

행정자치부 심사결정례

- 행정자치부 지방세제팀 -

1. 2006. 2. 27. 제2006-80호(취득세 등 부과처분 취소)

개인사업자로서 사업을 영위하지 아니한 상태에서 법인으로 전환하여 당초 개인사업자로서의 사업을 승계한 경우에 창업에 해당되는지와 창업중소기업이 법인설립 후 설립 당시 목적사업을 영위하지 아니하고 있다가 새로운 사업을 추가하여 그 사업에 사용하기 위하여 부동산을 취득한 경우 취득세 등의 면제대상에 해당되는지 여부

【결정요지】

개인사업자의 법인설립이 조세특례제한법에서 규정하는 창업에 해당되기 위해서는 개인사업체의 법인전환이 아니어야 하며, 이에 해당되는지 여부는 그 창업의 경위, 개인사업자와 설립된 법인의 소재지, 법인설립시점, 사업개시일을 전후한 매출규모의 변화 정도 등을 감안하여 실질내용에 따라 판단하여야 하겠고, 또한 사업을 영위하기 위한 준비단계로서 공장을 건축 중인 상태에서 이를 승계받아 공장을 완공하고 사업을 영위하는 경우 사업을 승계받은 것이라고 볼 수는 없다고 하면서, 청구인의 경우 개인사업체인 청구외 ○○산업사는 처분청의 창업

사업계획승인 이후 법인전환을 이유로 처분청으로부터 창업사업계획 변경승인을 받았다고는 하나, 청구의 ○○산업사는 사업자등록 이후 아무런 사업실적 없이 관할 세무서장에게 폐업신고를 하였고, 그 후 청구인은 이로부터 1년이 경과할 무렵에 법인설립 등기를 한 사실로 볼 때, 새로운 사업을 최초로 개시한 것으로 보기 곤란한 개인사업자의 법인전환에 해당된다고 보기는 어렵다 하겠고, 또한, 청구인은 금속조립구조재 제조업 등을 목적사업으로 하여 설립되었다고는 하나, 이와 관련한 제조시설을 갖추지 못한 채 실질적인 창업활동을 전혀 하지 아니한 상태에서 당초 영위하고자 하였던 금속조립구조재 제조업을 레미콘제조업으로 변경하는 창업사업계획변경승인 신청서를 제출하여 처분청으로부터 창업사업계획 변경승인서를 교부받은 다음 법인등기부등본상 목적사업에 레미콘제조업을 추가하였고, 그 후 공장시설을 준공한 다음 공장등록을 완료한 사실 등을 종합하여 볼 때, 청구인의 사실상 최초의 사업은 레미콘제조업이라 할 것으로 이는 기존 법인의 사업확장이 아니라 새로운 사업을 최초로 개시하는 경우에 해당된다고 보는 것이 타당하다고 하면서 처분청이 개인사업자의 법인전환 후 동종의 사업을 영위한 것으로 보아 이 사건 취득세 등을 부과한 처분은 잘못이라고 판단

1) 원처분의 요지

처분청은 청구인이 2003.4.17. 취득한 ○○도 ○○시 ○○면 ○○리 ○○번지의 1필지 토지 6,898㎡(이하 “이 사건 토지” 라 한다)와 2003.12.10. 동 지상에 건축한 레미콘제조 관련 저장시설 등(이하 “이 사건 저장시설 등” 이라 한다) 및 2004.2.24. 동 지상에 건축한 공장용 건축물 460.43㎡(이하 “이 사건 건축물” 이라 하고, 이 사건 토지와 저장시설을 포함하여 이하 “이 사건 부동산” 이라 한다)를 구 조세특례제한법(2004.12.31. 법률 제 7322호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제119조제3항제1호 및 같은 법 제120조제3항의 규정에 의하여 창업중소기업이 취득하는 사업용 재산으로 보아 취득세와 등록세를 각각 면제하였으나, 그 후 개인사업자(○○산업사, 대표자 조○○)가 2002.10.8. 법인으로 전환한 후 변경 전의 사업과 동일한 사업을 영위하고 있는 것으로 판단하여 구 조세특례제한법 제6조제4항의 규정에 의한 창업에 해당되지 아니한 것으로 보아 그 취득가액(1,588,340,000원)을

과세표준으로 구 지방세법(2005.1.5. 법률 제7332호로 개정되기 전의 것) 제112조제1항 및 같은 법 제131조제1항의 세율을 적용하여 산출한 취득세 38,120,160원, 농어촌특별세 3,494,340원, 등록세 36,920,060원, 지방교육세 6,768,670원, 합계 85,303,230원(가산세 포함)을 2005.10.10. 부과 고지하였다.

2) 청구의 취지 및 이유

청구인은 금속조립구조재 제조업 등을 목적사업으로 하여 2002.10.8. 설립된 법인이기는 하나, 설립 후 아무런 사업을 영위하고 있지 아니하다가 2003.3.31. 목적사업에 레미콘제조업을 추가한 후 이 사건 부동산을 취득한 다음 당해 사업인 레미콘제조업에 사용하고 있는바, 청구인은 조세특례제한법상 창업중소기업의 세액감면 대상이 아닌 업종으로 창업하였다가 감면대상 업종으로 변경을 하였거나 감면대상인 업종으로 창업하였다가 지방세감면을 받고 감면대상이 아닌 업종으로 사업을 영위한 것이 아니라, 단지 창업일부터 2년 안에 당초 사업계획을 변경하여 아무런 사업실적도 없는 상태에서 감면대상 업종을 추가한 것이므로 면제한 취득세 등의 추징대상이 될 수 없을 뿐만 아니라 개인사업자(○○산업사, 대표자 조○○)가 법인전환 후 변경 전의 사업과 동종의 사업을 영위하고 있는 것도 아니라 하겠으므로, 처분청이 창업중소기업에 해당되지 아니한 것으로 판단하여 면제한 취득세 등을 추징한 처분은 부당하다고 주장하고 있다.

