본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

서 울 행 정 법 원

제 6 부

판 결

사 건	2022구합86150 취득세부과처분취소
원 고	A
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 ○○○
피 고	○○구청장
변 론 종 결	2023. 4. 14.
판 결 선 고	2023. 6. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담하다.

청 구 취 지

피고가 2021. 9. 8. 원고에 대하여 한 취득세 142,200,000원, 지방교육세 1,580,000원, 농어촌특별세 12,640,000원, 가산세 19,968,430원 등 합계 176,388,430원의 부과처분을 취소한다.[1)]

1) 원고는 당초 '피고가 2021. 9. 8. 원고에 대하여 한 취득세 142,200,000원, 지방교육세 1,580,000원, 농어촌특별

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 배우자인 소외 B와 ○○ ○○○구 C아파트, D호를 공유하고 있다. 원고는 B, 소외 E과 ○○ ○○구 F, G, H, I 각 토지 및 그 지상주택을 매수한 후 위 토지 지상에 오피스텔과 도시형생활주택을 건설하여 분양하기로 하였다. 이에 B가 2016. 4. 29. ○○ ○○구 I 토지와 그 지상 단독주택을 매수하였고, 원고가 2020. 12. 11. ○○ ○○구 G 토지와 그 지상 단독주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 15억 8,000만 원에 매수하는 매매계약을 체결한 후 2021. 3. 31. 매매대금 지급을 완료하였다.

나. 원고는 2021. 4. 1. B, E을 공동사업자로, 상호를 'J'로, 사업장 소재지를 이 사건 주택으로 하여 주택신축판매업을 개업하고, 2021. 4. 13. ○○세무서에 부가가치세법 제8조 제1항에 따른 사업자등록을 마쳤다.

다. 원고는 2021. 4. 15. 이 사건 주택을 취득할 당시 1세대 1주택에 해당하는 것으로 보아 이 사건 주택 매수금액인 15억 8,000만 원에 지방세법 제11조 제1항 제8호에 따른 취득세율 3%를 적용하여 산출한 취득세 47,400,000원과 그에 따른 지방교육세 4,740,000원, 농어촌특별세 3,160,000원 합계 55,300,000원을 신고·납부하였다. 그 후 원고와 B는 2021. 6. 18. 피고로부터 이 사건 주택 및 ○○ ○○구 I 지상 주택에 관하여 해체공사 완료 확인증을 각 발급받았다.

라. 피고는 2021. 7. 12. 원고가 이 사건 주택의 취득으로 1세대 3주택이 된 것으로

세 12,640,000원, 가산세 24,708,430원 합계 181,128,430원의 부과처분의 취소'를 구하였다. 이에 대하여 피고가 2023. 1. 4.자 답변서로 '가산세 중 과소신고가산세 4,740,000원 부분을 직권취소하였으므로 원고의 청구취지 중 이 부분은 이미 소멸된 부분의 취소를 구하는 것이어서 소의 이익이 없다'는 취지의 주장을 하였고, 이에 원고가 2023. 4. 14. 제1회 변론기일에서 구두로 이와 같이 피고가 직권취소한 부분을 제외한 나머지 부분의 취소를 구하는 것으로 청구취지를 변경하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

보아 지방세법 제13조의2 제1항 제3호에 따른 취득세 중과세율을 적용하여 재산출한 취득세 142,200,000원, 지방교육세 1,580,000원, 농어촌특별세 12,640,000원 및 과소신고가산세 14,220,000원, 납부불성실가산세 5,748,430원 합계 176,388,430원의 과세예고를 하였고, 2021. 9. 8. 원고에게 취득세 142,200,000원, 지방교육세 1,580,000원, 농어촌특별세 12,640,000원, 과소신고가산세 18,960,000원, 납부불성실가산세 5,748,430원 합계 181,128,430원을 부과·고지하였다(이하 '종전 부과처분'이라 한다).

마. 이에 불복하여 원고가 2021. 12. 9. 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나 조세심판원은 2022. 8. 24. 원고의 청구를 기각하였다.

