본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

울 산 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2020구합8259 취득세등부과처분취소

원 고 A

소송대리인 변호사 [redacted]

소송복대리인 변호사 [redacted]

피 고 [redacted]군수

변 론 종 결 2021. 8. 19.

판 결 선 고 2021. 10. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 4. 10. 원고에 대하여 한 취득세 76,393,380원, 지방교육세 6,490,560원, 농어촌특별세 3,251,310원, 재산세 20,447,310원의 각 부과처분은 모두 무효임을 확인한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 B를 운영하던 개인사업자로 C 주식회사(이하 'C'이라 한다) 등 5개 업체가 사업시행자로서 [redacted]군 D 일원 137만 3,000㎡에 조성하는 E일반사업단지(이하 '이 사건 산업단지'라 한다) 내 토지를 분양받기로 하였다.

나. 원고는 2012. 8. 20. C과 이 사건 산업단지 내 [redacted]군 F 6,587㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 분양받는 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 분양계약 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

제2조(매매대금 및 대금납부방법)

피고는 목적용지를 아래 표에 기재된 매매대금으로 원고에게 매각하며, 원고는 매매대금을 아래에 기재된 표의 납부방법에 따라 피고에게 납부하여야 한다.

분양대금	1,435,966,000원		
구분	구분	납부약정일	납부금액(원)
	계약금: 10%	계약 체결시 사업시행자 변경고시일로부터 14일 이내	143,596,600
	중도금: 20%	최초 지정계약일로부터 90일 이내	287,193,200
	중도금: 20%	최초 지정계약일로부터 180일 이내	287,193,200
	중도금: 20%	최초 지정계약일로부터 270일 이내	287,193,200
	중도금: 20%	최초 지정계약일로부터 365일 이내	287,193,200
	잔금: 10%	준공일로부터 30일 이내	143,596,600

제11조(소유권 이전)

① 피고는 원고가 분양대금(제9조에 따른 정산금을 포함한다)을 완납하고 사업이 준공된 후에 목적용지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 용지를 사용할 수 있는 필지의 경우 토지대금 완납 시 목적용지의 사용을 승낙할 수 있으며, 이 경우 조성사업 준공과 지적 및 등기공부의 정리를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 피고는 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 이행하여야 한다. 다만, 분양대금의 90%를 납부하고 피고와 중도금 대출협약을 한 기관이 E일반산업단지 목적용

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

지에 대하여 중도금(잔금포함) 대출약정을 한 후 대출기관이 미납잔금을 납부키로 한 증빙서류를 제출하였을 경우에 한하여 피고는 분양대금 완납 전이라도 공장용지 사용을 승낙할 수 있다. ② 위 제①항의 경우, 피고는 원고의 목적용지의 소유권이전등기에 필요한 서류를 원고에게 제공하여야 하며, 목적용지의 소유권이전등기에 소요되는 비용은 원고가 부담하기로 한다.

다. 이 사건 산업단지에 관하여 2017. 12. 21. [redacted]시장의 준공인가 및 공고가 있었고, 그 무렵까지 이 사건 토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐지지 않았다.

라. 한편 원고는 C로부터 지방세특례제한법상 취득세 등 지방세 감면 혜택 변경 안내를 받고, 이 사건 분양계약상 잔금지급일 이전인 2014. 12. 15. 이 사건 분양계약에 따른 잔금 143,596,600원을 C에 지급하였다.

마. 원고는 2015. 1. 26. 이 사건 토지에 관한 취득세를 자진신고하면서 이 사건 토지가 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 일부 개정되기 전의 것) 제78조 제4항에 따른 '산업입지 및 개발에 관한 법률에 의하여 지정된 산업단지 내에서 산업용 건축물 등을 신축하려는 자가 취득하는 부동산'에 해당하는 것으로 신고하여 취득세와 농어촌특별세 등을 면제받았다.

바. 피고는 2019. 1. 23. 이 사건 토지에 대한 현장조사 결과, 2019. 4. 10. 원고에게 '토지를 취득한 2014. 12. 15.부터 3년이 경과할 때까지 산업용 건축물을 건축하지 않는 등 정당한 사유 없이 해당 용도로 직접 사용하지 아니하였음'을 이유로 지방세특례제한법 제78조 제5항 제1호에 따라 감면된 취득세 76,393,380원(가산세 포함), 지방교육세 6,490,560원(가산세 포함), 농어촌특별세 3,251,310원(가산세 포함), 재산세 20,447,310원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 이 사건 분양계약 제2조 제1항에서 준공일로부터 30일 이내에게 잔금을 지급하기로 약정하였고 원고는 C의 잘못된 안내에 따라 2014. 12. 15. 잔금을 미리 지급한 것일 뿐이므로, 원고의 토지취득일은 위 계약에서 정한 준공일인 2017. 12. 21.로부터 30일 이내이다. 그럼에도 원고의 토지취득일을 2014. 12. 15.로 보고 그로부터 3년이 경과할 때까지 이 사건 토지를 해당 용도로 직접 사용하지 않았다고 하며 취득세 등을 부과한 이 사건 처분은 그 하자가 중대하고 명백하여 당연 무효이다.

