본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

서 울 행 정 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2015구합66790 취득세등부과처분취소

원 고 학교법인 [redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2015. 10. 22.

판 결 선 고 2015. 11. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2014. 5. 10. 원고에 대하여 한 취득세 23,067,770원, 가산세 9,097,920원, 지방교육세 3,257,320원, 농어촌특별세 1,252,360원의 각 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

가. 원고는 학교법인으로서, 2011. 5. 27. [redacted]구 A 대 157.2㎡, B 대 334.7㎡, C 대 183.6㎡, D 대 206.6㎡와 위 E, F 지상 철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 건물(이하 '이 사건 제1건물'이라 한다) 및 G 지상 철근콘크리트조 철근콘크리트 슬래브지붕 5층 건물(이하 '이 사건 제2건물'이라 하고, 위 각 토지 및 건물을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)을 사단법인 [redacted]으로부터 증여를 원인으로 취득하고, 2011. 5. 31. 법인설립등기를 하였다.

나. 원고는 2011. 6. 3. 학교사업에 사용하기 위하여 이 사건 부동산을 취득하는 것으로 신고하여 지방세특례제한법 제41조 제1항에 따라 취득세 및 지방교육세, 농어촌특별세 등을 면제받았다.

다. 원고가 이 사건 부동산을 취득할 당시 이 사건 제1건물 1층에는 ① H라는 상호의 미용실을 운영하는 임차인 I(계약일자: 2010. 9. 30., 임대차보증금: 3,000만 원, 월 차임: 1,485,000원, 임대차기간: 2010. 10. 1.부터 2011. 9. 30.까지)과 ② J라는 상호로 골프용품점을 운영하는 임차인 K(계약일자: 2009. 5. 26., 임대차보증금: 3,000만 원, 월 차임: 1,485,000원, 임대차기간: 2009. 6. 15.부터 2010. 6. 14.까지)이 존재하고 있었다.

라. 원고는 2011. 10. 26. 임차인 I에게, 2012. 3. 30. 임차인 I 및 K에게 건물을 명도하여 달라는 취지의 각 내용증명을 발송하였으나, I과 K은 상가임대차보호법에 의하여 보호를 받는 임차인이라는 이유로 이를 거절하였다.

마. 원고는 이 사건 부동산을 취득한 후 다음과 같이 각 임대차계약을 체결하였다.

순번	목적물	임차인	임대차계약일	임대차기간	보증금	월 차임

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

1	제1건물 1층 56㎡	I (H)	2012. 9. 30.	2012. 9. 30. ~ 2013. 10. 1.	3,000만 원	180만 원
2	제2건물 5층 83.61㎡	L	2012. 9. 7.	2012. 10. 10. ~ 2014. 10. 9.	1억 4,000만 원	없음

바. 한편, 원고가 2012년 제2기 부가가치세 확정신고 시까지 제출한 부동산임대공급가액명세서에는 제1건물 1층 골프용품점 부분의 임차인이 'J'(대표자 K)로 되어 있으나, 2013년 제1기 확정신고 시부터는 'M'(대표자 N)로 변경되었다.

사. 그 후 원고는 2013. 10. 19. K으로부터, 2013. 11. 13. I으로부터, 2013. 12. 31. L으로부터 각 해당 건물 부분을 인도받으면서 이사비용 등 명목으로 K에게 3,500만 원, L에게 650만 원을 각 지급하였고, 2014. 1. 27. 크리스찬치유상담대학원대학교의 설립인가를 받았다.

아. 피고는 2014. 5. 10. 원고에게 '이 사건 제1건물 중 미용실과 골프용품점 등 전 소유자가 임대를 주고 있던 부분을 계약 변경 및 기간 연장을 하였고, 이 사건 제2건물 중 5층 부분을 새로 임대하였음이 확인된다'는 이유로 지방세특례제한법 제41조 제1항의 단서 규정에 따라 당초 면제된 취득세 중 위 임대 부분에 대하여 취득세 23,067,770원, 가산세 9,097,920원, 지방교육세 3,257,320원, 농어촌특별세 1,252,360원 합계 36,675,370원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

자. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2014. 7. 21. 조세심판원에 심판청구를 하였으나 2015. 3. 30. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 건물의 임차인들은 원고가 이 사건 부동산을 증여받기 전부터 임차하여 사용하던 자들로서 명도를 거부하였고, 원고는 수차례 내용증명 등으로 명도촉구를 하고 보상비를 지급하여 주면서 유예기간(3년) 이내에 모든 임차인들로부터 이 사건 건물을 명도받은 점, 원고가 이 사건 부동산을 교육용으로 사용하는 데에 장시간이 소요된 것은 상가건물임대차보호법 제10조의 임대차계약갱신요구권이라는 불가항력에 의한 것인 점, 원고는 2013년 12월경 모든 임차인들로부터 이 사건 건물을 명도받은 후 특수대학원 설립인가를 받아 교육부에서 인가된 대로 2014. 9. 1. 개교하여 이 사건 건물을 학생 휴게실 등으로 교육용에 직접 사용하고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 원고는 기존의 임대차관계가 종료되는 대로 자신이 사용할 의사로 임대인의 지위를 승계하였을 뿐, 이 사건 부동산 임대 자체를 계속적 반복적으로 사업으로 하는 것이 아니었다고 할 것이다. 따라서 원고가 이 사건 부동산 임대를 수익사업으로 영위하였음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세특례제한법(2011. 12. 31. 법률 제11138호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제41조 제1항에 의하면 초·중등교육법 및 고등교육법에 따른 학교 등이 해당 사업에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 면제하되, 수익사업에 사용하는 경우 등에는 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세를 추징하도록 규정되어

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

있다.

