

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2025두35035 취득세 등 부과처분취소

원고, 상고인 ○○○ 주식회사

소송대리인 법무법인 케이씨엘
담당변호사 황성익

피고, 피상고인 종로구청장

소송대리인 법무법인(유한) 에이팩스
담당변호사 이상익 외 1인

원 심 판 결 서울고등법원 2025. 8. 22. 선고 2024누72300 판결

판 결 선 고 2026. 7. 9.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거 등에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 서울 종로구 (이하 생략) 일대 (명칭생략) 사업을 영위할 목적으로 2010. 11. 25. 설립된 프로젝트금융투자회사이다. 원고는 위 사업의 토지등소유자 중 1인이자 사업시행자로서 피고로부터 2011. 2. 11. 최초 사업시행인가를 받은 후 2011. 2. 19.부터 2011. 3. 22.까지 토지등소유자로부터 분양신청을 받았다.

나. 원고는 2012. 10. 30. 지하 8층 지상 24층 연면적 106,213.63㎡ 규모의 업무 및 판매시설 건축물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 45,266.12㎡는 환지로 토지등소유자인 원고에게 공급하고, 60,895.74㎡는 체비지로, 51.77㎡는 보류지(판매시설)로 사업시행자인 원고에게 공급하는 내용으로 최초 관리처분계획 인가를 받았다. 이후 원고는 2014. 10. 29. 이 사건 건물의 면적을 105,473.46㎡로 변경하고, 그중 44,504.10㎡는 환지로, 나머지 60,969.36㎡는 체비지로 공급하는 내용으로 관리처분계획 변경인가를 받았다.

다. 원고는 2014. 12. 18. 이 사건 건물의 취득에 따른 취득세를 신고하는 과정에서 실제 이용 현황에 따라 환지와 체비지의 면적을 정정하되, 이 사건 건물 신축에 소요된 공사비 등 약 8,077억 원을, 원고 자신이 토지등소유자의 지위에서 환지로 취득한 부분과 사업시행자 지위에서 취득한 체비지 부분의 각 건물 연면적 비율로 안분하여 취득세 과세표준을 산출하였다. 이를 토대로 원고는, 환지 중 종전의 부동산 가액 부분은 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제1295호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법'이라 한다) 제74조 제1항 본문에 따라 취득세가 면제되는 것으로 신고하고, 환지 중 종전의 부동산 가액을 초과하는 부분은 취득세가 과세되는 것을 전제로

조세특례제한법(2014. 12. 23. 법률 제12853호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 조세특례제한법'이라 한다) 제120조 제4항 제3호에 따라 프로젝트금융투자회사가 취득하는 청산금 상당의 부동산으로서 일반세율에 50% 감경을 적용하여 취득세 등 합계 152,458,480원을 신고하였다. 아울러 원고는 정정된 체비지 부분(59,033.46㎡)에 대하여 환지 중 종전의 부동산 가액 부분과 마찬가지로 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문에 따라 취득세가 면제되는 것으로 신고하였다. 이러한 신고에 맞추어 원고는 이 사건 건물의 취득에 관하여 취득세 등을 납부하였다.

라. 피고는, 위와 같이 이 사건 건물 중 체비지로 취득세 신고가 마쳐진 부분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 원고가 실제로는 일반에 분양하지 않고 임대하는 등의 방법으로 사용·수익하고 있음을 확인한 다음, 이 사건 부동산은 사실상 환지로서 프로젝트금융투자회사가 취득하는 청산금 상당의 부동산에 해당한다고 보아, 구 조세특례제한법 제120조 제4항 제3호에 따라 일반세율에 50% 감경을 적용하여 2019. 10. 10. 원고에게 취득세 등 합계 11,583,048,740원(과소신고가산세 1,214,612,120원, 납부불성실가산세 3,514,553,920원 포함)을 경정·고지하였다.

마. 원고는 위와 같은 취득세 등 부과처분에 대하여 2019. 11. 8. 서울특별시장에게 이의신청을 하였고, 서울특별시장은 2019. 12. 18. '산출세액을 기재하여 감면받았으나 추후 감면대상이 아닌 것으로 판명되는 경우 과소신고가산세를 부과할 수 없다'는 이유로 위 부과처분 중 과소신고가산세 1,214,612,120원은 취소하고, 나머지 신청은 기각하는 결정을 하였다(이하 위 취득세 등 부과처분 중 취소된 과소신고가산세를 제외한 나머지 부분을 '이 사건 처분'이라 한다).

