



서울 행정 법 원

판 결

사 건 2024구단16073 취득세등부과처분취소
원 고 1. A
2. B
피 고 ○○특별시 ○○구청장
변 론 종 결 2025. 5. 14.
판 결 선 고 2025. 7. 9.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2024. 3. 11 원고들에게 한 취득세 7,559,940원, 지방교육세 431,990원의 부과 처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 피고는 2015. 6. 18. ○○ ○○구 C, D호(이하 '이 사건 종전 부동산'이라 한다)가



정비구역에 속한 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따른 'E재정비 촉진구역 주택재개발정비사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 대하여 사업시행인가를 하였고, 2017. 8. 22. 이 사건 사업에 대한 관리처분계획을 인가하였다.

나. 원고들은 2017. 12. 15. 이 사건 사업조합의 조합원인 매도인들과 사이에, 원고들이 매도인들로부터 이 사건 종전 부동산을 매매대금 408,630,000원에 매수하기로 하는 매매 계약을 체결하고¹⁾, 2018. 1. 22. 이 사건 종전 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 위 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 원고들 앞으로 마친 다음, 같은 날 피고에게 이 사건 종전 부동산 취득과 관련하여 과세표준을 408,630,000원으로 하여 산출한 취득세 4,086,300원, 지방교육세 408,630원의 합계 4,494,930원을 신고·납부하였다.

다. 원고들은 이 사건 사업의 시행에 따라 2023. 2. 27. ○○ ○○구 F, G호(이하 '이 사건 신규 부동산'이라 한다)를 취득하고, 2023. 4. 12. 피고에게 868,432,547원(= 이 사건 종전 부동산 취득가액 408,630,000원 + 분담금 458,868,000원 + 옵션비용 934,547원)에서 위 408,630,000원을 공제한 459,802,547원을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 12,874,470원, 지방교육세 735,680원의 합계 13,610,150원을 신고하고 2023. 4. 26. 이를 납부하였고, 2023. 4. 20. 피고에게 이 사건 신규 부동산의 옵션비용 누락분 2,272,727원을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 63,630원, 지방교육세 3,630원의 합계 67,260원을 추가로 신고하고 2023. 4. 26. 이를 납부하였다.

라. 원고들은 2023. 5. 2. 피고에게 이 사건 신규 부동산의 사실상 취득가격에서 이 사건 종전 부동산에 대하여 지급한 프리미엄 269,998,000원(= 이 사건 종전 부동산 취

1) 위 매매계약서 특약사항란에는 '관리처분인가 후 이주 시점이다. 현재 공가 상태로 매도인 종전가액 161,200,000원 60%인 96,700,000원을 무이자 이주비로 이미 받았고 매수인은 40%만 받을 수 있다. 84㎡ 분양 신청되어 있고 조건변동 없이 조합원 지위를 매수인이 승계하는 조건으로 본 계약을 체결함(E구역 관리처분계획 관련 추산액 통지서 사본 첨부함)'이라고 기재되어 있다(을 제1호증 참조).



득가액 408,630,000원 - 권리가액 138,632,000원²⁾, 이하 '이 사건 프리미엄'이라 한다)이 제외되어야 한다는 취지로 경정청구를 하였고, 피고는 2023. 6. 19. 그 경정청구를 받아들여 원고들에게 취득세 등 7,991,940원을 환급하였다.

마. 피고는 ○○○○부 유권해석(지방세특례제도과-H, 2023. 8. 22.)에 따라 이 사건 신규 부동산의 사실상 취득가격이 870,705,274원(= 이 사건 종전 부동산 취득가액 408,630,000원 + 분담금 458,868,000원 + 옵션비용 3,207,274원³⁾)이므로 그 금액에서 이 사건 종전 부동산 취득가액 408,630,000원을 공제한 462,075,274원을 과세표준으로 하여 취득세 등을 산출하여야 하나, 원고들이 위 462,075,274원에서 이 사건 프리미엄을 공제한 192,077,274원을 과세표준으로 하여 취득세 등을 적게 신고·납부한 것으로 보아, 2024. 3. 11. 원고들에게 취득세 7,559,940원, 지방교육세 431,990원의 합계 7,991,930원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7, 8, 11, 17, 12, 21, 22호증, 을 제1 내지 5, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 위법 여부

