본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

서 울 행 정 법 원

제 8 부

판 결

사 건	2023구합58183 취득세등부과처분취소
원 고	주식회사 A
	소송대리인 법무법인 ○○○
	담당변호사 이○○, 권○○
피 고	○○특별시 ○○구청장
	소송대리인 법무법인(유한) ○○○○
	담당변호사 김○○
변 론 종 결	2024. 3. 19.
판 결 선 고	2024. 5. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021. 1. 4. 원고에 대하여 한 취득세 등 390,517,090원의 부과처분 및 취득세

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

등 541,235,140원의 부과처분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 주택건설업, 건설시행사업, 택지조성업 등을 목적으로 2015. 7. 20. 설립된 법인으로, ○○ ○○구 B 일대 C사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 주택건설사업자이다.

나. 원고는 이 사건 사업의 부지인 ○○ ○○구 D 토지 일원 33,788㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 주식회사 E(변경 후 상호: 주식회사 F, 이하 'E'라 한다) 등 토지주들로부터 취득한 후, 2016. 9. 28. 피고에게 과세표준을 101,424,008,208원으로 하여 산출한 취득세 등 합계 4,655,053,190원을 신고·납부하였다.

다. 이후 원고는 이 사건 토지에 아파트 및 상가(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하여 2019. 2. 8. 사용검사(준공)를 완료하고, 2019. 3. 18. 피고에게 과세표준을 119,687,596,180원으로 하여 산출한 취득세 등 합계 3,557,066,530원을 신고·납부하였다.

라. ○○특별시장은 2019. 3.경 피고에 대한 지도점검을 실시한 결과, 원고가 'E로부터 양수한 사업권의 대가 34억 7,000만 원, 'PF(Project Financing)금융수수료(후취취급수수료) 40억 원', 'PF금융수수료(후취 자문수수료) 30억 33,427,773원[1]' 등 합계 105억 원가량을 이 사건 토지의 취득세 과세표준에서 누락하였다고 보아 피고에게 이를 통보하였다. 이에 따라 피고는 2021. 1. 4. 원고에게 취득세 과세표준을 10,522,597,322원

1) PF금융수수료 11,436,001,499원을 토지/건물분으로 안분계산한 것 중 이 사건 토지에 대한 부분

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

증액하여 산출한 취득세 등 합계 762,509,260원(취득세 434,572,580원, 지방교육세 44,824,110원, 농어촌특별세 21,045,180원, 가산세 262,067,390원)을 부과·고지(이하 '종전 제1 부과처분'이라 한다)하였다[과세대상: D 외(G 토지 해당 금융수수료 등)-○○시 지도점검].

마. 한편 피고는 2020. 7. 지방세 세무조사를 실시한 결과, 원고가 ○○특별시장의 지도점검에서 누락이 확인된 'PF금융수수료(후취 자문수수료) 30억 33,427,773원' 외에 'PF금융수수료 6,626,758,665원'을 더 누락하였다고 판단하였으며, 이 사건 건물 중 상가 1,883.442㎡ 부분(3.25%, 이하 '이 사건 상가부분'이라 한다)의 경우 대도시 법인 취득 부동산으로서 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되기 전의 것, 이하 '지방세법'이라 한다) 제13조 제2항[2]에 따라 중과세율(8%)이 적용되어야 한다고 보아, 2021. 1. 4. 원고에게 취득세 과세표준을 9,920,465,871원으로 증액하여 산출한 취득세 등 합계 730,360,950원(취득세 405,426,700원, 지방교육세 54,578,510원, 농어촌특별세 13,253,510원, 가산세 257,102,400원)을 부과·고지(이하 '종전 제2 부과처분'이라 한다)하였다[과세대상: D 외(G토지 해당 금융수수료 + 중과추징분)].

