



수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2024구합70518 재산세등부과처분취소

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 ○○, 담당변호사 김○○

피 고 ○○시 ○○출장소장

변 론 종 결 2025. 10. 2.

판 결 선 고 2025. 12. 4.

주 문

1. 피고가 2023. 7. 26. 원고들에 대하여 한,

가. ○○시 C건물 D호에 관한 2023년도 각 재산세(건축물) 2,616,710원의 부과처분
중 각 246,500원을 초과하는 부분 및 각 지방교육세 505,640원의 부과처분 중
각 31,600원을 초과하는 부분을 취소하고,

나. 가.항 기재 건물 E호에 관한 2023년도 각 재산세(건축물) 2,971,870원의 부과처
분 중 각 279,950원을 초과하는 부분 및 각 지방교육세 574,270원의 부과처분
중 각 35,890원을 초과하는 부분을 취소한다.



2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고들은 형제로 2010. 8. 25. ○○시 C건물 F동(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) D호, G호 중 각 1/2 지분을 매수하여 2010. 8. 27. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. D호, G호는 건물등기부등본상 D호, G호의 2개 호실로 구분되어 있으나, 집합건축물대장상으로는 D호, E호, G호의 3개 호실로 구분되어 있다.

다. 1) 피고는 2023. 6. 1.과 2023. 6. 26. D호, E호에 관하여 현장조사(이하 '이 사건 조사'라고 한다)를 실시하였다.

2) 피고는 이 사건 조사 결과 D호, E호가 사실상 하나의 영업장(유흥주점)으로 사용되고 있다고 보고, D호, E호 면적 합계 259.94m^2 (= D호 129.97m^2 + E호 129.97m^2), 객실 수 합계 7개(= D호 3개 + E호 4개)로 지방세법 제13조 제5항 제4호, 지방세법 시행령 제28조 제5항 제4호 (나)목에서 정한 고급오락장 중과세 요건(면적 100m^2 초과, 객실 수 5개 이상)을 충족한다고 보아, 2023. 7. 26. 원고들에 대하여 지방세법 제111조 제1항 제2호 (가)목의 중과세율을 적용하여 D호에 관한 2023년도 각 재산세(건축물) 2,616,710원 및 지방교육세 505,640원의 결정·고지를 하였고, E호에 관한 2023년도 각 재산세(건축물) 2,971,870원 및 지방교육세 574,270원의 결정·고지(이하 원고들



에 대한 위 각 재산세 및 지방교육세 결정·고지를 통칭하여 '이 사건 각 처분'이라고 한다)를 하였다.

라. 원고들은 이 사건 각 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나, 조세심판원은 2024. 7. 25. 원고들의 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 8호증, 을 제3, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지1 기재와 같다.

3. 원고들의 주장 요지

D호, E호는 건물 구조상 벽으로 구분되어 있고 공용복도를 통하여 별개의 출입구로 출입하게 되어 있으며, 주방, 창고, 카운터, 신용카드 결제단말기 등이 각각 설치되어 있고, D호는 H이, E호는 I가 다른 시기에 원고들과 임대차계약을 체결하고 다른 상호로 영업을 하였다. 피고가 2023년도 재산세 과세기준일인 2023. 6. 1. 기준 D호, E호가 사실상 하나의 영업장이라고 보고 이 사건 각 처분을 한 것은 위법하다.

4. 이 사건 각 처분의 적법 여부

가. 관련 규정 및 법리

1) 유흥주점영업장에 대하여 지방세법 제111조 제1항 제2호 (가)목, 제13조 제5항, 지방세법 시행령 제28조 제5항 제4호 (나)목에 따라 중과세율을 적용하기 위해서는 ① 식품위생법 제37조에 따른 허가 대상인 유흥주점영업이고, ② 공용면적을 포함한 영업장의 면적이 100㎡를 초과하여야 하며, ③ 유흥접객원을 두고 있고, ④ 별도로 반영구적으로 구획된 객실의 면적이 영업장 전용면적의 100분의 50 이상이거나 객실 수가 5



개 이상이어야 한다.

2) 지방세법 제111조 제1항 제2호 (가)목, 제13조 제5항, 지방세법 시행령 제28조 제5항 제4호 (나)목에 따라 재산세가 중과세되는 고급오락장으로서의 유흥주점영업장에 해당하는지 여부는 현황을 객관적으로 판단하여 유흥주점영업장으로서의 실체를 갖추고 있는지에 달려있다고 할 것이다(대법원 2008. 2. 15. 선고 2007두10303 판결 등 참조).