가. 원고들 주장의 요지

원고들은 이 사건 종전 부동산을 취득하면서 이 사건 프리미엄을 지급하였을 뿐, 이 사건 신규 부동산을 원시취득하면서 이 사건 프리미엄을 지급하지 않았고, 이 사건 종전 부동산과 이 사건 신규 부동산은 별개의 부동산인 점, 이 사건 프리미엄은 구 지

2) 권리가액 138,632,000원 = 종전가액 161,200,000원 × 추정 비례율 86%

3) 3,207,274원 = 934,547원 + 2,272,727원



방세법 시행령(2024. 3. 26. 대통령령 제34353호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제2항 제3호의 '이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용'에 해당하거나 적어도 제5호의 그에 준하는 비용에 해당하고, 구 지방세법(2023. 12. 29. 법률 제19860호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)이나 구 지방세특례제한법(2023. 3. 14. 법률 제19232호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 등 관련 법령상 이 사건 신규 부동산의 사실상 취득가격에 이 사건 프리미엄을 더한다는 규정 이 없는 점, 원고들은 이 사건 종전 부동산을 취득하면서 이미 이 사건 프리미엄에 대한 취득세 등을 납부하여 이 사건 신규 부동산의 사실상 취득가격에서 이 사건 프리미엄이 제외되지 않는다면 이중과세에 해당하는 점 등을 고려하면, 이 사건 신규 부동산의 사실상 취득가격에서 이 사건 프리미엄이 제외되어야 한다. 따라서 이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 판단

1) 관련 규정 및 법리

가) 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문은 도시개발법 제2조 제1항 제2호에 따른 도시개발사업과 도시정비법 제2조 제2호 나목에 따른 재개발사업의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가 환지계획 및 토지상환채권에 따라 취득하는 토지, 관리처분계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물(이하 '환지계획 등에 따른 취득부동산'이라 한다)에 대해서는 취득세를 2022년 12월 31일까지 면제한다고 규정하면서, 예외적으로 사업시행인가 이후 환지 이전에 부동산을 승계취득한 자에 대하여는 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액 합계액을 초과하는 경우에 그 초과액에 상당하는 부동산에 대하여 취득세를 부과하도록 규정하고 있다(제



2호). 구 지방세특례제한법 제74조 제2항의 위임에 따라, 구 지방세특례제한법 시행령 (2023. 3. 14. 대통령령 제33324호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제35조 제2항은 '법 제74조 제2항에 따른 초과액은 같은 조 제1항의 환지계획 등에 따른 취득부동산의 과세표준(제34조 제1항 제1호 각 목의 취득에 대하여 지방세법 제10조의3부터 제10조의6까지의 규정에 따른 사실상의 취득가격이 증명되는 경우에는 사실상의 취득가격을 말한다)에서 환지 이전의 부동산의 과세표준(승계취득할 당시의 취득세 과세표준을 말한다)을 뺀 금액으로 한다'고 규정하고 있다.

구 지방세법 제10조 본문, 제10조의3 제1항, 제10조의4 제1항에 의하면, 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하되, 부동산을 유상거래로 승계취득하거나 원시 취득하는 경우 취득 당시의 가액은 취득 시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격(이하 '사실상 취득가격'이라 한다)으로 한다.

또한 구 지방세법 시행령 제18조 제1항은 '사실상 취득가격'에 관하여 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 '건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용'(제1호) 등의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 규정하고 있다. 반면 구 지방세법 시행령 제18조 제2항에 의하면, '이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용'(제3호), '제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용'(제5호) 등의 어느 하나에 해당하는 비용은 '사실상 취득가격'에 포함하지 아니한다.

나) 이러한 취득가격에는 과세대상 물건의 취득 시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격(직접비용)은



물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나(취득자금이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도 간접비용으로서 이에 포함된다 할 것이나, 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 과세대상 물건을 취득하기 위하여 당해 물건의 취득 시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 당해 물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다(대법원 1996. 1. 26. 선고 95누4155 판결 참조).

