본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

춘 천 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2020구합51158 취득세 등 부과처분 취소
원 고	○○○○○○공사
	소송대리인 법무법인(유한) ○○
	담당변호사 ○○○
피 고	○○시장
변 론 종 결	2020. 10. 20.
판 결 선 고	2020. 11. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 11. 12. 원고에 대하여 한 취득세 102,070,430원(가산세 15,653,910원 포함), 지방교육세 2,585,450원(가산세 194,380원 포함), 농어촌특별세 3,020,010원(가산세 226,300원) 합계 107,675,890원의 부과처분을 각 취소한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 택지개발촉진법에 의한 ○○○○ 택지개발사업지구 및 ○○○○주택건설 등에 관한 특별법에 의한 ○○○○ ○○○○주택건설사업지구(이하 위 두 지구를 통틀어 '○○○○ 사업지구'라고 한다)의 사업시행자이다. 원고는 2017. 12. 15. 택지사업준공을 마친 후 2018. 1. 22. ○○○○ 사업지구의 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 대한 지목변경에 따른 취득세 및 농어촌특별세 834,166,300원을 신고·납부하였고, 2017. 12. 14. 이 사건 토지에 건축한 ○○○○○○ ○○○○ 1단지 공동주택(이하 '이 사건 공동주택'이라고 한다)의 사용승인을 받아 2017. 12. 27. 취득세 등 합계 531,275,460원을 신고·납부하였다.

나. 피고는 ○○○○ 사업지구에 대한 세무조사 결과 이 사건 토지에 대한 원가충당부채 중 대지조성비 4,298,887,000원, 조성용역비 122,288,000원, 상·하수도 시설분담금 등 165,430,000원, 기타 조성비 608,137,000원 및 부가가치세 과다공제액 360,519,201원 합계 5,555,261,201원을 지목변경 취득세 과세표준에서 누락하였고, 이 사건 공동주택의 건물에 대한 원가충당부채 중 건설공사(도급공사비) 1,684,009,000원, 건설용자재(승강기 등) 552,888,000원, 건설공사(기타 부대공사비) 736,395,000원 및 이 사건 토지에 대한 과세비율 산정시 종전 대지에 해당하는 지목변경 금액 2,000,633,927원 합계 4,973,925,927원(이하 위 각 비용을 통틀어 '이 사건 비용'이라고 한다)을 이 사건 공동주택의 취득세 과세표준에서 누락한 것으로 보아 2018. 11. 12. 원고에게 과세표준액 합계 7,977,627,049원을 적용하여 산정한 취득세 135,330,430원, 지방교육세 4,325,140원, 농어촌특별세 3,050,190원 합계 142,705,760원(가산세 포함)을

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

추가로 부과·고지하였다.

다. 원고는 2019. 1. 31. ○○도지사에게 위 부과·고지 처분에 대하여 이의신청을 하였다. ○○도지사는 2019. 3. 28. 이 사건 공동주택에 관한 과세표준에 종전 지목이 대지인 부분을 포함해서는 아니된다고 보아 과세표준과 세액을 경정하는 결정을 하였다. 그에 따라 피고는 2019년 4월 취득세 33,260,000원, 지방교육세 1,739,690원, 농어촌특별세 30,180원을 각 감액결정하였다(이하 위 감액 부분을 제외한 취득세 102,070,430원[1], 지방교육세 2,585,450원[2], 농어촌특별세 3,020,010원[3]을 합하여 '이 사건 처분'이라고 한다).

라. 원고는 2019. 6. 18. 조세심판원에 이 사건 처분에 대하여 심판을 청구하였으나 2020. 3. 10. 그 청구가 기각되었다.

2. 이 사건 각 처분의 위법 여부

가. 원고의 주장

1) 지목 변경에 따른 취득세의 경우 구체적 과세표준 산정 시점은 토지의 지목이 사실상 변경된 날로서, 토지의 취득시기 이후 지급시기가 도래한 비용은 취득세 과세대상이 아니다. 이 사건 처분은 지목 변경으로 인한 취득 당시 실제 지급되지 않았으나 추후 지출될 가능성이 있어 원고가 원가충당부채로 미리 반영한 비용과 원고가 취득시기 이후 지급한 비용을 과세대상에 포함시켰으므로 모두 위법하다. 특히 이 사건 공동주택의 경우 2017. 12. 14. 사용승인을 받았으며 같은 날 사실상 사용하였으므로, 지방세법 시행령 제20조 제6항에 의하여 사실상 사용일 이후 지급시기가 도래한 건설공사 비용은 과세표준에서 제외되어야 한다.

