본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2023구단52997 취득세 등 부과처분 취소의 소
원 고	A 주식회사
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 장○○
피 고	○○특별시 ○○구청장
	소송대리인 법무법인 ○○○○
	담당변호사 김○○
변 론 종 결	2024. 7. 3.
판 결 선 고	2024. 8. 21.

주 문

1. 피고가 2021. 6. 2. 원고에 대하여 한 별지 1 과세목록 기재 순번 1 내지 3의 각 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

이 유

1. 처분의 경위

가. B 주식회사(이하 'B'이라고 한다)는 부동산 개발 및 시행 등을 사업목적으로 하는 회사이고, 원고는 신탁회사이다.

나. B은 ○○ ○○구 C 외 4필지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 공동주택, 오피스텔, 상업시설이 갖추어진 건축물을 신축하여 분양하는 것을 목적으로 하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)의 진행을 위하여, 2016. 4. 28. 이 사건 토지를 원고에 신탁하는 내용의 다음과 같은 관리형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하였다.

○ 위탁자 겸 수익자 : B ○ 수탁자 : 원고 ○ 공동 제1순위 우선수익자 : D 유한회사, E 유한회사 ○ 제2순위 우선수익자 : F 주식회사(이하 'F'이라고 한다) ○ 공동 제3순위 우선수익자 : G 주식회사, H 주식회사, I 주식회사

다. 원고는 2019. 11. 28. 이 사건 토지를 대지로 하는 아파트 432세대, 오피스텔 427세대, 상가 81개 호실의 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 사용승인을 받았다.

라. 원고는 2019. 12. 9. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마치고 이 사건

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

건물의 원시취득을 과세원인으로 하여 피고에게 과세표준을 168,516,850,727원으로 하여 아래와 같이 산정한 취득세 등을 신고·납부하였다.

과세대상	세목	세액
C J K 호 외 431세대 (아파트 부분)	과세표준	100,771,917,851원
	취득세	2,821,613,690원
	지방교육세	161,235,060원
C J L 호 외 426세대 (오피스텔 부분)	과세표준	47,015,237,133원
	취득세	1,250,605,300원
	지방교육세	71,463,160원
	농어촌특별세	102,493,210원
C J 제판매 및 근생동 M 호 외 80세대(상가 부분)	과세표준	20,729,695,743원
	취득세	551,409,900원
	지방교육세	31,509,130원
	농어촌특별세	45,190,730원

마. 원고는 2021. 2. 15. 위와 같은 취득세 등이 과다하게 신고된 것이라며 피고에게 신탁보수료 등의 비용을 취득세 과세표준에서 제외해달라는 취지로 감액경정을 청구하였고, 피고는 같은 해 3. 4. 이를 일부 인용하여 원고에게 취득세 등을 일부 환급해주었으나, 이와 별개로 원고가 위탁자이자 시행사인 B에게 2016. 4.경부터 2019. 12.경까지 운영비 명목으로 지급한 총 28억 5,000만 원(이하 '이 사건 시행사 운영비'라고 한다)은 취득세 과세표준에 포함되었어야 하는데, 원고가 이를 누락하였다는 이유로 2021. 6. 2. 위 28억 5,000만 원에 관한 취득세 등을 별지 1 과세목록 기재 순번 1 내지 3 기재와 같이 원고에게 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1 내지 3, 갑 제4, 5호증, 갑 제8호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장 요지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

