본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

대 전 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2014구합100749 취득세등부과처분취소

원 고 학교법인 건양학원

피 고 대전광역시 서구청장

변 론 종 결 2014. 5. 22.

판 결 선 고 2014. 6. 12.

주 문

1. 피고가 2012. 12. 3.자로 원고에게 한 취득세 326,593,670원, 등록세 324,264,130원, 지방교육세 60,044,890원, 농어촌특별세 32,579,990원의 부과(과세)처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

이 유

1. 처분의 경위

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3, 10, 12, 14호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 이를 인정할 수 있다.

가. 당사자(원고)의 지위

원고는 고등교육을 실시하는 것을 목적으로 하는 비영리 학교법인으로서, 의과대학 부속병원으로 「건양대학교병원(이하 '이 사건 병원'이라 한다)」을 설립·운영하고 있다.

나. 이 사건 부동산의 매수 및 소유권 취득

(1) 원고는 2006. 12. 2. 이사회 의결 등 소정의 절차를 거쳐서 한국토지공사가 공급하는 대전 서구 가수원동 및 관저동 일대 토지를 구입하여 학교용지 및 의료용지로 사용할 것을 결정하고, 분양용지 입찰에 응찰하였다.

원고는 그러한 학교·의료용지 취득의 일환으로 2007. 6. 27. 한국토지공사로부터 대전 서구 관저동 1900 대 47,103㎡ 및 같은 동 1901 대 49,025㎡(이하 위 각 토지를 합하여 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 129,675,730,000원(중도금 및 잔금 5년 분할 납부)에 매수한 다음 2011. 11. 15. 이 사건 토지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) 한편 지방세법 등에서는 뒤에서 보는 바와 같이, 원고와 같은 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위하여 부동산을 취득하는 경우에는 취득세, 등록세 등을 부과하지 아니하는 것으로 규정하고 있는바, 원고는 위와 같이 이 사건 부동산을 취득할 당

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

시 그 부동산의 취득이 비영리사업자의 사업용 부동산 취득에 해당함을 이유로 취득세, 등록세 등의 부과면제 즉 비과세대상으로 신고하였고, 피고는 이러한 신청에 별다른 문제가 없다고 보아서 이 사건 부동산의 취득과 관련한 취득세 및 등록세와 그 부속세라 할 수 있는 지방교육세, 농어촌특별세 등을 일체 부과하지 아니하였다.

다. 이 사건 부동산 임대차

(1) 원고는 위 2011. 11. 15.자로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치고 온전한 소유권을 취득하기는 하였으나 그렇다고 하여 그 즉시 계획하였던 병원건물 신축공사 등에 착수할 수 있는 형편은 아니었다.

즉, 설계 및 시공사 입찰 등에 기본적으로 소요되는 시간과 더불어 재원조달을 위한 시간이 필요하였고, 실효적인 의료시설의 증축을 위해서는 자연녹지로 지정되어 있는 건양대학교병원 부지를 준주거지역으로 변경하여 건폐율과 용적률을 상향 조절할 필요가 있어서 대체적으로 2013. 10. 무렵에 본격적인 신축공사에 착수하는 것으로 예정하고 그에 따른 준비작업을 진행하게 되었다(참고적으로, 이 사건 변론에 현출된 자료를 통하여 보면, 위와 같은 소위 '준비작업'과 관련된 사항으로 원고가 2012. 5. 21.경 대전광역시 서구청 및 대전광역시에 건양대학교병원 부지의 용도를 준주거지역으로 변경해 달라고 요청한 점, 2012. 8. 16.경 도시계획 변경 및 건물 설계용역을 담당할 업체로 건축사사무소 「A」를 선정하는 등의 조치를 취한 사정 등을 엿볼 수 있다).

(2) 그런데 위와 같이 이 사건 토지의 소유권 취득과 현실적인 활용(건물의 신축 등) 사이에 시간적인 간격이 생기면서 다액의 비용을 들여 매입한 토지를 상당한 기간 동안 활용하지 못하고 나대지(공한지)로 방치하는 것이 원고 학교법인 입장에서는 물론이고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

사회경제적인 측면에서도 적절한 것인지 논의하여 볼 필요가 있다는 의견이 제기되었다.

