본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2022구합67990 취득세등부과처분취소
원 고	○○○○○○공사
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 김○○, 김○○, 임○○, 김○○
피 고	○○시장
변 론 종 결	2024. 3. 7.
판 결 선 고	2024. 4. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 12. 11. 원고에게 한 취득세 516,087,441원, 농어촌특별세 49,867,082원의 부과처분을 모두 취소한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○시 ○○읍 일원의 토지 3,147,166.5㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에서 이루어진 ○○○○○지구 택지개발사업(이하 '이 사건 택지개발사업'이라 한다)의 사업시행자로서 이 사건 토지의 지목변경을 위한 택지조성공사를 수행하였다.

나. 이 사건 택지개발사업은 3단계로 구분하여 택지조성공사가 시행되었는데, 1단계 해당 토지 744,518.9㎡는 2014. 12. 30. 준공되었고(사업기간 2006. 8. ~ 2014. 12.), 2단계 해당 토지 1,609,684.2㎡는 2016. 6. 30. 준공되었으며(사업기간 2006. 8. ~ 2016. 6.), 3단계 해당 토지 792,963.4㎡는 2016. 12. 30. 준공되었다(사업기간 2006. 8. ~ 2016. 12.).

다. 원고는 이 사건 토지의 필지별 사용승낙일을 지목변경에 따른 취득시기로 보아, 사용승낙일을 기준으로 이 사건 택지개발사업부지 전체의 1㎡당 택지조성원가를 산정하고, 위 산정액수에 해당 토지의 면적을 곱한 금액을 해당 토지의 지목변경에 따른 과세표준으로 삼아 취득세, 농어촌특별세(각 가산세 포함, 이하 통칭하여 '취득세 등'이라 한다)를 아래 표 기재와 같이 산출하여 피고에게 신고·납부하였다.

(가산세 포함, 단위: 원)

구분	과세표준	취득세	농어촌특별세	합계
1단계준공	122,867,114,565	389,407,290	17,096,490	406,503,780
2단계준공	205,086,830,335	1,020,318,010	47,179,790	1,067,497,800
3단계준공	110,842,918,020	992,016,390	80,283,090	1,072,299,480
합계	438,796,862,920	2,401,741,690	144,559,370	2,546,301,060

라. 피고는 세무조사를 통하여 위 취득세 등 신고·납부에 원가충당부채를 누락하는

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

등의 잘못이 있었다고 보고, 이 사건 택지개발사업의 최종 준공일까지 발생된 것으로 확인된 이 사건 토지의 지목변경비용을 과세표준으로 취득세 등을 다시 산정하여 2019. 12. 11. 원고에게 취득세 등 합계 1,092,154,850원(각 가산세 포함)을 추가 부과·고지하였다.

마. 피고는 2020. 3. 9. 및 2020. 6. 12. 위 추가 부과·고지 내역에 원고의 과다 신고 및 피고의 과세표준 산정 오류 등에 따른 초과 부과·고지 부분이 있다는 이유로 아래 표 기재와 같이 과세표준 및 취득세 등을 산정하고, 원고에게 취득세 등 합계 526,200,350원을 환급하였다. 이로써 위 추가 부과·고지에 따른 취득세 등 액수는 청구취지 기재 금액과 같다(이하 위 추가 부과·고지 처분 중 피고의 환급에 따라 일부 취소 또는 감액되고 남은 부분만을 가리켜 '이 사건 처분'이라 한다).

(가산세 포함, 단위: 원)

구분	과세표준	취득세	농어촌특별세	합계
1단계준공	110,773,141,774	187,417,880	4,992,910	192,410,790
2단계준공	239,496,641,518	1,880,645,630	126,517,290	2,007,162,920
3단계준공	117,980,950,018	849,765,610	62,916,240	912,681,850
합계	468,250,733,310	2,917,829,060	194,426,440	3,112,255,500

바. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 이의절차를 거친 후 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나 조세심판원은 2021. 12. 16. 위 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장 요지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

가. 이 사건 처분은 아래와 같이 위법한 방식으로 산정된 과세표준에 기초한 것이므로 취소되어야 한다.

1) 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항은 '취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액으로 한다.'고 규정하고 있고, 제20조 제10항은 '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.'고 규정하고 있다[원고가 주장하는 개별 토지(필지)의 사용승낙일을 알 수 있는 자료가 없고, 이 사건 택지개발사업 기간 동안 지방세법 시행령이 수차례 개정되었으나, 이 사건에 적용되는 조항의 실질적인 내용은 동일하므로 아래에서는 최종 준공시기를 기준으로 한 적용법령을 명시한다].