---

1) 135,330,430원 - 33,260,000원
2) 4,325,140원 - 1,739,690원
3) 3,050,190원 - 30,180원

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

2) 원고는 2015. 3. 27. ○○도지사(세정과장)에게 간주취득세 과세표준 산정기준에 관하여 질의를 하여 취득시기 이후 추가로 발생한 비용은 과세표준에 포함되지 아니한다는 회신을 받았다. 원고는 위 유권해석을 신뢰하여 ○○○○ 사업지구 및 ○○○○○사업지구에 대하여 취득시기 이전에 지급원인이 확정된 비용을 기준으로 취득세 등을 신고·납부하였음에도 피고가 이 사건 각 처분을 한 것은 신뢰보호의 원칙에 어긋나서 위법하다.

나. 관계 규정의 표시

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 취득가격 산정에 오류가 있는지 여부

앞에서 본 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 이 사건 비용은 모두 원고가 이 사건 토지 및 이 사건 건물의 취득 당시 지급하였거나 그 지급원인이 발생·확정되어 지급하여야 할 비용에 해당한다고 봄이 타당하므로, 위 비용을 과세표준에 포함시킨 이 사건 각 처분이 위법하다는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

가) 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되어 2018. 1. 1. 시행되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라고 한다)은 취득세와 관련하여 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우와, 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제67조에 따른 대(垈) 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계 법령에 따른 택지공사가 준공된 토지의 지목을 건축물과 그 건축물에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지로 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우를 '취득'으로 본다(같은 법 제7조 제4

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

항, 제14항). 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 보되, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다[구 지방세법 시행령(2017. 12. 29. 대통령령 제28524호로 개정되어 2018. 1. 1. 시행되기 전의 것, 이하 '구 지방세법 시행령'이라고 한다) 제20조 제10항]. 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다(구 지방세법 시행령 제20조 제6항).

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액인데(구 지방세법 제10조 제1항), 지목변경으로 인한 취득세의 경우 지목변경으로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 한다(같은 조 제3항). 취득 당시의 가액은 원칙적으로 취득자가 신고한 가액에 의하나, 그 신고가액이 위 법 제4조가 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액으로 하고(구 지방세법 제10조 제2항), 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 위 제2항에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다(같은 조 제5항). 지목변경으로 인하여 증가한 가액은, 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액으로 하되, 판결문 또는 법인장부에 의하여 지목변경에 소요된 경비가 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다(구 지방세법 시행령 제17조).

나) 지방세법 제10조 제5항 각 호에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용 및 간접비용의 합계액으로 한다(구 지방세법 시행령 제18조 제1항). 위 각 규정에서 말하는 '취득가격'에는 과세대상물건의 취득 시기 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(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009두5343 판결 등 참조).

위 '지급하여야 할' 비용에는 취득시기에 지급의무가 이미 성립한 비용은 물론, 그 지급의무가 이미 성립하지는 아니하였다 하더라도 지급의무가 발생할 것임이 확실시되는 비용까지 포함한다고 해석함이 타당하다. 그렇지 아니할 경우 납세의무자의 자의적 해석에 따라 조세 의무의 성립 여부가 결정되는 불공평한 결과가 발생하게 되고, 위 규정은 문언 자체로 '지급하여야 할 비용'을 과세표준에 포함하고 있으므로 위와 같이 해석하는 것이 조세법률주의에 위반된다고 보기도 어렵다.

다) 원고는 이 사건 처분에 대하여, 취득 당시 지급되지 아니하여 원가충당부채로 반영한 이 사건 비용을 과세표준에 포함시켰으므로 위법하다고 주장한다. 그러나 원고가 작성한 이 사건 토지 및 이 사건 공동주택에 대한 원가계산서에는 앞에서 본 바와 같은 내용의 이 사건 비용이 기재되어 있는바, 그렇다면 이 사건 비용은 이 사건 토지의 택지사업준공 또는 사용승인 이전 이미 그 지급원인이 발생 또는 확정되었다고 볼 수 있다. 한편 이 사건 토지 관련 비용에는 대지조성비, 조성용역비, 조성부담금, 기타조성비 등이 포함되어 있고, 이 사건 공동주택 관련 비용에는 건축도급공사비, 건설

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

용자재, 건설공사 비용 등이 포함되어 있는데, 위 각 비용의 명목에 의하더라도 위 각 비용들은 택지조성 및 공동주택 건설에 필수적인 것으로 보이고, 관련된 일부 공사 비용이 준공 이후 지출되었다고 하더라도 이 사건 토지의 택지사업준공과 이 사건 공동주택의 사용승인이 이루어진 이상 그 일부 비용이 취득시기까지 도래한 기성고와 구별되는 별개의 공사비용이라고 보기도 어렵다. 결국 이 사건 비용은 모두 이 사건 토지의 택지사업준공 및 이 사건 공동주택의 사용승인 당시 지급원인이 발생 또는 확정된 비용으로서 과세표준에 포함시키는 것이 타당하다.

