



: 2017-10-18

서울 행정 법 원

제 4 부

판 결

사 건 2016구합85132 재산세 등 부과처분 취소 청구의 소
원 고 학교법인 [REDACTED]
피 고 [REDACTED]시 [REDACTED]구청장
변 론 종 결 2017. 8. 11.
판 결 선 고 2017. 9. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2015. 11. 5. 및 2015. 9. 10. 원고에게 한 [별지1] 과세처분내역 기재 각 지방
세 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고는 학교법인으로 [redacted] 구 [redacted] 동에서 [redacted] 고등학교, [redacted] 고등학교, [redacted] 관광고등학교를 운영하고 있다.

나. 피고는 2011. 4. 14. 원고에게 [redacted] 주택 지구 내에 [redacted] 고등학교를 이전하여 줄 것을 희망하는 공문을 발송하였고, 원고와 피고는 2012. 1. 31. [redacted] 임대주택 지구 내에 [redacted] 고등학교 및 [redacted] 고등학교를 유치하기로 협약하였다.

다. 원고는 2013. 4월경 [redacted] 공사(이하 '공사'라 한다)로부터 [redacted] 구 [redacted] 동 [redacted] 학교용지 13,651.5m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하는 계약을 체결하고, 2014. 5. 21. 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 원고가 '해당 사업에 직접 사용하기 위하여' 이 사건 토지를 취득하였다고 보아 구 지방세특례제한법(2015. 12. 29. 법률 제13637호로 개정되기 전의 것, 이하 '지방세특례제한법'이라 한다) 제41조 제1항에 따라 2014. 5. 16. 이 사건 토지의 취득세를 면제하였다.

라. 원고는 2014. 11. 21.경 [redacted] 시 [redacted] 교육지원청으로부터 이 사건 토지에 대한 건축승인을 얻었다.

마. 피고는 2015. 6. 1. 이 사건 토지에 대하여 재산세 감면 대상 여부 현장조사를 실시하여 이 사건 토지가 주말농장으로 사용되고 있음을 확인하고, 이 사건 토지가 원고의 교육사업에 직접 사용되지 않고 있다고 보아 원고에게 [별지1] 과세처분내역 기재와 같이 2015. 9. 10. 2015년 재산세를, 2015. 11. 5. 2014년 재산세를 각 부과·고지하였다(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

바. 원고는 2015. 10. 19. 이 사건 토지 지상에 [redacted] 고등학교 학교신축(이전설치) 공사를 착공하고, 2015. 10. 20. [redacted] 교육장에게 위 공사 착공계



를 제출하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계법령

[별지2] 관계법령 기재와 같다.

3. 이 사건 각 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

(1) 2014년 재산세와 관련하여, 원고는 이 사건 토지를 원고의 교육사업에 직접 사용하기 위해 취득하였으나, 원고가 2014. 5. 26. 이 사건 토지의 소유권이전등기를 마친 후 1주일도 안되어 2014년 재산세 과세기준일(2014. 6. 1.)이 도래하였으므로, 원고가 관할교육청의 건축승인을 얻어 이 사건 토지에 건물을 착공한다는 것은 현실적으로 불가능하다.

(2) 2015년 재산세와 관련하여, 원고는 이 사건 토지를 원고의 교육사업에 직접 사용하기 위해 취득하였으나, 관할교육청 등 관계기관과의 협의·인허가 절차 준수, 교사신축시 학생들을 위한 정상적인 교육시설 및 교육환경 확보를 위한 설계변경, 비영리법인으로서 제한된 재정금액 내에서의 공사비 산정의 어려움 등의 사유로 이 사건 토지에 건물을 착공하는 것이 불가피하게 지연되어 2015년 재산세 과세기준일(2015. 6. 1.)까지 착공을 하지 못한 것이다.

(3) 따라서, 피고는 지방세특례제한법 제41조 제2항에 따라 원고의 2014년, 2015년 각 재산세를 면제하여야 한다.

나. 인정사실



다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제1, 4, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

① 원고는 2012. 12. 13. [redacted] 교육청으로부터 [redacted] 고등학교 위치변경계획승인을 받고, 2012. 12. 21.경 [redacted] 교육청으로부터 기존 [redacted] 고등학교 토지와 건물에 대한 기본재산처분허가(총처분허가액 약 421억 원)를 받았다.

② 원고는 이 사건 토지 매매계약을 체결하기 전부터 [redacted] 공사에, 원고가 이 사건 토지 소유권을 확보하기 전에 위 토지를 사용하고 그 지상에 건축허가를 받는 것의 협조를 요청하였으나, 재정상의 이유로 [redacted] 공사에서 위 토지의 사전사용허가 조건으로 요구하는 이행보증보험증권 발급을 받지 못하여 위 토지의 사전사용허가를 받지 못하였다.

