감 사 원

심 사 결 정

분 류 번 호	2025-심사-209
제 목	**종합부동산세 경정청구 거부처분에 관한 심사청구**
청 구 인	A지역주택조합(조합장 ◆) 서울특별시 ● 대리인 B
처 분 청	ⓔ장
결 정 일 자	2026. 4. 9.
주 문	1. **처분청은 2019. 11. 18.과 2020. 8. 6. 청구인에게 한 종합부동산세 및 농어촌특별세 부과처분을 취소한 후, 종합부동산세에 관하여 [별표] 기재 주택 49건 중 지주조합원출자주택 37건에 대해서는 과세표준을 조합원별로 구분하여 세액을 각각 산정한 후 이를 합산하고, 금전매수주택 12건에 대해서는 과세표준을 합산하여 세액을 산정하는 방식으로 그 과세표준 및 세액을 경정하여야 한다.** 2. **나머지 청구를 기각한다.**
이 유	

1. 원 처분의 요지

가. 청구인은 2018. 10. 15.「주택법」 제11조 제1항에 따라 설립인가를 받은 지역주택조합으로 서울특별시 ▽□ ■ 일원에 공동주택 건설사업[1]을 추진하면서 2019. 5. 31.까지 사업부지 내에 있는 건축물 및 부속토지 105건(이하 “쟁점 주

1) 지하 5층·지상 35층의 아파트 4개 동, 608세대

택"이라 한다)을 그 소유주인 조합원으로부터 이전받거나 조합원이 납부한 금전으로 직접 취득하였다.

나. 쟁점 주택에 대한 종합부동산세의 관할 세무서장[2]은 신탁등기 여부에 따라 처분청과 ⓖ장으로 나뉘며 이들은 다음과 같이 각각 결정·고지(이하 "이 사건 부과처분"이라 한다)하였다.

1) 처분청은 청구인이 종합부동산세 과세기준일(2019. 6. 1.) 현재 쟁점 주택 중 49건(이하 "조합 관리주택"이라 한다)을 소유한 것으로 보아 2019. 11. 18. 등에 주택 공시가격을 합산하여 과세표준을 10,588,000,000원으로 산정하고 세액을 산출한 뒤 기납부 재산세액을 차감하여 2019년 귀속 주택분 종합부동산세 등 계 197,301,150원[3](이하 "조합분 종합부동산세"라 한다)을 결정·고지하였다.

2) ⓖ장은 ♣주식회사[4](현 ◐주식회사, 대표이사 ▼, 이하 "♣"이라 한다)가 종합부동산세 과세기준일(2019. 6. 1.) 현재 쟁점 주택 중 조합 관리주택을 제외한 나머지 56건을 소유한 것으로 보아 2019. 11. 18.에 주택 공시가격을 합산하여 과세표준을 17,271,999,970원으로 산정하고 세액을 산출한 뒤 기납부 재산세액을 차감하여 2019년 귀속 주택분 종합부동산세 등 계 402,250,030원(이하 "♣분 종합부동산세"라 한다)을 결정·고지하였다.

다. 청구인은 2024. 11. 5. 쟁점 주택에 대해 위탁자인 조합원별로 종합부동산세 과세표준을 산정하여 조합원별 세액을 합산하는 방법으로 종합부동산세를 부과해

---

2) 「종합부동산세법」 제4조에 따르면 종합부동산세의 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 종합부동산세의 납세지는 법인세의 납세지를 말하고, 「법인세법」 제9조에 따르면 내국법인의 납세지는 그 법인의 등기부에 따른 본점이나 주사무소의 소재지를 말함(청구인의 주 사무소 소재지는 서울특별시 ▽로, ♣의 본점 소재지는 서울특별시 강남구로 관할 세무서가 나뉘게 됨)

3) 처분청이 조합 관리주택에 대해 산출세액에서 10원 미만 단수를 계산하지 아니하고 2차례(2019. 11. 18., 2020. 8. 6.)에 걸쳐 부과·고지함에 따라 한 번에 부과·고지할 때와 비교하면 세액에서 10원의 차이가 발생함

4) 청구인이 쟁점 주택 중 조합 관리주택을 제외한 나머지 56건을 ♣에 부동산담보신탁하였음

달라며 처분청에 경정청구를 하였다.

