본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

전 주 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2015구합1295 부동산취득세등체납고지액취소
원 고	주식회사 [redacted]
피 고	[redacted]시장
변 론 종 결	2016. 5. 26.
판 결 선 고	2016. 6. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2015. 6. 10. 원고에게 한 취득세 등 체납고지액 406,772,950원의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

가. 유한회사 [redacted](이하 '소외 회사'라 한다)은 1999. 10. 21. 피고로부터 주택건설사업계획승인을 받고, [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 외 [redacted]필지 지상(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 277세대 규모의 아파트(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 토지와 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)를 신축하여 2015. 11. 4. 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기를 경료한 뒤, 2015. 12. 12. 주식회사 [redacted]신탁(이하 '[redacted]신탁'이라 한다)과 이 사건 부동산에 관하여 위탁자를 소외 회사로, 수탁자를 [redacted]신탁으로 하는 부동산처분신탁계약을 체결하고 같은 날 [redacted]신탁에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. [redacted]신탁은 2010. 3. 29. 이 사건 부동산에 관하여 공매공고를 하였고, 위 공고에 따라 2010. 9. 17. 원고에게 이 사건 부동산을 10,850,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 한편, 이에 앞서 원고는 2010. 8. 16. 소외 회사로부터 위 아파트 신축사업에 관한 사업허가권 및 시공권을 양수하고, 그 양수대가로 소외 회사의 주식회사 [redacted]은행(이하 '[redacted]은행'이라 한다)에 대한 대출채무 7,209,000,000원을 대신 상환하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 사업권 양수계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 2011. 4. 22. 피고에게 이 사건 부동산의 취득가액 10,850,000,000원을 과세표준으로 하여 산정한 취득세를 신고·납부하였으나, 피고는 원고가 이 사건 사업권 양수에 따른 채무인수액 7,627,334,384원(대출원금 7,209,000,000원+연체이자 418,334,380원, 이하 '이 사건 채무인수액'이라 한다) 및 추가공사비 2,488,216,166원 등을 신고가액에서 누락하였다는 이유로 2013. 10. 11. 원고에 대하여 위 각 비용을 포함한 금액을 과세표준으로 하여 산출한 취득세, 농어촌특별세 등 합계 372,296,870원(가산세 포함)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

을 부과고지하였다.

라. 원고는 위 부과처분에 대하여 2013. 12. 16. 전라북도지사에 이의신청을 제기하여 추가공사비 중 386,868,091원을 취득세 과세표준에서 제외하는 경정결정을 받았다. 원고는 2014. 5. 14. 위 이의신청 결과에 불복하여 조세심판청구를 제기했고, 조세심판원은 2015. 3. 5. '이 사건 부동산의 취득가액에 이 사건 채무인수액을 포함시키는 것은 타당하나, 창호공사비 470,720,990원을 포함한 것은 잘못이므로 위 비용을 제외하여 과세표준 및 세액을 경정하라'는 취지의 결정을 내렸다.

마. 이에 따라 피고는 2015. 6. 10. 원고에게 과세표준을 9,257,961,550원으로 경정하여 산정한 취득세 358,384,100원, 농어촌특별세 29,098,340원, 지방교육세 19,290,510원 등 합계 406,772,950원(가산세 포함)을 부과고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제 5, 9호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 채무인수액은 소외 회사가 [redacted]시 [redacted]구 A에 소재한 B예식장 신축공사비 명목으로 대출받은 금액으로서 이 사건 사업과 관계가 없고, 이 사건 채무인수액은 미래저축은행의 회유에 의하여 기재한 것으로 서류상으로만 존재하는 금액일 뿐 실제 지급을 전제로 한 것이 아니며, 이후 소외 회사와 원고 사이에 작성한 사업주체명의변경 동의 및 양도양수서에 의하여 이 사건 사업권 양도계약은 효력을 상실한 점, 기업회계처리기준에 근거한 회계연도말 결산의 일환으로 이 사건 채무인수액이 원고의 법인장부의 완성건물계정에 계상되어 있을 뿐이고, 유사한 사례에서는 사업권 양수비용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

을 부동산 취득세 관세표준에서 제외시키고 있는 점 등을 볼 때, 이 사건 채무인수액은 구 지방세법 시행령(2013. 12. 4. 대통령령 제24890호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항 제5호에 해당하지 않고, 오히려 동법 시행령 제18조 제2항 제3호에 해당하는바, 이를 이 사건 부동산에 대한 취득세 등 산출을 위한 과세표준에 포함하여 취득세 등을 부과한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세법 시행령 제18조 제1항은 '취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다.'고 규정하면서, 간접비용에 포함되는 비용으로 제1 내지 6호에서 '건설자금에 충당한 차입금의 이자 등, 할부계약에 따른 이자 상당액 및 연체료, 농지보전부담금과 대체산림지원조성비 등, 용역비 및 수수료, 당사자 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액, 국민주택채권 매각차손'을 열거한 뒤 제7호에서 '제1호부터 제6호까지의 비용에 준하는 비용'을 들고 있다. 또한 구 지방세법 시행령 제18조 제2항 제3호는 '이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용'은 취득가격에 포함되지 아니한다고 규정하고 있다.

따라서 위 규정에서 말하는 취득가격에는 과세대상물건의 취득시기 이전에 거래 상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 해당 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

있거나(취득자금이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도 간접비용으로서 이에 포함된다 할 것이나, 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 과세대상물건을 취득하기 위하여 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 당해 물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2009두22034 판결 등 참조).