바. 이에 원고는 조세심판원에 심판청구를 하였는데, 조세심판원은 2022. 12. 5. '이 사건 토지 중 공공기여시설용지로 조성되어 기부채납된 13,721.6㎡의 취득비용은 지방세법 제9조에 따른 취득세 비과세대상으로 하여 경정하고, PF대출수수료 11,436,001,499원은 대출약정금액 1,540억 원 전액을 기준으로 이 사건 토지와 건물에 대하여 각 사용된 금액을 안분하여 이 사건 토지에 대한 PF대출수수료를 재조사하여

2) 지방세법이 2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되면서 제13조 제2항이 개정되었으나, 실질적인 내용은 개정 전의 조항과 차이가 없으므로, 이하에서는 이 사건의 쟁점이 되는 이 사건 토지 취득 당시에 적용되는 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되기 전의 것)만을 언급한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

그 결과에 따라 취득세 등을 경정하며, 나머지 심판청구는 기각한다'는 내용의 결정을 하였다.

사. 피고는 위 조세심판원 결정의 취지에 따라 2023. 3. 8. 원고에게 종전 제1 부과처분과 관련하여 298,216,490원을 환급하고, 종전 제2 부과처분과 관련하여 27,290,510원을 환급하여주었다(이하 종전 제1, 2 부과처분 중 피고가 위와 같이 환급한 세액을 제외하고 원고가 다투는 부분을 각 '이 사건 제1 처분' 및 '이 사건 제2 처분'이라 하고 이를 통틀어 '이 사건 각 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5 내지 12호증, 을 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 위법 여부

가. 원고의 주장 요지

1) 세무조사의 절차적 하자

피고는 2019. 3. 12. 원고에게 이메일을 보내어 이 사건 사업 관련 자료를 요청하였고, 이후 이를 근거로 원고에게 이 사건 제1 처분을 하였다. 피고가 위와 같이 원고에게 이메일로 소명자료를 요구하여 받은 것은 '세무조사'에 해당하고, 위 세무조사에는 문서로 사전통지를 하지 않은 절차적 하자가 있다.

피고는 재조사(중복조사) 사유가 없음에도 2020. 9.경 다시 원고에 대한 세무조사를 실시하여 이에 따라 이 사건 제2 처분을 하였으며, 위 추가 세무조사를 함에 있어서도 사전통지를 누락하였다.

이처럼 이 사건 각 처분을 위한 세무조사에는 절차적 하자가 있으므로 이 사건 각 처분은 당연무효에 해당한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

2) 실체적 하자

가) 지방세법 제13조 제2항 단서, 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 개정되기 전의 것, 이하 '지방세법 시행령'이라 한다) 제26조 제1항 제3호에 의하면 주택건설사업에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우에는 중과세율의 적용이 배제되고, 위 규정에서 말하는 '주택건설용 부동산'에는 주택 외에 '주택건설관련 법규에서 주택단지에 필수적인 시설로 규정한 복리시설'도 포함된다. 이 사건 상가부분은 피고가 이 사건 사업계획승인을 하면서 공동주택과 함께 주민 복리시설로 승인한 근린생활시설이므로, 위 상가부분 또한 주택단지에 필수적인 시설에 해당하여 중과대상에 배제되어야 한다. 이와 달리 피고가 이 사건 상가부분의 부지에 대하여 중과세율을 적용한 것은 위법하다.

나) 원고가 이 사건 사업과 관련하여 PF대출을 받으면서 대주들에게 지급한 PF대출수수료 및 PF후취 취급수수료 합계 약 136억 원(이하 '이 사건 PF수수료'라 한다)은 지방세법 시행령 제18조 제1항 제1호에 따라 취득가격에 포함되는 '부동산을 취득하기 위하여 소요된 차입금 이자나 그와 유사한 비용'에 해당하지 않으며, 그 중 PF후취 취급수수료 약 40억 원은 원고와 대주들이 '공동주택의 분양대금 총액이 당초 금액을 초과하는 경우 초과매출수익금의 25%를 대주들에게 지급'하기로 약정한 계약내용에 따라 대주들에게 수익금을 배분한 것에 불과하므로, 이 사건 토지의 취득과 관계가 없어 취득가격에 포함될 수 없다. 이와 달리 피고가 이 사건 수수료를 이 사건 토지의 취득가격에 포함한 것은 위법하다.

