



기존의 행정기준 및 유권해석과 다른 방향으로 임대사업자 등록신고 반려처분 취소판결을 이끌어 낸 사례

2024.06.14

저희 법무법인(유) 세종의 공법분쟁그룹은, 「민간임대주택에 관한 특별법(이하 ‘**민간임대주택법**’)」에 따른 임대사업자들(이하 ‘**의뢰인들**’)이 처분청(이하 ‘**본건 피고들**’)을 상대로 제기한 2건의 임대사업자 (변경)등록신고 반려처분에 대한 취소소송에서, 임대사업자 측을 대리하여 **전부 승소 판결**을 이끌어냈습니다.

1. 사건의 배경 - 확립된 행정기준과 유권해석에 따른 임대사업자 등록신고 반려처분

민간임대주택법은 ‘임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택’을 ‘**민간건설임대주택**’으로 규정하고 있습니다(제2조 제2호). 이와 관련하여 기존에 전국적으로 확립된 행정실무는, ‘임대사업자가 직접 임대주택을 건설한 경우라도 소유권보존등기 전까지 임대사업자로 등록하지 않았다면 당초 임대를 목적으로 건설하였는지 여부가 객관적으로 확인되지 않으므로, 해당 주택을 민간건설임대주택에 포함시킬 수 없다’는 것이었습니다.

의뢰인들은 2003년도와 2015년도에 오피스텔(이하 ‘**본건 임대주택**’)을 직접 건설하고 그 호실의 대부분을 임대하여 왔는데, 본건 임대주택의 소유권보존등기 전까지 임대사업자 등록을 마치지 못하였던 관계로, 처음에는 담당 공무원의 안내에 따라 ‘**민간매입임대주택**’으로 임대사업자 등록을 마쳤습니다. 그러던 중 의뢰인들은 2021년 및 2022년도에 본건 임대주택이 ‘**민간매입임대주택**’이 아니라 ‘**민간건설임대주택**’에 해당한다고 주장하며 임대사업자 (변경)등록신청을 하였으나, 본건 피고들은 앞의 행정실무를 근거로 반려처분(이하 ‘**본건 반려처분**’)을 하였습니다.¹

이러한 배경에서 법무법인(유) 세종은 의뢰인들을 대리하여 본건 피고들을 상대로 본건 반려처분의 취소를 구하는 행정소송을 제기하게 되었습니다.

2. 소송 수행 및 법원의 판단 - 본건 반려처분 취소(의뢰인 승소)

저희 법무법인(유) 세종은 본 사건을 수행하면서, 우선 ① 본건 피고들이 근거로 제시하는 행정기준과 유권해석에는 법적 근거가 없어 대외적 구속력이 없고, 오히려 본건 피고들 주장에 따라 민간임대주택법령을 해석할 경우 양질의 임대주택 건설 및 임대를 장려하려는 법의 취지에 반한다는 점, ② 의뢰인들이 본건 임대주택 중 일부 호실을 분양하였더라도 그러한 사정만으로 본건 임대주택 전체가 ‘민간건설임대주택’에 해당하지 않는다고 보는 것은 부당하고, 어떠한 주택이 ‘민간건설임대주택’인지 여부는 각 호실(전유부분)별로 분리하여 판단하여야 한다는 점 등 민간임대주택법령의 타당한 해석 방향이 무엇인지를 논리 정연하게 주장하며 다투었습니다. 더 나아가 ③ 본건 임대주택의 건설 이후 이미 장기간이 경과하였음에도 본건 임대주택이 당초부터 임대 목적으로 건설되었음을 증명할 만한 여러 자료를 충실히 변론에 현출하였습니다.

그 결과 법원은 저희 법무법인(유) 세종의 주장을 모두 받아들여, 기존의 행정기준과 유권해석에도 불구하고 본건 임대주택을 민간건설임대주택에 해당한다고 보고 본건 반려처분을 취소하였습니다.

보다 구체적으로 저희 법무법인(유) 세종의 공법분쟁그룹은, 본건 의뢰인들 중 법인인 임대사업자가 제기한 소송에서는 항소심 소송을 수행하여 제1심에서의 패소 판결을 뒤집고 전부 승소 판결을 이끌어냈으며, 상고심에서도 성공적으로 방어하였습니다. 그리고 본건 의뢰인들 중 개인인 임대사업자가 제기한 소송에서도 제1심에서 전부 승소 판결을 이끌어냈고, 상대방의 항소 없이 그대로 확정지을 수 있었습니다.

3. 본 사례의 의의

본 사례는 민간건설임대주택의 의미에 관한 해석을 처음으로 정립한 사례로서, 기존에 확립된 행정기준 및 유권해석이 존재하는 경우에도 기존의 행정기준 및 유권해석과는 다른 방향으로 처분상대방에게 유리한 법원의 판결을 이끌어 낼 수 있음을 확인하였다는 점에서 의미가 있습니다.

법무법인(유) 세종의 공법분쟁그룹(공법소송팀)은 위법한 행정처분의 대응에 관하여 전문적인 지식과 경험을 보유하고 있고, 다양한 소송(행정심판 포함) 및 자문을 처리한 경험을 보유하고 있습니다. 아울러, 행정심판 및 행정소송뿐만 아니라, 처분 전 단계에서의 의견서 제출, 청문회에서의 의견진술, 각 절차에서 필요한 가치분신청 등의 법률서비스를 제공하고 있습니다.

¹ 본 사건은 부동산 세제 변경과 관련이 있습니다. 종전에는 민간매입임대주택과 민간건설임대주택 사이에 부동산 세제상의 차이가 크게 없었고, 의뢰인들이 보유한 본건 임대주택은 모두 종합부동산세 과세표준 합산배제 임대주택에 해당하였습니다.

그런데 대한민국 정부는 2020년경 다주택자가 조세 회피 수단으로 매입임대 제도를 이용할 우려가 있다고 판단하여 법인이 소유하는 조정대상지역 내 민간매입임대주택을 종합부동산세 과세표준 합산배제 임대주택에서 제외하고, 다주택자인 법인에게 적용되는 세율을 대폭 상향하는 등, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택 사이에 종합부동산세 과세 요건과 관련하여 차이를 두었습니다. 이에 따라, 의뢰인들은 임대를 목적으로 본건 임대주택을 직접 건설하고 임대하여 왔음에도, 종래에 ‘민간매입임대주택’으로 임대사업자 등록을 마침에 따라 갑자기 다액의 종합부동산세를 부담하게 되었습니다.

관련구성원

안영진

변호사

02-316-4063

yjahn@shinkim.com

김민관

변호사

02-316-1735

mkwkim@shinkim.com

박미소

변호사

02-316-7217

mspark@shinkim.com