본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

인 천 지 방 법 원

제 1 - 1 행 정 부

판 결

사 건	2020구합54467 취득세등부과처분취소
원 고	A 주식회사
	소송대리인 법무법인[redacted]
	담당변호사 [redacted]
피 고	[redacted]광역시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2021. 7. 15.
판 결 선 고	2021. 8. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 11. 1. 원고에 대하여 한 취득세 34,738,620원, 지방교육세 1,825,020원, 농어촌특별세 98,080원(각 가산세 포함)의 부과처분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고(변경 전 상호: B 주식회사)는 건설업, 주택신축 및 임대·판매업 등을 영위하는 법인이다.

나. 원고는 2015. 6. 18. [redacted] [redacted]구 C 대 20991.3㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 소유권을 취득하고, 같은 날 피고에게 이 사건 토지의 취득가격을 19,708,433,280원으로 하여 산정한 취득세 등 868,865,980원을 신고·납부하였다.

다. 원고는 2017. 4. 3. 이 사건 토지 지상에 공동주택(도시형생활주택단지형연립주택) 15개동 및 부속 건축물 2개동(이하 '이 사건 연립주택'이라 한다)을 신축하여 사용승인을 받고, 2017. 4. 13. 피고에게 이 사건 연립주택의 취득가격을 34,880,150,774원으로 하여 산정한 취득세 등 1,035,452,150원을 신고·납부하였다.

라. [redacted]광역시장은 원고에 대한 세무조사를 실시하여, 원고가 이 사건 토지의 취득가격에서 국민주택채권 매각손실비 22,709,222원을, 이 사건 연립주택의 취득가격에서 사업성검토 용역비, 컨설팅 용역수수료, PM(Project Management)수수료, 테라스 방부목 설치공사비, 빌트인 냉장고 및 김치냉장고 설치비, 가설급수 공사비, 준공청소비 1,000,214,054원을 각 누락하여 신고하였음을 확인하였다.

마. 그에 따라 피고는 2018. 11. 1. 원고에게 위와 같이 누락된 취득가격 합계 1,022,923,276원을 과세표준으로 하여 취득세 36,046,560원, 지방교육세 1,946,720원, 농어촌특별세 100,690원(각 가산세 포함, 이하 같다)을 각 경정·고지하였다.

바. 원고는 이에 불복하여 2018. 12. 17. [redacted]광역시장에게 이의신청을 하였는데, [redacted]광역시장은 2019. 3. 4. 위 항목 중 테라스 방부목 설치공사비 57,272,728원, 빌트인

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

냉장고 설치비 9,793,637원을 과세표준에서 제외한 후 다시 세액을 경정하도록 하고, 나머지 신청은 기각하였다.

사. 이에 따라 피고는 이 사건 토지 및 연립주택의 취득가격을 다시 산정하여 원고에게 취득세 34,738,620원, 지방교육세 1,825,020원, 농어촌특별세 98,080원을 경정·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

아. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2019. 5. 24. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2020. 6. 2. 원고의 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증, 을 1, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

이 사건 처분은 취득가격에 해당하는 일부 비용을 누락하였음을 이유로 하는 것이나, ① 2015. 3. 25. 사업성검토 용역비 60,000,000원, ② 2015. 6. 25. 컨설팅 용역수수료 130,000,000원 및 PM수수료 600,000,000원, ③ 가설급수공사비 15,220,800원 및 준공청소비 37,100,700원은 이 사건 연립주택의 취득을 위하여 지급한 비용이 아니거나 이 사건 연립주택이 아닌 다른 물건 혹은 권리에 관한 것이므로, 이를 이 사건 연립주택의 취득가격에 포함시켜서는 아니 된다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 관련 법리

1) 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것, 이하 '지방

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

세법'이라 한다) 제10조 제1항, 제2항, 제5항에 의하면 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하되, 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격을 과세표준으로 한다.

이와 관련하여 구 지방세법 시행령(2018. 12. 31. 대통령령 제29437호로 개정되기 전의 것. 이하 같다)은 제18조 제1항에서 위 취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과, 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용(제1호), 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(제4호), 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액(제5호), 제1호부터 제6호까지의 비용에 준하는 비용(제7호) 등의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 규정하고 있다.

