본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

광 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2019구단11074 취득세등부과처분취소

원 고 주식회사 A

피 고 [redacted]군수

변 론 종 결 2020. 4. 23.

판 결 선 고 2020. 5. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 8. 4. 원고에 대하여 한 취득세 16,807,940원, 지방교육세 1,414,780원, 농어촌특별세 708,780원의 각 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2017. 11. 28. 국민주택규모 이하 주택건설, 분양, 임대사업 등을 목적으로 설립된 주택건설사업자인 법인이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

나. 원고는 2018. 4. 19. [redacted]남[redacted]군 B 외 6필지상의 각 연립주택을 임대목적물로 하여 임대사업자등록을 마쳤고, 2018. 7. 30. 국민주택규모 이하 도시형 생활다세대주택 90세대를 신축하여 임대할 목적으로 [redacted]남[redacted]군 C 대지 258㎡ 1억 5,600만 원에, D 대지 570㎡와 그 지상 단층건물을 2억 4,000만 원에 매수하였다.

다. 원고는 2018. 10. 1. 위 나.항 기재 각 부동산에 관하여 원고 명의로 각 소유권이전등기를 마치면서, 원고가 '지방세특례제한법 제31조 제1항에서 정한 임대사업자'라는 이유로 피고에게 위 나.항 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대한 취득세 감면신청을 하여 그 취득세를 감면받았다.

라. 그런데 피고는 2019. 6. 12. 원고에게 '원고가 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대주택사업자 등록을 하지 아니하였다'는 이유로 이 사건 토지에 대하여 감면받은 취득세 등에 대한 과세예고통지를 한 후, 2019. 8. 4. 아래 표 기재와 같이 위 토지에 관한 취득세 16,807,940원, 교육세 1,414,780원, 농어촌특별세 708,780원 합계 18,222,720원(각 무신고, 지연신고에 따른 가산세 포함)을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

세목	이 사건 제1 토지	이 사건 제2 토지	합계
	금액	금액	
취득세	6,702,930원	10,105,010원	16,807,940원
교육세	564,210원	850,570원	1,414,780원
농특세	282,660원	426,120원	708,780원
합계	7,549,800원	11,381,700원	18,931,500원

마. 한편, 원고는 현재까지 이 사건 토지에 생활다세대주택을 건축하지 아니하였고, 위 주택에 관한 건축허가, 사업계획승인도 받지 아니한 상태이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 2, 5호증(각 가지번호 포함)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 당사자의 주장

(1) 원고의 주장요지

지방세특례제한법 제31조 제1항에서 임대사업자는 임대용부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자 등록을 하여야 하나, 위 임대용 부동산은 임대주택만을 지칭하는 것이지 토지를 의미하지 아니한다.

원고는 아직 이 사건 토지에 건물을 완공하지 않았으므로 아직까지 임대목적 건물을 취득하지 못한 상태인바, '임대용 부동산(건물) 취득일로부터 60일 이내'의 조건이 성취되지 아니하였고, 위 임대부동산(건물)을 임대목적물로 한 각 신고의 시기가 미도래하였으며, 이 사건 토지는 임대사업자등록의 대상이 아니어서 이를 목적물로 임대사업자로 등록할 수 없다.

그럼에도 피고는 원고가 이 사건 토지의 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자 등록을 하지 아니하였다는 이유로 이 사건 처분을 하였으므로 이는 위법하여 취소되어야 한다.

(2) 피고의 주장요지

민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라 한다) 등 법령에 의하면, 기존 임대사업자가 민간임대주택으로 임대할 주택을 건설하기 위하여 토지를 취득한 경우 취득세 감면을 받기 위해서는 해당 취득물건에 대하여 60일 이내에 임대사업자 변경신고를 하여야 함에도 원고는 이를 하지 아니하였으므로, 이 사건 부과처분은 적법하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

나. 관련 법령

별지 관련 법령 기재와 같다.