이 사건 신탁계약에 따라 원고가 대외적으로는 이 사건 사업의 주체가 되지만, 그 제16조에 의하면 B이 분양업무를 수행하도록 되어 있고, 그 특약사항 제7조 제2항에 의하면 이 사건 사업과 관련된 민원업무, 이 사건 사업 시행에 필요한 일체의 자금 조달, 그 밖에 이 사건과 관련된 일체의 업무를 B이 맡도록 되어 있는바, 이를 위해 원고가 B에 지급한 이 사건 시행사 운영비는 애당초 이 사건 건물에 관한 취득세 과세표준에 포함되지 않는다고 보아야 한다. 설령 이 사건 시행사 운영비 중에 이 사건 건물의 취득 관련 비용으로 사용된 부분이 일부 포함되어 있더라도, 이는 피고가 구체적으로 특정하는 경우에 한하여 과세표준에 산입할 수 있는 것인데, 피고는 아무런 구체적인 근거 없이 이 사건 시행사 운영비 전부가 이 사건 건물의 취득과 관련된 간접비용으로서 취득세 과세표준에 산입되어야 함을 전제로 이 사건 처분을 하였으므로, 이 사건 처분은 위법함을 면하지 못한다.

나. 관계법령

별지 2 관계법령 기재와 같다.

다. 인정사실

1) B과 원고 사이에 체결된 이 사건 신탁계약 및 그 특약사항 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

❶ 이 사건 신탁계약

제1조【신탁목적】

이 신탁계약은 (…) 신탁재산을 임대·처분하는 등 관리·운영하여 신탁이익을 수익자에게 지급함에 있어, 위탁자가 사업비 조달의무를 지고 수탁자는 신탁재산의 범위내에서 사업주체로서의 권리, 의무의 주체가 되는 형태로서 사업을 안정적으로 진행함에 그 목적이 있다.

제22조 【신탁사무처리비용의 부담】

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

① 다음 각호의 비용은 위탁자(수익자가 별도 지정된 경우에는 수익자. 본 조는 이하 같다)의 부담으로 한다. 단, 위탁자가 이행치 못하는 경우 시공사가 부담키로 한다.

1. 신탁부동산에 대한 조세・공과금, 등기비용 및 신탁보수
2. 수분양자가 분양계약에서 정한 환불사유에 해당하는 분양대금 환불요청시 기납부한 분양대금의 반환
3. 설계.감리비용 및 공사대금
4. 차입금과 그 이자 및 임대차보증금 등의 상환금
5. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량 등 관련 비용 및 화재보험료
6. 분양(처분) 및 임대사무처리에 필요한 비용
7. 수탁자가 신탁계약에 따른 신탁사무를 처리하기 위해 필요한 법률, 세무자문비용
8. 수탁자가 신탁사무 처리과정에서 과실없이 받은 손해
9. 그 밖에 전 각호에 준하는 비용

② 수탁자는 제1항의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 위탁자 또는 시공사에게 청구하여 수령한 금원으로 지급한다.

제23조【자금관리 및 집행】

① 수탁자는 분양수입금 등의 자금 관리와 집행업무를 수행한다. (단서 생략)

제39조【신탁계약의 특약 및 변경】

① 수탁자는 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항이 있는 경우 특약을 체결할 수 있다.

② 수탁자는 신탁계약 체결 후 수익자, 우선수익자와의 합의로 그 내용을 변경할 수 있다.

❷ 특약사항

위탁자 겸 수익자 B, 수탁자 원고(…)는 이 사건 신탁계약에 대한 특약사항을 아래와 같이 정하기로 한다.

제1조【신탁계약의 목적】

① 본 신탁계약은 본 사업의 원활한 추진을 위하여 계약당사자 간의 업무범위와 책임을 명확히 하고, 기타 사업추진에 필요한 세부사항을 규정함으로써 원고가 본 사업의 수분양자의 보호 및 사업의 안정적인 수행을 진행하는데 그 목적이 있다.

② 본 조 제1항과 관련하여 B은 본 사업부지를 신탁하고, 인허가 및 사업비 조달책임을 부담하며, (…) 원고는 본 사업부지를 수탁하여 본건 신탁계약에서 정한 바에 따라 신탁사무를 처리하되, 그 과정에서 발생하는 신탁채무에 대하여는 신탁업무 범위 내에서 신탁

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

재산을 한도로만 책임을 부담하고, 본 사업의 수행 상 필요한 자금의 조달 및 시공상의 하자, 분쟁 및 민원의 처리와 해결 등에 대해서는 일체의 책임을 지지 아니하는 관리형 토지신탁사업의 구도를 규정함에 목적이 있다.

