



서울 행정 법 원

판 결

사 건 2024구단63888 취득세등경정청구거부처분취소

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인(유한) ○○

담당변호사 이○○, 이○○

피 고 ○○구청장

소송대리인 변호사 양○○

변 론 종 결 2024. 11. 15.

판 결 선 고 2025. 1. 10.

주 문

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

청 구 취 지

피고가 2022. 12. 26. 원고들에 대하여 한 별지 목록 기재 각 취득세 및 지방교육세의



경정청구에 대한 거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고들은 2022. 3. 12. E로부터 ○○ ○○구 F, G, H, I 토지와 그 지상 건물(이하 통칭하여 '이 사건 주택'이라 한다)을 대금 합계 37억 4,600만 원에 매수하였다.

나. 원고들은 2022. 6. 21. 주택신축판매업 등을 영위할 목적으로 사업자등록을 하였다.

다. 원고들은 2022. 7. 27. 이 사건 주택에 대한 잔금을 지급하고 각 1/4 지분에 관하여 2022. 3. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고들은 2022. 7. 27. 지방세법 제13조의2 제5항, 구 지방세법 시행령(2023. 3. 14. 대통령령 제33325호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제28조의2 제8호 (나)목 6)에서 정하는 것과 같이 주택신축판매업을 영위할 목적으로 부가가치세법상 사업자등록을 한 원고들이 주택건설사업을 위하여 이 사건 주택을 멸실시킬 목적으로 취득하였기 때문에 중과세 예외에 해당한다는 이유로 취득세 및 지방교육세 합계 119,628,960원을 신고·납부하였다.

라. 원고들은 2022. 8. 9. 이 사건 주택을 주식회사 J(이하 '이 사건 매수법인'이라 한다)에 대금 합계 40억 5,000만 원에 매도한 후 2022. 8. 23. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 원고들은 2022. 8. 22. 이 사건 주택의 취득에 관하여 지방세법 제13조의2 제1항 제3호의 중과세율을 적용하는 수정신고를 하고 그에 따른 추가세액 합계 262,345,760



원을 납부하였다.

바. 원고들은 2022. 10. 27. 이 사건 주택 관련 주택신축판매업을 영위할 이 사건 매수법인에 이 사건 주택을 매도한 것이어서 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 (나)목 6)의 중과세 예외 조항이 그대로 적용되어야 한다는 이유로 위 추가세액의 환급을 구하는 정정청구를 하였다. 피고는 2022. 12. 26. 이를 거부하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8, 10, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지 기재와 같다.

특히 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 본문 (나)목 6)은, ① 주택신축판매업을 영위할 목적으로 부가가치세법에 따라 사업자등록을 한 자가 ② 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택으로서 ③ 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택은 중과세 대상으로 보지 않는다고 규정하고, 다만 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 단서(이하 '이 사건 단서'라 한다)는 이 경우 ④ 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 주택을 신축하여 판매하지 않은 경우는 제외하고 있다.

3. 이 사건 처분의 위법 여부

가. 원고들의 주장 요지

1) 이 사건 단서는 주택신축판매업을 영위할 목적으로 사업자등록을 한 자가 멸실시킬 목적으로 주택을 취득한 후 '직접' 해당 주택을 멸실시키고 주택을 신축하여 판매



한 경우로 제한하고 있지 않다. 원고들은 이 사건 매수법인에 이 사건 주택 멸실 및 신축사업을 포괄적으로 양도함으로써 이 사건 매수법인을 통하여 이 사건 주택을 멸실시키고 주택을 신축하여 판매한 것으로 볼 수 있으므로, 이 사건 단서상 중과세 예외 조항 제외사유에 해당하지 않는다(이하 '제1 주장'이라 한다).

2) 원고들은 다른 다세대 주택 사업의 미분양 사태, 이 사건 주택 매수와 주택 신축 자금을 위한 대출 금리의 급격한 인상 등으로 인하여 불가피하게 이 사건 주택 멸실 및 신축사업을 영위할 수 없었다. 원고들은 이 사건 주택을 멸실시키지 않거나 주택을 신축하여 판매하지 않은 데 '정당한 사유'가 있으므로, 이 사건 단서상 중과세 예외 조항 제외사유에 해당하지 않는다(이하 '제2 주장'이라 한다).

나. 제1 주장에 관한 판단

1) 조세법률주의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다(대법원 2005. 10. 13. 선고 2004두6136 판결 등 참조).

