



서울 행정 법 원

판 결

사 건 2025구단53596 취득세등부과처분취소
원 고 주식회사 A
소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 박○○
피 고 ○○특별시 ○○구청장
소송대리인 변호사 권○○
변 론 종 결 2025. 10. 29.
판 결 선 고 2025. 11. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2024. 8. 12. 원고에게 한 취득세 35,428,740원, 지방교육세 7,085,740원, 가산세 13,567,490원의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고¹⁾는 2012. 5. 21. 학원사업 등을 목적사항으로 하고 '○○ ○○구 B건물, C 호'를 본점 소재지로 하여 설립된 회사로서, 2013. 7. 4. 음식점업 등을 목적사항으로 추가하고 '○○ ○○구 D'로 본점을 변경하였고, 2014. 11. 18. '○○ ○○구 E건물, 지하 1층'으로, 2016. 3. 10. '○○ ○○구 F'으로, 2017. 8. 23. '○○ ○○구 G건물, 6층'으로 각 본점을 변경하였다.

나. 원고는 2018. 8. 1. ○○ ○○구 H(도로명 주소: D 토지, J 토지, K 토지 및 L 토지 지상 건물(1층 45.59㎡, 2층 45.59㎡, 지층 58.84㎡, 옥탑 5.62㎡. 이하 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)을 취득한 후, 같은 날 피고에게 그 취득가액 1,825,000,000원을 과세표준으로 하고 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 제1항 제7호 (나)목의 세율(1천분의 40)을 적용하여 산출한 취득세 73,000,000원, 지방교육세 7,300,000원, 농어촌특별세 3,650,000원의 합계 83,950,000원을 신고·납부하였다.

다. 원고는 2022. 6. 24. 이 사건 부동산에 지점(M식당 N점)을 설치하고, 2022. 6. 28. 이를 등기하였다.

라. 피고는 원고가 이 사건 부동산을 취득한 날로부터 5년 이내에 이 사건 부동산 중 건물 1, 2층에 지점을 설치하였다고 보아 그 건물 1, 2층에 대하여 구 지방세법 제13조 제2항 제1호에 따른 중과세율을 적용하여 2024. 8. 12. 원고에게 취득세 35,428,740원, 지방교육세 7,085,740원, 가산세 13,567,490원의 합계 56,081,970원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

1) 원고의 설립 당시 상호는 '주식회사 O'였으나, 2013. 7. 4. 상호를 '주식회사 P'로, 2014. 11. 18. 상호를 '주식회사 Q'로, 2018. 5. 16. 상호를 '주식회사 R'으로 각 변경하였다.



2. 관계 법령

별지 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 위법 여부

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 부동산에 지점을 설치하기 전까지 약 3년 9개월 동안 이 사건 부동산을 임대하다가 불가피한 사정으로 이 사건 부동산에 지점을 설치하였으므로, 이 사건 부동산의 취득 당시 원고의 지점 용도로 직접 사용하기 위한 목적에서 이 사건 부동산을 취득하지 않았을 뿐만 아니라, 이 사건 부동산에 지점을 설치하기 전 이 사건 부동산을 취득하였으므로, 원고가 이 사건 부동산에 지점을 설치하였다고 하더라도 구 지방세법 제13조 제2항 제1호에 따른 취득세 중과세율이 적용되지 않는다. 또한 구 지방세법 제16조 제4항 및 구 지방세법 시행령(2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제31조는 과세대상 요건을 새로이 추가하는 규정이 아니다. 이와 다른 전제의 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리

구 지방세법 제13조 제2항 제1호에서는 법인인 주식회사가 '대도시에서 법인의 지점을 설치함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 지점 설치 이후의 부동산 취득을 포함한다)'하는 경우 취득세 중과세율을 적용하도록 규정하고, 구 지방세법 시행령 제27조 제3항 전단에서는 '같은 법 제13조 제2항 제1호에 따른 대도시에서의 법인 지점 설치에 따른 부동산 취득은 그 지점 설치 이전에 그 지점 용도로 직접 사용하기 위한 부동산 취득으로 하고, 같은 호에 따른 지점 설치 이후의 부동산 취득은 그 지점 설치



이후 5년 이내에 하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용의 모든 부동산 취득으로 한다'고 규정하고 있다.

