본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건	2015구합76919 재산세등부과처분취소
원 고	주식회사 [redacted]
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
피고보조참가인	남대문세무서장
변 론 종 결	2016. 10. 18.
판 결 선 고	2016. 11. 17.

주 문

1. 피고가 2013. 10. 14. 원고에 대하여 한 2013년 귀속 재산세 40,745,990원 및 지방교육세 8,149,200원의 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분은 원고가 30%를, 피고가 70%를 각 부담하고, 보조참가로 인한 부분은 원고가 30%를, 피고보조참가인이 70%를 각 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted]구 [redacted]로 [redacted](동)에서 화장품의 제조 및 판매업 등을 영위하는 법인이다.

나. 원고는 2013년도 재산세 과세기준일인 2013. 6. 1. 기준으로 아래 표 기재와 같은 각 토지(이하 편의상 각 토지를 개별적으로 지칭할 경우에는 지번으로 특정하고, 통칭할 경우에는 '이 사건 각 토지'라 한다)를 소유하고 있었다.

[표]

순번	지 번	토지면적(㎡)
1	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 159-[redacted]	4,385.3
2	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 166-[redacted]	942.2
3	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 184-[redacted]	389.8
4	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 167-[redacted]	416.8
5	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 166-[redacted]	627.8
6	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 185-[redacted]	1,205.7
합 계		7,967.6

다. 원고는 당시 이 사건 각 토지에 인접한 [redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 [redacted] 토지(이하 '181 토지'라고 한다) 지상에 본사 건물(이하 '본사 건물'이라 한다) 등을 소유하고 있었다.

라. 피고는 2012년도까지는 이 사건 각 토지를 본사 건물 등의 부속토지로 보아 지방세법상 별도합산과세대상으로 구분하여 과세하여 오다가, 2013년도부터는 이 사건 각 토지가 도로 등에 의하여 본사 건물과 명백히 분리되어 있어 그 부속토지가 아니라고 보아 별도합산과세대상에서 종합합산과세대상으로 변경 처리하여 2013. 10. 14. 원고에 대하여 2013년도 귀속 재산세 40,745,990원 및 지방교육세 8,149,200원의 부과처분을

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2013. 12. 20. 조세심판원장에게 심판청구를 하였으나 2015. 7. 23. 심판청구가 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 갑 제8 내지 22호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 관계 법령

별지 기재와 같다.

나. 판 단

1) 쟁점의 정리

지방세법 제106조 제1항은 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분된다고 규정하면서, 제2호 가목에서 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하는 '공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지'를 별도합산과세대상으로 정하고 있다. 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호는 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목에서 말하는 '공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지'의 하나로 '건축물(공장용 건축물은 제외한다)의 부속토지로서 건축물의 바닥면적에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지'를 정하고 있고, 제2항은 도시지역 중 상업지역의 경우 적용배율이 3배라고 규정하고 있다.

그러므로 원고의 주장과 같이 이 사건 각 토지가 별도합산과세대상이 되기 위해서는 ① 본사 건물 등의 주차장으로 사용되어 그 부속토지로 인정되고, ② 본사 건물 등 바

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

닥면적의 3배 범위 내에 포함되어야 할 것이므로 이에 관하여 살펴보기로 한다.