과세처분의 위법을 이유로 그 취소를 구하는 행정소송에 있어서 과세원인, 과세표준 등 과세요건이 되는 사실의 존재에 대하여는 원칙적으로 과세관청에 그 증명책임이 있다(대법원 1988. 2. 23. 선고 86누626 판결 등 참조).

나. 인정사실

1) 원고들과 I, H의 임대차계약 체결

가) 원고들은 2021. 11.경 I와 E호에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 2023. 1. 31. 임대차계약을 갱신하면서 임대차계약서(임대차보증금 50,000,000원, 월 차임 4,000,000원, 기간 2023. 11. 14.까지)를 다시 작성하였다.

나) 원고들은 2023. 1. 31. H과 D호에 관하여 임대차계약(임대차보증금 50,000,000원, 월 차임 4,000,000원, 기간 2023. 11. 14.까지)을 체결하였다.

2) I, H의 영업허가 등

가) I는 2021. 11. 25. 피고로부터 식품위생법 제37조 제1항에 따라 업소명 J, 소재지 E호, 영업장면적 129.97㎡, 영업의 형태 유흥주점영업으로 하는 영업허가를 받았고, 2021. 11. 30. 사업자등록을 하였다.

나) H은 2023. 2. 21. 피고로부터 식품위생법 제37조 제1항에 따라 업소명 L, 소재지



D호, 영업장면적 129.97㎡, 영업의 형태 유흥주점영업으로 하는 영업허가를 받았고, 2023. 2. 22. 사업자등록을 하였다.

3) 이 사건 조사 당시 D호, E호 현황

가) D호, E호의 건축물 현황도는 별지2와 같다.

나) 이 사건 건물 1층 안내판에는 J를 지칭하는 'K'이라는 간판이 있으나, L를 지칭하는 간판은 없었다.

다) 인터넷상 J는 검색이 되었으나, L는 검색이 되지 않았다.

라) D호는 3개 객실, E호 4개 객실이 있었는데, 각 객실의 이름은 차량의 이름으로 되어 있었다.

4) 매입·매출내역 등

가) L의 2023년도 매출은 합계 81,238,000원이고, 매입은 합계 28,623,461원(= 2023. 1. 1.부터 2023. 6. 30.까지 7,162,279원 + 2023. 7. 1.부터 2023. 12. 31.까지 21,461,182원)이다. J의 2023년도 매출은 합계 207,236,858원이고, 매입은 합계 79,181,410원(= 2023. 1. 1.부터 2023. 6. 30.까지 44,994,864원 + 2023. 7. 1.부터 2023. 12. 31.까지 34,186,546원)이다.

나) 2023년 1월부터 6월까지 기간에 J에서 봉사료 매출 10,346,270원이 발생하였으나, L에서는 그러한 봉사료 매출이 발생하지 않았다.

5) 이 사건 조사 당시 작성된 조사표 기재

이 사건 조사 당시 작성된 '2023년 유흥주점 실태 [재]조사표'에는 "카운터 1개 - L 소속 직원 없고 영업자 부재시 J 카운터 직원에게 가게를 맡겨 운영한다고 함", "J 주방을 가끔씩 빌려쓴다고 함", "출장 당시 L 영업자는 J 영업자 모른다고 진술 → 담당



세무사 및 J 직원이 둘 사이는 지인 관계라 함", "J, L 두 사업장 모두 가게 매각하려 한다고 진술 → 두 업장이 가게를 활성화해서 권리금 받아 가게를 넘기려고 L 영업자가 권리금 없이 금년 영업자 변경하여 들어왔다고 카운터 직원이 진술"이라고 기재되어 있다.

