본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

서 울 고 등 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건	2014누58862 재산세등부과처분취소
원고, 피항소인	1. A
	2. B
	3. C
	4. D
	5. E
	6. F
피고, 항소인	[redacted]시 [redacted]구청장
제 1 심 판 결	서울행정법원 2014. 7. 10. 선고 2013구합63483 판결
변 론 종 결	2015. 4. 23.
판 결 선 고	2015. 5. 21.

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

3. 제1심 판결의 별지 처분목록 순번1 A에 대한 토지분 재산세 '1,820,501원'을

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

'1,820,510원'으로, 순번2 B, 순번3 C에 대한 건물분 합계 각 '588,030원'을 각 '588,330원'으로, 순번4 D에 대한 토지분 재산세 '1,946,210원'을 '1,946,060원'으로, 건물분 합계 '588,030원'을 '588,330원'으로, 합계란의 토지분 재산세 '13,905,060원'을 '13,904,910원'으로, 건물분 합계 '4,187,050원'을 '4,187,950원'으로 각 경정한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고들은 [redacted]구 G에 위치한 H 건물(지하 3층, 지상 9층) 지하 1층의 101 내지 107호 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)의 소유자들로서 2007. 6. 1. 소외 I과 사이에, 임대차 기간은 2007. 6. 1.부터 2009. 5. 31.까지 임차보증금 및 월차임은 아래표의 기재와 같이 하여 I에게 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차'라 한다)을 체결하였다.

[표, 단위: 원]

호실	임대인	임대차보증금	월 차임	비고
B101	B	5,600,000	560,000	부가가치세 별도
B102	C	5,700,000	570,000	
B103	D	5,600,000	560,000	
B104	A	5,200,000	520,000	
B105,B106	E	10,400,000	1,040,000	
B107	F	7,500,000	750,000	

나. 이후 I은 2007. 6. 16. 이 사건 상가를 사업장으로 하여 상호명 'J', 종목 '단란주

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

점'으로 사업자등록을 하였고, I의 배우자인 K이 위 J 노래방(이하 '이 사건 노래방'이라 한다)에 관하여 2007. 11. 20. 업종을 '단란주점'으로 하여 식품접객업 영업허가를 받았다.

다. 이 사건 상가의 건축법상의 용도는 모두 '일반음식점' 이었으나 2007. 10. 30. '일반음식점'에서 '노래연습장'으로 변경되었고, 2007. 11. 15. 다시 그 중 B101호 내지 B105호는 '노래연습장'에서 '단란주점'으로, B106, B107호는 '노래연습장'에서 '일반음식점'으로 용도가 변경되었다.

라. K은 2008. 1. 18. 피고로부터 '객실을 통로형태로 설치하였고, 객실면적이 객석면적의 1/2을 초과하였다.'는 이유로 시설개수를 명하는 행정처분을 받았다.

마. [redacted]경찰서는 2012. 9. 18. 피고에게 다음과 같은 내용의 행정처분의뢰를 통보하였다.

○ 행정처분 대상업소 - 상호 : J - 소재지 : [redacted]구 G 지하 ○ 위반사항 - 위반업소는 2012. 8. 4. 00:30경부터 04:30경까지 서울 강남구 G 지하 'J'에서 손님으로 온 L(44세, 남) 외 4명이 6번 룸에 들어가 도우미를 불러달라고 하자 도우미 한명 당 35,000원을 받고 5명을 불러주는 등 유흥주점 영업을 함

바. 피고의 소속 공무원이 2013. 3. 5. 이 사건 상가에 출장한 결과 이 사건 노래방의 객실 수가 8개임을 확인하였다.

사. 피고는 2013. 3. 15. 원고들에게 '이 사건 상가에 있는 노래연습장의 반영구적으로 구획된 객실의 면적이 영업장 전용면적의 50% 이상일 뿐만 아니라, 객실 수가 5개 이상이고, 동시에 유흥접객원을 고용한 경우에 해당한다.'는 이유에서 별지 처분목록

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

기재와 같은 재산세 등 부과처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

아. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2013. 4. 12. 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나, 조세심판원이 2013. 9. 16. 심판청구를 기각하자 2013. 12. 6. 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증, 갑 제4호증의 1 내지 6, 을 제1 내지 7호증, 을 제11호증의 1 내지 3, 을 제12호증의 1 내지 7의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고들은 임차인과 전차인이 이 사건 상가를 유흥주점으로 용도변경한 사실을 알지 못하였고, 임차인에게 유흥주점으로 사용하도록 허용한 사실도 없으며, 그로 인한 경제적 이익을 누리지도 못하였다. 그럼에도 불구하고 피고는 이 사건 처분을 하였으니 이는 위법하다.

