

判例 및 審査 決定事例

- 大法院 判例 -

1. 2000. 6. 27. 선고 98두3174 판결

[취득세등부과처분취소]

- [1] 구 지방세법시행령 제84조의4 제3항 제4호 소정의 법인의 비업무용 토지로 보는 '전·답·과수원·목장용지 및 임야'는 사실상의 현황을 기준으로 판단하여야 하는지 여부
- [2] 국토이용관리법상 토지거래허가지역 내의 토지에 관하여 장차 허가를 받을 것을 전제로 매매계약을 체결하여 그 잔금을 지급한 다음 허가를 받은 경우, 취득세 중과대상이 되는 법인의 비업무용 토지의 취득시기(=계약상 또는 사실상 잔금지급일)
- [3] 법인이 토지를 취득한 후 1년의 유예기간내에 고업무용에 직접 사용하지 못한 데에 구 지방세법시행령 제84조의4 제1항 소정의 '정당한 사유'가 있다고 한 사례

【판결요지】

[1] 구 지방세법시행령(1996. 12. 31. 대통령령 제15211호로 개정되기 전의 것) 제84조의4 제3항 제4호에 의하면 '내무부령이 정하는 농업·축산업 또는 산림업

을 주업으로 하지 아니하는 법인이 취득하는 전·답·과수원·목장용지 및 임야는 정당한 사유가 없는 한 법인의 비업무용 토지로 보되, 다만 취득한 날로부터 1년 이내에 그 지목을 변경하여 당해 법인의 고유업무에 해당하는 용도에 직접 사용하는 경우는 제외한다고 규정하고 있는바, 같은 시행령 제77조에 정한 현황부과의 원칙상 같은 시행령 제84조 제3항 제4호의 전·답·과수원·목장용지 및 임야에 해당하는지의 여부는 공부상에 기재된 지목이 아니라 사실상의 현황을 기준으로 하여 판단하여야 한다.

[2] 구 지방세법(1997. 8. 30. 법률 제5406호로 개정되기 전의 것) 제111조 제5항 제3호, 제7항, 같은법시행령(1996. 12. 31. 대통령령 제15211호로 개정되기 전의 것) 제73조 제1항, 제82조의2 제1항 제2호에 의하면 취득세에 있어서의 취득의 시기에 관하여 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일에 취득한 것으로 보되, 다만, 잔금을 계약상의 지급일 전에 사실상 지급한 경우와 법인장부 중 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서에 의하여 취득가격이 입증되는 취득등에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있고, 국토이용관리법상 토지거래허가지역 내의 토지에 관하여 장차 허가를 받을 것을 전제로 매매계약을 체결하여 그 잔금을 지급한 다음 허가를 받은 경우에, 비록 그 매매계약은 허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의 법률행위로서 소유권 등 권리의 이전에 관한 계약의 효력이 전혀 발생하지 아니하지만 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되므로, 취득세 중과대상이 되는 법인의 비업무용 토지의 취득시기는 같은법시행령 제73조 제1항의 규정에 의하여 계약상 또는 사실상의 잔금지급일로 보아야 한다.

[3] 법인이 토지를 취득한 후 1년의 유예기간 내에 고유업무에 직접 사용하지 못한 데에 구 지방세법시행령 제84조의4 제1항 소정의 '정당한 사유'가 있다고 한 사례

【주문】 상고를 기각한다. 상고비용은 피고의 부담으로 한다.

【이유】 상고이유를 본다.

가. 착공시기에 대하여

원심판결 이유에 의하면 원심은, 원고가 이 사건 토지에 창고를 신축하기 위

하여 1996. 3. 30. 피고에게 착공신고를 하고, 같은 날 공사에 착공한 사실을 인정하였는바, 기록에 비추어 보면 원심의 위와 같은 사실인정은 수긍할 수 있고

거기에 소론이 지적하는 바와 같은 사실 오인 및 채증법칙 위배의 위법이 있음은 찾아볼 수 없다. 논지는 이유 없다.