2) 갑 제3, 6, 7, 10, 11, 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고들이 2022. 6. 28. 주식회사 K에 ○○ ○○구 F, G, H, I 토지 위 다세대주택 신축공사를 도급한 사실, ② 'E외3인'을 건축주로 하여 2022. 7. 18. ○○ ○○구 F, G, H, I 토지 위의 공동주택에 관하여 건축허가가 이루어진 사실, ③ 원고들이 2022. 8. 9. 이 사건 매수법인에 이 사건 주택을 매도하면서 특약사항으로 위 건축허가에 대한 권리를 포기하고 건축허가에 관한 행정적 절차에 적극 협조하며 설계비를 원고들이 부담하며 신축을 목적으로 한 매매임을 명시한 사실, ④ 이 사건 주택이 2013. 1.경 멸실되었고,



이 사건 매수법인이 2024. 7.경 ○○ ○○구 F, G, H, I 토지 위 공동주택에 관한 사용 승인을 받은 사실 등은 인정할 수 있다.

그러나 이 사건 매수법인이 이 사건 주택을 멸실시키고 주택을 신축하여 판매하였다고 하여 이를 두고 원고들에 대한 과세에 있어 이 사건 단서상 중과세 예외 조항 제외사유에 해당하지 않는다고 볼 수는 없다. 그 이유는 다음과 같다.

가) 지방세법 제13조의2는 주택 실수요자를 보호하고 투기수요를 근절하기 위하여 법인이 주택을 취득하거나 1세대가 2주택 이상을 취득하는 경우 등은 주택 취득에 따른 취득세율을 상향함으로써 실수요자 중심의 주택보유를 유도하여 서민의 주거안정을 도모하고자 하는 입법취지에서 신설되었다(2020. 8. 12. 법률 제17473호 개정이유). 이처럼 지방세법 제13조의2의 취득세 중과 규정은 실수요자 중심의 주택보유를 유도하기 위한 것이므로 주택 취득 주체를 중심으로 관련 규정을 해석해야 한다.

또한 구 지방세법 시행령 제28조의2는 위와 같은 중과세에 대한 예외를 규정하는데, 그중 제8호 (나)목은 도시 및 주거환경정비법에 따른 사업시행자, 주택법에 따른 주택조합이나 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택 등을 예외사유로 규정하다가, 주택공급 정책을 지원하기 위한 취지에서 주택신축 판매업을 영위할 목적으로 사업자등록을 한 자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택 역시 예외사유로 추가하였다(2021. 4. 27. 대통령령 제31646호 개정이유). 이처럼 취득세 중과 규정과 관련하여 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택과 관련한 예외사유는 그 사업주체를 기준으로 규정되어 있다.

결국 취득세 중과 규정과 그 예외사유의 해석은 주택 취득 주체가 그 예외사유에 해당하는 사업 목적에서 주택을 취득하였고 실제 사업을 수행하였는지를 중심으로



해석해야 한다.

나) 문언에 의하더라도 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 본문 (나)목이 규정하는 예외사유의 적용 대상은 사업시행자, 주택조합, 주택건설사업자, 주택신축판매업 사업자등록을 한 자 등이 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택으로서 위와 같은 사업주체가 주택을 취득하는 경우를 전제로 하고 있으므로, 다시 그 예외사유의 적용을 제외시키는 이 사건 단서(구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 단서)는 위와 같이 주택을 취득한 사업주체가 정당한 사유 없이 일정 기간 안에 해당 주택을 멸실시키지 않거나 주택을 신축하여 판매하지 않은 경우를 규율한다고 봄이 타당하다.

다) 취득세의 납세의무자는 해당 재산을 취득한 자로서(지방세법 제7조 제1항), 중과세율 적용 여부는 취득세 납세의무자를 기준으로 판단해야 한다. 별개의 납세의무자에 해당하는 이 사건 매수법인이 이 사건 주택을 멸실시켰다는 등의 사유로 그 이전 취득자인 원고들에게 중과세 예외 조항 제외사유의 적용 여부가 결정된다고 볼 수 없다.