2) 위 법리에 기초하여 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거, 갑 제4, 6, 10, 11, 12호증, 을 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 이 사건 부동산의 매매계약과는 별도로 이 사건 부동산의 부동산처분신탁 위탁자인 소외 회사와 이 사건 사업권 양수계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 부동산처분신탁은 대형·고가의 부동산으로서 매수자가 제한되어 있는 부동산, 권리관계가 복잡하여 처분방법이나 절차에 어려움이 있는 부동산, 잔금 정산까지 장기간이 소요되어 소유권관리에 안전을 요하는 부동산 등을 전문성과 공신력을 갖춘 수탁자에게 그 처분을 목적으로 소유권을 이전하고 수탁자가 그 부동산을 처분하여 수익자에게 정산하여 주는 것임을 감안할 때, 이 사건 부동산의 실질적인 소유자는 소외 회사로 볼 수 있는 점, ② 원고는 이 사건 매매계약을 체결하기 한 달 전에 이 사건 부동산의 실질적인 소유자인 소외 회사로부터 이 사건 사업권을 양수하는 계약을 체결하였고, 위 계약서(을 제3호증)에는 '소외 회사가 자금 부족 등으로 현재 신축중인 [redacted]시 [redacted]동 소재 아파트 마무리 공사를 완료하지 못하고 장기간이 경과한 상태이므로 본 계약은 ㈜[redacted]슨(원고의 변경 전 상호)이 위 사업의 마무리 공사를 완성하여 향후 준공 및 분양을 통해 소외 회사가 [redacted]은행에서 기차입한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

7,209,000,000원을 상환토록 하기 위해 소외 회사가 보유하고 있는 이 사건 아파트 사업허가권 및 시공권, 건축 중인 아파트 및 아파트 부지 등에 대한 권리 및 그간 사업추진 성과 등을 ㈜[redacted]은에게 양도함을 목적으로 한다'는 내용이 기재되어 있고, 이와 관련하여 원고와 소외 회사가 2010. 8.경 작성한 [redacted]은행에 대한 채무상환 계약서(갑 제5호증)에는 '㈜[redacted]은이 소외 회사로부터 이 사건 사업허가권 및 시공권을 양수받는 조건으로 향후 분양수익금으로 소외 회사의 요청에 의거 소외 회사가 [redacted]은행으로부터 기차입한 채무 중 다음의 채무를 상환하기로 한다'고 되어 있으며, 이 사건 채무인수액인 7,209,000,000원에 대한 세부내역이 상세하게 기재되어 있는 점, ③ 이후 원고는 이 사건 채무인수액 변제 명목으로 [redacted]은행으로부터 총 6,990,318,865원의 대출을 받은 점(이에 대하여 원고는, 이 사건 채무인수액이 소외 회사가 이 사건 사업이 아닌 다른 사업의 명목으로 대출받은 금액이고, 이 사건 사업권 양수계약은 통정허위표시로 무효라는 취지의 주장을 하나 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다), ④ 원고와 소외 회사가 2010. 9.경 작성한 사업주체 명의변경 동의 및 양도양수서(갑 제6호증)에는 '소외 회사가 이 사건 사업에 관한 명의변경 및 사업권 양도에 동의하고 추후 이의제기를 하지 않겠다'는 내용이 기재되어 있을 뿐이므로 이를 원고의 주장처럼 이 사건 사업권 양수계약을 무효로 하고 이 사건 사업권을 무상으로 양도하겠다는 내용으로 해석할 수는 없는 점, ⑤ 이 사건 채무인수액은 2010년도말 원고의 법인 장부에 '영업권'으로 계상되었다가 이 사건 건물에 대한 최종 사용승인일인 2011. 9. 27. 이후인 2011. 12. 31. 연말결산시 완성건물 계정으로 대체되었고 이 사건 건물의 사용승인일 이전에 이미 지급의무가 발생한 상태에 있었으므로 이 사건 건물 신축과 무관한 비용이라고 보기 어려운 점, ⑥ 원고가 내

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

세우는 과세전적부심사 결정사례(심사결정서 제2012년-18호)는 건축공사가 거의 이루어지지 않은 상태에서 사업권과 부동산을 별도로 취득하였고 사업권 양수비용이 법인장부에 사업권으로 계상되어 있는 등의 이유로 사업권 양수비용을 부동산 취득과 별개의 권리에 대한 대가로 본 것이므로 이 사건에 그대로 적용하기는 어려운 점, ⑦ 위와 같은 이 사건 사업권 양수계약 및 이 사건 부동산 매매계약 체결경위, 구체적인 계약 내용 등을 볼 때 이 사건 사업권을 이 사건 부동산과 별도의 독립적인 가치를 가지는 권리로 보기 어렵고 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제5호의 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액에 해당한다고 해석하여야 하는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 채무인수액은 이 사건 부동산의 취득비용에 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 채무인수액을 이 사건 부동산에 대한 취득세 등 산정을 위한 과세표준에 포함시킨 것은 적법하고, 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 방창현

판사 한진희

판사 최정윤

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

관계법령

■ 구 지방세법(2013. 12. 26. 법률 제12118호로 개정되기 전의 것)

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제28조에 따라 검증이 이루어진 취득

■ 구 지방세법 시행령(2013. 12. 4. 대통령령 제24890호로 개정되기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

① 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 한다.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연부(연부) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격에서 제외한다.
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료
5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
6. 부동산을 취득하는 경우 「주택법」 제68조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 안전행정부령으로 정하는 금융회사 등(이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

하 이 조에서 "금융회사등"이라 한다) 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.

7. 제1호부터 제6호까지의 비용에 준하는 비용

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용은 취득가격에 포함하지 아니한다.

1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용

2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 분담하는 비용

3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용

4. 부가가치세

5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용. 끝.