라. 처분청은 2024. 12. 26. ① ♣분 종합부동산세의 경정청구는 청구인이 납세지 관할이 아닌 세무서에 경정청구를 하였다며 각하하였고, ② 조합분 종합부동산세의 경정청구는 조합 관리주택이 「신탁법」에 따라 청구인 명의로 신탁등기가 되어 있지 않고 조합원별로 구분되어 있지 않아 사실상 소유자는 수탁자인 조합(청구인)이라며 거부처분(이하 "이 사건 거부처분"이라 한다)하였다.

2. 심사청구의 취지와 이유

가. 청구 취지

이 사건의 청구 취지는 이 사건 거부처분을 취소하여 달라는 것이다.

나. 청구 이유

1) 쟁점 주택은 「주택법」 제11조 등에 따른 「A 지역주택조합 규약」(이하 "조합규약"이라 한다) 제46조 등을 근거로 조합원이 지역주택조합인 청구인에게 위탁한 신탁재산이므로 「종합부동산세법」 입법 취지, 법원 판례[5], 감사원 결정례[6] 등에 따라 「신탁법」에 따른 신탁등기가 되어 있지 않더라도 종합부동산세 과세표준은 위탁자인 조합원별로 산정하여야 한다.

2) 쟁점 주택 중 일부를 담보 제공목적으로 ♣에 신탁하였고, 조합청산 과정에서 조합원이 신탁한 주택과 관련된 채무를 부담하므로 실질 소유자는 각 조합원인데도 처분청이 조합과 신탁사가 쟁점 주택을 소유한 것으로 보아 종합부동산세를 잘못 부과하였으므로 이 사건 거부처분은 취소되어야 한다.

3. 처분청의 의견

5) 대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결
6) 감사원 2024. 11. 8. 자 2022-심사-1662 결정

가. 청구인이 ♣분 종합부동산세에 대해 관할 세무서장(ⓖ장)이 아닌 처분청에 경정청구하였으므로 해당 경정청구는 각하 대상에 해당한다.

나. 조합 관리주택은 과세기준일(2019. 6. 1.) 현재 「신탁법」에 따라 청구인의 명의로 신탁등기된 사실이 없고, 위탁자별로 구분되어 있지 않아 신탁재산으로 보기 어려우며, 법원 판례[7]에 따르면 「신탁법」에 따른 신탁등기가 되어 있지 않은 경우 신탁재산의 사실상 소유자는 수탁자로 보아야 한다고 되어 있는바, 청구인이 조합 관리주택을 소유한 것으로 보아 한 이 사건 거부처분은 정당하다.

4. 우리 원의 판단

가. 다툼

이 사건의 다툼은 ① ♣분 종합부동산세 경정청구에 대한 각하처분이 정당한지 여부, ② 조합 관리주택이 신탁재산에 해당하여 종합부동산세 과세표준을 위탁자인 조합원별로 산정하여야 하는지 여부이다.

나. 인정사실

이 사건 관련 기록 등을 검토해 보면 다음과 같은 사실이 인정된다.

1) 청구인은 서울특별시 ▽□ ■ 일원에 608세대의 아파트를 건설하기 위하여 2016. 6. 26. 서울특별시 ▽청장으로부터 설립인가를 받은 지역주택조합으로 2020. 9. 10. 주택건설사업계획 승인을 받았다.

2) 조합규약 제46조에 따르면 “조합원은 사업의 원활한 추진을 위하여 사업부지를 조합에 신탁등기하여야 하고, 조합은 수탁한 재산권을 사업 시행목적에 적합하게 행사하여야 하며, 사업이 종료되면 즉시 신탁을 해제하여 당해 조합원

7) 대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결

에게 재산권을 반환하여야 한다"라고 되어 있고, 그 세부 내용은 다음과 같다.

「조합규약」(일부 발췌)

○ **제7조(용어의 정의)** 이 규약에서 사용하는 용어의 의미는 다음과 같다.
1.~3. (생략)
4. 부담금(조합비): 조합운영비, 토지매입비, 건축비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액
5.~6. (생략)

○ **제8조(조합원의 자격)** 조합원의 자격요건은 주택법령에 정한 조합원의 자격요건을 말하며 다음 각 호와 같다.
1. 주택조합설립인가신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자. (이하 생략)
2. (생략)

○ **제46조(부동산의 신탁)** ① 조합원은 사업의 원활한 추진을 위하여 사업부지를 조합에 신탁등기하여야 한다.
② 조합은 수탁한 재산권을 사업 시행목적에 적합하게 행사하여야 하며, 사업이 종료되면 즉시 신탁을 해제하여 당해 조합원에게 재산권을 반환하여야 한다.
③ (생략)

3) 쟁점 주택 중 47건은 부동산 대물계약서에 따라 지역주택조합원으로부터 조합 앞으로 소유권이전 및 신탁등기하는 것에 동의받고 출자받은 주택(이하 "지주조합원출자주택"이라 한다)이고, 나머지 58건은 청구인이 조합원의 부담금 등으로 매수한 사업지 내 주택(이하 "금전매수주택"이라 한다)이다.