반면 위 시행령 제18조 제2항에 의하면, 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용(제1호), 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용(제3호), 부가가치세(제4호), 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용(제5호) 등의 어느 하나에 해당하는 비용은 위 취득가격에 포함하지 아니한다.

2) 이러한 취득가격에는 과세대상물건의 취득시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나(취득자금 이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도 간접비용으로서 이에 포함된다 할 것이나, 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

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 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다(대법원 1996. 1. 26. 선고 95누4155 판결 참조).

그리고 건축물을 건축하여 분양하는 사업의 경우 '건축물의 건축에 관한 비용'은 건축물의 취득가격에 포함되나 '건축물의 분양에 관한 비용'은 건축물의 취득가격에 포함되지 않고, 건축물을 취득한 자가 건축물의 신축에 필요한 인·허가나 건축물의 신축을 위한 자금의 대출에 관한 자문, 건축물의 신축 여부를 결정하기 위한 전제로서의 사업성 검토 등의 대가로 지급한 컨설팅 용역비는 건축물의 신축에 필요불가결한 준비행위로서 건축물의 취득 전에 이루어진 직·간접적인 부대비용에 해당하므로 건축물의 취득가격에 포함된다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2009두22034 판결 참조).

라. 2015. 3. 25. 사업성검토 용역비 60,000,000원 부분

1) 원고의 주장

위 사업성검토 용역은 이미 이 사건 연립주택의 건축이 결정된 상태에서 분양시기, 분양가 결정 등을 위해 진행된 것이기 때문에 분양을 위한 사전용역의 성격을 갖는다. 따라서 사업성검토 용역비 60,000,000원은 분양에 관한 비용에 불과하여 이 사건 연립주택의 취득을 위한 직·간접적인 비용에 포함될 수 없다.

2) 인정사실

앞서 든 증거와 갑 6, 7, 10, 11, 17호증, 을 4, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) 원고는 2015. 3. 25. D, E(이하 'D 등'이라 한다)과 아래와 같은 내용의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

'[redacted] F지구 도시개발구역 연립주택 신축사업성 검토 용역' 계약을 체결하였다.

원고의 요청에 따라 D 등은 원고가 추진하는 [redacted] F지구 연립주택 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)과 관련된 전반적인 사업성 검토를 수행하여 원고가 본건 사업을 추진함에 필요한 자료를 제공하고 원고가 그 용역의 대가를 지급하기로 하는 다음과 같은 약정을 체결한다.

제1조(용역의 범위)

D 등이 선량한 관리자의 주의로 수행할 용역 및 자문업무의 내용은 다음과 같다.

1) 본건 사업의 추진을 위한 초기 사업성 분석 및 사업위험 분석 업무

2) 본건 사업지 주변의 개략적인 분양현황 조사 및 분양가 분석 업무

제2조(계약기간)

본 계약의 계약기간은 체결한 날로부터 3개월 또는 본건 거래의 목적이 달성된 날로 한다.

제3조(용역수수료의 지급)

1. 본 계약의 용역료는 일인당 삼천만원씩 일금 육천만원정으로 한다.

2. 본 계약의 용역료의 지급시기는 토지대의 잔금 납입후 2회에 분할하여 지급한다.

1) 각 일금 일천만원정: 2015. 6.

2) 각 일금 이천만원정: 2015. 7.

나) 원고는 2015. 4. 1. B 주식회사(변경 전 상호: A 주식회사, 이하 'B'이라 한다)와 이 사건 연립주택의 건축·판매 등을 위한 공동사업협약을 체결하였고, 이후 원고는 2015. 4. 20. [redacted]광역시로부터 이 사건 토지를 19,445,700,000원에 매수하는 매매계약을 체결하였다.

