본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-07

서 울 행 정 법 원

제 6 부

판 결

사 건	2018구합3400 취득세부과처분취소
원 고	사단법인 A교회
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2018. 9. 21.
판 결 선 고	2018. 10. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2017. 9. 11. 원고에게 한 취득세 219,221,850원, 농어촌특별세 4,614,940원, 지방교육세 27,689,670원(이상 가산세 포함)의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-07

가. 원고는 2013. 6. 19. 주사무소를 [redacted]구 B로 하여 신앙교육과 선교, 구제, 봉사를 목적으로 설립된 비영리법인이다.

나. 원고의 담임목사 C는 2013. 6. 28. [redacted]공사(현 [redacted]공사)로부터 [redacted]구 소재 D공공주택지구(이하 'D지구'라 한다) E 블럭 토지 800㎡(F동 블록지번 G, 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 2,164,000,000원[계약금 216,400,000원, 잔금 1,947,600,000원(납부기한 2013. 12. 31.)]에 매수하였고, 같은 날 매수인의 지위가 C에서 원고로 변경되었다. 원고와 [redacted]공사의 위 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제10조(목적용지의 사용승낙)

원고가 매매대금을 완납하거나, 미납 잔금에 대하여 다음 각 호의 요건이 충족된 금융기관의 지급이행보증서 등 이행보장이 가능한 증빙서류를 제출하고 목적용지를 지정용도로 사용하기 위하여 토지사용승낙을 요청할 경우 [redacted]공사는 조성공사의 현장여건 등을 감안하여 승낙할 수 있으며, 이 경우 토지관리책임은 원고에게 있다. (각 호 생략)

제11조(확인의무)

① 원고는 택지조성사업 준공 전에 목적용지를 공급받은 때에는 조성사업으로 발생하는 토지사용의 제한 기타 불이익이 있음을 인정하기로 한다. 이 경우 SH공사는 원고의 불이익이 최소화되도록 택지조성공사를 성실히 이행하여야 한다.

제13조(소유권이전)

① SH공사는 원고로부터 제9조의 규정에 의하여 정산한 매매대금을 전액 수납(지연손해금을 포함한다)하고 지적 및 등기공부 정리 후에 원고에게 목적용지의 소유권을 이전한다. 다만, 개발사업 준공 전에 목적용지를 공급한 경우에는 당해 사업준공 후 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 수행하여야 한다.

② 제1항의 소유권이전은 원고가 [redacted]공사로부터 소유권이전에 필요한 서류를 받아

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-07

이행하기로 한다.

제14조(조세, 공과금의 부담)

① 원고가 제2조에서 정한 매매대금을 완납한 이후 SH공사의 명의로 부과된 조세 또는 공과금은 원고가 부담한다.

② 원고가 매매대금 완납 전에 [redacted]공사로부터 토지사용승낙을 받은 때에는 토지사용승낙일로부터 [redacted]공사의 명의로 부과된 조세 또는 공과금은 원고가 부담한다.

다. 원고는 2013. 12. 31. [redacted]공사에 잔금 1,947,600,000원을 납부하여 매매대금을 완납하였다. 피고는 지방세법 제19조에 따라 [redacted]공사로부터 원고가 이 사건 토지를 취득한 사실을 통보받은 후, 원고에게 '이 사건 토지는 구 지방세특례제한법(2014. 1. 1. 법률 제12175호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제50조 제1항에 따라 취득세 면제 대상이나 정당한 사유 없이 취득일로부터 3년(이하 '이 사건 유예기간'이라 한다) 이내에 종교 목적으로 직접 사용하지 않으면 면제된 취득세가 추징된다'고 안내하였다.

라. C는 2016. 11. 1. 이 사건 토지를 소재지로 하여 건축허가를 받은 후, 2016. 12. 13. 착공신고서(착공예정일 2016. 12. 20.)를 제출하였다. 그러나 [redacted]시 [redacted]구청 담당공무원들이 2017. 6. 1. 이 사건 토지의 사용현황을 확인하기 위하여 현장조사를 실시한 결과, 이 사건 토지 경계에 펜스가 설치되어 있었을 뿐 나대지 상태에서 건축공사가 진행되고 있지 않음이 확인되었고, 이에 피고는 2017. 6. 8. 원고가 종교 목적에 직접 사용하기 위하여 취득한 이 사건 토지를 정당한 사유 없이 이 사건 유예기간이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하였다고 보아 원고에게 취득세 214,443,740원, 농어촌특별세 4,495,490원, 지방교육세 26,972,960원(이상 가산세 포함)의 과세예고통지를 하였다.

마. 원고의 과세적부심사청구가 2017. 9. 1. 기각되자, 피고는 2017. 9. 11. 원고에게

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-07

취득세 219,221,850원, 농어촌특별세 4,614,940원, 지방교육세 27,689,670원(이상 가산세 포함)의 부과처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다). 원고는 이에 불복하여 [redacted]시장에 이의신청을 하였으나 2018. 1. 25. 기각되었다.

