



춘 천 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2025구합30269 취득세등부과처분취소

원 고 A

소송대리인 법무법인 ○○

담당변호사 김○○

피 고 ○○시장

소송대리인 법무법인 ○○

담당변호사 전○○¹⁾

변 론 종 결 2025. 11. 4.

판 결 선 고 2025. 11. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1) 피고 소송대리인 법무법인 ○○은 이 사건 변론종결일 이후인 2025. 11. 4. 소송대리인 사임신고서를 제출하였고, 법무법인 ○○은 2025. 11. 5. 담당변호사를 변호사 전○○으로 지정하여 피고에 대한 소송위임장을 제출하였는바, 이 사건 변론종결일을 기준으로 피고 소송대리인을 기재한다.



피고가 2024. 5. 8. 원고에 대하여 한 취득세 93,115,800원(가산세 포함), 지방교육세 7,331,080원(가산세 포함) 및 농어촌특별세 3,665,540원(가산세 포함)의 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 3. 18. 노인복지시설을 설치 및 운영할 목적으로 주식회사 B로부터 ○○ ○○시 C 잡종지 2,040㎡(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유권을 취득한 후 이 사건 부동산에 관하여 구 지방세특례제한법(2023. 12. 29. 법률 제19862호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제20조 제1호에 따라 노인복지시설에 대한 취득세를 면제받았다.

나. 이후 피고는 원고가 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 이 사건 부동산을 해당 용도로 직접 사용하지 아니한 것으로 판단하고, 구 지방세특례제한법 제178조 제1항 제1호에 따라 2024. 5. 8. 원고에 대하여 취득세 등에 가산세를 포함한 아래 <표> 기재 금액을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

<표> 이 사건 부동산에 대한 취득세 등 부과내역

(단위 : 원, 가산세 포함)

과세대상	과세표준	취득세	지방교육세	농어촌특별세	합계
이 사건 부동산	1,7000,000,000	93,115,800	7,331,080	3,665,540	104,112,420

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2024. 7. 1. ○○특별자치도지사에게 이의신청을 하였으나 2024. 8. 7. 기각되었고, 2024. 11. 4. 조세심판원에 심판청구를 하였으나



조세심판원은 2025. 5. 7. 이를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 부동산에 노인복지시설을 신축하기 위하여 새로운 시공사를 물색하는 등 정상적인 노력을 다하였으나 시공사의 유동성 문제로 공사 착수가 지연된 것이므로, 이 사건 부동산을 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 노인복지시설 용도로 직접 사용하지 못한 데에는 정당한 사유가 있는바, 이와 다른 전제에서 한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 '관계 법령' 기재와 같다.

다. 인정사실

다툼 없는 사실, 갑 제4 내지 15호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

(1) D 주식회사는 2021. 6. 4. 이 사건 부동산 외 5필지 지상에 노유자시설(노인복지시설 및 제1종 근린생활시설, 대지면적 2,040㎡, 건축면적 1,061.82㎡) 신축을 내용으로 하는 건축허가를 받았고, 위 건축허가의 건축주 명의를 주식회사 E(2021. 8. 18.), 주식회사 F(2021. 9. 13.)를 거쳐 2021. 12. 15. 원고로 변경되었다.

(2) 원고는 2022. 3. 18. 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마치고 G조합(이하 'G조합'이라 한다)과 사이에 50억 원의 대출거래약정을 체결하였으며(이하 '이 사건 대



출'이라 한다), 같은 날 위 대출과 관련하여 이 사건 부동산에 G조합을 근저당권자로, 채권최고액을 60억 원으로 하는 내용의 근저당권을 설정하였다.

(3) 원고는 2023. 7. 11. 주식회사 H 및 주식회사 I(이하 '주식회사'는 생략한다)과 사이에 이 사건 부동산 지상 노인복지시설(J요양원) 신축 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관한 도급계약을 체결하였다. 이 사건 공사의 도급금액은 51억 4,600만 원이고, 준공예정기한은 착공일로부터 6개월이었다.

(4) 원고는 2023. 8. 12. 피고에게 이 사건 공사에 관한 착공신고를 마치고, 2022. 8. 25. H에 이 사건 공사의 기성금 명목으로 14억 원을 지급하였다. 같은 날 작성된 공정확인서에 따른 이 사건 공사의 공사진행현황 및 공정률은 다음과 같다.

