본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

서 울 행 정 법 원

제 8 부

판 결

사 건	2023구합61004 취득세경정거부처분취소
원 고	주식회사 A
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 서○○
피 고	○○특별시 ○○구청장
변 론 종 결	2023. 8. 22.
판 결 선 고	2023. 10. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021. 8. 17. 원고에 대하여 한 취득세 1,355,129,250원에 대한 경정거부처분을 취소한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 부동산시행 및 개발업 등을 목적으로 하는 법인으로, 2020. 12. 30. ○○○○구 B 대 622.8㎡ 및 그 지상 주택(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 13,488,000,000원에 매수하고 2021. 4. 7. 위 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2021. 4. 7. 위 취득가액을 과세표준으로 하고 일반세율을 적용하여 산출한 취득세 등 합계 472,080,000원을 신고·납부하였다.

다. 원고는 2021. 4. 27. 지방세법 제13조의2 및 구 지방세법 시행령(2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정되기 전의 것, 이하 '이 사건 종전 시행령'이라 한다) 제28조의2에 따라 법인의 주택취득에 따른 중과세율을 적용하여 취득세 등 합계 1,355,129,250원을 추가로 납부하였다.

라. 원고는 2020. 8. 12. 법률 제17473호로 개정된 지방세법은 2020. 1. 1.부터 시행되었는데 그 전에 원고의 다른 계열사가 체결했던 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 인수하여 매수인의 지위만 바꾸어서 동일한 내용의 매매계약을 체결한 것에 불과하므로 개정 전의 지방세법이 적용되어야 한다고 주장하며 2021. 6. 16. 피고에게 경정청구를 하였으나, 피고는 2021. 8. 17. 위 지방세법 부칙 제6조는 2020. 7. 10. 이전에 체결된 주택 매매계약의 경우만 법인의 주택취득에 관한 중과세 규정인 지방세법 제13조의2가 아닌 종전 규정을 적용하도록 하고 있으므로 원고가 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 2020. 12. 30. 체결한 이상 위와 같이 개정되기 전의 지방세법 규정은 적용되지 않는다는 이유로 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 거부처분'이라 한다).

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

마. 원고는 이 사건 거부처분에 불복하여 2021. 10. 22. 조세심판원에 심판청구를 하였으나 2023. 1. 5. 기각결정을 받았다.

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

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장 요지

이 사건 종전 시행령은 주택신축판매업자도 주택건설사업자와 '주택의 공급'의 측면에서 본질적으로 다르지 않은데 중과세율의 적용 배제 규정을 주택건설사업자 이외에 주택신축판매업자에게 적용하지 않고 있으므로 원고의 재산권과 평등권을 침해하는 행정입법 부작위이고, 위 시행령이 개정되었지만 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것)의 경과규정에서 유리한 신법의 소급효를 제한하고 있으므로, 이 사건 종전 시행령 및 위 경과규정은 위헌이다. 위와 같이 위헌인 시행령에 근거한 이 사건 거부처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 법리

가) 지방세법 제13조의2 제5항 위임에 따른 이 사건 종전 시행령 제28조의2 제8호는 주택 유상거래 취득에서의 중과세 예외로 '다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택'을 규정하면서, (나)목에서 '주택법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택'을 규정하고 있다. 위 조항의 취지는 일정한 자격요건을 갖추고 연간 일정한 호수 이상의 주택건설

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

실적이 있는 자에 대하여 ○○○○부에 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).

나) 헌법 제11조 제1항은 모든 국민은 법 앞에 평등하고 누구든지 합리적 이유 없이는 생활의 모든 영역에 있어서 차별을 받지 아니한다는 평등의 원칙을 선언하고 있고, 이와 같은 평등의 원칙이 세법영역에서 구현된 것이 조세평등주의로서, 조세의 부과와 징수는 납세자의 담세능력에 상응하여 공정하고 평등하게 이루어져야 하고, 합리적인 이유 없이 특정의 납세의무자를 불리하게 차별하거나 우대하는 것은 허용되지 아니한다는 원칙이다(헌법재판소 2004. 9. 23. 선고 2003헌바24 결정 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 평등권 침해 여부

(1) 주택법 제4조에 의하면 연간 단독주택의 경우 20호 이상, 공동주택의 경우에는 20세대 이상의 주택건설사업 또는 연간 1만 제곱미터 이상의 대지조성사업을 영위하고자 하는 자는 ○○○○○장관에게 등록하여야 한다고 규정하고 있고, 위와 같이 ○○○○부에 등록된 주택건설사업자에 대하여는 이 사건 종전 시행령에 의하여 취득세 중과세의 적용이 배제된다.

