



인 천 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2022구합56627 재산세등부과처분취소
원 고 주식회사 A
소송대리인 변호사 ○○○
피 고 ○○○○시 ○구청장
변 론 종 결 2023. 5. 26.
판 결 선 고 2023. 6. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021. 9. 8.[청구취지에는 처분일이 '2021. 9. 17.'로 기재되어 있으나, 갑 제1호 증(납세고지서)의 기재에 비추어 이는 '2021. 9. 8.'의 오기로 보인다] 원고에게 한 2021년 귀속 재산세 636,579,860원, 지방교육세 99,454,660원의 부과처분을 모두 취소한다.



이 유

1. 처분의 경위

가. 원고의 매매계약 체결 및 잔금 지급

1) ○○○○○공사는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」(이하, '경제자유구역법'이라 한다)에 따라 ○○ ○구 B 내 토지 17,824,980.4㎡를 개발하는 내용의 C 단지 개발사업(이하, '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하고 있다.

2) ○○○○○공사는 2017. 10.경 C단지 안에 있는 화훼시설용지[필지번호 D(면적 23,634.1㎡) 및 필지번호 E(면적 77,828.8㎡), 이하, 통틀어 '이 사건 토지'라 한다]에 대한 분양공고를 하였다. 해당 분양공고는 이 사건 토지를 화훼유통센터, 화훼도매센터, 화훼 전시/박물관, 화훼연구센터, 화훼관련산업시설로 활용하고자 하는 자가 분양신청을 할 수 있고, 분양신청을 하려는 자는 위 각 시설을 포함한 사업계획서를 작성하여 제출하여야 한다고 정하고 있다.

3) 원고는 2017. 11. 15. 부동산매매업, 부동산개발업 등을 목적으로 설립된 회사로, 사업계획서(2020. 4.경 공사에 착수한다는 내용이 기재되어 있다)를 제출하여 이 사건 토지에 관한 분양신청을 하였다.

4) 원고와 ○○○○○공사는 2018. 1. 5. 원고가 ○○○○○공사로부터 이 사건 토지를 함께 50,551,030,000원(계약보증금 2018. 1. 5. 지급, 중도금 2018. 2. 28.부터 2020. 1. 3.까지 지급, 잔금 5,055,103,000원 2020. 1. 3. 지급)에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하, '이 사건 매매계약'이라 한다). 위 계약의 주요 내용은 다음과 같다.



제3조(대상토지의 사용)

② 원고는 대상토지를 사용하려는 경우에는 매매대금을 완납하거나 ○○○○○공사가 정하는 담보를 제공(제8조 제1항에 따른 지급보증서 또는 이행보증보험증권)하고 소유권을 이전받아 사용하기로 한다. 다만, 지적 및 등기공부 정리가 완료되지 않아 소유권이전이 불가능한 때에는 ○○○○○공사의 사용승낙을 받아 사용하기로 한다.

제4조(면적정산)

① 조성공사준공 전에 가분할면적으로 계약체결한 토지로서 확정측량 실시결과 면적증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여 이 계약 체결 당시의 필지별 공급단가에 의하여 정산하기로 한다.

제5조(조성사업의 시행 등)

원고는 조성사업준공 전에 대상토지를 공급받은 때에는 조성사업으로 인하여 불가피하게 발생하는 토지사용의 제한 기타 불이익을 받아들이기로 한다. 이 경우 ○○○○○공사는 원고의 불이익이 최소화되도록 조성사업을 성실히 이행하기로 한다.

제6조(소유권이전)

① ○○○○○공사는 원고가 매매대금(정산금을 포함한다)을 완납한 후에 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 조성사업준공 전에 대상토지를 공급한 경우에는 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 이 경우 ○○○○○공사는 조성사업준공과 등기공부 정리절차를 성실히 이행하기로 한다.

제7조(대상토지에 대한 처분 제한 및 관리의무)

③ 계약 체결 후 사업계획서상 제출한 시기에 공사에 착수하지 않을 때는 계약을 해제할 수 있다(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제42조).

제8조(토지사용승낙 등)

① 원고가 매매대금을 완납하거나, 미납대금에 대하여 그 지급을 보증하는 다음의 요건이 충족된 금융기관의 지급보증서 또는 보증보험기관의 이행보증보험증권을 ○○○○○공사에 제출한 경우, 원고는 경제자유구역법 제14조 제3항, 동법 시행령 제14조의 규정에 의하여 ○○○○○공사의 사용승낙을 얻어 대상토지를 사용할 수 있다. (이하 생략)

③ 원고는 대상토지의 소유권이전등기 경료 전에 건축물을 건축하고자 할 경우에는 제1항에 따라 ○○○○○공사의 토지사용승낙서를 첨부하여 행정기관의 건축허가를 얻어 착공한다.



5) 원고는 2020. 6. 5. 이 사건 매매계약상 잔금 5,055,103,000원을 ○○○○○공사에 지급함으로써 이 사건 매매계약에 정해진 매매대금을 모두 지급하였고, 그에 따라 2020. 7. 2. 취득일을 잔금지급일(2020. 6. 5.)로 하여 이 사건 토지에 관한 취득세를 신고하였으나, ○○○○○공사가 이 사건 사업에 관하여 경제자유구역법 제14조에 규정된 준공검사를 받지 못함에 따라 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치지 못한 상태이다.