3) 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 개인사업자로서 사업을 영위하지 아니한 상태에서 법인으로 전환하여 당초 개인사업자로서의 사업을 승계한 경우에 창업에 해당되는 지와 창업중소기업이 법인설립 후 설립 당시 목적사업을 영위하지 아니하고 있다가 새로운 사업을 추가하여 그 사업에 사용하기 위하여 부동산을 취득한 경우 취득세 등의 면제대상에 해당되는 지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 보면, 구 조세특례제한법 제119조제3항 본문 및 제1호에서 창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일(창업벤처중소기업의

경우에는 벤처기업으로 확인받은 날을 말한다. 이하 같다)부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 관한 등기에 대하여는 등록세를 면제하되, 다만, 등기일부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 다른 목적으로 사용하거나 처분(임대를 포함한다)하는 경우에는 면제받은 세액을 추징한다고 규정하고 있고, 같은 법 제120조제3항에서 창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세를 면제하되, 다만, 취득일부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 다른 목적으로 사용하거나 처분(임대를 포함한다)하는 경우에는 면제받은 세액을 추징한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제6조제4항 본문 및 제1호 내지 제4호에서 제1항 내지 제3항의 규정을 적용함에 있어서 합병·분할·현물출자 또는 사업의 양수를 통하여 종전의 사업을 승계하거나 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우, 거주자가 영위하던 사업을 법인으로 전환하여 새로운 법인을 설립하는 경우, 폐업후 사업을 다시 개시하여 폐업전의 사업과 동종의 사업을 영위하는 경우, 사업을 확장하거나 다른 업종을 추가하는 경우 등 새로운 사업을 최초로 개시하는 것으로 보기 곤란한 경우에는 이를 창업으로 보지 아니한다고 규정하고 있고, 구 중소기업창업지원법(2002.12.30. 법률 제6841호로 개정되기 전의 것) 제2조제1호 전단에서 “창업”이라 함은 중소기업을 새로이 설립하는 것을 말한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구외 조○○(개인사업체 “○○산업사” 대표)은 2000.10.26. 금속조립구조재 제조업을 영위하고자 처분청에 사업계획 승인신청을 한 후 2000.11.22. 처분청으로부터 중소기업창업계획승인을 받은 다음 2001.1.1. 사업자등록을 하였다가 2001.10.31. 폐업한 사실과 청구인은 2002.10월경 당초 청구외 조○○이 승인받은 사업계획을 변경[법인전환 : ○○산업사 → (주)○○산업사, 대표자 : 조○○ → 강○○]하는 내용의 사업계획 변경승인 신청을 하고 2002.10.8. 법인 설립등기를 한 다음 2002.10.28. 처분청으로부터 창업사업계획 변경승인을 받았고, 그 후 2003.3.18. 업종을 금속조립구조재 제조업에서 레미콘제조업으로 변경하는 내용의 사업계획 변경승인 신청을 한 다음 2003.3.25. 처분청으로부터 창업사업계획 변경승인을 받아 2003.3.31. 법인등기부등본상 목적사업에 레미콘제조업을 추가하고, 법인 명칭을 (주)○○산업사에서 (주)○○레미콘으로 변경하였으며, 그 후 2004.2.24. 공장을 준공하고 2004.3월경 공장설립등의 완료신고서를

제출한 다음 2004.3.11. 공장등록(업종 : 레미콘제조업)을 한 사실은 제출된 관계 증빙자료에 의하여 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 개인사업자의 법인전환에 해당되지도 아니할 뿐만 아니라 당초 사업계획을 변경하여 아무런 사업실적도 없는 상태에서 감면대상 업종을 추가한 것이므로 법인전환 후 변경 전의 사업과 동종의 사업을 영위하고 있는 것도 아니라 할 것임에도, 처분청이 창업중소기업에 해당되지 아니한 것으로 보아 면제한 취득세 등을 추징한 처분은 부당하다고 주장하고 있으므로 이에 관하여 보면, 개인사업자의 법인설립이 조세특례제한법에서 규정하는 창업에 해당되기 위해서는 개인사업체의 법인전환이 아니어야 하며, 이에 해당되는지 여부는 그 창업의 경위, 개인사업자와 설립된 법인의 소재지, 법인설립시점, 사업개시일을 전후한 매출규모의 변화 정도 등을 감안하여 실질내용에 따라 판단하여야 하겠고, 또한 사업을 영위하기 위한 준비단계로서 공장을 건축 중인 상태에서 이를 승계받아 공장을 완공하고 사업을 영위하는 경우 사업을 승계받은 것이라고 볼 수는 없다(같은 취지의 행정자치부 심사결정례 제2004-174호, 2004.6.28) 할 것인바, 청구인의 경우 개인사업체인 청구외 ○○산업사는 2000.11.22. 처분청의 창업사업계획승인 이후 2002.10월경 법인전환(○○산업사 → 주식회사 ○○산업사)을 이유로 사업계획변경승인신청서를 제출한 다음 2002.10.28. 처분청으로부터 창업사업계획 변경승인을 받았다고는 하나, 청구외 ○○산업사는 2001.1.1. 사업자등록 이후 아무런 사업실적 없이 2001.10.31. 관할 세무서장에게 폐업 신고를 하였고, 그 후 청구인은 이로부터 1년이 경과할 무렵인 2002.10.8. 법인설립 등기를 한 사실로 볼 때, 새로운 사업을 최초로 개시한 것으로 보기 곤란한 개인사업자의 법인전환에 해당된다고 보기는 어렵다 하겠고, 또한, 청구인은 2002.10.8. 금속조립구조재 제조업 등을 목적사업으로 하여 설립되었다고는 하나, 이와 관련한 제조시설을 갖추지 못한 채 실질적인 창업활동을 전혀 하지 아니한 상태에서 2003.3.18. 당초 영위하고자 하였던 금속조립구조재 제조업을 레미콘제조업으로 변경하는 창업사업계획변경승인 신청서를 제출하여 2003.3.25. 처분청으로부터 창업사업계획 변경승인서를 교부받은 다음 2003.3.31. 법인등기 부등본상 목적사업에 레미콘제조업을 추가하였고, 그 후 2004.2.4. 공장시설을 준공한 다음 2004.3.11. 공장등록을 완료한 사실 등을 종합하여 볼 때, 청구인의 사실상 최초의 사업은 레미콘제조업이라 할 것으로 이는 기존 법인의 사업확장이 아니라 새로운 사업을 최초로 개시하는 경우에 해당된다고 보는 것이 타당하다 하겠으므로, 처분청이 개인사업자의 법인

