본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

의 정 부 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2016구합10362 지방세부과처분 취소

원 고 A 주식회사

[redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

[redacted]

변 론 종 결 2019. 8. 13.

판 결 선 고 2019. 9. 24.

주 문

1. 피고가 2015. 3. 15. 원고에게 한 1,751,520,270원의 지방세부과처분 중 267,303,510원을 초과하는 부분을 취소한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

청 구 취 지

피고가 2015. 3. 15. 원고에게 한 1,751,520,270원의 지방세부과처분 중 69,782,630원을 초과하는 부분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2013. 4. 26. [redacted]시 [redacted]구 B 소재 공동주택 및 상가 659,965.6082㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 신축하여 취득한 후 2013. 5. 14. 이 사건 부동산의 과세표준을 1,133,098,164,730원으로 하여 취득세 25,518,717,050원, 농어촌특별세 2,389,848,100원, 지방교육세 1,458,212,400원 합계 29,366,777,550원을 신고·납부하였다.

나. 이후 원고는 위 과세표준에 대해 경정청구를 하였고, 피고는 2014. 4. 9. 원고의 경정청구를 일부 받아들여 이 사건 부동산의 과세표준을 973,769,129,602원으로 경정하였다가, 2014. 12. 19. 944,327,376,239원으로 다시 감액경정하였다.

다. 한편 피고는 위와 같이 경정된 과세표준을 기준으로 원고에 대한 지방세 세무조사를 실시한 결과, 원고가 이 사건 부동산의 취득과 관련하여 공사비연체료, 건설사업용역비, 신탁보수 등 54,971,897,288원을 과세표준 산정에서 누락하였다고 판단하여 이에 대한 과세를 예고하였고, 결국 2015. 3. 15. 과세표준을 52,486,379,107원(공사비연체료 44,476,312,893원, 건설사업용역비 4,090,909,093원, 분양관련용역비 664,979,999원, 상수도원인자부담금 1,828,045,000원, 기타용역비 1,426,132,122원)으로 하여 취득세 1,537,499,730원, 지방교육세 81,102,520원, 농어촌특별세 132,918,020원 합계

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

1,751,520,270원의 부과처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 9호증, 을 제1 내지 3, 12호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 부동산 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행사인 주식회사 C(변경전 상호 : 주식회사 D, 이하 '이 사건 시행사'라 한다)가 시공사인 E 주식회사(이하 '이 사건 시공사'라 한다)에 공사대금 연체료를 지급한 사실이 없고, 이 사건 시공사가 지금까지 이를 청구한 바도 없으므로, 과세표준에서 공사비연체료 44,476,312,893원이 제외되어야 한다.

2) 이 사건 시행사가 2005. 8. 26.부터 2007. 1. 13. 사이에 F 주식회사(이하 'F'이라 한다)에 지급한 건설사업관리용역비는 이 사건 부동산의 취득과는 관련이 없는 계획 수립, 계약 자문, 사업부지 매입 등에 관한 것이므로, 과세표준에서 건설사업용역비 4,090,909,093원도 제외되어야 한다.

3) [redacted]시 상하수도사업소에서 2012. 7. 13. 및 2012. 11. 13. 이 사건 시행사에 상수도공사 원인자부담금으로 합계 1,828,045,000원을 부과하였으나, 이는 이 사건 부동산을 취득하기 위해 부담한 금액이 아니라 급수시설에 대한 건설비를 부담한 것에 불과하므로 과세표준에서 제외되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

1) 관련 법리

가) 지방세법 제10조 제1항은 "취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다"라고 규정하고 있고, 지방세법 시행령 제18조 제1항은 "취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다"라고 하면서, 각 호에서 '농지법에 따른 농지보전부담금, 산지관리법에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용', '취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료' 등을 규정하고 있다.

