



# 법인의 고유목적에 직접 사용범위와 한계

전 동 훈

행정안전부 지방세운영과 서기관

## 1. 의 의

지방세법상의 감면은 주로 국가정책 목적을 달성하기 위하여 법인이 부동산 등을 일정한 용도로 사용하는 경우 그 법인 등에 대하여 감면을 하고 있다. 이와 같이 지방세법상 규정한 목적에 한정하여 당해 법인의 고유목적에 사용하는 경우 감면하는 것이므로 당해 법인의 고유목적사업에 사용하는 부동산 등에 대하여 어떠한 경우에 당해 법인의 고유목적사업에 해당되는 것인가 여부가 적용상의 쟁점에 해당하는 것이다.

그런데 당해 법인의 고유 업무의 범위에 대하여 보면 개별 법률이나 당해 법인의 정관 목적사업을 보고 판단할 수가 있는데 그러 하다면 당해 목적사업에 열거가 된 경우라면 모두가 직접사용을 어떻게 사용하는 것으로 보아야 하는 것인가?

이에 대하여 직접 사용은 당해 법인이 취득한 부동산 등을 고유목적 사업을 수행하기 위하여 직접 사용하는 것을 원칙적으로 직접사용으로 보는 것이지만 그 범위는 취득의 주체(법인 등)와 사용되는 부동산과의 연관성에서 찾아 볼 수가 있다. 예를 들면 취득의 주체가 부동산을 취득한 후 임대한 다음 임차인이 임대 법인의 고유목적사업에 열거된 업무를 수행하는 경우 임대인의

입장에서 보면 임대차관계에 있지만 당해 부동산의 입장에서 보면 취득의 주체인 법인의 고유목적 사업에 제공되는 결과를 초래하게 되는 것이다.

이와 같이 취득의 주체 입장에서 보면 직접사용으로 볼 수가 없고 임대차관계로 볼 수가 있지만 취득 부동산의 입장에서 보면 고유목적사업에 직접 제공된 것에 해당하는 것이다. 그러나 최근 일부 판례에서 학교법인이 취득한 학교건물의 일부를 구내식당, 은행, 레스토랑 등으로 제3자에게 임대·경영하게 하고, 그 대가로 받은 장학금, 임차료 등은 전액 학교법인의 고유목적 사업에 사용되고, 그 이용자도 학생 및 교수 등으로 외부인이 이용할 수 없는 경우라면, “건물부분을 위탁관리 하도록 하고 임대보증금 및 임대료를 지급받았다고 하더라도, 학생 및 교직원들의 후생복지시설로 운영되고 있고 그 임대차계약에 의하여 그로부터의 이탈이 엄격히 통제되고 있으며, 달리 임대사업으로서의 수익성이 있다거나 임대수익을 목적으로 한 것이라고 볼 증거가 없는 이상 이 사건 건물부분의 사용이 수익사업으로 되는 것은 아니라고 판단한 것은 정당하다”고 판결(2005두10255, 2006.12.7 참조)한 점을 종합적으로 고려할 때 결국 당해 법인이 당해 부동산을 “그 사업에 사용”한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용 용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, “그 사업에 사용”의 범위는 당해 비영리사업자의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단되어야 하는 것이다. (대법원 2002.10.11 선고 2001두878 판결 참조)

여기서는 당해 법인의 고유목적 사업의 범위와 직접 사용관계를 어떠한 관계로 보아야 하는가에 대한 범위와 적용상의 한계를 판례 등에서 제기하는 법형성적 판단문제와 관련하여 설정해 보고자 한다.

## 2. 고유목적

### (1) 고유목적의 범위

지방세법 제266조 제5항의 규정에서 「농업협동조합법」에 의하여 설립된 조합(조합공동사업법인을 포함한다), 「수산업협동조합법」에 의하여 설립된 조합(어촌계를 포함한다), 산림조합(산림계를 포함한다) 및 연초생협동조합(이들 조합의 중앙회를 제외한다)이 고유업무(법령에서 개별적으로 규정하는 업무와 법인등기부에 목적사업으로 정하여진 업무를 말한다. 이하 이 장에서 같다)에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(임대용 부동산을 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 과세기준일 현재 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 면제한다라고 규정하고 있는바, 지방세법상의 고유업무의 범위는 법령에서 개별적으로 규정하는 업무와 법인등기부에 목적사업으로 정하여진 업무를 의미하게 된다.

첫째, 법령에서 개별적으로 규정하는 업무는 「농업협동조합법」 등에서 정하고 있는 사업의 경우 개별 법령에서 정하는 사업에 해당하는 것이다. 예를 들면 농업협동조합법 제57조제1항의 규정에서 지역농협은 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각호의 사업의 전부 또는 일부를 행한다라고 규정하고 있는 경우 그 범위내에서 개별 법령이 정하는 목적 사업에 해당하는 것이다.

1. 농업생산의 증진과 경영능력의 향상을 위한 상담 및 교육훈련 등 교육·지원사업
2. 조합원의 사업과 생활에 필요한 물자의 구입·제조·가공·공급등의 사업 등 경제사업
3. 조합원의 예금과 적금의 수입 등 신용사업
4. 공제사업
5. 복지시설의 설치 및 관리 등 복지후생사업
6. 다른 경제단체·사회단체 및 문화단체와의 교류·협력
7. 국가, 공공단체, 중앙회 또는 다른 조합이 위탁하는 사업
8. 다른 법령이 지역농협의 사업으로 규정하는 사업
9. 제1호 내지 제8호의 사업과 관련되는 부대사업
10. 기타 설립목적의 달성에 필요한 사업으로서 농림수산식품부장관의 승인을 얻은 사업

둘째, 법인등기부에 목적사업으로 정하여진 업무는 당해 법인이 법인등기부상 목적사업으로 등기된 업무를 말한다. 이 경우 법인등기부상 목적사업은 그 범위가 광범위하고 특히 부대사업의 경우 그 부대사업중 어느 범위까지 고유목적사업에 해당되는지 여부가 판단의 쟁점사항에 해당한다.

예를 들면 종교목적의 단체가 부동산을 취득한 후 종교목적에 수행하기 위한 부수적 사업으로 쉼터를 운영하는 경우에는 과연 종교목적으로 직접사용하는 부동산으로 볼 수 있는 것인가?

