본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건	2018구합90213 취득세 등 부과처분취소의 소
원 고	A
	소송대리인 변호사 [redacted]
피 고	[redacted]구청장
변 론 종 결	2019. 5. 16.
판 결 선 고	2019. 6. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 10. 11. 원고에 대하여 한 취득세 47,447,620원, 농어촌특별세 4,744,760원, 가산세 28,544,480원의 부과처분을 취소한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

1. 처분의 경위

가. 원고는 2014. 6. 13. [redacted]구 B 지상에 지하1층, 지상2층의 주상복합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하고, 2014. 6. 17. 과세표준을 그 신축가액 943,864,130원으로 하여, 이에 일반세율을 적용한 취득세 26,428,190원, 농어촌특별세 1,887,720원, 지방교육세 1,510,180원 합계 29,826,090원을 신고 · 납부하였다.

나. 피고는 2018. 6. 1.부터 2018. 6. 8.까지 이 사건 건물에 대하여 실시된 서울특별시의 지방세 지도점검 결과에 따라, 이 사건 건물의 지하1층 경비실 내 화장실 3.11㎡과 통로계단(계단홀 포함, 이하 같다)[1] 중 침술원 목적의 근린생활시설(이하 '침술원'이라 한다) 면적분 12.17㎡를 건축물대장상 단독주택 연면적의 합계 316.33㎡에 합산하면 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제13조 제5항 제3호, 지방세법 시행령 제28조 제4항 제1호의 고급주택 기준면적 331㎡를 초과하는 331.61㎡(= 316.33㎡ + 3.11㎡ + 12.17㎡)가 되어 이 사건 건물이 중과세대상에 해당함에도 원고가 이에 대해 일반세율로 신고 · 납부하였다고 보아 2018. 7. 27. 원고에게 가산세를 포함하여 취득세 116,133,030원, 농어촌특별세 10,858,200원 합계 126,991,230원의 과세예고를 하였다.

다. 원고는 위 과세예고에 불복하여 2018. 8. 14. 서울특별시장에게 과세전적부심사를 청구하였고, 서울특별시장은 2018. 10. 4. '이 사건 건물의 주택과 침술원이 공동으로 사용하고 있어 각각의 연면적 비율로 안분하여 면적에 산입하여야 할 안분대상 공유면적은 공용통로 15.08㎡와 경비실 16.78㎡를 합한 31.86㎡이고, 이를 주택 면적 313.42㎡[2]와 침술원 면적 160.89㎡[3]의 비율로 안분하면 주택 비율은 21.05㎡인바,

1) 지하층 사이에서 오르내리는 계단으로, 층수를 달리하는 계단이 아니다. 피고는 이를 '공용통로'로 지칭하고 있다.
2) 주택 면적 313.42㎡ = 건축물대장상 주택면적 316.33㎡ - 공용통로 2.91㎡

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

이를 위 주택 면적 313.42㎡에 더하면 실제 주택의 연면적은 334.47㎡(= 313.42㎡ + 21.05㎡)에 달하므로, 이 사건 건물의 주택 면적이 지방세법령이 고급주택 기준으로 규정한 331㎡를 초과하여 중과세대상에 해당한다고 본 위 과세예고에 잘못이 없다'는 이유로 원고의 위 청구를 불채택하였다.

라. 피고는 2018. 10. 11. 원고에게, 과세표준을 고급주택 부분에 해당하는 신축가액 593,095,310원으로 하고, 이에 중과세율을 적용하여 이 사건 건물에 관한 취득세 47,447,620원, 농어촌특별세 4,744,760원, 가산세 28,544,480원 합계 80,736,860원의 납세고지를 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다). 원고는 2018. 10. 30. 위 고지세액을 전액 납부하였다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고의 주장

아래와 같은 이유로 이 사건 건물이 고급주택 기준면적인 331㎡를 초과하지 아니하므로, 이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

가) 지하1층 통로계단과 경비실은 침술원의 전용 또는 주차장 관련시설에 해당하거나 적어도 사실상 현황이 분명하지 아니한 경우에 해당하므로 공부상 등재 현황과 달리 주택 면적에 산입되어서는 안 된다. 주택의 주출입구는 지상1층에 별도로 있고, 경비실도 오로지 침술원을 이용하는 고객의 주차 안내 등을 위한 것이므로, 이를 주택

3) 침술원 면적 160.89㎡ = 건축물대장상 침술원 면적 189.84㎡ - 공용통로 12.17㎡ - 경비실 16.78㎡

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

면적에 산입하는 것은 위법하다.

