본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

서 울 행 정 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2019구합91435 지방세경정청구거부처분 취소

원 고 A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인(유한) [redacted]

담당변호사 [redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2020. 6. 11.

판 결 선 고 2020. 8. 18.

주 문

1. 피고가 2019. 10. 30. 원고에 대하여 한 지방세경정청구 거부처분 중 별지1 목록 '잔존세액' 부분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted]구 B 일대를 정비사업구역으로 하는 재건축조합으로, 2008. 10. 8. 피고로부터 조합설립인가를 받아 2008. 11. 6. 설립등기를 마쳤다.

나. 원고는 2013. 6. 24. 사업부지에 연면적 64,034.41㎡ 규모의 아파트 5개동 396세대를 신축하는 내용의 A주택 재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 관한 관리처분계획인가를 받았다.

다. 이 사건 사업부지 19,467.0㎡ 중 2,852.34㎡는 원고의 조합원들이 신탁하였고(이하 '조합원 신탁 토지'라 한다), 15,364.06㎡는 제3자로부터 매입한 것이며(이하 '제3자 매입 토지'라 한다), 나머지 1,250.60㎡는 기존의 정비기반시설인 도로를 서울특별시로부터 무상 양도받은 것이다.

라. 원고는 이 사건 사업에 따른 공사를 완료한 후 2019. 5. 22. 준공인가를 받았고, 2019. 5. 29. 이 사건 사업으로 조성된 대지 등에 관한 소유권이전 고시를 하였다. 그에 따라 이 사건 사업부지 중 2,956.5㎡는 새로 설치한 정비기반시설 부지로서 지방자치단체 등에게 귀속되었고(이하 '정비기반시설용 토지'라 한다), 공동주택 및 부대시설 부지 16,510.5㎡ 중 2,532.55㎡는 조합원에게 분양되었으며(이하 '조합원용 토지'라 한다), 나머지 토지 13,977.95㎡(이하 '비조합원용 토지'라 한다) 중 일반분양용 토지는 12,803.58㎡, 임대주택용 토지는 1,174.37㎡이다.

마. 원고는 2019. 5. 31. 피고에게 비조합원용 토지에 관한 취득세 254,257,650원, 지방교육세 21,793,510원, 농어촌특별세 2,053,640원을 신고하고 2019. 6. 11. 위 세액 합계 278,104,800원을 납부하였다가(이하 '이 사건 취득세 등'이라 한다), 2019. 10. 15.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

비조합원용 토지에 우선 충당되는 제3자 매입 토지 면적이 일반분양용 토지, 임대주택용 토지 면적을 초과한다는 이유로 위 세액의 환급을 구하는 경정청구를 하였고, 피고는 2019. 10. 30. 원고의 경정청구를 거부하였다.

바. 피고는 이 사건 소송계속 중인 2020. 3. 3.경 이 사건 취득세 등에서 별지1 목록 '감액경정'란 기재 취득세 224,241,880원, 지방교육세 19,220,740원, 농어촌특별세 1,788,970원 부분을 감액하여 원고에게 해당 세액 등을 환급하였으며, 이에 따라 이 사건 취득세 등에서 남은 부분은 별지1 목록 '잔존 세액'란 기재와 같다(이하 피고의 2019. 10. 30.자 거부처분 중 잔존 세액에 대한 부분을 '이 사건 거부처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고

이 사건 사업부지 중 비조합원용 토지는 매입 당시 이미 취득세를 납부한 제3자 매입토지로 충당되었다 할 것이어서 이 사건 취득세 등 전액을 감액하여야 하므로, 이 사건 거부처분은 위법하다.

2) 피고

소유권이전 고시에 따라 이 사건 사업부지는 ① 조합원용 토지, ② 비조합원용 토지, ③ 정비기반시설용 토지로 나뉘게 되었고, 비조합원용 토지에는 ②㉮ 취득세가 부과되는 일반분양용 토지와 ②㉯ 취득세가 부과되지 않는 임대주택용 토지가 포함되어 있으므로, ① 조합원용 토지(2,532.55㎡)는 조합원 신탁 토지(2,852.34㎡)에서 우선 충

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

당되고, ②㉮ 일반분양용 토지, ②㉯ 임대주택용 토지 및 ③ 정비기반시설용 토지는 ⓐ 나머지 조합원 신탁 토지 319.79㎡[1], ⓑ 제3자 매입 토지 15,364.06㎡, ⓒ 무상양여 토지 1,250.60㎡의 면적에 따라 안분 충당되었다고 보아야 한다. 이에 따라 일반분양용 토지 12,803.58㎡ 중 조합원 신탁 토지에서 공여된 면적 241.78㎡[2]는 취득세 등의 부과대상으로 보아야 하므로 감액경정 후 남은 별지1 목록 '잔존 세액'란 기재 부분에 대한 이 사건 거부처분은 적법하다.

