본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건 2020구단79649 취득세등경정거부처분취소

원 고 A아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 ○○○

담당변호사 ○○○

피 고 ○○구청장

변 론 종 결 2022. 10. 28.

판 결 선 고 2022. 11. 25.

주 문

1. 피고가 2020. 9. 17. 원고에 대하여 한 취득세 등 경정거부처분 중 금 27,386,160원을 초과하는 부분을 취소한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 이를 2분하여 그 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2020. 9. 17. 원고에 대하여 한 취득세 등의 경정거부처분을 취소한다.

이 유

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○ ○○구 B 일대 34,559.6㎡ 지상에 아파트 13개 동 687세대 및 부대복리시설(이하 '이 사건 전체건축물'이라 한다)을 재건축하는 A아파트 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 도시 및 주거환경정비법에 따라 설립된 주택재건축정비사업조합이다.

나. 원고는 2011. 5. 4. 피고로부터 이 사건 사업에 관하여 사업시행인가를 받았으며, 2015. 5. 8. 공사를 착공하여 2017. 11. 20.경 이 사건 전체건축물을 완공한 후 2017. 11. 29. 피고로부터 (부분)준공인가[1]를 받았다.

다. 원고는 2018. 1. 25.경 이 사건 전체건축물 중 조합원분을 제외한 일반분양분 건축물[2](이 사건 전체건축물 중 42.0925281%를 차지한다. 이하 '이 사건 건축물'이라 한다)의 취득과 관련하여 과세표준을 66,700,059,384원으로 하여 취득세 1,587,461,410원, 지방교육세 90,712,080원, 농어촌특별세 20,151,700원을 신고·납부하였다.

라. 원고는 2020. 7. 22. 피고에게 당초 신고·납부한 취득세 과세표준액에서, ① 판매비와 일반관리비 1,972,963,032원, ② 조합총회비 264,788,810원, ③ 종후자산 감정평가비 721,574,000원, ④ 소송·법무 용역비 297,292,561원, ⑤ 이 사건 건물 준공인가 후 지출예상비 1,000,000,000원, ⑥ 학교시설 리모델링·증축비용 기부채납액 1,273,856,900원, ⑦ 지역난방 분담금 928,324,796원 및 전기·가스 분담금 314,401,300원, ⑧ 전기·수도·가스·통신설비의 이설공사비 188,719,063원 및 인입공사비 121,392,201원, ⑨ 상수도 급수공사비 73,664,390원[3]의 합계 7,156,977,055원 중 원고

---

1) 도로, 공원, 녹지, 가로등, 교통분야 등 정비기반시설을 제외한 아파트 및 부대복리시설에 대한 준공인가이다.
2) 구 지방세법(2017. 12. 26. 법률 제15292호로 개정되기 전의 것) 제7조 제8항은 '도시 및 주거환경정비법 제16조 제2항에 따른 주택재건축조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 그 조합원이 취득한 것으로 본다. 다만, 조합원에게 귀속되지 아니하는 부동산은 제외한다'고 규정하고 있으므로, 일반분양분 건축물만이 원고에 대한 취득세 과세대상이 된다.
3) 경정청구서에는 163,524,390원으로 기재되어 있으나 이에 대하여 원고는 이는 73,665,390원의 착오 기재라고 하고 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

에게 납세의무가 있는 이 사건 건축물 연면적이 이 사건 전체건축물 연면적에서 차지하는 비율(42.0925281%)에 해당하는 3,012,552,578원(=7,156,977,055원×0.420925281)이 제외되어야 한다고 주장하면서 위 과세표준에 해당하는 취득세 71,698,760원, 지방교육세 4,097,070원, 농어촌특별세 861,960원의 합계 76,657,790원[4]을 환급하여 줄 것을 요청하는 내용의 경정청구를 하였다.