2) 구체적 판단

앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실들, 즉 ① 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 제2호는 '환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액 합계액을 초과하는 경우에는 그 초과액에 상당하는 부동산'에 대하여 취득세를 부과하도록 규정하고 있을 뿐, '환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액'에서 종전의 부동산 프리미엄 가액을 공제하도록 규정하고 있지 않고, 구 지방세특례제한법 제74조 제2항의 위임에 따른 구 지방세특례제한법 시행령 제35조 제2항도 '법 제74조 제2항에 따른 초과액은 같은 조 제1항의 환지계획 등에 따른 취득부동산의 과세표준(제34조 제1항 제1호 각 목의 취득에 대하여 지방세법 제10조의3부터 제10조의6까지의 규정에 따른 사실상의 취득가격이 증명되는 경우에는 사실상의 취득가격을 말한다)에서 환지 이전의 부동산의 과세표준(승계취득할 당시의 취득세 과세표준을 말한다)을 뺀 금액으로 한다'고 규정하고 있을 뿐인 점, ② 도시정비법에 따른 재개발·재건축 등 정비사업은 정비구역 내의 토지 등 소유자가 종전자산을 출자하고 공사비 등을 투입하여 공동주택 등을 건설한 후 조합원에게 배분하고 남



는 공동주택 등을 일반에게 분양하여 발생한 개발이익을 조합원들 사이의 출자 비율에 따라 나누어 가지는 사업인바(대법원 2015. 11. 26. 선고 2014두15528 판결 참조), 원고들이 이 사건 종전 부동산을 매수하면서 지급한 이 사건 프리미엄은, 이 사건 신규 부동산을 취득하기 위하여 필수불가결한 것이고 실질적으로 이 사건 신규 부동산의 취득을 목적으로 하여 이 사건 신규 부동산의 취득 전에 지급된 것인 점, ③ 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 제2호의 규정 취지는 사업시행인가가 있는 후 사업구역 내의 부동산을 승계취득하는 경우에도 사업시행인가 당시의 소유자와 마찬가지로 종전의 부동산 가액 만큼에 대해서는 비과세 혜택을 부여하되, 이러한 경우에는 종전 부동산 그 자체보다는 사업시행으로 인하여 재산적 가치가 증가될 새로운 부동산의 취득에 목적이 있다고 보아 새로 취득하는 부동산의 가액 중 종전 부동산보다 증가된 재산적 가치에 대하여는 조세평등의 원칙에 따라 취득세를 과세하려는 데에 있는데(대법원 2012. 5. 10. 선고 2010두1736 판결 참조), 원고들의 주장과 같이 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 제2호의 '환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액'에서 이 사건 프리미엄을 제외하여야 한다고 해석하는 것은 새로 취득하는 부동산의 가액 중 종전 부동산보다 증가된 재산적 가치에 대하여 일부 과세하지 못하는 결과가 초래되어 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 제2호의 규정 취지를 도외시하는 것일 뿐만 아니라 조세평등의 원칙에 위배될 우려가 있는 점, ④ 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 제2호에 의하면, 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액 합계액을 초과하는 경우 그 초과액에 상당하는 부동산에 대해서만 취득세가 부과되므로, 이 사건 종전 부동산 취득 시 이 사건 프리미엄을 과세표준에 포함하여 산출된 취득세를 납부한 원고들이 이 사건 신규 부동산의 취득 시 위 '환지계획 등에 따른 취득부동



산의 가액 합계액'에 이 사건 프리미엄을 포함하여 산출된 취득세를 다시 납부한다고 하여 이를 두고 이중과세라고 볼 수는 없는 점, ⑤ 원고들은 이 사건 프리미엄이 구 지방세법 시행령 제18조 제2항 제3호의 '이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용'에 해당하거나 적어도 제5호의 그에 준하는 비용에 해당한다고 주장하나, 이 사건 프리미엄은 원고들이 이 사건 신규 부동산을 취득하고자 하지 않았다면 지급하지 않았을 비용일 뿐만 아니라 본질적·실질적으로 이 사건 신규 부동산의 가격에 반영되어 있다고 평가할 수 있으므로, 이 사건 신규 부동산과 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용이라고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건 프리미엄은 이 사건 신규 부동산 자체의 가격으로 지급되었거나 그에 준하는 필수적인 취득비용으로 지급되었다고 볼 수 있어 취득세 과세표준인 취득가격에 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 이와 같은 전제에 선 이 사건 처분이 위법하다고 할 수 없다.

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 서○○



별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2023. 12. 29. 법률 제19860호로 개정되기 전의 것)

제10조(과세표준의 기준)

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. (단서 생략)

제10조의3(유상승계취득의 경우 과세표준)

- ① 부동산등을 유상거래(매매 또는 교환 등 취득에 대한 대가를 지급하는 거래를 말한다. 이하 이 장에서 같다)로 승계취득하는 경우 취득당시가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격(이하 "사실상취득가격"이라 한다)으로 한다.

제10조의4(원시취득의 경우 과세표준)

- ① 부동산등을 원시취득하는 경우 취득당시가액은 사실상취득가격으로 한다.