나. 법인의 비업무용 토지에 해당하는 전·답·과수원·목장용지 및 임야 등의 판단 기준에 대하여

구 지방세법시행령(1996. 12. 31. 대통령령 제15211호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 시행령'이라 한다) 제84조의4 제3항 제4호에 의하면 '내무부령이 정하는 농업·축산업 또는 산림업을 주업으로 하지 아니하는 법인이 취득하는 전·답·과수원·목장용지 및 임야는 정당한 사유가 없는 한 법인의 비업무용 토지로 보되, 다만 취득한 날로부터 1년 이내에 그 지목을 변경하여 당해 법인의 고유업무에 해당하는 용도에 직접 사용하는 경우는 제외한다'고 규정하고 있는 바, 구 시행령 제77조에 정한 현황부과의 원칙상 구 시행령 제84조 제3항 제4호의 전·답·과수원·목장용지 및 임야에 해당하는지의 여부는 공부상에 기재된 지목이 아니라 사실상의 현황을 기준으로 하여 판단하여야 할 것이다(대법원 1997. 1. 24. 선고 96누8178 판결 참조).

같은 취지의 원심의 판단은 정당하고, 거기에 구 시행령 제84조 제3항 제4호의 전·답·과수원·목장용지 및 임야의 해석에 관한 법리오해가 있다고 할 수 없다. 논지 역시 이유 없다.

다. 취득시기에 대하여

원심판결 이유에 의하면 원심은, 운송 및 보관업 등을 영위하는 원고가 1994. 11. 8. 소의 유○○과 토지거래허가구역 안에 있는 이 사건 토지에 관하여 토지거래허가를 받으면 대금 1,504,840,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 하되, 위 매매계약금을 위 유○○에게 먼저 지급한 뒤 토지거래허가를 받고서 정식으로 매매계약을 체결하기로 약정하였고, 이에 따라 원고는 1995. 2. 16. 위 유○○에게 위 매매계약금을 모두 지급하였으며, 1995. 3. 31. 토지거래허가를 받게 되자 같은 날 위 유○○과 위 매매계약금을 매매대금으로 하고, 매매대금의 지급은 위 매매계약금의 지급으로 같음하기로 한 내용의 매매계약을 체결한 사실을 인정한 다음, 취득세 중과대상이 되는 법인의 비업무용 토지에 해당하는지 여부를 가림에 있어 토지거래허가를 받기 전에 사실상 매매계약을

체결하고 매매대금을 모두 지급하였다
라도 토지거래허가를 받기 전까지는 그
매매계약은 무효의 상태에 있으므로 계
약상 또는 사실상의 잔금지급일을 취득
시기로 볼 수는 없고, 토지거래허가를
받은 때인 1995. 3. 31.을 그 취득시기로
보아야 할 것이라고 판단하였다.

그러나 구 지방세법(1997. 8. 30. 법률
제5406호로 개정되기 전의 것) 제111조
제5항 제3호, 제7항, 구 시행령 제73조
제1항, 제82조의2 제1항 제2호에 의하면
취득세에 있어서의 취득의 시기에 관하
여 유상승계취득의 경우에는 그 계약상
의 잔금지급일에 취득한 것으로 보되, 다
만, 잔금을 계약상의 지급일 전에 사실상
지급한 경우와 법인장부 중 법인이 작성
한 원장·보조장·출납전표·결산서에
의하여 취득가격이 입증되는 취득 등에
해당하는 유상승계취득의 경우에는 그
사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로
본다고 규정하고 있고, 국토이용관리법
상 토지거래허가지역 내의 토지에 관하
여 장차 허가를 받을 것을 전제로 매매계
약을 체결하여 그 잔금을 지급한 다음 허
가를 받은 경우에, 비록 그 매매계약은
허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의
법률행위로서 소유권 등 권리의 이전에
관한 계약의 효력이 전혀 발생하지 아니

하지만 일단 허가를 받으면 그 계약은 소
급하여 유효한 계약이 되므로, 취득세 중
과대상이 되는 법인의 비업무용 토지의
취득시기는 구 시행령 제73조 제1항의
규정에 의하여 계약상 또는 사실상의 잔
금지급일로 보아야 할 것이다.

원심이 적법하게 확정된 사실과 기록
에 의하면, 이 사건 토지의 취득가격은
원고가 작성한 법인장부에 의하여 입증
되고, 원고가 1995. 2. 16. 대금을 모두
지급한 다음 1995. 3. 31. 토지거래허가
를 받았다는 것이므로 이 사건 토지의
취득시기는 그 사실상의 잔금지급일인
1995. 2. 16.이라고 할 것이다.

