



수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2024구합793 취득세등부과처분취소
원 고 A조합
피 고 ○○시 ○○구청장
변 론 종 결 2025. 4. 24.
판 결 선 고 2025. 6. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2023. 7. 21. 원고에게 한 취득세 892,852,490원, 지방교육세 69,839,100원, 농
어촌특별세 34,919,550원(각 가산세 포함) 합계 997,611,140원의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고는 ○○○금고법에 따라 설립된 B조합로서, 2021. 7. 15. ○○시 ○○구 C 대 1056.8㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 종전건물'이라고 하고, 위 토지와 함께 통틀어 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 원고 명의로 2021. 3. 18.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 이 사건 토지가 구 ○○○금고법(2023. 4. 11. 법률 제19329호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제28조 제1항 제1호부터 제4호까지의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득한 부동산에 해당한다는 이유로 구 지방세특례제한법(2020. 12. 29. 법률 제17771호로 개정된 것, 이하 같다) 제87조 제2항 제1호 및 제2호에 따라 취득세 등을 면제(최소납부액 제외)받았고, 이 사건 토지 지상에 본점 건물(이하 '본점 건물'이라고 한다)을 신축하게 됨에 따라 철거되는 이 사건 종전건물에 대하여는 취득세 등을 신고·납부하였다.

다. 피고는 원고가 정당한 사유 없이 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 이 사건 토지를 위 용도로 사용하지 않았다는 이유로, 2023. 7. 21. 원고에게 구 지방세특례제한법 제178조 제1항 제1호에 따라 이 사건 토지의 취득가액을 과세표준으로 하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액을 차감하여, 취득세 892,852,490원, 지방교육세 69,839,100원, 농어촌특별세 34,919,550원(납기 후 2023. 8. 1. 세액 3% 가산)을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

라. 원고는 이에 불복하여 2023. 9. 5. 조세심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2024. 2. 13. 원고의 청구를 기각하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 23, 33, 34호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령



별지 기재와 같다.

3. 원고 주장의 요지

원고가 이 사건 토지를 그 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 구 ○○○금고법의 업무에 직접 사용하지 못하였으나, 이는 코로나 19로 인하여 본점 건물 신축 관련 절차가 지연되었고(외부적 사유), 그 사용을 위하여 정상적인 노력을 다했음에도 본점 이전·신축을 위해 준수해야 할 원고 내부 규정에 따른 절차를 거치면서 부득이하게 지연되었으며(내부적 사유), ○○○금고법에서 정한 목적을 달성하기 위하여 본점 건물의 규모를 확대하게 되었던 것으로서 구 지방세특례제한법 제87조 제2항의 B조합 업무의 공익성을 감안하여 취득세를 부과하지 아니하는 입법취지를 고려할 때 구 지방세특례제한법 제178조 제1항 제1호에서 정한 '정당한 사유'가 있다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

4. 이 사건 처분의 적법 여부에 관한 판단

가. 관련 규정 및 법리

1) ○○○금고법에 따라 설립된 B조합가 구 ○○○금고법 제28조 제1항 제1호부터 제4호까지의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2023. 12. 31.까지 면제하고(구 지방세특례제한법 제87조 제1항 제1호, 제2호, 이하 '이 사건 감면규정'이라고 한다), 그 부동산을 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년(이하 '유예기간'이라고 한다)이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우 감면된 취득세를 추징한다(구 지방세특례제한법 제178조 제1항 제1호).

2) 구 지방세특례제한법 제178조 제1항 제1호에서 정하는 '정당한 사유'라고 함은 법령에 의한 금지·제한 등 부동산 취득자가 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물



론 그 업무에 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부사유도 포함하고, 정당한 사유의 유무를 판단함에 있어서는 해당 사업의 공익성을 감안하여 취득세를 부과하지 아니하는 입법취지를 충분히 고려하면서 부동산의 취득목적에 비추어 그 업무에 직접 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 업무에 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유 및 장애정도, 취득자가 부동산을 해당 업무에 사용하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단해야 할 것이다(대법원 2013. 6. 13. 선고 2011두18441 판결 등 참조). 다만 납세의무자가 부동산 취득 당시에 이미 그 유예기간 내에 고유한 업무에 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애 사유가 있음을 알았거나 알 수 있었던 경우에는 그에 대한 취득세 등을 면제받을 수 없다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011두27223 판결 등 참조).

