



서울 행정 법 원

제 6 부

판 결

사 건 2023구합56125 재산세 및 종합부동산세 부과처분취소
원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) ○○
담당변호사 이○○, 유○○
피 고 1. ○○시 ○○출장소장
2. ○○세무서장
변 론 종 결 2023. 9. 15.
판 결 선 고 2023. 11. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 ○○시 ○○출장소장이 2021. 9. 6. 원고에 대하여 한 2021년 재산세 143,185,710
원의 부과처분 중 119,823,880원을 초과하는 부분 및 2021년 지방교육세 22,361,830원



의 부과처분 중 17,689,460원을 초과하는 부분을 각 취소한다. 피고 ○○세무서장이 2021. 11. 22. 원고에 대하여 한 2021년 종합부동산세 733,436,950원의 부과처분 중 53,011,370원을 초과하는 부분 및 2021년 농어촌특별세 146,687,590원의 부과처분 중 10,602,270원을 초과하는 부분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. ○○○○부 장관은 2007. 12. 20. ○○시 B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L 일원 21,804,000㎡를 M 택지개발예정지구(이하 '이 사건 사업지구'라 한다)로 지정하고 ○○ ○○○○공사 및 ○○○○○○○공사를 택지개발사업(이하 '이 사건 택지개발사업'이라 한다)의 사업시행자로 선정하였다. 이후 위 공사들은 이 사건 택지개발사업의 구체적인 실시계획을 수립하였고, ○○○○부장관은 2008. 7. 9. 이 사건 택지개발사업의 개발계획을 승인하였다.

나. 이 사건 사업지구 내에 소재하는 ○○시 N 토지 15,580㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자 ○○○○○○○공사는 2017. 11. 1. 주식회사 O(이하 'O'라 한다)에 이 사건 토지를 매매대금 42,299,700,000원에 매매하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, O는 2018. 2. 1. 이 사건 토지를 동일한 매매대금¹⁾으로 주식회사 P(이하 'P'이라 한다)에 전매하면서 이 사건 매매계약상 매수인의 권리의무를 포괄적으로 승계하는 권리의무승계계약을 체결하였다. 이후 P 또한 2018. 5. 9. Q 주식회사(이하 'Q'라 한다)와 위와 동일한 내용의 전매계약 및 권리의무승계계약을 체결하였고, Q

1) 계약금 4,229,970,000원은 O에 지급하고, 미지급된 잔금 38,069,730,000원은 ○○○○○○○공사에 지급하기로 하였다.



역시 2021. 3. 12. 원고와 위와 동일한 내용의 전매계약 및 권리의무승계계약을 체결하였다.

다. 원고는 2021. 3. 12. ○○○○○○공사에 이 사건 토지의 매매대금 잔금 6,381,057,240원(= 원금 6,344,900,000원 + 연체이자 36,157,240원)을 모두 지급하였다. 이후 원고는 R 주식회사(이하 'R'이라 한다)와 이 사건 토지 지상에 건물의 건축을 위탁하는 내용의 부동산신탁계약을 체결하였고, R은 2021. 3. 18. 건축허가 통보를 받은 뒤 2021. 6. 29. ○○시장으로부터 착공신고 수리 통보를 받았다.

라. 한편 피고 ○○시 ○○출장소장은 이 사건 토지를 구 지방세법(2021. 12. 7. 법률 제18544호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제106조 제1항 제1호의 재산세 종합합산과세대상으로 보아 2021. 9. 6. 원고에게 2021년 재산세 143,185,710원 및 지방교육세 22,361,830원, 합계 165,547,540원을 결정·고지하였고, 피고 ○○세무서장도 같은 전제에서 종합부동산세법 제11조 및 12조 제1항 제1호에 따라 2021. 11. 17. 원고에게 2021년 종합부동산세 733,436,590원 및 농어촌특별세 146,687,590원 합계 880,124,180원을 결정·고지하였다(이하 피고들의 위 과세처분을 총칭하여 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 이에 불복하여 2021. 12. 3. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2022. 11. 25.(재산세 및 지방교육세 부분) 및 2023. 1. 19.(종합부동산세 및 농어촌특별세 부분) 위 청구를 각 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을가 제1 내지 9호증, 을나 제1, 2호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부



