본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

부 산 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2018구합1825 재산세부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2019. 5. 2.
판 결 선 고	2019. 5. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 11. 5. 원고에 대하여 부과한 2018년도 귀속 재산세(토지분, 도시지역분) 627,510원 중 332,890원, 지방교육세 73,820원 중 37,740원을 초과한 부과처분을 각 취소한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

1. 처분의 경위

가. 원고의 대지 지분 및 아파트 취득

1) B 주식회사는 1989. 3. 14. [redacted]구 C 대 16,627㎡(이하 '아파트 대지'라 한다) 지상에 D아파트 총 7개 동(아파트 E, F, G, H, I동, 상가 J, K동)과 부속시설을 준공하였는데, 그 중 아파트 E동 건물이 1994. 5. 30. 화재로 멸실되었다.

2) 아파트 대지 전부가 D아파트 7개 동의 대지권으로서 대지권등기(소유권대지권)가 마쳐져 있다가 위와 같이 아파트 E동이 멸실된 이후, 위 아파트 대지 중 16,627분의 13,892.184 지분은 남은 6개 동(아파트 F, G, H, I동, 상가 J, K동)에 관한 대지권으로 할당되어 그에 따른 대지권등기로 변경되었고, 나머지 16,627분의 2,734.816 지분(이하 '1동 대지'라 한다)은 B 주식회사 명의로 공유등기가 되었다.

3) 위 B 주식회사 명의의 1동 대지는 2002. 1. 11. L(16,627분의 273.482), M(16,627분의 745.859), N(16,627분의 559.394), O(16,627분의 410.222), P(16,627분의 124.31), Q(16,627분의 621.549)로 이전등기되었다.

4) 원고는 2016. 10. 26. R과 공동으로 위 Q 지분을 부동산 강제경매(부산지방법원 S)로 취득하였고(원고: 16,627분의 414.366, R: 16,627분의 207.183, 이하 원고 지분 부분을 '이 사건 대지지분'이라 한다), 2016. 12. 15. T으로부터 D아파트 U호(전유부분 49.085㎡, 소유권대지권 16,627분의 32.2112, 이하 '원고 아파트'라 한다)를 8,900만 원에 매수하여 취득하였다.

나. 원고의 임대사업자 등록 등

1) 원고는 2015. 8. 31. 등록번호 'V'로 임대사업자 등록을 한 다음, ① 경산시 W아파트(이하 'W아파트'라 한다) X호, ② W아파트 Y호, ③ W아파트 Z호, ④ W아파

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

트 AA호, ⑤ W아파트 AB호, ⑥ W아파트 AC호, ⑦ W아파트 AD호를 임대주택으로 등록하였다.

2) 원고는 2016. 12. 20. 원고 아파트를 '준공공임대주택'으로 하여 임대주택으로 등록하였다.

3) 원고는 2016. 12. 26. AE에게 원고 아파트를 임대차보증금 6,500만 원, 임대차 계약기간 2017. 1. 12.부터 2019. 1. 11.까지 24개월로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

4) 원고는 2017. 1. 24. 부산광역시 금정구청장에게 원고 아파트에 대한 이 사건 임대차계약을 신고하였다.

다. 재산세및지방교육세부과처분취소소송의 제기 등

1) 피고는 이 사건 대지지분을 종합합산과세대상으로 구분하여 2017. 9. 11. 원고에게 지방세법 제110조 제1항 제1호에 따라 산출한 과세표준액 166,986,966원에 지방세법 제111조 제1항 제1호 (가)목 등의 세율을 적용하여 산출한 2017년도 귀속재산세(토지분, 도시지역분) 818,710원 및 지방교육세 116,980원을 부과하였다.

2) 원고는 이 사건 대지지분이 원고 아파트의 부속토지에 해당하므로 이를 별도합산과세대상으로 구분하여야 한다고 주장하면서 2017. 12. 27. 피고를 상대로 재산세및지방교육세부과처분취소의 소를 제기하였고(부산지방법원 2017구합4384), 2018. 8. 30. 승소판결을 선고받았으며, 위 판결은 2018. 9. 19. 확정되었다(이하 '확정판결'이라 한다).

라. 이 사건 부과처분

1) 피고는 이 사건 대지지분을 종합합산과세대상으로 구분하여 2018. 9. 10. 원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

고에게 지방세법 제110조 제1항 제1호에 따라 산출한 과세표준액 184,564,542원에 지방세법 제111조 제1항 제1호 (가)목 등의 세율을 적용하여 산출한 2018년도 귀속재산세(토지분, 도시지역분) 931,210원 및 지방교육세 134,560원을 부과하였다.