마. 피고는 2020. 9. 17. 원고의 경정청구 중, ⑦ 지역난방 분담금 및 전기·가스 분담금, ⑧ 전기·수도·가스·통신설비의 이설공사비 및 인입공사비, ⑨ 상수도 급수공사비에 대한 부분은 이를 받아들여 위 과세표준 부분에 대한 세액(취득세 16,294,330원, 지방교육세 931,110원, 농어촌특별세 191,370원)은 감액 경정하였으나, 이외에 ① 판매비와 관리비, ② 조합총회비, ③ 종후자산 감정평가비, ④ 소송 및 법무 용역비는 각 과세표준에 포함되는 비용이고, ⑤ 지출 예상비는 입증자료가 없으며, ⑥ 학교증축 리모델링·증축비용 기부채납액은 면제된 학교용지부담금에 상응하는 비용이므로 과세표준에 포함되어야 한다는 이유로 위 각 과세표준 부분에 대해서는 경정을 거부하였다(이하 피고의 처분 중 경정거부 부분만을 '이 사건 처분'이라 한다). 경정청구 결과를 정리하면 아래 표와 같다.

[경정청구 결과 정리]

번호	구 분	금액	면적안분 과세표준 (42.0925281%)	경정청구 결과
①	판매비와 관리비	1,972,963,032원	830,470,019원	과세표준 포함
②	조합 총회비	264,788,810원	111,456,304원	과세표준 포함
③	종후자산 감정평가비	721,574,000원	303,728,739원	과세표준 포함

4) 경정청구서에는 취득세 72,598,960원, 지방교육세 4,148,510원, 농어촌특별세 852,630원의 경정을 구한 것으로 되어 있으나, 이에 대하여 원고는 위 금액은 급수공사비를 163,524,390원으로 잘못 본 것에 기인한 값으로 취득세 71,698,760원, 지방교육세 4,097,070원, 농어촌특별세 861,960원의 합계 76,657,790원의 경정을 구하는 것이 맞다고 진술하고 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

④	**소송 및 법무용역비**	**297,292,561원**	**125,137,955원**	과세표준 포함
⑤	**지출예상비**	**1,000,000,000원**	**420,925,281원**	과세표준 포함
⑥	**학교증축 리모델링(기부채납)**	**1,273,856,900원**	**536,198,574원**	과세표준 포함
⑦	지역난방 분담금	928,324,796원	390,755,376원	과세표준 제외
	전기·가스 분담금	314,401,300원	132,339,456원	
⑧	전기 등 시설이설비	188,719,063원	79,436,625원	과세표준 제외
	전기가스 인입공사비	121,392,201원	51,097,046원	
⑨	상수도급수공사비	73,664,390원	31,007,204원	과세표준 제외

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

조합운영을 위한 ① 판매비와 관리비, ② 조합총회비, ③ 종후자산 감정평가비 및 자문료는 구 지방세법 시행령(2017. 12. 29. 대통령령 제28524호로 일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제2항 제1호에서 규정하는 '취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용'에 해당하여 취득가격에 포함되지 아니하고, ④ 소송 및 법무용역비는 판매비용이거나 과세물건의 취득을 위해 지출된 비용이 아니고, ⑤ 예상지출비는 준공 이후 실제 지출된 공사비가 발생하지 않았으며, ⑥ 학교증축을 위해 기부채납한 금원은 법률에 따라 의무적으로 부담하는 비용이 아닌 협약에 따라 발생한 비용이므로 각 이 사건 건축물에 관한 과세표준에서 제외되어야 함에도 이와 다른 전제에서 한 피고의 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

1) 관련 법리

가) 세무공무원이 국세의 과세표준을 조사·결정할 때에는 해당 납세의무자가 계속하여 적용하고 있는 기업회계의 기준 또는 관행으로서 일반적으로 공정·타당하다고 인정되는 것은 존중하여야 하고(국세기본법 제20조), 지방세의 부과·징수에 관하여 지방세기본법 또는 지방세관계법에서 규정한 것을 제외하고는 국세기본법을 준용한다(지방세기본법 제153조).

나) 구 지방세법(2017. 12. 26. 법률 제15292호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제1항, 제2항, 제5항에 의하면, 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하되, 법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격을 과세표준으로 한다.

또한 구 지방세법 시행령(2017. 12. 29. 대통령령 제28524호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항은 위 취득가격에 관하여, 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위해 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 구 지방세법 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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

(제4호), 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용(제5호) 등의 어느 하나에 해당하는 비용은 위 취득가격에 포함하지 아니한다.

다) 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(취득자금이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도 간접비용으로서 이에 포함된다 할 것이나, 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 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다(대법원 1996. 1. 26. 선고 95누4155 판결 등 참조).

건축물을 건축하여 분양하는 사업의 경우 건축물의 건축에 관한 비용은 건축물의 취득가격에 포함되나 건축물의 분양에 관한 비용은 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).

