

# 대법원

## 제1부

## 판결

사건 2018두33845 취득세등부과처분취소

원고, 피상고인 주식회사 태광기업

소송대리인 변호사 오세국

피고, 상고인 청주시 흥덕구청장

원심판결 대전고등법원 2018. 1. 10. 선고 (청주)2017누3329 판결

판결선고 2018. 7. 11.

## 주문

원심판결 중 피고 패소 부분을 폐기하고, 이 부분 사건을 대전고등법원에 환송한다.

## 이유

상고이유를 판단한다.

### 1. 상고이유 제1점에 대하여

가. 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제7항의 위임에 따른 구 지방세법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28627호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제20조 제6항 본문은 건축물을 건축하여 취득하는 경우

취득세 과세대상이 되는 취득시기에 관하여 '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 취득일'로 보도록 규정하고 있다. 한편 같은 조 제13항은 '제1항, 제2항 및 제5항에 따른 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우 그 등기일 또는 등록일에 취득'한 것으로 보도록 규정하면서도 건축물을 건축하여 취득하는 경우에 관한 제6항을 그 적용대상에서 제외하고 있다.

이러한 관련 규정의 체계 및 내용에 비추어 보면, 사용승인서(또는 임시사용승인서)를 받을 수 없고 사실상 사용도 가능하지 않은 미완성 건축물을 매수하여 소유권이전등기를 마친 경우라면 소유권이전등기와 무관하게 그 이후의 사용승인일(또는 임시사용승인일)과 사실상의 사용일 중 빠른 날이 그 건물의 취득일이 된다고 보아야 한다.

나. 원심 판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 소외인은 2012. 5. 21. 청주시 (주소 1 생략) 대  $565\text{m}^2$ [이하 '이 사건 토지'라고 한다] 및 (주소 2 생략) 대  $185\text{m}^2$ [이하 '(주소 2) 토지'라고 한다]에 관하여 오송새마을금고에 채권최고액 700,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐준 다음 2012. 7. 9. 이 사건 토지에 연면적  $642.388\text{m}^2$  규모의 지상 5층 공동주택(다세대주택)을 신축하는 내용의 건축허가를 받아 2012. 11. 26. 공사를 착공하였다.

2) 오송새마을금고는 2014. 10. 20. 청주지방법원에서 이 사건 토지 및 (주소 2) 토지에 관하여 임의경매개시결정을 받았고(이하 '이 사건 경매'라고 한다), 위 결정에 따른 등기촉탁으로 위 건축허가에 따라 건축 중인 건물('이 사건 미완성 건물'이라고 한다)에 관하여 같은 날 소외인 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

3) 원고는 이 사건 경매절차에서 위 각 부동산을 390,000,000원(이하 '전체 매각대금'이라고 한다)에 일괄매수하고, 2015. 10. 21. 그 대금을 납부하여 같은 날 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 이후 원고는 이 사건 미완성 건물에 관하여 280,500,000원의 비용을 들여 추가공사를 완료한 후 2016. 6. 8. 사용승인을 받았다.

다. 이러한 사실관계를 앞서 본 규정과 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 이 사건 경매절차에서 이 사건 미완성 건물을 매수하여 2015. 10. 21. 소유권이전등기를 마친 것만으로는 취득세 과세대상인 건축물의 취득이 있었다고 보기 어렵고, 이 사건 미완성 건물에 관하여 추가공사를 완료하여 2016. 6. 8. 사용승인을 받은 시점에 비로소 이를 취득하였다고 봄이 타당하다.

라. 그럼에도 원심은 이와 달리 그 판시와 같은 이유만으로 소외인이 이 사건 미완성 건물을 원시취득하였고 원고가 소유권이전등기를 마친 시점에 이를 승계취득하였을 뿐 추가공사 이후 사용승인일에 취득한 것으로 볼 수 없다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 취득세 과세대상인 '건축하여 취득하는 건축물'의 취득시기에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 따라서 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

## 2. 상고이유 제2점에 대하여

가. 취득세율에 관한 구 지방세법 제11조 제1항 제8호(이하 '이 사건 세율 규정'이라고 한다)는 '유상거래를 원인으로 취득 당시의 가액이 6억 원 이하인 주택(「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택으로서 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 주택으로 기재되고, 건축물의 용도가 주거용으로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말한다)을 취득

하는 경우에는 1천분의 10의 세율을, 6억 원 초과 9억 원 이하의 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을, 9억 원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 각각 적용한다.'라고 규정하고 있다.