한편, 수익사업으로서의 부동산임대업에 해당하는지 여부는 그 임대행위가 수익을 목적으로 함은 물론, 그 규모·횟수·태양 등에 비추어 사업활동으로 볼 수 있을 정도로 계속성과 반복성이 있는지 여부를 고려하여 사회통념에 비추어 가려야 할 것인바, 이미 임대되어 있는 부동산을 매수하여 스스로 새로이 계속 반복하여 임대할 의사가 없이 기존의 임대차관계가 종료되는 대로 자신이 사용할 의사로 임대인의 지위를 승계하였을 뿐인 경우에는 부동산 임대 자체를 계속적이고 반복적인 사업으로 하는 것이라고 하기는 어려우므로, 이를 가지고 수익사업을 영위하는 것으로 볼 수는 없다(대법원 2002. 8. 23. 선고 2002두684 판결, 대법원 2013. 4. 26. 선고 2011두6394 판결 등 참조).

2) 이 사건으로 돌아와 살피건대, 위 인정사실을 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원고가 I 등에게 한 각 임대차는 수익성을 가지고 있으며, 그 규모, 횟수, 태양 등에 비추어 사업활동으로 볼 수 있는 정도의 계속성과 반복성이 있다고 볼 수 있어서 수익사업이라고 보는 것이 타당하다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① 원고는 이 사건 부동산을 교육용으로 사용하겠다고 하여 취득세 등을 면제받았음에도 이 사건 부동산 취득 후 위 부동산의 기존 임차인 또는 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하여 지속적인 임대료 수입을 올렸으며, 부동산 취득일로부터 2년 이상이 지난 후에서야 이 사건 부동산을 임차인들로부터 명도받았다.

② 원고는 2012. 9. 30. I과 사이에 새로운 임대차계약을 체결하면서 차임을 당초 1,485,000원에서 180만 원으로 증액하였는바, 이는 원고가 기존의 임대차관계가 종료되는 대로 자신이 사용할 의사로 임대인의 지위를 단순히 승계하는 것에 그치지 아니하고 적극적으로 임대차계약을 체결하여 스스로 임대인으로서 권리를 취득하고 의무를 부담

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

하는 행위를 한 것으로 평가함이 상당하다.

③ 또한 이 사건 제1건물 골프용품점 부분의 경우, 원고가 스스로 제출한 부동산임대공급가액명세서에 의하더라도 2013년 제1기 확정신고 시부터 임차인이 기존 'J'(대표자 K)에서 'M'(대표자 N)로 변경되었으므로, 원고의 이 사건 부동산 소유권 취득 이후에 그 임대차계약의 내용이 변경되었다고 보아야 하며, 기존의 임대차계약관계가 원고에게 그대로 승계된 것이라고 보기는 어렵다.

④ 이 사건 제2건물 5층 부분의 경우, 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 이후에 L에게 이를 임대하여 수입을 얻었음이 명백하다. 원고는 L이 원고의 학교설립 추진에 지원을 하여 주던 자로서 당시 사용되지 아니하던 교수연구실을 설비 차원의 보증금만 받은 상태에서 사용하도록 하였다고 주장하나, 원고가 L으로부터 수령한 보증금의 액수(1억 4천만 원)에 비추어 볼 때 단순히 실비 차원의 금액이라고 보기 어렵고, L에 대한 임대가 당초 원고가 취득세를 면제받은 사유인 교육 목적과 어떤 관련이 있음을 알 수 있는 아무런 자료가 제출된 바 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

⑤ 결국 원고는 이 사건 부동산을 취득한 이후 서로 다른 임차인 3인으로부터 임대수익을 취하였다고 할 것이므로, 원고 입장에서는 3회의 임대차계약을 체결한 것으로 평가할 수 있다. 이와 같이 보는 이상, 임차인들에게 건물의 인도를 요구하는 내용증명을 발송한 사실이 있다거나, 대학원설립인가 취득 직전에 비로소 임차인들에게 이사비 명목의 금원을 주어 해당 건물 부분을 인도받았다는 사정만으로 원고가 수익사업을 영위한 것이 아니었다고 할 수는 없다.

3. 결론

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

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

재판장 판사 박연욱

판사 민병국

판사 박혜영

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

관계 법령

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

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "수익사업"이란「법인세법」제3조 제3항에 따른 수익사업을 말한다. 다만,「고등교육법」제4조에 따라 설립된 의과대학 등의 부속병원이 경영하는 의료업과「사회복지사업법」에 따라 설립된 사회복지법인이 경영하는 의료업은 수익사업으로 보지 아니한다.

제41조(학교 및 외국교육기관에 대한 면제)

①「초·중등교육법」및「고등교육법」에 따른 학교,「경제자유구역 및 제주국제자유도시의외국교육기관 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
2.「소득세법」제16조 제1항에 따른 이자소득

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-04

3.「소득세법」 제17조 제1항에 따른 배당소득

4. 주식·신주인수권 또는 출자지분의 양도로 인하여 생기는 수입

5. 고정자산(고유목적사업에 직접 사용하는 고정자산으로서 대통령령으로 정하는 것은 제외한다)의 처분으로 인하여 생기는 수입

6.「소득세법」제94조 제1항 제2호 및 제4호에 따른 자산의 양도로 인하여 생기는 수입

7. 제1호부터 제6호까지의 규정 외에 대가를 얻는 계속적 행위로 인하여 생기는 수입으로서 대통령령으로 정하는 것. 끝.