공종	공사내용	예상공정율	현재진행율
토목	사업장 벽면 흙막이공사완료 후 합벽 재시공	100%	100%
건축	바닥 매트부분 철콘 완료	15%	10%
전기	인입공사 작업	7%	7%
설비	인입공사 작업	5%	5%
계			17%

(5) 원고는 2023. 9. 13. H을 주관시공사로, K을 공동시공사로 하여 이들 회사와 사이에 이 사건 공사의 계약금액을 49억 5,000만 원으로, 공사기간을 2023. 9. 13.부터 2024. 7. 31.까지로 정하는 내용의 도급계약을 새롭게 체결한 후 2023. 10. 18. 시공사를 K로 변경하는 내용의 건축허가 변경신고를 마쳤다.

(6) 이 사건 공사에 관한 2023. 10. 4.자 공정확인서(갑 제10호증)상 이 사건 공사의 진행현황 및 공정률은 다음 표과 같이 총 17%에 불과하여, 2022. 8. 25.자 공정확인서상의 공정률과 거의 동일하다.

공종	공사내용	예상공정율	현재진행율
----	------	-------	-------

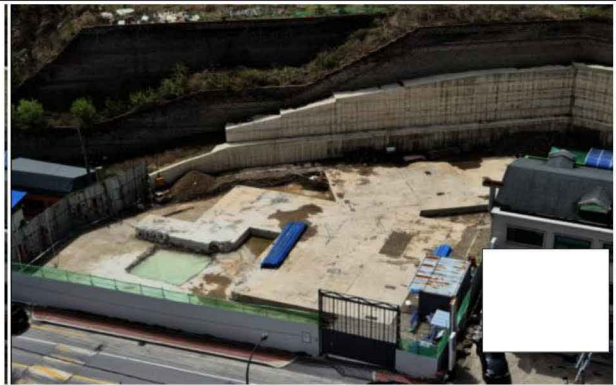


토목	-	90%	90%
건축	웬스 철거재시공/ 기존 E/V 철거 재시공 바닥 매트부분 철거 및 재시공/ 1층 벽체 거푸집설 및 기둥(보) 설치 바다 매트 먹매김/ 기존 측량 실측 후 경계면 수정 및 토사 반출	10%	10%
전기	인입공사 작업	7%	7%
설비	인입공사 작업	5%	5%
계			17%

(7) 피고 소속 담당 공무원은 2024. 4. 25. 이 사건 공사현장을 방문한 후 출장복 명서에 2022. 9. 8.자 및 2024. 4. 25.자 각 항공촬영 사진의 영상(아래 사진과 같다)을 첨부하면서 "2022. 9. 8. 항공촬영 사진과 비교하여 건축이 진행되고 있지 않음"이라고 기재하였다.



2022. 9. 8.자 이 사건 부동산 항공사진



2024. 4. 25.자 이 사건 부동산 항공사진

라. 판단

(1) 관련 법리

(가) 구 지방세특례제한법 제20조 제1호는 노인복지법 제31조에 따른 무료 노인 복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 2023. 12. 31.까지 취득



세를 면제한다고 규정하고, 제178조 제1호는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다고 규정하고 있다.

구 지방세특례제한법 제178조 제1호에서 정하고 있는 '정당한 사유'란 법령에 의한 금지, 제한 등 납세의무자가 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 해당 용도로 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함한다. 그리고 정당한 사유의 유무를 판단할 때에는 납세의무자에 의하여 수행되는 사업의 공익성을 감안하여 취득세를 부과하지 않는 입법취지를 충분히 고려하면서, 부동산의 취득목적에 비추어 그 목적사업에 직접 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 목적사업에 사용할 수 없는 법령상, 사실상의 장애사유 및 장애 정도, 납세의무자가 목적사업에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2013두18582 판결 등 참조).

(나) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에 부합한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002두9537 판결 등 참조). 과세대상이 비과세 혹은 면제 대상이라는 점은 이를 주장하는 납세의무자에게 입증책임이 있다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2007두4049 판결 등 참조).

