



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-01-24

울 산 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2022구합7397 재산세등부과처분취소
원 고 주식회사 A
소송대리인 법무법인 (유한) ○○
담당변호사 ○○○
피 고 ○○군수
변 론 종 결 2023. 6. 22.
판 결 선 고 2023. 8. 17.

주 문

1. 피고가 2020. 5. 13. 원고에 대하여 한 [별지 1] 부과처분 목록 기재 재산세 및 지방교육세 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.



이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 건설업 등을 주된 사업목적으로 하는 법인으로, ○○ ○○군 B리(이하 'B리'라고만 한다) 일원에 산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 '산업입지법'이라 한다)에 따른 일반산업단지를 조성하는 C 일반산업단지(이하 '이 사건 산업단지'라고 한다) 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 사업시행자이자 시공사이다.

나. 이 사건 산업단지는 구역 내 토지와 구역 외 토지(하천, 배수지 등)로 되어 있는데, 구역 내 토지는 제1, 2, 3공구로 분할되어 있다. 원고는 2015. 12. 1. 제1공구(면적 887,572㎡, 구역 외 하천 제외 면적)에 대한 준공인가를, 2017. 4. 6. 제2공구(면적 258,167.5㎡, 구역 외 배수지 등 제외 면적)에 대한 준공인가를 각 받았으며, 제3공구(18,771㎡)는 현재까지 조성 중에 있다.

다. 원고는 제1공구 토지에 대하여 2016년도 재산세를 구 지방세특례제한법(2016. 12. 27. 법률 제14777호로 개정되기 전의 것) 제78조 제3항 제2호 본문에 따라, 2017년도 및 2018년도 재산세를 구 지방세특례제한법(2019. 8. 27. 법률 제 16568호로 개정되기 전의 것) 제78조 제2항 제2호 본문에 따라 각 경감 받았다. 또한 원고는 제2공구 토지에 대하여 2017년도 내지 2019년도 재산세를 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세특례제한법'이라 한다) 제78조 제2항 제2호 본문에 따라 각 경감 받았다.

라. 피고는 2019. 2. 18.경 재산세 감면부동산 목적사업(분양) 사용 여부를 확인하기 위하여 이 사건 산업단지를 방문하여, 제1공구 토지 일부인 D 외 4필지가 미분양 상태임을 확인하였다. 이에 피고는 2019. 4. 9. 원고에게 '조성공사가 끝난 날부터 3년 이내



에 정당한 사유 없이 해당 용도로 분양 또는 임대하지 아니하는 경우에 해당한다'는 이유로 구 지방세특례제한법(2019. 8. 27. 법률 제 16568호로 개정되기 전의 것) 제78조 제2항 제2호 단서에 따라 위 D 외 4필지 대하여 경감 받은 재산세 118,538,080원 및 지방교육세 23,707,610원 합계 142,245,690원을 추징하는 처분(이하 '제1공구 관련 처분'이라 한다)을 하였다. 원고는 이에 불복하여 2019. 12. 18. 조세심판원에 제1공구 관련 처분의 취소를 구하는 심판청구를 하였고, 조세심판원은 2022. 7. 12. 원고가 위 제1공구 토지 일부를 조성공사가 끝난 날로부터 3년 이내에 해당 용도로 분양 또는 임대하지 않은 것에 정당한 사유가 존재한다고 판단하여 제1공구 관련 처분을 모두 취소하는 결정을 하였다.

