



의 정 부 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2020구합16039 지방세경정거부처분취소
원 고 A
소송대리인 법무법인 ○○
담당변호사 ○○○, ○○○
피 고 ○○시장
변 론 종 결 2022. 5. 31.
판 결 선 고 2022. 8. 23.

주 문

1. 피고가 2020. 11. 25. 원고에게 한 지방세 경정거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유



1. 처분의 경위

가. 원고는 2006. 12. 21. B으로부터 ○○ ○○구 C 대 479㎡ 중 1/10 지분(이하 위 토지를 '이 사건 토지'라 하고 위 지분을 '이 사건 토지 지분'이라 한다)을 증여받아 소유하고 있는데, 이 사건 토지 지상에는 D가 1994. 1. 26. 신축한 다세대주택 9채(이하 '이 사건 다세대주택'이라 한다)가 있다.

나. 원고는 2020. 6. 16. E, F로부터 ○○시 G아파트 H호 122.09㎡(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 대금 262,000,000원에 매수하였고, 2020. 7. 31. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2020. 7. 31. 구 지방세법(2020. 8. 12. 법률 제17473호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 제4항 제2호, 제1항 제7호 나목, 구 지방세법 시행령(2020. 8. 11. 대통령령 제30934호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제22조의2 제1항에 따라 이 사건 아파트의 취득이 '1세대 4주택 이상에 해당하는 주택의 취득'에 해당한다고 보아 '취득세율 4%'를 적용한 취득세 10,480,000원, 지방교육세 1,048,000원, 농어촌특별세 524,000원을 납부하였다.

라. 원고는 2020. 10. 26. 피고에게 '이 사건 아파트의 취득이 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택의 취득이 아님'을 이유로 지방세 경정청구를 하였으나, 피고는 2020. 11. 25. 이를 거부하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지



1) 조세법률주의 원칙에 따라 구 지방세법 시행령 제22조의2 제1항(이하 '이 사건 시행령 규정'이라 한다)에서 '주택의 공유지분 또는 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우'에 '주택의 부속토지의 공유지분만을 소유하는 경우'까지 포함되는 것으로 해석할 수는 없다. 따라서 원고는 이 사건 아파트의 취득 당시 기존에 소유하고 있던 주택이 없었으므로 위 시행령 조항이 정하는 '1세대 4주택 이상에 해당하는 주택'을 취득한 것이 아니다.

2) 만약 이 사건 시행령 규정에 '주택의 부속토지의 공유지분만을 소유하는 경우'도 포함된 것으로 본다면 위 조항은 개인의 재산권, 평등권을 침해하고, 포괄위임금지 원칙에도 위반되는 것으로 헌법에 위반되어 무효이다.

3) 원고는 무주택자로 이 사건 아파트는 원고의 첫 주택 매수에 해당한다. 따라서 이 사건 아파트의 취득세율은 구 지방세법 제11조 제1항 제8호 가목이 정하는 '1천분의 10'이 되어야 한다. 여기에 구 지방세특례제한법(2021. 12. 28. 법률 제18656호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제36조의2 제1항이 정하는 '신혼부부의 생애최초 주택 구입'에 해당하여 다시 취득세의 50%가 경감되므로, 원고가 납부하여야 할 취득세는 1,310,000원(= 취득가액 262,000,000원 $\times$ 10/1000 $\times$ 50%)이다. 또한 지방교육세 역시 구 지방세법 제151조 제1항 제1호(본문 중 법 제11조 제1항 제8호에 해당하는 부분 및 나목)에 따라 131,000원(= 262,000,000원 $\times$ 10/1000 $\times$ 50/100 $\times$ 20/100 $\times$ 50%)만 납부하여야 하고, 농어촌특별세도 농어촌특별세법 제6조 제1항 취득세의 20/100인 262,000원이 되어야 한다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 시행령 규정의 '부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우'에는 '부속토지의



공유지분만을 소유하거나 취득하는 경우'도 포함된다. 따라서 이 사건 토지 지상에 9채의 주택이 있으므로 이 사건 토지 지분을 소유하고 있는 원고는 위 조항에 의해 이미 9주택을 소유한 상태에서 이 사건 아파트를 취득한 것이므로, 이 사건 아파트의 취득세율은 구 지방세법 제11조 제4항 제2호, 제1항 제7호 나목에 따라 '1천분의 40'이다.

또한 구 지방세특례제한법 제36조의2 제1항이 정하는 '신혼부부의 생애최초 주택구입'은 취득하는 주택의 전용면적이 60㎡ 이하여야 하는데, 이 사건 아파트의 전용면적은 122.09㎡이므로 위 조항의 적용대상이 아니다.

다. 관계 법령

별지 기재와 같다.

라. 판단

1) 원고가 '4주택 이상 주택'을 취득한 것인지 여부

가) 관련 법령의 내용

구 지방세법 제11조 제4항 제2호는 '대통령령으로 정하는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택을 취득하는 경우'에는 같은 조 제1항 제8호의 적용(시가에 따라 1000분의 10 ~ 1000분의 30)을 배제하고 같은 조 제1항 제7호에 따라 더 높은 취득세율(1000분의 40)이 부과되도록 정하고 있다.

