



인 천 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2017구합53686 취득세등부과처분취소
원 고 [REDACTED] 주식회사
피 고 [REDACTED] 시장
변 론 종 결 2018. 4. 26.
판 결 선 고 2018. 6. 7.

주 문

1. 피고가 2016. 11. 13. 원고에게 한 별지 목록 기재 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세(각 가산세 포함) 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고는 2012. 3. 20. [redacted]공사로부터 [redacted]길 물류단지 내 토지인 [redacted]시 [redacted]읍 [redacted]리 748 창고용지 25,996.6㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하여 2013. 2. 28. 소유권이전등기를 마치고, 2013. 11. 25. 이 사건 토지 위에 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층 창고시설 건물[지하1층~4층 연면적 78,317.14㎡(일반창고 56,375.19㎡ + 경사로 및 주차장 21,941.95㎡), 이하 이 사건 건물'이라 한다]을 신축하여 2013. 12. 16. 소유권보존등기를 마쳤는데, 2013. 12. 2.경 피고로부터 이 사건 건물 및 토지가 구 지방세특례제한법(2014. 1. 1. 법률 제12175호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법'이라 한다) 제71조 제2항의 '물류단지에서 물류사업을 직접 하려는 자가 취득하는 물류사업용 부동산'에 해당함을 이유로 이 사건 건물 및 토지의 취득에 따른 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세를 면제받았다.

나. 원고는 2013. 12.경부터 2015. 5.경까지 이 사건 건물의 일반창고 중 일부인 연면적 46,043.18㎡ 부분(이하 '임대창고 부분'이라 한다)을 주식회사 [redacted] 등(이하 '임대업체들'이라 한다)에 물류창고 용도로 임대하는 한편, 이 사건 건물의 일반창고 중 나머지 부분은 화주와의 물품보관계약에 따라 물품을 보관하는 물류창고 용도로 사용하였는데, 2013. 12. 30.부터 2015. 6. 15.까지 피고에게 이 사건 건물 중 임대창고 부분 및 그 부지(이 사건 토지 중 임대창고 면적 비율에 상응하는 부분)에 관한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계 1,495,444,200원을 납부하였다.

다. 원고는 2015. 7. 30. 주식회사 [redacted](이하 '[redacted]투자'라 한다)와 이 사건 건물 및 토지에 관하여 전세금 820억 원, 존속기간 2015. 7. 31.부터 2020. 7. 31.까지로 하는 내용의 전세권설정계약(이하 '이 사건 전세권계약'이라 한다)을 체결하고, 2015. 7. 31. 이 사건 건물 및 토지에 관하여 [redacted]투자 명의의



전세권설정등기를 경료하여 주었고, [redacted] 투자는 2015. 7. 31. [redacted] 주식회사(이하 '[redacted]스'라 한다)와 이 사건 건물 및 토지를 임대차보증금 20억 원, 월 차임 444,166,670원, 임대차기간 2015. 8. 1.부터 2020. 7. 31.까지로 하여 임대하는 내용의 책임임대차계약(이하 '이 사건 책임임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 이에 따라 원고, [redacted] 투자, [redacted] 스, 임대업체들은 이 사건 건물 중 임대창고 부분에 관한 원고와 임대업체들 사이의 종전의 임대차관계를 임대인 [redacted] 투자, 전대인 [redacted] 스, 전차인 임대업체들로 하는 내용의 전대차관계로 전환하였고, 임대업체들은 이 사건 건물 중 임대창고 부분을 종전과 같은 물류창고 용도로 계속 사용하였다.

한편, 원고는 [redacted] 스와 이 사건 건물 중 임대창고 부분을 제외한 나머지 부분 전부(일반창고 2,142평, 주차장 및 경사로 7,919평)를 월 차임 361,005,000원, 임대차기간 2015. 9. 1.부터 2018. 7. 31.까지로 하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하고, 그 창고를 종전과 같은 물류창고 용도로 계속 사용하였다.

마. 피고는 원고가 이 사건 건물 및 토지에 관하여 전세권을 설정한 것이 구 지방세특례제한법 제94조 제2호의 취득세 추징사유인 '해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 다른 용도로 사용한 경우'에 해당한다고 보아 2016. 11. 13. 원고에게 이 사건 건물 및 토지의 취득에 관하여 면제된 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 중 위 나.항과 같이 원고가 이미 납부한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 부분을 제외한 나머지 부분에 관하여 별지 목록 기재와 같은 내용의 부과처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 3, 4, 7, 9호증의 기재, 변론 전체의 취지



2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 사업자금 등을 조달하기 위한 목적으로 이 사건 건물 및 토지에 관하여 ■■■투자를 전세권자로 하는 전세권을 설정한 것일 뿐, 그 전세권 설정 전·후로 이 사건 건물 및 토지를 물류사업 용도로 계속 사용하였고, 이 사건 건물 및 토지를 그 사용개시일부터 2년 미만인 상태에서 물류사업 용도가 아닌 다른 용도로 사용한 바가 없다. 따라서 이 사건 처분은 구 지방세특례제한법 제94조 제2호의 취득세 추징사유가 존재하지 않는 것이어서 위법하다.

