



대 전 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2024구합202361 취득세등경정거부처분취소
원 고 1. 주식회사 A
2. B 주식회사
3. C 주식회사
4. D 주식회사
원고들 소송대리인 법무법인(유한) ○○
담당변호사 고○○
피 고 ○○특별자치시장
변 론 종 결 2025. 7. 9.
판 결 선 고 2025. 9. 3.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지



피고가 2022. 10. 26. 원고들에 대하여 한 취득세 2,240,110,371원, 지방교육세 128,006,302원의 경정 거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고 주식회사 A, 원고 B 주식회사(변경 전 상호: E 주식회사), F 주식회사(이후 원고 C 주식회사에 흡수합병 되었음), 원고 D 주식회사는 G생활권 부지 205,206㎡(= H 블록 40,759㎡ + I 블록 34,960㎡ + J 블록 74,260㎡ + K 블록 55,227㎡, 이하 통틀어 '이 사건 부지'라 한다)에 공동주택을 신축할 목적으로 2013. 12. 11. ○○○○○○공사로부터 이 사건 부지를 매수하였다.

나. 원고들은 2017. 4.경 이 사건 부지 중 H 블록에 공동주택 696세대를 완공하여 2017. 4. 26. 사용승인을 받고, 2017. 6. 22. 피고에게 위 공동주택에 대한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계 2,945,452,600원을 신고·납부하였다.

다. 원고들은 위 H 블록의 공동주택 중 전용면적이 60㎡ 이하인 공동주택 593세대(이하 '쟁점 공동주택'이라 한다)의 취득과 관련하여 2019. 9. 21. 피고에게 '구 지방세 특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제33조 제1항(이하 '이 사건 감면조항'이라 한다) 및 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정된 것, 이하 '이 사건 신법'이라 한다) 부칙 제14조(이하 '이 사건 부칙조항'이라 한다)에 따라 취득세 등이 감면되어야 한다'고 주장하면서 청구취지 기재 취득세 등의 환급을 요청하는 경정청구를 하였으나, 피고는 2020. 11. 11. 위 경정청구를 거부하였다.



라. 이에 원고들은 조세심판원에 위 경정거부처분의 취소를 구하는 심판청구를 하였는데, 조세심판원은 2022. 6. 29. 이 사건 감면조항이 1995. 1. 1. 시·도세감면조례로 신설되어 2014. 12. 31. 폐지될 때까지 몇 년에 한 번씩 연장되면서 약 20년간 존속되었던 점을 고려할 때, 주택건설사업자인 원고들이 2014. 12. 31. 이후에도 이 사건 감면규정이 계속 유지될 것을 기대하고 쟁점 공동주택의 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 진행하였다고 볼 수 있다는 이유로 '이 사건 공사의 실제 착공일을 재조사하여 그 착공일이 2014. 12. 31. 이전인 경우 취득세 등을 면제하는 것으로 하여 그 과세표준 및 세액을 경정한다'는 내용의 재조사 결정을 하였다.

마. 이에 따라 피고는 이 사건 공사의 착공 시기를 조사하였으나, 2014. 12. 31. 이전에 착공한 사실이 확인되지 않는다는 이유로 2022. 10. 26. 당초와 같이 원고들의 경정청구를 거부하는 처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

바. 원고들은 이에 불복하여 조세심판원에 다시 심판청구를 제기하였으나, 조세심판원은 2024. 2. 28. 원고들의 청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 10 내지 15호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

가. 원고들의 쟁점 공동주택 취득은 이 사건 감면조항 및 이 사건 부칙의 적용대상에 해당하고, 설령 그렇지 않더라도 원고들은 이 사건 감면조항이 정한 일몰기한인 2014. 12. 31.이 도래하기 전에 쟁점 공동주택의 취득과 밀접하게 관련된 원인행위인 이 사건 공사의 착공을 하였는바, 원고들로서는 일몰기한 이후에 쟁점 공동주택을 취득하더라도 이 사건 감면조항에 의하여 취득세가 면제될 것으로 신뢰할 수밖에 없었으



므로, 원고들이 일몰기한 전에 이 사건 공사에 착공한 이상 쟁점 공동주택 취득에 대한 취득세 등이 면제되어야 한다.

