본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-19

대 전 고 등 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2020누12764 종합합산재산세과세대상처분취소
원고, 항소인	A
	소송대리인 변호사 [redacted]
피고, 피항소인	[redacted]시장
	소송대리인 법무법인[redacted] 담당변호사 [redacted]
제 1 심 판 결	[redacted]법원 2020. 9. 24. 선고 2019구합1281 판결
변 론 종 결	2021. 4. 8.
판 결 선 고	2021. 5. 13.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고가 2018. 9. 4. 원고에게 한 종합합산재산세 과세 처분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-19

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고가 항소하면서 이 법원에서 주장하는 사유는 제1심에서 원고가 주장한 내용과 크게 다르지 아니하고, 제1심과 이 법원에 제출된 증거들을 원고의 주장과 함께 다시 살펴보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고치거나 삭제·추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결문 제2면 제6행의 "961㎡"를 "941㎡"로 고친다.

○ 제1심판결문 제3면 제4행의 "위 건축물 및 부속토지에 해당하는 부분은"을 삭제한다.

○ 제1심판결문 제3면 제7행의 "이 사건 제1 토지는" 다음에 "건축물의 부속토지로서"를 추가한다.

○ 제1심판결문 제4면 제1행의 "속토지로 보아야 한다."를 "속토지로서 별도합산과세대상 토지에 해당한다."로 고친다.

○ 제1심판결문 제4면 제1행과 같은 면 제2행 사이에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『다. 신뢰이익 침해에 관하여

이 사건 제1 토지를 포함한 [redacted]시 B 답 1,002㎡와 이 사건 제2 토지는 2010년부터 2016년까지 별도합산과세대상이었고, 이 사건 제2 토지 중 1/2부분(160.5㎡)은 과세가 면제되었는데, 특별한 사유도 없이 2017년부터 이 사건 각 토지를 종합합산과세대상으로 변경하는 것은 원고의 법적안정성과 예측가능성을 침해하는 것으로서 위법하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-19

다.』

○ 제1심판결문 제4면 제10행의 "구 지방세법"을 "구 지방세법 시행령"으로 고친다.

○ 제1심판결문 제4면 제19행의 "세법"을 "세법 시행령"으로 고친다.

○ 제1심판결문 제4면 제21행부터 제5면 제15행까지를 다음과 같이 고친다.

『여기에서 건축 중인 건축물이라 함은 과세기준일 현재 건축공사에 착수하여 건축을 하고 있는 건축물을 말하는데, 터파기나 구조물 공사와 같이 건물을 신축하기 위한 공사에 착수한 경우는 물론 그보다 앞서 건물의 신축에 필수적으로 전제되는 작업을 하는 경우에도 건물의 신축공사를 실질적으로 실행한 것으로 볼 수 있다면 그 시점에 이미 공사에 착수한 것으로 보아야 한다. 하지만 착공에 필요한 단순한 준비작업을 하고 있는 데 지나지 않은 경우에는 건축 중이라고 할 수 없다(대법원 1995. 9. 26. 선고 95누7857 판결, 2017. 3. 15. 선고 2016두58406 판결 등 참조). 나아가 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호가 건축 중인 건축물은 원칙적으로 별도합산과세대상인 건축물로 하되 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 건축물은 별도합산과세대상에서 제외하도록 하는 취지는 해당 토지 위의 건축물이 실제로 완공되어 사용하지는 않더라도 건축허가 등을 받아 해당 토지가 경제활동에 사용될 예정에 있는 경우에는 그와 같은 토지를 투기목적으로 보유할 개연성이 비교적 적어 중과세 대상에서 제외하려는 것이나 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우에는 그와 같은 혜택을 부여하지 않으려는 것이다. 그러므로 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 단서의 '정당한 사유'란 공사를 중단한 사유가 행정관청의 금지·제한 등 외부적인 사유로 인한 것이거나 또는 내부적으로 공사를 진행하기 위하여 정상적인 노력을 다하였음에도 부득이하게 공사를 진행하지 못한 경우를 말하는 것이고, 납세의무자가 그 자체의 자금

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-19

사정이나 수익상의 문제 등으로 공사를 중단하거나 방치한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이에 해당하지 아니한다(대법원 2015. 7. 23. 선고 2015두39248 판결 등 참조).

