본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건	2019구합64359 취득세 등 부과처분 취소
원 고	○○○○○○공사
	소송대리인 법무법인(유한) ○○
	담당변호사 양○○
피 고	○○시장
	소송대리인 법무법인(유한) ○
	담당변호사 채○○, 정○○
변 론 종 결	2023. 7. 6.
판 결 선 고	2023. 8. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 1. 10. 원고에 대하여 한 취득세 합계 88,992,050원(가산세 포함), 농어촌

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

특별세 합계 8,358,280원(가산세 포함)의 부과처분, 피고가 2019. 1. 17. 원고에 대하여 한 취득세 합계 706,831,590원(가산세 포함), 농어촌특별세 합계 41,774,870원(가산세 포함)의 부과처분 중 취득세는 390,663,218원을 초과하는 부분을, 농어촌특별세는 38,696,160원을 초과하는 부분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○○○부 고시 제2006-272호에 따른 ○○택지개발사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)의 사업시행자로서, 사업지구에 포함된 토지들의 지목변경을 위한 택지조성공사를 수행하였다. 이 사건 사업의 개발계획 및 실시계획은 여러 차례 변경된 후 최종적으로 2018. 10. 12. ○○○○부 고시 제2018-604호로 변경되었는데, 이 사건 사업의 단계별 준공(예정)일은 다음과 같다.

구분	1단계		2단계	
	1공구	2공구	3공구	4공구
면적	2,044㎡	2,480㎡	1,523㎡	726㎡
준공(예정)일	2017. 12. 31.	2017. 12. 31.	2020. 12. 31.	2020 12. 31.

나. 원고는 이 사건 사업의 1단계 사업지구 중 지목변경 대상인 ○○시 ○○구 ○○동 A○-○○ 외 230 필지 합계 748,897㎡(이하 '이 사건 토지들'이라고 한다)에 대하여 각 토지별로 사용승낙일(토지에 따라 2013. 11. 18.부터 2017. 11. 30.까지 각 다르다)을 그 취득시기로 보아, 각 토지의 사용승낙일을 기준으로 이 사건 사업부지 전체의 1㎡당 택지조성원가(각 토지별 사용승낙일까지의 이 사건 사업부지 전체에 대한 택지조성 공사비용 합산액을 이 사건 사업부지 전체 면적으로 나눈 금액)를 산정하고, 여기에

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

해당 토지의 면적을 곱한 금액을 해당 토지의 지목변경에 따른 취득세 과세표준으로 삼아 취득세 및 농어촌특별세를 산출하여 피고에게 신고·납부하였다. 이와 같은 방법으로 산출한 이 사건 토지들의 과세표준 합계액은 86,829,104,123원이고, 신고·납부한 취득세 및 농어촌특별세 합계액은 835,831,912원이다.

다. 피고는 2019. 1. 10.에는 이 사건 토지들 중 ○○동 A○-○○에 대하여, 2019. 1. 17.에는 나머지 토지들에 대하여 일률적으로 이 사건 사업 1단계 준공(예정)일인 2017. 12. 31.을 기준으로 1단계 사업지구의 1㎡당 택지조성원가[1단계 준공(예정)일까지 1단계 사업부지에 대한 택지조성 공사비용 합산액을 1단계 사업부지 면적으로 나눈 금액, 205,396원]를 산정하고, 여기에 이 사건 토지들의 면적 합계를 곱한 금액을 이 사건 토지들의 지목변경에 따른 취득세 과세표준으로 삼아 취득세 및 농어촌특별세를 산출한 다음 여기에서 기신고분을 제외한 나머지 금액을 원고에게 부과·고지하였다. 이와 같은 방법에 따라 추가로 부과·고지한 세액(취득세, 농어촌특별세, 가산세 등 합계)은 아래 표 기재와 같다(이하 각 부과처분을 통틀어 '이 사건 부과처분'이라고 한다).

부과·고지 일자	대상 토지	과세표준액	기신고분 제외 과세표준	추가 부과·고지 세액
2019. 1. 10.	○○동 A○-○○	20,241,775,800	10,818,388,899	97,350,330
2019. 1. 17.	이 사건 토지들 중 나머지 토지	133,258,154,984	56,172,955,190	748,606,460
합계		153,499,930,784	66,991,344,089	845,956,790

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 내지 10호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 조세법률주의 위반

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

구 지방세법 시행령(2017. 12. 29. 대통령령 제28524호로 개정되기 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, 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 규정한다. 이 사건 토지들의 경우 토지의 지목변경 전에 개별적으로 사용승낙을 받아 사실상 사용하였으므로 토지별 사용승낙일을 취득시기로 보아 각 사용승낙일까지 투입된 비용을 기준으로 토지별로 취득세 과세표준을 별도로 산정하여야 한다.

