본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

의 정 부 지 방 법 원

제 2 - 1 행 정 부

판 결

사 건	2023구합10681 취득세등부과처분취소
원 고	○○○○○○공사
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 김○○
피 고	○○시장
변 론 종 결	2024. 4. 16.
판 결 선 고	2024. 6. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2020. 11. 11. 원고에 대하여 한 취득세 73,023,670원, 농어촌특별세 134,970원의 부과처분을 모두 취소한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○시 ○○동 일원 ○○○○3지구 내 토지 7,151,918㎡(7,157,172㎡ 중 존치면적 5,254㎡를 제외한 면적, 이하 '이 사건 사업부지'라 한다)의 택지개발사업(이하 '이 사건 택지개발사업'이라 한다)을 시행하면서, 이 사건 사업부지 중 일부(합계 526,679㎡, 이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대하여 각 사용승낙일을 취득시기로 하여 각 지목변경(이하 '이 사건 지목변경'이라 한다)에 대한 취득세 과세표준을 아래 [표1] 기재와 같이 합계 69,104,689,061원으로 하고 취득세 등 합계 1,128,047,150원을 2018. 7. 16.부터 2020. 1. 13.까지 9차례에 걸쳐 각각 신고·납부하였다.

[표1] 원고의 과세표준 산정내역

취득일(사용승낙일)	과세표준	과세표준 산정방식
2017. 11. 14.	5,493,242,891원	(개별 필지별 취득일까지 발생한 지목변경 누적비용/이 사건 사업부지 전체면적) × 대지 차감률(0.9292)[1] × 사용승낙 면적
2018. 7. 12.	8,874,300,588원	
2019. 1. 29.	5,482,115,633원	
2019. 3. 12.	9,675,466,156원	
2019. 3. 25.	5,855,455,490원	
2019. 3. 29.	7,143,998,658원	
2019. 4. 4.	6,540,015,655원	
2019. 4. 11.	7,822,264,494원	
2019. 11. 19.	12,217,829,496원	
합계	69,104,689,061원	

나. 원고가 2017. 11. 14.부터 2019. 11. 19.까지 이 사건 토지에 대하여 사용승낙을 받을 당시, 이 사건 택지개발사업의 개요는 아래 [표2] 기재와 같다.

[표2] 이 사건 택지개발사업의 개요

구분	사업기간[2]	사업면적(㎡)[3]
1단계	2008. 12. 31. ~ 2021. 12. 31.	2,745,176

1) 1 - [종전 대지면적(506,348㎡)/이 사건 사업부지 전체면적(7,151,918㎡)]

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

2단계	2008. 12. 31. ~ 2022. 12. 31.	3,957,904
3단계	2008. 12. 31. ~ 2023. 12. 31.	454,092
합계		7,157,172

다. 피고는 2020. 9. 22.부터 2020. 9. 29.까지 원고에 대한 세무조사를 실시하였고, 그 결과 이 사건 지목변경에 대한 취득세 과세표준을 아래 [표3] 기재와 같이 합계 72,547,972,132원으로 산정하고, 원고가 취득세 등을 과소 신고한 것으로 보아, 2020. 11. 11. 원고에게 취득세 73,023,670원(가산세 17,931,040원 포함), 농어촌특별세 134,970원(가산세 16,560원 포함), 합계 73,158,640원을 부과·고지(이하 '이 사건 부과처분'이라 한다)하였다.

[표3] 피고의 과세표준 산정내역

취득일(사용승낙일)	과세표준	과세표준 산정방식
2017. 11. 14.	6,637,984,004원	(2019. 11. 19.까지 발생한 지목변경 누적비용/이 사건 사업부지 전체면적) × 대지 차감률(0.9292) × 사용승낙 면적
2018. 7. 12.	9,769,503,579원	
2019. 1. 29.	5,707,509,176원	
2019. 3. 12.	10,043,205,057원	
2019. 3. 25.	6,028,870,800원	
2019. 3. 29.	7,378,782,467원	
2019. 4. 4.	6,730,273,883원	
2019. 4. 11.	8,044,509,313원	
2019. 11. 19.	12,207,333,853원	
합계	72,547,972,132원	

라. 원고는 이 사건 부과처분에 불복하여 2021. 2. 4. 이의신청을 거쳐 2021. 7. 29. 피고를 상대로 조세심판을 청구하였으나, 조세심판원은 2022. 11. 1. 원고의 심판청구를 기각하는 결정을 내렸고, 그 결정문은 2022. 11. 4. 원고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체

2) ○○○○부고시 제2022-849호(갑 제1호증)에 의하면, 현재 개발기간은 1단계 2022. 5. 31., 2단계 2024. 12. 31., 3단계 2027. 12. 31.까지로 각 변경되었다.

