본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

서 울 행 정 법 원

제 4 부

판 결

사 건 2018구합83161 취득세등부과처분취소

원 고 A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 [redacted]

담당변호사 [redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2019. 5. 17.

판 결 선 고 2019. 6. 14.

주 문

1. 피고가 2018. 8. 1. 원고에 대하여 한 취득세 3,379,834,290원(가산세 976,994,600원 포함), 지방교육세 269,104,300원(가산세 63,146,620원 포함) 및 농어촌특별세 179,402,860원(가산세 42,097,740원 포함) 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted]구 B 일대(이하 '이 사건 정비구역'이라 한다) 지상에 공동주택(아파트) 단지 신축을 목적으로 결성된 재건축조합으로, 2002. 7. 24. 피고로부터 조합 설립인가를 받았고, 2003. 7. 28. 설립등기를 마쳤다.

나. 원고는 2009. 5. 6. 이 사건 정비구역에 연면적 539,075.5㎡ 규모의 아파트 37개 동 2,603세대를 신축하는 내용의 A 재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 관한 사업시행인가를 받았고, 2011. 1. 12. 위 사업에 관한 관리처분계획인가를 받았다.

다. 원고는 이 사건 사업의 진행을 위해 조합원들로부터 116,184,64㎡의 토지를 신탁받고 제3자로부터 36,923.06㎡의 토지를 매수하여 사업용 토지 합계 153,107.1㎡를 마련하였다(이하 '이 사건 사업용 토지'라 한다). 원고는 이 사건 사업용 토지 중 원고가 제3자로부터 매입한 토지 36,923.06㎡(이하 '제3자 매입 토지'라 한다)에 관한 취득세를 신고·납부하였다.

라. 원고는 이 사건 사업에 따른 공사를 완료한 후 2015. 8. 19. 준공인가를 받았고, 피고는 같은 달 26일 서울특별시강서구고시 C로 관리처분계획변경인가를 하였다.

마. 이 사건 사업용 토지 중 아파트 및 상가 등 대지는 134,074㎡(교회 및 유치원 부지 3,134.9㎡ 포함)인데, 그 중 조합원 분양분 토지 면적은 80,086.9㎡, 일반분양분 토지 면적은 53,987.1㎡이다. 한편 이 사건 사업용 토지 중 위 아파트 및 상가 등 대지를 제외한 도로 및 공원용지 등 토지 19,033.1㎡는 국가에 기부채납되었다(이하 '기부채납분 토지'라 한다).

바. 원고는 원고가 이미 취득세를 신고·납부한 제3자 매입 토지가 모두 일반분양분

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

토지에 할당된다고 보아 일반 분양분 토지 면적 중 17,064.04㎡(= 일반 분양분 토지 53,987.1㎡ - 제3자 매입 토지 36,923.06㎡)를 포함하는 19,257.48㎡에 대해서만 취득세 2,647,518,330원을 추가로 신고·납부하였다.

사. 그런데 피고는 제3자 매입 토지가 교회 및 유치원 부지와 기부채납분 토지에 우선 할당된 후 나머지 14,756.06㎡(= 제3자 매입 토지 36,923.06㎡ - 교회 및 유치원 부지 3,134.9㎡ - 기부채납분 토지 19,033.1㎡)만이 일반분양분 토지에 할당된다고 보아, 일반분양분 토지 중 19,974.54㎡(= 일반분양분 토지 53,986.98㎡ - 위 14.756.06㎡- 추가로 취득세를 신고·납부한 19,257.48㎡)에 관하여 2018. 8. 1. 원고에게 취득세 3,379,834,290원(가산세 976,994,600원 포함), 지방교육세 269,104,300원(가산세 63,146,620원 포함), 농어촌특별세 179,402,860원(가산세 42,097,740원 포함)의 부과처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 제3자 매입토지가 교회 및 유치원 부지와 기부채납분 토지에 우선 할당된 후 그 나머지만이 일반분양분 토지에 할당된다는 전제에서 이 사건 처분을 하였다. 그런데 제3자 매입토지는 일반분양분 토지에 우선 할당된다고 봄이 타당하므로, 이 사건 처분은 위법하다.

3. 관련 법령

별지 기재와 같다.

4. 판단

가. 교회 및 유치원 부지 부분

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

먼저 피고는 제3자 매입토지가 교회 및 유치원 토지에 우선적으로 할당되었다고 보았는데, 이는 다음과 같은 이유로 위법하다.

