본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-15

수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건	2022구합73322 취득세부과처분취소
원 고	주식회사 A
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 ○○○, ○○○
피 고	○○시장
변 론 종 결	2023. 8. 17.
판 결 선 고	2023. 10. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2020. 10. 23. 원고에 대하여 한 2018년 귀속 취득세 165,090,420원(가산세 포함)의 부과처분을 취소한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-15

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2018. 5. 2. B으로부터 ○○시 C 외 4필지 2,314㎡의 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 2,950,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 이후 2018. 10. 2. B에게 위 매매대금을 모두 지급하고 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경료하여 그 소유권을 취득하였다.

나. 원고는 위 2018. 10. 2. 피고에게 이 사건 토지가 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제20조에서 정한 노인복지법 제31조에 따른 노인복지시설을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산이라는 이유로 지방세 감면 신청을 하여 취득세(농어촌특별세, 지방교육세 포함)를 전액 면제받았다.

다. 이후 피고는 2020. 10. 23. 원고에 대하여, '원고가 이 사건 토지를 취득한 이후 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 1년이 경과할 때가지 해당 용도로 직접 사용하지 않았다'는 이유로 구 지방세특례제한법 제178조 제1호에 따라 기존에 감면하였던 취득세 152,242,200원, 지방교육세 12,848,220원 합계 165,090,420원(가산세 포함)을 부과·고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2021. 2. 3. 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나, 조세심판원은 2022. 4. 12. 원고의 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 15 내지 19호증, 을 제1 내지 4, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-15

원고는 ○○시 지역의 치매 및 거동불편 노인분들을 위한 요양시설을 설치하고자 이 사건 토지를 매수·취득하였고, 취득세 감면을 위한 요건이 되는 이 사건 토지의 취득 후 1년 이내 노인복지시설로 직접 사용'을 준수하기 위하여 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결할 무렵인 2018. 5.경부터 설계에 착수하여 준비를 하였으며, 이 사건 토지를 취득(소유권이전등기의 경료)한 다음 얼마 지나지 않은 2019. 1. 9. 피고에게 건축허가까지 접수하였다.

그 무렵 원고는 피고로부터 일부 보완사항과 함께 「한강수계 수질오염 총량 관리에 따른 지역개발부하 잔여량(이하 '지역개발부하 잔여량'이라 한다)」이 부족하여 원고가 설계한 규모의 노인복지시설 건축허가가 불가하다는 통지를 받았으며, 이에 원고는 지역개발부하 잔여량 규제에 관한 검토를 거쳐 노인복지시설에 관한 설계를 '당초 건축면적 3,300㎡ 규모의 시설 1개동으로 계획된 것을 800㎡ 미만의 소규모 시설 4개동으로 나누어 설치하는 것'으로 변경 및 재설계를 하여 2019. 9. 10. 피고에게 노인복지시설에 관한 건축허가를 신청하고 2019. 12. 27. 피고로부터 위 건축허가를 받아 2020. 1. 31. 노인복지시설의 건축을 위한 착공에 이르렀다.

위와 같이 원고가 재설계를 거쳐 이 사건 토지에 노인복지시설을 위한 착공을 하게 된 주된 원인은 다른 보완사항보다는 지역개발부하 잔여량 규제 때문이다. 그런데 원고가 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결할 당시에는 이 사건 토지가 속한 지역의 지역개발부하 잔여량의 여유가 있었으나 2019. 1.경의 건축허가를 신청할 때에는 지역개발부하 잔여량이 소진되어 부족하였던 상황이었다. 현실적으로 지역개발부하 잔여량을 미리 계산하거나 예측하는 것은 불가능한바, 원고가 사전에 지역개발부하 잔여량까지 고려하여 이 사건 토지의 취득 및 노인복지시설의 건축을 할 수 없다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-15

이와 같은 원고의 이 사건 토지 취득 및 노인복지시설의 착공 과정, 지역개발부하 잔여량 규제의 특성 등에 비추어 보면, 원고가 2018. 10. 2. 이 사건 토지를 취득한 이후 1년(2019. 10. 2.)이 지날 때까지 노인복지시설에 직접 사용하지 못한 것에 정당한 사유가 있다고 보아야 하므로, 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 법리

구 지방세특례제한법 제178조 제1호에서 정하는 '정당한 사유'라고 함은 법령에 의한 금지, 제한 등 납세의무자가 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 해당 용도로 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함한다. 그리고 정당한 사유의 유무를 판단할 때에는 납세의무자에 의하여 수행되는 사업의 공익성을 감안하여 취득세를 부과하지 않는 입법취지를 충분히 고려하면서, 부동산의 취득목적에 비추어 그 목적사업에 직접 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 목적사업에 사용할 수 없는 법령상, 사실상의 장애사유 및 장애정도, 납세의무자가 목적사업에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 8. 18. 선고 2017두42293 판결 등 참조).