즉, 원고 학교법인 내부에서는 착공에 이르기까지 남아있는 시간 동안 이 사건 토지를 임시로 활용하는 방안에 대하여 검토를 하다가 우선 주차난 해소를 위하여 임시주차장을 설치하여 사용하고, 일부 토지상에는 환자들의 심신단련 내지 정양을 위한 산책로와 숲을 조성하며, 그와 같이 활용이 불가능한 일부 토지는 임료를 낮춰서라도 임대차기간을 보장하지 않는 조건으로 단기 임대를 하여 그 수익금으로 장학금을 조성하는 방안 등이 검토되기에 이르렀다.

(3) 이러한 활용 계획의 가닥이 잡힘에 따라 원고는 2011. 10. 1.경 주식회사 동산가설사업에 이 사건 토지 중 3,319㎡를, B물류센타에 이 사건 토지 중 3,305㎡를, 2011. 12. 15.경 C에 이 사건 토지 중 3,305㎡(이하 위 각 토지를 합하여 '이 사건 과세 대상 토지'라 한다)를 월차임 각 200만원에 임대하기로 하는 내용의 각 토지 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 위와 같이 임대된 면적 합계 9,929㎡는 이 사건 토지 2필지 전체 면적 96,128㎡의 약 10.32% 정도이고, 그 나머지인 대부분의 토지에는 앞서 본 임시주차장, 산책로, 숲 등이 조성되어 환자 등의 편의에 무상 제공되었다.

라. 과세처분 및 이의절차

(1) 한편, 비영리사업자의 부동산 취득과 관련하여 취득·등록세 등의 면제를 규정한 지방세법 등에서는 뒤에서 보는 바와 같이 일정한 경우 즉 그 부동산을 수익사업에 사용하는 경우 등에는 기왕의 면세특례를 번복하여 취득·등록세 등을 부과하도록 정하고 있는바, 피고는 이 사건 토지와 관련하여 이러한 문제가 발생하였다고 판단하여 면제하였던 취득·등록세 등을 부과하기에 이르렀다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

(2) 즉, 피고는 2013. 12. 3.자로 원고에 대하여 「이 사건 부동산 취득 당시 취득세.등록세 등 비과세 대상으로 신고한 원고가 소유권을 취득한 후 일부 토지(이 사건 토지 중 임대차계약이 이루어진 이 사건 과세 대상 토지)를 수익사업에 이용하고 있다」는 이유로 구 지방세법(2010. 12. 27. 법률 제10416호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제107조 제1항, 제127조 제1항 및 구 지방세특례제한법(2011. 12. 31. 법률 제11138호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법'이라 한다) 제41조 단서에 근거하여 이 사건 과세 대상 토지에 대한 취득세 326,593,670원, 등록세 324,264,130원, 지방교육세 60,044,890원, 농어촌특별세 32,579,990원의 합계 743,482,680을 부과하는 내용의 과세처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

(3) 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2013. 2. 28. 조세심판원에 심판을 청구하였으나, 조세심판원은 2013. 11. 27. 원고의 심판청구를 기각하였다.

2. 이 사건 처분의 적법 여부에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고 주장의 요지

(가) 원고가 이 사건 과세 대상 토지를 임대한 것은 부동산 임대업을 영위하여 영리를 추구하려는 목적이 아니므로, 이는 수익사업이라고 할 수 없다. 또한 구 지방세법 제107조 제1호 및 제127조 제1항 제1호 단서와 구 지방세특례제한법 제41조 단서의 해석상 '3년의 경과기간 내에 본래의 목적으로 사용할 경우'에는 당해 부동산 취득 후 일시적으로 수익사업에 사용했는지와 관계없이 비과세 대상으로 보는 것이 타당하다. 따라서 이 사건 임대차는 구 지방세법 제107조 제1호 및 제127조 제1항 제1호 단서에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

서 규정한 '수익사업에 사용하는 경우'에 해당하지 아니한다. 이를 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

㈏ 가사 이 사건 임대차가 수익사업에 해당한다고 하더라도, 2011. 12. 31. 법률 제11138호로 개정되어 2012. 1. 1. 시행된 구 지방세특례법에 따르면 면제된 취득세를 추징하는 예외사유에서 '수익사업에 사용하는 경우'가 제외되었는바, 2012. 1. 1. 이후에 유지된 임대차부분에 관한 취득세 부과는 위법하다.