3) ○○○○부고시 제2022-849호(갑 제1호증)에 의하면, 현재 사업면적은 1단계 2,176,019.6㎡, 2단계 4,527,580㎡, 3단계 454,092㎡, 합계 7,157,691.6㎡로 각 변경되었다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

의 취지

2. 원고의 주장

가. 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제1항은 '취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다'고 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령(2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)[4] 제18조 제1항은 '취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액으로 한다'고 규정하면서, 제20조 제10항에서 '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. 위 규정의 문언을 종합하면, 지목변경에 따른 취득세 산정시 지목변경 취득시기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 비용만이 과세표준에 포함되어야 한다. 이에 원고는 이 사건 토지별 각 사용승낙 시점을 해당 토지의 지목변경 취득시기로 보아, 그 취득시기까지 청구된 비용에 한해서 지목변경에 대한 취득세 과세표준에 포함하였다.

그런데, 피고는 이 사건 토지의 1㎡당 지목변경에 대한 취득세 과세표준 산정에 있어서 이 사건 토지 중 사용승낙일이 가장 늦은 토지의 사용승낙일인 2019. 11. 19.을 기준으로 하여 그때까지 법인장부상 확인되는 지목변경 관련 비용 전부(1,060,210,475,838원)를 과세표준에 포함하였는바, 2019. 11. 19.보다 그 이전에 지목

4) 이 사건 토지의 사용승낙일이 2017. 11. 14.부터 2019. 11. 19.까지의 기간에 걸쳐 있어 그동안 지방세법 시행령이 수차례 개정되었으나, 이 사건에 적용되는 조항의 실질적 내용은 동일하므로 최종 취득시기를 기준으로 한 지방세법 시행령을 명시한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

변경 취득시기가 도래한 토지의 경우에는 그 취득시기 이후에 발생 또는 확정된 금액까지 과세표준에 포함함으로써 취득세 과세표준이 과다 산정되는 부당한 결과를 발생시켰다. 즉, 이 사건 부과처분이 이 사건 토지의 취득시기(사용승낙일)가 아닌 다른 시점(2019. 11. 19.)을 기준으로 과세표준을 산정한 것은 취득시기를 기준으로 과세표준을 산정하도록 한 구 지방세법의 문언에 반하여 조세법률주의를 위반한 것이다.

나. 다른 유사 사건(서울고등법원 2020누35860)에서 법원 감정인은 최종 사용승낙일(또는 각 사용승낙일) 이후 준공일까지 소요된 비용을 산정할 수 있는지를 묻는 원고의 질문에 대하여, ① 토지의 최종 사용승낙일까지 소요된 공사비용 및 준공일까지 소요된 공사비용은 물론, ② 토지의 각 사용승낙일을 기준으로 한 공사비용의 산정 역시 가능하다고 답변을 하였는바, 해당 감정 결과를 통해 택지개발이 진행된 토지의 각 필지별 사용승낙일을 기준으로 한 조성원가 산정이 가능하다는 점이 확인되었다. 따라서 이 사건 토지에 대한 사용승낙일 이후 지출된 비용을 포함하여 조성원가를 산정한 이 사건 부과처분은 위법하다.

다. 농어촌특별세는 지방세법에 따라 산출한 취득세액을 전제로 하여 부과되는 것인데, 이 사건 부과처분 중 취득세 부과처분이 위법하기 때문에 이를 전제로 한 피고의 농어촌특별세 부과처분 또한 위법하다.

