



수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건 2022구합67525 취득세, 지방교육세 경정거부처분 취소
원 고 A조합
소송대리인 변호사 박○○
피 고 ○○시장
변 론 종 결 2022. 12. 22.
판 결 선 고 2023. 2. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2020. 11. 23. 원고에게 한 취득세 596,616,590원, 지방교육세 59,661,660원에 대한 경정청구 거부처분 중 취득세 212,091,950원 지방교육세 21,209,190원에 해당하는 부분을 취소한다.



이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2019. 8. 8. ○○시 B도시개발사업지구 내 준주거시설용지 5,283.9㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 취득한 후, 2019. 8. 16. 그 취득가액 17,547,546,980원을 과세 표준으로 하고 지방세특례제한법 제87조 제1항 및 같은 법 제177조의2에 따라 취득세의 100분의 85를 경감하여 산출한 취득세 105,285,280원, 농어촌특별세 124,587,570원, 지방교육세 10,528,520원 합계 240,401,370원을 신고·납부하였다.

나. 피고는 2020. 6. 10. 원고에게 이 사건 토지의 취득일로부터 1년 이내에 해당 용도로 직접 사용하지 않았으므로 감면한 취득세 596,616,590원, 지방교육세 59,661,250원을 추가로 신고, 납부하라고 안내하였고, 이에 원고는 2020. 9. 16. 취득세 596,616,590원, 지방교육세 59,661,660원 합계 656,278,250원을 추가로 신고·납부하였다.

다. 원고는 2020. 10. 21. 이 사건 토지를 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않은 것에 정당한 사유가 있으므로 위와 같이 추가로 신고·납부한 취득세 등을 환급해달라는 취지의 경정청구(이하 '이 사건 경정청구'라 한다)를 하였으나, 피고는 2020. 11. 23. 이를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고는 이에 불복하여 2021. 2. 15. 조세심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2021. 12. 13. 이를 기각하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 ~ 3호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 ~ 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부에 대한 판단

가. 원고의 주장



원고는 당초 이 사건 토지 지상에 건물(이하 아래에서 보는 바와 같이 원고가 이 사건 토지 지상에 건축한 건물을 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하여 이 사건 토지를 모두 원고의 업무에 직접 사용하려 하였는데, 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 사용하지 못하였으나, 이는 2020. 6. 4.에서야 지구단위계획이 변경 고시되어 건축한계선이 변경되는 등의 사유로 인한 것이어서, 이 사건 토지를 사용하지 못한 데에 정당한 사유가 있으므로, 이 사건 토지 중 최종적으로 원고가 원고의 업무에 직접 사용하는 비율에 해당하는 부분은 취소되어야 한다.

나. 관계법령

별지 1 기재와 같다.

다. 판단

1) 인정사실

앞서 인정한 증거들, 갑 제4 ~ 23호증, 을 제7 ~ 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 아래와 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) 이 사건 토지는 2014. 10. 31. ○○도 고시 C로 실시계획이 인가된 ○○ B 지구 도시개발사업 내 준주거시설용지(블럭명: 준주거시설 1)로, 2019. 7. 12. ○○시 공고 D로 준공 완료되었고, 원고는 위와 같이 조성된 이 사건 토지를 공개입찰을 통해 2019. 8. 8. 취득하였다.

나) 위 실시계획인가 고시 및 이 사건 토지의 매각공고에는 이 사건 토지와 같은 준주거시설용지의 경우 건축물의 용도는 제1, 2종 근린생활시설을 모두 포함하고 (안마원 등 일부 시설 제외), 건폐율은 70% 이하, 용적률은 350% 이하, 최고층수는 5층으로 기재되어 있다.



