본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

부 산 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2018구합22396 취득세등부과처분취소
원 고	○○○○○○공사
	소송대리인 변호사 ○○○
피 고	○○○○시 ○○구청장
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 ○○○, ○○○
변 론 종 결	2019. 11. 22.
판 결 선 고	2019. 12. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2014. 10. 22. 원고에 대하여 한 취득세 96,565,840원, 취득세 가산세 51,427,560원, 농어촌특별세 9,656,550원, 농어촌특별세 가산세 844,530원의 부과처분

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

중 취득세 53,214,190원, 취득세 가산세 28,340,003원, 농어촌특별세 5,321,390원, 농어촌특별세 가산세 465,391원을 초과하는 부분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고의 토지 사용승낙

원고는 A지구 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다) 시행자로서 사업지구인 ○○구 B동 일원 4,476,271㎡ 내에 주택건설용지, 상업시설용지, 업무시설용지, 복합용지, 연구시설용지, 공공시설용지를 조성하였고, 2013. 1. 23.부터 2014. 5. 29.까지 이 사건 사업 구역 내에 위치한 원고 소유의 별지 1 '부동산의 표시' 목록 기재 6필지의 공동주택용지 합계 245,521㎡(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 대하여 수분양자인 주식회사 C 외 6개 건설사에게 사용승낙을 하였다.

나. 이 사건 처분의 경위

1) 원고는 2014. 10. 15. 피고에게 이 사건 사업 지구가 현재 조성사업이 완료되지 않았고, 2015. 12. 31. 준공예정이므로 간주취득세 과세표준을 사용승낙일 기준으로 산정할 경우 사업준공 전 조성원가를 확정하기 어렵고, 사용승낙시마다 조성원가를 재산정해야 하는 문제가 있으므로, 직전 결산일(2014. 6. 30.) 기준 사업지구 전체 조성원가로 당해 지구 단위면적당 과세표준을 산정하여 지목변경에 따른 간주취득세를 납부하겠다는 내용의 공문을 보냈다.

2) 이에 피고는 이 사건 각 토지의 사용승낙일을 지목변경에 따른 취득일로 보고, 원고가 제출한 직전 결산일부터 이 사건 각 토지 사용승낙일까지의 택지 건설원가

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

자료를 근거로 별지 2 '과세표준 산정 내역' 기재와 같이 면적 당 과세표준액 및 필지별 과세표준액을 산정하였으며, 구 지방세특례제한법 제76조 제1항의 규정에 따라 원고가 국가 및 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대통령령으로 정하는 사업에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산으로 보아 취득세 75%를 경감하였다.

3) 피고는 이를 바탕으로 2014. 10. 22. 아래 표 기재와 같이 이 사건 각 토지와 관련하여 원고에게 취득세 96,565,840원, 취득세 가산세 51,427,560원, 농어촌특별세 9,656,550원, 농어촌특별세 가산세 844,530원 합계 158,494,480원을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

소재지	면적 (㎡)	사용 승낙일	과세표준 산정 기준일	면적당 과세표준	과세 표준	취득세 본세	취득세 가산세	농특세 본세	농특세 가산세	부과세액
D	41,849	2013. 1. 23.	2014. 6. 30.	78,662	3,291,926,630	16,459,680	6,159,680	1,645,960	286,420	24,551,690
E	37,912	2013. 10. 15.	2014. 6. 30.	78,662	2,982,233,744	14,911,160	4,389,070	1,491,110	140,370	20,931,710
F	33,992	2013. 10. 18.	2014. 6. 30.	78,662	2,673,878,704	13,369,390	3,931,230	1,336,930	125,460	18,763,010
G	31,660	2013. 10. 25.	2014. 6. 30.	78,662	2,490,438,920	12,452,190	3,635,350	1,245,210	114,230	17,446,980
H	60,579	2014. 2. 17.	2014. 6. 30.	78,662	4,765,265,298	23,826,320	20,443,820	2,382,630	136,280	46,789,050
I	39,529	2014. 5. 29.	2014. 6. 30.	78,662	3,109,430,198	15,547,150	12,868,410	1,554,710	41,770	30,012,040
합계						96,565,840	51,427,560	9,656,550	844,530	**158,494,480**

다. 심사청구 등

1) 원고는 2014. 12. 1. 이 사건 처분에 따른 부과금액 합계 158,494,480원을 피고에게 납부하였다.

