문서번호	서울행정법원-2019-구단-69158		
결정유형	국승	**세목**	양도소득세
생산일자	2020. 03. 18.	**귀속연도**	2016
제목	건축법 시행령 [별표1] 다가구주택 정의에서 '주택으로 쓰는 층수가 3개층 이하'는 각 층마다 독립적으로 주거생활이 가능함을 의미하지 않음		
요지	건축법 시행령 [별표1] 다가구주택의 요건 규정은, 건물의 한 층의 구조 및 기능이 한 세대가 독립하여 거주할 수 있는 요건을 갖추지 못하였다고 하더라도, 일상적인 주거용도로 사용하는 층이라면 '주택으로 쓰는 층수'에 포함되어야 함		
내용	결정 내용은 붙임과 같습니다.		
관련법령	소득세법 제89조, 소득세법시행령 제154조, 소득세법시행령 제155조		
상세내용			

사　　건　　2019구단14264 자경농지 양도소득세부과처분취소
원　　고　　이AA
피　　고　　○○세무서장
변 론 종 결　　2019. 12. 11.
판 결 선 고　　2020. 1. 22.

[주　　문]

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

[이　　유]

1. 처분의 경위

가. 원고는 2016. 8. ○○. 그 소유의 서울 서대문구 ○○동 ○○○-○, ○○○ 소재 토지 및 그 지상 건물(지하 1층, 지상 6층, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 15억 원에 양도(이하 '이 사건 양도'라 한다)하였고, 피고에게 이 사건 양도에 대하여 1세대 1주택 고가주택 비과세규정을 적용하여 2016년 귀속 양도소득세 14,○○○,○○○원을 신고·납부하였다.

나. 원고는 최초 이 사건 건물을 지상 5층으로 신축하여 1995. ○. ○○. 사용승인을 받았고, 이 사건 건물의 6층 부분은 2000. ○○. ○○. 증축되었다. 이 사건 양도 당시 이 사건 건물의 일반건축물대장상 건축물현황과 실제의 사용 용도는 아래 표 기재와 같다.

다. 서울지방국세청장은 피고에 대한 감사 중 원고의 양도소득세 신고내용을 검토하여, 이 사건 양도 당시 이 사건 건물은 3층부터 6층까지 주택으로 사용한 층수가 총 4개 층이므로, 건축법 시행령 별표 1 제1호의 단독주택에 해당하는 다가구주택의 요건을 충족하지 못하고, 다세대주택에 해당하는 것으로 보아 원고가 거주한 5, 6층만을 1세대 1주택으로 비과세하고, 나머지 층의 호수에 대해서는 비과세를 배제하여 양도소득세를 경정하도록 감사처분 지시를 하였다.

라. 이에 따라 피고는 2018. 8. ○○. 원고에 대하여 2016년 귀속 양도소득세 2○○,○○○,○○○원(가산세 포함)을 경정·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 이의신청을 거쳐 2019. 3. 7. 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2019. 6. 20. 심판청구를 기각하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

주택법령상 주택이란 침실, 화장실, 주방시설을 모두 갖추어 독립적인 주거생활이 가능한 공간을 의미한다. 이 사건 건물의 6층은 원고의 자녀들이 공부방으로 사용하고 있었던 곳으로 주방시설이 없었고, 전기 및 가스의 계량기도 별도로 설치되어 있지

않았으며, 상수도 시설도 설치되어 있지 않았다. 위와 같이 이 사건 건물의 6층은 한 세대의 독립된 주거생활이 불가능하였으므로 주택으로 볼 수 없다. 따라서 이 사건 건물에서 주택으로 쓰는 층수는 3층부터 5층까지 3개 층이므로, 건축법 시행령에서 규정한 다가구주택의 요건을 충족한다. 그럼에도 이와 다른 전제에서 내린 피고의 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 엄격하게 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다(대법원 2001. 3. 15. 선고 2000두7131 전원합의체 판결 등 참조).

2) 구 소득세법(2016. 12. 20. 법률 제14389호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제89조 제1항 제3호 가목에서는 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택의 양도소득에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니하도록 규정하면서, 구 소득세법 시행령(2017. 2. 3. 대통령령 제27829호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제154조 제1항에서 “1세대 1주택이란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 것을 말한다.”고 규정하고 있다. 구 소득세법 시행령 제155조 제15항은, 1세대 1주택 양도소득세 비과세에 관하여 규정한 같은 시행령 제154조 제1항을 적용할 때 ‘건축법 시행령 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다. 다만, 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 양도하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 본다.’고 규정(이하 ‘이 사건 비과세규정’이라 한다)하고, 건축법 시행령 별표 1 제1호 다목은 ‘다가구주택은 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다. 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것(단서 생략) 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하일 것 3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것’이라고 규정(이하 ‘다가

구주택의 요건 규정'이라 한다)하고 있다.

