본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

# 울 산 지 방 법 원

## 제 1 행 정 부

## 판 결

| | |
|---|---|
| 사 건 | 2023구합5206 취득세부과처분취소 |
| 원 고 | 주식회사 A |
| | 소송대리인 변호사 ○○○ |
| 피 고 | ○○○○시 ○구청장 |
| | 소송대리인 변호사 ○○○ |
| 변 론 종 결 | 2023. 6. 15. |
| 판 결 선 고 | 2023. 8. 17. |

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고가 2021. 7. 12. 원고에게 한 취득세 등 부과처분을 취소한다.

## 이 유

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○ ○구 B 일원 12필지 총 3,054㎡에 지하 6층, 지상 29층 규모의 아파트, 오피스텔, 근린생활시설로 이루어진 주상복합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하는 사업의 시행자이다.

나. 원고는 2015. 3. 13. 주식회사 C(이하 'C'이라고만 한다)과 사이에, 이 사건 건물의 건축공사에 관한 사업관리·건설관리·자금관리 등의 업무를 C에 위임하는 것을 목적으로 하는 '사업관리 등 대리사무계약'을 체결하였다(이하 '이 사건 계약'이라 한다). 원고는 이 사건 계약에 따라 2015. 3. 16.부터 2018. 3. 9.까지 C에게 대리사무보수 총 12억 원을 지급하였다.

다. 원고는 2018. 4. 16. 이 사건 건물의 사용승인을 받은 이후, 2018. 4. 26. 이 사건 건물의 취득과 관련한 과세표준을 56,476,503,380원으로 하여 취득세 1,581,342,090원, 농어촌특별세 25,979,190원, 지방교육세 90,362,400원, 합계 1,697,683,680원을 신고·납부하였다. 위 과세표준에는 원고가 C에게 지급한 대리사무보수 12억 원이 포함되지 않았다.

라. 피고는 2021. 4.경 실시한 원고에 대한 세무조사 과정에서 위 대리사무보수가 누락되는 등 정당한 취득가격보다 과세표준이 낮게 신고 되었다고 보아, 2021. 7. 12. 그 차액을 추가 과세표준으로 하여 산정한 취득세 46,458,720원, 농어촌특별세 709,200원, 지방교육세 2,462,780원, 합계 49,630,700원(가산세 포함)을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2021. 10. 5. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2022. 12. 22. 원고의 심판청구를 기각하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 3 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

**2. 이 사건 처분의 적법 여부**

가. 원고 주장의 요지

이 사건 계약에 따른 C의 업무는 '사업관리업무'(5억 원), '건설관리업무'(2억 원), '자금관리업무'(5억 원)이다. 그런데 원고는 이 사건 계약 체결 이전에 이미 사업관리에 관한 업무를 모두 처리한 상태였으므로, 사업관리업무 명목의 보수는 단지 원고가 'D'라는 상호(브랜드)를 사용하는 것에 대한 대가일 뿐이고, 건설관리업무는 C이 건설관리에 관한 전문성이 부족하여 제3의 업체에 위탁하여 처리하였을 뿐 스스로 해당 업무를 수행한 것은 없으며, 자금관리업무는 C이 수분양자들로부터 자신의 계좌로 지급받은 분양대금을 관리하면서 시공비 등을 집행한 정도에 불과하다. 따라서 원고가 C에게 용역수행의 대가로 지급한 대리사무보수 12억 원 또는 적어도 자금관리업무에 관한 5억 원은 이 사건 건물의 취득가격에서 제외하여야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제1항은 '취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다'고 규정하고 있고, 제5항 제3호는 '판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격에 의한다'고 규정하고 있으며, 제7항은 '제5항의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다'고 규정하고 있다.

구 지방세법 시행령(2018. 12. 31. 대통령령 제29437호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항은 '법 제10조 제5항 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. 4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료'라고 규정하고 있다.

2) 앞서 든 증거, 갑 제6호증, 을 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 계약에 따른 대리사무보수는 그 전부가 이 사건 건물의 건축을 위한 간접비용으로서 취득가격에 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 계약은 '사업관리 등 대리사무계약서'라는 표제 하에, 이 사건 건물 건축사업과 관련된 사업관리 등에 관한 업무를 C에게 위임하고 그에 필요한 각 당사자의 업무범위와 책임을 명확히 하여 위 사업을 원활하게 진행하기 위한 계약이라는 점을 전문에 명시하면서, 대리사무 위임인인 원고와 수임인인 C이 수행할 업무에 관하여 제3조에 다음과 같이 규정하고 있다.

> 제3조(계약당사자의 역할 및 업무)
> ① "갑"(원고, 이하 '갑'이라고 한다)은 본 사업의 시행자로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.
> 21. "병"(C, 이하 '병'이라고 한다)에 대한 사업·건설·자금 관리업무의 위임 및 그에 대한 업무지원
> ③ "병"은 대리사무 수임인으로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.
> 1. "병"은 다음 각 목의 사업관리업무를 수행한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

가. 본 사업의 최적 사업구도 설정 및 최유효 개발방안 제시

나. 본 사업의 사업타당성 검토

다. 본 사업의 인·허가 조건 및 이행현황에 대한 검토 및 지원

라. 본 사업의 공사도급계약, 설계·감리용역계약, 분양대행계약, 광고대행계약 등 제반 용역계약의 검토 및 지원

마. 본 사업의 마케팅 계획 수립 등 분양 및 광고업무 지원

바. "갑"의 분양계약에 따른 분양현황에 대한 전산관리, 중도금 납부현황 관리 및 납부일정 안내 등의 분양계약자 관리업무

사. 준공시 수분양자에 대한 입주업무 지원

아. 준공시 미분양물건에 대한 담보신탁 등 처리방안 검토

자. 필요시 별도 약정에 의한 사업부지 수탁

차. 필요시 별도 약정에 의한 수익권증서 발급 및 준공건물 수탁

카. 기타 상기업무 수행에 수반되는 부대 업무

2. "병"은 다음 각 목의 건설관리업무를 수행한다.