원고가 이 사건 사업부지 조성을 위한 비용을 장부에 계상하면서 이 사건 토지들의 지목변경에 든 비용만을 따로 구분하지 않았지만, 대규모 토지조성사업에서 토지별로 비용을 계상하는 것이 현실적으로 불가능할 뿐 아니라 구 지방세법 시행령 제17조 단서에서 규정하는 '법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우'를 개별 토지별로 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우로 한정하여 해석할 것은 아닌 점 등을 고려하면, 이 사건 토지들에 대하여 각 토지별로 그 사용승낙일을 기준으로 이 사건 사업 1단계 사업부지(원고는 취득세 등 신고·납부 및 소제기 당시 '이 사건 사업부지 전체'를 주장하였으나, 이 법원에서는 청구취지를 변경하면서 그 주장을 이와 같이 변경하였다)의 1㎡당 택지조성원가(1단계 사업부지에 대한 택지조성 공사비용 합산액을 1단계 사업부지 면적으로 나눈 금액)를 산정하고, 여기에 해당 토지의 면적을 곱한 금액을 해당 토지의 지목변경에 든 비용으로 볼 수 있으므로, 구 지방세법 시행령 제17

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

조 단서에서 정한 '법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우'에 해당한다.

그럼에도 이 사건 부과처분은 이 사건 토지들 전부에 대하여 일률적으로 1단계 사업 준공(예정)일인 2017. 12. 31.을 기준으로 원고의 법인장부에 따라 계산한 택지조성원가를 과세표준으로 삼음으로써 이 사건 토지들의 각 사용승낙일 이후 1단계 사업 준공(예정)일 사이에 추가로 소요된 비용이 취득가격에 포함되는 결과를 가져왔는바, 이는 지목변경을 위한 택지조성 공사비용을 관계 법령에 위배하여 과다 산정한 것이어서 위법하다.

원고가 주장하는 방법으로 산출한 이 사건 토지들에 대한 과세표준, 기신고분 제외 과세표준, 기납부분 제외 취득세·농어촌특별세(각 가산세 포함)의 정당 세액은 아래 표 기재와 같으므로 이 사건 부과처분 중 이 금액을 초과하는 부분은 위법하여 취소되어야 한다.

부과·고지 일자	대상 토지	원고 주장 정당 과세표준액	기신고분 제외 과세표준	원고 주장 취득세(가산세 포함) 정당 세액	원고 주장 농특세(가산세 포함) 정당 세액
2019. 1. 10.	○○동 A○-○○	14,124,548,739	4,701,161,838	27,139,100	2,778,150
2019. 1. 17.	이 사건 토지들 중 나머지 토지	111,857,689,753	34,451,972,531	363,524,118	35,918,010
합계		125,982,238,492	39,153,134,369	**390,663,218**	**38,696,160**

나. 신뢰보호의 원칙 위반

○○○○부는 택지개발 중인 토지에 대한 지목변경 취득시기는 지목이 사실상 변

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

경된 날과 토지사용승낙일 중 빠른 날이라는 유권해석을 하였다(지방세운영과-2527). 원고는 이를 전제로 취득가격 산정 기준시점에 관한 질의를 하여 2015. 3.경 ○○도지사로부터 취득시기 이후 추가로 발생한 비용은 과세표준에 포함되지 아니한다는 회신을 받았다. 원고는 이를 신뢰하여 이 사건 토지들의 각 사용승낙 시점을 기준으로 취득세 등을 신고·납부하였음에도, 이에 반하여 이루어진 이 사건 처분은 위법하다.

3. 관계 법령

별지 기재와 같다.

4. 이 사건 부과처분의 적법 여부

가. 조세법률주의 위반 여부

1) 관계 규정

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하고[구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제1항], 이 때 취득 당시의 가액은 원칙적으로 취득자가 신고한 가액에 의하되(위 법 제10조 제2항 본문), 그 신고가액이 지방세법 제4조가 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 한다(위 법 제10조 제2항 단서).