4) 청구인과 ♣은 2019. 5. 7. 쟁점 주택 중 56건에 대해 신탁부동산의 소유권을 관리하고 위탁자가 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 보장하기 위해 부동산담보신탁계약을 체결하였다.

5) 쟁점 주택은 2019년 귀속 종합부동산세 과세기준일(2019. 6. 1.) 현재 주택개발사업을 위해 청구인 명의로 소유권이전등기가 되어 있으나, 신탁등기는 되어 있지 않다.[8)]

6) 처분청과 ⓖ장은 청구인과 ♣이 종합부동산세 과세기준일(2019. 6. 1.) 현재

8) 처분청과 청구인은 쟁점 주택이 신탁등기가 되어 있지 않다는 데에는 이견이 없음

쟁점 주택 중 조합 관리주택과 나머지 56건을 각각 소유한 것으로 보아 2019. 11. 18. 등에 납세자별로 주택 공시가격을 합산하여 과세표준을 10,588,000,000원과 17,271,999,970원으로 산정하고 각각 세율을 적용하여 세액을 산출한 뒤 기납부 재산세액을 차감하여 이 사건 부과처분을 하였고, 구체적인 내용은 [표 1] 및 [표 2]와 같다.

[표 1] 2019년 귀속 주택분 종합부동산세 결정·고지 현황

(단위: 원, %)

구분		청구인(①)	♣(②)	합계(①+②)
납세지 관할 세무서장		ⓔ장	ⓖ장	
종합부동산세	과세대상 물건	서울특별시 ▽□◎ 등 49건	서울특별시 ▽□▣ 등 56건[3]	105건
	결정·고지일	2019. 11. 18., 2020. 8. 6.[1]	2019. 11. 18.	
	주택 공시가격	10,588,000,000	17,271,999,970	27,859,999,970
	적용 세율	2.5	3.2	
	세액	167,945,000	343,378,399	511,323,399
	기납부 재산세	3,527,359	8,170,033	11,697,392
	산출세액(A)	164,417,630[2]	335,208,360	499,625,990
농어촌특별세(B)		32,883,520	67,041,670	99,925,190
계(A+B)		197,301,150	402,250,030	599,551,180

주: 1. 처분청은 2019. 11. 18. 종합부동산세를 부과·고지할 때 누락된 1건에 대해 추가로 과세함
2. 처분청이 조합 관리주택에 대해 산출세액에서 10원 미만 단수를 계산하지 아니하고 2차례에 걸쳐 부과·고지함에 따라 한 번에 부과·고지(164,417,641원)할 때와 비교하여 세액에서 10원의 차이가 발생함
3. 청구인은 ♣에 담보제공한 57건에 대해 종합부동산세 등 계 402,250,030원을 부과·고지받았다며 경정청구하였으나, 해당 고지서에 따르면 세액은 같지만, 과세대상 물건 수는 56건임

[표 2] 쟁점 주택의 구성 현황

(단위: 건)

구분	청구인[주]	♣	합계
지주조합원출자주택	37	10	47
금전매수주택	12	46	58
합계	49	56	105

주: 지번별 지주조합원출자주택과 금전매수주택 세부명세는 [별표] 참조

7) 청구인은 2024. 11. 5. 쟁점 주택에 대해 위탁자인 조합원별로 종합부동산세 과세표준을 산정하여 조합원별 세액을 합산하는 방법으로 종합부동산세를 부과해 달라며 처분청에 경정청구하였으나, 처분청은 2024. 12. 26. 이 사건 거부처분을 하였다.

다. 관계 법령

이 사건과 관계되는 법령은 구 「국세기본법」(2024. 12. 31. 법률 제20611호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제45조의2 제1항 제1호 등 [별지] 기재와 같다.

라. 판단

1) ♣분 종합부동산세 경정청구에 대한 각하처분이 정당한지 여부

구 「국세기본법」 제45조의2 제1항 제1호에 따르면 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자 등은 과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액을 초과할 때에는 최초신고 및 수정신고한 국세의 과세표준 및 세액의 결정 또는 경정을 법정신고기한이 지난 후 5년 이내에 관할 세무서장에게 청구할 수 있다고 되어 있다.