나. 원고의 사업계획 이행 경위

1) ○○○○○공사는 2020. 8.경 이 사건 사업 구역 내 도로 등 기반시설의 설치를 완료하였고, 2021. 3. 9. 원고에게 사업계획서상 공사 착수 시점인 2020. 4.이 경과하였음에도 인허가 및 공사에 착수하지 않고 있는 사유를 밝힐 것을 요청하였다.

2) 원고는 이 사건 토지에 화훼복합시설 및 물류창고시설(이하, '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하기 위하여 건축허가를 신청하였으나, ○○○○○○○○○구역청장은 2021. 6. 9. 원고에게 다음과 같은 내용의 2021년도 제17차 ○○○○○○○구역 경관위원회 심의 결과를 통지하였다.

구분	내용	
신청인	원고	건축규모
대지위치	F	연면적: 369,785.95㎡(지하 3층/지상 7층), 높이 70.3m
용도	동식물관련시설, 창고시설	
개최결과	재검토 의결	
의결내용	○ 심의의견 1) 약 370여 미터의 길이와 높이 79미터는 건축적으로도 무리가 있으므로 이에 대한 조정 필요 2) 너무 큰 매스의 건물이 경관적으로 부적합하게 보임 4) 대규모 건축물이 주변 환경과 조화를 이룰 수 없다고 판단됨. 건축물 규모에서부터 다시 검토 바람.	



3) ○○○○○공사는 2022. 2. 3. 사업계획서상 공사 착수 시점인 2020. 4.로부터 상당 기간이 경과하였음에도 원고가 사업을 진행하지 않고 있다는 이유로 원고에게 사업계획의 이행을 촉구하였다.

다. 피고의 재산세·지방교육세 부과처분 등

1) 피고는 2020년도까지는 이 사건 토지를 분리과세대상으로 구분하여 ○○○○○공사에 재산세를 부과하였으나, 원고가 2020. 6. 5. 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하자 원고가 2021년도 재산세 과세기준일(2021. 6. 1.) 현재 이 사건 토지를 사실상 소유하고 있다고 보고 이 사건 토지를 종합합산과세대상으로 구분하여 2021. 9. 8. 원고에게 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하, '구 지방세법'이라 한다) 제106조 제1항 제1호, 제111조 제1항 제1호 가목에 따라 2021년 귀속 재산세 636,579,860원¹⁾ 및 지방교육세 99,454,660원²⁾을 부과하였다(이하, 각각 '이 사건 재산세 부과처분', '이 사건 지방교육세 부과처분'이라 한다).

2) 원고는 이 사건 재산세 및 지방교육세 부과처분에 불복하여 2021. 12. 13. 조세심판원장에게 심판청구를 하였으나, 2022. 6. 27. 심판청구가 기각되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3, 4, 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제9호증의 1, 2, 갑 제14호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체

1) 2021년 귀속 재산세의 과세표준은 99,504,666,030원[= 구 지방세법 제4조 제1항에 따른 이 사건 토지의 시가표준액 × 구 지방세법 제110조 제1항 제1호, 구 지방세법 시행령(2023. 3. 14. 대통령령 제33325호로 개정되기 전의 것) 제109조 제1호에 규정된 100분의 70]이고, 여기에 구 지방세법 제111조 제1항 제1호 가목에 규정된 세율(250,000원 + 100,000,000원 초과금액의 1,000분의 5)을 적용하면 497,273,330원이 된다. 그런데 지방자치단체의 장은 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지에 대하여는 과세표준에 1,000분의 1.4를 적용하여 산출한 세액을 합산하여 재산세액으로 부과할 수 있고(구 지방세법 제112조 제1항 제2호), 그에 따라 산출한 세액은 139,306,532원이다. 따라서 원고에게 부과할 수 있는 재산세액은 합계 636,579,860원(= 497,273,330원 + 139,306,532원, 10원 미만 버림)이다.

2) 지방교육세의 과세표준은 재산세액 636,579,860원에서 구 지방세법 제112조 제1항 제2호에 따라 산출한 세액을 제외한 497,273,330원이고(구 지방세법 제151조 제1항 제6호), 여기에 세율 100분의 20을 적용하면 지방교육세는 99,454,660원(10원 미만 버림)이 된다.



의 취지

2. 원고의 주장

가. 2021년도 재산세 납세의무자를 원고로 오인한 위법

구 지방세법 제107조 제1항에 규정된 재산세 납세의무자(재산세 과세기준일 현재 재산을 '사실상 소유'하고 있는 자)는 재산에 대한 실질적 소유권을 가진 자[소유자로서의 권능인 배타적 사용권·수익권(관리권), 처분권을 사실상 행사하는 자로서 매도인이 권능 행사에 대하여 실질적인 항변권을 보유하지 않는 자]를 의미하는데, 다음 사정에 비추어 원고는 2021년도 재산세 과세기준일(2021. 6. 1.) 현재 실질적으로 이 사건 토지의 소유권을 취득한 자에 해당하지 않으므로, 원고가 2021년도 재산세 납세의무자라고 볼 수 없다. 그럼에도 피고는 원고를 2021년도 재산세 납세의무자로 보아 재산세 및 지방교육세를 부과하였으므로, 이 사건 재산세 및 지방교육세 부과처분은 위법하다.