한편 위 법의 위임에 따라 '1세대 4주택 이상 주택의 범위'를 정하고 있는 이 사건 시행령 규정은 '주택을 3개 이상 소유하고 있는 1세대가 추가로 취득하는 주택'을 이에 해당하는 것으로 정하면서 '주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다'고 정하고 있다.

위 시행령의 규정에 의하면 '1세대 4주택 이상 주택'인지를 판단함에 있어 '주



택의 공유지분'만을 소유하는 경우나, '주택의 부속토지'만을 소유하는 경우에도 해당 주택을 소유한 것으로 보는 것임은 분명하나, '주택의 부속토지의 공유지분'만을 소유하는 경우에도 해당 주택을 소유한 것으로 볼 것인지에 대해서는 명시적으로 규정하고 있지 않으므로 위 조항의 해석이 문제된다.

나) 조세법령의 해석 원칙 및 시행령 조항의 해석

조세법률주의의 원칙상 과세요건 사실이거나 비과세요건 사실이거나를 막론하고 조세법규의 해석은 엄격하게 하여야 하고 확장해석이나 유추해석은 허용되지 아니한다고 할 것이다(대법원 2000. 12. 26. 선고 98두1192 판결 등 참조).

다음과 같은 여러 사정을 종합하면, 이 사건 시행령 규정에서 말하는 '주택의 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우'에는 '주택의 부속토지 전부를 소유하거나 취득하는 경우'만 포함되고 이 사건과 같이 '주택의 부속토지 중 일부 지분을 소유하거나 취득하는 경우'는 포함되지 않는 것으로 해석함이 타당하다.

① 이 사건 시행령 규정은 '주택의 공유지분'을 소유하는 경우를 '주택 전부'를 소유하는 경우와 별도로 구분하여 규정하고 있다. 따라서 '주택의 부속토지'에 관하여도 '부속토지의 공유지분'까지 포함한 것임을 알 수 있는 명확한 기재가 없다면 문언상 '주택의 부속토지 전부'를 의미하는 것으로 해석할 수밖에 없고, 이렇게 해석하는 것이 조세법규의 엄격해석 원칙에 부합한다.

② 토지는 건물의 부지라 할지라도 건물과는 다른 별도의 부동산이다. 따라서 '토지의 소유'를 '건물의 소유'로 의제하기 위해서는 적어도 그 토지의 사용·관리·처분에 관한 자유로운 결정권을 가짐으로써 결과적으로 그 토지를 부지로 사용하고 있는 건물의 사용·관리·처분에 관하여도 상당한 영향력을¹⁾ 가지는 경우여야 한다. 그런데



토지 전부를 소유하고 있는 경우와 달리 토지의 일부 지분만 소유하고 있는 경우에는 다른 공유자의 동의 없이는 공유물인 토지의 처분·변경행위를 할 수 없고, 소수지분권자의 경우에는 관리행위도 제한된다(원고의 경우 1/10 지분만을 소유하고 있다). 따라서 토지의 일부지분을 소유하는 경우에는 토지 전부를 소유하는 경우와 달리 '주택을 소유하지 않은 것'으로 보는 것은 합리성이 있다.

③ 구 지방세법 제11조 제4항이 '1세대 4주택 이상 주택의 범위'를 이 사건 시행령 규정에 위임하였다고 하더라도, 이 사건 시행령 규정이 위 범위에 관한 통상적인 예측범위를 넘어서는 내용을 규정한다면 이는 조세법률주의에 위반되는 것이므로, 시행령의 규정의 해석에 있어서도 위 범위를 넘어서지 않도록 해석하는 것이 필요하다. 그런데 '토지의 일부 지분만을 소유한 경우에도 그 토지 지상에 있는 다수의 주택 전부를 소유한 것으로 취급하는 것', 특히 이 사건과 같이 면적이 479㎡인 토지의 1/10 지분만을 소유한 자를 9주택을 소유한 것으로 취급하는 것은 너무도 터무니 없는 것으로서 도저히 통상적인 예측범위 내에 있다고 할 수 없어 그 위임의 한계를 벗어난 것이 될 것이므로, 이 사건 시행령의 해석에 있어서는 위와 같은 견해를 취할 수 없다.

다) 구 지방세특례제한법의 적용 여부

구 지방세특례제한법 제36조의2 제1항은 '신혼부부의 생애최초 주택 구입'에 대해서는 취득세의 50%를 경감하는 규정을 두고 있으나, 위 제1항 제3호는 '취득당시의 가액이 3억 원 이하이고 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택을 취득할 것'을 그 요건으로 하고 있다. 그런데, 이 사건 아파트의 전용면적은 122.09㎡로 위 면적을 초과하

1) 토지 소유자의 '건물 소유' 의제가 문제되는 것은 토지 소유자와 건물 소유자가 다른 경우인데, 토지 소유자는 건물 소유자와의 임대차계약 등의 체결, 갱신, 해지 여부 등에 관한 결정을 통하여 건물에 관한 영향력을 가지게 된다.



