



서 울 행 정 법 원

판 결

사 건 2020구단78264 재산세등부과처분취소

원 고 A교회

소송대리인 법무법인 [] 담당변호사 [], []

피 고 []구청장

변 론 종 결 2022. 1. 21.

판 결 선 고 2022. 2. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 9. 10. 원고에게 한 2019년 귀속 재산세 46,604,890원(도시지역분 12,393,860원 포함)과 지방교육세 6,842,200원의 각 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 B종교단체 산하 C회에 소속된 종교단체로서, 2011년경 그 소유의 []



■ 구 D 대 508.4㎡(이하 '이 사건 제1토지'라 한다) 및 E 대 545.5㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 한다) 지상에 각 건물을 신축하여 이 사건 제1토지 위의 지상 4층 '노유자 시설' 건물(이하 '이 사건 제1건물'이라 한다)은 어린이집으로, 이 사건 제2토지 위의 지상 5층 '근린생활시설 및 단독주택' 건물(이하 '이 사건 제2건물'이라 한다)은 종교교육관, 카페 및 다가구주택으로 각 사용하다가 2019. 5. 29. 피고에게 이 사건 각 건물에 대한 철거신고서를 제출하였다.

나. 피고는 2019. 6. 1. 재산세 과세기준일 현재 이 사건 제1건물이 어린이집으로 사용되지 않고 이 사건 제2건물이 종교교육관으로 사용되지 않고 있음을 확인하고, 이 사건 각 토지는 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제19조에 따른 어린이집, 제50조 제2항에 따른 종교단체가 해당 사업에 직접 사용하는 부동산에 각 해당하지 아니하여 재산세 등 감면대상이 아닌 것으로 판단하고 2019. 9. 10. 원고에게 2019년도 재산세 34,211,030원, 도시지역분 12,393,860원, 지방교육세 6,842,200원 등 합계 53,447,090원을 부과(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2019. 11. 29. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2020. 9. 9. 그 청구가 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 갑 제10호증, 을 제1호증(가지번호가 있는 경우, 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

이 사건 처분은 다음과 같은 이유로 위법하다.



1) 이 사건 각 토지를 포함한 ■■■■■구 F 일대가 주택재건축정비구역에 편입되었고, 정비사업이 지연됨에 따라 철거 일정이 지연되어 과세기준일 현재 이 사건 각 건물이 불가항력적·일시적으로 철거 중에 있었던 것일 뿐 이 사건 각 토지 위에 종교교육관으로 사용될 'G'가 재건축될 예정이었으므로, 종교단체에게 재산세 비과세 혜택을 부여한 입법취지 및 정비사업의 추진 경과, 이용현황 등을 실질적, 전체적으로 살펴보면, 이 사건 각 토지는 과세기준일 현재 종교단체가 종교행위를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하는 부동산이라고 봄이 상당함에도 그와 다른 전제에서 재산세를 부과한 이 사건 처분은 실질과세원칙, 과세형평원칙에 어긋난다.

2) 이 사건 각 토지는 나대지 상태에서 종교 목적의 건축물을 신축하는 경우가 아니라 종교적 목적 등으로 사용되던 이 사건 각 건물로 인하여 재산세 면제를 받아오던 중 정비사업구역에 편입됨에 따라 기존 건물 철거 후 종교적 목적의 건축물을 재건축하는 경우에 해당하므로, 정비사업계획에 따라 재건축을 위하여 기존 건물을 철거하는 단계에서부터 이미 착공에 밀접한 행위를 시작하였다고 보아야 하고, 따라서 과세기준일 현재 구 지방세법특별법 제50조 제2항, 구 지방세법시행령 제25조 제1항 소정의 '건축 중인 건축물의 부속토지'에 해당한다고 보아야 한다.

3) 또한 도시 및 주거환경정비법 제57조에 의하여 이 사건 각 토지에 관한 재건축계획이 포함된 사업시행계획이 인가됨에 따라 이 사건 각 토지의 신축건물에 관한 건축허가가 의제되는데, 관리처분계획인가 당시 기존 건축물의 철거예정시기는 2018. 12. 1.부터 2019. 4. 30.로 계획되었으나, 주택도시보증공사가 분양심사 기준을 강화하여 이 사건 조합에 대한 분양보증심사를 거절함에 따라 정비사업의 철거일정이 지연되고, 이해당사자 간의 계속된 갈등과 경미한 계획 변경 및 건축 심의 절차의 지연으로 과세



기준일 현재 이 사건 각 건물이 철거되지 못하고 재건축 공사의 착공이 지연된 것인 바, 적어도 구 지방세특례제한법 제50조 제2항, 구 지방세특례제한법 시행령 제25조 제1항에서 정한 '건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우'의 건축 예정 건축물의 부속토지'에 해당한다고 보아야 한다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 원고는 2011년경 이 사건 각 건물을 신축한 이후 이 사건 제1건물에서 'A교회 어린이집'을 2011. 3. 31.경부터 2018. 12. 31.까지 운영하였고, 이 사건 제2건물을 '교회 교육관' 및 카페, 다가구주택으로 이용하였다.