1) ① ○○○○○공사가 이 사건 토지의 소유권을 보유하고 있었다는 것이 불확실한 점, ② 경제자유구역법 제9조의4에 따라 준용되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하, '국토계획법'이라 한다) 제65조 제6항은 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 귀속되거나 양도된다고 규정하고 있는데, 만약 이 사건 토지에 국가 등으로부터 ○○○○○공사에 귀속되기로 한 토지가 포함되어 있다면 준공인가를 받지 못한 이상 해당 토지가 ○○○○○공사의 소유라고 볼 수 없는 점, ③ 구 지방세법 시행령(2021. 6. 8. 대통령령 제31741호로 개정되기 전의 것, 이하, '구 지방세법 시행령'이라 한다) 제20조 제8항은 매립으로 토지를 원시취득하는 경우 공사준공인가일을 취득일로 본다고 규정하고 있는데, 이 사건 토지는 매립으로 조성된 토지에 해당하므로, ○○○○○공사가



준공인가를 받지 못한 이상 이 사건 토지를 원시취득하였다고 볼 수 없는 점 등에 비추어, 원고가 ○○○○○공사로부터 이 사건 토지의 소유권을 실질적으로 이전받았다고 볼 수 없다.

2) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 매매대금을 선지급할 의무를 부담하므로, 잔금을 지급한 후에도 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 보유한 채권자에 불과하다.

3) ① 과세기준일(2021. 6. 1.) 기준 이 사건 토지에 관한 토지대장 등재, 소유권보존등기절차 이행이 이루어지지 않아 이 사건 토지에서 신축 공사를 하거나 관련 인·허가 절차를 진행하는 것이 불가능한 점, ② 과세기준일 기준 원고가 경제자유구역법 제14조 제3항에 따라 시·도지사에게 이 사건 토지에 관한 사용허가를 요청하거나 시·도지사가 사용허가를 한 사실이 없는 점, ③ 매립지 지반침하로 인해 준공검사가 이루어지지 않고 있는 이상 실질적으로 이 사건 토지에 관한 사용허가를 받을 것을 기대하기도 어려운 점, ④ 이 사건 토지에 염분농도가 높은 토사가 매립되어 있어 사실상 이 사건 토지를 사용·수익할 수 없는 점, ⑤ 원고의 경관심사 요청이 납득하기 어려운 사유로 부결된 점 등에 비추어, 원고가 경제자유구역법 제14조, 같은 법 시행령 제14조에 따라 이 사건 토지를 사용·수익할 수 있다고 볼 수 없다.

나. 분리과세대상 또는 별도합산과세대상에 해당

설령, 원고가 2021년도 재산세 납세의무자에 해당한다고 보더라도, 다음과 같이 이 사건 토지는 분리과세대상 또는 별도합산과세대상에 해당한다. 그럼에도 피고는 이 사건 토지를 종합합산과세대상으로 구분하여 그에 따라 산정한 재산세 및 지방교육세를 부과하였으므로, 이 사건 재산세 및 지방교육세 부과처분은 위법하다.



1) 구 지방세법 제106조 제1항 제3호 사목, 구 지방세법 시행령 제102조 제7항 제4호 다목에 따르면, 경제자유구역개발사업의 시행자가 경제자유구역개발사업에 제공하는 토지는 분리과세대상에 해당하고, 분리과세대상기간은 경제자유구역개발사업 실시계획 승인을 고시한 날부터 경제자유구역개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 준공검사를 받을 때까지이다.

그런데 ① 경제자유구역개발사업의 시행자가 소유권을 취득한 토지만 분리과세대상에 해당한다고 해석할 근거가 없는 점, ② 이 사건 토지가 준공되지 않았고 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 마쳐지지 않았으며 원고가 이 사건 토지를 사용·수익할 수 없으므로, '조성된 토지'가 '공급 완료'되었다고 볼 수 없는 점, ③ '매수자의 취득일'은 법적 소유권을 취득하는 일자를 의미할뿐더러 원고가 이 사건 토지를 사실상 소유하고 있는 것도 아닌 점 등에 비추어, 이 사건 토지는 분리과세대상에 해당한다.

2) 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목, 구 지방세법 시행령 제101조 제1항은 건축물 부속토지를 별도합산과세대상 토지로 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호는 '건축 중인 건축물'로서 개발사업 관계법령에 따른 개발사업의 시행자가 개발사업 실시계획 승인을 받아 그 개발사업에 제공하는 토지로서 건축물의 부속토지로 사용하기 위하여 토지조성공사에 착수하여 준공검사 또는 사용허가를 받기 전까지의 토지에 건축이 예정된 건축물을 포함한다고 규정하고 있다.

