문서번호	의정부지방법원-2025-구단-5225		
결정유형	국패	**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 07. 22.	**귀속연도**	2021
제목	다가구 주택 비과세 규정 적용시 주택으로 쓰는 층수의 의미		
요지	다가구 주택 비과세 규정 적용시 주택으로 쓰는 층수는 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분으로서 한 층을 이루어야 함		
내용	다가구 주택 비과세 규정 적용시 주택으로 쓰는 층수는 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분으로서 한 층을 이루어야 하는데, 이 사건 4층 옥탑은 욕실과 취사시설 등 독립된 주거의 형태를 갖추지 못하였으므로 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분으로서 한 층을 이루지 못하여 주택으로 쓰는 층수에 포함할 수 없으므로, 이 사건 건물은 3층 이하의 다가구주택으로서 비과세 적용 대상이 됨. 따라서 이 사건 4층 옥탑을 주택으로 쓰는 층수에 포함시켜 비과세 부인한 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 함.		
관련법령	소득세법 시행령 제155조		
상세내용			

주 문

1. 피고가 20xx. x. xx. 원고들에게 대하여 한 각 xx,xxx,xxx원(가산세 포함)의 양도소득세 부과처분을 취소한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고들은 202x. x. xx. OO시 OO동 xxxx 토지 및 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 함)의 각 1/2 지분씩을 소외 A에게 양도하고, 202x. x. xx. 1세대 1주택 비과세특례를 적용하여 202x년 귀속양도소득세 x,xxx,xxx원씩을 각 신고, 납부하였다.

나. 피고는 이 사건 건물의 건축물대장에서 202x. x. xx.자로 '옥탑 1층-다락 110.2㎡' 삭제되었음을 확인하고, 302호 세입자로부터 3층 302호와 내부 계단으로 연결된 옥탑 다락(이하 '이 사건 옥탑 다락'이라 함)에 난방시설이 되어 있고, 침실로 사용하였음을 확인하고, 이 사건 옥탑 다락은 실제 현황이 주거로 쓰여 주거용으로 쓰는 층수가 3개층을 초과함을 이유로 비과세 적용을 부인하고, 202x. x. xx. 원고들에게 각 202x년 귀속 양도소득세 xx,xxx,xxx원을 경정.고지하였다(이하 '이 사건 처분').

다. 원고들은 202x. x. x. 조세심판원에 이 사건 처분의 취소를 구하는 심판을 청구하였으나, 202x. x. x. 기각재결을 받았다.

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 관계법령

■ 소득세법 제89조 (비과세 양도소득)
① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 "양도소득세"라 한다)를 과세하지 아니한다. 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 "주택부수토지"라 한다)의 양도로 발생하는 소득
가. 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택

■ 소득세법 시행령
제154조 (1세대1주택의 범위)
① 법 제89조 제1항 제3호 가.목에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 1세대가 양도일(주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우는 3년) 이상인 것[취득 당시에 「주택법」 제63조의2 제1항 제1호에 따른 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우에는 3년) 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것]을 말한다.(단서 생략)

제155조 (1세대1주택의 특례)
⑮ 제154조 제1항을 적용할 때 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다.목에 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.

■ 건축법 시행령 [별표 1] 용도별 건축물의 종류(법 제3조의5 관련)
1. 단독주택
가. 단독주택
나. 다중주택
2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)

다. 다가구주택: 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 660제곱미터 이하일 것
3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것.

나. 이 사건의 쟁점 및 판단

(1) 이 사건의 쟁점은 소득세법 시행령 제155조 제15항의 적용 여부, 즉 이 사건 옥탑 다락을 주택으로 쓰는 층수에 포함시켜 이 사건 건물을 비과세규정을 적용할 수 있는 다가구주택에 해당하는지 여부이다(토지와 이 사건 건물 전체를 하나의 매매단위로 양도하였으므로, 단서에는 해당함).

(2) 소득세법 시행령 제155조 제15항 본문에 의하면, '주택으로 쓰는 층수가 3층 이하의 다가구주택1)의 경우 원칙적으로 '한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분'을 각각 '하나의 주택'으로 보므로, 1가구 1주택 특례에 해당하지 않게 된다. 따라서 이 사건 옥탑 다락을 하나의 주택으로 보아 '주택으로 쓰는 층수'에 포함시키려면 이 사건 옥탑 다락이 '한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분'으로서 한 층을 이루어야 한다. 갑 제x 내지 x호증, 을 제x호증의 각 기재, 갑 제x호증의 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 각 사정들을 종합하면, 이 사건 옥탑 다락은 3층 주택(301호, 302호)의 내부계단으로 연결된 복층구조 공간을 넘어서서 독립된 주거공간으로서 4층 주택에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. ① 이 사건 옥탑 다락은 3층 각 주택(301호, 302호)에서 내부 계단을 통해서만 출입할 수 있는 하나의 방(공간)이고, 외부 계단 등을 통해 접근할 수 있는 별개의 출입문이 없다. ② 이 사건 옥탑 다락은 바닥에 난방만 되어있을 뿐 싱크대 등 취사시설, 화장실, 욕실이 없다. 바닥 난방시설도 3층 주택과 분리하여 별개의 보일러시설을 설치하여 작동되는지에 대해서는 피고는 이를 확인한 바 없다. ③ 이 사건 옥탑 다락은 3층 주택에 포함하여 임대가 되고 있고, 옥탑 다락만 분리해서 독립적인 임대차 목적물이 되어 전입신고가 된 이력은 확인되지 아니한다. ④ 건축법시행령 [별표1] 1의 나.목 다중주택은 '독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것'을 하나의 요건으로 요구하면서 이를 '각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치되지 않은 것'을 말한다고 설명하고 있는 바, 반대해석상 욕실과 취사시설을 갖추지 않았다면 이는 독립된 주거의 형태를 갖추지 못했다고 볼 수 있다.

(3) 결국 피고가 이 사건 옥탑 다락을 한 가구가 거주할 수 있는 독립된 주거공간으로서 주택 1층에 해당함을 전제로 이 사건 건물이 주택으로 쓰는 층이 4층 이상이어서 비과세대상에 해당하지 않는다고 보고 비과세 특례조항 적용을 배제하고 한 이 사건 양도소득세 부과처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

3. 결론

원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.