2. 관련 규정 및 법리

가. 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 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조). 해당 법령 자체에 그 법령에서 사용하는 용어의 정의나 포섭의 구체적인 범위가 명확하게 규정되어 있지 않은 경우 그 용어는 해당 법령의 전반적인 체계와 취지·목적, 해당 조항의 규정 형식과 내용 및 관련 법령을 종합적으로 고려하여 해석할 수밖에 없다(대법원 2025. 7. 16. 선고 2023두50516 판결 등 참조).

나. 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문은 "도시개발법에 따른 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가 환지계획 및 토지상환채권에 따라 취득하는 토지, 관리처분계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물과 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지에 대하여는 취득세를 면제한다."고 규정하고 있다. 그런데 취득세 면제의 대상이 되는 '체비지'의 의미에 대해서는 위 조항을 포함한 구 지방세특례제한법 자체에서 별도로 정의하고 있지 아니하다. 다만 앞서 본 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문 규정이 해당 사업의 원활한 수행을 세제상 뒷받침하기 위한 취지라는 점과 더불어, 법적 안정성 및 조세법률주의가 요구하는 엄격해석의 원칙이 중요하게 고려되어야 할 것이므로, 여기서의 '체비지'는 위 규정에서 인용하고 있는 도시개발법이나 「도시 및 주거환경정비법」상 '체비지'가 갖는 의미와 기본적으로 동일하게 해석함이 타당하다.

다. 「도시 및 주거환경정비법」(2015. 9. 1. 법률 제13508호로 개정되기 전의 것, 이하

'구 도시정비법'이라 한다) 제6조 제4항은 "도시환경정비사업은 정비구역 안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 또는 제43조 제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의한다."고 규정하고 있고, 같은 법 제48조 제3항 전문은 "사업시행자는 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다."고 정하고 있다. 나아가 구 도시정비법 제55조 제2항 후단은 "제48조 제3항의 규정에 의한 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법 제34조의 규정에 의한 보류지 또는 체비지로 본다."고 규정하고 있다. 도시개발법 제34조에서 규율하고 있는 체비지는 도시개발사업의 시행자가 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 시행자의 소유로 귀속시켜 매각처분할 수 있게 한 토지를 의미한다(대법원 2007. 2. 9. 선고 2006다66302 판결 등 참조). 그리고 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문에 따른 취득세 면제 대상 체비지에는 앞서 본 취득세 면제의 입법 취지에 비추어 토지뿐 아니라 건축시설도 포함된다(대법원 2001. 10. 23. 선고 2001두5392 판결 등 참조).

라. 이러한 규정들 및 법리를 종합해 보면, 구 도시정비법상 '체비지'는 토지등소유자에게 분양하고 남은 잔여분 중 관리처분계획상 인가를 받은 보류지를 제외한 나머지 일반분양분을 의미한다고 보아야 한다. 그러므로 구 도시정비법 제48조 제3항이 정한 바에 따라 필요경비 충당 등을 위해 조합원 외의 자를 대상으로 분양절차를 거쳐 사업시행자에 의해 매각처분이 이루어질 것을 전제로 하지 않는 토지나 건축물은 체비지라

고 할 수 없다. 이는 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문에서 취득세 면제의 대상으로 규정하는 '체비지'의 경우에도 마찬가지이다.

3. 판단

원심은 그 채택 증거를 종합하여, 원고는 이 사건 부동산을 단지 임대하는 방식으로 사용·수익하고 있을 뿐 이 사건 부동산에 대해 일반분양을 시도한 적이 없다고 인정한다. 다음, 이 사건 부동산이 비록 관리처분계획상 체비지로 지정되었을지라도 일반분양 절차를 거친 바 없이 원고에게 종국적으로 귀속되었다고 평가되는 이상, 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문의 '체비지'에 해당한다고 볼 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 관련 규정과 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 구 지방세특례제한법 제74조 제1항의 해석, 취득세 과세원칙 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 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