그런데도 원심은, 취득일인 1995. 2.
16.부터 1년의 유예기간이 경과한 후인
1996. 3. 30. 착공한 이 사건에 있어, 원
고가 1년 이내에 공사에 착공하였으므로
비업무용 토지에 해당하지 않는다고 판
단하였으니 원심판결에는 법인의 비업
무용 토지의 취득시기에 관한 법리를 오
해한 위법이 있다 할 것이다.

그러나 원심이 인정한 사실과 기록에
의하면, 원고는 1995. 2. 16. 고유업무인
보관업에 사용할 창고를 신축하기 위하
여 이 사건 토지를 취득한 후, 1995. 2.
20. 냉동, 냉장, 상온창고 부지 조성을
위한 토지형질변경허가를, 1995. 3. 31.

이용목적을 창고로 한 토지거래허가를 각 받은 사실, 원고는 소외 종합건축사무소 가나·신세기에게 의뢰하여 신축할 창고의 설계도면을 작성한 다음 1995. 6. 10. 건축허가를 받은 사실, 그런데 원고는 물류배송시스템에 비하여 창고의 규모가 너무 크다는 의견에 따라 규모를 축소하기로 결정하고, 1995년 7월경 소외 ○○건축사사무소 주식회사에 설계도면 작성을 다시 의뢰하였으며, 한편 그 무렵 국내물류 컨설팅용역을 소외 한국○○○○ 주식회사에 도급주어 1996. 7. 8.에야 컨설팅제안서를 받은 사실, 원고는 1996. 3. 21. 소외 ○○건설 주식회사와의 사이에 이 사건 토지상의 창고 신축공사를 대금 4,235,000,000원으로 한 공사도급계약을 체결한 후, 1996. 3. 30. 피고에게 착공 신고를 함과 동시에 터파기공사 등을 한 사실, 그런데 공사 착공 후 10일 정도 지났을 때 이 사건 토지 지하에 쓰레기더미가 매립되어 있을 뿐만 아니라 지반이 연약한 곳이 많다는 것을 발견하고서 1996년 4월 중순경 소외 ○○지하개발 주식회사에 지질조사를 의뢰하여 1996. 6. 11. 지질조사보고서를 받은 사실, 원고는 1996년 9월 피고로부터 설계변경에 따른 건축허가를 받은 후 창고 공사

를 속개하여 지하 1층, 지상 1층의 냉동창고 및 상온창고를 완공한 후 1997. 5. 3. 건축물 사용승인을 받았고, 그 때부터 실제로 보관업을 영위하고 있는 사실을 각 알 수 있는바, 이와 같이 원고가 비록 이 사건 토지를 취득한 후 곧바로 창고 신축공사에 착공하지는 못하였으나, 이 사건 토지의 취득 이래로 창고신축에 필요한 절차를 개시한 이후 착공 및 완공에 이르기까지 일련의 필요한 절차를 꾸준히 밟아 나갔고, 건축물 사용승인을 받은 다음 보관업을 영위함으로써 결국 고유업무에 직접 사용하였다면, 전체적으로 보아 원고가 이 사건 토지를 취득한 후 1년의 유예기간 내에 고유업무에 직접 사용하지 못한 데에 정당한 사유가 있다고 보아야 할 것이다.

그렇다면, 이 사건 과세처분은 위법하다고 할 수밖에 없으므로 원심의 결론은 결과적으로 정당하고, 위에서 지적한 원심이 저지른 취득시기에 관한 법리오해의 위법은 판결 결과에 아무런 영향을 줄 수 없으므로 결국 논지는 이유 없게 된다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

2. 2000. 6. 27. 선고 98두10820 판결

[취득세부과처분취소]

- [1] 감독관청의 매각지시에 따른 토지의 처분이 구 지방세법 제112조 제2항 소정의 정당한 사유에 해당하는지 여부에 대한 판단 기준
- [2] 신용카드업을 영위하는 법인이 사옥 신축 부지로 취득한 토지 일부를 감독관청인 재무부의 매각지시에 따라 매각한 경우, 구 지방세법 제112조 제2항 소정의 '정당한 사유'가 있다고 한 사례

