



수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건 2024구합72804 재산세등부과처분취소
원 고 A
소송대리인 법무법인(유한) ○○ 담당변호사 최○○
피 고 ○○시장
변 론 종 결 2025. 2. 20.
판 결 선 고 2025. 3. 27.

주 문

1. 피고가 2023. 9. 11. 원고에게 한 재산세 2,689,560원, 지방교육세 537,910원 부과처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위 등



가. 원고의 토지 취득 후 사용

1) 원고는 2011. 3. 24. ○○시 B 임야 2,949㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 부친으로부터 증여받았다.

2) 원고는 2011. 8. 16. 농업인으로 이 사건 토지에서 은행, 배를 재배하고 있다는 농업경영정보를 등록했고(「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제4조), 2015. 7. 9. 실제 경작면적을 1,084㎡로, 2022. 11. 17. 재배품목을 은행, 김장(가을배추)로 농업경영정보를 변경했다.

3) 이 사건 토지에 관해 2014. 6. 2. 농지경작현황이 '과수원'이라고 기재된 농지원부가 작성되었고, 이후 2021. 8. 17. 개정된 농지법(법률 제18401호)에 따라 농지대장이 작성되었으며, 2023. 10. 10. 관할관청이 이 사건 토지 중 1,003㎡가 밭으로 자경중임을 확인했다는 내용이 농지대장에 적혀 있다.

4) 원고는 이 사건 토지에 관해 산지전용허가를 받지 않았다.

나. 피고의 재산세 부과

피고는 2023년 재산세 과세기준일(2023. 6. 1.)에 이 사건 토지를 지방세법 제106조 제1항 제1호에 의한 종합합산과세대상으로 분류하여, 2023. 9. 11. 원고에게 재산세 2,689,560원, 지방교육세 537,910원 합계 3,277,470원을 부과하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 이의신청을 거쳐 조세심판을 청구하였으나 2024. 7. 23. 기각되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 9, 14, 15호증, 을 제2호증의 각 기재, 국립농산물품질관리원장에 대한 사실조회 결과, C동장에 대한 사실조회 결



과, 변론 전체의 취지

2. 처분의 위법성에 관한 판단

가. 관련 법령

별지 기재와 같다.

나. 판단

1) 전·답·과수원으로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지는 재산세 분리과세대상이 된다(지방세법 제106조 제1항 제3호 가목, 같은 법 시행령 제102조 제1항 제2호 가목).

2) 앞서 보았듯이 이 사건 토지는 공부상 지목이 임야이고 산지전용허가를 받지 않았다. 그러나 농지법은 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지는 '농지'로 정의하고 다만 대통령령으로 정하는 토지를 거기에서 제외할 뿐인데(제2조 제1호), 농지법 시행령 제2조 제2항이 2016. 1. 19. 대통령령 제26903호(이하 '개정 농지법 시행령'이라 한다)로 개정됨에 따라 비로소 임야에서 산지전용허가 없이 경작에 사용되는 토지가 농지에서 제외되었고, 그 전에는 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지로 계속하여 이용되는 기간이 '3년 이상'이면 농지에 해당했다. 개정 농지법 시행령 부칙 제2조 제1호는 그 시행일(2016. 1. 21.) 당시 농작물 경작지로 계속하여 이용되고 있었다면 종전 규정에 따르도록 하므로, 그 무렵 이 사건 토지가 농작물 경작지로 3년 이상 계속 이용되고 있었다면 농지법상 농지에 해당한다.

3) 위에서 인정한 사실과 앞서 든 증거와 갑 제2, 8, 12호증, 갑 제18호증의 1, 2, 갑 제19호증의 1 내지 18, 갑 제20호증의 1 내지 4, 을 제1호증의 각 기재와 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래 사정을 종합하면, 이 사건 토지는 개정



농지법 시행령 시행일 무렵 3년 이상 농작물 경작에 사용되었다고 인정할 수 있다.

① 원고는 2011년 이 사건 토지를 취득하자마자 자기가 그 토지에서 농업경영을 할 것을 공적으로 확인받고, 보조금도 받아왔다. 2015년에 실제 경작면적이 1,084㎡로 감소되었으나 적어도 그 면적만큼은 실제 농업을 하고 있음을 관할관청이 실제 확인했다고 보이고, 현재 농지대장에 기재된 1,003㎡와 별 차이가 없다.

② 2014년과 2018년 항공사진에 이 사건 토지에 비닐하우스가 설치되고 작물이 심겨져 있는 모습이 뚜렷이 보이고, 2016년 항공사진에는 우거진 수목 때문에 잘 보이지 않을 뿐 경작 중인 부분이 없다고 단정할 수는 없으며 원고가 그해에만 경작을 중단할만한 이유도 없다. 원고의 초등학교 동창이 2016년 5월에 찍은 사진에는 'A네 농장'이라는 설명과 함께 심겨진 농작물 주위에서 사람들이 일하는 모습이 담겨 있다.

③ 원고는 2005년경부터 D조합 ○○동지점으로부터 비료, 시설원예자재 등 농업에 필요한 물품을 지속적으로 구매해왔고, 이 사건 토지 중 일부를 주말농장으로 임대하거나 경작한 농산물을 지인들에게 판매하기도 하였다.

