본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

인 천 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2018구합55023 재산세등부과처분취소

원 고 [redacted]공사
[redacted]
[redacted]

피 고 [redacted]시장

변 론 종 결 2019. 6. 14.

판 결 선 고 2019. 7. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에 대하여 2017. 9. 27.에 한 2014년도 차액분 재산세 3,070,260원(지방교육세 511,710원 포함), 2015년도 차액분 재산세 3,032,690원(지방교육세 505,450원 포함), 2016년도 차액분 재산세 3,008,140원(지방교육세 501,360원 포함), 2017년도 정기

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

분 재산세 11,220,110원(지방교육세 1,506,770원 포함) 부과처분 및 2018. 9. 7.에 한 2018년도 정기분 재산세 11,295,830원(지방교육세 1,517,000원 포함)의 부과처분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고(변경 전 상호: 대한주택보증 주식회사)는 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행 등을 목적으로 하는 법인이다.

나. 주식회사 A(이하 'A'이라 한다)은 [redacted]시 [redacted]구 B 대 860㎡(이하 '이 사건 토지'라 하고, 위 토지에 관한 공사현장을 '이 사건 사업장'이라 한다) 지상에 'C건물'라는 도시형생활주택 1개동 157세대(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 신축 및 분양사업을 시행하기 위해 시공회사와 공사도급계약을 체결하고, 2011. 6. 14.[redacted]시장으로부터 건축허가를 받아 위 사업을 시행하였다. 그리고 A과 원고는 2011. 10. 17. 이 사건 건물의 신축 및 분양사업과 관련하여 A이 사업의 시행자로서 부도, 파산 등의 부득이한 사유로 더 이상 사업을 계속할 수 없게 되는 경우에는 주택건설관련법령, 분양보증약관 또는 원고의 내규 및 절차에 따라 원고가 분양계약자에 대하여 보증책임을 부담한다는 조건 하에 이 사건 토지, 건축 중인 건물을 포함하여 이 사건 사업과 관련한 A의 일체의 권리를 원고에게 양도하는 내용의 양도약정(이하 '이 사건 양도약정'이라 한다)을 체결하였다.

다. A의 대표이사이자 이 사건 토지의 소유자인 D은 2011. 10. 19. 원고와 사이에 A이 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하여 수분양자에게 분양계약을 이행하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

거나, A이 분양계약을 이행할 수 없는 경우 분양보증을 한 원고로 하여금 이 사건 토지 및 그 지상에 건축하는 건물(건축 중인 건물을 포함)을 관리, 분양 및 처분하도록 하기 위하여, 위탁자는 D, 수탁자는 원고로 하고 위 부동산을 신탁부동산으로 하는 주택분양신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 같은 날 이 사건 토지에 관하여 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 A과 2011. 11. 21. 이 사건 건물 중 주택 부분에 관하여 보증금액을 101억 7,590만 원, 착공예정일을 2011. 7. 10., 사용승인예정일을 2012. 10. 31., 보증채권자를 입주예정자들로 각 정하고 A에게 보증사고가 발생할 경우에는 원고가 보증채권자들에게 이 사건 건물의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행 책임을 부담하는 내용의 주택분양보증계약을 체결하였고, 2012. 2. 28. 이 사건 건물 중 오피스텔 부분에 관하여 보증금액을 16억 7,755만 원으로 정하고 나머지 사항은 위 분양보증계약과 동일한 내용의 주택분양보증계약을 체결하였다(이하 위 각 계약을 통틀어 '이 사건 분양보증계약'이라 한다).

마. A은 2012. 10.경부터 자금사정의 악화로 인하여 공사비를 연체하였고, 그로 인하여 공사가 지연됨에 따라 이 사건 건물의 사용승인 예정일을 2012. 10. 31.에서 2013. 1. 31.로 연장받았으나, 위와 같이 연장된 기간이 만료되었음에도 공사를 완료하지 못하였을 뿐만 아니라, 공사를 완료하지 못할 경우 원고에게 이 사건 사업을 양도하기로 약정하였던 기한인 2013. 5. 31.까지도 공사를 완료하지 못하였다. 그러자 원고는 2013. 6. 13. 이 사건 사업장에 대하여 보증사고 처리를 하고, 분양계약자들에 대하여 분양보증사고가 발생하였음을 안내하면서 보증이행의 방법을 선택하라는 취지의 통지를 하였고, 2013. 7.경 전체 분양계약자들 중 2/3 이상의 분양계약자들로부터 환급이행

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

을 선택한다는 취지의 회신문이 접수되자, 2013. 8.경부터 2013. 12.경까지 보증채권자인 분양계약자들에 대하여 합계 9,369,312,120원의 환급이행을 하였다.