【판결요지】

[1] 신용카드업을 영위하는 법인이 사옥 신축을 위하여 취득한 토지의 일부 지분을 취득일로부터 5년 이내에 매각하게 된 사유가 감독관청인 재무부가 구 신용카드업법(1997. 8. 28. 법률 제5374호 여신전문금융업법 부칙 제2조로 폐지되기 전의 것) 제18조 제3항의 규정에 근거하여 위 법인의 토지 취득 이후 위 법인의 업무용 부동산 취득 및 보유 한도를 자기자본의 100% 이내로 한정하고 토지에 대한 위 법인 지분 중 일부를 매각하도록 한 지시에 의한 것일 경우, 이러한 재무부의 매각지시에 따른 토지의 처분이 구 지방세법(1994. 12. 22. 법률 제4794호로 개정되기 전의 것) 제112조의3 소정의 정당한 사유에 해당하는지 여부는 그 매각지시의 구체적인 사유에 비추어 실질적으로 결정하여야 하는 문제이지 그 매각지시의 유무 및 적법 여부에 따라 형식적으로 결정할 것이 아니다.

[2] 신용카드업을 영위하는 법인이 사옥신축 부지로 취득한 토지 일부를 감독관청인 재무부의 매각지시에 따라 매각한 경우, 구 지방세법 제112조 제2항 소정의 '정당한 사유'가 있다고 한 사례

【주문】 상고를 기각한다. 상고비용은 피고의 부담으로 한다.

【이유】 상고이유를 판단한다.

가. 원심의 사실인정과 판단의 요지

원심판결 이유에 의하면 원심은, 채용 증거를 종합하여 다음과 같은 사실을 인정하였다.

원고는 신용카드업을 영위하는 회사로서 본사 사옥이 없이 사무실을 임차하여 사용하여 오다가 사업규모가 확대됨에 따라 사옥신축을 위하여 서울특별시 가 공매하는 체비지인 이 사건 토지를 취득하고 피고로부터 업무용빌딩 신축을 위한 택지취득허가를 받았다. 그 후 원고는 1994. 1. 31.경 업무영역을 확장하기 위하여 재무부에 정관변경인가신청을 하면서 추가되는 목적사업에 부동산 매매 및 임대·관리용역업을 포함시켰으나 재무부는 같은 해 2월 28일경 원고가 추가한 목적사업 중 부동산 매매 및 임대·관리용역업을 삭제하고 정관변경인가를 함으로써 원고가 부동산임대업을 하는 것을 허용하지 아니하였다. 그 후 재무부는 1994. 3. 7.부터 3월 19일까지 원고의 업무에 대하여 감사를 실시한 뒤 원고의 자본금, 임차사용하고 있는 사무실 면적, 향후 임·직원수 등에 비추어 볼 때 이 사건 토지는 실제 필요한 사옥의 규모에 비하여 과다하고,

원고는 정관상 부동산임대업을 할 수 없음에도 불구하고 원고가 금융기관으로부터 자기자본을 크게 초과하는 금액을 차입하여 이 사건 토지를 구입한 것은 부적절한 자산운용에 해당한다는 이유로 1994. 4. 12.자로 원고에게 이 사건 토지의 원고 지분 중 1/2 이상을 매각하라고 지시하였다. 재무부는 같은 해 4월 29일자로 원고의 업무방법서를 개정하면서 업무용 부동산의 취득은 자기자본의 100% 이내에 한정하고 이미 보유하고 있는 업무용 부동산이 위 한도를 초과하는 경우에는 같은 해 4월 30일까지 위 한도에 적합하도록 하여야 한다는 규정을 신설하였다. 원고는 위 매각지시에 따라 1994. 6. 10. 이 사건 토지 중 판시 지분을 소의 ○○중공업 주식회사에 매각하였다. 이에 대하여 피고는 원고가 이 사건 토지를 취득한 뒤 5년 이내에 정당한 사유없이 매각하였다는 이유로 구 지방세법(1994. 12. 22. 법률 제4794호로 개정되기 전의 것, 이하 '법'이라고 한다) 제112조의3에 따라 법 제112조 제2항에 정한 중과세율을 적용하여 산출한 취득세액(가산세 포함)에서 자진납부한 세액을 뺀 155억 1,046만 6,200원을 1995. 1. 16.자로 원고에게 부과하였다.