2) 설령 토지취득일이 2014. 12. 15.경이라고 하더라도, 원고는 C의 잘못된 안내로 인해 분양계약에서 정한 지급일보다 미리 잔금을 지급하게 된 점, 이 사건 산업단지의 준공이 2017. 12. 21.경에야 완료된 점, 원고는 2014. 12. 15. 잔금을 납부하였음에도 준공일인 2017. 12. 21.까지 분양받은 토지에 관하여 소유권이전등기를 받지 못하여 담보대출 등 이 사건 토지에 관한 어떠한 재산권도 행사할 수 없었던 점 등 제반사정을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 토지를 취득한 날로부터 3년 이내에 이 사건 토지에 대하여 산업용 건축물 등의 건축 공사에 착수하지 아니한 데에는 정당한 사유가 있다고 보는 것이 타당하다. 따라서 피고의 이 사건 처분은 그 하자가 중대하고 명백하여 당연 무효이다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

다. 판단

1) 원고가 이 사건 토지취득일로부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하였는지 여부

가) 구 지방세법(2016. 3. 29. 법률 제14116호로 개정되기 전의 것) 제7조는 제2항에서 부동산 등의 취득에 있어서는 민법 기타 관계 법령에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 '사실상 취득'한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것) 제10조 제7항의 위임에 따른 지방세법 시행령 제20조 제2항 제1호, 지방세법 제10조 제5항 제3호에 의하면, 법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 유상승계취득의 경우에는 취득세 과세물건의 취득 시기에 관하여 그 사실상의 잔금지급일을 취득일로 본다고 규정하고 있다. 그리고 구 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정되기 전의 것) 제18조 제3항 제2호에 의하면, 위 법인장부는 금융회사의 금융거래 내역 또는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제32조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서를 말한다.

나) 위와 같은 관련 규정 및 법리에 비추어 보건대, 앞서 본 증거들과 을 제3, 5호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고는 2014. 12. 15. 이 사건 토지를 취득하였고 그로부터 3년이 경과할 때까지 산업용 건축물을 건축하지 않는 등으로 위 토지를 해당 용도로 직접 사용하지 않았다고 봄이 타당하다.

① 원고는 이 사건 토지에 관한 취득세 감면신청을 하면서 매매대금 지급증명

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

으로 매매계약서, 분양대금완납증명서를 제출한 사실이 인정되고, 이는 C이 작성한 거래처 원장에 의하여도 증명되는 바, 이 사건 분양계약은 지방세법 및 구 지방세법 시행령 등에 따라 법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 유상승계취득의 경우에 해당하므로 원고는 그 사실상의 잔금지급일에 이 사건 토지를 취득한 것이 된다.

② 원고는 2014. 12. 15. C에게 잔금을 지급한 후 자신이 이 사건 토지를 사실상 취득함으로써 취득세 납세의무가 성립하였음을 인지하고 2015. 1. 26. 스스로 취득세 자진신고를 하였다.

③ 피고의 담당공무원이 위 취득일인 2014. 12. 15.로부터 3년이 경과한 후인 2019. 1. 23. 이 사건 토지를 방문하여 조사한 결과, 이 사건 토지에서 잡초가 자라고 있고, 철구조물 등이 널려 있는 등 사실상 나대지 상태로 방치되어 있었고, 달리 이 사건 토지가 산업용 건축물 등의 용도로 직접 사용되었다고 볼 증거가 없다.

④ 원고는 C의 세제 혜택 변경에 대한 잘못된 안내로 2014. 12. 15. 미리 잔금을 지급하게 된 것이므로 이 사건 토지취득일은 지방세법 시행령 제20조 제2항 제2호에 따라 계약상의 잔금지급일로 보아야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지의 취득시기는 지방세법 및 구 지방세법 시행령 등에 따라 정해진다고 할 것인 점, 원고는 이 사건 분양에서 정한 잔금지급일이 아니라 2014. 12. 15.를 변경된 잔금지급일 및 토지취득일로 하여 세제 감면 혜택을 받고자 하였던 것이고 실제로도 위 일자가 토지취득일임을 전제로 취득세를 신고하고 취득세 등 지방세 면제를 받았는바, 취득 후 3년 이내에 용도대로 사용하였는지 여부를 판단할 때에도 위 일자를 취득일로 봄이 타당한 점, 원고가 지방세특례제한법 부칙<법률 제12955호, 2014. 12. 31.> 제25