다. 판단

살피건대, 앞서 본 인정사실과 관련 법령의 문언과 체계, 입법취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 기존 임대사업자가 토지를 매수하여 임대할 목적으로 그 토지상에 공동주택을 건축하는 경우에 지방세특례제한법 제31조 제1항에 따른 취득세를 면제받기 위하여는, 취득한 토지의 취득일부터 60일 이내에 당해 토지에 건축할 공동주택을 임대목적물로 기존 임대사업자등록사항에 추가하는 방법으로 해당 임대용 부동산에 대한 임대사업자등록을 마쳐야 한다고 봄이 상당하다.

그런데, 원고가 이 사건 토지의 취득일부터 60일 이내에 위와 같은 방법으로 위 토지상에 건축할 공동주택에 대한 임대사업자등록을 하지 아니하였음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로[1], 원고는 위 법에서 정한 요건을 충족하지 못하여 위 토지에 관한 취득세 등을 감면받을 수 없다.

따라서, 이와 같은 전제에서 원고에게 취득세 등을 부과한 이 사건 처분은 적법하다고 할 것이므로, 결국 원고의 주장은 이유 없다.

○ 지방세특례제한법 제31조 제1항 전문(그 중 제1호 부분, 이하 '이 사건 조항'이라 한다)은 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 민간임대주택법에 따른 임대사업자가 임대할 목적으로 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택을 건축하는 경우, 그 공동주택에 대하여 취득세를 면제한다고 규정하고 있고, 위 조항에서 임대사업자는 그 괄호 안에서 '임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 **해당 임대용 부동산을 임대목적물**

1) 원고는 주택건설업자이므로 민간임대주택법 시행령 제4조 제1항 제3호의 가.에 의하여 건축허가 등이 없더라도 장래 건축할 공동주택에 대하여 임대사업자등록을 마칠 수 있었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

로 하여 임대사업자로 등록한 경우'로 명확히 정의하고 있으므로, 다른 부동산에 대하여 이미 임대사업자등록을 마친 임대사업자라고 하더라도 당해 임대용 부동산에 대하여 임대사업자 등록을 마쳐야 한다고 해석함이 위 객관적 문언에 부합하고(위 괄호 부분은 당초 '임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다'라고 규정되어 있다가, 2016. 12. 27. 법률 제14477호로 위와 같이 개정되었는바, 위와 같은 개정으로 위 조항에서 정한 임대사업자의 개념이 분명해졌다고 할 것이다), 위 조항의 체계상 '임대사업자'가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 그 취득세를 면제하여 주는 것이므로, 공동주택 건축 이전에 위 조항에서 정하는 당해 공동주택에 대한 임대사업자의 자격을 취득하여야 한다고 해석된다.

○ 한편, 민간임대주택법 시행령 제4조 제1항에 의하면, 민간임대주택으로 등록할 주택이 현재 존재하지 아니한다고 하더라도 등록할 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있거나[2], 주택법상의 주택건설사업자인 경우에는[3] 위 법 제5조 제1항에 따라 장래 건축할 임대주택에 대한 임대사업자 등록이 가능하고, 민간임대주택법 제5조 제3항은 임대사업자로 등록한 이후 등록한 사항을 변경하기 위하여 시장, 군수, 구청장에게 신고하도록 되어 있어 기존 임대사업자의 등록사항 변경이 예정되어 있으므로, 기존 임대업자가 임대목적물을 추가로 취득하였거나 취득하려고 하는 경우에는 기존의 임대목적물에 새로운 임대목적물을 추가하는 방법으로 새로운 임대목적물에 대한 임대사업자가 될 수 있다고 할 것이다.

○ 지방세특례제한법에서는 공동주택을 '주택법 제2조 제3호에 따른 주택'이라고 규정하고 있는데(위 법 제2조 제1항 제3호), 주택법상의 주택이란 '세대의 구성원이 장

2) 민간임대주택법 시행령 제2항 각호 : 주택건설을 위한 사업계획승인을 받은 경우, 건축허가를 받는 경우, 매매계약을 체결한 경우, 분양계약을 체결한 자로 일정 요건에 해당하는 경우임
3) 민간임대주택법 시행령 제2항 제3호의 가.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지(주택법 제2항 제1호)'이므로, 지방세특례제한법상의 공동주택은 건물 뿐만 아니라 그 부지를 포함하는 개념이라고 할 것이고, 민간임대주택법에서도 민간건설임대주택을 '임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택'(민간임대주택법 제2조)이라고 규정하면서 그 '주택'의 개념을 주택법과 달리 정의하고 있지 아니한 바, 민간임대주택법상 임대목적물이 되는 임대주택[4] 또한 이와 동일하다고 보인다.

