

사	건	2024구합24462 종합부동산세등부과처분취소		
원	고	A		
피	고	○○세무서장		
변	론	종	결	2025. 6. 18.
판	결	선	고	2025. 7. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 20○○. ○○. ○○. 원고에 대하여 한 2023년도 종합부동산세 ○○원의 부과처분을 취소한다.¹⁾

각주 1) 쌍방이 모두 처분일을 20○○. ○○. ○○.로 주장하나, 갑 제1호증의 기재에 의하면 처분일은 20○○. ○○. ○○.이므로 이를 직권으로 정정한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 20〇〇년경 〇〇 〇〇시 〇〇구 〇〇읍 〇〇리 산〇〇번지 일원의 〇〇 부지에 환지 방식 도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행을 위해 도시개발법 제11조 제1항 제6호에 따라 도시개발구역내의 토지소유자들을 조합원으로 하여설립된 조합이다.

나. 피고는 원고에게, 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 2023년 귀속 종합부동산세 과세기준일인 2023. 6. 1.을 기준으로 이 사건 사업 지구 내에 있는 주택에 대하여 합계 〇〇원의 종합부동산세를 부과하였다가, 같은 해 〇〇. 〇〇. 이 사건 사업 지구 내에 있는 총 〇〇동의 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 대하여 그 세액의 일부를 감액 경정하여 합계 〇〇원의 종합부동산세(농어촌특별세 〇〇원 포함)를 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 이의신청을 하였으나 기각되자 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 조세심판원에 심판청구를 하였고, 조세심판원은 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 이를 기각하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 구 지방세법 시행령(2025. 5. 27. 대통령령 제35544호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제108조 제3항은 '재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 주택'을 비과세대상으로 규정하고 있다.

나. 이 사건 주택은 도시개발사업상 철거가 불가피하여 현금청산자에게 협의 또는 수용으로 손실보상을 완료한 후 환지에정지 지정이 있게 되면 관련 법령이 정하는 바에 따라 비로소 철거가 가능하게 되는 지장물로서 2023년 귀속 재산세를 부과하는 해당연도인 2023년도에 철거계획이 확정된 주택이다.

다. 또한, 위 조항에서 '철거보상계약이 체결된 주택' 부분의 철거명령 주체는 그 해석상 행정관청에 한정하지 아니하고 있는바, 이 사건 주택은 재산세 과세기준일 당시사업시행자인 원고와 철거보상계약이 체결된 주택이다.

라. 따라서 이 사건 주택은 재산세를 부과하는 해당연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 철거보상계약이 체결된 주택이고, 재산세 불복처분이 없었더라도 종합부동산세 불복처분은 가능한 것인바, 이 사건 주택은 재산세 및 종합부동산세 비과세 대상에 해당한다.

3. 관련 법령

별지 기재와 같다.

4. 판단

가. 관련 규정의 내용

종합부동산세법 제8조 제1항은 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세 대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 9억 원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있다. 그런데 지방세법 제109조 제3항 제5호는 ‘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’에 대하여는 재산세를 부과하지 않는다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 구 지방세법 시행령 제108조 제3항은 “위 법률 조항에서 ‘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)을 말한다.”고 규정하고 있다.

나. 인정사실

앞서 든 증거와 갑 제5 내지 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 원고는 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 〇〇시장으로부터 이 사건 사업에 대하여 도시개발 실시계획 인가를 받고, 20〇〇. 〇〇.경부터 20〇〇. 〇〇.경까지 이 사건 사업부지 내 토지 및 주택 등 소유자들과 협의 및 수용재결을 완료하였으며, 20〇〇. 〇〇.경부터 손실보상금 및 유보금을 지급하기 시작하여 20〇〇. 〇〇.경 내지 같은 해 〇〇.경까지 이를 최종 지급하였다.