바. 원고는 이 사건 건물에 대하여 2013. 6. 25. 처분금지가처분 결정을 받았고, 2013. 6. 26. 위 가처분등기의 촉탁으로 위 건물에 관하여 A 명의로 소유권보존등기를 마쳤으며, 2013. 8. 20. A을 상대로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기 청구소송을 제기하여 2014. 8. 14. 1심에서 승소판결을 선고받았으나, A이 항소 및 상고를 제기하여 위 1심 판결이 2016. 3. 24. 비로소 확정됨에 따라(인천지방법원 부천지원 2013가합6963, 서울고등법원 2014나2033558, 대법원 2015다252051), 2016. 4. 27. 이 사건 건물에 관하여 이 사건 양도약정을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 이후 원고는 이 사건 토지 및 건물에 관하여 2016. 5. 16. 1차 공매를 시행하였으나 유찰되었고, 2016. 6. 30. 2차 공매를 시행하여 2016. 7. 21. 낙찰되었으나 대금미납으로 2016. 12. 27. 계약이 해제되었으며, 이후 다시 감정을 실시하고, 2017. 9. 14. 및 2017. 11. 1. 3차 및 4차 공매를 시행하였으나 유찰되었고, 2018. 6. 14. 5차 공매를 시행한 결과 2018. 8. 3. 최종적으로 낙찰됨에 따라 2018. 9. 6. 제3자에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

아. 한편, 이 사건 건물의 신축공사는 피고의 현장 출장 결과 2013. 11. 19. 공정률 88.2%에서 공사가 중단되었고 여러 업체가 유치권을 행사 중이었으며, 2018. 1. 5., 2018. 5. 23. 및 2018. 11. 20.까지도 위 상태가 유지되고 있었다.

자. 피고는 이 사건 토지에 대하여 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목, 구 지방세법 시행령(2018. 12. 31. 대통령령 제29437호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제101조 제1항 제2호, 제103조 제1항 제3호에 따른 건축 중인 건축물의 부속토지로 보아 별도

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

합산과세대상으로 구분하여 원고에 대한 2014년도분부터 2016년도분까지의 재산세를 과세하였으나, 2013. 11.경부터 2017. 6.경까지 계속해서 6개월 이상 건축공사가 중단되었고 공사 중단에 정당한 사유가 없다는 이유로 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 단서 규정에 따라 이 사건 토지를 종합합산과세대상으로 변경하여, 원고에게 2017. 9. 27. 아래 표와 같이 2014년도분부터 2016년도분까지의 재산세 합계액 9,111,090원을 추가로 부과·고지하고, 2017. 9. 8. 2017년도분 재산세 11,220,110원을 부과·고지하였으며, 2018. 9. 7. 2018년도분 재산세 11,295,830원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

[표]

(단위: 원)

귀속연도	과세표준액	기존 세액 (별도합산)	피고 과세 (종합합산)
2014년분	1,608,544,000	8,532,960	3,070,260
2015년분	1,577,240,000	8,338,880	3,032,690
2016년분	1,556,772,000	8,211,970	3,008,140
2017년분	1,556,772,000	-	11,220,110
2018년분	1,567,006,000	-	11,295,830
계			31,627,030

차. 원고는 이 사건 각 처분(2018년분 재산세 부과처분 제외)에 불복하여 2017. 12. 7. 이의신청을 하였으나 2018. 2. 5. 위 신청이 기각되었고, 2018. 5. 9. 조세심판원에 심판청구를 하였으나 2018. 8. 1. 위 청구가 기각되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 4, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 처분의 적법 여부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

가. 원고의 주장

구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 단서가 규정한 '정당한 사유 없이' 공사를 중단하였는지 여부는 납세의무자인 원고를 기준으로 판단하여야 한다. 그런데 시행사인 A의 공사 지연으로 인하여 이 사건 사업에 관한 보증사고가 발생하였고, 분양보증사에 불과한 원고는 소송을 통해 이 사건 건물에 대한 소유권이전등기를 마친 시점인 2016. 4. 27.까지 이 사건 건물의 건축공사를 전혀 진행할 수 없었으며, 원고는 이 사건 건물의 소유권을 취득한 직후 이 사건 토지 및 건물에 대한 공매절차를 시행하는 등 이 사건 사업을 정상적으로 추진하기 위한 노력을 다하였다. 따라서 공사 중단에 정당한 사유가 있었다고 할 것임에도, 이와 다른 전제에 선 이 사건 각 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 관계법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 쟁점의 정리

