

행정자치부 심사결정례

- 행정자치부 지방세제팀 -

1. 2005. 7. 25. 제2005-222호

(취득세 등 부과처분 기각)

개인사업자로부터 취득한 부동산의 분양가액이 시가표준액에 미달하는 경우 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세 등을 부과한 처분이 정당한지 여부

【결정요지】

취득세는 재산의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 세금을 부과하는 유통세이자 취득행위를 과세객체로하여 세금을 부과하는 행위세로서 취득자가 물건을 사용하거나 수익, 처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 조세가 아니라 취득행위가 이루어진 경우 취득당시의 과세물건의 가치를 과세표준으로 하여 세금을 부과하는 조세이며, 그 과세표준은 취득을 위하여

실제로 지출한 금액이 아니라 취득재산의 객관적인 가치를 기준으로 설정되어야 하므로, 시가표준액이 재산의 객관적 가치 즉 시가를 적절히 반영하는 한, 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액을 과세표준으로 보도록 하는 규정은 세법의 집행과정에 개재될 수 있는 부정을 배제하고 실질적인 조세부담의 공평과 조세정의의 실현하는 규정으로서, 조세평등주의나 실질적 조세법률주의에 합당하다고 할 것(감심 제2005-1호, 2005.1.27.)이며, 취득세 및 등록세는 지방세로서 지방세법에 의하여 과세대상과 과세표준 및 세율 등을 적용하여 과세하는 것이며, 지방세법상 개인간의 거래에서는 취득가액이 시가표준액에 미달하는 경우 시가표준액을 과세표준으로 하도록 규정하고 있으므로, 청구인이 취득한 이 사건 부동산의 분양가액이 시가표준액에 미달하고 법인이 아닌 개인사업자로부터 분양받은 것이 제출된 자료에서 확인되고 있는 이상, 처

분청에서 이 사건 부동산에 대해 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세 등을 과세한 것은 잘못이 없다고 판단

1. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 ○○도 ○○시 ○○읍 ○○택지개발지구내 일반상업용지 B1-1블럭 ○○프라자 ○○호, ○○호(건물 3,770.48㎡, 부속토지 372.39㎡, 이하 “이 사건 부동산”이라 한다)를 2005. 1. 27. 취득한 후, 같은 날 이 사건 부동산의 분양금액을 과세표준으로 하여 취득세 47,903,940원, 농어촌특별세 4,790,390원, 등록세 32,574,670원, 지방교육세 6,514,930원, 합계 91,783,930원을 신고납부 하였으나, 신고한 과세표준액이 시가표준액에 미달하고 이 사건 부동산을 법인이 아닌 개인사업자로부터 분양받아 취득하였으므로, 이 사건 부동산의 분양금액인 2,395,197,000원과 시가표준액 3,615,235,700원의 차액인 1,220,038,700원에 대한 취득세 24,400,770원, 농어촌특별세 4,236,060원, 등록세 29,396,470원, 지방교육세 5,389,540원, 합계 63,422,840원(가산세 포함)을 2005. 2. 14. 및 2005. 3. 5. 부과고지 하였다.

2. 청구의 취지 및 이유

청구인은 이 사건 부동산을 분양금액 2,395,197,000원에 개인사업자로부터 2004. 11. 5. 분양계약을 체결하고, 잔금지급일인 2005. 1. 27. 처분청에 취득신고를 한 후 분

양금액을 과세표준으로 하여 취득세와 등록세를 신고납부 하였으며, 이후 ○○세무서로부터 사실상의 거래내역을 조사받은 후 부가가치세 162,873,390원을 2005. 2. 4. 환급받았는데, 처분청은 신고한 과세표준액(분양가액)이 시가표준액에 미달하고 이 사건 부동산을 법인이 아닌 개인사업자로부터 분양받은 것이므로 사실상의 취득가액이 아닌 시가표준액을 과세표준으로 하여야 한다고 하면서 분양가액과 시가표준액과의 차액에 대하여 취득세 등을 부과한 것은 부당하다고 주장하고 있다.

3. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 개인사업자로부터 취득한 부동산의 분양가액이 시가표준액에 미달하는 경우 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세 등을 부과한 처분이 정당한지 여부에 관한 것이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 지방세법 제111조 제1항에서 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다고 규정하고, 그 제2항에서 제1항의 규정에 의한 취득당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의한다고 하면서 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 다음 각호에 정하는 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있으며, 같은법 제111조 제5항에서 다음에 계기하는 취득(중여·기부 기타 무상취득을 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가액 또는 연부금액에 의한다고

규정하고, 그 제3호에서 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가액이 입증되는 취득이라고 규정하고 있고, 같은 법 제130조제1항에서 부동산·선박·항공기·자동차 및 건설기계에 관한 등록세의 과세표준은 등기·등록 당시의 가액으로 한다고 규정하면서, 그 제2항에서 제1항의 규정에 의한 과세표준은 조례가 정하는 바에 의하여 등기·등록자의 신고에 의한다고 규정하고 다만, 신고가 없거나 신고가액이 제111조제2항 각호의 규정에 의한 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 이 사건 부동산을 개인사업자로부터 2004. 11. 5. 분양받고, 2005. 1. 27. 잔금을 납부한 후 취득가액인 분양금액을 과세표준으로 하여 취득세와 등록세 등을 신고납부 하였으나, 처분청에서는 법인이 아닌 개인사업자로부터 분양받아 취득한 것이고, 분양금액이 시가표준액에 미달하므로 시가표준액을 과세표준으로 하여 산출한 세액에서 신고납부한 세액을 차감한 취득세와 등록세를 과세한 사실을 제출된 관계 증빙서류에 의해 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 이 사건 부동산을 분양금액 2,395,197,000원에 개인사업자로부터 2004. 11. 5. 분양계약을 체결하고, 잔금지급일인 2005. 1. 27. 처분청에 취득신고를 한 후 분양금액을 과세표준으로 하여 취득세와 등록세를 신고납부 하였으며, 이후 ○○세무서로부터 사실상의 거래내역을 조사 받은 후 부가가치세 162,873,390원을 2005.

