본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

서 울 행 정 법 원

제 4 부

판 결

사 건 2019구합65207 취득세등부과처분 무효확인

원 고 A주택재개발정비사업조합

소송대리인 변호사 [redacted]

피 고 [redacted]구청장

소송대리인 법무법인 [redacted]

담당변호사 [redacted], [redacted]

변 론 종 결 2019. 12. 10.

판 결 선 고 2020. 2. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2017. 9. 12. 원고에게 한 취득세 217,124,560원, 지방교육세 12,407,110원, 가산세 38,514,160원의 부과처분은 모두 무효임을 확인한다.[1)]

1) 원고는 당초 소장에서 '피고가 2018. 11. 13. 원고에 대하여 한 취득세, 농어촌특별세, 가산세 부과처분의 취소를 구한다'고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted]구 B 일대에서 'A 주택재개발정비사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하는 사업시행자이다.

나. 이 사건 사업이 시행된 [redacted]구 B 일대는 2007. 9. 20. [redacted]시고시 C로 주택재개발정비구역으로 지정되었고, 원고는 2007. 12. 28. 조합설립인가를 받았으며, 2009. 1. 2. [redacted]구고시 D로 사업시행인가를 받고, 2016. 2. 16. 사업시행변경인가를 받았다.

다. 원고는 2012. 4. 5. 관리처분계획인가를, 2017. 4. 6. 최종 관리처분계획 변경인가를 받았는데, 위 관리처분계획에는 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제30조 제5호, 제48조 제1항 제3호 라목에 따른 임대주택 340세대(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)의 건축이 포함되어 있었다.

라. 원고는 2016. 4. 20. 이 사건 임대주택을 건설한 후 [redacted]시장에게 70,343,062,000원에 매도하였다.

마. 이 사건 임대주택 등에 대하여 2016. 11. 10. 준공인가가 이루어졌고, 2017. 6. 15.에는 구 도시정비법 제54조에 따라 이전고시가 마쳐졌다.

바. 피고는 2017. 9. 12. 원고에 대하여 이 사건 임대주택에 대한 취득세 217,124,560원, 지방교육세 12,407,110원, 가산세 38,514,160원을 부과하는 처분(이하

청구취지를 특정하였는데, 위 부과처분은 임대주택에 관한 취득세 등 부과처분의 효력을 다투는 이 사건 청구원인과는 무관하다. 원고는 2019. 12. 5. 이 사건 청구원인에 따라 청구취지를 변경하였고, 비록 피고는 종전 청구와 변경된 청구 사이에 청구 기초의 동일성이 없어 청구취지 변경신청이 부적법하다고 주장하였으나 2차 변론기일에서 위와 같은 주장을 철회하였으므로, 변경된 청구취지를 기준으로 판단한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

'이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 4, 6호증, 을 1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

이 사건 임대주택은 구 지방세특례제한법(2017. 12. 26. 법률 제15295호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제74조 제1항(이하 '이 사건 면제규정'이라 한다)에서 정한 취득세 면제대상인 '체비지'에 해당하므로, 이 사건 임대주택에 관한 취득세는 면제되어야 한다.

그럼에도 불구하고 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 그 하자가 중대하고도 명백하여 무효이다.

나. 이 사건 임대주택의 '체비지' 해당 여부

다음과 같은 이유로, 이 사건 임대주택은 이 사건 면제규정에서 취득세 면제 대상으로 정한 "도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따른 주택재개발사업의 시행으로 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지"에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 처분은 적법하다.

1) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 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 : 2020-03-27

원칙에도 부합한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002두9537 판결 등 참조).

이 사건 면제규정은 '도시정비법에 따른 정비사업의 시행으로 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지'에 대하여 취득세를 면제하고 있다. 그런데 구 도시정비법 제55조 제2항은 '제48조 제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 본다'고 규정하고, 제48조 제3항은 '사업시행자는 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다'고 규정하고 있다. 이처럼 구 도시정비법 제55조 제2항은 '도시개발법에 의한 보류지 또는 체비지'로 간주하기 위한 요건을 직접 규정하고 있고, 이에 따르면 구 도시정비법 제46조에 의하여 토지등소유자에 대하여 '분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우'이어야 한다. 그러나 이 사건 임대주택은 구 도시정비법 제48조 제3항에서 규정한 '분양신청을 받은 후 잔여분'이라고 할 수 없다.