③ 원고는 2014. 11. 21.경 [redacted] 시 [redacted] 지원청으로부터 이 사건 토지에 대한 건축승인을 얻었으나, 기존 [redacted] 고등학교 토지와 건물에 대한 총처분허가액 약 421억 원 중 이 사건 토지의 매매대금 약 280억 원을 지출하고 남은 약 141억 원 만으로는 원고가 희망하는 규모의 교사를 신축하기 부족하게 되자, 공사착공에 나아가지 않은 채 공사비 감축을 위해 수차례 설계를 변경하여 왔다. 그러던 중 피고가 2015. 6. 1. 이 사건 토지에 대하여 재산세 감면 대상 여부 현장조사를 실시하자, 원고는 2015. 7월경 건축비용 약 125억 원에 학교건물을 신축하는 것으로 설계를 확정하고, 2015. 8. 24.경 시공사와 교사신축 및 부대시설공사계약을 체결하였으며, 2015. 9. 22.경 [redacted] 교육지원청의 학교시설 건축변경승인을 얻고, 2015. 10. 19.경 교사신축 등 공사를 착공하였다.

다. 판단



(1) 학교 등이 과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용하는 부동산(대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지를 포함한다)에 대하여는 재산세가 면제된다(지방세특례제한법 제41조 제2항). 위 조항에서 말하는 "대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지"란 해당 사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우와 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우의 건축 예정 건축물의 부속토지를 말한다(지방세특례제한법 시행령 제18조 제1항). 지방세특례제한법 제41조 제2항은, 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 관한 취득세 면제를 규정한 지방세특례제한법 제41조 제1항과는 달리, 해당 용도로 직접 사용하지 않은 것에 대한 '정당한 사유'가 없을 것을 요건으로 하거나, 해당 용도로 직접 사용할 때까지의 유예기간을 정하고 있지 않고, 단지 과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용할 것을 재산세 면제의 요건으로 정하고 있다. 따라서 지방세특례제한법 제41조 제2항의 재산세 면제 요건 해당 여부는 과세기준일 현재의 토지의 현황이나 이용상황에 따라 판단되어야 하고, 해당 용도로 직접 사용하지 않은 것에 대한 정당한 사유 여부는 재산세 면제 여부를 판단함에 있어 고려 요소가 될 수 없다.

(2) 2014년 재산세 부과처분에 관하여 본다. 2014년 재산세 과세기준일인 2014. 6. 1.을 기준으로 원고가 이 사건 토지 지상에 교육사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중이거나 그에 관한 건축허가를 받은 바 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 토지는 2014년 재산세와 관련하여 지방세특례제한법 제41조 제2항, 같은 법 시행령 제18조 제1항이 정한 재산세 면제 요건을 갖추지 못하였다. 따라서 이 사건 토지에 관한 피고의 원고에 대한 2014년 재산세 부과처분이 위법하다고 할 수 없다(원고로서는 이 사건 토지의 소유권 취득 이전이라도 SH공사로부터 사전사용허가를 받는 등의 방법으로 지



: 2017-10-18

방세특례제한법 제41조 제2항, 같은 법 시행령 제18조 제1항이 정한 재산세 면제 요건을 갖추는 것이 가능하였다고 보이므로, 재산세 면제 요건을 갖추는 것이 현실적으로 불가능하였다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다).

(3) 2015년 재산세 부과처분에 관하여 본다. 2015년 재산세 과세기준일인 2015. 6. 1.을 기준으로 원고가 이 사건 토지 지상에 교육사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중이지 않았음은 앞서 본 바와 같다. 또한 원고는 2014. 11. 21.경 [REDACTED] 교육 지원청으로부터 이 사건 토지에 대한 건축승인을 얻었으나, 공사비 부족 등 재정적인 이유로 공사착공에 나아가지 못하였던 것으로 보이므로, 이 사건 토지가 지방세특례제한법 시행령 제18조 제1항이 정한 '건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우'에 해당한다고 할 수도 없다. 따라서 이 사건 토지는 2015년 재산세와 관련하여 지방세특례제한법 제41조 제2항, 같은 법 시행령 제18조 제1항이 정한 재산세 면제 요건을 갖추지 못하였으므로, 이 사건 토지에 관한 피고의 원고에 대한 2015년 재산세 부과처분이 위법하다고 할 수 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 김국현

판사 김춘화



.
: 2017-10-18

판사 이광열



: 2017-10-18

[별지1]

과세처분내역

(단위 : 원)

	재산세	도시계획세	지방교육세	합계
2014년 (2015. 11. 5.부과)	134,585,860	37,754,040	26,917,170	199,257,070
2015년 (2015. 9. 10.부과)	140,988,410	39,546,750	28,197,680	208,732,840
				407,989,910



[별지2]

관계법령

■ 구 지방세특례제한법(2015. 12. 29. 법률 제13637호로 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 부동산(제42조제1항에 따른 기숙사는 제외한다)에 대해서는 취득세를 면제한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 면제된 취득세를 추징한다.

1. 수익사업에 사용하는 경우
2. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
3. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

② 학교등이 과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용하는 부동산(대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지를 포함한다)에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 면제하지 아니한다.

■ 지방세특례제한법 시행령

제18조(학교등 면제대상 사업의 범위 등)

① 법 제41조제2항 본문에서 “대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지”란 해당 사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우와 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우의 건축 예정 건축물의 부속토지를 말한다.