(2) 주택건설사업자에게 주택의 취득에 대하여 중과세를 배제하는 이유는 주택건설사업자가 주택을 건설하도록 유도하여 국민의 주거안정을 도모하기 위한 것이다. 한편 이 사건 종전 시행령에 의하면 (주택법 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자가 아

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

닌) 주택신축판매업자[1]는 중과세가 되고 있었는데, 지방세법 시행령이 2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정되어 같은 날 시행되면서 주택신축판매업자를 중과세 대상에서 배제하였는바, 이는 해당 사업자들도 주택공급에 일부 기여하는 측면이 있음을 고려한 것으로 보인다(다만 주택법에 따라 등록한 주택건설사업자는 주택의 취득일로부터 3년 내 멸실시켜야 하는데, 주택신축판매업자는 주택의 취득일로부터 1년 내 멸실하고, 3년 내 신축판매가 완료되어야 한다).

(3) 다만 앞에서 인정한 사실과 채택한 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 앞서 본 관계 법령 및 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 종전 시행령이 주택신축판매업자와 주택법 제4조에 따라 등록한 주택건설업자를 달리 본다고 하여 주택신축판매업자의 재산권을 침해한다거나 합리적 이유 없는 차별이라고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

① 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 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 2003. 1. 24. 선고 2002두9537 판결 등 참조).

② 이 사건 종전 시행령은 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.

---

1) 주택신축판매업을 영위할 목적으로 부가가치세법 제8조 제1항에 따라 사업자 등록을 한 자를 의미한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

③ 이 사건 종전 시행령이 주택신축판매업자를 중과세 배제 대상에 포함하지 않은 것은 소규모로 사업을 운영하는 주택신축판매업자들이 더 큰 규모의 사업을 운영하여 등록이 가능한 주택건설사업자로 되는 것을 유도하는 효과가 있어서 주택공급을 확장하는데 기여할 수 있다. 주택신축판매업자가 취득하는 주택에 대하여 중과세율이 적용된다고 하여 해당 사업자가 재산권을 행사하는데 과도한 제한이 된다고 볼 수 없고, 주택신축판매업자와 주택건설사업자가 구분되는 이상 주택신축판매업자가 입는 불이익이 위 시행령을 통해 주택건설의 촉진을 통한 주택공급의 확대라는 공익보다 현저히 크다고 보기도 어렵다.

④ 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것)에서는 주택건설사업자 이외에 주택신축판매업자에게까지 중과세 배제를 확대하고 있기는 하나 해당 시행령 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용하고 그 이전 시점에 성립한 것에 대해서는 별도의 경과규정을 두고 있지 않다. 결국 주택건설 목적의 취득이라는 이유만으로 그와 같은 엄격한 기준(주택법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자에게는 주택법에 따른 엄격한 규제가 예정되어 있다)과 무관한 주택신축판매업자에게까지 위 감면규정이 적용되는 것으로 확장해석할 수는 없다. 또한 앞에서 본 바와 같이 이 사건 종전 시행령이 주택건설사업자와 달리 주택신축판매업자를 중과세 배제 대상에 포함하지 않은 것은 소규모로 사업을 운영하는 주택신축판매업자들이 더 큰 규모의 사업을 운영하여 등록이 가능한 주택건설사업자로 되는 것을 유도함으로써 주택공급을 확장하기 위함이고, 주택신축판매업을 가장하는 사람이 해당 사업을 운영하는 것처럼 하지만 실제로는 투기 목적으로 부동산을 다수 보유하는 것을 방지할 수 있어서 이 사건 종전 시행령 규정이 주택신축판매업자를 다르게 취급하는 것에 합리적

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

이유가 결여되었다고 보기 어렵다.