2) 이에 따라 피고가 2011년부터 2018년까지 이 사건 각 건물의 이용상황을 아래 표과 같이 파악하고 재산세를 부과하였다.

부동산소재지	건물 및 부속토지 이용현황		재산세과세	비고
구 D	A	교회 어린이집	감면	2018.12.31.폐원
구 E (5층 건물)	1층	카페 H	과세	2014. 1. 8.폐업
	2층	교육관(감면대상)	감면	
	3~5층	다가구주택	과세	

3) 시장은 2017. 4. 27. 시고시 I로 이 사건 각 토지를 포함한 구 F 일대 J아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 및 지형도면을 고시하였는데, 당시 이 사건 제1토지에는 어린이집 설치가, 이 사건 제2토지에는 K우체국 이전¹⁾ 설치가 계획되어 있었다.

4) 한편, L 주택재건축정비사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)은 이 사건 각 토

1) 구 M 소재 K우체국을 이 사건 제2토지로 이전 설치하는 것이 계획되었다.



지를 포함하여 위 J아파트지구 중 168,467.60㎡를 주택재건축정비구역으로 하여 피고로부터 2017. 9. 12. 사업시행계획인가를 받고 2018. 7. 2. 관리처분계획인가를 받아 정비사업(이하 '이 사건 정비사업'이라 한다)을 추진하였다. 당초 관리처분계획에 의하면, 기존 건축물들의 철거예정시기는 2018. 12. 1.부터 2019. 4. 30.로 계획되었으나, 이후 정비구역면적을 168,472.6㎡ 등으로 변경하여 2020. 1. 31. 사업시행변경인가를 받고 2020. 7. 21. 관리처분계획변경인가를 받았다.

5) 원고는 이 사건 제1건물에 있는 어린이집을 2018. 12. 31. 폐원하였고, 2019. 5. 29. 피고에게 이 사건 각 건물에 관하여 철거신고서를 제출하였는데, 2019. 6. 1. 과세기준일 현재 이 사건 각 건물은 이용되지 않는 공실 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 이 사건 조합장에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지

라. 판단

1) 관계법리

조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2020. 6. 11. 선고 2017두36953 판결, 대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 참조). 또한 과세처분 취소소송에서 비과세요건이나 감면요건, 공제요건 등에 대한 증명책임은 원칙적으로 납세의무자에게 있다고 할 것이다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2007두4049 판결, 대법원 2008. 10. 23. 선고 2008두7830 판결 등 참조).



2) 종교 목적 사업에 직접 사용하는 부동산이라는 주장에 관한 판단

앞서 인정한 사실 및 앞서 거시한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래의 각 사정을 종합하여 보면, 이 사건 각 토지는 종교 목적 사업에 직접 사용하는 부동산이라고 보기 어려우므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

가) 이 사건 제1토지는 그 소유자인 종교단체의 대표자가 이 사건 제1건물을 어린이집으로 사용한다는 이유로 2011년경부터 2018년경까지 구 지방세특례제한법 제19조 제2항, 구 지방세특례제한법 시행령 제8조의3에 따라 재산세를 면제받아온 것이지, 종교단체가 종교 목적 사업에 사용하는 부동산이라는 이유로 재산세를 감면받은 것이 아니다. 한편, 이 사건 정비사업의 사업시행인가 당시 이 사건 제1토지는 '현황 용도인 A교회 어린이집 설치가 가능하도록' 토지용도변경이 계획되어있는바(갑 제6호증의 6 쪽), 이 사건 정비사업에 따라 이 사건 제1토지에 재건축될 신건물이 종교 목적 사업에 직접 사용될 것이라고 단정하기도 어렵다.

나) 이 사건 제2토지는 그 지상에 원고가 2011년경 근린생활시설 및 주택인 이 사건 제2건물을 신축하여 그 중 2층을 교육관으로 사용함에 따라 종교행위를 위한 목적에 직접 사용하는 교육관 부분과 그 해당 부속토지에 관하여만 2011년경부터 2018년경까지 구 지방세특례제한법 제50조 제2항에 따라 재산세가 면제되었을 뿐, 나머지 카페, 다가구주택 및 그 해당 부속토지에 대해서는 재산세가 부과되어왔다. 이후 원고가 2019. 5. 29. 이 사건 제2건물에 관하여 철거 신고를 하고, 그 무렵부터 이 사건 제2건물이 더 이상 종교교육관으로 사용되지 아니한 이상 2019. 6. 1. 과세기준일 현재 이 사건 제2토지 중 해당 부분은 종교 사업 목적에 직접 사용하는 부동산으로 보기 어렵다. 한편, 이 사건 정비사업의 사업시행인가 당시 이 사건 제2토지는 'K우체국 이전 부



지'로 계획되어있는바(갑 제6호증의 6쪽), 이 사건 정비사업에 따른 이 사건 제2토지 위에 재건축될 신건물이 종교 목적 사업에 직접 사용될 것이라고 단정하기도 어렵고, 원고가 당회 회의를 거쳐 우체국 부지와 교환이 되지 않을 경우 이 사건 제2토지 위에 'G'를 설치하기로 하고 그에 관한 설계용역계약을 체결하였다는 사정만으로 달리 보기 어렵다.

