

사	건	2025누10174 종합부동산세등부과처분취소
원고,항소인		A
피고,피항소인		○○세무서장
제1심 판 결		대구지방법원 2025. 7. 16. 선고 2024구합24462 판결
변 론 종 결		2025. 12. 19.
판 결 선 고		2026. 1. 16.

주 문

- 1. 제1심판결을 취소한다.
- 2. 피고가 2023. 00. 00. 원고에 대하여 한 2023년 귀속 종합부동산세 0,000,000원, 농어촌특별세 0,000,000원의 부과처분을 취소한다.
- 3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청구취지

주문과 같다.

이 유

1. 처분 경위

가. 원고는 00시 C 00,000㎡에서 도시개발법에 따른 환지 방식의 도시개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하기 위하여 설립된 도시개발사업조합으로, 2000. 00. 00. 00시장으로 부터 조합설립인가 및 이 사건 사업 시행자 지정을 받았다.

나. 피고는 2023. 00. 00. 원고에게 이 사건 사업구역 내에 있는 주택 23호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다) 및 그 부속토지에 관하여 2023년 귀속 종합부동산세 00,000,000원, 농어촌특별세 00,000,000원을 결정·고지하였다가, 2023. 00. 00. 이 사건 주택 부속토지를 과세대상에서 제외하여 세액을 종합부동산세 0,000,000원, 농어촌특별세 0,000,000원으로 경정·고지하였다(이하 위와 같이 감액경정되고 남은 부분을 ‘이 사건처분’이라 한다).

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2024. 2. 15. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2024. 7. 9. 원고의 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 당사자 주장

1) 원고 주장

이 사건 주택은 이 사건 사업 시행을 위하여 당연히 철거가 예정된 주택으로서 재산세 과세연도인 2023년에 철거하기로 계획이 확정되고, 재산세 과세기준일인 2023. 6. 1. 현재 철거보상계약이 체결된 주택이다. 따라서 이 사건 주택은 지방세법 제109조 제3항 제5호, 구 지방세법 시행령(2025. 5. 27. 대통령령 제35544호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제108조 제3항에 따라 재산세 비과세대상에 해당하므로, 원고는 이 사건 주택에 관한 종합부동산세 납세의무를 부담하지 않는다.

2) 피고 주장

도시개발사업의 시행자는 도시개발법 제38조 제1항에 따라 필요한 경우에 한하여 관할관청으로부터 허가를 받아 건축물 등을 이전하거나 제거할 수 있는데, 원고는 2020. 0. 00. 장애물 일부 이전·제거 허가를 받았고 2023. 0. 00. 건축물 해체신고 수리 통보를 받았으므로, 이 사건 주택은 재산세 과세기준일인 2023. 6. 1. 당시 철거하기로 계획이 확정된 주택에 해당하지 않는다.

또한 구 지방세법 시행령 제108조 제3항의 철거보상계약의 주체는 행정관청 내지 그와 유사한 지위에 있는 자로 한정되는데, 원고는 행정관청이 아닌 사업시행자에 불과하므로 이 사건 주택은 재산세 과세기준일 현재 철거보상계약이 체결된 주택에도 해당하지 않는다.

나. 관계 법령

별지 ‘관계 법령’ 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 원고는 2019. 00. 0. D시장에게 이 사건 사업 실시계획인가를 신청하여, 2021. 0. 00. D시장으로부터 이 사건 사업 실시계획인가를 받았다.

2) 원고는 2021. 00. 0.경 이 사건 주택 등 이 사건 사업구역에 편입되는 물건 등의 소유자, 관계인에 대한 보상계획을 열람·공고하고, 2022년 1월경부터 2022년 12월경까지 4차에 걸친 협의취득 절차와 00000지방토지수용위원회의 2022. 9. 30. 및 2023. 0. 00. 수용재결(수용개시일은 2022. 00. 00. 및 2023. 0. 00.이다.)을 거쳐 이 사건 주택 등을 취득하였다. 원고는 2023. 0. 00.경까지 협의취득 보상금 지급이나 수용보상금 공탁을 완료하였다.