한편 과세처분의 위법을 이유로 그 취소를 구하는 행정소송에 있어서 과세원인, 과세표준 등 과세요건이 되는 사실의 존재에 대하여는 원칙적으로 과세관청에 그 증명책임이 있다(대법원 1988. 2. 23. 선고 86누626 판결 등 참조).

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

2) 판매비와 관리비(이하 '쟁점 ①비용')에 관한 판단

가) 원고의 주장

판매비와 관리비 830,470,019원[5]은 이 사건 건축물 건축 자체에 지출된 비용이 아니라 조합사업 추진 또는 판매와 관련된 비용으로서 취득가격에 포함되지 않으므로 취득세 과세표준에 포함될 수 없다.

나) 판단

갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 부분 비용은 원고가 재건축조합 사무실 운영을 위해 정기적으로 지출한 소속 직원의 급여, 복리후생, 여비교통비, 통신비, 수도 광열비, 세금과 공과금, 임차료, 보험료, 교육훈련비, 도서인쇄비, 회의비, 사무용품비, 건물관리비, 업무추진비, 감사비, 예비비, 보안비 등으로 이루어져 있고, 원고는 이러한 비용을 '판매관리비' 항목으로 공사원가와 구분하여 회계장부에 기장해 온 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면 이는 원고가 이 사건 건축물의 신축과 관계없이 조합 사무실 운영 등을 위해 정기적으로 지출해 온 비용으로서, 이 사건 건축물 자체의 가격이거나 그 가격으로 지급되었다고 볼 수 있는 비용 또는 그에 준하는 취득절차비용 어디에도 해당되지 않으며, 사실상 구 지방세법 시행령 제18조 제2항 제1, 5호에서 정한 '취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용' 또는 '그에 준하는 비용'에 해당한다고 봄이 타당하다.

이에 대하여 피고는, 원고의 존립 목적이 이 사건 사업의 추진에 있고, 이와 관련하여 조합운영비의 지출도 이 사건 건축물의 취득절차상 반드시 수반되는 비용에 해당되므로 원고가 이 사건 사업을 위해 지출한 비용 전액이 취득가격에 포함되어야 한다

5) 이하 비용들은 모두 이 사건 사업 중 이 사건 건축물 지분(42.0925281%)에 해당하는 금액이다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

는 전제에서 이 부분 비용도 취득가격에 포함되어야 한다고 주장한다. 그러나 위와 같은 피고의 주장은 취득가격의 범위를 제한적으로 열거하고, 판매·부대비용이나 그에 준하는 비용을 취득가격에서 제외한 구 지방세법 시행령 제18조의 규정 취지에 반하여 취득가격의 범위를 지나치게 확장 해석하는 것이다. 피고의 논리대로라면 원고가 이 사건 사업의 시작부터 종료까지 지출한 모든 비용을 취득가격에 포함시켜야 한다는 부당한 결론에 이르게 되며, 건축공사를 업으로 하는 다른 계속기업과 원고를 합리적 이유 없이 차별하게 되어 과세형평에도 어긋나므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

결국 원고의 이 부분 주장은 이유 있다.

3) 조합 총회비(이하 '쟁점 ②비용')에 관한 판단

가) 원고의 주장

조합총회비로 지출된 111,456,304원은 조합총회를 개최하여 중요 현안을 의결하기 위한 비용으로서 조합운영을 위해 지출한 비용으로서 취득가격에 포함되지 않으므로 취득세 과세표준에 포함될 수 없다.

나) 판단

살피건대, 조합총회를 개최하는데 소요된 비용은 재건축사업인 이 사건 사업의 특성상 반드시 필수적으로 거쳐야 하는 절차에 지출된 비용으로서, 이 사건 건축물을 취득하기 위하여 필요·불가결한 준비행위 또는 그 수반행위에 소요된 것이므로, 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차 비용인 간접비용으로서 취득세 과세표준에 포함된다고 봄이 상당하다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 종후자산 감정평가비 및 관련 자문료(이하 '쟁점 ③비용')에 관한 판단

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

가) 원고의 주장

종후자산평가는 관리처분계획인가 후 새로이 지어질 아파트가 완공될 것을 전제로 향후 그 분양가액 산정을 위한 감정평가로서, 건축물의 판매가격 결정을 위해 필요한 절차이므로 그 평가를 위해 지출한 감정평가비 303,728,739원 및 관련 자문료 420,925원은 분양을 위한 지출로서 구 지방세법 시행령 제18조 제2항 제1호(취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용)의 판매비 및 그 부대비용에 해당하여 취득세 과세표준에서 제외되어야 한다.