전환 후 동종의 사업을 영위한 것으로 보아 이 사건 취득세 등을 부과한 처분은 잘못이라 할 것이다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

2. 2006. 3. 27. 제2006-96호(취득세 등 부과처분 경정)

산업단지내의 공장용 건축물을 취득하여 감면받은 후 이를 중소기업자에게 임대한 경우 취득세 등의 추징대상이 되는지 및 이 사건 공장에 대한 건축물 높이 가산율을 적용함에 있어서 그 높이가 적정한지 및 옥외크레인에 대한 과세면적산출기준으로 규정된 그 수평투영면적에 부대시설까지 포함되는 지 여부

【결정요지】

지방세법 제276조제1항 및 같은 법시행령 제224조의2 및 산업입지및개발에관한법률 제2조 등에서 산업단지안에서 공장 등을 신증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함한다)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하지만 그 사용일부터 2년 이상 공장 등의 용도로 직접 사용하지 아니하고 다른 용도로 사용하는 등의 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세 등을 추징한다고 규정하고 있는데, 여기서 공장의 용도에 직접사용이라고 함은 취득자가 그 용도에 직접 사용하는 것을 의미하는 것이지만 위 규정에서 감면대상으로 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함하고 있으므로 취득자가 사용하다가 중소기업자에게 임대하였을 경우도 포함하여야 한다고 판단

1) 원처분의 요지

처분청은 청구인이 관련 법률로 지정된 산업단지내 ○○남도 ○○시 ○○동 4×번지상 공장용건축물 10,528.64㎡(이하 “이 사건 공장” 이라 한다)를 2002.10.2. 증축으로 취득하여 감면받았으나, 2003.7.20. 이 사건 공장 중 40%에 해당하는 면적 4,211.45㎡(이하 “이

사건 쟁점공장”이라 한다)를 임대하였으므로, 지방세법 제276조제1항 단서상 추정규정에 해당하는 것으로 보아 그 해당부분에 대하여 안분된 취득가액(490,187,038원)을 과세표준으로 지방세법 제112조제1항 및 같은 법 제131조제1항 등의 세율을 적용하여 산출한 취득세 11,764,480원, 농어촌특별세 1,078,400원, 등록세 4,705,780원, 지방교육세 862,710원, 합계 18,411,370원(가산세 포함)을, 그 안분된 건축물시가표준액으로 산출한 2004년도 재산세 2,151,630원, 2005년도 재산세 2,636,160원을 2005.11.11. 각각 부과고지하였고, 또한, 이 사건 공장에 대하여 도시계획세 및 공동시설세의 당초과표액에 가산율(30%)을 추가로 적용하여 산출한 2003년도 도시계획세 795,960원 및 공동시설세 1,273,540원, 2004년도 도시계획세 827,550원 및 공동시설세 1,324,080원, 2005년도 도시계획세 760,430원 및 공동시설세 1,318,080원을 2005.11.11. 각각 부과고지하였으며, 한편, 2002년 및 2003년도에 신규 축조된 옥외크레인의 수평투영면적(3,160.2㎡) 등의 추가발생분에 대하여 재산할사업소세 4,411,660원(가산세 포함), 법인세할주민세 7,703,720원을 2005.11.11. 및 2005.10.10. 각각 부과 고지하였다.

2) 청구의 취지 및 이유

청구인은 수출의 편의를 도모하기 위하여 부득이 상호변경을 하지 못하고 계열회사인 ○○○중공업(주)을 신설하여 이 사건 쟁점공장을 임대하였는데, 첫째, 산업단지내에서 이러한 임대행위는 지방세법 제276조제1항에서 공장용부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함한다고 규정함은 물론 행정자치부 유권해석(세정-1940호, 2005.7.27.) 및 심사결정사례(제2004-110호, 2004.4.26.)에서도 중소기업자에게 임대하는 경우를 포함하는 것이라고 하므로 처분청에서 임대부분에 대하여 취득세 등을 추정하는 것은 부당하다고 하고 있고, 둘째, 2001년부터 2005년까지 재산세과세누락분에 대한 추징에 있어서 이 사건 공장 중 일부(1,616㎡)는 지표면이 아닌 건축물바닥에서 측정하면 그 높이가 16미터 미만으로 산출되므로 가산율(30%) 적용이 잘못되었다고 하고 있으며, 셋째, 2001년부터 2005년까지 사업소세과세누락분에 대한 추징에 있어서 옥외크레인 자체 수평투영면적으로 하지 않고 레일 등 부대시설을 포함한 전체면적을 과세대상으로 한 것은 부당하다고 주장하고 있다.

3) 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 산업단지내의 공장용 건축물을 취득감면받은 후 이를 중소기업자에게 임대한 경우 취득세 등의 추정대상이 되는 지 및 이 사건 공장에 대한 건축물 높이 가산율을 적용함에 있어서 그 높이가 적정한 지 및 옥외크레인에 대한 과세면적산출 기준으로 규정된 그 수평투영면적에 부대시설까지 포함되는 지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 살펴보면, 지방세법 제104조제4호에서 건축물은 건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지 공급시설 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 하고 있고, 같은 법 제180조제2호에서 재산세에서 사용하는 용어의 정의로서 건축물은 법 제104조제4호의 규정에 의한 건축물이라고 하고 있으며, 같은 법 제243조제4호에서 사업소세에서 사용하는 용어의 정의중 "사업소 연면적"이라 함은 대통령령으로 정하는 사업소용건축물의 연면적을 말한다고 하고 있고, 같은 법 제276조제1항에서 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지와 산업집적활성화및공장설립에관한법률에 의한 유치지역 및 산업기술단지지원에관한특례법에 의하여 조성된 산업기술단지안에서 산업용 건축물·연구시설 및 시험생산용 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물(이하 이 조에서 "산업용 건축물등"이라 한다)을 신축하거나 증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함한다)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 그 부동산에 대한 재산세는 당해 납세의무가 최초로 성립되는 날부터 각각 5년간 100분의 50을 경감(수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권외의 지역에 소재하는 산업단지의 경우에는 면제)한다고 하면서 다만, 그 취득일부터 3년내에 정당한 사유없이 산업용 건축물등의 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 산업용 건축물 등의 용도로 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세·등록세 및 재산세를 추징한다고 하고 있으며, 같은 법시행령 제80조제1항에서 법 제111조제2항제2호의 규정에 의한 토지 또는 주택외의 과세대상에 대한 시가표준액의 결정은 과세대상별 구체적 특성을 감안한 다음 각호의 방식에 의한다고 하면서 그 제1호에