2) 원고는 2015. 1. 14. 감사원에 심사청구를 하였는데, 당시 간주취득일을 피

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

고의 의견과 같이 사용승낙일로 하되, 다만 피고가 토지형질변경공사비에 기반시설설치공사비와 기반시설부담금을 등을 포함하여 산정한 과세표준이 잘못되었다면서 기반시설설치공사비와 기반시설부담금 등을 하여 아래 표 기재와 같이 이 사건 처분 금액 중 87,459,848원을 초과하는 71,034,632원 부분을 취소하고 이를 환급해 달라는 취지로 주장하였다.

소재지	면적 (㎡)	사용승낙일	과세표준산정기준일	면적당 과세표준	과세표준	취득세본세	취득세가산세	농특세본세	농특세가산세	소계	환급청구액
D	41,849	2013. 1. 23.	2014. 6. 30.	43,407	1,816,539,543	9,082,690	3,399,011	908,260	158,050	13,548,011	11,003,679
E	37,912	2013. 10. 15.	2014. 6. 30.	43,407	1,645,646,184	8,228,230	2,421,963	822,820	77,459	11,550,472	9,381,238
F	33,992	2013. 10. 18.	2014. 6. 30.	43,407	1,475,490,744	7,377,450	2,169,318	737,740	69,231	10,353,738	8,409,272
G	31,660	2013. 10. 25.	2014. 6. 30.	43,407	1,374,265,620	6,871,320	2,006,045	687,130	63,034	9,627,529	7,819,451
H	60,579	2014. 2. 17.	2014. 6. 30.	43,407	2,629,552,653	13,147,760	11,281,240	1,314,770	75,201	25,818,971	20,970,079
I	39,529	2014. 5. 29.	2014. 6. 30.	43,407	1,715,835,303	8,579,170	7,100,998	857,910	23,049	16,561,127	13,450,913
합계						53,286,620	28,378,574	5,328,630	466,024	**87,459,848**	**71,034,632**

3) 감사원은 2018. 3. 8. 기반시설설치공사비와 기반시설부담금 등을 취득세의 과세표준에 포함하여야 한다는 취지로 원고의 심사청구를 기각하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제13호증, 을 제1호증 내지 을 제6호증, 을 제10호증, 을 제11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

1) 피고는 별지 2 '과세표준 산정내역' 기재와 같이 기반시설 공사비, 도시기반

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

분담금 등(이하 '기반시설 공사비 등'이라 한다)이 지목변경에 든 비용에 산입되어야 함을 전제로 이를 과세표준에 포함시켜 원고에게 이 사건 각 토지에 관한 취득세 등을 부과하였다.

2) 그러나 토지의 지목변경으로 인한 취득세의 과세표준은 형질변경 공사비와 같이 지목변경과 관련된 비용이거나 토지의 가치 증가에 소요된 비용만을 의미하고, 기반시설 공사비 등은 토지의 지목변경이나 토지의 가치 증가와는 무관하게 발생하는 비용으로서 지방세법령이 과세표준으로 정한 "지목변경에 든 비용"에 해당하지 않는다.

3) 따라서 별지 3 '수정 과세표준 산정 내역' 기재와 같이 ① 도시기반 도급공사비 104,002,447,660원(부가가치세 제외, 이하 같다)은 조성공사 계약액 163,120,203,029원 중 토공사(토공사와 지반개량공사)비 126,257,300,464원이 차지하는 비율(약 77.4%)로 산정한 80,499,337,539원(= 104,002,447,660원 × 126,257,300,464원 / 163,120,203,029원, 원 미만 버림, 이하 같다)만을 과세표준에 산입해야 하고, ② 도시기반 분담금 중 생태계보전협력금 1,000,000,000원은 과세표준에 산입하되, 폐기물처리시설부담금 5,952,509,000원과 지중배전간선시설설치공사비분담금 3,400,979,880원은 과세표준에서 제외하여야 하고, ③ 용지보상채권이자 37,125,232,999원, 일반차입금이자 88,094,110,592원, 건설간접비(본사) 5,246,801,926원, 건설간접비(지사) 18,000,798,918원, 기타원가(현장경비) 1,190,098,432원은 용지비와 도시기반공사비의 합계액 1,109,120,212,510원(원가계산서상 택지비 전체 비용)에서 이 사건 각 토지의 지목변경을 위하여 지출된 직접비 181,133,286,173원(= 도시기반 도급공사비 88,549,271,294원 + 도시기반 설계용역비 5,948,345,120원 + 도시기반 조사용역비 7,251,063,080원 + 도시기반 분담금 1,000,000,000원 + 도시기반 공사부대비