2. 4. 환급 받았는데, 처분청은 신고한 과세표준액(분양가액)이 시가표준액에 미달하고 이 사건 부동산을 법인이 아닌 개인사업자로부터 분양받은 것이므로 사실상의 취득가액이 아닌 시가표준액을 과세표준으로 하여야 한다고 하면서 분양가액과 시가표준액과의 차액에 대하여 취득세 등을 부과한 것은 부당하다고 주장하고 있으나, 지방세법 제111조 및 제130조에서 취득세와 등록세의 과세표준은 취득 및 등기·등록당시의 가액으로 한다고 규정하고 있고, 취득이나 등기·등록당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있으며, 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표, 결산서에 의하여 취득가격이 입증되는 취득은 지방세법 제111조제2항의 단서 규정에 불구하고 사실상의 취득가격에 의한다고 규정하고 있는 취지는 객관화된 조직체로서 거래가액을 조작할 염려가 적은 법인의 장부가액은 특별히 취득가액을 조작하였다고 인정되지 않는 한 원칙적으로 실제의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있는 신빙성이 있음을 전제로 하는 것(대법원 92누15895 판결 1993. 4. 27. 선고)이고, 취득세는 재산의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 세금을 부과하는 유통세이자 취득행위를 과세객체로 하여 세금을 부과하는 행위세로서 취득자가 물건을 사용하거나 수익, 처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 조세가 아니라 취득행위가 이루어진 경우 취득당시

의 과세물건의 가치를 과세표준으로 하여 세금을 부과하는 조세이며, 그 과세표준은 취득을 위하여 실제로 지출한 금액이 아니라 취득재산의 객관적인 가치를 기준으로 설정되어야 하므로, 시가표준액이 재산의 객관적 가치 즉 시가를 적절히 반영하는 한, 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액을 과세표준으로 보도록 하는 규정은 세법의 집행과정에 개재될 수 있는 부정을 배제하고 실질적인 조세부담의 공평과 조세정의를 실현하는 규정으로서, 조세평등주의나 실질적 조세법률주의에 합당하다고 할 것(감사원 제2005-1호, 2005. 1. 27.)이며, 청구인은 이 사건 부동산을 취득한 후 ○○세무서로부터 사실상의 거래내역을 조사받은 후 부가가치세를 환급 받았다고 하지만, 처분청의 세무담당공무원이 2005. 3. 22. ○○세무서에 확인한 바에 의하면 ○○세무서에서 청구인에게 환급한 부가가치세는 청구인이 임대사업자로 등록된 사업자기 때문에 환급된 것으로 확인되고 있고, 취득세 및 등록세는 지방세로서 지방세법에 의하여 과세대상과 과세표준 및 세율 등을 적용하여 과세하는 것이며, 지방세법상 개인간의 거래에서는 취득가액이 시가표준액에 미달하는 경우 시가표준액을 과세표준으로 하도록 규정하고 있으므로, 이러한 지방세법상의 규정이 헌법재판소의 위헌법률심판의 대상이 되는지는 별론으로 하고, 청구인이 취득한 이 사건 부동산의 분양가액이 시가표준액에 미달하고, 법인이 아닌 개인사업자로부터 분양받은 것이 제출된 자료에서 확인되고 있는 이상, 처분청에서 이 사건 부

동산에 대해 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세 등을 과세한 것은 잘못이 없다고 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 없다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의거 주문과 같이 결정한다.

2. 2005. 8. 29. 제2005-216호 (취득세 등 부과처분 기각)

다수의 필지로 구성된 공유물을 분할하여 공유자 각자가 필지별로 단독소유권을 취득한 경우, 각 필지를 기준으로 그 초과지분 여부를 판단하여야 하는 지 여부

【결정요지】

공유물의 분할이라 함은 법률상으로는 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매로서 지방세법 제131조제1항제3호 소정의 소유권의 취득에 해당한다고 할 수도 있으나, 이는 실질적으로 공유물에 분산되어 있는 지분을 분할로 인하여 취득하는 특정부분에 집중시켜 그 소유형태를 변경한 것에 불과한 것이므로 그 실질을 중요시하여 제5호에서 공유물분할로 인한 부동산등기에 대하여 일반적인 소유권 취득의 경우보다 낮은 등록세율을 규정하고 있는 것인데, 공유자들이 협의에 의하여 공유물을 분할하는 경우 원래의 공유지분을 초과하여 취득한 부분에 관한 권리의 이전은 단순한 소유형태의 변경에 불과하다고 볼 수는 없을 것이므로, 지방세법 제131조제1항제5호 소정의 공유물의 분을 초과하여 취득한 부분에 관한 권리의

이전은 단순한 소유형태의 변경에 불과하다고 볼 수는 없을 것이므로, 지방세법 제131조제1항제5호 소정의 공유물의 분할에 해당한다고 볼 수 없을 것이나, 원래 공유물의 분할은 그 객체인 물건의 제반 상황을 종합 고려한 합리적인 방법으로 지분비율에 따라야 할 것이고, 여기에서의 지분비율은 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율에 의하여야 할 것(대법원 판례 98두10387, 1999. 12. 24)에 비추어 볼 때, 지방세법 제104조제8호에서 취득의 정의를 매매, 교환, 상속, 증여 등 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득·승계취득 또는 유상 무상을 불문한 일체의 취득이라고 규정하고 있어 부동산의 취득은 부동산의 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산 취득의 모든 경우를 의미하는 것이고, 공유된 1개의 필지도 분할하면 지형조건 및 주변의 토지이용상황 등에 따라 토지의 가격이 차이가 날 수 있으며, 그러한 차이 때문에 있을 수 있는 대금정산관계는 사인간의 경우 검인계약서 등의 공인된 문서에 의하여 확인될 필요가 없으므로 외부에 표시되기가 어렵다는 점이 있을 뿐만 아니라 실제적으로도 분할 후 이○○의 소유지분에 대한 개별공시지가에 의한 총 과세표준액은 172,639,600원이고, 강○○의 소유지분에 대한 총 과세표준액은 219,835,700원으로서 양 가액의 차액이 47,197,100원인 것으로 보아 공유자간에 정산관계를 있었다고 봄이 사회통념상 상당하다고 하면서 4개 필지를 다른 장소에서 공유한 것을 필지별로 1개 필지 이상 단독소유권을 나누어 가진 것은 지

방세법령에서 규정하고 있는 형식적인 취득에 해당되지 아니한 것으로 판단

1. 원처분의 요지

청구인이 2분의 1씩 각각 공동으로 소유하고 있는 ○○도 ○○시 ○○구 ○○동 산 ○○번지 임야 2,512㎡, 같은 동 산42-1번지 임야 16,529㎡, 같은 동 산32번지 임야 7,140㎡, 같은 구 ○○동 산130번지 임야 2,380㎡ 등 총 4필지 28,561㎡(이하 “이 사건 공유토지”라 한다)를 2005. 2. 11. 공유물 분할계약에 의하여 이 사건 공유토지 중 위 산42-1번지 임야 16,529㎡는 청구인중 강○○이, 나머지 3필지 12,032㎡는 청구인중 이○○이 각각 단독으로 소유권을 취득하고 소유권이전등기를 경료하므로, 처분청 은 각 필지를 기준으로 강○○은 분할후 당초지분보다 7,008.5㎡가, 이○○은 당초지분보다 4,760㎡가 각각 초과되었으므로 이를 교환으로 취득하였다고 하면서 신고납부를 안내하자 강○○은 초과분에 대한 취득가액(63,308,000원)을 과세표준으로 지방세법 제112조제1항 및 같은 법 제131조제1항제3호의 규정에 의하여 산출한 취득세 1,266,290원, 농어촌특별세 126,620원, 등록세 1,076,370원, 지방교육세 215,280원, 합계 2,684,560원을 2005.2.18.에, 이○○은 그 초과취득가액(69,615,600원)을 과세표준으로 관련세율을 적용하여 산출한 취득세 1,392,300원, 농어촌특별세 139,230원, 등록세 1,392,300원, 지방교육세 278,460원, 합계 3,201,290원을 2005.3.16.에 각각 신고납부하

었다.

