본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건 2021구단11848 취득세등부과처분취소

원 고 A

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

소송대리인 법무법인 ([redacted]) [redacted]

담당변호사 [redacted]

변 론 종 결 2021. 11. 12.

판 결 선 고 2021. 12. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 6. 11. 원고에 대하여 한 취득세 18,113,910원, 지방교육세 1,035,080원, 가산세 9,243,210원의 부과처분을 취소한다.

이 유

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

1. 처분의 경위

가. 원고는 주택건설사업자로 2013. 8. 27. [redacted]구 B 지상에 다세대주택 C호 등 12개 호수(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 분양 목적 건축허가를 받고 신축하여 2014. 1. 2. 사용승인을 받았다. 원고는 2014. 1. 9. 피고에게 이 사건 주택에 관한 취득세 등을 신고하면서 과세표준액을 646,925,498원으로 하여 지방세특례제한법 제33조 제1항에 따라 분양할 목적으로 건축한 공동주택에 해당한다는 이유로 취득세, 지방교육세의 감면을 신청하여 취득세 등을 면제받았다.

나. 원고는 2013. 9. 17. D공사(2016. 9. 1. E공사로 명칭이 변경되었다. 이하 '소외 공사'라 한다)에 이 사건 주택에 관한 매입신청을 하였고, 2013. 10. 28. 소외 공사와 매매 이행협약을 하였다. 이후 원고와 소외 공사는 2014. 3. 13. 이 사건 각 주택에 관하여 매입승인을 하여 매매계약을 체결하였고, 소외 공사는 2014. 3. 25. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 감사원은 지방세 감사과정에서, 피고에 대하여 소외 공사에 대한 공동주택의 일괄매각은 공동주택의 분양에 해당하지 아니하므로 지방세특례제한법 제33조 제1항에 따른 취득세 감면대상으로 볼 수 없다고 지적하였고, 이에 피고는 2018. 6. 11. 원고에 대하여 이 사건 주택이 지방세특례제한법 제33조 제1항에 따른 취득세 감면대상에 해당하지 아니한다는 이유로 취득세 18,113,910원, 지방교육세 1,035,080원, 가산세(납부불성실) 9,243,210원의 부과처분을 결정·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2018. 8. 16. 감사원에 심사청구를 하였으나, 2021. 4. 8. 그 심사청구가 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 6, 7호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

원고가 소외 공사에 이 사건 주택을 일괄 매각하기는 하였으나, 원고는 최초 부동산 컨설팅을 통해 분양을 목적으로 사업성 검토를 마치고, 분양을 목적으로 공동주택 사업을 시행하고 건축허가를 받았다. 이후 2013. 9.경 성공적인 분양을 위하여 분양 홍보책자를 작성·배포하였고, [redacted]에 소재한 부동산 중개업소에 분양을 의뢰하는 등 실제로 이 사건 주택을 분양하기 위하여 노력하였다. 원고가 소외 공사에 이 사건 주택에 관하여 매입신청을 한 것은 당시 분양 시장이 좋지 않아 미분양에 대한 대비책을 강구하고자 한 것이고, 소외 공사와 매입협의(이행협약)를 하였을 뿐이다. 따라서 원고가 처음부터 분양을 목적으로 건축허가를 받아 완공할 때까지 분양을 위하여 노력을 하였고, 소외 공사와 사이에 이 사건 주택 사용승인일 이후에 매매계약을 체결하였을 뿐이므로, 원고는 이 사건 주택을 분양할 목적으로 건축한 것이다. 따라서 지방세특례제한법 제33조 제1항에 따라 취득세 등이 면제되어야 함에도 이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 지방세특례제한법 제33조 제1항은 '대통령령으로 정하는 주택건설사업자가 공동주택을 분양할 목적으로 건축한 전용면적 60㎡ 이하인 5세대 이상의 공동주택과 그 공동주택을 건축한 후 미분양 등의 사유로 임대용으로 전환하는 경우 그 공동주택에 대

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

하여는 2014. 12. 31.까지 취득세를 면제한다'고 규정하고 있는바, 이는 공동주택의 공급을 장려하기 위하여 제한적으로 신설된 특혜규정이라 할 것이다. 그런데 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 납세자에게 유리하다고 하여 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2007두21242 판결 참조).

