본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

대 구 고 등 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2024누11991 취득세등부과처분취소
원고, 항소인	○○○○○○공사
	소송대리인 변호사 김○○
피고, 피항소인	○○시장
제 1 심 판 결	대구지방법원 2024. 8. 29. 선고 2023구합23592 판결
변 론 종 결	2025. 5. 23.
판 결 선 고	2025. 6. 27.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고가 2022. 4. 12. 원고에게 한 취득세 387,463,580원의 부과처분 중 21,427,457원을 초과하는 부분 및 농어촌특별세 6,676,660원의 부과처분을 각 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

이 유

1. 처분 경위

가. 원고는 ◯◯시 A리, B리 일원 481,630.8㎡(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)를 사업시행지역으로 하는 C 택지개발사업지구 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)의 사업시행자로, 위 사업부지를 A1~A7의 총 7개 구간으로 나누어 택지조성공사를 수행하여 2020. 12. 31. 이 사건 사업을 준공하였다.

나. 원고는 이 사건 사업부지 중 A1, A2, A5 구간에 해당하는 토지 3필지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 아래 표 기재와 같이 각 토지별 사용승낙일을 그 취득일로 보아, 토지별 사용승낙일까지 이 사건 사업부지 전체에 대하여 확인되는 택지조성공사비용을 기준으로 이 사건 사업부지 전체의 1㎡당 택지조성원가를 산출한 후, 여기에 이 사건 각 토지의 면적을 곱하여 산출된 가액을 이 사건 각 토지의 지목변경에 따른 취득세 과세표준으로 하여 취득세 및 농어촌특별세 합계 107,721,720원을 신고·납부하였다.

(단위: 원)

구간	사용승낙일	취득세 신고·납부일	과세표준(1㎡당)	취득세	농어촌 특별세	합계
A1	2018. 9. 18.	2018. 10. 31.	1,845,964,931(59,942)	29,535,410	886,080	30,421,490
A2	2018. 9. 14.	2018. 10. 31.	2,055,565,078(59,353)	32,889,030	986,680	33,875,710
A5	2020. 3. 24.	2020. 5. 22.	2,166,266,066(60,292)	43,424,520	-	43,424,520
합계				105,848,960	1,872,760	107,721,720

다. 피고는 세무조사 결과 원고가 산출한 이 사건 각 토지의 취득세 과세표준에는 이 사건 사업 준공일인 2020. 12. 31.을 기준으로 위 기준일까지 확인되는 기성검사 누계액 및 원가충당부채가 누락된 잘못이 있다고 보아, 위 기준일까지 원고 법인장부상 확

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

인되는 116,169,028,026원을 지목변경에 든 비용으로 보고 이를 이 사건 사업부지 전체의 면적으로 나누어 아래 표 기재와 같이 이 사건 각 토지의 1㎡당 과세표준을 재산정하였다.

(단위: 원)

구분	금액
가. 최종 준공시점(2020년 12월말) 현재 법인장부상 지목변경 관련 발생 비용	116,169,028,026
1. 원가충당부채 설정금액	13,488,678,921
2. C지구 택지개발사업 조성공사 전체 도급액	17,707,800,000
3. 기타 금액	84,972,549,105
나. C 사업지구 총 면적	481,630.8㎡
다. 1㎡당 과세표준(= 가 ÷ 나)	221,903/㎡

라. 피고는 위와 같이 재산정한 과세표준에 근거하여 2022. 4. 12. 원고에게 아래 표 기재와 같이 이 사건 각 토지의 지목변경에 따른 취득세 및 농어촌특별세 합계 394,140,240원(= 취득세 387,463,580원 + 농어촌특별세 6,676,660원, 각 가산세 포함)을 부과·고지하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

(단위: 원)