2. 청구의 취지 및 이유

청구인 각자는 이 사건 공유토지에 대하여 그 전체면적 4필지 28,561㎡중 2분의1에 대한 지분면적이 14,280.5㎡로서 공유지 분할후 청구인중 강○○은 전체면적 중 1필지 16,529㎡를 단독소유권으로 취득함에 따라 2,248.5㎡가 초과되었으나, 이○○은 전체면적 중 3필지 12,032㎡를 취득함으로 오히려 당초 지분(14,280.5㎡)에 못 미치므로 강○○의 초과지분(2,248.5㎡)만 취득세와 등록세 납세의무가 있고 이○○은 초과지분이 없어 납세의무가 없는데도 처분청은 토지의 전체면적을 나누어 계산하지 아니하고 각 필지별 지분을 기준으로 삼아 강○○은 7,008.5㎡가, 이○○은 4,760㎡가 당초 지분보다 초과 취득하였다 하여 이를 교환에 준하여 취득세 등을 신고 납부한 것은 잘못이라고 주장하고 있다.

3. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 다수의 필지로 구성된 공유물을 분할하여 공유자 각자가 필지별로 단독소유권을 취득한 경우, 각 필지를 기준으로 그 초과지분 여부를 판단하여야 하는 지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 살펴보면, 지방세법 제104조제8호 취득의 정의를 매매, 교환, 상속, 증여 등 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득·승계취득 또는 유상 무상을

불문한 일체의 취득이라고 한다고 하고 있고, 같은 법 제110조제4호에서 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 하고 있으며, 같은 법 제131조제1항 제3호(2)에서 제1호 및 제2호 이외의 원인으로 인한 소유권의 취득은 부동산가액의 1,000분의 20의 세율에 의하여, 그 제5호에서 공유물의 분할로 인하여 받은 부동산가액의 1,000분의 3의 세율에 의하여 등록세를 납부하여야 한다고 하고 있고, 민법 제262조제2항에서 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다고 하고 있으며, 같은 법 제596조에서 교환은 당사자쌍방이 금전이외의 재산을 상호이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 2005. 2. 3. 처분청은 신청에 의하여 이 사건 공유토지 중 같은 구 ○○동 산42번지 임야 19,041㎡를 같은 동 산42번지 임야 2,512㎡와 같은 동 산42-1번지 임야 16,529㎡로 분할하였고, 2005. 2. 11. 청구인은 이 사건 공유토지에 대하여 같은 구 ○○동 산42-1번지 16,529㎡(개별공시지가 13,300원)는 청구인중 강○○이, 같은 동 산42번지 2,512㎡(개별공시지가 13,300원) 및 같은 동 산32번지 7,140㎡(개별공시지가 12,100원) 및 같은 구 ○○동 산130번지 2,380㎡(개별공시지가 22,200원)는 청구인 중 이○○이 단독으로 각각 소유하는 것으로 하는 공유물 분할계약을 체결한 사실을 제출된 관계증빙자료를 통해 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 다수의 필지로 구

성된 공유물을 분할하여 공유자 각자가 필지별로 단독소유권을 취득한 경우, 각 필지를 기준으로 그 초과지분 여부를 판단하여야 한다고 주장하고 있으므로 이에 대하여 보면, 지방세법 제110조제4호에서 공유권의 분할로 인한 취득에 대하여는 비과세한다고 하고 있고, 같은 법 제131조제1항제3호에서 상속 및 무상취득 이외의 원인으로 인한 소유권의 취득에 대한 등록세율을 농지의 경우 부동산가액의 1,000분의 10으로, 기타의 경우 부동산가액의 1,000분의 20으로 각각 정하고 있으며, 그 제5호에서 공유물의 분할에 대한 등록세율을 분할로 인하여 받은 부동산가액의 1,000분의 3으로 정하고 있는데, 여기서 공유물의 분할이라 함은 법률상으로는 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매로서 제3호 소정의 소유권의 취득에 해당한다고 할 수도 있으나, 이는 실질적으로 공유물에 분산되어 있는 지분을 분할로 인하여 취득하는 특정부분에 집중시켜 그 소유형태를 변경한 것에 불과한 것이므로 그 실질을 중요시하여 제5호에서 공유물분할로 인한 부동산등기에 대하여 일반적인 소유권 취득의 경우보다 낮은 등록세율을 규정하고 있는 것인데, 공유자들이 협의에 의하여 공유물을 분할하는 경우 원래의 공유지분을 초과하여 취득한 부분에 관한 권리의 이전은 단순한 소유형태의 변경에 불과하다고 볼 수는 없을 것이므로, 같은 법 제131조제1항제5호 소정의 공유물의 분할에 해당한다고 볼 수 없을 것이나, 원래 공유물의 분할은 그 객체인 물건의 제반 상황을 종합 고려한 합리적인 방법으로 지분비율에 따라야

할 것이고, 여기에서의 지분비율은 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율에 의하여야 할 것(대법원 1999. 12. 24. 선고 98두10387 판결)에 비추어 볼 때, 지방세법 제104조제8호에서 취득의 정의를 매매, 교환, 상속, 증여 등 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득·승계취득 또는 유상 무상을 불문한 일체의 취득이라고 규정하고 있어 부동산의 취득은 부동산의 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산 취득의 모든 경우를 의미하는 것이고, 공유된 1개의 필지도 분할하면 지형조건 및 주변의 토지이용상황 등에 따라 토지의 가격이 차이가 날 수 있고, 그러한 차이 때문에 있을 수 있는 대금정산관계는 사인간의 경우 검인계약서 등의 공인된 문서에 의하여 확인될 필요가 없으므로 외부에 표시되기가 어렵다는 점이 있을 뿐만 아니라 실제적으로도 분할후 이○○의 소유지분에 대한 개별공시지가에 의한 총 과세표준액은 172,639,600원이고, 강○○의 소유지분에 대한 총 과세표준액은 219,835,700원으로서 양 가액의 차액이 47,197,100원인 것으로 보아 공유자간에 정산관계를 있었다고 봄이 사회통념상 상당하다 할 것이므로 청구인의 경우 4개 필지를 다른 장소에서 공유한 것을 필지별로 1개 필지 이상 단독소유권을 나누어 가진 것은 지방세법령에서 규정한 형식적인 취득으로 보기에 다소 무리가 있다고 할 것이어서 처분청에서 같은 구 ○○○동 산 130번지 임야 2,380㎡ 및 같은 구 ○○○동 산 42번지 임야 2,512㎡와 산 32번