원심은 위와 같은 사실을 인정한 다음

원고가 자기자본을 초과하는 금액을 금융기관으로부터 차입하여 이 사건 토지를 매입하고 그 지상에 과도한 규모로 보이는 사옥을 신축한 뒤 일부 여유 부분을 임대하려고 계획함으로써 감독관청으로부터 매각지시를 받게 된 원인을 제공하자는 하였으나, 원고가 위법행위나 그에 준하는 부당한 행위를 한 것으로 볼 수 없을 뿐만 아니라, 원고가 사옥을 신축할 목적으로 이 사건 토지를 취득하였고 실제로 사옥을 신축하고 있으며 취득과정에서 법령을 위반하지 않은 점 등을 아울러 고려하면 원고에게 취득세를 부과할 만한 귀책사유가 있다고 볼 수 없으므로, 원고가 감독관청의 매각지시에 따라 이 사건 토지 지분을 매각한 것은 정당한 사유가 있는 경우에 해당하여 이 사건 취득세 중과처분은 위법하다고 판단하였다.

나. 상고이유에 대한 판단

원고가 이 사건 토지의 지분을 취득일로부터 5년 이내에 매각하게 된 사유는 재무부가 구 신용카드업법(1997. 8. 28. 법률 제5374호 여신전문금융업법 부칙 제2조의 규정에 의하여 폐지, 이하 ‘신용카드업법’이라 한다) 제18조 제3항의 규

정에 근거하여 원고의 이 사건 토지 지분 취득 이후인 94. 4. 29. 원고의 업무용 부동산 취득 및 보유 한도를 자기자본의 100% 이내로 한정하고 이 사건 토지에 대한 원고 지분 중 일부를 매각하도록 지시에 따른 것인바, 이러한 재무부의 매각지시에 따른 토지의 처분이 법 제11조의3 소정의 정당한 사유에 해당 하는지 여부는 그 매각지시의 구체적인 사유에 비추어 실질적으로 결정하여야 하는 문제이지 그 매각지시의 유무 및 적법 여부에 따라 형식적으로 결정할 것이 아니다.

위 매각지시 사유에 관하여 보면, 원고의 직원의 수, 업무의 규모에 비추어 과도한 사옥을 보유하고 자금을 부적절하게 운영하는 경우 위 신용카드업법의 규정에 의하여 감독관청인 재무부가 그 시정을 명할 수도 있다고 할 수 있으나 원고가 이 사건 토지를 취득할 당시에는 사옥의 규모나 업무용 부동산의 보유범위와 비율에 관하여 아무런 제한이 없었고 원고가 사옥용으로 사용할 목적으로 이 사건 토지를 취득하여 실제로 사옥을 신축하고 있었으므로 취득 당시 원고 정관의 목적사업으로 부동산임대업이 포함되어 있지 않았다고 하더라도 앞으로의 사세확장을 위하여 정관의 목적사업

의 변경을 예상하고 이 사건 토지를 취득한 것을 곧바로 비업무용 부동산의 취득으로 평가하거나 위 지시에 따른 매각에 정당한 사유가 없는 것으로 볼 수는 없다고 할 것이다. 또한 위 매각지시 중 채무부의 업무방법서 변경에 의하여 결과적으로 원고가 보유한 업무용 부동산이 자기자본의 100%를 초과하여 과다하게 보유한 것으로 되었으나 이는 원고가 이 사건 토지를 취득한 후에 생긴 사실일 뿐이다.

따라서 사정이 이와 같다면 원고는 이 사건 토지를 취득한 후에 감독관청인 재무부의 매각지시 때문에 이 사건 토지분을 매각하게 된 것이므로 그 매각에는

그 결론에 있어서는 타당하다 할 것이므로 원심판결에 상고이유에서 들고 있는 법 제112조의3의 정당한 사유에 관한 법리오해, 이유불비 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

법 제112조의2 소지의 전

지방세 관련용어 해설

• 無體物(무체물)

有體物 이외의 물건을 말하는데 民法의 규정을 보면 민법에서 物件이라 함은 有體物 및 電氣 기타 管理할 수 있는 自然力을 말한다고 하였는데 우리나라의 舊民法에서는 無體物을 物件으로 인정하지 않았으나 新民法에서는 熱, 光, 原子力, 風力 따위의 에너지와 같은 일정한 要件을 갖춘 無體物도 法律上的 물건으로 인정하고 있다.

- 편집실 -