나. 관계 법령

별지2 기재와 같다.

다. 판단

1) 지방세법 제6조 제1호, 제7조 제8항 본문, 제9조 제3항 제1호 본문에 의하면, 취득세의 부과대상이 되는 취득이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말하는 것이지만, 신탁법에 따라 신탁등기가 병행되는 신탁으로 인한 재산의 취득으로서 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우 취득세를 부과하지 않고, 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제35조 제3항에 따른 재건축조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산, 즉 공동주택과 부대시설·복리시설 및 그 부속토지는 그 조합원이 취득한 것으로 간주되므로, 재건축조합이 조합원들의 신탁에 따라 취득한 조합주택용 부동산 중 조합원용에 해당하는 부분은 재건축조합에 대해 취득세가 부과되지 않는다.

---

1) = 2,852.34㎡(조합원 신탁 토지) - 2,532.55㎡(조합원용 토지)
2) = 12,803.58㎡(②㉮) × [319.79㎡(ⓐ) / {319.79㎡(ⓐ) + 15,364.06㎡(ⓑ) + 1,250.60㎡(ⓒ)}]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

그러나 재건축조합이 취득한 비조합원용 부동산은 취득세 비과세 대상에서 제외되고, 조합원이 직접 취득한 것으로 간주되지도 아니하므로, 재건축조합은 조합주택용 부동산 중 비조합원용 부동산의 취득에 따른 납세의무를 부담한다(지방세법 제7조 제1항, 제2항, 제8항 단서, 제9조 제3항 단서). 그리고 정비사업부지의 비조합원용 부동산 면적은 소유권이전 고시 이후에 특정되므로, 지방세법 시행령 제20조 제7항은 재건축조합이 재건축사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우 도시정비법 제86조 제2항에 따른 소유권이전 고시일의 다음날에 그 토지를 취득한 것으로 간주하고 있다.

따라서 이 사건 사업부지 중 소유권이전 고시에 따라 확정된 일반분양용 토지는 그 출처에 관계없이 재건축조합인 원고에게 취득세 등 납부의무가 있으나, 제3자 매입 토지의 경우 제3자로부터 매입할 당시 이미 취득세 등을 납부하였고, 무상양여 토지의 경우 무상의 승계취득으로서 '정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때' 취득세 납세의무가 성립하므로(대법원 2019. 4. 3. 선고 2017두66824 판결, 대법원 2020. 1. 16. 선고 2019두53075 판결 등 참조), 원고는 조합원 신탁 토지가 일반분양용 토지에 귀속되었는지에 따라 이 사건 취득세 등 부담 여부를 달리하게 된다.

2) 재건축조합이 조합원으로부터 신탁받은 토지와 제3자로부터 매입한 토지를 기반으로 아파트와 상가 등을 신축하는 사업을 시행한 다음 이를 조합원과 조합원 외의 자에게 분양함으로써 그 토지 중 일부가 조합원에게 귀속되고 나머지가 조합원 외의 자에게 귀속된 경우, 조합원에게 귀속되지 아니하는 비조합원용 토지 중 제3자로부터 매입한 토지가 차지하는 면적은 그 실지귀속에 따라 가리는 것이 원칙이겠으나, 조합원으로부터 신탁받은 토지와 제3자로부터 매입한 토지가 전체적으로 하나의 단일한 사업

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

부지로 사용됨으로써 그중 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 재건축조합이 제3자로부터 매입한 토지의 면적으로 우선하여 산정하여야 할 것이다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2010두1804 판결 등 참조).

3) 위 법리에 비추어 살피건대, 아래와 같은 사정들에 비추어 보면 이 사건 사업부지 중 조합원 신탁 토지는 취득세 등의 과세대상인 일반분양용 토지에 사용되지 않았다고 봄이 타당하다.