지 임야 7,140㎡는 청구인중 이○○이, 같은 동 산 41-1번지 임야 16,529㎡는 강○○이 각각 교환에 의하여 단독소유권으로 등기함에 따라 공유지 각 필지별로 계산하여 이○○은 각 필지중 ○○동 산 130번지 및 ○○동 산 32번지에 대한 강○○ 당초지분보다 4,760㎡가, 강○○은 ○○동 산 42번지와 산 42-1번지가 연결되어서 이○○의 토지분할전(공유지분할이 아님)의 ○○동 산 42번지 당초지분보다 7,008.5㎡가 각각 증가한 것으로 보고 그 초과지분에 대하여 취득세는 일반세율로, 등록세는 1,000분의 30의 세율을 적용하여 부과한 처분은 잘못이 없다고 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 없다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

3. 2005. 8. 29. 제2005-252호 (취득세 등 부과처분 기각)

부모가 이혼한 후 어머니와 함께 생활하면서 공동주택을 분양 취득할 당시 아버지가 다른 주택을 소유하고 있는 경우 1가구 1주택으로 볼 수 있는 지 여부

【결정요지】

비록 부모가 이혼한 후 20년간 어머니와 생계를 같이하면서 어머니의 세대원으로 생활하였다고는 하나, 청구인은 아버지의 호적에 그대로 등재되어 있을 뿐만 아니라 부모의 이혼이 부모와 자녀와의 신분관계에는 영향을 미치지 아니하므로

어머니와 생활하였다고 하여 청구인이 아버지의 직계비속이라는 신분관계가 소멸되었다고 할 수는 없다 할 것이고, 친권을 행사할 수 있는 아버지가 청구인의 양육비 등을 부담하지 아니하였다고 하여 그 친권이 상실되었다고 보기도 어렵다고 하면서 30세 미만의 미혼인 청구인이 이 사건 주택을 취득할 당시 아버지가 이미 다른 주택을 소유하고 있는 사실이 부동산등기부등본에서 확인되고 있으므로 처분청이 1가구 2주택에 해당된다고 보아 취득세 등을 추징한 처분은 잘못이 없다고 판단

1. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 ○○시 ○○구 ○○동 8×2번지 ○○하우스 2층 20×호(전용면적 44.52㎡, 대지 23.11㎡, 이하 “이 사건 주택”이라 한다)를 2004. 8. 15. 분양 취득할 당시 ○○시세감면조례 제13조제2항제2호의 규정에 의한 1가구 1주택에 해당되는 것으로 보아 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감하였으나, 재산조회결과 청구인의 아버지(최■)가 ○○도 ○○시 1×8번지 제지하층 제×호(건축물 47.15㎡, 대지 23.67㎡)를 소유하고 있는 사실을 확인하고 그 취득가액(70,000,000원)을 과세표준으로 구 지방세법(2005. 1. 5. 법률 제7332호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제112조제1항 및 같은 법 제131조제1항의 세율을 적용하여 산출한 취득세 858,060원, 등록세 1,294,330원, 지방교육세 237,860원, 합계 2,390,250원(가산세 포함)을 2004. 12. 9. 부과 고지하였다.

2. 청구의 취지 및 이유

청구인은 부모가 1985년도에 이혼하였고, 주민등록표상으로도 세대주인 어머니(신●●)의 부양가족으로 등재되었을 뿐만 아니라, 어머니가 모든 친권을 행사한 반면, 아버지 최■■는 호주로 기재되어 있을 뿐 지금까지 소식은 물론 얼굴도 모르는 생면부지의 관계임에도, 30세 미만의 미혼인 청구인이 아버지의 직계비속이라는 이유만으로 이 사건 주택을 취득할 당시 아버지가 다른 주택을 소유하고 있다고 하여 1가구 2주택으로 보는 것은 ○○시세감면조례의 취지에도 어긋난다 하겠으므로, 처분청이 이 사건 취득세 등을 추징한 처분은 부당하다고 주장하고 있다.

3. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 부모가 이혼한 후 어머니와 함께 생활하면서 공동주택을 분양 취득할 당시 아버지가 다른 주택을 소유하고 있는 경우 1가구 1주택으로 볼 수 있는 지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 보면, ○○시세감면조례 제13조제2항 본문에서 분양(임대주택법에 의한 임대주택기간 경과 후 분양하는 경우와 임대주택법시행령 제9조제2항의 규정에 의하여 구청장의 허가를 받거나 신고를 하고 분양하는 경우 및 임대주택자의 부도 등으로 인하여 당해 임차인이 경매 또는 공매로 취득하는 경우를 포함한다)할 목적으로 건축한 공동주택(그 부속토지를 포

함한다. 이하 이 항에서 같다)을 최초로 분양받아 1가구 1주택(당해 공동주택을 취득한 날부터 30일 이내에 종전 주택을 매각하여 1가구 1주택이 되는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 되는 경우에는 다음 각호에서 정하는 바에 의하여 취득세와 등록세를 감면한다고 규정하면서, 그 제2호에서 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 공동주택에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서 제2항에서 “1가구 1주택”이라 함은 주민등록법에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주와 그 가족(동거인을 제외한다)으로 구성된 1가구(세대주의 배우자와 미혼인 30세 미만의 직계비속은 동일한 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 아니하더라도 동일한 가구에 속한 것으로 본다)가 공동주택의 취득일(등록세의 경우 등기일) 현재 국내에 1개의 주택을 소유하는 것을 말한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 부모가 1985. 2. 28. 이혼한 이후 주민등록상 어머니의 동거인으로 등재되어 있다가 2004. 8. 6. 세대 분리를 한 다음 2004. 8. 15. 이 사건 주택을 분양 취득한 사실과 청구인이 이 사건 주택을 취득하기 전인 1998. 12. 20. 청구인의 아버지(최■■)가 다른 주택(○○도 ○○시 1×8번지 제지하층 제×호, 대지 23.67㎡, 건축물 47.15㎡)을 증여 취득한 사실은 제출된 관계 증빙자료에 의하여 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 부모가 이혼한 후 어머니의 세대원으로서 생활을 같이 하였으

므로 1가구 1주택에 해당된다고 주장하고 있으므로 이에 관하여 보면, ○○시세감면조례 제13조제2항 본문 및 제2호에서 분양할 목적으로 건축한 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 공동주택을 최초로 분양받아 1가구 1주택이 되는 경우에는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하면서, 그 제3항에서 “1가구 1주택”이라 함은 주민등록법에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주와 그 가족(동거인을 제외한다)으로 구성된 1가구(세대주의 배우자와 미혼인 30세 미만의 직계비속은 동일한 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 아니하더라도 동일한 가구에 속한 것으로 본다)가 공동주택의 취득일(등록세의 경우 등기일) 현재 국내에 1개의 주택을 소유하는 것을 말한다고 규정하고 있는바, 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜 규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다 할 것(대법원 판례97누20090, 1998. 3. 27)으로, 청구인의 경우 비록 부모가 이혼한 후 20년간 어머니와 생계를 같이하면서 어머니의 세대원으로 생활하였다고는 하나, 청구인은 아버지의 호적에 그대로 등재되어 있을 뿐만 아니라 부모의 이혼이 부모와 자녀와의 신분관계에는 영향을 미치지 아니하므로 어머니와 생활하였다고 하여 청구인이

