본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

의 정 부 지 방 법 원

제 2 - 1 행 정 부

판 결

사 건	2023구합13529 재산세등 부과처분 무효확인
원 고	A주택재개발정비사업조합
	소송대리인 법무법인 ○○○
	담당변호사 박○○, 박○○
피 고	○○시 ○○구청장
변 론 종 결	2025. 1. 14.
판 결 선 고	2025. 3. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 별지1 <표1>, <표2>의 '부과일자'란 기재 각 처분일에 원고에 대하여 한 같은 표 '재산세', '도시지역분', '지역자원시설세', '지방교육세'란 기재 각 재산세, 재산세 도시지역분, 지역자원시설세, 지방교육세 부과처분 및 별지1 <표3>의 '부과일자'란 기재

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

각 처분일에 원고에 대하여 한 같은 표 '당초세액'란 기재 각 부과처분 중 '정당세액'란 기재 각 금액을 초과하는 부분은 모두 무효임을 확인한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2011. 7. 19. ○○시 ○○구 B 일대를 정비구역(이하 '이 사건 정비구역'이라 한다)으로 하여 주택재개발정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 설립된 주택재개발조합으로서 2024. 11. 26. 해산등기를 마쳤다.

나. 원고는 이 사건 사업에 관하여 ○○시장으로부터 2016. 10. 21. 사업시행인가를 받았고, 2017. 8. 29. 관리처분계획인가를 받았는데, 위 관리처분계획인가 고시에는 기존 건축물의 철거 예정시기가 '관리처분계획인가 후 조합원 등에게 별도통지 예정'으로 기재되어 있었다.

다. 원고는 2018. 1.경부터 2018. 9.경 사이에 이 사건 정비구역 내 주택 및 토지 중 아파트 분양을 원하지 않는 조합원들의 주택 및 토지에 관하여 현금청산 절차를 거쳐 각 그 소유권을 취득하였다.

라. 피고는 위 현금청산 대상 토지 중 별지1 <표3>의 '소재지'란 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 2018년 귀속 재산세 과세기준일인 2018. 6. 1. 현재 구 지방세법(2019. 12. 3. 법률 제16663호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제106조 제1항 제2호 (가)목, 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호의 건축물 부속토지로서 별도합산과세대상으로 보아 2018. 9. 2. 원고에게 2018년 귀속 재산세 3,520,202원, 재산세 도시지역분 1,383,823원, 지방교육세 704,037원 합계 5,608,062원을 부과하였다(이하 '이 사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

건 토지분 부과처분'이라 한다).

마. 또한 피고는 위 현금청산 대상 주택 중 별지1 <표1>, <표2>의 '주택 소재지 및 호수'란 기재 각 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 2019년 귀속 재산세 과세기준일인 2019. 6. 1. 현재 철거되지 않은 주택으로 보아 2019. 7. 4. 원고에게 1기분 재산세 1,860,798원, 재산세 도시지역분 2,585,392원, 지역자원시설세 259,535원, 지방교육세 371,675원 합계 5,077,400원을 부과하였고, 2019. 9. 2. 2기분 재산세 1,860,798원, 재산세 도시지역분 2,585,392원, 지역자원시설세 259,535원, 지방교육세 371,675원 합계 5,077,400원을 부과하였다(이하 '이 사건 주택분 부과처분'이라 한다).

바. 원고는 2019. 9. 25.경 건축공사에 착공하였으며, ○○시장으로부터 2019. 9. 19. 관리처분계획변경인가를 받고, 2022. 9. 30. 정비기반 시설 등을 제외한 나머지 부분에 대하여 준공인가를 받았다. 한편 위 관리처분계획변경인가 고시에는 기존 건축물의 철거 예정시기가 '2018. 11.부터 순차적으로 철거를 진행하여, 현재 철거가 진행중에 있음'으로 기재되어 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9, 10, 15, 17, 18호증, 을 제2, 4 내지 7, 14, 21, 22, 23호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 이 사건 주택은 2019년도 귀속 재산세 과세기준일(2019. 6. 1.) 현재 철거계획이 확정되었고 구 도시 및 주거환경정비법(2021. 1. 5. 법률 제17872호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)에 따라 설립된 재개발정비사업조합인 원고가 현금청산 대상자들로부터 취득한 주택으로서, 구 지방세법 제109조 제3항 제5호 및 지방세

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

법 시행령 제108조 제3항에서 정한 '재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택'에 해당하여 재산세 비과세 대상이라 할 것이다. 그럼에도 불구하고 피고가 이 사건 주택이 재산세 과세대상이라고 보아 이 사건 주택분 부과처분을 한 것은 관련 법령의 중요한 부분을 위반한 것으로서 그 하자가 중대·명백하다 할 것이므로, 이 사건 주택분 부과처분은 무효이다.

나. 이 사건 토지는 주택건설사업에 제공되는 토지로서 구 지방세법 제106조 제1항 제3호 (사)목, 지방세법 시행령 제102조 제7항 제7호[1]에 따라 재산세 분리과세대상이 되는 '주택법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업자가 자신의 사업계획에 따라 주택건설사업 부지로 제공하는 토지'에 해당한다. 그럼에도 불구하고 피고가 이 사건 토지를 별도합산과세대상이라고 보아 이 사건 토지분 부과처분을 한 것은 관련 법령의 중요한 부분을 위반한 것으로서 그 하자가 중대·명백하다 할 것이므로, 이 사건 토지분 부과처분 중 별지1 <표3>의 '정당세액'란 기재 각 금액을 초과하는 부분은 무효이다.

3. 관계 법령

별지2 기재와 같다.