라. 피고는 원고에게 이 사건 부과처분을 하면서, 원고가 이 사건 토지의 지목변경에 따른 취득세를 납부함에 있어 취득세 등을 과소신고하고 납부 불성실하였다고 보아 가산세를 부과하였다. 그러나 원고는 과소신고 및 납부 불성실에 대한 의도나 고의가 없었다. 또한 원고로서는 과세표준 신고 당시 관계 법령에 따라 이 사건 토지에 대한 각 사용승낙일 이후 지출된 비용은 취득세 과세표준에서 제외하여 신고·납부할 수밖에 없

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

었고, 피고가 주장하는 것처럼 이 사건 토지 중 사용승낙일이 가장 늦은 토지의 사용승낙일인 2019. 11. 19.을 기준으로 한 과세표준을 산정하여 납부할 것을 기대하기는 어려웠다. 따라서 이 사건 부과처분 중 원고에게 가산세를 부과한 부분은 위법하다.

3. 관계 법령

별지 기재와 같다.

4. 이 사건 부과처분의 적법 여부

가. 조세법률주의 위반 여부

1) 관련 규정과 법리

구 지방세법에 따르면, 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하고(제10조 제1항), 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의하되(제10조 제2항 본문), 그 신고가액이 구 지방세법 제4조가 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 하며(제10조 제2항 단서), 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 구 지방세법 제10조 제2항에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다(제10조 제5항 제3호). 위 규정의 취지는 취득자가 사실상 취득가액으로 신고한 금액을 취득세의 과세표준으로 하되, 구 지방세법 제10조 제5항의 요건이 충족된 경우에는 납세의무자의 신고 유무나 금액 등과 관계없이 증명된 사실상의 취득가격으로 과세표준이 정하여진다는 의미이다(대법원 2006. 7. 6. 선고 2005두11128 판결 참조).

한편 구 지방세법은 토지 지목변경의 경우 그 지목을 사실상 변경함으로써 가액이 증가한 경우를 '취득'으로 보고(제7조 제4항), 지목변경으로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 하되(제10조 제3항 전문), 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 한다고 정하고 있다(제10조 제3항 후문). 나아가 지목변경으로 인하여 증가한 가액의 구체적인 산정 방법에 관하여는 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액으로 하되(구 지방세법 시행령 제17조 본문), 판결문 또는 법인장부로 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다(구 지방세법 시행령 제17조 단서).

2) 구체적 판단

앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 비록 원고가 법인장부를 기초로 이 사건 토지의 지목변경에 든 비용을 산출하여 이를 취득세 과세표준으로 삼았다고 하더라도, 이 사건 토지의 개별 사용승낙일까지 발생한 택지조성공사비용을 산출하여 1㎡당 택지조성원가를 산정한 다음 이를 기초로 계산한 과세표준이 앞서 본 관련 규정에 따라 사실상의 취득가격을 과세표준으로 삼을 수 있는 '법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 증명된 지목변경에 든 비용'에 해당한다고 보기 어렵다. 오히려 피고가 원고의 과세표준 산정 방식을 일부 수정하여 원고의 법인장부에 따라 이 사건 토지 중 사용승낙일이 가장 늦은 토지의 사용승낙일인 2019. 11. 19.까지 지목변경에 든 택지조성 공사비용을 산정한 다음 이를 사업부지 전체면적(7,151,918㎡)으로 나누어 1㎡당 택지조성원가를 산출하고, 여기에 이 사건 토지의 면적과 대지 차감률(0.9292)을 곱한 금액을 과세표준으로 삼은 것은 적법하며, 거기에 조세법률주의를 위반한 잘못이 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

가) 이 사건 토지의 지목변경에 든 비용을 정확하게 산정하려면, 개별 토지별로

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

사용승낙일을 기준으로 원고의 법인장부에 의하여 해당 토지의 택지조성공사비용을 확인한 후 이를 합산하는 것이 원칙이다. 그러나 원고가 지목변경에 든 비용을 개별 토지별로 법인장부에 계상하지 아니하였고, 추후에라도 전체 비용에서 이 사건 토지에 소요된 비용만을 정확히 구분해 내는 것이 불가능하기 때문에 개별 토지의 정확한 택지조성원가를 알 수 없다. 따라서 이 사건의 경우 엄밀한 의미에서 구 지방세법 시행령 제17조 단서에서 정한 '법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증된 경우'에 해당한다고 볼 수 없는 측면이 있다.