다) 위 도시개발사업 시행자인 E 주식회사(이하 '이 사건 시행자'라 한다)는 2019. 1. 29. 위 B지구 내 준주거용지 건축한계선 변경 등을 제안하였고, 피고는 이를 검토하여 2020. 6. 4. ○○시 고시 F로 건축한계선을 조정하는 내용이 포함된 도시관리계획 변경결정 및 지형도면승인을 고시하였다(건축한계선 관련 변경 내용의 대강은 별지 2와 같다. 이하 위와 같이 고시된 변경결정을 '이 사건 변경결정'이라 한다).

라) 원고는 2020. 8. 10. 피고로부터 아래와 같은 내용의 건축허가를 받고, 2020. 12. 21. 피고로부터 관련 건축물의 착공신고필증을 받았으며, 2022. 9. 30. 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기를 마쳤다.

가. 허가내용

대지위치 [건축주]	토지현황	건축물 현황				
	대지면적 (㎡)	층수	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용도	구조
G (B 지구 준1) A 조형]	5,283.9	지하2층 지상5층	925.32	7,718.91	업무시설(금융업소) 제1종 근린생활시설 (소매점, 의원)	철근콘크리트 구조

2) 구체적인 판단

가) 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제87조 제1항 제2호에서는 '「신용협동조합법」에 따라 설립된 신용협동조합에 대해서는 신용협동조합이 「신용협동조합법」 제39조 제1항 제2호 및 제4호의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2020년 12월 31일까지 면제한다.'고 규정하고 있고, 신용협동조합법 제1항 제2호, 제4호는 '복지사업'과 '조합원의 경제적·사회적 지위 향상을 위한 교육'을 규정하고 있다. 한편 구 지방세특례제한법 제178조 제1호에서는 '정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용



도로 직접 사용하지 아니하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.'고 규정하고 있고, 구 지방세특례제한법 제2조 제1항 제8호에서는 '직접 사용'의 의미에 대해 '부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등의 소유자가 해당 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다.'고 규정하고 있으며, 구 지방세특례제한법 시행령(2020. 12. 31. 대통령령 제31344호로 개정되기 전의 것) 제123조에서는 '재산세의 감면규정을 적용할 때 직접 사용의 범위에는 해당 감면대상 업무에 사용할 건축물을 건축 중인 경우를 포함한다.'고 규정하고 있다.

나) 구 지방세특례제한법 제178조 제1호에서 말하는 '정당한 사유'라 함은 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유업무에 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당사유의 유무를 판단함에 있어서는 중과의 입법 취지를 충분히 고려하면서 당해 법인이 영리법인인지 아니면 비영리법인인지 여부, 토지의 취득목적에 비추어 고유목적에 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 고유목적에 사용할 수 없는 법령·사실상의 장애사유 및 장애정도, 당해 법인이 토지를 고유업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지의 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001두229 판결 등 참조).

다) 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 토지 취득일인 2019. 8. 8.로부터 1년이 경과한 2020. 8. 10.에서야 건축허가를 받고, 2020. 12. 21.에 착공신고필증을 받았으며, 달리 원고가 그 이전에 이 사건 건물을 건축 중¹⁾이라고 볼 아무런 자료가 없는바,



원고가 이 사건 토지 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 이 사건 토지를 해당 용도로 직접 사용하지 않은 것으로 보인다(원고 역시 이에 대해서는 별다른 다툼이 없어 보인다). 따라서 이 부분에 관한 핵심 쟁점은 위와 같이 이 사건 토지를 해당 용도로 직접 사용하지 아니한 데에 정당한 사유가 인정되는지 여부라고 할 것인데, 위와 같은 법리에 비추어 앞서 인정한 증거들에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 토지를 그 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니한 데에 정당한 사유가 있다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 나머지 주장에 대해 더 나아가 살필 필요 없이 원고의 청구는 이유 없다.