나. 인정사실

갑 제9 내지 13, 19, 22, 26 내지 30, 32, 35, 36, 37호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 또는 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

1) 이 사건 토지 취득 후 원고의 본점 건물 신축공사에 관한 주요 경과는 아래와 같다.

일시	내용
2022. 02. 09.	본점 건물(건축규모 지하 3층~지상 30층, 건축연면적 2,500평) 신축 공사 건설사업관리 용역 입찰공고
2022. 04. 01.	2022. 4. 1. 본점 건물(규모 지하 3층~지상 30층, 건축연면적 2,500평)에 관한 건축설계 공모 공고
2022. 06. 14.	건축사 D(E건축사사무소)와 본점 건물(지상 2층, 건축연면적 498.20㎡) 신축공사 감리계약 체결



	본점 건물[대지면적 1,045.40㎡, 건축면적 329.69㎡, 연면적 498.29㎡, 규모 지상 2층, 구조 철근콘크리트, 용도 제2종 근린생활시설(금융업소), 주차 7대]에 관한 건축허가(이하 '최초 허가'라고 한다)
2022. 06. 17.	F 주식회사와 사이에 본점 건물 신축공사에 관한 도급계약 체결[착공연월일 2022. 6. 22., 준공예정연월일 2023. 5. 30. 공사대금 660,000,000원(부가가치세 포함)]
2022. 06. 23.	본점 건물 신축공사 착공신고(착공예정일자 2022. 7. 5.)
2022. 07. 13.	이 사건 종전건물 철거완료
2022. 07. 15.	주식회사 G(건축사 H)와 사이에 본점 건물[층수 지하 4층, 지상 10층-변동가능, 연면적 약 8,597㎡(약 2,600평)-변동가능]에 관한 설계계약 체결
2022. 11. 02.	본점 건물의 설계자를 D에서 H으로 변경하는 내용의 건축관계자 변경신고
2022. 12. 30.	기존 건축허가에서 규모 지하 4층~지상 10층, 건축면적 746.16㎡, 연면적 8,502.88㎡, 용도 업무시설, 근린생활시설, 주차대수 48대 등으로 건축허가변경(1차)(이하 '1차 변경허가'라고 한다)
2023. 02. 22.	이 사건 토지에 접한 ○○시 '○○구 I 대 166㎡'에 관하여 원고 명의로 2023. 1. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 경료(이하 'I 토지'라고만 한다).
2023. 04. 03.	본점 건물[대지면적 1,211㎡, 사업규모 연면적 9,984.47㎡(지하 4층, 지상 10층)]에 관한 공사입찰공고
2023. 06. 28.	기존 건축허가에서 대지면적 1,211.4㎡(I 토지 추가), 건축면적 873.56㎡, 연면적 9,984.47㎡, 주차대수 58대 등으로 건축허가변경(2차)(이하 '2차 변경허가'라고 한다)
2023. 07. 11.	J 주식회사와 사이에 본점 건물 신축공사 중 건축, 토목, 조경, 기계설비공사에 관한 도급계약 체결[착공일 2023. 8. 15., 준공예정일 2025. 8. 14., 계약금액 23,078,000,000원(부가가치세 별도)]
2023. 08. 25.	착공신고(착공예정일자 2023. 08. 31.)

2) 피고 소속 공무원이 ① 2022. 7. 14.부터 2022. 7. 15.까지 사이에 이 사건 토지의 사용현황을 확인하고 작성한 출장보고서에는 '현장 확인 결과 철거 후 터파기 공사 진행 중임. 2022. 7. 15. 현재 터파기 공사 진행 중, 추후 공사 등 지속적인 사후 관리



필요함'이라는 기재 및 현장사진이 포함되어 있고, ② 2023. 6. 19. 이 사건 토지의 사용현황을 확인하고 작성한 출장보고서에는 '2022. 7. 14.~7. 15. 출장시 터파기 공사 중이었지만, 현재 터파기 자리 다시 메꿔져 있음, 터파기했던 장소 일부는 풀이 자라 있는 상태여서 공사진행이 없었던 것으로 보임, 유예기간(1년) 내에 착공을 했었으나, 현재 나대지 상태임' 등의 기재 및 현장사진이 포함되어 있다.

