본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2023구합71101 재산세등부과처분취소
원 고	○○○○○○·재단
	소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 김○○
피 고	○○구청장
변 론 종 결	2024. 6. 27.
판 결 선 고	2024. 9. 5.

주 문

1. 피고가 2021. 9. 14. 원고에게 한 2021년도 귀속 재산세 107,485,890원의 부과처분 중 97,269,000원을 초과하는 부분, 지방교육세 16,391,370원의 부과처분 중 14,348,000원을 초과하는 부분을 각 취소한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021. 9. 14. 원고에게 한 2021년도 귀속 재산세 107,485,890원과 지방교육세

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

16,391,370원(총 합계 123,877,260원)의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. ○○융합타운 개발계획 진행 경과

1) ○○도는 2019년경 ○○○○○장관으로부터 '○○신도시 택지개발사업 개발계획(19차) 및 실시계획 변경(20차)안'을 승인받아 ○○시 ○○구 ○○○동 일대를 사업부지로 한 '○○융합타운'(이하 '○○융합타운'이라 한다) 개발계획(2019. 12. 30. ○○○○부 고시 2019-926호)을 확정하였고, ○○○○○○공사는 ○○융합타운 조성사업을 시행하고 있다. 위 개발계획 내역은 아래와 같다.

구 분	입주기관	대지면적 (합계 115,287㎡)	위치(블록)
공공청사	도청,도의회	23,957	융합1
	도교육청	6,227	융합2
	초등학교	11,453	융합3
	복합도서관	6,824	융합4
	○○정원	38,099	융합5
	○○119안전센터	2,000	융합11
업무시설	○○○○○○ 본부	4,778	융합6
	○○○○○○ 공사	4,754	융합7
	복합시설관	3,744	융합8
	○○○○○○ **재단**	**5,000**	**융합9**
민간시설	주상복합시설	8,451	융합10

2) 원고는 2018. 11. 28. ○○○○○○공사 등과 ○○융합타운 건립과 관련하여 아래와 같은 내용의 공동협약서(변경)를 체결하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

○○융합타운 건립 및 관리 공동협약서(변경)

제1조(목적) 본 협약은 ○○융합타운의 체계적이고 계획적인 개발과 유지관리 사업의 원활한 시행을 도모하기 위하여 협약체결자 간의 상호협력 관계를 구축하고 효율적인 업무수행에 필요한 사항을 정하는데 그 목적이 있다.

제2조(○○융합타운) ○○융합타운의 철학, 위치 면적은 다음과 같으며, 위치와 면적은 ○○신도시 개발계획 및 실시계획에 따라 조정될 수 있다.

1. 철학 : 자유와 배려를 통한 도민의 행복
2. 위치 : ○○도 ○○시 ○○구 ○○○동 ○○도 신청사 예정부지
3. 면적 : 118,218㎡

제3조(사업기조) ① 입주기관들은 ○○융합타운을 통합적으로 개발하고 준공 후에도 통합적으로 유지·관리하는 것을 원칙으로 하되, 통합관리의 범위와 운영방침은 제4조 제1항에 따른 협의체 회의에서 결정한다. 이 때 필요한 유지관리 및 공유시설 건립비용은 건축면적과 대지면적 등을 고려하여 협의체회의에서 결정한다.

제4조(사업추진체결) ① 입주기관들은 ○○융합타운 협의체 회의(이하 "협의체 회의"라 함)를 구성·운영하며 세부적인 정책사항은 논의하기 위하여 실무진이 참여하는 실무협의체회의도 구성·운영한다.

② 협의체 회의는 ○○융합타운의 개발전략 및 개발계획, 시공계획, 유지관리 등 사업관련 정책사항을 총괄 조정, 결정한다.

제6조(건축협정) ① ○○융합타운 입주기관들을 포함한 ○○융합타운 내의 모든 토지, 건축물의 소유자, 지상권 등 「건축법 시행령」 제110조의3에서 정하는 자(이하 "소유자 등"이라 함)는 본 협약서의 정신에 따라 「건축법」 제77조의4에 따른 "건축협정"을 체결하며, 그 유효기간은 ○○융합타운 존속기간 내로 한다.