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

18,057,913,782원)이 차지하는 비율(약 16%)로 각 산정한 용지보상채권이자 6,063,017,676원, 일반차입금이자 14,386,876,701원, 건설간접비(본사) 856,868,772원, 건설간접비(지사) 2,939,756,958원, 기타원가(현장경비) 194,358,048원만을 과세표준에 산입하여야 하고, 이에 따르면 총 과세표준은 194,040,418,187원, 면적당 과세표준은 43,348원이 된다.

4) 이에 따라 이 사건 각 토지에 관한 취득세 등의 정당세액을 계산하면 아래 표 기재와 같은바, 이 사건 처분 중 취득세 53,214,190원, 취득세 가산세 28,340,003원, 농어촌특별세 5,321,390원, 농어촌특별세 가산세 465,391원을 초과하는 부분은 위법하므로 취소되어야 한다.

예정 지번	면적 (㎡)	면적당 과세표준	과세표준	취득세 본세	취득세 가산세	농특세 본세	농특세 가산세	소계	환급 청구액
D	41,849	43,348	1,814,070,452	9,070,350	3,394,393	907,030	157,836	13,529,609	11,022,081
E	37,912	43,348	1,643,409,376	8,217,040	2,418,669	821,700	77,353	11,534,762	9,396,948
F	33,992	43,348	1,473,485,216	7,367,420	2,166,368	736,740	69,137	10,339,665	8,423,345
G	31,660	43,348	1,372,397,680	6,861,980	2,003,318	686,190	62,948	9,614,436	7,832,544
H	60,579	43,348	2,625,978,492	13,129,890	11,265,907	1,312,980	75,099	25,783,876	21,005,174
I	39,529	43,348	1,713,503,092	8,567,510	7,091,347	856,750	23,018	16,538,625	13,473,415
합계				53,214,190	28,340,003	5,321,390	465,391	**87,340,974**	**71,153,506**

나. 관련 법령

별지 4 '관계 법령' 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 법리

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

가) 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라고 한다)은 제7조 제4항에서 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우 이를 취득으로 보아 취득세를 부과하도록 규정하면서 제10조 제3항에서 그 과세표준은 지목변경으로 인하여 증가한 가액으로 한다고 규정하고 있다.

나) 이에 따라 구 지방세법 시행령(2016. 8. 31. 법률 제27471호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법 시행령'이라 한다) 제17조는 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 원칙적으로 지목변경 전·후 시가표준액의 차액을 기준으로 하되(본문), 법인장부 등으로 토지의 "지목변경에 든 비용"이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다고 규정하고 있다(단서).

다) 위와 같은 구 지방세법 및 시행령의 각 규정 내용을 종합해 보면, 토지의 지목변경으로 인한 취득세의 과세표준이 되는 "지목변경에 든 비용"은 지목변경 또는 그로 인한 토지 자체의 가치 증가와 관련된 비용을 의미한다 할 것이다.

2) 구체적 판단

위와 같은 법리에 비추어, 기반시설 공사비 등이 "지목변경에 든 비용"에 해당하는지 여부에 관하여 살피건대, 앞에서 본 사실, 앞에서 든 증거, 갑 제11호증, 갑 제13호증, 을 제6호증, 을 제10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정에 비추어 보면, 원고가 부담한 기반시설 공사비 등은 이 사건 각 토지의 지목변경 또는 그로 인한 이 사건 각 토지 자체의 가치 증가와 관련된 비용으로서 토지의 지목변경으로 인한 취득세의 과세표준이 되는 "지목변경에 든 비용"에 해당한다고 봄이 상당하므로, 원고의 주장은 이유 없다.