3) 원고는 2022년 4월경부터 2023년 6월경까지 이 사건 주택 거주자 이전, 단전, 단수를 실시하였다. 원고는 2023. 0. 00. 이 사건 사업에 관한 건설공사도급계약을 체결하고, 2023. 0. 0. D시장에게 이 사건 사업 부지 조성공사 착공신고서를 제출하여 2023. 0. 00. D시장으로부터 조건부 승인 통보를 받았다.

4) 원고는 2000. 0. 0. 환지 예정지를 공고하고, 2020. 0. 00. D시장에게 도시개발법 제38조 제1항에 따라 장애물(건축물, 지장물 등) 이전·제거 허가를 신청하여 2023. 0. 00. D시장으로부터 장애물 일부 이전·제거 허가를 받았다. 원고는 D시 00청장에게 2023. 0. 00. 건축물 해체신고를 하고, 2023. 00. 00.경 건축물 해체공사 완료(열실) 신고를 하여, 이 사건 주택을 모두 철거하였다

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 7 내지 15, 17 내지 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

1) 종합부동산세법 제7조 제1항은 “과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.”고 규정하고 있다. 한편 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 “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)을 말한다.”고 규정하고 있다.

2) 먼저, 이 사건 주택이 ‘재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정된 주택’인지에 관하여 본다. 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 이 사건 주택은 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정된 주택에 해당한다고 봄이 타당하다.

① 도시개발법 시행규칙 제20조 제1항 제2호는 시행자가 실시계획인가를 받으려는 때에는 도시개발사업 실시계획 인가신청서에 ‘존치하려는 기존 공장이나 건축물등의 명세서’를 첨부하여 지정권자에게 제출하도록 정하고 있는데, 원고가 2019. 00. 0. D시장에게 제출한 이 사건 사업 실시계획 인가신청서에는 “존치하고자 하는 기존 공장이나 건축물 등의 명세서 -해당사항 없음”으로 기재되어 있다. 위와 같은 실시계획의 인가 후 이 사건 주택 등 건축물 중 일부를 존치하기로 하는 내용으로 실시계획이 변경되었다고 볼만한 자료는 찾아볼 수 없다.

② 원고는 2021. 0. 00. 기존 공장이나 건축물 등의 부존치, 즉 철거를 예정한 이 사건 사업 실시계획인가를 받고, 2022년 1월경부터 2023년 5월경까지 이 사건 주택에 관한 손실보상 협의나 수용재결 절차를 완료하여 그 소유권을 취득하였다. D시장의 2023. 0. 00.자 장애물 일부 이전·제거 허가서(갑 제17호증)의 ‘장애물 이전제거 불가대상’ 목록에 이 사건 주택은 포함되어 있지 않고, 원고는 2023. 0. 00. 건축물 해체신고 및 2023. 00. 00.경 건축물 해체공사 완료 신고를 하였다. 따라서 이 사건 주택은 재산세 과세 연도인 2023년에 철거하기로 계획이 확정된 주택에 해당한다고 봄이 타당하다.

③ 이에 대해 피고는, 도시개발법상 도시개발사업은 필요한 경우에 시행자가 관할관청으로부터 허가를 받아 건축물, 장애물 등을 이전·제거할 수 있는데, 과세기준일인 2023. 6. 1.에는 그러한 이전·제거 허가신청조차 없었으므로 이 사건 주택이 철거하기로 계획이 확정된 주택이라고 보기 어렵다고 주장한다. 그러나 구 지방세법 시행령 제108조 제3항은 비과세 요건으로 ‘재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정’ 될 것을 요구하고 있을 뿐, 과세기준일 당시 시행자가 관할관청으로부터 건축물 등 철거에 관한 허가를 받거나 해체신고 등이 확정될 것을 별도로 요구하고 있지 않다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 주택은 과세기준일 이전에 철거하기로 계획이 확정된 주택으로 봄이 타당하고, 과세기준일 이후 원고가 관할관청으로부터 건축물 등 이전·제거 허가를 받아 실제로 철거공사를 진행하는 것은 확정된 철거계획의 이행에 해당할 뿐, 피고 주장과 같이 건축물 등 이전·제거 허가를 받아야만 비로소 주택에 관한 철거계획이 확정된다고 볼 근거가 없다.