② 주체, 내용 등 건축협정의 범위는 협의체 회의를 통해 조정될 수 있다.

③ ○○융합타운의 토지 및 건축물의 소유자 등은 건축협정운영회를 설립하여 건축협정에 따라 유지 및 관리한다.

④ 건축협정운영회의 대표자는 "○○도"가 되며, 건축협정의 세부내용(절차, 방법, 벌칙 등)은 「건축법」에서 정하는 바 및 건축협정운영회가 정하는 바에 따른다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

2018. 11. 28.

3) 원고는 2019. 6. 7. ○○○○○○공사로부터 ○○융합타운의 건립 및 개발대행 구간으로서 융합 9블록에 해당하는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ 융합9블록 토지 5,000㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 35,300,000,000원에 매수하였다.

4) 원고는 2020. 1. 6. ○○○○○○공사 등과 ○○융합타운 각 건축물 지하 4층부터 1층까지를 통합하여 연계 건축하기 위하여 건축법 제77조의4에 따른 건축협정(이하 '이 사건 건축협정'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 건축협정에 관한 2021. 8. 18. 수원시 공고[제2021-1864호, 건축협정(변경)인가 공고] 중 주차장에 관한 사항은 아래와 같다.

구분	융합1	융합2	융합3	융합4	융합5	융합7	융합8	융합9
대지면적(㎡)	23,957	6,227	11,453	6,824	38,099	4,754	3,744	5,000

※ 관련규정 : 건축법 등 관련 법규 및 ○○지구 지구단위계획(건축물에 관한 사항) 등

ㅇ 통합 주차장에 관한 사항
협정대지 공동으로 지하 통합주차장을 설치하며, 협정체결자는 '○○융합타운 건축협정 규약' 제8조제2항에 따라 교통 영향평가 등을 준수하여 각 대지의 소유자가 조성하며, 토지 소유자 등이 변경될 시 상기 규약 제5조제1항 및 제6조에 따른다.

5) 위 건축협정에 따라 원고는 2020. 7. 28. ○○○○○○공사와, ○○○○○○공사가 그 소유의 융복합센터 복합시설관(이하 '이 사건 관련건축물'이라 한다) 부지(융합8블록)와 이 사건 토지가 인접한 '주차램프 부분'(이하 이 사건 토지 중 위 주차램프 부분을 '이 사건 쟁점토지'라 한다)을 ○○○○○○공사가 대행 시공하기로 하는 협약을 체결하였다.

6) 원고는 2020. 11. 30. ○○시장으로부터 이 사건 토지 지상에 원고 사옥(이하

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

'이 사건 신사옥'이라 한다)을 신축하기 위한 건축허가를 받았다. 위 건축허가의 개요는 아래 표와 같다.

대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	건축물명	주용도
5,000	2,271	41,564.11	○○○○○○재단 사옥	업무시설 (제2종 근린생활시설)

7) 원고는 이 사건 신사옥의 냉·난방에 있어 지열에너지를 활용하도록 하는 허가사항을 준수하기 위하여 건축허가 및 계획된 설계 공정에 따라 2021. 1. 8. ○○시장에게 굴착행위신고를 하였고, 그 무렵부터 지열을 활용한 사옥의 냉·난방 시스템 구축을 위한 신재생에너지설비공사를 진행하는 과정에서 토지를 굴착하였다. 위 굴착공사는 2021. 2. 10. 전체 9공에 대한 천공 및 환수관 설치 공사 부분이 마쳐졌다.

8) ○○○○○○공사는 2021. 3. 30. ○○시장으로부터 ○○시 ○○구 ○○통 ○○택지개발지구 ○○융합타운 융합8블록 토지 3,744㎡ 지상에 이 사건 관련건축물을 신축하기 위한 착공신공필증을 교부받았고, 그 무렵 이 사건 관련건축물 건립을 위한 공사를 진행하였다.