이 사건 토지는 지목변경 내지 준공 전에 이루어진 사용승낙에 따라 사용되었으므로 그중 가장 빠른 날인 사용승낙일이 취득시기가 된다. 따라서 이 사건 토지의 지목변경에 따른 과세표준을 산정할 경우, 각 토지별 사용승낙 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 그때까지 실제 택지조성공사가 완료된 부분의 기성고 금액만이 과세표준으로 산정되어야 한다. 그런데 피고는 원고의 법인장부상 이 사건 택지개발사업의 최종 준공일까지 발생된 것으로 확인되는 지목변경 비용 전부를 개발면적으로 나누어 1㎡당 원가를 산출한 다음 위 원가를 각 단계별 면적에 곱하는 방식으로 각 준공 단계별 과세표준을 산정하였으므로 피고의 과세표준 산정방식은 위법하다.

2) 피고가 과세표준에 포함시킨 원가충당부채(116,208,324,081원, 이하 '이 사건 원

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

가충당부채'라 한다)는 원고의 내규인 '개발사업규정' 등에 따라 회계목적상 계상한 것으로, 준공 이후 확정측량이 완료될 때까지 집행되지 아니한 용지비, 조성공사비, 건물공사비 등을 대상으로 한다. 이는 준공 이후 지출이 예상되는 미집행 비용에 대한 최선의 추정치로서 취득일까지 지급원인이 발생 또는 확정된 비용에 해당하지 아니하고, 취득일 이후에 추가로 소요된 비용에 불과하므로 과세표준인 취득가액에서 제외되어야 한다.

3) 피고가 과세표준에 포함시킨 기반시설설치비, 기반시설부담금, 학교용지부담금[위 합계 87,808,416,300원(=학교용지 부담금 1,282,008,180원+지중배전간선시설 부담금 7,855,329,012원+한전 표준시설 부담금 등 427,134,400원+각종 전기, 조경, 통신 기반시설 설치공사비 78,243,944,708원), 이하 통칭하여 '기반시설설치비 등'이라 한다]은 이 사건 토지의 지목변경이나 토지의 가치 증가와는 무관하게 발생하는 비용이므로 과세표준에 포함시킬 수 없다. 그중 학교용지부담금은 원고가 이를 부담할 의무가 없어 '의무적으로 부담하는 비용'(구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제3호)에 해당하지 않아 취득가격에 포함되는 간접비용으로도 볼 수 없다.

나. 이 사건 처분이 적법하더라도, 원고가 이 사건 토지의 지목변경에 대한 취득세 등을 신고·납부할 당시 이 사건 택지개발사업의 준공일을 기준으로 한 총 조성원가를 알 수 없었고, 지방세 법령 및 대법원의 판시에 따라 취득시기를 기준으로 과세표준을 산정하여 취득세 등을 신고·납부하였으므로 납부불성실에 대한 고의도 없었다. 따라서 원고에게 가산세를 부과할 수 없는 정당한 사유가 존재한다.

3. 관계 법령

별지 기재와 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

4. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 과세표준산정 방식에 관한 부분

1) 관련 법령 및 법리

구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조 제4항, 제10조 제1항, 제3항, 제5항 제3호, 구 지방세법 시행령 제17조, 제18조 제1항에 의하면, 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액인데, 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우를 취득으로 보고, 지목변경으로 인한 취득세의 경우 지목변경으로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 하며, 취득 당시의 가액은 원칙적으로 취득자가 신고한 가액에 의하나 그 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액으로 하고, 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. 또한 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 제10조 제5항 각 호에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용 및 간접비용의 합계액으로 한다.

여기서 말하는 '취득가격'에는 과세대상물건의 취득 시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차비용도 간접비용으로서 이에 포함된다고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

두5343 판결 등 참조).

2) 판단

위 인정사실에 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 피고가 원고의 법인장부를 통하여 확인된 이 사건 택지개발사업의 지목변경 비용을 개발면적으로 나누어 산출한 1㎡당 원가에다가 준공 단계별 면적에 곱한 비용을 과세표준으로 삼아 이 사건 처분을 한 것은 적법하다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 구 지방세법 시행령 제18조 제1항은 취득가액을 취득시기 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다고 규정하고 있는데, '지급하여야 할 비용'에는 취득시기에 지급의무가 이미 성립한 비용은 물론 그 지급의무가 아직 성립하지는 아니하였다 하더라도 지급의무가 발생할 것임이 확실시되는 비용까지 포함된다고 봄이 상당하다.

