



서울 행정 법 원

판 결

사 건 2025구단51431 취득세등부과처분취소
원 고 A
소송대리인 변호사 명○○
피 고 ○○특별시 ○○구청장
소송대리인 법무법인 ○○
담당변호사 고○○
변 론 종 결 2025. 10. 15.
판 결 선 고 2025. 11. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2024. 4. 11. 원고에게 한 취득세 371,362,090원, 지방교육세 34,030,890원, 농
특세 20,018,170원, 가산세 94,922,230원의 부과처분을 취소한다.

이 유



1. 처분의 경위

가. 원고는 2021. 11. 12. B과 사이에, B으로부터 ○○ ○○구 C 대 47768.7㎡ 중 47768.7분의 576 지분 및 토지 지상 2층 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하기로 매매계약을 체결하고, 2022. 4. 29. B에게 잔금을 지급하고 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 유치원을 운영하기 위하여 이 사건 부동산을 취득하였다는 이유로 구 지방세특례제한법(2023. 3. 14. 법률 제19232호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제19조에 따라 취득세를 감면받고 취득세 등 66,059,960원을 신고·납부하였다.

다. 원고는 이 사건 부동산을 취득한 이후 현재까지 이 사건 부동산을 유치원으로 사용하고 있지 않다.

라. 피고는, 원고가 이 사건 부동산을 취득한 후 정당한 사유 없이 1년이 경과할 때까지 이 사건 부동산을 유치원 용도에 직접 사용하지 않는다는 이유로 2024. 1. 16. 원고에게 취득세 등 520,333,380원의 과세예고 통지를 하였다. 원고는 과세전적부심사청구를 하였으나 2024. 3.경 불채택 결정을 받았다. 피고는 2024. 4. 11. 원고에게 구 지방세특례제한법 제178조에 따라 취득세 등 520,333,380원(가산세 포함)을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다). 원고는 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나 2024. 10. 29. 기각 결정을 받았다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4, 6호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 위법 여부

가. 원고 주장의 요지



원고가 이 사건 부동산을 유치원으로 사용하지 못한 것은 사립유치원 설립이 불가능하다는 교육지원청 공고로 인한 것으로 이는 법령상 장애사유에 해당한다. 교육지원청 공고는 확정적이지 않고 예상에 불과하므로 상황에 따라 변동이 가능하다. 1년 이내 고유 업무에 사용하지 못한 법령상 제한이 판례(대법원 2012. 12. 13. 선고 2011두 1948 판결)상 취득 당시와 '동일한 사유'에 의한 것이라고 할 수 없다. 1년 이내 이 사건 부동산을 유치원으로 직접 사용하지 못한 것에 대해 정당한 사유가 존재한다.

매매계약 당시 이 사건 부동산 용도를 변경한 것은 매도인의 권유에 의한 것이고, 현재 이 사건 부동산에서 학원을 운영하는 것은 일시적인 교육지책이다.

나. 관계 법령

▣ 구 지방세특례제한법(2023. 3. 14. 법률 제19232호로 개정되기 전의 것

제19조【어린이집 및 유치원에 대한 감면】

- ① 「영유아보육법」에 따른 어린이집 및 「유아교육법」에 따른 유치원(이하 이 조에서 "유치원등"이라 한다)으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2024년 12월 31일까지 면제한다.
- ② 다음 각 호의 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 2024년 12월 31일까지 면제한다.
 1. 해당 부동산 소유자가 과세기준일 현재 유치원등에 직접 사용하는 부동산
 2. 과세기준일 현재 유치원등에 사용하는 부동산으로서 해당 부동산 소유자와 사용자의 관계 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 부동산

제178조【감면된 취득세의 추징】

- ① 부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.
 1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우

다. 인정사실

- ① 원고는 2021. 11. 12. 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하면서, 다음과 같



이 특약사항을 정하였다.

2. 매도인과 매수인은 현재 노유자시설인 용도를 잔금 전까지 근린생활시설(사무소)로 용도 변경하기로 약정하고 이를 위해 상호협력하기로 한다. 다만 용도변경시 소요되는 비용은 매도인이 부담한다. 만약 용도변경(근린생활시설(사무소))이 행정관청에서 승인되지 않을 경우에는 본 계약은 자동 해제된 것으로 간주하고 계약은 무효로 종결된다. 단, 그럴 경우 매도인은 기 수령한 계약금 전액을 조건없이 매수인에게 즉시 반환한다.

② 이 사건 부동산의 용도 변경신청에 따라 피고는 2022. 1. 25. 이 사건 부동산의 용도를 '노유자시설(유치원)'에서 '제2종근린생활시설(사무소)'로 변경하고, 건축물대장도 변경되었다.

③ ○○특별시○○○○교육지원청은 이 사건 부동산이 위치한 ○○ ○○구 D 일대에 대하여, 2021. 1. 22. 2021학년도부터 2023학년도까지, 2022. 1. 24. 2022학년도부터 2024학년도까지, 2023. 3. 9. 2023학년도부터 2025학년도까지 각 사립유치원 설립이 불가능한 지역으로 공고하였다.

④ 사립유치원을 설립 절차는 다음과 같다.