나) 원고의 건축사가 신고한 이 사건 건물의 건축물대장상 주택 면적에는, 2층으로 올라가는 계단 면적 15.7㎡를 1층 바닥 면적과 2층 바닥 면적에 중복하여 반영한 계산상 오류(또는 지하1층의 계단 면적 15.05㎡가 지하1층 및 1층에 중복 산입된 오류)가 있는바, 그 실제 면적 합계는 297.72㎡[= 1층 145.05㎡ + 2층 130.25㎡(= 145.95㎡ - 15.7㎡) + 지하1층 22.42㎡(= 계단 15.05㎡ + 현관 7.37㎡)]이다. 또한 지하1층 계단부 면적(바닥면)은 계단으로 막혀 있어 사용할 수 없는 부분이므로 이를 별도의 면적으로 산입하여서는 아니 된다. 따라서 설령 이 사건 건물의 통로계단과 경비실의 안분면적 21.05㎡을 위 주택 면적 297.72㎡에 합산하더라도 이 사건 건물의 주택 면적은 318.77㎡에 불과하여 고급주택 기준인 331㎡를 초과하지 않는다.

2) 피고의 주장

이 사건 건물의 공용통로와 경비실은 이 사건 건물의 주택 입주자와 근린생활시설 입주자 모두가 사용하는 시설에 해당하므로, 그 공용면적을 침술원과 주택의 면적에 안분하여 산입한 면적으로 고급주택 여부를 판단함이 타당하다. 이 경우 이 사건 건물 지하1층의 주택 면적은 43.47㎡(= 22.42㎡ + 21.05㎡)인바, 이 사건 건물의 주택 면적이 334.47㎡(= 43.47㎡ + 145.05㎡ + 145.95㎡)에 이르러 고급주택 기준면적인 331㎡를 초과하므로, 결국 이 사건 처분에는 위법이 없다.

그리고 계단 면적의 경우 1층으로 오르는 계단 면적은 1층 면적에, 2층으로 오르는 계단 면적은 2층 면적에 산입되어야 하고, 위 1층으로 오르는 계단의 지하1층 바닥 면적인 15.05㎡는 지하1층의 주택 면적에 산입함이 타당하므로, 결국 이 사건 건물의 계단 면적이 중복 합산된 것이 아니다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