나. 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

다. 인정사실

원고와 ■■■투자 사이의 이 사건 전세권계약 및 ■■■투자와 ■■■스 사이의 이 사건 책임임대차계약의 주요내용은 아래와 같다.

[이 사건 전세권계약]

제2조(전세목적물의 전세)

- ② 전세권자는 전세목적물을 본 계약 체결일 현재 전세목적물의 건축물대장상 용도에 부합하는 용도로만 사용하여야 하며, 전세권설정자의 사전 서면승인이 없는 한 전세목적물의 용도를 변경할 수 없다. 전세권자가 이 용도를 위반하여 전세목적물을 사용하는 경우 전세권설정자는 전세권의 소멸을 청구하고, 제13조에 따른 원상회복 및 제11조에 따른 손해배상을 청구할 수 있다.

제6조(전세권자의 유지·관리의무)

- ③ 전세권자가 전세목적물을 책임임차인에게 임대하는 경우에는 (i) 전세권자는 책임임차인 또는 그의 전차인의 귀책사유로 인하여 전세권설정자에게 손해가 발생



한 경우 일체의 배상책임(민법 제315조 및 민법 제308조의 손해배상책임을 포함한다)에서 면책되며, (ii) 책임임차인이 책임임대차계약을 위반하여 전세권자에게 입힌 손해에 대하여 전세권설정자는 책임임차인과 연대하여 전세권자가 입은 손해를 배상한다.

제7조(전세권의 양도, 전세목적물의 전전세 또는 임대)

- ① 전세권자는 본건 전세권을 타인에게 양도(부동산투자회사법에 따라 자산보관기관에 신탁하는 경우를 포함한다) 또는 담보로 제공할 수 있다.
- ② 전세권자는 본건 전세권의 존속기간 내에서 전세목적물을 타인(책임임차인을 포함한다)에게 전전세 또는 임대할 수 있다.

제9조(전세권설정자의 준수사항)

전세권설정자는 전세권자에게 아래 사항들을 준수할 것을 확약한다.

16. 전세권설정자는 전세개시일 전까지 본건 임차인으로부터 별지 3과 같은 양식(또는 이와 유사한 양식으로서 전세권자가 동의하는 양식)으로 작성된 임대차계약 승계합의서를 징구하여 전세권자에게 제출해야 한다.

제12조(계약의 해지)

본 계약에서 달리 규정되지 않는 한, 본 계약은 다음 각 호에 따라 해지될 수 있다.

4. 전세권자가 본 계약상의 의무를 중대하게 위반하여 전세권설정자로부터 위반사항의 시정을 요구 받았음에도 불구하고 시정을 요구 받은 날로부터 30일 이내에 이를 시정하지 않은 경우, 전세권설정자는 전세권자에 대한 서면 통지으로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
7. 전세권자가 책임임차인과 체결하는 책임임대차계약이 해지되는 경우, 전세권자는 전세권설정자에 대한 서면 통지으로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 책임임차인이 임대료의 지급을 연체하여 그 합계가 2개월분 임대료 상당액에 해당하게 된 경우, 기타 책임임차인이 책임임대차계약상 중대한 의무를 위반한 경우도 이와 같다.

[이 사건 책임임대차계약]



제2조(임대차계약기간 및 용도)

- ④ 임차인은 임대차목적물을 본 계약 체결일 현재 임대차목적물의 건축물관리대장상의 용도에 부합하는 용도로만 사용하여야 하며, 위 용도로 사용함에 있어 요구되는 인·허가를 취득·유지하고 관계 법령을 준수하여야 한다.

제14조(계약의 해지)

- ① 본 계약에서 달리 규정되지 않는 한, 본 계약은 다음 각 호에 따라 해지될 수 있다.
1. 임차인이 본 계약상의 의무를 중대하게 위반하여 임대인으로부터 위반사항의 시정을 요구 받았음에도 불구하고 시정을 요구받은 날로부터 20일 이내에 이를 시정하지 않은 경우 임대인은 임차인에 대한 서면 통지로서 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
 - ② 제1항 이외에도 임차인에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우, 임대인은 임차인에게 서면으로 그 사유를 명시하여 해지의 통지를 함으로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
 3. 임차인이 본 계약에 반하여 본 계약상의 지위, 권리 또는 의무를 양도한 경우

[인정근거] 갑 제5, 6호증의 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

구 지방세특례제한법 제71조 제2항, 제94조 제2호가 물류단지에서 물류사업을 직접 하려는 자가 취득하는 물류사업용 부동산에 대하여 취득세를 면제하도록 하면서 그 부동산을 물류사업용으로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 다른 용도로 사용하는 경우에 면제된 취득세를 추징하도록 규정한 것은 물류사업을 직접 하려는 자가 취득한 물류사업용 부동산이 최소한 2년간 물류사업용으로 직접 사용되도록 하여 물류단지의 원활한 개발·운영과 물류산업의 발전을 도모하기 위한 취지이므로, 원고가 이 사건 건물 및 토지를 물류사업용으로 직접 사용하는 것인지 여부는 이 사건 건물 및