(2) 피고 주장의 요지

이 사건 각 임대차계약이 유상으로 토지를 임대하는 내용의 계약인 이상 일시적인 임대차인지 여부와 관계없이 부동산임대업에 해당하여 수익사업으로 보아야 한다. 따라서 이를 전제로 한 피고의 이 사건 처분은 적법하다.

나. 관계 법령

별지 「관계 법령」 기재와 같다.

다. 이 사건 임대차의 '수익사업' 해당성에 대한 판단

(1) 이 사건에 적용할 법리 내지 해석원칙 등에 관하여

㈎ 조세법률주의의 원칙상 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않지만, 법규 상호 간의 해석을 통하여 그 의미를 명백히 할 필요가 있는 경우에는 조세법률주의가 지향하는 법적 안정성 및 예측가능성을 해치지 않는 범위 내에서 입법 취지 및 목적 등을 고려한 합목적적 해석을 하는 것은 불가피하다(대법원 2008. 2. 15. 선고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

2007두4438 판결 등 참조). 구 지방세법 제1조의2 제1항도 '이 법을 해석·적용할 때에는 과세의 형평과 해당 조항의 합목적성에 비추어 납세자의 재산권이 부당하게 침해되지 아니하도록 하여야 한다'라고 규정함으로써 이러한 일반 법리를 재확인하고 있기도 하다.

그런데 구 지방세법 제107조, 제127조(이하 '이 사건 조항'이라 한다)가 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산을 취득하는 경우에 취득세와 등록세 등을 부과하지 않도록 규정한 것은, 비영리사업자에 의하여 수행하는 사업의 공익성을 고려하여 이들에게 비과세 혜택을 부여하려는데 있기 때문이라고 할 것이다.

그리고 위 규정에서 단서를 두어 비영리법인이 취득한 부동산을 '수익사업에 사용하는 경우' 면제하였던 취득세와 등록세 등을 부과하는 것은, 비영리법인이 영리법인과 동일하게 부동산을 취득하여 동일한 사업을 영위하는 경우에 영리법인에만 취득세, 등록세 등을 부과한다면 조세부담의 형평성을 잃게 될 뿐만 아니라 양자 간의 공정한 경쟁을 저해함으로써 경제·사회질서를 문란하게 할 것이라는 점과 영리법인이 비영리법인의 형태를 차용하여 조세를 회피하는 것을 방지하기 어렵게 될 것이라는 점을 감안하여, 비영리법인이라 할지라도 취득한 부동산을 이용하여 수익사업을 영위하는 경우에는 그 취득한 부동산에 관한 취득세, 등록세 등을 부과함으로써 조세부담의 형평성 및 경쟁의 공정성을 제고함과 아울러 조세의 회피를 방지하려는 데 그 취지가 있다고 할 것이다.

다만, 위 구 지방세법 단서에서 '수익사업에 사용하는 경우와 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 않는 경우 등'에 있어서는 면제하였던 취득·등록세를 부과하도록 하고 있는 것은, 비영리사업자가 비과세된 부동산을 공익사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

업의 용도로 직접 사용하기 시작할 유예기간을 부여하되 유예기간 동안에 수익사업에 사용하는 경우와 그 유예기간 이후에도 정당한 사유 없이 공익사업에 사용을 시작하지 않는 경우 등에는 취득·등록세를 부과하고, 일정한 기간 동안 공익사업의 용도로 사용하면 그 후부터는 취득세·등록세를 부과하지 않겠다는 내용을 규정한 것으로 보는 것이 입법 취지나 목적에 부합하는 해석이라고 할 것(대법원 2013. 3. 28. 선고 2012두26678 판결 참조)인데, 유예기간 동안에 수익사업에 사용하였음을 이유로 이 사건 처분을 한 이 사건의 경우에서는 결국 이 사건 임대차계약의 체결과 이를 기반으로 한 임대료 수입의 취득이 법 소정의 '수익사업'에 해당하는지 여부가 주요한 쟁점이 된다고 할 것이다.

