본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-07-19

서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건	2018구합90718 취득세부과처분취소
원 고	A
	소송대리인 변호사 [redacted]
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2019. 4. 23.
판 결 선 고	2019. 5. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 2. 20. 원고에게 한 취득세경정거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-07-19

가. 원고는 임대주택을 건축할 목적으로 2015. 9. 24. 서울 서초구 B 외 1필지 토지(이하 '이 사건 부지'라 한다)를 매수하여 취득세 합계 92,730,000원을 신고·납부하였고, 2016. 11. 2. 구 건물을 철거한 이 사건 부지 지상에 공동주택 12세대(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 신축한 다음, 2016. 11. 22. 위 주택에 대한 취득세 합계 43,004,450원을 신고·납부하였다.

나. 원고는, 원고가 이 사건 부지 및 주택을 취득한 것이 구 지방세특례제한법(2016. 12. 27. 법률 제14477호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)[1] 제31조 제1항의 등록된 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하기 위하여 이 사건 부지 및 주택을 취득한 경우에 해당하므로 이에 대한 취득세를 감면받아야 한다고 주장하며 2018. 2. 5. 위 가.항과 같이 신고·납부한 취득세의 환급을 구하는 경정청구를 하였다.

다. 피고는 2018. 2. 20. 원고에게 '원고의 임대사업자등록은 부가가치세 면세사업자로 사업자등록증상에 사업종목 임대업이라 기재되어 있는 것에 불과하여, 원고가 「민간임대주택에 관한 특별법」상 임대사업자의 요건에 부합하지 않으므로 구 지방세특례제한법 제31조 제1항의 감면대상이 될 수 없다'는 이유로 원고의 위 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고는 이 사건 처분을 불복하여 2018. 4. 12. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2018. 11. 16. 원고의 위 청구를 기각하였다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

---

1) 이 사건 부지에 대한 취득세의 경우 그 감면규정으로 2015. 8. 28. 법률 제13499호로 개정된 구 지방세특례제한법 제31조가 적용될 것이나, 이 사건에 있어 위 개정 전후의 법률상 효력 차이가 없으므로 편의상 이 사건 주택의 취득 당시 적용될 구 지방세특례제한법 제31조 제1항만을 기재하기로 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-07-19

가. 원고의 주장

원고는 2015. 9. 10. 임대사업자 및 주택건설사업자로 등록을 한 후 이 사건 부지를 매수한 다음 이 사건 주택을 신축하여 취득하였는바, 이는 임대사업자가 장래에 임대주택을 신축할 목적으로 부지를 취득한 경우에 해당한다.

따라서 원고는 구 지방세특례제한법 제31조의 임대사업자와 같은 법 제33조의 주택건설사업자의 지위를 동시에 가지고 있다고 할 것이므로, 위 취득세 감면 규정의 입법취지에 따라 이 사건 부지 및 주택에 대한 취득세는 모두 감면되어야 한다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세특례제한법 제31조 제1항 제1호는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다)가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택에 대해서는 취득세 등 지방세를 감면한다고 규정하고 있고, 구 「민간임대주택에 관한 특별법」(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 민간임대주택법'이라 한다) 제2조 제4호, 제6조는 '임대사업자란 주택임대사업을 하기 위하여 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장에게 신청하여 등록을 받은 자'로 규정하고 있다.

한편 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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-07-19

원칙에도 부합한다(대법원 2009. 8. 20. 선고 2008두11372 판결 등 참조).

2) 살피건대, 구 지방세특례제한법 제31조 제1항의 문언과 형식, 위 감면 규정의 취지 등에 비추어 보면, 위 규정에 의해 취득세 감면 대상에 해당하는 임대사업자란 임대용 부동산 취득 당시부터 임대사업자로 등록한 자이든 취득일로부터 60일 이내에 등록한 자이든, 어느 경우나 모두 '구 민간임대주택법에 따른 등록을 마친 임대사업자'만을 가리킨다고 할 것이다.

그런데 갑 제1호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2015. 9. 15. 반포세무서에 사업자등록(등록번호: C, 종목: 주거용 건물 임대업 등)을 하였을 뿐이고, 이 사건 부지 및 주택의 취득일로부터 60일 이내에 구 민간임대주택법에 따른 임대사업자 등록을 마치지는 않은 사실이 인정된다.[2] 따라서 원고가 구 지방세특례제한법 제31조 제1항의 임대사업자에 해당함을 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

또한 원고는, 원고가 구 지방세특례제한법 제33조 제1항의 주택건설사업자에도 해당하므로 취득세가 면제되어야 한다고도 주장한다. 그러나 원고가 이 사건 부지 및 주택의 취득 당시 주택건설사업자에 해당하였음을 인정할 아무런 증거가 없고, 위 구 지방세특례제한법 제33조 제1항의 취득세 감면기한은 2014. 12. 31.까지이므로 그 이후 이루어진 원고의 이 사건 부지 및 주택의 취득에 위 감면규정이 적용될 여지도 없다. 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

---

2) 을 제2호증에 의하면, 원고가 이 사건 주택을 취득한지 1년 가까이 경과한 2017. 10. 23.에 이르러서야 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록을 마친 사실이 인정될 뿐이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-07-19

재판장 판사 박양준

판사 박종환

판사 추진석

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-07-19

별지

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2016. 12. 27. 법률 제14477호로 개정되기 전의 것)

제31조(임대주택 등에 대한 감면)

① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(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 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2018년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다. <개정 2011.12.31, 2012.3.21, 2013.1.1, 2015.7.24, 2015.8.28, 2015.12.29>

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 8년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다)을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.

제33조(주택 공급 확대를 위한 감면)

① 대통령령으로 정하는 주택건설사업자가 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 분양하거나 임대하는 복리시설은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 분양할 목적으로 건축한 전용면적 60제곱미터 이하인 5세대 이상의 공동주택(해당 공동주택의 부속토

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-07-19

지를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)과 그 공동주택을 건축한 후 미분양 등의 사유로 제31조에 따른 임대용으로 전환하는 경우 그 공동주택에 대해서는 2014년 12월 31일까지 취득세를 면제한다.

② 대통령령으로 정하는 서민주택을 취득 [상속으로 인한 취득 및 원시취득(原始取得)은 제외]하여 대통령령으로 정하는 1가구 1주택에 해당하는 경우(해당 주택을 취득한 날부터 60일 이내에 종전 주택을 증여 외의 사유로 매각하여 1가구 1주택이 되는 경우를 포함한다)에는 취득세를 2018년 12월 31일까지 면제한다.

■ 구 지방세특례제한법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27711호로 개정되기 전의 것)

제15조(주택건설사업자의 범위 등)

① 법 제33조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 주택건설사업자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 건축물의 사용승인서를 내주는 날 이전에 「부가가치세법」 제8조에 따라 건설업 또는 부동산매매업의 사업자등록증을 교부받거나 같은 법 시행령 제8조에 따라 고유번호를 부여받은 자
2. 「주택법」 제4조 제1항 제6호에 따른 고용자

■ 구 민간임대주택에 관한 특별법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "임대사업자"란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 제7조에 따라 설립된 임대주택조합을 말한다.

제6조(임대사업자의 등록)

① 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 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. 끝.