가) 지방세법 제7조 제8항은 재건축조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 그 조합원이 취득한 것으로 본다고 규정함으로써 재건축조합이 조합원으로부터 신탁받은 토지가 공동주택과 부대시설, 복리시설 등을 신축하는 사업의 완료 이후에 우선적으로 조합원에게 귀속하는 것으로 정하고 있다. 또한 재건축조합이 조합원으로부터 신탁받은 토지 외에 제3자로부터 추가로 토지를 매입하는 주된 이유는 조합원에게 귀속될 토지가 부족한 한도 내에서 조합원용 토지로 사용하기 위한 것이므로 조합원 외의 자에게 귀속될 토지는 우선하여 제3자로부터 매입한 토지로 구성된다고 보는 것이 신탁의 본지나 당사자들의 의사에 부합한다.

나) 재건축조합이 조합원으로부터 신탁받은 부동산 중 비조합원용 부동산 취득은 다른 예외 요건에 해당하지 아니하는 한 취득세 과세대상에 해당하는데, 재건축조합이 조합원 신탁 토지를 우선적으로 취득세 비과세대상인 조합원용 토지로 사용할 수 있음에도 조합원 신탁 토지를 조합원 외의 자에게 귀속되는 토지로 사용한다든가 조합원 신탁 토지와 제3자 매입 토지를 비례적으로 조합원 외의 자에게 귀속되는 토지로 사용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

한다고 보는 것은 납세의무자가 여러 가지 선택 가능성이 있는 행위 중에서 세무상 더 불이익한 행위를 우선하여 행한 것으로 의제하는 것이어서 합리적이지 아니하다.

다) 이 사건 사업부지는 조합원 신탁 토지, 제3자 매입 토지 및 무상양여 토지가 전체적으로 하나의 단일한 사업부지로 사용되어 그 중 어느 부분이 조합원 또는 조합원 외의 자에게 귀속되었는지 실지귀속을 구분할 수 없다. 이러한 경우 조합원용 토지에 사용하고 남은 조합원 신탁 토지는 비과세대상인 정비기반시설용 토지나 임대주택용 토지에 사용하였다고 보는 것이 합리적이다. 이와 달리 남은 조합원 신탁 토지를 면적 비율대로 안분하여 과세대상인 일반분양용 토지에 귀속시키는 것은 원고에게 더 불이익한 행위를 의제하는 것인데, 그와 같이 보아야 할 근거가 없다.

4) 따라서 조합원 신탁 토지가 이 사건 사업부지 중 일반분양용 토지에 귀속되었다는 전제에서 이루어진 이 사건 거부처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

별지1

처분 목록

구 분	신고납부액	감액경정	잔존 세액
취득세	254,257,650원	224,241,880원	30,015,770원
지방교육세	21,793,510원	19,220,740원	2,572,770원
농어촌특별세	2,053,640원	1,788,970원	264,670원
합 계	278,104,800원	245,251,590원	32,853,210원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

별지2

관계 법령

■ 지방세법

제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.

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」, 「항공안전법」, 「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.

⑧ 「주택법」 제11조에 따른 주택조합과 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제3항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따른 재건축조합 및 소규모재건축조합(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, 조합원에게 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」 제4조제3호에 따른 방식으로 귀속되는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-07

경우를 포함한다. 이하 이 항에서 "귀속등"이라 한다)을 조건으로 취득하는 부동산 및 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호 각 목에 해당하는 사회기반시설에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 취득세를 부과한다.

1. 국가등에 귀속등의 조건을 이행하지 아니하고 타인에게 매각·증여하거나 귀속등을 이행하지 아니하는 것으로 조건이 변경된 경우
2. 국가등에 귀속등의 반대급부로 국가등이 소유하고 있는 부동산 및 사회기반시설을 무상으로 양여받거나 기부채납 대상물의 무상사용권을 제공받는 경우

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

■ 지방세법 시행령

제20조(취득의 시기 등)

⑦ 「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 날에 그 토지를 취득한 것으로 보고, 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제3항에 따른 재건축조합이 재건축사업을 하거나 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조제2항에 따른 소규모재건축조합이 소규모재건축사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제40조제2항에 따른 소유권이전 고시일의 다음 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다.