2) 먼저 이 사건 제1 토지가 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목, 구 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호에서 정한 별도합산과세대상에 해당하는지에 관하여 본다.

앞서 인정한 사실, 갑 제1 내지 6, 9, 12호증에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 제1 토지에 과세기준일을 기준으로 건축공사에 착수하여 건축을 하고 있는 건축물이 있었다고 보기 어렵고, 설령 그러한 건축공사의 착수가 있었다고 하더라도 6개월 이상 공사가 중단된 것에 관하여 정당한 사유가 존재한다고 인정하기 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 제1 토지는 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가.목, 구 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호에서 정한 별도합산과세대상에 해당하지 아니하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 원고는 2000. 10. 30. E에게 분할 전 토지 및 분할 전 [redacted]시 J 중 K 임대차용지를 제외한 나머지 부분을 임대하면서 이 사건 제1 토지에 건축물을 신축할 계획으로 '3년 후 토지주의 요구시에는 현 가설건축물(분할 전 토지)의 앞부분 300평을 임대인이 임의사용할 수 있다'는 내용의 특약사항을 정하였다. 이후 원고는 2005. 4. 25. 이 사건 제1 토지에 건축물을 신축하기 위해 분할 전 토지를 이 사건 제1 토지를 포함한 [redacted]시 B 답 1,002㎡, [redacted]시 D 답 1,265㎡, 이 사건 제2 토지로 분할한 다음 2005. 9. 22. 피고로부터 이 사건 제1 토지에 관하여 제2종 근린생활시설 신축공사 허가를 받아 2007. 9. 12. 착공신고를 하였다.

그러나 원고는 2007. 9. 12. 착공신고 이후에도 E으로 하여금 이 사건 제1 토지를

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-19

계속 사용하도록 하였다가 2015년경 [redacted]시로부터 '이 사건 제1 토지에 대한 공사 미착공'을 이유로 건축허가 취소처분의 사전통지를 받게 되자 그때야 비로소 2015. 12. 12. 및 2018. 9. 17. E에게 '이 사건 제1 토지에 대한 건축허가가 취소되지 아니하도록 이 토지를 인도받는 즉시 공사에 착수하여야 하므로, 이 토지를 즉시 인도하라.'는 취지의 내용증명을 보냈다. 이후 원고는 E으로부터 이 사건 제1 토지를 인도받아 2019. 6. 17.경에야 건축업자에게 이 사건 제1 토지를 건축목적으로 사용하도록 승낙하였다. 이러한 사정 등을 고려하면, 원고는 적어도 과세기준일인 2018. 6. 30. 현재 E으로부터 이 사건 제1 토지를 인도받지 못하여 이 사건 제1 토지에 관한 터파기나 구조물 공사와 같이 건물을 신축하기 위한 공사는 물론 건축물의 신축에 필수적으로 전제되는 작업조차 착수하지 못하였고, 오히려 2019. 6. 17.경에 이르러서야 이 사건 제1 토지에 관한 건축공사에 착수한 것으로 보인다.

② 원고는 2005. 9. 22. 피고로부터 이 사건 제1 토지에 관하여 제2종 근린생활시설 신축공사 허가를 받아 2007. 9. 12. 착공신고를 한 이후 당초 건축허가에 따라 건축물을 신축하는 데에 특별한 법적 또는 외부적인 장애가 없었음에도 약 8년 동안 E으로 하여금 이 사건 제1 토지를 계속 사용하도록 하였고, 2015년경 [redacted]시로부터 '이 사건 제1 토지에 대한 공사 미착공'을 이유로 건축허가 취소처분의 사전통지를 받자 그때야 비로소 2015. 12. 12. E에게 이 사건 제1 토지의 인도를 요청하였는데, 그로부터 과세기준일을 기준으로 2년 6개월이 경과하는 동안에도 이러한 인도 요청 이외에 토지인도 소송이나 공사를 진행하기 위한 별다른 조치를 취하지 않았다. 따라서 원고의 공사 지연이 E의 토지인도 지연으로 인한 것이라고 하더라도 이는 원고가 내부적으로 공사를 진행하기 위하여 정상적인 노력을 다하였음에도 부득이하게 공사를 진행하지 못한 경

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-19

우에 해당한다고 보기 어렵다.』

○ 제1심판결문 제5면 제18행의 "제101조"를 제106조"로 고친다.