다) D 등은 2015. 5.경 원고에게 '[redacted] F지구 테라스하우스(분양가 및 마케팅 제안)'이라는 제목의 용역수행 결과를 제출하였는데, 상품분석 부분에서 이 사건 연립주택의 규모, 입지 등에 관한 일반적 사항이 기재되어 있고, 분양가 제안 부분에는 인근 지역의 주택시세, 그에 따른 이 사건 연립주택의 적정 분양가에 대한 정보가 담겨 있으며, 마케팅 제안 부분에는 이 사건 연립주택에 대한 판매전략, 광고·홍보전략

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

등과 함께 이 사건 연립주택 브랜드의 인지도 및 신뢰성이 낮은 점 등을 위험요소로 지적하고 있다.

라) 원고는 D와 E에게 위 용역에 대한 수수료로 2015. 6. 30. 각 10,000,000원을, 2015. 7. 21. 각 20,000,000원을 지급하였다.

3) 판단

위 인정사실과 을 5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 위 사업성검토 용역비 명목으로 지급한 60,000,000원은 이 사건 연립주택의 건축에 대한 간접비용으로서 취득가격에 포함되는 것으로 봄이 상당하다.

가) 위 용역계약은 '이 사건 연립주택 신축사업과 관련된 전반적인 사업성 검토를 수행하여 원고에게 사업추진에 필요한 자료를 제공하는 것'을 목적으로 하고 있고, 용역의 범위 역시 '초기 사업성 분석 및 사업위험 분석 업무', '사업지 주변의 개략적인 분양현황 조사 및 분양가 분석 업무' 등을 포함하고 있으며, 용역수행 결과에 의하더라도 이 사건 사업과 관련한 입지 등과 아울러 주변의 시세를 고려한 적정한 분양가격과 함께 위험요소 등을 아울러 분석하고 있으므로, 이는 단순히 분양을 목적으로 하는 용역계약이라기보다는 이 사건 사업의 사업성 등을 검토하기 위한 용역계약으로 봄이 자연스럽다.

나) D 등이 위와 같은 사업성 검토 외에 분양 업무를 담당하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없고, 오히려 원고는 이 사건 연립주택의 분양 업무와 관련하여 2015. 7. 3. 주식회사 G와 사이에 분양대행용역계약을 체결하면서 분양과 관련한 시장조사, 마케팅·분양전략과 계획수립 등 분양활동과 관련한 전반적인 업무 일체에 관한 사항

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

을 용역업무의 범위로 정하고, 분양목표율, 분양성과에 따른 분양용역비 등에 관한 구체적인 사항을 약정한 사실을 인정할 수 있다.

다) 원고가 위 용역수행 결과를 확인하기 전에 이 사건 이 사건 토지를 매수하거나 나름대로 사업성분석을 하여 일단 이 사건 연립주택을 건설하기로 결정하였다고 하더라도, 구체적인 사업의 진행방향을 정하거나 위험요소를 분석하고 대비하기 위한 사업성의 검토 등의 용역계약은 필요할 수 있고, 이러한 용역 역시 건축물의 신축에 필요불가결한 요소에 해당한다고 할 것이므로, 반드시 사업을 진행하기로 결정하기 전에 이루어진 컨설팅 용역비만이 건축물의 취득가격에 포함되는 부대비용이라고 할 수는 없다.

마. 2015. 6. 25. 컨설팅 용역수수료 130,000,000원 및 PM수수료 600,000,000원 부분

1) 원고의 주장

위 컨설팅 용역수수료는 H의 브랜드를 유치하기 위하여 지출한 비용이고, PM수수료는 위 브랜드 사용에 대한 대가를 지출한 비용으로서, 이들은 이 사건 연립주택의 취득을 위하여 지출한 비용이 아니라, 이 사건 연립주택의 판매를 위하여 지출한 비용에 해당한다. 또한 브랜드의 사용권한은 이 사건 연립주택과는 별개의 권리에 해당하므로 그와 관련된 비용을 이 사건 연립주택의 취득가격에 포함하여서는 아니 된다.

2) 인정사실

앞서 든 증거와 갑 5, 8, 16, 18, 19호증, 을 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

가) 원고는 2015. 6. 25. I 주식회사(이하 'I'이라 한다)와 아래와 같은 내용의 '주택개발사업 컨설팅 용역계약서([redacted] F 도시개발구역내 연립주택 신축공사)'를 작성하였다(이하 위 용역계약서에서 정한 내용을 '이 사건 컨설팅용역'이라 한다).