㈏ 한편, 용도구분에 의한 비과세를 규정한 이 사건 조항은 '취득세와 등록세'에 대한 비과세 예외사유를 '수익사업에 사용하는 경우' 등으로 규정하고 있는데 비하여, 구 지방세법 제186조는 '재산세'에 대한 비과세 예외 사유로 '재산을 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산이 유료로 사용되는 경우' 등으로 규정하고 있다. 위와 같이 구 지방세법이 재산을 '수익사업에 사용하는 경우'와 재산이 '유료로 사용되는 경우'를 구별하여 따로 규정하고 있는 점에 비추어 보더라도, 재산이 유료로 사용되는 경우라고 하여 모두 수익사업에 사용되는 것이라고 볼 것은 아니다.

결국 이 사건 조항에서 규정한대로 어느 사업이 수익사업에 해당하는지의 여부는 그 사업이 수익성을 가진 것이거나 수익을 목적으로 하면서 그 규모, 횟수, 태양 등에 비추어 사업활동으로 볼 수 있는 정도의 계속성과 반복성이 있는지의 여부 등을 고려하여 사회통념에 따라 합리적으로 판단하여야 하는 것이고, 일응 유상의 사업이 이루어졌다는 점에 지나친 의미를 부여하여 수익사업성 여부를 판단하여서는 아니될 것이다(대법원 1995. 6. 30. 선고 94누14575 판결 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

부연컨대, 어느 사업이 수익사업에 해당하는지의 여부를 가림에 있어 그 사업에서 얻는 수익이 당해 법인의 고유목적을 달성하기 위한 것인지의 여부 등 목적사업과의 관련성을 고려할 것은 아니나, 그 사업이 수익사업에 해당하려면 적어도 그 사업 자체가 수익성을 가진 것이거나 수익을 목적으로 영위한 것이어야 하고, 수입금액이 적다는 이유만으로 그 사업의 수익성을 부정할 것은 아니지만, 그렇다고 하여 대가가 수수된다는 사정만으로 바로 그 사업에 수익성이 있어서 그 사업이 수익사업에 해당한다고 단정할 것은 아니며, 가사 대가가 수수된다고 하더라도, 그 대가가 객관적으로 보아 채산성(이는 '경영상 수지나 손익을 따지거나 셈하여 이익이 나는 정도'라는 뜻이다)을 고려함이 없이 책정된 것으로서 실비변상의 수준에 불과하고, 그리하여 당초부터 그 사업에서 이익이 생길 여지가 없다면, 그 사업은 수익성이 결여된 것으로서 수익사업에 해당하지 아니한다고 보아야 할 것이고, 나아가 그 사업이 영리법인이 영위하는 유사 사업과 경쟁관계에 있는지의 여부와 그 사업소득에 대한 비과세가 영리법인에 의하여 조세회피의 수단으로 악용될 여지는 없는지의 여부 등도 아울러 고려하여야 한다.

이러한 법리는, 일부가 임대되어 있는 부동산을 매수하여 스스로 새로이 계속 반복하여 임대할 의사가 없이 기존의 임대차관계가 종료되는 대로 자신이 사용할 의사로 임대인의 지위를 승계하였을 뿐인 경우에는, 부동산임대 자체를 계속적 반복적으로 사업으로 하는 것이라고 하기는 어려워 이를 수익사업을 영위하는 것으로 볼 수는 없으므로, 임대인의 지위를 승계한 다음 기존의 임차인들에 대하여 기간을 연장하는 재계약을 체결한 경우에도 그와 같은 사유만으로 부동산임대업을 영위하였다고 단정하기 어렵다는 사례(대법원 1995. 6. 30. 선고 94누14575 판결)나 사옥 신축용으로 취득한 토지를 그 사옥 신축 시까지 잠정적, 일시적으로 임대한 것이라면 이를 부동산임대업

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

에 직접 사용한 것으로 볼 수 없다는 사례(대법원 1997. 12. 23. 선고 97누4555 판결) 등에서도 동일하게 적용된 법리라 할 것이다.