나) 판단

구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것) 제48조 제1항은 '사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액을 포함한 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다'고 규정하고, 제48조 제4항은 '정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 의하여 이를 처분 또는 관리하여야 한다'고 규정하고 있다. 종후자산 감정평가비용은 위 제48조 제1항 제3호에 따라 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액을 평가하는 데 든 비용으로서 그 감정의 대상이 종전 토지 및 건축물이 아닌 분양예정 토지 및 건축물이기는 하나, 이 사건 건축물의 준공인가를 위해 반드시 거쳐야 하는 관리처분계획 수립에 소요되는 필수적 절차비용이다. 그렇다면 위 종후자산 감정평가비용 및 관련 자문료는 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제4호에서 정한 '취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비'에 해당하는 취득절차비용으로서 취득가격에 포함된다고 봄이 상당하다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

5) 대의원회 소집 및 시공사선정 총회 관련 자문료(이하 '쟁점 ④비용')에 관한 판단

가) 원고의 주장

대의원회 소집 관련 검토 자문료 420,925원 및 시공사 선정 총회 관련 자문료 1,473,238원은 조합회의 개최 등 조합 운영과 관련된 비용으로서 취득가격에 포함되지 않으므로 취득세 과세표준에 포함될 수 없다.

나) 판단

살피건대, 대의원회 및 조합원 총회는 재건축사업인 이 사건 건축물의 건설공사에서 필수불가결하게 수반되는 부수업무로서 그 소집이나 개최와 관련하여 소요되는 제반비용은 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차 비용인 간접비용으로서 취득세 과세표준에 포함된다고 봄이 상당하다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

6) 토지 소유권 신탁비용 및 현금청산 등 소송수행 비용(이하 '쟁점 ⑤비용')에 관한 판단

가) 원고의 주장

조합원 소유의 기존 토지를 조합에 신탁하며 지출한 법무사비용 및 등기비용 합계 58,828,181원은 조합원이 이미 취득한 토지에 관하여 그 토지를 이전하는데 발생하는 비용이고, 현금청산 관련 소송에서 지출된 비용 63,994,685원은 종전 부동산에 관하여 지출한 비용으로 각 이 사건 건축물 취득에 지출된 비용이 아니므로 취득가격에 포함되지 않는다.

나) 판단

살피건대, 재건축조합의 조합원은 조합의 재건축 사업 목적 달성에 협력할 의무가 있고, 조합의 재건축 사업의 원활한 수행을 위하여 신탁목적으로 조합원 소유의 토

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

지를 조합에 이전할 의무를 포함하고 있는바(대법원 1997. 5. 30. 선고 96다23887 판결 참조), 주택재건축조합은 조합원으로부터 신탁받은 토지와 현금청산 등을 통해 매입한 토지 등을 기반으로 재건축정비사업을 진행하고, 준공 후 신탁이 종료되면 조합원용 토지가 조합원에게 반환되고 나머지 일반분양용 토지는 이 사건 건축물의 부속토지로 대지권 등기가 되는 것으로, 결국 해당 토지를 신탁하거나 매입하는데 소요된 현금청산 비용은 이 사건 건축물을 취득하기 위해 필수적으로 발생하는 비용이라고 할 것이다. 따라서 이 부분 원고 주장은 이유 없다.

8) 예상지출비(이하 '쟁점 ⑥비용')에 관한 판단

가) 원고의 주장

예상지출비 420,925,281원은 원고가 임의 계상한 비용이고 준공 이후 실제 지출된 공사비는 없으므로 이 사건 건축물 취득가격에 포함될 수 없다.

나) 판단

살피건대, 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2018. 1. 25.경 이 사건 건축물에 관한 취득세를 신고하면서 준공인가 이후 지출될 수 있는 추가공사비를 1,000,000,000원으로 예상하여 이를 이 사건 건축물의 과세표준에 가산한 사실을 인정할 수 있는바, 과세요건사실의 존재 및 과세표준에 대한 증명책임은 과세관청에게 있으므로, 위 비용이 이 사건 건축물의 취득을 위하여 실제 소요되었다는 점에 관하여도 원칙적으로 과세관청이 그 증명책임을 부담한다고 보아야 할 것이나 이 사건에서 피고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고 주장은 이유 있다.