제7조【업무분담 및 신의성실】

② B은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 본 신탁계약 체결과 동시에 "본 사업부지"(…)의 신탁등기 절차 이행 및 원고 명의로 사업주체를 변경할 의무 및 이에 필요한 비용의 부담
2. 사업진행에 따른 제반 인허가 업무(인허가 조건 이행 포함)
3. 본 사업 수행에 필요한 제세공과금의 신고·납부, 신탁사무처리비용 일체의 부담
4. 본 사업관련 일체의 민원처리 업무(시공을 직접적인 원인으로 하는 민원사항 제외)
5. 본 사업 시행에 필요한 일체의 자금 조달
6. 기타 본 계약에서 원고나 F의 책임으로 명시적으로 정한 업무 외의 업무로서 본 사업 시행을 위하여 필요하다고 원고나 F이 인정하는 업무 일체

(제7호 내지 11호 생략)

12. F이 요청한 경우 분양(분양광고, 견본주택건립, 분양가 산정 등) 관련 F에 대한 업무 협조
13. 본 사업 건축물의 수분양자에 대한 중도금 융자관련 업무시, F과 공동 제1순위 우선수익자가 날인을 요청하는 경우, F이 추천한 대출금융기관과 1차 중도금 납입일부터 20일전까지 분양 중도금 대출협약서에 날인할 의무, F이 요구하는 경우 분양 중도금 대출에 대한 이자 납부 의무 및 중도금 대출이 F이 정한 중도금 대출기일까지 이루어지도록 할 의무

(나머지 각 호 생략)

③ 원고는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 신탁계약 체결 후 신탁등기 업무 및 신탁부동산의 소유권 관리
2. 신탁재산 범위 내에서의 분양계약 및 도급계약, 감리계약 등 사업시행과 관련한 각종 계약 중 변경된 사업주체 명의로의 계약이 필수적인 계약에 대한 (승계)계약 체결
3. 원고 명의로의 소유권 보존등기 절차 진행
4. 수분양자로의 소유권 이전
5. 각종 인허가(사업계획변경승인 포함) 등 대관 인·허가 업무에 대한 협조
6. 제반 신탁사무처리에 대한 협조
7. 본 사업의 분양수입금을 포함한 모든 자금의 관리 및 집행 업무

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

8. 신탁재산에 대한 회계처리 업무 지원

9. 기타 본 사업의 원활한 진행을 위하여 B 또는 F이 요청하는 협조사항 중 원고가 수행함에 지장이 없다고 판단하는 협조사항

제10조【자금의 조달】

① 본 계약에도 불구하고 본 사업에 소요되는 일체의 자금은 B의 책임 하에 조달한다.

② 본 사업에 소요되는 사업비는 다음 각호의 방법으로 조달한다.

1. 분양(처분)수입금

2. B의 출연금 또는 B이 조달한 자금

(나머지 각 호 생략)

제11조【자금관리 및 집행】

① 원고는 본 사업관련 모든 자금(…)의 수납 및 집행을 위하여 원고의 단독명의 및 단독인감으로 “분양수입금계좌A”, “분양수입금계좌B”, “분양수입금계좌C”, “운영계좌”, “원본수익 적립계좌”를 개설한다. 또한, 신탁자금의 효율적인 관리를 위하여 필요하다면 종류별로 복수의 신탁계좌를 개설할 수 있다.

② 운영계좌의 자금집행절차와 관련하여 B이 자금집행관련 증빙서류(자금집행 용도, 지급처 지정 등 포함)를 포함한 자금집행요청 공문을 인출예정일의 3영업일 전까지 원고, F, 공동 제1순위 우선수익자가 첨부 양식의 동의서를 원고에게 송부한 경우 원고는 제11-2조에서 정한 순서에 따라 운영계좌의 자금을 집행하기로 한다. (단서 생략)

제11-1조 【분양수입금계좌의 집행】

① 원고는 분양대금수납계좌에 입금된 분양대금 중 본 사업의 준공 전에 입금되는 금액을 다음 각 호에 정하는 바에 따라서 각 신탁계좌로 월 1회 또는 자금집행 필요시 수시로 이체한다.

