본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-30

수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2017구합1811 취득세경정청구거부처분취소
원 고	[redacted]자산관리 주식회사
피 고	[redacted]군수
변 론 종 결	2018. 3. 15.
판 결 선 고	2018. 4. 12.

주 문

1. 피고가 2015. 11. 19. 원고에게 한 취득세 경정청구 거부처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2015. 7. 22. [redacted]도 [redacted]군 [redacted]면 [redacted]리 390-20 및 390-21 토지와 그

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-30

지상의 9층 아파트(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관한 임의경매 사건에서 매각허가결정을 받아 2015. 9. 4. 매각대금 1,202,500,000원을 완납함으로써 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득하였다.

나. 원고는 2015. 9. 4. 피고에게 위 매각대금 1,202,500,000원에 구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 제1항 제7호 나목 소정의 세율 4%를 적용하여 산출한 취득세 48,100,000원과 이를 기초로 산출한 지방교육세 4,810,000원 및 농어촌특별세 2,405,000원을 합한 55,315,000원(이하 '이 사건 취득세 등'이라 함)을 신고·납부하였다.

다. 이후 원고는 2015. 11. 18. 집합건물인 이 사건 건물의 취득에 대하여 구 지방세법 제11조 제1항 제8호 소정의 세율(이하 '주택 유상거래 취득세율'이라 한다)을 적용하여야 한다는 이유로 이 사건 취득세 등을 42,087,500원으로 경정하는 내용의 경정청구를 하였다.

라. 이에 피고는 2015. 11. 19. '주택 유상거래 취득세율을 적용받기 위해서는 건축법 제38조에 따른 건축물대장에 주택으로 기재되고 그 용도가 주거용이어야 하는데, 이 사건 부동산은 사용승인을 받지 않은 건물로서 건축물대장이 작성되어 있지 않았다'는 이유로 원고의 위 경정 청구를 거부하는 처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 2016. 3. 28. [redacted]도지사로부터 이 사건 처분에 대한 이의신청 기각결정을 받았고, 2016. 5. 4. 조세심판원에 이 사건 처분의 취소를 구하는 심사청구를 하였다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 6, 8호증의 각 기재(가지번호 포함),

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-30

변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

이 사건 건물은 아직 사용승인을 받지 않은 건물로서 사전입주를 한 3세대를 제외한 나머지 16세대는 아직 사실상 사용하지 아니하여 이를 취득하였다고 할 수 없으므로 취득세 부과대상이 아니고, 사실상 사용을 시작한 나머지 3세대에 대하여는 주택 유상거래 취득세율을 적용하여야 하며, 세대별 취득가액(매각대금을 19세대로 안분한 금액은 약 6,300만 원)이 6억 원 이하이므로 가장 낮은 주택 유상거래 취득세율인 1%의 취득세율이 적용되어야 한다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 법리

구 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정되기 전의 것) 제20조 제6항에 의하면 건축물을 건축하여 취득하는 경우 사용승인서를 내주는 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 보는데, 여기서 '사실상의 사용'이라 함은 현실적으로 사용하는 것을 뜻하고 관념적으로 사용 가능한 상태를 의미하는 것으로는 볼 수 없다. 또한 공동주택의 경우 1동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로써 사용될 수 있어 그 각 독립한 부분이 소유권의 객체가 되므로 그 독립한 부분별로 사실상 사용하는 때 이를 취득한 것으로 볼 것이고 그 중 일부분을 사용한다고 하여 공동주택 전체를 취득한 것으로 볼 수는 없다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-30

42687 판결 참조).

그리고 구 지방세법 제11조 제1항 제8호는 주택법 제2조 제1호에 따른 주택으로서 건축물대장에 주택으로 기재되고 건축물의 용도가 주거용인 건축물과 그 부속토지를 '주택'으로 정의하면서, '주택'의 유상취득에 대하여 취득 당시의 가액별로 각 해당 세율을 적용하여 취득세를 부과하도록 규정하고 있는바, 아직 사용승인이 이루어지지 않아 건축물대장이 작성되지 않았더라도 등기부에 주택으로 기재되고 주거용으로 사실상 사용됨으로써 그 취득 요건을 갖추는 경우에는 그 용도를 객관적이고 명확하게 특정할 수 있는 점, 2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정된 지방세법 제11조 제1항 제8호도 건축물대장 뿐만 아니라 등기부에 주택으로 기재된 경우에도 주택 유상거래 취득세율이 적용된다는 것을 명확하게 하고 있는 점 등에 비추어 보면, 건축물대장이 작성되지는 않았으나 등기부에 주택으로 기재된 건축물과 그 부속토지도 구 지방세법 제11조 제1항 제8호에서 말하는 '주택'에 포함된다고 할 것이다.