토지 지목 변경의 경우, 취득세의 과세표준은 '토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우'를 '취득'으로 보고, '지목변경으로 인하여 증가한 가액'을 과세표준으로 하되(구 지방세법 제7조 제4항, 제10조 제3항 전문), 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 한다(위 법 제10조 제3항 후문). 그런데 지방세법 제10조 제2항 단서 또는 제3항 후문이 적용되어 시가표준으로 과세표준을 삼아야 하는 경우에도, 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격을 과세표준으로 한다(위 법 제10조 제5항). 지목변경으로 인하여 증가한 가액의 구체적 산정 방법에 관하여 구 지방세법 시행령 제17조는 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액으로 하되, 판결문 또는 법인장부에 의하여 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 하도록 정하고 있다.

위 규정들을 종합해 보면, 납세자가 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 지목변경에 든 비용을 증명하지 못하는 경우에는 이를 과세표준으로 삼을 수 없다고 할 것이므로 이러한 증명 불가로 인한 불이익은 납세자가 부담할 수밖에 없다.

2) 판단

갑 제11 내지 69호증, 을 제3 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 원고가 법인장부를 기초로 이 사건 토지들의 지목 변경에 든 비용을 산출하여 이를 과세표준으로 삼아 취득세 등을 신고·납부하였으나, 그 과세표준은 앞서 본 법령에 따라 사실상의 취득가격을 과세표준으로 삼을 수 있는 '법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 증명된 지목변경에 든 비용'에 해당한다고 보기 어렵고, 피고가 이를 일부 수정하여 원고의 법인장부에 따라 지목변경에 든 비용을 산정한 다음 이를 과세표준으로 삼아 이 사건 부과처분을 한 것은 적법하다고 판단된다.

가) 이 사건 토지들의 지목변경에 든 비용을 정확하게 산정하려면, 개별 토지의 각 사용승낙일을 기준으로 원고의 법인장부에 의하여 해당 토지의 택지조성 공사비용을 확인한 후 이를 합산하여야 하고, 원·피고 역시 이 부분에는 이론이 없다. 그러나

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

원고는 지목변경에 든 비용을 개별 토지별로 법인장부에 계상하지 아니하였고, 추후에라도 전체 비용에서 이 사건 토지들에 소요된 비용만을 정확히 구분해 내는 것이 불가능하여 개별 토지의 정확한 조성원가를 알 수 없다. 이 사건의 경우 엄밀한 의미에서 구 지방세법 시행령 제17조 단서에서 정한 '법인장부에 의하여 지목변경에 소요된 경비가 입증되는 경우'에 해당한다고 할 수 없다. 이와 관련하여 원고는 택지조성 공사비용을 개별 토지별로 법인장부에 계상하는 것이 현실적으로 불가능하거나 현저히 곤란하여 부득이 1단계 사업부지 전체에 투입된 비용을 계상할 수밖에 없었던 사정이 고려되어야 한다는 취지로 주장하나, 그와 같은 사정이 있다고 하여 원고가 주장하는 산정방식이 '법인 장부에 의하여 지목변경에 소요된 경비가 입증되는 경우'라고 보기는 어렵다.

나) 원고가 주장하는 지목변경 비용 계산 방식은, 이 사건 토지들의 토지별 사용승낙일을 기준으로 그 때까지 투입된 1단계 사업부지에 대한 누적 택지조성 공사비용(토지 조성을 위하여 지급하였거나 지급할 비용으로서 사용승낙일까지의 기성고에 부합하는 금액)을 1단계 사업부지 면적으로 나누어 1㎡당 조성원가를 산정하고, 여기에 해당 토지의 면적을 곱하여 산출한 금액을 개별 토지의 지목변경에 따른 과세표준으로 삼아야 한다는 것이다. 이와 같이 1단계 사업부지 전체의 누적 비용을 바탕으로 개별 토지의 비용을 추정하는 방식은, 개별 토지의 사용승낙일까지 1단계 사업부지 전체에 소요된 단위면적당 비용이 그 때까지 그 개별 토지의 지목 변경에 소요된 단위면적당 비용과 거의 차이가 없어야만 타당성을 갖는다. 그러나 사용승낙이 이루어진 이 사건 토지들의 경우 사용승낙일까지 예정 비용의 대부분이 투입되었을 것으로 보이는 반면, 1단계 사업부지 중 나머지 토지들에 대하여는 택지 조성이 완료되지 않아 아직 예정된

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

비용이 모두 투입되지 않은 상태일 가능성이 크다. 원고 주장과 같이 계산할 경우 이 사건 토지들의 1㎡당 조성원가가 부당하게 과소 산정될 가능성이 크다.

