



수 원 지 방 법 원

제 4 행 정 부

판 결

사 건 2024구합71559 취득세등 경정거부처분 취소
원 고 A지구주택재건축정비사업조합
소송대리인 법무법인 ○○○ 담당변호사 김○○
피 고 ○○시○○구청장
소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 양○○
변 론 종 결 2025. 9. 3.
판 결 선 고 2025. 11. 5.

주 문

1. 피고가 2023. 1. 27. 원고에게 한 취득세 220,858,230원, 지방교육세 25,584,640원, 농어촌특별세 8,225,110원의 합계 254,667,980원¹⁾에 관한 경정거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

1) 소장에는 '취득세 등 합계 254,667,980원'으로 기재되어 있으나 설회하여 기재한다.



이 유

1. 처분의 경위 등

가. 원고는 ○○시 ○○구 B 등 52,237㎡(이하 '이 사건 부지'라 한다) 지상에 공동주택 1,199세대 및 근린생활시설의 건설사업을 시행하기 위하여 2009. 10. 12. 설립된 주택재건축정비사업조합으로, 2014. 10. 31. 주택재건축사업시행인가를, 2021. 11. 5. 준공인가를 순차적으로 받았고, 2022. 7. 5. 소유권 이전고시를 하였다.

나. 원고는 2017. 10. 26.부터 2018. 8. 13.까지 기간 동안 이 사건 부지에 토지 및 건축물(토지 면적 합계 8,588.1㎡, 건축물 면적 합계 15,002.54㎡, 이하 '이 사건 현금청산 부동산'이라 한다)을 소유하고 있던 C 등 42명으로부터 이를 현금청산으로 취득하였다.

다. 원고는 이 사건 현금청산 부동산 취득과 관련하여 구 지방세법(2018. 12. 31. 법률 제16194호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제11조 제1항 제7호 나목에서 정한 세율 1천분의 40을 적용하여 피고에게 취득세 1,894,220,250원, 지방교육세 189,421,830원, 농어촌특별세 97,555,770원 합계 2,181,197,850원을 신고·납부하였다.

라. 원고는 2022. 10. 24. 피고에게 '이 사건 현금청산 부동산 중 ① 취득 당시 멸실되지 아니한 주택에 대한 취득세는 구 지방세법 제11조 제1항 제8호에서 정한 세율이 적용되어야 하고, ② 기부채납을 조건으로 취득한 토지는 지방세법 제9조 제2항에 따라 취득세 비과세 대상이다'라고 주장하며 취득세 등 합계 510,857,280원의 감액 결정 청구를 하였다.

마. 피고는 2023. 1. 27. ① 기부채납 외 부동산 31건 중 별지 1 표 연번 제18 내지



31번 기재 부동산(2018. 1. 1. 이후 취득 부동산 10건 전부와 2017. 12. 31. 이전 취득 부동산 중 4건)에 대하여는 구 지방세법 제11조 제1항 제8호에서 정한 세율을 적용하되, 별지1 표 연번 제1 내지 17번 기재 부동산(2017. 12. 31. 이전 취득 부동산 중 17건, 이하 '이 사건 쟁점 부동산'이라 한다)에 대하여는 위 세율을 적용하지 않아야 하고, ② 기부채납 토지에 대하여는 취득세를 비과세하여야 하여야 한다는 이유로, 취득세 등 합계 256,189,300원에 대하여는 감액 경정을 하고, 나머지 254,667,980원에 대하여는 경정을 거부하는 처분(이하 254,667,980원에 대하여 한 경정 거부처분을 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

청구사유	○ 청구취지①: 주택재건축사업을 수행하기 위하여 취득한 부동산 중 취득 당시 멸실되지 아니한 주택 건에 대한 취득세는 주택세율을 적용하고, 전용면적 85㎡ 이하의 주택은 농어촌특별세 비과세 대상임 ○ 청구취지②: 재건축정비사업구역 내에서 취득한 토지 중 도로 및 공원으로 도시계획시설 결정 및 지형도면이 고시되어 있는 경우 해당 용도로 편입되는 부분은 기부채납 조건으로 취득하는 부동산으로써 취득세 비과세 대상임
결정 또는 경정 사유	○ 청구취지①에 대하여: 일부인용 ▶ ○○○○부의 '재개발·재건축 구역 내 멸실예정 주택의 주택여부 판단 적용기준'에서 2017. 12. 31.까지는 단전, 단수, 이주 여부 등의 종합적 검토를 통한 주택의 기능 상실여부를 기준으로 판단하고, 2018. 1. 1. 이후 취득의 경우는 주택의 구조 및 외형이 그대로 유지되고 있는지 여부에 따라 판단하도록 정하고 있으므로 취득시기별로 구분하여 주택 유상거래 취득세율 적용대상을 판단함 - 2017. 12. 31.까지 취득 신고자료 중 4건은 취득일 기준 주택의 기능이 유지되고 있으므로 주택유상거래 세율을 적용하고, 17건은 취득당시 단전, 단수 및 이주 등 주택의 기능이 상실되었음이 확인되므로 주택 유상거래 세율 적용대상에 해당하지 않음 - 2018. 1. 1. 이후 취득 신고자료 10건은 취득일 이후 건물이 멸실되었음이