[인정사실] 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1~5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

원고는 교회를 신축할 목적으로 이 사건 토지를 취득하였으나, D지구 개발사업의 지연으로 인해 원고 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 마쳐지지 않아 원고가 이 사건 토지를 담보로 교회 신축자금을 대출받을 수 없게 되어 어쩔 수 없이 교회를 신축하지 못하였다. 그럼에도 원고는 이 사건 유예기간 이내에 교회 신축을 위한 건축허가를 받은 후 착공신고까지 마쳤다. 이는 원고가 이 사건 토지를 이 사건 유예기간 이내에 종교 목적으로 직접 사용한 것이거나 사용하지 못한 데에 정당한 사유가 있는 경우이므로, 이 사건 처분은 위법하다.

나. 판단

1) 구 지방세특례제한법 제50조 제1항은 종교단체 또는 향교가 종교행위 또는 제사를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세를 면제하면서, 수익사업에 사용하는 경우(제1호), 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우(제2호), 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우(제3호)에는 해당 부분에 대하여 면제된 취득세를 추징한다고 규정하고 있다. 이는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-07

비영리단체인 종교단체나 향교가 그 고유의 목적 사업을 위하여 부동산을 취득하는 경우에는 취득세 등을 면제하는 세제 혜택을 제공하되, 면제조항을 악용하는 사례를 방지하기 위하여 일정한 경우에는 면제된 세액을 추징하도록 한 것이다. 따라서 종교단체가 종교행위를 목적으로 하는 사업에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하여 취득세를 면제받은 후 다시 이를 추징당하지 아니하기 위해서는, 정당한 사유가 없는 한 그 취득일로부터 3년 이내에 취득한 용도로 직접 사용을 개시하여야 한다.

그리고 위 조항에서 말하는 '정당한 사유'라 함은 법령에 의한 금지 · 제한 등 그 단체가 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유 업무에 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서는 위 조항의 입법취지를 충분히 고려하면서 당해 단체가 영리단체인지 아니면 비영리단체인지 여부, 토지의 취득목적에 비추어 고유 목적에 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 고유 목적에 사용할 수 없는 법령 · 사실상의 장애사유 및 장애정도, 당해 단체가 토지를 고유 업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다. 공익성이 있는 사업을 수행하는 비영리단체라고 할지라도 토지를 취득하여 등기할 당시 3년 이내에 그 사업 내지 고유 업무에 직접 사용할 수 없는 법령 · 사실상의 장애사유가 있음을 알았거나, 설사 몰랐더라도 조금만 주의를 기울였더라면 그러한 장애사유의 존재를 쉽게 알 수 있었던 상황에서 토지를 취득하여 등기하였다면, 취득 전에 존재한 법령 · 사실상의 장애사유의 해소를 위하여 진지하게 노력하여 이를 해소하였는데도 예측하지 못한 전혀 다른 사유로 취득 후 3년 이내에 당해 토지를 그 사업 내지 고유 업무에 직

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-07

접 사용하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 법령·사실상의 장애사유는 당해 토지를 그 업무에 직접 사용하지 못한 것에 대한 정당한 사유가 될 수 없다.

2) 위와 같은 법리에 비추어 앞서 인정한 사실, 갑 제3호증의 1, 2의 각 기재 또는 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원고가 이 사건 유예기간 내에 이 사건 토지를 종교 목적으로 직접 사용하지 아니하였고, 원고 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치지 못하여 교회 신축자금을 담보대출 받을 수 없었다는 사정은 이 사건 토지를 직접 사용하지 못한 것에 대한 정당한 사유가 될 수 없으며, 이를 인정할만한 다른 사정도 찾을 수 없으므로, 이 사건 처분은 적법하다.

가) 원고가 유예기간이 거의 끝날 무렵에 이 사건 토지를 부지로 하여 건축허가를 받아 착공신고를 마쳤을 뿐, 유예기간이 도과한 2017. 6. 1. 현장조사 결과 이 사건 토지 주위에 펜스를 설치하였을 뿐 나대지 상태로 방치하고 있었던 이상, 취득한 용도인 종교 목적으로 직접 사용을 개시하였다고 볼 수 없다.

나) 원고가, 원고 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치지 못하였다는 사정이 그 지상에 교회를 신축하는 데 법령상의 장애사유가 될 수 없다.

다) 원고가 이 사건 토지를 교회 신축 부지로 취득하여 취득세를 면제받은 이상, 유예기간 내에 교회 신축자금도 확보할 방안을 미리 마련하였어야 한다. 특히 대규모 택지개발사업의 경우 사업의 특성상 수분양자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지는 것이 지연되는 경우가 많고, SH공사와의 매매계약에도 매매대금 완납 후 지적 및 등기공부 정리가 이루어져야 소유권이전등기절차가 이행되는 것으로 정해져 있으므로, 소유권이전등기절차가 원고의 예상보다 더디게 이루어지는 것은 취득 당시 충분히 예측

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-12-07

할 수 있는 사정에 해당한다. 나아가 위 지연을 이로 인하여 이 사건 토지의 직접 사용으로 인정받기에 필요한 수준의 공사 수행조차 불가능하였다고 할 정도의 사실상의 장애사유에 해당한다고 보기도 어렵다.

3. 결 론

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

재판장 판사 이성용

판사 권수아

판사 김지건