본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-10-30

서 울 행 정 법 원

제 4 부

판 결

사 건 2019구합781 취득세부과처분취소 등 청구의 소

원 고 A

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2019. 7. 19.

판 결 선 고 2019. 9. 6.

주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고가 2018. 12. 4. 원고에 대하여 한 취득세부과처분을 취소한다. 예비적으로, 피고가 2018. 12. 4. 원고에 대하여 한 취득세부과처분 중 가산세부과처분(무신고, 납부불성실 부분)을 취소한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-10-30

1. 처분의 경위

가. 원고는 2013. 11. 26. [redacted] [redacted]구 B(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 9/12를 매수하였고, 2014. 12. 31. 위 부동산 중 나머지 3/12을 매수하였다.

나. 원고는 이 사건 부동산을 매수하면서 임대주택건설을 위한 부동산임을 이유로 구 지방세특례제한법(2015. 7. 24. 법률 제13442호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제31조에 의하여 취득세를 감면받았다.

다. 피고는 원고가 이 사건 부동산을 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니하여 구 지방세특례제한법상 취득세 감면사유에 해당하지 않는다는 이유로 2018. 12. 4. 원고가 당초 감면받은 취득세 등(가산세 포함)을 다음 표와 같이 결정·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).[1)]

이 사건 부동산	과세표준액	취득세	지방교육세	농어촌특별세	신고불성실 가산세	납부불성실 가산세
9/12 지분	851,159,950원	22,579,130원	2,257,910원	937,830원	2,239,910원	8,103,600원
3/12 지분	284,597,456원	5,641,570원	564,160원	167,350원	564,160원	1,237,000원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을 3, 4호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

원고는 2013. 9. 13. 이 사건 부동산에 건설임대주택사업을 추진하기 위하여 피고에게 건축허가를 신청하여 같은 달 22. 수리되었고, 이후 원고는 이 사건 부동산을 취득한 날로부터 2년 이내인 2015. 9. 11.경 착공신고를 한 뒤 착공업무를 수행하였다.

그런데 피고는 원고에 대한 건축 허가, 착공신고 수리 후 현재에 이르기까지 원고

1) 피고는 2018. 12. 3. 이 사건 부동산 중 9/12 지분에 대한 신고불성실가산세를 4,515,820원으로, 3/12 지분에 대한 신고불성실가산세를 1,128,310원으로 과세예고 통지를 하였으나, 이후 신고불성실가산세에 대한 세율을 정정하여 이 사건 처분과 같은 내용으로 신고불성실가산세를 정정·고지하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-10-30

에게 착공연기신청, 허가/신고사항(설계)변경 처리, 건축주 변경, 행위자(설계자, 감리자, 시공자) 변경처리 등 원고의 관련 업무에 관하여 신고를 수리하거나 허가하여 줌으로써 원고에게 신뢰를 형성하여 임대주택의 건축 관련 업무를 수행하도록 하였음에도 불구하고 이 사건 부동산을 착공하지 아니하였다고 판단하여 원고가 감면받은 취득세를 부과하였는바, 이는 원고의 신뢰를 형성한 피고의 선행조치에 반하는 후행처분으로서 금반언의 원칙 내지 신뢰보호원칙에 반하여 취소되어야 한다.

나. 예비적 청구

원고는 이 사건 부동산을 취득하고 신고기간 내에 취득세 신고를 하여 일부 취득세를 감면받았고, 2016. 9. 12. 이 사건 부동산의 건축허가 설계변경에 따른 감면 취득세 변동 신고여부를 피고에게 문의하여 경미한 설계변경으로 신고가 불필요하다고 판단을 받는 것과 동시에 원고가 2년 이내에 착공한 것에도 문제가 없다는 판단을 받았다.

따라서 구 지방세법(2018. 12. 31. 법률 제16113호로 개정되기 전의 것) 제20조의 '사유 발생일'은 이 사건 부동산의 착공 여부 판단이 최종적으로 결정된 날이 되어야 하므로, 이 사건 처분 중 피고가 원고에 대하여 한 가산세 부과처분 부분은 취소되어야 한다.

3. 관련 법령

구 지방세특례제한법(2015. 7. 24. 법률 제13442호로 개정되기 전의 것)
제31조(임대주택 등에 대한 감면)
① 「임대주택법」 제2조 제4호에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-10-30

적으로 공동주택(그 부속토지를 포함하되, 해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「임대주택법」 제2조 제3호에 따른 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔(「주택법」 제80조의2 제1항에 따른 주택거래신고지역에 있는 공동주택 또는 오피스텔은 제외한다)에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

구 지방세법(2018. 12. 31. 법률 제16113호로 개정되기 전의 것)

제20조(신고 및 납부)

③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 30일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

4. 주위적 청구에 관한 판단

가. 관련 규정 및 법리

1) 구 지방세특례제한법 제31조 제1항은 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택(그 부속토지를 포함)을 건축하는 경우 그 공동주택과 부속토지에 대하여 취득세를 면제하되, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-10-30

니한 경우는 제외하도록 규정하고 있다.