3) 다음으로, 이 사건 주택이 ‘재산세 과세기준일 현재 철거보상계약이 체결된 주택’ 인지에 관하여 본다. 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 이 사건 주택은 재산세 과세기준일 현재 철거보상계약이 체결된 주택에 해당한다고 봄이 타당하다.

① ‘철거보상계약’ 이란 기존 주택 등을 취득하여 철거한 후 곧바로 새로운 주택 등을 건축하려는 사람이 기존 주택 등의 소유자들이 철거에 따라 입게 되는 손해를 전보하고자 하는 의사로 체결되는 모든 계약을 총칭한다. 이러한 철거보상계약은 명시적으로 뿐만 아니라 묵시적으로도 성립될 수 있으며, 도시개발사업의 시행자가 재결에 따른 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 원시취득한다는 점을 고려했을 때 반드시 협의취득으로서의 사법상 매매계약이 체결되는 경우로만 한정된다고 볼 수도 없다.

따라서 도시개발사업의 시행자가 건축물 등의 이전과 제거를 위하여 손실보상협의를 하거나 협이가 성립되지 않아 토지수용위원회에 재결을 신청하여 손실보상금을 정하는 수용재결이 내려진 경우에는 도시개발사업을 위한 철거보상계약이 체결되었다고 볼 수 있다.

② 원고는 재산세 과세기준일인 2023. 6. 1. 이전에 기존 건축물 등의 철거를 위해 손실보상 협의나 수용재결 절차를 거쳐 이 사건 주택의 소유권을 취득하였다. 따라서 이 사건 주택은 구 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 정한 ‘재산세 과세기준일 현재 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택’에 해당한다고 보아야 한다.

③ 이에 대하여 피고는, 철거명령 또는 철거보상계약의 주체가 행정관청이거나 그와 유사한 지위에 있다고 볼 수 있는 경우에 한해 구 지방세법 시행령 제108조 제3항에서 정한 재산세 비과세대상에 해당하는데, 원고는 행정관청 내지 그와 유사한 지위에 있는 것이 아니라는 취지로 주장한다.

구 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 있다. 문법적으로는 다의적(多義的)으로 해석될 수 있는 어문적 구조를 취하고 있다.

즉 위 문장 자체로는 행정관청이 주체가 되어 이루어져야 하는 대상이 ‘철거명령과 철거보상계약’ 모두를 말하는 것인지, ‘철거명령’만 의미하는 것인지 명확하지 않다. 따라서 관계 법령의 규정 내용과 취지, 법률적 의미 등을 종합하여, 객관적·합리적으로 행정관청이 주체가 되어 이루어져야 하는 대상의 범위를 정해야 한다.

‘행정관청으로부터 철거명령을 받았거나’라는 문구에서, 철거명령의 주체가 행정관청에 해당함은 분명하다. 그러나 ‘철거보상계약이 체결된’이라는 문구와 관련해 피고의 주장처럼 ‘행정관청으로부터 철거보상계약이 체결된’이라고 해석해 ‘행정관청’만이 그 주체라고 해석하는 것은, 그 문맥이나 문언의 통상적 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 것으로서, 그 주체가 되는 것은 행정관청 내지 최소한 행정관청의 지위가 간주되는 사람이라고 볼 수 있다. 그러나 ‘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 피고의 주장처럼 한정해야 할 합리적 이유가 없다. 그러므로 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

4) 따라서 이 사건 주택은 구 지방세법 시행령 제108조 제3항의 요건을 모두 충족하여 재산세 비과세대상 재산에 해당하므로, 종합부동산세 과세대상에도 해당하지 아니한다. 그럼에도 이와 다른 전제에서 종합부동산세 등을 부과한 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고, 이 사건 처분을 취소하기로 하여 주문과 같이 판결한다.