본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-03

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2023구단3155 취득세부과처분취소
원 고	A
피 고	○○특별시 ○○구청장
변 론 종 결	2023. 10. 27.
판 결 선 고	2023. 12. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2022. 11. 4. 원고에 대하여 한 취득세 경정거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2022. 9. 25. B과 사이에 ○○ C에 있는 D호 65.21㎡의 건물 부분(이하 '이 사건 쟁점주택'이라 한다)을 매매대금 70,000,000원, 잔금지급기일 2022. 9. 30.로 정하여 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 2022. 10. 20. 이 사건 쟁점주

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-03

택에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 한편, 원고는 2006. 7. 7. 임의경매로 ○○ C 대 303㎡ 중 675. 45/909 지분(이하 위 토지를 '이 사건 토지'라 하고 위 지분을 '이 사건 토지 지분'이라 한다)을 취득하였는데 이 사건 토지 지상에는 이 사건 쟁점주택을 포함한 9세대의 다세대주택이 위치하고 있다.

다. 이 사건 쟁점주택의 취득 당시 원고는 아래와 같이 부동산을 소유하고 있었다.

	물건명	소유 지분	소유권 이전등기일	비고
1	○○도 ○○시 ○○○구 E아파트 F호	100/100	2020.12.16.	이하, 'E 아파트'라 함
2	○○ ○○구 C에 있는 G건물 H호	100/100	2021.4.23.	이하, 'G건물 H호'라 함
3	○○ ○○구 C 대 303㎡	675.45/909	2006. 7. 7.	이 사건 토지 지분
		502.8/909	2021. 6. 10. 일부 양도	

라. 원고는 2022. 10. 18. 이 사건 쟁점주택의 취득이 지방세법 제13조의2 제1항 제3호의 '1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우'에 해당한다고 보아 중과세율 12%'를 적용하여 취득세 8,400,000원, 지방교육세 280,000원을 신고·납부하였다.

마. 원고는 2022. 10. 31. 피고에게 이 사건 쟁점주택의 취득이 1세대 3주택 중과세율 대상이 아님을 이유로 지방세 경정청구를 하였으나, 피고는 2022. 11. 4. 이를 거부하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

바. 원고는 2022. 11. 18. 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-03

나, 2023. 6. 7. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1 내지 3호증, 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 쟁점주택에 대한 취득세 신고 이전에 E 아파트를 이미 신탁하였고, 이 사건 신고 당시에는 G건물 H호만을 소유하고 있었으므로, 원고는 조정지역에서 1세대 3주택 이상을 취득한 경우에 해당하지 않는다. 또한 이 사건 쟁점주택은 건물만을 취득한 것으로 과세표준액이 47,847,215원에 불과하여 중과세 대상이 될 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 내려진 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 원고가 1세대 3주택 이상 주택을 취득하였는지 여부

구 지방세법(2023. 3. 14. 법률 제19230호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제13조의2 제1항은 '주택(이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조 제1항 제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다'고 규정하면서 제3호에서 '1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우'를 규정하고 있고, 같은 조 제5항은 제1항을 적용할 때 주택의 범위 포함 여부, 세대의 기준, 주택 수의 산

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-03

정방법 등 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있다. 이에 따라 지방세법 시행령 제28조의4는 주택 수의 산정방법에 관하여 '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, 법 제13조의3 제2호에 따른 조합원입주권, 같은 조 제3호에 따른 주택분양권 및 같은 조 제4호에 따른 오피스텔의 수를 말한다.'고 규정하고 있다.