2) 앞서 인정한 사실 및 갑 제1, 2호증, 갑 제4 내지 7호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 주택은 '분양할 목적'으로 건축한 공동주택에 해당하지 않는 것으로 봄이 상당하므로, 이와 같은 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하지 아니하고, 원고의 주장은 이유 없다.

① 취득세 감면요건의 충족 여부는 원칙적으로 취득세 납세의무의 성립 시점을 기준으로 판단하여야 하는데, 신축건물의 취득 시기는 건축물에 대하여 사용승인을 받은 날 또는 사실상의 사용일 중 빠른 날이므로[구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것) 제10조 제7항, 구 지방세법 시행령(2014. 8. 12. 대통령령 제25545호로 개정되기 전의 것) 제20조 제6항], 지방세특례제한법 제33조 제1항에 따른 취득세 감면요건의 충족 여부는 원칙적으로 공동주택에 대한 사용승인을 받은 날 또는 사실상의 사용일을 기준으로 판단하여야 한다. 따라서 이 조문에 규정된 '분양할 목적'은 사용승인을 받은 날 또는 사실상 사용일까지 존속하여야 할 것이고, 적어도 공동주택의 착공 시부터 완공 시까지는 존속하여야 한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

② 원고는 2013. 8. 27. 분양 목적으로 이 사건 주택의 건축 허가를 받아 착공한 것으로 보이기는 하나, 착공 직후 1개월도 되지 않은 2013. 9. 17. 소외 공사에 공동주택 매입신청을 한 점에 비추어 보면, 원고가 이 사건 주택을 실질적으로 취득할 무렵 또는 적어도 완공 시(2013. 12. 27.경)[1]까지 분양할 목적이 존속하였는지 의심스럽다.

③ 원고는 2013. 5. 21. F증권에 빌라 신축·분양 관련 컨설팅을 의뢰하여 분양 수익률을 예상하고 사업계획을 세운 것으로 보이기는 하나, 그 사정만으로 분양 노력을 하였다고 보기는 어렵고, 오히려 컨설팅 내용 중 분양 수익률은 약 20% 수준이나 이는 12개 호수 전체 분양 완료시 예상되는 수익률로 2개실 이상 미분양 발생이 예상될 경우 자산매각 방안이 유리하다는 검토 의견과 함께 대상지인 G동 인근 지역에 최근 신규주택 공급 급증으로 전체 미분양 사례도 발생하는 등 공실 발생 우려가 있다는 의견이 제시되어있다. 따라서 원고는 미분양으로 인한 수익률 저조를 검토한 상태에서 소외 공사에 매입신청을 한 것으로 보인다.

④ 원고가 착공 직후 분양홍보 책자 작성을 의뢰하여 2013. 9. 16. 시안을 받은 사실은 인정되나, 위 시안 수령 직후인 2013. 9. 17. 소외 공사에 공동주택 매입신청을 한 점, 이후 분양 홍보 책자 발행·배포와 관련하여 계약이 실제 체결되었다거나 홍보 책자 발행·배포가 있었음을 인정할 만한 자료를 제출하지 못하고 있는 점, 원고가 서울 강남에 소재한 부동산 중개업소에 이 사건 주택에 관하여 분양 의뢰를 하였다고 볼 만한 객관적인 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 주택에 관한 매입신청 이후 완공 시까지 구체적으로 분양 노력을 하였음을 확인할 수 없다.