아버지의 직계비속이라는 신분관계가 소멸되었다고 할 수는 없다 할 것이고, 친권을 행사할 수 있는 아버지가 청구인의 양육비 등을 부담하지 아니하였다고 하여 그 친권이 상실되었다고 보기도 어렵다 하겠으므로, 30세 미만의 미혼인 청구인이 이 사건 주택을 취득할 당시 아버지가 이미 다른 주택을 소유하고 있는 사실이 부동산등기부등본에서 확인되고 있는 이상, 처분청이 1가구 2주택에 해당된다고 보아 이 사건 취득세 등을 추징한 처분은 잘못이 없다 할 것이다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 없다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

4. 2005. 8. 29. 제2005-260호

(종합토지세 등 부과처분 기각)

대지안의 공지에 대한 종합토지세 비과세 해당 여부

【결정요지】

구 지방세법시행령(2005.1.5. 법률 제 7332호로 개정되기 전의 것) 제194조의7 제1호에서 도로법에 의한 도로와 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도는 비과세 대상으로 규정하면서 건축법 제36조제1항의 규정에 의한 건축선 또는 인접대지 경계선으로부터 일정거리를 띄어 건축함으로써 생긴 대지안의 공지는 종합토지세 비과세대상에서 제외하도록 규정하고 있는 바, 이 사건 토지는 건축법 제36조제1항 및 ○○광역시

○○택지개발지구 도시설계지침에 따라 도로 폭 12m 이상일 경우는 대지경계선으로부터 4m, 도로 폭 12m 미만일 경우는 대지경계선으로부터 2.5m를 띄어 건축함으로써 생긴 대지안의 공지에 해당되므로 비록 불특정다수인이 통행하는 도로로 일부 사용하고 있다고 하더라도 일반인들의 통행에 공할 목적으로 개설한 사도라고는 볼 수 없기 때문에 이 사건 토지는 종합토지세의 비과세 대상이 될 수 없다고 판단

면적 293.5㎡ 및 옥외주차장 및 경비실 64.80㎡가 존치하고 있고 잔여 558.05㎡(이하 “이 사건 토지”라 한다)는 불특정다수인들의 통행에 제공되고 있는 사도이므로 불특정 다수인이 사용하고 있는 사도는 종합토지세가 비과세되어야 한다는 대법원 판례(선고 2002두2871 2005. 1. 28.)와 행정자치부 유권해석(지방세정탐-171, 2005. 4. 13.)에 따라 이 사건 토지에 대한 종합토지세는 비과세되어야 한다고 주장하고 있다.

3. 우리부의 판단

1. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 2004년도 종합토지세 과세기준일(6. 1.) 현재 ○○회관 건축물(연면적: 10,136.57㎡ 지하 3층, 지상 7층)의 부속토지로 사용하고 있는 ○○광역시 ○○동 1×2-4번지의 토지 2,065.9㎡를 구 지방세법(2005. 1. 5. 법률 제7332호로 개정되기 전의 것) 제234조의15제3항에서 규정하고 있는 별도합산과세대상으로 보아 2004년도 종합토지세 4,652,130원, 도시계획세 1,853,020원, 지방교육세 930,420원, 농어촌특별세 673,690원, 합계 8,109,260원을 2004. 10. 11. 부과 고지하였다.

2. 청구의 취지 및 이유

청구인은 국민연금법에 의하여 설립된 법인으로서 ○○회관 건축물이 소재하고 있는 토지 2,065.9㎡ 상에는 건축물 연면적 10,136.57㎡ 중 바닥면적 1,149.55㎡와 녹지

이 사건 심사청구는 건축법 제36조제1항의 규정에 의한 건축선 또는 인접대지 경계선으로부터 일정거리를 띄어 건축함으로써 생긴 대지안의 공지에 대한 종합토지세가 비과세되는지의 여부에 관한 다툼이라 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 살펴보면, 구 지방세법(2005. 1. 5. 법률 제7332호로 개정되기 전의 것) 제234조의12(용도구분에 의한 비과세)제6호에서 대통령령으로 정하는 도로, 하천, 제방, 구거, 유지, 사적지 및 묘지는 종합토지세를 부과하지 아니한다라고 규정하고, 구 같은법시행령(2005. 1. 5. 대통령령 제18669호로 개정되기 전의 것) 제194조의7제1호에서 도로라 함은 도로법에 의한 도로와 기타 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도, 다만, 건축법 제36조제1항의 규정에 의한 건축선 또는 인접대지 경계선으로부터 일정거리를 띄어 건축함으로써 생긴 대지안의 공지를 제외한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 청구

인 소유 ○○광역시 ○○동 1×2-4번지의 토지 2,065.9㎡ 상에 ○○회관 건축물(연면적 : 10,136.57㎡ 지하 3층, 지상 7층) 이 소재하고 있으므로 처분청에서는 동 토지를 건축물의 부속토지로 보아 2004년도 종합토지세를 별도 합산 과세한 사실은 제출된 관계증빙자료에서 알 수 있다.

그런데 청구인은 ○○회관 건축물이 위치하고 있는 토지 2,065.9㎡ 중 558.05㎡는 불특정 다수인의 통행에 제공되고 있는 사도라고 주장하고 있으나 구지방세법시행령 제194조의7제1호에서 도로법에 의한 도로와 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도는 비과세 대상으로 규정하면서 건축법 제36조제1항의 규정에 의한 건축선 또는 인접대지 경계선으로부터 일정거리를 띄어 건축함으로써 생긴 대지안의 공지는 종합토지세 비과세대상에서 제외하도록 규정하고 있는 바, 이 사건 토지는 건축법 제36조제1항 및 ○○광역시 ○○택지개발지구 도시설계지침에 따라 도로 폭 12m 이상일 경우는 대지경계선으로부터 4m, 도로 폭 12m 미만일 경우는 대지경계선으로부터 2.5m를 띄어 건축함으로써 생긴 대지안의 공지에 해당되므로 비록 불특정다수인이 통행하는 도로로 일부 사용하고 있다고 하더라도 일반인들의 통행에 공할 목적으로 개설한 사도라고는 볼 수 없기 때문에 이 사건 토지는 종합토지세의 비과세 대상이 될 수 없다고 하겠고 청구인이 인용한 대법원 판례(선고 2002두2871 2005. 1. 28.) 및 행정자치부의 유권해석(지방세정탐-171, 2005. 4. 13.)은 기존의 공공 보도 대부분이 차도

