본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

의 정 부 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2017구합10055 취득세등부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시장
변 론 종 결	2018. 5. 1.
판 결 선 고	2018. 5. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 10. 6. 원고에 대하여 한 73,045,170원의 취득세 부과처분, 6,097,620원의 지방교육세 부과처분, 10,589,920원의 농어촌특별세 부과처분을 각 취소한다.

이 유

1. 기초사실

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

가. 원고는 2015. 5. 13. [redacted]시 B 전 88㎡, C 대 439㎡, D 대 373㎡, E 대 500㎡(이하 위 각 토지를 합하여 '이 사건 토지'라 한다) 및 그 지상 건축물(이하 '이 사건 건축물'이라 하고, 이 사건 토지까지 포함하여 '이 사건 부동산'이라 한다)을 경매를 원인으로 취득하였고, 이 사건 부동산이 노인복지시설을 설치·운영하기 위하여 취득한 부동산에 해당한다는 이유로 구 지방세특례제한법(2015. 12. 29. 법률 제13637호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법'이라 한다) 제20조에 따라 취득세를 감면받았다.

나. 피고는 2016. 7. 12. 출장조사를 통하여 이 사건 건축물이 비어있음을 확인하고, 2016. 10. 6. 이 사건 부동산이 노인복지시설로 사용되지 않아 구 지방세특례제한법 제178조 제1호의 "정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우"에 해당한다는 이유로, 원고에게 취득세 73,045,170원, 지방교육세 6,097,620원, 농어촌특별세 10,589,920원을 부과하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

【인정근거】 다툼없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 5 내지 7, 21호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 부동산을 노인복지시설로 "직접 사용"하였거나, 직접 사용하지 않게 된 "정당한 사유"가 있는바, 원고가 정당한 사유 없이 취득일부터 1년이 경과할 때까지 이 사건 부동산을 해당 용도로 직접 사용하지 않았음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

1) "직접 사용"에 관한 주장

지방세특례제한법 시행령 제123조에 따르면, "직접 사용"의 범위는 해당 감면 대상 업무에 사용할 건축물을 건축 중인 경우, 즉 '착공 후 사용 승인받기까지의 과정'도 포함하는바, 원고는 2015. 5. 13. 아직 사용승인을 받지 못한 이 사건 건축물을 취득한 후 2016. 4. 4. 건축관계자 변경신고를 마치고 2016. 5. 12. 건축물 설계계약을 체결하는 등 이 사건 부동산을 노인복지시설로 "직접 사용"하였다.

2) "정당한 사유"에 관한 주장

설령 원고가 이 사건 부동산을 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 노인복지시설로 직접 사용하지 않았더라도, 다음과 같은 "정당한 사유"가 있다.

가) 원고는 이 사건 부동산 취득일인 2015. 5. 13. 이 사건 건축물에 대하여 유치권을 행사하는 자를 상대로 바로 인도명령을 신청하는 등 진지한 노력을 다하였으나, 2회의 보정명령, 인도불능 처리 등으로 인해 2015. 12. 2.에야 비로소 강제집행을 실시하게 되어 부득이하게 노인복지시설 사업 추진이 지연되었다.

나) 주식회사 [redacted](이하 '[redacted]'라 한다)가 이 사건 건축물에 관한 건축허가를 받음으로써 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가가 의제되었는바, 위 건축허가의 건축주가 재민디앤씨에서 이연개발 주식회사(이하 '이연개발'이라 한다)로 변경되고 2016. 4. 4. 다시 원고로 변경되면서 구 건축법(2017. 1. 17. 법률 제14535호로 개정되기 전의 것) 제11조 제5항 제4호에 따라 원고에 대한 시행자 지정 및 실시계획인가도 의제되었다.

그럼에도 피고는 법령을 잘못 해석하여 2016. 7. 14. 이전 사업자인 이연개발이 사업을 완료하지 않았음을 이유로, 이미 의제되어 그 효력이 발생한 도시계획시설 사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

업시행자 지정 및 실시계획인가를 취소하였고, 이에 원고는 2016. 8. 12. 도시계획시설 사업시행자 지정 및 실시계획인가 신청을 다시 할 수밖에 없었다. 결국 위와 같은 피고의 자의적인 행정처리로 인하여, 원고는 취득일부터 1년이 경과할 때까지 이 사건 부동산을 노인복지시설로 직접 사용할 수 없었다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판 단

1) 관련 법리

구 지방세특례제한법에서는 노인복지법 제31조에 따른 양로시설, 경로당 등 노인복지시설에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제하고(제20조 제1호), 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않는 경우 감면된 취득세를 추징하도록 정하고 있다(제178조).

조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않으며, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 1998. 3. 27. 선고 97누20090 판결 참조).