1. 분양매출 부가가치세에 해당하는 금액을 운영계좌로 이체한다.

2. 본 사업 건축물 각각의 세대별(호실별) 각 납입회차별 분양수입금에서 제1호를 제외한 금원의 90%에 해당하는 금액을 “원본수익 적립계좌”로 이체한다. {괄호 부분 생략}

3. 본 사업 건축물 각각의 세대별(호실별) 각 납입회차별 분양수입금 중 제1호 및 제2호의 이체 이후 잔액을 운영계좌로 이체한다.

(나머지 호 생략)

② 원고는 분양대금수납계좌에 입금된 분양대금 중 본 사업의 준공 시점으로부터 입금되는 분양대금 중 분양대출 부가가치세에 해당하는 금액을 운영계좌로 이체하고, 나머지 전액을 “원본수익 적립계좌”로 월 1회 또는 자금집행 필요시 수시로 이체한다. (단서 생략)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

제11-2조【운영계좌의 집행】

① 운영계좌의 자금의 집행은 첨부 4. 본 사업 관련 지출계획에 기재된 범위 내에서 다음 각 호의 순서에 따라 지급기일이 도래한 자금을 지급함을 원칙으로 한다.

1. 본 사업의 사업부지 매매대금(매매대금을 납부하기 위하여 차입한 PF대출금) 및 관련 비용
2. 본 사업과 관련하여 원고의 명의로 부과(납입기일 도래)되는 제세공과금, 본 사업 관련 분양매출 부가가치세 납부금, 각종 분·부담금, 소유권보존등기비용, 수분양자의 분양 대금 환불금

(나머지 각 호 생략)

2) 앞서 본 위 ❷ 특약사항 제11-2조가 언급하고 있는 '첨부 4. 본 사업 관련 지출계획'은 아래와 같이 시행사운영비를 '제세공과 및 기타' 항목에 포함시켰다.

(단위 : 천원)

구 분		금 액	기투입비용	필수사업비	분양불사업비	비고
제세공과 및 기타	보존등기비	4,487,558			4,487,558	
	광역교통시설부담금	1,257,097		1,257,097		
	학교용지부담금	1,488,312			1,488,312	
	과밀부담금	3,151,595		3,151,595		
	의업분담금	752,798		752,798		
	상하수도부담금	644,250		644,250		
	신탁수수료	900,000		400,000	500,000	
	PM수수료	3,060,000		200,000	2,860,000	
	입주관리비	257,700			257,700	
	시행사운영비	2,000,000		300,000	1,700,000	
	매입부가세 불공제분	2,162,284		1,162,284	1,000,000	
	예비비	1,800,000		300,000	1,500,000	
	소계(F)	21,961,594	-	8,168,024	13,793,569	-

3) 원고 및 B을 비롯한 당사자들은 2017. 3. 27. 이 사건 신탁계약에 대한 변경계약을 체결하였는데, 위 '첨부 4. 본 사업 관련 지출계획'을 '특약사항 별지 6'으로 변경하는 내용이 위 변경계약에 포함되었다. 이에 따라 변경된 '특약사항 별지 6'은 아래와 같이 시행사운영비를 종전(2,000,000,000원)보다 증액된 3,950,000,000원으로 하는 내용이 포함되어 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

(단위:천원, 부가세별도)

