

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2025두33911 취득세 등 경정거부처분 취소
원고, 피상고인 ○○○아파트재건축조합
소송대리인 법무법인 텍스로
담당변호사 김홍철 외 6인
피고, 상고인 서초구청장
원 심 판 결 서울고등법원 2025. 5. 15. 선고 2024누67988 판결
판 결 선 고 2025. 11. 20.

주 문

상고를 기각한다.
상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 서울 서초구 (주소 생략) 일대를 정비구역으로 하는 주택재건축사업을 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 설립된 주택재건축정비사업조합으로 2005. 5. 17. 주택재건축정비사업시행인가를 받은 후 2020. 4. 28. 준공인가를 받았다. 이후 2020. 12. 17. 소유권 이전고시가 이루어졌다.

나. 원고는 조합원과의 매도청구권 관련 민사소송 결과에 따라 '서울 서초구 (주소 생략) 소재 △△△아파트 (동·호수 생략)'(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 대해 2016. 12. 15. 청산금 11억 원을 공탁하고, 2017. 3. 3. 원고 앞으로 소유권이전등기를 경료하였다. 원고는 청산금과 법무사수수료를 합산한 금액을 취득세 과세표준으로 하고, 여기에 구 지방세법(2018. 12. 31. 법률 제16194호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 제1항 제7호 (나)목에 따른 세율(1천분의 40)을 적용하여, 피고에게 취득세 등을 신고·납부하였다.

다. 그 후 원고는 이 사건 부동산의 취득에 대하여 구 지방세법 제11조 제1항 제7호 (나)목이 아니라 같은 항 제8호의 '주택' 유상거래 세율(1천분의 30)이 적용되어야 하고, 과세표준에서 법무사수수료도 제외되어야 한다는 취지로, 2022. 1. 18. 감액경정을 청구하였으나, 피고는 2022. 3. 4. 이 사건 부동산이 '주택'이 아니라는 이유로 경정청구를 거부하였다.

라. 원고가 위 거부처분에 불복하여 조세심판을 청구한 결과 과세표준에서 법무사수수료를 제외해 달라는 주장만이 받아들여져, 피고는 2023. 9. 26. 당초 신고세액 일부를 감액경정하였다(이하 경정거부처분 중 감액되지 않고 남은 부분을 '이 사건 처분'이라 한다).

2. 관련 규정 및 법리

가. 유상거래를 원인으로 취득하는 주택의 취득세율을 인하하는 내용의 구 지방세법 제11조 제1항 제8호(이하 '이 사건 세율 규정'이라 한다)는 '주택'에 관하여 '주택법 제2조 제1호에 따른 주택으로서 건축법에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 부동산등기법에 따른 등기부에 주택으로 기재되고, 건축물의 용도가 주거용으로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말한다'고 규정하고 있고, 주택법 제2조 제1호에서는 '주택'을 '세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지'로 정의하고 있다. 따라서 이 사건 세율 규정은 그에 따른 취득세율이 적용되는 '주택'의 의미와 관련하여 공부상의 기재 이외에 '주거용으로 사용될 것', 즉 해당 건축물의 구조 등이 주거에 적합하여 실제 주거용으로 사용될 수 있을 것을 요건으로 정한 것으로 볼 수 있다.

나. 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조).

3. 판단

가. 원심은 다음과 같은 이유로 이 사건 처분은 위법하다고 판단하였다.

1) 이 사건 부동산이 이 사건 세율 규정이 적용되는 '주택'으로 인정되기 위해서는 건축물대장에 주택으로 기재되는 것 이외에 주거용으로 사용될 수 있어야 하는데, 원고의 취득 당시 이 사건 부동산은 주택으로서의 구조와 시설이 대체로 남아 있어 주택의 기능을 본질적으로 상실한 것으로 평가할 수 없으므로, 당시 이미 재건축을 위한 단수 조치가 취해졌고 거주자 역시 다른 곳으로 이주하였으며 조만간 철거가 예정된

상태였다 하더라도, 이 사건 부동산을 이 사건 세율 규정 소정의 '주택'이 아니라고 볼 수 없다.

2) 재개발·재건축사업 등 정비사업지구 내의 멸실 예정 주택에 관하여 2018. 1. 1. 을 기준으로 취득일이 그 전인 경우에는 단전·단수나 이주 여부 등을 중심으로 주택에 해당하는지 여부를 살펴야 한다는 행정안전부의 유권해석은 대외적으로 법원을 구속하는 법규적 효력이 없다.

나. 원심판결 이유를 앞서 본 관련 규정과 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 이 사건 부동산의 취득일에 대한 판단을 누락하거나 이 사건 부동산의 주택 해당 여부에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

4. 결론

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

재판장 대법관 이숙연

 대법관 이흥구

주 심 대법관 오석준

대법관 노경필