「국세기본법 시행령」 제25조의3 제5항에 따르면 원천징수대상자가 경정청구서를 원천징수의무자의 납세지 관할 세무서장이 아닌 세무서장에게 제출한 경우 그 경정청구서를 제출받은 세무서장은 이를 원천징수의무자의 납세지 관할 세무서장에게 지체 없이 송부하고, 그 사실을 적은 문서로 해당 원천징수대상자에게 통지하도록 되어 있다.

국세기본법 또는 개별 세법에 경정청구권을 인정하는 명문의 규정이 없는 이상 조리에 의한 경정청구권을 인정할 수는 없는 것이고, 이와 같이 세법에

근거하지 아니한 납세의무자의 경정청구에 대하여 과세관청이 이를 거부하는 회신을 하였다고 하더라도 이를 가리켜 항고소송의 대상이 되는 거부처분으로 볼 수 없다고 할 것이다.[9]

위 관계 법령 및 법리, 인정사실 등에 비추어 ♣분 종합부동산세 경정청구에 대한 각하처분이 정당한지 살펴보면, ① 구「국세기본법」제45조의2 제1항 제1호에서 경정청구가 가능한 납세자 요건, 경정청구기간을 비롯하여 납세자가 납세지 관할 세무서에 경정청구하도록 경정청구 절차를 명확하게 규정하고 있는 점, ②「국세기본법」또는 개별 세법에 경정청구권을 인정하는 명문의 규정이 없는 이상 조리에 의한 경정청구권을 인정할 수 없는 것이고, 이와 같이 세법에 근거하지 않고 납세지 관할 세무서가 아닌 다른 세무서에 한 경정청구에 대해 처분청이 과세표준 및 세액을 결정 또는 경정하거나 거부처분을 할 의무가 있다고 보기는 어려운 점,[10] ③「국세기본법 시행령」에서 원천징수의무자가 납세지 관할 세무서가 아닌 세무서에 경정청구를 한 경우 이를 납세지 관할 세무서에 이송하도록 규정하고 있을 뿐, 이외 원천 징수의무가 없는 종합부동산세 등의 경우에 대해서는 별도의 규정을 두고 있지 아니한바, 처분청이 ♣분 종합부동산세에 대한 경정청구를 납세지 관할 세무서에 이송하지 아니하였다고 해서 이를 위법하다고 볼 수 없는 점[11] 등을 종합하여 고려할 때 처분청이 ♣분 종합부동산세에 대한 경정청구에 대해 각하처분을 한 것을 잘못이라고 보기 어렵다.

2) 조합 관리주택이 신탁재산에 해당하여 종합부동산세 과세표준을 위탁자인 조합원별로 산정하여야 하는지 여부[12]

---

9) 대법원 2006. 5. 12. 선고 2003두7651 판결
10) 대법원 1994. 6. 14. 선고 94누1197 판결, 창원지방법원 2018. 6. 20. 선고 2018구단11099 판결 참조
11) 대법원 1992. 2. 28. 선고 91누6979 판결 참조
12) 청구인은 경정청구를 하면서 쟁점 주택이 신탁재산에 해당하므로 과세표준을 조합원별로 구분하여 세액을 각각

가) 조합 관리주택이 신탁재산에 해당하는지 여부

「신탁법」 제3조 제1항 제1호에 따르면 신탁은 위탁자와 수탁자 간의 계약으로 설정할 수 있다고 되어 있으며, 「신탁법」 제4조 제1항에 따르면 등기 또는 등록할 수 있는 재산권에 관하여는 신탁의 등기 또는 등록을 함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다고 되어 있다.

위 관계 법령 및 인정사실 등에 비추어 조합 관리주택이 신탁재산에 해당하는지 살펴보면, ① 처분청은 과세기준일(2019. 6. 1.) 현재 조합 관리주택은 신탁등기가 되어 있지 않아 신탁재산에 해당하지 않는다고 주장하나, 「신탁법」 제3조 제1항 제1호에 따라 위탁자와 수탁자 간의 계약으로써 신탁을 설정할 수 있고 「신탁법」 제4조 제1항에 따른 신탁등기는 신탁의 성립요건이 아니라 제3자에 대한 대항요건에 불과하므로 위탁자와 수탁자가 특정재산에 대해 신탁계약을 체결하면 신탁등기를 마치지 않았다 하더라도 신탁관계가 성립하는 점, ② 인정사실 "2)항"의 내용과 같이 청구인은 주택건설사업을 위하여 설립된 지역주택조합으로서 조합원으로부터 부동산 또는 금전을 출자받아 사업을 시행하고 사업이 종료되면 재산권을 조합원에게 반환하며, 조합 관리주택에 대하여 조합원과 부동산 관리·처분 신탁계약을 체결한 점, ③ 인정사실 "2)항" 및 "3)항"의 내용과 같이 조합 관리주택과 관련하여 청구인은 조합규약 및 부동산 대물계약서에 따라 조합에 가입한 조합원으로부터 주택을 출자받거나 조합원 부담금 등으로 사업부지 내 주택을 매수하여 소유권이전등기를 마친 점 등을 고려할 때 조합 관리주택은 비록 신탁등기가 마쳐지지 않았으나 조합원(위탁자)이 주택건설사업을 위해