이에 대하여 주된 목적 사업을 달성하기 위한 부수적인 사업이라고 하더라도 고유목적에 한정하여 판단하여야 할 것이나 필수 불가피한 시설인지 여부는 별도로 판단하여야 한다.

#### 판례 종교용 부동산의 범위

종교단체의 범위를 단지 예배, 찬양, 기도 등의 종교활동을 직접 목적으로 하는 단체로 한정할 수는 없고, 선교를 직접 목적으로 하는 원고와 같은 단체도 종교단체에 포함된다고 보더라도, 위 인정사실에서 본 바와 같이 컵 선교회 소속 각 지역 대표 간사, ○ 선교회 주관 행사 초청 외국인, 재외 한국인 강사 및 한국학 교실 참여 학생, ○ 선교회와 교류하는 선교단체 소속 선교사도 이 사건 아파트를 이용할 수 있고, 실제로 이 사건 아파트는 선교사

후보생의 모임이 있을 때, 미국 ○미션 관계자(이○○)가 ○○ 선교학교에 강의가 있을 때, 아람동지 훈련원 소속 사람들이 한국 ○미션학교와 관련된 일이 있을 때 등 선교사 후보생이나 한국 ○미션 관계자가 서울에서 일시 체류할 경우에 숙소로 사용되었는데, 이는 원고의 종교단체로서의 본질적 활동인 선교활동, 선교사 양성을 위한 교육 등에 이 사건 아파트가 직접적으로 또는 일상적으로 사용되었다고 보기보다는 선교 후보생들이 선교 교육 등을 받고 돌아와 휴식을 취하는 쉼터이자 기와침식(起臥寢食)을 위한 주거로 사용되거나, 원고와 관련된 단체에 소속된 사람들이 요나 선교학교에서의 강의, 책자 발간, 한국 ○미션 학교와 관련된 일 등을 위해 서울에서 일시 체류하는 동안에 휴식을 취하는 쉼터이자 기와침식(起臥寢食)을 위한 주거로서 주로 사용되고, 일부 종교적 활동을 위한 공간으로 사용되고 있다고 하더라도 이는 부수적인 정도에 그쳤다고 봄이 상당하다. 따라서 원고가 이 사건 아파트를 종교 사업에 직접 사용하기 위하여 취득·등기한 경우에 해당한다고 할 수 없어 지방세법 제107조 제1호, 제127조 제1항 제1호에 의한 취득세와 등록세 등의 비과세 대상에 해당하지 않는다.(서울고등법원 2007누15409, 2007. 11. 22)

## (2) 건축중인 경우 직접사용과 정당한 사유와의 관계

직접사용과 정당한 사유와의 관계는 당해 법인이 부동산을 취득한 후 고유목적 사업에 직접 사용하여야 감면적용을 하는 것이나 유예기간내에 사용할 수 없는 부득이한 사유로 직접 사용할 수가 없는 경우라면 정당한 사유에 해당되는 것이다.

그런데 건축중인 경우에는 실질적으로 당해 법인의 고유목적 사업에 제공되기 보다는 당해 사업에 직전에 직접 사용하기 위한 준비과정에 해당하는 경우이므로 건축을 위한 건물의 착공행위 등 건축중인 경우에는 토지를 건축물 등의 용도로 직접 사용하는 행위라기보다는 이를 위한 준비행위에 불과한 점 등을 종합해 볼 때 직접사용으로 볼 수 없는 것이며, 실제로 고유목적 사업에 직접 제공되는 것으로도 볼 수는 없는 것이다.

다만, 건축중인 경우에는 실제 고유목적에 제공된 것은 아니지만 준비과정에 있으므로 정당한 사유로 보는 것이다. 이 경우 건축공사에 건축중인지 여부를 판단하는 시점은 당해 부속토지에 대하여 터파기 공사를 착공하는 날을 의미하며 이를 기준으로 착공계를 제출한 날을 사실상의 사용일로 보아야 하는 것이다.

그러나 건축중인 경우라도 직접 사용하는 것으로 보는 경우가 있는데 이는 지방세법시행령 제230조의 규정에서 동법 제5장중 토지에 대한 재산세의 감면규정을 적용함에 있어 직접사용의 범위에는 당해 법인의 고유업무에 사용할 건축물을 건축중인 경우를 포함한다라고 규정하고 있기 때문에 토지분 재산세를 감면하는 경우에는 비록 고유목적사업에 실제로 제공되지 아니하고 있다고 하더라도 직접사용하는 것으로 보아야 한다.

### 사례) 종교용 건축물의 건축중인 부속토지의 범위

『지방세법』 제186조에서 재산세 용도구분 비과세를 규정하면서 고유목적에 직접 사용하기까지의 상당기간을 재산세 부과의 유예기관으로 규정하고 있지 않으므로 종교용 부동산이 용도구분에 의한 재산세 비과세 대상에 해당되기 위해서는 재산세 과세기준일(6.1) 현재 종교용에 직접 사용하고 있어야 하고, 직접 사용하지 않는 경우라 할지라도 그 사업에 직접 사용할 건축물을 건축중이거나 건축허가 후 행정기관의 규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우에는 그 부속토지를 종교용에 사용하는 것으로 간주 할 수 있으므로(행정자치부 지방세심사 2006-1096, '06.11.27 참조) '그 토지를 종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우'로 볼 수 있는지의 여부의 판단은 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 종교단체가 그 종교목적으로 사용할 건축물에 대한 건축허가를 받고 착공신고서를 제출 한 후 실제로 건축공사를 진행하는 경우를 말하기 때문에 상기 종교단체가 종교용 건축물을 실제 건축중인 경우가 아니라면 '종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우'로 볼 수 없을 것으로 사료되며, 아울러 조세법규는 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 할 것이며 합리적인 이유없이 확장해석하거나, 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고 특히 특혜규정이라고 볼 수 있는 감면규정은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에 부합한다 할 것(대법원판례 2001두731, '02.4.12 참조)으로 보여짐(행안부 지방세운영-193, 2008. 7. 7)