나) 원고가 주장하는 지목변경 비용 계산 방식은, 이 사건 토지의 개별 토지별 사용승낙일을 기준으로 그때까지 투입된 이 사건 사업부지에 대한 누적 택지조성 공사비용을 이 사건 사업부지 전체 면적으로 나누어 1㎡당 조성원가를 산정하고, 여기에 대지 차감률과 해당 토지의 면적을 곱하여 산출한 금액을 개별 토지의 지목변경에 따른 과세표준으로 삼아야 한다는 것이다. 그러나 이러한 방식은 개별 토지의 사용승낙일을 기준으로 개별 토지의 지목변경에 소요된 단위면적당 비용이 그때까지 이 사건 사업부지 전체에 소요된 단위면적당 비용과 같거나 차이가 거의 없다는 점이 전제되어야만 타당성을 갖는데, 그러한 전제가 성립한다고 볼 수 없다. 즉, 사용승낙이 이루어진 이 사건 토지의 경우 사용승낙일까지 예정 비용의 대부분이 투입되었을 것으로 보이는 반면, 이 사건 사업부지 중 상당수가 아직 예정된 비용이 모두 투입되지 않은 상태, 즉 택지조성이 완료되지 않은 상태일 것이기 때문이다. 이 경우 원고 주장과 같이 계산한다면 이 사건 토지의 1㎡당 조성원가가 부당하게 과소 산정될 가능성이 매우 높다.

다) 피고는 원고로부터 제출받은 법인장부에 기초하여 이 사건 토지 중 사용승낙일이 가장 늦은 토지의 사용승낙일인 2019. 11. 19.을 기준으로 그때까지 투입된 택지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

조성공사비용(직접비용과 간접비용 합계)을 산출한 뒤 이를 이 사건 사업부지 전체면적으로 나누어 1㎡당 택지조성원가를 산정하고, 여기에 이 사건 토지의 면적과 대지차감률(0.9292)을 곱하여 산출한 금액을 과세표준으로 삼아 이 사건 부과처분을 하였다. 비록 피고의 계산 방식이 앞서 본 관련 규정에 따라 취득시기로 볼 수 있는 개별토지의 사용승낙일을 기준으로 법인장부에 의하여 엄밀하게 증명된 비용은 아니라고 하더라도, 사용승낙이 완료된 각 토지에 투입된 정확한 조성원가를 산정할 수 없는 상태에서 지목변경 비용에 근사한 금액을 산출할 수 있는 보다 합리적인 방식으로서 원고의 신고·납부 방식과 같이 조성 중이거나 미조성된 토지가 존재함으로써 단위면적당 소요 비용이 부당하게 과소 산정되는 오류를 시정하기 위한 최소한의 수정에 해당한다.

라) 원고는 이 사건 부과처분의 산정방식이 이 사건 토지 중 사용승낙일이 가장 늦은 토지의 사용승낙일인 2019. 11. 19.을 기준으로 비용을 산정함으로써 이 사건 토지의 개별 사용승낙일 이후부터 2019. 11. 19.까지 사이에 추가로 지출된 비용이 취득가격에 포함되는 결과가 되어 현저히 부당하거나 위법하다고 주장한다. 그러나 다음과 같은 이유에서 원고가 주장하는 사정만으로 이 사건 부과처분의 산정방식이 불합리하다거나 위법하다고 볼 수는 없다.

① 이 사건 택지개발사업은 여러 필지에 걸친 광범위한 면적을 대상으로 하는 대단위 택지의 지목을 변경하는 것으로 지목변경 비용 중 사용승낙일 이후 2019. 11. 19.까지 소요된 비용을 산정하거나 이를 따로 가려내기가 현실적으로 불가능할 뿐만 아니라, 원고가 추가로 소요된 비용을 장부에 의하여 특정하지도 못하고 있다.

② 구 지방세법 시행령 제18조 제1항은 '구 지방세법 제10조 제5항 각호에 따

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액으로 한다'고 규정하고 있으므로, 개별 토지의 사용승낙일 이후에 지출된 비용이더라도 사용승낙일에 이미 지출이 예정되어 있는 비용은 당해 토지의 지목변경에 든 비용에 해당한다고 보아야 한다.