---

1) 이 사건 주택의 완공일이 언제인지 불분명하나, 건축물의 완공이란 소유권의 대상이 될 수 있는 독립한 부동산이 되었을 때, 즉 지붕과 주위벽을 갖추고 토지에 정착한 1개의 건축물로서 존재함에 이른 것만으로는 부족하고, 나아가 건축허가상의 설계도서대로 건축하여 현실적으로 그 건축물 본래의 용도에 따라 사용수익이 가능할 정도로 완성된 것을 의미하는바(대법원 1986. 2. 25. 선고 84도1326 판결 취지 참조), 이 사건에서는 사용승인 신청 무렵인 2013. 12. 27.경에는 이 사건 주택이 완공된 것으로 보인다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

⑤ 소외 공사의 이 사건 주택 매입유형이 매입신청형(서류심사→현장실태조사→매입심의→감정평가→매입협의→매매계약)이어서 매입 여부가 유동적이고, 실제 소외 공사와의 매매계약이 사용승인일 및 소유권보존등기 이후인 2014. 3. 13. 체결되었다 하더라도, 원고가 2013. 9. 17. 소외 공사에 이 사건 주택의 매입을 신청하였고, 2013. 10. 28. 소외 공사와 이 사건 각 주택에 관하여 매매 이행협약을 한 점, 위 매매 이행협약 제4조에서 '원고는 주택 사용승인 및 소유권보존등기 완료 후 소외 공사에게 매도청구를 할 수 있고, 소외 공사는 준공 주택의 누수·결로 등 중대한 하자의 발생 또는 설계도면과 상이한 시공 등의 특별한 사유가 없는 한 매도청구에 응해야한다'고 정한 점, 실제 사용승인 및 준공 이후 2014. 3. 13. 매입 승인 후 매매계약이 체결된 점 등에 비추어 보면, 소외 공사가 위와 같이 공동주택 매매 이행협약을 한 경우 특별한 사정이 없는 한 준공된 공동주택에 관하여 매매계약까지 체결할 것이 예상된다. 따라서 원고가 이 사건 주택을 취득할 당시에는 이 사건 주택을 분양할 목적보다는 소외 공사에 대한 매입신청에 따라 이 사건 주택을 일괄매각할 목적으로 이 사건 주택을 취득하였다고 보는 것이 합리적이다.

⑥ 한편, 원고가 제시한 대법원 2020두42781 사건의 사안은, 2014. 2. 25. 착공하여 2014. 5. 하순경 빌라를 완공한 후 2014. 5. 23. 사용승인 신청을 하고, 사용승인 신청 무렵 신축 빌라 일부에 모델하우스 겸 분양사무소를 개설하고 2014. 5. 25. 인터넷을 통하여 분양광고를 하였으며, 그 이후인 2014. 5. 29. 비로소 소외 공사에 매입신청을 하였고, 매입신청 이후에도 인터넷을 통해 분양광고를 지속적으로 하였던 사안으로, 분양 광고나 홍보 등 구체적인 분양 노력의 정도 및 소외 공사에 대한 매입신청 시기나 경위가 이 사건의 경우와는 달라 그 판시 내용을 이 사건에 바로 적용할 수 없다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 [redacted]

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

별지

관계법령

▣ 지방세특례제한법

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 부속토지를 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.

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

제10조(과세표준)

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제20조(신고 및 납부)

① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

② 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 제13조제1항부터 제7항까지의 세율의 적용 대상이 되었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 30일 이내에 제13조제1항부터 제7항까지의 세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-01-27

③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 30일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

④ 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부(공부)에 등기하거나 등록[등재(등재)를 포함한다. 이하 같다]하려는 경우에는 등기 또는 등록을 하기 전까지 취득세를 신고납부하여야 한다.

제21조(부족세액의 추징 및 가산세)

① 취득세 납세의무자가 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 제10조부터 제15조까지의 규정에 따라 산출한 세액(이하 이 장에서 "산출세액"이라 한다) 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조의2부터 제53조의4까지의 규정에 따라 산출한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.

② 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 제20조에 따른 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 제1항 및 「지방세기본법」 제53조의2, 제53조의4의 규정에도 불구하고 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. 다만, 등기·등록이 필요하지 아니한 과세물건 등 대통령령으로 정하는 과세물건에 대하여는 그러하지 아니하다.

▣ 구 지방세법 시행령(2014. 8. 12. 대통령령 제25545호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등)

⑥ 건축물을 건축하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 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.