2) 이 사건 각 토지가 본사 건물 등의 부속토지에 해당하는지 여부

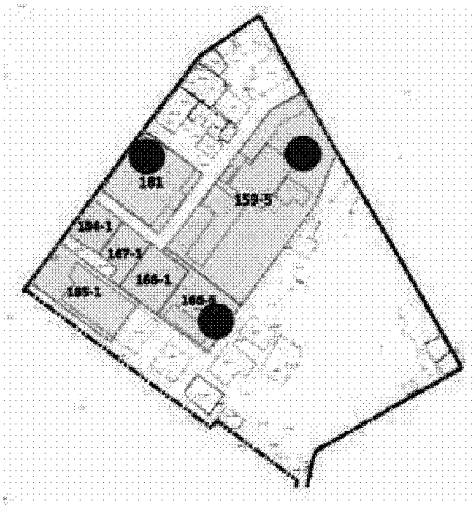
가) 인정사실

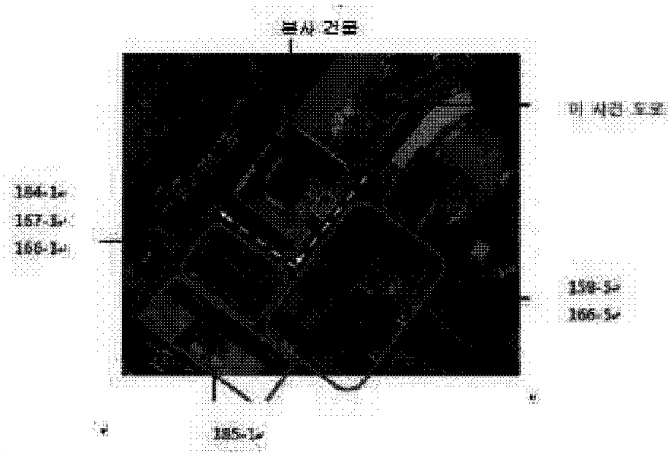
(1) 원고는 2013년도 재산세 과세기준일인 2013. 6. 1. 당시 ① 본사 건물, ② 159-5 토지 지상 7개동 건물(이하 '구관'이라 한다) 및 ③ 166-5 토지 지상 '설록관' 건물(이하 '설록관'이라 하고, 위 각 건물을 통칭하여 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 소유하고 있었는데(185-1 토지에도 종래 건물이 있었다가 2012년경 철거되었다), 현재 이 사건 각 토지 및 181 토지 등 부지에 사옥을 신축하고 있어 이 사건 각 건물은 모두 철거되어 멸실된 상태이다.

(2) 원고의 본사 건물은 지하 2층, 지상 10층 규모로서 연면적이 13,103.48㎡에 이르는데, 지하 1층의 주차장의 면적은 573.36㎡에 불과하였다. 구관 중 제1동은 4층 건물인데, 1층에는 방판 교육장, 2층에는 노동조합, 방판강남영업팀, 방판강북영업팀 등, 3층에는 홈플러스팀, 이마트팀 등, 4층에는 설록사업부, 설록유통영업팀 등이 있었고, 근무하는 원고 직원들의 인원 수는 약 140명에 이르렀으며, 제2동은 창고, 제3동은 수위실, 제4동은 기계실, 제5동은 보일러실, 제6동은 창고, 제7동은 어린이집으로 각 사용되었다. 설록관은 3층 건물인데, 1층에는 리리코스 교육장, 2층에는 특판영업팀, 3층에는 미래기술팀, 고객기술팀 등이 있었고, 근무하는 원고의 직원들은 약 25명 정도 되었다.

(3) 이 사건 각 건물, 이 사건 각 토지 및 181 토지의 위치와 형상 등은 아래 그림, 사진과 같았다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07





(4) 본사 건물과 184-1, 167-1, 166-1 토지 및 159-5, 166-5 토지 사이에 노폭이 약 4.5m인 'ㄴ'자 모양의 도로(이하 '이 사건 도로'라고 한다)가 존재하였고, 이 사건 도로를 통해 외부와 이 사건 각 토지 사이를 진출입할 수 있었다.

(5) 이 사건 각 토지와 외부 사이의 출입구에는 단일한 주차관리실과 주차관리기(자동 차단기)가 설치되어 있었는데, 이 사건 각 토지의 외곽에는 철제 펜스가 설치되어 있어 주차관리실과 주차관리기를 통과하지 않고서는 이 사건 각 토지에 출입할 수 없었다.

(6) 원고의 직원들은 주차관리기에 사원증을 접촉하는 방식으로 이 사건 각 토지에 출입하여 차량을 주차하였고(각 부서는 매월 부서 인원의 2배수의 한도에서 이용 가능하였다), 방문객은 출입구에서 주차관리실에 방문객임을 알리고 진입한 후 방문 부서에 주차확인증을 받아 주차관리실에 제출하고 출차하였다. 원고가 관리한 주차 출입 기록에는 원고 본사 건물에서 근무하는 직원들, 방문객들뿐만 아니라 구관과 설록관에서 근무하는 직원들과 방문객들도 이 사건 각 토지에 차량을 주차한 내역이 나타나 있다.