로 편입됨으로써 대지안의 공지가 보도로서의 주된 역할을 대신한 경우 이를 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도로 보아 종합토지세를 비과세한다는 내용 이므로 청구인의 경우와 같이 회관 건축물의 정면은 기존 공공보도가 존치되어 있을 뿐만 아니라 우측 부분의 공지는 인접대지 경계선으로부터 일정거리를 띄어 건축함으로써 생긴 대지안의 공지에 해당되고 배면 부분은 한면은 보도와 연결되어 있지만, 다른면 끝부분은 차도로 연결되어 있어 보도로서의 이용은 불가함으로 청구인이 주장하는 대지안의 공지는 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도라고는 볼 수 없으므로 처분청에서 이 사건 토지를 대지안의 공지로 보아 종합토지세를 부과 고지한 것은 적법하다고 판단된다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 없다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

5. 2005. 9. 26. 제2005-433호

(취득세 등 부과처분 취소)

장애인이 자동차를 신규로 취득하여 등록한 후 경제적 사정으로 3년 이내에 자동차를 매각한 경우가 혼인 등 부득이한 사유에 해당하는지 여부

【결정요지】

장애인소유 자동차에 대한 감면규정은 장애인의 보철용 또는 생업활동용으로 사용하기 위하여 취득하는 자동차에 대해

취득세와 등록세 의 면제를 통해 장애인을 지원하는데 목적이 있는 것이고, ○○시세감면조례 제3조제1항에서 장애인 본인의 명의로 등록한 자가 자동차의 등록일부터 3년 이내에 사망·혼인·해외이민·운전면허취소 기타 이와 유사한 부득이한 사유없이 소유권을 이전하거나 세대를 분가하는 경우에는 면제된 취득세·등록세 및 자동차세를 추정한다고 규정하고 있는 것은 장애인소유의 자동차를 장애인용이 아닌 타용도로 사용하거나 부당한 방법으로 세제감면을 받고자 하는 것을 방지하기 위한 것이므로, 청구인이 이 사건 자동차의 소유권을 이전한 것은 자동차를 취득할 때 임차한 채무 9,400,000원을 갚지 못해서 채권자인 ○○캐피탈(주)의 강제조치에 의해 청구인 김○○(○○자동차매매상사)에게 매각을 하게 된 것이고, 청구인은 2005. 5. 12. ○○시 ○○구청장으로부터 차상위계층(준빈곤층) 대상으로 지정되었으며, 또한 서울●●법원에 개인파산신청을 하여 2005. 6. 19. 파산선고가 확정되었음을 고려해 볼 때 청구인은 어쩔 수 없는 부득이한 사유로 이 사건 자동차를 매각하였음에도 처분청에서 이러한 제반사정의 고려없이 이 사건 자동차를 취득한 후 3년 이내에 매각하였다는 형식적인 사실만으로 기감면한 취득세 등을 추징한 처분은 잘못이라고 판단

1. 원처분의 요지

처분청은 2004. 1. 14. 지체장애 3급인 청구인이 승용자동차(○○누○○호NEW EF

소나타, LPG, 1975씨씨, 이하 “이 사건 자동차”라고 한다)를 취득하여 등록하자 ○○시세감면조례 제3조제1항의 규정에 의거 취득세·등록세를 과세면제 하였으나, 청구인이 자동차등록일로부터 3년 이내인 2005. 1. 25. 소유권을 이전하자 이 사건 자동차의 취득가액 10,160,000원을 과세표준액으로 하고 지방세법 제132조의2제1항 및 같은 법 제112조제1항의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 등록세 609,600원(가산세포함)은 2005. 3. 10. ●●구청장이, 취득세 246,640원(가산세포함)은 2005. 4. 10. ◆◆구청장이 각각 부과고지 하였다.

2. 청구의 취지 및 이유

청구인은 지체장애 3급인 장애인으로서 경제적인 사정의 악화로 빚을 감당할 수 없어 이 사건 자동차를 이전하였으며 빚 청산을 위해 노력을 다하였으나 더 이상 감당할 수 없어 파산신청까지 하였는데도, 처분청에서 이러한 제반사정을 고려하지 아니하고 취득세 등을 추징하였음은 부당하다고 주장하고 있다.

3. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 장애인이 자동차를 신규로 취득하여 등록한 후 경제적 사정으로 3년 이내에 자동차를 매각한 경우가 혼인 등 부득이한 사유에 해당하는지 여부에 관한 것이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, ○○시세감면조례

제3조제1항에서 장애인복지법에 의하여 등록된 장애등급 1급 내지 3급인 장애인이 본인의 명의로 등록하여 본인을 위하여 사용하는 자동차로서 다음 각호의 1에 해당하는 자동차 1대에 대하여는 취득세·등록세 및 자동차세를 면제한다라고 하고, 장애인 또는 장애인과 공동으로 등록한 자가 자동차의 등록일부터 1년(신규등록의 경우에는 3년) 이내에 사망·혼인·해외이민·운전면허 취소 기타 이와 유사한 부득이한 사유 없이 소유권을 이전하거나 세대를 분가하는 경우에는 면제된 취득세·등록세를 추징한다라고 하고, 그 제1호에서 배기량 2000cc 이하인 승용자동차라고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 지체장애3급인 장애인으로서 2004. 1. 14. ○○시 ○○구 ○○동○○가 ○○번지에서 이 사건 자동차를 신규로 취득하고 등록하자 처분청은 청구인에게 취득세·등록세를 각각 감면하였고, 청구인은 2005. 1. 25. 이 사건 자동차를 청구의 김○○(○○자동차매매상사)에게 소유권을 이전하자 처분청은 기감면한 세액에 가산세를 포함하여 등록세는 ○○구청장이, 취득세는 ○○구청장이 각각 부과·고지하였고, 청구인은 2005. 3. 2. 서울●●법원에 파산신청을 하였음이 제출된 관계 증빙서류로 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 지체장애 3급인 장애인으로서 경제적인 사정의 악화로 빚을 감당할 수 없어 이 사건 자동차를 이전하였으며 빚 청산을 위해 노력을 다하였으나 더 이상 감당할 수 없어 파산신청까지 하였는데도, 처분청에서 이러한 제반사정을 고려하

