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

수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2017구합62243 재산세부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]구청장
변 론 종 결	2017. 5. 17.
판 결 선 고	2017. 6. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 7. 12. 원고에 대하여 한 2016년 귀속 재산세 75,640원 및 지방교육세 7,650원 합계 83,290원의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

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

가. 원고는 2015. 12. 17. [redacted]시 [redacted]구 B 제[redacted]동 제[redacted]층 제[redacted]호 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2013. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를, 2016. 1. 26. [redacted]시 [redacted]구 C 제[redacted]층 제[redacted]호 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)에 관하여 2015. 12. 31.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

나. 원고는 2015. 9. 4. 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부개정되기 전의 것) 제6조에 따라 이 사건 아파트에 관하여, 2016. 1. 15. 민간임대주택에 관한 특별법 제5조에 따라 이 사건 오피스텔에 관하여 아래와 같이 각 임대사업자 등록을 하였다.

민간임대주택	호수 (세대수)	종류	유형	규모	임대시작일
이 사건 아파트	1	매입임대주택	아파트(매입)	40㎡ 초과 60㎡ 이하	2015. 9. 4.
이 사건 오피스텔	1	준공공임대주택	준주택(오피스텔) (매입)	40㎡ 이하	2016. 1. 15.

다. 피고는 2016. 7. 12. 원고에 대하여, 이 사건 오피스텔에 관하여 지방세특례제한법 제31조 제3항 제2호를 적용하여 100분의 50을 경감한 2016년 귀속 재산세 75,640원 및 지방교육세 7,650원 합계 83,290원을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2016. 10. 2. 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나, 조세심판원은 2016. 12. 30. 위 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제2, 3호증, 을 제4호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 아파트 1세대 및 이 사건 오피스텔 1세대 합계 2세대를 임대 목적

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

에 직접 사용하는 경우에 해당하므로, 준공공임대주택인 이 사건 오피스텔에 관한 재산세는 지방세특례제한법 제31조의3 제1항 제1호가 적용되어 면제되어야 한다.

나. 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2009. 8. 20. 선고 2008두11372 판결 등 참조).

2) 지방세특례제한법 제31조의3 제1항 제1호 적용 여부에 관하여 본다.

지방세특례제한법 제31조의3 제1항(이하 '이 사건 규정'이라 한다)은 '민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제4호에 따른 기업형임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 준공공임대주택을 임대하려는 자가 국내에 임대 목적의 공동주택을 2세대 이상 건축·매입하거나 또는 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제1호에 따른 준주택 중 오피스텔을 2세대 이상 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2018년 12월 31일까지 지방세를 감면한다'면서 제1호에서 '전용면적 40제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세와 지방세법 제146조 제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다'고 규정하는 등 각 호에서 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여 그 전용면적에 따라 지방세를 감면한다고 규정하고 있는바, 2013. 8. 6. 법률 제11999호로 지방세특례제한법이 개정되

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

면서 신설된 개정 전 이 사건 규정에 해당하는 구 지방세특례제한법(2014. 5. 28. 법률 제12686호로 개정되기 전의 것) 제31조의3의 입법취지가 '서민주거 안정 지원을 위해 준공공임대주택에 대해 세제혜택 부여의 일환으로 "준공공임대주택 임대사업자"에게 그 소유 준공공임대주택의 면적에 따라 재산세 등을 감면'하는데 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 규정은 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제5호에 따른 준공공임대주택에 해당하는 공동주택을 2세대 이상 건축·매입하거나 또는 오피스텔을 2세대 이상 매입하여 임대 목적에 직접 사용하는 경우를 적용대상으로 한다고 봄이 타당하다.

그런데 원고가 매입한 이 사건 아파트는 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제5호에 따른 준공공임대주택에 해당하지 아니하고 이 사건 오피스텔만이 준공공임대주택에 해당하는 사실은 앞의 1. 나.에서 인정한 바와 같으므로, 준공공임대주택을 1세대만 매입한 원고의 경우 이 사건 규정의 적용대상에 해당한다고 볼 수 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최복규

판사 이용희

판사 박보미

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

관 계 법 령

■ 지방세특례제한법

제31조(임대주택 등에 대한 감면)

③ 대통령령으로 정하는 임대사업자 등이 국내에 2세대 이상의 임대용 공동주택을 건축·매입하거나 오피스텔을 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 재산세를 2018년 12월 31일까지 감면한다.

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따라 30년 이상 임대 목적의 공동주택에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)와 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.
2. 전용면적 60제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 50을 경감하고, 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 면제한다.
3. 전용면적 85제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

제31조의3(준공공임대주택 등에 대한 감면)

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 기업형임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 준공공임대주택을 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.

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)와 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.
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.
3. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감한다.

■ 구 지방세특례제한법(2015. 12. 29. 법률 제13637호로 개정되기 전의 것)

제31조의3(준공공임대주택에 대한 재산세 등 감면)

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따라 준공공임대주택을 임대하려는 자가 국내에 임대 목적의 공동주택 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 2015년 12월 31일까지 지방세를 감면한다.

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)와 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세

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

를 각각 면제한다.

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.
3. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감한다.

■ 지방세특례제한법 시행령

제13조(추징이 제외되는 임대의무기간 내 분양 등)

② 법 제31조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 임대사업자 등"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호의 임대사업자 또는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자

■ 민간임대주택에 관한 특별법

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016.1.19>

1. "민간임대주택"이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 "준주택"이라 한다)을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
2. "민간건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.
   가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
   나. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
3. "민간매입임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
4. "기업형임대주택"이란 기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
5. "준공공임대주택"이란 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
6. "단기임대주택"이란 일반형임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
7. "임대사업자"란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 "공공주택사업자"라 한다)가 아닌 자로서 주택을 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말하며, 기업형임대사업자와 일반형임대사업자로 구분한다.
8. "기업형임대사업자"란 8년 이상 임대할 목적으로 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 임대사업자를 말한다.
9. "일반형임대사업자"란 기업형임대사업자가 아닌 임대사업자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 임대사업자를 말한다.

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

10. "주택임대관리업"이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(업)을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.
   가. 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(전대)하는 형태의 업
   나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업
11. "주택임대관리업자"란 주택임대관리업을 하기 위하여 제7조제1항에 따라 등록한 자를 말한다.
12. "기업형임대주택 공급촉진지구"란 기업형임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 제22조에 따라 지정·고시한 지구를 말한다.

제5조(임대사업자의 등록)

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.
1. 기업형임대사업자 및 일반형임대사업자
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 기업형임대주택, 준공공임대주택 및 단기임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하거나 말소하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부개정되기 전의 것)

제6조(임대사업자의 등록)

① 대통령령으로 정하는 호수(호수) 이상의 주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하려면 시장·군수· 구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

③ 제1항과 제2항에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.