원고와 I은 다음과 같이 주택개발사업을 위한 컨설팅 용역계약을 체결하고, 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 각각 기명날인 후 각 1통씩 보관한다.

제1조(목적)

본 계약은 원고의 주택개발사업을 위한 주택사업 유명 브랜드 사용 권한의 유치 컨설팅 업무를 수행하기 위하여 상호 기본사항을 정함을 목적으로 한다.

[주택개발사업 대상 사업]

사업지: [redacted]광역시[redacted]구 C

대지면적: 20,991.000㎡ (6,349.78평)

건축면적: 8,361.114㎡ (2,529.24평)

건축연면적: 28,780.143㎡ (8,705.99평)

주택규모: 연립주택(테라스하우스) 총 221세대

전용 62㎡(18평) 134세대 / 76㎡(23평) 87세대

사업기간: 2015. 8. 1.~2016. 8. 14.

※ 상기 사업 개요는 인허가 시 변경될 수 있음

제2조(계약기간)

본 협약의 유효기간은 체결일로부터 개시되며, 원고와 주택사업 브랜드 제공사간에 약정계약이 체결된 경우에 만료시점으로 한다.

제3조(업무범위)

본 계약의 업무 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 도급사(원고)의 업무

가. 공동사업계획서, 건축도면 등 자료 제공

나. 주택사업 브랜드 제공사에서 요청하는 자료의 제공 및 업무 협의

다. 용역 업무 수행에 필요한 도급사(원고)가 발행한 위임장의 제공

2. 수급사(I)의 업무

가. 주택개발사업 유명 브랜드를 원고가 사용할 수 있는 권한의 유치 컨설팅 용역업무

[원고 지정 브랜드: 주식회사 H(이하 'H'이라 한다)의 "J" 등]

나. 주택개발 브랜드 제공사와 원고간의 PM 약정 자문

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

다. 용역업무 수행에 필요하여 원고와 I이 합의한 용역업무

제4조(용역수수료 지급)

1. 본 계약서 제2조에서 정한 용역업무가 완료된 경우에는 I에게 용역수수료로 금일억삼천만원을 지급한다.
2. I은 용역업무가 완료된 경우에는 원고에게 전항에서 정한 용역수수료를 세금계산서로 청구하며 원고는 I 명의의 우리은행 통장계좌(생략)에 세금계산서 청구일로부터 7일 이내에 용역수수료 전액을 현금으로 지급한다.

나) 그리고 원고는 같은 날 B을 시공사로, H을 PM사로 하여 아래와 같은 내용의 'PM약정서'를 작성하였다(이하 위 약정서에서 정한 내용을 '이 사건 PM약정'이라 한다).

원고(시행사)와 B(시공사), H(PM사)은 [redacted] F 도시개발구역 내 연립주택 신축공사(이하 '본 사업'이라 한다)의 PM약정에 필요한 사항을 정하기 위하여 아래 및 약정조건과 같이 약정하며 이를 증명하기 위하여 약정서 3부를 작성하여 각 기명날인 후 각각 1부씩 보관하기로 한다.

-아 래-

1. 사업개요

사업명: [redacted] F 도시개발구역 내 연립주택 신축공사
대지위치: [redacted]광역시 [redacted]구 C
대지면적: 20,991.000㎡ (6,349.78평)
건축면적: 8,361.114㎡ (2,529.24평)
연 면 적: 28,780.143㎡ (8,705.99평)
건 폐 율: 39.83%
용 적 율: 99.90%
건축규모: 62㎡(18평) 134세대 / 76㎡(23평) 87세대 / 총221세대
사업기간: 2015. 8. 1.~2016. 8. 14.
※ 상기 사업 개요는 인허가 시 변경될 수 있음