② 이 사건 택지개발사업과 같은 대규모·장기 개발사업의 특성상 사용승낙 이전뿐 아니라 이후에도 관련 공사가 진행되어야 하거나 공사대금이 등이 지급되어야 하는 경우가 일반적이다. 이 사건 토지의 개별 필지에 대한 사용승낙 이후에 지출된 비용이라도 사용승낙 전에 지출이 예정되어 있는 비용은 이 사건 토지의 지목변경에 소요된 비용으로서 취득가격에 포함된다고 보아야 하므로 사용승낙 이후에도 취득가격에 포함되는 직접비용과 간접비용이 발생할 가능성이 높다. 그런데 사용승낙 시점에서는 취득가격에 포함되는 직접비용과 간접비용을 정확히 산출하거나 예상하기가 어려워(원고는 피고가 사용승낙 이후부터 준공 시까지 소요된 비용을 충분히 산정할 수 있다는 취지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

로 주장하나, 원고로서도 위 비용이 얼마인지에 대하여 전혀 주장하지 못하고 있을 뿐만 아니라 위와 같은 산정의 근거자료나 뚜렷한 방식을 제시한 바 없다), 원고의 이 부분 주장에 따른 과세표준산정 방식은 과소 산정의 위험을 가진다고 볼 수밖에 없다.

③ 이 사건 토지의 지목변경에 든 비용을 정확하게 산정하려면, 개별 토지별로 사용승낙일을 기준으로 원고의 법인장부에 의하여 해당 토지의 택지조성 공사비용(직접비용 및 간접비용)을 확인한 후 해당 공사비용을 모두 합산하거나 사후적으로 확인되는 전체 사업비용 중 이 사건 토지의 지목변경에 소요된 비용만을 특정할 수 있어야 하나, 원고는 이 사건 처분에 대한 이의절차 및 조세심판원의 심판절차, 이 법정에 이르기까지 이를 확인할 수 있는 근거를 제출하지 못하였다.

④ 결국 피고는 세무조사를 통하여 확보한 법인장부에 기초하여 이 사건 토지의 준공일까지 발생한 이 사건 택지개발사업의 조성원가를 면적으로 나누어 1m²당 조성원가 148,785원을 산정하고, 여기에 준공 단계별 토지의 면적을 곱하여 산출한 금액을 과세표준으로 삼아 이 사건 처분을 하였다. 이는 비록 관계 법령에 따라 취득시기로 볼 수 있는 개별 토지의 사용승낙일을 기준으로 법인장부에 의하여 엄밀하게 입증된 비용은 아니더라도, 소요 비용을 구분·특정할 수 있는 최소한의 범위에 해당하는 지목변경 비용을 기준으로 이 사건 토지의 지목변경 비용을 계산함으로써, 증명이 불가능한 지목변경 비용에 근접한 금액을 산출한 방법으로 평가될 수 있다.

나. 원가충당부채에 관한 부분

위 인정사실에 앞서 든 증거, 갑 제6, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 원가충당부채는 원고가 이 사건 토지의 취득 당시 지급하였거나 그 지급원인이 발생·확정되어 지급하여야 할 비용에

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

해당하여 과세표준에 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 위 가의 1)항에서 본 관련 법령 및 법리를 종합하면, 위 '지급하여야 할' 비용(구 지방세법 시행령 제18조 제1항)에는 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 여부 및 범위가 결정되는 불공평한 결과가 발생하게 되고, 위 규정은 문언 자체로 '지급하여야 할 비용'을 과세표준에 포함하고 있으므로 위와 같이 해석하는 것이 조세법률주의에 위반된다고 보기도 어렵다.

② 원고의 내규인 개발사업규정 등에 따라 이 사건 택지개발사업비용으로 계상한 이 사건 원가충당부채는 일종의 부채성 충당금으로 보인다. 통상적으로 '충당금'이란 당해 사업연도에 있어서 부담하여야 할 이유가 뚜렷이 인정되기 때문에 장래에 있어서의 지출 또는 손실에 대한 준비로서 주로 추산에 의하여 계상되는 금액으로(원고도 이 부분 비용이 준공 이후 예상되는 미집행 비용에 대한 최선의 추정치임을 인정하고 있다), 비용의 인식시기를 장래 지출의 불확실한 발생시점에 인식하기에는 불합리하여 당해 지출의 원인발생시점에 인식하는 비용을 의미한다고 이해된다.

