

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2016두58406 재산세등부과처분취소
원고, 상고인 주식회사 포유
소송대리인 법무법인 광장
담당변호사 유정호 외 2인
피고, 피상고인 서울특별시 강동구청장
원 심 판 결 서울고등법원 2016. 9. 28. 선고 2016누33652 판결
판 결 선 고 2017. 3. 15.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 토지에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상과 분리과세 대상으로 구분되고(2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 지방세법 제106조 제

1항), 일정한 건축물의 부속토지는 별도합산과세대상으로서 종합합산과세대상보다 낮은 세율이 적용된다(위 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목, 제111조 제1항 제1호 나목, 제113조 제1항 제2호). 그리고 지방세법의 위임에 따라 제정된 지방세법 시행령은 재산세의 별도합산대상이 되는 건축물의 부속토지에 완공된 건축물뿐만 아니라 '건축 중인 건축물'의 부속토지도 포함하되, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 건축물을 제외하고 있다(2013. 3. 23. 대통령령 제24425호로 개정되기 전의 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호, 제103조 제1항. 그 후 법령의 개정이 있었으나, 이 점은 현행 법령에서도 마찬가지이다).

여기에서 건축 중인 건축물이라 함은 과세기준일 현재 건축공사에 착수하여 건축을 하고 있는 건축물을 말한다. 착공에 필요한 단순한 준비작업을 하고 있는 데 지나지 않은 경우는 건축 중이라고 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(대법원 1995. 9. 26. 선고 95누7857 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 주택건설업 등을 목적으로 설립된 법인으로 이 사건 토지에 지하 4층, 지상 41층의 주상복합건물 2개동, 지상 20층의 업무시설 1개동(이하 '이 사건 건축물'이라 한다) 신축사업을 시행하면서, 대한토지신탁 주식회사 명의로 건축허가를 신청하였고, 2011. 3. 28. 피고로부터 건축허가를 받았다.

나. 원고는 2011. 6. 30. 신동아건설 주식회사와 이 사건 건축물 신축공사에 관한 도

급계약을 체결하였고, 2012. 3. 23. 건축주인 대한토지신탁 주식회사 명의로 착공신고서를 제출하여 2012. 4. 2. 착공신고필증을 교부받았다.

다. 이 사건 건축물 공사와 관련하여 2012. 5. 31.까지 가설방음벽 설치, 단지 내 부지정리, 현장측량을 통한 이 사건 기준틀 작업(흙막이 작업을 위하여 철제 가이드빔을 설치한 것을 의미한다) 등이 이루어졌는데, 그 공사에 약 9,700만 원의 비용이 들었다.

라. 이후 2012. 7. 7.경부터 지하 외부에 흙막이 역할을 하는 벽체를 설치하기 위하여 지반을 굴착하는 등 흙막이 작업이 진행된 것을 비롯하여 터파기, 구조물 공사 등을 거쳐 이 사건 건축물에 관하여 2015. 7. 30. 사용승인을 받았다.

3. 이러한 사실관계에 따르면, 흙막이 작업의 필수적 전제가 되는 기준틀 설치 작업이 재산세 과세기준일인 2012. 6. 1. 이전에 개시되었고, 이를 기초로 통상적인 일정에 따라 흙막이 작업, 터파기, 구조물 공사 등을 거쳐 이 사건 건축물이 완공되었다. 기준틀은 건물의 위치와 높이, 땅파기의 너비와 깊이 등을 건축 현장에 표시하기 위한 것으로서 이를 토대로 흙막이 작업 등이 공정에 따라 순차로 이루어진다. 이 사건 기준틀 작업에 따라 설치된 철제 가이드빔은 그 재료의 크기와 상태에 비추어 쉽게 이동이나 분리를 할 수 없어 단순한 가설물과는 다르고, 위 작업 이후 약 2개월 내에 정상적으로 흙막이 작업이 이루어졌다. 그 후 예정된 후속 공사가 지연되었다는 사정은 기록에 나타나 있지 않다(따라서 위 지방세법 시행령 제103조 제1항에서 정한 '과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 건축물'에 해당한다고 볼 수도 없다). 이러한 점들을 고려하면 이 사건 기준틀 설치 작업시점에 이미 건축물 신축공사를 시작하였다고 할 수 있으므로 그때부터 이 사건 건축물에 관한 굴착이나 축조 등의 공사에 착수한 것으로 보아야 한다.

그런데도 원심은 이와 달리 재산세 과세기준일 현재 단순히 착공에 필요한 준비작업이 이루어진 것에 불과하여 이 사건 토지가 건축 중인 건축물의 부속토지에 해당하지 않는다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 건축 중인 건축물의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 원고의 상고는 이유 있어 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박보영

 대법관 박병대

 대법관 권순일

주 심 대법관 김재형