	확인되므로 주택유상거래 세율 적용 ▶ 주택 유상거래 취득세율 적용대상으로 판단된 과세물건 중 전용면적 85㎡ 이하의 주택에 대해서 농어촌특별세 비과세 적용 ○ 청구취지②에 대하여: 인용 ▶ 주택재건축정비사업 사업시행인가고시(○○시 고시 D)에서 신설되는 도시계획도로 및 공원이 ○○시에 무상귀속한다는 내용이 포함되어 있고 준공인가 및 공사완료 고시(○○시 고시 E)에서 동일면적의 정비기반시설이 ○○시로 귀속된 사실이 확인되므로 청구대상 부동산은 기부채납 조건으로 취득하는 부동산으로써 취득세 비과세 결정			
구분	합계(원)	취득세(원)	지방교육세(원)	농어촌특별세(원)
당초 신고 세액①	2,181,197,850	1,894,220,250	189,421,830	97,555,770
원고 경정청구 세액②	1,670,340,570	1,449,465,530	141,447,490	79,427,550
피고 인정 정당세액③	1,925,008,550	1,670,323,760	167,032,130	87,652,660
원고 환급요청 세액 (①-②)	510,857,280	444,754,720	47,974,340	18,128,220
피고 환부 세액 (①-③)	256,189,300	223,896,490	22,389,700	9,903,110
피고 경정청구 거부세액(③-②)	254,667,980	220,858,230	25,584,640	8,225,110

마. 원고는 2023. 2. 3. 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2024. 7. 29. 원고의 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

원고가 이 사건 쟁점 부동산을 취득할 당시 이 사건 쟁점 부동산은 주택으로서



의 구조와 시설이 남아 있었으므로, 원고가 이 사건 쟁점 부동산을 취득한 것은 유상 거래를 원인으로 주택을 취득한 것에 해당하여 구 지방세법 제11조 제1항 제8호에서 정한 주택에 대한 세율이 적용되어야 한다. 이와 다른 전제에 있는 이 사건 처분은 위법하다.

2) 피고의 주장

○○○○○부는 2016. 10.경 '관리처분계획 인가 후 단전, 단수, 이주 완료 등을 종합적으로 판단하여 주택 여부를 판단하여야 한다'는 유권해석을 마련하였다가, 2018. 1. 2. '주거용 건축물인 주택이 사실상 철거·멸실된 날, 사실상 철거·멸실된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거·멸실된 날을 기준으로 주택 여부를 판단하여야 한다'고 기존 유권해석을 변경하면서 다만 그 적용시기를 2018. 1. 1.로 정하였다. 피고는 변경된 유권해석에 따라 적법하게 이 사건 처분을 한 것이다.

나. 관계 법령

별지2 기재와 같다.

다. 판단

구 지방세법 제11조 제1항 제8호는, 같은 호에서 정한 취득세율의 적용받는 '주택'을 '주택법 제2조 제1호에 따른 주택으로서 건축법 제38조에 따른 건축물대장에 주택으로 기재되고 건축물의 용도가 주거용으로 사용하는 건축물과 그 부속토지'라고 규정하고 있다.

원고의 취득일 당시 이 사건 쟁점 부동산의 건축물대장에는 주택으로 기재되어 사실에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 이 사건 쟁점 부동산의 취득과 관련하여 구 지방세법 제11조 제1항 제8호



에서 정한 세율이 적용되기 위해서는, 원고가 취득할 당시 이 사건 쟁점 부동산이 주택법 제2조 제1호에서 따른 주택, 즉 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지로서, 주거용으로 사용하는 건축물과 그 부속토지이었어야 한다.

살피건대 앞서 든 증거, 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 볼 때, 원고가 취득할 당시 이 사건 쟁점 부동산은 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물과 그 부속토지로서 주거용으로 사용하는 건축물과 그 부속토지라는 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 이 사건 쟁점 부동산의 취득과 관련하여 구 지방세법 제11조 제1항 제8호에서 정한 세율이 적용되어야 한다. 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하고, 원고의 주장은 이유 있다.