2) 그리고 이 사건 주택에 관하여 20〇〇. 〇〇.경부터 20〇〇. 〇〇.경 내지 같은 해 〇〇.경까지 거주자들의 퇴거 및 이전, 단전 및 단수 조치 등이 이루어졌다.

3) 원고는 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 주식회사 〇〇 등과 도시개발사업 조성공사 도급계약을 체결하였고, 2023. 〇〇. 〇〇. 부지조성공사 착공신고 및 같은 달 〇〇. 환지 예정지 공고를 하였다.

4) 또한, 원고는 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 〇〇시장에게 도시개발법 제38조 제1항에 따라 장애물 등의 이전과 제거 허가 신청을 하였고, 같은 해 〇〇. 〇〇. 〇〇시장으로부터 지장물 이전 및 제거에 관하여 조건부 허가를 받았다.

5) 주식회사 ○○는 20○○. ○○. ○○. 주식회사 ○○○○개발 등과 이 사건 주택 등 건축물 철거공사에 관하여 하도급계약을 체결하였고, 원고는 20○○. ○○. ○○. ○○ ○○시 ○○청장에게 건축물 해체신고를 하고 같은 날 수리 통보를 받은 후 같은 해 ○○. ○○. 건축물 해체공사 완료 신고를 하였다.

6) 한편, ○○시 ○○청장은 원고에게 이 사건 주택에 대하여 2023년 귀속 재산세를 부과하였다.

다. 판단

1) 관련 법리

과세처분에 관한 행정소송에 있어 과세원인 및 과세표준금액 등 과세요건이 되는 사실에 관하여는 특별한 사정이 없는 한 과세관청에 증명책임이 있으나(대법원2007. 2. 22. 선고 2006두6604 판결 등 참조), 감면요건에 해당하는 사실에 대한 증명책임은 그 감면을 주장하는 납세의무자에게 있다(대법원 1993. 7. 13. 선고 92누11893 판결, 대법원 2002. 11. 22. 선고 2002두7074 판결 등 참조).

조세법률주의의 원칙상 조세법규의 해석은 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유없이 확장

해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다. 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다 (대법원 2011. 12. 13. 선고 2011두20116 판결, 대법원 2006. 5. 25. 선고 2005다19163 판결 등 참조).

2) 이 사건의 쟁점

이 사건의 쟁점은 이 사건 주택이 구 지방세법 시행령 제108조 제3항에 따라 2023년 귀속 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일인 2023. 6. 1. 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 주택인지 여부이다.

3) 2023년 귀속 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되었는지 여부에 관한 판단

살피건대, 앞서 든 증거와 을 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 주택은 2023년 귀속 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정된 주택에 해당하지 않는다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

① 도시개발법 제38조 제1항에 의하면 시행자는 필요한 경우 도시개발구역에 있는 건축물 등을 이전하거나 제거할 수 있으나 이 경우 미리 관할 도지사·시장·군수 등의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있다. 이에 따라 원고는 2023년 귀속 재산세 과세기준일인 2023. 6. 1.이 지난 2023. ○○. ○○. ○○시장에게 도시개발법 제38조 제1항에 따라 장애물 등의 이전과 제거 허가 신청을 하였고, 같은 해 ○○. ○○. ○○시장으로부터 지장물 이전 및 제거에 관하여 조건부 허가를 받았으며, 같은 해 ○○. ○○.에서야 건축물 해체신고를 하고 같은 날 수리통보를 받았음은 앞서 살핀 바와 같다.

② 원고는 이 사건 사업상 주택 철거가 불가피하고 2023년에 주택 소유자와 협의 또는 수용을 완료하고 철거까지 완료하였으므로 이 사건 주택은 2023년도에 철거하기로 계획이 확정되었다고 주장한다. 그러나 위와 같이 도시개발법에 따른 도시개발사업은 실시계획인가를 받았다고 하여 향후 주택의 철거가 당연히 예정된 것은 아니고 추가로 도시개발법 제38조 제1항에 따라 관할관청으로부터 허가를 받아야 주택을 철거 할 수 있고, 이 사건 사업에 대한 20○○. ○○. ○○.자 실시계획인가에도 주택 등 건축물 철거에 관한 내용이 포함되지 않은 것으로 보인다.