나. 그런데 다음과 같은 사정에 비추어 보면 원고들이 일몰기한 전에 이 사건 공사에 착공하였음이 인정되므로, 쟁점 공동주택 취득에 대한 취득세 등을 면제하지 않은 이 사건 처분은 위법하다.

1) 이 사건 공사의 착공 시점은 4개 블록(H 블록, I 블록, J 블록, K 블록)의 공사를 구분하여 개별적으로 판단할 것이 아니라 4개 블록을 하나의 공사로 보아 판단하여야 하는데, I 블록, J 블록, K 블록의 공동주택 신축공사가 2014. 12. 31. 이전에 착공되었으므로, 이 사건 공사 역시 2014. 12. 31. 전에 착공되었다고 보아야 한다.

2) 설령 공사의 착공 시점을 블록 별로 구분하여 판단하여야 한다고 하더라도, 원고들은 2014. 12. 14. H 블록에 2층 규모의 가설 현장사무실, 세륵기, 울타리 설치를 마쳤고 2014. 12. 29. 흙막이 작업을 위한 법면을 정리하고 규준틀 설치공사를 위한 도면 검토를 마쳤으므로, 이 사건 공사가 2014. 12. 31. 전에 착공되었다고 보아야 한다.

3) 이 사건 부지 중 H 블록과 K 블록은 2014년 11월에서 12월 당시 외관상 공정 진행 상황에 있어 실질적인 차이가 없는 상태였으므로, 피고가 K 블록의 주택 취득에 대하여는 취득세를 감면하고 H 블록의 쟁점 공동주택 취득에 대하여는 감면을 부인하는 것은 평등의 원칙에도 위배된다.

3. 관계 법령

별지 기재와 같다.

4. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 쟁점 공동주택의 취득에 이 사건 감면조항이 적용되는지 여부



1) 관련 법리

가) 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 참조).

나) 조세법령이 납세의무자에게 불리하게 개정된 경우에 개정된 법령의 부칙에서 '이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 부과 또는 감면하여야 할 ...세에 대하여는 종전의 예에 의한다'는 취지의 규정을 두고 있다면 이는 납세의무자의 기득권이나 신뢰를 보호하기 위한 것이므로, 여기서 '종전의 규정에 따라 부과 또는 감면하여야 할 조세'에 해당하여 개정 전 법령이 적용되기 위하여는 개정 전 법령의 시행 당시 과세요건이 모두 충족되어 납세의무가 성립하였거나, 비록 과세요건이 모두 충족되지는 않았더라도 납세의무자가 개정 전 법령에 의한 조세 감면 등을 신뢰하여 개정 전 법령의 시행 당시에 과세요건의 충족과 밀접하게 관련된 원인행위로 나아감으로써 일정한 법적 지위를 취득하거나 법률관계를 형성하는 등 그 신뢰를 마땅히 보호하여야 할 정도에 이른 경우여야 하고, 이러한 정도에 이르지 않은 경우에는 개정 전 법령이 아니라 납세의무 성립 당시의 법령이 적용된다고 할 것이다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2015두36645 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 위 법리에 비추어 먼저 이 사건 부칙조항이 이 사건 감면조항에 적용될 수 있는지 여부에 관하여 살피건대, 이 사건 부칙조항은 법 개정에 수반하여 신법과



구법의 적용관계를 규율하기 위한 일반적인 경과규정으로, 어떠한 법 규정이 납세의 무자에게 불리하게 개정된 경우에 납세의무자의 신뢰 내지 기득권을 보호하기 위하여 납세의무자에게 더 유리한 종전의 규정을 적용하도록 하려는 것이다.