4. 이 사건 주택분 부과처분의 적법 여부

가. 하자의 존부

1) 관련 규정 및 법리

가) 구 도시정비법에 의한 재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건

1) 지방세법 시행령 제102조 제7항은 이 사건 토지분 부과처분의 과세요건 성립일 이후 수차례 개정되었으나 이 사건에 적용되는 조항(제7호)은 내용이 동일하므로 현행 지방세법 시행령을 적용함.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 목적으로 도시환경을 개선하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업이다[제2조 제2호 (나)목]. 한편 구 도시정비법 제25조 제1항 제1호에 따라 조합이 그 사업시행자가 되는 경우에는 토지 등 소유자가 조합원이 되어 자신의 종전자산을 출자하며, 공사비 등을 투입하여 기존 주택 등을 철거하고 신 주택을 건축한 다음, 신 주택 중 일부는 조합원에게 배분하고 나머지는 일반분양을 하여 수입을 얻는다. 정비사업을 시행하여 얻은 총수입과 총비용은 정산하여 그 손익을 조합원의 종전자산 출자비율대로 분배하며, 통상 조합과 조합원 사이에서 종전자산과 종후자산의 차액을 청산금으로 수수하여 정산한다(대법원 2020. 7. 29. 선고 2016다51170 판결 등 참조). 따라서 정비구역 내의 토지 전부는 종전자산으로 제공되어야 하므로, 사업시행자로서는 원칙적으로 정비구역 내의 토지 등에 관한 소유권을 확보하여야 하고, 현금청산대상자들[2]이 소유하던 종전 주택 등은 그 사업을 위해 철거가 이루어지게 된다.

나) 한편 종전의 토지 또는 건축물의 소유자 등 권리자는 관리처분계획인가의 고시가 있은 때에는 구 도시정비법 제86조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없고, 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하게 된다(구 도시정비법 제81조 제1항, 제2항). 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 분양신청을 하지 아니한 자나 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 등과 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리

2) ① 토지 등 소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자하지 않은 채 계속 점유하다가 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 되었거나, ② 토지 등 소유자가 조합원의 지위를 유지하는 동안에 종전자산을 출자한 후에 조합관계에서 탈퇴하여 현금청산대상자가 된 경우를 모두 포함함(대법원 2020. 7. 23. 선고 2019두46411 판결 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

의 손실보상에 관한 협의를 하여야 하고(구 도시정비법 제73조 제1항), 그 협의가 성립되었을 때에는 그 소유자 등과 계약을 체결하여야 한다[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제17조]. 그런데 만일 그와 같은 협의가 성립되지 아니한 경우, 사업시행자는 공익사업을 위하여 토지 등을 수용함으로써 그 재산권을 강제적으로 취득할 수 있다(구 도시정비법 제63조, 토지보상법 제19조 제1항 및 대법원 2016. 12. 15. 선고 2015두51309 판결 등 참조).

다) 구 도시정비법 제65조는 제1항에서 "정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 토지보상법을 준용한다."고 규정하고, 제2항에서 "제1항에 따라 토지보상법을 준용하는 경우 사업시행계획인가 고시가 있은 때에는 같은 법 제20조 제1항 및 제22조 제1항에 따른 사업인정 및 그 고시가 있은 것으로 본다."고 규정하고 있는데, 토지보상법 제20조 제1항, 제22조 제3항은 사업시행자가 토지 등을 수용하거나 사용하려면 ○○○○부장관의 사업인정을 받아야 하고, 사업인정은 고시한 날부터 효력이 발생한다고 규정하고 있다. 이러한 사업인정은 수용권을 설정해 주는 행정처분으로서, 이에 따라 수용할 목적물의 범위가 확정되고, 수용권자가 목적물에 대한 현재 및 장래의 권리자에게 대항할 수 있는 공법상 권한이 생긴다(대법원 2019. 12. 12. 선고 2019두47629 판결 등 참조).

라) 한편 사업시행자는 특별한 경우를 제외하고는 수용의 개시일(토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용을 시작하는 날)까지 보상금을 지급하거나 이를 공탁하여야 하고(토지보상법 제40조), 사업시행자가 수용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하지 아니하였을 때에는 해당 토지수용위원회의 재결은

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

효력을 상실하며(토지보상법 제42조 제1항), 토지소유자나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다(토지보상법 제43조). 나아가 사업시행자는 수용되는 건축물 등 토지에 정착한 물건에 대하여는 이전에 필요한 비용으로 보상하되, 이전이 어렵거나 이전으로 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우 또는 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우 등에는 당해 물건가격으로 보상하여야 한다(토지보상법 제75조 제1항).

마) 토지보상법상 '수용'은 일정한 요건 하에 그 소유권을 사업시행자에게 귀속시키는 행정처분으로서 이로 인한 효과는 소유자가 누구인지와 무관하게 사업시행자가 그 소유권을 취득하게 하는 원시취득이다. 반면 토지보상법상 '협의취득'의 성격은 사법상 매매계약이므로 그 이행으로 인한 사업시행자의 소유권 취득도 승계취득이다. 그런데 토지보상법 제29조 제3항에 따른 신청이 수리됨으로써 협의 성립의 확인이 있었던 것으로 간주되면, 토지보상법 제29조 제4항에 따라 그에 관한 재결이 있었던 것으로 재차 의제되고, 그에 따라 사업시행자는 사법상 매매의 효력만을 갖는 협의취득과는 달리 그 확인대상 토지를 수용재결의 경우와 동일하게 원시취득하는 효과를 누리게 된다(대법원 2018. 12. 13. 선고 2016두51719 판결 등 참조).

바) 구 지방세법 제109조 제3항은 "다음 각 호에 따른 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다."고 규정하면서, 제5호에 "행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 또는 주택(건축법 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다)으로서 대통령령으로 정하는 것"이라고 규정하고 있다. 그 위임에 따른 지방세법 시행령 제108조 제3항은 "법 제109조 제3항 제5호에서 '대통령령으로 정하는 것'이란 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택(건축법 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)을 말한다."고 규정하고 있다.

2) 구체적 판단

앞서 본 법리와 관련 규정의 문언 및 내용에 더하여 앞서 든 증거, 갑 제16호증, 을 제11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 주택은 재산세 과세기준일이 속한 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정된 것으로서 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 주택은 재산세 비과세대상 재산에 해당한다고 할 것인데, 피고가 이 사건 주택이 재산세 과세대상에 해당한다고 오인하여 재산세를 부과한 이 사건 주택분 부과처분에는 일응 처분사유 부존재의 위법사유가 존재한다.