그러나 부동산 취득시에 이미 1년 이내에 해당 용도에 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유가 있음을 알았거나, 설사 몰랐다고 하더라도 조금만 주의를 기울였

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-15

더라면 그러한 장애사유의 존재를 쉽게 알 수 있었던 상황 하에서 부동산을 취득하였고, 취득 후에 당해 부동산을 해당 용도에 사용하지 못한 것도 동일한 사유 때문이라면 취득 전에 존재한 외부적 사유가 충분히 해소 가능한 것이고 실제 그 해소를 위하여 노력하여 이를 해소하였는데도 예측치 못한 전혀 다른 사유로 해당 용도에 사용치 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 외부적 사유는 당해 부동산을 해당 용도에 사용치 못한 정당한 사유가 될 수 없다고 봄이 상당하다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001두229 판결 등 참조).

2) 원고에 대한 정당한 사유의 인정 여부

살피건대, 갑 제2호증의 기재에 의하면, 원고가 이 사건 토지를 취득하기 이전인 매매계약을 체결할 무렵인 2018. 5.경부터 이 사건 토지에 노인복지시설의 신축을 위한 설계를 시작한 것으로 보이기는 한다.

그러나 앞서 본 증거들, 갑 제20, 21호증, 을 제5 내지 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 D의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 토지를 그 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 노인복지시설로 직접 사용하지 못한 데에 정당한 사유가 있다고 보기 어렵고, 위 인정사실과 지역개발부하 잔여량 등 원고가 드는 사정이나 제출한 증거들만으로 이와 달리 볼 수 없다. 따라서 이 사건 처분은 적법하고, 이와 전제를 달리하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 원고는 2018. 10. 2. 이 사건 토지를 취득하였고(갑 제3호증), 2019. 1. 9. 노인복지시설 신축을 위한 건축허가를 신청하였다가 2019. 4.경 그 신청을 취하하였다(갑 제5호증, 증인 D의 증언). 이후 원고는 재설계를 하여 2019. 9. 10. 다시 노인복지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-15

시설 신축을 위한 건축허가를 신청하여 2019. 12. 27. 그 건축허가를 받았고(갑 제6, 7호증), 2020. 1. 31. 무렵 노인복지시설의 착공을 하였다(갑 제8호증).

② 원고가 2019. 1.경 신청하였던 종전의 건축허가의 경우, 지역개발부하 잔여량 소진 문제 이외에도 '○건축과: E상 건축허가 취소 선행, 부설주차장 설치계획서 제출, 주택법 및 부동산개발업 저촉여부 확인서 제출 등, ○산림농지과: (원고의 건축허가) 신청지에 (선행) 건축허가에 따른 농지전용 협의사항이 있어 이에 대한 취소 및 변경 선행 필요, ○수질정책과: 한강수계 오염총량관리계획(2013년 6월 1일)에 따라 개발부하량 산정을 위하여 오염부하량 검토서 수정 제출 등, ○도시개발과: 가시설계획평면도, 가시설계획단면도, 가시설계획전개도 등을 오류로 확인할 수 없음, 성장관리방안에 따른 식재수량 및 규격에 적합하에게 하여 조경면적 확보 등'의 여러 가지 보완사항이 있었다. 이러한 보완사항들이 어렵지 않게 보완할 수 있는 것이라고 볼만한 객관적인 근거나 자료를 찾아볼 수 없다.

③ 원고가 강조하는 지역개발부하 잔여량 규제와 관련하여, ㉮ 이 사건 토지가 속해 있는 ◯◯시는 2004년부터 오염총량관리를 적용받았다(을 제5호증). 그리고 ㉯ 피고는 2018. 5. 11. 한강수계 오염총량관리기본계획(변경) 승인에 따른 지역개발부하량 할당계획 공고를 하였고, 위 할당계획 공고에는 '건축연면적 800㎡ 미만의 하수를 배출하는 건축물은 소규모 개발사업에 해당하며, 생활계 자연증감 부하량에서 마련된 소규모개발 부하량에서 할당된다'는 사항도 안내되어 있다(을 제6호증). 또한 ㉰ 피고는 매월 지역개발부하 잔여량을 공고하여 알리고 있는데, 위 공고에 의할 경우 이 사건 토지가 속한 지역의 지역개발부하 잔여량은 BOD(Biochemical Oxygen Demand, 생화학적 산소요구량)기준으로, '매매계약 체결 무렵인 2018. 5.경 2.48이었다가 2018. 6.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-15