라) 한편 원고는 지목변경에 대한 취득세의 과세표준은 원고가 작성한 법인장부에 기초하여 산정되어야 한다고 주장한다. 그러나 원가충당부채 등이 지목변경에 소요된 경비라고 볼 수 있는지는 법률적 해석의 문제인 점, 이 사건 비용이 아직 지급되지 아니하여 원고의 회계상 원가충당부채 등으로 처리되어 있다고 하더라도 택지조성공사에 필수적인 비용으로서 그 지급 원인이 준공 이전에 발생되었다면 취득세의 과세표준으로 삼을 수 있는 것은 앞에서 본 바와 같은 점, 원고가 작성한 원가계산서에는 이 사건 비용이 택지조성공사, 공동주택 건설 공사의 소요비용으로 기재되었다고 보이는 바 결국 법인장부에 의하여 지목변경에 소요된 경비가 입증된다고 볼 수 있는 점, 원고의 법인 장부가 내·외부감사, 국정감사 등을 통해 엄격히 관리된다는 사실은 그 수입·지출 명세의 진실성을 담보하는 것이기는 하나 해당 비용을 과세표준에 포함할지에 대한 법률적 판단과는 관련이 적은 점 등을 종합하면, 취득세 과세표준 산정이 원고 법인장부의 기재 내용대로 이루어져야 한다는 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

2) 신뢰보호 원칙 위반 여부

가) 일반적으로 조세법률관계에서 과세관청의 행위에 대하여 신뢰보호의 원칙이

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

적용되기 위해서는, 과세관청이 납세자에게 신뢰의 대상이 되는 공적인 견해표명을 하여야 하고, 납세자가 과세관청의 견해표명이 정당하다고 신뢰한 데 대하여 납세자에게 귀책사유가 없어야 하며, 납세자가 그 견해표명을 신뢰하고 이에 따라 무엇인가 행위를 하여야 하고, 과세관청이 견해표명에 반하는 처분을 함으로써 납세자의 이익이 침해되는 결과가 초래되어야 한다(대법원 2006. 4. 27. 선고 2003두7620 판결, 2013. 5. 9. 선고 2012두28940 판결 참조).

나) 갑 제6호증의2의 기재에 의하면, ◯◯도지사가 2015. 3. 31. 원고의 질의에 대하여 지목변경 과세표준은 취득시기까지 실제 공사가 완료된 부분의 기성고 금액을 기준으로 해야 하고 취득세 과세표준인 취득가격에는 과세대상 물건의 취득시기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 비용만 포함되어야 하고 취득 후 추가로 발생한 비용은 과세표준에 포함되지 않는다는 내용의 회신을 보낸 사실이 인정된다.

다) 앞에서 본 바와 같이 이 사건 비용은 과세대상 물건의 취득시기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 비용인 점, ◯◯도지사와 피고는 별개의 지방세 부과주체로서 동일한 과세관청이 아니므로 피고가 ◯◯도지사의 견해 표명이 구속된다고 보기도 어려운 점, 조세법률관계에서 신뢰보호의 원칙은 합법성의 원칙을 희생하여서라도 납세자의 신뢰를 보호함이 정의의 관념에 부합한다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 적용되는 것인데(대법원 2013. 12. 26. 선고 2011두5940 판결 등 참조), 이 사건에 있어 그러한 특별한 사정이 있다고 보기도 어려운 점 등을 종합하면 원고의 이 부분 주장 역시 받아들이기 어렵다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

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 : 2024-04-02

별지

관계 규정의 표시

■ 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되어 2018. 1. 1. 시행되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

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

⑭「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」제67조에 따른 대(垈) 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관계 법령에 따른 택지공사가 준공된 토지의 지목을 건축물과 그 건축물에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지로 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 본다.

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

■ 지방세법 시행령(2017. 12. 29. 대통령령 제28524호로 개정되어 2018. 1. 1. 시행되기 전의 것)

제17조(토지의 지목변경에 대한 과세표준)

법 제10조제3항 전단에 따른 과세표준 중 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 제1호의 가액에서 제2호의 가액을 뺀 가액으로 한다. 다만, 제18조제3항에 따른 판결문 또는 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다.

1. 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액(해당 토지에 대한 개별공시지가의 공시기준일이 지목변경

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-02

으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수·구청장이 산정한 가액을 말한다)

2. 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 공시된 법 제4조제1항에 따른 시가표준액을 말한다)

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.

제20조(취득의 시기 등)

⑥ 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이나 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만 해당한다)으로 건축한 주택을 「도시개발법」 제40조에 따른 환지처분 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소유권 이전으로 취득하는 경우에는 환지처분 공고일의 다음 날 또는 소유권 이전 고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

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.

끝.