① 우선, 이 사건 주택이 2019년 귀속 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되었는지 여부에 관하여 본다. 앞서 관련 규정 및 법리에서 본 바와 같이 구 도시정비법에 의한 재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 공사비를 투입하여 기존 주택 등을 철거한 후 신 주택을 건축하는 사업에 해당하는바, 사업시행자인 조합이 정비구역 내의 주택에 관한 소유권을 협의 또는 수용으로 취득하는 경우 그 주택은 사업의 목적 달성을 위해 당연히 철거가 예정된 것으로 볼 수 있다. 원고 역시 이 사건 사업의 사업시행자로서 재산세 과세기준일인 2019. 6. 1. 이전 2017. 8. 29. ○○시장으로부터 이 사건 사업에 관한 관리처분계획을 인가받았고, 2018. 1.경부터 2018. 9.경까지 협의 내지 수용재결에 따라 현금청산대상자들로부터 이 사건 주택의 소유권을 취득한 후 협의취득

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

에 따른 보상금을 지급하거나 수용보상금을 공탁하였다.

실제로 원고가 제출한 이 사건 정비구역 내 주택 및 건축물에 대한 철거 및 잔재처리 공사 계약서(갑 제16호증)에 의하면, 철거 계약 기간은 '2018. 2. 1.부터 2018. 5. 31.'까지로 정해졌다. 또한 이 사건 주택에 관하여는 2018. 9. 14.부터 2019. 8. 28.까지 철거신고가 이루어졌으며, 2019. 9. 20.자 관리처분계획인가 고시에는 기존 건축물의 철거 예정시기에 관하여 '2018. 11.부터 순차적으로 철거를 진행하여, 현재 철거가 진행중에 있음'으로 기재되어 있었다. 이후 이 사건 주택에 관한 건축물대장은 2019. 12. 16. 모두 말소되었는바(말소사유: 건축물 철거멸실 신고처리 완료에 따른 말소),[3] 이 사건 주택에 대한 철거공사가 그 무렵 완료된 것으로 보인다.

나아가 이 사건 주택 중 일부에 대한 철거가 다소 지연되었던 것은 이 사건 주택 중 일부의 이주가 지연되었기 때문으로 보일 뿐 다른 사정의 변경이 있었던 것은 아니다. 따라서 이 사건 주택이 과세기준일(2019. 6. 1.) 당시 전부 멸실되지는 않았다고 하더라도, 이 사건 주택이 이 사건 사업의 목적 달성을 위해 2019. 6. 1. 이전부터 철거되도록 예정되어 있었다는 결론에는 아무런 영향이 없다. 결국 이 사건 주택은 구 지방세법 제109조 제3항 제5호 및 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 정한 '재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정된 건축물 또는 주택'에 해당한다.

② 다음으로, 이 사건 주택이 구 지방세법 제109조 제3항 제5호 및 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 정한 '재산세 과세기준일 현재 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택'에 해당하는지에 관하여 본다. '철거보상계약'이란 기존 주택 등을 취득하여 철거한 후 곧바로 새로운 주택 등을 건축하려는 자가 기존 주택 등의 소유자들이 철거

3) 갑 제5호증의 1 내지 69 중 갑 제5호증의 35를 제외한 나머지 모든 건축물대장의 말소일자는 2019. 12. 16.임 (갑 제5호증의 35에 대응하는 건축물은 이 사건 주택의 범위에 포함되지 않음).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

에 따라 입게 되는 손해를 전보하고자 하는 의사로 체결되는 모든 계약을 총칭한다. 이러한 철거보상계약은 명시적으로뿐만 아니라 묵시적으로 이루어질 수 있으며, 사업시행자가 재결에 따른 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 원시취득한다는 점을 고려했을 때 반드시 협의취득으로서의 사법상 매매계약이 체결되는 경우로만 한정된다고 볼 수도 없다. 따라서 재개발사업조합이 정비구역 내 토지의 취득을 위해 현금청산대상자들에게 협의취득 보상금 또는 수용보상금을 지급하는 것에도 정비사업의 진행을 위해 이루어질 주택 등의 철거에 대한 보상의 성격이 포함되어 있다고 볼 수 있다. 그런데 원고는 과세기준일인 2019. 6. 1. 이전에 주택 등의 철거를 위해 원고의 조합원들 중 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니하여 현금청산대상자가 된 자들에게 이 사건 주택에 대한 보상금의 지급을 완료하고 협의취득 또는 수용하였으므로, 이 사건 주택은 구 지방세법 제109조 제3항 제5호 및 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 정한 '재산세 과세기준일 현재 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택'에 해당한다고 봄이 타당하다.

③ 이에 대하여 피고는, 철거명령 또는 철거보상계약의 주체가 행정관청이거나 적어도 행정관청의 지위를 의제 받는 것으로 볼 수 있는 경우에만 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 정한 재산세 비과세대상에 해당하는데, 원고는 행정관청 내지 그러한 행정관청의 지위를 의제 받는 자에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

지방세법 시행령 제108조 제3항은 '재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택'과 같이 여러 단어들이 쉼표 없이 연결되어 있어 문법적으로는 다의적(多義的)으로 해석될 수 있는 어문적 구조를 취하고 있다. 즉, 위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

문장 자체로는 행정관청이 주체가 되어 이루어져야 하는 대상이 '철거명령과 철거보상계약' 모두를 말하는 것인지, '철거명령'만을 의미하는 것인지 명확하지 않으므로, 관계 법령의 규정 내용과 취지, 법률적 의미 등을 종합하여, 객관적·합리적으로 행정관청이 주체가 되어 이루어져야 하는 대상의 범위를 정하여야 한다.