바. 한편 피고는 2022. 4. 14. 종전 부과처분 중 과소신고가산세 산출에 오류가 있었음을 확인하여 과소신고가산세 4,740,000원을 감액경정하였다. 이에 피고의 원고에 대한 처분은 2021. 9. 8.자 취득세 142,200,000원, 지방교육세 1,580,000원, 농어촌특별세 12,640,000원, 과소신고가산세 14,220,000원, 납부불성실가산세 5,748,430원 합계 176,388,430원이 남았다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 지방세법이 2020. 8. 12. 개정되면서 제13조의2 제1항 제2호, 제3호가 신설되어 1세대 2주택 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택을 취득하는 경우 중과세율이 적용되게 되었다. 그런데 지방세법에서 1세대 2주택, 1세대 3주택의 의미를 별도로 규정하고 있지 않으므로, 이는 소득세법 시행령 제167조의3 및 제167조의10에서 규정하고 있는

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

1세대 2주택, 1세대 3주택의 의미와 동일하다고 봄이 타당하다. 위 소득세법 시행령 규정은 1세대 2주택(3주택)을 '국내에 주택을 2개(3개) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택'이라고 정의하고 있는데, 원고는 1주택만을 소유하다가 건물신축판매를 목적으로 이 사건 주택을 취득하여 소유하지 않고 바로 멸실시켰으므로 이 사건 주택은 1세대 2주택 또는 1세대 3주택에 해당하지 않는다. 그럼에도 피고는 이 사건 주택의 취득에 관하여 지방세법 제13조의2 제1항 제2호를 적용하여 중과세율에 따른 취득세를 부과(이 사건 처분)하였는바, 이 사건 처분은 다주택자의 의미를 잘못 해석하고 근거 규정을 잘못 적용하여 위법하므로 취소되어야 한다.

2) 아래와 같이 이 사건 주택의 취득에 취득세 중과세율을 적용할 수 없는 특별한 사정이 존재하므로 이 사건 처분은 취소되어야 한다.

다주택자에 대한 취득세 중과는 주택 실수요자를 보호하고 투기수요를 근절하기 위한 것인데, 이 사건 주택 취득의 목적은 새로운 주택 건설 및 공급으로서 투기 목적이 아니므로 이 사건 주택의 취득을 취득세 중과대상으로 볼 수 없다.

지방세법 시행령 제28조의2 제8호 (나)목 4)에서 주택법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자를 중과대상에서 제외하고 있다. 그런데 주택법 제4조, 같은 법 시행령 제14조, 제15조의 등록 요건에 따르면 대규모 건설사업자만이 주택건설사업자로 등록 가능하고, 원고와 같은 소규모 건설사업자는 그 등록을 할 수 없다. 취득세 중과 여부가 소규모 건설사업자의 사업에 큰 영향을 미치는 점을 고려하면 소규모 건설사업자를 더 보호하는 방법으로 취득세 관련 규정을 운영하여야 할 것인데 동일하게 건설을 목적으로 하는 사업자임에도 주택법 제4조에 따른 등록 여부만으로 이를 달리 보아 소규모 건설사업자에게만 취득세 중과세율을 적용하는 것은 불평등한 취급에 해당하여 위

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 법리

조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 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 원칙에도 부합한다(대법원 2009. 8. 20. 선고 2008두11372 판결 등 참조).

2) 원고의 이 사건 주택 취득이 1세대 3주택 취득으로서 중과세율 적용대상인지

가) 관련 규정 및 법리

구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정 전의 것, 이하 같다) 제6조 제1호는 "취득이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다."라고 규정하고, 제7조 제1항에서 취득세는 부동산 등을 '취득'한 자에게 부과한다고 규정하면서 같은 조 제2항에서 부동산 등의 취득은 민법 기타 관계 법령에 의한 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 '사실상 취득'하면 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 취득자로 한다고 규정하고 있다. 구 지방세법 제10조는 취득세의 과세표준을 취

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

득 당시의 가액으로 한다고 정하면서 제8항으로 과세표준의 가액, 가격, 적용, 취득시기를 대통령령에 위임하였고, 그 위임에 따른 구 지방세법 시행령(2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제20조는 취득세 과세물건의 취득 시기에 관하여 제2항 제2호에서 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다고 규정하면서 제13항에서 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 위와 같은 관련 규정의 문언 내용을 종합하여 보면, 매수인이 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 소유권이전등기에 앞서 매매대금을 모두 지급한 경우 사실상의 잔금지급일에 구 지방세법 제7조 제2항에서 규정한 '사실상 취득'에 따른 취득세 납세의무가 성립한다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2010두28151 판결, 대법원 2018. 3. 22. 선고 2014두43110 전원합의체 판결 등 취지 참조).