이 사건에 관하여 보건대, 원고가 이 사건 건물 중 3, 4, 5층과 증축된 6층 합계 4개 층을 주택으로 사용한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 건물은 다가구주택의 요건 규정이 정한 요건 중 '주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하일 것'의 요건을 갖추지 못하였다. 따라서 이 사건 양도는 이 사건 비과세규정의 적용대상에 포함되지 않으므로 이 사건 비과세규정을 적용하여 이 사건 건물 전체를 하나의 주택으로 볼 수는 없다.

3) 원고는, '주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하일 것'이라는 다가구주택의 요건 규정에서 정하고 있는 '주택'은 한 세대가 독립하여 거주할 수 있는 요건을 갖추어야 하는데, 이 사건 건물 6층은 한 세대가 독립하여 거주할 수 있는 요건을 갖추지 못하여 다가구주택의 요건 규정에서 정하고 있는 '주택'으로 볼 수 없으므로, 이 사건 건물 6층은 주택으로 쓰는 층수에 포함되지 않는다고 주장한다.

그러나, 다툼 없는 사실, 갑 제5, 8호증, 을 제1, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실 또는 사정들이 인정된다. 즉, 이 사건 건물 6층은 처음부터 주거용 목적으로 증축된 것으로, 그 구조가 침실, 거실, 화장실, 주방 및 식당 등으로 구분되어 있어 독립된 주거가 가능한 형태를 갖추고 있었다. 비록 이 사건 건물 6층에 이 사건 양도 당시 주방시설이 설치되어 있지는 않았으나, 위와 같이 구조를 변경할 필요 없이 언제든지 주방시설을 설치할 수 있었으므로, 이 사건 건물 6층을 영구적으로 주방으로서의 기능이 상실된 것으로 보기 어렵다. 이에 비추어 보면, 이 사건 건물 6층은 한 세대가 독립하여 거주할 수 있는 요건을 갖춘 주택이라고 할 것이므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

4) 설령, 원고의 주장과 같이 이 사건 건물 6층이 한 세대가 독립하여 거주할 수 있는 요건을 갖추지 못하였다고 하더라도, 이 사건 건물 6층이 다가구주택의 요건 규정에서 정하는 '주택'으로 쓰는 층수에 포함되지 않는다고 볼 수 없다. 구체적인 이유는 다음과 같다.

① 다가구주택의 요건 규정은 '주택으로 쓰는 층수'라고만 규정하고 있을 뿐이고, 그 '주택'을 한 세대가 독립하여 거주할 수 있는 요건을 갖춘 주택에 한정하고 있지 않다. 따라서 건물의 한 층이 세대가 독립하여 거주할 수 있는 요건을 갖추지 못하였더라도 일상적인 주거용으로 사용되는 이상 '주택'에 해당한다고 해석하는 것이 법령의

문언에 부합한다. 다가구주택요건 규정의 '주택'의 개념을 한정하는 규정이 별도로 없는 이상 달리 해석할 여지가 없다.

② 건축법 시행령 제3조의5 [별표 1] 제1항 나목은 주택의 하나인 '다중주택'의 요건으로 '독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다. 이하 같다)'으로 규정하고 있다. 위 규정에 의하더라도 건축법령상 반드시 각 실별로 취사시설이 설치되는 등 독립된 주거의 형태를 갖추어야만 용도상 주택으로 분류되는 것은 아니다.

③ 위와 같은 법령의 내용 및 체계에 비추어 보면, 건물의 한 층의 구조 및 기능이 한 세대가 독립하여 거주할 수 있는 요건을 갖추지 못하였다고 하더라도 일상적인 주거 용도로 사용하는 층은, 그것이 건축법령상 건물의 층수에 해당하는 이상 '주택'으로 쓰는 층수에 포함된다고 보아야 한다.

④ 다가구주택의 요건 규정의 입법 취지는 건물의 객관적인 '현황'을 기준으로 일정한 규모의 주택으로 한정하여 다가구주택으로 인정하는 것이다. 이 사건 건물 6층은 건축물의 옥상 부분(옥탑)으로서 건축법 시행령 119조 제1항 제9호에서 정하는 건물 층수에 해당하는 층에 해당한다. 그럼에도 한 세대가 독립적인 주거형태를 갖추었는가 여부에 따라 해당 층을 '주택으로 쓰는 층수'에서 제외할 수 있다고 해석하여 이를 다가구주택으로 보지 않는다면, 건물의 층을 기준으로 하여 일정한 규모의 주택에 대해 서만 다가구주택으로 인정하고자 하는 다가구주택의 요건 규정의 입법 취지에 어긋나는 결과를 가져올 수 있다. 이러한 점에서도 다가구주택의 요건 규정에서의 '주택'이 반드시 한 세대가 독립하여 거주할 수 있는 주거형태를 갖추어야 한다는 해석은 부당하다.

5) 결국 이 사건 건물이 다가구주택에 해당하지 않는다는 전제에서, 이 사건 건물 중 원고가 거주하던 부분(5, 6층)에 대해서만 1세대 1주택 양도소득세 비과세 규정을 적용하여 양도소득세를 경정·고지한 피고의 이 사건 처분은 적법하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.