이 사건 세율 규정은 구 지방세법 제11조 제1항 제7호 (나)목에서 유상거래를 원인으로 한 농지 외의 부동산에 관한 취득세율을 1천분의 40으로 규정한 것과 달리 유상거래를 원인으로 취득하는 주택의 취득세율을 인하한 것으로써, 주택거래에 따른 취득세 부담을 완화하여 주거안정 및 주택거래 정상화를 도모하기 위한 것이다.

이와 같은 이 사건 세율 규정의 내용과 입법취지를 종합하면, 이 사건 세율 규정에 따른 취득세율이 적용되는 경우는 세대의 구성원이 장기간 독립한 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장에 주택으로 기재되고 주거용으로 사용될 수 있는 건축물과 그 부속토지를 납세자가 유상거래를 원인으로 취득한 경우에 한정된다고 봄이 타당하다.

이러한 법리에 비추어 볼 때, 매수인이 주택의 용도로 건축 중인 미완성 건축물 및 그 부속토지를 매수하고 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 당시 그 건축물의 구조가 주거에 적합하지 않은 상태로 건축물대장에 주택으로 기재된 바 없고 실제 주거용으로 사용될 수 없는 경우에는 위와 같은 소유권이전등기를 마쳤다는 사정만으로 그 건축물의 부속토지에 관하여 이 사건 세율 규정에 따른 취득세율이 적용된다 고 볼 수는 없다. 또한 위와 같이 매수인이 미완성 건축물을 취득한 이후 추가공사를 완료하고 사용승인을 받아 건축물대장에 등록하였다고 하더라도 이는 '건축물대장에 주택으로 기재된 건축물을 유상거래를 원인으로 취득'한 것이 아니므로, 그 건축물에 관하여 이 사건 세율 규정에 따른 취득세율이 적용된다고 볼 수도 없다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 2015. 10. 21. 이 사건 경매로 취득한 이 사건 토지 및 (주소 2) 토지에 대하여 전체 매각대금 중 시가표준액 비율로 환산한 위 각 토지의 매각대금 133,523,247원을 과세표준으로 하여 구 지방세법 제11조 제1항 제7호 (나)목이 정한 1천분의 40의 취득세율을 적용한 취득세 등을 신고·납부하였고, 이 사건 미완성 건물에 대하여는 전체 매각대금 중 시가표준액 비율로 환산한 위 건물의 매각대금 256,476,753원을 과세표준으로 하여 구 지방세법 제28조 제1항 제1호 [(나)목 1]이 정한 1천분의 20의 등록면허세율을 적용한 등록면허세 등을 신고·납부하였다.

2) 한편 원고는 이 사건 미완성 건물을 사용승인일인 2016. 6. 8.이 아니라 소유권이 전등기일인 2015. 10. 21. 취득하였음을 전제로, 2016. 10. 17. 피고에게 '이 사건 미완성 건물은 주택이고 소유권이전등기는 취득을 원인으로 이루어진 것이므로, 위 건물의 취득 및 소유권이전등기는 등록면허세가 아닌 취득세의 과세대상이고, 이 사건 세율 규정이 정한 1천분의 10의 세율이 적용된 취득세 등이 정당한 세액이다. 이 사건 토지 역시 주택인 위 건물의 부속토지에 해당하므로, 이 사건 세율 규정이 정한 1천분의 10의 세율이 적용된 취득세 등이 정당한 세액이다'라는 이유로 당초 신고한 세액 중 위 정당한 세액을 초과하는 부분의 감액경정과 당초 신고한 바 없는 건물 부분 농어촌특별세를 증액해 달라는 경정을 청구하였다.

3) 그러나 피고는 2016. 10. 19. 원고에게 원고가 당초 신고한 세액이 정당한 세액이라는 사유로 위 경정청구를 거부하는 이 사건 경정거부처분을 하였다.

다. 이러한 사실관계를 앞서 본 규정과 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 경매로 원고가 주택의 용도로 건축 중인 이 사건 미완성 건물 및 그 부속토지인 이 사건 토지를

매수하고 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도, 이 사건 미완성 건물이나 그 부속토지인 이 사건 토지의 취득에 관하여 이 사건 세율 규정에 따른 취득세율이 적용된다고 볼 수는 없다. 먼저 소유권이전등기 당시 이 사건 미완성 건물은 건축물대장에 주택으로 기재되지도 않았고, 주거에 적합한 구조로 되어 있었다고 보기도 어렵다. 또한 원고가 이 사건 미완성 건물에 관하여 추가공사를 완료하고 2016. 6. 8. 사용승인을 받음으로써 비로소 취득세 과세대상이 되는 취득이 있다 할 것인데, 그 취득은 '건축물대장에 주택으로 기재된 건축물을 유상거래를 원인으로 취득'한 것이 아니다.

### 3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박상옥

## 대법관 김 신

대법관 이기택

주 심 대법관 박정화