구 지방세법 제13조의2 제1항 제3호는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 같은 법 제11조 제1항 제7호 (나)목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율[1천분의 20(구 지방세법 제6조 제19호)]의 100분의 400을 합한 세율을 적용하도록 규정하고 있다. 구 지방세법 제13조의2 제5항의 위임에 따른 구 지방세법 시행령 제28조의3 제1항은 주택을 취득하는 사람의 배우자는 1세대에 속한 것으로 본다고 규정하고, 구 지방세법 시행령 제28조의4 제1항은 법 제13조의2 제1항 제2호 및 제3호를 적용할 때 세율 적용의 기준이 되는 1세대의 주택 수는 주택 취득일 현재 취득하는 주택을 포함하여 1세대가 국내에 소유하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 오피스텔의 수를 말한다고 규정하면서 같은 조 제3항에서 1세대 내에서 1개의 주택 등을 세대원이 공동으로 소유하는 경우에는 1개

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

의 주택 등을 소유한 것으로 본다고 규정하고 있다.

나) 구체적 판단

위와 같은 법리에 비추어 앞서 본 인정사실을 보면, 원고와 B는 부부로서 1세대에 속하고, ○○ ○○○구 C아파트를 공유하여 1세대 1주택인 상태에서 B가 ○○ ○○구 I 소재 단독주택을 매수하여 1세대 2주택이 된 상황에서 다시 원고가 이 사건 주택을 매수하였으므로, 이 사건 주택 매매계약에 따라 잔금을 모두 지급한 이상 등기를 마치지 않았더라도 원고는 이 사건 주택의 취득자에 해당한다. 취득세의 경우 취득하는 주택을 포함하여 주택 수를 산정하므로, 이 사건 주택의 취득은 구 지방세법 제13조의2 제1항 제3호가 적용되는 1세대 3주택의 취득에 해당한다.

원고는 소득세법 시행령 규정에 따라 다주택자 여부를 판단하여야 한다고 주장한다. 그러나 위 규정은 양도소득세 부과 규정인 소득세법 제104조 제7항의 위임에 따른 규정인데, 지방세인 취득세와 국세인 양도소득세는 세금 부과의 목적, 납세의무자, 과세주체, 과세대상, 과세표준, 세액을 모두 달리하는 별도의 세목이며, 앞서 본 바와 같이 취득세에 관하여 별도로 세대 및 주택 수 산정에 관한 규정이 존재하는 이상 그와 달리 소득세법 시행령 규정을 취득세에 적용하는 것은 허용되지 않는다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3) 이 사건 주택 취득에 취득세 중과세율을 적용할 수 없는 사정이 존재하는지

가) 지방세법이 2020. 8. 12. 법률 제17473호로 개정되면서 1세대 2주택 이상 취득 등에 관하여 중과세율을 적용하는 규정인 제13조의2 등이 신설되었는데, 그 취지는 실거주 목적과 무관한 주택수요를 위축시키고 투기수요를 근절하며 실수요자 중심의 주택보유를 유도하여 서민의 주거안정을 도모하려는 것이었다. 그와 같은 목적 하

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

에서 중과세율 적용요건을 어떻게 정할지에 관하여는 입법자에게 재량이 인정되고, 입법자가 위 개정규정에서 취득 시점을 기준으로 1세대 다주택에 해당하는지 여부만을 기준으로 하고 '투기의 목적' 등을 별도 요건으로 요구하지 않은 것 역시 입법재량의 범위 내에서 위 취지를 실현하는 방안을 선택한 것이라 할 것이다. 따라서 원고가 새로운 주택의 건설 및 공급을 목적으로 이 사건 주택을 취득하였더라도, 그러한 사정만으로 취득세 중과세율을 적용할 수 없다거나, 또는 그 적용이 입법목적에 반하는 것이어서 곧바로 위법하다고 볼 수는 없다.

