가표준액을 산정함에 있어, 서울특별시가 2016. 1. 1. 결정 · 고시한 '2016년도 부동산 시가표준액표[1]' 중 Ⅰ. 5. 증 · 개축 건축물 등에 대한 시가표준액 산출요령의 '가. 증축 건축물의 경우 : 기초공사를 한 건축물과 기초공사를 하지 않은 건축물로 구분하고 해당 건축물의 구조별 신축건물시가표준액에 [별표1](기초공사를 한 건축물 100%, 기초공사를 하지 않은 건축물 80%, 기초공사를 하지 않은 건축물 중 중층건축물 60%)의 비율을 곱하여 산출한 금액을 ㎡당 시가표준액으로 하며, 해당부분에 대하여는 증축연도를 신축연도로 본다'는 규정에 따라, 신축건축물과 동일한 방법으로(즉, 구 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호에 따라) 2016년도 건물신축가격기준액(㎡당 660,000원)에 건축물의 구조별 · 용도별 · 위치별 지수(구조지수: 100, 용도지수: 118, 위치지수: 127) 등을 적용하고, 기초공사를 하지 않은 건축

1) 서울특별시 관악구 고시 C 2016년도 건축물 시가표준액 결정 · 고시도 내용이 동일하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

물 중 중층건축물로 보아 시가표준액(취득세 : 125,803,173원)을 산정한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 피고가 과세표준액을 산출함에 있어 산정한 이 사건 증축 부분의 시가표준액은 증축건축물의 시가표준액 산정규정인 구 지방세법 시행령 제16조에서 정하는 시가표준액 산정방법에 의한 것이라기보다는(피고가 산정한 이 사건 증축 부분의 시가표준액이 구 지방세법 시행령 제16조의 시가표준액 산정방법에 따라 산정된 시가표준액과 동일하거나 이보다 적다고 인정할 아무런 자료도 없다), 신축·재축건축물의 시가표준액 산정규정인 구 지방세법 제10조 제1항, 제2항, 구 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호에 따라 산정한 것이라고 할 것이고, 따라서 위와 같이 산정된 시가표준액을 기준으로 삼아 원고의 신고 취득가액이 그 시가표준액에 미달됨을 이유로 그 차액을 과세표준으로 한 것은 법령이 정하는 증축건축물의 과세표준산정방법을 적용하지 않은 위법이 있다 할 것이다.

(3) 이에 대하여 피고는, 피고가 구 지방세법 제4조 제2항, 구 지방세법 시행령 제4조 제3항에 의하여 결정·고시한 서울특별시의 2016년도 부동산 시가표준액표 중 증·개축 건축물 등에 대한 시가표준액 산출요령에 따라 이 사건 증축 부분에 대한 시가표준액을 산출하였으므로 적법하다는 취지로 주장한다.

살피건대, 지방세법은 각종 지방세의 과세표준이 되는 재산의 가액인 시가표준액을 시장, 군수로 하여금 결정하도록 하면서 그 결정이 합리적인 기준에 의하여 적정하게 이루어지도록 하기 위하여 재산가액 산정의 기준에 관한 규정을 두고 있는바(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000두9076 판결 등 참조), 위 고시는 구 지방세법 제4조 제2항, 구 지방세법 시행령 제4조 제3항에 의하여 마련된 고시로서, 위 고시 Ⅰ. 5. '증·개축 건축물 등에 대한 시가표준액 산출요령' 중 가.항은 기초공사를 하지 않은 건축물 중 중