### 판례) 건축중인 토지의 사용시점의 판단

구 지방세법(2005. 12. 31. 법률 제7843호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제276조 제1항은 "산업입지 및 개발에 관한 법률에 의하여 지정된 산업단지와 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 유치지역 및 산업기술단지 지원에 관한 특례법에 의하여 조성된 산업기술단지 안에서 산업용 건축물·연구시설 및 시험생산용 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물(이하 이 조에서 '산업용 건축물 등'이라 한다)을 신축하거나 증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함한다)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 그 부동산에 대한 재산세는 당해 납세의무가 최초로 성립되는 날부터 각각 5년간 100분의 50을 경감(수도권정비계획법 제2조 제1호의 규정에 의한 수도권 외의 지역에 소재하는 산업단지의 경우에는 면제)한다. 다만, 그 취득일부터 3년 내에 정당한 사유 없이 산업용 건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 산업용 건축물 등의 용도로 직접 사용하지 아니하고 매각(...)하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세·등록세 및 재산세를 추징한다."라고 규정하고 있는바, 이와 같이 산업단지 안에서 산업용 건축물 등을 신축 또는 증축하고자 하는 경우 그 취득 부동산에 대한 취득세 등을 면제하면서도 그 단서에서 감면된 취득세 등의 추징규정을 둔 취지, 건물의 착공행위는 토지를 건축물 등의 용도로 직접 사용하는 행위라기보다는 이를 위한 준비행위에 불과한 점 등을 종합해 볼 때, 산업용 건축물 등을 신축할 목적으로 취득한 토지의 취득세, 등록세의 감면규정을 적용함에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 그 신축한 건축물에

대하여 사용승인을 받은 시점에 그 토지를 산업용 건축물 등의 용도로 직접 사용하는 것으로 봄이 상당하다.

산업용 건축물 등의 신축을 위한 착공시부터 그 토지를 산업용 건축물 등의 용도로 직접 사용하는 것으로 보아야 한다는 전제 아래, 원고가 공장신축을 목적으로 이 사건 토지를 취득하여 건축에 착공한 후 그 사용승인일로부터는 2년이 경과되지 않았으나 착공 이후 2년이 경과된 이후에 이를 다른 사람에게 매각하였으므로, 이 사건 토지는 2년 이상 산업용 건축물 등의 용도로 직접 사용한 경우에 해당한다고 보아 구 지방세법 제276조 제1항 단서 규정에 의한 추정사유에 해당하지 않는다고 판단한 것은 위 규정 소정의 산업단지 등에 대한 감면에 관한 법리를 오해한 것이다.(대법원 2008두3319, 2008. 5. 29)

### 3. 직접사용의 개념 및 견해

#### (1) 개념

당해 법인의 고유목적사업에 “직접 사용하는 것”이라 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 고유목적 사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, “그 사업에 사용”의 범위는 당해 법인의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단되어야 하는 것이므로 여기서 고려하여야 할 요소는 「**취득주체, 목적사업, 대상물건**」 3요소의 연관성을 종합하여 판단하여야 한다.

#### (가) 취득주체와 대상 물건과의 연관성(취득주체 기준)

취득주체가 고유목적사업에 대상물건을 직접 사용하는 것은 취득주체의 입장에서 보면 대상물건에 대하여 타인의 사용이 배제된 채, 배타적인 사용권을 행사하는 것을 의미하는 것이다.

따라서 대상물건은 취득주체에 의하여 당해 법인의 목적사업에 직접 사용되어지는 결과를 초래하게 되는 것이므로 사용권 행사를 누가하는가에 초점을 두고 대상물건의 관련성을 보면 결국, **취득주체가 배타적 사용권을 직접 행사하는 것을 직접 사용으로 보는 것이다.**

이와 같은 관점에서 보면 취득주체가 직접 대상물건에 대하여 배타적인 사용권을 행사하지 아니하고 타인에게 임대를 주는 경우는 당연히 직접사용으로 볼 수가 없게 되는 것이며, 설령 제3자로 하여금 당해 법인의 고유목적사업에 사용용도대로 사용하게 한다고 하더라도 대상물건의 입장에서 보면 당해 법인의 고유목적사업에 직접 사용되어지는 결과가 되는 것이나 취득주체가 직접 사용하는 것은 아니라고 판단되는 것이다.

예를 들면 제288조 제1항의 규정에서 “다음 각호의 법인이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하

여 취득하는 부동산(임대용 부동산을 제외한다. 이하 이 조 제1항 내지 제4항에서 같다)에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·도시계획세 및 공동시설세를 면제(제1호 및 제3호의 경우에는 공동시설세를 과세한다)한다”라고 규정하고 있는바, 이 경우 임대용 부동산에 대하여는 명문의 규정으로 직접 사용을 배제하고 있는 것이다.

#### (나) 목적사업과 대상 물건과의 연관성(취득물건 기준)

고유목적사업에 대상물건을 직접 사용하는 것은 목적사업을 기준으로 보면 대상물건이 당해 법인의 목적사업에 직접 사용용도로 제공되어지는 것을 의미하는 것이다.

이 경우 당해 법인의 목적사업에 제공되어지는 것이라 함은 대상 물건의 입장에서 당해 법인의 고유목적 사업용으로 사용되어지는 것을 의미하게 되며 따라서 누가 사용권을 행사한다고 하더라도 당초의 취득용도와 사용용도가 일치되고 나아가 사실적으로 사용되어지는 경우라면 직접 사용으로 보게 되는 것이라 할 것이다.

#### 사례) 종교단체의 고유목적 사업의 범위

비영리사업자가 당해 부동산을 “그 사업에 사용”한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, “그 사업에 사용”의 범위는 당해 비영리사업자의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단되어야 하는 것으로서(대법원 2002.10.11 선고 2001두878 판결 참조), 용도구분에 의한 취득세와 등록세 비과세 규정은 사회정책과 경제정책 등의 여러 요소를 고려하여 공공의 목적에 쓰이거나 공익적 성격을 갖추고 있는 부동산을 과세대상에서 제외함으로서 공익성이 인정되는 부동산에 대하여 세제지원을 하려는 데에 그 입법목적이 있다고 하겠고, “직접사용”의 의미는 종교활동을 하는 비영리사업자의 종교의식, 종교교육, 선교활동 등에 직접 사용되고 있는지 여부를 구체적이고 객관적으로 판단하여야 할 것으로서, 종교단체가 취득하는 부동산이라 하더라도 종교의식·예배·축전·종교교육·선교 등 종교목적으로 직접 사용하는 부동산에 한하여 취득세 등의 비과세대상이 되는 것으로 운영하고 있습니다.(행심2004-394, 2004.12.29.참조) 비과세·감면과 관련하여 대법원 판례에서도 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세 감면요건을 따론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이며, 합리적인 이유없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평원칙에도 부합한다고 판결(대법원 2004.5.28 선고 2003두7392)하고 있음에 비추어 볼 때, 비록 종교단체가 종교시설 내에서 개별 교회의 여건에 따라 지역주민을 위한 모임, 운동, 복지, 쉼터 등을 제공하는 등 지역사회봉사가 최근의 흐름이라 하더라도, 이는 유·무료를 떠나 별도