③ 피고는 법인장부에 의하여 개별 토지별로 지목변경에 든 비용이 정확히 입증되지 않는 상황에서 원고가 제출한 법인장부를 이용하여 이 사건 토지의 지목변경에 든 비용을 계산하고자 이 사건 사업부지의 단위면적당 택지조성비용을 활용하여 구 지방세법 시행령 제20조 제10항에서 정한 취득시기를 기준으로 이 사건 토지의 지목변경에 든 비용을 산출하였고, 그 과정에서 이 사건 사업부지의 단위면적당 택지조성비용을 파악하기 위하여 이 사건 토지 중 사용승낙일이 가장 늦은 토지의 사용승낙일인 2019. 11. 19.까지 소요된 총비용을 계산 과정에 활용하였을 뿐이다. 그 결과 이 사건 토지의 지목이 사실상 변경된 후 그 당시 예정되지 않았던 이 사건 토지에 대한 추가 비용까지 지목변경에 든 비용에 산입되는 결과를 가져왔다고 볼 만한 근거는 희박하고, 실제로도 이 사건 토지 중 택지조성공사가 완료되어 사용승낙을 받은 후에 지출이 예정되지 않은 새로운 경비가 지출되었을 가능성은 크지 않아 보이며, 그러한 경비가 있다고 하더라도 이 사건 사업부지 조성에 소요된 총비용과 비교할 때, 매우 적은 금액일 것으로 판단된다.

마) 더욱이 이 사건 토지의 경우 구 지방세법 시행령 제17조 단서에 따라 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에 해당한다고 볼 수 없다면, 구 지방세법 시행령 제17조 본문의 원칙으로 돌아가 이 사건 토지의 지목변경으로 인해 증

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

가된 시가표준액을 과세표준으로 삼을 수밖에 없다. 그런데 이 사건 부과처분에서 피고가 산정한 과세표준이 시가표준 증가액을 기준으로 한 과세표준을 초과한다고 볼 만한 자료도 없다.

바) 이에 대하여 원고는 대법원 1993. 7. 13. 선고 93누6690 판결, 대법원 1996. 1. 26. 선고 95누4155 판결, 대법원 2013. 9. 12. 선고 2013두7681 판결을 들면서, 간주취득세의 과세표준에는 취득시기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 비용만이 포함된다고 주장한다.

먼저 원고가 들고 있는 대법원 판결들 중 위 대법원 93누6690 판결과 위 대법원 2013두7681 판결은, 일반건축물의 준공검사 이전에 임시사용승인을 받았다면 그 건축물에 대한 취득세의 과세표준을 산정할 때는 임시사용승인일을 기준으로 그 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 비용만을 포함시켜야 하고, 임시사용승인일 이후 그 건축물에 추가로 소요된 비용을 포함시켜서는 안 된다는 법리를 설시한 것이다. 이처럼 위 대법원 판결들은 일반건축물에 관한 과세표준 산정에 관한 것일 뿐만 아니라, 법인장부에 의하여 증명되는 금액이 문제되는 사안도 아니어서, 대규모 택지조성공사에서 직접비와 간접비가 이 사건 토지 외에도 여러 토지와 관련되어 있고, 이 사건 토지의 개별 사용승낙일까지 비용이 현실적으로 발생하지 않았더라도 그 지출이 예정되어 있었던 이 사건에 그대로 원용하기에는 적절하지 않다.

또한 위 대법원 95누4155 판결은 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 내지 토지수용법에 의한 토지취득시 지출한 지장물보상금 및 이주보상금이 토지취득세 과세표준액에 포함되는지 여부에 관하여 취득 대상이 아닌 물건이나 권리에 관하여 지출된 비용은 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다는 것이어서 지목변경을 위한 비용 자체가

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

법인장부에 의하여 입증되는 이 사건과는 사안을 달리하여 이를 원용하기에 적절하지 않다.

