본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-03-22

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2022구단70493 경정거부처분취소
원 고	주식회사 A
	소송대리인 법무법인 (유한) ○○
	담당변호사 ○○○
피 고	○○○○시 ○○구청장
변 론 종 결	2023. 9. 22.
판 결 선 고	2023. 11. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021. 9. 14. 원고에게 한 경정청구 거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. B는 ○○ ○○구 C, D, E 지상에 F주택을 신축하는 사업을 추진하였고, 2020. 1.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-03-22

15. 위 토지에 지하 2층 지상 15층 연면적 4,048.08㎡ 규모의 F주택(이하 '이 사건 공동주택'이라 한다)을 신축하는 건축허가를 받았다.

나. G, H(이하 "위탁자들"이라 한다)은 2020. 1. 22. ○○ ○○구 C, D, E 토지 및 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 대한 소유권이전등기를 마친 뒤 같은 달 28. 위 건축허가의 건축주를 위탁자들로 변경하였다. 위탁자들은 2020. 2. 10. 이 사건 공동주택 중 아파트 68세대를 임대물건으로 하여 민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라 한다)에 따른 임대사업자 등록을 하였다.

다. 원고는 부동산의 신탁 및 부동산 관련 권리의 신탁 등을 주된 영업으로 하는 회사이다. 원고는 2020. 1. 22. 위탁자들과 사이에 이 사건 부동산을 신탁받아 지상에 이 사건 공동주택을 건축한 후 토지와 건물을 분양하는 내용의 관리형토지신탁계약을 체결하였다. 원고는 2020. 1. 22. 이 사건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2020. 3. 2. 위 건축허가의 건축주를 원고로 변경하였다.

라. 원고는 2021. 4. 20. 이 사건 공동주택에 대한 사용승인을 받은 후 2021. 4. 22. 취득세 등 282,301,270원을, 2021. 6. 9. 9,789,310원을 각 신고·납부하였다. 이 사건 공동주택에 관하여 2021. 4. 23. 원고 앞으로 소유권보존등기가 경료되었고, 2021. 4. 27. 신탁재산의 귀속을 원인으로 위탁자들에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 원고는 2021. 8. 4. 피고에게 위탁자들이 임대사업자로 등록한 민간임대주택 68세대(이하 '이 사건 쟁점건물'이라 한다)에 관하여 신탁등기를 사유로 구 지방세특례제한법(2021. 12. 28. 법률 제18656호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제31조 제1항 제1호(이하 '이 사건 특례규정'이라 한다)에 따른 감면을 적용하지 않는 것은 부당하다는 취지로 과다납부한 취득세 등 131,426,640원에 대한 환급을 요청하는 경정청구를 하였

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-03-22

으나, 피고는 2021. 9. 14. 원고가 이 사건 특례규정의 임대사업자에 해당하지 않음을 이유로 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 경정거부처분'이라 한다).

바. 원고는 이에 불복하여 2021. 12. 10. 조세심판원에 조세심판청구를 제기하였으나, 조세심판원은 2022. 8. 2. 원고의 청구를 기각하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9, 10호증, 을 제1 내지 11호증(해당 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

위탁자들은 민간임대주택법에 따라 이 사건 쟁점건물에 대하여 주택임대사업자로 등록하였고, 이 사건 공동주택 신축사업의 실질적 주체로서 임대할 목적으로 이 사건 쟁점건물을 건축하여 실제 임대에 사용하고 있으므로 이 사건 특례규정의 감면요건을 충족하였다. 관리신탁계약의 체결로 인해 형식적 사업자에 불과한 신탁사인 원고 명의로 이 사건 쟁점건물을 신축하였다는 이유만으로 임대사업자 등록에 따른 취득세 감면을 받지 못하는 것은 이 사건 특례규정의 입법취지에도 반한다. 따라서 이 사건 경정거부처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

나. 판단

1) 이 사건 쟁점건물의 취득으로 인한 취득세 납세의무자는 수탁자인 원고이므로, 이 사건의 쟁점은, 이 사건 특례규정의 적용 여부를 판단함에 있어 수탁자이자 납세의무자인 원고가 이 사건 특례규정에서 규정하고 있는 '민간임대주택법에 따른 임대사업

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-03-22

자'여야만 하는지, 아니면 위탁자들이 '민간임대주택법에 따른 임대사업자'인 경우에도 위 규정을 적용할 수 있는지 여부라 할 것이다.

2) 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 납세의무자인 원고가 이 사건 특례규정을 적용받기 위해서는 원고 본인이 민간임대주택법에 따른 임대사업자임이 요구된다고 할 것이므로, 원고가 이 사건 특례규정의 임대사업자에 해당하지 않음을 이유로 한 이 사건 경정거부처분은 적법하다.

가) 이 사건 특례규정은 '민간임대주택법에 따른 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 그 공동주택에 대하여 각 호에서 정하는 바에 따라 취득하는 부동산에 대하여 취득세를 감면한다'고 규정하고 있는바, 그 문언상 공동주택의 취득자가 '민간임대주택법에 따른 임대사업자'임이 요구되는 것이 명백하다.

나) 이 사건 쟁점주택에 대한 취득세 납부의무자인 원고는 민간임대주택법에 따른 임대사업자가 아니다.

다) 조세법률주의의 원칙은 조세감면의 경우에도 적용되므로 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하며, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에 부합된다 할 것이다.

라) 위탁자들이 이 사건 공동주택을 건축하여 임대할 목적으로 취득한 공동주택 부지에 대하여 취득세를 감면받았다고 하더라도, 이는 당해 부지에 대한 취득세 납부의무자인 위탁자들이 민간임대주택법에 따른 임대사업자이기 때문으로, 이 사건 쟁점건물에 대한 취득세 납부의무자가 수탁자인 이 사건과는 사안이 상이하다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-03-22

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 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 : 2024-03-22

관계 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. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택에 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 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다)을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법(2023. 3. 28. 법률 제19313호로 개정되기 전의 것)

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(이하 "준주택"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-03-22

2. "민간건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.

가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택

나. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택

3. "민간매입임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

5. "장기일반민간임대주택"이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-03-22

을 말한다.

7. "임대사업자"란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 "공공주택사업자"라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

제5조(임대사업자의 등록)

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

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

2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택

3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택. 끝.