대상토지	본세		가산세		합계
			신고불성실	납부불성실	
○○시 D(A1)	취득세	79,804,340	7,980,430	24,687,460	112,472,230
	농어촌특별세	2,394,180		742,360	3,136,540
	소계	82,198,520	7,980,430	25,429,820	115,608,770
○○시 E(A2)	취득세	90,073,830	9,007,380	27,864,320	126,945,530
	농어촌특별세	2,702,240		837,880	3,540,120
	소계	92,776,070	9,007,380	28,702,200	130,485,650
○○시 F(A5)	취득세	116,663,380	11,666,330	19,716,110	148,045,820
	농어촌특별세	-	-	-	-
	소계	116,663,380	11,666,330	19,716,110	148,045,820
합계					394,140,240

마. 원고는 2022. 6. 10. 조세심판원에 이 사건 처분의 취소를 구하는 심판청구를 하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

였으나, 조세심판원은 2023. 4. 27. 위 심판청구를 기각하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 14호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장

가. 취득세 과세표준 산정 위법

이 사건 각 토지의 지목변경으로 인한 취득세 과세표준을 산정함에 있어서는 취득일인 사용승낙일을 기준으로 그때까지 지급원인이 발생 또는 확정된 비용만을 취득가격에 포함하여야 하는데, 피고의 과세표준 산정방식은 이 사건 사업 준공일을 기준하여 다음과 같이 취득일 이후에 발생한 비용이나 지목변경과 관련 없는 비용을 취득가격에 포함하고 있어 위법하다.

1) 이 사건 각 토지의 사용승낙일 이후에 설계변경을 통하여 증액된 도급액은 이 사건 각 토지의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 비용이 아니므로 취득가격에서 제외되어야 한다.

2) 원가충당부채 중 집행되지 않은 5,753,196,607원은 향후에도 그 집행 여부가 불분명하고 집행이 이루어지더라도 이 사건 각 토지의 유지관리비에 불과할 가능성이 높으므로 취득가격에서 제외되어야 한다.

3) 원가충당부채 중 별지1 '원가충당부채 사용 항목' 기재 합계 2,798,280,700원(이하 '별지1 기재 각 비용'이라 한다)은 이 사건 각 토지의 지목변경과 무관하게 집행된 비용이므로 취득가격에서 제외되어야 한다.

나. 가산세 부과처분 위법

이 사건 사업과 같은 대규모 대지조성공사에 있어 지목변경의 취득시기 및 취득비

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

용에 관하여 지방세법령에서 명확한 규정을 두고 있지 아니하는 등 그 해석에 다툼의 여지가 있다. 따라서 원고가 이 사건 각 토지의 준공일 기준 전체 택지조성원가가 아닌 사용승낙일 기준 도급액만을 취득가격에 포함시키고, 원가충당부채를 취득비용에서 제외한 데에 정당한 사유가 존재하는바, 이 사건 처분 중 조성공사 도급액 및 원가충당부채의 과소 신고로 인하여 발생한 가산세 부과처분은 위법하다.

3. 관계 법령

별지2 '관계 법령' 기재와 같다.

4. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 관련 규정과 법리

구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)에 따르면, 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하고(제10조 제1항), 취득 당시의 가액은 원칙적으로 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 등 참조).

한편 구 지방세법은 토지의 지목변경의 경우 그 지목을 사실상 변경함으로써 가액

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

이 증가한 경우를 '취득'으로 보고(제7조 제4항), 지목변경으로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 하되(제10조 제3항 전문), 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 한다고 정하고 있다(제10조 제3항 후문). 나아가 지목변경으로 인하여 증가한 가액의 구체적인 산정 방법에 관하여는 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제17조에서 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액으로 하되, 판결문 또는 법인장부로 지목변경에 든 비용이 증명되는 경우에는 그 비용으로 한다고 정하고 있다.

나. 구체적 판단

1) 피고 과세표준 산정방식의 적법 여부

앞서 인정한 사실, 갑 제14, 16, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 원고의 과세표준 산정방식을 일부 수정하여 원고의 법인장부에 따라 이 사건 사업 준공일까지 지목변경에 든 비용을 산정한 다음 이를 과세표준으로 삼아 이 사건 처분을 한 것은 적법하고, 거기에 조세법률주의나 실질과세원칙을 위반한 잘못이 없다.