나. 택지개발이 진행된 각 필지별 사용승낙일을 기준으로 한 객관적 조성원가 산정 방법이 존재하는지 여부

갑 제4호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합적으로 고려하면, 서울고등법원 2020누35860 사건의 사실조회회신서(갑 제4호증)에서의 과세표준계산 방식은 구 지방세법 제10조 제5항 제3호, 구 지방세법 시행령 제17조 단서에 따라 사실상의 취득가격을 과세표준으로 삼을 수 있는 '법인장부로 지목변경에 든 비용이 증명된 경우'에 해당하지 않는다. 즉, 택지개발이 진행된 각 필지별 사용승낙일을 기준으로 한 객관적 조성원가 산정 방법이 존재하지 않으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

1) 갑 제4호증에서 행해진 토지에 대한 최종사용승낙일을 기준으로 한 택지조성공사비용 산정 방식(이하 '갑 제4호증 산정 방식'이라 한다)은 '1단계 사업지구 토지 중 기사용승낙을 받은 토지는 대상토지 이외 다른 토지는 없다는 것'을 전제로 하여 각 사용승낙일을 기준으로 택지조성공사비용을 산정한 것으로서 제한된 조건 아래서만 각 사용승낙일을 기준으로 택지조성공사비용을 산정할 수 있음을 보여주는바, 보편적으로 적용될 수 있는 객관적 산정 방법이라고 보기 어렵다. 더욱이, 이 사건 부과처분의 경우, 이 사건 사업부지 전체 면적에 대한 1㎡당 조성원가를 산정하고 있는 것과 달리, 갑 제4호증 산정 방식은 1단계 사업지구 면적에 대한 1㎡당 조성원가를 산정한 것으로서, 이 사건과는 전제를 달리한다.

2) 원고의 법인장부 자체에 개별 토지별로 사용승낙일을 기준으로 지목변경에 든

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

비용이 계상되지 아니한 이상, 갑 제4호증 산정 방식 역시 피고가 이 사건 부과처분에서 한 산정 방식과 마찬가지로, 개별 토지별 사용승낙일을 기준으로 지목변경에 든 비용에 대한 추정치에 불과하다. 이러한 상황에서 피고가 이 사건 부과처분에서 한 산정 방식이 갑 제4호증 산정 방식에 비하여 불합리하다거나 위법하다고 볼 수는 없다.

다. 농어촌특별세 부과처분이 위법한지 여부

구 농어촌특별세법(2021. 12. 21. 법률 제18589호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제3조 제5호는 '「지방세법」에 따른 취득세 납세의무자는 이 법에 따라 농어촌특별세를 납부할 의무를 진다'고 규정하고, 제5조 제1항 제6호에서 '농어촌특별세는 과세표준(「지방세법」 제11조 및 제12조의 표준세율을 100분의 2로 적용하여 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액)에 대한 세율(100분의 10)을 곱하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다'고 규정하고 있다.

이처럼 농어촌특별세는 구 지방세법상의 취득세를 전제로 하고 있다. 위에서 살펴본 바와 같이 이 사건 부과처분 중 취득세 부과처분이 적법한 이상, 이 사건 부과처분 중 농어촌특별세 부과처분 역시 적법하고, 달리 농어촌특별세 부과처분 부분의 고유한 위법 사유는 발견되지 않는다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

라. 가산세 부과처분이 위법한지 여부

세법상 가산세는 과세권의 행사 및 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 납세자가 정당한 이유 없이 법에 규정된 신고, 납세 등 각종 의무를 위반한 경우에 개별세법이 정하는 바에 따라 부과하는 행정상의 제재로서, 납세자의 고의·과실은 고려되지 아니하고 법령의 부지·착오 등은 그 의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유에 해당하지 아니한다(대법원 2016. 10. 27. 선고 2016두44391 판결 등 참조). 이러한 법리에 비추

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

어 보면, 원고가 주장하는 과소신고 및 납부 불성실의 의도나 고의가 없었다는 사정은 가산세 부과에 있어서 고려되지 않는 사유에 불과하다.

