본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2022구단74792 취득세경정청구거부처분 취소의 소
원 고	1. A
	2. B
	원고들 소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 ○○○
피 고	○○○○시 ○○구청장
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 ○○○
변 론 종 결	2023. 7. 19.
판 결 선 고	2023. 9. 20.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021. 8. 10. 원고들에게 한 취득세 161,200,000원 중 52,000,000원을 초과하는 부분의 경정거부처분을 취소한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고들은 2021. 5. 20. ○○ ○○구 C 대 69㎡ 및 그 지상 주택 59.5㎡(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 위 토지와 건물을 포괄하여 '이 사건 부동산'이라 한다)를 매매대금 합계 1,300,000,000원에 각 1/2지분씩을 취득한 후, 1세대 3주택 유상취득에 대한 취득세율 12%를 적용하여 취득세 156,000,000원, 지방교육세 5,200,000원 합계 161,200,000원을 신고·납부하였다.

나. 원고들은 2021. 6. 17. 피고에게 이 사건 건물이 '지방세법 제11조 제1항 제8호의 주택'에 해당하지 아니하여 이 사건 부동산의 취득을 1세대 3주택의 취득으로 볼 수 없으므로, 취득세율을 4%로 감액하여 경정해 달라는 취지로 경정청구를 하였다.

다. 피고는 2021. 8. 10. '지방세법 제11조 제1항 제8호에 따라 이 사건 건물을 주택 수에 포함한 주택세율(중과포함)로 취득세를 신고납부한 것은 정당하다'는 이유로 원고들의 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고들은 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나 2022. 11. 24. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제4호증, 제6호증 내지 제8호증, 제10호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장

이 사건 건물은 준공일자가 1962. 1. 1.인 무허가 건물로서 1962. 1. 20. 건축법이 제정되어 시행되기 전에 건축되었는데, 이 사건 건물은 도시지역에 소재하는 주택이므

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

로 건축법이 제정·시행된 이래 어떤 시기에 시행되던 건축법에 의하더라도 그 건축을 위한 허가 또는 신고를 요하는 건물에 해당한다. 그런데 피고는 단지 이 사건 건물이 건축법 제정·시행되기 이전에 건축되기 전에 이미 건축되었다는 이유만으로 "건축법에 따른 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택"에 해당한다고 보아 이 사건 건물을 주택 수에 포함하여 이 사건 건물의 취득에 관하여 1세대 3주택에 대한 취득세율 12%를 적용하였다. 이처럼 "건축법 제정 이전 건축이 완료된 모든 주택"을 구 지방세법 제11조 제1항 제8호의 "주택"에 포함된다고 보아 이루어진 이 사건 처분은 그에 부합하는 서울시 조례나 행정해석 등이 존재한다고 하더라도, 법률에 근거를 두지 아니한 것으로서 조세법률주의에 위배되어 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 제1항 제8호는 제7호 나목[1]에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우에는 해당 주택의 가액에 따라 1천분의 30 이하의 표준세율을 적용하도록 정하고 있으므로, 이는 주택의 취득에 대하여는 취득세를 경감하는 규정이다. 여기서 "주택"이라 함은 주택법 제2조 제1호에 따른 주택으로서 건축법에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 부동산등기법에 따른 등기부에 주택으로 기재(건축법(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를

1) 농지 외의 부동산을 무상취득, 원시취득, 공유물의 분할 등 외의 원인으로 취득하는 경우에 대한 표준세율을 1천분의 40으로 정하고 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다)된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 주택에 관한 위 정의규정 중 중괄호 안의 부분은 2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정된 지방세법 제11조 제1항 제8호에서 추가된 구문인데, 비록 건축물대장에 주택으로 기재되지 않은 주택이라 하더라도 적법하게 주택 용도로 건축된 건물로서 당시의 건축법령에 따라 허가 또는 신고를 요하지 아니하고 건축물대장에 기재되지 않았을 뿐인 주택에 대하여는 낮은 취득세율이 적용되는 것이 타당하기 때문이다.

2) 원고들은 이 사건 건물이 도시지역에 있는 주택이기 때문에, 구 건축법(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 개정되기 전의 것) 뿐 아니라, 건축법이 제정·시행된 이래 어떤 시기에 시행되던 건축법에 의하더라도 '허가 또는 신고를 요하는 건물'에 해당한다는 취지로 주장한다. 그러나, 주택의 정의에 관한 위 규정에서 "건축법(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택"이라고 규정한 이유는, 2005. 11. 8. 법률 제7696호로 개정되어 2006. 5. 9. 시행된 건축법에서 모든 건축물을 원칙적으로 허가 및 신고 대상으로 규정하게 되었기 때문이다. 따라서 위 "건축법(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택" 부분의 의미는, 위와 같이 허가 및 신고 대상이 확대되기 전에 건축 당시에는 허가 또는 신고 없이도 건축이 가능하였던 주택을 의미하는 것이다.

위와 같은 취지에 비추어 보면, 이 사건 건물과 같이 건축법이 제정되기 이전에 준공된 주택은 허가 또는 신고가 없어도 적법하게 건축된 건물에 해당하고, 당시의 건축

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

법에서 정한 절차에 의하여 건축물대장에 기재되지 아니하였다 하더라도, 이를 적법한 주택으로서 "건축법에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택"에 포함된다고 볼 수 있다.