산정한 후 이를 합산하는 방식으로 종합부동산세를 부과하여야 한다고 주장하였으나, 판단 "1)항"의 내용과 같이 ♣분 종합부동산세의 경정청구에 대한 처분청의 각하처분은 정당하므로 판단 "2)항"에서는 쟁점 주택 중 ♣분 종합부동산세의 과세 대상물건을 제외한 조합 관리주택에 한정하여 심리함

청구인(수탁자)에게 신탁한 재산으로 보는 것이 타당하다.

나) 조합 관리주택의 종합부동산세 과세표준을 위탁자인 조합원별로 산정하여야 하는지 여부

구 「지방세법」(2020. 12. 29. 법률 제17769호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제104조 제3호 및 제107조 제1항 제3호에 따르면 재산세 과세기준일 현재 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택 등 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있고, 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다고 되어 있다.

구 「종합부동산세법」(2020. 8. 18. 법률 제17478호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조 제1항에 따르면 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다고 되어 있다.

따라서 수탁자의 명의로 등기 또는 등록이 마쳐지지 아니한 신탁재산인 부동산(이하 “신탁 미등기 부동산”이라 한다)의 경우 구 「종합부동산세법」 제7조 제1항 및 구 「지방세법」 제107조 제1항에 따라 신탁 미등기 부동산을 사실상 소유하고 있는 자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있는바, 「신탁법」상 신탁계약이 이루어져 수탁자 앞으로 부동산의 소유권이전등기가 마쳐지면 대내외적으로 그 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되어 수탁자는 신탁의 목적에 따라 신탁재산인 부동산을 관리 처분할 수 있는 권능을 갖게 되고 수탁자는 신탁 목적의 범위 내에서 신탁재산을 관리 처분하여야 하는 신탁계약상의 의무만을 부담하며 위탁자와의 내부관계에 있어서 부동산의 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것이

아니므로, 신탁 미등기 부동산의 사실상의 소유자는 수탁자로 보아야 하고 이에 따라 수탁자가 신탁 미등기 부동산에 대해 종합부동산세를 납부할 의무가 있다고 보아야 한다.[13)]

조합 관리주택은 위탁자인 조합원으로부터 출자받은 부동산과 조합원이 납부한 금전 등으로 매수하여 소유하고 있는 부동산으로 「신탁법」에 따른 신탁등기가 마쳐지지 아니한바, 이러한 경우 2019년 귀속 종합부동산세에 대하여 적용되는 구 「종합부동산세법」 및 구 「지방세법」의 규정에 해당 주택의 공시가격을 모두 합산하여 과세표준을 산정하여야 하는지 또는 조합원별로 구분하여 과세표준을 산정하여야 하는지에 대한 명시적인 근거 규정을 찾아볼 수 없다.

이와 관련하여 「종합부동산세법」 및 「지방세법」의 도입 취지와 개정 연혁을 살펴본다.

구 「종합부동산세법」 제8조 제1항에 따르면 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억 원을 공제한 금액에 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 하도록 되어 있는데, 「종합부동산세법」의 입법 목적[14)]은 고액의 부동산 보유자에게 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산의 가격안정을 도모하는 데 있는바, 만약 어느 한 수탁자가 다수의 위탁자로부터 부동산을 신탁받았다고 하여 그 재산세 과세표준을 합산하는 방법으로 종합부동산세의 과세표준을 산정한다면 종합부동산세를 도입한 취지에 어긋날 뿐만 아니라 세제상의 불이익으로 인하여 「신탁법」상 신탁관계의 이용을 꺼리게 하는 결과를 초래할