따라서 원고가 2023년도에 건축물 철거 허가를 받고 실제 주택 철거까지 완료하였다 하더라도 이는 결과론적인 것으로, 위와 같은 사정들을 고려한다면 지장물 이전 및 제거 허가 신청조차 아직 없었던 종합부동산세 과세기준일인 2023. 6. 1. 당시에는 이 사건 주택이 2023년도에 철거하기로 확정된 주택이라고 보기는 어렵다(종합부동산세 과세기준일은 지방세 과세기준일인 해당연도의 6. 1.인바 위 과세기준일까지는 철거가 확정되어야

한다고 보아야 할 것이다).

③ 원고가 비과세 유사 사례로 들고 있는 관련 판례들은 모두 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)이 적용되는 사안으로 이 사건과 그 내용을 달리한다. 즉, 도시정비법 제81조 제1항, 제2항에 의하면 관리처분계획인가의 고시가 있는 때에는 건축물 소유자 등은 종전의 건축물을 사용·수익할 수 없고 사업시행자는 기존의 건축물을 철거하여야 하는 반면, 도시개발법상 도시개발사업은 실시계획인가를 받았더라도 필요한 경우에만하여 별도로 관할관청으로부터 허가를 받아 지장물 등을 철거할 수 있음은 앞서 살핀 바와 같다.

④ 더구나 2022. 2. 15. 대통령령 제32425호로 일부 개정된 종합부동산세법 시행령 제4조 제1항 제21호 나목에는 도시정비법에 따른 사업시행자가 주택건설 사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일로부터 3년 이내에 멸실시키는 주택은 종합부동산세 과세 대상인 주택에 포함되지 않는다는 내용이 신설되었으나, 이 사건과 같이 도시개발법에 따른 도시개발사업상 원고와 같은 시행자가 취득한 주택은 비과세 대상으로 규정되어 있지 않다.

⑤ 또한, 갑 제10호증의 기재에 의하면 당시 이 사건 주택 상당수에 단전·단수 및 거주자들의 퇴거·이전 등이 이루어졌다고 하더라도, 과세기준일 당시 여전히 건축물 대장상 주택으로 등재되어 있고 주택의 구조 및 외형이 그대로 유지되고 있으며 다시 독립된 주거생활이 가능할 것으로 보인다면 위와 같이 철거하기로 확정된 주택이 아닌이상, 종합

부동산세법상 과세대상이 되는 주택에 해당한다고 할 것이다.

4) 2023. 6. 1. 현재 '행정관청'으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 주택인지 여부에 관한 판단

살피건대, 앞서든 증거와 을 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 주택은 과세기준일인 2023. 6. 1. 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 주택에 해당하지 않는다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 받아들이지 아니한다.

① 이 사건의 경우 원고가 행정관청으로부터 철거명령을 받았다고 보기는 어려운바
2) 이 사건 주택이 철거보상계약이 체결된 주택인지 여부가 관건인데, 구 지방세법 제108조 제3항의 '행정관청으로부터 철거명령을 받았거나'라는 문구에서 철거명령의 주체는 행정관청이라고 할 것이지만 '철거보상계약이 체결된'이라는 문구와 관련하여서는 그 주체가 행정관청만으로 한정할 것인지 아니면 행정관청 아닌 자도 포함할 것인지 여부에 관하여 해석상 문제가 된다.³⁾ 조세법규의 해석은 법문대로 해석할 것이고 납세자에게 유리하다고 하여 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추 해석하는 것은 허용되지 아니하는바, 철거보상계약을 체결한 주체에 관하여 행정관청이 아닌 자까지 포함시키는 것은 비과세 대상을 특별한 근거 없이 확장해석 한 것으로 보인다. 최근 개정된 지방세법 시행령(2025. 5. 27. 대통령령 제35544호로 일부 개정된 것) 제108조 제3항은 '재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 행정관청과 철거보상계약이 체결된 주택'이라고 명확하게

이를 규정하고 있는바, 철거보상계약 체결의 주체에 관하여 '행정관청'으로만 한정하고 있는 최근 입법자의 취지도 고려되어야한다.