9) 학교증축 리모델링을 위해 기부채납한 금원(이하 '쟁점 ⑦비용')에 관한 판단

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

가) 원고의 주장

구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제3호는 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용을 간접비용으로 규정하는바, 학교용지법에 따라 부담한 비용이 아니라 협약으로 기부채납한 비용인 536,198,574원은 위 규정에 따른 간접비용이 될 수 없고, 또한 이 사건 기부채납한 금원은 C초등학교 증축에 사용된 비용으로서 이 사건 건축물이 아닌 다른 물건이나 권리에 관하여 지급된 비용에 해당하므로 이 사건 건축물 취득세 과세표준에 포함될 수 없다.

나) 판단

살피건대, 앞서 든 각 증거와 갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 각 사정을 종합하여 보면, 원고가 학교증축 리모델링을 위해 기부채납한 금원은 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나, 그에 준하는 취득절차 비용인 간접비용으로서 취득세 과세표준에 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 이 부분 원고 주장은 이유 없다.

① 원고는 C초등학교 학교시설 리모델링 및 증축비용에 관하여 2016. 12. ○○○○시 ○○○○교육지원청(이하 '○○○○교육지원청'이라 한다)과 체결한 기부채납 협약에 따라 금 1,273,856,900원을 기부채납(이하 '이 사건 기부채납'이라 한다)하였는바, 이 사건 기부채납은 원고가 이 사건 건축물을 신축하여 취득하기 이전에 그 지급원인이 발생하거나 확정된 것이다.

② 비록 원고가 이 사건 기부채납을 하게 된 것이 ○○○○교육지원청과의 기부채납 협약에 따른 것이라 하더라도, 원고로서는 이 사건 기부채납액을 납부하지 않고서는 피고로부터 이 사건 건축물에 대한 사업계획승인을 받거나 공사를 완료할 수 없

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

었을 것으로 보인다.

③ 이 사건 기부채납액은 이 사건 건축물을 위한 기반시설의 설치 등에 사용되었는데 그 기반시설은 공동주택의 가치를 높이는 데 기여한다고 볼 수 있다.

④ 구 학교용지 확보 등에 관한 특례법(2017. 7. 26. 법률 제14839호로 개정되기 전의 것, 이하 '학교용지법'이라 한다) 제2조에서는 주택재건축사업 등을 시행하는 자는 학교를 증축하기 위한 학교용지부담금을 납부하도록 규정하고 있고, 제5조 제4항 제1호는 개발사업시행자가 학교용지를 시·도교육비특별회계에 기부채납한 경우 학교용지부담금을 면제하도록 규정하고 있다. ○○○○○○○ 질의회신에 의하면, 사업시행자가 학교의 증축을 위해 비용을 기부한 것은 학교용지 또는 시설을 기부채납한 것과 동일하게 취급되는데, 원고는 이 사건 건축물의 취득을 위하여 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 학교용지부담금을 면제받으면서 기부채납한 비용을 부담하게 되었는바, 결국 이 사건 기부채납액은 건물을 취득하지 않을 경우에는 지출할 필요가 없는 비용으로 이 사건 건축물의 취득을 위해 의무적으로 부담하는 비용에 해당하여 이 사건 건축물의 취득을 위한 직접·간접비용으로 봄이 타당하다.

⑤ 원고는 학교용지나 학교시설을 기부채납 하는 경우 지방세법 제9조 제2항에 따라 취득세가 비과세되는 것과 비교해 보아도 학교 증축비용의 기부채납에 대해서만 취득세를 부과하는 것은 형평의 원칙에 어긋난다고 주장하나, 학교용지의 확보·공급과 학교용지부담금 납부는 근거조항, 적용대상 등이 다르고, 특히 원고와 같이 학교용지를 유상공급한 경우에는 양자가 대체관계에 있다고 볼 여지가 없는 점, 학교용지부담금은 공동주택 등 부동산을 취득하기 위한 비용에 불과할 뿐 과세대상인 '부동산 자체'라고 볼 수 없어 비과세 대상에 해당한다고 보기 어려운 점 등을 종합해 보면, 학교용지부

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

담금이 학교용지법상 기부채납 또는 무상공급할 학교용지의 대체물로서 비과세 대상에 해당한다고 볼 수 없으므로 이와 다른 전제에선 원고의 주장은 이유 없다.