나) 이와 같이 '취득가격'에는 과세대상물건의 취득시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 취득자금이자, 설계비 등과 같이 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나, 소개수수료, 준공검사비용, 컨설팅 용역비 등과 같이 그에 준하는 취득절차비용도 간접비용으로서 이에 포함된다고 할 것이고, 다만 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 과세대상물건을 취득하기 위하여 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 당해 물건의 취득가액에 포함된다고 보아 과세표준으로 삼을 수는 없다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2009두22034 판결 등 참조).

2) 공사비연체료

가) 인정사실

갑 제5, 6, 10, 13 내지 20호증, 을 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음의 각 사실이 인정된다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

(1) 이 사건 시행사와 이 사건 시공사 사이에 2006. 4. 13. 체결된 공사도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)에서는 공사대금은 기성불로 매 3개월 말일을 기준으로 기성청구하여 익월 25일까지 지급하되 기간초과시 연 8.5%의 연체료를 적용하기로 하였고, 분양수입금의 배분순위에서 기성공사비 연체료를 기성공사비보다 우선하는 것으로 정하였다(제18조).

(2) 이후 이 사건 시행사, 이 사건 시공사 및 주식회사 G을 비롯한 9개 금융기관은 2006. 6. 30. 업무협약(이하 '이 사건 업무협약'이라 한다)을 체결하였는데, 공사비는 3개월 단위로 은행이 인정한 기성확인금액을 한도로 위 협약에서 정한 자금집행순위에 따라 운영계좌에서 인출하여 지급하는 것을 원칙으로 하고, 미지급된 연체 공사비(미지급공사비의 연체료 포함)의 지급은 은행이 대출원리금 상환에 지장이 없다고 판단하는 경우에 한하여 1개월 단위로 기성연체금리 8.5%를 적용하여 지급하기로 하였다(제7조).

(3) 이 사건 시공사는 이 사건 시행사에 공사비연체료를 청구한 사실이 없고, 원고, 이 사건 시행사, 이 사건 시공사 모두 공사비연체료에 관하여 회계처리한 바 없으며, 이 사건 시공사와 이 사건 시행사 사이에 작성된 채권채무잔액조회서에도 공사비 원금 외에 연체료는 기재되어 있지 않다.

(4) 이 사건 사업은 원고의 이 사건 부동산 취득 시점에 미분양 세대가 2,700세대 중 약 2,100세대에 이르는 등 그 실적이 저조하여 이 사건 변론종결일 무렵까지도 이 사건 시공사의 공사대금 원금조차 변제되지 못하고 있다.

나) 지방세법 시행령 제18조 제1항 제2호에서 취득가격에 포함되는 것으로 정한 '연체료'의 의미에는 그 문언상 이 사건 지연이자와 같은 건축물의 취득을 위한 신축공

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

사대금의 지연이자도 포함되고, 지방세법 시행령 제18조 제1항 제1호에서 '건설자금에 충당한 차입금의 이자'를 간접비용으로 정하고 있음을 고려하면 건축물 취득을 위한 공사대금의 지급을 지체함으로써 발생한 지연이자 역시 간접비용에 포함된다고 보는 것이 타당하다. 따라서 일반적으로 공사대금의 지급을 지체함에 따라 발생한 지연손해금 성격의 금원은 취득세의 과세표준에 포함된다고 봄이 상당하다.