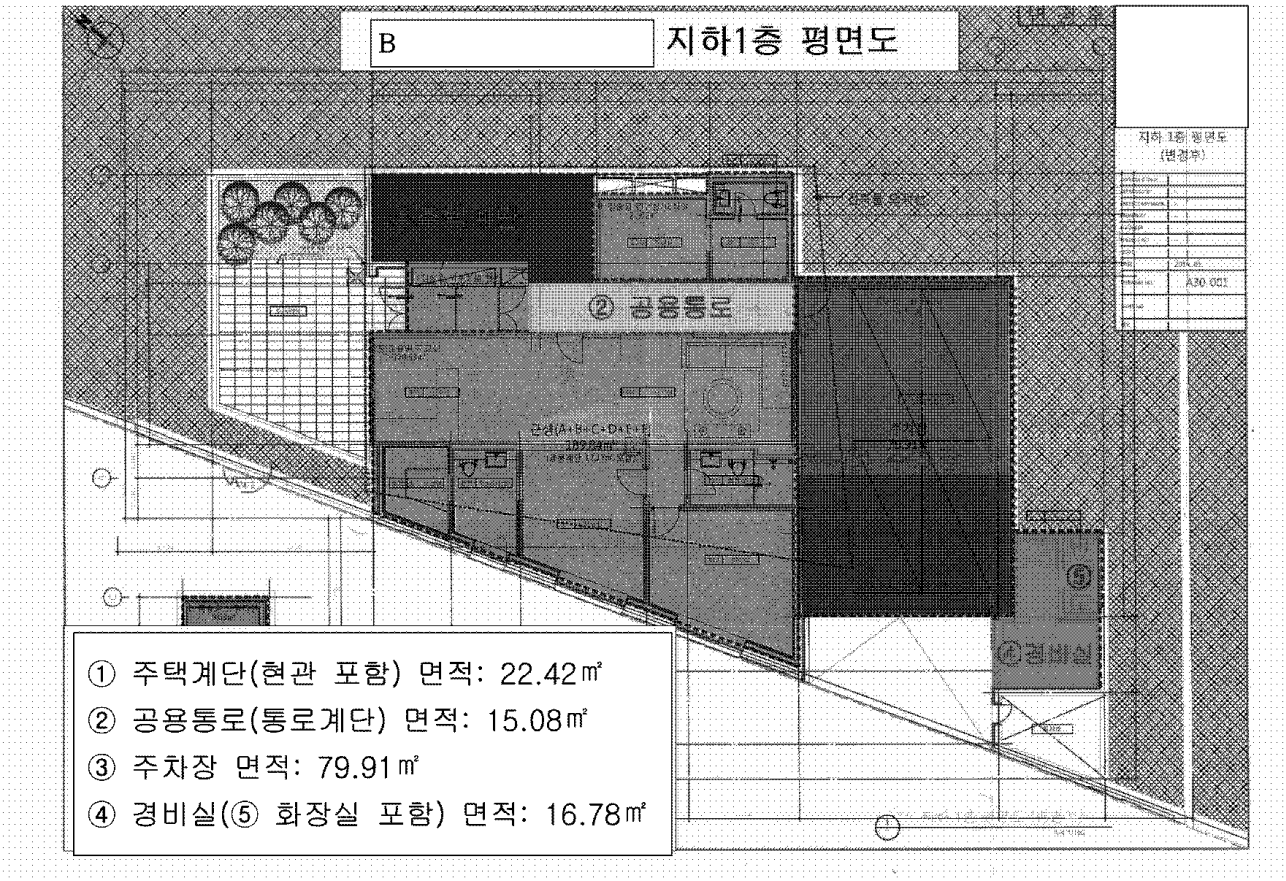
나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 이 사건 건물의 지하1층은 아래 <그림 1> 평면도와 같이 구성되어 있고, 지하1층의 전체 연면적 합계 295.08㎡(= 25.33㎡ + 189.84㎡ + 79.91㎡) 중 침술원의 실제 면적 160.89㎡를 제외한 나머지 부분(이하 아래 <그림 1>에 기재된 명칭으로만 특정하기로 한다)의 면적은 각 아래 기재와 같다.

<그림 1>



2) 이 사건 건물의 건축물대장상 면적은 아래 표 기재와 같다.

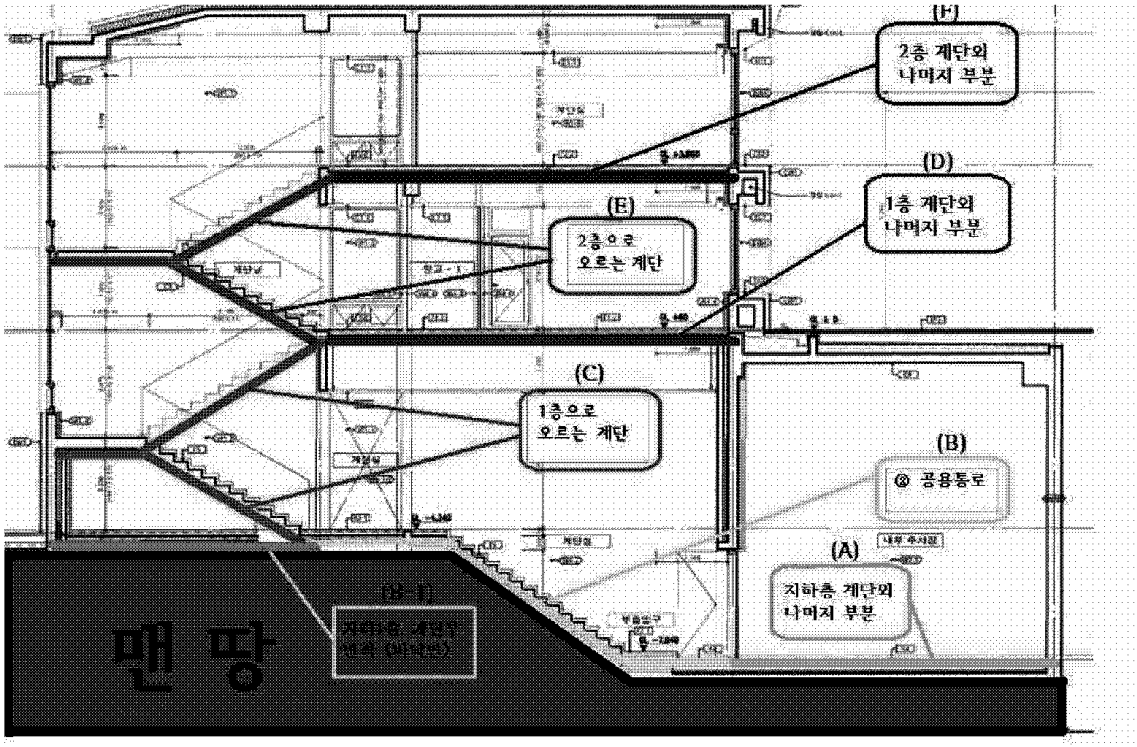
구분	용도	면적(㎡)	비고(㎡)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