위 각 규정에 따르면, 대도시에서 법인 지점 설치에 따라 부동산을 취득하는 경우(이하 '제1-1유형'이라 한다)와 그 지점 설치 이후 5년 이내에 대도시 내에서 부동산을 취득하는 경우(이하 '제2유형'이라 한다)를 구분하여, 전자(제1-1유형)의 경우에는 지점 용도로 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우에 한하여 취득세 중과대상이 되고, 후자(제2유형)의 경우에는 지점 설치 이후 5년 이내에 부동산을 취득하였다는 요건만 갖추면 그 용도를 불문하고 취득세 중과대상이 된다(대법원 2015. 3. 26. 선고 2012두13511 판결 참조).

그런데 구 지방세법 제16조 제4항과 그 위임에 따른 구 지방세법 시행령 제31조에서는 '취득한 부동산이 부동산을 취득한 날부터 5년 이내에 같은 법 제13조 제2항에 따른 과세대상이 되는 경우에는 같은 항의 세율을 적용하여 취득세를 추징한다'고 규정하고 있다. 위 각 규정에 따른 추징 대상은 납세의무자가 취득한 부동산이 취득한 날부터 5년 이내에 구 지방세법 제13조 제2항에 따른 과세대상, 즉 중과세율을 적용하는 과세대상에 해당하게 되는 경우를 말하는데, 구 지방세법 제13조 제2항 제1호의 과세대상 중 '지점 설치 이후 부동산 취득'의 경우에는 앞서 본 것처럼 지점 설치일로부터 5년 이내에 하는 모든 부동산 취득이 중과세 대상에 해당하므로 위 추징 규정이 적용될 여지가 없고, 결국 위 추징 규정은 부동산 취득일이 지점 설치일보다 앞서는 경우, 즉 부동산을 취득할 당시에는 지점 설치 용도로 직접 사용할 목적이 인정되지 아니하여 중과세율이 적용되지 아니하였으나, 취득 후 5년 이내에 지점 설치 용도로 직접 사용하게 된 경우(이하 '제1-2유형'이라 한다)에 적용된다고 할 것이다. 따라서 납세의무



자가 부동산을 취득할 당시에는 이를 지점 설치 용도로 직접 사용할 목적이 없었다고 하더라도, 부동산 취득일부터 5년 이내에 이를 지점 설치 용도로 직접 사용하게 된 경우라면, 구 지방세법 제16조 제4항 및 구 지방세법 시행령 제31조에 근거하여 중과세율을 적용해 취득세를 추정할 수 있다.

2) 구체적 판단

앞서 든 증거들과 갑 제13, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 부동산을 취득할 당시에는 지점 설치 용도로 직접 사용할 목적이 인정되지 아니하여 중과세율이 적용되지 아니하였으나, 취득 후 5년 이내에 지점 설치 용도로 직접 사용하게 된 경우(제1-2유형)에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 이와 같은 전제에 선 이 사건 처분이 위법하다고 할 수 없다.

가) 설령 원고가 이 사건 부동산을 취득할 당시 이를 지점 설치 용도로 직접 사용할 목적이 없었다고 하더라도, 만약 부동산 취득일부터 5년 이내에 이를 지점 설치 용도로 직접 사용하게 된 경우라면, 앞서 살펴본 것처럼 피고로서는 구 지방세법 제16조 제4항 및 구 지방세법 시행령 제31조에 근거하여 중과세율(제1-2유형)을 적용해 취득세를 추정할 수 있다. 이와 같은 전제에서 피고도 '부동산 취득 후 5년 이내 지점 설치'를 사유로 원고에게 이 사건 처분을 하였다.

앞서 본 바와 같이 구 지방세법 제16조 제4항 및 구 지방세법 시행령 제31조는 과세요건에 관한 법률 규정인 제1-1유형에 더하여 과세요건과 세율에 관한 법률 규정인 제1-2유형을 명시하고 있는바, 제1-2유형에 대하여 명시적으로 과세요건을 정하고 있다고 할 것이어서, 구 지방세법 제16조 제4항 및 구 지방세법 시행령 제31조가 과세요건



에 관한 규정이 아니라거나, 구 지방세법 제16조 제4항 및 구 지방세법 시행령 제31조를 과세요건에 관한 규정으로 해석한다고 하여 구 지방세법 제13조 제2항 제1호 및 구 지방세법 시행령 제27조 제3항이 형해화된다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

나) 원고는 2022. 6. 24. 이 사건 부동산에 지점(M식당 N점)을 설치하고, 2022. 6. 28. 이를 등기하였으며, 2022. 7. 7. 법인명을 'S', 대표자를 'T', 개업연월일을 '2022. 8. 1.', 사업장 소재지를 '○○ ○○구 I', 사업의 종류를 '음식점업'으로 하여 사업자등록을 마쳤다.²⁾ 피고 소속 담당자는 2024. 4. 18. 현장조사를 한 후 원고가 이 사건 부동산 중 건물 1, 2층을 'M식당'을 상호로 하는 음식점으로 사용하고 있다고 보고하였다.