의 사회복지단체가 수행하여야 할 사회복지사업을 종교단체가 종교시설을 취득한 목적에 맞지 않게 타용도로 사용하겠다는 것으로 용도구분에 의한 비과세 규정의 취지에 맞지 않는다 할 것(행안부 지방세운영-254, 2008. 6. 4)

## (2) 제기되는 견해

### (가) 배타적 사용권 행사설

배타적 사용권행사설의 관점에서 보면 취득의 주체가 당해 법인의 고유목적 사업에 취득한 부동산 등 대상물건을 배타적으로 사용하는 경우에 한하여 감면을 적용하는 견해이다.

이와 같은 견해를 취하는 경우에는 해당 감면조문이 「---가 당해 법인의 목적사업에 직접 사용하는 경우에는 ---을 감면한다.」라는 형식을 취하게 되는 것이다.

따라서 취득의 주체를 기준으로 당해 부동산 등 대상물건에 대하여 어떤 용도로 사용권을 행사한 결과 당해 법인의 고유목적 사업에 직접 사용하게 된 결과를 초래하는 경우에 이를 직접 사용되어진 것으로 보며 나아가 주체의 입장에서 보면 직접 사용을 의미할 때에는 사용권을 타인의 개입 없이 직접 행사하는 경우만을 의미한다고 보는 것이다.

### (나) 고유목적 공여설

고유목적 공여설의 관점에서 보면 법인의 고유목적 사업으로 사용되는 부동산 등 대상물건에 대하여 직접 사용으로 보는 경우에 한하여 감면을 적용하는 견해이다.

이와 같은 견해를 취하는 경우에는 해당 감면조문이 취득주체관련 규정이 없는 상태에서 「당해 법인의 목적사업에 직접 사용하는 경우에는 ---을 감면한다.」라는 형식을 취하게 되는 것이다.

따라서 대상 부동산을 기준으로 당해 부동산 등 대상물건에 대하여 어떤 용도로 사용되어진 결과 당해 법인의 고유목적 사업에 직접 사용하게 된 결과를 초래하는 경우에 이를 직접 사용되어진 것으로 보며 나아가 대상 물건의 입장에서 보면 직접 사용을 의미할 때에는 누가 사용하더라도 고유목적사업에 제공되는 경우라면 직접 사용하는 것으로 의미한다고 보는 것이다.

### **사례** 종중의 제실에 대한 비과세 적용

종중 소유의 제실이 제사 등의 목적에 일부 사용된다 하더라도 종중의 경우에는 지방세법 제186조 제1호에서 규정하고 있는 “제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자”에 해당하지 않는다 할 것이므로, 종중 명의로의 제실 및 그 부속토지는 재산세 비과세 대상에 해당되지 않음(행안부 시군세-217, 2008. 4. 2)

- 기존의 유권해석을 변경한 사항임

## 4. 직접 사용의 유형

### (1) 대인적 직접사용

대인적 직접사용이라 함은 취득의 주체가 당해 법인의 고유목적사업에 직접 사용권을 행사함으로써 사용하는 유형으로 반드시 취득의 주체가 직접 사용하는 경우에 한하여 직접 사용으로 보는 것이다.

#### **사례** 종교단체의 유치원 운영시 비과세 적용 판단

지방세법 제107조 본문 및 동조 제1호, 제127조제1항제1호와 같은법 시행령 제78조의2 및 제79조제1항제1호의 규정에 의거 종교를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과하지 아니하나, 수익사업에 사용하는 경우와 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과한다고 규정하고 있으나, 종교를 목적으로 하는 단체(교회)가 교회건물의 일부를 어린이집 및 유치원으로 사용하는 경우라면, 종교단체가 취득하는 부동산이라 하더라도 취득세 등의 비과세대상이 되는 것은 종교의식·예배·축전·종교교육·선교 등 종교목적으로 직접 사용하는 부동산에 한한다 할 것(행심 2004-394, 2004.12.29)이므로 당해 교회의 건물 중 어린이집 및 유치원으로 사용하는 부분에 대하여는 유·무상 여부와 관계없이 종교단체가 종교용으로 직접 사용하는 것으로 볼 수 없어 취득세 및 등록세의 과세대상에 해당함(행안부 지방세운영-659, 2008. 6. 27)

### (2) 대물적 직접사용

대상물건을 기준으로 당해 법인의 목적사업에 제공되는 것이라면 직접 사용으로 보는 유형이며 주로 대물적 감면인 경우에는 대부분이다.

#### **사례** 내항운송선박에 대한 감면 범위

비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이며, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석 하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평원칙에도 부합한다(대법원 2004.5.28. 선고 2003두7392 판결)할 것이므로 내항화물운송용 선박을 취득한 자가 해운법 제24조에 따른 내항화물운송사업 및 선박대여업의 등록을 하지 않은 경우라면, 비록 임대차계약을 맺는 임차인이 같은 법에 따라 내항화물운송사업자 등록을 하였다 하더라도 취득세 등의 경감대상에 해당되지 않는다 할 것임

(행안부 지방세운영-111, 2008. 7. 1)

- 임대차로 임차인이 내항운송사업자의 경우에는 감면 대상에서 배제됨

## 5. 직접사용의 범위

### (1) 기숙사로 사용하는 경우

당해 법인의 종사자의 숙소인 기숙사는 당해 법인의 고유목적에 직접 사용되는 부동산에는 원칙적으로 포함되지 아니한다고 보아야 할 것이다. 왜냐하면 기숙사는 당해 법인의 목적사업에 사용되지 아니하고 종사자의 주거공간으로 사용되어지고 심지어는 아파트 등 주택을 기숙사로 사용하는 경우에는 주택이지만 기숙사로 사용하는 형태가 대부분이기 때문이다.