(2) 이 사건에 관한 이 법원의 판단

㈎ 앞서 본 바와 같이 원고가 약 30,000평에 달하는 이 사건 토지를 취득한 후 그 중 10% 가량인 이 사건 과세대상 토지를 유상으로 임대하여 임료를 지급받은 점에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없다. 일응 수익이 창출되는 용도에 사용된 외관이 형성되었다고 볼 것이나, 다음과 같은 사정까지 종합하여 판단컨대, 위와 같은 사정만으로 그것이 당해 부동산을 수익사업에 사용한 경우에 해당한다고 볼 것은 아니다.

㈏ 갑 제1, 5 내지 7, 9, 내지 11, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실을 인정할 수 있다.

① 원고는 2006. 12. 2. '기본재산 취득' 등을 안건으로 하여 이사회를 열었는데, 위 이사회에서 '한국토지공사에서 공급하는 대전 서구 가수원동 및 관저동 일대 토지 약 30,000여 평(坪)을 구입하여 건양대학교 대전캠퍼스 학교용지와 의과대학 부속 건양대학병원의 의료시설용지로 사용하고자 하는 계획'이 안건으로 제안되었고, 참석한 이사 전원의 찬성으로 가결되었다.

② 원고는 2007. 6.경 위 이사회 결의에 따라 이 사건 토지 분양에 입찰하여 이를 매수하였고, 이에 관한 내부결재절차를 거쳤다.

③ 그 후 원고는 최종 잔금납부 전인 2010. 12. 27. 잔금납부계획과 함께 이 사건 토지 중 약 49,000㎡에 관하여 학교용지로 사용하기로 하는 단기계획(2011년부터 2013년 사이에 의과학관과 제1, 2기숙사를 신축하고, 2012년까지 체육시설을 설치하는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

것이 주요 내용이다)과 장기계획(2015년부터 2020년 사이에 보건의료계열 학부 등의 교육연구시설 확충하는 것이 주요 내용이다)을 수립하였다.

그리고 이 사건 토지 중 약 47,000㎡는 의료용지로 사용하기로 하였는데, '병원신축 및 의료시설 투자재원이 확보되는 2~3년 기간 동안 임시산책로, 임시주차장, 내부도로망으로 사용하고, 임시주차장 구획지역 중 여유 공간이 있을 경우 장학금 기부 희망자에게 소규모 면적 범위 내에서 일시적 임시사용에 제공할 수 있다'는 단기계획(2011년~2014년)과 '종합의료시설, 치과병원, 한방병원 등을 건립'하는 장기계획(2015년~2020년)을 수립하였다.

④ 원고는 2011. 6. 1. 잔금을 모두 완납하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경료한 다음 2011. 8. 10. 이 사건 토지 중 47,103㎡에 건축 연면적 80,000㎡로 하는 구체적인 대학병원 신관 건립계획을 세워 내부결재를 마쳤다. 위 계획상 기본설계는 2012. 10.부터, 실시설계는 2013. 1.부터 하고, 공사시행은 2013. 10.부터 하는 것으로 되어있었다.

⑤ 원고는 2011. 10.경과 2011. 12.경 이 사건 임대차계약을 체결하였는데, 이 사건 임대차계약서에는 '임대부분은 현상태로 임대하는 것을 원칙으로 한다-비포장 나대지임'이라는 특약사항이 기재되어 있었다.

⑥ 원고는 2012. 5. 18. 피고에게 이 사건 토지 주변은 모두 자연녹지에서 일반 주거지역으로 용도가 변경되었으나, 이 사건 토지가 자연녹지로 남아있어 의료시설 확충이 어려우니 의료시설 확충이 가능하도록 도시관리계획(용도지역)을 변경해 줄 것을 요청하였다. 그리고 원고는 2012. 6. 16.경 '병원 신축 설계 및 도시계획 실시인가'

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

등을 위임할 업체로 '건축사무소 A'를 선정하고, 2012. 8.경 이에 관한 내부결재를 마쳤다.