서 건축물은 「소득세법」 제99조제1항제1호 나목의 규정에 의하여 산정·고시하는 건물 신축가격기준액에 그 다목의 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 기타 여건에 따른 가감산율을 적용한다고 하고 있고, 같은 법시행령 제202조제1항에서 법 제243조제4호에서 "사업소용 건축물"이라 함은 그 제2호의 제1호의 규정에 의한 건축물이 없이 기계장치 또는 저장시설(수조, 저유조, 싸이로, 저장조를 말한다)만 있는 경우에는 그 시설물을 말한다고 하고 있으며, 같은 법시행령 제224조의2에서 법 제276조제1항 본문에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 그 제1호의 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조의 규정에 의한 공장·지식산업·문화산업·정보통신산업·자원비축시설용 건축물 및 이와 직접 관련된 교육·연구·정보처리·유통시설용 건축물을 말한다고 하고 있고, 산업입지및개발에관한법률 제2조제1호에서 "공장"이라 함은 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조제1호의 규정에 의한 공장을 말한다고 하고 있으며, 건축법 시행령 제119조제1항에서 법 제73조의 규정에 의하여 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 의하여 산정한다고 하고 있고, 그 제5호에서 건축물의 높이는 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이로 한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 1984.3.22. 청구인은 선박구성 부분품 및 산업용 플랜트 제조를 목적으로 하는 법인을 설립하였고, 1998.4.10. 청구인은 이 사건 공장일원에 ○○○(주) ○○공장을 신축하였으며, 그 후, 2002.10.2. 이 사건 공장을 증축으로 취득하였고, 2003.7.10. 청구인의 대표이사 시○○은 본인을 대표이사로 하는 ○○중공업(주)을 선박용 및 산업용보일러류, 발전용 증기발생기류 등을 제작목적으로 설립하였으며, 2003.7.20. 이 사건 쟁점공장을 ○○중공업(주)에게 월 330만원의 차임을 받고 임대하였고, 한편, 이 사건 ○○공장 총 건축물 및 기계 등의 현황을 보면, 건축물은 총 38,978.67㎡로서 나동 공장 및 창고 5,791.62㎡(1986년 신축), 다동 공장 및 사무소 7,665.72㎡(1986년 신축), 라동 공장 14,968.69㎡(1999년 신축), 마동 수위실 24㎡(1999년 신축), 그리고 바동이 사건 공장으로서 각각 구분되어 있으며, 2002.4.30. 옥외크레인 3대 1,060.20㎡(레일 및 기동 등 부대시설 포함)를, 2003.11.5. 옥외크레인 1대 2,100㎡(레일 및 기동 등 부대시설 포함)를 각각 신규로 축조한 사실을 제출된 관계 증빙자료를 통해 알 수 있다.

이에 대하여 청구인의 주장을 차례로 보면, 첫째, 청구인은 산업단지내에서 공장용부동산을 중소기업에게 임대하였으므로 지방세법 제276조제1항 및 행정자치부 심사결정사례(제

2004-110호, 2004.4.26.) 및 유권해석(세정-1940호, 2005.7.27.)에 비추어 취득세 등의 감면 대상이라고 주장하므로 살펴보면, 지방세법 제276조제1항 및 같은 법시행령 제224조의2 및 산업입지및개발에관한법률 제2조 등에서 산업단지안에서 공장 등을 신증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함한다)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하지만 그 사용일부터 2년 이상 공장 등의 용도로 직접 사용하지 아니하고 다른 용도로 사용하는 등의 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세 등을 추징한다고 규정하고 있는데, 여기서 공장의 용도에 직접사용이라고 함은 취득자가 그 용도에 직접사용하는 것을 의미하는 것이지만 위 규정에서 감면대상으로 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함하고 있으므로 취득자가 사용하다가 중소기업자에게 임대하였을 경우도 포함하여야 한다고 보아야 할 것(행정자치부 심사결정 제2004-110호, 2004.4.26, 행정자치부 유권해석 세정과-4278호, 2004.11.25, 및 세정-1940, 2005.7.27)으로서, 청구인의 경우 1998.4월 산업단지내인 이 사건 공장일원에 ○○○○(주) ○○공장을 설립한 다음 2002.10월 이 사건 공장을 증축으로 취득하고, 2003.7월 선박용 및 산업용보일러류, 발전용 증기발생기류 등을 제작목적으로 하는 청구인의 계열회사인 ○○중공업(주)을 설립하였으며, 그 후 2003.7월 이 사건 쟁점공장을 ○○중공업(주)에게 임대한 사실을 볼 수 있는 바, 이러한 사실들을 종합하여 보면, 이 사건 공장은 산업단지내 있고, 이 사건 쟁점공장은 유사업종의 중소기업체에게 임대한 것이 분명한 이상 위 행정자치부 심사결정 및 유권해석에 비추어 이 사건 쟁점공장은 취득세 등의 감면대상에 해당하는데도 처분청에서 이 사건 취득세 등을 추징한 처분은 잘못이 있다고 하겠으며, 둘째, 재산세과세누락분에 대한 추징에 있어서 이 사건 공장중 일부는 지표면이 아닌 건축물바닥에서 측정하면 그 높이가 16미터 미만으로 산출되므로 그 부분에 대한 가산율(30%) 적용이 잘못되었다고 주장하나, 건물의 1개층의 높이가 8미터이상이 되는 공장등과 같은 특수건물에 대한 그 높이에 대하여 지방세법시행령 제80조제1항(다)목의 가감산율을 적용함에 있어 건물시가표준액조정기준의 가감산특례항목에서 높이가 4미터 추가될 때마다 10/100이 가산하도록 되어 있는데, 여기서 그 특수건물의 높이를 측정하는 판단기준으로 지방세법 제104조제4호 및 같은 법 제180조에서 재산세의 건축물은 건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물로 규정하면서 건축법시행령 제119조제1항에서 바닥면적을 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다고 규정