그런데 ① 이 사건 토지는 ○○○○○공사가 경제자유구역법에 따른 개발사업시행자로서 실시계획의 승인을 받아 제공하는 토지로 원고가 계획하는 이 사건 건물의 부속토지로 사용하기 위해서 토지조성공사에 착수하였으나 준공검사를 받기 전까지의



토지에 해당하는 점, ② 구 지방세법 제103조 제1항 제3호는 "관계 행정기관이 허가 '등'으로 그 건축물의 용도 및 바닥면적을 확인한 건축물"이라고 규정하고 있으므로, 반드시 건축허가나 건축신고를 통해 용도 및 바닥면적을 확인하여야 한다고 축소 해석할 근거가 없는데, 관계 행정기관인 ○○○○○○○○○구역청장이 이 사건 건물의 용도 및 바닥면적을 건축허가 신청을 반려하는 방식(불허가)으로 확인한 점 등에 비추어, 이 사건 토지는 별도합산과세대상에 해당한다.

3. 관계 규정의 표시

별지 기재와 같다.

4. 이 사건 재산세 부과처분의 적법 여부

가. 원고가 2021년도 재산세 납세의무자에 해당하는지 여부

1) 관련 법리 및 관계 규정

가) 구 지방세법은 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자를 재산세 납세의무자로 규정하고 있다(제107조 제1항 본문). 여기서 '사실상 소유하고 있는 자'라고 함은 공부상 소유자로 등재되어 있는지 여부를 불문하고 해당 재산에 대한 실질적인 소유권자를 말한다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005두15045 판결 등 참조). 구 지방세법 제107조 제1항 본문에서 재산세의 납세의무자를 공부상 소유자 혹은 법률상 소유자가 아닌 사실상 소유자로 규정한 것은 재산에 대한 실질적 담세력이 있는 자를 납세의무자로 규정함으로써 보다 실질과세원칙에 충실하기 위하여 사법상의 소유자가 갖는 형식적인 법률상의 외관에 불구하고 당해 재산을 경제적·실질적인 관점에서 관찰하여 이를 사실상 지배하는 자, 즉 경제적 소유자인지의 여부에 따라 재산세의 납세의무자에 해당하는지 여부를 판단하도록 하기 위한 것이고, 따라서 이때 사실상 소유



자 내지 실질적 소유자에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서는 그가 사법상의 소유자가 갖는 완전한 사용·수익·처분의 제반권능을 반드시 모두 갖추어야 하는 것은 아니다.

나) 구 지방세법 제7조 제2항은 민법에 따른 등기를 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 부동산을 취득한 것으로 본다고 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령 제20조 제2항 제1호는 구 지방세법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다.

2) 판단

앞서 본 처분의 경위와 이 법원의 ○○○○○경제자유구역청장에 대한 사실조회 결과, 관계 규정의 내용 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사실 또는 사정에 비추어 보면, 원고는 2021년도 지방세 납세기준일(2021. 6. 1.) 현재 이 사건 토지에 관한 실질적인 소유권을 가진 자로서 사실상 소유자에 해당하므로, 이 사건 토지에 대한 2021년도 재산세 납세의무자에 해당한다고 봄이 타당하다(원고는 이 사건 토지의 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 이상 구 지방세법 제107조 제3항에 따라 사용자인 ○○○○○공사가 재산세를 납부할 의무가 있다고 주장하나, 원고가 이 사건 토지의 사실상 소유자에 해당하는 이상 위 주장은 받아들일 수 없다).

가) 먼저 ○○○○○공사가 이 사건 토지를 소유하고 있었는지에 관하여 본다.

변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 토지 중 일부인 ○○ ○구 G 답 9,624㎡(본래 ○○ ○구 H 답 9,624㎡이었으나 2018. 7. 17. 행정구역이 변경되었다. 이하, 'G 토지'라 한다)에 관한 재산세 과세대장에 I 주식회사가 위 토지를 1991. 1. 8.



취득한 것으로 기재되어 있는 사실, ② G 토지가 1991. 1. 24. 매립준공을 이유로 토지 대장에 신규등록된 사실, ③ 1991년 촬영된 이 사건 토지의 항공영상지도상 이 사건 토지가 모두 매립되어 있는 사실이 인정된다. 위 인정 사실에 따르면, G 토지를 비롯한 이 사건 토지는 I 주식회사가 1991년경 매립을 완료하여 공사준공인가를 받음으로써 원시취득하였다고 판단된다.

나아가 변론 전체의 취지를 종합하면, ○○○○○공사(2000. 1. 1. ○○○○공사에 합병되었고 이후 ○○○○공사를 거쳐 ○○○○○공사로 명칭이 변경되었다)가 1999. 8. 19. G 토지에 관하여 1999. 5. 31. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 사실이 인정되므로,³⁾ ○○○○○공사는 1999. 8. 19.경 이 사건 토지의 소유권을 승계취득함으로써 잔금지급일(2020. 6. 5.) 당시 이 사건 토지를 소유하고 있었다고 봄이 타당하다.