다) 이 사건의 경우, 이 사건 도급계약 및 업무협약에서 공사대금의 지급을 지체하는 경우 연 8.5%의 연체료를 지급하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나, 앞서 인정한 사실들에, 앞서 거시한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, 이 사건 사업은 이 사건 시공사 명의의 운영계좌로 분양대금을 입금받아 은행에서 이를 관리하면서 이 사건 시행사, 이 사건 시공사, 은행들 간 체결된 업무협약의 자금집행순위에 따라 사업비용을 지출하는 구조인 점, 이 사건 시행사와 이 사건 시공사 사이에 체결된 이 사건 도급계약상의 연체료 지급약정은 이후 체결된 이 사건 업무협약상의 연체료 지급약정에 따라 변경되었다고 봄이 합리적인 점, 이 사건 업무협약에서는 연체료 지급에 관하여 '은행이 대출원리금 상환에 지장이 없다고 판단하는 경우에 한하여 1개월 단위로 기성연체금리 8.5%를 적용하여 지급'하기로 정하였는바, 금융기관이 대출원리금 상환에 지장이 없다고 판단되는 상황이어야 비로소 연체료가 발생한다는 취지로 이해되는 점, 그런데 이 사건 사업은 실제로 그 분양실적이 매우 저조하여 제세공과금, 각종 필수비, 금융기관에 대한 대출원리금 등 선순위 비용을 지급하고 나면 기성공사비 원금조차 전액을 지급하는 것이 명백히 불가능하였는바, 이러한 경우에는 공사비연체료 채권이 발생하지 않는다고 해석할 여지가 충분한 점, 이 사건 시공사는 그간 이 사건 사업을 통해 지급받은 대금을 모두 공사대금 원금

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

에만 충당한 것으로 보이고, 공사비연체료에 대하여 청구할 의사를 표시한 바도 없으며, 공사대금 원금조차 일부 회수가 불가능하다고 예상되는 상황에서 공사비연체료의 유입가능성은 매우 낮다고 평가하여 회계처리조차 하지 않는 등 이 사건 시공사의 이 사건 시행사에 대한 공사비연체료 채권이 발생하였다고 단정할 만한 정황이 존재하지 않는 점 등을 보태어 보면, 이 사건 도급계약 및 업무협약에 연 8.5%의 연체료 지급약정이 포함되어 있다는 점만으로 피고가 이 사건 처분의 과세표준에 포함시킨 공사비연체료 44,476,312,893원이 존재한다고 단정하기 부족하다고 할 것이다.

라) 과세처분의 요건사실은 과세관청이 입증하여야 하는 것인데, 피고는 위 공사비연체료의 발생사실을 충분히 입증하지 못하였다고 할 것이므로, 이는 과세표준에서 제외되어야 한다.

3) 건설사업용역비

가) 갑 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 시행사는 2006. 1. 5. F과 사이에 이 사건 부동산 개발사업과 관련하여 용역계약을 체결하였는데, 그 용역의 범위에는 사업계획서 작성(개발환경 분석, 사업성 분석 등), 시공사 계약 관련 자문, 사업비 조달을 위한 투자 유치 및 금융 조건 자문, 토지 매입 지원(알박이 부지 협의 및 자문, 토지 매입 관련 각종 브로커 등에 협의 및 자문), 기타 본 사업 추진에 필요하다고 객관적으로 인정하는 관련 업무 등이 포함된 사실을 인정할 수 있다.

나) 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, F에 지급된 건설사업관리용역비는 이 사건 부동산의 신축 여부를 결정하기 위한 전제로서의 사업성 검토를 위하여 지출된 것인바, 이러한 용역비는 이 사건 부동산의 신축에 필요불가결한 준비행위로서 그 취득시기 이전에 지급원인이 확정된 직·간접적인 부대비용에 해당하므로 취득세의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

과세표준에 포함되어야 한다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 상수도원인자부담금

가) 지방세법 시행령 제18조 제1항 제3호 문언에 의하면, '농지보전부담금', '대체산림자원조성비'는 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용의 예시에 불과하다.