(1) 이 사건 각 토지의 지목변경에 든 비용을 정확하게 산정하려면 개별 토지별로 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 각 토지들에 소요된 비용만을 정확히 구분해 내는 것이 불가능하기 때문에 개별 토지의 정

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

확한 택지조성원가를 알 수 없다. 따라서 이 사건의 경우 엄밀한 의미에서 구 지방세법 시행령 제17조 단서에서 정한 '법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우'에 해당한다고 볼 수 없는 측면이 있다.

(2) 원고가 주장하는 것처럼 이 사건 각 토지의 토지별 사용승낙일을 기준으로 이 사건 사업부지 전체의 1㎡당 택지조성원가를 산정하고 여기에 이 사건 각 토지의 면적을 곱하여 산출한 금액을 개별 토지의 지목변경에 따른 과세표준으로 삼는 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. 사용승낙이 이루어진 이 사건 각 토지의 경우 사용승낙일까지 예정 비용의 대부분이 투입되었을 것으로 보이는 반면, 이 사건 사업부지 중 상당수는 아직 예정된 비용이 모두 투입되지 않은 상태, 즉 택지조성이 완료되지 않은 상태일 것이기 때문이다. 이 경우 원고 주장과 같이 계산한다면 이 사건 각 토지의 1㎡당 조성원가가 부당하게 과소 산정될 가능성이 매우 높다.

(3) 피고는 원고로부터 제출받은 법인장부에 기초하여 이 사건 사업의 준공일인 2020. 12. 31.을 기준으로 이 사건 사업부지 전체에 투입된 택지조성공사비용을 산출한 뒤 사업부지 전체 면적으로 나누어 1㎡당 택지조성원가를 산정하고, 여기에 이 사건 각 토지의 면적을 곱하여 산출한 금액을 과세표준으로 삼아 이 사건 처분을 하였다. 이는 비록 취득시기인 개별 토지의 사용승낙일을 기준으로 한 법인장부에 의하여 입증된 경비는 아니더라도, 소요 비용을 구분·특정할 수 있는 최소한의 범위에 해당하는 사업부지 전체에 소요된 지목변경 비용을 기준으로 이 사건 각 토지의 지목변경 비용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

을 계산함으로써 엄밀한 의미에서의 증명이 불가능한 지목변경 비용에 근사한 금액을 산출하였다는 점에서 나름의 합리적인 방법으로 평가할 수 있다. 그리고 이 사건 사업부지 전체의 택지조성공사가 완료된 준공일을 기준으로 함으로써 원고의 신고·납부 방식과 같이 조성 중이거나 미조성된 토지가 존재함으로써 단위면적당 소요 비용이 부당하게 과소 산정되는 오류를 시정하기 위한 최소한의 수정에 해당한다.

(4) 원고는 이 사건 처분의 과세표준 산정방식이 준공일을 기준으로 비용을 산정함으로써 이 사건 각 토지의 개별 사용승낙일 이후 준공일 사이에 추가로 지출된 비용이 취득가격에 포함되는 결과가 되어 위법하거나 현저히 부당하다고 주장한다. 그러나 다음과 같은 이유에서 원고가 주장하는 사정만으로 이 사건 처분의 과세표준 산정방식이 위법하거나 불합리하다고 볼 수는 없다(원고가 다투는 구체적인 내역에 관하여는 뒤에서 살핀다).

① 이 사건 사업은 여러 필지에 걸친 광범위한 면적을 대상으로 하는 대단위 택지의 지목을 변경하는 것으로 지목변경 비용 중 사용승낙일 이후 준공일까지 소요된 비용을 상정하거나 이를 따로 가려내기가 현실적으로 불가능하다.

