

[사건번호] : 인천지법 2018구합 50561, 2018.12.07

[제목] : 조특법 면제규정에서의 ‘주택’은 그 공급당시를 기준으로 주택 용도로 적법하게 건축허가를 받아 그에 따라 건축된 건물만을 의미하는 것일 뿐, 업무시설(오피스텔) 용도로 건축허가를 받아 건축된 건물을 포함하는 것으로 볼 수 없음

【원고】

AAA

【피고】

OO세무서장

【주문】

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

【이유】

1. 처분의 경위

가. 원고는 △△필지 지상 연면적 7,972.78㎡, 지하 2층~지상14층 규모의 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 지상1층은 근린생활시설로, 지상2층부터 지상14층까지는 층별 2호 또는 3호의 업무시설(총 36호, 이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다)과 층별 3호 또는 6호의 공동주택(총 69호, 이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)으로 건축허가 및 사용승인을 받아 분양·판매한 사업자이다.

나. 원고는 2014년 제1기 부가가치세 과세기간에 이 사건 오피스텔 및 주택을 분양하고, 그 분양수입금액에 관하여 2014년 제1기 부가가치세를 신고·납부하면서, 이 사건 오피스텔은 국민주택으로서 그 공급에 대하여 부가가치세가 면제된다고 보아 부가가치세 신고 대상에서 제외하였다.

다. 피고는 이 사건 오피스텔이 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호 에 정한 부가가치세가 면제되는 주택에 해당하지 않는다고 보고, 이 사건 오피스텔 공급가액 합계3,186,584,881원에 대하여 2017. 6. 1. 원고에게 2014년 제1기분 부가가치세450,136,979원을 경정·고지하였다(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다).

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2017. 8. 21. 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나, 2017. 11. 16. 기각되었다.

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 건물은 건축법상 건축허가요건을 충족하기 위하여 일부를 오피스텔로 허가 받았을 뿐, 이 사건 오피스텔은 바닥난방을 설치하는 등 처음부터 주거 용도로 신축하였고 실제 주거로 사용되고 있으므로 부가가치세 면제 대상에 해당한다. 따라서 이와 다른 전제에서 한 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 관계법령

다. 판단

1) 쟁점의 정리

이 사건 오피스텔의 건축허가시 및 공부상 용도가 업무시설에 해당한다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 이 사건의 쟁점은 위 오피스텔의 공부상 용도가 업무시설에 해당함에도 그 구조가 주거용으로 설계되어 있고, 그 입주자들도 실제로 주거의 용도로 사용하고 있다면 이를 조세특례제한법령에서 정한 ‘주택법에 따른 국민주택 규모 이하의 주택’에 해당한다고 보아 그 공급에 대하여 부가가치세를 면제하여야 하는지 여부이다.

2) 관련 법리

가) 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호 및 그 시행령 제51조의2 제3항, 제106조 제4항 제1호, 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제3호 전문에 의하면, ① 대통령령으로 정하는 국민주택 및 그 주택의 건설용역의 공급에 대해서는 부가가치세를 면제하고, ② 위 “대통령령으로 정하는 국민주택 및 그 주택의 건설용역”이란 주택법에 따른 국민주택 규모 이하의 주택을 말하며, ③ 위 “국민주택규모”란 주거의 용

도로만 쓰이는 면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(수도권정비계획법 제2조 제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말한다)을 말한다.

한편 구 주택법 제2조 제1호, 제1호의2 및 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것) 제2조, 제3조 제1항, 제4조에 의하면, ① “주택”이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분하고, ② “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 중 구 건축법 시행령(2014. 11. 28. 대통령령 제25786호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제3조의4 [별표 1] 제14호 나목 2)에 따른 오피스텔을 포함한다.

그리고 구 건축법 시행령 [별표 1] 제14호 나목 및 국토교통부 고시(제2013-789호)인 ‘오피스텔 건축기준’ 제2조에 의하면, 오피스텔은 일반업무시설의 일종으로 업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서, 사무구획별 전용면적이 85㎡ 이하일 경우에는 온돌·온수온돌 또는 전열기 등을 사용한 바닥난방을 설치할 수 있다.

나) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 납세자에게 유리하다고 하여 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다. 특히 조세감면요건 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(<대법원 2004. 5. 28. 선고, 2003두7392 판결; 대법원 2008. 2. 14. 선고, 2007두21242 판결> 등 참조). 그리고 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호에서 정한 부가가치세가 면제되는 국민주택은 그 법의 목적 등에 비추어 적어도 주택의 용도로 적법하게 건축허가를 받아 그에 따라 건축된 건물만 해당되고, 오피스텔로 건축허가를 받아 사용승인까지 마친 다음 용도변경의 허가를 받음이 없이 주택으로 개조한 경우에는 설령 그 면적이 국민주택 규모에 해당한다고 하더라도 위 규정에서 정한 부가가치세가 면제되는 국민주택에 해당한다고 할 수 없다(<대법원 1996. 10. 11. 선고, 96누8758 판결> 참조).