지 아니하고 취득세 등을 추징하였음은 부당하다고 주장하고 있는 것에 대해 살펴보면, 장애인소유 자동차에 대한 감면규정은 장애인의 보철용 또는 생업활동용으로 사용하기 위하여 취득하는 자동차에 대해 취득세와 등록세 의 면제를 통해 장애인을 지원하는데 목적이 있는 것이고, ○○시세감면조례 제3조제1항에서 장애인 본인의 명의로 등록한 자가 자동차의 등록일부터 3년 이내에 사망·혼인·해외이민·운전면허취소 기타 이와 유사한 부득이한 사유없이 소유권을 이전하거나 세대를 분가하는 경우에는 면제된 취득세·등록세 및 자동차세를 추징한다고 규정하고 있는 것은 장애인소유의 자동차를 장애인용이 아닌 타용도로 사용하거나 부당한 방법으로 세제감면을 받고자 하는 것을 방지하기 위한 것이므로, 청구인이 이 사건 자동차의 소유권을 이전한 것은 자동차를 취득할 때 임차한 채무 9,400,000원을 갚지 못해서 채권자인 ○○캐피탈(주)의 강제조치에 의해 청구의 김○○(○○자동차매매상사)에게 매각을 하게 된 것이고, 청구인은 2005. 5. 12. ○○시 ○○구청장으로부터 차상위계층(준빈곤층) 대상자로 지정되었으며, 또한 서울●●법원에 개인파산신청을 하여 2005. 6. 19. 파산선고가 확정되었음을 고려해 볼 때 청구인은 어쩔 수 없는 부득이한 사유로 이 사건 자동차를 매각하였음에도 처분청에서 이러한 제반사정의 고려없이 이 사건 자동차를 취득한 후 3년 이내에 매각하였다는 형식적인 사실만으로 기감면한 취득세 등을 추징한 처분은 잘못이라 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

6. 2005. 9. 26. 제2005-441호
(취득세 등 부과처분 기각)

유치권이 설정된 부동산을 취득한 경우 유치권 포기 대가로 지급한 금액이 취득세 등의 과세표준에 포함되는지 여부

【결정요지】

지방세법시행령 제82조의3에서 취득세(등록세)의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있고 민사집행법 제1조에 의하여 담보권의 실행을 위한 경매절차에 준용되는 같은법 91조제5항에서 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다고 규정하고 있으므로 유치권자는 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없지만, 피담보채권의 변제가 있을 때까지 유치목적물인 이 사건 부동산의 인도를 거절할 수 있기 때문에 인도를 받기 위하여 지불한 유치권 포기에 대한 합의금은 이 사건 부동산을 취득하기 위하여 제3자에게 지급한 일체의 비용에 해당되는 것으로 보아 유치권 포기에 대한 합의금은 취득세 등의 과세표준에 포함된다고 판단

1. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 ○○도 ○○시 ○○동 ○○번지 토지 5,739㎡와 동 지상 건축물 2,118.06㎡ 및 같은 동 16-2번지의 토지 113㎡(이하 “이 사건 부동산”이라 한다)를 청구의 신○○과 공유(지분 각 1/2)로 2002. 10. 17. 경락 취득한 후 경락가액 1,115,000,000원을 과세표준으로 하여 산출한 등록세 등을 신고 납부(2002. 10. 17: 등록세 등 40,140,000원, 2002. 11. 18. : 취득세 등 24,530,000원)하였으나 2004. 11. 15. 처분청의 세무조사(지방세무 7급 김○○)에서 경락대금 이외에 유치권 포기에 대한 합의금 287,500,000원을 청구의 김○○에게 2002. 10. 17. 지급한 사실을 확인하고 유치권 포기에 대한 합의금을 과세표준으로 지방세법 제112조제1항 및 같은 법 제131조제1항의 세율을 적용하여 산출한 취득세 6,900,000원, 농어촌특별세 632,500원, 등록세 10,350,000원, 지방교육세 1,897,500원, 합계 19,780,000원(가산세 포함)을 2004. 12. 7. 부과 고지하였다.

2. 청구의 취지 및 이유

청구인은 2002. 10. 17. 이 사건 부동산을 청구의 신○○과 공유로 ○○지방법원으로 부터 경락(경락가액: 1,115,000,000원) 취득하고 같은 날 이 사건 부동산의 유치권자인 청구의 김○○에게 유치권 포기 대가로 287,500,000원을 지급하였으나 이는 이 사건 부동산의 자체가격이나 매도자의 채무를 대

위변제하기 위하여 지급한 것이 아니라 이 사건 부동산의 인도를 거절할 수 있기 때문에 부득이 지급한 것이므로 이는 이 사건 취득세 등의 과세표준에서 제외되어야 하고 또한 지방세법 제115조제5항제3호에서 법인이 부동산을 취득하는 경우 취득세 등의 과세표준은 사실상 취득 가격이라고 규정하고 있음에도 사실상 취득가액이 ○○지방법원에서 발행한 경락대금원납증명원에서 입증되고 있음에도 착오로 등재되어 있는 법인장부상가액에 유치권포기대가로 지급한 가액이 포함되었다는 사유로 이를 취득가액으로 보아 이 사건 취득세 등을 부과 고지한 것은 부당하다고 주장하면서 이 사건 부과처분의 취소를 구하였다.

3. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 유치권이 설정된 부동산을 취득한 경우 유치권포기대가로 지급한 가액이 취득세 등의 과세표준에 포함되는지의 여부에 있다고 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 살펴보면, 지방세법시행령 제82조의3에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 충당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한

다]을 말한다고 규정하고 있으며, 취득의 시기에 대해선 지방세법시행령 제73조제1항제1호에서 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일이라고 규정하고 있고, 지방세법 제111조제5항에서 다음에 계기하는 취득에 대하여는 사실상 취득가격을 과세표준으로 한다고 규정하고 제3호에서는 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득이라고 규정하고 같은법시행령 제82조의2제1항제2호에서 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서 등 법인장부를 과세표준으로 입증되는 취득가격으로 규정하고 있고 민사집행법 제1조에 의하여 담보권실행을 위한 경매절차에 준용되는 같은법 제91조제5항에서 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 청구인은 2002. 10. 17. 이 사건 부동산을 ○○지방법원으로부터 청구외 신○○과 경락취득한 후 경락가액(1,115,000,000원)을 과세표준으로 하여 산출한 등록세 등을 신고 납부(2002. 10. 17. : 등록세 등 40,140,000원, 2002. 11. 18. : 취득세 등 24,530,000원)하였으나 2004. 11. 15. 처분청의 세무조사에서 경락대금 이외에 유치권포기에 대한 합의금 287,500,000원을 청구외 김○○에게 2002. 10. 17. 지급한 사실을 확인하고 2004. 12. 7. 이를 과세표준으로 하여 산출한 이 사건 취득세 등을 부과 고지한 사실은 제출된 관계증빙자료에서 알 수 있다.