○ 제1심판결문 제6면 제17행의 "어렵다." 다음에 "또한 이 사건 제2 토지가 1998. 2. 9. [redacted] 고시 F에 의하여 용도지구가 도로로 지정되어 있었던 사정으로 원고가 이 사건 제1 토지에 건축물을 신축하기 위해 부득이 분할 전 토지를 [redacted]시 B 답 1,002㎡, [redacted]시 D 답 1,265㎡, 이 사건 제2 토지로 분할할 수밖에 없었고, 이후 이 사건 제2 토지가 2016. 6. 13. [redacted]시 고시 G에 의하여 도로 용도지구에서 해제됨으로써 부득이하게 나대지로 남게 되었다는 사정을 고려하더라도 이 사건 제2 토지가 속하였던 분할 전 토지 중 그 지상 건축물(61㎡)의 바닥면적을 제외한 나머지 부분은 분할 당시에도 여전히 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목에서 정하는 건축물의 부속토지가 아니었고, 앞서 본 바와 같이 분할 이후에도 이 사건 제1 토지는 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목에서 정하는 건축물의 부속토지가 아니므로, 분할 전 토지에서 분할된 이 사건 제2 토지도 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목에서 정하는 건축물의 부속토지로 볼 수 없다."를 추가한다.

○ 제1심판결문 제6면 제17행과 같은 면 제18행 사이에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『다. 신뢰이익 침해 여부에 관한 판단

일반적으로 조세 법률관계에서 과세관청의 행위에 대하여 신의성실의 원칙이 적용되기 위하여는 과세관청이 납세자에게 신뢰의 대상이 되는 공적인 견해표명을 하여야 하고, 또한 국세기본법 제18조 제3항에서 말하는 비과세관행이 성립하려면 상당한 기간에 걸쳐 과세를 하지 아니한 객관적 사실이 존재할 뿐만 아니라 과세관청 자신이 그 사항에 관하여 과세할 수 있음을 알면서도 어떤 특별한 사정 때문에 과세하지 않는다

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-19

는 의사가 있어야 하며 위와 같은 공적 견해나 의사는 명시적 또는 묵시적으로 표시되어야 하지만 묵시적 표시가 있다고 하기 위하여는 단순한 과세누락과는 달리 과세관청이 상당기간의 불과세 상태에 대하여 과세하지 않겠다는 의사표시를 한 것으로 볼 수 있는 사정이 있어야 한다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2000두2785 판결 등 참조).

갑 제13호증에 의하면, 피고가 2010년부터 2016년까지 이 사건 각 토지를 별도합산과세대상으로 보고 재산세의 납세고지를 한 사실은 인정할 수 있으나, 이와 같은 사실만으로는 피고가 원고에 대하여 이 사건 각 토지를 종합합산과세대상으로 하여 재산세를 부과할 수 있음을 알면서도 어떤 특별한 사정에 의하여 이 사건 각 토지를 별도합산과세대상으로 한다는 의사를 가지고 있었다거나 그러한 의사를 명시적 또는 묵시적으로 표시하였다고 보기 어렵다. 오히려 피고가 원고에게 2010년부터 2016년까지 이 사건 각 토지를 별도합산과세대상으로 보고 재산세의 납세고지를 한 것은 행정상 착오 등에 기인한 단순한 과세누락에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.』

○ 제1심 판결문 제6면 제18행의 "다. 소결론"을 "라. 소결론"으로 고친다.

2. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 [redacted] 판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-19

판사 [redacted]

판사 [redacted]