그러나 기숙사중 사업장내에 소재하는 기숙사의 경우에는 고유목적사업에 제공되는 부동산 등의 부대시설로 보아 감면대상에 포함하고 있으나 사업장 외부에 소재하는 경우에는 그 기숙사에 대하여는 고유목적사업에 직접 사용되어지는 부동산 등으로 보기는 곤란하다고 할 것이다. 다만 학교의 학생기숙사 등과 같이 구외에 있는 경우에는 당해 사업에 필요불가결한 기숙사인지는 구체적 사실관계나 사용현황 등을 조사하여 신고한 사업과 취득한 재산 간에 당해 재산을 취득하지 아니하고는 신고한 사업을 영위할 수 없을 정도로 밀접한 연관성이 있는지의 여부에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것이다.

### **사례** 외국인투자기업의 기숙사에 대한 감면

조세특례제한법 제121조의2제4항 본문 규정에서 외국인투자기업이 신고한 사업을 영위하기 위하여 취득·보유하는 재산에 대한 취득세 등에 대하여는 동조 각호와 같이 그 세액을 감면하도록 규정하고 있습니다. 동 조항에서 규정하고 있는 “신고한 사업을 영위하기 위하여 취득하는 재산”은 신고한 사업을 영위하기 위해 필요불가결한 재산을 의미한다고 해석되어지는 바, 외국인투자기업이 신고한 사업을 영위하기 위하여 취득한 재산이 당해 사업에 필요불가결한 재산인지 여부는 구체적 사실관계나 사용현황 등을 조사하여 신고한 사업과 취득한 재산 간에 당해 재산을 취득하지 아니하고는 신고한 사업을 영위할 수 없을 정도로 밀접한 연관성이 있는지의 여부에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것입니다. 따라서, 외국인투자기업이 종업원용 기숙사로 사용하기 위하여 취득한 사업장 외부의 아파트가 조세특례제한법 제121조의2제4항의 규정에 의한 취득세 등의 감면대상인지의 여부도 당해 외국인투자기업이 신고한 사업의 특성 및 이에 따른 사원들의 근로행태, 당해 아파트의 구조 및 형태, 입주 사원들의 자격요건, 퇴거요건, 실제 사용현황, 당해 사업장의 소재지 및 입지 여건, 아파트와 사업장간의 이동거리, 사업장 인근의 유사업종을 영위하는 법인이 보유하고 있는 외부 기숙사 현황, 목적 달성을 위해 다른

수단을 채택할 가능성 여부 등 구체적인 사실관계나 사용현황 등이 신고한 사업과 밀접한 연관성이 있는지를 과세권자가 종합적으로 조사·검토하여 취득세 등 감면의 해당여부를 판단할 사항임(행안부 도세-254, 2008. 4. 1)

- 구내기숙사의 경우에는 감면대상이나 구외소재 기숙사의 경우 감면 대상에서 제외되는 지 여부가 쟁점 사항임

#### 사례) 학교구내 기숙사의 위탁운영시 농어촌 특별세 비과세 대상 판단

사립학교법에 의한 학교법인이 학교구내에 기숙사를 건축한 후 제3자에게 위탁하여 운영되고 있는 경우라면, 대법원 판례에서 “학교법인이 교육용 기본재산에 편입된 토지를 그 사업에 직접 사용한다고 함은 학교법인이 설치·경영하는 사립학교의 교지, 체육장과 같이 당해 토지의 사용 용도가 학교법인의 교육용도에 직접 사용되는 것을 뜻한다고 보아야 할 것이다”라고 판결(94누224, 1994.10.28)하고 있고, “건물부분을 위탁관리하도록 하고 임대보증금 및 임대료를 지급받았다고 하더라도, 학생 및 교직원들의 후생복지시설로 운영되고 있고 그 임대차계약에 의하여 그로부터의 이탈이 엄격히 통제되고 있으며, 달리 임대사업으로서의 수익성이 있다거나 임대수익을 목적으로 한 것이라고 볼 증거가 없는 이상 이 사건 건물부분의 사용이 수익사업으로 되는 것은 아니라고 판단한 것은 정당하다”고 판결(2005두10255, 2006.12.7)하고 있음에 비추어 볼 때, 당해 학교법인에서 학교구내에 건축한 기숙사를 제3자에게 위탁하여 운영하고 있다고 하더라도 그 정황상 달리 수익사업에 사용하고 있다고 볼 증거가 없는 경우에 해당된다면 그 기숙사 시설은 학교법인이 학교사업에 직접 사용하는 것으로 보아 지방세법 제107조 제1호 및 제127조 제1항 제1호, 농어촌특별세법 시행령 제4조 제6항 제5호의 규정을 적용하여 취득세·등록세 및 농어촌특별세를 비과세하여야 할 것임(행안부 지방세운영-764, 2008. 5. 6)

#### 《사실관계 및 현황》

- 2007. 7.30 : 학교 구내에 건물 신축(98,513.94㎡)
- 2007. 8.23 : 취득세 등 비과세(용도구분에 대한 비과세)
  - ⇒ 근거 : 지방세법 제107조 제1호 및 제127조 제1항 제1호
- 2008. 3. 3 : 기숙사 해당부분(건물 7,686.63㎡) 농특세 과세예고
  - ⇒ 근거 : 지방세법 제272조 제6항
- ※ 기숙사는 구내에 위치하고 있으며, 위탁 운영되고 있음

#### (2) 사택으로 사용하는 경우

당해 법인의 종사자를 위한 사택으로 사용하는 경우에도 기숙사와 마찬가지로 사업장 구내에 있는 경우에는 당해 고유목적사업의 부대사업으로 보아 감면, 비과세하고 있다. 그러나 사업장 구외에 소재하는 경우에는 그 사택은 주택으로 주거용으로 사용되어지기 때문에 원칙적으로 고유목적사업에 직접 사용되어 진다고 보기가 곤란하다.