4) 그러므로 이 사건 토지가 농지가 아님을 전제로 재산세를 부과한 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

재판장 판사 김○○



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-03

판사 김○○

판사 박○○



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 <2019. 12. 3.>
 - 나. 삭제 <2019. 12. 3.>
 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
 3. 분리과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 공장용지·전·답·과수원 및 목장용지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 나. 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 종중 소유 임야로서 대통령령으로 정하는 임야
 - 다. 제13조제5항에 따른 골프장용 토지와 같은 항에 따른 고급오락장용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 부속토지로서 개발제한구역의 지정이 있기 이전에 그 부지취득이 완료된 곳으로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 마. 국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 바. 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 사. 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 아. 그 밖에 지역경제의 발전, 공익성의 정도 등을 고려하여 분리과세하여야 할 타당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지



- ③ 재산세의 과세대상 물건이 토지대장, 건축물대장 등 공부상 등재되지 아니하였거나 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상의 현황에 따라 재산세를 부과한다. 다만, 재산세의 과세대상 물건을 공부상 등재현황과 달리 이용함으로써 재산세 부담이 낮아지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 공부상 등재현황에 따라 재산세를 부과한다.

□ 지방세법 시행령

제102조(분리과세대상 토지의 범위)

- ① 법 제106조제1항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호에서 정하는 것을 말한다.
1. 공장용지: 제101조제1항제1호 각 목에서 정하는 지역에 있는 공장용 건축물(제103조제1항제2호 및 제3호의 건축물을 포함한다)의 부속토지로서 행정안전부령으로 정하는 공장입지기준면적 범위의 토지. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 하는 건축물로서 허가 등을 받지 않은 공장용 건축물이나 사용승인을 받아야 하는 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 않고 사용 중인 공장용 건축물의 부속토지는 제외한다.
 2. 전·답·과수원
 - 가. 전·답·과수원(이하 이 조에서 “농지”라 한다)으로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지. 다만, 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시·특별자치도 및 시지역(읍·면 지역은 제외한다)의 도시지역의 농지는 개발제한구역과 녹지지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 중 같은 법 제36조제1항제1호 각 목의 구분에 따른 세부 용도지역이 지정되지 않은 지역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)에 있는 것으로 한정한다.
 - 나. 「농지법」 제2조제3호에 따른 농업법인이 소유하는 농지로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지. 다만, 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시·특별자치도 및 시지역(읍·면 지역은 제외한다)의 도시지역의 농지는 개발제한구역과 녹지지역에 있는 것으로 한정한다.
 - 다. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 설립된 한국농어촌공사가 같은 법에 따라 농가에 공급하기 위하여 소유하는 농지
 - 라. 관계 법령에 따른 사회복지사업자가 복지시설이 소비목적으로 사용할 수 있도록 하기 위하여 소유하는 농지
 - 마. 법인이 매립·간척으로 취득한 농지로서, 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 해당 법인 소유농지. 다만, 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시·특별자치도 및 시지역(읍·면 지역은 제외한다)의 도시지역의 농지는 개발제한구역과 녹지지역에 있는 것으로 한정한다.



다.

바. 종중(宗中)이 소유하는 농지

제105조의2(공부상 등재현황에 따른 부과)

법 제106조제3항 단서에서 “재산세의 과세대상 물건을 공부상 등재현황과 달리 이용함으로써 재산세 부담이 낮아지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 함에도 불구하고 허가 등을 받지 않고 재산세의 과세대상 물건을 이용하는 경우로서 사실상 현황에 따라 재산세를 부과하면 오히려 재산세 부담이 낮아지는 경우
2. 재산세 과세기준일 현재의 사용이 일시적으로 공부상 등재현황과 달리 사용하는 것으로 인정되는 경우

■ 농지법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “농지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

- 가. 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 「초지법」에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다.
- 나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지

□ 농지법 시행령(2016. 1. 19. 대통령령 제26903호로 개정되기 전의 것)

제2조 (농지의 범위)

- ① 「농지법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호가목 본문에 따른 다년생식물 재배지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 식물의 재배지로 한다.
 1. 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목
 2. 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식용 또는 약용으로 이용되는 식물
 3. 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)
- ② 법 제2조제1호가목 단서에서 “「초지법」에 따라 조성된 토지 등 대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호의 토지를 말한다.
 1. 「지적법」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지



2. 「지적법」에 따른 지목이 임야인 토지(제1호에 해당하는 토지를 제외한다)로서 그 형질을 변경하지 아니하고 제1항제2호 또는 제3호에 따른 다년생식물의 재배에 이용되는 토지
3. 「초지법」에 따라 조성된 초지

부 칙 <대통령령 제26903호, 2016. 1. 19.>

제1조(시행일)

이 영은 2016년 1월 21일부터 시행한다. 다만, 제49의2의 개정규정은 2017년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(농지의 범위에 관한 경과조치)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대해서는 제2조제2항제1호 및 제2호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

1. 이 영 시행 당시 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지 또는 제2조제1항제1호에 따른 다년생식물의 재배에 이용되고 있는 토지
2. 이 영 시행 당시 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 토지 형질을 변경하고 제2조제1항제2호 또는 제3호에 따른 다년생식물의 재배에 이용되고 있는 토지

□ 농지법 시행령

제2조(농지의 범위)

① 「농지법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호가목 본문에 따른 다년생식물 재배지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 식물의 재배지로 한다.

1. 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목
2. 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물
3. 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)

② 법 제2조제1호가목 단서에서 "「초지법」에 따라 조성된 토지 등 대통령령으로 정하는 토지"란 다음 각 호의 토지를 말한다.

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외한다)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다)를



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-03

거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지

3. 「초지법」에 따라 조성된 초지

끝.