○○○○○○공사는 2021. 4.경부터 이 사건 관련건축물 신축공사를 진행하면서 이 사건 건축협정 등에 따라 주차램프(주차장 진입 경사로로 이하 '이 사건 주차램프'라 한다)에 대한 시공으로 터파기·흙막기·골조공사를 진행하였다.

9) 원고는 2021. 9. 9. A 주식회사에 이 사건 신사옥 신축공사를 도급하였고, 2021. 11. 4. 이 사건 신사옥에 대하여 착공신고를 하였다(착공일자 2021. 9. 27., 준공일자 2024. 6. 10.).

나. 재산세 부과처분

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

피고는 2021. 9. 14. 원고에게 이 사건 토지에 대하여 지방세법 제110조 제1항 제1호, 같은 법 시행령 제109조 제1항 제1호에 따라 산출한 과세표준에 대하여 같은 법 제111조 제1항 제1호 가목(종합합산과세대상)에 따른 세율 등을 적용하여 산정한 재산세 116,454,000원, 지방교육세 18,185,000원 합계 134,639,000원을 부과·고지하였다.

다. 전심절차 및 경정처분

1) 위 부과·고지 처분에 대하여 원고는 이의절차를 거쳐 2022. 5. 9. 조세심판원에 조세심판청구를 제기하였다. 조세심판원은 2023. 5. 30. 원고의 주장을 일부 받아들여 주차램프구간 공사가 이루어지고 있는 이 사건 토지 중 2,130㎡는 지방세법상 별도합산과세대상인 건축 중인 건축물의 부속토지로 보아 "위 부과·고지 처분은 이 사건 토지 중 2,130㎡의 과세대상 구분을 별도합산과세대상으로 변경하여 그 과세표준 및 세액을 경정하고, 나머지 심판청구는 기각한다."는 일부 인용결정을 하였다.

2) 이에 따라 피고는 이 사건 토지의 2021년도 귀속 재산세를 107,485,890원, 지방교육세 16,391,370원(총합 123,877,260원)으로 경정하여 부과하였다(이하 위 2021. 9. 14.자 부과 처분 중 위와 같이 경정된 부분을 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 갑 제1 내지 11호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다) 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 관련 법령

별지 기재와 같다.

3. 당사자 주장 요지

가. 원고

2021년 재산세 과세기준일(2021. 6. 1.) 당시 원고는 이 사건 신사옥 신축을 위한

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

건축허가를 받았고, 이 사건 건축협정에 따라 ○○○○○○공사로 하여금 이 사건 쟁점토지에서 이 사건 신사옥의 주차램프 구역에 대한 공사를 대행시공 하도록 하였으며, 굴착신고 후 이 사건 신사옥의 신축에 필수적으로 전제되는 신재생에너지설비공사 등도 진행 중이었다. 이 사건 토지는 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목, 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호, 제103조 제1항 제3호에 따른 건축물의 부속토지로서 지방세법 제111조 제1항 제1호 나목에 따른 별도합산과세대상에 해당함에도 피고는 이 사건 토지 일부 2,870㎡(= 이 사건 토지 5,000㎡-조세심판원에서 별도합산과세대상으로 인정한 부분 2,130㎡)를 종합합산과세대상으로 보아 이 사건 처분을 하였으므로 위법하다.

나. 피고

원고는 이 사건 처분에 관한 과세기준일이 지나고 나서야 A 주식회사와 공사도급계약을 체결하고 2021. 11. 4. 착공신고를 마쳤을 뿐이다. ○○○○○○공사가 시공한 이 사건 주차램프 공사 범위는 이 사건 토지 중 이 사건 쟁점토지에 국한되어 있는데다가 원고가 이 사건 토지에서 지방세법상 별도합산과세대상으로 인정될 만한 건축공사에 착수한 것도 아니다. 또한 신재생에너지설비공사를 위한 굴착공사는 지하수법 제9조의4 규정에 의한 굴착행위신고에 따라 이루어진 것이고, 이는 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호에 해당하는 건축허가나 건축신고에 해당하지 않는다. 결국 이 사건 토지는 지방세법상 별도합산과세대상이 아니므로 이를 종합합산대상으로 보아 피고가 한 이 사건 처분은 적법하다.

4. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 관련 법령 및 법리

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

1) 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지로서 '공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지'를 별도합산과세대상으로 규정하고 있고, 그 위임을 받은 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호는 "공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지란 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 토지를 말한다."고 규정하고 있으며, 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호는 "지방세법 시행령 제101조 제1항에 따른 건축물의 범위에는 건축법에 따른 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물로서 같은 법에 따른 공사계획을 신고하고 공사에 착수한 건축물이 포함된다. 다만, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외한다."고 규정하고 있다.

이러한 규정의 취지는, 건축 중인 건축물의 부속토지와 같이 경제활동에 사실상 제공되고 있거나 적법한 건축허가를 받았으나 착공이 제한되어 일시적으로 나대지 상태인 토지 등을 별도합산과세대상으로 정하여 지방세의 부담을 경감하고자 하는 데 있다.

2) 구 지방세법 시행령(2018. 12. 31. 대통령령 제29437호로 개정되기 전의 것) 제103조 제1항 제3호는 '지방세법 제101조 제1항에 따른 건축물의 범위에는 건축 중인 건축물이 포함된다. 다만, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외한다'고 규정하고 있었는데, 위 규정과 관련하여 대법원은 "'건축 중인 건축물'이라 함은 과세기준일 현재 건축공사에 착수하여 건축을 하고 있는 건축물을 말하고, 착공에 필요한 단순한 준비작업을 하고 있는 데 지나지 않은 경우는 건축 중

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

이라고 할 수 없지만, 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"고 판시하였다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2016두58406 판결 등 참조).

3) 건물의 신축 공사에 착수하였다고 보려면 특별한 사정이 없는 한 신축하려는 건물에 관한 굴착이나 축조 등의 공사를 개시하여야 하므로, 기존 건물이나 시설 등의 철거, 벌목이나 수목 식재, 신축 건물의 부지 조성, 울타리 가설이나 진입로 개설 등 건물 신축의 준비행위에 해당하는 작업이나 공사를 개시한 것만으로는 공사 착수가 있었다고 할 수 없다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2013두10533 판결, 대법원 1994. 12. 12. 선고 94누7058 판결 등 참조).

나. 판단

위 인정사실에 앞서 든 증거, 갑 제12 내지 16호증, 을 제2호증의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 토지는 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호에 해당하는 건축물인 이 사건 신사옥의 부속토지로서 지방세법상 별도합산과세대상에 대항한다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 토지 중 2,870㎡(=이 사건 토지 면적 5,000㎡－조세심판원이 별도합산과세대상에 해당한다고 본 2,130㎡)가 지방세법상 종합합산과세대상에 해당함을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

1) 이 사건 주차램프 공사는 이 사건 토지 지상에서 건축 중인 이 사건 신사옥의 공사 일부에 해당한다. 그 이유는 다음과 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

① 이 사건 토지(아래 영상 중 동그라미 부분)는 아래와 같이 바로 위쪽으로 이 사건 관련건축물 부지와 맞닿아 있고, 오른쪽으로 ○○대표도서관 부지와 맞닿아 있다. 이 사건 신사옥, 이 사건 관련건축물, ○○대표도서관은 지하층으로 한 건물처럼 연결되도록 설계되어 있다.