1) 갑 3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 사업용 토지 중 유치원 토지는 조합원 D, E으로부터 신탁받아 다시 조합원에게 분양되었고, 교회 토지는 조합원 F교회로부터 신탁받아 다시 조합원에게 분양된 사실이 인정된다. 따라서 위 교회 및 유치원 토지는 제3자 매입 토지가 아닌 조합원으로부터 신탁받은 토지로 이루어져 있음이 명백하다.

2) 교회 및 유치원은 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설로서 주택법 제2조 제14호의 '복리시설'에 해당하고, 구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조 제8항은 재건축조합이 해당 조합원용으로 취득하는 복리시설은 그 조합원이 취득한 것으로 보고 있다. 따라서 원고는 위 교회 및 유치원과 그 토지 부분에 관한 취득세 납부의무를 부담하지 않는데, 그럼에도 불구하고 이미 취득세를 납부한 바 있는 제3자 매입토지가 위 토지 부분에 충당된다고 보는 것은 이중과세의 위험이 있다.

나. 기부채납분 토지 부분

1) 쟁점의 정리 및 논의의 실익

원고는 이 사건 사업용 토지를 조합원으로부터 신탁받거나 제3자로부터 매입하여 마련하였는데, 그 중 조합원 신탁토지는 구 지방세법 제9조 제3항 제1호에 따라 취득세 비과세 대상이어서 조합원 외 매입토지에 한하여 취득세를 신고·납부하였다.

그런데 준공인가 및 이전고시가 완료되어 이 사건 사업용 토지는 ① 조합원 분양분 토지, ② 일반 분양분 토지, ③ 기부채납분 토지로 나뉘게 되었는데, 그 중 일반

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

분양분 토지는 조합원으로부터 신탁받은 토지이건 제3자로부터 매입한 토지이건 모두 취득세의 과세 대상이 되므로, 제3자 매입 토지의 면적이 위 각 토지 중 어디에 먼저 할당되는지에 따라 원고가 종국적으로 부담하여야 하는 취득세가 달라지게 된다.

이에 관하여 대법원은 조합원으로부터 신탁받은 토지와 제3자로부터 매입한 토지가 전체적으로 하나의 단일한 사업부지로 사용됨으로써 그 중 어느 것이 조합원에게 귀속되고 어느 것이 조합원 외의 자에게 귀속되는지의 실지귀속을 구분할 수 없다면, 특별한 사정이 없는 한 조합원에게 귀속되지 아니하는 비조합원용 토지 중 제3자로부터 매입한 토지가 차지하는 면적은 주택조합 등이 제3자로부터 매입한 토지의 면적으로 우선하여 산정하여야 한다는 법리를 설시한 바 있다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2010두1804 판결 참조). 그러나 이러한 대법원 판시는 제3자 매입 토지의 면적이 조합원 분양분 토지 또는 일반 분양분 토지 중 어느 부분의 면적으로 산정되어야 하는지 여부에 관한 것이어서, 제3자 매입 토지의 면적을 기부채납분 토지의 면적으로 우선 산정하는 것이 타당한지에 관한 이 사건에 막바로 원용하기는 어렵다.

2) 그런데 정비기반시설을 둘러싼 관련 규정의 문언 및 체계, 기부채납분 토지를 비과세 대상으로 정해놓은 구 지방세법의 취지 및 납세의무자인 원고의 추정적 의사 등을 종합하여 보면, 제3자 매입 토지는 기부채납분 토지에 사용되었다고 볼 것이 아니라 일반분양분 토지에 모두 충당된다고 봄이 타당하다.

① "정비기반시설"이라 함은 도로 · 상하수도 · 공원 · 공용주차장 등 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서[「구 도시 및 주거환경정비법」(2015. 6. 22. 법률 제3378호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제2조 제4호], 사회공동생활을 영위하기 위하여 반드시 존재하여야 하는 시설이다. 일정한 지역 전체를 대상

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

으로 하는 정비사업의 특성상 필연적으로 기존 정비기반시설은 폐지되고 이에 대체하여 새로운 정비기반시설이 설치되는데, 구 도시정비법은 사업시행자로 하여금 정비구역 안에 정비기반시설을 설치할 의무를 부과하고(제64조 제1항), 그와 같이 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되도록 규정하고 있다(제65조 제2항). 이는 민간 사업시행자에 의하여 새로이 설치된 정비기반시설을 당연히 국가 또는 지방자치단체에 무상귀속되는 것으로 함으로써 공공시설의 확보와 효율적인 유지·관리를 위하여 국가 등에게 그 관리권과 함께 소유권까지 일률적으로 귀속되도록 하는 것이다.