각주 2) '허가'와 '명령'은 용어의 정의나 사전 신청(신고)의 유무, 집행절차 등 그 형식과 실질이 매우 다른 개념으로, 원고가 2023. ○○. ○○. ○○시장으로부터 지장물 이전 및 제거 허가를 받을 것에 대하여 이를 행정관청으로부터 철거명령을 받은 것이라고 보기는 어렵다.

각주3) 원고가 유사사례로 들고 있는 판례들의 쟁점이기도 하다(서울고등법원 2024. 8. 23. 선고2023누55483 판결 등).

② 더 나아가 철거보상계약 체결의 주체가 '행정관청'에만 한정된다고 볼 경우 원고가 행정주체 내지 그와 유사한 지위에 있다고 볼 수 있을 것인지 따져볼 수 있다. 지방세법 제109조 제3항 제5호는 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 주택으로 대통령령으로 정하는 것에 대하여 재산세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령 제108조 제3항은 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 주택에 대하여 재산세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있다. 따라서 구 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 규정한 행정관청은 상위법에서 정하는 바에 따라 '행정기관'의 범주에 포함되어야 하는데, 행정기관의 조직과 정원에 관한 통칙 제2조⁴⁾에 의하면 도시개발구역내의 토지소유자들을 조합원으로 하여 설립된 조합인 원고는 위 통칙 제2조에서 규정한 행정기관에 해당한다고 볼 수 없음은 분명하다.⁵⁾

각주4) 제2조 (정의)

이 영에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "중앙행정기관" 이라 함은 국가의 행정사무를 담당하기 위하여 설치된 행정기관으로서 그 관할권의 범위가 전국에 미치는 행정기관을 말한다. 다만, 그 관할권의 범위가 전국에 미치더라도 다른 행정기관에 부속하여 이를 지원하는 행정기관은 제외한다.
2. "특별지방행정기관"이라 함은 특정한 중앙행정기관에 소속되어, 당해 관할구역내에서 시행되는 소속 중앙행정기관의 권한에 속하는 행정사무를 관장하는 국가의 지방행정기관을 말한다.

각주5) 행정절차에 관한 일반법인 행정절차법은 행정청을 “행정에 관한 의사를 결정하여 표시하는 국가 또는 지방자치단체의 기관”, “그 밖에 법령 또는 자치법규에 따라 행정권한을 가지고 있거나 위임 또는 위탁받은 공공단체 또는 그 기관이나 사인(私人)”이라고 정의하고 있고(제2조 제1호), 행정소송법도 “이 법을 적용함에 있어서 행정청에는 법령에 의하여 행정권한의 위임 또는 위탁을 받은 행정기관, 공공단체 및 그 기관 또는 사인이 포함된다.”라고 규정하고 있을 뿐(제2조 제2항), 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 규정한 행정관청의 정의에 대해서는 관련규정이 없다.

③ 설령 원고를 행정관청으로 해석할 경우, 앞서 본 바와 같이 원고는 과세기준일인 2023. 6. 1.을 도과하여 2023. ○○. ○○.에서야 철거허가를 득하였으므로, 그때부터 철거와 관련된 행정청으로서의 권한을 행사할 수 있는 행정관청의 지위에 있게 되었고, 따라서 이 사건 과세기준일 당시에는 행정관청의 지위에 있지 않았다고 보아야 한다.

라. 소결론

따라서 이 사건 처분은 적법하다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바 주문과 같이 판결한다.