그러나 구외에 소재하는 경우라고 하더라도 당해 사택이 당해 법인의 중추적인 지위에 있는 자가 사용하는 경우에는 불가피하게 직접사용으로 보는 것이나 종사자가 사용하는 모든 부동산에 대하여 직접 사용되어지는 부동산으로 보기는 곤란하다.

이와 같은 경우의 사례를 보면 교회의 담임목사가 구외의 주택을 취득하여 사택으로 사용하는 경우나 대학교 총장의 구외 사택용으로 사용하는 경우 등은 당해 법인의 중추적인 지위에 있는 자로 보아 비록 구외에 주택을 취득하여 사택으로 사용한다고 하더라도 직접 사용으로 보아 비과세, 감면을 적용하고 있는 것이다. 그러나 당해 법인의 중추적인 지위로 볼 수가 있는 범위에 대하여는 해석의 여지가 있으나 당해 종교단체 등의 조직도를 종합적으로 감안하여 판단하여야 할 것이다.

#### **사례** 교회 경내의 사택에 대한 비과세 적용판단

교회의 경내에 위치한 예배당 건물내에 부목사의 가족이 무상으로 거주하고 있는 경우라면, 종교단체의 소유 부동산으로서 교회 경내의 예배당 건물내에 있는 성직자(부목사, 전도사 등)의 사택은 종교용에 직접 사용하는 것으로 보아 취득세 등의 비과세 대상에 해당된다고 보는 것임(행자부 세정-580, 2008. 2. 13)

#### **사례** 부목사용 숙소에 대한 비과세 적용

교회 경내의 일부 건물을 부목사 및 관리집사가 무상으로 사택으로 사용하고 있는 경우라면, 종교단체의 소유 부동산으로서 교회 경내에 위치하고 있는 부목사 등의 주거용 사택은 종교용에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있을 것(행자부 심사결정 2004-225, 2004.8.30 참조)으로 취득세 등의 비과세에 해당함(행안부 지방세운영-230, 2008. 7. 14)

### **(3) 인근 주차장으로 사용하는 경우**

당해 법인이 취득한 부동산을 부대시설은 주차장으로 사용하는 것은 당해 법인의 고유목적 사업에 직접 사용되어지는 것으로 볼 수는 없는 것이다. 그러나 이와 같은 주차장 시설도 구내에 있거나 연접하고 있는 경우에는 당해 법인의 고유업무 수행에 필수 불가결한 부대시설에 해당되어 직접 사용으로 보아 비과세, 감면을 적용하고 있다.

다만, 구내주차장이거나 연접된 주차장이 아닌 사업장과 동떨어진 인근 주차장의 경우에는 이를 고유업무에 직접사용으로 볼 수가 있는 것인가?

이에 대하여 사업장 인근에 위치한 주차장의 경우에는 원칙적으로 고유목적사업의 불가피한 부대시설인지 판단은 어렵다. 그러나 당해 주차장이 인근에 소재하고 사업장과 상당 거리가 떨어져 있다고 하더라도 주차장이 불가피하게 필요한 경우로 보아지는 경우라면 그 주차장은 고유목적 사업에 직접 사용되어 지는 것으로 보아야 한다.

따라서 기존 사업장의 주차 공간 협소로 인해 사업장에 인접한 부동산을 취득·철거한 후 사업장 부설주차장으로 이용하는 경우에는 기존 사업장의 부설주차장이 법정규모 이하인지 여부, 사업장로부터 부설주차장까지의 거리, 종사자수 및 방문객들 보유차량의 현황 등을 종합적으로 고려하여 고유목적 사업의 수행을 위해 부설주차장의 추가설치가 필수불가결한 경우라면 그 부설된 주차장의 경우에도 그 규모 및 사업목적 등에 비추어 합리적 범위 내에서는 당해 법인의 고유목적 사업에 직접 사용되어 지는 것으로 볼 수가 있는 것이다.

### 판례 ① 교회인근 주차장에 대한 비과세 적용

기존 교회의 주차 공간 협소로 인해 교회에 인접한 단독주택을 취득·철거한 후 교회 부설주차장으로 이용하는 경우에는 기존 교회의 부설주차장이 법정규모 이하인지 여부, 교회로부터 부설주차장까지의 거리, 신도수 및 신도들 보유차량의 현황 등을 종합적으로 고려하여 교회의 집회 등 각종 종교행사를 위해 부설주차장의 추가설치가 필수불가결한 경우에는 비과세대상으로 보는 등 비영리단체의 사업체에 부설된 주차장의 경우에도 그 규모 및 사업목적 등에 비추어 합리적 범위 내의 것이라면 그 사업수행에 객관적으로 필요한 것으로 행정 실무상 취급되고 있다는 점, 이 사건 대지는 원고 교회가 취득할 당시부터 교회 주차장 부지로 피고에게 신고하여 거래허가를 받았고, 그 신고 내용대로 교인들 주차장 전용으로 사용하고 있는 점, 이 사건 대지의 취득 이전에 원고 교회의 주차전용 공간으로는 교회에 인접한 대지 175㎡의 최대 주차량 약 13대 규모의 주차장뿐으로, 이는 피고가 주장하는 서울특별시의 조례에서 정한 원고 교회의 건축물 연면적 대비 법정 주차장 규모 34대에도 훨씬 미달하는 점(더구나 위 조례상의 법정 주차장 규모는 그 건축물의 이용에 필요한 최소 주차장 규모를 정한 것으로 볼 수 있을 뿐 그것으로 비영리사업체의 활동에 필요한 적정 주차장 규모를 판정할 기준은 되지 못한다), 원고 교회는 이 사건 당시 등록 교인이 약 2,500명, 집사 이상의 임원급 교인이 약 925인, 서울 외곽 혹은 경기도 등 원거리 거주 교인이 약 232 세대 등으로 자가용을 이용하는 적극 참여 교인수가 상당수에 이르는 것으로 보임에 반해 종래 주차 공간이 부족하여 편법으로 교회 경내 및 약 200m 떨어진 부설선교원 구내의 부지는 물론 교회 앞 주택가 골목까지 무단 점용하여 잦은 민원이 제기된 점, 그 때문에 원고 교회가 주차장 용도로 추가 구입한 이 사건 대지는 제1심의 현장검증 당시 주차 규모 약 50대의 주차장으로 구성되어 평일(월)인 위 검증 당일에도 약 20대의 교인 차량의 주차에 사용되고 있었던 점, 공식 용도와 달리 편법 혹은 겸용으로 원고 교회의 주차 공간으로 사용되어 온 교회 경내와 인근 부설선교원 구내의 각 부지를 고려하더라도 이 사건 대지 취득 이전의 최대 주차량은 60대 미만에 불과한 것으로 보이는 반면, 피고측 실사에 의하더라도 원고 교회의 주일 주차대수가 100대 이상으로 보이는데다가 앞서 본 등록된 원거리 교인 세대수에 비추어 소요 주차량은 이를 훨씬 초과하는 것으로 볼 여지가 많은 점, 단독주택 밀집지역에 위치한 원고 교회의 경우 적정 규모의 주차 공간을 확보하는 것은 주민들과의 마찰을 피하면서 그 목적사업인 종교활동을 영위함에 합리적으로 필요한 것으로 보이는 점 등의 사정들 이 존재함을 알 수 있다. (대법원 2008두1368, 2008. 6. 12)