13) 대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결 참조
14) 「종합부동산세법」 제1조

수 있으므로 2014. 6. 3. 법률 제12738호로 개정된 「지방세법」 제107조 제1항 제3호도 '위탁자별로 구분된 「신탁법」상의 신탁재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다'는 규정을 신설함으로써 「신탁법」상의 신탁재산에 관하여는 재산세의 과세표준을 위탁자별로 산정하여야 한다는 것을 명확히 하였다. 이에 위탁자별로 구분된 「신탁법」상 신탁재산인 토지나 주택의 종합부동산세 과세표준은 수탁자가 보유한 모든 토지나 주택의 재산세 과세표준을 합산할 것이 아니라, 위탁자별로 구분하여 그 신탁재산의 재산세 과세표준을 합산한 금액에서 각각 일정한 과세기준금액을 공제하는 방법으로 산정하여야 한다고 보는 것이 타당하다.[15]

조합이 조합원이 납부한 금전 등으로 매수한 부동산의 경우 조합원별 납부액 등 지분 비중이 각기 다르고 조합원의 가입·탈퇴가 빈번하여 조합원별로 일일이 재산세를 산정하기 어려워 과세업무에 비효율이 발생함에 따라 이를 개선·보완하기 위하여 2020. 12. 29. 법률 제17760호로 「종합부동산세법」 제7조 제2항과 법률 제17769호로 「지방세법」 제107조 제2항 제5호를 각각 개정하면서 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우 위탁자가 납세의무자이나 예외적으로 '지역주택조합 등이 조합원이 납부한 금전 등으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산'에 대해서는 수탁자인 지역주택조합 등이 납세의무자라는 규정을 신설하였고, 구 「지방세법」(2020. 12. 29. 법률 제17769호로 개정되기 전의 것) 제107조 제1항 제3호(위탁자별로 구분된 신탁재산에 대해서는 그 수탁자를 납세의무자로 보되 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다)를 삭제하였다.

15) 대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결 참조(2005년 귀속 종합부동산세 등 부과처분에 관한 것임)

이와 같은 「종합부동산세법」과 「지방세법」 관련 규정의 개정 취지 및 내용 등을 고려할 때 조합원으로부터 출자받은 부동산과 같이 위탁자별로 구분되나 신탁 미등기 부동산에 대해서는 그 수탁자를 납세의무자로 보되, 위탁자별로 각각 다른 납세의무자로 보게 되므로 과세표준의 분할 산정이 가능하다고 볼 수 있으나, 조합원이 납부한 금전 등으로 조합 등이 매수하여 소유하고 있으나 신탁 미등기 부동산에 대해서는 위탁자인 조합원별로 구분하지 않고 그 재산세 과세표준을 합산하여 종합부동산세 과세표준을 산정하여야 한다고 보는 것이 타당하다.[16]

위 관계 법령 및 법리, 인정사실 등에 비추어 조합 관리주택의 종합부동산세 과세표준을 위탁자인 조합원별로 산정하여야 하는지 살펴보면, ① 인정사실 "3)항" 및 "4)항"의 내용과 같이 수탁자인 청구인이 조합 관리주택을 위탁자인 조합원으로부터 출자받거나 조합원이 납입한 부담금 등으로 매수하여 청구인 명의로 소유권이전등기를 마쳤으나 신탁등기는 하지 않았으므로 청구인은 조합 관리주택의 사실상 소유자로서 해당 주택의 종합부동산세를 납부할 의무가 있는 점, ② 인정사실 "3)항"의 내용과 같이 지주조합원출자주택은 조합규약 등에 따라 다수의 조합원이 개별 신탁관계에 기초하여 각각의 보유주택을 신탁함으로써 위탁자별로 구분되는 반면, 금전매수주택은 ㉮ 조합원의 부담금으로 청구인이 제3자로부터 취득하여 사실상 소유하고 있을 뿐 조합원의 개별 신탁관계에 기초하여 조합원별로 구분되어 있다고 볼 만한 근거가 없고 일일이 조합원별로 대응하여 구분하는 것이 어려워 보일 뿐만 아니라,[17] ㉯ 조합의 법적 성질을 비법인사단으로

16) 대법원 2024. 6. 27. 자 2024두38490 심리불속행 상고 기각 판결(제1심: 부산지방법원 2023. 9. 8. 선고 2023구합20417 판결, 제2심: 부산고등법원 2024. 2. 16. 선고 2023누22801 판결) 참조
17) 서울행정법원 2024. 1. 11. 선고 2022구합86945 판결 참조