다) 원고가 종전에 이 사건 사업을 진행하였던 E에게 지급한 부동산 및 사업권 양수대금 중 사업권에 관한 부분 34억 7,000만 원(이하 '이 사건 사업권 대금'이라 한

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

다)은 토지 취득의 대가가 아니라 사업권에 대한 대가이므로, 이 사건 토지의 취득가격에 포함될 수 없다. 이와 달리 피고가 이 사건 사업권 대금을 이 사건 토지의 취득가격에 포함한 것은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 2 기재와 같다.

다. 인정사실

앞서 채택한 각 증거, 갑 제15 내지 18호증, 을 제5, 6, 7, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실이 인정된다.

1) ◯◯특별시장은 2014. 2. 14. 이 사건 사업의 시행자를 ◯◯공사로 지정하여 피고에게 통보하였고, 2014. 6. 26. 이 사건 사업의 실시계획인가를 고시하였다.

2) 원고는 2016. 6. 15. E와 사이에, 원고가 E로부터 이 사건 사업부지인 ◯◯ ◯◯구 H 잡종지 6,134㎡ 등 부동산과 사업권을 양수하기로 하는 내용의 부동산 및 사업권 양수도계약(이하 '이 사건 양수도계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 양수도계약의 주요 내용은 아래와 같다.

부동산 및 사업권 양수도계약서

전문

가. 양도인(E를 말한다)은 본 계약 체결일 현재 ◯◯ ◯◯구 I 및 J 부지(이하 “본건 부동산”)의 소유자로서, 본건 부동산 일대에 대하여 2012년 11월 8일 고시된 K 도시개발구역 지정 및 개발계획에 따라 공동주택건설사업(이하 “본건 사업”)을 추진중인 자이다.

나. 양수인(원고를 말한다)은 양도인으로부터 본건 부동산 및 본건 사업에 관한 일체의 권리 및 의무(이하 "본건 사업권“)를 현상대로 양수하여 본건 사업을 진행하고자 하고, 양도인은 양수인에게 본건 부동산 및 본건 사업권을 현상대로 양도하고자 한다.

제1조(양수도목적물)

본 계약에 따라 양수도의 대상이 되는 부동산 및 사업권의 구체적인 내용은 다음과 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

(1) 본건 부동산: [별지 1] 기재와 같음

(2) 본건 사업권: 본권 부동산의 개발과 관련하여 양도인이 정부, 지방자치단체 또는 제3자로부터 취득하거나 보유하는 인허가, 승인, 등록, 동의, 승낙 내지 동산 또는 부동산의 사용권원 및 계약상 지위, 본건 사업을 위하여 투입한 [별지 4]의 건설 중인 자산 등 본건 사업을 위한 일체의 권한 및 권리(그에 수반하거나 그와 관련한 부담, 제한 및 의무를 포함)

제2조(대여금의 상환, 거래대금의 지급방법)

(생략)

(2) 본 계약에 따라 양수인이 양도인에게 지급할 부동산 및 사업권 양수도 대금(이하 "거래대금")은 총 금이백사억칠천만원(₩20,470,000,000)으로 하며, 이 중 본건 부동산 양수도 대금은 금일백칠십억원(₩17,000,000,000), 본건 사업권 양수도 대금은 금삼십사억칠천만원(₩3,470,000,000/VAT 별도)으로 한다.

(3) 거래대금의 지급시기는 다음과 같다. 다만, 각 거래대금의 지급은 본 조 제(1)항에 따른 차용금의 상환을 선행조건으로 한다. 다만, 부동산매매 대금 잔금은 양수인이 지정하는 신탁사가 지급하기로 한다.

구분	지급약정일	금액	비고
부동산매매 대금	계약체결일	369,000,000원	계약금
	PF대출일	16,631,000,000원	잔금
사업권양수도 대금	사업정산일	3,470,000,000원	VAT별도
계		20,470,000,000원	

3) 원고는 2016. 6. 15. L 주식회사 등 대주들(이하 '대주들'이라 한다)과 사이에 원고가 대주들로부터 이 사건 사업에 필요한 자금 1,500억 원을 대출받기로 하는 내용의 공동주택개발사업 대출 및 사업약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였다. 그 주요 내용은 아래와 같다.