지방세법 제106조 제1항 제1호는 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지를 종합합산과세대상으로 규정하고 있으며, 같은 항 제2호 가목은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 '공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지'를 별도합산과세대상으로 정하고 있다. 이에 따라 구 지방세법 시행령 제101조 제1항은 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목의 '공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지'의 범위를 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

호 단서는 제101조 제1항에 따른 건축물의 범위에 건축 중인 건축물을 포함하되, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6월 이상 공사가 중단된 건축물을 별도합산과세대상에서 제외하고 있다. 그런데 이 사건 건물이 2013. 11.경부터 2018. 11.경까지 계속해서 건축공사가 중단된 상태였다는 점은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 쟁점은 이 사건 공사가 정당한 사유 없이 중단되었는지 여부이다.

2) 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 단서 '정당한 사유'의 판단 기준

구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 단서의 '정당한 사유'라 함은 법령에 의한 건축의 금지나 제한 등과 같이 납세의무자가 마음대로 할 수 없는 외부적 사유는 물론 납세의무자가 정상적인 노력과 추진을 다하였음에도 불구하고 부득이 건축공사를 중단할 수밖에 없게 된 내부적 사유를 의미하므로 그와 같은 정당한 사유의 유무는 건축공사의 규모, 건축공사의 완공에 걸리는 기간의 장단, 건축공사를 진행할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유 및 장애정도, 납세의무자가 건축공사를 진행하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지의 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지의 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다(대법원 2015. 7. 23. 선고 2015두39248 판결, 대법원 2003. 2. 28. 선고 2001두8483 판결 등 참조).

그리고 이 사건과 같이 토지에 주택신축·분양사업을 시행하기 위한 주택분양신탁계약이 체결됨에 따라 부동산 소유자와 실질적으로 사업시행의 주체인 사업시행자가 달라지는 경우에는 다음과 같은 사정을 고려하여 볼 때 공사 중단에 정당한 사유가 있는지 여부를 판단함에 있어 위탁자인 A과 수탁자인 원고 양측의 사정을 모두 '납세의무자'의 사정으로 고려하여야 한다.

① 이 사건 신탁계약 제3조, 제5조, 제17조 제1항에 의하면 신탁부동산의 안

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

정적인 분양과 소유권보전업무를 수행하기 위하여 신탁부동산의 소유권을 수탁자인 원고의 명의로 이전하지만, 이후에도 위탁자인 A이 이 사건 토지의 실질적인 소유자이자 사업시행자의 지위에서 주택의 신축·분양 업무를 담당하고, 이 사건 토지에 부과되는 세금 및 사업비용을 부담하게 된다. 따라서 이 사건 공사의 중단에 정당한 사유가 있는지 여부를 판단할 때 공사의 진행 및 중단에 가장 주된 권한과 책임을 갖는 위탁자가 공사를 진행하기 위하여 정상적인 노력과 추진을 다하였는지 여부 등의 사정을 반영하는 것이 타당하다.

② 지방세법 제106조 제3항 제1, 2호가 신탁재산에 속하는 토지가 종합합산과세대상인지 여부를 판단함에 있어 신탁재산에 속하는 토지는 수탁자의 고유재산에 속하는 토지와 서로 합산하지 아니하고, 위탁자별로 구분되는 신탁재산에 속하는 토지의 경우 위탁자별로 각각 합산하도록 규정하고 있는 것도 위탁자가 실질적인 소유자이자 사업시행자의 지위에 있음을 고려한 것이다. 즉 토지신탁계약에 따라 토지의 소유권이 대내외적으로 완전히 수탁자에게 이전된다고 하더라도, 재산세를 산정함에 있어서는 신탁계약에 따른 소유권이전의 특성을 반영할 필요가 있기 때문이다.