구 분		금 액	필수사업비	운영형사업비	비 고
재개발조합 기타	인입분담금	752,796	752,796		
	상하수도수익분담	644,280	644,280		
	학교용지부담금	1,521,576		1,521,576	
	지형부담금	3,151,595	3,151,595		
	보존등기비	4,826,122		4,826,122	
	법무관리비	257,700		257,700	
	상가분양전설입금액	3,100,000		3,100,000	
	PM수수료	3,063,716	200,000	2,863,716	
	사업사운영비	3,950,000	300,000	3,650,000	
	신탁수수료	900,000	400,000	500,000	
	매입부가세등운계	1,200,357	660,194	540,159	
	예비비	2,226,504		2,226,504	
	계	25,594,613	6,108,837	19,485,776	

[인정근거] 갑 제1호증의 1, 2의 각 기재

다. 판단

1) 관련 법리

구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되어 2020. 1. 1. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제5항 제3호는 취득세의 과세표준에 관하여 '법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가액에 의한다'고 규정하고, 같은 조 제7항은 '제5항의 규정에 의한 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격에 관하여는 대통령령으로 정한다'고 규정하고 있으며, 구 지방세법 시행령(2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정되어 2020. 1. 1. 시행되기 전의 것) 제18조 제1항은 '법 제10조 제5항 각 호에 따른 취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액으로 한다'고 규정하고 있다.

위 각 규정에서 말하는 취득가격에는 과세대상물건의 취득시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 해당 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 실제로 해당 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

거니(취득자금이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도 간접비용으로서 이에 포함된다고 할 것이나, 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 해당 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 과세대상 물건을 취득하기 위하여 해당 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 해당 물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다.

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).

2) 구체적 판단

앞서 본 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 앞서 본 사실관계와 갑 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 시행사 운영비가 이 사건 건물에 관한 취득세의 과세표준을 이룬다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

가) 이 사건 신탁계약의 내용에 의하면, B은 시행사로서 이 사건 사업 진행에 따른 제반 인허가 업무(인허가 조건 이행 포함), 이 사건 사업 수행에 필요한 제세공과금의 신고·납부, 이 사건 사업과 관련된 일체의 민원처리 업무, 이 사건 사업 시행에 필요한 일체의 자금 조달, 기타 이 사건 신탁계약에서 원고나 F의 책임으로 명시적으로 정한 업무 외의 업무로서 이 사건 사업 시행을 위하여 필요하다고 원고나 F이 인정하는 업무 일체 등을 담당하는 것으로 되어 있다. 이러한 업무들 중 상당 부분은 이 사건 건물의 취득에 필요한 용역에 해당할 것이고, 나아가 B이 수행한 업무의 일정 부분 역시 이 사건 건물의 취득을 위한 것으로 볼 수 있으므로, 원고가 B에 지급한 이 사건 시행사 운영비 중 일부는 이 사건 건물의 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급한 용역비에 해당한다고 추단할 수는 있겠다.

다만, 그렇다고 하더라도, 이 사건 사업의 수행을 위해 필요한 용역은 이 사건 건물의 신축 내지 취득에 필요한 용역 자체보다 다양하고 광범위할 것이므로, B이 수행한 업무가 오로지 이 사건 건물의 취득에 필요한 용역에 국한된 것이거나 이 사건 시행사 운영비 정부가 이 사건 건물의 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로만 지급된 것이라고까지 볼 수는 없으며(단적으로 위 ❷ 특약사항 제7조 제2항 제12호, 제13호에 의하면, B은 분양과 관련된 업무도 수행하기로 되어 있는데, 그렇다면 이 사건 시행사 운영비는 이 사건 건물의 건축에 관한 비용으로만 쓰인 것이 아니라 이 사건 건물의 분양에 관한 비용으로 사용되었을 가능성을 완전히 배제할 수 없다), 이는 B이 이 사건 사업 외에는 다른 사업을 영위하지 않고 있었다고 하더라도 마찬가지이다.