2) 피고는 2018. 10. 8. 확정판결의 취지에 따라 이 사건 대지지분을 별도합산과세대상으로 구분하여 원고에 대한 2018년도 귀속재산세 및 지방교육세를 일부감액하는 경정결정을 하였다가, 2018. 10. 8. 위 재산세 등을 부과취소하였다.

3) 피고는 이 사건 대지지분을 별도합산과세대상으로 구분하여 2018. 11. 5. 원고에게 지방세법 제110조 제1항 제1호에 따라 산출한 과세표준액 184,564,542원에 지방세법 제111조 제1항 제1호 (나)목 등의 세율을 적용하여 산출한 2018년도 귀속 재산세(토지분, 도시지역분) 627,510원 및 지방교육세 73,820원을 부과하였다(이하 '이 사건 부과처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7, 12, 19호증, 을 1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 부과처분의 적법 여부

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

지방세법 제106조, 같은 법 시행령 제101조에 따르면, 원고 아파트의 바닥면적 60.4395㎡(= 전유부분 49.085㎡ + 공용부분 11.3545㎡)에 5배를 곱하여 산정한 토지 면적 302.1975㎡는 원고 아파트의 부속토지에 해당하고, 원고 아파트의 소유권대지권 32.2112㎡와 이 사건 대지지분 중 269.9863㎡(= 302.1975㎡ - 32.2112㎡)가 위 부속토지에 해당한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

원고는 임대사업자로서 원고 아파트를 임대주택으로 등록하였고, 원고 아파트의 부속토지에 해당하는 이 사건 대지지분 중 269.9863㎡를 원고 아파트의 임대 목적에 직접 사용한 것으로 보아야 하므로, 피고는 지방세특례제한법 제31조의3 제1항 제2호에 따라 이 사건 대지지분의 일부에 대한 재산세의 100분의 75를 경감하여야 한다.

그럼에도 피고는 공동주택의 의미에 부속토지가 포함되지 않는 것으로 해석한 결과, 이 사건 대지지분의 일부에 대한 재산세에 지방세특례제한법 소정의 경감규정을 적용하지 않았으므로, 이 사건 부과처분은 위와 같은 사유로 위법하여 취소되어야 한다.

2) 피고의 주장

피고는 준공공임대주택인 원고 아파트에 대하여 지방세특례제한법 제31조의3 제1항 제2호에 따라 재산세의 100분의 75를 경감하였다. 그러나 이 사건 대지지분은 원고 아파트의 전유부분을 소유하기 위한 건물의 대지가 아니고, 이 사건 대지지분이 직접 임대용으로 공여되어 임대목적에 사용된다고 볼 수도 없으므로, 이 사건 대지지분은 지방세특례제한법 제31조의3 규정에서 정한 임대 목적의 '공동주택 또는 오피스텔'에 해당하지 않는다. 따라서 이 사건 대지지분에 대하여는 재산세를 감면할 수 없다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조).

2) 이 사건 대지지분이 임대 목적에 직접 사용되었는지 여부에 관하여 본다.

가) 지방세특례제한법 제31조의3은 서민주거 안정 지원을 위해 준공공임대주택에 대한 세제혜택을 부여하고자 '공동지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택을 임대하려는 자가 국내에 임대 목적의 공동주택을 2세대 이상 건축·매입하거나 또는 준주택 중 오피스텔을 2세대 이상 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 전용면적에 따라 2018. 12. 31.까지 지방세를 감면한다'고 규정하고 있고, 지방세특례제한법 제2조 제1항 및 지방세법 제104조 제3호에 의하면 '주택'이란 주택법 제2조 제1호에 따른 주택을 말하고, 주택법 제2조에 의하면 '주택'이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분하고(제1호), '공동주택'이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다(제3호).

나) 위와 같은 관계 법령의 입법취지, 목적, 문언 등에 비추어 볼 때, 준공공임대주택의 임대사업자인 원고가 이 사건 대지지분에 대하여 지방세특례제한법 제31조의3 제1항 제2호에 따른 지방세 감경 등의 혜택을 받기 위해서는 이 사건 대지지분이 원고 아파트의 부속토지 등에 해당하고, 원고가 과세기준일 현재 이 사건 대지지분을 임대 목적에 직접 사용하는 경우에 해당하여야 한다. 그런데 앞서 든 각 증거들, 갑 14 내지 18, 22, 23, 24호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

음과 같은 사정을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 대지지분을 이 사건 임대차계약의 임대 목적에 직접 사용하였다고 볼 수 없으므로, 이 사건 대지지분에 대하여는 지방세특례제한법상의 재산세 감경규정이 적용된다고 할 수 없다.

