본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

서 울 행 정 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2016구합1240 취득세 등 부과처분취소
원 고	A아파트리모델링조합
피 고	○○시 ○○청장
변 론 종 결	2016. 9. 2.
판 결 선 고	2016. 10. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2014. 5. 13. 원고에 대하여 한 취득세 218,304,030원, 지방교육세 36,564,940원의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

가. ○○구 B에 있는 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)는 가 내지 바동까 지 6개의 아파트동과 1개의 상가동으로 이루어져 있었는데, 이 사건 아파트 중 가 내지 마동의 소유자들은 원고를 설립하였고, 바동과 상가동 소유자들은 A아파트주택재건축정비사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)을 설립하여 각자 리모델링사업과 재건축사업을 추진하였다.

나. 원고는 2011. 5. 20. 관할관청으로부터 리모델링한 아파트에 대하여 임시사용승인을 받은 다음, 2013. 9. 30. 이 사건 조합과 사이에, 원고와 이 사건 조합이 각 17,706/18,329 및 626/18,329의 각 비율로 공유하고 있던 아파트동 부지 서울 강남구 C 대 11,867㎡ 및 D 대 5,391㎡(이하 '이 사건 아파트동 부지'라 한다)를 원고의 단독소유로, 상가동 부지 E 대 1,071㎡(이하 '이 사건 상가동 부지'라 한다)은 원고와 이 사건 조합이 각 445/1,071 및 626/1,071의 비율로 공유하기로 하는 내용의 공유물분할계약을 체결하였고, 2013. 11. 29. 이 사건 각 부지에 관하여 공유물분할을 원인으로 각 지분소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2013. 11. 29. 피고에게 이 사건 각 부지의 과세표준을 146,605,680,000원(= 2013. 1. 1. 개별공시지가 8,280,000원/㎡ × 17,703㎡)으로 하여 취득세 439,817,040원, 지방교육세 87,963,400원을 납부하였다.

라. 그런데 피고는 원고가 이 사건 아파트동 부지를 토지가 아닌 공동주택부지로 취득하였다고 보고, 과세표준을 개별공시지가가 아닌 공동주택가격 중 토지가격을 기준으로 2014. 5. 13. 원고에 대하여 추가로 취득세 218,304,030원, 지방교육세 36,564,970원을 납부할 것을 고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

마. 한편 피고는 공동주택가격 중 토지가격을 리모델링한 아파트 호실별로 각 산정

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

한 다음 이를 합산하였는데 리모델링한 아파트 호실별 토지가격은 다음과 같이 산정하였다.

한국감정원이 2013년 감정한 호실별 공동주택가격 × 토지가격(개별공시지가 × 면적)/{건물가격(= 리모델링을 반영하여 증축분과 리모델링분을 합산함, 증축분은 임시사용승인일인 2011. 5. 20.을 기준으로 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 고시된 건물신축가격기준액, 리모델링분은 이 사건 아파트 준공일인 1978. 12. 26.부터 건물시가표준액 대수선건물 산출요령에 따른 1984. 12. 26.을 기준으로 고시된 건물신축가격기준액에 각 건물의 구조별, 용도별, 위치별 지수, 건물의 경과연수별 잔존가치율, 기타 가감산율을 곱하여 산정) + 토지가격}

[인정근거] 다툼이 없음, 갑 제3, 5, 6 내지 8, 11호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법여부

가. 원고의 주장 요지

다음과 같은 이유로 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

1) 취득세의 과세대상

원고는 실질적으로 이 사건 조합으로부터 이 사건 아파트동 부지 중 이 사건 조합이 소유하고 있던 626/18,329 지분, 즉 589.5㎡만을 이전받은 것이므로, 취득세의 과세대상은 이 사건 각 부지 전체가 아닌 589.5㎡에 한정되어야 한다.

2) 취득세의 과세표준

이 사건 아파트동 부지에 관하여는 2011. 1. 20. 대지권 표시등기가 모두 말소되었으므로, 이 사건 아파트동 부지는 원고의 취득 당시 물리적으로는 아파트에 부속되

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

어 있지만 법률적으로는 아파트와 분리된 토지로 보아야 한다. 따라서 취득세의 과세표준은 이 사건 아파트동 부지의 개별공시지가를 기준으로 산정되어야 한다.

