



서 울 행 정 법 원

제 4 부

판 결

사 건 2024구합72841 취득세등경정거부처분취소
원 고 유한회사 A
소송대리인 변호사 김○○
피 고 ○○특별시 ○○구청장
소송대리인 법무법인(유한) ○○ 담당변호사 안○○
변 론 종 결 2025. 5. 2.
판 결 선 고 2025. 6. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2023. 12. 26. 원고에게 한 취득세 등 721,052,280원의 경정거부처분을 취소한다.



이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2023. 9. 20. ○○ ○○구 B 대 302.4㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 그 지상 2층 다가구주택(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 토지와 이 사건 건물을 통칭할 때, '이 사건 부동산'이라 한다)을 취득하였다. 이에 관하여 원고는 과세표준을 9,244,260,000원으로 하고, 지방세법 제13조의2 제1항 제1호의 중과세율(12%)을 적용하여 취득세 1,109,311,200원, 지방교육세 36,977,040원을 신고·납부하였다.

나. 원고는 2023. 10. 13. 피고에게 '원고는 이 사건 건물을 취득하여 주택의 용도로 사용할 의사가 전혀 없었으므로, 취득세 중과세율 적용대상인 법인의 주택 취득에 해당하지 않는다'는 이유로 지방세법 제11조 제1항 제7호에 따른 일반취득세율(4%)을 적용하여 취득세 등 721,052,280원의 환급을 구하는 경정청구를 하였으나, 피고는 2023. 12. 26. 이를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관련 법령

별지 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 위법 여부

가. 원고의 주장 요지

1) 원고가 이 사건 부동산을 취득할 당시 이 사건 건물은 주거용으로서의 기능을 상실한 상태였으므로, 원고가 주택을 취득하였다고 볼 수 없다(이하 '제1 주장'이라 한다).



2) 구 지방세법 시행령(2023. 12. 29. 대통령령 제34080호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제28조의2 제8호 중 '멸실시킬 목적으로 취득하는 주택' 외의 나머지 부분은 주택보유 목적 없는 법인의 재산권을 침해하고, 평등원칙 및 조세평등주의에 반하므로, 이를 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다(이하 '제2 주장'이라 한다).

나. 제1 주장에 관한 판단

1) 갑 제5, 9호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고가 이 사건 부동산을 취득한 이후 2023. 10. 6. 이 사건 건물에 관한 건축물 해체 허가를 받아 2023. 10. 26.경부터 이 사건 건물을 철거하는 공사에 착공한 사실이 인정되기는 한다.

2) 그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정 등을 종합하여 보면, 이 사건 부동산에 관한 취득세 산정에는 법인의 주택 취득에 관한 지방세법 제13조의2 제1항 제1호가 적용된다고 보는 것이 타당하므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

가) 원고가 이 사건 부동산을 취득한 원인이 된 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다) 제1조는 '이 사건 건물' 역시 이 사건 매매계약의 목적물임을 명시하고 있고, 이 사건 건물의 주용도는 '주거시설'임을 전제로 하고 있다. 또한 이 사건 매매계약 제2조는 '매매대금 9,180,000,000원에 이 사건 토지분 및 이 사건 건물분이 포함되어 있다'고 규정하고 있고, 제5조는 '매수인은 멸실 이후 신축을 목적으로 현재 주거시설의 건물을 매입한다'고 규정하고 있다. 또한 이 사건 매매계약 제11조에는 '잔금일(2023. 8. 31.) 이전에 매도인은 임차인의 전체 명도를 완료하여야 한다'고 규정하고 있다. 위와 같은 이 사건 매매계약의 내용에 비추어 보면, 원고가 이 사건 부동산을 취득할 당시



이 사건 건물은 주거용으로 사용되던 상태였음이 인정된다.

나) 구 지방세법 시행령 제13조는 취득세의 경우 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 물건을 취득하였을 때의 사실상의 현황에 따라 부과하는 것을 원칙으로 하고, 다만 취득하였을 때의 사실상 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재 현황에 따라 부과한다고 규정하고 있다. 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 부동산을 취득할 당시 이 사건 건물의 사실상의 현황이 주택이었을 뿐만 아니라, 이 사건 건물에 관한 일반건축물 대장에는 이 사건 건물이 다가구주택으로 기재되어 있었고, 건축물 해체 공사 완료에 따라 건축물대장이 말소된 것은 2023. 11. 20.이다.

다) 원고가 이 사건 부동산을 취득할 무렵 이 사건 건물이 오래되고 낡아 양호한 상태의 주택으로 만들기 위해서는 보수공사를 하는 것보다 신축공사를 하는 것이 더 경제성이 있었고, 원고가 이 사건 건물을 철거하고 건물을 신축할 목적으로 이 사건 건물을 매수하였다고 하더라도, 원고의 이 사건 건물 취득 당시 위 건물에는 주택으로서의 구조와 시설이 모두 남아 있어 이를 주거로 사용하는 것이 가능한 상태였으므로, 원고가 취득한 이 사건 건물이 주택이 아니라고 할 수는 없다.