<○○융합타운 배치도>

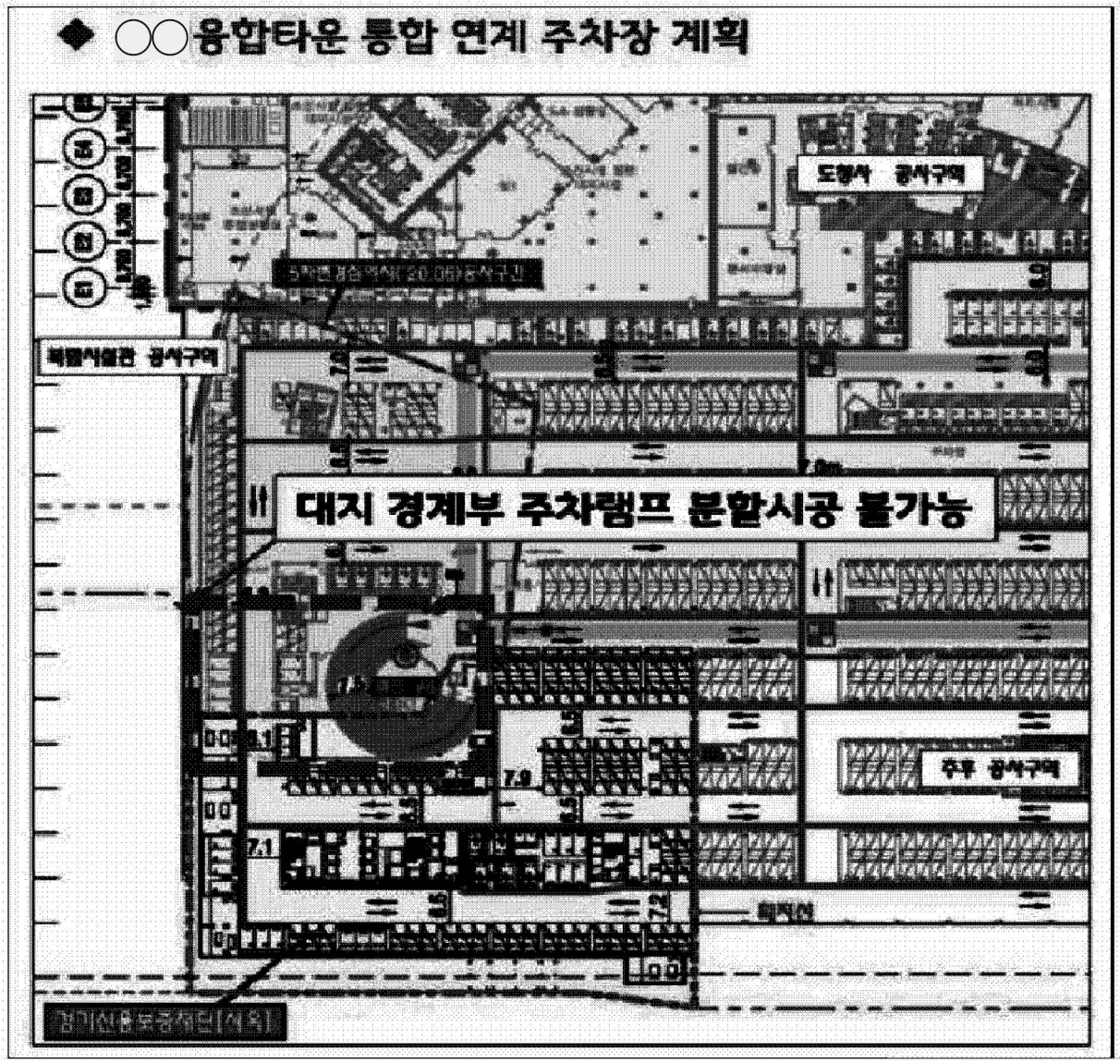


② ○○융합타운의 설계에 의하면 이 사건 관련건축물의 부지와 이 사건 토지 경계가 맞닿는 부분의 지하에 이 사건 주차램프가 설치되도록 되어 있고, 이는 이 사건 관련건축물 부지와 이 사건 토지 각 일부(아래 영상 중 '대지 경계부 주차램프 분할시공 불가능' 부분)에 걸쳐 시공되도록 되어 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