가) 구 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률(2014. 6. 3. 법률 제12738호 공

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공간정보관리법'이라고 한다) 제2조에 의하면, 지목이란 토지의 주된 '용도'에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것이므로, 구 지방세법 제7조 제4항에서 토지의 지목을 사실상 변경한다는 것은 토지의 주된 용도를 사실상 변경하는 것을 의미하고, 이때의 변경이 있는지 여부는 토지의 현황이 물리적으로 변경되었는지 여부뿐만 아니라 상하수도공사, 도시가스공사, 전기통신공사 유무를 비롯하여 여러 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2006. 7. 13. 선고 2005두12756 판결, 대법원 2018. 3. 29. 선고 2017두35844 판결 등 참조). 그런데 이 사건 사업과 같은 대규모 택지개발사업의 경우 형질변경 공사 등으로 사업부지 자체의 현황이 물리적으로 변경되었다고 하더라도, 기반시설이 설치되지 않은 상태에서는 해당 부지가 건축물 대지로서의 효용을 갖추었다거나 그 주된 용도가 사실상 변경되었다고 볼 수 없다. 따라서 원고가 과세표준에서 제외하여야 한다고 주장하는 기반시설 공사비 등은 모두 택지개발촉진법에 따른 택지개발사업 시행에 따라 기반시설 공사를 포함한 택지조성공사가 완료됨으로써 지목이 사실상 대지로 변경된 이 사건 각 토지가 대지로서 가지는 가치 증가에 직, 간접적으로 기여한 비용이라고 보아야 하고, 그와 같은 가치 증가의 효용은 향후 이 사건 각 토지가 대지로서 존재하는 한 지속된다.

나) ① 원고는 기반시설 설치에 관한 사항이 포함된 이 사건 사업 실시계획을 작성하여 승인받았다. 한편, 택지개발촉진법 제16조 제1항, 같은 법 시행령 제11조의2 제2항에 의하면, 해당 택지개발사업이 승인받은 실시계획대로 완료되었다고 인정될 때에만 준공검사를 받을 수 있고, 구 공간정보관리법 제81조, 같은 법 시행령 제67조 제1항 제1호에 의하면, 관계법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되어야

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

지목변경 신청을 할 수 있다. ③ 폐기물처리시설설치부담금은 폐기물 처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률 제6조 제1항, 같은 법 시행령 제4조 제1항, 제5항에 의하여 택지개발사업 착공 전에 제출한 납부계획서에 기초하여 정해진 납부금액과 납부기한을 준수하여 의무적으로 부담하여야 하는 비용이다. 따라서 원고로서는 위와 같이 승인받은 실시계획에 따라 기반시설을 설치하고 관계법령에 따른 기반시설 부담금을 납부, 부담하지 않고서는 준공검사를 받을 수 없고, 지목변경 신청도 할 수 없으며, 조성된 택지를 택지개발촉진법에 따라 적법하게 공급할 수도 없다.

다) 택지개발촉진법 제18조의2 제1항, 같은 법 시행규칙 제11조 제1항에 의하면 택지조성원가는 용지비, 조성비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비, 일반관리비, 용지부담금, 기반시설 설치비, 자본비용, 택지개발사업과 관련하여 발생하는 그 밖의 비용으로 구성되는데, 원고는 기반시설 공사비 등을 모두 택지조성원가에 포함시키고, 택지조성원가를 기초로 하여 이 사건 각 토지의 공급가격을 결정한 것으로 보인다. 따라서 기반시설 공사비 등으로 인하여 이 사건 각 토지의 가치가 증가하였고, 원고가 이를 택지조성원가에 반영함으로써 지목 변경으로 인한 이 사건 각 토지의 가치 증가의 이익은 모두 원고에게 귀속되었다고 볼 수 있다. 결국 기반시설 공사비 등을 과세표준에 포함시키는 것은 지목변경으로 인한 취득세의 과세표준을 지목변경으로 증가한 가액으로 규정하고 있는 구 지방세법 제10조 제3항의 규정 내용에도 부합한다.