절 차	내 용
①설립 가능 여부 확인	유아배치계획상 설립 가능 지역 확인 등
↓	
②교육환경평가서 제출	학교용지 선정 시부터 주변의 유해요인 평가(제출 받은 날부터 45일 이내 통보)
↓	
③유치원 설립계획 신청서 제출	민원인 제출(매년 3월 31일까지)
↓	
④유치원 설립 계획 승인 여부 통보	제출받은 날부터 3개월(2개월) 이내
↓	
⑤유치원 설립인가 신청	교사의 사용승인 후(개원예정일 4개월 이전까지)
↓	
⑥유치원 설립인가 여부 통보	제출받은 날부터 2개월 이내
↓	
⑦유치원 개원	

⑤ 원고는 2022. 5. 31. 이 사건 부동산에서 운영 중이던 유치원을 폐업하였다. 이후



이 사건 부동산은 공실이었고, 2025. 1. 31. 제2종근린생활시설(사무소)에서 제2종근린 생활시설(학원)으로 용도변경이 되었다.

[인정근거] 갑 제6호증, 을 제2 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

1) 관련 법리: 대법원 2012. 12. 13. 선고 2011두1948 판결

구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 것) 제288조 제2항 단서가 정하는 '정당한 사유'라고 함은 법령에 의한 금지·제한 등 그 본문에 규정된 비영리단체가 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유업무에 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부사유도 포함하고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서는 비영리단체에 의하여 수행되는 사업의 공익성을 감안하여 취득세를 부과하지 아니하는 입법취지를 충분히 고려하면서 부동산의 취득목적에 비추어 그 고유업무에 직접 사용하는 데에 걸리는 준비기간의 장단, 고유업무에 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유 및 장애정도, 비영리단체가 부동산을 고유업무에 사용하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단할 것이다.

비영리단체가 법령에 의한 금지·제한 등 부동산을 취득할 당시 1년 내에 그 고유업무에 직접 사용할 수 없는 법령상의 장애사유가 있음을 알았거나, 설사 몰랐다고 하더라도 조금만 주의를 기울였더라면 그러한 장애사유의 존재를 쉽게 알 수 있었던 상황에서 부동산을 취득하였고, 취득 후 1년 내에 당해 부동산을 그 고유업무에 직접 사용하지 못한 것이 동일한 사유 때문이라면, 취득 전에 존재한 법령상의 장애사유가 충분히 해소될 가능성이 있었고 실제 그 해소를 위하여 노력하여 이를 해소하였는데도 예



측하지 못한 전혀 다른 사유로 그 고유업무에 사용하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 법령상의 장애사유는 당해 토지를 그 업무에 직접 사용하지 못한 것에 대한 정당한 사유가 될 수 없다.

2) 처분의 경위 및 인정사실에서 알 수 있는 다음 사정을 고려하면, 원고가 취득일로부터 1년 이내 이 사건 부동산을 유치원으로 직접 사용하지 못한 것에 대해 정당한 사유가 있다고 할 수 없다. 이 사건 처분은 적법하다.

❶ 법령상 유치원을 운영하기 위해서는 건물 용도가 교육연구시설이어야 하고, 제2종 근린생활시설인 건물에서 유치원을 운영할 수 없다(건축법 시행령 별표1 용도별 건축물 종류 참조). 이 사건 부동산은 매매계약 당시 유치원으로 사용 중이었는데, 유치원으로 사용 중이던 건물의 용도가 취득일 이전에 제2종 근린생활시설로 변경되었고, 원고는 용도변경이 되지 않으면 계약을 무효화하기로 특약까지 하였으며, 실제로 취득 직후 이 사건 부동산에서 운영 중이던 유치원을 폐업하였다. 원고가 이 사건 부동산을 유치원 운영 용도로 직접 사용하기 위해 취득하였다고 보기 어렵다.

❷ 원고는 금융기관으로부터 더 많은 대출을 받기 위해 이 사건 부동산의 용도를 제2종근린생활시설로 변경한 것일 뿐 다시 노유자시설로 변경할 계획이었다고 주장한다. 원고 주장 자체로 금융기관을 기망한 불법행위일 뿐 아니라 이 사건 부동산의 취득 목적에 따라 취득세를 감면받은 행위와도 모순되어 원고 주장을 그대로 믿기 어렵다.

❸ 이 사건 부동산의 매매계약 시(2021. 11. 12.), 취득 시(2022. 4. 29.) 이미 2024학년도까지 이 사건 부동산 일대 사립유치원 설립이 불가능하다는 공고가 있어 원고는 이 사건 부동산의 취득일로부터 1년 이내 이 사건 부동산을 유치원으로 직접 사용하는 불가능함을 충분히 예측할 수 있었다. 교육지원청은 지역 내 유치원 취학 유아 인원, 기



존 유치원 규모 등을 고려하여 3개년도에 걸쳐 사립유치원 설립 가능 여부를 미리 공고하고 있다. 이 사건 부동산이 위치한 D 일대는 원고가 이 사건 부동산을 취득하기 이전부터 계속하여 2021년부터 2025년까지 사립유치원 설립이 불가능한 지역으로 공고되고 있다. 지역 내 유아 인원이나 기존 유치원 규모가 갑작스럽게 변동되어 사립유치원 설립 가능 여부가 기존 예상과 다르게 급변할 가능성은 매우 낮다.

④ 사립유치원 설립이 가능한 지역으로 변경되더라도 이후 설립 절차를 진행하려면 상당한 시간이 필요하다. 원고는 이 사건 부동산에 있던 유치원도 폐업하였다. 원고 주장과 같이 향후 공고가 바뀔 가능성이 있다는 이유만으로는 이 사건 부동산의 취득일로부터 1년 내에 이 사건 부동산에 유치원을 개원하는 데는 시간이 부족하다. 변경가능성이 있다는 것만으로 해당 용도대로 사용하지 못한 데 정당한 사유가 있다고 할 수 없다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 공○○