2. 본 사업 PM수수료: 일금 육억 원, 부가세별도

-약정조건-

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

제2조(원고, B, H의 의무)
1. 원고의 의무
2) 건축심의, 사업승인 등 각종 인·허가 주관 및 승인
3) 원고의 명의로 부과되는 각종 제세공과금 일체 부담
4) 공사비, 설계, 감리비 조달 및 지급 책임
5) PM수수료 지급
8) 준공 후 보존등기
9) B, H과 일반분양 시 분양가격 사전협의 후 확정
10) 일반분양업무(광고, 홍보, 대행수수료지급 등)
11) 견본주택 시공 및 운영
3. H의 의무
1) "K" 브랜드 사용 권한 제공
2) 적정 분양가 자문
3) 분양계약서에 PM사 표시 및 날인
4) 디자인, 설계자문 및 입주자모집공고문, 각종 홍보물에 PM사 표시 동의
5) 상기 1항~4항 외의 추가 의무는 없음
제3조(H의 브랜드 사용범위 등)
1. H이 원고 또는 B에게 'K' 브랜드 사용의 허용은 이 사건 연립주택 신축공사로 한정한다.
2. H은 원고 또는 B에게 본 사업 분양 시 시공사가 아니라 PM사로의 H의 'K' 브랜드 사용만을 허용할 뿐, 원고 또는 B 및 기타 제3자에게 본 사업과 관련한 일체의 의무 내지 책임은 없다.
3. 원고는 분양계약서상 제2항의 내용들을 명시하여야 하고, 분양계약서 내용에 대하여 사전에 H과 협의하여야 한다.
제4조(상표권 등 사용제한)
1. 원고와 B은 H의 상표, 상호 등을 제3조 1항에 따라 한정하여 사용하며 본 약정에 따라 광고물 등 작성 시 사전 동의를 받기로 한다.

다) 원고는 위와 같이 약정서를 작성한 당일인 2015. 6. 25. I에게 이 사건 컨설팅약정에 따른 용역수수료 명목으로 130,000,000원을 지급하였고, H에게는 이 사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

건 PM약정에 따른 수수료 명목으로 2015. 6. 25. 60,000,000원, 2015. 9. 9. 180,000,000원, 2015. 12. 31. 396,000,000원(부가가치세 36,000,000원 포함)을 각 지급하였다.

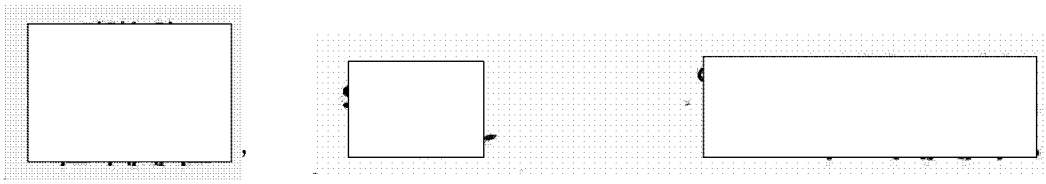
라) 원고는 2015. 8. 27.경 이 사건 연립주택에 관하여 '[redacted] L'라는 명칭으로 입주자모집공고를 하고, 위 명칭과 함께 J의 로고를 이용하여 분양광고를 하였으며[1], 이어 2015. 9. 10. B과 사이에 '[redacted] L 신축공사' 건설공사계약을 체결하고(2016. 11.경 공사기간 및 공사계약금액을 변경하는 건설공사변경계약이 체결되었다), 2017. 4. 3. 사용승인을 마치고 이 사건 연립주택에 관하여 'M'라는 명칭으로 건축물대장의 작성 및 보존등기를 마쳤다.

3) 판단

살피건대, 위 인정사실과 앞서 본 2015. 3. 25. 사업성검토 용역의 경위를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 위 각 계약으로 인한 비용은 이 사건 연립주택을 해당 브랜드의 명칭으로 건설하기 위하여 지출한 것으로서, 건축물의 분양에 관한 비용이라기보다는 건축물의 건축에 관한 비용에 해당한다고 봄이 상당하다. 따라서 이러한 비용은 취득하는 건물 자체와 관련된 비용으로서 이 역시 취득가격에 포함되는 것으로 보아야 한다.

가) D 등이 수행한 2015. 3. 25. 사업성검토 용역수행 결과에 의하면 브랜드의 인지도 및 신뢰성이 낮은 점이 사업의 위험요소로 지적되었고, 그 후에 이루어진

1) 분양광고에 사용된 로고 등의 내용은 다음과 같다.