나) 나아가 구 지방세법 제13조의2 제5항 위임에 따른 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호는 주택 유상거래 취득에서의 중과세 예외로 '다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택'을 규정하면서, (나)목 4)에서 '주택법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택'을 규정하고 있다. 위 조항의 취지는 일정한 자격요건을 갖추고 연간 일정한 호수 이상의 주택건설실적이 있는 자에 대하여 국토교통부에 등록하게 한 다음 그 등록된 주택건설사업자로 하여금 주택의 건설기준이나 규모, 주택의 공급조건, 방법 및 절차에 관하여 엄격한 기준을 설정하여 이를 준수하게 하는 등의 규제를 함과 아울러 주택건설을 촉진함으로써 대도시 내의 주택이 없는 국민의 주거생활 안정을 도모하고 그 주거수준의 향상을 기하고자 하는 것이다(대법원 1995. 6. 16. 선고 95누2395 판결 취지 참조). 즉 위 규정은 모든 주택 등 건설을 위하여 취득하는 주택에 대하여 취득세 중과세율의 예외를 적용하는 것이 아니라, 엄격한 요건을 충족하는 경우에 한하여 취득세 중과세율의 예외를 적용하도록 한 것이고, 이는 조세감면의 특혜조항으로 그 범위의 설정 역시 입법재량권 행사에 따라 이루어진 것으로 봄이 타당하다. 결국 주택건설 목

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

적의 취득이라는 이유만으로 그와 같은 엄격한 기준과 무관한 일반건설업자에게까지 위 감면규정이 적용되는 것으로 확장해석할 수는 없고, 일반건설업자와 주택법 제4조에 따라 등록한 주택건설업자를 달리 보는 것이 합리적 이유 없는 차별이라고 볼 수도 없다.

다) 원고는 이 사건 처분이 재량권의 범위를 현저히 일탈·남용한 것이라고도 주장한다(소장 제7면 '다. 소결' 참조). 그러나 앞서 본 바와 같이 피고는 구 지방세법 및 같은 법 시행령 규정에 따라 원고의 이 사건 주택 취득이 1세대 3주택 취득에 해당한다고 보아 구 지방세법 제13조의2에 따른 중과세율을 적용한 것이고, 이때 지방세법상 비과세요건이나 감면요건에 해당하지 아니하는 이상 필요적으로 일정한 세율에 의한 취득세를 부과하게 되어 있을 뿐 피고에게 임의로 그 과세 여부를 결정하거나 각 사안별로 세율을 조정할 수 있는 재량의 여지도 없는바, 이와 다른 전제에서 하는 원고의 주장 역시 받아들이기 어렵다.

3. 결론

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

재판장 판사 ○○○

판사 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

판사 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

별지

관계 법령

▣ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정 전의 것)

제6조(정의) 취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.
2. "부동산"이란 토지 및 건축물을 말한다.
3. "토지"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부(地籍公簿)의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말한다.
4. "건축물"이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다)로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
5. "건축"이란 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축을 말한다.

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

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공안전법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」, 「수산업법」 또는 「양식산업발전법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

제10조(과세표준)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

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 따른 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.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

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

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

③ 제1항 또는 제2항과 제13조제5항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제1항 각 호의 세율 및 제2항의 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지 및 제13조의3을 적용할 때 주택의 범위 포함 여부, 세대의 기준, 주택 수의 산정방법 등 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

▣ 구 지방세법 시행령(2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정되기 전의 것)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

가. 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당한다)

나. 공정증서(공증인이 인증한 사서증서를 포함하되, 취득일부터 60일 이내에 공증받은 것만 해당한다)

다. 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부터 60일 이내에 제출된 것만 해당한다)

라. 부동산 거래신고 관련 법령에 따른 부동산거래계약 해제등 신고서(취득일부터 60일 이내에 등록관청에 제출한 경우만 해당한다)

⑬ 제1항, 제2항 및 제5항에 따른 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.

제28조의2(주택 유상거래 취득 중과세의 예외) 법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 "주택"이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 중과세 대상으로 보지 않는다.

8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택. 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않은 경우는 제외한다.