■ 구 지방세법 시행령(2024. 3. 26. 대통령령 제34353호로 개정되기 전의 것)

제18조(사실상취득가격의 범위 등)

- ① 법 제10조의3 제1항에서 "대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격"(이하 "사실상취득가격"이라 한다)이란 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액을 말한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 하고, 법인이 아닌 자가 취득한 경우에는 제1호, 제2호 또는 제7호의 금액을 제외한 금액으로 한다.
1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
 2. 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료
 3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조 제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
 4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(건축 및 토지조성공사로



수탁자가 취득하는 경우 위탁자가 수탁자에게 지급하는 신탁수수료를 포함한다)

5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
 6. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시기금법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 행정안전부령으로 정하는 금융회사 등(이하 이 조에서 "금융회사등"이라 한다) 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.
 7. 「공인중개사법」에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수
 8. 불박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용
 9. 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용
 10. 제1호부터 제9호까지의 비용에 준하는 비용
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용은 사실상취득가격에 포함하지 않는다.
1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용
 2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용
 3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용
 4. 부가가치세
 5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용

■ 구 지방세특례제한법(2023. 3. 14. 법률 제19232호로 개정되기 전의 것)

제74조(도시개발사업 등에 대한 감면)

- ① 「도시개발법」 제2조 제1항 제2호에 따른 도시개발사업(이하 이 조에서 "도시개발사업"이라 한다)과 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 나목에 따른 재개발사업(이하 이 조에서 "재개발사업"이라 한다)의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 환지계획 및 토지상환채권에 따라 취득하는 토지, 관리처분 계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물(이하 이 항에서 "환지계획 등에 따른 취득부동산"이라 한다)에 대해서는 취득세를 2022년 12월 31일까지 면제한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 부동산에 대해서는 취득세를 부과한다.



1. 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액을 초과하여 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 따라 청산금을 부담하는 경우에는 그 청산금에 상당하는 부동산
 2. 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액 합계액을 초과하는 경우에는 그 초과액에 상당하는 부동산. 이 경우 사업시행인가(승계취득일 현재 취득부동산 소재지가 「소득세법」 제104조의2 제1항에 따른 지정지역으로 지정된 경우에는 도시개발구역 지정 또는 정비구역 지정) 이후 환지 이전에 부동산을 승계취득한 자로 한정한다.
- ② 제1항 제2호의 초과액의 산정 기준과 방법 등은 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세특례제한법 시행령(2023. 3. 14. 대통령령 제33324호로 개정되기 전의 것)

제34조(수용 시의 초과액 산정기준)

- ① 법 제73조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 초과액의 산정 기준과 산정 방법은 다음 각 호와 같다.
1. 법 제73조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 부동산등(이하 이 조에서 “부동산등”이라 한다)의 대체취득이 다음 각 목에 따른 취득에 해당하는 경우의 초과액: 대체취득한 부동산등의 사실상의 취득가격에서 매수·수용·철거된 부동산등의 보상금액을 뺀 금액
 - 가. 국가, 지방자치단체 또는 「지방자치법」 제176조 제1항에 따른 지방자치단체조합으로부터의 취득
 - 나. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
 - 다. 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외한다), 금융회사의 금융거래 내역 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가사 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서 등 법인장부[법인장부의 기재사항 중 중고자동차 또는 중고기계장비의 취득가액이 「지방세법」 제4조 제2항에서 정하는 시가표준액보다 낮은 경우에는 그 취득 가액 부분(중고자동차 또는 중고기계장비가 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 그 가액이 시가표준액보다 하락한 것으로 시장·군수·구청장이 인정한 경우는 제외한다)은 객관적 증거서류에 의하여 취득가액이 증명되는 법인장부에서 제외한다]에 따라 취득가격이 증명되는 취득
 - 라. 공매방법에 의한 취득



마. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

제35조(환지계획 등에 따른 취득부동산의 초과액 산정기준 등)

- ② 법 제74조 제2항에 따른 초과액은 같은 조 제1항의 환지계획 등에 따른 취득부동산의 과세표준(제34조 제1항 제1호 각 목의 취득에 대하여 「지방세법」 제10조의3부터 제10조의6까지의 규정에 따른 사실상의 취득가격이 증명되는 경우에는 사실상의 취득가격을 말한다)에서 환지 이전의 부동산의 과세표준(승계취득할 당시의 취득세 과세표준을 말한다)을 뺀 금액으로 한다.

끝.