본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

대 전 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2019구합106438 재산세부과처분취소
원 고	A 주식회사
	소송대리인 변호사[redacted]
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2020. 9. 16.
판 결 선 고	2020. 10. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 9. 7. 원고에게 한 2018년 귀속 재산세 67,539,870원 및 지방교육세 10,444,470원 합계 77,984,340원의 부과처분을 취소한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

1. 처분의 경위

가. 원고는 2012. 10. 10. B 주식회사(이하 '주식회사'는 생략한다)로부터 [redacted]시 [redacted]구 C 대 6,537.9㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 50억 원에 매수하고, 2012. 11. 9. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 후 2017. 10. 17. 건물 신축공사를 진행하기 위하여 이 사건 토지 중 일부(18㎡) 지상에 가설건축물 축조신고를 하고 컨테이너를 설치하였다.

나. 피고는 2018. 9. 7. 이 사건 토지 중 위 가설건축물 면적의 3배에 해당하는 54㎡를 제외한 나머지 부분(이하 '이 사건 쟁점 토지'라고 한다)을 구 지방세법(2018. 12. 24. 법률 제16008호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제106조 제1항 제1호 등에 따른 종합합산과세대상으로 구분하여 원고에게 2018년도 귀속 재산세 67,539,870원 및 지방교육세 10,444,470원 합계 77,984,340원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2019. 6. 28. 위 심판청구가 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 위법 여부에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

1) 건축물의 부속토지 해당

이 사건 쟁점 토지의 지상에는 지하1 내지 3층 및 지상 1층 바닥까지 공사가 완료된 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 존재하고, 이는 독립된 건물로서 구 지방세법 시행령(2018. 12. 31. 대통령령 제29437호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제101조 제

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

1항 제2호에 규정된 '건축물'에 해당한다. 따라서 이 사건 쟁점 토지는 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목에 규정된 건축물의 부속토지에 해당하여 별도합산과세대상에 해당한다.

2) 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 본문에 해당

이 사건 건물이 '건축물'이 아니라고 하더라도 '건축 중인 건축물'인 경우에는 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 본문에 따라 위 '건축물'에 포함되는데, 이 사건 건물은 그 건축주 명의와 이 사건 토지의 소유자가 상이하여 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 단서 규정이 적용되지 않을 뿐만 아니라, 설령 적용된다고 하더라도 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우에도 해당하지 아니하여 위 단서가 아닌 본문에 따라 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목에 규정된 '건축물'에 해당한다고 보아야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 인정사실

가) 주식회사 D(이하 '주식회사'는 생략한다)는 2003. 8. 4. 이 사건 토지를 천안시로부터 매수한 다음 위 토지 지상에 건물을 신축하기 위하여 2007. 6. 28. E단체(이하 'E단체'이라고만 한다)와 사이에 여신거래약정을 체결하고, 그 담보를 위하여 2007. 6. 29. B과 사이에 B에게 이 사건 토지를 신탁하는 등의 내용이 담긴 부동산담보신탁계약을 체결하였으며 2007. 7. 2. 위 신탁계약에 따라 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

나) D는 B으로부터 이 사건 토지의 사용승낙을 받아 2007. 9. 21. 이 사건 쟁점 토지에 '건축주: D, 건축규모: 지하 3층, 지상 6층, 연면적: 26,683.52㎡, 용도 및 건축구조: 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설, 철근콘크리트조, 철골조, 건축구분: 신축'으로 하여 이 사건 건물을 신축하기 위한 건축허가를 받았고, 이후 D 명의로 대출에 관한 신용보증을 받기가 어렵게 되자, D의 대표이사인 F 명의로 대출을 받기로 하여 2007. 10. 11. 위 건축허가의 건축주를 D에서 F으로 변경하는 내용의 건축주 명의변경 신고를 마쳤다(위 건축주 명의는 2016. 6. 14. F에서 G으로 다시 변경되었다).

다) F은 2007. 11.경부터 이 사건 건물 신축에 필요한 자금을 E단체에서 추가 대출받고 2008. 1.경 주식회사 H를 시공사로 선정한 후 지하 1내지 3층 및 지상 1층 바닥공사까지 공사를 진행하였으나, F이 2009. 5. 28.경부터 대출금 이자납부를 연체하기 시작하면서 이 사건 건물은 2010년경부터 공사가 중단된 상태이다.

라) 원고는 2012. 11. 9. B으로부터 이 사건 토지를 취득한 이후 2012. 11. 28. E단체을 상대로 이 사건 쟁점 토지 인도 및 이 사건 건물의 철거 등을 구하는 소송을 제기하였으나, 2014. 12. 23. 패소 판결을 확정 받았고, 2014. 9. 5. 다시 F을 상대로 이 사건 쟁점 토지의 인도 및 이 사건 건물의 철거 등을 구하는 소송을 제기하여 2016. 12. 30. 원고 승소 판결을 확정 받았으며, 2016. 10. 19. 이 사건 건물에서 유치권을 행사하면서 위 건물을 점유해왔던 G을 상대로 이 사건 건물에서의 퇴거 등을 구하는 소송을 제기하여 2018. 9. 18. 원고 승소 판결을 확정 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 앞서 든 증거, 갑 제4 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2) 이 사건 건물의 건축물 해당 여부에 관한 판단

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

가) 구 지방세법 제106조 제1항은 '토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다'고 규정하면서 제1호에서 '종합합산과세대상으로 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지'를 규정하고, 제2호는 '별도합산과세대상으로 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지'를 각 규정하면서 가목에서 '공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지'를 규정하며, 구 지방세법 시행령 제101조 제1항은 '법 제106조 제1항 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'고 규정하고 있다.