① 원고는 2020. 6. 4. 이 사건 변경결정으로 건축한계선이 변경되었으므로, 그와 같이 건축한계선이 변경되기 전까지는 이 사건 토지에 건축을 하지 못한 데에 정당한 사유가 있다는 취지로 주장한다. 그러나 토지 취득일 이후 도시관리계획이 변경되었다는 사정만으로 바로 건축을 하지 못한다고는 볼 수 없고, 그 변경 내용, 토지 소유자가 해당 토지에 건축하려는 건축물의 내용, 변경이 해당 건축물에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 정당한 사유 인정 여부를 판단하여야 할 것인데, ㉠ 이 사건 토지는 이 사건 변경결정 전에도 대지면적 5,283.9㎡ 중 건축한계선을 감안한 실제건축가능 면적이 4,601.3㎡로(을 제12호증 15쪽 참조), 실제 건축가능 건폐율이 87.1%에 이르러 이 사건 실시계획인가 고시 및 이 사건 토지 매각공고에서 정하고 있는 건폐율 70% 기준을 충족하고 있는 점, ㉡ 이 사건 건축물은 건축면적이 925.32㎡에 불과하여

1) 건축 중인 건축물이라 함은 과세기준일 현재 건축공사에 착수하여 건축을 하고 있는 건축물을 말한다. 착공에 필요한 단순한 준비작업을 하고 있는 데 지나지 않은 경우는 건축 중이라고 할 수 없지만, 터파기나 구조물 공사와 같이 건물을 신축하기 위한 공사에 착수한 경우는 물론 그보다 앞서 건물의 신축에 필수적으로 전제되는 작업을 하는 경우에도 건물의 신축공사를 실질적으로 실행한 것으로 볼 수 있다면 그 시점에 이미 공사에 착수한 것으로 보아야 한다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2016두58406 판결 등 참조).



위 건폐율 70%에 훨씬 미치지 못하고 있는 점, ㉔ 이 사건 변경결정은 준주거용지 중 일부 토지가 건축한계선으로 인하여 계획상 건축가능 건폐율인 70%에 미치지 못하여 건축규모 확보가 불가하거나 실제 건축가능 건폐율이 70%를 약간 상회함에 따라 자율적 건축배치에 한계가 있음에 기인한 것으로(을 제12호증 15쪽, 을 제13호증 참조), 이 사건 토지의 경우 기존 건축한계선으로 인해 건축에 제한이 있는 상황은 아니었던 것으로 보이는 점 등에 비추어보면, 이 사건 변경결정이 있었다는 사정만으로 이 사건 토지에 건축을 하지 못한 데에 정당한 사유가 있다고 보기 어렵다.

② 이 사건 토지에 인접한 다른 준주거용지의 경우(준주거용지2 부분) 이 사건 변경결정 이전 실제 건축가능 건폐율이 77.4% 또는 82.2%로, 이 사건 토지보다 실제 건축가능 건폐율이 낮음에도, 토지 취득일부터 착공일까지 불과 46일 정도가 걸린 것으로 보이고, 착공일도 이 사건 변경결정 이전인 2020. 3. 23.경인바, 이 사건 변경결정이 그 건축에 별다른 영향을 미친 것으로 보이지 않고, 위 토지와 이 사건 토지가 이 사건 변경결정으로 건축에 미치는 영향 측면에 있어 별다른 차이가 있어 보이지도 않는다.

③ 원고는 애초에 이 사건 토지 지상 건축물을 온전히 해당 용도(금융점포 및 복지시설 등)로 사용함을 전제로 취득세 등을 감면받은 것인데, 이 사건 건축물은 원고 주장에 의하더라도 해당 용도 사용 면적이 42.82%에 불과하다.

④ 원고는 법령 등 내부규정에 따라 의사결정 과정에서 시간이 소요되는 내부적인 사유가 있었다고 주장하나, 위와 같은 내부적 사유는 이 사건에 관하여 존재하는 구체적인 사유가 아니라, 원고의 의사결정 과정에 존재하는 일반적인 사유에 불과한 것으로 보이고 다른 감면대상자들과 달리 원고에 대하여만 이를 고려해야 한다는 구체



적 사정에 대한 주장, 입증도 부족하다.