⑥ 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제3호의 문언상 농지보전부담금과 대체산림자원조성비는 취득을 위하여 의무적으로 부담하는 비용의 '예시'에 불과하다. 산지관리법에 의한 대체산림자원조성비에 있어서도 예컨대, 이미 취득한 산지에 관하여 대체산림자원 조성에 드는 비용의 납입을 조건으로 산지전용허가를 받는 경우에는 대체산림자원조성비가 직접적으로 당해 산지가 아닌 다른 물건인 대체산림자원에 관하여 지급된 비용이라고 하더라도 '취득을 위하여' 의무적으로 납부되는 것이기 때문에 이를 간접이용에 포함시킨 것이지, 원고가 주장하듯이 직접적으로 산지 취득에 관하여 지급된 비용이기 때문에 이를 간접비용에 포함시킨 것이라고 볼 수 없다. 마찬가지로 이 사건 기부채납 금원 또한 이 사건 건축물이 아닌 다른 물건인 학교 증축에 관한 비용이라고 하더라도 위 비용은 이 사건 건축물의 취득을 위해 의무적으로 부담하는 비용에 해당하므로 이 사건 건축물의 취득을 위한 직접·간접비용으로 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장도 이유 없다.

10) 소결

결국 원고의 쟁점 ①, ⑥ 비용에 관한 주장은 이유 있고, 나머지 비용에 관한 주장은 이유 없다. 그렇다면 쟁점 ①, ⑥ 비용을 과세표준에서 제외한 나머지 쟁점 ② 내지 ⑤, ⑦ 비용에 관하여 다시 산정한 정당 취득세액은 27,386,160[6][=2,835,390원(조합총회비)+7,726,700원(종후감정평가 수수료)+3,183,440원(소송 및 법무용역비)+13,640,630원(학교증축 등 기부채납액)]이 되므로, 이 사건 처분 중 위 정당세액을 초

6) 피고 제출의 2022. 9. 26.자 준비서면 2면의 「취득세 등 산정내역」 상 연번 2(조합총회비), 연번 3(종후감정평가 수수료), 연번 4(소송 및 법무용역비), 연번 6(학교증축 등 기부채납액)의 합산세액 란 금액의 합계이다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

과하는 부분은 취소되어야 한다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 일부 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

관계 법령

○ 구 지방세법(2017. 12. 26. 법률 제15292호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

⑧ 「주택법」 제11조에 따른 주택조합과 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항에 따른 주택재건축조합(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.

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.

③ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 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.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

○ 구 지방세법 시행령(2017. 12. 29. 대통령령 제28524호로 일부개정되기 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(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격에서 제외한다.
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「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 금융회사등에 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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-09

○ 구 학교용지 확보 등에 관한 특례법(2017.7.26. 법률 제14839호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "학교용지부담금"이란 개발사업에 대하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 학교용지를 확보하거나, 학교용지를 확보할 수 없는 경우 가까운 곳에 있는 학교를 증축하기 위하여 개발사업을 시행하는 자에게 징수하는 경비(이하 "부담금"이라 한다)를 말한다.

제5조(부담금의 부과·징수)

① 시·도지사는 개발사업지역에서 단독주택을 건축하기 위한 토지를 개발하여 분양하거나 공동주택을 분양하는 자에게 부담금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발사업분의 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부담금을 면제할 수 있다. 다만, 제1호·제3호 및 제4호의 경우에는 부담금을 면제하여야 한다.

1. 개발사업시행자가 제3조제3항에 따른 교육감 의견으로 제시된 학교용지를 시·도 교육비특별회계에 기부채납(寄附採納)하는 경우
2. 최근 3년 이상 취학 인구가 지속적으로 감소하여 학교 신설의 수요가 없는 지역에서 개발사업을 시행하는 경우
3. 「노인복지법」 제32조에 따른 노인복지주택 등 취학 수요가 발생하지 아니하는 용도의 개발사업을 시행하는 경우
4. 개발사업시행자가 학교용지 또는 학교시설을 시·도 교육비특별회계 소관 공유재산으로 무상공급하는 경우. 끝.