다. 구체적 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 원고는 2022. 6. 14. 2층 규모의 본점 건물 신축에 관한 최초 허가를 받아 2022. 7. 14. 이 사건 종전건물을 철거하고 그 무렵 터파기 공사를 진행하기는 하였으나, 이후 공사를 더 이상 진행하지 않았고, 1, 2차 변경허가를 거쳐 원고가 착공신고를 한 때는 이 사건 토지의 취득일로부터 2년 이상이 경과한 2023. 8. 25.인바, 원고가 유예기간(1년) 내에 이 사건 토지를 직접 사용하지 않았음은 분명하다.

2) 앞서 본 인정사실, 증거들, 갑 제8, 5, 6, 7, 16, 17, 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합해 보면, 원고가 이 사건 토지를 유예기간 이내에 B조합의 업무에 직접 사용하지 못한 데 정당한 사유가 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

가) 앞서 본 원고의 본점 건물 신축공사에 관한 주요 경위 및 내용 등에 비추어 보면, 이 사건 토지 자체에 본점 건물 신축에 관한 법령상·사실상 장애가 있다고 볼 만한 사정은 확인되지 않는다. 원고가 유예기간 내에 이 사건 토지를 사용하지 못한 것은 뒤에서 볼 바와 같이 이 사건 토지의 취득 후 원고가 신축하는 본점 건물의 상당 부분을 이 사건 감면규정이 정한 신용사업 등에 직접 사용할 목적이 아닌 임대 목적으로 사용하기 위하여 본점 건물의 규모를 취득 당시 규모(지상 2층)보다 대폭 확대하였



던 것에 기인하는 것으로 보인다.

나) 원고는 2021년 11월 정기이사회에서 본점 건물 신축공사에 관한 추정사업비(안)을 의결하였는데, 그 본점 건물의 규모는 지하 3층, 지상 11층의 규모이고, 2차 변경허가상 본점 건물은 대지면적 1,211.4㎡, 건축면적 873.56㎡, 연면적 9,984.47㎡, 지하 4층~지상 10층으로서, 그 규모에 비추어 그 설계, 허가, 공사, 완공 등 일련의 과정에 상당한 시간이 소요될 것으로 보이는데(실제로 원고가 일련의 절차를 거쳐 2차 변경허가를 받고 착공신고를 한 때는 이 사건 토지의 취득일로부터 2년 이상이 지난 2023. 8. 25.이었다), 원고는 위 이사회 당시에는 물론 이 사건 토지의 취득 당시 기준으로 그와 같은 규모의 본점 건물을 신축하는 경우에는 유예기간 내에 이 사건 토지를 이 사건 감면규정에서 정한 용도로 직접 사용할 수 없음을 알았거나 알 수 있었다.

다) 2021년 11월 정기이사회 회의록(갑 제6호증)의 기재에 의하면, 원고는 신축한 본점 건물의 1층, 2층, 11층을 본점 용도로 사용하고, 나머지 건물 부분은 모두 임대 용도로 사용하려고 했었던 것으로 보이며, 본점 건물의 주용도가 최초 허가(2층 규모)상 '제2종근린생활시설(금융업소)'에서 1, 2차 변경 허가(지하 4층~지상 10층 규모)상 '제1종근린생활시설(의원)'으로 변경되었던바, 본점 건물의 규모 확대의 주된 이유는 임대 부분을 추가하기 위한 것으로 보인다. 의원 등에 대한 임대 부분은 구 ○○○금고법 제28조 제1항 제1호 내지 제4호의 업무(신용사업, 문화 복지 후생 사업, 회원에 대한 교육사업, 지역사회 개발사업)에 직접 사용하기 위한 것이라고 보기 어렵다.¹⁾

라) 원고는 위와 같은 지하 4층~지상 10층 규모의 본점 건물의 신축을 진행하면

1) 원고는 대법원 1996. 1. 26. 선고 95누13104 판결을 들어 이 사건에서도 정당한 사유가 있다고 주장하나, 위 판결은 학교법인 이 오로지 그 존립목적인 고등보통교육사업의 실시를 위하여 매수한 부동산에 관한 최초 사용계획을 확대·수정함에 따라 일련의 필요절차를 진지하고 꾸준히 밟아 나간 것으로 보고 그 취득일로부터 1년 이내에 원래의 목적인 강당신축에 나아가지 못한 데 정당한 사유가 있다고 본 사례로서, 이 사건 감면규정에서 정한 업무에 직접 사용하기 위한 것이 아닌 목적으로 본점 건물의 규모를 변경하는 이 사건과는 사안이 다르므로, 이 사건에 위 판결을 원용하는 것은 적절하지 않다.