나. 관계법령

별지와 같다.

다. 판단

지방세법 제13조 제5항 제4호, 제111조 제1항 제2호 가목, 지방세법 시행령 제28조 제5항 제4호 나목에 의하면, 별도로 반영구적으로 구획된 객실의 면적이 영업장 전용면적의 100분의 50 이상이거나 객실 수가 5개 이상인 영업장소로서 유흥접객원(임시로 고용된 사람을 포함)을 두는 경우는 고급오락장으로 보아 중과세율을 적용하여 재산세를 부과하도록 규정하고 있는데, 여기서 건축물이 고급오락장으로 이용되는 경우

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

란 그 소유자가 직접 고급오락장을 설치하는 경우는 물론 그로부터 사용승낙을 받은 제3자가 이를 설치하는 경우까지 포함한다고 할 것이나(대법원 1993. 1. 26. 선고 92누5621 판결), 당해 건물을 임차 받은 자가 소유자의 의사에 기하지 아니하고 고급오락장을 설치한 경우에는 소유자가 그 후 이를 추인하거나 그 시설을 그대로 유지하여 그로 인한 경제적 이익을 누리는 등으로 그 설치를 용인하였다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 중과세율에 의한 재산세를 부과할 수 없다고 할 것이다(대법원 1993. 6. 8. 선고 92누13271 판결). 한편 최초의 임차인이 소유자의 승낙 없이 고급오락장을 설치하였다 하더라도 그 임대차관계 종료 후 그와 같이 용도변경된 것을 시정하지 아니하고 그대로 그 이후의 임차인에게 다시 임대하여 고급오락장이 설치되어 있는 상태로 사용수익을 하게 되었다면 이후에는 소유자에게 책임을 지울 수 없는 제3자의 무단용도변경사용이라고 할 수 없다고 할 것이지만(대법원 1993. 1. 26. 선고 92누5621 판결), 이는 어디까지나 소유자가 최초 임차인의 무단 용도변경을 인지한 상태에서 이후 임차인에게 변경된 상태 그대로의 사용수익을 허용했다고 볼만한 사정이 있는 경우로 한정된다고 할 것이다.

살피건대, 이 사건 상가는 고급오락장으로 이용[1]되어 일응 지방세법 제111조 제1항 제2호 가목의 중과세율의 적용한 재산세 부과대상에 해당한다할 것이나, 앞의 '1. 처분의 경위'에서 인정된 사실 및 앞서 나온 각 증거와 갑 제4호증의 7의 기재에 비추어 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 상가의 경우는 재산세의 부과대상이 되는 건물을 임차 받은 자가 소유자의 의사에 기하지 아니하고 고급오락장으로 사용한 경우로서 '소유자가 그 후 이를 추인하거나 그 시설을 그대로 유지하

1) 이 사건 상가의 영업장 전유부분의 전체면적은 51.88㎡ 이나 공용면적을 포함하면 100㎡를 초과함은 명백하고(을제12호증의 1 내지 7참조), 객실 수가 5개 이상이며 유흥접객원을 두었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

여 그로 인한 경제적 이익을 누리는 등으로 그 설치를 용인하였다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 경우' 또는 '고급오락장이 설치되어 있다는 것을 알면서 다시 임대차한 경우'에 해당한다고 할 수 없다.

① 원고들과 I(실질적인 임차인은 K) 사이의 이 사건 임대차약은 2007. 6. 1. 최초 계약이 이루어진 이후 매 2년마다 갱신된 것으로 보이는데, 임대차보증금과 월 차임은 최초의 계약이후 변경되지 아니하고 동일하게 유지된 것으로 보인다.

② 이 사건 상가의 실질적인 임차인은 이 사건 임대차계약상의 임차인 I의 배우자 K인데, K은 이 사건 상가에 이 사건 노래방을 설치한 다음 소외 M, N에게 이를 전대하고 그 구조를 변경하는 방법으로 이 사건 상가를 운영하였다. 그런데 I과 K이 2011. 12.부터 이 사건 임대차계약상의 차임을 지급하지 아니하자 원고들 중 일부가 이 사건 상가를 직접 찾아갔고 그때서야 K이 이 사건 상가를 전대한 사실을 알게 되었다. 이후 원고들은 I과 K의 무단 전대차와 차임연체를 이유로 이 사건 처분이 있기 이전인 2013. 1. 8. 서울중앙지방법원에 I과 K을 상대로 이 사건 상가의 인도와 연체차임의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 서울중앙지방법원은 2013. 8. 21. 원고들 승소판결을 선고하였으며(2013가단4836 사건, 공시송달에 의한 승소판결) 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