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

층건축물의 경우 구 지방세법 시행령 제16조에서 정하고 있는 증축건축물의 시가표준액 산정방법인 취득세 납세의무자나 그 취득물건에 관하여 그와 거래관계가 있었던 자가 관련 장부나 그 밖의 증명서류를 갖추고 있는 경우에는 이에 따라 계산한 가액(제1호), 제1호에 따른 관련 장부나 증명서류를 갖추고 있지 아니하거나 그 내용 중 취득경비 등의 금액이 해당 취득물건과 유사한 물건을 취득하는 경우에 일반적으로 드는 것으로 인정되는 자재비, 인건비, 그 밖에 취득에 필요한 경비 등을 기준으로 시장·군수가 산정한 가액보다 부족한 경우에는 시장·군수가 산정한 가액(제2호)과는 그 규정 내용을 현저히 다르게 정하고 있어 그 합리성을 인정하기 어렵다. 따라서 위 고시 중 Ⅰ. 5. 가. [별표1]에서 정하는 '기초공사를 하지 않은 건축물 중 중층건축물'에 대한 시가표준액산출요령은 구 지방세법 제10조 제3항, 구 지방세법 시행령 제16조에 위배되어 그 효력이 없다 할 것이다(이 사건에서 원고는 피고에게 구 지방세법 시행령 제16조 제1호 소정의 '취득세 납세의무자가 그 취득물건에 관하여 그와 거래관계가 있었던 자가 관련 장부나 그 밖의 증명서류'를 제출하고 있으므로, 이 사건 증축 부분에 대하여는 원고가 제출한 증명서류 등을 기초로 시가표준액을 계산하여야 할 것이고, 만일 원고가 제출한 증명서류 등이 구 지방세법 시행령 제16조 제1호 소정의 관련 장부 등에 해당하지 아니하거나 그 내용 중 취득경비 등의 금액이 이 사건 증축 부분과 유사한 물건을 취득하는 경우에 일반적으로 드는 것으로 인정되는 자재비, 인건비, 그 밖에 취득에 필요한 경비 등을 기준으로 시장·군수가 산정한 가액보다 부족한 경우에는 제2호에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 시가표준액을 계산하여야 할 것이다).

(4) 따라서 이 사건 증축 부분에 대한 취득세 부과처분에는 증축건축물인 이 사건 증축 부분에 대한 과세표준액을 산정함에 있어 그 시가표준액을 위와 같이 잘못 산

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

정한 후 그에 기하여 과세표준액을 산정한 위법이 있다.

2) 지방교육세, 농어촌특별세 관련

구 지방세법 제150조 제1호에서는 지방교육세의 납세의무자로 부동산의 취득에 대한 취득세의 납세의무자를 규정하고 있고, 농어촌특별세법 제3조 제5호에서는 지방세법에 따른 취득세의 납세의무자를 농어촌특별세의 납세의무자로 규정하고 있다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 증축으로 인한 취득세 부과처분이 위법한 이상 원고를 지방교육세 및 농어촌특별세의 납부의무자로 보아 한 지방교육세 및 농어촌특별세 부과처분도 위법하다.

3) 소결

따라서 원고의 정당한 감액 경정청구를 거부한 피고의 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤경아

판사 김세현

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

판사 강동훈

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

관계 법령

■ 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14474호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액) ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수"라 한다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다.

② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

제6조(정의) 취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.
2. "부동산"이란 토지 및 건축물을 말한다.
3. "토지"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말한다.
4. "건축물"이란 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다)로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

제7조(납세의무자 등) ① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

제10조(과세표준) ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 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 시가표

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

준액으로 한다.
③ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.
⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.
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 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득
⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.
⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제11조(부동산 취득의 세율) ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.
3. 원시취득: 1천분의 28
③ 제10조 제3항에 따라 건축(신축과 재축은 제외한다) 또는 개수로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 제1항 제3호의 세율을 적용한다.

제150조(납세의무자) 지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.
1. 부동산, 기계장비(제124조에 해당하는 자동차는 제외한다), 항공기 및 선박의 취득에 대한 취득세의 납세의무자

■ 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 개정되기 전의 것)
제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등) ① 법 제4조 제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정자치부장관이 정하는 기준을 말한다.
1. 건축물: 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수
나. 건물의 경과연수별 잔존가치율
다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율
③ 법 제4조 제2항에 따른 건축물, 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 매년 1월 1일 현재 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수"라 한다)이 제1항의 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 산정하여 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "도지사"라 한다)의 승인을 받아 결정한다. 다만, 시가의 변동 또는 그 밖의 사유로 이미 결정한 시가표준액을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사는 행정자치부장관의 승인을 받아 해당 시가표준액을 변경결정할 수 있다.