◯◯구 M 공동주택개발사업 금일천오백억원(₩150,000,000,000) 대출 및 사업약정서

전문

차주는 ◯◯특별시 ◯◯구 M에 소재하는 사업부지(이하 정의함)에 사업목적물(이하 정의함)을 신축하여 분양하는 사업(이하 "본 사업"이라 함)을 시행하기 위하여 필요한 자금을 차입

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

하기 위하여 원금 총액 금일천오백억원(₩150,000,000,000)을 초과하지 않는 범위 내에서 대출해 줄 것을 대주들에게 요청하였고, 대주들은 이 약정서에서 정한 조건으로 차주에게 대출하고자 한다.

차주는 이 약정을 체결함에 있어 부록 2 에 첨부된 대리금융기관의 여신거래기본 약관(기업용)(이하 "약관"이라 함)의 내용을 확인하고 약관이 적용됨을 승인하며 아래와 같이 약정한다. 다만 이 약정에서 약관과 달리 정하고 있는 내용 중 약관과 배치되지 않는 것은 약관의 내용에 추가하여 약정하는 것으로 하며, 약관의 내용과 배치되는 것은 차주와 대주들 사이에서 약관의 내용을 배제하고 새로운 특약을 정하는 것임을 확인한다.

제8조 수수료와 비용

제1항 수수료

차주는 대출약정에 대한 대가로 별도로 체결된 수수료약정서에 따른 수수료를 대주들에게 지급하여야 한다.

제12조 분양

(중략)

3. 평당 분양가격의 증액으로 차주가 수령한 공동주택의 분양대금 총액이 기준공동주택분양대금총액을 초과하는 경우, 차주는 초과매출수익금을 다음에서 정하는 바와 같이 배분하여 분양승인시점에 도급공사비를 조정하기로 하고(단, 조정된 도급공사비는 확정공사비이며 분양가 인하 또는 미분양으로 인한 도급공사비 감액은 없는 것으로 한다), 대주들 및 후순위대주에게는 별도의 금융수수료약정을 체결하여 그에 따라 지급하기로 한다.

가. 시공사: 초과매출수익금의 사십퍼센트(40%)를 추가 도급공사비로 시공사에게 지급하여야 한다.

나. 대주들: 초과매출수익금의 이십오퍼센트(25%)를 별도의 추가수수료(후취 취급수수료)로 대주들에게 지급하여야 하며, 그 배분비율은 아래와 같다.

(1) N 주식회사: 일백오십(150)분의 백이십(120)

(2) O 주식회사: 일백오십분(150)의 이십(20)

(3) L 주식회사: 일백오십분(150)의 이십(10)

4) 원고는 2016. 7. 29. 피고에게 이 사건 사업계획의 승인을 신청하였고, 피고는 2016. 10. 13. 원고를 사업주체로 하여 이 사건 사업계획 승인을 하였다.

라. 판단

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

1) 세무조사의 절차적 하자 여부

가) 관련 법리

세무조사는 국가의 과세권을 실현하기 위한 행정조사의 일종으로서 국세의 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하기 위하여 질문을 하고 장부·서류 그 밖의 물건을 검사·조사하거나 그 제출을 명하는 일체의 행위를 말하며, 부과처분을 위한 과세관청의 질문조사권이 행하여지는 세무조사의 경우 납세자 또는 그 납세자와 거래가 있다고 인정되는 자 등(이하 '납세자 등'이라 한다)은 세무공무원의 과세자료 수집을 위한 질문에 대답하고 검사를 수인하여야 할 법적 의무를 부담한다. 한편 같은 세목 및 과세기간에 대한 거듭된 세무조사는 납세자의 영업의 자유나 법적 안정성 등을 심각하게 침해할 뿐만 아니라 세무조사권의 남용으로 이어질 우려가 있으므로 조세공평의 원칙에 현저히 반하는 예외적인 경우를 제외하고는 금지될 필요가 있다. 그렇지만 납세자 등이 대답하거나 수인할 의무가 없고 납세자의 영업의 자유 등을 침해하거나 세무조사권이 남용될 염려가 없는 조사행위까지 재조사가 금지되는 '세무조사'에 해당한다고 볼 것은 아니다. 결국 세무공무원의 조사행위가 재조사가 금지되는 '세무조사'에 해당하는지의 여부는 조사의 목적과 실시 경위, 질문조사의 대상과 방법 및 내용, 조사를 통하여 획득한 자료, 조사행위의 규모와 기간 등을 종합적으로 고려하여 구체적 사안에서 개별적으로 판단할 수밖에 없다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017두42255 판결 참조).