지하1층 (295.08㎡)	제1종근린생활시설 (침술원)	189.84	= 침술원 실제 면적 160.89 + ② 공용통로 중 일부인 12.17 + ④ 경비실 16.78
	주차장	79.91	= ③ 주차장
	단독주택	25.33	= ① 주택계단 22.42 + ② 공용통로 중 일부인 2.91[4]
1층	단독주택	145.05	
2층	단독주택	145.95	
합계		586.08	(건축물대장상 주택 면적 합계는 316.33)

3) 이 사건 건물을 측면에서 바라본 단면도는 아래 <그림 2>와 같다.

<그림 2>



[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 6호증, 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

4) 원고의 건축사가 공용통로 면적 15.08㎡를 침술원 면적분(12.17㎡)과 주택 면적분(2.91㎡)으로 안분한 정확한 근거가 무엇인지는 알기 어렵다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

라. 판단

1) 공용통로 및 경비실의 주택 면적 산입이 위법한지 여부

살피건대, 위 인정사실과 을 제3호증의 영상 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 위 공용통로 및 경비실의 경제적 용법에는 이 사건 건물의 침술원은 물론 1층 및 2층의 주택 입주자들을 위한 주거용 목적도 일부 포함하고 있고, 따라서 그 면적 중 침술원 면적 대비 주택 면적에 안분될 21.05㎡(구체적인 계산식은 앞서 본 과세전적부심사에서의 판단과 동일하다)는 고급주택 여부를 판단하기 위한 이 사건 건물의 주택 면적에 산입함이 타당하다. 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

가) 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 건물은 공용통로를 통하여 이 사건 건물 1층의 주택으로 출입할 수 있는 구조이다. 특히 이 사건 건물의 주차장에 주차를 한 경우 위 공용통로를 이용하는 것이 가장 유효·적절한 통행방법이 될 것으로 판단된다. 반면 원고의 주장과 같이 공용통로를 통하여 주택으로 연결되는 출입구가 평상시 굳게 닫혀 있어 이 사건 건물의 주택 입주자가 이를 사용하는 것이 매우 어렵거나 불가능하다고 인정할 만한 사정은 찾을 수 없다.

나) 경비실이 이 사건 건물 지하1층 주차장 입구에 위치해 있기는 하다. 그러나 이 사건 건물에 위 주차장 외에 별도의 주차장이 없어 이 사건 건물의 주택 입주자들 역시 위 주차장에 주차를 할 수 밖에 없는 것으로 보이는바, 이에 위 경비실에서 근무하게 될 경비원 역시 침술원 이용 고객뿐만 아니라 이 사건 건물의 입주자들을 위한 주차 관리도 그 임무에 포함할 수밖에 없다고 보인다. 더구나 택배 배송 또는 화재 등 비상시 이 사건 건물에서 일어나는 모든 사고에 대하여도 위 경비실에서 근무하는 경

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

비원이 사실상 관리자로서의 임무를 수행할 것으로 보인다.