(2) 구체적 판단



앞서 본 인정사실에 이 법원의 G조합장(이하 'G조합장'이라 한다)에 대한 각 사실조회 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로는 이 사건 부동산에 대한 공사를 중단한 데에 정당한 사유가 있었다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① G조합장은 이 사건 대출은 대출기관인 G조합이 이 사건 공사의 시공사로부터 준공계를 제출받으면 시공사에게 직접 공사대금을 지급하는 구조로서, 공사대금을 지급할 때에는 기성고(기성율)에 따른 자기자금 부담액이 포함되어야 하는데, 원고가 2023. 12. 18.부터 이 사건 대출의 이자를 연체하면서 자기자금 부담액의 예치가 이루어지지 않아 시공사에게 직접 공사대금을 지급하지 못하게 되었고, 이로 인해 이 사건 공사가 중단된 것으로 보인다는 의견을 밝혔다. 이 사실조회 회신결과에 따르면, 이 사건 공사가 중단된 주된 원인은 원고의 자금난에서 비롯된 것으로 보이는데, 이와 같은 자금조달 문제는 원칙적으로 원고의 내부적인 사정에 불과할 뿐만 아니라 이를 정당화할 수 있는 부득이한 상황을 인정할 만한 자료도 없다.

② 원고는 시공사(K)의 유동성 문제로 공사가 중단되었다고 주장하나, 앞서 ①항에서 본 바와 같이 이 사건 공사가 중단된 것은 시공사가 아니라 원고의 유동성 문제에서 기인한 것으로 보일 뿐이므로 원고의 주장은 이유 없다.

③ 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 이 사건 부동산을 노유자시설로 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없어 부득이하게 유예기간을 넘기게 되었다고 보기도 어렵다.

㉠ 원고가 2022. 3. 18. 이 사건 부동산을 취득하였을 당시에는 이미 이 사



건 부동산에 관한 건축허가가 마쳐진 상태였다. 그럼에도 원고는 이 사건 부동산을 취득한 후로부터 약 5개월이 경과한 2022. 8. 12.에야 비로소 이 사건 부동산에 대한 착공신고를 하였는데 그와 같이 착공신고가 늦어질 수밖에 없었던 합리적인 사유(건축허가 등과 관련한 보완요청, 주변 주민의 민원 제기 등)가 있었다고 볼 만한 사정이 없다.

㉔ 원고가 이 사건 부동산을 취득한 후 약 1년 7개월 후인 2023. 10. 4. 기준으로 이 사건 공사의 공정진행률은 17%에 불과하였는데, 이는 K로 시공사가 변경되기 이전의 공사현황에서 실질적 진척이 없었던 것으로 보인다. 또한 원고는 시공사를 변경하게 된 경위나 H 및 I과의 도급계약 당시에는 착공 후 6개월 후 준공을 예정하였음에도, H 및 K과 새로운 도급계약을 체결하면서는 공사기간이 착공 후 12개월로 변경된 경위 등에 대하여 납득할 만한 설명을 하지 못하고 있다.

㉕ 원고의 주장처럼 K에게 유동성 문제가 생겨 이 사건 공사를 수행할 수 없었던 것이라면, 원고는 주관시공사인 H 또는 새로운 시공사를 통하여 이 사건 공사를 진행하려는 노력을 기울였어야 할 것이나, 대출기관인 G조합이 시공사 변경 심사를 개시한 적이 없는 등 그러한 흔적이 보이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김○○



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-12

판사 정○○

판사 최○○



별지

관련 법령

■ 구 지방세특례제한법(2023. 12. 29. 법률 제19862호로 개정되기 전의 것)

제20조(노인복지시설에 대한 감면)

「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2023년 12월 31일까지 감면한다.

1. 대통령령으로 정하는 무료 노인복지시설에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제하고, 과세기준일 현재 노인복지시설에 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 노인의 여가선용을 위하여 과세기준일 현재 경로당으로 사용하는 부동산(부대시설을 포함한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 같은 법 제146조 제3항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.
2. 제1호 외의 노인복지시설에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 25를 경감하고, 과세기준일 현재 제1호 외의 노인복지시설에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

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
 2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

■ 노인복지법

제31조(노인복지시설의 종류)

노인복지시설의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 노인주거복지시설
2. 노인의료복지시설
3. 노인여가복지시설



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-12

4. 재가노인복지시설
5. 노인보호전문기관
6. 제23조의2 제1항 제2호의 노인일자리지원기관
7. 제39조의19에 따른 학대피해노인 전용쉼터

끝.