나) 상수도원인자부담금의 경우, 수도법 제71조 제1항에서 수도사업자는 수도공사를 하는 데에 비용발생의 원인을 제공한 자(주택단지·산업시설 등 수돗물을 많이 쓰는 시설을 설치하여 수도시설의 신설이나 증설 등의 원인을 제공한 자를 포함한다) 등에게 원인자부담금을 부과할 수 있다고 규정하고 있는바, 비록 그 부담금 부과에 대하여는 재량의 여지가 있지만 일단 부과되어 해당 물건을 취득하기 위해서 그 부담금을 납부하여야만 하는 경우에는, 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제3호의 '관계법령에 따라 의무적으로 부담하여야 하는 비용'에 해당한다. 결국 상수도원인자부담금 1,828,045,000원은 이 사건 건축물의 신축 과정에서 발생한 필수적 간접비용에 해당하므로 이 사건 건축물의 취득가액에 포함된다고 봄이 타당하다(대법원 2018. 3. 29. 선고 2017두35844 판결 등 참조). 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 소결론

이 사건 처분의 과세표준에서 공사비연체료 44,476,312,893원을 제외한 과세표준 8,010,066,214원에 대한 취득세는 234,641,346원이고, 지방교육세는 12,377,241원이며, 농어촌특별세는 20,284,923원으로 그 합계는 267,303,510원이다. 따라서 이 사건 처분 중 267,303,510원을 초과하는 부분은 취소되어야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

별지

관계 법령

■ 지방세법

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

⑤ 다음 각 호의 취득(증여 · 기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

3. 판결문 · 법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2014. 1. 1. 대통령령 제25058호로 개정되기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

① 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 한다.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연부 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격에서 제외한다.
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비 · 수수료

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용은 취득가격에 포함하지 아니

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

한다.

2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 분담하는 비용

③ 법 제10조제5항제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호에서 정하는 것을 말한다.

2. 법인장부: 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서

■ **수도법**

제71조(원인자부담금)

① 수도사업자는 수도공사를 하는 데에 비용 발생의 원인을 제공한 자(주택단지·산업시설 등 수돗물을 많이 쓰는 시설을 설치하여 수도시설의 신설이나 증설 등의 원인을 제공한 자를 포함한다) 또는 수도시설을 손괴하는 사업이나 행위를 한 자에게 그 수도공사·수도시설의 유지나 손괴 예방을 위하여 필요한 비용의 전부 또는 일부를 부담하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 부담금의 산정 기준과 징수방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ **구 수도법 시행령**(2017. 4. 11. 대통령령 제27985호로 개정되기 전의 것)

제65조(원인자부담금)

① 수도사업자는 법 제71조제1항에 따라 수도공사를 하는 데에 비용 발생의 원인을 제공한 자(주택단지·산업시설 등 수돗물을 많이 쓰는 시설을 설치하여 수도시설의 신설이나 증설 등의 원인을 제공한 자를 포함한다)에게 원인자부담금을 부담하게 하려면 법 제71조제2항에 따른 원인자부담금의 산정기준과 납부방법 등에 대하여 이를 부담할 자와 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의가 이루어지지 아니하면 수도사업자는 수도공사에 드는 비용 등을 고려하여 그 부담금액을 정할 수 있다.

■ **고양시 상수도 원인자부담금 산정·징수 등에 관한 조례**

제1조(목적)

이 조례는 「수도법」 제71조 및 제72조와 같은 법 시행령 제65조에 따라 고양시 수도시설에 대한 원인자부담금의 산정 및 부과·징수 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-12

제7조(부담금의 부과 · 징수)

① 수도공사의 원인자는 공사를 시행하기 전에 시장에게 수도공사에 필요한 사항을 기재 및 첨부하여 수도공사를 요청하여야 한다.

② 시장은 수도공사의 원인자에게 제5조 및 제6조의 규정에 따른 총금액을 우선 부과 · 징수 후 시공함을 원칙으로 한다. 다만, 긴급을 요하는 공사에 대하여는 우선 복구 후 부과 · 징수할 수 있다.

③ 시장은 원인자부담금을 징수하고자 하는 경우에는 수도시설의 설치비용 등을 산출한 후 부담금 부과 · 징수에 필요한 사항을 원인자에게 서면으로 통지하여야 한다.

제17조(권한위임)

이 조례에서 규정한 시장의 권한은 고양시 고양시 상하수도사업소장(이하 " 소장 "으로 한다)에게 위임한다.

끝.