설령 그렇게 볼 수 없더라도, 피고는 공동주택가격 중 토지가격을 산정함에 있어 리모델링된 아파트를 기준으로 거래사례비교법에 따른 감정평가를 통하여 산정하여야 함에도, 건물가격은 리모델링 전 이 사건 아파트를 기준으로 산정하고, 토지가격은 개별공시지가를 기준으로 산정하는 등 자의적인 기준으로 산정하였다.

나. 관련 규정

별지와 같다.

다. 판단

1) 취득세 과세대상

구 지방세법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 제1, 2항은 부동산이 공유물일 경우 상속으로 인한 취득 등 일정한 경우 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있는데 공유물 분할의 경우는 여기서 제외하는 것으로 규정하고 있다. 또한 구 지방세법 제11조 제1항은 부동산에 대한 취득세율을 그 취득 유형에 따라 2.3%에서 4%로 규정하고 있는데 반하여, 구 지방세법 제15조 제1항 제4호는 공유물분할의 경우 납세의무자가 원래 소유하고 있던 지분을 초과하지 않는 부분에 대한 취득세율을 0.3%로 규정하고 있는바, 이는 실질적으로 공유물에 분산되어 있는 지분을 분할로 인하여 취득하는 특정부분에 집중시켜 그 소유형태를 변경한 것에 불과한 것이므로 그 실질을 중요시하여 공유물분할로 인한 부동산등기에 대하여 일반적인 소유권 취득의 경우보다 낮은 취득세율을 규정하고 있는 것으로 볼 수 있다(대법원 1999. 12. 24. 선고 98두10387 판결 참조). 이러한 사정에 비추어 볼 때,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

공유물분할의 경우 납세의무자가 원래 소유하고 있던 지분을 초과하여 취득하는 부분만이 취득세의 과세대상이라고 볼 것은 아니고, 납세의무자가 취득하는 공유물 전체가 취득세의 과세대상이 된다고 봄이 상당하다.

앞서 본 사실에 의하면 원고는 공유물분할에 의하여 이 사건 각 부지를 단독으로 취득하는바, 결국 이 사건 각 부지 전체가 취득세의 과세대상이 된다고 할 것이므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 취득세의 과세표준

가) 갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 이 사건 아파트동 부지를 취득할 당시 이 사건 아파트동 부지에 관한 대지권 표시등기가 말소되었던 사실을 인정할 수 있기는 하나, 다른 한편으로 앞서 본 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 아파트동 부지는 원래 공동주택부지였다가, 이 사건 아파트에 대한 리모델링 공사가 이루어진 후 리모델링된 아파트 단지와 이 사건 조합의 재건축 아파트 단지를 분리할 필요가 있었기 때문에 이 사건 아파트동 부지에 관한 대지권 표시등기가 일시적으로 말소된 것으로 보이는 점, 이후 이 사건 아파트동 부지에 관하여 실제로 대지권 표시등기가 다시 마쳐진 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로 이 사건 아파트동 부지를 공동주택부지가 아니라고 볼 수는 없으므로, 취득세의 과세표준을 산정함에 있어서도 이 사건 아파트동 부지의 개별공시지가가 아닌 공동주택가격 중 토지가격을 기준으로 삼아야 할 것이다.

나) 한편 구 지방세법 제4조 제1항, 구 지방세법 시행령(2013. 12. 4. 대통령령 제24890호로 개정되기 전의 것) 제3조에 따르면, 공동주택가격이 공시되지 아니하는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

경우 안정행정부장관(현 행정자치부장관)이 정하는 기준에 따라 구청장이 산정한 가액으로 시가표준액을 정할 수 있고, 안정행정부장관이 정한 '미공시 공동주택 시가조사 및 과표산정기준'에 따르면, 구청장은 한국감정원 등 전문평가기관에 시가조사를 의뢰하여 시가조사결과를 참작하여 시가를 정할 수 있다.