라) 원고는 기반시설 공사비 등을 토지의 지목변경으로 인한 취득세의 과세표준에 포함시키는 것은 기부채납 재산에 대한 취득세를 비과세하는 것과의 균형을 고려할 때 부당하다고 주장한다. 지방세법 제9조 제2항 본문은 국가 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산 및 사회기반시설에 대해서는 취득세를 부과하지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

않는다는 취지로 규정하고 있기는 하다. 그러나 ① 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고(대법원 2002. 7. 26. 선고 2001두5521 판결 등 참조), 구 지방세법 제9조 제2항 본문은 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 '부동산 및 사회기반시설에 대한 민간투자법 제2조 제1호 각 목에 해당하는 사회기반시설'에 대하여 취득세를 부과하지 아니한다고 그 비과세 대상을 명확히 규정하고 있는바, 원고가 주장하는 사정만으로는 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 증가한 가액까지 위 조항에 따른 비과세 대상에 포함되어야 한다고 해석하기에 부족하고, 달리 단지 위 규정의 취지에 반한다는 것만으로 이 사건 처분이 위법하다고 볼 수 없는 점, ② 위 규정의 취지는 국가 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 부동산 등을 취득하는 것은 부동산 등을 국가 등에 귀속시키기 위한 잠정적이고 일시적인 조치에 불과하므로 국가 등이 직접 부동산을 취득하는 경우와 동일하게 평가할 수 있다고 보아 그 경우 취득세를 과세하지 않겠다는 것인데(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010두6977 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 원고는 기반시설 공사비 등을 택지조성원가에 포함시켜 회수하게 되므로 그 비용을 지목변경에 따른 취득세 과세표준에 포함시킨다고 하여 위 규정의 입법취지에 반한다고 보기 어려운 점, ③ 더구나 구 지방세법 제9조 제2항 단서 제2호는 국가 등에 귀속 등의 반대급부로 국가 등이 소유하고 있는 부동산 및 사회기반시설을 무상으로 양여받거나 기부채납 대상물의 무상사용권을 제공받는 경우 그 해당 부분에 대해서는 취득세를 부과한다는 취지로 규정하고 있으므로, 무상양여 또는 무상사용권 제공 여부를 알 수 있는 아무런 자료가 제출되지 않은 이 사

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

건에서 원고 주장과 같은 사정만으로 위 규정의 입법취지에 반한다고 단정할 수도 없는 점 등의 사정을 고려하면, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

마) 원고가 주장하는 별지 3 '수정 과세표준 산정내역' 기재 과세표준은 기반시설 공사비 등이 "지목변경에 든 비용"에 해당하지 않음을 전제로 ① 폐기물처리시설부담금과 지중배전간선시설설치공사비부담금을 과세표준에서 제외하고, ② 도시기반도급공사비를 전체 조성공사 계약액에서 토공사(토공사와 지반개량공사)비가 차지하는 비율(약 77.4%)을 곱하여 산정하며, ③ 용지보상채권이자, 일반차입금이자, 건설간접비(본사), 건설간접비(지사), 기타원가(현장경비)를 택지비 전체 비용에서 지목변경을 위하여 지출된 직접비가 차지하는 비율(약 16%)을 곱하여 산정한 것이다. 그러나 앞에서 살핀 바와 같이 기반시설 공사비 등이 "지목변경에 든 비용"에 해당하는 이상, 원고가 주장하는 위와 같은 과세표준 산정내역은 받아들이기 어렵다.