이 사건 원가충당부채의 구성항목은 기타 조성비, 기타 용지비, 제세공과금, 조성도급공사비, 조성부담금, 조성용역비, 현장부대비(기반시설설치비와 기반시설부담금은 제외)이다. 이는 택지개발 및 지목변경에 필수적으로 소요될 수밖에 없는 항목들로 보이고, '소요될 것으로 예상'되는 정도를 넘어 원고가 이 사건 토지를 취득할 시기에는 지급여부가 상당히 높은 정도로 성숙·확정되어 거의 확실시되었다고 보이며, 원고는 이

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

사건 원가충당부채 중 미집행 부분에 대하여 환입·변경절차를 진행하지 아니한 채 이들 항목의 비용을 지출하여 온 것으로 보인다. 더욱이 이 사건 원가충당부채 중 일부 비용이 준공 이후 지출되었다 하더라도 그 비용이 취득시기까지 도래한 기성고와 구별되는 별개의 공사비용이라고 보기는 어렵고(취득 전 지급의무가 발생할 것임이 확실시됨이 인정될 경우, 실제 지출 시기는 특별한 의미를 가지지 못한다), 달리 이 부분 비용이 이 사건 토지의 지목변경에 투입되지 않았다거나 그것과 관련 없는 비용이라는 반증이 없는 점 등까지 고려하면, 이 사건 원가충당부채는 이 사건 택지개발사업에 관한 준공 당시 그 지급원인이 발생 또는 확정된 비용이라고 볼 수 있다.

③ 이와 달리 원고는, 이 사건 원가충당부채는 예비비로서의 성격을 가지고, 지속적인 금액조정이 이루어질 수밖에 없으며, 실제 지출되지 아니한 부분까지 과세표준에 포함시키는 것은 부당하다고 다툰다. 원가충당부채를 지목변경에 소요된 경비라고 볼 수 있는지는 원고의 회계처리방식이 아니라 그 부분에 대한 법률적 평가의 문제이고, 원고의 위 주장과 같은 사정만으로 취득 당시 지급원인이 발생 또는 확정되었다고 평가할 수 있는 원가충당부채를 취득세 등의 과세표준에서 제외할 수는 없다고 보인다. 더구나 원고는 피고가 과세표준으로 산입한 원가충당부채액이 취득 당시 지급원인이 발생 또는 확정되지 않았다거나 위 원가충당부채액 중 이 사건 택지개발사업과 무관한 부분을 전혀 특정하지 못하고 있다. 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 기반시설설치비 등 부분

위 인정사실에 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원고가 부담한 기반시설설치비, 기반시설부담금, 학교용지부담금 등은 이 사건 토지의 지목변경을 위하여 필수불가결하게 지출되거나 토지 자체의 가치

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

증가에 기여한 비용으로서 구 지방세법 시행령 제17조 단서에 정한 '토지 지목변경에 든 비용'에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 토지는 택지개발촉진법에 따른 택지개발사업 시행에 따라 택지조성공사가 완료되고 준공이 이루어짐으로써 지목변경이 이루어졌다.

② 구 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률(2014. 6. 3. 법률 제12738호 공간정보의 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 택지개발사업과 같은 대규모 택지개발사업의 경우 형질변경공사 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 기반시설설치비 등은 모두 택지개발촉진법에 따른 택지개발사업 시행에 따라 기반시설 공사를 포함한 택지조성공사가 완료됨으로써 지목이 사실상 대지로 변경된 이 사건 토지가 대지로서 가지는 가치 증가에 직·간접적으로 기여한 비용이라고 보아야 하고, 그와 같은 가치 증가의 효용은 향후 이 사건 토지가 대지로서 존재하는

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

한 지속된다.

