본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

서 울 행 정 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2019구합84833 취득세등부과처분취소

원 고 A 주택재개발 정비사업조합

소송대리인 변호사 [redacted]

피 고 [redacted]구청장

소송대리인 변호사 [redacted]

변 론 종 결 2020. 6. 25.

판 결 선 고 2020. 8. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고가 2019. 7. 29. 원고에 대하여 한 취득세 186,715,460원, 지방교육세 10,669,450원, 농어촌특별세 298,260원의 부과처분을 모두 취소한다. 예비적으로, 피고가 2019. 7. 29. 원고에 대하여 한 취득세 186,715,460원, 지방교육세 10,669,450원, 농

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

어촌특별세 298,260원의 부과처분은 모두 무효임을 확인한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 피고로부터 [redacted]구 B 일대에 대한 'A 주택재개발 정비사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위한 조합설립인가를 받은 주택재개발 정비사업 조합이다.

나. 원고는 2017. 2. 23. 피고로부터 이 사건 사업에 따라 토지등소유자 분양분 349세대, 일반 분양분 374세대, 보류시설 3세대, 임대주택 174세대(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다) 합계 900세대를 공급하기로 하는 내용의 관리처분계획 변경인가를 받았다.

다. 원고는 [redacted]시와의 사이에 2018. 7. 5. 이 사건 임대주택 중 149세대를 21,188,348,000원에 매도하기로 하는 매매계약을, 2018. 7. 10. 이 사건 임대주택 중 25세대(장기전세주택)를 3,143,417,000원에 매도하기로 하는 매매계약을 각 체결하였다.

라. 원고는 2019. 6. 18. 이 사건 임대주택을 포함하여 공동주택에 대한 준공인가를 받았다.

마. 피고는 2019. 7. 29. 원고에 대하여 이 사건 임대주택에 대한 취득세 186,715,460원, 지방교육세 10,669,450원, 농어촌특별세 298,260원의 부과처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 내지 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 임대주택은 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제74조 제1항에서 규정한 체비지 또는 보류지에 해당므로 취득세 등이 면제되어야 한다. 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분에는 중대, 명백한 하자가 있어 위법하므로, 주위적으로 이 사건 처분의 취소를, 예비적으로 이 사건 처분의 무효확인을 구한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세특례제한법 제74조 제1항은 '도시개발법에 따른 도시개발사업과 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업(재개발사업으로 한정한다)의 시행으로 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지'에 대하여 취득세를 면제하고 있다. 한편 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)상 재개발사업은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조 제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 하는데(도시정비법 제23조 제2항), 사업시행자가 재개발사업에 관하여 환지로 공급하는 경우 도시개발법 제28조부터 제49조까지의 규정이 준용되어(도시정비법 제69조 제2항), 사업시행자는 체비지 또는 보류지가 포함된 환지계획을 작성하여 이를 인가받아야 한다. 그런데 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 등을 건설하여 공급하는 경우에는, 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 120일 이내에 분양신청기간 등을 정하여 분양 공

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

고를 하여야 하고(도시정비법 제72조), 이후의 관리처분계획은 분양대상자의 주소 및 성명 등을 포함하여 이루어지게 되는데(도시정비법 제74조 제1항), 사업시행자는 제72조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관 등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다(도시정비법 제79조 제4항). 재개발사업 시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 하고(도시정비법 제79조 제2항), 위와 같이 인가된 관리처분계획에 따라 대지 및 건축물을 분양받을 자는 이전고시가 있은 날의 다음날에 그에 대한 소유권을 취득하며(도시정비법 제86조 제2항), 제79조 제4항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 간주된다(도시정비법 제87조 제3항).

또한, 도시개발법상 도시개발사업은 시행자가 도시개발구역의 토지등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있는데(도시개발법 제21조 제1항), 도시개발법상의 사업시행자는 필요한 경비에 충당할 목적 등을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있고, 그 중 일부를 체비지로 정하여 사업에 필요한 경비에 충당할 수 있으며(도시개발법 제34조 제1항), 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 제34조에 따른 체비지의 명세가 포함된 환지계획을 작성하여 이를 인가받아야 하고(도시개발법 제28조 제1항, 제29조 제1항), 체비지나 보류지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 하며(도시개발법 제44조 제1항), 체비지의 매각대금을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

용할 수 없다(도시개발법 제70조 제2항). 또한 체비지는 시행자가, 보류지는 환지계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 다음날에 해당 소유권을 취득하나 시행자에 의하여 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 마친 때에 소유권을 취득한다(도시개발법 제42조 제5항).

2) 한편 조세법률주의의 원칙에서 파생되는 엄격해석의 원칙은 과세요건에 해당하는 경우에는 물론이고 비과세 및 조세감면요건에 해당하는 경우에도 적용되는 것으로서, 납세자에게 유리하다고 하여 비과세요건이나 조세감면요건을 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 조세법의 기본이념인 조세공평주의에 반하는 결과를 초래하게 되므로 허용되어서는 아니 된다(대법원 2006. 5. 25. 선고 2005다19163 판결, 대법원 2004. 3. 12. 선고 2002두5955 판결 등 참조).