3. 결 론

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

재판장 판사 ○○○

판사 ○○○

판사 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

별지 1

부동산의 표시

1. ◯◯ ◯◯구 D 대 41,849㎡

2. E 대 37,912㎡

3. F 대 33,992㎡

4. G 대 31,660㎡

5. H 대 60,579㎡

6. I 대 39,529㎡. 끝.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

별지 2

<과세표준 산정내역>

구분	당초 청구취지 면적당 과표
원가	352,113,181,900
사업지구면적	4,476,271
면적당 과표	78,662

원가계산일	2014-06-30

「원가계산서」상 기존 내용

구분		원가요소	토지분	금 액	
				항목별 제외	VAT 제외
택지비	용지비	단지내용지비_토지대	821,303,518,653		
		단지내용지비_지장물대	50,536,468,052	4,362,472,957	3,965,884,506
		단지내용지비_손실보상비	13,665,614,668		
		단지내용지비_제세공과금	61,175,818,790	53,262,078,660	53,262,078,660
		단지내용지비_기타매수비	6,425,289,059	2,702,141,280	2,456,492,072
	도시기반 공사비	**도시기반_도급공사비**	114,402,692,426	114,402,692,426	104,002,447,660
		도시기반_추가공사비	-	-	-
		도시기반_설계용역비	5,948,345,120	5,948,345,120	5,407,586,472
		도시기반_지반조사비	-	-	-
		도시기반_지형측량비	-	-	-
		도시기반_조사용역비	7,251,063,080	7,251,063,080	6,591,875,527
		도시기반_책임감리비	-	-	-
		도시기반_관리비용	-	-	-
		도시기반_급수공과금	-	-	-
		도시기반_한전공과금	-	-	-
		도시기반_분담금	10,353,488,880	10,353,488,880	10,353,488,880
		도시기반_공사부대비	18,057,913,782	18,057,913,782	16,416,285,256
공사비		(공사비 계)	-		
자재비		(자재비 계)	-		
건설자금이자		용지보상채권이자	37,125,232,999	37,125,232,999	37,125,232,999
		국민주택기금이자	8,843,108,800	8,843,108,800	-
		일반차입금이자	88,094,110,592	88,094,110,592	88,094,110,592
건설간접비		건설간접비_본사	5,246,801,926	5,246,801,926	5,246,801,926
		건설간접비_지사	18,000,798,918	18,000,798,918	18,000,798,918
		건설간접비_현장	-	-	-
기타원가		현장경비	1,309,108,276	1,309,108,276	1,190,098,432
		제세공과금	-	-	-
		하자보수충당금	-	-	-
건설원가		1,267,739,374,021	1,267,739,374,021		352,113,181,900
사업지구 면적					4,476,271
단위면적당 과세표준					78,662

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

별지 3

<수정 과세표준 산정내역>

변경 청구취지 면적당 과표
194,040,418,187
4,476,271
43,348

원가계산일	2014-06-30

「원가계산서」 상 기존 내용			항목별 과세표준 포함/제외		항목별 과세표준 포함/제외		
구분		원가요소	과세표준 포함여부 토지분	과세표준 포함/제외 방법	토공사비 비율 (%)	금 액 항목별 제외	금 액 VAT 제외
택지비	용지비	단지내용지비_토지대	×	(전부제외)			
		단지내용지비_지장물대	일부	(포함) "지장물이설비"만 포함 ※「원가보조부」 조회 필요		4,362,472,957	3,965,884,506
		단지내용지비_손실보상비	×	(전부제외)			
		단지내용지비_제세공과금	일부	(포함) 농지보전부담금, 대체산림자원조성비 등 관계법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용 포함 ※「원가보조부」 조회 필요		53,262,078,660	53,262,078,660
		단지내용지비_기타매수비	일부	(포함) "용지소모성부대비" (제외) "용지법정부대비" ※「원가보조부」 조회 필요		2,702,141,280	2,456,492,072
	도시기반 공사비	도시기반_도급공사비	일부	(포함) 기성내역서 상 토공사비 산정액	77.4%	88,549,271,294	80,499,337,539
		도시기반_추가공사비	전부	(포함) 토지분 전부 포함		-	-
		도시기반_설계용역비				5,948,345,120	5,407,586,472
		도시기반_지반조사비				-	-
		도시기반_지형측량비				-	-
		도시기반_조사용역비				7,251,063,080	6,591,875,527
		도시기반_책임감리비				-	-
		도시기반_관리비용				-	-
		도시기반_급수공과금				-	-
		도시기반_한전공과금				-	-
		도시기반_분담금	일부	(포함) 농지보전부담금, 대체산림자원조성비 등 관계법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용 포함 (제외) 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 분담하는 비용(원인자부담금) 제외 (제외)기반시설 설치비용 일부를 분담하는 성격의 분담금은 전부 제외 ※「원가보조부」 조회 필요		1,000,000,000	1,000,000,000
		도시기반_공사부대비	전부	(포함) 토지분 전부 포함		18,057,913,782	16,416,285,256
공사비		(공사비 계)	×	(전부제외)			
자재비		(자재비 계)	×	(전부제외)			
건설자금이자		용지보상채권이자	전부	(포함) 토지분 전부 포함		6,063,017,676	6,063,017,676
		국민주택기금이자				1,444,190,935	-
		일반차입금이자				14,386,876,701	14,386,876,701
건설간접비		건설간접비_본사	전부	(포함) 토지분 전부 포함		856,868,772	856,868,772
		건설간접비_지사				2,939,756,958	2,939,756,958
		건설간접비_현장				-	-
기타원가		현장경비	전부	(포함) 토지분 전부 포함		213,793,853	194,358,048
		제세공과금	×	(전부제외)		-	-
		하자보수충당금	×	(전부제외)		-	-
건설원가		1,267,739,374,021					194,040,418,187
사업지구 면적							4,476,271
단위면적당 과세표준							43,348

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

별지 4

관계 법령

■ 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

④ 선박, 차량과 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 본다.