또한, 세무공무원의 조사행위가 사업장의 현황 확인, 기장 여부의 단순 확인, 특정한 매출사실의 확인, 행정민원서류의 발급을 통한 확인, 납세자 등이 자발적으로 제출한 자료의 수령 등과 같이 단순한 사실관계의 확인이나 통상적으로 이에 수반되는 간단한 질문조사에 그치는 것이어서 납세자 등으로서도 손쉽게 응답할 수 있을 것으로

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

기대되거나 납세자의 영업의 자유 등에도 큰 영향이 없는 경우에는 원칙적으로 재조사가 금지되는 '세무조사'로 보기 어렵다(대법원 2017. 3. 16. 선고 2014두8360 판결 참조).

나) 구체적 판단

(1) 앞서 채택한 각 증거 및 갑 제4호증의 기재에 의하면, ○○특별시장이 2019. 3. 7.~2019. 3. 13. 피고에 대한 지도점검을 실시한 사실, ○○특별시장은 그 과정에서 이 사건 토지의 취득세 과세표준에서 이 사건 사업권 대금 및 이 사건 PF수수료가 누락된 것을 확인하고 이를 피고에게 통보한 사실, 이에 피고 부과과 직원이 2019. 3. 12. 원고에게 '○○시 지방세 지도점검 중 토지분 취득세 누락분이 발견되어 자료를 요청드린다. P 일대에 취득한 토지의 차입금 이자가 누락되어 토지 물건별로 지연이자를 계산하여 자료를 제출 바란다. Q와 E와 계약한 사업권 관련 양수도계약서 및 기타 관련 서류도 제출 바란다'는 내용의 이메일을 보내어 원고로부터 자료를 수령한 사실(이하 '이 사건 1차 조사'라 한다)은 인정된다.

살피건대, ○○특별시장이 실시한 지도점검은 피고에 대한 것인 점, 그 과정에서 이 사건 토지의 취득세 과세표준 누락이 확인되자 피고가 원고에게 이메일로 자료를 요청하였을 뿐이고, 담당공무원이 원고의 사무실, 사업장 등을 방문하여 장부나 물건 등을 조사한 사실은 없는 점, 담당공무원이 실질적으로 세무조사에 해당할 정도의 질문조사권을 행사하였다고 보이지도 않는 점, 피고가 원고에게 제출을 요구한 자료도 '토지별 지연이자 계산자료, 사업권 관련 양수도계약서' 등, 원고가 이미 보유하고 있는 자료이거나 이를 작성하는 데에 큰 노력이 필요하지 않은 것들로 보이는 점, 원고 또한 위 자료들을 피고에게 제출하였을 뿐, ○○구청을 방문하여 이에 대한 설명·해

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

명 등을 한 바도 없는 것으로 보이는 점, 그렇다면 이 사건 1차 조사 당시 원고의 영업의 자유나 법적 안정성이 침해될 정도의 조사가 이루어진 것으로 보기는 어려운 점 등을 종합하면, 이 사건 1차 조사는 단순 사실관계의 확인에 불과하다고 보이고 이를 '세무조사'에 해당한다고 보기는 어렵다. 따라서 이와 달리 이 사건 1차 조사가 세무조사에 해당한다는 전제에서, 이 사건 1차 조사에 사전통지가 결여되었다거나 피고의 2020. 7. 세무조사가 중복조사에 해당한다는 원고의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