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

이 사건 컨설팅용역 및 PM약정은 H의 브랜드를 사용하여 이 사건 연립주택을 건축하기 위한 것으로서, 이는 위와 같은 사업의 전반적인 위험요인을 제거하기 위하여 이루어진 것으로 보아야 하고, 이와 달리 단지 분양만을 위한 것이라 보기는 어렵다.

나) 원고는 H의 브랜드인 J 및 그와 관련된 로고 등을 단순히 분양과 관련하여서만 사용한 것이 아니라, 위 용역계약 및 약정에 따라 이 사건 연립주택의 명칭을 'J'이라는 브랜드를 사용하여 건설하기로 정하고, 그에 따라 건축물을 준공하여 동일한 명칭으로 건축물대장 및 보존등기를 마쳤으므로, 위 브랜드가 분양에만 사용된 것이라고 할 수도 없다.

다) 일반적으로 건축물의 명칭이나 브랜드는 건축물과 일체로 결합되어 건축물의 가치에 영향을 미치게 되고, 건축물의 명칭이나 브랜드가 무엇인지에 의하여 시장에서의 평가도 달리 취급된다고 봄이 일반적이므로, 건축물에 특정 브랜드를 사용하기 위하여 지출한 비용은 건물의 건설 또는 취득과 관련하여 부수적으로 사용된 비용으로 봄이 합리적이다.

라) 만약 원고의 주장처럼 이 사건 컨설팅용역 및 PM약정이 단순히 분양만을 목적으로 한 것이고 이 사건 연립주택의 가치에 아무런 영향을 미치지 않는다면, 굳이 이 사건 연립주택의 명칭을 J 등으로 할 필요가 없었을 것이고, 지금이라도 연립주택의 명칭을 원래 원고 회사의 브랜드 등으로 변경하여도 무방하다고 해야 할 것이나, 이를 과연 원고나 수분양자들이 수긍할 것인지도 의문이다.

바. 가설급수공사비 15,220,800원, 준공청소비 37,100,700원 부분

1) 원고의 주장

위 가설급수공사비는 가설건축물에 상수도 인입을 위한 공사비로서 이 사건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

연립주택과는 별개의 물건인 가설건축물(이하 '이 사건 가설건축물'이라 한다)에 관한 비용이므로, 이 사건 연립주택의 취득가격에 포함되어서는 안 된다. 또한 준공청소비는 준공 후 일반관리비의 성격을 갖기 때문에 이 사건 연립주택의 취득가격에서 제외되어야 한다.

2) 관련 법리

건물의 신축에 따른 과세표준은 건설원가 즉, 건축공사비와 그 부대비용의 합계액이라 할 것인데, 그 건축공사가 도급계약에 의한 경우에는 그 도급계약상 공사대금으로 함이 원칙이나 이 경우에도 과세목적물의 취득을 위한 것이 아닌 금액은 과세표준액에서 제외되어야 한다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2007두17373 판결 등 참조).

3) 판단

가) 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 9 내지 11호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고는 2016. 11.경 B과 이 사건 연립주택에 관한 건설공사 변경계약을 체결하면서 가설급수공사비 15,220,800원, 준공청소비 37,100,700원을 계약내역에 포함시킨 사실, ② 원고는 2015. 10. 31.부터 2017. 5. 19.까지 B에게 19회에 걸쳐 위 가설급수공사비, 준공청소비가 포함된 공사대금을 지급한 사실, ③ 이 사건 가설건축물은 총 3개동으로 모두 이 사건 토지 지상에 위치하였으며, 이 사건 연립주택 건설 공사를 위한 임시사무실로 사용되었고, 위 준공청소비는 이 사건 연립주택의 준공검사를 받기 전에 비용이 발생한 사실을 인정할 수 있다.