가. 설계 입찰시 설계지침 검토 및 평가지원

나. 설계 기본계획안에 대한 검토안 제시

다. 공사비에 대한 규모 산정의 타당성 검토

라. 설계 및 시공경제성 검토 등 원가관리 업무 지원

마. 설계품질, 시공품질, 설계변경관리 등 각종 품질관리업무에 대한 타당성 검토에 대한 지원

바. 견본주택관리, 공정관리, 기성확인 및 준공검사 관리, 현장관리 등 건설관리 업무에 대한 지원

사. 주택관리업자 선정 지원

아. 가목 내지 사목 외에 국토교통부 고시 제2014-859호 "건설사업관리 업무지침"('14.12.22. 개정)과 건설사업관리협회 제정 "건설사업관리용역 표준과업내용서" 중 "갑", "을"(E 주식회사), "병"이 필요하다고 인정하여 별도 합의하는 본 사업과 관련된 건설사업관리자 업무

자. 기타 상기업무 수행에 수반되는 부대 업무

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

3. "병"은 다음 각 목의 자금관리업무를 수행한다.
   가. 본 사업의 자금관리계좌 개설 및 분양대금의 수납, 관리
   나. 본 사업과 관련한 분양수입금 등 사업자금의 관리 및 집행
   다. 본 사업과 관련한 분양대금, 사업비 지출에 대한 회계·세무처리 지원 등
   라. 기타 상기업무 수행에 수반되는 부대업무

위와 같은 C의 업무 내용 및 범위에 비추어, 원고는 C에게 이 사건 건물의 건축에 관한 포괄적인 관리업무를 위임한 것으로 보인다.

② C은 이 사건 계약에 따라 위임받은 사무를 이행하고, 그 대가로 7회에 걸쳐 총 12억 원의 보수를 지급받았다. 원고는 이 사건 계약의 목적이 소비자들에게 신뢰를 주기 위하여 이 사건 건물의 명칭에 C의 브랜드명인 'D'라는 상호(브랜드)를 사용하기 위한 것에 불과하고, C이 이 사건 계약서에 기재되어 있는 제반 위임사무를 이행한 것은 아니라고 주장하나, 이 사건 건물을 'D'라는 명칭으로 건축하기 위한 비용 역시 이 사건 건물의 건축에 관한 비용에 해당한다고 봄이 타당하고, C이 이 사건 계약상의 제반 위임사무를 이행하지 않았다는 점에 관하여는 이를 인정할 증거가 없다. 또한, C은 이 사건 계약 이후 2015. 8. 31. 주식회사 F에 설계품질, 시공품질, 설계변경관리 등 각종 품질관리업무에 대한 타당성 검토 지원, 공정관리, 기성확인 및 준공검사 관리, 현장관리 등 건설관리 업무에 대한 지원, 공사 중 설계변경 검토 지원 업무 등의 건설사업관리용역을 위탁하고 그에 따른 용역비 2억 원을 지급하였을 뿐 아니라, 분양수입금 및 원고가 자체 조달한 자금 등을 재원으로 하여 제세공과금 및 각종 분담금, E 주식회사(시공사)의 공사비, 원고의 관리비 등을 집행하는 자금관리업무를 수행하였는바, 위 각 업무 역시 이 사건 건물을 건축하는 데 있어서 필요불가결한 업무에 해당한다.

③ 이 사건 계약에 따르면, 대리사무의 내용에 따라 보수가 구분되어 있지 않

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

고(대리사무보수 합계 12억 원을 사업관리업무 5억 원, 건설관리업무 2억 원, 자금관리업무 5억 원으로 각 구분한 것은 원고의 요청에 따라 C이 주관적인 견해를 밝힌 것에 불과하다), C이 수행한 전체적인 사업관리 등 업무에 대한 대가를 사업의 진행 경과에 따라 분할하여 정기적으로 지급하도록 정한 점 등의 사정에 비추어 보더라도 위 대리사무보수 12억 원 전액이 이 사건 건물의 취득을 위한 비용에 해당한다.

④ 원고는 C의 자금관리업무가 이 사건 건물의 유통 혹은 유통자금의 관리를 위한 것에 불과하다고 주장하므로 살피건대, 원고는 유통(분양)관련 자금으로서 2015년경 주식회사 G에 대한 분양대행수수료 합계 700,070,000원, 견본주택비 합계 836,445,157원을, 2015년경부터 2018년경까지 광고선전비 합계 190,783,946원을 직접 지출하였는바, 이는 C의 자금관리업무와는 무관한 것으로 보이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

**3. 결론**

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 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 : 2024-02-08

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.

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」 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.

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

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)**

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

**제18조(취득가격의 범위 등)**

① 법 제10조 제5항 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, 「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

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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-08

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 어느 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.

⑤ 법 제10조 제6항에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격"이란 다음 각 호의 금액을 합한 금액을 말한다.

1. 제3항 제2호에 따른 법인장부로 증명된 금액
2. 제3항 제2호에 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.