다) 피고는 원고로부터 제출받은 법인장부에 기초하여, 1단계 사업 준공(예정)일인 2017. 12. 31.을 기준으로 지목변경이 완료된 1단계 사업부지에 투입된 택지개발공사비(직접비용과 간접비용 합계)를 산출한 뒤 이를 1단계 사업부지 면적(4,524,000㎡)으로 나누어 1㎡당 조성원가를 산정하고, 여기에 이 사건 토지들의 면적을 곱하여 산출한 금액을 과세표준으로 삼아 이 사건 부과처분을 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 1단계 사업부지 전부에 소요된 지목변경 비용을 기준으로 이 사건 토지들의 지목변경 비용을 계산함으로써, 엄밀한 의미에서의 증명이 불가능한 지목변경 비용에 근사한 금액을 산출하였다고 평가할 수 있다. 택지조성공사가 완료된 1단계 사업 준공(예정)일을 기준으로 하였으므로 원고의 방식과 같이 조성 중이거나 미조성된 토지가 존재함으로써 단위면적당 소요 비용이 과소 산정되는 오류도 발생하지 않는다.

라) 원고는 이 사건 부과처분의 산정방식이 1단계 사업 준공(예정)일을 기준으로 비용을 산정함으로써 이 사건 토지들의 개별 사용승낙일 이후 준공(예정)일 사이에 추가로 지출된 비용이 취득가격에 포함되는 결과가 되어 부당하다고 주장하나, ① 이 사건은 여러 필지에 걸친 광범위한 면적을 대상으로 하는 택지의 지목변경 사건으로서 지목변경 비용 중 사용승낙일 이후 준공(예정)일까지 소요된 비용을 상정하거나 이를 따로 가려내기가 현실적으로 불가능하고, 원고가 추가로 소요된 비용을 장부에 의하여 특정하지 못하고 있는 점, ② 구 지방세법 시행령 제18조 제1항은 "법 제10조 제5항

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

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."고 규정하고 있으므로 원고가 주장하는 개별 토지의 사용승낙일 이후에 지출된 비용이라도 사용승낙일에 이미 지출이 예정되어 있는 비용은 당해 토지의 지목변경에 든 비용에 해당한다고 보아야 하는 점, ③ 피고는 법인장부에 의하여 개개 토지별로 지목변경에 든 비용이 정확히 입증되지 않는 상황에서 원고 측이 제출한 법인장부를 이용하여 이 사건 토지들의 지목변경에 든 비용을 계산하고자, 1단계 사업부지의 단위면적당 택지조성비용을 활용하여 구 지방세법 시행령 제20조 제10항에서 정한 취득시기를 기준으로 이 사건 토지들의 지목변경에 든 비용을 산출한 것이고, 그 과정에서 1단계 사업부지의 단위면적당 택지조성비용을 파악하기 위하여 그 준공(예정)일까지 소요된 총 비용을 계산 과정에 활용하였을 뿐인 점, ④ 이 사건 토지들의 지목이 사실상 변경된 후 그 당시 예정되지 않았던 이 사건 토지들에 대한 추가 비용까지 지목변경 비용에 산입되는 결과를 가져왔다고 보기는 어렵고, 실제로도 이 사건 토지들 중 택지조성공사가 완료되어 사용승낙을 받은 후에 지출이 예정되지 않은 새로운 경비가 지출되었을 가능성은 크지 않아 보이며, 그러한 경비가 있다고 하더라도 1단계 사업부지 조성에 소요된 총 비용 대비 비교적 적은 금액일 것으로 추정되는 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정만으로 이 사건 부과처분의 산정방식이 불합리하다고 볼 수는 없다.

마) 이 사건 부과처분의 과세표준 산정 방식이 법인장부에 의하여 지목변경에 소요된 경비를 정확하게 산정할 수 없어 위법하다고 가정하더라도, 이로써 곧바로 원고가 산정한 방식이 관계 법령에 부합한다고 볼 수 없다(원고가 산정한 방식에는 앞서

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

본 것과 같이 더 큰 오류가 있다). 그렇다면 구 지방세법 시행령 제17조 단서에 따라 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에 해당한다고 볼 수 없고, 구 지방세법 시행령 제17조 본문의 원칙으로 돌아가 이 사건 토지들의 지목변경으로 인해 증가된 시가표준액을 과세표준으로 삼을 수밖에 없다[1]. 이 사건 부과처분에서 피고가 산정한 과세표준이 시가표준 증가액을 기준으로 한 과세표준을 초과한다고 볼 수 없는 이상 이를 위법하다거나 불합리하다고 보기는 어렵다.