경 1.51, 2018. 7.경 1.43, 2018. 8.경 0.63, 2018. 9.경 0.52를 거쳐 이 사건 토지의 소유권 취득일 무렵인 2018. 10.경에는 0.50으로, 처음 건축허가를 접수하는 2019. 1.경에는 0.22로 줄어드는 상황을 확인할 수 있다(갑 제20호증, 을 제14호증). ㉰ 지역개발부하 잔여량은 환경오염 관련 규제 사항으로 건축허가시 검토되어야 하는 것이고, 원고는 건축 관련 전문가인 건축사의 도움을 받아 이 사건 토지에 관한 노인복지시설 건축허가 절차를 진행하였다. ㉱ 이에 비추어 보면, 지역개발부하 잔여량이라는 규제 사항은 원고가 이미 이 사건 토지를 취득하기 이전부터 알 수 있었던 것이고, 원고는 2018. 5.경부터 설계를 포함하여 이 사건 토지에 관한 건축허가 절차를 준비하면서 위와 같은 소규모 개발사업에 관한 지역개발부하량 할당 정책과 지역개발부하 잔여량의 감소 추이 등을 고려하거나 반영하여 진행할 수 있었을 것으로 보인다. ㉲ 반면, 원고가 위 지역개발부하 잔여량의 감소 추이를 확인 또는 참작하면서 설계 준비를 하였거나 피고가 제공하는 오염부하량 사전검토 서비스를 이용하는 등으로 지역개발부하 잔여량 문제를 해결하기 위하여 진지한 노력을 다하였다는 객관적인 근거나 자료는 찾아볼 수 없다.

④ ㉮ 원고가 2018. 5.경 노인복지시설의 설계를 시작하여 원고가 2019. 1.경 종전의 건축허가 신청을 하였고, 그 후 재설계를 거쳐 2019. 9.경 다시 건축허가를 신청한 것은 앞서 본 바와 같다. 이로 미루어 보면, 원고는 위 2번의 각 건축허가 신청에 있어 설계를 거쳐 건축허가를 신청하기까지 각 8개월 정도씩의 시간이 걸린 것으로 보인다. ㉯ 한편, 원고의 의뢰로 이 사건 토지에 신축할 노인복지시설의 설계 및 재설계를 담당하였던 건축사 D는, '원고의 2019. 1.경 건축허가 신청시의 설계는 약 3~4개월 정도가 걸렸고(증인 D에 대한 증언녹취서 2쪽), 2019. 9.경 다시 건축허가를 신청하기

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-15

위한 재설계시에 원고(건축주)의 건물의 규모, 평면계획 등의 건축계획의 결정에 시간이 좀 걸렸다(증인 D에 대한 증언녹취서 5쪽)'는 취지로 증언하였다(증인 D의 증언). 이에 비추어 보면, 원고는 노인복지시설에 관한 위 설계 및 재설계에 있어 각 설계시마다 건축계획의 결정 등의 의사결정에 적지 않은 시간을 들인 것으로 보인다. ㈐ 이와 같은 노인복지시설에 관한 설계 및 재설계 과정에서의 원고의 의사결정으로 인한 시간의 소요가 통상 발생할 수 있는 것이고, 원고가 그 설계 및 재설계 과정에서 정상적인 노력을 다하였음에도 원고의 책임으로 돌릴 수 없는 이유나 사정으로 발생하게 되었다고 볼 수 있는 객관적인 근거나 자료는 찾아볼 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 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 : 2024-02-15

별지

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것)

제20조(노인복지시설에 대한 감면)

「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2020년 12월 31일까지 감면한다.

1. 대통령령으로 정하는 무료 노인복지시설에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제하고, 과세기준일 현재 노인복지시설에 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 노인의 여가선용을 위하여 과세기준일 현재 경로당으로 사용하는 부동산(부대시설을 포함한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 같은 법 제146조 제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.
2. 제1호 외의 노인복지시설에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 25를 경감하고, 과세기준일 현재 제1호 외의 노인복지시설에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

제178조(감면된 취득세의 추징)

부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우