본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2023구단77194 취득세등부과처분취소
원 고	A
	소송대리인 변호사 강○○
피 고	○○특별시 ○○구청장
변 론 종 결	2024. 4. 17.
판 결 선 고	2024. 5. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2023. 3. 6. 원고에 대하여 한 별지1 목록 기재 취득세 합계 94,644,000원, 지방교육세 합계 3,412,400원의 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2021. 5. 10.경 B, C(이하 '이 사건 건축주들'이라 한다)와 사이에, 원고가

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

이 사건 건축주들로부터 ○○ ○○구 D 외 1필지 지상 다세대주택 및 근린생활시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 다세대주택 E호, F호, G호, H호, I호, J호, K호, L호, M호(이하 위 각 호실을 합하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다)를 매매대금 합계 1,238,000,000원에 매수하기로 하는 '매매계약'을 체결하고, 2021. 5. 26. 이 사건 각 부동산에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 원고는 2021. 5. 12. 임대사업자로 등록하였다.

나. 원고는 2021. 5. 24. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 취득세를 신고·납부하면서 이 사건 각 부동산은 구 지방세특례제한법(2021. 12. 28. 법률 제18656호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제31조 제2항(이하 '이 사건 조항'이라 한다)에 따라 취득세가 감면된다고 보아, 산출세액 110,664,000원에서 감면세액 94,644,000원을 차감한 취득세 16,020,000원, 지방교육세 534,000원만을 신고·납부하였다.

다. 피고는 원고의 이 사건 각 부동산 취득이 이 사건 조항에 따른 감면요건을 충족하지 못하였다고 보아, 2023. 3. 6. 원고에게 별지1 목록 기재 취득세 합계 94,644,000원, 지방교육세 합계 3,412,400원을 각 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2023. 8. 22. 기각되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5, 6, 7, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지2 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

1) 이 사건 건축주들은 분양을 목적으로 이 사건 건물을 신축하였고, 원고는 임대사업자로서 이 사건 각 부동산을 건축한 건축주로부터 이 사건 각 부동산을 최초로 매수하였으며, 다만 원고의 이 사건 각 부동산 매수 과정에서 '분양계약서'가 아닌 '매매계약서'를 작성하였을 뿐이므로, 원고의 이 사건 각 부동산 취득은 이 사건 조항의 '임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택을 최초로 분양받은 경우'에 해당하여 그에 관한 취득세가 면제되어야 하므로, 이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 위법하다(이하 '제1 주장'이라 한다).

2) 원고는 원고의 이 사건 각 부동산 취득은 이 사건 조항에 따른 취득세 감면요건을 충족하는 것으로 해석된다는 취지의 ○○○○부 질의회신과 ○○특별시 ○○과 ○○○팀 소속 공무원의 구두 답변을 믿고 이 사건 각 부동산을 취득하였다. 따라서 이 사건 처분은 신뢰보호의 원칙에 위배되어 위법하다(이하 '제2 주장'이라 한다).

나. 판단

1) 제1 주장에 대한 판단

가) 구 지방세특례제한법(2013. 1. 1. 법률 제11618호로 개정되기 전의 것) 제31조 제1항에 의하여 '임대주택법 제2조 제4호에 따른 임대사업자'가 임대주택의 취득에 대하여 취득세를 감면받기 위해서는 임대할 목적으로 그 전단에 따라 공동주택을 '건축'하거나, 후단에 따라 공동주택 또는 오피스텔을 '건축주로부터 최초로 분양'받아야 한다. 이와 같이 위 조항은 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 있다. 즉, 위 조항 전단은 임대사업자가 임대를 목

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

적으로 건축한 일정한 건설임대주택으로 감면대상을 한정하고 있고, 위 조항 후단은, 임대사업자가 매매 등으로 취득한 매입임대주택 중에서도 건축주로부터 최초로 분양받은 경우에 한하여 취득세를 감면하도록 하고 있다. 이러한 위 조항의 내용과 체계 및 취지 등에 비추어 보면, 위 조항 후단에서 정하고 있는 '건축주로부터 최초로 분양받은 경우'란 건축행위를 통한 건축물의 분양을 그 전제로 하는 것이므로, 임대사업자가 위 조항 후단에 의하여 취득세 감면의 혜택을 누리기 위해서는 건축물을 건축한 자로부터 분양계약에 따라 임대주택을 최초로 매입하여 취득하여야 한다(대법원 2017. 6. 15. 선고 2017두32401 판결 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들과 갑 제8, 14호증, 을 제2, 3, 5, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고의 이 사건 각 부동산 취득이 이 사건 조항에서 정한 '공동주택을 최초로 분양받은 경우'에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 제1 주장은 이유 없다.

① 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 납세자에게 유리하다고 하여 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다. 특히 조세감면요건 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다.