2) "직접 사용" 여부에 관한 판단

우선, 지방세특례제한법 시행령 제123조는 "법 또는 다른 법령에서의 토지에 대한 재산세의 감면규정을 적용할 때 직접 사용의 범위에는 해당 감면대상 업무에 사용할 건축물을 건축 중인 경우를 포함한다"고 규정하고 있는바, 그 문언상 "토지에 대

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

한 재산세의 감면규정을 적용할 때"에 관하여 정하고 있을 뿐이므로, 이 사건과 같이 재산세가 아니라 취득세 감면여부가 문제되는 사안에 관하여도 적용된다고 볼 수 없다.

또한 지방세특례제한법에서 특정 용도의 부동산을 취득하는 경우 그 취득세를 면제하면서도, 정당한 사유 없이 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우에는 감면된 취득세를 추징하도록 정한 취지, 건축물의 착공행위는 토지를 건축물 등의 용도로 직접 사용하는 행위라기보다는 이를 위한 준비행위에 불과한 점 등을 종합해 볼 때, 이 사건과 같이 노인복지시설로 사용하기 위해 취득한 토지 및 건축물에 관한 취득세 감면규정을 적용함에 있어서 특별한 사정이 없는 한 그 신축한 건축물에 대하여 사용승인을 받은 시점에 그 토지 및 건축물을 노인복지시설 등의 용도로 직접 사용하는 것이라고 봄이 상당하다(대법원 2008. 5. 29. 선고 2008두3319 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 원고가 이 사건 부동산의 취득일로부터 1년이 경과한 시점인 2016. 5. 13. 무렵까지 이 사건 건축물에 관한 사용승인을 받지 못한 사실에는 다툼이 없는바, 결국 원고는 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 이 사건 부동산을 노인복지시설 용도로 직접 사용하지 않았다고 봄이 상당하므로 이 부분에 관한 원고의 주장은 이유 없다.

3) "정당한 사유" 존부에 관한 판단

부동산 취득시에 그 유예기간 내에 해당 용도로 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유가 있음을 이미 알고 있었고, 취득 후에 당해 부동산을 해당 용도에 사용하지 못한 것도 동일한 사유 때문이라면, 취득 전에 존재한 외부적 사유가 충분히 해소 가능한 것이고 실제 그 해소를 위하여 노력하여 이를 해소하였는데도 예측치 못한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

전혀 다른 사유로 해당 용도로 사용치 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 외 부적 사유는 당해 부동산을 해당 용도로 직접 사용치 못한 정당한 사유가 될 수 없다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000두10038 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 본 각 증거들에 갑 제7 내지 11호증, 을 제3, 4, 10 내지 19, 23, 30, 35 내지 37호증의 각 기재(각 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 이 사건 부동산을 해당 용도인 노인복지시설로 직접 사용하지 못한 것에 "정당한 사유"가 있다고 보기 어려우므로, 이 부분에 관한 원고의 주장 역시 이유 없다.

① [redacted]는 2008. 8. 27. 피고로부터 이 사건 토지 지상에 이 사건 건축물을 신축하는 내용의 건축허가(이하 '이 사건 건축허가'라 한다)를 받았고, 이연개발은 2010. 12.경 [redacted]로부터 이 사건 토지를 이전받아 2012.경부터 이 사건 건축물 신축공사를 시행하다가 2013. 3.경 부도에 이르러 이 사건 부동산에 관한 경매절차가 개시되었다.

또한, 이 사건 건축물 신축공사를 진행했던 와이이에스이엔지 주식회사, F 등은 2014. 6. 13. [redacted]개발 등을 상대로 유치권존재 확인의 소([redacted]중앙지방법원 2014가합541353)를 제기하였는바, 원고는 이에 대한 항소심 재판이 계속 중이던 2015. 5. 13. 이 사건 부동산을 낙찰받았으므로, 그 취득 당시부터 유치권자의 점유문제 해결이 법령상 · 사실상 어려울 수 있다는 점을 충분히 예견할 수 있었다.

② 한편, [redacted]는 2008. 2. 26. 피고에게 도시계획시설인 진입도로까지 포함하여 이 사건 건축허가를 신청한 것이 아니라, 이 사건 건축물에 대한 건축허가만

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

신청하였고, 이에 피고는 2008. 8. 27. 진입도로와 관련하여 "건축물 착공 신고 전까지 도시계획도로(G선) 실시계획인가 신청서를 제출하여야 하며, 건축물 사용승인 신청 전까지 도시계획도로 개설공사를 완료한 후 남양주시에 무상귀속하여야 한다"는 허가조건을 부가하여 이 사건 건축허가를 하였다.