앞서 본 사실에 의하면, 피고는 한국감정원이 감정한 2013년 기준 공동주택가격에서 토지가격이 차지하는 비율을 계산하는 방법으로 공동주택가격 중 토지가격을 산정하였고, 토지가격이 차지하는 비율의 계산을 위하여 토지가격을 개별공시지가에 의하여, 건물가격을 건물신축가격기준액을 기준으로 각종 보정치를 감안하여 각 산정하였는바, 피고는 지방세법 및 그 시행령에 따라 한국감정원의 시가조사결과를 참작하 공동주택가격 중 토지가격의 시가를 정한 것이므로, 그 산정방법에 어떠한 위법이 있다고 볼 수 없다[구체적으로 피고는 공동주택 이외의 건축물의 시가표준액 산정방법을 정한 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호와 등록면허세의 과세표준을 산정함에 있어 토지와 건축물이 한꺼번에 평가된 주택의 경우 각 토지와 건축물의 과세표준 산정방법을 정한 지방세법 시행령 제42조 제1항을 준용 내지 유추적용하여 토지가격과 건물가격을 산정하여, 한국감정원의 감정한 공동주택가격에서 토지가격이 차지하는 비율을 산정한 것으로 보인다. 원고의 주장은 감정평가기관이 바로 공동주택의 토지가격만을 따로 감정할 수 있다는 것을 전제하는 것으로 보이나, 공동주택은 대지사용권과 건물부분이 분리되어 처분될 수 없기 때문에 공동주택의 감정평가시 대지사용권과 건물부분을 일괄하여 그 가격을 산정하므로{공동주택가격조사 · 산정기준(국토교통부 훈령) 제16조 제1항 참조}, 감정평가결과에서 공동주택의 토지가격이 바로 산출되는 것은 아니다. 즉 공동주택가격에서 토지가격이 차지하는 비율이 따로 계산되어야 한다].

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

다) 따라서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

라. 소결론

이 사건 처분은 적법하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김병수

판사 유성욱

판사 김영하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

(별지)

관계 법령

▣ 구 지방세법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 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.

제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 상속으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 23

나. 농지 외의 것: 1천분의 28

2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.

3. 원시취득: 1천분의 28

4. 삭제 <2014.1.1>

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

5. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다): 1천분의 23
6. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득: 1천분의 23
7. 그 밖의 원인으로 인한 취득
가. 농지: 1천분의 30
나. 농지 외의 것: 1천분의 40
② 제1항제1호·제2호·제7호 및 제8호의 부동산이 공유물일 때에는 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 각각의 세율을 적용한다.

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)
① 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역에서 대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용 부동산(본점이나 주사무소용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우와 그 부속토지만 해당한다)을 취득하는 경우와 같은 조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지·유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 제11조 및 제12조의 세율에 1천분의 20(이하 "중과기준세율"이라 한다)의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다.

제15조(세율의 특례)
① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다.
4. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다)

▣ 구 지방세법 시행령(2013. 12. 4. 대통령령 제24890호로 개정되기 전의 것)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

제3조(공시되지 아니한 공동주택가격의 산정가액)
법 제4조 제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 안전행정부장관이 정하는 기준을 말한다. 이 경우 안전행정부장관은 미리 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.

제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등)
① 법 제4조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 안전행정부장관이 정하는 기준을 말한다.
1. 건축물: 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.
가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수
나. 건물의 경과연수별 잔존가치율
다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(가감산율)

제42조(과세표준의 적용)
② 주택의 토지와 건축물을 한꺼번에 평가하여 토지나 건축물에 대한 과세표준이 구분되지 아니하는 경우에는 한꺼번에 평가한 개별주택가격을 토지나 건축물의 가액 비율로 나눈 금액을 각각 토지와 건축물의 과세표준으로 한다.

▣「미공시 공동주택 시가조사 및 과표산정기준」(행정자치부 지방세정팀-12, 2006.1.2.)

○ 조사방법 : 원칙적으로 거래사례비교법에 의거 시가로 조사·산정
·시·군·구에서 개별공동주택의 지역별·단지별·면적별·층별·위치별 특성 및 거래시가 등을 참작하여 시가를 직접 조사하거나
·한국감정원 등 전문평가기관에 시가조사를 의뢰하여 시가조사결과를 참작하여 시가를 정함

▣ 공동주택가격 조사·산정 기준(국토교통부훈령 제753호)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-09-15

제16조(가격산정방법) ① 공동주택가격의 산정은 유사 공동주택의 가격자료를 기준으로 가격형성요인을 검토하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산정하되, 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 산정한다. 끝.