(2) 다음으로 피고의 2020. 7.경 세무조사(이하 '이 사건 2차 조사'라 한다)에 대하여 보건대, 앞서 채택한 각 증거에 의하면 원고는 이 사건 토지를 취득한 후 이를 주식회사 R(이하 'R'이라 한다)에 신탁한 사실, 피고가 선정한 2020년 직접세무조사 대상에는 원고가 아닌 'R'이 포함되어 있는 사실, 피고는 2020. 7. 15. R에 'S 주택건설사업 취득비용 누락이 의심'된다는 사유로 2016~2019년 취득세에 대한 세무조사 사전통지를 한 사실 등이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고가 아닌 'R'에 대한 세무조사를 한 것이고, 그 과정에서 취득한 자료를 근거로 이 사건 각 처분에 이르렀을 뿐이라고 보이므로, 원고에 대하여 사전통지를 하지 않은 것에 어떠한 위법이 있다고 할 수 없다. 설령 이 사건 2차 조사가 원고에 대한 세무조사였다고 하더라도, 원고가 이로 인하여 서류의 제출 등을 요구받거나 담당공무원이 원고의 사업장을 방문하여 조사를 한 바도 없는 것으로 보이는바, 원고에 대하여 사전통지를 하지 않은 절차상 하자가 이 사건 각 처분 자체의 위법성에 영향을 미칠 만큼 중대하다고 보기도 어렵다. 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

2) 이 사건 상가부분의 중과세율 예외 대상 여부

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

가) 관련 법리

지방세법 제13조 제2항 본문 제1호는 '대도시에서 법인을 설립하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시 밖에서 대도시로 전입함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우'를 취득세 중과세율이 적용되는 경우 중 하나로 규정하고 있고, 같은 항 단서는 '다만, 대도시에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하 '대도시 중과 제외 업종'이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다'고 규정하여 중과세율 적용의 예외를 규정하고 있다. 그 위임에 따른 지방세법 시행령 제26조 제1항 제3호는 대도시 중과 제외 업종 중 하나로 '주택법 제4조에 따라 국토교통부에 등록된 주택건설사업(주택건설용으로 취득한 후 3년 이내에 주택건설에 착공하는 부동산만 해당한다)'을 규정하고 있다. 위 예외 규정의 취지는 일정한 자격요건을 갖추고 연간 일정한 호수 이상의 주택건설실적이 있는 자에 대하여 ○○○○부에 등록을 하게 한 다음 그 등록된 주택건설사업자로 하여금 주택의 건설기준이나 규모, 주택의 공급조건, 방법 및 절차에 관하여 엄격한 기준을 설정하여 이를 준수하게 하는 등의 규제를 함과 아울러 주택건설을 촉진함으로써 대도시 내의 무주택 국민의 주거생활의 안정을 도모하고 그 주거수준의 향상을 기하는 데 있다(대법원 1995. 6. 16. 선고 95누2395 판결 참조). 이러한 규정 취지에 비추어 볼 때 위 규정에서 말하는 주택건설용 부동산에는 주택 외에 주택건설관련 법규에서 주택단지에 필수적인 시설로 규정한 복리시설도 포함되나, 그 밖의 복리시설 등은 관계당국의 사업승인을 받아 설치한 것이라 하더라도 이에 포함된다고 할 수는 없다(대법원 1997. 11. 11. 선고 97누7899 판

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

결 참조).

나) 구체적 판단

이 사건에 관하여 보건대, 주택법의 위임에 따라 주택의 건설기준 등에 대하여 정하고 있는 구 주택건설기준 등에 관한 규정(2016. 10. 25. 대통령령 제27555호로 개정되기 전의 것)은 '제5장 복리시설' 부분에서 '유치원(제52조)', '주민공동시설(제55조의2)'에 관하여는 '일정 세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 위 시설을 설치하여야 한다'고 하여 이를 주택단지의 필수시설로 규정하고 있는 반면, '근린생활시설 등(제50조)'에 대하여는 의무적 설치 규정을 두고 있지 않다. 그렇다면 근린생활시설 등의 경우 복지시설로서 사업승인을 받아 주택단지에 설치할 수 있는 것일 뿐, 주택단지에 필수적인 시설로 규정된 것이라고 할 수는 없으므로, 이 사건 토지 중 이 사건 상가부분의 부지를 취득세 중과대상에서 제외되는 '주택건설사업에 직접 사용할 목적으로 취득'한 부분이라고 보기 어렵다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3) PF금융수수료의 토지 취득가액 포함 여부