나. 신뢰보호의 원칙 위반 여부

1) 일반적으로 조세법률관계에서 과세관청의 행위에 대하여 신뢰보호의 원칙이 적용되기 위해서는, 과세관청이 납세자에게 신뢰의 대상이 되는 공적인 견해표명을 하여야 하고, 납세자가 과세관청의 견해표명이 정당하다고 신뢰한 데 대하여 납세자에게 귀책사유가 없어야 하며, 납세자가 그 견해표명을 신뢰하고 이에 따라 무엇인가 행위를 하여야 하고, 과세관청이 견해표명에 반하는 처분을 함으로써 납세자의 이익이 침해되는 결과가 초래되어야 한다(대법원 2006. 4. 27. 선고 2003두7620 판결, 2013. 5. 9. 선고 2012두28940 판결 참조).

2) 갑 제9, 12호증의 각 기재에 의하면, ○○○○부가 2014. 8. 1. 택지개발 중인 토지에 대한 지목변경 취득시기는 지목이 사실상 변경된 날과 토지사용 승낙일 중 빠른 날로 한다(지방세운영과-2527)는 내용의 질의회신을 한 사실, ○○도지사가 원고에게 '취득세 지급에 있어 지목변경에 대한 과세표준은 취득시기까지 실제 공사가 완료

1) 이 사건 사업 대상부지 중 ○○시 ○○구 부분에 대하여 ○○구가 택지조성원가서(예정원가)에 기재된 사업비를 기준으로 1㎡당 조성원가(518,391원)를 산정하여 원고에게 취득세 등을 부과하자 원고가 이에 불복하여 이루어진 조세심판원 결정(조심 2018지835, 갑 제4호증)에서 ○○시는 법인장부 등으로 입증되는 취득가격이 없다고 보아 사실상 지목이 변경된 때를 기준으로 지목변경 후 시가표준액에서 변경 전 시가표준액을 뺀 금액을 과세표준으로 하여야 한다고 주장하였는데, 이에 의할 경우 1㎡당 조성원가가 약 2,400,000원 가량인 것으로 보인다. 이 사건에서 피고가 산정한 1㎡당 조성원가가 205,396원임은 앞서 본 바와 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

된 부분의 기성고 금액을 기준으로 해야 하고, 취득가격에는 취득시기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 비용만 포함되어야 하며 이후 추가로 발생한 비용은 과세표준에 포함되지 아니한다.'는 내용의 회신을 보낸 사실은 인정된다.

3) 그러나 위 ○○○○부의 질의회신은 원고의 질의에 대한 답변이 아니므로 원고에 대한 견해표명으로 볼 수 없고, 위 질의회신이 대외적으로 공표되었다고 하더라도 이는 불특정납세자를 상대로 일반적으로 공표한 세법 세칙에 관한 견해의 표명에 불과하다. ○○도지사 회신의 경우, ○○도지사와 피고는 동일한 과세관청이 아니고, 조세법률관계에서 신뢰보호의 원칙은 합법성의 원칙을 희생하여서라도 납세자의 신뢰를 보호함이 정의의 관념에 부합한다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 적용되는 것인데(대법원 2013. 12. 26. 선고 2011두5940 판결 등 참조) 이 사건에 있어 그러한 특별한 사정이 있다고 볼 수도 없다.

4) 한편 위 각 회신의 내용에 따라 취득가격에 취득시기 이후 추가로 발생한 비용이 과세표준에 포함되지 않아야 한다는 일반원칙을 관철하여 이 사건 토지에 대하여 법인장부에 의하여 지목변경에 소요된 경비가 입증되지 않는 경우라고 본다면, 결국 구 지방세법 시행령 제17조 본문에 따라 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액을 과세표준으로 하여야 한다. 이는 원고 방식보다 실제에 근접한 방식으로 추산한 피고의 방식에 대하여 추가 발생 비용이 포함될 수 있다는 사정만으로 피고의 산정방식보다 원고에게 불리한 계산 방식을 택하게 되는 것이어서 부당한 결과를 가져온다.

5) 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

5. 결론

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 엄○○

판사 김○○

판사 정○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

별지

관계 법령

■ 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(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(2017. 12. 29. 대통령령 제28524호로 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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-26

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 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 한다.

③ 법 제10조제5항제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호에서 정하는 것을 말한다.

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·군수·구청장이 인정한 경우는 제외한다)은 객관적 증거서류에 의하여 취득가액이 증명되는 법인장부에서 제외한다.

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.