이에 대하여 원고는 매립지인 이 사건 토지에 관하여 ○○○○○공사가 경제자유구역개발사업 준공인가를 받지 못한 이상 이 사건 토지를 원시취득하였다고 볼 수 없다고 주장하나, 앞서 본 대로 I 주식회사가 1991년경 이 사건 토지에 대한 매립준공인가를 받아 이 사건 토지를 원시취득하였고 ○○○○○공사가 1999. 8. 19.경 이를 승계취득한 이상 위 주장은 받아들일 수 없다.

이에 대하여 원고는 다시, 이 사건 토지 중 국가 등으로부터 ○○○○○공사에 귀속되기로 한 토지는 경제자유구역법 제9조의4, 국토계획법 제65조 제6항에 따라 준공인가를 받은 시점에 ○○○○○공사에게 양도된다고 주장한다. 그러나 국토계획법 제65조 제6항은 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위가 끝난 후 관

3) 아울러 이 사건 토지에 속하는 인근 J, K 내지 L, M 내지 N 토지는 모두 G 토지와 같은 날인 1999. 8. 19. ○○○○○공사에 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 확인된다.



리청에 귀속되거나 양도될 공공시설은 준공검사를 받는 시점에 개발행위자로부터 관리청에 귀속 또는 양도된다는 취지여서 이 사건 토지에는 적용된다고 볼 수 없으므로, 원고의 위 주장도 받아들일 수 없다.

나) 앞서 본 구 지방세법 제7조 제2항, 구 지방세법 시행령 제20조 제2항 제1호는 부동산을 유상승계취득하는 경우 소유권이전등기절차를 마치지 않았더라도 잔금을 지급한 때에 해당 부동산을 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 따라서 원고는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차 이행과 무관하게 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급한 2020. 6. 5. 이 사건 토지를 취득하였다고 봄이 타당하다.

다) 경제자유구역법 제14조 제3항은 경제자유구역개발사업의 시행자가 개발사업의 전부 또는 일부를 완료하여 관할 시·도지사로부터 준공검사를 받기 전에는 개발된 토지를 사용할 수 없으나, 관할 시·도지사의 사용허가를 받은 경우에는 해당 토지 및 시설을 사용할 수 있다고 규정하고 있고, 경제자유구역법 시행령 제14조 제1항, 제2항은 개발사업시행자는 개발사업으로 개발된 토지를 분양받은 자가 개발된 토지에 대하여 준공검사 전에 사용허가를 요청하는 경우 준공검사 전 사용으로 인하여 개발사업에 지장을 주지 않는다고 인정하는 때에는 관할 시·도지사에게 사용허가를 신청하여야 하고, 관할 시·도지사는 개발된 토지가 용도에 적합하게 사용되는지를 판단하여 신청을 받은 날부터 30일 이내에 허가 또는 불허가처분을 하여야 한다고 규정하고 있다.

또한, 원고와 ○○○○○공사는 이 사건 매매계약을 체결하면서, 조성사업준공 전에 이 사건 토지를 공급한 경우 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리 완료 후 소유권을 이전하고(제6조 제1항), 이 사건 토지를 사용하려는 경우 매매대금을 완납하고 소유권을 이전받아 사용하되 지적 및 등기공부 정리가 완료되지 않아 소유권이전이 불



가능한 때에는 ○○○○○공사의 사용승낙을 받아 사용하며(제3조 제2항), 원고가 매매 대금을 완납한 경우 경제자유구역법 제14조 제3항, 같은 법 시행령 제14조에 따라 ○○○○○공사의 사용승낙을 얻어 이 사건 토지를 사용하기로 약정(제8조 제1항)하였다.

○○○○○공사 역시 원고가 이 사건 토지에 화훼 관련 시설을 건축하는 등의 방법으로 이 사건 토지를 사용하는 것이 가능하다는 전제에서 2021. 3. 9.과 2022. 2. 3. 원고에게 사업계획의 이행을 촉구한 사실이 있다.

위와 같은 사정을 종합하면, 이 사건 사업의 시행자인 ○○○○○공사로부터 이 사건 토지를 분양받은 원고로서는 매매대금을 완납한 이상 준공검사 전이라도 경제자유구역법 제14조, 같은 법 시행령 제14조 및 이 사건 매매계약에 따라 ○○○○○공사에게 사용허가를 요청하는 방법으로 관할 시·도지사로부터 사용허가를 얻어 이 사건 토지를 사용할 수 있으므로, 원고는 잔금을 지급한 시점부터는 위 사용허가를 통해 이 사건 토지를 사용·수익할 권능을 가지고 있다고 볼 수 있다.

이에 대하여 원고는 매립지 지반침하로 인해 준공검사가 이루어지지 않고 있는 이상 실질적으로 사용허가를 받을 것을 기대할 수 없어 이 사건 토지의 사용·수익이 불가능하다고 주장하나, ① ○○○○○○○○○구역청장이 '개발사업에 지장을 주지 않는다고 인정되고 개발된 토지의 용도에 적합하게 사용된다고 판단되는 경우 준공검사 전 사용허가가 가능하다'는 의견을 밝힌 점, ② 원고는 경제자유구역법 제14조, 같은 법 시행령 제14조에 따른 사용허가 요청을 하지 않았고, 이로 인해 그에 관한 심사가 이루어지지 않은 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 사업에 관한 준공검사가 지반침하로 인해 이루어지지 않고 있다고 볼 객관적 자료도 없는 점 등에 비추어 원고가 주장하는 사정만으로 이 사건 토지에 관한 사용허가를 받기 곤란하다거나 지장사유가 있



다고 볼 수 없다.