[redacted]는 위 허가조건을 이행하기 위해 2008. 9. 피고에게 이 사건 토지 중 104㎡를 이 사건 건축물의 진입도로(소로 G선)로 하는 내용의 도시계획시설사업(이하 '이 사건 도시계획시설사업'이라 한다) 시행자 지정 및 실시계획인가 신청을 하였고, 피고는 2008. 11. 20. [redacted]의 도로계획시설인 소로 G선에 관한 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획 인가를 고시하였다[건축허가에 있어서 인허가의제 제도를 둔 취지는, 인허가의제사항과 관련하여 건축허가의 관할 행정청으로 창구를 단일화하고 절차를 간소화하며 비용과 시간을 절감함으로써 국민의 권익을 보호하려는 것인바, 건축허가를 받는 것만으로 인허가의제사항 관련 법률에 따른 각각의 인허가가 모두 의제되는 효력이 발생하는 것은 아니고, 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 한하여 인허가 등이 의제될 뿐이며, 민원인의 필요에 의하여 일부의 인허가의제 효력만도 얻을 수 있는바(대법원 2012. 2. 9. 선고 2009두16305 판결, 대법원 2015. 7. 9. 선고 2015두39590 판결, 대법원 2017. 9. 12. 선고 2017두45131 판결 등의 취지 참조), 원고의 주장과 같이, [redacted]가 이 사건 건축허가를 받음으로써 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가가 의제되었다고 볼 수 없고(이에 대한 협의가 이루어지지 않았다), 오히려 [redacted]는 이 사건 건축허가를 받은 후 진입도로 개설을 위한 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가신청을 한 사실이 인정될 뿐이다].

③ 이연개발은 이 사건 토지를 취득한 후 피고에게 건축주 변경신고 및 실시계

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

획인가 변경신청을 하였고, 피고는 2011. 3. 28. 이 사건 도시계획시설사업 시행자를 이연개발로, 준공예정일을 2011. 12. 31.로 변경하는 내용의 도시계획시설 실시계획변경인가를 고시하였다.

한편, 원고는 2015. 5. 13. 이 사건 부동산을 취득한 후 2016. 4. 4. 건축주 변경신고를 하였으나 실시계획인가 변경신청은 하지 않았고, 피고가 2016. 7. 14. 이연개발이 준공예정일까지 이 사건 도시계획시설사업을 완료하지 않았음을 이유로 이 사건 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가를 취소하자, 원고는 2016. 8.경에 이르러 비로소 피고에게 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가 신청을 하였다.

④ 원고로서는 이 사건 건축물의 사용승인을 받기 위해서는 이 사건 건축허가의 허가조건(도시계획도로 개설 등)을 이행해야 하고, 이를 위해서는 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가 절차를 거쳐야 한다는 점을 충분히 예견할 수 있었음에도 이 사건 부동산 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 피고에게 실시계획인가 변경신청을 하지 않았는바, 피고가 2016. 7. 14. 이연개발에 대한 사업시행자 지정 및 실시계획인가를 취소한 것이 원고가 예측하지 못한 특별한 사정에 해당한다고 보기 어렵다.

3. 결 론

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

재판장 판사 변민선

판사 윤 민

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

판사 정윤현

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

별지

관계 법령

◆ **구 지방세특례제한법**(2015. 12. 29. 법률 제13637호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "직접 사용"이란 부동산의 소유자가 해당 부동산을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다.

제20조(노인복지시설에 대한 감면)

「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2017년 12월 31일까지 지방세를 감면한다.

1. 양로시설, 경로당 등 대통령령으로 정하는 노인복지시설에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제하고, 과세기준일 현재 노인복지시설에 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 노인의 여가선용을 위하여 과세기준일 현재 경로당으로 사용하는 부동산(부대시설을 포함한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 같은 법 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.

제178조(감면된 취득세의 추징)

부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우

◆ **지방세특례제한법 시행령**

제123조(직접 사용의 범위)

법 또는 다른 법령에서의 토지에 대한 재산세의 감면규정을 적용할 때 직접 사용의 범위에는 해당 감면대상 업무에 사용할 건축물을 건축 중인 경우를 포함한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

◆ **구 건축법**(2017. 1. 17. 법률 제14535호로 개정되기 전의 것)

제11조(건축허가)

① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 신청서 및 구비서류는 제21조에 따른 착공신고 전까지 제출할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 시행자의 지정과 같은 법 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가

◆ **건축법 시행규칙**

제11조(건축 관계자 변경신고)

① 법 제11조 및 제14조에 따라 건축 또는 대수선에 관한 허가를 받거나 신고를 한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 그 양수인 · 상속인 또는 합병후 존속하거나 합병에 의하여 설립되는 법인은 그 사실이 발생한 날부터 7일 이내에 별지 제4호서식의 건축관계자변경신고서에 변경 전 건축주의 명의변경동의서 또는 권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다.

1. 허가를 받거나 신고를 한 건축주가 허가 또는 신고 대상 건축물을 양도한 경우

◆ **국토의 계획 및 이용에 관한 법률**

제86조(도시·군계획시설사업의 시행자)

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-05

제88조(실시계획의 작성 및 인가 등)

① 도시·군계획시설사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 한다.

② 도시·군계획시설사업의 시행자(국토교통부장관, 시·도지사와 대도시 시장은 제외한다. 이하 제3항에서 같다)는 제1항에 따라 실시계획을 작성하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 한다. 다만, 제98조에 따른 준공검사를 받은 후에 해당 도시·군계획시설사업에 대하여 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하기 위하여 실시계획을 작성하는 경우에는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받지 아니한다.끝.