가. 원고의 주장

지방세법 시행령 제101조 제1항, 제103조 제1항 제3호에 따르면, '개발사업 관계 법령에 따른 개발사업의 시행자가 소유하는 토지로서 개발사업 실시계획의 승인을 받아 그 개발사업에 제공하는 토지 중, 건축물의 부속토지로 사용하기 위하여 토지조성 공사에 착수하여 준공검사 또는 사용허가를 받기 전까지의 토지에 건축이 예정된 건축물(관계 행정기관이 허가 등으로 그 건축물의 용도 및 바닥면적을 확인한 건축물을 말한다)의 부속토지'는 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우에 해당하지 않는 이상 별도합산과세대상으로 취급된다(이하 '이 사건 별도합산규정'이라 한다).

이 사건 토지의 경우 이 사건 택지개발사업의 실시계획에 따라 토지조성공사에 착수하여 민간사업자들에게 제공된 토지로서 이 사건 과세기준일 현재(2021. 6. 1.) 사업시행자인 ○○○○○○공사가 여전히 공부상 소유하고 있는 토지이므로, 이 사건 별도합산규정에 따른 별도합산과세대상에 해당한다. 그럼에도 피고들은 이 사건 토지가 종합합산과세대상임을 전제로 이 사건 처분을 하였는바, 이 사건 처분 중 청구취지 기재 부분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 규정

구 지방세법 제106조 제1항은 토지에 대한 재산세 과세대상을 종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 분리과세대상으로 구분하면서, 과세기준일 현재 납세의무자가



소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지를 종합합산과세대상으로 규정하고 있다. 또한 구 지방세법 제106조 제1항 제2호 가목, 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호, 제103조 제1항 제3호는 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 건축법에 따른 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물로서 공사계획을 신고하고 공사에 착수한 건축물[개발사업 관계법령에 따른 개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지로서 같은 법령에 따른 개발사업 실시계획의 승인을 받아 그 개발사업에 제공하는 토지로서 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]의 부속토지는 별도합산과세대상으로 하고 있다.

2) 이 사건 토지가 별도합산과세대상에 해당하는지 여부에 관한 판단

그런데 앞서 든 증거들, 지방세법 및 그 시행령의 각 규정 내용과 체계, 그 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 원고는 2021. 3. 12. ○○○○○공사에 이 사건 토지에 대한 잔금을 모두 지급함으로써 이 사건 토지의 실질적인 소유자가 되었다고 봄이 타당하다. 결국 이 사건 토지는 과세기준일(2021. 6. 1.) 현재 이 사건 별도합산규정의 '개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지'에 해당하지 않으므로, 위 규정의 나머지 요건을 충족하는지에 관하여는 더 나아가 살필 필요 없이 구 지방세법에 따른 재산세 별도합산과세대상에 해당하지 않는다. 따라서 같은 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 적법하고, 이에 반하는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

가) 조세법률주의의 원칙에서 파생되는 엄격해석의 원칙은 과세요건에 해당하는 경우에는 물론이고 비과세 및 조세감면요건에 해당하는 경우에도 적용되는 것으로서,



납세자에게 유리하다고 하여 비과세요건이나 조세감면요건을 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 조세법의 기본이념인 조세공평주의에 반하는 결과를 초래하게 되므로 허용되어서는 아니 된다(대법원 2006. 5. 25. 선고 2005다19163 판결 등 참조).

나) 지방세기본법 제17조 제1항은 과세의 대상이 되는 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 귀속이 명의일 뿐이고 사실상 귀속되는 자가 따로 있을 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 이 법 또는 지방세관계법을 적용한다고 규정하고 있고, 지방세법 제107조 제1항 본문은 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자를 재산세 납세의무자로 규정하고 있다. 여기서 '사실상 소유하고 있는 자'라고 함은 공부상 소유자로 등재되어 있는지 여부를 불문하고 해당 재산에 대한 실질적인 소유권자를 뜻한다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005두15045 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 별도합산규정에서 규정하는 '개발사업의 시행자가 소유하는 토지'는 공부상 소유자로 등재되어 있는지에 관계없이 개발사업의 시행자가 실질적인 소유권을 갖는 재산을 의미한다(이에 대하여 원고는 지방세법 제107조는 '납세의무자'에 대한 규정이므로 이 사건 별도합산규정의 해석기준으로 삼을 수 없다고 주장한다. 그러나 지방세법 제107조는 재산세에 대한 과세요건을 정하고 있는 규정이고, 이 사건 별도합산규정은 과세감면요건을 정하고 있는 규정인바, 동일한 세목에 대한 과세요건과 과세감면요건에 관하여는 일관되고 통일적으로 해석함이 타당하다).