다) 원고도, 원고가 2022. 8. 1.경 T으로부터 T이 이 사건 부동산에서 운영하던 음식점인 'M식당'을 양도받아 이를 직영점으로 운영하였다고 주장하고 있다(원고의 2025. 10. 28. 자 준비서면 제5면 참조).

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 서○○

2) 그 사업자등록증에 기재된 법인등록번호는 원고의 것이다(갑 제1호증 및 갑 제15호증의 3 참조).



별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것)

제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

19. "중과기준세율"이란 제11조 및 제12조에 따른 세율에 가감하거나 제15조 제2항에 따른 세율의 특례 적용기준이 되는 세율로서 1천분의 20을 말한다.

제11조(부동산 취득의 세율)

- ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 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

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)

- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조 제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다. 다만, 제11조 제1항 제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우의 취득세는 같은 조 제1항의 표준세율과 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용하고, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하 이 조 및 제28조에서 "대도시"라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하 이 조에서 "대도시 중과 제외 업종"이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 대통령령으로 정하는 주거용 부동산(이하 이 조에서 "사원주거용 목적 부동산"이라 한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다.
 1. 대도시에서 법인을 설립[대통령령으로 정하는 휴면(休眠)법인(이하 "휴면법인"이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다]하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시 밖에서 대도시로 전입



(「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권의 경우에는 서울특별시 외의 지역에서 서울 특별시로의 전입도 대도시로의 전입으로 본다. 이하 이 항 및 제28조 제2항에서 같다)함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우

- ⑧ 제2항에 따른 중과세의 범위와 적용기준, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항과 제2항에 따른 공장의 범위와 적용기준은 행정안전부령으로 정한다.

제16조(세율 적용)

- ④ 취득한 부동산이 대통령령으로 정하는 기간에 제13조 제2항에 따른 과세대상이 되는 경우에는 같은 항의 세율을 적용하여 취득세를 추징한다.

■ 구 지방세법 시행령(2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정되기 전의 것)

제27조(대도시 부동산 취득의 중과세 범위와 적용기준)

- ③ 법 제13조 제2항 제1호에 따른 대도시에서의 법인 설립, 지점·분사무소 설치 및 법인의 본점·주사무소·지점·분사무소의 대도시 전입에 따른 부동산 취득은 해당 법인 또는 행정안전부령으로 정하는 사무소 또는 사업장(이하 이 항에서 "사무소등"이라 한다)이 그 설립·설치·전입 이전에 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 용도로 직접 사용하기 위한 부동산 취득(채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산 취득은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)으로 하고, 같은 호에 따른 그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득은 법인 또는 사무소등이 설립·설치·전입 이후 5년 이내에 하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용의 모든 부동산 취득으로 한다. 이 경우 부동산 취득에는 공장의 신설·증설, 공장의 승계취득, 해당 대도시에서의 공장 이전 및 공장의 업종변경에 따르는 부동산 취득을 포함한다.

제31조(대도시 부동산 취득의 중과세 추징기간)

법 제16조 제4항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 부동산을 취득한 날부터 5년 이내를 말한다.

■ 지방세법 시행규칙

제6조(사무소 등의 범위)

영 제27조 제3항 전단에서 "행정안전부령으로 정하는 사무소 또는 사업장"이란 「법인세법」 제111조·「부가가치세법」 제8조 또는 「소득세법」 제168조에 따른 등록대상 사업장(「법인세법」



• 「부가가치세법」 또는 「소득세법」에 따른 비과세 또는 과세면제 대상 사업장과 「부가가치세법 시행령」 제11조 제2항에 따라 등록된 사업자단위 과세 적용 사업장의 종된 사업장을 포함한다)으로서 인적 및 물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말한다. 다만, 다음 각 호의 장소는 제외한다.

1. 영업행위가 없는 단순한 제조·가공장소
2. 물품의 보관만을 하는 보관창고
3. 물품의 적재와 반출만을 하는 하치장

끝.