2) 이 사건 처분 당시 이 사건 건물의 상태

갑 제8호증, 을 제3, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물은 건축법상 내부 마감공사가 일부 완료되지 않아 사용승인이 이루어지지 않은 상태에서 가압류등기 촉탁으로 인하여 2010. 5. 10. 소유권보전등기가 마쳐졌는데, 당시 총 19세대로 구분소유되는 집합건물인 아파트로 등기된 사실, 이 사건 건물에 대하여 2012년도 주민등록 조사시에는 3세대가 거주하는 것으로 확인되었고, [redacted]도 담당공무원이 2016. 3. 16. 이 사건 건물에 대하여 현지조사 후 작성한 출장복명서상으로도 거주 세대는 3세대에 불과한 사실이 각 인정된다.

3) 과세표준 산정 및 세율 적용의 적법 여부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-30

위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 이 사건 건물의 각 세대가 독립한 건물로 사용될 수 있어 각 독립한 부분이 각각 소유권의 객체가 되는 이상 원고가 2015. 9. 4. 취득 당시 거주 확인된 3세대에 대하여만 취득한 것으로 되어 그 건물 부분에 한하여 취득세 납세의무가 성립한다고 할 것이고, 그 과세표준도 각 세대별로 구분하여 산정하여야 할 것이다. 또한 이 사건 건물은 집합건물로 등기된 아파트이므로 주택 유상거래 취득세율을 적용함이 타당하다.

따라서 피고가 이 사건 건물 1동 전체에 대한 취득이 있었음을 전제로 전체에 대한 과세표준을 산정하여 잘못된 세율을 적용한 이 사건 처분은 위법하다.

4) 소결

경정청구 거부처분 취소소송에 있어서 사실심 변론종결 당시까지 제출된 자료에 의하여 적법하게 부과될 세액이 산출되는 때에는 감액을 구하는 세액 중 당초 신고한 세액에서 정당한 세액을 차감한 부분만 취소하여야 하고 전체를 취소할 것이 아니다(대법원 2008. 12. 24. 선고 2006두13497 판결 등 참조). 그러나 이 사건의 경우 이 사건 건물 1동의 건물 전체에 대하여 과세를 한 것일 뿐 소유권의 대상인 각 구분소유건물에 대한 과세가 된 것이 아니어서, 이 법원으로서는 각 구분소유건물별 과세표준을 기준으로 한 정당한 세액을 산출할 수 없고, 결국 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하여 전부 취소될 수밖에 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-30

재판장 판사 이정민

판사 조혜수

판사 추진석

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-30

별지

관련 법령

▣ 구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것)

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

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

8. 제7호 나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택[「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택으로서 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 주택으로 기재되고, 건축물의 용도가 주거용{「영유아보육법」 제10조 제5호에 따른 가정어린이집, 「아동복지법」 제52조 제1항 제4호 및 제8호에 따른 공동생활가정·지역아동센터(같은 조 제2항에 따라 통합하여 설치한 경우를 포함한다) 및 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설로서 주거용으로 사용되는 시설은 제외한다}으로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 1천분의 10의 세율을, 6억원 초과 9억원 이하의 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을, 9억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 각각 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 취득 당시의 가액은 다음의 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득 당시의 가액으로 한다.

$$\text{전체 주택의 취득 당시의 가액} = \text{취득 지분의 취득 당시의 가액} \times \frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$$

▣ 구 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일

2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-30

을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

가. 화해조서·인낙조서

나. 취득일부터 60일 이내에 작성된 공정증서 또는 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류 등

⑥ 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이나 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만 해당한다)으로 건축한 주택을 「도시개발법」 제40조에 따른 환지처분 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소유권 이전으로 취득하는 경우에는 환지처분 공고일의 다음 날 또는 소유권 이전 고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 끝.