그런데, 청구인은 유치권 포기에 대한 합

의금은 부동산의 그 자체가격이나 매도자의 채무를 대위변제하기 위하여 지급한 것이 아니라 이 사건 부동산의 인도를 거절할 수 있기 때문에 지급한 것이므로 이는 이 사건 취득세 등의 과세표준에서 제외되어야 한다고 주장하고 있지만, 지방세법시행령 제82조의3에서 취득세(등록세)의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있고 민사집행법 제1조에 의하여 담보권의 실행을 위한 경매절차에 준용되는 같은법 91조제5항에서 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다고 규정하고 있으므로 유치권자는 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없지만, 피담보채권의 변제가 있을 때까지 유치목적물인 이 사건 부동산의 인도를 거절할 수 있기 때문에 인도를 받기 위하여 지불한 유치권 포기에 대한 합의금은 이 사건 부동산을 취득하기 위하여 제3자에게 지급한 일체의 비용에 해당되는 것으로 보아야 하므로 유치권 포기에 대한 합의금은 취득세 등의 과세표준에 포함되어야 하고 또한 청구인은 이 사건 부동산의 취득가격이 ○○지방법원에서 발행한 경락대금 완납증명원에서 입증되고 있음에도 법원장부 상 착오로 기재된 유치권 포기 대가가 이 사건 부동산가격에 포함되어 있다는 사유로 이를 취득세 등의 과세표준에 포함한 것은 부당하다고 주장하고 있지만, 지방세법 제111조제5항제3호 및 같은법시행령

제82조의2제1항제2호에서 법인이 부동산 등을 취득하는 경우에는 법인장부 상 가액을 취득세 등의 과세표준으로 하도록 규정하고 있는 것은 법인의 장부가액은 특별히 취득가액을 조작하였다고 인정되지 않는 한 원칙적으로 실제의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있는 신빙성이 있음을 전제로 하는 것이므로(대법원 92누15895, 1993. 4. 27.) 청구인의 경우 이 사건 부동산을 청구의 신○○과 공유로 1,115,000,000원에 경락을 받았으면 청구인의 법인장부 상 취득가액이 557,500,000원으로 등재되어 있어야 함에도 취득가액 557,500,000원에 유치권 포기 대가로 지급한 가액 287,500,000원을 포함한 845,000,000원(토지 : 482,000,000원, 건축물 363,000,000원)으로 등재되어 있는 이상 유치권 포기 대가로 지급한 가액도 취득하기 위하여 소요된 비용에 해당된다고 보아야 함으로 처분청에서 이 사건 취득세 등을 부과 고지한 것은 적법한 부과 처분이라고 판단된다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 없다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의거 주문과 같이 결정한다.

7. 2005. 9. 26. 제2005-443호

(취득세 등 부과처분 기각)

농지 취득일부터 2년 내에 수용된 경우 감면한 취득세 등을 추징한 처분이 적법한 지 여부

【결정요지】

구 지방세법 제261조제1항 본문에서 자경농민이 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하면서, 그 단서에서 2년 이상 경작하지 아니하고 매각하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 경감된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있고, 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다고 할 것(대법원 판결 2001두731, 2002.4.12)이므로, 자경농민이 취득한 농지를 2년 이상 경작하지 아니하고 매각하는 경우에는 정당한 사유 유무를 불문하고 추징하여야 한다고 판단

1. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 ○○도 ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 답 192㎡(이하 “이 사건 농지”라 한다)를 2003. 2. 12. 취득한데 대하여 구 지방세법(2003. 12. 30. 법률 제7013호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제261조제1항의 규정에 의하여 자경농민이 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지로 보아 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감하였으나, 취득일부터 2년 이내인 2003. 10. 18.

매각하였으므로 그 취득가액(67,000,000원)을 과세표준으로 구 지방세법 제112조제1항 및 같은 법 제131조제1항의 세율을 적용하여 산출한 세액에서 기 납부한 세액을 차감한 취득세 804,000원, 농어촌특별세 147,400원, 등록세 402,000원, 지방교육세 73,700원, 합계 1,427,100원(가산세 포함)을 2005. 3. 21. 부과 고지하였다.

2. 청구의 취지 및 이유

청구인은 당초 이 사건 농지를 직접 경작하고자 취득하였으나 처분청에 수용되어 부득이 2년 이상 경작하지 못하였음에도 이러한 사실은 고려하지 아니한 채 단지 취득일부터 2년 이내에 매각하였다고 하여 감면한 취득세 등을 부과한 처분은 부당하다고 주장하고 있다.

3. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 농지 취득일부터 2년 내에 수용된 경우 감면한 취득세 등을 추징한 처분이 적법한 지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 보면, 구 지방세법 제261조제1항 본문에서 대통령령이 정하는 바에 의하여 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자, 후계농업인 또는 농업계열학교 또는 학과이수자 및 재학생(이하 이 조에서 “자경농민”이라 한다)이 대통령령이 정하는 기준에 따라 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지(전·답·과수

원 및 목장용지를 말한다. 이하 이 절에서 같다) 및 관계법령의 규정에 의하여 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 하면서, 그 단서에서 2년 이상 경작하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 또는 농지의 취득일부터 2년 내에 직접 경작하지 아니하거나 임야의 취득일부터 2년 내에 농지의 조성을 개시하지 아니하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 경감된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 2003. 2. 12. 이 사건 농지를 취득하였으나, 취득일부터 2년 이내인 2003. 10. 18. 공공용지의 협의취득을 원인으로 처분청에 수용된 사실은 제출된 관계 증빙자료에 의하여 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 이 사건 농지가 처분청에 수용됨으로써 부득이 2년 이상 경작하지 못하였음에도 단지 취득일부터 2년 이내에 매각하였다고 하여 감면한 취득세 등을 부과한 처분은 부당하다고 주장하고 있고 있으므로 이에 관하여 보면, 구 지방세법 제261조제1항 본문에서 자경농민이 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하면서, 그 단서에서 2년 이상 경작하지 아니하고 매각하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 경감된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있고, 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건을 막론하고

조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다고 할 것(대법원 판결 2001두731, 2002. 4. 12)이므로, 자경농민이 취득한 농지를 2년 이상 경작하지 아니하고 매각하는 경우에는 정당한 사유 유무를 불문하고 추징하는 것으로 보아야 할 뿐만 아니라(같은 취지의 행정자치부 심사결정례 제2004-127호, 2004. 5. 31), 비록 청구인이 이 사건 농지가 처분청에 수용되어 부득이 2년 이상 경작하지 못하였다고 하더라도 이 사건 농지를 취득하기 전인 2002. 4. 9.과 2002. 4. 13. 두 번에 걸친 소하천정비공사 주민설명회와 2002. 8. 5. 처분청의 소하천의 지정(변경·폐지)에 관한 고시(고시 제2002-89호)에 의하여 이 사건 토지가 소하천구간(유골소촌)에 위치하고 있어 소하천정비사업이 시행되면 사업시행구간으로 편입될 예정임을 알 수 있었다 할 것임에도, 이를 충분히 고려하지 아니하고 농지를 취득한 것은 2년 이상 경작을 목적으로 취득하였다고 보기는 어렵다 하겠으므로, 처분청이 이 사건 취득세 등을 부과한 처분은 잘못이 없다 할 것이다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 없다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다. ☺