6) 선행 사건

원고들은 2018. 2. 21. ○○시장을 상대로 ○○시장이 2017. 7. 5. 원고들에 대하여 한 D호에 관한 2017년도 각 재산세(건축물) 및 지방교육세 부과처분 중 일반세율에 따른 세액을 초과하는 부분과 E호에 관한 2017년도 각 재산세(건축물) 및 지방교육세 부과처분 중 일반세율에 따른 세액을 초과하는 부분의 취소를 구하는 소를 제기하였다(수원지방법원 2018구합61506). 제1심 법원은 2018. 7. 5. D호(임차인 M), E호(임차인 N)가 사실상 하나의 영업장으로 사용되고 있다는 점을 인정하기 어렵다는 이유로 원고들의 청구를 인용하는 판결을 선고하였다. 항소심 법원은 2019. 7. 10. ○○시장의 항소를 기각하는 판결을 선고하였고(서울고등법원 2018누57508), 위 판결은 2019. 8. 2. 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4, 5, 7 내지 10호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

다. 판단

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 처분의 과세기준일인 2023. 6. 1. 기준 D호, E호가 사실상 하나의 영업장으로 사용되고 있었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고들의 주장은 이유 있고, 이 사건 각 처분은 위법하다.



1) D호, E호는 건물 구조상 벽으로 구분되어 있고 공용복도를 통하여 별개의 출입구로 출입하게 되어 있다.

2) I, H은 다른 시기에 원고들과 최초 임대차계약을 체결하였고 영업허가를 받았다. I와 H 사이에 친인척 관계나 동업 관계 등 D호, E호를 사실상 하나의 영업장으로 운영할 만한 관계가 존재한다고 볼 자료를 찾을 수 없다.

3) 2023년 동안 J, L 모두 매입·매출이 발생하였다. J의 매입·매출이 L의 매입·매출보다 2배 이상 많고 2023년 1월부터 6월까지 기간에 J에서만 봉사료 매출이 발생하였으나, 영업 방식에 따라 매입·매출에서 차이가 발생할 수 있으므로 위와 같은 사정이 이례적이라고 보기는 어렵다.

4) D호, E호의 구조, 출입구, 간판 설치 여부, 객실의 이름 등의 경우 선행 사건 당시와 비교하여 유의미한 사정변경이 있었다고 보이지 않는다.

5) 이 사건 조사 당시 작성된 '2023년 유흥주점 실태 [재]조사표'에 기재된 관련자들의 진술[나.의 5)항]은 이를 뒷받침할 자료가 없다는 점에서 그대로 믿기 어렵다.

라. 취소의 범위

일반세율 적용 시 D호에 관한 2023년도 재산세(건축물)는 246,500원,¹⁾ 지방교육세는 31,600원이고, E호에 관한 2023년도 재산세(건축물)는 279,950원, 지방교육세는 35,890원이다.²⁾ 따라서 D호에 관한 2023년도 각 재산세(건축물) 2,616,710원의 부과처분 중 각 246,500원을 초과하는 부분 및 각 지방교육세 505,640원의 부과처분 중 각 31,600원을 초과하는 부분, E호에 관한 2023년도 각 재산세(건축물) 2,971,870원의 부과처분 중 각 279,950원을 초과하는 부분 및 각 지방교육세 574,270원의 부과처분 중 각

1) 원 단위 절사, 이하 같다.

2) 갑 제6호증 참조



35,890원을 초과하는 부분은 위법하므로 취소되어야 한다.

5. 결론

그렇다면, 이 사건 각 처분의 일부 취소를 구하는 원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 홍○○

판사 정○○

판사 이○○



별지1

관계 법령

■ 지방세법

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)

- ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우(고급주택 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 종과기준세율의 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, 고급주택·고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.

4. 고급오락장: 도박장, 유흥주점영업장, 특수목욕장, 그 밖에 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지. 다만, 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 60일[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.

제110조(과세표준)

- ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지

제111조(세율)

- ① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

2. 건축물



가. 제13조 제5항에 따른 골프장, 고급오락장용 건축물: 과세표준의 1천분의 40

■ 지방세법 시행령

제28조(골프장 등의 범위와 적용기준)

- ⑤ 법 제13조 제5항 제4호 본문에서 “대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용되는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이 경우 고급 오락장이 건축물의 일부에 시설되었을 때에는 해당 건축물에 부속된 토지 중 그 건축물의 연면적에 대한 고급오락장용 건축물의 연면적 비율에 해당하는 토지를 고급오락장의 부속 토지로 본다.
4. 「식품위생법」 제37조에 따른 허가 대상인 유흥주점영업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 영업장소(공용면적을 포함한 영업장의 면적이 100제곱미터를 초과하는 것만 해당한다)
- 나. 유흥접객원(남녀를 불문하며, 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). 끝.



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2026-01-08

별지2