한편 구 도시정비법 제6조 제2항에 의하면 주택재개발사업의 시행은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 또는 환지로 공급하는 방법에 의하는데, 환지방법의 경우에는 구 도시정비법 제43조 제2항에 의하여 환지방식을 규정하고 있는 도시개발법 제28조부터 제49조까지의 규정을 준용하나, 관리처분계획방법의 경우에는 앞서 본 바와 같이 구 도시정비법 제55조 제2항에서 보류지 또는 체비지로 간주되는 요건을 별도로 규정하고 있다. 따라서 도시정비법상 정비사업에 대하여 입법자는 환지방법을 택하느냐 관리처분계획방법을 택하느냐에 따라 보류지 또는 체비지가 될 수 있는 요건을 달리 규정한 것이라고 봄이 타당하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

또한 도시정비법상 주택재개발사업의 경우, 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지는 이 사건 면제규정에 의하여 취득세가 면제되고, 관리처분계획에 따라 취득하는 주택은 구 도시정비법 제74조 제3항 제2호의 '사업시행자가 관리처분계획에 따라 취득하는 주택'에 해당되어 취득세가 경감되는 것을 볼 때, 입법자는 사업시행자가 관리처분계획에 따라 취득하는 주택 중 보류지 또는 체비지에 해당되지 않는 것이 있음을 염두에 두고 별도로 위와 같은 감경규정을 둔 것으로 이해된다.

그러므로 주택재개발정비사업 등을 세제적으로 뒷받침하려는 이 사건 면제규정의 입법취지나, 임대주택이 구 도시정비법, 구 도시정비법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다), 구 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례(2018. 7. 19. 서울특별시조례 제6899호로 전부개정되기 전의 것, 이하 '도시정비조례'라 한다)에 의하여 그 공급이 강제되는 사정이 있음을 고려하여 보더라도, 이 사건 임대주택이 이 사건 면제규정의 적용 대상에 해당한다고 보기 어렵다.

2) 구 도시정비법상 도시환경정비사업의 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 간주되게 되므로(구 도시정비법 제43조 제2항, 도시개발법 제42조 제5항, 구 도시정비법 제54조 제2항, 제55조 제2항) 환지계획이나 관리처분계획에서 정하지 아니한 체비지 또는 보류지의 취득은 있을 수 없는 점, 구 도시정비법상 주택재개발사업이 관리처분계획방법에 따라 주택, 부대·복리시설 등을 건설하여 공급하는 경우 사업시행자 등이 따로 체비지를 정할 수 있는 절차가 규정되어 있지 아니한 점, 구 도시정비법 제57조, 제61조 등의 규정에 비추어 보면 주택재개발사업

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

의 경비를 반드시 체비지의 지정을 통하여 충당하여야 하는 것은 아니고 토지등소유자가 부담하는 청산금 등으로 충당할 수도 있는데, 사업시행인가 당시부터의 토지등소유자와 승계취득자에 대해서도 청산금에 상당하는 부동산에 해당하는 부분은 과세하는 점, 따라서 관리처분계획에서 체비지 등을 정하지 아니한 채 사업이 시행되어 완료된 경우에는 이 사건 면제규정에 의하여 취득세가 비과세되는 범위를 확정할 객관적인 기준이 없게 되는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 면제규정에 의하여 취득세가 면제되는 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) 이 사건에서 원고는 관리처분계획 수립 시 이 사건 임대주택을 '체비지 또는 보류지'로 분류하지는 아니하였음을 자인하고 있다. 또한 원고의 정관(갑 5호증, 이하 '이 사건 정관'이라 한다)은 제7장 '사업시행'에서 재개발임대주택의 부지 등(제39조), 재개발임대주택의 입주자격 등(제40조)을 규정하면서 제8장 '관리처분계획'에서 정한 조합원 분양(제48조), 일반분양(제49조), 보류지(제50조)와는 구별하여 임대주택의 처분, 부지의 확보, 입주 자격 등을 규정하고 있다. 여기에 임대주택은 구 도시정비법, 구 도시정비법 시행령, 도시정비조례에 의하여 주택재개발사업에서 그 공급이 강제되고, 매매가격 또한 관리처분계획인가 시 결정된 금액으로 결정되는 등 일반분양과는 구분된다는 점을 보태어 보면, 원고가 관리처분계획에서 이 사건 임대주택을 체비지로 정하였다고 인정할 수도 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