그러나 이 사건 감면조항은 이 사건 신법에서 개정된 바 없고, 그 이전인 2014. 1. 1. 최종 개정된 이래 내용의 변경 없이 현행법에도 그대로 규정되어 있으며, 다만 이 사건 감면조항에 규정된 일몰기한(2014. 12. 31.)이 도래함으로써 2015. 1. 1. 이후에는 더 이상 취득세 면제의 특례가 적용되지 아니하는 것뿐이다. 이와 같이 이 사건 감면조항은 개정된 바가 없어 개정 전 규정과 개정 후 규정을 별도로 상정할 여지가 없고, 일몰기한의 도래로 인한 효과를 '법 개정'으로 볼 수도 없으므로, 법 개정 전·후 각 규정들 사이의 관계를 규율하는 이 사건 부칙조항이 적용되는 경우에 해당하지 아니한다.

나) 나아가 이 사건 감면조항의 적용에 대한 원고들의 신뢰가 보호되어야 하는지 여부에 관하여 살피건대, 이 사건 감면조항은 '분양할 목적으로 건축한 전용면적 60제곱미터 이하인 5세대 이상의 공동주택과 그 공동주택을 건축한 후 미분양 등의 사유로 제31조에 따른 임대용으로 전환하는 경우 그 공동주택에 대해서는 2014년 12월 31일까지 취득세를 면제한다'고 규정하여, 일정한 요건을 갖춘 공동주택에 대하여는 2014. 12. 31.까지 취득세를 면제하는 내용으로 되어 있을 뿐 그 문언상 착공 등 공동주택의 '취득을 위한 원인행위'만 일몰기한 내에 있으면 된다고 규정하고 있지 아니하다.

또한 이 사건 신법 내지 그 이전의 구 지방세특례제한법에 이 사건 감면조항과 관련하여 '취득을 위한 원인행위'가 일몰기한 내에 있으면 일몰기한 후에 공



동주택을 취득하더라도 이 사건 감면조항에 의하여 취득세를 면제한다는 취지의 경과규정이 마련되어 있지도 아니하였다. 나아가 일반적으로 취득세 감면요건의 충족 여부는 취득세 납세의무의 성립 시점을 기준으로 판단하고, 건축물에 대한 취득세 납세의무는 건축물의 취득시기, 즉 건축물에 대한 사용승인일 또는 사실상의 사용일 중 빠른 날 성립하는데[구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것) 제10조 제7항, 구 지방세법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28627호로 개정되기 전의 것) 제20조 제6항], 이 사건 감면조항에 위와 다른 판단 기준을 적용하도록 하는 문구는 포함되어 있지 아니하였다.

결국 일몰기한까지 공동주택의 '취득'이 아닌 '취득을 위한 원인행위'만 하여도 이 사건 감면조항에 따른 취득세 면제의 특례가 적용될 것이라는 원고들의 신되는 이 사건 감면조항의 문언을 벗어나 이를 자의적으로 확대해석한 것이거나 별다른 법적 근거가 없는 것이다. 따라서 원고들이 이 사건 감면조항의 일몰기한이 연장될 것으로 신뢰하고 착공 행위에 나아갔더라도 그 신되는 주관적인 기대에 불과한 것으로 보호의 대상이 될 수 없다고 봄이 타당하다(대법원 2022. 12. 15. 선고 2022두57633 판결로 확정된 광주고등법원 2022. 8. 18. 선고 2022누10558 판결 등 참조).

다) 그렇다면 쟁점 공동주택의 취득에 이 사건 감면조항이 적용됨을 전제로 한 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 공사가 일몰기한 전에 착공되었는지 여부(가정적 판단)

설령 견해를 달리하여 원고들이 주장하는 것처럼 원고들이 일몰기한 전에 이 사건 공사에 착공한 이상 이 사건 감면조항에 따라 쟁점 공동주택에 대한 취득세 등이 면제되어야 한다고 보더라도, 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면 원고들의 이 부분



주장 역시 이유 없다.

