



수 원 고 등 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2022누11909 재산세부과처분 일부 취소
원고, 항소인 A 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) ○○
담당변호사 ○○○, ○○○, ○○○, ○○○
피고, 피항소인 ○○시장
제 1 심 판 결 수원지방법원 2022. 4. 21. 선고 2021구합71930 판결
변 론 종 결 2023. 1. 20.
판 결 선 고 2023. 2. 10.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고가 2019. 9. 5. 원고에게 한 재산세 및 지방교육세 53,225,100 원 부과처분 중 39,918,825원을 초과하는 부분을 취소한다.



이 유

1. 제1심판결 인용

이 법원이 적을 이유는 원고가 이 법원에서 강조하거나 새롭게 한 주장에 대하여 제 2항에서 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결 이유와 같으므로 행정소송법 제8조 제 2항, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이 판결 이유로 인용한다.

2. 추가 판단

가. ○○○○○○공사가 보유한 이 사건 투자회사 주식을 국가 소유 주식이라고 볼 수 있는지 여부

1) 원고 주장

주택도시기금은 국토교통부장관이 운용·관리하고, 국토교통부장관은 기금의 운용·관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 공사에 위탁할 수 있다(주택도시기금법 제10조 제1항, 제2항). 증권거래세법에서는 국가가 주권 등을 양도하는 경우 증권거래세를 부과하지 않으면서, 다만 주택도시기금법 등 일정한 법률에 따라 설치된 기금으로서 기금관리주체가 중앙행정기관의 장인 기금이 취득한 주권 등을 양도하는 경우에는 증권거래세를 부과하도록 하고 있는데(증권거래세법 제6조 제1호), 이는 본래 국가가 주권을 양도하는 경우에 해당함을 전제로 그 예외를 규정한 것이다. 또한 국민연금공단이 보건복지부장관으로부터 위탁받은 국민연금기금의 운용·관리 업무를 수행함에 따라 발생하는 소득에 대해서는 과세실무상 법인세를 부과하지 않는다. 이에 비추어 보면, ○○○○○○공사가 보유한 이 사건 투자회사 주식은 국가 소유이다.

따라서 이 사건 투자회사는 지방세특례제한법 제31조의4 제1항, 제2항에서 규정하고 있는 국가와 ○○○○○○공사가 공동으로 출자하여 그 주식 100%를 보유하는 위탁관



리 부동산투자회사에 해당한다.

2) 판단

재산세는 토지 등 과세대상 재산의 소유사실에 대하여 과세하는 일종의 시점보유세 성격을 갖는 것으로 증권거래세, 법인세와 그 성격을 달리한다. 따라서 증권거래세가 부과되지 않는 비과세양도와 그 예외에 대하여 규정하고 있는 증권거래세법 제6조 제1호의 취지 및 법인세 과세실무를 근거로 재산세 감면 요건을 판단할 수는 없다. 여기에 제1심판결 이유에서 적절히 실시한 여러 사정을 보태어 보면, ○○○○○○공사가 보유한 이 사건 투자회사 주식을 국가 소유 주식이라고 볼 수 없다. 원고 주장은 받아들여지지 않는다.

나. 이 사건 토지를 임대 목적에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있는지 여부

1) 원고 주장

지방세특례제한법 제31조의4 제2항에서 규정하고 있는 공동주택에는 그 부속토지가 포함된다(지방세법 제104조, 주택법 제2조 제1호). 여기에 지방세특례제한법 제31조의4 제1항과 구 「지방세특례제한법 시행령」(2020. 12. 31. 대통령령 제31344호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제123조의 취지를 보태어 보면, 이 사건 투자회사가 이 사건 공공임대주택을 건축할 목적으로 이 사건 토지를 취득하여 그 토지에 공동임대주택을 건축하고 있으므로, 이는 지방세특례제한법 제31조의4 제2항에서 규정하고 있는 "2세대 이상의 공동주택을 임대 목적에 직접 사용하는 경우"에 해당한다.

2) 판단

이 사건 투자회사가 이 사건 토지에 이 사건 공공임대주택을 건축하고 있다고 하여 이 사건 토지를 임대 목적에 직접 사용하는 경우에 해당한다고 볼 수 없다. 그 구체적



이유는 다음과 같다.

① 조세법률주의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다. 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평원칙에도 부합한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조).

② 지방세법상 재산세 과세대상은 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박이고, 여기서 "주택"이란 주택법 제2조 제1호에 따른 주택(단독주택과 공동주택)으로 그 부속토지까지 포함되며, 토지와 건축물의 범위에서 주택은 제외된다(지방세법 제104조 제3호, 제105조). 따라서 주택 부속토지는 재산세 과세대상 중 주택에 해당하여 토지와 구별되는 별도의 과세대상이다.

그리고 구 「지방세특례제한법 시행령」 제123조는 "법 또는 다른 법령에서의 토지에 대한 재산세의 감면규정을 적용할 때 직접 사용의 범위에는 해당 감면대상 업무에 사용할 건축물을 건축 중인 경우를 포함한다."라고 규정하고 있다. 이 규정은 문언상 토지에 대한 재산세 감면의 경우에 적용되는 것이 명백하므로 이 사건 공공임대주택의 부속토지로서 주택에 해당하는 이 사건 토지에 대한 재산세 감면에는 적용되지 않는다.

③ 지방세특례제한법 제31조의4 제1항은 위탁관리 부동산투자회사가 임대할 목적으로 주택법 제2조 제3호에 따른 공동주택을 건축 또는 매입하기 위하여 취득하는 부동산(토지 및 건축물, 지방세법 제6조 제2호)에 대한 취득세 감면 규정이고, 제2항은 위탁관리 부동산투자회사가 과세기준일 현재 국내에 2세대 이상의 공동주택을 임대 목적에 직접 사용(부동산투자회사법 제22조의2 또는 제35조에 따라 위탁하여 임대하는 경



우를 포함한다)하는 경우 공동주택에 대한 재산세 감면 규정이다. 지방세 감면은 관련 감면 규정에 정해진 세목에 한정되고 그 규정에 열거되지 않은 세목에는 적용되지 않으므로 지방세특례제한법 제31조의4 제1항, 제2항은 부동산 취득세 감면 규정과 공동주택 재산세 감면 규정으로 엄격히 구분된다. 따라서 지방세특례제한법 제31조의4 제1항이 임대 목적 토지의 취득세를 감면한다고 하여 해당 토지에 임대 목적 공동주택이 건축 중인 경우 같은 조 제2항에 따라 해당 토지에 대한 재산세도 감면되어야 한다고 볼 수 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당하다. 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 ○○○

판사 ○○○

판사 ○○○