므로 위 조항은 이 사건 아파트의 취득에는 적용되지 아니한다. 따라서 위 조항이 적용됨을 전제로 한 원고의 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세의 감면 주장은 이유 없다.

2) 소결론

이 사건 처분은 이 사건 시행령의 규정을 잘못 해석하여 부과된 취득세 등을 그대로 유지하는 처분이어서 위법하다(비록 원고가 주장하는 취득세 등의 액수는 정당하지 못한 것이나 이 사건 처분을 취소한 후 이 판결의 취지에 따라 피고가 정당한 취득세 등을 부과하여야 할 것이다).

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 ○○○

판사 ○○○

판사 ○○○



[별지]

관계 법령

▣ 구 지방세법(2020. 8. 12. 법률 제17473호로 개정되기 전의 것)

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

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

8. 제7호 나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[「주택법」 제2조 제1호에 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.

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

가. 취득당시가액이 6억 원 이하인 주택: 1천분의 10

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



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

다. 취득당시가액이 9억 원을 초과하는 주택: 1천분의 30

② 제1항 제1호·제2호·제7호 및 제8호의 부동산이 공유물일 때에는 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 각각의 세율을 적용한다.

③ 제10조제3항에 따라 건축(신축과 재축은 제외한다) 또는 개수로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 제1항 제3호의 세율을 적용한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제8호를 적용하지 아니한다.

1. 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우
2. 대통령령으로 정하는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택을 취득하는 경우

제151조(과세표준과 세율)

① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 취득물건(제15조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에 대하여 제10조의 과세표준에 제11조 제1항 제1호부터 제7호까지와 제12조의 세율(제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말한다. 이하 같다)에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액(제11조 제1항 제8호의 경우에는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액)의 100분의 20. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 금액으로 한다.

나. 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 및 지방세감면조례(이하 "지방세감면법령"이라 한다)에서 취득세를 감면하는 경우

- 1) 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액
- 2) 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하면서 이 법 제13조 제2항 본문 및 같은 조 제3항의 세율을 적용하지 아니하도록 정하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세



액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액

3) 1)과 2) 외에 지방세감면법령에서 이 법과 다른 취득세율을 정하는 경우: 해당 취득세율에도 불구하고 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액. 다만, 세율을 1천분의 20으로 정하는 경우에는 과세대상에서 제외한다.

▣ 농어촌특별세법

제5조(과세표준과 세율)

① 농어촌특별세는 다음 각 호의 과세표준에 대한 세율을 곱하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

호별	과세표준	세율
1	「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면을 받는 소득세·법인세·관세·취득세 또는 등록에 대한 등록면허세의 감면세액(제2호의 경우는 제외한다)	100분의 20
2	「조세특례제한법」에 따라 감면받은 이자소득·배당소득에 대한 소득세의 감면세액	100분의 10
3	삭제 <2010.12.30>	
4	「개별소비세법」에 따라 납부하여야 할 개별소비세액 가. 「개별소비세법」 제1조제3항제4호의 경우 나. 가목 외의 경우	100분의 30 100분의 10
5	「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장으로서 대통령령으로 정하는 증권시장에서 거래된 증권의 양도가액	1만분의 15
6	「지방세법」 제11조 및 제12조의 표준세율을 100분의 2로 적용하여 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액	100분의 10
7	「지방세법」에 따라 납부하여야 할 레저세액	100분의 20
8	「종합부동산세법」에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액	100분의 20

▣ 구 지방세법 시행령(2020. 8. 11. 대통령령 제30934호로 개정되기 전의 것)

제22조의1(1세대 4주택 이상 주택의 범위)

① 법 제11조 제4항 제2호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택"이란 국내에 주택(법 제11조 제1항 제8호에 따른 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 3개 이상 소유하고 있는 1



세대가 추가로 취득하는 모든 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다.

▣ 구 지방세특례제한법(2021. 12. 28. 법률 제18656호로 개정되기 전의 것)

제36조의2(생애최초 주택 구입 신혼부부에 대한 취득세 경감)

① 혼인한 날(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인신고일을 기준으로 한다)부터 5년 이내인 사람과 주택 취득일부터 3개월 이내에 혼인할 예정인 사람(이하 이 조에서 "신혼부부"라 한다)으로서 다음 각 호의 요건을 갖춘 사람이 거주할 목적으로 주택(「지방세법」 제11조 제1항 제8호에 따른 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득한 경우에는 취득세의 100분의 50을 2020년 12월 31일까지 경감한다.

1. 주택 취득일 현재 신혼부부로서 본인과 배우자(배우자가 될 사람을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 모두 주택 취득일까지 주택을 소유한 사실이 없을 것. 이 경우 본인 또는 배우자가 주택 취득 당시 대통령령으로 정하는 주택을 소유하였거나 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유한 사실이 없는 것으로 본다.
2. 주택 취득 연도 직전 연도의 신혼부부의 합산 소득이 7천만 원(「조세특례제한법」 제100조의3 제5항 제2호 가목에 따른 홑벌이 가구는 5천만 원)을 초과하지 아니할 것
3. 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 3억 원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억 원으로 한다) 이하이고 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택을 취득할 것. 끝.