① 원고가 취득할 당시 이 사건 쟁점 부동산에서 거주자가 이주하였고 단전·단수가 이루어졌으며 원고의 취득 후 철거가 예정되어 있었다고 하더라도, 주택법 제2조 제1호에서 정한 '주택으로서의 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조'에 변동이 있었다고 보기는 어렵다.

② 이 사건 쟁점 부동산은 대체로 1980년경 축조되어 수십 년간 주택으로 사용되어 왔다. 수십 년간 주택으로 이용되어 온 부동산이 거주자가 이전하고 일시적 단전·단수되었다는 사정만으로 주택이 아닌 다른 건축물이 되었다고 보는 것은 합리적이지 못하다.

③ 피고가 이 사건 쟁점 부동산을 취득한 이후 이를 주택이 아닌 다른 용도로 사용할 목적이 있었던 것이라고 보기도 어렵다.



④ 이 사건에서 피고는 2018. 1. 1. 이전에 취득이 이루어진 경우 ○○○○부의 종전 유권해석과 같이 보아야 한다고 주장하고 있으나, 법령의 해석·적용 권한은 사법권의 본질적 내용을 이루는 것으로서, 피고가 들고 있는 ○○○○부의 유권해석이 그 변경 전후를 불문하고 사법부를 기속하는 효력을 갖지 아니하고, 이를 근거 한 피고의 주장은 구 지방세법 제11조 제1항 제8호의 적용 범위를 아무런 법적 근거 없이 임의로 축소하는 것으로서 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임○○

판사 양○○

판사 김○○



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-11-26

별지1

표

연번	과세물건	물건구분	취득일	적용세율
1		토지	2017.9.25.	일반세율(경정거부)
2		건물	2017.9.25.	일반세율(경정거부)
3		토지	2017.10.13.	일반세율(경정거부)
4		토지, 건물	2017.10.13.	일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
5		토지, 건물	2017.11.9.	일반세율(경정거부)
6		토지, 건물	2017.11.9.	일반세율(경정거부)
7		토지	2017.11.10.	일반세율(경정거부)
8		건물	2017.11.10.	일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
		토지, 건물		일반세율(경정거부)
9		토지, 건물	2017.11.20.	일반세율(경정거부)
10		토지, 건물	2017.11.24.	일반세율(경정거부)
11		토지, 건물	2017.11.29.	일반세율(경정거부)
12	토지, 건물	2017.11.29.	일반세율(경정거부)	
13	토지, 건물	2017.12.27.	일반세율(경정거부)	
	토지, 건물		일반세율(경정거부)	
	토지, 건물		일반세율(경정거부)	
14	토지, 건물	2017.12.27.	일반세율(경정거부)	
15	토지, 건물	2017.12.27.	일반세율(경정거부)	
16	토지, 건물	2017.12.27.	일반세율(경정거부)	
17	토지, 건물	2017.12.28.	일반세율(경정거부)	
18	토지	2017.9.11.	주택세율(경정)	
19	토지, 건물	2017.11.7.	주택세율(경정)	
20	토지, 건물	2017.11.17.	주택세율(경정)	
21		토지, 건물	2017.11.17.	주택세율(경정)
22		토지, 건물	2018.1.2.	주택세율(경정)
23		토지, 건물	2018.1.2.	주택세율(경정)
24		토지, 건물	2018.1.23.	주택세율(경정)
25		토지, 건물	2018.1.23.	주택세율(경정)
26		토지, 건물	2018.1.23.	주택세율(경정)
27		토지, 건물	2018.1.30.	주택세율(경정)
		토지, 건물	2018.1.30.	주택세율(경정)
28		토지, 건물	2018.2.22.	주택세율(경정)
29		토지, 건물	2018.4.16.	주택세율(경정)
30		토지, 건물	2018.5.04.	주택세율(경정)
31		토지, 건물	2018.6.28.	주택세율(경정)



별지2

관계 법령

■ 구 지방세법(2018. 12. 31. 법률 제16194호로 개정되기 전의 것)

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

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 주택으로 기재되고, 건축물의 용도가 주거용{「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집, 「아동복지법」 제52조제1항제4호 및 제8호에 따른 공동생활가정·지역아동센터(같은 조 제2항에 따라 통합하여 설치한 경우를 포함한다) 및 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설로서 주거용으로 사용되는 시설은 제외한다}으로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 1천분의 10의 세율을, 6억원 초과 9억원 이하의 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을, 9억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 각각 적용한다. (후문 생략)

■ 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.

■ 주택법

제2조(정의)

1. “주택”이란 세대(世代)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-11-26

물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.