

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2017두32401 취득세등부과처분취소
원고, 피상고인 원고
피고, 상고인 화성시 동부출장소장
원 심 판 결 서울고등법원 2016. 12. 14. 선고 2016누55461 판결
판 결 선 고 2017. 6. 15.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

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

1. 구 지방세특례제한법(2013. 1. 1. 법률 제11618호로 개정되기 전의 것) 제31조 제1항(이하 '이 사건 조항'이라 한다)에 의하여 '임대주택법 제2조 제4호에 따른 임대사업자'가 임대주택의 취득에 대하여 취득세를 감면받기 위해서는 임대할 목적으로 그 전단에 따라 공동주택을 '건축'하거나, 후단에 따라 공동주택 또는 오피스텔을 '건축'주로

부터 최초로 분양'받아야 한다. 이와 같이 이 사건 조항은 임대주택의 건설 및 분양을 촉진하여 서민의 장기적인 주거생활의 안정을 도모하기 위하여 임대사업자가 취득한 임대주택에 대하여 취득세 감면의 혜택을 부여하면서도, 조세형평 등을 고려하여 감면 대상의 범위를 임대주택의 구체적 취득방법 등에 따라 제한하고 있다. 즉, 이 사건 조항 전단은 임대사업자가 임대를 목적으로 건축한 일정한 건설임대주택으로 감면대상을 한정하고 있고, 이 사건 조항 후단은, 임대사업자가 매매 등으로 취득한 매입임대주택 중에서도 건축주로부터 최초로 분양받은 경우에 한하여 취득세를 감면하도록 하고 있다.

이러한 이 사건 조항의 내용과 체계 및 취지 등에 비추어 보면, 이 사건 조항 후단에서 정하고 있는 '건축주로부터 최초로 분양받은 경우'란 건축행위를 통한 건축물의 분양을 그 전제로 하는 것이므로, 임대사업자가 이 사건 조항 후단에 의하여 취득세 감면의 혜택을 누리기 위해서는 건축물을 건축한 자로부터 분양계약에 따라 임대주택을 최초로 매입하여 취득하여야 한다.

2. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, ① 주식회사 씨앤유개발은 지하 4층, 지상 10층 규모의 건물을 신축하여 2007. 7. 24. 사용승인을 받았는데, 2011. 7. 13. 위 건물 중 제1·2종 근린생활시설이던 4, 5, 6, 7, 9층에 관하여 '공동주택(아파트)'으로 용도변경을 신고한 사실, ② 주식회사 에스원디앤씨는 2011. 8. 11. 위 건물 4, 5, 6, 7, 9층을 취득하여 상하수도설비공사, 전기 등 인테리어 공사, 경량공사를 시행하였고, 2012. 3. 7.경 해당부분에 대하여 '공동주택(아파트)'으로의 용도변경 등이 이루어진 사실, ③ 원고는 위와 같이 용도변경된 부분 중 2세대를 2011. 10. 15. 매입하고, 2012. 4. 9. 그에 대한 임대사업자등록을 마쳤으며 그 무렵 이를 취득한 사실 등을 알 수 있다.

3. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 주식회사 에스원디앤씨는 이미 신축된 건물을 매수한 다음 그 용도를 근린생활시설에서 공동주택으로 변경하였을 뿐 이를 건축하지 아니하였으므로, 원고가 위 회사로부터 그 중 일부를 매입하였다고 하더라도 이 사건 조항 후단에서 정한 '건축주로부터 최초로 분양받은 경우'에 해당한다고 할 수 없다.

그런데도 원심은 이와 달리 원고가 이 사건 조항 후단에 따른 취득세 감면대상에 포함된다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 이 사건 조항 후단의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	조희대
주심	대법관	김창석
	대법관	박상옥