

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017두36953 취득세등부과처분취소

원고(선정당사자), 상고인

원고(선정당사자)

피고, 피상고인 천안시 동남구청장

원 심 판 결 대전고등법원 2017. 2. 9. 선고 2016누12927 판결

판 결 선 고 2020. 6. 11.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 준비서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

가. 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라 한다)는 주택

임대업을 영위할 목적으로 2015. 4. 19.경 소외인으로부터 천안시 동남구 (주소 생략) 대 447.4m² 및 신축건물인 그 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 단독주택 1층 20m², 2층 208.74m², 3층 208.74m², 4층 222.47m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 1/2 지분씩 매수하였고, 2015. 5. 26. 위 토지 및 이 사건 건물을 1/2 지분씩 공유하는 내용의 소유권이전등기를 하였으며, 2015. 7. 14. 각 임대사업자 등록을 마쳤다. 한편 이 사건 건물은 소유권보존등기 당시부터 부동산등기부등본에 단독주택으로 등기되었고, 건축물대장에도 단독주택(다가구주택)으로 등재되었으며, 원고와 선정자는 위 임대사업자 등록 당시 이 사건 건물을 단독주택인 다가구주택으로 표시하였다.

나. 원고와 선정자는 2015. 5. 26. 피고에게 이 사건 건물의 취득가액 1,435,000,000원을 과세표준으로 하여 취득세 43,050,000원, 농어촌특별세 599,900원, 지방교육세 4,305,000원 합계 47,954,900원(이하 '취득세 등'이라 한다)을 신고·납부하였다.

다. 원고와 선정자는 2015. 6. 15. 피고에게 '이 사건 건물은 총 18가구로 이루어져 있으므로 각 가구별로 취득세를 산정하여야 하고, 각 가구별 취득가액이 6억 원 이하에 해당하므로 1천분의 10의 취득세율이 적용되어야 한다'는 취지로 취득세 등 경정청구를 하였다. 그러나 피고는 2015. 6. 25. '이 사건 건물은 단독주택이므로 각 가구별 취득가액이 아니라 건물 전체의 취득가액을 기준으로 세율을 산정하여야 하고, 이 사건 건물의 취득가액이 9억 원을 초과하므로 1천분의 30의 취득세율이 적용된다'는 이유로 위 경정청구를 거부하였다(이하 '2015. 6. 25.자 경정거부처분'이라 한다).

라. 원고와 선정자는 2015. 7. 10. 다시 피고에게 '이 사건 건물은 사실상 공동주택에 해당하므로 구 지방세특례제한법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 개정되기 전의 것

의 것, 이하 같다) 제31조 제1항 제1호(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)를 적용하여 취득세가 감면되어야 한다'는 취지로 취득세 등 경정청구를 하였다. 그러나 피고는 2015. 7. 17. '이 사건 건물은 건축물대장상 단독주택(다가구주택)으로 등재되어 있으므로 공동주택에 해당하지 않아 이 사건 법률조항에서 정한 감면대상에 해당하지 않는다'는 이유로 위 경정청구를 거부하였다(이하 '2015. 7. 17.자 경정거부처분'이라 한다).

2. 이 사건 법률조항의 적용 여부에 관하여(2015. 7. 17.자 경정거부처분 관련)

가. 이 사건 법률조항에 의하면, 임대주택법 제2조 제4호에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다)가 임대할 목적으로 2015. 12. 31.까지 그 전단에 따라 공동주택을 '건축'하거나, 후단에 따라 공동주택 또는 오피스텔을 '건축주로부터 최초로 분양'받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔의 전용면적이 60㎡ 이하이면 취득세가 면제된다. 그리고 이 사건 법률조항 중 '공동주택'의 정의에 관하여 구 지방세특례제한법 제2조 제1항 제3호는 "주택법 제2조 제2호에 따른 공동주택을 말하되 기숙사는 제외한다."라고 규정하고 있다. 이와 같이 이 사건 법률조항은 임대주택의 건설 및 분양을 촉진하여 장기적인 주거생활의 안정을 도모하기 위하여 임대사업자가 취득한 임대주택에 대하여 취득세 감면의 혜택을 부여하면서도, 조세형평 등을 고려하여 감면대상의 범위를 임대주택의 구체적 취득방법 등에 따라 제한하면서 그 임대주택을 원칙적으로 전용면적이 60㎡ 이하인 '주택법 제2조 제2호에 따른 공동주택'에 한정하고 있다(대법원 2017. 6. 15. 선고 2017두32401 판결 참조).

한편 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13782호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제2호는 '공동주택'을 "건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일

부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다."라고 규정하고 있다. 그 위임에 따른 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제1항은 '공동주택'의 종류와 범위를 용도별 건축물의 종류를 정하고 있는 구 건축법 시행령(2016. 2. 11. 대통령령 제26974호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제3조의5 [별표 1] 제2호 가목 내지 다목에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 한정하고 있다. 반면 구 건축법 시행령 제3조의5 [별표 1] 제1호 다목은 다가구주택을 '단독주택'의 하나로 들면서 주택으로 쓰는 층수, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적, 거주할 수 있는 세대수 등과 같은 다가구주택의 요건을 정하고 있다.

조세법률주의 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 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 참조).