제9조(비과세)

② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합(이하 이 항에서 "국가등"이라 한다)에 귀속 또는 기부채납(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조 제3호에 따른 방식으로 귀속되는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 "귀속등"이라 한다)을 조건으로 취득하는 부동산 및 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조 제1호 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

제10조(과세표준)

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.

■ 구 지방세법 시행령(2016. 8. 31. 법률 제27471호로 개정되기 전의 것)

제17조(토지의 지목변경에 대한 과세표준)

법 제10조 제3항 전단에 따른 과세표준 중 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 제1호의 가액에서 제2호의 가액을 뺀 가액으로 한다. 다만, 제18조 제3항에 따른 판결문 또는 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

1. 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액(해당 토지에 대한 개별공시지가의 공시기준일이 지목변경으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수가 산정한 가액을 말한다)
2. 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 공시된 법 제4조 제1항에 따른 시가표준액을 말한다)

제18조(취득가격의 범위 등)

③ 법 제10조 제5항 제3호에서 "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 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서. 다만, 법인장부의 기재사항 중 중고자동차 또는 중고기계장비의 취득가액이 법 제4조 제2항에서 정하는 시가표준액보다 낮은 경우에는 그 취득 가액 부분(중고자동차 또는 중고기계장비가 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 그 가액이 시가표준액보다 하락한 것으로 시장·군수가 인정한 경우는 제외한다)은 객관적 증거서류에 의하여 취득가액이 증명되는 법인장부에서 제외한다.

제20조(취득의 시기 등)

⑩ 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다.

■ 구 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률(2014. 6. 3. 법률 제12738호 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

24. "지목"이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.

제67조(지목의 종류)

① 지목은 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垈)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜池)·양

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

어장・수도용지・공원・체육용지・유원지・종교용지・사적지・묘지・잡종지로 구분하여 정한다.

② 제1항에 따른 지목의 구분 및 설정방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제81조(지목변경 신청)

토지소유자는 지목변경을 할 토지가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청하여야 한다.

■ 구 측량・수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령(2015. 6. 1. 대통령령 제26302호 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령으로 개정되기 전의 것)

제58조(지목의 구분)

법 제67조 제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

8. 대

나.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지

제67조(지목변경 신청)

① 법 제81조에 따라 지목변경을 신청할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우

■ 택지개발촉진법

제2조(용어의 정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "택지"란 이 법에서 정하는 바에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지를 말한다.
4. "택지개발사업"이란 일단(一團)의 토지를 활용하여 주택건설 및 주거생활이 가능한 택지를 조성하는 사업을 말한다.

제7조(택지개발사업의 시행자 등)

① 택지개발사업은 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정하는 자(이하 "시행자"라 한다)가 시행한다

2.「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)

제9조(택지개발사업 실시계획의 작성 및 승인 등)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 택지개발사업 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하고, 지정권자가 아닌 시행자는 실시계획에 대하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인된 실시계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 같다.

제16조(준공검사)

① 시행자는 택지개발사업을 완료하였을 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정권자로부터 준공검사를 받아야 한다.

제18조의2(택지조성원가의 공개)

① 제18조에 따라 택지를 공급하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 택지조성원가를 공시하여야 한다. 이 경우 택지조성원가는 다음 각 호의 항목으로 구성된다.