라) 원고는 잔금지급일(2020. 6. 5.)에 이 사건 토지를 취득하였다는 전제에서 2020. 7. 2. 취득일을 위 잔금지급일로 하여 이 사건 토지에 관한 취득세를 신고하였다.

나. 이 사건 토지가 분리과세대상 또는 별도합산과세대상에 해당하는지 여부

1) 관련 법리 및 관계 규정

가) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조).

나) 구 지방세법 제106조 제1항은 토지에 대한 재산세 과세대상을 종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 분리과세대상으로 구분하면서, 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지를 종합합산과세대상으로 규정하고 있다.

다) 구 지방세법 제106조 제1항 제3호 사목, 구 지방세법 시행령 제102조 제7항 제4호 다목에 따르면, 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 경제자유구역법 제8조의3에 따른 경제자유구역에 대한 개발사업시행자가 그 경제자유구역개발사업에 제공하는 토지는 경제자유구역개발사업 실시계획 승인을 고시한 날부터 경제자유구역개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 경제자유구역법 제14조에 따른 준공검사를 받을 때까지 기간 동안은 분리과세대상에 해당한다.



라) 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목, 구 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호, 제103조 제1항 제3호에 따르면, 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 건축법에 따른 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물로서 공사계획을 신고하고 공사에 착수한 건축물[개발사업 관계법령에 따른 개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지로서 같은 법령에 따른 개발사업 실시계획의 승인을 받아 그 개발사업에 제공하는 토지로서 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]의 부속토지는 별도합산과세대상에 해당한다.

2) 이 사건 토지가 분리과세대상에 해당하는지 여부

앞서 본 처분의 경위 및 관계 규정의 내용에 비추어 보면, 이 사건 토지가 분리과세대상에 해당한다고 볼 수 없다.

가) 구 지방세법 시행령 제102조 제7항 제4호 다목은 분리과세대상이 되는 토지를 '경제자유구역개발사업 시행자가 경제자유구역개발사업에 제공하는 토지로서, 그 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 준공검사를 받을 때까지'라고 규정하고 있는바, 위 규정의 문언과 체계를 종합하면, 이는 경제자유구역개발사업 시행자가 제공한 토지의 경우 매수자에게 공급 완료되는 시점(준공검사 전 매수자에게 공급 완료된 경우) 또는 준공검사 시점(준공검사 전 매수자에게 공급 완료되지 않은 경우)까지 분리과세대상이 됨을 규정하고 있다고 보아야 한다. 이 사건 토지는 위에서 본 것과 같이 2020. 6. 5. 개발사업 시행자인 ○○○○○공사로부터 원고에게 공급 완료되었다고 할 것이므로, 위 규정에 따른 분리과세대상에 해당하지 않는다.



나) 원고는 구 지방세법 시행령 제102조 제7항 제4호 다목의 '매수자의 취득일'을 법적 소유권을 취득하는 일자를 의미한다고 해석되어야 한다고 주장하나, 유상승계 취득의 경우에는 앞서 본 구 지방세법 제7조 제2항, 구 지방세법 시행령 제20조 제2항 제1호의 내용에 비추어 잔금지급일이 '매수자의 취득일'에 해당한다고 봄이 상당하고, 원고의 해석을 뒷받침할 근거는 존재하지 않는다.

3) 이 사건 토지가 별도합산과세대상에 해당하는지 여부

앞서 본 처분의 경위 및 관계 규정의 내용에 비추어 보면, 이 사건 토지가 별도 합산과세대상에 해당한다고 볼 수 없다.

가) 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목, 구 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호, 제103조 제1항 제3호에 따르면, 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적에 일정 배율을 곱한 면적에 해당하는 토지는 별도합산과세대상이 되고, 이 경우 건축물에는 완공된 건축물뿐만 아니라 착공한 건축물도 포함되며, 특히 개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지로서 개발사업에 제공하는 토지의 경우에는 토지조성공사에 착수하고 개발사업의 준공검사 또는 사용허가를 받기 전까지의 건축이 예정된 건축물(다만 행정기관이 허가 등으로 건축물의 용도와 바닥면적을 확인한 건축물이어야 한다)은 착공 전이라고 하더라도 그 부속토지가 별도합산과세대상이 될 수 있다.