② 구 지방세법 시행령 제18조 제1항은 '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 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 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 입

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

증되지 않는 상황에서 원고가 제출한 법인장부를 이용하여 이 사건 각 토지의 지목변경에 든 비용을 계산하고자 이 사건 사업부지의 단위면적당 택지조성비용을 활용하여 구 지방세법 시행령 제20조 제10항에서 정한 취득시기를 기준으로 이 사건 각 토지의 지목변경에 든 비용을 산출하였고, 그 과정에서 이 사건 사업부지의 단위면적당 택지조성비용을 파악하기 위하여 그 준공일까지 소요된 총 비용을 계산 과정에 활용하였을 뿐이다. 그 결과 이 사건 각 토지의 지목이 사실상 변경된 후 그 당시 예정되지 않았던 이 사건 각 토지에 대한 추가 비용까지 지목변경에 든 비용에 산입되는 결과를 가져왔다고 볼 만한 근거는 희박하고, 실제로도 이 사건 각 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 총 비용과 비교할 때, 매우 적은 금액일 것으로 판단된다.

2) 지목변경에 든 비용 해당 여부

가) 사용승낙일 이후 설계변경을 통해 증액된 도급액

앞서 든 증거, 갑 제2, 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 주장하는 증액된 도급액은 원고와 민간공동사업자 간 당초 체결된 C 택지개발사업 조성공사계약을 기초로 이 사건 사업 준공 전 설계변경에 따라 이루어진 것이고, 그와 같은 설계변경은 이 사건 각 토지 사용승낙일 당시에도 충분히 예상되었다고 봄이 타당한 점, ② 설계변경 부분이 기성공사인 이 사건 각 토지 부분과 구별되는 별개의 공사에 해당한다고 볼만한 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 설계변경으로 증액된 도급액은 이 사건 각 토지 취득 당시 그 지급원인이 발생 또는 확정된 비용으로 과세표준에 포함시키는 것이 타당하다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

나) 원가충당부채 중 미집행 비용

(1) 원고는, 원가충당부채는 이 사건 각 토지 취득시기까지 지급원인이 확정된 비용이 아니고, 현재까지도 집행되지 않은 5,753,196,607원은 향후에도 그 집행 여부가 불분명하고 집행이 이루어지더라도 이 사건 각 토지의 유지관리비에 불과할 가능성이 높으므로 취득가격에서 제외되어야 한다고 주장한다.

(2) 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원가충당부채 중 미집행 비용 역시 이 사건 각 토지 취득 당시 그 지급원인이 발생 또는 확정된 비용으로 과세표준에 포함시키는 것이 타당하다.

① 원고의 개발사업규정 제60조 제1항은 '원가충당부채는「회계기준 시행세칙」제119조에 따른 제조원가 확정시기까지 집행되지 아니한 용지비, 조성공사비, 건물공사비 등 제조원가에 투입되는 사업비로서 향후 집행될 가능성이 높아 원가에 포함시킬 필요가 있는 비용을 대상으로 설정한다.'라고 규정하고 있다. 위 규정에 의하면 원가충당부채는 지급원인 발생이 불확실한 우발부채와는 그 성격이 다르고, 취득시기에 그 지급의무가 발생할 것임이 확실시 되는 비용에 해당한다고 보인다.

② 이 사건 사업에 관한 원가충당부채의 구성항목은 용지비, 용지부대비, 조성비, 조성부대비이다. 이는 택지개발 및 지목변경에 필수적으로 소요될 수밖에 없는 항목들로서, 취득 시점을 기준으로 그 지급 여부가 상당히 높은 정도로 성숙·확정되었던 것으로 판단된다.

③ 원가충당부채를 지목변경에 소요된 경비로 볼 것인지는 회계처리방식이 아닌 법률적 평가의 문제로서, 어느 시점에 미집행내역이 있다는 등의 사정을 조세채무 불성립의 근거로 삼을 수는 없다. 또한 원고가 미집행되었다고 주장하는 원가충당

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

부채 잔여 금액에 대하여 실제 환입절차가 진행되었다고 볼 증거도 없다.