살피건대, '행정관청으로부터 철거명령을 받았거나'라는 문구에서 철거명령의 주체가 행정관청에 해당함은 분명하다(모법인 구 지방세법 제109조 제3항 제5호 역시 '행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등'이라고 규정하고 있다는 점을 고려하면 더욱 그러하다). 그러나 '철거보상계약이 체결된'이라는 문구와 관련하여서는 피고의 주장과 같이 '행정관청으로부터 철거보상계약이 체결된'이라고 해석하여 '행정관청'만이 그 주체라고 보는 것은 그 문맥과 문언의 통상적인 의미에 비추어 상당히 부자연스럽다. 철거명령과 철거보상계약의 성격을 고려하더라도 마찬가지이다. '철거명령'이란 철거를 원하지 않는 주택 소유자를 상대로 주택의 철거라는 목적을 이루기 위해 강제성을 띤 형태로 이루어지는 것인바, 그 주체가 되는 것은 행정관청 내지 최소한 행정관청의 지위를 의제 받는 자에 해당할 필요가 있다. 그러나 앞서 살펴본 대로 '철거보상계약'이란 기존 주택 등을 취득하여 철거한 후 곧바로 새로운 주택 등을 건축하려는 자가 기존 주택 등의 소유자들이 철거에 따라 입게 되는 손해를 전보하고자 하는 의사로 체결되는 모든 계약을 의미하므로, 철거보상계약의 주체를 굳이 피고의 주장과 같이 한정하여야 할 합리적인 이유가 없다. 또한 '철거보상계약이 체결된'의 경우 그 문언상 '○○○와(과) 철거보상계약이 체결된'이라고 규정하여야 그 의미가 좀 더 명확하게 될 수 있다고 볼 여지가 있는데, 입법자는 그 주체를 행정관청 등과 같이 한정하여 규정하는 것은 적절하지 않다고 보아 위 '○○○와(과)'를 생략하였다고 해석하는 것이 더욱 자연스럽다고 판단된

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

다. 결국 철거보상계약의 주체가 행정관청이거나 적어도 행정관청의 지위를 의제 받는 것으로 볼 수 있는 경우에만 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 정한 재산세 비과세대상에 해당한다는 취지의 피고 주장은 받아들이지 않는다.

④ 설령 피고의 주장과 같이 '행정관청 내지 그러한 행정관청의 지위를 의제 받는 자'만이 철거보상계약의 주체가 되는 경우에만 위 비과세대상에 해당한다고 가정하더라도, ㉠ 원고와 같은 재개발조합은 조합원에 대한 법률관계에서 적어도 특수한 존립목적을 부여받은 특수한 행정주체로서 국가의 감독 하에 그 존립 목적인 특정한 공공사무를 행하고 있다고 볼 수 있는 범위 내에서는 공법상의 권리의무 관계에 서 있다는 점(대법원 1996. 2. 15. 선고 94다31235 전원합의체 판결 등 참조), ㉡ 원고는 이 사건 사업에 관한 사업시행인가(2016. 10. 21.)가 있을 때 토지보상법 제20조 제1항의 사업인정을 받은 것인데, 이러한 사업인정은 수용권을 설정해 주는 행정처분으로서 이에 따라 수용할 목적물의 범위가 확정되고 수용권자가 목적물에 대한 현재 및 장래의 권리자에게 대항할 수 있는 공법상 권한이 생겼다고 할 것이므로(대법원 2018. 7. 26. 선고 2017두33978 판결 등 참조), 사업시행자인 원고에게는 공익사업을 위하여 토지 등을 수용함으로써 그 재산권을 강제적으로 취득할 수 있는 수용권 등 공법상 권한을 행사할 수 있는 법적 지위가 있다는 점, ㉢ 만약 보상금 액수에 대한 분쟁이 생길 경우 그 상대방 당사자로서 조합원이었던 현금청산대상자들은 원고를 상대로 행정소송 중 공법상 당사자소송을 통해 다툴 수 있다고 보아야 할 것인바(토지보상법 제85조 제2항, 행정소송법 제3조 제2호), 원고는 철거보상계약 체결 당시 행정주체 내지 그와 유사한 지위에 있었다고 볼 수 있는 점 등을 고려하면, 원고는 행정주체 내지 그와 유사한 지위에서 현금청산대상자들과 철거보상계약을 체결하였다고 볼 수 있다. 따라서 이와

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

다른 전제에 선 피고의 위 주장은 어느 모로 보나 받아들이기 어렵다.

나. 당연무효사유에 해당하는지 여부

1) 관련 법리

가) 과세처분이 당연무효라고 하기 위하여는 그 처분에 위법사유가 있다는 것만으로는 부족하고 그 하자가 법규의 중요한 부분을 위반한 중대한 것으로서 객관적으로 명백한 것이어야 하며, 하자가 중대하고 명백한지를 판별할 때에는 과세처분의 근거가 되는 법규의 목적·의미·기능 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 구체적 사안 자체의 특수성에 관하여도 합리적으로 고찰하여야 한다. 그리고 어느 법률관계나 사실관계에 대하여 어느 법령의 규정을 적용하여 과세처분을 한 경우에 그 법률관계나 사실관계에 대하여는 그 법령의 규정을 적용할 수 없다는 법리가 명백히 밝혀져서 해석에 다툼의 여지가 없음에도 과세관청이 그 법령의 규정을 적용하여 과세처분을 하였다면 그 하자는 중대하고도 명백하다고 할 것이나, 그 법률관계나 사실관계에 대하여 그 법령의 규정을 적용할 수 없다는 법리가 명백히 밝혀지지 아니하여 해석에 다툼의 여지가 있는 때에는 과세관청이 이를 잘못 해석하여 과세처분을 하였더라도 이는 과세요건사실을 오인한 것에 불과하여 그 하자가 명백하다고 할 수 없다(대법원 2018. 7. 19. 선고 2017다242409 전원합의체 판결 참조).