이 사건 조항에서는 '임대사업자('임대용 부동산' 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우)가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 그 공동주택에 대하여' 취득세를 면제하고 있는데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 조항에 의하여 취득세가 면제되는 '그 공동주택'은 부지인 토지를 포함하는 공동주택 건물이고, 위 조항에서 정하는 '임대용 부동산'도 장래 건축할 공동주택 및 그 부지인 토지를 포함한다고 할 것이므로, 토지를 취득하여 그 토지상에 공동주택을 건축하려고 하는 경우에는 (아직 공동주택이 완공되지 아니하였다고 하더라도) 당해 토지의 취득일부터 그 임대사업자 등록기간이 진행되고, 그로부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산인 장래 건축할 공동주택[5]에 대한 임대사업자등록을 마쳐야 한다고 할 것이다.

○ 나아가, 지방세특례제한법 제3조 제1항은 임대주택의 건설 및 분양을 촉진하여 서민의 장기적인 주거생활의 안정을 도모하기 위하여 임대사업자가 취득한 임대주택에 대하여 취득세 감면의 혜택을 부여하면서도, 조세형평 등을 고려하여 감면대상의 범위를 임대주택의 구체적 취득방법 등에 따라 제한하고 있는 것으로(대법원 2017. 6. 15.

4) 다만, 민간건설임대주택에서 임대목적물로 정하고 있는 것은 '민간임대주택'이어서 주택이 존재하지 아니하는 부지 자체는 위 법상 독자적인 임대목적물이 될 수 없고 항상 주택에 수반되어 주택과 함께 임대목적물이 될 수 있다고 보아야 한다.
5) 임대목적물에 공동주택으로 등록되나, 앞서 본 바와 같이 그 부지가 되는 토지를 포함하는 개념이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

선고 2017두32401 판결 등 참조), 위 조항을 위와 같이 해석하는 것이 취득세 감면의 조건으로 당해 임대용 목적물에 대하여 그 취득일부터 60일 이내에 조속히 임대사업자로 등록하고, 위 취득일부터 2년 이내에 실제 공동주택을 착공하도록 하는 위 조항의 입법취지에 부합한다.

3. 결 론

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

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

관련 법령

지방세특례제한법

제31조(임대주택 등에 대한 감면)

① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말한다.)가 임대할 목적으로 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다)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 2021년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

민간임대주택에 관한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "민간임대주택"이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.

제5조(임대사업자의 등록)

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 등록을 신청할 수 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택

3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하거나 말소하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

민간임대주택에 관한 특별법 시행령

제4조(임대사업자 등록 및 변경신고 등)

① 법 제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다. 이 경우 2인 이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우에는 공동 명의로 등록해야 한다.

1. 민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자

2. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

가. 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자

나. 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자

다. 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위하여 매매계약을 체결한 자

라. 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 분양계약을 체결한 자로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자

1) 등록 신청일을 기준으로 분양계약서에 따른 잔금지급일이 3개월 이내인 자

2) 등록 신청일이 분양계약서에 따른 잔금지급일 이후인 자

3. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 제2호 외의 자로서 다음 각 목의 어느 하나

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-06-25

에 해당하는 자

가. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자

③ 법 제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자는 신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 임대사업자의 주소지를 관할하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구청장 또는 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

⑦ 임대사업자는 제3항에 따라 등록한 사항이 변경된 경우에는 변경 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 임대사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 임대사업자 등록 후 1개월이 지나기 전 또는 법 제43조제1항에 따른 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택이 없게 된 경우에는 30일 이내에 임대사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 말소신고를 하여야 한다. 이 경우 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 신고서를 받은 경우에는 즉시 임대사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 이송하여야 한다. 끝.