한 다음 건축물의 높이는 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이로 한다고 규정하고 있고, 이때 지표면은 건축법령상의 제조건을 충족하여 조성한 건축부지라고 할 것이므로, 그 특수건물의 조성면이 콘크리트 등의 바닥마감재로 되어 있을 경우는 그 마감재 바로 윗면부터 그 건축물상단까지의 직선거리를 말하는 것으로서, 이 사건 공장은 건축물대장 및 건축설계도 등의 공적장부는 물론 실제로도 구조가 같은 3개의 지붕이 연결하여 하나의 공장동 건축물로 되어 있고, 건축물 전체바닥도 지표면과 수평되게 접하고 있으나 일부는 배수시설 때문에 콘크리트 구조물을 높게 포설되고 있는 현황을 가지고 있는데, 통상적으로 특수건물의 높이를 측정함에 있어서 그것이 공부상 복층구조 등과 같이 구획된 경우가 아닌 경우 전체적인 측면에서 지표면과 주로 일체된 부분에서 그 높이를 측정하는 것이지 일부 장애방지 등 특수목적으로 그 전체바닥보다 높였다하여 그곳마다 따로이 그 높이를 측정하는 것은 아니라고 봄이 상당하다 할 것으로서, 처분청 담당공무원이 이 사건 공장에 대하여 그 높이를 공장밖에 지면이 아닌 공장내 바닥에서 측정한 사실 및 건축물 설계도서상 바닥에서 지붕상단까지의 높이 모두가 16미터이상으로 되어 있는 점 및 측정할 결과가 대부분 16미터이상으로 산출된 사실들이 확인되므로 처분청에서 이 사건 재산세가 산율적용에 있어서 잘못이 없다고 하겠으며, 셋째, 2001년부터 2005년까지 사업소세과세누락분에 대한 추징에 있어서 옥외크레인 자체 수평투영면적만으로 과세대상으로 하지 않는 것은 부당하다고 주장하나, 지방세법 제243조제4호 지방세법시행령 제202조제2항에서 건축물이 없이 기계장치 또는 저장시설만 있는 경우에는 그 시설물을 사업소용 건축물로 규정하고 있고, 여기에서 말하는 기계장치라 함은 동력으로 움직여서 일정한 일을 하게 만든 도구로써 일정한 장소에 고정된 것과 그 기계의 작동에 필수적인 부대설비를 뜻한다 하겠는 바, 위 크레인이 고정된 레일을 연속적으로 이동하면서 가동되는 점으로 보아 레일은 크레인의 필수부대설비로서 크레인과 일체를 이루는 설비라 하겠으므로 이 사건 크레인에 대한 사업소세 과세대상면적의 범위는 레일의 수평투영면적을 구적도상의 바닥면적에 포함하는 것이 타당하다고(행정자치부 심사결정 2004-48호, 2004.2.23.) 할 것으로서, 이 사건 옥외크레인의 경우 제조공정 등에 이용되는 기계장치이고, 그 부대시설로서 레일 및 크레인 지주기둥, 그리고 작업하기 편하게 콘크리트 바닥을 조성한 것이 확인되는 이상 처분청에서 옥외크레인과 부대시설 전체수평투영면적으로 하여 이 사건 재산할사업소세 및 법인세할 주민세를 추가로 부과한 처분은 잘못이 없다고 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 일부 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

3. 2006. 4. 24. 제2006-162호(종합토지세 등 부과처분 경정)

폐기물보관에 대한 조치명령에 따라 공장내의 침출수방지를 위해 복토한 적치 야적장이 종합토지세 분리과세대상인 공장용지에 해당된다고 볼 수 있는지 여부

【결정요지】

공장경계구역내의 토지에 속하는지 여부는 도로나 하천 등 지형 여건상 공장용 토지의 경계가 분리되어 있다하더라도 당해 공장부지의 소유자, 생산에 필요한 물적 요소, 인적 구성 등이 단일체계로 되어 있는 경우에는 전체 토지를 하나의 공장용지로 보는 것이 타당할 것으로, 이 사건 토지는 ○○천을 사이에 두고 ○○공장과 분리되어 있으나 교량으로 연결되어 있고 그 소유자가 동일하고 공장설립 이래 생산공정에서 발생한 폐석회를 적치하여 왔으며 종합토지세 과세기준일 현재에도 폐석회를 적치하여 야적장으로 사용하고 있으므로 공장경계구역 내의 토지로 봄이 타당하다고 판단

1) 원처분의 요지

처분청은 2005년도 ○○광역시 ○○구 종합감사에서 청구인이 2004년도 종합토지세 과세기준일인 2004.6.1 현재 소유하고 있는 ○○광역시 ○○구 ○○동 627-115번지 잡종지 17,425㎡, 같은 동 627-116번지 잡종지 52,292㎡ 합계 69,717㎡ 중 62,117.5㎡(이하 “이 사건 토지” 라 한다)에 대하여 2004년도 종합토지세 과세표준을 분리과세대상으로 구분한 것은 부적정하다는 지적에 따라 이 사건 토지에 대하여 2004년도 종합토지세 과세표준을 분리과세에서 종합합산으로 변경하고 6,331,020,000원을 과세표준액으로 하여 종합토지세

257,624,030원, 지방교육세 51,524,800원, 농어촌특별세 38,563,860원, 합계 347,712,690원을 2005.7.14. 부과고지하였다.