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

조(산업단지 입주기업 등에 대한 경감세율 특례)에서 2017. 12. 31.까지 종전의 법률을 적용하도록 규정하고 있는 것을 제대로 알지 못하여 세제 감면 혜택의 목적으로 위 일자에 잔금을 지급할 필요가 없었음에도 지급하였다는 사정은 이 사건 토지취득일이 언제인지 여부와는 무관한 주장에 불과한 점 등에 비추어, 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 원고에게 정당한 사유가 있는지 여부

가) 지방세특례제한법 제78조 제5항 제1호에서 말하는 '정당한 사유'라 함은 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유업무에 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서는 지방세 감면의 입법 취지를 충분히 고려하면서 토지의 취득목적에 비추어 고유목적에 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 고유목적에 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유 및 장애정도, 당해 법인이 토지를 고유 업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지의 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다(대법원 1998. 11. 27. 선고 97누5121 판결, 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001두229 판결, 대법원 2012. 12. 13. 선고 2011두1948 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 본 인정사실, 앞서 본 증거의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 산업단지의 준공완료일인 2017. 말경까지 이 사건 토지를 사용할 수 없었다고 주장하나, 이 사건 매매계약 제11조 제1항 단서에 따르면 용지를 사용할 수 있는 필지의 경우 토지대금을 완납한 때에 목적용지의 사용을 승낙할 수 있다고 규정되어 있는 점,

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

② 원고는 C의 안내에 따라 2014. 12. 15. 잔금을 지급하였고 그렇다면 C은 위 무렵부터 3년 이내에 원고로 하여금 이 사건 토지를 사용하도록 함에 동의하였다고 봄이 타당한 점, ③ 원고는 이 사건 토지취득일 이후에 이 사건 토지를 사용하기 위하여 매도인에게 토지사용승낙 신청을 한 바도 없고, 이 사건 토지의 취득일로부터 3년이 훨씬 경과하도록 이 사건 토지는 나대지 상태로 방치되어 있어 원고가 유예기간 내 건축이 이루어질 수 있도록 진지한 노력 내지 적극적인 행위를 하였다는 사정을 전혀 확인할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 토지취득일로부터 3년이 경과할 때까지 위 토지를 해당 용도로 직접 사용하지 않은 데 대하여 지방세특례제한법 제78조 제5항 제1호의 정당한 사유가 존재한다고 볼 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

별지

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정되기 전의 것)

제78조(산업단지 등에 대한 감면)

④ 제1호 각 목의 지역(이하 "산업단지등"이라 한다)에서 취득하는 부동산에 대해서는 제2호 각 목에서 정하는 바에 따라 지방세를 감면한다.

1. 대상 지역
   가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지
   나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역
   다. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따라 조성된 산업기술단지
2. 감면 내용
   가. 산업용 건축물등을 건축하려는 자[공장용 건축물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말한다)을 건축하여 중소기업자에게 임대하려는 자를 포함한다]가 취득하는 부동산에 대해서는 2014년 12월 31일까지 취득세를 면제한다.
   나. 산업단지등에서 산업용 건축물등을 대수선하여 취득하는 부동산에 대해서는 2014년 12월 31일까지 취득세의 100분의 50을 경감한다.
   다. 가목의 부동산에 대한 해당 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 면제)한다.

■ 지방세특례제한법

제78조(산업단지 등에 대한 감면)

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 제4항에 따라 감면된 취득세 및 재산세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우

부칙 <법률 제12955호, 2014.12.31>

제25조(산업단지 입주기업 등에 대한 경감세율 특례)

제78조제1항에 따른 사업시행자와 2015년 12월 31일까지 분양계약을 체결하고 제78조제4항제1호의 대상지역에서 산업용 건축물등을 건축 [공장용 건축물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말한다)을 건축하여 중소기업자에게 임대하려는 자를 포함한다] 또는 대수선 하려는 자가 제78조제4항에 따라 취득하는 부동산에 대해서는 이 법 개정 법률에도 불구하고 2017년 12월 31일까지 종전의 법률을 적용한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

■ 구 지방세법(2016. 3. 29. 법률 제14116호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」 또는 「수산업법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

■ 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것)

제10조(과세표준)

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

■ 지방세법

제10조(과세표준)

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. <개정 2015.7.24, 2016.1.19>

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

■ 구 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정되기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

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

2. 법인장부: 금융회사의 금융거래 내역 또는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서

■ 지방세법 시행령

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2021-11-25

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다) 끝.