이 사건 조항은 '임대사업자가 건축주로부터 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 분양받은 경우'라고 규정하고 있는바, '최초로 분양받은 경우'를 단지 분양계약이 아닌 매매계약을 통해 최초로 취득하는 경우까지 포함한다고 해석하는 것은 납세자인 원고

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

에게 유리하게 확장해석하는 것에 해당한다. 따라서 해당 건축물이 '건축행위를 통한 건축물의 분양을 전제로 하는 것'이어야 하고 임대사업자가 그 '건축물을 건축한 자로부터 분양계약에 따라 임대주택을 최초로 매입하여 취득하는 경우'이어야 이 사건 조항에 따른 취득세 감면대상이 되는 것으로 엄격하게 해석할 필요가 있다.

② ㉠ ○○세무서장이 2016. 2. 25. 발급한 이 사건 건축주들이 공동사업자로 기재된 사업자등록증(갑 제14호증)에는 개업연월일이 '2015. 11. 24.', 사업의 종류가 '(업태) 건설업, 부동산, (종목) 주택신축판매, 임대'라고 기재되어 있는바, 이 사건 건축주들은 이 사건 건물의 신축에 앞서 '임대'를 사업의 종류에 포함하여 사업자등록을 마친 것으로 보이는 점, ㉡ 이 사건 건축주들은 2016. 9. 27. 총 다세대주택 12세대, 근린생활시설 2호로 구성된 이 사건 건물에 관하여 사용승인을 받은 후, 2016. 10. 7. 위 다세대주택 12세대에 관하여 구 지방세특례제한법 제31조 제1항의 '임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우'에 해당한다는 이유로 지방세 감면 신청을 하여, 그에 따른 지방세 감면을 받은 점, ㉢ 원고는 이 사건 건물에 관한 사용승인일로부터 얼마 지나지 않은 2016. 10. 10. 위 다세대주택 12세대에 관하여 임대사업자등록을 마치고 그 무렵부터 원고에게 이 사건 각 부동산을 매도하기에 이르기까지 약 4년 동안 이 사건 각 부동산의 전부 또는 일부를 임대하는 등 직접 장기간 사용·수익한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 건축주들이 분양을 목적으로 이 사건 건물을 건축하였다고 보기 어렵다. 또한 원고의 이 사건 각 부동산 취득 전 이 사건 각 부동산이 이미 임대주택으로 사용되고 있었던 이상, 이를 매수한 원고에게 이 사건 각 부동산의 취득세를 감면해 주는 것은 임대주택의 분양을 촉진하여 서민의 장기적인 주거생활의 안정을 도모하기 위한 이 사건 조항의 입법 취지에도 부합하지 않는다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

③ 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제4조 제2항 제2호는 임대사업자로 등록할 수 있는 자를 열거하면서, '민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위하여 매매계약을 체결한 자'(다목)와 '민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 분양계약을 체결한 자'(라목)를 구별하여 규정하고 있는바, 이러한 규정 내용과 앞서 본 구 지방세특례제한법 제31조 제1항과 제2항의 문언과 체계, 이 사건 조항의 입법 취지 등에 비추어 보더라도 원고의 주장과 같이 이 사건 각 부동산을 최초로 매수하였다고 하여 이 사건 조항에 따른 취득세 감면에 있어 '매매'와 '분양'이 동일하게 취급되어야 한다고 보기는 어렵다.

2) 제2 주장에 대한 판단

가) 조세법률관계에 있어서 신의성실의 원칙이나 신뢰보호의 원칙 또는 비과세 관행 존중의 원칙은 합법성의 원칙을 희생하여서라도 납세자의 신뢰를 보호함이 정의에 부합하는 것으로 인정되는 특별한 사정이 있을 경우에 한하여 적용되는 예외적인 법 원칙이다. 그러므로 과세관청의 행위에 대하여 신의성실의 원칙 또는 신뢰보호의 원칙을 적용하기 위해서는, 과세관청이 공적인 견해표명 등을 통하여 부여한 신뢰가 평균적인 납세자로 하여금 합리적이고 정당한 기대를 가지게 할 만한 것이어야 한다. 비록 과세관청이 질의회신 등을 통하여 어떤 견해를 표명하였다고 하더라도 그것이 중요한 사실관계와 법적인 쟁점을 제대로 드러내지 아니한 채 질의한 데 따른 것이라면 공적인 견해표명에 의하여 정당한 기대를 가지게 할 만한 신뢰가 부여된 경우라고 볼 수 없다. 또한 비과세 관행 존중의 원칙도 비과세에 관하여 일반적으로 납세자에게 받아들여진 세법의 해석 또는 국세행정의 관행이 존재하여야 적용될 수 있는 것으로서, 이는 비록 잘못된 해석 또는 관행이라도 특정 납세자가 아닌 불특정한 일반 납세자에

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

게 정당한 것으로 이의 없이 받아들여져 납세자가 그와 같은 해석 또는 관행을 신뢰하는 것이 무리가 아니라고 인정될 정도에 이른 것을 의미하고, 단순히 세법의 해석기준에 관한 공적인 견해의 표명이 있었다는 사실만으로 그러한 해석 또는 관행이 있다고 볼 수는 없으며, 그러한 해석 또는 관행의 존재에 대한 증명책임은 그 주장자인 납세자에게 있다(대법원 2013. 12. 26. 선고 2011두5940 판결 참조).