나) 앞서 본 대로 원고가 잔금지급일(2020. 6. 5.)에 이 사건 토지를 사실상 취득하여 소유하고 있는 이상 개발사업의 시행자인 ○○○○○공사가 2021년도 재산세 과세기준일 현재 이 사건 토지를 소유하고 있다고 볼 수 없으므로, 이 사건 토지가 위 각 조항에 규정된 '개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지'에 해당한다고 볼 수 없다. 원고는 사업시행자가 직접 토지를 법률상 및 사실상 소유하는 경우에만 해당 토지



를 별도합산과세대상으로 규정하는 것으로 해석하는 것은 합리적 이유 없는 확장해석 또는 유추해석에 해당한다고 주장하나, 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호에서 명백하게 '개발사업 관계법령에 따른 개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지로서'라고 규정하고 있는 이상⁴⁾ 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다) 더 나아가 살펴보면, 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호는 재산세의 별도합산대상이 되는 '건축물의 부속토지'에 포함되는 '건축이 예정된 건축물'을 관계 행정기관의 허가 등으로 그 건축물의 용도 및 바닥면적을 확인한 건축물을 말한다고 규정하고 있다. 그런데 다음 사정에 비추어 보면, ○○○○○○○○○구역청장이 2021. 6. 9. 원고의 건축허가 신청에 대한 통지를 한 것을 두고 관계 행정기관이 허가 등으로 이 사건 건물의 용도 및 바닥면적을 확인한 것이라고 볼 수 없다.

(1) 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호는 종전에는 '건축이 예정된 건축물'이라고만 규정하여 건축과정 중 어떤 단계에 이르러야 '건축이 예정된 건축물'인지가 불분명하여 과세관청의 자의적인 판단에 따라 '건축이 예정된 건축물'의 범위가 달라져 조세부과의 일률성과 형평성에 문제가 발생하였다. 이에 '건축이 예정된 건축물'의 범위를 명확히 하여 조세부과의 일률성과 형평성을 보장하고자 하는 목적에서 2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정된 지방세법 시행령부터 위 규정이 도입되었다. 이러한 입법취지를 고려하면, 위 규정은 그 법문대로 엄격하게 해석할 필요가 있다.

(2) ○○○○○○○○○구역청장이 2021. 6. 9. 원고에게 통지한 2021년도 제 17차 ○○○○○○○구역 경관위원회 심의 결과에 이 사건 건물의 용도, 연면적이 기재되어 있기는 하나, 위 심의 결과에는 이 사건 건물의 규모 등을 재검토하라는 내용이

4) 해당 시행령 문구는 2019. 12. 31. 대통령령 제30318호(시행일 2020. 1. 1.) 개정으로 추가되었다.



기재되어 있을 뿐 이 사건 건물의 용도, 연면적을 확인하는 내용은 기재되어 있지 않아 건축물의 부속토지 면적을 산정할 수 있는 바닥면적이 관계 행정기관에 의해 확인되었다고 볼 수 없다.

4) 소결

이처럼 이 사건 토지가 분리과세대상 또는 별도합산과세대상에 해당하지 않으므로, 이 사건 토지는 구 지방세법 제106조 제1항 제1호에 규정된 종합합산과세대상에 해당한다.

다. 소결

원고는 2021년도 재산세 과세기준일 현재 이 사건 토지를 사실상 소유하고 있는 납세의무자에 해당하고, 이 사건 토지는 종합합산과세대상에 해당하므로, 피고가 구 지방세법 제111조 제1항 제1호 가목에 규정된 종합합산과세대상에 대한 세율을 적용하여 산출한 2021년도 재산세를 원고에게 부과한 것은 적법하다.⁵⁾

5. 이 사건 지방교육세 부과처분의 적법 여부

구 지방세법에 따르면, 지방교육세의 납세의무자는 재산세의 납세의무자이고(제150조 제6호), 지방교육세의 과세표준은 지방세법에 따라 납부하여야 할 재산세액(지방세법 제112조 제1항 제2호 및 같은 조 제2항에 따른 재산세액은 제외)인데(제151조 제1항 제6호), 앞서 본 대로 이 사건 재산세 부과처분이 적법한 이상 이 사건 지방교육세 부과처분 역시 적법하다.

6. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

⁵⁾ 달리 원고가 2020. 6. 5. 취득한 이 사건 토지의 면적이 101,462.9㎡에서 증감되었음을 확인할 수 있는 자료는 없다.



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-09

재판장 판사 호성호

 판사 김성대

 판사 문지용



별지

관계 규정

■ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

제7조(납세의무자 등)

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공안전법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」, 「수산업법」 또는 「양식산업발전법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. (단서 생략)

제10조(과세표준)

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득

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
2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지
3. 분리과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 사. 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

제107조(납세의무자)

- ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. (단서 생략)
- ③ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

제110조(과세표준)

- ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
 1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지

제111조(세율)

- ① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.
 1. 토지
 - 가. 종합합산과세대상

과세표준	세 물
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



제112조(재산세 도시지역분)

① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 “재산세 도시지역분 적용대상 지역”이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 “토지등”이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.

1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율 또는 제111조의2 제1항의 세율을 적용하여 산출한 세액
2. 제110조에 따른 토지등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액

제113조(세율적용)

① 토지에 대한 재산세는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 세율을 적용한다. 다만, 이 법 또는 관계 법령에 따라 재산세를 경감할 때에는 다음 각 호의 과세표준에서 경감대상 토지의 과세표준액에 경감비율(비과세 또는 면제의 경우에는 이를 100분의 100으로 본다)을 곱한 금액을 공제하여 세율을 적용한다.

1. 종합합산과세대상: 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 종합합산과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 제111조 제1항 제1호 가목의 세율을 적용한다.