그런데 이 사건에서 피고는, 이 사건 시행사 운영비가 이 사건 건물의 신축 내지 취득과 관련된 비용으로 사용되었다고 보아야 하는 구체적인 이유에 관하여는 적

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

극적으로 주장·증명하지 아니한 채, 이 사건 시행사 운영비의 구체적인 사용내역과 무관하게 원고가 이 사건 건물을 취득한 시점을 기준으로 그 전까지 시행사인 B에 지급한 이 사건 시행사 운영비는 그 전부가 취득세 과세표준에 포함되어야 한다는 취지로만 주장하고 있는바(피고의 2023. 7. 10.자 준비서면 10면 이하 참조), 이는 앞서 본 취득세 과세표준과 관련된 규정들의 내용 및 관련 법리에 부합하지 않는다.

나) 나아가 피고는, 이 사건 시행사 운영비에 대한 구체적 사용내역에 관한 증명책임이 과세관청인 피고에게 있는지 아니면 납세의무자인 원고에게 있는지 여부는, 대법원 2006. 2. 9. 선고 2005두8306 판결[1]이 제시한 바와 같이 구체적 사용내용에 관한 증명의 난이라든가 당사자의 형평 등을 고려하여 정하여야 할 것인데, 이 사건에서 원고가 주장하는 사용내역이 허위임이 상당한 정도로 증명된 이상, 이 사건 시행사 운영비가 과세표준에서 제외되어야 한다는 점에 관해서는 납세의무자인 원고가 이를 증명해야 한다고 주장한다.

그러나 과세처분의 위법을 다투는 행정소송에서 과세요건이 되는 사실의 존재는 원칙적으로 과세관청이 증명하여야 함은 앞서 본 바와 같을 뿐만 아니라, 피고가 근거로 들고 있는 위 대법원 2005두8306 판결의 법리와 같이, 이 사건에서 원고가 이 사건 시행사 운영비에 관하여 주장한 사용내역이 허위라는 점이 상당한 정도로 증명되었는지 여부를 살펴보더라도, 비록 원고가 이 사건 시행사 운영비가 구체적으로 어떠

1) 위 대법원판결의 판시 법리는 다음과 같다.
"과세처분의 위법을 이유로 그 취소를 구하는 행정소송에서 처분의 적법성 및 과세요건사실의 존재에 관하여는 원칙적으로 과세관청이 입증책임을 부담하나, 경험칙상 특별한 사정의 존재에 관하여는 납세의무자에게 입증책임 내지는 입증의 필요가 돌아가므로 법인세의 과세표준인 소득액 확정의 기초가 되는 손금에 산입할 비용액에 대한 입증책임도 원칙적으로 과세관청에 있고, 다만 구체적 비용항목에 관한 입증의 난이라든가 당사자의 형평 등을 고려하여 납세의무자측에 입증책임을 돌리는 경우가 있으므로, 납세의무자가 신고한 어느 비용 중의 일부 금액이 실지비용이냐 아니냐가 다투어지고 과세관청에 의해 납세의무자측이 주장하는 비용의 용도와 지급의 상대방이 허위임이 상당한 정도로 입증되었고, 납세의무자가 신고내역대로의 비용지출은 아님을 시인하면서 같은 금액만큼의 다른 무엇인가의 비용 소요사실이 있었다고 주장하는 이상 그 신고비용과 다른 비용의 존재와 액수에 관하여는 구체적 비용지출 사실에 관한 장부기장과 증빙 등 일체의 자료를 제시하기가 용이한 납세의무자측에서 이를 입증할 필요가 있다고 보아야 한다(대법원 1995. 7. 14. 선고 94누3407 판결, 2005. 6. 10. 선고 2004두14168 판결 등 참조)."