마. 이후 피고는 2020. 4. 20.경 재산세 감면부동산 목적사업(분양) 사용 여부를 확인하기 위하여 이 사건 산업단지를 방문하여, 제2공구의 토지의 일부인 E 외 14필지 합계 137,860㎡(이하 '이 사건 미분양 토지'라 한다)가 미분양 상태임을 확인하고, 2020. 5. 13. 원고에 대하여 '조성공사가 끝난 날부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 해당 용도로 분양 또는 임대하지 아니하는 경우에 해당한다'는 이유로 구 지방세특례제한법 제78조 제2항 제2호 단서에 따라 이 사건 미분양 토지에 대하여 경감 받은 [별지 1] 부과처분 목록 기재 재산세 및 지방교육세 합계 241,206,580원을 추징하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다. 원고는 이에 불복하여 2021. 1. 4. 조세심판원에 이 사건 처분의 취소를 구하는 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2022. 7. 12. 이 사건 미분양 토지를 조성공사가 끝난 날로부터 3년 이내에 해당 용도로 분양 또는 임대하지 않은 것에 정당한 사유가 존재하지 않는다고 판단하여 원고의 심판청구를 기각하는 결정을 하였다.



[인정사실] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1호증의 각 기재(가지 번호 있는 것은 가지 번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 미분양 토지를 분양하기 위하여 진지한 노력을 다하였음에도 경기침체, 경제 불황 등의 여파로 부득이 분양을 완료하지 못한 것이므로, 이 사건 미분양 토지를 조성공사가 끝난 날로부터 3년 이내에 해당 용도로 분양 또는 임대하지 않은 것에 정당한 사유가 존재한다. 그럼에도 이와 다른 전제에서 한 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

3. 관련 법령

[별지 2] 기재와 같다.

4. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 인정사실

1) 이 사건 사업의 최초 사업시행자는 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)로, F은 2009. 3. 5. ○○○○시장으로부터 '전체면적의 30% 이상을 산업시설 용지로 직접 사용하는 조건'으로 구 산업입지법(2011. 8. 4. 법률 제11020호로 일부개정되기 전의 것) 제7조 제2항에 따라 일반산업단지계획 승인을 받았다.

2) 그러나 F의 재무상황 악화로 이 사건 사업진행에 차질이 빚어지게 되자, 이 사건 사업의 시공사인 원고는 F에 대하여 가지고 있는 공사대금 채권 등을 회수하기 위한 방편으로 F로부터 자산양수도 방법으로 이 사건 산업단지의 사업시행자 지위를 승계하였고, 2014. 6. 20. ○○○○시장으로부터 사업시행자로 지정을 받아 이 사건 사업을 시행하게 되었다.



3) 이 사건 사업단지는 최초 승인 당시에는 일체로서 조성공사 및 분양사업 등이 진행되었으나, 원고는 2015. 5.경 조속한 분양을 위하여 이 사건 산업단지를 제1, 2공구로 분할한 후, 2015. 12. 1. 제1공구를 먼저 준공하는 등 공구별로 조성공사를 진행하였다. 이후 원고는 수분양 희망자들의 요구에 대응하고 분양율을 제고하기 위하여 2015. 7. 30.경 제2공구 중 G 일원 토지를 8개의 소규모 필지로 분할(H 내지 I 신설)하고 소로를 신설함과 더불어 유치업종 및 배치계획, 기반시설계획 등을 변경하였으며, 2017. 2. 23.경 또다시 제2공구 중 J 일대 토지를 8개의 소규모 필지로 분할(E 내지 K 신설)하고 소로를 신설함과 더불어 업종별 배치계획, 기반시설계획, 도시관리계획 결정 등 산업단지계획을 변경하였다. 제1공구는 2010. 12.경부터 꾸준히 분양되었으나, 제2공구는 준공 직전인 2015. 5.경부터 분양계약이 체결되기 시작하였다.

4) 2016년경 조선업 침체로 인하여 조선밀집지역인 ○○의 지역경제가 불황을 겪으면서 경기침체가 시작되었고, 이에 분양시장도 위축되어 2018년경 이 사건 산업단지 인근에 위치한 다른 산업단지의 분양율 평균이 약 25% 정도(L 산업단지 분양율 30.2%, M 일반산업단지 분양율 17.7%, N 일반산업단지 분양율 29.9%)에 그치는 등 분양실적이 매우 저조하였으나, 이 사건 산업단지 전체의 분양율은 73.3%였다. 이 사건 처분 당시 기준 제2공구 분양율은 47%였으나, 이후 꾸준히 분양율이 증가하여 2022. 10. 1. 현재 기준 분양율은 67%에 이른다(3필지를 제외하고 분양이 모두 완료되었다).