2) 청구의 취지 및 이유

청구인은 이 사건 토지는 구 지방세법(2005.1.5 법률 제7332호로 개정되기 전의 것. 이하 같다.) 제234조의15 및 구 지방세법시행령(2005.1.5 대통령령 제18669호로 개정되기 전의 것. 이하 같다.) 제194조의15제1항제1호에서 규정하고 있는 공장용지로서 행정자치부령으로 정하는 공장입지기준면적 범위안의 토지에 포함되고, ○○광역시 ○구 ○○동 595번지 소재 ○○제철화학(주) ○○공장(이하 “○○공장”이라 한다.)의 주요제품인 소다회 생산을 2004.3.31부터 일시중단 하였다하더라도 중조·염화칼슘·과산화수소 등을 계속 생산하고 있으므로 공장가동이 중단된 것이 아니며, 소다회 생산의 부산물인 폐석회는 현재 함수비(m³당 수분포함 비율)가 120%로 높아 수년에 걸쳐 건조시켜 매립하여야 하고 이 사건 토지를 포함한 야적장에 소다회 등의 제조공정에서 발생된 폐석회를 야적하고 있으며, 염화칼슘 등 제조공정에서 발생하는 연간 5~6만 톤의 폐석회를 계속 적치하여야 하므로 분리과세대상에 해당하는 데도 이 사건 토지의 종합토지세 과세표준을 종합합산과세대상으로 변경하여 2004년 종합토지세 등을 부과한 처분청의 처분은 부당하다고 주장하면서 이 사건 종합토지세 등의 부과처분의 취소를 구하였다.

3) 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 이 사건 토지가 분리과세대상인 공장용지에 해당되는지 여부에 관한 것이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 구 지방세법 제234조의15제2항제3호에서 대통령령으로 정하는 공장용지는 분리과세대상으로 하도록 규정하고 있고, 구 지방세법시행령 제194조의15제1항제1호에서 대통령령으로 정하는 공장용지라 함은 행정자치부령으로 정하는 공장용건축물의 부속토지(특별시·광역시(군지역을 제외한다)·시지역(읍·면지역을 제외한다)안에서는 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지 및 국토의계획및이용에관한법률에 의하여

지정된 공업지역안에 위치한 공장용 건축물의 부속토지에 한한다로서 행정자치부령으로 정하는 공장입지기준면적범위안의 토지라고 규정하고 있으며, 구 지방세법시행규칙(2005.2.1 행정자치부령 제266호로 개정되기전의 것. 이하 같다.) 제104조의10에서 행정자치부령으로 정하는 공장용 건축물이라 함은 영업을 목적으로 사용할 수 있도록 생산설비를 갖춘 제조시설용 건축물과 그 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역안에 설치되는 사무실, 창고, 경비실등 부대시설용 건축물을 포함한다고 규정하고 있고, 구 지방세법시행규칙 제104조의 11에서 규정한 별표4 공장입지기준면적에 의하면 공장입지기준면적은 공장건축물 연면적에 100을 곱하여 업종별 기준공장 면적율(%)을 나누어 산정토록 하고 있고, 그 제3호 공장입지기준면적 추가인정기준에 의하면 그 다목에서 생산공정의 특성상 대규모의 저수지 또는 침전지로 사용되는 토지는 공장입지기준면적에 포함되는 것으로 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 처분청이 확인한 이 사건 토지의 용도지역은 준주거지역·일반공업지역·준공업지역·자연녹지지역이 혼재하여 있고, 처분청이 발행한 청구인의 ○○공장에 대한 공장등록증명서에 의하면 1959.8.5 사업을 시작하여 공장업종은 기타기초무기화합물제조업으로, 공장부지면적은 241,979㎡, 제조시설면적은 53,319.49㎡, 그 부대시설 면적은 27,655.02㎡으로 등록되어 있음을 알 수 있고, 청구인이 제출한 ○○공장 토지현황 자료에 의하면 ○○공장의 전체면적은 1,487,035.87㎡(공장부지 : 316,921.34㎡, 침전지 : 781,070.53㎡, 해수저수지부지 322,078㎡, 사원아파트부지 : 14,140㎡, 중앙연구소부지 : 22,892㎡, △△방송 부지 : 25,992㎡, 도로부지 : 3,942㎡)임을 알 수 있고, 처분청이 1999.10.20 시행한 폐기물보관에 대한 조치명령에 의하면 조치기간을 1999.10.21부터 2000.1.20까지로 하여 폐석회 침전지에서 평시 또는 우천시 침출수가 외부로 유출되지 않도록 조치하고, 특히 빗물에 의해 침전지 제방에서 폐석회가 유출되지 않도록 일반 토사로 복토할 것을 명령한 사실을 알 수 있으며, 청구인의 ○○공장 2005년도 통계년보에 의하면 실리카겔은 2004.2월부터, 시안산은 2004.3월부터, 소다회·중조는 2004.4월부터 생산을 중단하였으며, 염화칼슘·인산·아염·수입소다회(재작업 및 포장)·고무약품·일반시약·특수시약 등은 계속 생산 중이었음을 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 이 사건 토지는 공장입지기준면적 범위안의 토지에 포함되고 소다회 생산을 2004.3.31.부터 일시중단 하였다 하더라도 중조·염화칼슘·과산화수소 등을 생산하고 있으므로 공장가동이 중단된 것이 아니며, 소다회 생산의 부산물인 폐석회는 수년

에 걸쳐 건조시켜 매립하여야 하고, 염화칼슘 등의 제조공정에서 폐석회가 계속 발생되고 이 사건 토지를 포함한 토지를 폐석회 적치 야적장·침전지 등으로 사용중에 있으며 또한 계속 사용하여야 하므로 분리과세대상에 해당한다고 주장하고, 처분청은 2004년도 과세기 준일 현재 이 사건 토지상에 나무가 식재되어 있고 일반인의 출입이 자유로운 공원용지 등으로 이용되고 있어 공장용지로 사용되고 있다고 인정할 만한 사유가 없으므로 이 사건 토지는 종합합산과세대상이라고 주장하고 있다.