보는 이상 조합원의 조합재산에 대한 소유관계는 총유관계[18]로 보는데 「민법」 제275조에 따르면 총유관계인 재산에 대하여 구성원은 지분권을 주장할 수 없으므로 과세기준일 현재 청구인 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 조합 관리주택에 대한 조합원의 지분권은 성립하지 않는다고 보는 것이 타당한 점,[19] ③ 수탁자인 청구인이 다수의 위탁자인 조합원으로부터 조합 관리주택을 신탁받았다고 하여 그 재산세 과세표준을 합산하는 방법으로 종합부동산세 과세표준을 산정한다면 이는 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성 제고 및 부동산 가격안정 도모라는 「종합부동산세법」의 도입 취지에 어긋날 뿐만 아니라 세제상 불이익으로 「신탁법」상 신탁관계 이용을 꺼리게 되는 결과를 초래할 우려가 있으므로 ㉮ [별표]에 기재된 조합 관리주택 중 지주조합원출자주택 37건의 경우에는 조합원별로 구분하여 그 재산세의 과세표준을 합산한 금액에서 각각 일정한 과세기준금액을 공제하는 방법으로 종합부동산세 과세표준 및 세액을 산정하는 것이 타당하고, ㉯ [별표]에 기재된 조합 관리주택 중 금전매수주택 12건의 경우에는 신탁재산이 위탁자별로 구분되어 있지 않으므로 조합원별로 구분하지 않고 합산하여 종합부동산세 과세표준 및 세액을 산정하는 것이 타당한 점 등을 고려할 때 처분청이 조합 관리주택에 대해 주택의 공시가격을 모두 합산하여 종합부동산세 과세표준 및 세액을 결정·고지한 것은 법리를 오해한 잘못이 있다.[20]

5. 결론

18) 총유: 지분개념이 없고 전체가 하나로 묶여 있어서 집단의 규약이나 의사결정에 따라서만 관리·처분 가능
19) 부산지방법원 2023. 9. 8. 선고 2023구합20417 판결 참조
20) 과세처분 취소소송에 있어 처분의 적법 여부는 정당한 세액을 초과하느냐에 따라 판단되는 것이고, 제출된 자료에 의하여 적법하게 부과될 정당한 세액이 산출되는 때에는 그 정당한 세액을 초과하는 부분만 취소하여야 하나, 그렇지 아니한 경우에는 과세처분 전부를 취소할 수밖에 없으며, 그 경우 직권에 의하여 적극적으로 정당한 세액을 계산할 의무까지 지는 것은 아님(대법원 1995. 4. 28. 선고 94누13527 판결 등 참조)

그렇다면 이 사건 심사청구는 일부 이유 있다고 인정되므로 「감사원법」 제46조 제2항에 따라 주문과 같이 결정한다.

[별표]

조합분 종합부동산세 과세대상 물건 명세(2019. 6. 1. 현재)

연번	지번	호수	비고	연번	지번	호수	비고
1		103	지주조합원출자주택	28		101	금전매수주택
2		202	지주조합원출자주택	29		102	금전매수주택
3		301	지주조합원출자주택	30	■	203	지주조합원출자주택
4	◈	302	지주조합원출자주택	31		301	지주조합원출자주택
5		303	지주조합원출자주택	32		302	지주조합원출자주택
6		401	지주조합원출자주택	33		B02	지주조합원출자주택
7		402	지주조합원출자주택	34	◎	-	금전매수주택
8		202	지주조합원출자주택	35		101	금전매수주택
9		203	금전매수주택	36		201	지주조합원출자주택
10		204	금전매수주택	37	◐	202	금전매수주택
11		301	지주조합원출자주택	38		303	지주조합원출자주택
12	▤	302	금전매수주택	39		403	지주조합원출자주택
13		303	금전매수주택	40		102	지주조합원출자주택
14		401	금전매수주택	41		201	지주조합원출자주택
15		402	지주조합원출자주택	42	▲	202	지주조합원출자주택
16		404	지주조합원출자주택	43		301	지주조합원출자주택
17		101	지주조합원출자주택	44		402	지주조합원출자주택
18	▦	201	금전매수주택	45		B01	지주조합원출자주택
19		202	지주조합원출자주택	46		103	지주조합원출자주택
20		101	지주조합원출자주택	47	▶	203	금전매수주택
21		201	지주조합원출자주택	48		301	지주조합원출자주택
22	♤	301	지주조합원출자주택	49	▤	502	지주조합원출자주택
23		B01	지주조합원출자주택	계	**지주조합원출자주택 37건 금전매수주택 12건 계 49건**		
24		B02	지주조합원출자주택				
25		101	지주조합원출자주택				
26	♧	102	지주조합원출자주택				
27		201	지주조합원출자주택				