3) 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 제2 주장에 관한 판단

1) 이 사건 단서상 일정 기간 안에 해당 주택을 멸실시키지 않거나 주택을 신축하여 판매하지 않은 데 있어서의 '정당한 사유'란 법령상의 금지나 제한 등 외부적인 사유 또는 멸실 및 신축을 위한 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없어 기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서는 입법 취지를 충분히 고려하면서 사업 수행을 위한 준비기간의 장단, 법령상·사실상의 장애사유



및 장애정도, 사업 수행을 위하여 진지한 노력을 다하였는지 여부 등을 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다(대법원 1999. 1. 26. 선고 98두16422 판결, 대법원 2012. 12. 13. 선고 2011두1948 판결 등 참조).

2) 위 인정사실과 갑 제9, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정하거나 알 수 있는 다음 사실 또는 사정, ① 원고들이 이 사건 주택을 멸실시키고 새로운 주택을 신축하여 판매하는 데 있어 어떠한 법령상 장애가 있었다고 볼 수 없는 점, ② 원고들 주장과 같이 원고 A, C이 추진하던 다른 다세대 주택 11가구 중 8가구가 미분양되어 이 사건 주택 관련 사업 진행을 위한 자금 마련이 어렵다거나 금리가 인상되었는 등의 사정은 충분히 예상이 가능하였거나 사업 수행 과정에 내재하는 위험에 불과한 점, ③ 원고들은 이 사건 주택을 매수한 2022. 3. 12.경으로부터 약 5개월 후인 2022. 8. 9.경 이를 매도하였는데, 대출금리가 매수 전인 2021. 7.경 연 3.85%, 매수 당시인 2022. 3. 12.경 연 4.01%, 이후 2022. 5.~6.경 연 4.31%, 매도 당시인 2022. 8. 9.경 연 4.26%, 2022. 8. 29.경 이후 연 5%였으므로 이 사건 부동산 매수와 매도 당시 예상치 못할 정도로 급격한 금리의 인상이 있었다고 보기도 어려운 점, ④ 이처럼 원고들은 급격한 외부환경 변화가 있다고 보기 어려운 상황에서 이 사건 주택을 매수한 2022. 3. 12.경으로부터 약 5개월 후로서 이 사건 주택 취득 이후 약 13일만에 이를 매도하였을 뿐이어서 사업 수행을 위한 진지한 노력이 있었다고 볼 수도 없는 점 등을 고려하면, 원고들이 이 사건 주택을 이 사건 매수법인에 매도함으로써 이 사건 단서 조항에서 정하는 기존 주택 멸실 및 주택 신축·판매 요건을 충족하지 못한 데 정당한 사유가 있다고 볼 수도 없다. 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

4. 결론



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-02-10

원고들의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 서○○



별지

목 록

순번	과세대상	세목	산출세액	경정청구세액
1	○○ ○○구 F	취득세	56,100,000원	25,906,470원
2		지방교육세	3,570,000원	513,020원
3	○○ ○○구 G	취득세	99,000,000원	70,404,640원
4		지방교육세	3,960,000원	995,880원
5	○○ ○○구 H	취득세	102,720,000원	80,789,980원
6		지방교육세	3,424,000원	1,110,790원
7	○○ ○○구 I	취득세	105,600,000원	81,624,680원
8		지방교육세	3,520,000원	1,000,300원
합계			377,894,000원	262,345,760원

끝.



별지

관계 법령

▣ 지방세법

제7조(납세의무자 등)

- ① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

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
 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
- ② 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 일정가액 이상의 주택을 제11조제1항제2호에 따른 무상취득(이하 이 조에서 "무상취득"이라 한다)을 원인으로 취득하는 경우에는 제11조제1항제2호에도 불구하고 같은 항 제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당



세율에 종과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 무상취득하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

- ③ 제1항 또는 제2항과 제13조제5항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제1항 각 호의 세율 및 제2항의 세율에 종과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지를 적용할 때 조정대상지역 지정고시일 이전에 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함한다)을 체결한 경우(다만, 계약금을 지급한 사실 등이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에 한정한다)에는 조정대상지역으로 지정되기 전에 주택을 취득한 것으로 본다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지 및 제13조의3을 적용할 때 주택의 범위 포함 여부, 세대의 기준, 주택수의 산정방법 등 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

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

제28조의2(주택 유상거래 취득 종과세의 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 종과세 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 경우는 제외하고, 나목6) 외의 경우에는 정당한 사유 없이 3년[나목5)의 경우 2년]이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않은 경우는 제외한다.

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 "주택조합설립 인가를 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

끝.