나아가 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합적으로 고려하면, 원고가 주장하는 사정들만으로는 원고에게 취득세 등 신고·납부의무를 제대로 이행하지 아니한 데에 정당한 사유가 있다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

원고가 이 사건 토지에 대하여 취득세 등을 신고·납부할 당시, 원고가 당사자로서 이 사건 부과처분과 유사한 사안에 대한 소송들(수원지방법원 2019구합69408, 서울행정법원 2019구합56197)이 법원에 계속 중이었다. 따라서 원고로서는 이 사건 토지에 대한 과세표준을 산정함에 있어 이 사건 토지의 개별 사용승낙일을 기준으로 할 것인지, 아니면 이 사건 토지 중 사용승낙일이 가장 늦은 사용승낙일을 기준으로 할 것인지 여부가 분쟁의 대상이 될 것을 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보인다. 또한, 이 사건 부과처분이 행하여질 당시(2020. 11. 11.)에는 이미 위 각 판결(수원지방법원 2019구합69408[5], 서울행정법원 2019구합56197[6])에서 이 사건 부과처분과 유사하게 과세표준을 산정하는 방법이 적절하다고 판단하였다. 그렇다면 원고로서는 이 사건 부과처분이 있기 전까지 과소 신고한 취득세 등에 대해 수정신고를 할 수 있었으나, 원고는 수정신고 등을 전혀 하지 아니하였다. 또한 원고가 취득세 등을 신고·납부하기 전에, 또는 위 각 판결이 있은 이후 이 사건 부과처분이 있기 이전에, 법률전문가의 자문을 거쳤다거나 납세의무 위반을 회피하기 위한 진지한 노력을 다하였다고 볼 만한 객관적인 자료가 존재하지 않는다.

---

5) 2020. 10. 15. 판결 선고
6) 2020. 1. 31. 판결 선고

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

마. 소결

결국 이 사건 부과처분은 적법하다.

5. 결론

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

재판장 판사 장○○

판사 최○○

판사 이○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

③ 행정안전부장관은 제2항에 따른 시가표준액의 적정한 기준을 산정하기 위하여 조사·연구가 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 관련 전문기관에 의뢰하여 이를 수행하게 할 수 있다.

④ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

④ 선박, 차량과 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

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

■ 구 지방세법 시행령(2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정되기 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·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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

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

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 농어촌특별세법(2021. 12. 21. 법률 제18589호로 개정되기 전의 것)

제3조(납세의무자)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이 법에 따라 농어촌특별세를 납부할 의무를 진다.

5. 「지방세법」에 따른 취득세 또는 레저세의 납세의무자

제5조(과세표준과 세율)

① 농어촌특별세는 다음 각 호의 과세표준에 대한 세율을 곱하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

호별	과세표준	세율
1	「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면을 받는 소득세·법인세·관세·취득세 또는 등록에 대한 등록면허세의 감면세액(제2호의 경우는 제외한다)	100분의 20
2	「조세특례제한법」에 따라 감면받은 이자소득·배당소득에 대한 소득세의 감면세액	100분의 10

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-12

3	삭제 <2010.12.30>	
4	「개별소비세법」에 따라 납부하여야 할 개별소비세액 가. 「개별소비세법」 제1조제3항제4호의 경우 나. 가목 외의 경우	100분의 30 100분의 10
5	「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장으로서 대통령령으로 정하는 증권시장에서 거래된 증권의 양도가액	1만분의 15
6	「지방세법」 제11조 및 제12조의 표준세율을 100분의 2로 적용하여 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액	100분의 10
7	「지방세법」에 따라 납부하여야 할 레저세액	100분의 20
8	「종합부동산세법」에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액	100분의 20

■ 구 국세기본법(2020. 12. 22. 법률 제17650호로 개정되기 전의 것)

제48조(가산세 감면 등)

① 정부는 이 법 또는 세법에 따라 가산세를 부과하는 경우 그 부과의 원인이 되는 사유가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 가산세를 부과하지 아니한다.

1. 제6조 제1항에 따른 기한 연장 사유에 해당하는 경우
2. 납세자가 의무를 이행하지 아니한 데에 정당한 사유가 있는 경우
3. 그 밖에 제1호 및 제2호와 유사한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

■ 지방세기본법

제57조(가산세의 감면 등)

① 지방자치단체의 장은 이 법 또는 지방세관계법에 따라 가산세를 부과하는 경우 그 부과의 원인이 되는 사유가 제26조제1항에 따른 기한연장 사유에 해당하거나 납세자가 해당 의무를 이행하지 아니한 정당한 사유가 있을 때에는 가산세를 부과하지 아니한다. 끝.