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

제150조(납세의무자)

지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.

6. 재산세(제112조 제1항 제2호 및 같은 조 제2항에 따른 재산세액은 제외한다)의 납세의무자

제151조(과세표준과 세율)

① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

6. 이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 재산세액(제112조 제1항 제2호 및 같은 조 제2항에 따른 재산세액은 제외한다)의 100분의 20

■ 구 지방세법 시행령(2021. 6. 8. 대통령령 제31741호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등)



② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). (단서 생략)

⑧ 관계 법령에 따라 매립·간척 등으로 토지를 원시취득하는 경우에는 공사준공인가일을 취득일로 본다. 다만, 공사준공인가일 전에 사용승낙·허가를 받거나 사실상 사용하는 경우에는 사용승낙일·허가일 또는 사실상 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

① 법 제106조 제1항 제2호 가목에서 “공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 말한다 (단서 생략)

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 적용 배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지

가. 법 제106조 제1항 제3호 다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지

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

제102조(분리과세대상 토지의 범위)

⑦ 법 제106조 제1항 제3호 사목에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조 제1항 제3호 다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다. (단서 생략)

4. 「도시개발법」 제11조에 따른 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다)와 종전의 「토지구획정리사업법」(법률 제6252호 토지구획정리사업법폐지법률에 의하여 폐지되기 전의 것을 말한다. 이하 이 호에서 같다)에 따른 토지구획정리사업의 시행자가 그 토지구획정리사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제8조의3에 따른 경제자유구역 또는 해당 단위개발사업지구에 대한 개발



사업시행자가 그 경제자유구역개발사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다). 다만, 다음 각 목의 기간 동안만 해당한다.

다. 경제자유구역개발사업 실시계획 승인을 고시한 날부터 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같은 법 제14조에 따른 준공검사를 받을 때까지

제103조(건축물의 범위 등)

① 제101조 제1항에 따른 건축물의 범위에는 다음 각 호의 건축물을 포함한다.

3. 「건축법」에 따른 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물로서 같은 법에 따른 공사계획을 신고하고 공사에 착수한 건축물[개발사업 관계법령에 따른 개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지로서 같은 법령에 따른 개발사업 실시계획의 승인을 받아 그 개발사업에 제공하는 토지(법 제106조 제1항 제3호에 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.

■ 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법

제8조의3(개발사업시행자의 지정)

① 시·도지사⁶⁾는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 경제자유구역 또는 해당 단위 개발사업지구(제4조제6항에 따라 분할하여 개발하는 경우에만 해당한다)에 대한 개발사업시행자를 지정한다.

3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관으로서 대통령령으로 정하는 기관

제9조의4(공공시설 및 토지 등의 귀속)

개발사업시행자가 개발사업의 시행으로 새로 공공시설(주차장과 운동장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 시설의 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 준용한다. 이 경우 행정청으로 보는 개발사업시행자는 제8조의3 제1항 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자로 한정한다.

6) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사를 의미한다(제3조의2 제2항 제1호).



제9조의7(조성토지의 처분방법 등)

- ① 개발사업시행자는 경제자유구역 내 개발사업으로 조성되는 토지(이하 “조성토지”라 한다)를 실시계획으로 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

제14조(준공검사)

- ① 개발사업시행자는 개발사업의 전부 또는 일부를 완료한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 관할 시·도지사의 준공검사를 받아야 한다. 이 경우 관할 시·도지사는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- ② 개발사업시행자가 제1항에 따라 준공검사를 받은 경우에는 제11조 제1항 각 호의 허가등에 따른 해당 사업의 준공검사 또는 준공인가를 받은 것으로 본다.
- ③ 제1항에 따른 준공검사 전에는 개발된 토지나 설치된 시설을 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 시·도지사의 사용허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

■ 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 시행령

제6조의6(개발사업시행자의 지정)

- ① 법 제8조의3 제1항 제3호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호와 같다.

5. 「○○○○○공사 및 농지관리기금법」에 따른 ○○○○○공사

제14조(준공검사 전 토지 등의 사용)

- ① 개발사업시행자는 개발사업으로 개발된 토지나 설치된 시설을 임대 또는 분양받은 자가 개발된 토지나 설치된 시설에 대하여 준공검사 전에 사용허가를 요청하는 경우 준공검사 전 사용으로 인하여 개발사업에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 때에는 법 제14조 제3항 단서에 따라 지체 없이 준공검사 전 사용허가신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시·도지사에게 사용허가를 신청하여야 한다. (각 호 생략)
- ② 제1항에 따라 개발사업시행자로부터 사용허가 신청을 받은 시·도지사는 개발된 토지나 설치된 시설이 용도에 적합하게 사용되는지를 판단하여 사용허가 신청을 받은 날부터 30일 이내에 허가 또는 불허가처분을 하여야 한다.

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)

- ② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공



공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

⑥ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자는 제2항에 따라 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설에 관하여 개발행위가 끝나기 전에 그 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하고, 준공검사를 한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 내용을 해당 시설의 관리청에 통보하여야 한다. 이 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 그 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다.

(끝)