2) 위 규정은 임대주택의 건설 및 분양을 촉진하여 서민의 장기적인 주거생활의 안정을 도모하기 위하여 임대사업자가 취득한 임대주택 및 그 부속토지에 대하여 취득세 감면의 혜택을 부여하면서도, 임대사업자가 토지를 취득하고서도 임대주택을 건축하지 아니한 채 토지에 대한 취득세 면제혜택을 누리는 것을 방지하기 위해 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 내에 공동주택을 착공하여야 한다는 요건을 부가한 것이다.

3) 위와 같은 구 지방세특례제한법 제31조 제1항의 취지에 비추어 보면, 위 조항의 '착공'이라 함은 단순히 착공신고만을 하거나 착공에 필요한 준비작업을 하고 있는 데 지나지 않는 경우를 의미한다고 볼 수 없고, 터파기나 구조물 공사 등과 같이 건물을 신축하기 위한 공사에 실질적으로 착수한 것을 의미한다고 보아야 한다.

나. 원고의 공동주택 착공 여부

갑 3호증의 기재에 의하면 원고가 이 사건 부동산을 취득한 날로부터 2년 이내인 2015. 9. 11.경 착공신고를 하여 피고가 그 신고를 수리한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 을 1호증의 1, 2의 기재와 영상에 의하면 피고가 2018. 8. 28. 원고의 공사현장에 현장조사를 나갔을 때 원고가 취득한 이 사건 부동산 지상의 기존 건축물이 멸실되지 아니한 채 남아 있었고, 현장사무소를 설치하거나 터파기 등 일체의 착공 준비행위가 시작되지 아니하였으며, 건축공사 관련 중장비 또는 공사현장 작업인력이 전무하였던 사실이 인정되고, 갑 3, 4호증의 기재만으로는 원고가 이 사건 부동산 취득일로부터 2년 내에 공동주택을 신축하기 위한 공사에 실질적으로 착수하였다고 보기 부족하며, 달리 원고가 공동주택을 착공하였다고 볼 만한 증거가 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-10-30

다. 신뢰보호원칙 위반 여부

1) 일반적으로 행정상의 법률관계에 있어서 행정청의 행위에 대하여 '신뢰보호의 원칙'이 적용되기 위하여는, ① 행정청이 개인에 대하여 신뢰의 대상이 되는 공적인 견해표명을 하여야 하고, ② 행정청의 견해표명이 정당하다고 신뢰한 데에 대하여 그 개인에게 귀책사유가 없어야 하며, ③ 그 개인이 그 견해표명을 신뢰하고 이에 상응하는 어떠한 행위를 하였어야 하고, ④ 행정청이 위 견해표명에 반하는 처분을 함으로써 그 견해표명을 신뢰한 개인의 이익이 침해되는 결과가 초래되어야 하며, 마지막으로 ⑤ 위 견해표명에 따른 행정처분을 할 경우 이로 인하여 공익 또는 제3자의 정당한 이익을 현저히 해할 우려가 있는 경우가 아니어야 한다(대법원 2001. 9. 28. 선고 2000두8684 판결 참조).

2) 그런데 피고가 원고에 대하여 건축 허가를 하여 주거나 착공연기신청, 허가/신고사항(설계)변경 처리, 건축주 변경, 행위자(설계자, 감리자, 시공자) 변경처리 등 원고의 공동주택 신축에 관한 행정처분 등을 하였고 현재에 이르기까지 원고에 대한 건축허가를 취소하지 아니하였다고 하여 이를 피고가 원고에 대하여 '원고가 이 사건 부동산 취득일로부터 2년 내에 공동주택을 착공한 것이어서 지방세를 부과하지 않겠다'는 내용의 공적 견해를 표명한 것이라고 볼 수는 없다.

3) 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

5. 예비적 청구에 관한 판단

가. 구 지방세법 제20조에 따르면, 취득세를 경감받은 후 해당 과세물건이 취득세 부과대상이 되었을 때의 가산세는 그 사유 발생일로부터 산출된다.

나. 위 4.항에서 살핀 바와 같이 원고가 이 사건 부동산 취득일로부터 2년 내에 공동

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-10-30

주택을 착공하였다는 점이 인정되지 않는 이상 해당 부동산이 취득세 부과대상이 되는 사유 발생일은 이 사건 부동산 취득일로부터 2년이 경과한 날이고, 가산세는 위 날부터 산출된다고 봄이 상당하다.

다. 이에 관하여 원고는 2016. 9. 12.경 이 사건 부동산 건축허가 설계변경에 따른 감면 취득세 변동 신고여부를 피고에게 문의하여 경미한 설계변경으로 신고가 불필요하다는 판단을 받은 것과 동시에 2년 이내에 착공한 것에 관하여도 문제가 없다는 내용의 회신을 받았다고 주장하나, 위와 같은 주장을 뒷받침할 아무런 증거가 없다.

라. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

6. 결론

원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조미연

판사 한현희

판사 박영순