토지의 사용용도가 객관적으로 원고의 물류사업을 위한 용도에 사용되고 있는 것인지를 기준으로 판단하여야 하는 점(대법원 1984. 7. 24. 선고 84누297 판결 등 참조), 원고는 이 사건 건물을 신축한 후 이 사건 건물의 일반창고 중 일부 부분은 임대업체들에게 임대하여 물류창고 용도로 사용되게 하고 나머지 부분은 원고가 물류창고 용도로 사용하는 방법으로 이 사건 건물을 물류정책기본법상의 물류사업의 하나인 원고의 물류시설운영업을 위하여 물류창고와 그 부대시설인 주차장 등의 용도로 사용하였는데, 이 사건 건물 및 토지에 관하여 전세권이 설정된 후에도 이 사건 건물은 종전과 동일한 용도로 계속 사용된 점, 원고와 ■■■■■투자 사이의 이 사건 전세권계약 제2조, 제12조 및 ■■■■■투자와 ■■■■■스 사이의 이 사건 책임임대차계약 제2조, 제14조 등에 의하면, 전세권자인 ■■■■■투자와 책임임차인인 ■■■■■스는 이 사건 건물이 건축물대장상의 용도인 창고시설 용도로만 사용되도록 할 의무를 부담하고 있고, 이 의무를 위반한 경우에는 계약상대방이 계약을 해지할 수 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 건물 및 토지에 관하여 전세권을 설정한 행위는 이 사건 건물 및 토지를 원고의 물류사업 용도가 아닌 다른 용도로 사용한 경우에 해당한다고 볼 수 없어 구 지방세특례제한법 제94조 제2호의 취득세 추징사유에 해당하지 않으므로(피고는 원고가 2015. 7. 31. 이 사건 건물 및 토지에 관하여 ■■■■■ 주식회사에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여 준 것이 구 지방세특례제한법 제94조 제2호의 취득세 추징사유에 해당한다는 취지로 주장하나, 그와 같이 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 한 것이 구 지방세특례제한법 제94조 제2호의 '매각·증여'나 '다른 용도로 사용'에 해당한다고 볼 수는 없다), 이와 달리 보아 이루어진 이 사건 처분은 위법하다.



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2018-12-13

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정성완

판사 장원정

판사 정유미

목록

순번	과세물건	세목	세액(가산세 포함, 원)
1	[redacted]시 [redacted]읍 [redacted]리 748 창고용지 25,996.6㎡	취득세	492,381,780
		지방교육세	41,840,050
		농어촌특별세	20,920,020
2	[redacted]시 [redacted]읍 [redacted]리 748 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층 창고시설 건물	취득세	720,244,140
		지방교육세	34,972,920
		농어촌특별세	43,716,150



관계법령

구 지방세특례제한법(2014. 1. 1. 법률 제12175호로 개정되기 전의 것)

제71조(물류단지 등에 대한 감면)

- ② 제1항에 따른 물류단지에서 물류사업을 직접 하려는 자가 취득하는 물류사업용 부동산에 대하여는 2014년 12월 31일까지 취득세를 면제하고, 과세기준일 현재 물류사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 그 부동산을 취득한 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다.

제94조(감면된 취득세의 추징)

부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.

2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

구 지방세특례제한법 부칙(2014. 1. 1. 법률 제12175호)

제6조(일반적 경과조치)

이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 부과 또는 감면하였거나 부과 또는 감면하여야 할 지방세에 대하여는 종전의 규정에 따른다.

구 지방세특례제한법 시행령(2014. 1. 1. 대통령령 제25060호로 개정되기 전의 것)

제33조(물류사업용 부동산의 범위)

법 제71조 제2항에서 "제1항에 따른 물류단지에서 물류사업을 직접 하려는 자가 취득하는 물류사업용 부동산"이란 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 물류단지시설을 설치하기 위하여 물류단지 안에서 최초로 취득하는 토지와 그 토지취득일부터 5년 이내에 취득하는 사업용 토지 및 건축물(토지 취득일 전에 그 사용승인을 받아 신축한 건축물을 포함하며, 기존 건축물을 취득한 경우는 제외한다)을 말



한다.

물류정책기본법

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "물류"란 재화가 공급자로부터 조달·생산되어 수요자에게 전달되거나 소비자로부터 회수되어 폐기될 때까지 이루어지는 운송·보관·하역 등과 이에 부가되어 가치를 창출하는 가공·조립·분류·수리·포장·상표부착·판매·정보통신 등을 말한다.
2. "물류사업"이란 화주의 수요에 따라 유상으로 물류활동을 영위하는 것을 업으로 하는 것으로 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 나. 물류터미널이나 창고 등의 물류시설을 운영하는 물류시설운영업 끝.