주: 주소는 “서울특별시 ▽□” 이하 지번만 표시함

[별지]

관계 법령

□「주택법」

○ **제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

2.~10. (생략)

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

1)~9) (생략)

나.~다. (생략)

12.~29. (생략)

○ **제11조(주택조합의 설립 등)** ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보할 것

2. 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보할 것

③~⑥ (생략)

⑦ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧~⑨ (생략)

□ 구 「국세기본법」(2024. 12. 31. 법률 제20611호로 개정되기 전의 것)

○ **제45조의2(경정 등의 청구)** ① 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자 및 제45조의3 제1항에 따른 기한후과세표준신고서를 제출한 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 최초신고 및 수정신고한 국세의 과세표준 및 세액의 결정 또는 경정을 법정신고기한이 지난 후 5년 이내에 관할 세무서장에게 청구할 수 있다. 다만, 결정 또는 경정으로 인하여 증가된 과세표준 및 세액에 대하여는 해당 처분이 있음을 안 날(처분의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내(법정신고기한이 지난 후 5년 이내로 한정한다)에 경정을 청구할 수 있다.

1. 과세표준신고서 또는 기한후과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액(각 세법에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 해당 결정 또는 경정 후의 과세표준 및 세액을 말한다)이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액을 초과할 때
2. (생략)

②~⑦ (생략)

□ 「국세기본법 시행령」

○ **제25조의3(경정 등의 청구)** ①~④ (생략)

⑤ 제3항 각 호 외의 부분에도 불구하고 원천징수대상자가 경정 청구서를 원천징수의무자의 납세지 관할 세무서장이 아닌 세무서장에게 제출한 경우 그 경정 청구서를 제출받은 세무서장은 이를 원천징수의무자의 납세지 관할 세무서장에게 지체 없이 송부하고, 그 사실을 적은 문서로 해당 원천징수대

상자에게 통지해야 한다.

⑥~⑦ (생략)

□「신탁법」

○ **제3조(신탁의 설정)** ① 신탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 설정할 수 있다. 다만, 수익자가 없는 특정의 목적을 위한 신탁(이하 "목적신탁"이라 한다)은 「공익신탁법」에 따른 공익신탁을 제외하고는 제3호의 방법으로 설정할 수 없다.

1. 위탁자와 수탁자 간의 계약

2.~3. (생략)

②~⑤ (생략)

○ **제4조(신탁의 공시와 대항)** ① 등기 또는 등록할 수 있는 재산권에 관하여는 신탁의 등기 또는 등록을 함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다.

②~④ (생략)

□「지방세법」

○ **제104조(정의)** 재산세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1.~2. (생략)

3. "주택"이란 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 토지와 건축물의 범위에서 주택은 제외한다.

4.~6. (생략)

○ **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.~2. (생략)

3. 삭제 〈2020. 12. 29.〉

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

1.~4. (생략)

5.「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 이 장에서 "수탁자"라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말하며, 이하 이 장에서 "위탁자"라 한다). 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다. **〈신설 2020. 12. 29.〉**

6.~8. (생략)

③ (생략)

□ 구 「지방세법」(2020. 12. 29. 법률 제17769호로 개정되기 전의 것)

○ **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.~2. (생략)

3.「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.

②~③ (생략)

□ 구 「종합부동산세법」(2020. 8. 18. 법률 제17478호로 개정되기 전의 것)

○ **제1조(목적)** 이 법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

○ **제3조(과세기준일)** 종합부동산세의 과세기준일은 「지방세법」 제114조에 따른 재산세의 과세기준일로 한다.

○ **제7조(납세의무자)** ① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서

국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억 원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

② 삭제

③ 삭제

○ **제8조(과세표준)** ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액[과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다)의 경우에는 그 합산한 금액에서 3억 원을 공제한 금액]에서 6억 원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다.

②~④ (생략)

□ 구 「종합부동산세법」(2021. 9. 14. 법률 제18449호로 개정되기 전의 것)

○ **제7조(납세의무자)** ① (생략)

② 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 "수탁자"라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택(이하 "신탁주택"이라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말한다. 이하 "위탁자"라 한다)가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁주택을 소유한 것으로 본다. 〈신설 2020. 12. 29.〉

③ (생략)

□ 「민법」

○ **제275조(물건의 총유)** ① 법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 한다.

② 총유에 관하여는 사단의 정관 기타 계약에 의하는 외에 다음 2조의 규정에 의한다.