나) 행정처분의 당연무효를 주장하여 그 무효확인을 구하는 행정소송에 있어서는 원고에게 그 행정처분이 무효인 사유를 주장·증명할 책임이 있다(대법원 2000. 3. 23. 선고 99두11851 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

이 사건 주택분 부과처분에 피고가 재산세 비과세요건과 관련하여 과세대상을 오

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

인하여 원고에게 재산세를 부과한 하자가 존재한다 하더라도, 앞서 든 증거, 을 제12호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 주택이 '재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택'으로서 구 지방세법 제109조 제3항 제5호, 지방세법 시행령 제108조 제3항이 정한 비과세 대상 재산에 해당하는지 여부에 관한 사실관계가 조사 없이도 분명하였다거나 관련 법리가 명백히 밝혀져 해석에 다툼의 여지가 없는 경우에 해당한다고 보기는 어렵다 할 것이므로, 피고가 이 사건 주택을 재산세 과세대상인 재산으로 보아 과세요건사실을 오인한 하자가 중대하다고 볼 수 있음은 별론으로 하더라도 그것이 외관상 명백하다고 할 수는 없다. 이와 달리 원고가 제출한 증거들이나 내세우는 사정들만으로 이 사건 주택분 부과처분이 무효임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 주택분 부과처분이 무효라는 원고의 주장은 이유 없다.

① 2019. 9. 20.자 관리처분계획변경인가 고시에 의하면, 이 사건 사업과 관련한 기존 건축물의 철거 예정시기가 '2018. 11.부터 순차적으로 철거를 진행하여, 현재 철거가 진행중에 있음'이라고 기재되어 있어 이 사건 주택분 부과처분 당시까지도 그 철거가 완료되지 아니하였던 점, 이 사건 사업에 따른 기존 건축물의 철거는 이 사건 주택의 건축물 대장이 말소된 2019. 12. 16.경에야 비로소 완료된 것으로 보이는 점에 더하여 과세처분에 대한 항고소송에서 비과세요건이나 공제요건 등에 대한 증명책임은 원칙적으로 납세의무자에게 있다는 점을 고려할 때, 이 사건 주택분 부과처분의 과세기준일(2019. 6. 1.) 현재 이 사건 주택 중 존속하고 있던 주택이 '재산세를 부과하는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택'에 해당하는지 여부는 과세관청인 피고가 사실관계를 정확히 조사하여야 비로소 밝혀질 수 있는 사항에 해당한다고 봄이 상당하다.

② 위 제4의 가.2)에서 본 바와 같이 지방세법 시행령 제108조 제3항은 재산세 비과세 대상이 되는 건축물 또는 주택을 '재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택'으로 정의하고 있으나, '철거하기로 계획이 확정' 또는 '행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결'이라는 법 문언의 의미가 실제 재건축 재개발 구역 내 철거 대상 건축물 및 주택에 대한 재산세 부과 여부를 결정함에 있어 해석상 다툼의 여지없이 일의적이고 명백하다고 볼 수 없다.

③ ○○○○부는 2018. 1. 2.자 '재개발·재건축 구역 멸실 예정 주택 적용 기준 보완' 공문(을 제12호증 참조, 이하 '이 사건 공문'이라 한다)에서 '추진배경'으로 "재개발 재건축 사업이 진행되는 구역에서 멸실이 임박한 주택의 경우 어느 시점까지 '주택'으로 볼 것인지 혼선이 있고, 감사원 감사에서 지방자치단체별 상이한 운영에 따른 문제점이 지적되었고 일관된 기준 마련의 필요성이 제기"되었음을 밝히고 있다. 위와 같이 실제로 2019년도 귀속 재산세 과세기준일 무렵에 구 지방세법 제109조 제3항 제5호 및 지방세법 시행령 제108조 제3항의 해석 및 적용에 있어 재건축 구역 내 멸실 예정 주택이 어느 시점부터 비과세 대상인 건축물 또는 주택에 해당하는지에 관하여 각 지방자치단체마다 상이한 기준을 정하여 운영하는 등 혼선이 있었음을 확인할 수 있다.

④ 특히 ○○○○부는 이 사건 공문에서 위와 같은 각 지방자치단체별 상이한 기준 적용에 따른 혼선 및 과세 불형평 문제를 해결하고자 (세대원이 퇴거이주하여 단

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

전·단수 및 출입문 봉쇄 등 폐쇄조치가 이루어진 경우 주택에 해당되지 않는다고 판단하였던 기존 적용사례들과 달리) 구 도시정비법에 따른 재개발·재건축 사업이 진행되고 있는 경우 '주택의 건축물이 사실상 철거·멸실된 날, 사실상 철거·멸실된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거·멸실된 날'을 기준으로 주택 여부를 판단하는 것이 타당하고, 위와 같은 적용기준은 2018. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용하는 것을 원칙으로 하도록 권고한 바 있다.

그런데 이 사건 사업에 있어서 앞서 본 기존 건축물 철거의 경과 등을 고려할 때 원고가 주장하는 사정이나 제출한 자료만으로 이 사건 주택이 실제 철거된 날이나 철거예정일을 정확히 특정하는 것이 어려웠던 것으로 보이고, 이에 피고는 위와 같은 행정안전부가 통보한 주택 적용기준에 따라 피고가 확인 가능한 이 사건 주택의 건축물대장 말소일인 2019. 12. 16.을 기초로 2019년도 귀속 재산세 과세기준일 현재 이 사건 주택이 재산세 과세대상이라고 판단하여 이 사건 주택분 부과처분에 나아갔던 것으로 보이며, 원고도 이에 대하여 장기간 별다른 이의를 제기하지 아니하였다.

5. 이 사건 토지분 부과처분의 적법 여부

가. 관련 법리

토지에 대한 재산세 분리과세제도는 정책적 고려에 따라 중과세 또는 경과세의 필요가 있는 토지에 대하여 예외적으로 별도의 기준에 의하여 분리과세함으로써 종합합산과세에서 오는 불합리를 보완하고자 하는 데에 그 취지가 있다. 구 지방세법 제106조 제1항 제3호는 이러한 재산세 분리과세제도가 적용되는 대상 토지를 한정하면서, 같은 호 (사)목 및 지방세법 시행령 제102조 제7항 제7호는 '주택법에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지'를 분리과세 대상토지로 규정하고 있는데, 이는 주택건설사업자에 대한 조세지원을 통하여 주택의 건설·공급을 활성화함으로써 국민의 주거안정 및 주거수준 향상을 위한 취지로 보인다. 한편 위 법문에서 '주택건설사업에 제공되고 있는 토지'라 함은 지방세법 시행령 제102조 제7항의 단서 규정에 비추어 실제로 건설공사의 착공행위가 이루어졌을 것까지 요구하는 것은 아니라고 판단되나, 앞서 본 제도의 취지상 적어도 주택건설사업을 위하여 그 사업계획에 따라 실제로 제공되고 있는 토지를 의미한다고 보아야 한다.

