



수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건 2025구합61705 재산세등부과처분취소
원 고 A
소송대리인 변호사 김○○
피 고 ○○시장
변 론 종 결 2025. 10. 30.
판 결 선 고 2025. 11. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2024. 9. 5. 원고에게 한 재산세, 지방교육세 합계 25,154,270원의 부과처분을 취소한다.

이 유



1. 기초 사실

가. 원고는 2006. 7. 10. 피고로부터 자기 소유인 ○○시 B 목장용지 9,950㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 건축면적 1,925㎡, 연면적 1,925㎡, 건폐율 19.35%, 용적률 19.35% 규모의 동물 및 식물 관련시설을 짓겠다는 건축허가를 받았다(이하 '이 사건 건축허가'라 한다). 원고는 2009. 5. 12. 주용도를 '공장'으로 한 4개 동(C, D, E, F)의 건축물을 짓겠다고 하며 이 사건 건축허가에 기초한 착공신고를 했다.

나. 주식회사 G(현재 대표자는 원고이다)은 이 사건 토지에 관하여 건설폐기물 중간처리업 허가를 받았다. 원고는 2018년경 이 사건 토지에 자원순환관련시설(폐기물처리시설)(이하 '이 사건 실재 건축물'이라 한다)을 건축했고, 이 사건 실재 건축물을 건설폐기물 처리업을 위한 시설로 사용하고 있다. 이 사건 실재 건축물의 현재 규모는 건축면적 867.66㎡, 연면적 867.66㎡, 건폐율 8.72%, 용적률 8.72%이다.

다. 피고는 2024년 재산세 과세기준일 기준 이 사건 토지를 지방세법 제106조 제1항 제1호에 따른 종합합산과세대상 토지로 구분하고, 2024. 9. 5. 이 사건 토지를 포함하여 원고가 소유한 토지들에 관하여 재산세, 지방교육세 합계 25,154,270원을 부과·고지했다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고는 이에 불복하여 심판청구를 제기했으나, 조세심판원은 2025. 5. 13. 원고의 청구를 기각했다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7 내지 9호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 위법성에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 건축허가를 받고 공사에 착수한 후 허가된 건축면적 범위에서 이



사건 실재 건축물을 신축하였고, 매년 필요에 따라 증축하여 왔으며, 현재 이 사건 건축허가 내용을 변경하기 위한 절차를 진행 중이다. 따라서 이 사건 토지는 '건축법에 따라 건축허가를 받고 공사에 착수한 건축물의 부속토지'로서 별도합산과세대상 토지에 해당하고, 이 사건 토지가 종합합산과세대상임을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관련 법령의 내용

1) 지방세법은 토지에 대한 재산세 과세대상을 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분하면서, 별도합산과세대상 중 하나로 '공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지'를 규정하고 있다(제106조 제1항 제2호 가목). 그 위임을 받은 지방세법 시행령은 '공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지'의 상세한 유형을 들면서, 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 사용중인 건축물의 부속토지는 제외한다고 규정한다(제101조 제1항). 한편, 지방세법 시행령은 위 건축물의 범위에는 건축법에 따른 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물로서 같은 법에 따른 공사계획을 신고하고 공사에 착수한 건축물(다만, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외한다)을 포함한다고 규정하고 있다(제103조 제1항 제3호).

2) 이러한 관련 규정의 내용을 종합하면, 건축허가를 받고 공사에 착수한 건축물(과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외)의 부속토지는 별도합산과세대상 토지에 해당하지만, 완공은 했지만 사용승인을 받지 않고 사용



중인 건축물의 부속토지는 별도합산과세대상 토지에 해당하지 않는다고 봄이 타당하다.

다. 판단

앞서 든 증거, 갑 제10, 11호증, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래 사정을 종합하면, 이 사건 토지는 '건축법에 따라 건축허가를 받고 공사에 착수한 건축물의 부속토지'로서 별도합산과세대상 토지에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

1) 원고가 당초 이 사건 건축허가를 받아 짓겠다는 건물과 이 사건 실재 건축물은 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률이 모두 다르고, 건축물의 용도도 다르다. 건축법은 용도변경 등 경미하지 않은 사항을 변경하려면 미리 허가권자의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있으므로(제16조 제1항, 같은 법 시행령 제12조 제2항), 이 사건 건축허가가 적법한 절차에 따라 변경되지 않은 이상 이 사건 실재 건축물은 이 사건 건축허가에 따른 건축물이라고 볼 수 없다.

2) 원고는 2024. 3. 26. 피고로부터 '이 사건 건축허가를 변경하지 않고 이 사건 실재 건축물을 건축하고, 사용승인을 받기 전 건축물을 무단으로 사용하였다'는 이유로 시정명령을 받았고, 이 사건 실재 건축물을 사용하고 있음을 스스로 인정하고 있다. 이 사건 실재 건축물을 이 사건 건축허가에 따른 건축물이라고 보더라도, 사용승인을 받지 않은 채로 폐기물처리시설로 사용 중이므로 그 부지인 이 사건 토지는 '사용승인을 받지 아니하고 사용 중인 건축물의 부속토지'로서 별도합산과세대상 토지에 해당하지 않는다.

3) 조세소송에 있어서 과세처분의 위법성이 있는지 여부를 판단하는 기준이 되는



시기는 그 처분 당시이다(대법원 1992. 2. 25. 선고 91누12776 판결 참조). 원고는 이 사건 실재 건축물을 현황대로 적법하게 이용하기 위한 절차를 진행 중이라고 주장하나, 과세기준일 및 이 사건 부과처분일 기준으로 이 사건 실재 건축물은 무허가 건축물 또는 사용승인을 받지 않고 사용 중인 건축물에 해당하므로, 설령 그 후 건축허가 변경 등으로 이 사건 실재 건축물이 적법한 건축물로 변경되더라도 그러한 사정만으로 이 사건 부과처분이 위법하게 된다고 볼 수 없다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 김○○

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.
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

□ 지방세법 시행령

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.

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.



■ 건축법

제11조(건축허가)

- ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

제16조(허가와 신고사항의 변경)

- ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

제22조(건축물의 사용승인)

- ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

□ 건축법 시행령

제12조(허가·신고사항의 변경 등)

- ① 법 제16조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 다음 각 호의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
 1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 신축·증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것
 2. 법 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고할 것
 3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)를 변경하는 경



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-11-28

우에는 신고할 것

- ② 법 제16조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경을 말한다.

끝.