다) 별지1 기재 각 비용

(1) 원고는, 원가충당부채 중 별지1 기재 각 비용은 이 사건 각 토지의 지목변경과 무관하게 집행된 비용이므로 취득가격에서 제외되어야 한다고 주장한다.

(2) 앞서 든 증거, 갑 제30호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 별지1 기재 각 비용은 이 사건 각 토지의 지목변경 또는 그로 인한 이 사건 각 토지 자체의 가치 증가와 관련된 비용으로서 지목변경에 든 비용에 해당한다고 봄이 타당하다.

① 원고와 피고는 택지개발계획 수립 무렵인 2014년 9월경 이 사건 사업의 원활한 추진을 위하여 피고가 원고에게 G지구 진입도로, H천변도로, H천 정비사업 등 기반시설 설치를 지원하고 상하수도 원인자부담금을 면제하는 내용의 '이 사건 사업 기반시설 설치 등 지원에 관한 협약'을 체결하였다가, 2020년 12월경 이 사건 사업부지 인근에 있는 I의 수변공원을 이 사건 사업 기반시설로 추가하고, 그 조성비를 원고가 피고에게 지급하는 내용의 변경협약을 체결하였다. 원고는 위 변경협약에 따라 이 사건 사업 준공일 이후 피고에게 15억 원의 I 수변공원 조성비를 지급하였다.

② I 수변공원 조성비는 원고가 이 사건 사업을 시행하는 것과 직접적으로 관련하여 피고와의 합의에 따라 부담하게 된 비용으로, 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용은 아니더라도 이 역시 이 사건 각 토지의 지목변경으로 인한 취득의 대가로 지급되었다고 볼 수 있는바, 지목변경에 든 비용에 포함된다고 봄이 타당하다.

③ 택지개발촉진법 제18조의2 제1항, 같은 법 시행규칙 제11조 제1항에 의하면 택지조성원가는 용지비, 조성비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비, 일반관리비, 용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

지부담금, 기반시설 설치비, 자본비용, 택지개발사업과 관련하여 발생하는 그 밖의 비용으로 구성되므로, 원고는 I 수변공원 조성비를 포함하여 별지1 기재 각 비용을 모두 원가충당부채로 계상하여 택지조성원가에 포함시키고, 그 택지조성원가를 기초로 하여 이 사건 각 토지의 공급가격을 결정한 것으로 보인다. 그러므로 위 각 비용의 지출로 인하여 이 사건 각 토지의 가치가 증가하였고 그로 인한 이익이 원고에게 귀속되었다고 보아야 한다. 따라서 위 각 비용을 과세표준에 포함시키는 것이 지목변경으로 인한 취득세의 과세표준을 지목변경으로 증가한 가액으로 규정하고 있는 구 지방세법 제10조 제3항의 규정 내용에도 부합할 뿐 아니라, 위와 같은 가치 증가로 인한 담세력이 발생한 자로 하여금 취득세를 부담하도록 한다는 점에서 취득세의 부과 취지에도 부합한다.

3) 가산세 부과처분의 적법 여부

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 의의(疑意)로 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 게을리 한 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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

위반을 탓할 수 없는 정당한 사유에 해당하지 않는다(대법원 2013. 6. 27. 선고 2011두 17776 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 원고가 주장하는 사용승낙일 이후 설계변경을 통하여 증액된 도급액과 원가충당부채는 이 사건 각 토지의 취득가격에 포함되어야 하므로 세법해석상 의의로 인한 견해의 대립이 있는 때에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 원고가 이 사건 각 토지의 취득세를 신고·납부할 당시 원고가 주장하는 위 비용들이 취득가격에 포함되지 않는다는 법령의 해석 또는 행정의 관행이 일반적으로 납세자에게 받아들여졌다고 볼만한 사정은 찾아 볼 수 없는 점, 원고가 취득세를 신고·납부하기 전에 과세관청이나 유권해석기관에 직접 서면질의를 하거나 법령해석을 요청하는 방법 등으로 확인하였다고 볼만한 자료가 없으므로, 원고의 주장은 자기 나름의 해석에 의하여 납세 등의 의무가 면제된다고 잘못 판단한 것으로서 단순한 법률의 부지나 오해에 불과한 것으로 판단되는 점 등에 비추어 보면, 원고에게 이 사건 각 토지에 대한 취득세 등을 신고·납부함에 있어 위 비용들을 취득가격에 포함할 것을 기대하는 것이 무리라거나 그 의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유가 있다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

5. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

재판장 판사 곽○○

판사 송○○

판사 박○○

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

별지1

원가충당부채 사용 항목

구분	계정과목	세부계정	사용내역	사용금액	비고
용지 부대비	원가충당부채 (용지부대비)	도서인쇄비	확정측량성과도 제본 및 복사비용	615,252	갑 20
		잡비	업무간담회	789,800	갑 21-1내지8
		지급수수료	개발부담금 납부를 위한 개발비용 산정 용역비	20,900,000	갑 22
			사업완료신고 수수료(지적정리)	329,000	갑 23
			법인세 산정 용역비	9,350,000	갑 24
조성비	원가충당부채 (기타조성비)	조성공사 (기타부대공사비)	상수도 유량계 통신비용	1,151,820	갑 25-1내지12
			상수도 유량계 전기요금	13,820	갑 26-1내지2
			초기우수처리시설 전기요금	15,010	갑 27
			상수도 유량계 및 초기우수처리시설 전기요금	2,109,100	갑 28-1내지9
			가로등 및 신호등 전기요금	2,810,520	갑 29-1내지4
			[ ]수변공원 조성비-[ ]수변공원 조성비 지원	1,500,000,000	갑 30-1내지2
			조경공사 공원내 건축물 수도요금	334,790	갑 31-1내지9
			조경공사 상수도 요금-(공사 중 공원내 상수도 요금)	36,220	갑 32-1내지2
			폐기물처리비용 정산지급([ ], [ ])-(매각토지 매립폐기물 처리)	6,600,000	갑 33
			준공검사 보조도우미 인건비	711,528	갑 34
			공원내 건축물 도로명주소 건물번호판 제작비용	8,000	갑 35
	원가충당부채 (미집행조성공사비)	조성공사 (도급공사비)	감리용역 준공금 지급[ ]지구 공원내 관리사무소(화장실)] 건축공사감리	5,900,000	갑 36
			조경공사 공원 관리사무소 및 화장실 전기요금	2,602,340	갑 37-1내지9
			공원등 전기공사 준공금	399,278,000	갑 38
			공원 영업배상책임보험료	2,926,700	갑 39
			지급자재 대금지급(공원 자재, 전기공사)	818,197,770	갑 40-1내지36
	원가충당부채 (조성용역비)	조성공사 (설계용역비)	문화재 안내판 디자인용역 준공금 및 지연손해금	22,416,730	갑 41
조성 부대비	원가충당부채 (조성공사부대비)	등기소송비	법무사 수수료(공원내 건축물 보존등기 및 소유권이전등기 대행)	481,400	갑 42-1내지2
		측량수수료	지적현황측량수수료([ ]도로 인근 문화재 위치)	702,900	갑 43
합계				2,798,280,700	

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

별지2

관계 법령

■ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 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.

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.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

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 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.

⑦ 제5항제5호에 따른 취득의 경우에는 그 사실상의 취득가격이 제103조의59에 따라 세무서장이나 지방국세청장으로부터 통보받은 자료 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조에 따른 조사 결과에 따라 확인된 금액보다 적은 경우에는 제5항에도 불구하고 그 확인된 금액을 과세표준으로 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 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)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

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 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다.
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「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. 붙박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용
9. 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용
10. 제1호부터 제9호까지의 비용에 준하는 비용

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 의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

하여 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. 끝.