② 구 지방세법 제9조 제2항에 의하면 사업시행자가 국가에 기부채납할 것을 조건으로 취득하는 부동산은 취득세 등의 비과세 대상이다. 이는 앞서 본 바와 같이 사업자가 시설완공과 동시에 국가 또는 지방자치단체에 정비기반시설의 소유권을 종국적으로 귀속시키기로 하였으므로 그에 대하여 사업시행자에게 취득세를 과세하여서는 안 된다는 정책적인 판단에 기인한 것으로 보인다. 다만 사업시행자는 그와 같은 기부채납에 대한 반대급부로 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설을 국가 등으로부터 무상으로 양도받아 취득하고, 그와 같이 용도폐지되어 무상으로 취득하는 부동산에 대하여 취득세를 납부할 의무가 발생하게 된다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018두35841 판결 참조).

③ 주택재건축사업은 조합원들을 위해 이들이 보유한 토지를 신탁받아 집합건물을 짓는 것이고, 정비기반시설은 위와 같이 조합원들의 생활을 위해 필연적으로 설치되어야 하는 성격의 시설이므로, 정비기반시설은 조합원들이 신탁한 토지로 설치되었다고 봄이 논리 필연적이다. 따라서 정비기반시설의 설치를 위한 기부채납분 토지의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

출처는 우선적으로 조합원 신탁토지라고 봄이 구 도시정비법의 기본 취지에 부합한다.

④ 이 사건 사업용 용지는 전체적으로 하나의 단일한 사업부지로 사용되어 그 중 어느 부분이 조합원 또는 조합원 외의 자에게 귀속되었는지, 어느 부분이 기부채납되었는지 등 그 실지귀속을 구분할 수 없다. 이러한 경우 원고는 취득세 과세대상인 제3자 매입 토지가 아닌 조합원으로부터 신탁받은 토지를 우선적으로 취득세 비과세대상인 조합원용 토지나 기부채납을 위한 토지로 사용하였다고 보는 것이 옳다. 그렇지 않고 주택조합 등이 이미 취득세를 납부한 제3자 매입 토지를 우선적으로 조합원용 토지 또는 기부채납을 위한 토지로 사용하였다고 보는 것은 원고가 합리적인 이유 없이 여러 선택 가능성이 있는 행위 중에서 세무상 더 불이익한 행위를 우선하여 행한 것으로 의제하는 것이어서 합리적이지 않다.

3) 소결론

따라서 제3자 매입 토지 전부가 일반분양분 토지에 우선하여 할당된다고 봄이 타당하므로, 이와 달리 제3자 매입 토지가 교회 및 유치원 부지와 기부채납분 토지에 우선 할당된 후 나머지만이 일반분양분 토지에 할당된다는 전제에 선 이 사건 처분은 위법하다.

5. 결론

이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조미연

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

판사 한현희

판사 박영순

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

[별지]

관계 법령

구 도시 및 주거환경정비법(2015. 6. 22. 법률 제3378호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말한다.

2. "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(街路區域: 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

4. "정비기반시설"이라 함은 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(국토의계획및이용에관한법률 제2조 제9호의 규정에 의한 공동구를 말한다. 이하 같다) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설을 말한다.

제64조(정비기반시설의 설치 등)

① 사업시행자는 관할지방자치단체장과의 협의를 거쳐 정비구역 안에 정비기반시설(주거환경관리사업의 경우에는 공동이용시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치하여야 한다.

제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)

② 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다.

구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

⑧ 「주택법」 제32조에 따른 주택조합과 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항에 따른 주택재건축조합(이하 이 장에서 "주택조합등"이라 한다)이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대시설·복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다. 다만, 조합원에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-08-02

게 귀속되지 아니하는 부동산(이하 이 장에서 "비조합원용 부동산"이라 한다)은 제외한다.

제9조(비과세)

② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합(이하 이 항에서 "국가등"이라 한다)에 귀속 또는 기부채납(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조 제3호에 따른 방식으로 귀속되는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 "귀속등"이라 한다)을 조건으로 취득하는 부동산 및 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조 제1호 각 목에 해당하는 사회기반시설에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 국가등에 귀속등의 조건을 이행하지 아니하고 타인에게 매각·증여하거나 귀속등을 이행하지 아니하는 것으로 조건이 변경된 경우에는 취득세를 부과한다

③ 신탁(「신탁법」에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것만 해당한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 신탁재산의 취득 중 주택조합등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합등의 비조합원용 부동산 취득은 제외한다.

1. 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우
2. 신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우
3. 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우