③ 이 사건 상가에서 'J'이라는 상호로 단란주점을 운영하던 K(실제 운영자는 M, N)은 단란주점업으로 영업허가를 받았음에도 손님들의 요청에 따라 속칭 도우미를 불러주어 유흥접객원을 고용하여 유흥주점업을 하였다는 사유로 1회 단속되었는데, 유흥접객원을 상시 또는 상당기간 계속하여 고용한 것이 아닌 이상, 원고들로서는 임차인이 이 사건 상가에서 허가받은 단란주점 영업[2]에서 더 나아가 유흥접객원을 고용하여 유흥

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

주점 영업을 하는 것을 알았다고 보기는 어렵다.

3. 결 론

그렇다면, 이 사건 처분은 위법하고, 원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하고, 제1심 판결의 별지 처분목록에 명백한 오기가 있으므로 주문과 같이 경정한다.

재판장 판사 정형식

판사 강경구

판사 남양우

2) 을 제14호증의 1 내지 8의 각 기재에 의하면, 이 사건 상가의 용도변경은 원고들의 신청에 의하여 이루어진 것으로 보이고, 갑 제4호증의 7 기재에 의하면, K이 원고들에게 차임을 송금하면서 본인 명의 외에 이 사건 단란주점의 상호인 'J' 의 명의를 사용하였음을 알 수 있는바, 이러한 사정에 비추어 보면, 원고들은 임차인이 이 사건 상가에서 단란주점업을 한다는 사정은 알고 있었던 것으로 보인다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

처분목록

[단위 : 원]

순번	원고	소유부동산	처분					
			토지분			건물분		
			재산세	지방교육세	합계	재산세	지방교육세	합계
1	A	B104호	1,820,510	364,100	2,184,610	454,140	90,820	544,960
2	B	B101호	1,946,060	389,210	2,335,270	490,280	98,050	588,330
3	C	B102호	1,946,060	389,210	2,335,270	490,280	98,050	588,330
4	D	B103호	1,946,060	389,210	2,335,270	490,280	98,050	588,330
5	E	B105,B106호	3,641,010	728,200	4,369,210	908,280	181,640	1,089,920
6	F	B107호	2,605,210	521,040	3,126,250	656,740	131,340	788,080
합계			13,904,910	2,780,970	16,685,880	3,490,000	697,950	4,187,950

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-23

관계법령

▣ 지방세법

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)
⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우(별장 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.
4. 고급오락장: 도박장, 유흥주점영업장, 특수목욕장, 그 밖에 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지. 다만, 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 30일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.
제111조(세율)
① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.
2. 건축물
가. 제13조 제5항에 따른 골프장(같은 항 각 호 외의 부분 후단은 적용하지 아니한다), 고급오락장용 건축물: 과세표준의 1천분의 40

▣ 지방세법 시행령

제28조(별장 등의 범위와 적용기준)
⑤ 법 제13조제5항 제4호 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용되는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이 경우 고급오락장이 건축물의 일부에 시설되었을 때에는 해당 건축물에 부속된 토지 중 그 건축물의 연면적에 대한 고급오락장용 건축물의 연면적 비율에 해당하는 토지를 고급오락장의 부속토지로 본다.
4. 「식품위생법」 제37조에 따른 허가 대상인 유흥주점영업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 영업장소 중 「관광진흥법」 제6조에 따라 지정된 관광유흥음식점 및 관광극장유흥업(관광극장유흥업은 관광호텔 안에 있는 것만 해당한다)을 제외한 영업장소(공용면적을 포함한 영업장의 면적이 100제곱미터를 초과하는 것만 해당한다). 이 경우 「식품위생법」에 따른 유흥주점영업 허가를 받은 날부터 30일 이내에 「관광진흥법」 제6조에 따라 관광유흥음식점 및 관광극장유흥업으로 지정받은 때에는 유흥주점영업 허가를 받은 날에 관광유흥음식점 및 관광극장유흥업으로 지정받은 것으로 본다.
나. 유흥접객원(임시로 고용된 사람을 포함한다)을 두는 경우로, 별도로 반영구적으로 구획된 객실의 면적이 영업장 전용면적의 100분의 50 이상이거나 객실 수가 5개 이상인 영업장소(룸살롱, 요정 등을 말한다)