우선 이 사건 토지가 구 지방세법시행령 제194조의15제1항제1호의 공장용건축물의 부속토지의 지역적 제한에 속하는 토지에 해당하는지 여부를 보면, 구 지방세법시행령 제194조의15제1항제1호의 규정에서 종합토지세 분리과세대상이 되는 공장용지는 광역시지역에서는 산업단지 또는 공업지역 안에 위치한 공장용 건축물의 부속토지이어야 하는 바, 처분청의 토지이용계획확인서에 의하면 이 사건 토지의 일부는 준주거지역과 자연녹지지역에 속하고 그 나머지는 일반공업지역과 준공업지역에 속하고 있으므로 이 사건 토지 중 준주거지역과 자연녹지지역에 속한 토지가 공장경계구역내의 토지로서 공장용지로 이용되고 있다하더라도 분리과세대상인 공장용지에 해당하지 아니한다.

다음은 이 사건 토지중 일반공업지역과 준공업지역에 속하는 토지가 공장용 건축물의 부속토지에 해당하는지 여부를 보면, 공장용 건축물은 영업을 목적으로 물품의 제조·가공 등의 목적에 사용할 수 있도록 생산설비를 갖춘 제조시설용 건축물과 그 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역안에 설치되는 부대시설용 건축물이므로, 과세기준일 현재 그 공장이 폐쇄 또는 가동이 중단되어 더 이상 공장으로 볼 수 없게 된 상태라면 지방세법시행령 제194조의15제1항제1호에서 규정하는 공장용 건축물에 해당되지 아니하나, 청구인이 제출한 2005년도 제품생산계획 및 실적통계에 의하면, 염화칼슘·인산·아염·고무약품·일반시약·특수시약은 2004년 연중 생산하였으며, 소다회는 2004.3월까지, 시안산은 2004.2월까지, 실리카겔은 2004.1월까지 생산하였으며, 2004.3월 생산을 중단한 소다회는 중간제품을 수입하여 재작업(투입 및 포장)을 통하여 완제품을 생산한 것을 알 수 있으므로 소다회 등 일부제품을 생산하지 않아 일부 공정에서 가동이 중단된 것으로 판단되나, 공장이 폐쇄 또는 가동이 중단되어 더 이상 공장으로 볼 수 없게 된 상태인지 여부는 공장의 전체공정의 중단여부에 따라 판단되어야 할 것이므로 청구인의 ○○공장은 가동 중인 공장용 건축물로 보는 것이 타당하다고 판단된다.

다음으로 이 사건 토지중 일반공업지역과 준공업지역에 속하는 토지가 공장용지에 해당되는지 여부는 그 토지가 공장경계구역내의 토지이어야 하는 바, 공장경계구역내의 토지에 속하는지 여부는 도로나 하천 등 지형 여건상 공장용 토지의 경계가 분리되어 있다하더라도 당해 공장부지의 소유자, 생산에 필요한 물적 요소, 인적 구성 등이 단일체계로 되어 있는 경우에는 전체 토지를 하나의 공장용지로 보는 것이 타당할 것이므로, 이 사건 토지는 ○○천을 사이에 두고 ○○공장과 분리되어 있으나 교량으로 연결되어 있고 그 소유자가 동일하고 공장설립 이래 생산공정에서 발생한 폐석회를 적치하여 왔고 2004년 종합토지세 과세기준일 현재에도 폐석회를 적치하여 야적장으로 사용하고 있으므로 공장경계구역내의 토지로 보는 것이 타당하다 할 것이고, 또한, 폐기물 유출 및 먼지·악취에 따른 인근 주민들의 지속적인 민원제기 및 처분청의 폐기물보관에 대한 조치명령에 따라 이 사건 토지상에 복토를 하고 토사유실방지를 위하여 풀씨 및 나무를 식재하였으며, 2003.7월 ○○광역시중합건설본부장과 체결한 매매계약서에 의하면 이 사건 토지의 일부가 ○○광역시장이 시행하는 도로확장사업에 편입됨에 따라 기존도로와 경계를 이루는 담장(○○광역시 ○○구 ○○동 627-600번지, 철망 250m)을 매도하였음이 확인되는 데도 단지 이 사건 토지에 처분청의 명령에 따라 복토를 하고 수목을 식재하였으며 일반인의 통행이 자유롭다하여 청구인이 녹지시설 또는 공원시설로 제공한 것으로는 보기 어렵다 할 것이므로 이 사건 토지를 공장경계구역 내의 토지로 보는 것이 타당하다.

다음으로 청구인이 소유한 공장경계구역내의 토지가 공장입지기준면적내에 속하는지 여부를 보면, 처분청이 발행한 공장등록증명(신청서)에서 제조시설 면적은 53,319.49㎡이고 부대시설 면적은 27,655.02㎡이고 기타기초화합물제조업에 대한 기준공장면적율은 3이므로 공장입지기준면적은 2,699,150.33㎡가 되고, 청구인이 제출한 ○○공장 전체 토지면적은 1,487,035.87㎡(공장부지 : 316,921.34㎡, 침전지 : 781,070.53㎡, 해수저수지부지 322,078㎡, 사원아파트부지 : 14,140㎡, 중앙연구소부지 : 22,892㎡, △△방송 부지 : 25,992㎡, 도로부지 : 3,942㎡)에 불과하여 이 사건 토지는 공장입지기준면적 범위내의 토지에 해당되는 것으로 판단된다.

따라서, 처분청이 이 사건 토지 중 준주거지역과 자연녹지지역에 속하는 토지에 대하여 종합토지세의 과세표준을 종합합산과세대상으로 구분하여 종합토지세 등을 부과지한 것은 정당하나, 일반공업지역과 준공업지역에 속하는 그 나머지 토지에 대하여 공장경계구역내의

토지로서 공장입지기준면적 내의 공장용지에 해당됨에도 과세표준을 분리과세대상이 아닌 종합합산과세대상으로 구분하여 종합토지세 등을 부과한 처분은 잘못된 것이라 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 일부 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의거 주문과 같이 결정한다.