위와 같은 관련 규정의 문언과 체계, 이 사건 법률조항의 취지, 특히 구 지방세특례제한법에서 '공동주택'에 관하여 별도의 정의규정을 두고 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 법률조항에 의하여 취득세가 면제되는 '공동주택'은 구 건축법 시행령 제3조의5 [별표 1] 제2호 가목 내지 다목에서 정한 아파트, 연립주택 및 다세대주택을 의미하는 것이고, 특별한 사정이 없는 한 구 건축법 시행령 제3조의5 [별표 1] 제1호 다목에서 정한 다가구주택은 공동주택에 포함되지 않는다고 보아야 한다.

나. 앞서 본 사실관계를 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 원고와 선정자는 구 건축

법 시행령 제3조의5 [별표 1] 제1호 다목에서 정한 다가구주택의 요건을 충족하고 공부상 등재현황도 단독주택인 이 사건 건물 전체를 하나의 주택으로 보아 소외인으로부터 1/2지분씩 취득하였다고 봄이 타당하므로, 그 취득 당시 이 사건 건물은 구 지방세 특례제한법 제2조 제1항 제3호에서 정한 '공동주택'에 해당한다고 볼 수 없어 이 사건 법률조항에 따른 취득세 면제대상에 해당하지 않는다.

다. 같은 취지에서 원심이, 이 사건 건물은 다가구주택으로서 단독주택에 해당하고, 단독주택에 해당하는 다가구주택을 공동주택에 해당하는 다세대주택과 동일하게 볼 수 없으므로 이 사건 법률조항의 '공동주택'에 해당한다고 할 수 없으며, 이 사건 법률조항이 다세대주택과 달리 다가구주택을 취득세 면제대상에서 제외한 것은 공평과세의 원칙에 반하지 않는다는 취지로 판단한 것은, 앞서 본 규정과 법리에 따른 것으로 정당하다. 거기에 이 사건 법률조항의 '공동주택'의 범위, 공평과세의 원칙에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

한편 원고가 상고이유에서 들고 있는 대법원 판결들은 관련법령에서 별도의 정의규정을 두고 있지 않았을 때의 판시이거나 사안이 다른 것으로서 이 사건에서 원용하기에 적절하지 아니하다.

3. 취득세 과세표준 및 세율에 관하여(2015. 6. 25.자 경정거부처분 관련)

원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고와 선정자가 이 사건 건물을 1,435,000,000원에 매수하였고, 이 사건 건물은 단독주택에 해당하는 다가구주택으로서 그 전체가 하나의 주택인 이상 이 사건 건물 전체의 취득가액인 1,435,000,000원을 기준으로 취득세율 1천분의 30을 적용하여 세액을 계산하는 것이 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 제1항 제8호의 문리해석에 부합한다는 취

지로 판단하였다.

관련 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 거기에 구 지방세법 제11조 제1항 제8호의 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 판단누락 여부에 관하여

판결서의 이유에는 주문이 정당하다는 것을 인정할 수 있을 정도로 당사자의 주장, 그 밖의 공격·방어방법에 관한 판단을 표시하면 되고 당사자의 모든 주장이나 공격·방어방법에 관하여 판단할 필요가 없다(행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제208조). 따라서 법원의 판결에 당사자가 주장한 사항에 대한 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지 아니하더라도 판결 이유의 전반적인 취지에 비추어 그 주장을 인용하거나 배척하였음을 알 수 있는 정도라면 판단누락이라고 할 수 없고, 설령 실제로 판단을 하지 아니하였더라도 그 주장이 배척될 경우임이 분명한 때에는 판결 결과에 영향이 없어 판단누락의 위법이 있다고 할 수 없다(대법원 2014. 5. 16. 선고 2013두22482 판결 등 참조).

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 다세대주택과 달리 다가구주택을 취득세 면제대상에서 제외한 것이 공평과세의 원칙에 반하여 위법하다는 원고의 주장을 배척한 판단에는 다가구주택 신축 시 주차장 설치의무에 있어서는 다가구주택을 공동주택과 동일하게 보면서 취득세 면제대상을 정함에 있어서는 단독주택으로 취급하는 것이 부당하다는 원고의 주장도 배척하는 취지가 포함되어 있다고 볼 것이다. 설령 원심이 그에 관한 명시적 판단을 하지 아니하였더라도 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원고의 주장은 받아들일 수 없는 것임이 분명하여 판결 결과에 영향을 미쳤다고 할 수 없으므로 원심의 판단에 판단누락의 위법이 있다고 할 수 없다. 또한 원심은 구 지

방세법 제11조 제1항 제8호를 적용함에 있어서 이 사건 건물이 단독주택에 해당하는 다가구주택인 이상 건물 전체의 취득가액을 기준으로 한 취득세율을 적용하여야 한다고 판단함으로써, 다가구주택의 경우 주택 전체의 취득가액을 기준으로 취득세율을 산정하는 것이 다세대주택의 경우와 비교하여 형평에 어긋난다는 취지의 원고의 주장을 간접적으로 배척한 것이므로, 이러한 원심의 판단에 그 주장과 같은 판단누락의 위법이 있다고 할 수도 없다.

5. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	민유숙
	대법관	김재형
	대법관	이동원
주 심	대법관	노태약