나. 구체적 판단

앞서 든 증거, 을 제15 내지 20호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 토지는 지방세법 시행령 제102조 제7항 제7호에서 정한 '주택건설사업에 제공되고 있는 토지'에 해당한다고 보기 어렵다. 결국 원고가 제출한 증거들이나 내세우는 사정들만으로는 이 사건 토지분 부과처분이 무효임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 토지분 부과처분이 무효라는 원고의 주장은 이유 없다.

① 주택건설사업의 사업주체가 사업부지의 소유권 등을 확보하여 자신의 위험부담 아래 주택건설사업을 진행하는 이상, 자신의 사업계획에 따라 해당 토지를 주택건설사업 부지로 제공하면 충분한 것이지, 반드시 재산세 부과기준일까지 철거공사, 건축공사 등의 착공이 이루어져야만 주택건설사업에 '제공'되는 것이라고 보기는 어렵다. 그러나 주택건설사업자가 주택건설사업승인을 받은 후 재산세 과세기준일까지 주택건설사업을 착공하지 아니하였을 뿐 아니라, 재산세 과세기준일 현재 토지를 다른 용도로 사용하고 있는 경우에까지 재산세 과세대상구분상 분리과세대상에 해당한다고 보는 것은 관

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

련 법령 규정의 문언에 명백히 반할 뿐만 아니라, 주택건설사업자가 주택건설사업을 보다 효율적으로 수행할 수 있도록 하기 위하여 주택건설사업이라는 공익적인 목적으로 사용되는 토지를 종합합산 과세표준에서 제외하여 예외적으로 저율의 분리과세를 함으로써 조세부담을 경감하여 주고자 하는 관련 규정의 입법 취지에도 반한다.

② 재산세는 보유하는 토지에 담세력을 인정하여 과세하는 수익세적 성격을 지닌 것으로서 당해 재산을 보유하는 동안 매년 독립적으로 납세의무가 발생하고, 과세표준도 매년 독립적으로 과세기준일 현재 재산의 현황이나 이용 상황에 따라 구분되는 것이다(대법원 1995. 3. 17. 선고 94누8686 판결 참조). 그러므로 이 사건 토지에 관하여 구 지방세법 제106조 제1항 제3호 (사)목 및 지방세법 시행령 제102조 제7항 제7호에 따라 분리과세대상에 해당하기 위해서는, 이 사건 토지분 부과처분의 과세기준일인 2018. 6. 1. 당시 이 사건 토지가 실제로 주택이 건설되기 위한 부지로서의 기능을 수행하고 있는 상태에 있어야 한다. 그러나 을 제15 내지 20호증의 각 영상에 의하면, 2018. 11.경 이 사건 토지가 여전히 주변 건축물의 부속토지로 사용되고 있는 것으로 보일 뿐[4] 주택이 건설되기 위한 부지로서의 기능을 수행하고 있다는 사정은 발견되지 않는다.

③ 가사 원고가 주장하는 것과 같이 이 사건 토지를 과세기준일(2018. 6. 1.) 현재 주택건설사업에 제공되고 있는 토지로 볼 수 있다고 하더라도, ㉠ 이 사건 토지 주변의 건축물이 2018. 11.경까지도 본래의 용도에 따라 사용되고 있었던 것으로 보이는바, 이 사건 토지가 과세기준일 무렵 주택건설사업에 제공되고 있는 토지로서의 기능을 실질적으로 수행하고 있었는지 여부가 불명확했던 점, ㉡ 지방세법 시행령 제102조 제7

4) 을 제18호증의 영상에 의하면, 해당 건축물에 입점해 있는 상점 및 학원들이 2018. 11.경에도 여전히 정상적으로 운영하고 있었던 것으로 보인다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

항 제7호는 분리과세대상이 되는 토지를 '주택법에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지'로 정의하고 있으나, '주택건설사업에 제공되고 있는 토지'라는 법 문언의 의미가 실제 재개발 구역 내 토지에 대한 분리과세 여부를 결정함에 있어 해석상 다툼의 여지 없이 일의적이고 명백하다고 보기 어려운 점, ㉡ 원고 역시 이 사건 토지분 부과처분에 대하여 장기간 별다른 이의를 제기하지 아니하였던 점 등을 고려할 때, 구 지방세법 제106조 제1항 제3호 (사)목, 지방세법 시행령 제102조 제7항 제7호가 정한 분리과세 대상 토지에 해당하는지 여부에 관한 사실관계가 조사 없이도 분명하였다거나 관련 법리가 명백히 밝혀져 해석에 다툼의 여지가 없는 경우에 해당한다고 보기는 어렵다.

6. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장○○

판사 최○○

판사 이○○

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

별지1

<표1> 2019년 주택 1기분

단위: 원

순번	주택 소재지 및 호수	부과일자	재산세	도시지역분	지역자원시설세	지방교육세	합계
1		2019.7.4.	129,350	181,099	23,731	25,820	360,000
2		2019.7.4.	91,078	127,508	16,803	18,155	253,544
3		2019.7.4.	146,184	204,656	26,923	29,215	406,978
4		2019.7.4.	15,195	30,393	2,567	3,035	51,190
5		2019.7.4.	13,072	26,151	2,288	2,610	44,121
6		2019.7.4.	130,015	182,025	25,204	25,910	363,154
7		2019.7.4.	137,275	192,179	24,614	27,440	381,508
8		2019.7.4.	136,611	191,261	24,301	27,240	379,413
9		2019.7.4.	53,020	69,677	698	10,600	133,995
10		2019.7.4.	49,483	66,590	698	9,890	126,661
11		2019.7.4.	53,443	71,000	672	10,685	135,800
12		2019.7.4.	87,445	122,428	16,596	17,470	243,939
13		2019.7.4.	52,311	68,796	479	10,460	132,046
14		2019.7.4.	112,859	158,003	26,230	22,570	319,662
15		2019.7.4.	70,697	83,348	654	14,135	168,834
16		2019.7.4.	51,218	68,795	654	10,240	130,907
17		2019.7.4.	36,813	57,329	534	7,360	102,036
18		2019.7.4.	59,383	75,851	687	11,875	147,796
19		2019.7.4.	57,902	74,528	687	11,575	144,692
20		2019.7.4.	59,383	75,851	687	11,875	147,796
21		2019.7.4.	66,069	86,876	672	13,210	166,827
22		2019.7.4.	12,243	24,489	2,278	2,445	41,455
23		2019.7.4.	8,162	16,326	1,810	1,630	27,928
24		2019.7.4.	10,018	20,040	1,664	2,000	33,722
25		2019.7.4.	113,001	158,199	39,316	22,530	333,046
26		2019.7.4.	108,568	151,994	18,088	21,700	300,350
합계			1,860,798	2,585,392	259,535	371,675	5,077,400

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

<표2> 2019년 주택 2기분

단위: 원

순번	주택 소재지 및 호수	부과일자	재산세	도시지역분	지역자원시설세	지방교육세	합계
1		2019.9.2	129,350	181,099	23,731	25,820	360,000
2		2019.9.2	91,078	127,508	16,803	18,155	253,544
3		2019.9.2	146,184	204,656	26,923	29,215	406,978
4		2019.9.2	15,195	30,393	2,567	3,035	51,190
5		2019.9.2	13,072	26,151	2,288	2,610	44,121
6		2019.9.2	130,015	182,025	25,204	25,910	363,154
7		2019.9.2	137,275	192,179	24,614	27,440	381,508
8		2019.9.2	136,611	191,261	24,301	27,240	379,413
9		2019.9.2	53,020	69,677	698	10,600	133,995
10		2019.9.2	49,483	66,590	698	9,890	126,661
11		2019.9.2	53,443	71,000	672	10,685	135,800
12		2019.9.2	87,445	122,428	16,596	17,470	243,939
13		2019.9.2	52,311	68,796	479	10,460	132,046
14		2019.9.2	112,859	158,003	26,230	22,570	319,662
15		2019.9.2	70,697	83,348	654	14,135	168,834
16		2019.9.2	51,218	68,795	654	10,240	130,907
17		2019.9.2	36,813	57,329	534	7,360	102,036
18		2019.9.2	59,383	75,851	687	11,875	147,796
19		2019.9.2	57,902	74,528	687	11,575	144,692
20		2019.9.2	59,383	75,851	687	11,875	147,796
21		2019.9.2	66,069	86,876	672	13,210	166,827
22		2019.9.2	12,243	24,489	2,278	2,445	41,455
23		2019.9.2	8,162	16,326	1,810	1,630	27,928
24		2019.9.2	10,018	20,040	1,664	2,000	33,722
25		2019.9.2	113,001	158,199	39,316	22,530	333,046
26		2019.9.2	108,568	151,994	18,088	21,700	300,350
합계			1,860,798	2,585,392	259,535	371,675	5,077,400

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

<표3> 2018년 토지분

단위: 원

순번	소재지	부과일자	당초 세액				정당세액				차액
			재산세	도시지역분	지방교육세	합계	재산세	도시지역분	지방교육세	합계	
1		2018.9.2.	105,845	49,666	21,169	176,680	70,952	49,666	14,190	134,808	41,872
2		2018.9.2.	1,707,757	801,336	341,551	2,850,644	1,144,766	801,336	228,953	2,175,055	675,589
3		2018.9.2.	1,070,468	502,298	214,093	1,786,859	717,570	502,298	143,514	1,363,382	423,477
4		2018.9.2.	65,049	30,523	13,009	108,581	43,605	30,523	8,721	82,849	25,732
5		2018.9.2.	365,417	0	73,083	438,500	244,951	0	48,990	293,941	144,559
6		2018.9.2.	205,666	0	41,132	246,798	137,864	0	27,572	165,436	81,362
합계			3,520,202	1,383,823	704,037	5,608,062	2,359,708	1,383,823	471,940	4,215,471	1,392,591

끝.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

별지2

관계 법령

■ 구 지방세법(2019. 12. 3. 법률 제16663호로 개정되기 전의 것)

제104조(정의)

재산세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "토지"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말한다.
2. "건축물"이란 제6조제 4호에 따른 건축물을 말한다.
3. "주택"이란 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 토지와 건축물의 범위에서 주택은 제외한다.

제105조(과세대상)

재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 "재산"이라 한다)을 과세대상으로 한다.

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. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지는 종합합산과세대상으로 보지 아니한다.
   가. 이 법 또는 관계 법령에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지
   나. 이 법 또는 다른 법령에 따라 재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지
2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지. 다만, 제1호 가목 및 나목에 따른 토지는 별도합산과세대상으로 보지 아니한다.
   가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지
   나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지

3. 분리과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

사. 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

제109조(비과세)

③ 다음 각 호에 따른 재산(제13조 제5항에 따른 과세대상은 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(제3호 및 제5호의 재산은 제외한다) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

5. 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다)으로서 대통령령으로 정하는 것

제112조(재산세 도시지역분)

① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 "재산세 도시지역분 적용대상 지역"이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 "토지등"이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.

1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율을 적용하여 산출한 세액

2. 제110조에 따른 토지등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액

③ 제1항에도 불구하고 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지형도면이 고시된 공공시설용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상건축물, 골프장, 유원지, 그 밖의 이용시설이 없는 토지는 제1항 제2호에 따른 과세대상에서 제외한다.

■ 지방세법 시행령

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

① 법 제106조 제1항 제2호 가목에서 "공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

의 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.