나) 경과규정의 위헌 여부

(1) 소급하여 시혜적 행정입법을 할 것인지의 여부는 행정재량의 문제로서 그 판단은 일차적으로 행정부에 맡겨져 있는 것이므로 이와 같은 시혜적 조치를 할 것인가를 결정함에 있어서는 국민의 권리를 제한하거나 새로운 의무를 부과하는 경우와는 달리 행정부에게 법률에 어긋나지 않는 범위 내에서 보다 광범위한 범위 내에서 행정입법 형성의 자유가 인정된다. 행정 입법목적, 사회실정이나 국민의 법감정, 법률의 개정이유나 경위 등을 참작하여 소급하여 시혜적 행정입법을 할 것인가 여부를 결정할 수 있고, 그 판단은 존중되어야 하며, 그 결정이 합리적 재량의 범위를 벗어나 현저하게 불합리하고 불공정한 것이 아닌 한 헌법에 위반된다고 할 수 없다(헌법재판소 1995. 12. 28. 95헌마196 결정 등의 취지 참조).

(2) 앞에서 본 바와 같이 이 사건 종전 시행령이 일정한 호수 이상의 건설 실적이 있는 자로서 주택법에 따른 등록을 마친 주택건설사업자에게 주택의 취득에 대하여 중과세를 배제하는 이유는 건설사업자가 주택을 건설하도록 유도하여 국민의 주거안정을 도모하기 위한 것인 점, 그와 같은 취지에 비추어 볼 때 주택법에 따른 등록을 마치지 않은 건설사업자(주택신축판매업자를 포함한다)의 경우에게까지 중과세를 배제하는 규정을 두지 않은 것은 건설사업자로 하여금 주택법에 따른 등록을 하는 것을 간접적으로 유도함으로써 주택공급의 확대를 통한 주거의 안정이라는 목적을 달성하고자 한 것으로 보이는 점 등을 고려할 때, 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것)의 경과규정 제1조 및 제2조에서 해당 시행령 시행 이후에 납세의무가 성립한 분에 대하여만 주택신축판매업자에 대하여 중과세를 배제하고

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

그 전에 납세의무가 성립한 분에 대해서는 중과세를 배제하는 내용을 두지 않았다고 하여 해당 규정이 합리성을 현저히 결여한 위헌적인 규정이라고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장 역시 받아들이지 않는다.

3. 결론

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

재판장 판사 이○○

판사 성○○

판사 김○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

별지

관 계 법 령

■ 지방세법

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

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

부 칙 <제17473호, 2020. 8. 12.>

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제103조의3제10항제2호 및 제4호, 제103조의31제1항의 개정규정은 2021년 1월 1일부터 시행하고, 제93조제4항, 제103조의3제1항 및 같은 조 제10항 각 호 외의 부분의 개정규정은 2021년 6월 1일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

제6조(법인의 주택 취득 등 중과에 대한 경과조치) 제13조제2항 및 제13조의2의 개정규정을 적용할 때 법인 및 국내에 주택을 1개 이상 소유하고 있는 1세대가 2020년 7월 10일 이전에 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함한다)을 체결한 경우에는 그 계약을 체결한 당사자의 해당 주택의 취득에 대하여 종전의 규정을 적용한다. 다만, 해당 계약이 계약금을 지급한 사실 등이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에 한정한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

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

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

■ 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것)

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, 나목6)의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 주택을 신축하여 판매하지 않은 경우

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-22

는 제외하고, 나목6) 외의 경우에는 정당한 사유 없이 3년[나목5)의 경우 2년]이 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. 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택. 다만, 해당 주택건설사업이 주택과 주택이 아닌 건축물을 한꺼번에 신축하는 사업인 경우에는 신축하는 주택의 건축면적 등을 고려하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 산정한 부분으로 한정한다.

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호에 따른 사업시행자

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제5호에 따른 사업시행자

3) 「주택법」 제2조제11호에 따른 주택조합(같은 법 제11조제2항에 따른 "주택조합설립인가를 받으려는 자"를 포함한다)

4) 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업 시행자

6) 주택신축판매업[한국표준산업분류에 따른 주거용 건물 개발 및 공급업과 주거용 건물 건설업(자영건설업으로 한정한다)을 말한다]을 영위할 목적으로 「부가가치세법」 제8조제1항에 따라 사업자 등록을 한 자

부 칙 <제31646호, 2021. 4. 27.>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 영은 이 영 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.