제16조(증축 등의 과세표준) 법 제10조 제3항 후단에서 "대통령령으로 정하는 시가표준액"이란 다음 각 호의 구분에 따른 가액을 말한다.
1. 취득세 납세의무자나 그 취득물건에 관하여 그와 거래관계가 있었던 자가 관련 장부나 그 밖의 증명서류를 갖추고 있는 경우에는 이에 따라 계산한 가액
2. 제1호에 따른 관련 장부나 증명서류를 갖추고 있지 아니하거나 그 내용 중 취득경비 등의 금액이 해당 취득물건과 유사한 물건을 취득하는 경우에 일반적으로 드는 것으로 인정되는 자재비, 인건비, 그 밖에 취득에 필요한 경비 등을 기준으로 시장·군수가 산정한 가액보다 부족한 경우에는 시장·군수가 산정한 가액
3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 토지의 지목변경의 경우에는 제17조에 따른 가액

■ 농어촌특별세법
제3조(납세의무자) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이 법에 따라 농어촌특별세를 납부할 의무를 진다.
5. 「지방세법」에 따른 취득세 또는 레저세의 납세의무자

■ 건축법
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
2. "건축물"이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
8. "건축"이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.
9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

■ 건축법 시행령
제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

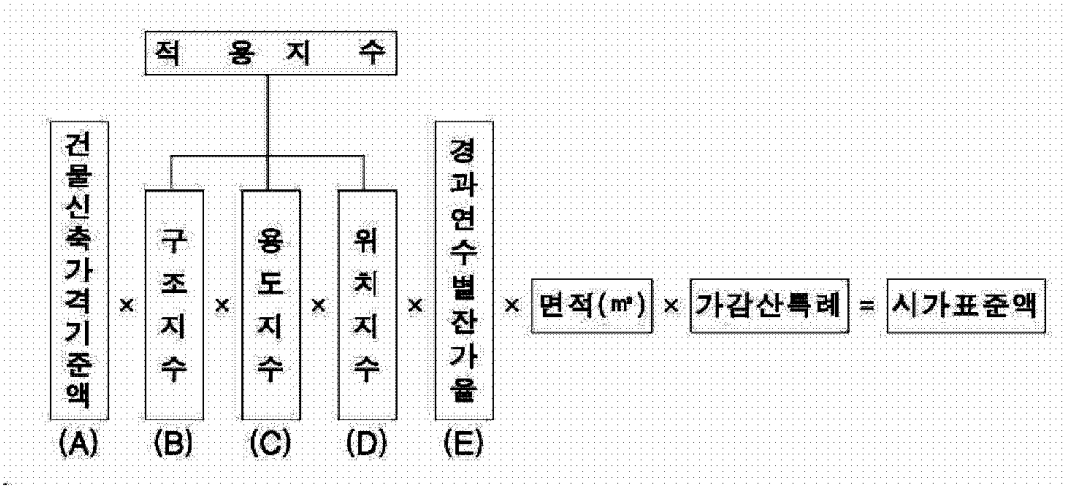
본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

1. "신축"이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외한다]을 말한다.
2. "증축"이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.
3. "개축"이란 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다]를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.
4. "재축"이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 다음 각 목의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것을 말한다.
가. 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것
나. 동수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것
 1) 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것
 2) 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」(이하 "법"이라 한다), 이 영 또는 건축조례(이하 "법령등"이라 한다)에 모두 적합할 것

제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조 제1항 제9호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.
1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조 제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

■ 서울특별시 2016년도 부동산 시가표준액표
Ⅰ. 건물
1. 건축물 시가표준액 산출체계
 가. 산출체계도

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13



나. 산출요령

1) 건축물에 대한 시가표준액은 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정.고시하는 건물신축가격기준액[2]에 구조별, 용도별, 위치별 지수와 경과연수별 잔가율을 곱하여 ㎡당 금액을 산출한다.

2) 산출한 ㎡당 금액(A×B×…×E)에서 1,000원 미만 숫자는 절사한다. 다만, ㎡당 금액이 1,000원 미만일 때는 1,000원으로 한다.

3) 내용연수가 경과된 건축물은 최종연도의 잔가율을 적용한다.

4) 가 감산특례에 해당하는 건축물에 대하여는 산출가액{A×B×…×면적(㎡)}에 일정률을 가감한 가액을 시가표준액으로 한다.

2. 적용지수

가. 구조지수의 적용

<구조지수>

구조번호	구조별	지수
4	철골조, 연와조	100

<용어의 정의>

6) 철골조

여러 가지 단면으로 된 철골과 강판을 조립하여 리벳으로 조이거나 용접을 한 구조를 말한다.

<적용요령>

1) 건축물구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류한다.