- 교회부설 주차장에 대한 범위는 연접되거나 부설주차장에 한정하여야 하나 인근에 떨어진 경우에도 비과세 대상에 해당함(기존의 해석 변경)

#### (4) 임대차와 임대수익의 전액 투자하는 경우

당해 법인의 고유목적 사업에 임대업이 있고 임대차 업무를 수행한다고 하더라도 임대업에 직접 공여되고 있을 뿐이지 취득의 주체가 직접 고유목적 사업에 사용권을 행사하고 있지 아니하기 때문에 직접 사용으로 볼 수는 없는 것이다. 그러므로 취득한 부동산 등을 타인에게 임대를 하고 있는 경우에는 원칙적으로 당해 법인의 고유목적 사업에 직접 사용하는 것으로 보지 아니함으로 비과세, 감면의 적용대상에서 제외된다. 또한 설령 직접 사용하는 것으로 본다고 하더라도 수익사업용으로 사용하기 때문에 비영리 사업자기 임대를 주는 경우라면 비과세 대상에서 제외한다.

그러나 당해 비영리 사업자가 취득한 부동산을 공유목적사업에 제3자로 하여금 사용하게 하면서 임대, 위탁관리를 하는 경우로서 그 댓가를 전액 비영리사업자의 고유목적사업에 제공되는 경우에는 임대보증금 및 임대료를 지급받았다고 하더라도, 종사자들의 후생복지시설로 운영되고 있고 그 임대차계약에 의하여 그로부터의 이탈이 엄격히 통제되고 있으며, 부동산의 사용이 수익사업으로 되는 것은 아니라고 판단한 것은 정당하므로(2005두10255, 2006.12.7 참조) 그 부동산 시설을 당해 법인이 고유목적 사업에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있다.

이 부분에 대하여 부동산 임대차는 기본적으로 당해 법인의 고유목적사업에 직접 사용되는 부분에는 해당되지 아니하지만, 임대금 등을 전액 다시 목적 사업을 위하여 재투자되는 경우라면 이에 한정하여 당해 법인의 목적사업에 직접 사용되는 것으로 판단되어야 한다.

#### **사례** 학교법인의 구내식당 등 외부 경영시 비과세 추정 판단

학교법인이 취득한 학교건물의 일부를 구내식당, 은행, 레스토랑 등으로 제3자에게 임대·경영하게 하고, 그 대가로 받은 장학금, 임차료 등은 전액 학교법인의 고유목적사업에 사용되고, 그 이용자도 학생 및 교수 등으로 외부인이 이용할 수 없는 경우라면, “건물부분을 위탁관리하도록 하고 임대보증금 및 임대료를 지급받았다고 하더라도, 학생 및 교직원들의 후생복지시설로 운영되고 있고 그 임대차계약에 의하여 그로부터의 이탈이 엄격히 통제되고 있으며, 달리 임대사업으로서의 수익성이 있다거나 임대수익을 목적으로 한 것이라고 볼 증거가 없는 이상 이 사건 건물부분의 사용이 수익사업으로 되는 것은 아니라고 판단한 것은 정당하다”고 판결(2005두10255, 2006.12.7 참조)하고 있음에 비추어, 그 시설을 학교법인이 학교사업에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있다 할 것이나, 이에 해당하는지 여부는 당해 학교법인이 취득한 구내식당 등의 위치, 제3자에게 임대·경영할 필요성과 합리성, 그 이용대상 등을 종합적으로 확인하여야 함(행안부 지방세운영-172, 2008. 7. 2)

### (5) 무료사용하는 경우

당해 법인의 취득한 부동산을 제3자로 하여금 유료가 아닌 무료로 사용하게 하는 경우에도 당해 법인의 고유목적사업에 직접사용하는 것으로 원칙적으로는 볼 수가 없는 것이다. 이는 제3자로 하여금 무상으로 사용하게 한다고 하더라도 배타적 사용권설에 입장에서 보면 취득의 주체가 직접 고유목적 사업에 사용하지 아니한다. 따라서 비록 제3자로 하여금 당해 법인의 고유목적 사업에 사용하게 한다고 직접 사용은 이에 해당되지 아니하는 것이다.

그러나 제3자로 하여금 사용하게 하더라도 취득의 주체가 위탁하여 사용하게 하는 경우라면 직접 사용으로 볼 수가 있는 것이다. 이는 위탁의 경우 취득의 주체가 자신의 계획에 맞추어 고유목적 사업에 사용하기 위하여 제3자의 협력으로 당해 사업에 공여하는 것이기 때문에 직접 사용으로 볼 수가 있는 것이다.