그런데 도시개발법 및 도시정비법의 위 관련 규정에 의하면, 도시정비법상 주택재개발사업의 체비지 또는 보류지는 환지계획이나 관리처분계획에서 미리 정해지는 것으로서, 그에 따른 환지처분의 공고나 이전고시가 있어야 비로소 사업시행자 등의 소유권취득이 확정되거나 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물이 체비지 또는 보류지로 간주되므로 환지계획이나 관리처분계획에서 정하지 아니한 체비지 또는 보류지의 취득은 있을 수 없는 점, 도시정비법상 주택재개발사업의 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 등을 건설하여 공급하는 경우 사업시행자 등이 따로 체비지를 정할 수 있는 절차가 규정되어 있지 아니한 점, 더욱이 위와 같은 경우 관리처분계획에서 체비지 또는 보류지로 간주되지 아니하는 임대주택으로 관리처분계획인가를 받아 재개발사업이 시행되어 완료된 경우에는 지방세특례제한법 제74조 제1항에 의하여 취득세가 비과세되는 대상에 해당한다고 확정할 객관적인 기준이 없게 되는 점 등을 종합하면, 구 지방

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

세특례제한법 제74조 제1항에 의하여 취득세가 비과세되는 체비지 또는 보류지는 사업시행자가 미리 환지계획이나 관리처분계획에서 체비지 또는 보류지로 정하거나 그에 따라 체비지 또는 보류지로 간주되는 것만을 의미한다고 봄이 타당하다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2007두3275 판결 등 참조).

3) 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 임대주택은 관리처분계획에서 체비지 또는 보류지로 정하여지지 아니하였고, 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물이 아닌 임대주택에 해당하므로, 구 지방세특례제한법 제74조 제1항에서 정한 체비지 또는 보류지에 해당한다고 할 수 없다. 따라서 이 사건 처분은 적법하고, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

별지

관계 법령

■ 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것)

제74조(도시개발사업 등에 대한 감면)

① 「도시개발법」에 따른 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(재개발사업으로 한정한다)의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 환지계획 및 토지상환채권에 따라 취득하는 토지, 관리처분계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물(이하 이 항에서 "환지계획 등에 따른 취득부동산"이라 한다)과 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지에 대해서는 취득세를 2019년 12월 31일까지 면제한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 부동산에 대해서는 취득세를 부과한다.

1. 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액을 초과하여 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 따라 청산금을 부담하는 경우에는 그 청산금에 상당하는 부동산
2. 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액 합계액을 초과하는 경우에는 그 초과액에 상당하는 부동산. 이 경우 사업시행인가(승계취득일 현재 취득부동산 소재지가 「소득세법」 제104조의2제1항에 따른 지정지역으로 지정된 경우에는 도시개발구역 지정 또는 정비구역 지정) 이후 환지 이전에 부동산을 승계취득한 자로 한정한다.

② 제1항제2호의 초과액의 산정 기준과 방법 등은 대통령령으로 정한다.

■ 도시 및 주거환경정비법

제23조(정비사업의 시행방법)

② 재개발사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 한다.

제69조(다른 법령의 적용 및 배제)

② 정비사업과 관련된 환지에 관하여는 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 같은 법 제41조제2항 본문에 따른 "환지처분을 하는 때"는 "사업시행계획인가를 하는 때"로 본다.

제72조(분양공고 및 분양신청)

① 사업시행자는 제50조제7항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

제74조(관리처분계획의 인가 등)

① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)
4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나목의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.

가. 일반 분양분

나. 공공지원민간임대주택

다. 임대주택

라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)

③ 사업시행자(제23조제1항제2호에 따라 대지를 공급받아 주택을 건설하는 자를 포함한다. 이하 이 항, 제6항 및 제7항에서 같다)는 정비구역에 주택을 건설하는 경우에는 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급 방법·절차 등에 관하여 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.

④ 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제86조(이전고시 등)

① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

제87조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정)

③ 제79조제4항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 본다.

■ 도시개발법

제21조(도시개발사업의 시행 방식)

① 도시개발사업은 시행자가 도시개발구역의 토지등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다.

제34조(체비지 등)

① 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부를 체비지로 정하여 도시개발사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다.

② 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 「주택법」에 따른 공동주택의 건설을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에 따른 체비지 중 일부를 같은 지역에 집단으로 정하게 할 수 있다.

제28조(환지 계획의 작성)

① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-09-17

이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다.

4. 제34조에 따른 체비지(替費地) 또는 보류지(保留地)의 명세

제29조(환지 계획의 인가 등)

① 행정청이 아닌 시행자가 제28조에 따라 환지 계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.

제44조(체비지의 처분 등)

① 시행자는 제34조에 따른 체비지나 보류지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 한다.

제70조(수익금 등의 사용 제한 등)

② 시행자는 제44조에 따른 체비지의 매각 대금과 제46조에 따른 청산금의 징수금, 제56조·제57조 및 제59조에 따른 부담금과 보조금 등을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없다.

제42조(환지처분의 효과)

⑤ 제34조에 따른 체비지는 시행자가, 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다. 다만, 제36조제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 소유권을 취득한다. 끝.