다. 제2 주장에 관한 판단

다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 중 '멸실시킬 목적으로 취득하는 주택' 외의 나머지 부분이 주택보유 목적 없는 법인의 재산권을 침해한다거나, 평등원칙 및 조세평등주의에 반한다고 볼 수 없다. 그러므로 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

1) 조세 법률에 있어서 과세요건과 이에 대한 예외적 규정인 비과세 내지 면세요건을 규정하는 것은 그것이 현저히 불합리하지 아니하는 한 입법자의 입법재량에 속한



다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99두7265 판결, 대법원 2004. 12. 9. 선고 2003두13076 판결 등 참조). 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호는 취득세 중과세 면제 특혜조항에 관한 것으로, 이는 정책적 목적과 조세 부담의 형평성 등을 종합적으로 고려하여 입법자가 광범위한 입법 형성의 자유를 행사할 수 있는 영역에 속하는데, 법인이 주택을 취득하는 목적에 따라 취득세 중과세 면제 특혜조항의 적용 여부를 달리 규정한 것이 현저히 자의적이라고 볼 수 없다.

2) 지방세법 제13조의2가 법인의 주택 취득에 관하여 중과세율을 적용하도록 한 취지는 주택 실수요자를 보호하고 투기수요를 근절하며, 실수요자 중심의 주택보유를 유도하여 서민의 주거안정을 도모하고자 하는 것이다. 다만 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호가 취득세 중과세 면제 특혜조항을 둔 것은 공공기관 또는 지방공기업이 공익사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 주택을 취득하는 경우(가목) 해당 주택의 취득이 공익사업에 기여한다는 측면과 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 주택을 취득하는 경우(나목) 해당 주택의 취득이 주택공급에 기여한다는 측면을 고려하여 세제 혜택을 부여한 것이다. 원고의 주장은 법인의 주택 취득이 앞서 본 바와 같은 공익적인 목적으로 인한 것인지에 관계없이 해당 주택을 멸실시킬 목적으로 취득한 것이기만 하면 중과세 면제 특혜조항이 적용되어야 한다는 것인데, 이는 지방세법 제13조의2가 법인의 주택 취득에 관하여 중과세율을 적용하도록 한 취지에 반한다.

3) 주택은 그 사회적인 기능이나 국민경제의 측면에서 다른 재산권과 같게 다룰 수 없고, 이에 관해서는 공동체의 이익이 더 강하게 관철될 것이 요구된다. 주택 실수요자를 보호하고 투기수요를 근절하는 등으로 주택 가격 안정을 꾀하여 국민경제의 건전한 발전을 도모함으로써 얻을 수 있는 공익이 법인이 주택 취득에 관하여 중과세율을 적용



받음으로 인하여 입게 되는 피해와 비교하여 더 크므로 구 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 중 '멸실시킬 목적으로 취득하는 주택' 외의 나머지 부분이 원고의 재산권을 침해한다고 볼 수 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 김○○

판사 이○○

판사 전○○



별지

관련 법령

■ 지방세법

제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의2부터 제10조의6까지의 규정에 따른 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과)

① 주택(제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.

1. 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율

⑤ 제1항부터 제4항까지 및 제13조의3을 적용할 때 주택의 범위 포함 여부, 세대의 기준, 주택수의 산정방법 등 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2023. 12. 29. 대통령령 제34080호로 개정되기 전의 것)

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 공부상의 등재 현황에 따라 부과한다.

제28조의2(주택 유상거래 취득 중과세의 예외)



법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 "주택"이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 중과세 대상으로 보지 않는다.

8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택. 다만, 나목6)의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 주택을 신축하여 판매하지 않은 경우는 제외하고, 나목6) 외의 경우에는 정당한 사유 없이 3년[나목5)의 경우 2년]이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않은 경우는 제외한다.

가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제3조에 따른 지방공기업이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업을 위하여 취득하는 주택

나. 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택. 다만, 해당 주택건설사업이 주택과 주택이 아닌 건축물을 한꺼번에 신축하는 사업인 경우에는 신축하는 주택의 건축면적 등을 고려하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 산정한 부분으로 한정한다. 1) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호에 따른 사업시행자 2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제5호에 따른 사업시행자 3) 「주택법」 제2조제11호에 따른 주택조합(같은 법 제11조제2항에 따른 "주택조합설립인가를 받으려는 자"를 포함한다) 4) 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 5) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업 시행자 6) 주택신축판매업[한국표준산업분류에 따른 주거용 건물 개발 및 공급업과 주거용 건물 건설업(자영건설업으로 한정한다)을 말한다]을 영위할 목적으로 「부가가치세법」 제8조제1항에 따라 사업자 등록을 한 자