별지

관련 법령

구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것)

제6조(정비사업의 시행방법)

② 주택재개발사업은 정비구역안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조 제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하거나, 제43조 제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의한다.

제43조(다른 법령의 적용 및 배제)

②「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정은 정비사업과 관련된 환지에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 동법 제41조 제2항의 규정에 의한 "환지처분을 하는 때"는 이를 "사업시행인가를 하는 때"로 본다.

제48조(관리처분계획의 인가 등)

③ 사업시행자는 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제50조(주택의 공급 등)

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사등은 조합이 요청하는 경우 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 대하여는 대통령령으로 정한다.

제54조(이전고시 등)

① 사업시행자는 제52조 제3항 및 제4항의 규정에 의한 고시가 있은 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

② 사업시행자는 제1항의 규정에 의하여 대지 및 건축물의 소유권을 이전하고자 하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득한다.

제55조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정)

② 제1항의 규정에 의하여 취득하는 대지 또는 건축물중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조의 규정에 의하여 행하여진 환지로 보며, 제48조 제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 본다.

제57조(청산금 등)

① 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우에는 사업시행자는 제54조제2항의 규정에 의한 이전의 고시가 있은 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 "청산금"이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다. 다만, 정관등에서 분할징수 및 분할지급에 대하여 정하고 있거나 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가후부터 제54조 제2항의 규정에 의한 이전의 고시일까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.

② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격은 그 토지 또는 건축물의 규모·위치·용도·이용상황·정비사업비 등을 참작하여 평가하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 가격평가의 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제61조(비용의 조달)

① 사업시행자는 토지등소유자로부터 제60조 제1항의 규정에 의한 비용과 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과·징수할 수 있다.

② 사업시행자는 토지등소유자가 제1항의 규정에 의한 부과금의 납부를 태만히 한 때에는 연체료를 부과·징수할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 부과금 및 연체료의 부과·징수에 관하여 필요한 사항은 정관등으로 정한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

④ 시장·군수가 아닌 사업시행자는 부과금 또는 연체료를 체납하는 자가 있는 때에는 시장·군수에게 그 부과·징수를 위탁할 수 있다.

⑤ 시장·군수는 제4항의 규정에 의하여 부과·징수를 위탁받은 경우에는 지방세체납처분의 예에 의하여 이를 부과·징수할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 징수한 금액의 100분의 4에 해당하는 금액을 당해 시장·군수에게 교부하여야 한다.

구 지방세특례제한법(2017. 12. 26. 법률 제15295호로 개정되기 전의 것)

제74조(도시개발사업 등에 대한 감면)

① 「도시개발법」에 따른 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업으로 한정한다)의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다)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」 제104조의2 제1항에 따른 지정지역으로 지정된 경우에는 도시개발구역 지정 또는 정비구역 지정) 이후 환지 이전에 부동산을 승계취득한 자로 한정한다.

③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업과 주거환경개선사업의 시행에 따라 취득하는 제1호부터 제3호까지의 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 75를 2019년 12월 31일까지 경감하고, 제4호 및 제5호의 부동산에 대해서는 취득세를 2018년 12월 31일까지 면제한다. 다만, 그 취득일부터 5년 이내에 「지방세법」 제13조 제5항에 따른 과세대상이 되거나 관계 법령을 위반하여 건축한 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 주택재개발사업의 시행자가 같은 법 제48조에 따른 해당 사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 주택

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-27

도시개발법

제42조(환지처분의 효과)

⑤ 제34조에 따른 체비지는 시행자가, 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다. 다만, 제36조 제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.