1. 용지비
2. 조성비
3. 직접인건비
4. 이주대책비
5. 판매비
6. 일반관리비
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

② 제1항에 따른 택지조성원가의 산정방법과 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

■ 택지개발촉진법 시행령

제11조의2(준공검사)

① 시행자는 법 제16조 제1항에 따라 준공검사를 받으려는 경우에는 준공검사신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 준공조서
2. 시장·군수가 인정하는 실측평면도와 구적평면도(구적평면도)
3. 토지의 용도별 면적조서 및 평면도
4. 조성지의 소유자별 면적조서
5. 법 제25조에 따른 공공시설 등의 귀속조서 및 도면
6. 신·구 지적대조도
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

② 지정권자는 해당 택지개발사업이 법 제9조에 따라 승인한 실시계획대로 완료되었다고 인정할 때에는 준공검사서를 시행자에게 발급하고, 이를 관보에 공고하여야 한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

■ 택지개발촉진법 시행규칙

제11조(택지조성원가의 산정방법 등)

① 법 제18조의2 제1항 제7호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용"이란 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 용지부담금
2. 기반시설 설치비
3. 자본비용
4. 택지개발사업과 관련하여 발생하는 그 밖의 비용

② 법 제18조의2 제2항에 따른 택지조성원가의 산정은 별표의 택지조성원가산정표에 의한다.

[별표]

택지조성원가 산정표(제11조 제2항 관련)

조성원가 항목	세부내역
용지비	용지매입비, 지장물 보상비, 영업·영농·축산·어업 등에 관한 권리의 보상비, 종합토지세·도시계획세·교육세·농어촌특별세 등 용지제세, 보상 관련 용역비, 조사비, 등기비 및 그 부대비용
조성비	부지조성 공사비, 특수구조물 공사비, 가로등 공사비, 전기통신 공사비, 조경 공사비, 정보화시설 공사비, 문화재 시발굴비용, 설계비, 측량비, 조성 관련 용역비 및 그 부대비용 등 당해 사업지구의 조성에 소요된 직접비
직접 인건비	해당 사업을 직접 수행하는 직원의 인건비
이주대책비	이주대책의 시행에 따른 비용 및 손실액
판매비	광고선전비, 판매촉진비, 그 밖에 판매활동에 소요된 비용
일반관리비	인건비, 임차료, 연구개발비, 훈련비, 그 밖에 사업시행과 관련한 일반관리에 소요된 비용(직접 인건비에 포함된 금액은 제외한다)
용지부담금	용지의 형질변경 등을 원인으로 법령에 따라 부과되는 농지부담금, 산림부담금 등 각종 부담금

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

기반시설 설치비	도로, 상수처리 관련 시설, 하수처리 관련 시설, 에너지·통신시설, 그 밖의 기반시설 등 택지개발지구 외의 기반시설 설치에 소요된 비용(다른 법령이나 인가·허가 조건에 따라 국가 또는 지자체에 납부하는 부담금 및 공공시설설치비 등을 포함한다)
자본비용	택지개발사업을 시행하는데 필요한 사업비의 조달에 소요되는 비용
그 밖의 비용	「산업재해보상 보험법」에 따른 보험료, 천재지변으로 발생하는 피해액 및 사업 관련 기부채납금
비고: 택지조성원가의 구체적 산정기준 및 적용방법은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따른다.	

■ 폐기물 처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률

제6조(택지개발사업에 따른 폐기물처리시설의 설치 등)

① 대통령령으로 정하는 규모 이상의 공동주택단지나 택지를 개발하려는 자는 그 공동주택단지나 택지에서 발생하는 폐기물을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 폐기물처리시설을 설치하거나 그 설치 비용에 해당하는 금액을 해당 지역을 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 내야 한다.

④ 제1항에 따른 납부금액의 산정방법, 납부절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 폐기물 처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률 시행령

제4조(택지개발사업에 따른 폐기물처리시설의 설치)

① 법 제6조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 공동주택단지나 택지(택지)"란 조성면적이 30만제곱미터 이상인 공동주택단지 또는 택지(이하 이 조에서 "택지등"이라 한다)를 말한다.

⑤ 법 제6조 제1항에 따라 폐기물처리시설을 설치하지 아니하고 납부금액을 내려는 자는 납부계획서를 그 개발사업의 착공 전에 해당 지역을 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 제출하여야 하며, 납부계획서를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 그 적정 여부를 확인한 후 납부금액과 납부기한을 납부계획서의 제출자에게 통보하여야 한다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 그 특별자치시·특별자치도·시·군 또는

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-08-04

구의 조례로 정하는 바에 따라 납부금액을 나누어 내도록 할 수 있다. 끝.