

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025두35061 취득세등부과처분취소
원고, 상고인 원고
피고, 피상고인 부산광역시 수영구청장
소송대리인 법무법인 세진
담당변호사 박문학
원 심 판 결 부산고등법원 2025. 8. 27. 선고 2024누21720 판결
판 결 선 고 2026. 1. 29.

주 문

상고를 기각한다.
상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 처분사유의 추가·변경 및 직권심리주의 관련 법리오해 주장에 관하여
가. 행정처분의 취소를 구하는 항고소송에 있어 처분청은 당초 처분의 근거로 삼은

사유와 기본적인 사실관계의 동일성이 있다고 인정되는 한도 내에서는 다른 사유를 처분 사유로 추가하거나 변경할 수도 있으나, 기본적인 사실관계가 동일하다는 것은 처분사유를 법률적으로 평가하기 이전의 구체적인 사실에 착안하여 그 기초인 사회적 사실관계가 기본적인 점에서 동일한 것을 말하며, 처분청이 처분 당시에 적시한 구체적 사실을 변경하지 아니하는 범위 내에서 단지 그 처분의 근거법령만을 추가·변경하거나 당초의 처분사유를 구체적으로 표시하는 것에 불과한 경우에는 새로운 처분사유를 추가하거나 변경하는 것이라고 볼 수 없다(대법원 1989. 7. 25. 선고 88누11926 판결, 대법원 2007. 2. 8. 선고 2006두4899 판결 등 참조).

나. 원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 처분의 당초 처분사유에 해당하는 '임차인들이 이 사건 오피스텔에서 미신고 숙박업을 영위한 행위'와 추가된 처분사유인 '임차인들이 원고의 승인이나 묵인하에 이 사건 오피스텔을 미신고 숙박업 용도로 사용한 행위'는 모두 원고가 이 사건 오피스텔을 임차인들에게 임대하였다는 동일한 기본적인 사실관계에 관한 것으로서, 피고가 처분사유의 동일성이 유지되는 범위를 벗어나 처분사유를 추가·변경한 것으로 볼 수 없다고 판단하였다.

다. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고 거기에 상고이유 주장과 같이 처분사유의 추가·변경 및 행정소송법상의 직권심리주의에 관한 법리오해의 잘못이 없다. 원고가 상고이유로 들고 있는 대법원 2024. 11. 28. 선고 2023두61349 판결은 처분청이 항고소송 과정에서 기존의 처분사유와 기본적인 사실관계가 동일하지 않은 사유를 처분사유로 추가·변경한 사안에 관한 것으로서, 추가된 처분사유에 동일성이 인정되는 이 사건에 원용하기 적절하지 않다.

2. 구 지방세특례제한법(2024. 12. 31. 법률 제20632호로 개정되기 전, 이하 '구 지방세특례제한법'이라 한다) 제31조 제3항 제1호 관련 법리오해 등 주장에 관하여

가. 관련 규정 및 법리

1) 조세법률주의의 원칙상 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않지만, 법규 상호 간의 해석을 통하여 그 의미를 명확히 할 필요가 있는 경우에는 조세법률주의가 지향하는 법적 안정성 및 예측가능성을 해치지 않는 범위 내에서 입법 취지 및 목적 등을 고려한 합목적적 해석을 하는 것은 불가피하다(대법원 2013. 3. 28. 선고 2012두26678 판결 등 참조).

2) 구 지방세특례제한법 제31조 제2항 본문은 '임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제1호에 따른 준주택 중 오피스텔을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2024년 12월 31일까지 감면한다'고 규정하고, 제1호는 '전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다'고 규정하고 있다. 그리고 구 지방세특례제한법 제31조 제3항 제1호는 '제2항을 적용할 때 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제1항 또는 「공공주택 특별법」 제50조의2 제1항에 따른 임대유기기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다'고 규정하고 있다.

구 지방세특례제한법 제31조 제2항은 임대주택의 건설 및 분양을 촉진하여 서민의 장기적인 주거생활의 안정을 도모하고자 임대사업자가 취득한 임대주택에 대하여 취득

세 감면의 혜택을 부여하면서 조세형평 등을 고려하여 위와 같이 감면대상의 범위를 제한하고 있으므로, 구 지방세특례제한법 제31조 제2항에 의한 취득세 감면은 임대주택이 실제 주거용으로 임대된 경우에 한하여 적용된다고 해석함이 타당하고, 이와 달리 임대주택을 주거용이 아닌 다른 용도로 임대하는 경우에만 그 혜택을 부여하고자 하는 것으로 볼 수 없다. 구 지방세특례제한법 제31조 제3항이 그 각 호에 해당하는 경우 감면된 취득세를 추징하도록 정하고 있는 것 역시 이러한 취지에 따른 것이다.

3) 위와 같은 구 지방세특례제한법 제31조 제2항, 제3항 제1호의 내용과 체계 및 취지 등과 함께, 구 지방세특례제한법 제31조 제2항에 따른 취득세 감면 및 제3항 제1호에 따른 감면된 취득세의 추징 대상이 '임대사업자'임이 분명한 점을 종합적으로 고려하면, 구 지방세특례제한법 제31조 제3항 제1호의 행위 주체에 대해 법문에서 별도로 명시하고 있지는 않으나, 위 조항에 따라 감면된 취득세의 추징 대상이 되는 행위는 원칙적으로 임대사업자의 행위로 한정된다고 보아야 한다.

다만, 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택 또는 준주택 중 오피스텔을 분양받았음에도 그 임대유기기간 내에 이를 주거용으로 사용하지 아니할 자와 상호 결탁한 때는 물론 그러한 사정을 알면서도 임대한 경우 등과 같이 임대사업자가 스스로 주거를 위한 임대 외의 용도로 사용한 것과 마찬가지로 볼 수 있는 경우에는 구 지방세특례제한법 제31조 제3항 제1호의 사유에 해당한다고 봄이 타당하다. 이러한 경우 임대주택을 주거 외의 용도로 사용한 행위의 직접적인 주체가 임차인일지라도, 해당 임대주택이 임차인에 의해 주거용으로 사용되지 아니할 것을 임대사업자가 인식하면서 용인한 이상, 해당 임대주택이 주거 외의 용도로 사용된 것에는 임대사업자에게도 책임이 있을뿐더러, 이는 구 지방세특례제한법 제31조 제3항 제1호가 적용되는 국면에서는 임대

사업자 자신의 행위로 말미암은 것으로 평가할 수 있기 때문이다.

나. 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 원고가 임차인들이 주거 목적으로 이 사건 오피스텔을 임차하지 않고 실제로는 미신고 숙박업을 영위한다는 사실을 알면서도 이 사건 오피스텔을 임대한 이상, 이는 구 지방세특례제한법 제31조 제3항 제1호의 '임대목적물을 임대 외의 용도로 사용한 경우'에 해당한다고 보아, 이를 전제로 한 이 사건 처분은 적법하다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리 등과 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 구 지방세특례제한법 제31조 제3항 제1호에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 없다.

3. 결론

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

재판장	대법관	엄상필
-----	-----	-----

대법관	오경미
-----	-----

주 심	대법관	권영준
-----	-----	-----