(7) 원고는 원고의 직원들이나 방문객들에게 주차료를 징수하지 아니하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

(8) 한편, 이 사건 각 토지는 일반인들에게는 주차장으로 개방되지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제4 내지 23호증, 갑 제30호증, 갑 제31호증, 을 제1 내지 15호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지

나) 판 단

건축물의 부속토지란 건축물의 효용과 편익을 위해 사용되고 있는 토지를 말하고, 부속토지인지 여부는 당해 토지가 건축물이 서 있는 토지와 별개의 필지인지 여부 또는 당해 토지가 건축허가 당시부터 부속토지로 되어 있었는지 아니면 건축물이 신축된 이후에 취득한 것인지의 여부 등에 의하여 결정할 것은 아니고 토지의 실질적인 이용 현황에 따라 객관적으로 결정되는 것이다(대법원 1997. 3. 25. 선고 96누14753 판결, 대법원 1995. 11. 21. 선고 95누3312 판결 등의 취지 참조).

앞서 본 처분의 경위와 위 인정사실에 의하여 알 수 있거나 추단할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 본사 건물의 연면적이나 규모 등에 비하여 본사 건물 지하 1층의 주차장 면적은 협소하여 각 부서당 주차 가능한 횟수에 제한을 두는 등 만성적인 주차장 부족 상태에 있었던 점, ② 이 사건 각 건물의 직원들이나 방문객들은 방문하는 건물이 어디인지와 관계없이 이 사건 각 토지 중 비어 있는 주차공간에 차량을 주차하였을 뿐 토지별, 건물별로 구분해서 이 사건 각 토지를 사용한 것으로는 보이지 아니한 점, ③ 이 사건 각 토지는 하나의 공동 주차장의 형태를 띠고 있었고 단일한 주차관리실과 주차관리기에 의하여 일괄하여 출입이 관리되었던 점, ④ 이 사건 각 토지는 이 사건 각 건물에서 근무하는 원고의 임직원 또는 이 사건 각 건물의 방문객들에게만 주차장 용도로 배타적으로 제공되었던 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

사건 각 토지는 형식적으로는 6필지 토지로 나누어져 있으나 그 전체가 일단의 토지로서 원고의 업무용 건축물인 이 사건 각 건물을 위한 주차장으로 사용되고 있었으므로 그 실질적인 이용상황상 건축물의 부속토지에 해당한다고 봄이 타당하다.

3) 이 사건 각 토지가 별도합산과세대상 면적 범위 내인지 여부

가) 인정사실

(1) 이 사건 각 토지와 181 토지의 면적 및 이 사건 각 건물의 바닥면적 등은 아래 표 기재와 같다.

[표]

순번	지번	토지면적(㎡)	건물바닥면적(㎡)
1	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 159-[redacted]	4,385.3	1,354.63
2	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 166-[redacted]	942.2	168
3	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 184-[redacted]	389.8	
4	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 167-[redacted]	416.8	
5	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 166-[redacted]	627.8	
6	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 185-[redacted]	1,205.7	
7	[redacted]구 [redacted]로 [redacted]가 181[redacted]	1,374.9	1,164.73
합 계		9,342.5	2,687.36

(2) 이 사건 각 토지와 181 토지의 총 면적은 9,342.5㎡이고, 이 사건 각 건물의 총 바닥면적은 2,687.36㎡이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제8 내지 22호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지

나) 판 단

(1) 살피건대, 건축물 부속토지의 범위에 관한 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호 소정의 건축물의 바닥면적에 대한 용도지역별 적용배율이 3배이고, 이 사건 각 건물의 총 바닥면적이 2,687.36㎡임은 위에서 본 바와 같으므로, 위 기준에 따라 산정한 이 사건 각 건물의 부속토지 면적은 8,062.08㎡(= 2,687.36㎡ × 3)가 되고, 따라서 이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