가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제3조에 따른 지방공기업이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업을 위하여 취득하는 주택

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호에 따른 사업시행자, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제5호에 따른 사업시행자, 「주택법」 제2조제11호에 따른 주택조합(같은 법 제11조제2항에 따른 "주택조합설립인가를 받으려는 자"를 포함한다) 또는 같은 법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 취득하는

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

주택. 다만, 해당 주택건설사업이 주택과 주택이 아닌 건축물을 한꺼번에 신축하는 사업인 경우에는 신축하는 주택의 건축면적 등을 고려하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 산정한 부분으로 한정한다.

제28조의3(세대의 기준)

① 법 제13조의2제1항부터 제4항까지의 규정을 적용할 때 1세대란 주택을 취득하는 사람과 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표(이하 이 조에서 "세대별 주민등록표"라 한다) 또는 「출입국관리법」 제34조제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표(이하 이 조에서 "등록외국인기록표등"이라 한다)에 함께 기재되어 있는 가족(동거인은 제외한다)으로 구성된 세대를 말하며 주택을 취득하는 사람의 배우자(사실혼은 제외하며, 법률상 이혼을 했으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함한다. 이하 제28조의6에서 같다), 취득일 현재 미혼인 30세 미만의 자녀 또는 부모(주택을 취득하는 사람이 미혼이고 30세 미만인 경우로 한정한다)는 주택을 취득하는 사람과 같은 세대별 주민등록표 또는 등록외국인기록표등에 기재되어 있지 않더라도 1세대에 속한 것으로 본다.

제28조의4(주택 수의 산정방법)

① 법 제13조의2제1항제2호 및 제3호를 적용할 때 세율 적용의 기준이 되는 1세대의 주택 수는 주택 취득일 현재 취득하는 주택을 포함하여 1세대가 국내에 소유하는 주택, 법 제13조의3제2호에 따른 조합원입주권(이하 "조합원입주권"이라 한다), 같은 조 제3호에 따른 주택분양권(이하 "주택분양권"이라 한다) 및 같은 조 제4호에 따른 오피스텔(이하 "오피스텔"이라 한다)의 수를 말한다. 이 경우 조합원입주권 또는 주택분양권에 의하여 취득하는 주택의 경우에는 조합원입주권 또는 주택분양권의 취득일(분양사업자로부터 주택분양권을 취득하는 경우에는 분양계약일)을 기준으로 해당 주택 취득 시의 세대별 주택 수를 산정한다.

③ 제1항을 적용할 때 1세대 내에서 1개의 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔을 세대원이 공동으로 소유하는 경우에는 1개의 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔을 소유한 것으로 본다.

▣ 구 소득세법 시행령(2022. 2. 15. 대통령령 제32420호로 개정되기 전의 것)

제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위)

① 법 제104조제7항제3호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택"이란

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

국내에 주택을 3개 이상(제1호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

(각 호 생략)

제167조의10(양도소득세가 중과되는 1세대 2주택에 해당하는 주택의 범위)

① 법 제104조제7항제1호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택"이란 국내에 주택을 2개(제1호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

(각 호 생략)

▣ 주택법

제4조(주택건설사업 등의 등록)

① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가·지방자치단체
2. 한국토지주택공사
3. 지방공사
4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)
6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 "고용자"라 한다)

② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준·절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

▣ 주택법 시행령

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-10-30

제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등)

③ 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복하여 적용하지 아니한다.

1. 자본금: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상
2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력
   가. 주택건설사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상
   나. 대지조성사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상
3. 사무실면적: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖출 수 있는 면적

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자본금, 기술인력 또는 사무실면적을 제3항 각 호의 기준에 포함하여 산정한다.

1. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자가 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 경우: 이미 보유하고 있는 자본금, 기술인력 및 사무실면적
2. 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다)가 주택건설사업의 등록을 하려는 경우: 같은 법 제22조의2제1항에 따라 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용업무를 위탁한 자산관리회사(같은 법 제2조제5호에 따른 자산관리회사를 말한다. 이하 같다)가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실면적

제15조(주택건설사업 등의 등록 절차)

① 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국토교통부장관은 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 한 자(이하 "등록사업자"라 한다)를 등록부에 등재하고 등록증을 발급하여야 한다.

③ 등록사업자는 등록사항에 변경이 있으면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 변경에 대해서는 그러하지 아니하다.

끝.