3) 만일 이 사건 건물이 건축법 제정 및 시행 이후 도시구역 내에 건축된 경우임에도 불구하고 건축법에 따른 허가 또는 신고를 받지 아니하였다면, 이는 위법 건축물로서 위 "건축법(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택"에 포함될 수 없겠지만, 이 사건 건물은 건축법 제정 이전에 신축된 주택임이 분명하고, 원고들의 주장과 같이 위 문구를 "1962. 1. 20. 법률 제984호로 건축법이 제정된 후 2005. 11. 8. 법률 제7696호로 개정되기 전의 건축법에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택"으로 제한하여 해석함으로써 건축법 제정 전에 허가나 신고 없이 적법하게 건축된 주택을 위 규정의 적용범위에서 제외할 것은 아니다.

앞서 살핀 것과 같이 구 지방세법 제11조 제1항 제8호는 본래 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우 취득세를 경감하기 위한 취지의 규정이므로, 원고들의 주장과 같이 건축법 제정 전의 법령에 따라 허가나 신고 없이도 적법하게 건축된 주택을 위 규정에서의 주택의 범주에서 제외한다면, 건축법 제정 전에 건축되었다는 이유만으로 적법하게 건축된 주택임에도 불구하고 경감된 취득세율을 적용받을 수 없는 불합리가 발생하기 때문이다.

4) 따라서 이 사건 처분은 구 지방세법 제11조 제1항 제8호에 근거하여 적법하게 이루어진 것이라고 할 것이므로, 이와 다른 전제에서 이 사건 건물의 취득이 1세대 3주택에 해당하지 않는다는 취지의 원고들의 주장은 이유 없다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

관계 법령

■ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것)

제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

19. "중과기준세율"이란 제11조 및 제12조에 따른 세율에 가감하거나 제15조제2항에 따른 세율의 특례 적용기준이 되는 세율로서 1천분의 20을 말한다.

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>
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
8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재{「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다}된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

른 세율을 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 이 호에서 "취득당시가액"이라 한다)은 다음 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.

$$\text{전체 주택의 취득당시의 가액} = \text{취득 지분의 취득 당시의 가액} \times \frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$$

가. 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1천분의 10

나. 취득당시가액이 6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택: 다음 계산식에 따라 산출한 세율. 이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

$$\left(\text{해당 주택의 취득당시가액} \times \frac{2}{3\text{억원}} - 3\right) \times \frac{1}{100}$$

다. 취득당시가액이 9억원을 초과하는 주택: 1천분의 30

제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과)

① 주택(제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.

1. 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율
2. 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 주택으로서 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 장에서 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율
3. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

■ 주택법

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주택"이란 세대(세대)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

■ 구 건축법(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 개정되기 전의 것)

제8조(건축허가)

① 다음 각호의 1에 해당하는 건축 또는 대수선을 하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층이상의 건축물등 대통령령이 정하는 용도·규모의 건축물을 특별시 또는 광역시에 건축하고자 하는 경우에는 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 한다.

1. 국토의계획및이용에관한법률에 의하여 지정된 도시지역 및 제2종지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
2. 대통령령이 정하는 구역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
3. 제1호 및 제2호의 지역 또는 구역외의 지역 또는 구역에서 연면적 200제곱미터이상이거나 3층이상인 건축물(증축의 경우 그 증축으로 인하여 당해 건축물의 연면적이 200제곱미터이상이 되거나 3층이상이 되는 경우를 포함한다)을 건축하거나 대수선하고자 하는 자

제9조(건축신고)

① 제8조의 규정에 해당하는 허가대상건축물이라 하더라도 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 미리 시장·군수·구청장에게 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 본다.1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터이내의 증축·개축 또는 재축

2. 농·어업을 영위하기 위하여 필요한 소규모주택·축사 또는 창고로서 대통령령이 정하는 지역 및 규모의 건축물의 건축 또는 대수선
3. 대수선
4. 국토의계획및이용에관한법률에 의한 제2종지구단위계획구역안에 건축하는 건축물로서 연면적이 100제곱미터이하인 것
5. 기타 소규모건축물로서 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물

② 제8조 제6항의 규정은 제1항의 규정에 의한 건축신고에 관하여 이를 준용한다.

■ 구 건축법(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 개정된 것)

제8조(건축허가)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-13

① 건축물을 건축 또는 대수선하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시 또는 광역시에 건축하고자 하는 경우에는 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 한다.

제9조(건축신고)

① 제8조의 규정에 해당하는 허가대상건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 시장·군수·구청장에게 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터이내의 증축·개축 또는 재축
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안에서 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 제2종지구단위계획구역 안에서의 건축을 제외한다.
3. 대수선(연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선에 한한다)
4. 삭제 <2005.11.8>
5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물의 건축

■ 건축법 부칙<제7696호, 2005. 11. 8.>

제1조 (시행일)

이 법은 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조 (일반적 경과조치)

이 법 시행 전에 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정(제16조제4항을 제외한다)에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

제3조 (건축허가 신청 등에 관한 경과조치)

이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 시장·군수·구청장에게 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능한 건축물을 건축 중인 경우에는 제8조제1항 또는 제9조제1항의 개정규정에 의하여 건축허가를 받거나 건축신고를 한 것으로 본다. <끝>