나) 갑 제10호증의 기재에 의하면, 원고가 2021. 2. 26. 국민신문고에 민원을 제기하는 방식으로 '주택신축판매 및 임대를 목적으로 공동주택(다세대주택)을 신축하여 미분양세대를 임대하였다가 임대계약을 승계하는 조건으로 판매하였을 경우 이를 매수한 임대사업자는 이 사건 조항에 따른 최초로 분양받은 경우로 보아 지방세(취득세)를 감면받을 수 있는지'에 대해 질의하여, 2021. 4. 1. ○○○○부 ○○○○○○○과로부터 '귀하의 민원내용은 임대할 목적으로 공동주택을 신축하여 미분양세대를 임대하였다가 임대계약을 승계하는 조건으로 판매하는 경우 이를 매수한 임대사업자가 이 사건 조항에 따른 최초 분양으로 보아 감면대상 해당 여부에 대하여 질의한 것으로 이해된다. (중략) 해당 규정에서 건축주란 당해 공동주택의 건축허가 명의인을 말하며, 최초 분양이란 건축물을 신축한 이후 건축주 명의로 소유권을 보존등기하고 최초의 수분양자가 자기 명의로 소유권이전등기를 하는 경우만을 의미하고 있기 때문에 질의와 같이 임대사업자가 건축주로부터 공동주택을 임대할 목적으로 취득하여 임대용으로 사용하는 경우라면 공동건축주 명의로 보존등기 이후 미분양 상태에서 건축주의 보유지분을 매수자가 임대사업자 등록을 하고 매매로 취득하는 경우라면, 매입임대사업자가 건축주로부터 임대할 목적으로 최초 분양 취득하는 공동주택으로 보는 것이 타당할 것으로 판단되나, 임대사업자의 요건 및 취득가액 기준 등 이에 해당하는지 여부는 과세관청에

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

서 구체적인 사실관계 등을 확인하여 판단하여야 할 사항이다.'는 회신을 받은 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 위 질의에서 주택신축판매 및 임대를 목적으로 공동주택을 신축하였다고 전제하였고 '이 사건 건축주들의 구 지방세특례제한법 제31조 제1항에 따른 지방세 감면 여부' 등에 대하여 밝히지 않았는데, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 건축주들이 분양을 목적으로 이 사건 건물을 건축하였다고 보기 어려울 뿐만 아니라 이 사건 건축주들은 구 지방세특례제한법 제31조 제1항에 따라 지방세 감면을 받았으므로, 원고가 중요한 사실관계를 제대로 드러냈다고 볼 수 없는 점, ② 위 질의에 대한 회신에서 '임대사업자의 요건 및 취득가액 기준 등 이에 해당하는지 여부는 과세관청에서 구체적인 사실관계 등을 확인하여 판단하여야 할 사항이다.'라고 밝히고 있으므로, 원고가 국민신문고를 통해 위와 같은 회신을 받은 사정만으로 공적인 견해표명에 의하여 원고에게 정당한 기대를 가지게 할 만한 신뢰가 부여된 경우라고 보기 어려운 점, ③ 원고가 ○○특별시 ○○과 ○○○팀 소속 공무원에게 원고의 이 사건 각 부동산 취득에 대하여 구 지방세특례제한법 제31조 제2항에 따른 취득세 감면을 받을 수 있다는 답변을 받았다고 인정할 증거가 없고, 설령 그러한 답변을 받았다고 하더라도 그러한 답변이 중요한 사실관계와 법적인 쟁점을 제대로 드러낸 질의에 대한 것이라고 단정할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 처분이 신뢰보호의 원칙을 위반하였다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 제2 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

한다.

판사 서○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

별지1

목 록

○○특별시 ○○구 [ ]

호	취득세	지방교육세	가산세	납부할세액	비고
호	980,000	98,000	253,160	1,331,160	
호	19,686,000	656,200	5,244,050	25,586,250	
호	17,136,000	571,200	4,864,760	22,571,960	
호	980,000	98,000	253,160	1,331,160	
호	19,686,000	656,200	5,244,050	25,586,250	
호	17,136,000	571,200	4,864,760	22,571,960	
호	980,000	98,000	253,160	1,331,160	
호	17,136,000	571,200	4,864,760	22,571,960	
호	924,000	92,400	238,700	1,255,100	
계	94,644,000	3,412,400	26,080,560	124,136,960	

끝.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

별지2

관계 법령

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

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.

② 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제1호에 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, 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 3억 원(「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권은 6억 원으로 한다)을 초과하는 경우에는 감면 대상에서 제외한다.

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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-02

2. 장기임대주택을 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.

끝.