가) 관련 법리

(1) 지방세법 제10조 제5항은 '다음 각 호의 취득에 대하여는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다'고 하면서 각 호에서 '국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득(제1호), 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득(제3호), 부동산 거래신고에 관한 법률 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제6조에 따라 검증이 이루어진 취득(제5호)' 등을 규정하고 있다. 그리고 지방세법 시행령 제18조 제1항은 '구 지방세법 제10조 제5항 제1호

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

부터 제4호에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용(제1호), 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(제4호), 이에 준하는 비용(제7호) 등에서 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다'고 규정하고 있다.

위 각 규정에서 말하는 취득가격에는 과세대상물건의 취득시기 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 2013. 6. 27. 선고 2013두3641 판결 참조).

(2) 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).

나) 구체적 판단

앞서 본 인정사실과 채택한 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 PF수수료에 관하여는 이 사건 대출약정서

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

에서 이미 지급근거, 지급액, 절차 등이 마련되어 있었는바, 이 사건 토지의 취득일 전에 그 지급원인이 확정되어 있었다고 할 수 있는 점, ② 이 사건 PF수수료는 이 사건 대출약정을 체결하는 데에 필요불가결한 요소였다고 보이고, 원고는 이 사건 대출약정에 따라 대출받은 금원으로 이 사건 토지를 매입할 수 있던 점, ③ 원고가 대주들과 체결한 금융자문수수료약정에서는 '금융자문'의 내용을 '중도금 대출 조달, 사업일반 자문, 유관기관 업무감독, 분양업무' 등으로 정하고 있는바, 이러한 자문의 내용은 이 사건 토지의 취득을 위한 전제라고 볼 수 있는 점, ④ 이 사건 PF수수료 중 분양대금에 대한 초과매출수익금의 일부를 지급한 부분의 경우도, 그 지급의 근거가 이 사건 대출약정 체결 당시 이미 마련되어 있었고, 그 수수료의 지급 또한 이 사건 대출약정 체결의 전제조건이었다고 볼 수 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 PF수수료는 지방세법 시행령 제18조 제1항 제1, 4호의 '건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용' 내지 '이 사건 토지의 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료'로서 간접비용에 해당한다고 봄이 타당하므로, 이는 이 사건 토지의 취득가격에 포함될 수 있다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

4) 이 사건 사업권 대금의 토지 취득가액 포함 여부

앞서 본 인정사실과 채택한 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 사업권 대금은 이 사건 토지의 취득에 필요불가결한 권한을 양수하기 위한 대가로서 이 사건 토지의 취득 전에 지급원인이 발생 또는 확정된 직·간접적인 비용에 해당한다고 봄이 타당하므로, 이는 이 사건 토지의 취득가격에 포함된다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

① 이 사건 양수도계약 제1항 제2호에서는 양수도의 대상이 되는 '사업권'에 관하여 '본권 부동산의 개발과 관련하여 양도인이 정부, 지방자치단체 또는 제3자로부터 취득하거나 보유하는 인허가, 승인, 등록, 동의, 승낙 내지 동산 또는 부동산의 사용권원 및 계약상 지위, 본건 사업을 위하여 투입한 [별지]의 건설 중인 자산 등 본건 사업을 위한 일체의 권한 및 권리'라고 규정하고 있다.

② 그런데 당초 이 사건 사업의 시행자로 고시되었던 이는 ○○공사이며, 이 사건 양수도계약 체결 이후에는 원고가 이 사건 사업에 대한 사업계획 승인을 받았다. E는 이 사건 사업에 관하여 ○○특별시나 피고로부터 어떠한 인허가도 받은 바 없다.