서도 유예기간이 약 1개월 정도 남은 2022. 6. 14.에 이르러서야 2층 규모의 본점 건물에 관하여 최초 허가(규모 지상 2층, 건축면적 329.69㎡, 연면적 498.29㎡)를 받은 뒤 그에 관한 도급계약을 체결하여 2022. 7. 14. 이 사건 종전건물을 철거하고 터파기 공사를 한 뒤 더 이상 공사를 진행하지 않았던바, 이는 유예기간 내에 이 사건 토지를 이 사건 감면규정이 정한 업무에 직접 사용한 것과 같은 외관을 만들어 취득세의 추징을 피하고자 했던 것으로 보일 뿐, 원고가 유예기간 내에 이 사건 토지를 위 업무에 직접 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하는 과정에서 그 일환으로 이루어진 것이라고 평가할 수도 없다.

마) 원고는 코로나 19로 인하거나 원고의 내부 규정(계약사무규정, 자산관리규정)에 따른 절차를 준수하는 과정에서 본점 건물 신축 관련 절차가 지연된 것이라고 주장하나, ① 원고가 이 사건 부동산을 취득하기로 결정한 2020년 7월 당시 이미 코로나 19 기간 중이었고, 그 후에도 정기이사회, 임시이사회가 계속 개최되었으며, 이 사건 처분이 있었던 2023. 7. 21.까지도 2차 변경허가를 받았을 뿐 실질적인 공사를 진행하지도 않았고, 그 과정에서 달리 코로나 19로 인하여 절차가 지연되었다고 볼 만한 구체적 사정은 확인되지 않는 점, ② 원고가 들고 있는 내부 규정은 이 사건에 관하여 존재하는 구체적인 사유가 아니라, 원고의 의사결정 과정에 존재하는 일반적인 사유에 불과한 것으로 보이고 다른 감면대상자들과 달리 원고에 대하여만 이를 고려해야 한다고 보아야 할 특별한 사정도 찾기 어려운 점 등에 비추어 보면, 그 주장은 받아들이기 어렵다.

라. 소결론

따라서 이 사건 처분은 적법하다.



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-07-16

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김○○

판사 김○○

판사 박○○



별지

■ 구 지방세특례제한법(2020. 12. 29. 법률 제17771호로 개정된 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(B조합 등에 대한 감면)

② 「○○○금고법」에 따라 설립된 B조합(중앙회는 제외하며, 이하 제1호 및 제2호에서 “B조합”라 한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 각각 감면한다.

1. B조합가 「○○○금고법」 제28조제1항제1호의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2023년 12월 31일까지 면제한다.
2. B조합가 「○○○금고법」 제28조제1항제2호부터 제4호까지의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2023년 12월 31일까지 면제한다.

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 면제 규정에도 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

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 이전



의 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, 제85조의2제1항제4호 및 제92조에 따른 감면

제178조(감면된 취득세의 추정)

- 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 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
- ② 이 법에 따라 부동산에 대한 취득세 감면을 받은 자가 제1항 또는 그 밖에 이 법의 각 규정에서 정하는 추정 사유에 해당하여 그 해당 부분에 대해서 감면된 세액을 납부하여야 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 이자상당액을 가산하여 납부하여야 하며, 해당 세액은 「지방세법」 제20조에 따라 납부하여야 할 세액으로 본다. 다만, 파산 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 이자상당액을 가산하지 아니한다.

부 칙 <법률 제17771호, 2020. 12. 29.>

제1조(시행일)

이 법은 2021년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 제64조의2의 개정규정은 2021년 1월 30일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례)

이 법은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

■ 구 ○○○금고법(2023. 4. 11. 법률 제19329호로 개정되기 전의 것)

제28조(사업의 종류 등)



① 금고는 제1조의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 사업의 전부 또는 일부를 행한다.

1. 신용사업

가. 회원으로부터 예탁금과 적금 수납

나. 회원을 대상으로 한 자금의 대출

다. 내국환(內國換)과 「외국환거래법」에 따른 환전 업무

라. 국가, 공공단체 및 금융기관의 업무 대리

마. 회원을 위한 보호예수(保護預受)

2. 문화 복지 후생사업

3. 회원에 대한 교육사업

4. 지역사회 개발사업

끝.