



대 구 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2025구합101 재산세부과처분취소
원 고 주식회사 A
피 고 ○○시장
변 론 종 결 2025. 9. 17.
판 결 선 고 2025. 10. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2023. 9. 5. 원고에게 한 2023년 재산세 24,740,350원 부과처분 중 12,853,360원을 초과한 부분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고는 주택건설사업 등을 목적으로 설립된 회사로, ○○시 ○구 B 대 5,195.8㎡ (이하 '이 사건 토지'라 한다)를 소유하고 있다.

나. 피고는 2023. 9. 11. 원고에게 이 사건 토지가 2023. 6. 1. 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 건축물의 부속토지에 해당하여 지방세법 제 106조 제1항 제1호 소정의 종합합산과세대상이라고 보고, 재산세(토지) 16,670,750원, 재산세(도시지역분) 4,735,450원, 지방교육세 3,334,150원 합계 24,740,350원을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

다. 원고는 2023. 12. 28. 피고에게 이의신청을 하였으나, 피고는 2024. 3. 12. 이를 기각하였다. 이에 원고는 2024. 6. 10. 이 사건 처분의 취소를 구하는 조세심판을 청구하였으나, 조세심판원 역시 2024. 12. 30. 원고의 청구를 기각하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관련 법령

별지 기재와 같다.

3. 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 토지 지상에 제1종 근린생활시설(이하 '쟁점건축물'이라 한다)을 건축하기로 하고 이에 대한 건축허가를 받고 착공신고를 하였으며, 흙막이 작업, 터파기, 구조물(옹벽) 공사 등을 진행하였다. 따라서 쟁점건축물이 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 건축물이라고 볼 수 없다.

이 사건 토지는 C지구토지구획정리조합이 시행하는 토지구획정리사업부지 중 일부인데, 원고와 조합 사이의 갈등으로 공사가 지연되었다. 따라서 공사가 6개월 이상



중단되었다고 보더라도, 정당한 사유가 있는 경우에 해당한다.

나. 구체적 판단

1) 관련 법리

개정 전 지방세법 제182조 제1항 제2호의 위임에 따른 개정 전 지방세법 시행령 제131조 제1항 및 개정 지방세법 제106조 제1항 제2호 (가)목의 위임에 따른 개정 지방세법 시행령 제101조 제1항, 제103조 제1항은 '건축 중인 건축물'의 부속토지를 별도합산과세대상에 포함하되, '과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 건축물'의 부속토지를 별도합산과세대상에서 제외한다고 규정하고 있다.

이들 규정에서 정하고 있는 '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 참조).

2) 인정사실

앞서 든 증거, 을 제3 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 원고는 이 사건 토지에 2020. 4. 29. 쟁점건축물을 건축하는 내용의 건축허가를 받고, 2020. 5. 20. 착공신고를 하였다.

② 원고는 2020. 4. 1. D 주식회사와 준공예정일을 2021. 5. 31.로 하는 근린생활시설 신축공사에 관한 도급계약을 체결하였고, 터파기 공사 등을 시작하였다.



③ 그런데 2022. 10. 촬영된 로드뷰 사진(을 제6호증 4/4면)과 피고가 촬영한 2023. 6. 현장사진(을 제4호증)을 비교하여 보면, 2023. 6. 당시 이미 공사가 상당기간 중단된 것으로 보인다. 2024. 6. 현장사진(을 제7호증)과 비교하여 보더라도, 그 사이 공사가 진행된 흔적을 찾을 수 없고, 건축허가표지판의 공사예정기간은 2024. 4.~2025. 7.로 변경 기재되어 있다.

3) 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우인지 여부

위 인정사실들을 앞서 본 법리에 비추어 보건대, 피고가 제출한 증거들에 의하여 쟁점건축물이 2023. 6. 1. 과세기준일 기준으로 이미 6개월 이상 공사가 중단된 상태임이 충분히 증명되고, 원고가 제출한 증거들만으로는 그 중단에 정당한 사유가 있다고 보기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고는 이의신청과 행정심판 단계에서는 시공사가 유치권을 행사하여 공사를 진행하지 못하였다고 주장하다가, 이 사건 소에 이르러 조합과의 갈등으로 공사를 진행할 수 없다고 주장하고 있는데, 주장 자체로도 조합이 제시한 환지 면적이 부족하여 이를 수용할 수 없다는 것이어서, 조합과의 갈등으로 인하여 공사가 물리적으로 불가능한 것으로는 보이지 않는다. 따라서 천재지변이나 행정청의 공사 중단지시 등 공사를 중단할 수밖에 없는 정당한 사유가 있다고 볼 수 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 토지가 6개월 이상 공사가 중단된 건축물의 부속토지에 해당하여 지방세법 제106조 제1항 제1호 소정의 종합합산과세대상으로 본 이 사건 처분은 적법하고, 원고가 주장하는 위법사유가 있다고 볼 수 없다.

4. 결론



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-11-20

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

재판장 판사 정○○

 판사 문○○

 판사 선○○



별지

관련 법령

■ 지방세법

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
가. 삭제
나. 삭제
 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
나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지

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 바닥면적(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

② 제1항에 적용할 용도지역별 적용배율은 다음과 같다.

용도지역별		적용배율
도시지역	1. 전용주거지역	5배
	2. 준주거지역·상업지역	3배
	3. 일반주거지역·공업지역	4배
	4. 녹지지역	7배
	5. 미계획지역	4배
도시지역 외의 용도지역		7배

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.