③ 택지개발촉진법 제16조 제1항, 같은 법 시행령 제11조의2 제2항에 의하면, 해당 택지개발사업이 승인받은 실시계획대로 완료되었다고 인정될 때에만 준공검사를 받을 수 있고, 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제81조, 같은 법 시행령 제67조 제1항 제1호에 의하면, 관계법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되어야 지목변경 신청을 할 수 있다. 원고로서는 위와 같이 승인받은 실시계획에 따라 기반시설을 설치하고 관계법령 및 조례에 따른 기반시설 부담금을 납부, 부담하지 않고서는 준공검사를 받을 수 없고, 지목변경 신청도 할 수 없으며, 조성된 택지를 택지개발촉진법에 따라 적법하게 공급할 수도 없다. 따라서 기반시설설치비는 원고가 택지개발촉진법에 따라 택지개발사업을 시행하면서 지출한 비용으로 지목변경과 관련하여 지출한 비용이자 원고에게 그 지급의무가 부여되어 있는 비용으로서(기반시설부담금 역시 동일하다) 지목변경을 위해 필수불가결하게 지출하여야 하는 비용에 해당한다.

④ 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 기반시설설치비 등을 모두 택지조성원가에 포함시키고, 택지조성원가를 기초로 하여 이 사건 토지의 공급가격을 결정한 것이므로 기반시설설치비 등으로 인하여 이 사건 토지의 가치가 증가하였고 원고가 이를 택지조성원가에 반영함으로써 지목변경으로 인한 이 사건 토지의 가치 증가의 이익은 모두 원고에게 귀속되었다고 볼 수 있다. 결국 기반시설설치비 등을 과세표준에 포함시키는 것은 지목변경으로 인한 취득세의 과세표준을 지목변경으로 증가한 가액으로 규정하고 있는 구 지방세법 제10조 제

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

3항의 규정 내용에도 부합한다.

⑤ 원고는, 학교용지부담금은 원고가 이를 부담할 의무가 없어 의무적으로 부담하는 비용에 해당하지 않아 취득가격에 포함되는 간접비용으로도 볼 수 없다는 취지로 주장한다. 학교용지 확보 등에 관한 특례법 제5조 제1항은 처분권자인 피고에게 학교용지부담금 부과·징수 여부에 관한 재량권을 부여하고 있기는 하다. 그러나 일단 이 사건 택지개발사업에 대하여 학교용지부담금이 부과된 이상, 이는 이 사건 토지의 지목변경을 위하여 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하여야 하는 간접비용으로서의 요건을 충족한다. 즉 학교용지부담금이 농지보전부담금이나 대체산림자원조성비 등과는 달리 부과권자의 재량에 의하여 부과되는 것이라고 하더라도, 부과처분에 의하여 부담 의무가 발생한 이상 '관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용'에 해당하지 않는다고 볼 수는 없다[구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제3호 문언에 의하면, '농지보전부담금', '대체산림자원조성비'는 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용의 예시에 불과하다. 또한 그 부담금 부과에 대하여 재량의 여지가 있는 하수도법상 원인자부담금 등 역시 일단 부과되어 해당 물건을 취득하기 위해서 그 부담금을 납부하여야만 하는 경우 취득세 과세대상 물건의 취득대가 혹은 이에 준하는 취득절차비용으로서 취득가격에 포함되어 왔다(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015두47386 판결 등 참조)].

⑥ 학교용지부담금은 개발사업의 시행으로 인하여 예상되는 학교용지의 확보 또는 기존 학교의 증축이라는 공익사업에 필요한 재원을 그 원인자인 개발사업의 시행자에게 부담하게 하는 데 그 도입취지가 있다. 또한 학교용지부담금으로 인하여 이 사건 토지 지상에 학교 또는 교육 관련 기반시설이 마련될 수 있어, 이 사건 토지의 가치가 높아질 수 있으므로 학교용지부담금은 이 사건 토지의 지목변경과 대가관계에 있다고

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

볼 수 있고, 그 성격상 간접비용으로 볼 여지가 많다.

라. 가산세 부분

세법상 가산세는 과세권의 행사 및 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 납세의무자가 정당한 이유 없이 법에 규정된 신고, 납세 등 각종 의무를 위반한 경우에 법이 정하는 바에 따라 부과하는 행정상의 제재이다. 따라서 단순한 법률의 부지나 오해의 범위를 넘어 세법해석상 의의로 인한 견해의 대립이 있는 등으로 인해 납세의무자가 그 의무를 알지 못하는 것이 무리가 아니었다고 할 수 있어서 그를 정당시할 수 있는 사정이 있을 때 또는 그 의무의 이행을 그 당사자에게 기대하는 것이 무리라고 하는 사정이 있을 때 등 그 의무를 게을리한 점을 탓할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에는 이러한 제재를 과할 수 없다. 그러나 세법해석상 의의로 인한 견해의 대립 등이 있다고 할 수 없음에도 납세의무자가 자기 나름의 해석에 의하여 납세 등의 의무가 면제된다고 잘못 판단한 것은 단순한 법률의 부지나 오해에 불과하여 그 의무 위반을 탓할 수 없는 정당한 사유에 해당하지 않는다(대법원 2021. 1. 28. 선고 2020두44725 판결 등 참조).