3) 이 사건 오피스텔 공급이 부가가치세 면세 대상에 해당하는지 여부

앞서 본 관계법령의 내용과 법리에 비추어, 이 사건 오피스텔은 아래와 같은 사유로 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호에서 정한 ‘국민주택’에 해당한다고 볼 수 없다.

가) 구 주택법 제2조는 주택과 그 하위개념인 단독주택, 공동주택 및 오피스텔이 포함되는 준주택을 각각 달리 정의하면서 이를 엄격히 구별하고 있고, 구 건축법 시행령 [별표 1]도 주택과 업무시설인 오피스텔을 달리 정의하고 있으며, ‘주택’과 ‘준주택’은 서로 건축요건 및 그 기준을 정한 근거 법령에도 차이가 있다. 따라서 조세특례제한법령이 명확하게 ‘주택법에 따른 국민주택 규모 이하의 주택’을 부가가치세 면세 대상으로 규정하고 있는 이상 위 ‘주택’에 ‘준주택’도 포함된다고 함부로 확장해석하거나 유추해석하는 것은 조세법률주의와 문리해석의 원칙에 위반하여 허용되지 아니한다.

나) 2010. 4. 5. 법률 제10237호로 개정된 주택법에 준주택 개념이 도입된 것은 변화된 주택수요 여건에 대응하여 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 활용이 가능한 시설의 공급을 활성화하기 위한 것일 뿐이지, 오피스텔을 주택의 개념으로 포섭하여 이에 대하여 서민의 주거안정과 세제상 혜택을 지원하기 위한 것은 아니다. 특히 주택법 시행령 제4조에서 정한 준주택에는 기숙사, 다중생활시설 등도 포함되어 있는데, 이러한 건축물은 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호의 입법 취지인 서민의 주거안정을 위한 주택공급과는 관련성이 적다.

다) 원고는 이 사건 오피스텔이 ‘준주택’이 아닌 ‘주택’에 해당한다는 취지로도 주장하나, 오피스텔은 건축법령에 따라 원래부터 업무를 주로 하고, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있는 건축물이고, 전용면적이 85㎡ 이하 일 경우에는 바닥난방도 허용되므로, 단순히 당초부터 주거의 용도로 건축되었거나 현재 주거의 용도로 사용되고 있고, 온돌난방시설이 갖추어져 좌식으로 생활할 수 있다는 등의 이유만으로 이를 ‘주택법에 따른 주택’에 해당한다고 할 수는 없다.

라) 한편 부가가치세는 ‘재화의 공급’을 과세대상으로 한다(부가가치세법 제4조). 그러므로 어떤 재화의 공급이 과세대상인지 면세대상인지 여부는 결국 공급 당시 건축물의 객관적인 종류나 용도, 특히 공부상의 기재를 그 기준으로 판단할 수밖에 없는데, 비록 이 사건 오피스텔에 입주한 사람들이 대부분 이를 주거의 용도로 사용하고 있

다고 하더라도, 이는 이 사건 오피스텔의 공급 이후에 발생한 사정에 불과하고, 이 사건 오피스텔의 소유·점유자들은 언제든지 이를 본래의 용도에 따라 일반업무시설로도 사용할 수 있다. 그러므로 이와 같이 공급 이후의 이용 상황에 따라 재화의 공급을과세대상으로 하는 부가가치세의 과세 여부가 그때마다 달라진다고 해석하는 것은 조세법률관계의 법적 안정성을 심각하게 훼손하는 것이 되어 부당하다.

마) 결국 조세특례제한법령에서 정한 면세요건인 ‘주택법에 따른 국민주택규모 이하의 주택의 공급’에 해당하는지 여부는 다른 특별한 사정이 없는 한 건축허가, 사용승인, 건축물관리대장, 부동산등기부 등 공부상 용도에 따라 객관적으로 판단하여야 하고, ‘주택법에 따른 국민주택 규모 이하의 주택’은 그 용도를 주택의 용도로 적법하게 건축허가를 받아 그에 따라 건축된 건물만 해당한다. 이와 달리 어떠한 건축물이 오피스텔 등 업무시설의 용도로 건축허가와 사용승인을 받고, 건축물관리대장과 부동산등기부에도 같은 취지로 기재되어 있음에도 단지 그 현황이 주거의 용도에 적합하여 다수의 입주인들이 사실상 주거의 용도로도 사용하고 있다는 주관적인 사정만으로는 이를 ‘주택법에 따른 국민주택 규모 이하의 주택’에 해당한다고 볼 수는 없다(<대법원 2008. 2. 14. 선고, 2007두 21242 판결 > 등 참조).

4) 소결

따라서 피고가 이 사건 오피스텔의 공급이 부가가치세 면제 대상에 해당하지 않는다는 이유로 한 이 사건 처분은 적법하다.

3. 결론

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