4. 2006. 5. 29. 제2006-204호(재산세 등 부과처분 경정)

개별공시지가가 공시되지 아니한 토지에 대한 시가표준액 산정시 인접한 일단의 토지가액으로 할 수 있는지 여부

【결정요지】

개별공시지가가 공시되지 아니한 토지에 대한 재산세 과세표준액을 산정하고자 하는 경우에는 구 지방세법 제187조제1항 및 제111조제2항의 규정에서 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의하여 시장·군수가 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하도록 규정하고 있음에도 쟁점토지가 이 사건 토지와 일단의 단지를 이루고 있고, 2005.1.1 현재 토지의 이용상황이 동일하다는 등의 이유로 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하지 아니하고 쟁점토지의 가액을 예×리 5×7번지의 개별공시지가와 동일한 것으로 보아 재산세 과세표준액을 산정한 것은 구 지방세법 제187조제1항 및 제111조제2항의 규정에 위반되는 것으로 판단

1) 원처분의 요지

처분청은 청구인이 2005년 재산세 과세기준일 현재 소유하고 있는 ○○남도 ☆☆군 ☆☆리 527번지의외 15필지 112,065.3㎡(세부내역은 별지와 같음. 이하 “이 사건 토지” 라 한다.)에 대하여 과세표준액 12,880,325,075원에 지방세법 제188조제1항의 세율을 적용하여 산출한 2005년도 재산세 64,151,620원, 도시계획세 19,326,260원, 지방교육세 12,830,320원 합계 96,308,200원을 2005.9.10. 부과고지하고, 그 후, 2005.12.12 청구인의 이의신청에 대하여 처분청은 2006.2.14 이 사건 토지 중 ○○남도 ☆☆군 ☆☆리 535번지 12,522㎡ 및

같은 리 623-1번지 684㎡에 대하여 표준지 공시지가와 비교산정하여 ㎡당 가액을 각각 65,000원과 92,800원으로 하여 과세표준액을 재산정하여 2005.9.10. 부과지한 재산세 등을 재산세 58,553,590원 도시계획세 17,646,850원, 지방교육세 11,710,710원 합계 87,911,150원으로 결정결정하였다.

2) 청구의 취지 및 이유

청구인은 이 사건 토지 중 개별공시지가가 공시되지 아니한 ☆☆리 532번지 12,261㎡, 같은 리 533번지 12,926㎡, 같은 리 570번지 3,646㎡, 같은 리 571번지 162㎡ 및 같은 리 621-2번지 3714㎡ 합계 5필지 32,709㎡(이하 “이 사건 쟁점토지”라 한다.)를 제외한 토지의 재산세 과세표준액은 적법하게 산정된 것으로 인정되나, 처분청이 ☆☆리 527번지를 대표지번으로 하여 동지번의 개별공시지가 236,000원을 이 사건 쟁점토지의 ㎡당 가액으로 하여 시가표준액을 산정한 것은 토지의 특성이 유사한 주변 토지의 개별공시지가와 비교하면 현저히 높고 토지가격비준표에 의하지 아니한 토지가격 산정으로 위법하다고 주장하면서 이 사건 재산세 등의 부과처분의 취소를 구하였다.

3) 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 개별공시지가가 공시되지 않은 이 사건 쟁점토지에 대한 시가표준액 산정시 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여야 하는지 여부에 관한 것이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 구 지방세법(2005.1.5 법률 제7332호로 개정된 것, 이하 같다.) 제187조제1항에서 토지 등에 대한 재산세의 과세표준은 제111조제2항의 규정에 의한 시가표준액에 대통령령이 정하는 적용비율을 곱하여 산정한 가액으로 하도록 하고 있고, 같은 법 제111조제2항에서는 토지에 대한 시가표준액은 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의하여 가격이 공시되는 토지에 대하여는 동법에 의하여 공시된 가액으로 하고, 다만, 개별공시지가가 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수가 동법의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하도록 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 2005.4.29 구 ○○대학교 산업과학대학(이하 “구 ○○과학대학” 이라 한다.)의 건물과 그 부속토지인 이 사건 토지를 공매로 취득하였으며, 2005년도 개별공시지가 공시기준일인 2005.1.1 현재에는 대학본관·기숙사 등의 건물이 존치하고 있었고, 구 ○○과학대학이 이전됨에 따라 2005.4.20 ☆☆군 관리계획(재정비) 결정(변경) 고시(○○남도 고시 제2005-68호)에 의하여 이 사건 토지를 포함하는 학교 시설 용도폐지가 있었으나, 처분청은 개별공시지가가 미공시된 이 사건 쟁점토지는 본관 건물과 운동장이 위치한 ☆☆리 527번지 토지와 이용상황이 동일하고 건물 부속토지를 다르게 적용할 수 없는 용도상 불가분의 관계에 있고 도로와 담장으로 구획되어 1구내의 토지로 일단을 이루고 있다는 이유로 ☆☆리 527번지의 개별공시지가를 이 사건 쟁점토지의 가액으로 보아 이 사건 재산세 등을 부과한 사실을 제출된 관련 증빙자료에 의하여 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 처분청이 산정한 이 사건 쟁점토지에 대한 과세표준액은 토지의 특성이 유사한 개별공시지가가 공시된 주변 토지와 비교하면 현저히 높고, 개별공시지가가 공시되지 아니한 이 사건 쟁점토지의 시가표준액 산정에 있어 토지가격비준표에 의하지 아니한 토지가격 산정은 위법하므로 이 사건 쟁점토지의 과세표준을 재산정하여야 한다고 주장하는 바, 개별공시지가가 공시되지 아니한 토지에 대한 재산세 과세표준액을 산정하고자 하는 경우에는 구 지방세법 제187조제1항 및 제111조제2항의 규정에서 부동산가격공시및감정평가에 관한법률에 의하여 시장·군수가 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하도록 규정하고 있음에도 처분청이 이 사건 쟁점토지가 이 사건 토지와 일단의 단지를 이루고 있고, 2005.1.1 현재 토지의 이용상황이 동일하다는 등의 이유로 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하지 아니하고 이 사건 쟁점토지의 가액을 ☆☆리 527번지의 개별공시지가와 동일한 것으로 보아 2005년 재산세 과세표준액을 산정한 것은 구 지방세법 제187조제1항 및 제111조제2항의 규정에 위반되는 것으로 판단된다.

따라서 청구인의 주장은 일부 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의거 주문과 같이 결정한다. ☹