5) 한편, 원고는 2014년경부터 12명으로 구성된 이 사건 산업단지(제1, 2공구) 분양팀을 조직하고, 분양대행사 주식회사 O와 분양대행 용역계약, 주식회사 P 등과 광고 및 홍보용역계약을 체결하여 홍보물 제작 및 배포, 광고기획, 분양상담 등 업무를 수행하였고, 이외에도 ○○ 구 Q동 및 ○○ 군 R면 소재 분양홍보관(분양사무



실) 두 곳을 신축한 후 이곳에서 이 사건 산업단지의 분양을 위한 홍보, 고객상담·계약체결 유도, 홍보관 운영 등 업무를 지속적으로 추진하는 등 이 사건 산업단지의 분양을 위하여 약 40억 원의 비용을 지출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제12 내지 15, 17 내지 20, 22호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 관련 규정 및 관련 법리

구 지방세특례제한법 제78조 제2항 제2호는, 산업입지법 제16조에 따라 산업단지 지정권자의 지정을 받은 산업단지개발사업의 시행자가 2019. 12. 31.까지 취득하여 보유하는 조성공사가 끝난 토지에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 35(수도권 외 지역에 있는 산업단지의 경우에는 100분의 60)를 경감하고, 다만 조성공사가 끝난 날부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 해당 용도로 분양 또는 임대하지 아니하는 경우에는 해당 부분에 대해서는 경감된 재산세를 추징하도록 정하고 있는데, 위 규정에서 '정당한 사유'란 법령에 의한 금지, 제한 등 납세의무자가 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 내부적으로 분양을 하기 위하여 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없거나 기타 객관적인 사유로 인하여 부득이 유예기간을 넘기게 된 경우를 포함한다(대법원 2004. 4. 28. 선고 2002두11752 판결 등 취지 참조).

다. 구체적 판단

앞서 든 증거 및 사실들에 갑 제16, 21, 23 내지 25호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 미분양 토지를 조성공사가 끝난 날부터 3년 이내에 해당 용도로 분양하지 아니한 데에



정당한 사유가 있다고 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에 선 이 사건 부과처분은 위법하다. 따라서 원고의 주장은 이유 있다.

① 원고는 사업시행자 지위를 승계한 때로부터 이 사건 산업단지의 분양을 위하여 많은 인력과 비용을 투입하여 분양 업무를 수행하였고, 특히 제2공구의 경우 소규모 필지에 입주하기를 희망하는 기업들을 유치하기 위하여 필지 분할 · 소로 신설 및 유치가 용이한 업종을 재배치하는 등으로 산업단지관리계획을 변경하는 등 적극적 조치를 취하였으며, 그 결과 제2공구의 분양율은 약 47%에 이르러 다른 인근 산업단지의 평균 분양율보다 상당히 높았는데, 이러한 점에 비추어 원고는 이 사건 산업단지의 분양을 위한 지속적인 노력을 한 것으로 보인다.

② 산업단지를 조성하여 기업을 유치하는 이 사건 사업의 경우 2016년경부터 시작된 조선업의 부진 등 ○○지역 산업경기의 불황으로 인해 큰 타격을 입었고, 경기침체는 2018년 이후까지 지속되었는데, 특히 제2공구는 불황이 극심하던 시기인 2017. 4. 6. 준공되어 이를 전후한 시기의 분양에 어려움을 겪은 것으로 보인다. 이러한 이례적인 ○○ 지역의 경기불황은 원고가 위와 같이 분양을 하기 위하여 정상적인 노력을 다하였으나 부득이 유예기간을 넘길 수 밖에 없었던 객관적인 상황이라고 판단된다.