나) 위와 같은 규정에다가 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목의 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지에 해당하기 위하여는 구 지방세법 시행령 제101조 제1항에 따른 건축물의 부속토지에 해당하여야 하는데, 구 지방세법 시행령 제101조 제1항 단서는 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 하는 건축물로 사용승인을 받지 않고 사용 중인 건축물의 부속토지를 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지에서 제외하고 있는 점, ② 건축물이 완공되지 아니한 이상 이는 위 규정에 정하여진 '건축물'이 아니라 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호에 규정된 '건축중인 건축물'

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

에 해당하는 점(대법원 2002. 7. 23. 선고 2000두9854 판결 등 참조), ③ 이 사건 건물은 현재 지하 공사만 완료된 채 공사가 중단된 상태로 그에 대한 건축공사 완료나 사용승인이 이루어지지 않은 점 등을 종합하여 보면, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 정당한 사유 존재 여부에 관한 판단

가) 구 지방세법 시행령 제103조 제1항은 '제101조 제1항에 따른 건축물의 범위에는 다음 각 호의 건축물을 포함한다'고 규정하면서 제3호에서 '건축 중인 건축물. 다만, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외한다'고 규정하고 있다.

한편 토지에 대한 재산세의 별도합산과세제도는 정책적 고려에 따라 경과세의 필요가 있는 토지에 대하여 예외적으로 별도의 기준에 의하여 별도합산과세함으로써 종합합산과세에서 오는 불합리를 보완하고자 하는 데에 그 취지가 있고, 일정한 건축물의 부속토지의 경우 다른 토지의 가액과 합산하여 고율의 누진세율을 적용하는 종합합산과세 방식에 의하면 토지의 정상적인 활용을 지나치게 제약할 우려 등의 문제가 유발될 수 있고, 이를 분리과세하면 건축물의 부속토지를 빙자한 토지의 과다보유 소지가 발생할 수 있는 문제점을 보완하기 위하여 별도로 합산하여 종합합산과세보다 낮은 누진세율을 적용하도록 한 것이다(헌법재판소 2012. 4. 24. 선고 2010헌바405 결정 등 참조). 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 중과

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

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

나) 이 사건 건물의 신축공사가 2010년경부터 중단된 상태임은 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 법리와 규정의 내용 및 취지에 위 인정사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 건물의 공사 중단에 관한 정당한 사유가 존재한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(한편 원고는 토지와 건물의 소유주가 다른 경우에는 위 단서 규정을 적용해서는 안 된다고도 주장하나, 위 단서 규정에 토지와 건물의 소유주가 동일한 경우에 한하여 이를 적용한다는 취지의 내용이 전혀 없는 이상 이러한 사정을 공사 중단의 정당한 사유가 있는지를 판단함에 있어 참작 사유로 고려할 수 있음은 별론으로 하더라도, 곧바로 위 단서의 적용이 배제되는 사유로 삼을 수는 없다).

① 원고는 이 사건 토지를 2012. 11. 9. 취득하였는데, 이 사건 건물은 그 이전인 2010년경부터 공사가 진행되지 않고 있었다. 특히 이 사건 건물의 건축주는 F이었는바, F이 이 사건 건물의 건축을 장기간 중단하고 있었으므로 원고로서는 이 사건 토지를 취득하더라도 이 사건 건물의 공사가 제대로 진행되지 않을 가능성이 높다는 점

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

을 충분히 예측할 수 있었다[원고가 B과 사이에 이 사건 토지에 관하여 체결한 매매계약서(을 제1호증) 제1조 하단에도 이 사건 건물의 신축공사가 중단된 상태라는 점이 분명하게 기재되어 있다].

② 나아가 원고는 이 사건 토지를 취득한 2012. 11. 9.부터 이 사건 처분의 과세기준일(2018. 6. 1.)까지 약 6년이나 지난 시점까지도 이 사건 건물에 관한 신축 공사를 전혀 진행하지 못하였고, 현재에도 위 건물은 그대로 공사가 중단된 상태로 방치되어 있다.

③ 비록 원고가 이 사건 건물의 건축주였던 F이나 유치권 행사를 위한 건물 점유자 등에 대하여 이 사건 쟁점 토지의 인도, 이 사건 건물의 철거 및 퇴거 등을 청구하였다거나 처분청에 F 명의의 건축허가의 취소를 구하는 민원 등을 제출하였다고 하더라도, 이러한 청구 및 민원은 결국 이 사건 건물을 철거할 목적으로 이루어진 것에 불과하고, 이 사건 건물의 공사 재개 및 진행과는 직접적인 관련이 있다고 보기 어렵고, 달리 원고가 제출한 증거만으로는 건축 중인 건축물에 해당하는 이 사건 건물에 관하여 6개월이 넘도록 그 공사 진행을 중단한 데에 정당한 이유가 있다고 볼 만한 자료가 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

별지

관 계 법 령

■ **지방세법(2018. 12. 24. 법률 제16008호로 개정되기 전의 것)**

제6조(정의) 취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

4. "건축물"이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수· 배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다)로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

제104조(정의) 재산세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "건축물"이란 제6조제4호에 따른 건축물을 말한다.

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

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

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

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.

1. 특별시 · 광역시(군 지역은 제외한다)· 특별자치시 · 특별자치도 및 시지역(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 제외한다)의 공장용 건축물의 부속토지로서 공장용 건축물의 바

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-08-19

닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 범위의 토지

가. 읍 · 면지역

나.「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지

다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 공업지역

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.

2. 건축허가를 받았으나「건축법」제18조에 따라 착공이 제한된 건축물

3.「건축법」에 따른 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물로서 같은 법에 따른 공사계획을 신고하고 공사에 착수한 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(관계행정기관이 허가 등으로 그 건축물의 용도 및 바닥면적을 확인한 건축물을 말한다)을 포함한다]. 다만, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외한다.

끝.