⑦ 원고는 2012. 8. 27.경 임차인들에게 '병원신축계획에 따른 임대차계약의 조기 해지 및 신속한 퇴거'를 요청하는 공문을 발송하였고, 그 무렵 임차인들로부터 이 사건 과세 대상 토지를 모두 반환받았다.

㈐ 이러한 인정사실들에 비추어 보건대, 원고는 '대전캠퍼스 학교용지 및 의료시설 확충'이라는 장기적인 계획에 따라 2006. 12.경 이사회 결의를 거친 다음 이 사건 토지를 매수하고, 5년간 매매대금을 분할하여 납부하면서, 학교용지와 병원용지로 구별하여 그 목적사업에 사용하려는 계획을 장·단기로 나누어 수립한 후 그 절차를 체계적으로 진행해왔으며, 이 사건 임대차가 그러한 계획에 차질을 주었다는 사정은 보이지 않고, 이 사건 임대차 종료 후 목적 사업의 진행이 예정되어 있어 원고가 이 사건 임대차계약을 계속해서 갱신하거나 다른 임차인에게 임대하여 지속적인 임대료 수입을 얻을 수 있는 상황도 아니었던 것으로 판단된다.

결국 이 사건 원고의 토지취득과 일부 임대 등은 「목적 사업 진행 중 시간적인 한계를 정하고 나대지를 그 상태 그대로 적은 금액으로 임대하여 단기간의 임대차가 끝난 후 나대지를 돌려받아 원래 목적대로 병원건물 신축에 사용하는 경우」에 지나지 않는다고 봄이 상당하다.

㈑ 이 사건 임대차와 관련한 경제적인 이익의 측면을 보더라도 이 사건 원고의 행위가 취득·등록세의 회피하면서 이 사건 조항 소정의 '수익사업'을 영위하고자 하였던 것이라고 보기는 어렵다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

즉, 원고가 임차인들에게 임대한 이 사건 과세 대상 토지는 원고가 매수한 토지의 약 10%에 해당하는 일부분이고, 이 사건 과세 대상 토지 부분의 매수대금이 약 130억 원(이 사건 토지의 매수대금 129,675,730,000원을 면적비율로 환산한 금액)인데 비하여 임차료 합계는 해당 부분 매수대금의 약 0.046%에 불과한 월 600만원으로, 위 매수대금의 금융이익에도 상당히 미치지 못하는 매우 근소한 금액이다. 또한 이 사건 과세 대상 토지의 임차인들은 3개의 물류회사, 펌프카 회사 등으로, 이들은 원고로부터 이 사건 부동산을 나대지 상태로 단 1회 임차하여 그 위에 야적물을 쌓아두거나 철거가 용이한 컨테이너박스를 설치하는 등의 용도로 사용하였고, 원고에게 다시 그 나대지 상태로 반환하였다. 게다가 원고는 이 사건 임대차계약 체결 시 원고의 목적사업이 앞당겨질 경우 그 전에라도 해지할 수 있다는 특약을 두었고, 비록 원고가 이 사건 처분을 위한 조사가 시행될 무렵에 위 임차인들에게 상당한 금액을 지급한 다음 이 사건 임대차계약을 해지하였지만, 결과적으로 원고는 이 사건 과세 대상 토지를 임대한지 1년도 지나지 않아 원하는 시기에 반환받았으므로, 원고에게 사업목적 달성을 위해 언제든 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 과세 대상 토지를 사용할 수 있다는 의사와 능력이 있었던 것으로 보인다.

위와 같은 이 사건 과세 대상 토지의 규모, 태양, 횟수 등을 고려할 때, 원고에게 이 사건 과세 대상 토지에 관한 임대차계약을 계속해서 갱신하거나 다른 임차인에게 임대하는 등으로 계속적, 반복적으로 수입을 창출하는 사업활동을 하려는 목적이 있었다고 보기도 어렵다.