① 이 사건 임대차계약서에는 민간임대주택의 표시란에 원고 아파트(전용면적 49㎡)만 기재되어 있고, 원고가 원고 아파트와 별도로 취득한 이 사건 대지지분은 기재되어 있지 않다.

② 원고로서는 원고 아파트의 소유권대지권으로 아파트 대지 전부에 대한 대지사용권이 있는 셈이어서 멸실된 1동의 대지 부분 등을 사용하기 위하여 별도로 이 사건 대지지분을 취득하거나 원고 아파트 임차인에게 이를 제공할 필요나 이유가 없고, 이 사건 임대차계약의 내용에 비추어 보더라도 원고가 원고 아파트의 임차인에게 이 사건 대지지분을 임대목적물로 제공하였다고 볼 수 없다.

③ 1동 대지의 지하 부분은 D아파트 단지를 관리하는 관리실과 대피소로 사용되는 지하 구조물이 있고, 지상 부분은 D아파트 단지 입주민들을 위한 주차장으로 사용되고 있으므로, 1동 대지의 일부 공유지분인 이 사건 대지지분은 그 실질적인 이용상황에 비추어 원고 아파트의 부속토지에 해당한다고 할지라도, 원고 아파트의 임차인이 이 사건 대지지분을 임차하거나 독점적·배타적으로 사용하지 않는 이상, 원고가 이 사건 대지지분을 이 사건 임대차계약의 임대 목적에 직접적으로 사용하고 있다고 볼 수 없다.

④ 피고는 준공공임대주택으로 등록되어 있는 원고 아파트에 대하여 건물의 전유부분 49.085㎡와 공용부분 11.3545㎡를 합한 건물 전체 60.4395㎡와 소유권대지권 32.2112㎡를 합산하여 부동산 가격공시에 관한 법률에 따라 공시된 공동주택가

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

격을 과세표준으로 하고 지방세특례제한법 제31조의3 제1항 제2호에 의하여 재산세의 100분의 75를 경감하여 과세하였는바, 이러한 사정 하에서 원고가 원고 아파트의 권리 및 사용관계와는 상관없이 독립된 재산적 가치가 있다고 보아 별도로 취득한 이 사건 대지지분에 대하여도 위 감경규정을 적용하는 것은 서민주거 안정 지원을 위해 준공공임대주택에 대한 세재혜택을 부여하는 규정인 지방세특례제한법의 입법취지에 부합하지 아니한다.

3) 따라서 이 사건 부과처분은 적법하므로, 이에 대한 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박민수

판사 정진화

판사 박근규

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

관계 법령

■ 지방세특례제한법(2018. 12. 24. 법률 제16041호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의 2. "주택"이란 「지방세법」 제104조제3호에 따른 주택을 말한다.

3. "공동주택"이란 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택을 말하되 기숙사는 제외한다.

② 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 특별한 규정이 없으면 「지방세기본법」, 「지방세징수법」 및 「지방세법」에서 정하는 바에 따른다. 다만, "제3장 지방소득세 특례"에서 사용하는 용어의 뜻은 「지방세기본법」, 「지방세징수법」 및 「지방세법」에서 정하는 경우를 제외하고 「조세특례제한법」 제2조에서 정하는 바에 따른다.

제31조의3(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면)

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 임대하려는 자가 국내에 임대 목적의 공동주택을 2세대 이상 건축·매입하거나 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 2세대 이상 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2018년 12월 31일까지 지방세를 감면한다.

2. 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 75를 경감하고, 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 면제한다.

■ 지방세법

제104조(정의)

재산세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "주택"이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 토지와 건축물의 범위에서 주택은 제외한다.

제106조(과세대상의 구분 등)

① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

1. 종합합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지는 종합합산과세

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

대상으로 보지 아니한다.

가. 이 법 또는 관계 법령에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

나. 이 법 또는 다른 법령에 따라 재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지

2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지. 다만, 제1호가목 및 나목에 따른 토지는 별도합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지

나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(공지상태)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지

■ 주택법

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주택"이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

2. "단독주택"이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

■ 지방세법 시행령

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

① 법 제106조제1항제2호가목에서 "공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 말한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용 중인 건축물의 부속토지는 제외한다.

2. 건축물(제1호에 따른 공장용 건축물은 제외한다)의 부속토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-04

그 수평투영면적을 말한다)에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지

가. 법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지

나. 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지

② 제1항에 적용할 용도지역별 적용배율은 다음과 같다.

용도지역별		적용배율
도시지역	1. 전용주거지역	5배
	2. 준주거지역 · 상업지역	3배
	3. 일반주거지역 · 공업지역	4배
	4. 녹지지역	7배
	5. 미계획지역	4배
도시지역 외의 용도지역		7배

끝.