나) 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 가설급수공사비와 준공청소비는 모두 이 사건 연립주택 건축공사의 공사대금에 포함되어 있었으며, 이 사건 가설건축물에 대한 상수도 인입과 준공청소는 이 사건 연립주택 건축을

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

위한 공정 중 하나로 보이는 점, ② 특히 가설급수공사비의 경우 이 사건 가설건축물 자체가 이 사건 연립주택 건축을 위한 임시사무실로 사용되었으므로, 가설급수공사비 역시 궁극적으로 이 사건 연립주택의 건축을 위한 비용으로 볼 수 있는 점, ③ 가설급수공사비와 준공청소비는 원고가 이 사건 연립주택을 취득하기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 비용에 해당하는 점 등을 감안하면, 이들 비용은 원고가 이 사건 연립주택을 취득하기 위하여 지출한 비용으로서 취득가격에 포함되어야 한다.

다) 그리고 원고가 드는 대법원 2010. 3. 25. 선고 2007두15643 판결은 역무시설 등을 대체하기 위한 임시시설물의 비용은 국가에 귀속된 역무시설과 관련된 것으로서 원고가 취득한 건물부분에 관한 것이 아님을 이유로 취득가격에 포함되지 않는다는 것이고, 위 대법원 2007두17373 판결과 그에서 인용한 대법원 1999. 12. 10. 선고 98두6364 판결은 건축업자가 공사대금을 수령한 후 신축공사와 관련한 충당금을 계상하였더라도 이는 어디까지나 건축업자가 그 필요에 따라 내부적으로 충당금을 설정한 것에 불과하여 여전히 공사대금 전액이 과세표준이 되며, 건물의 신축과 필요·불가결한 준비행위로 이루어지는 공사가 아닌 경우에는 토지의 구성부분이 되는 공사비용에 해당하여 건물의 취득비용에 포함되지 않는다는 것이어서, 원고가 취득한 이 사건 연립주택과 관련한 일부 공사비용의 성격이 문제되는 이 사건에 그대로 원용하기에 적절하지 아니하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

별지

관계 법령

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

제10조(과세표준)

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

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 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 (2018. 12. 31. 대통령령 제29437호로 개정되기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

① 법 제10조제5항 각 호에 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(연부) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격에서 제외한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

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
5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
6. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시기금법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 행정안전부령으로 정하는 금융회사 등(이하 이 조에서 "금융회사등"이라 한다) 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사 등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.
7. 제1호부터 제6호까지의 비용에 준하는 비용

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

1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용
2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 분담하는 비용
3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용
4. 부가가치세
5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용

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

1. 판결문: 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외한다)
2. 법인장부: 금융회사의 금융거래 내역 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서. 다만, 법인장부의 기재사항 중 중고자동차 또는 중고기계장비의 취득가액이 법 제4조제2항에서 정하는 시가표준액보다 낮은 경우에는 그 취득 가액 부분(중고자동차 또는 중고기계장비가 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 그 가액이 시가표준액보다 하락한 것으로 시장·군수·구청장이 인정한 경우는 제외한다)은 객관적 증거서류에 의하여 취득가액이 증명되는 법인장부에서 제외한다.

④ 부동산을 취득할 수 있는 권리를 타인으로부터 이전받은 자가 법 제10조제5항 각 호의 어

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-07

느 하나에 해당하는 방법으로 부동산을 취득하는 경우로서 해당 부동산 취득을 위하여 지출하였거나 지출할 금액의 합(이하 이 항에서 "실제 지출금액"이라 한다)이 분양·공급가격(분양자 또는 공급자와 최초로 분양계약 또는 공급계약을 체결한 자 간 약정한 분양가격 또는 공급가격을 말한다)보다 낮은 경우에는 부동산 취득자의 실제 지출금액을 기준으로 제1항 및 제2항에 따라 산정한 취득가액을 과세표준으로 한다. 다만, 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 특수관계인과의 거래로 인한 취득인 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2016.4.26>

⑤ 법 제10조제6항에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격"이란 다음 각 호의 금액을 합한 금액을 말한다.

1. 제3항제2호에 따른 법인장부로 증명된 금액
2. 제3항제2호에 따른 법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중 「소득세법」 제163조에 따른 계산서 또는 「부가가치세법」 제32조에 따른 세금계산서로 증명된 금액
3. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시기금법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 금융회사등 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.

끝.