㈐ 요약컨대, 위에서 살펴본 이 사건 조항의 취지, 이 사건 토지의 매수 경위, 현재 사용 현황, 이 사건 과세 대상 토지 임대의 규모, 태양, 횟수, 이 사건 과세 대상 토지의 임대 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 이 사건 임대차는 이 사건 조항에서 규

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

정한 '수익사업'이라고 평가할 수 없다.

라. 소결론

따라서 이 사건 임대차가 구 지방세법 제107조 등이 규정한 '수익사업'에 해당한다고 볼 것은 아니므로, 이를 전제로 한 피고의 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 각 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 구창모

판사 정교형

판사 장서진

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

관계 법령

▣ **구 지방세법**(2010. 12. 27. 법률 제10416호로 개정되기 전의 것)

제107조(용도구분에 의한 비과세) 다음 각호의 1에 해당하는 것(제112조 제2항의 규정에 의한 과세대상을 제외한다)에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 취득일부터 1년(제1호의 경우에는 3년) 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여 취득세를 부과한다.

1. 제사·종교·자선·학술·기예 기타 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득

제127조(용도구분에 의한 비과세) ① 다음 각호의 1에 해당하는 것(제112조 제2항의 규정에 의한 과세대상을 제외한다)에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 등기·등록일부터 1년(제1호의 경우에는 3년) 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여 등록세를 부과한다.

1. 제사·종교·자선·학술·기예 기타 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산에 대한 등기

제186조(용도구분에 의한 비과세) 다음 각호에 규정하는 재산(제112조 제2항의 규정에 의한 과세대상을 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 당해 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 그러하지 아니하다.

1. 제사·종교·자선·학술·기예 기타 공익사업을 목적으로 하는 대통령령이 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산. 이 경우 그 사업에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우와 건축허가후 행정기관의 건축규제조치로 인하여 건축에 착공하지 못한 경우의 그 건축예정 건축물의 부속토지는 이를 그 사업에 직접 사용하고 있는 것으로 본다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-17

▣ **구 지방세법 시행령**(2010.9.20. 대통령령 제22395호로 전부개정되기 전의 것)

제78조의2(수익사업의 범위) ① 법 제107조 본문 단서에서 "대통령령이 정하는 수익사업"이라 함은 「법인세법」 제3조 제2항의 규정에 의한 수익사업을 말한다.

제79조(비영리사업자의 범위) ① 법 제107조 제1호에서 "대통령령으로 정하는 비영리사업자"라 함은 다음 각 호의 자를 말한다.

2. 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립·운영에 관한 특별법」 또는 「기업도시개발 특별법」에 따른 외국교육기관을 경영하는 자 및 「평생교육법」에 의한 교육시설을 운영하는 평생교육단체

▣ **구 지방세특례제한법**(2011. 12. 31. 법률 제11138호로 개정되기 전의 것)

제41조(학교 및 외국교육기관에 대한 면제) ① 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립·운영에 관한 특별법」 또는 「기업도시개발 특별법」에 따른 외국교육기관을 경영하는 자(이하 이 조에서 "학교등"이라 한다)가 해당 사업에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 면제한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세를 추징한다.

▣ **구 법인세법**(2013. 1. 1. 법률 제11607호로 개정되기 전의 것)

제3조(과세소득의 범위) ③ 비영리내국법인의 각 사업연도의 소득은 다음 각 호의 사업 또는 수입(이하 "수익사업"이라 한다)에서 생기는 소득으로 한다.

1. 제조업, 건설업, 도매업·소매업, 소비자용품수리업, 부동산·임대 및 사업서비스업 등 수익이 발생하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 것

▣ **구 법인세법 시행령**(2011. 12. 8. 대통령령 제23356호로 개정되기 전의 것)

제2조(수익사업의 범위) ① 「법인세법」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제3항 제1호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류(이하 "한국표준산업분류"라 한다)에 의한 각 사업 중 수익이 발생하는 것을 말한다. <끝>