1) 원고들이 체결한 이 사건 부지의 매매계약서(갑 제2호증)에는 각 블록의 지면, 면적, 매매대금 등이 구분되어 기재되어 있고, 원고들이 체결한 공동사업협약서에도 각 회사가 '시공사로서 시공관리를 맡게 된 해당 블록에 대해 시공 및 하자 등 관련 사항 일체에 대해 책임진다'고 하여 블록별 책임시공의 원칙이 명시되어 있었던 것으로 보인다. 또한 이 사건 공동주택 신축공사와 관련된 착공신고필증(갑 제3호증)과 사용검사 확인증(갑 제10호증) 역시 각 블록별로 발급된 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 공동주택 신축공사는 각 블록별로 독립하여 이루어진 것이어서 그 착공 시기 역시 블록별로 판단되어야 한다고 봄이 타당하다.

2) 착공에 필요한 단순한 준비작업을 하고 있는 데 지나지 않은 경우는 건축중이라고 할 수 없지만, 터파기나 구조물 공사와 같이 건물을 신축하기 위한 공사에 착수한 경우는 물론 그보다 앞서 건물의 신축에 필수적으로 전제되는 작업을 하는 경우에도 건물의 신축공사를 실질적으로 실행한 것으로 볼 수 있다면 그 시점에 이미 공사에 착수한 것으로 보아야 한다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2016두58406 판결 등 참조). 그런데 원고들의 주장에 의하더라도 원고들이 일몰기한 전에 이 사건 공사와 관련하여 마친 작업은 현장사무실과 세륵기, 울타리 설치, 법면 정리, 규준틀 설치공사를 위한 도면 검토에 불과한바, 이러한 정도로는 공사의 착공이 있었다고 볼 수도 없다.

3) 원고들은 피고가 K 블록의 주택 취득에 대하여는 취득세를 감면하고 H 블록의 쟁점 공동주택 취득에 대하여는 감면을 부인하는 것은 평등의 원칙에 위배된다고 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 쟁점 공동주택 취득에 대하여 취득세 등이 면제된다고 볼 수 없는 이상, 설령 같은 상황이었던 K 블록 공동주택에 대하여 취득세 등



이 잘못 면제되었다고 하더라도, K 블록 공동주택과 동일하게 쟁점 공동주택에 대하여도 취득세 등이 면제되어야 한다는 것은 평등의 원칙의 보호대상에 해당하지 않는 이른바 '불법의 평등'을 주장하는 것으로서 받아들일 수 없다.

5. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

재판장 판사 김○○

판사 권○○

판사 이○○



별지

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정되기 전의 것)

제33조(주택 공급 확대를 위한 감면)

- ① 대통령령으로 정하는 주택건설사업자가 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 분양하거나 임대하는 복리시설은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 분양할 목적으로 건축한 전용면적 60제곱미터 이하인 5세대 이상의 공동주택(해당 공동주택의 부속토지를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)과 그 공동주택을 건축한 후 미분양 등의 사유로 제31조에 따른 임대용으로 전환하는 경우 그 공동주택에 대해서는 2014년 12월 31일까지 취득세를 면제한다.

■ 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정된 것)

[부칙]

제14조(일반적 경과조치)

이 법 시행 전에 종전의 규정에 따라 부과 또는 감면하였거나 부과 또는 감면하여야 할 지방세에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

■ 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것)

제10조(과세표준)

- ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28627호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등)

- ⑥ 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를



내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이나 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만 해당한다)으로 건축한 주택을 「도시개발법」 제40조에 따른 환지처분 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소유권 이전으로 취득하는 경우에는 환지처분 공고일의 다음 날 또는 소유권 이전 고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

끝.