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 제106조 제1항 제3호 다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지

나. 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지

제102조(분리과세대상 토지의 범위)

⑦ 법 제106조 제1항 제3호 사목에서 "대통령령으로 정하는 토지"란 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조 제1항 제3호 다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다. 다만 제9호 및 제11호에 따른 토지 중 취득일로부터 5년이 지난 토지로서 용지조성사업 또는 건축을 착공하지 아니한 토지는 제외한다.

7. 「주택법」에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자(같은 법 제11조에 따른 주택조합 및 고용자인 사업주체와 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조부터 제19조까지의 규정에 따른 사업시행자를 포함한다)가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지(「주택법」 제2조 제11호에 따른 지역주택조합·직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 「신탁법」에 따른 신탁재산의 경우에는 사업계획의 승인을 받기 전의 토지를 포함한다)

제108조(비과세)

③ 법 제109조 제3항 제5호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택(「건축법」제2조 제1항 제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)을 말한다. 이 경우 건축물 또는 주택의 일부분을 철거하는 때에는 그 철거하는 부분으로 한정한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

■ 구 도시 및 주거환경정비법(2021. 1. 5. 법률 제17872호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

9. "토지등소유자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 제27조 제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조 제7항에 따른 신탁업자(이하 "신탁업자"라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자)

① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법

제63조(토지 등의 수용 또는 사용)

사업시행자는 정비구역에서 정비사업(재건축사업의 경우에는 제26조 제1항 제1호 및 제27조 제1항 제1호에 해당하는 사업으로 한정한다)을 시행하기 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.

제65조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용)

① 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

대통령령으로 정할 수 있다.

② 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하는 경우 사업시행계획인가 고시(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 제50조 제7항에 따른 사업시행계획서의 고시를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 있은 때에는 같은 법 제20조 제1항 및 제22조 제1항에 따른 사업인정 및 그 고시가 있은 것으로 본다.

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
3. 제72조 제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)

① 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.

② 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)

① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제78조 제4항에 따른 관리처분계획인가의 고시가 있은 때에는 제86조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업시행자의 동의를 받은 경우
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 경우

② 사업시행자는 제74조 제1항에 따른 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

야 한다.

제86조(이전고시 등)

① 사업시행자는 제83조 제3항 및 제4항에 따른 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

■ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제16조(협의)

사업시행자는 토지등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조(계약의 체결)

사업시행자는 제16조에 따른 협의가 성립되었을 때에는 토지소유자 및 관계인과 계약을 체결하여야 한다.

제19조(토지등의 수용 또는 사용)

① 사업시행자는 공익사업의 수행을 위하여 필요하면 이 법에서 정하는 바에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있다.

제20조(사업인정)

① 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받아야 한다.

제22조(사업인정의 고시)

① 국토교통부장관은 제20조에 따른 사업인정을 하였을 때에는 지체 없이 그 뜻을 사업시행자, 토지소유자 및 관계인, 관계 시·도지사에게 통지하고 사업시행자의 성명이나 명칭, 사업의 종류, 사업지역 및 수용하거나 사용할 토지의 세목을 관보에 고시하여야 한다.

③ 사업인정은 제1항에 따라 고시한 날부터 그 효력이 발생한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

제29조(협의 성립의 확인)

③ 사업시행자가 협의가 성립된 토지의 소재지·지번·지목 및 면적 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 「공증인법」에 따른 공증을 받아 제1항에 따른 협의 성립의 확인을 신청하였을 때에는 관할 토지수용위원회가 이를 수리함으로써 협의 성립이 확인된 것으로 본다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 확인은 이 법에 따른 재결로 보며, 사업시행자, 토지소유자 및 관계인은 그 확인된 협의의 성립이나 내용을 다툴 수 없다.

제40조(보상금의 지급 또는 공탁)

① 사업시행자는 제38조 또는 제39조에 따른 사용의 경우를 제외하고는 수용 또는 사용의 개시일(토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용 또는 사용을 시작하는 날을 말한다. 이하 같다)까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하여야 한다.

② 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 수용 또는 사용의 개시일까지 수용하거나 사용하려는 토지등의 소재지의 공탁소에 보상금을 공탁(供託)할 수 있다.

1. 보상금을 받을 자가 그 수령을 거부하거나 보상금을 수령할 수 없을 때
2. 사업시행자의 과실 없이 보상금을 받을 자를 알 수 없을 때
3. 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금에 대하여 사업시행자가 불복할 때
4. 압류나 가압류에 의하여 보상금의 지급이 금지되었을 때

③ 사업인정고시가 된 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 제1항에 따른 보상금 또는 제2항에 따른 공탁금을 받는다.

④ 사업시행자는 제2항 제3호의 경우 보상금을 받을 자에게 자기가 산정한 보상금을 지급하고 그 금액과 토지수용위원회가 재결한 보상금과의 차액(差額)을 공탁하여야 한다. 이 경우 보상금을 받을 자는 그 불복의 절차가 종결될 때까지 공탁된 보상금을 수령할 수 없다.

제42조(재결의 실효)

① 사업시행자가 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하지 아니하였을 때에는 해당 토지수용위원회의 재결은 효력을 상실한다.

제43조(토지 또는 물건의 인도 등)

토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다.

제75조(건축물등 물건에 대한 보상)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-04-01

① 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 "건축물등"이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 "이전비"라 한다)으로 보상하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다.

1. 건축물등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우
2. 건축물등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우
3. 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우

제85조(행정소송의 제기)

① 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인은 제34조에 따른 재결에 불복할 때에는 재결서를 받은 날부터 90일 이내에, 이의신청을 거쳤을 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 60일 이내에 각각 행정소송을 제기할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 행정소송을 제기하기 전에 제84조에 따라 늘어난 보상금을 공탁하여야 하며, 보상금을 받을 자는 공탁된 보상금을 소송이 종결될 때까지 수령할 수 없다.

② 제1항에 따라 제기하려는 행정소송이 보상금의 증감(增減)에 관한 소송인 경우 그 소송을 제기하는 자가 토지소유자 또는 관계인일 때에는 사업시행자를, 사업시행자일 때에는 토지소유자 또는 관계인을 각각 피고로 한다. 끝.