다) 이 사건 매매계약 제3조 제2항은 '갑(원고를 비롯한 이 사건 토지의 매수인을 가리킨다)이 이 사건 토지를 사용하려는 경우에는 매매대금을 완납하고 소유권을



이전받아 사용하기로 한다.', 제5조 제2항은 '을(○○○○○○공사를 가리킨다)의 책임
질 사유로 인한 조성공사의 지연으로 토지사용시기가 지연되는 경우에는 을은 기납부
한 매매대금에 대하여 제2조의 지연손해금률을 적용하여 산정한 금액을 갑에게 지급한
다.', 제6조 제1항은 '을은 갑이 매매대금을 완납한 후에 대상토지의 소유권을 이전하기
로 한다.', 제10조 제1항은 '제1조에서 정한 최종할부금을 납부하기로 한 날 이후의 조
세 및 공과금은 을의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 갑이 부담하기로 한다.'는
내용을 각 규정하고 있는바, 이러한 매매계약의 내용 역시 매수인의 잔금지급 이후 이
사건 토지의 실질적인 사용·수익권이 매수인에게 이전됨을 전제로 하는 것으로 보인다.

라) 나아가 2019. 12. 31. 대통령령 제30318호로 개정된 구 지방세법 시행령 제
103조 제1항 제3호는 종래에 없었던 '개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지'라는
요건을 추가로 신설하였고, 그 취지는 재산세 별도합산과세 대상인 '개발사업의 시행자
가 그 개발사업에 제공하는 토지로서 건축 공사 전이지만 토지조성공사 중인 토지'의
경우에도 개발사업의 시행자가 분양하지 않고 소유하고 있는 토지에 한정하여 별도합
산과세대상으로 봄으로써 과세감면혜택의 범위를 명확하게 하기 위한 것이다²⁾. 그런데
앞서 본 바와 같이 이 사건 토지는 이 사건 택지개발사업의 시행자인 ○○○○○○공
사가 민간사업자에게 이미 분양하여 원고가 그 매수인의 지위를 승계하였던 것이므로,
개정된 구 지방세법 시행령의 입법취지에 비추어 보더라도 그와 같은 경우는 별도합산
과세대상이 아닌 것으로 보일 따름이다.

3. 결 론

그렇다면 이 사건 처분은 적법하고 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하

2) 법제처 개정이유



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-04-01

기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이○○

 판사 박○○

 판사 강○○



별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2021. 12. 7. 법률 제18544호로 개정되기 전의 것)

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
 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

제107조(납세의무자)

- ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.
1. 공유재산인 경우: 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대해서는 그 지분권자
 2. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우: 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한 부분에 대해서는 그 소유자

■ 지방세법 시행령

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

- ① 법 제106조 제1항 제2호 가목에서 “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.



1. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시·특별자치도 및 시지역(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 제외한다)의 공장용 건축물의 부속토지로서 공장용 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 범위의 토지
 - 가. 읍·면지역
 - 나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 공업지역
2. 건축물(제1호에 따른 공장용 건축물은 제외한다)의 부속토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지
 - 가. 법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지
 - 나. 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지

제103조(건축물의 범위 등)

- ① 제101조 제1항에 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 제106조 제1항 제3호에 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.

■ 종합부동산세법

제11조(과세방법)

토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 「지방세법」 제106조제1항제1호



에 따른 종합합산과세대상(이하 “종합합산과세대상”이라 한다)과 같은 법 제106조제1항제2호에 따른 별도합산과세대상(이하 “별도합산과세대상”이라 한다)으로 구분하여 과세한다.

제12조(납세의무자)

- ① 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
1. 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자
 2. 별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자. 끝.