나. 용도지수의 적용

2) 2016년 건물신축가격기준액 : 660,000원/㎡(변경고시되는 경우에는 변경 된 고시금액)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

<용도지수>

구분	용도		번호	대상건물	지수
Ⅱ	상업용 및 업무용 건물	근린생활시설	36	○ 상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점 등) ○ 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 ○ 이용원, 미용원, 세탁소 ○ 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원 ○ 각종 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사 등 ○ 사진과, 표구점, 학원(무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 ○ 다중생활시설 ○ 안마시술소, 노래연습장 ○ 자동차매매장, 운전학원, 정비학원 ○ 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설 ○ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	118

다. 위치지수의 적용

<위치지수>

(단위 : 천원/㎡)

지역번호	건물부속토지가격	지수
20	6000초과 7000이하	127

1) 과세대상 건축물의 부속토지에 대한 위치지수는 납세의무성립일 현재의 개별공시지가를 기준으로 적용한다.

(예) 공시지가 1,300천원/㎡ 경우 → 위치지수 106

3. 경과연수별 잔가율

<경과연수별 잔가율>

건축물구분 / 구조	철골조
내용연수	30
최종연도 잔가율	10%
매년 상각률	0.03
경과연수별 잔가율	1-(0.03 × 경과연수)

<건축물 신축연도별 잔가율표>

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

내용연수 30년	
신축연도	잔가율
2016	1.000

4. 가감산 특례

가. 가산대상 및 가산율

구분	가산율 적용대상 건물기준	가산율	가산율적용 제외부분
Ⅲ	(4) 5층 이상 10층 이하 건물 ○ 1층 상가부분	20/100	○ 단층건물 ○ 오피스텔(용도번호 1, 26), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실(용도번호 36)

5. 증.개축 건축물 등에 대한 시가표준액 산출요령

가. 증축 건축물

증축 건축물에 대한 시가표준액은 증축 시 기초공사를 한 건축물과 기초공사를 하지 않은 건축물로 구분하고 해당 건축물의 구조별 신축건축물시가표준액에 [별표1]의 비율을 곱하여 산출한 금액을 ㎡당 시가표준액으로 하며, 해당부분에 대하여는 증축연도를 신축연도로 본다.

나. 개축 건축물

1) "개축"이란 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽.기둥.보.지붕틀 중 3이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지 안에 종전 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 것을 말한다.

2) 개축 건축물에 대한 시가표준액은 다음과 같이 적용한다.

기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 다시 축조하는 경우 그 해당 부분은 [별표1] 증축 건축물의 시가표준액 산출요령을 준용한다.

3) 개축 건축물에 대한 건축연도는 다음과 같이 적용한다.

개축에 해당되는 부분은 개축연도를 신축연도로 본다.

다. 대수선 건축물

1) "대수선"이란 「건축법 시행령」 제3조의2에 따른 대수선을 말한다.

2) 대수선 건축물에 대한 시가표준액은 해당 건축물의 구조별 신축건축물시가표준액에 [별표2]의 비율을 곱하여 산출한 금액을 ㎡당 시가표준액으로 한다.

다만, 미관지구 안에서 건축물 외부형태를 변경하여, 변경층의 외부벽면 중 1/2 이하를 변경하는 경우에는 산출된 시가표준액의 50%를 적용한다.

3) 대수선 해당 건축물에 대한 건축연도는 기존건축물의 건축연도에 대수선으로 인한 내용연수 증가분(대수선시점의 경과연수의 40%, 소수점이하 절사함)을 가산하여 계산한 연도를 신축연도로 본다.

(예) 1988년도에 신축한 건축물을 2016년도에 대수선한 경우

1988 + [경과연수(28년) × 0.40]= 1998년(신축연도)

라. 재축 건축물

1) 재축된 건축물은 증축의 시가표준액 산출요령을 준용한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-13

[별표1]

증축 건축물에 대한 시가표준액표

구분 / 구조번호	㎡당 시가표준액 산출비율(%)			비고
	기초공사를 한 건축물	기초공사를 하지 않은 건축물	기초공사를 하지 않은 건축물 중 중층건축물	
4	100	80	60	○ 신축건축물 시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다. ○ ㎡당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다. ○ 중층건축물이란 1개층을 복층으로 증축하는 것을 말한다.

[별표2]

대수선 건축물에 대한 시가표준액표

구분 / 구조번호	㎡당 시가표준액 산출비율(%)	비고
	대수선	
4	25	○ 신축건축물 시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다. ○ ㎡당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다.

끝.