살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거에 의하면, 원고는 이 사건 쟁점 주택의 취득일인 2022. 9. 30. 당시 조정대상지역에 있는 이 사건 쟁점주택 이외에도 E 아파트와 G건물 H호를 소유하고 있었으므로, 원고는 1세대 3주택에 해당하는 주택을 취득하였다고 할 것이다(피고는 원고가 이 사건 토지 지분을 소유하고 있으므로 이 사건 토지 지상 다세대주택 중 대지권이 설정되지 않은 G건물 I호와 J호 또한 원고 소유의 주택으로 산정하여야 한다고 주장하나 지방세법 제13조의2 제1항은 '주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우'를 주택의 소유로 본다고 규정하고 있을 뿐이고 '부속토지의 공유지분'만을 소유하는 경우는 이에 포함된다고 볼 수 없으므로 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다).

원고는 E 아파트는 2022. 10. 13. 주식회사 K에 신탁되었으므로 원고의 소유 주택 수에 포함될 수 없다고 주장하나, 취득세 납부의무는 쟁점주택의 잔금지급일인 2022. 9. 30.에 성립하는 점, 주택 수의 판단범위를 정한 지방세법 제13조의3 제1호가 '제13조의2를 적용할 때 신탁법에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다'고 명확히 규정하고 있는 점에 비추어 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 쟁점주택이 중과대상에서 배제되는지 여부

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-03

지방세법 시행령 제28조의2는 '법 제13조의2 제1항을 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.'고 규정하면서 제1호 본문에서 '법 제4조에 따른 시가표준액(지분이나 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액을 말한다)이 1억 원 이하인 주택'을 들고 있다.

그런데 지방세법 시행령 제28조의2 제1호는 지분이나 부속토지만을 취득한 경우에도 전체 주택의 시가표준액을 기준으로 1억 원 이하의 주택을 중과세 예외로 규정하고 있는바, 을 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 부지를 포함한 이 사건 쟁점주택의 2022. 1. 1. 기준 공동주택가격은 186,000,000원인 사실이 인정되므로, 위 시행령 규정에 따라 취득세 중과 대상에서 제외되는 경우에도 해당하지 아니한다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

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

판사 고○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-03

별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2023. 3. 14. 법률 제19230호로 개정되기 전의 것)

제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의2부터 제10조의6까지의 규정에 따른 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. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[「주택법」 제2조제1호의 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서나 「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 취득당시가액(제10조의3 및 제10조의5제3항에서 정하는 취득당시가액으로 한정한다. 이하 이 호에서 같다)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 : 2024-04-03

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

다. 취득당시가액이 9억원을 초과하는 주택: 1천분의 30

② 제1항제1호·제2호·제7호 및 제8호의 부동산이 공유물일 때에는 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 각각의 세율을 적용한다.

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.

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

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

제13조의3(주택 수의 판단 범위) 제13조의2를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 세대별 소유 주택 수에 가산한다.

1. 「신탁법」에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-03

■ 구 지방세법 시행령(2023. 3. 14. 대통령령 제33325호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등)

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

1. 사실상의 잔금지급일

2. 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 없는 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 않은 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 않고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류로 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 않는다.

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)

제28조의2(주택 유상거래 취득 중과세의 예외)

법 제13조의2 제1항을 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.

1. 법 제4조에 따른 시가표준액(지분이나 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액을 말한다)이 1억원 이하인 주택. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(종전의 「주택건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함한다)으로 지정·고시된 지역 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제4호에 따른 사업시행구역에 소재하는 주택은 제외한다.

제28조의4(주택 수의 산정방법)

① 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, 법 제13조의3 제2호에 따른 조합원입주권(이하 "조합원입주권"이라 한다), 같은 조 제3호에 따른 주

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-03

택분양권(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.

② 제1항을 적용할 때 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔을 동시에 2개 이상 취득하는 경우에는 납세의무자가 정하는 바에 따라 순차적으로 취득하는 것으로 본다.

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.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 1세대의 주택 수를 산정할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔은 소유주택 수에서 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택

가. 제28조의2제1호에 해당하는 주택으로서 주택 수 산정일 현재 같은 호에 따른 해당 주택의 시가표준액 기준을 충족하는 주택. 끝.