③ 특히, 이 사건 처분과 달리 제1공구 관련 처분은 조성공사 이후 3년 이내에 분양하지 아니한 것에 정당한 사유가 있다고 인정되어 취소되었는데, 이 사건 산업단지의 제1, 2공구는 준공시기만 다를 뿐 분양을 위한 업무 등은 모두 일괄하여 동시에 수행된 점, 제1, 2공구의 분양율에 다소 차이가 있기는 하나 이는 제1공구의 준공 및 분양이 먼저 시작되는데다, 제2공구는 경기침체시기에 준공이 이루어져 분양 상황 역시 경기불황에 좀 더 직접적인 영향을 받았던 것으로 보이는 점 등에 비추어, 분양이 이루



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-01-24

어지지 못한데 대한 정당한 사유에 있어 제1, 2공구를 다르게 평가할 합리적인 이유도 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 ○○○

판사 ○○○

판사 ○○○



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-01-24

[별지 1]

부과처분 목록

(단위 : 원)

귀속 연도	재산세	지방교육세	합계
2017년	61,201,450	12,240,280	73,441,730
2018년	68,114,640	13,622,930	81,737,570
2019년	71,689,400	14,337,880	86,027,280
합계	201,005,490	40,201,090	241,206,580

끝



[별지 2]

관계 법령

■ 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것)

제78조(산업단지 등에 대한 감면)

- ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지개발사업의 시행자 또는 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35를, 조성공사가 시행되고 있는 토지에 대해서는 재산세의 100분의 35(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 100분의 60)를 각각 2022년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세 및 재산세를 추징한다.
1. 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득한 부동산의 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.
 2. 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득한 토지의 취득일(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제19조의2에 따른 실시계획의 승인 고시 이전에 취득한 경우에는 실시계획 승인 고시일)부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 재산세를 추징한다.
- ② 제1항에 따른 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 개발·조성한 후 대통령령으로 정하는 산업용 건축물등(이하 이 조에서 “산업용 건축물등”이라 한다)의 용도로 분양 또는 임대할 목적으로 취득·보유하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.
1. 제1항에 따른 사업시행자가 신축 또는 증축으로 2022년 12월 31일까지 취득하는 산업용



건축물등에 대해서는 취득세의 100분의 35를, 그 산업용 건축물등에 대한 재산세의 100분의 35(수도권 외의 지역에 있는 산업단지에 대해서는 100분의 60)를 각각 경감한다. 다만, 그 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 해당 용도로 분양 또는 임대하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 지방세를 추징한다.

2. 제1항에 따른 사업시행자가 2022년 12월 31일까지 취득하여 보유하는 조성공사가 끝난 토지(사용승인을 받거나 사실상 사용하는 경우를 포함한다)에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 35(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 100분의 60)를 경감한다. 다만, 조성공사가 끝난 날부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 해당 용도로 분양 또는 임대하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 재산세를 추징한다.

■ 산업입지 및 개발에 관한 법률

제1조(목적)

이 법은 산업입지의 원활한 공급과 산업의 합리적 배치를 통하여 균형 있는 국토개발과 지속적인 산업발전을 촉진함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “산업단지”란 제7호의2에 따른 시설과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 다음 각 목의 것을 말한다.
- 나. 일반산업단지: 산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 제7조에 따라 지정된 산업단지



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-01-24

제45조(조세 및 부담금의 감면)

- ① 국가 또는 지방자치단체는 산업단지의 원활한 조성 및 육성, 중소기업용 산업용지 임대사업(제46조의6에 따른 임대전용산업단지를 포함한다)의 육성을 위하여 「조세특례제한법」
- 「관세법」
 - 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·관세·취득세
 - 등록면허세·농어촌특별세·재산세·교육세 및 종합부동산세 등의 조세를 감면할 수 있다. 끝.