③ 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호의 입법취지는 경제활동에 사용되는 토지는 투기목적으로 보유할 개연성이 낮아 재산세를 중과하여 토지의 과다보유를 억제할 필요성이 크지 않다는 점을 고려하여 종합합산과세대상과 달리 취급하되, 정당한 사유 없이 6월 이상 공사가 중단된 경우 별도합산과세대상에서 제외하여 조세회피행위를 방지하는데 있다고 할 것인데, 원고의 주장과 같이 토지신탁계약을 체결한 경우에 위탁자 측의 사유를 외부적인 사유로 보고 수탁자 측의 사유만을 내부적 사유로 하여 공사 중단에 정당한 사유가 있는지를 판단하게 되면 실질적인 토지소유자이자

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

사업시행자인 위탁자가 공사 중단을 막기 위하여 아무런 노력을 기울이지 않은 경우에도 정당한 사유가 있다고 인정되어 조세회피행위를 방지하고자 하는 위 시행령 규정을 잠탈할 우려가 있다.

④ 이 사건 신탁계약에 의하면 수탁자에게 위탁자가 부도·파산 등으로 분양계약의 이행이 불가능하다고 인정하는 경우 수탁자 또는 수탁자가 지정하는 자로 건축주 변경신청을 하는 권한을 부여하고 있고(제6조 제1항), 또한 원고는 이 사건 신탁계약과 병행하여 A이 부도, 파산 등의 부득이한 사유로 더 이상 사업을 계속할 수 없게 되는 경우에는 보증책임을 부담하는 조건 하에 이 사건 토지 및 건물 등 이 사건 사업과 관련된 A의 일체의 권리를 양수하는 내용의 이 사건 양도약정까지 체결하였으므로, 공사 중단에 정당한 사유가 있다고 하기 위해서는 수탁자인 원고 역시 공사의 중단을 막기 위하여 정상적인 노력을 다한 경우여야 한다.

3) 이 사건 사업이 정당한 사유 없이 6개월 이상 중단되었는지 여부

앞서 인정한 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 사업이 6월 이상 중단된 것에 정당한 사유가 있었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 결국 원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 건물의 신축공사는 시행사인 A의 자금사정 악화로 인하여 지연되다가 적어도 2013년 11월 무렵부터 원고가 A을 상대로 이 사건 양도약정을 이유로 소송을 제기하여 건물의 소유권을 이전받기까지 중단되었는바, 이는 결국 위탁자인 A의 책임이라 할 것이므로 공사 중단에 있어서 정당한 사유가 있다고 볼 수 없다.

② 원고는 보증채권자들의 선택에 따라 환급이행을 할 수밖에 없었고, 이후 이 사건 토지 및 건물의 공매를 시도하였으나 공사업체들의 유치권 행사 등으로 인하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

여 매각이 원활히 이루어지지 않았다고 주장하나, 이는 분양보증계약에 따른 의무를 이행한 것일 뿐이고 환급이행이 원고가 이 사건 사업을 재개하는 것을 방해하는 것도 아니며, 이 사건 양도약정에 따라 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 이전받은 다음 이 사건 사업을 재개하지 않고 공매를 실시한 것은 원고의 내부적인 경영 판단에 의한 것이고, 공사업체들의 유치권 행사 또한 위탁자인 A의 공사대금 지급 연체로 인한 것이다.

3. 결론

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

재판장 판사 김예영

판사 임진수

판사 강태호

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

관련 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

③ 「신탁법」에 따른 신탁재산에 속하는 종합합산과세대상 토지 및 별도합산과세대상 토지의 합산 방법은 다음 각 호에 따른다.

1. 신탁재산에 속하는 토지는 수탁자의 고유재산에 속하는 토지와 서로 합산하지 아니한다.
2. 위탁자별로 구분되는 신탁재산에 속하는 토지의 경우 위탁자별로 각각 합산하여야 한다.

제107조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.

3. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.

■ 구 지방세법 시행령(2018. 12. 31. 대통령령 제29437호로 개정되기 전의 것)

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-03-20

① 법 제106조제1항제2호가목에서 "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 제106조제1항제3호다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지

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

제103조(건축물의 범위 등)

① 제101조제1항에 따른 건축물의 범위에는 다음 각 호의 건축물을 포함한다.

3. 건축 중인 건축물[개발사업 관계법령에 따른 개발사업의 시행자가 개발사업 실시계획의 승인을 받아 그 개발사업에 제공하는 토지(법 제106조제1항제3호에 따른 분리과세대상이 되는 토지는 제외한다)로서 건축물의 부속토지로 사용하기 위하여 토지조성공사에 착수하여 준공검사 또는 사용허가를 받기 전까지의 토지에 건축이 예정된 건축물(관계 행정기관이 허가 등으로 그 건축물의 용도 및 바닥면적을 확인한 건축물을 말한다)을 포함한다]. 다만, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외한다.