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

한 용도 및 내역으로 쓰였는지에 관한 주장이 본건 조세심판 단계 및 이 사건 소송 단계에서 달라졌고, 현재 이 사건 소송 계속 중에 원고가 주장하고 있는 사용내역이 실체적 진실에 부합하는지에 관하여는 의문이 완전히 가신 상태라고 볼 수 없기는 하나 [즉, 원고는 이 사건 처분에 대한 조세심판 단계에서는 'B의 일반 운영비(인건비, 접대비, 임차료, 차량유지비, 소모품비 등), 원고의 신탁사무 업무 지원(일반적 판매관리비), 분양업무의 수행 등'을 위해 이 사건 시행사 운영비가 쓰였다고 주장하다가, 이 사건 소송에 이르러서는 종전과 달리 이 사건 시행사 운영비가 이 사건 사업의 토지 취득을 위한 차입금의 변제자금으로 쓰였다는 주장을 개진하면서, 이를 뒷받침하는 증거로 갑 제13호증의 1 내지 갑 제20호증을 제출하였는바, 이와 같이 이 사건 시행사 운영비에 관한 원고 주장이 시간이 흐름에 따라 달라지게 된 이유를 완전히 납득하기는 어려울 뿐 아니라(이는 원고가 2024. 5. 9.자 준비서면 4면 이하에서 밝힌 사유를 고려하더라도 여전히 그러하다), 피고가 2023. 12. 14.자 준비서면에서 주장한 바와 같이 원고가 이 사건 소송 중에 제기한 용처대로 이 사건 시행사 운영비가 사용된 것이 과연 맞는지에 관해서도 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 단정하기는 어려워 보인다], 역으로 원고가 이 사건 소송 중에 이 사건 시행사 운영비의 사용내역에 관한 주장이 적극적으로 허위라는 점이 피고에 의해 상당한 정도로까지 증명되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 시행사 운영비가 취득세 과세표준에 포함되어야 하는지에 관해서는 여전히 과세관청인 피고에게 증명책임이 있다고 보아야 한다.

더욱이 피고는 앞서 본 바와 같이 위와 같은 원고의 주장이 사실과 다르다거나 B의 업무가 이 사건 사업 외에 다른 사업을 영위하고 있지 않았다는 등의 사정만 제시할 뿐 이 사건 시행사 운영비가 이 사건 건물의 신축 내지 취득에 관한 비용으로

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

보아야 한다는 주장을 뒷받침할 증명활동을 충분히 하지 아니한 것으로 평가되는바, 그렇다면 이 사건은 위 대법원 2005두8306 판결이 증명책임의 전환을 인정하기 위한 요건으로 제시하였던, 입증의 난이나 당사자의 형평 등을 고려하여 증명책임을 전환하여야 할 경우에 속한다고 볼 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

별지1. 과세목록

순번	과세대상	세목	세액
1	C에 있는 J건물 K호 외 431세대 (**아파트 부분** 59.80%)	취득세	47,719,850원
		취득세 과소신고가산세	4,771,980원
		취득세 납부불성실 가산세	5,953,050원
		지방교육세	2,726,840원
		지방교육세 납부불성실가산세	340,170원
		합계액	61,511,890원
2	C에 있는 J건물 L호 외 426세대 (**오피스텔 부분** 27.90%)	취득세	21,150,550원
		취득세 과소신고가산세	2,115,050원
		취득세 납부불성실가산세	2,638,530원
		지방교육세	1,208,600원
		지방교육세 납부불성실가산세	150,770원
		농어촌특별세	1,733,380원
		농어촌특별세 납부불성실가산세	216,230원
		합계액	29,213,110원
3	C에 있는 J건물 제판매 및 근생 동 M호 외 80세대(**상가 부분** 12.3%)	취득세	9,325,580원
		취득세 과소신고가산세	932,550원
		취득세 납부불성실가산세	1,163,360원
		지방교육세	532,890원
		지방교육세 납부불성실가산세	66,470원
		농어촌특별세	764,270원
		농어촌특별세 납부불성실가산세	95,330원

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

		합계액	12,880,450원
총 합계액			103,605,450원

끝.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

별지2. 관계법령

■ 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되어 2020. 1. 1. 시행되기 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」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 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(2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정되어 2020. 1. 1. 시행되기 기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

① 법 제10조제5항 각 호에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

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 취득가격 또는 연부금액에서 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. 「공인중개사법」에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다.
8. 제1호부터 제7호까지의 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 제10조제5항제3호에서 "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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-30

표·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. 끝.