<교통영향평가도면자료 중 발췌>

◆ ○○융합타운 통합 연계 주차장 계획



③ ○○융합타운의 설계내용과 지하 굴착 공사의 특성으로 이 사건 주차램프를 각 시행자(토지 소유자)가 분할 시공하는 것이 어려웠기 때문에 원고와 ○○○○○○공사는 이 사건 주차램프를 결합시공하기로 하고, 2020. 5.경부터 2020. 7.경까지 구체적인 협의를 통해 이 사건 쟁점토지에 걸쳐 있는 주차램프 공사는 ○○○○○○공사가 한꺼번에 시공하기로 하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

④ ○○○○○○공사는 2021. 3. 30. 이 사건 관련건축물에 관한 착공신고를 하고 그 무렵부터 터파기 및 흙막이 공사에 착수한 이래 이 사건 주차램프 중 이 사건 쟁점토지 부분을 시공하였다. ○○○○○○공사가 착공신고할 당시 첨부한 설계도면이나 원고가 건축신고할 당시 첨부한 설계도면에는 이 사건 신사옥이나 이 사건 관련건축물의 일부로서 이 사건 주차램프가 포함되어 있는바, 이 사건 쟁점토지에서 이루어진 위와 같은 터파기나 흙막이 공사는 이 사건 신사옥을 신축하기 위한 공사 내지 그 신축에 필수적으로 전제되는 작업에 해당한다고 봄이 타당하다.

⑤ 조세심판원도 이 사건 쟁점토지에서 터파기 및 흙막이 공사 등이 진행 중인 점을 인정하였고, 그 공사진행 면적을 2,130㎡로 판단하였다.

2) 나아가 앞서 본 사실에다 아래의 사정을 종합하면, ○○○○○○공사가 이 사건 쟁점토지에서 한 이 사건 주차램프 공사는 원고가 ○○○○○○공사를 통하여 원고의 비용과 책임으로 한 원고의 공사라고 볼 것이다.

① 이 사건 건축협정 당사자들은 ○○융합타운 지하에 통합주차장을 설치하되, 통합주차장은 '○○융합타운 건축협정 규약'에 따라 교통 영향평가 등을 준수하여 각 대지의 소유자가 조성하기로 하였다(앞서 본 이 사건 건축협정에 관한 ○○시 공고 참조).

다만, 이 사건 주차램프 중 이 사건 쟁점토지 부분은 각 시행자가 분할 시공하는 것이 어려웠기 때문에 원고는 2020. 5. 28. ○○○○○○공사에 '인접기관 공사구분도'를 첨부하여 "○○융합타운 내 이 사건 관련건축물 및 이 사건 신사옥 인접 부위에 대하여 공사일정 차이로 인하여 이 사건 토지 내의 토목 및 구조분야의 시공을 요청한다."는 내용의 공문을 발송하였다. ○○○○○○공사는 2020. 6. 29. 원고에게 '선시공 범위, 공사수량 및 단가기준, 공사비 정산시기'가 기재된 이 사건 신사옥 지하구조물 선

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

시공 계획 검토 및 동의요청 공문을 발송하였고, 원고는 2020. 7. 3. 위 요청에 동의하였다. 이후 원고와 ○○○○○○공사는 선시공 범위의 변경과 공사수량 및 단가기준의 변경을 거쳐 ○○○○○○공사가 이 사건 주차램프 중 이 사건 쟁점토지 부분을 시공하기로 하였다. 원고와 ○○○○○○공사가 위와 같은 구체적인 의사표시 아래 ○○○○○○공사가 원고를 위하여 원고의 계산으로 이 사건 쟁점토지에서 주차램프 공사를 대행시공하기로 약정한 이상, 위 주차램프 공사의 이익과 책임의 최종 귀속자는 원고라고 봄이 타당하다.