다) 이 사건 건물 주차장의 주차대수가 4대에 불과한 점에 비추어 화장실까지 구비된 경비실을 위 주차장에 부속된 시설로 보는 것은 타당하다고 볼 수 없다. 또한 이 사건 건물 지상에 별도 출입문이 존재하거나 현재 위 경비실을 사용하고 있지 아니한 사정 및 갑 제5호증의 기재만으로 위 경비실과 통로계단의 사실상 현황이 불분명하다고 보기도 어렵다.

2) 이 사건 건물 계단 면적의 중복 산정 여부

원고는 지하1층 계단부 면적(바닥면, <그림 2> 'B-1'에 해당하는 부분이다)은 계단으로 막혀 있어 사용할 수 없는 부분으로 이를 별도의 면적으로 산입할 수 없음을 전제로, 이 사건 건물에는 지하1층과 1층 또는 1층과 2층의 계단 면적이 중복 산입된 오류가 있다고 주장한다. 이에 대하여 피고는, 위 계단부 면적이 <그림 1> 주택계단의 면적에 해당하므로, 이를 지하1층의 주택 면적으로 산입함에 위법이 없다고 주장한다.

살피건대, 위 인정사실과 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 지하1층에 위치하는 바닥 면적인 주택계단의 면적은 이 사건 건물의 주택 입주자들을 위한 면적으로서 그 사용이 불가능한 부분으로 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에서 이 사건 건물의 계단 면적이 중복 산입되었다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

가) 일반적인 계단의 주된 사용자 및 그 용도를 고려해 보면, 1층으로 올라가는 계단은 1층 면적에, 2층으로 올라가는 계단은 2층 면적에 산입함이 타당해 보이고, 따라서 이 사건 건물의 건축물대장상 지하1층 주택 면적에 포함된 주택계단 22.42㎡는 지하1층의 바닥면을 뜻한다고 봄이 타당하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

나) 비록 지하1층의 주택계단 면적 22.42㎡는 그 지상에 1층으로 올라가는 계단이 존재하고 있어 그 사용에 일부 제약이 있는 것은 사실이다. 그러나 <그림 2>에 비추어 그 사용이 완전 배제되어 있는 구조는 아닌 것으로 보인다.

다) 특히 위 주택계단은 공용통로와는 현관문으로 구분되어 있어 이 사건 건물의 주택 입주자들이 배타적으로 사용하는 것이 가능한 공간으로 판단된다. 원고의 건축사 역시 이 사건 건물의 사용승인시 위와 같은 점 등을 고려하여 주택계단 면적 22.42㎡를 이 사건 건물 지하1층의 주택 면적에 산입한 것으로 보인다.

3) 소결

따라서 이 사건 건물의 실제 주택 면적이 334.47㎡(= 21.05㎡+ 313.42㎡)에 달하여 지방세법 시행령 제28조 제4항 제1호의 고급주택 기준면적 331㎡를 초과함이 계산상 명백하므로, 이와 같은 전제에서 이 사건 건물에 구 지방세법 제13조 제5항의 중과세율을 적용한 이 사건 처분에 어떠한 위법이 있다고 볼 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박양준

판사 박종환

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

판사 추진석

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되기 전의 것)

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. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하는 경우뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용하며, 별장·고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.

3. 고급주택: 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67제곱미터 이상의 수영장 등 대통령령으로 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지. 다만, 주거용 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 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.

■ 지방세법 시행령

제13조(취득 당시의 현황에 따른 부과)

부동산, 차량, 기계장비 또는 항공기는 이 영에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 물건을 취득하였을 때의 사실상의 현황에 따라 부과한다. 다만, 취득하였을 때의 사실상 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부(公簿)상의 등재 현황에 따라 부과한다.

제28조(별장 등의 범위와 적용기준)

④ 법 제13조 제5항 제3호에 따라 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지는 다음 각

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 제1호·제2호·제2호의2 및 제4호에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 법 제4조 제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 6억 원을 초과하는 경우만 해당한다.

1. 1구의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외한다)이 331제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만 원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지. 끝.