사건 각 토지와 181 토지의 총 면적 중 이 사건 각 건물의 바닥면적의 3배를 초과하는 면적이 1,280.42㎡(= 9,342.5㎡ - 8,062.08㎡)임은 계산상 명백하다. 그렇다면, 이 사건 각 토지에 대하여 위 8,062.08㎡ 중 이 사건 각 토지가 차지하는 부분에 관해서는 별도합산과세대상 토지로, 위 1,280.42㎡ 중 이 사건 각 토지가 차지하는 부분에 관해서는 종합합산과세대상 토지로 보아 세액을 산출하여야 함에도 피고가 이 사건 각 토지 전체를 종합합산과세대상 토지로 보아 이 사건 세액을 산출한 것은 정당한 세액을 초과하는 범위 내에서 위법하다고 할 것이다(181 토지에 대하여도 위와 같이 안분한 비율에 따라 종합합산과세대상 토지와 별도합산과세대상 토지를 분류하여 과세하여야 할 것이다).

(2) 그런데 과세처분취소소송에서 처분의 적법여부는 정당한 세액을 초과하느냐의 여부에 따라 판단되는 것으로서, 당사자는 사실심 변론종결시까지 객관적인 과세표준과 세액을 뒷받침하는 주장과 자료를 제출할 수 있고, 이러한 자료에 의하여 적법하게 부과될 정당한 세액이 산출되는 때에는 그 정당한 세액을 초과하는 부분만 취소하여야 하나, 그렇지 아니한 경우에는 과세처분 전부를 취소할 수밖에 없다(대법원 1995. 4. 28. 선고 94누13527 판결 참조).

지방세법 제113조 제1항 제1, 2호의 각 규정에 의하면, 종합합산과세대상 토지에 대하여는 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 종합합산과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 제111조 제1항 제1호 가목의 세율을, 별도합산과세대상 토지에 대하여는 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 별도합산과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 제111조 제1항 제1호 나목의 세율을 적용하도록 규정하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

고 있는바, 이 사건에 있어 피고가 이 사건 변론종결시까지 제출한 자료만으로는 위 규정 등에 따른 정당한 세액을 산출할 수 없으므로, 이 사건 처분 전부를 취소할 수밖에 없다고 할 것이다.

다. 소결론

이 사건 처분은 위법하고, 이를 지적하는 원고의 주장은 이유 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하고, 소송비용의 부담에 관하여는 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제99조를 적용하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강석규

판사 김유정

판사 남성우

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

관계 법령

▣ 지방세법

제106조(과세대상의 구분 등) ① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

1. 종합합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지는 종합합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 이 법 또는 관계 법령에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

나. 이 법 또는 다른 법령에 따라 재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지

2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지. 다만, 제1호가목 및 나목에 따른 토지는 별도합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지

제111조(세율) ① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 토지

가. 종합합산과세대상

과세표준	세 율
5,000만원 이하	1,000분의 2
5,000만원 초과 1억원 이하	10만원+5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
1억원 초과	25만원+1억원 초과금액의 1,000분의 5

나. 별도합산과세대상

과세표준	세 율
2억원 이하	1,000분의 2
2억원 초과 10억원 이하	40만원+2억원 초과금액의 1,000분의 3
10억원 초과	280만원+10억원 초과금액의 1,000분의 4

제113조(세율적용) ① 토지에 대한 재산세는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 세율을 적용한다.

1. 종합합산과세대상: 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 종합합산과세대

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 제111조제1항제1호가목의 세율을 적용한다.

2. 별도합산과세대상: 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 별도합산과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 제111조제1항제1호나목의 세율을 적용한다.

▣ 지방세법 시행령

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

① 법 제106조제1항 제2호 가목에서 "공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 말한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용 중인 건축물의 부속토지는 제외한다.

2. 건축물(제1호에 따른 공장용 건축물은 제외한다)의 부속토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지

가. 법 제106조제1항 제3호 다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지

나. 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지

② 제1항에 적용할 용도지역별 적용배율은 다음과 같다.

용도지역별		적용배율
도시지역	1. 전용주거지역	5배
	2. 준주거지역 · 상업지역	3배
	3. 일반주거지역 · 공업지역	4배
	4. 녹지지역	7배
	5. 미계획지역	4배
도시지역 외의 용도지역		7배