③ 양수도의 대상인 '사업권'의 내용에 포함되는 'E가 이 사건 사업을 위하여 투입한 일체의 권한 및 권리'의 내역은 별지 1 기재와 같은바, 그 내용을 보더라도 E가 보유한 인허가 등 지위 또는 이 사건 사업을 추진하며 얻은 신용·명성, 사업시행 등에서 가질 수 있는 우선적 지위 등에 해당한다고 보기 어렵고, 대부분 부동산 취득 과정에서 지출한 법률수수료, 토지계약 용역수수료, 컨설팅수수료 등으로 구성되어 있을 뿐이다. 이를 부동산과 구분되는 이 사건 사업에 관한 별도의 권리라고 보기는 어렵다.

3. 결론

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

재판장 판사 이○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

판사 김○○

판사 송○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

[별지 1]

사업권 양수도대상 내역

사업권양수도대상 건설중인자산 내역

내용	금액(원)	지급처
	10,000,000	
	1,500,000,000	
	20,000,000	
	1,716,272,727	
	20,000,000	
	200,000,000	
	5,230,126	
	595,500	
	3,000,000	
	4,000,000	
	1,318,181	
	29,467,400	
	45,847,800	
	500,000,000	
	800,000,000	
	174,800	
	3,850,000	
	18,000,000	
	960,000	
	86,600	
	3,000,000	
합 계	4,881,803,134	

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

[별지 2]

관계 법령

■ 구 지방세법(2016. 12. 27. 법률 제14475호로 개정되기 전의 것)

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.

④ 제7조제5항 본문에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산등에 대한 과세표준은 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 과세표준 및 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 과세표준보다 적을 때에는 지방자치단체의 장이 해당 법인의 결산서 및 그 밖의 장부 등에 따른 취득세 과세대상 자산총액을 기초로 전단의 계산방법으로 산출한 금액을 과세표준으로 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 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제6조에 따라 검증이 이루어진 취득

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다. 다만, 제11조제1항제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우의 취득세는 같은 조 제1항의 표준세율과 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용하고, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하 이 조에서 "대도시"라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하 이 조에서 "대도시 중과 제외 업종"이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 대통령령으로 정하는 주거용 부동산(이하 이 조에서 "사원주거용 목적 부동산"이라 한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다.

1. 대도시에서 법인을 설립[대통령령으로 정하는 휴면법인(이하 "휴면법인"이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다]하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시로 전입함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우
2. 대도시(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우

■ 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 개정되기 전의 것)

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
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

제26조(대도시 법인 중과세의 예외)

① 법 제13조제2항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 업종"이란 다음 각 호에 해당하는 업종을 말한다.

3. 「해외건설촉진법」에 따라 신고된 해외건설업(해당 연도에 해외건설 실적이 있는 경우로서 해외건설

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-26

에 직접 사용하는 사무실용 부동산만 해당한다) 및 「주택법」 제9조에 따라 국토교통부에 등록된 주택건설사업(주택건설용으로 취득한 후 3년 이내에 주택건설에 착공하는 부동산만 해당한다)

■ 구 주택건설기준 등에 관한 규정(2016. 10. 25. 대통령령 제27555호로 개정되기 전의 것)

제50조(근린생활시설 등)

(삭제)

④ 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적(전용으로 사용되는 면적을 말하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 한다)이 1천제곱미터를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역등에 필요한 공터를 설치하여야 하고, 그 주변에는 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 그 밖에 필요한 조치를 취하여야 한다.

제52조(유치원)

① 2천세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 유치원을 설치할 수 있는 대지를 확보하여 그 시설의 설치희망자에게 분양하여 건축하게 하거나 유치원을 건축하여 이를 운영하고자 하는 자에게 공급하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 당해 주택단지로부터 통행거리 300미터 이내에 유치원이 있는 경우
2. 당해 주택단지로부터 통행거리 200미터 이내에 「학교보건법」 제6조제1항 각호의 시설이 있는 경우
3. 삭제 <2013.6.17>
4. 당해 주택단지가 노인주택단지·외국인주택단지 등으로서 유치원의 설치가 불필요하다고 사업계획 승인권자가 인정하는 경우

제55조의2(주민공동시설)

① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호에 따라 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 다만, 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 주민공동시설의 설치면적을 그 기준의 4분의 1 범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

1. 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적
2. 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

-이상-