⑤ 원고는 이 사건 토지에 대한 소유권보전등기를 2019. 8. 23. 마쳤지만 이 사건 시행사와 2019. 9. 4.에서야 면적 정산을 하였다고도 주장하나, 정산된 면적은 불과 1.1㎡에 불과한 것으로(갑 제5호증 2쪽 참조), 그와 같은 내용이 건축에 장애가 될 사유로는 보이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 엄○○

판사 이○○

판사 조○○



별지 1

관계법령

▣ 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "직접 사용"이란 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등의 소유자가 해당 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다.

제87조(새마을금고 등에 대한 감면)

① 「신용협동조합법」에 따라 설립된 신용협동조합(중앙회는 제외하며, 이하 제1호 및 제2호에서 "신용협동조합"이라 한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 각각 감면한다.

1. 신용협동조합이 「신용협동조합법」 제39조 제1항 제1호의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2020년 12월 31일까지 면제한다.
2. 신용협동조합이 「신용협동조합법」 제39조 제1항 제2호 및 제4호의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2020년 12월 31일까지 면제한다.
3. 「신용협동조합법」에 따라 설립된 신용협동조합중앙회가 같은 법 제78조 제1항 제1호 및 제2호의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 25를, 과세기준일 현재 그 사업에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 25를 각각 2017년 12월 31일까지 경감한다.

제177조의2(지방세 감면 특례의 제한)

① 이 법에 따라 취득세 또는 재산세가 면제(지방세 특례 중에서 세액감면율이 100분의 100인 경우와 세율경감률이 「지방세법」에 따른 해당 과세대상에 대한 세율 전부를 감면하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)되는 경우에는 이 법에 따른 취득세 또는 재산세의 면제규정에도



불구하고 100분의 85에 해당하는 감면율(「지방세법」 제13조제1항부터 제4항까지의 세율은 적용하지 아니한 감면율을 말한다)을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2015.12.29, 2016.12.27, 2017.12.26, 2018.12.24>

1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세 및 재산세의 세액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 취득세: 200만원 이하

나. 재산세: 50만원 이하(「지방세법」 제122조에 따른 세 부담의 상한을 적용하기 이전의 산출액을 말한다)

2. 제7조부터 제9조까지, 제11조제1항, 제13조제3항, 제16조, 제17조, 제17조의2, 제20조제1호, 제29조, 제30조제3항, 제33조제2항, 제35조의2, 제36조, 제41조제1항부터 제6항까지, 제50조, 제55조, 제57조의2제2항(2020년 12월 31일까지로 한정한다), 제57조의3제1항, 제62조, 제63조제2항·제4항, 제66조, 제73조, 제76조제2항, 제77조제2항, 제82조, 제84조제1항, 제85조의2 제1항 제4호 및 제92조에 따른 감면

제178조(감면된 취득세의 추정)

부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추정한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

▣ 구 지방세특례제한법 시행령(2020. 12. 31. 대통령령 제31344호로 개정되기 전의 것)

제123조(직접 사용의 범위)

법 또는 다른 법령에서의 토지에 대한 재산세의 감면규정을 적용할 때 직접 사용의 범위에는 해당 감면대상 업무에 사용할 건축물을 건축 중인 경우를 포함한다.

▣ 신용협동조합법

제39조(사업의 종류 등)



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-03-09

① 조합은 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 사업을 한다.

1. 신용사업

(각 목 생략)

2. 복지사업

4. 조합원의 경제적·사회적 지위 향상을 위한 교육



별지 2

건축한계선 변경(안)

변경(안)

- 건축법에 따른 최소기준을 적용하여, 적정 건축물 규모 확보가 가능하도록 변경
- 보도폭원을 고려하여 준주거2~3의 소로변 건축한계선을 1m ~ 2m로 변경
- 준주거1~3의 보행지도로 및 공공공지면 불필요한 건축한계선 삭제
- 인접대지간 건축한계선은 별도 부여하지 않고, 건축조례에 따르도록 함