② 이 사건 신사옥의 설계도면에 이 사건 쟁점토지 부분을 포함한 이 사건 주차램프 구간의 시공내역이 포함되어 있고, 이 부분은 이 사건 신사옥의 건축에 있어서도 필수불가결한 시공부분인바, ○○○○○○공사가 한 이 부분 시공이나 그 착공신고의 범위가 이 사건 관련건축물의 시공에 한정된다고 보기는 어렵다.

③ 원고는 공사비 정산으로 ○○○○○○공사에 2024. 2.경 2,300,000,000원, 2024. 4.경 778,396,000원을 각 지급하였던바, 이 사건 쟁점토지에서 이루어진 주차램프 공사의 실질적인 시행자로서의 의무를 다하였던 것으로 보인다.

④ 조세심판원은 이 사건 쟁점토지에서 주차램프 공사가 마쳐진 사실과 그 실질적인 시행자가 원고임을 인정하면서도 이 사건 토지 전체가 아닌 그 중 2,130㎡ 별도합산과세대상으로 보았으나, 위와 같이 볼 근거를 찾기 어렵고, 지방세법상 별도합산과세대상이 되는 부속토지의 요건을 충족하는 이상, 그 부속토지 전체가 별도합산과세대상이 된다고 봄이 상당하다.

다. 정당한 세액

이 사건 토지를 별도합산과세대상으로 구분하는 경우, 2021년도 귀속 재산세와 지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

방교육세 정당세액은 아래 표 '정당세액'란 기재와 같다. 이 사건 처분 중 정당세액을 초과하는 부분은 위법하여 취소되어야 하는바, 2021년도 귀속 재산세 107,485,890원의 부과처분 중 97,269,000원을 초과하는 부분, 지방교육세 16,391,370원의 부과처분 중 14,348,000원을 초과하는 부분은 위법하여 취소되어야 한다.

(단위: 원)

세목	귀속연도	이 사건 처분에 따른 부과세액	취소세액	정당세액
재산세	2021년	107,485,890	10,216,890	97,269,000
지방교육세		16,391,370	2,043,370	14,348,000

5. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 곽○○

판사 주○○

판사 남○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

별지

관련 법령

■ 지방세법

제106조(과세대상의 구분 등)

① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

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

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 율
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

나. 별도합산과세대상

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

과세표준	세 율
2억원 이하	1,000분의 2
2억원 초과 10억원 이하	40만원+2억원 초과금액의 1,000분의 3
10억원 초과	280만원+10억원 초과금액의 1,000분의 4

■ 지방세법 시행령

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. 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

제103조(건축물의 범위 등)

① 제101조제1항에 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 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.

제109조(공정시장가액비율)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

① 법 제110조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70

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

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.

■ 건축법

제77조의4(건축협정의 체결)

① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

■ 건축법 시행령

제110조의3(건축협정의 체결)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-30

① 법 제77조의4제1항 각 호 외의 부분에서 "토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 토지 또는 건축물의 소유자(공유자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)
2. 토지 또는 건축물의 지상권자
3. 그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자

■ 지하수법

제9조의4(지하수에 영향을 미치는 굴착행위의 신고 등)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하기 위하여 토지를 굴착하려는 자는 환경부령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 미리 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항 중 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려 하거나 해당 행위를 종료한 경우에도 또한 같다.

1. 제5조에 따른 지하수의 조사
2. 제7조제2항에 따른 지하수영향조사
3. 제8조제1항에 따른 지하수개발·이용
4. 제16조의2제1항에 따른 수질측정
5. 그 밖에 지하수의 수량 또는 수질에 영향을 미치는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 신고를 한 자에게 토지의 굴착에 따른 지질·수량, 그 밖에 지하수 관리에 필요한 자료를 요청할 수 있으며, 그 요청을 받은 자는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 굴착행위로 인하여 대통령령으로 정하는 정도로 지하수의 수량 또는 수질에 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 경우에는 시설의 개선을 명하거나 필요한 조치를 할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 토지의 굴착신고, 제3항에 따른 지하수 관리에 필요한 자료의 제공절차 등에 관하여 필요한 사항은 환경부령으로 정한다. 끝.