#### **사례** 종교용 부동산에 대한 감면 적용

종교를 목적으로 하는 단체(교회)가 교회건물을 신축한 후 당해 교회가 부설기관으로 설립한 지역사회센터인 좋은친구센터(기독교사회산업개발원)에서 일정액의 회비를 받고 밤틀가득음악놀이학교, 아람방과후교실 등 지역사회 교육복지사업 운영에 교회건물의 일부분을 사용하는 경우라면, 종교단체가 취득하는 부동산이라 하더라도 취득세 등의 비과세대상이 되는 것은 종교의식·예배·축전·종교교육·선교 등 종교목적으로 직접 사용하는 부동산에 한한다 할 것(행심2004 - 394, 2004.12.29)으로 당해 교회에서 설립한 지역사회센터인 좋은친구센터(기독교사회산업개발원)에서 지역사회의 교육복지사업으로 사용하는 부분에 대하여는 회비의 징수여부와 관계없이 종교단체가 종교용으로 직접 사용하는 것으로 볼 수 없어 취득세 등의 과세대상에 해당된다고 보아야 할 것임(행자부 세정-698, 2008. 2. 20)

#### **사례** 임대사용시 재산세 감면

경기중소기업종합지원센터가 재산세 과세기준일 현재 경기도 중소기업종합지원센터 설립 및 운영에 관한 조례 제6조제1항 및 경기중소기업종합지원센터 정관 제4조에서 정한 사업을 직접 수행하기 위하여 사용하는 부동산은 수원시세감면조례 제21조의 규정에 의거 고유업무에 “직접” 사용하는 것으로 보아 재산세 및 도시계획세의 면제 대상에 해당된다고 하겠으나, 귀 질의 내용과 같이 정관상 사업의 범위에 “중소기업의 입지지원 을 위한 임대사업”을 추가한다고 하더라도 중소기업에 임대료를 받고 임대하는 부동산의 경우에는 경기중소기업종합지원센터가 고유업무에 “직접” 사용하는 부동산에 해당 되지 아니하여 재산세 및 도시계획세 면제 대상으로 볼 수 없음(행안부 시군세-378, 2008. 4. 15)

## (6) 매각 후 임차 사용하는 경우

당해 법인이 취득한 부동산을 자금 사정 등의 사유로 고유목적사업에 사용하지 아니하고 매각한 후에 다시 당해 법인의 고유목적 사업에 임차하여 사용하는 경우에도 소유한 동안에는 당해 법인의 고유 목적 사업에 직접 사용하지 아니한 것이기 때문에 직접 사용한 것으로 볼 수는 없는 것이다.

따라서 당해 법인이 매각한 경우에는 매각 시점부터 당해 법인의 소유 부동산이 아니기 때문에 사용할 수가 없는 결과가 됨으로 당연히 임차하여 사용한다고 하더라도 당해 법인의 고유목적 사업에 사용할 수가 없는 문제가 발생하는 것이다.

## (7) 타 법령상 직접 사용요건을 감면요건으로 둔 경우

지방세법이나 감면조례상에서 감면요건을 「 ---을 설치하기 위하여 취득한 경우 감면한다. 다만 ---에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 추정한다」라는 형식으로 규정하고 있는 경우에 취득의 주체의 입장에서 보면 어떤 특정시설을 설치만 하면 감면대상으로 보아야 하는지 아니면 당해 시설을 설치후 직접 사용하여야 추정되지 아니하고 감면이 지속되는지 여부가 쟁점사항이라 할 것이다.

이 경우 직접 사용의 범위에 대하여 보면 취득의 주체 입장에서는 당해 시설을 설치하기만 하면 직접 사용으로 보기 때문에 감면대상으로 판단하여야 하고 설치 이후에 발생하는 관리문제는 고려할 필요가 없는 문제가 있는 것이다. 그런데 당해 시설을 설치하는 경우에 한정하여 직접 사용으로 보는 경우라면 그 이후에 관리문제가 필요가 없기 감면대상이며 추정 문제가 발생되지 아니한다.

그러나 직접 사용을 추정 규정으로 두고 있는 경우라면 취득의 주체가 당해 시설을 설치 후에도 직접 사용을 일정기간 지속적으로 사용, 관리하여야 하기 때문에 단순히 당해 시설을 설치만 완료하였다고 하더라도 당해 시설에 직접 사용하였다고 볼 수는 없는 문제가 발생하는 것이다. 그러나 당해 시설을 설치후 제3자의 소유로 이전된 경우에는 비록 당해 시설을 취득하고 관리하고자 하더라도 제약이 발생되고 임의적으로 관리하는 데는 한계가 있을 수 밖에 없다. 또한 당해 시설을 직접 사용하고자 노력한다고 하더라도 소유권이 이전된 상태에서는 직접 사용할 수가 없는 정당한 사유에 해당하는 지는 별도로 검토하여야 한다.

### **사례** 노인복지주택에 대한 감면 적용

노인복지법에 의하여 노인에게 분양하는 노인복지주택은 같은법 제55조제2항의 특례규정에 따라 공동주택이 아닌 노인복지시설로서 노유자시설에 해당된다 할 것이므로, 같은법 제33조제3항

에 따라 당해 건축주가 노인복지주택의 직원배치기준 및 운영기준 등을 준수하면서 직접 관리하는 경우에 한하여 취득세 등의 감면대상에 해당된다 할 것이나, 관리기구를 설치하지 아니하는 등 위탁하여 관리하는 경우는 이에 해당되지 아니함(행안부 지방세운영-270, 2008. 7. 18)

- 주택법 제43조에서 공동주택의 건축주는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 건축주의 공동주택 관리업무를 입주자대표회의에게 인계하도록 규정하고 있는데 반하여, 노인복지법 제55조제2항에서 「건축법」의 특례로 노인복지주택의 건축물의 용도는 건축관계법령에 불구하고 노인복지시설인 노유자(老幼者)시설로 본다

## 6. 적용 한계

당해 법인이 고유업무 등에 “직접 사용”이라 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 당해 법인의 고유 목적사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, “그 사업에 사용”의 범위는 당해 법인의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단하여야 할 것이다.

다만 “직접 사용”의 기본적인 적용원칙은 당해 법인이 사용권을 행사하는 것을 기준으로 하되 그 사용방법이 부동산 등 물건기준인지 등을 별도로 판단하여 적용하여야 하는 것이다.

결국 “직접 사용”여부의 문제는 「취득의 주체, 취득·고유목적사업, 대상 부동산 등 물건」과의 연관성에서 직접 사용여부를 종합적으로 판단하여야 함으로 관련 감면적용 규정 등을 보아 무엇을 기준으로 감면대상으로 하는지 여부, 대상 부동산 등이 당해 법인의 사업장 구내인지여부, 종사자의 지위, 사용 용법 등을 종합적으로 검토하여 직접 사용여부를 판단하여야 한다.☺