살피건대, 위 인정사실에 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고가 최초로 취득세 등을 신고·납부할 당시 이 사건 원가충당부채, 기반시설설치비 등이 취득가격에 포함되지 않는다는 것과 원고 위 주장에 따른 과세표준산정 방식에 관하여 그와 같은 법령의 해석 또는 행정의 관행이 일반적으로 납세자에게 받아들여졌다고 볼만한 사정은 없는 점, ② 원고가 위 각 비용을 취득세 등의 과세표준에서 제외한 것은 법률의 부지 내지 착오에 기인한 것으로 볼 것인 점, ③ 원고가 취득세 등 신고·납부의무의 이행에 의문을 가지고 있었다면, 과세관청에 대한 질의

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

회신 등을 통하여 그 의문을 충분히 해소할 수 있었을 것으로 보임에도 그러한 노력을 하지 않은 점 등 제반 사정에 비추어 보면, 원고에게 이 사건 토지에 대한 취득세 등을 신고함에 있어 위 각 비용을 취득가격에 포함할 것을 기대하는 것이 무리라거나 그 의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유가 있다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 곽○○

판사 주○○

판사 남○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

별지

관 계 법 령

■ 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

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

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(연부)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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

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(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 일부개정되기 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 지목변경으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수가 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.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연부(연부) 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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

6. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시기금법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 행정자치부령으로 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 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·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·군수가 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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

제1항 및 제2항에 따라 산정한 취득가액을 과세표준으로 한다. 다만, 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 특수관계인과의 거래로 인한 취득인 경우에는 그러하지 아니하다.

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.

■ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률

제81조(지목변경 신청)

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

■ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령

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

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 택지조성원

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

가를 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)

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

■ 택지개발촉진법 시행규칙

제11조(택지조성원가의 산정방법 등)

① 법 제18조의2제1항제7호에서 "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

■ 농지법

제38조(농지보전부담금)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 농지의 보전·관리 및 조성을 위한 부담금(이하 "농지보전부담금"이라 한다)을 농지관리기금을 운용·관리하는 자에게 내야 한다.

1. 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 받는 자
2. 제34조제2항제1호에 따라 농지전용협의를 거친 지역 예정지 또는 시설 예정지에 있는 농지(같은 호 단서에 따라 협의 대상에서 제외되는 농지를 포함한다)를 전용하려는 자

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

2의 2. 제34조제2항제1호의2에 따라 농지전용에 관한 협의를 거친 구역 예정지에 있는 농지를 전용하려는 자

3. 제34조제2항제2호에 따라 농지전용협의를 거친 농지를 전용하려는 자

4. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는 자

5. 제35조나 제43조에 따라 농지전용신고를 하고 농지를 전용하려는 자

④ 농지를 전용하려는 자는 제1항 또는 제2항에 따른 농지보전부담금의 전부 또는 일부를 농지전용허가·농지전용신고(다른 법률에 따라 농지전용허가 또는 농지전용신고가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다) 전까지 납부하여야 한다.

■ 산지관리법

제19조(대체산림자원조성비)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 산지전용과 산지일시사용에 따른 대체산림자원조성에 드는 비용(이하 "대체산림자원조성비"라 한다)을 미리 내야 한다.

1. 제14조에 따라 산지전용허가를 받으려는 자

2. 제15조의2제1항에 따라 산지일시사용허가를 받으려는 자(「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」에 따른 광해방지사업을 하려는 자는 제외한다)

3. 다른 법률에 따라 산지전용허가 또는 산지일시사용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받으려는 자

■ 학교용지 확보 등에 관한 특례법

제5조(부담금의 부과·징수)

① 시·도지사는 개발사업지역에서 단독주택을 건축하기 위한 토지를 개발하여 분양하거나 공동주택을 분양하는 자(이하 이 조에서 "공동주택분양자등"이라 한다)에게 부담금을 부과·징수할 수 있다. 끝.