다) 재산세는 과세기준일 현재 과세대상 부동산의 사실상 사용현황에 따라 과세 여부를 판단하는 세목으로서, 구 지방세특례제한법 제50조 제2항은 과세기준일 현재 '해당 사업에 직접 사용하는 부동산'에 대하여 재산세를 감면한다고 규정하고 있고, 구 지방세특례제한법 제2조 제1항 제8호는 '직접 사용'이란 부동산 등의 소유자가 해당 부동산 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다고 규정하고 있다. 위 문언에 비추어 재산세가 감면되는 부동산은 종교단체의 종교사업 목적이나 용도에 맞게 사용되고 있는 경우를 의미하는 것이므로, 과세기준일 현재 대상 부동산이 종교단체인 원고의 소유라는 사정 또는 사업시행계획인가에 따른 건축허가의제, 재건축을 위한 철거신고 및 설계용역계약의 체결이라는 사정만으로는 종교사업의 목적이나 용도에 맞게 이 사건 각 토지를 직접 사용한 것으로 볼 수는 없다.

라) 원고가 이 사건 각 토지에 새로운 종교시설을 재건축할 것을 계획하고 있었고, 이 사건 정비사업이 진행되지 않았다면 기존과 변함없이 실질적으로 이 사건 각 토지를 종교 목적으로 이용하였을 것이라 하더라도, 과세기준일 현재 종교 목적 사업에 직접 사용하지 않는 이 사건 각 토지에 관하여 재산세를 부과한 이 사건 처분이 실질과세원칙이나 조세공평원칙에 반한다고 볼 만한 근거는 전혀 없다.

3) 건축 중인 토지에 해당한다는 주장에 관한 판단



구 지방세특례제한법 시행령 제25조 제1항은 종교 사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우나 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우 그 부속토지에 대하여 재산세를 면제한다고 규정하고 있다.

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 거시한 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 각 사정, 즉 ① 이 사건 정비사업의 사업시행인가 당시 이 사건 제1토지는 '현황 용도인 A교회 어린이집 설치가 가능하도록' 토지용도변경이 계획되어 있었고, 이 사건 제2토지는 'K우체국 이전 부지'로 계획되어있었는바, 이 사건 정비사업에 따라 이 사건 제1토지 및 이 사건 제2토지 위에 재건축될 신건물이 종교 목적 사업에 직접 사용될 것이라고 단정하기 어려운 점, ② "건축 중"이라 함은 과세기준일 현재 건축 시공상 일련의 행정절차를 마치고 공사에 착수한 경우를 말하는바, 원고의 주장과 같이 도시 및 주거환경정비법 제57조 제1항에 따라 사업시행계획인가를 받아 건축법상 건축허가를 받은 것으로 의제된다 하더라도, 원고가 2019. 6. 1. 재산세 과세기준일 현재 철거신고를 마쳤을 뿐 철거공사에 착수하였다고 볼 아무런 증거가 없고, 설령 철거공사에 착수하였다 하더라도 이는 건축을 위한 준비작업으로 보일 뿐 건축공사에 착수한 경우로 보기 어려운 점, ③ 이 사건 조합이 일반분양분 아파트에 대하여 선분양제를 계획하였다가 주택도시보증공사가 분양보증 심사기준을 강화하는 방법으로 일반분양가를 규제함에 따라(주변 시세의 60% 이하) 조합의 수익이 크게 떨어지게 될 것을 우려하여 후분양제로 변경하였다 하더라도, 위 분양보증 심사기준 강화가 건축규제조치로 보기는 어려울 뿐만 아니라 선분양제에서 후분양제로의 변경은 관리처분계획안을 변경하여야 하거나 조합원 총회가 필요한 사안이 아니어서 그 자체로 정비사업의 지연을 초래할 상황은 아니었던 점, ④ 달리 행정기관의 건축규제조치로 인하여 재건



축공사의 착공이 지연되었다고 볼 만한 자료가 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 토지는 그 지상에 종교 사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우 또는 건축허가 후 행정기관의 건축규제로 건축에 착공하지 못한 경우의 건축 예정 건축물의 부속토지로 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

마. 소결론

따라서 재산세 과세기준일인 2019. 6. 1. 당시 이 사건 제1토지가 구 지방세특례제한법 제19조 제2항에 따라 어린이집으로 사용되지 않고, 이 사건 제2토지가 구 지방세특례제한법 제50조 제2항에 따라 종교 사업에 직접 사용되고 있지 않음을 이유로 부과된 이 사건 처분은 위법하지 아니하다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사





별지

관계법령

■ 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제16865호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "직접 사용"이란 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등의 소유자가 해당 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다.

제19조(어린이집 및 유치원에 대한 감면)

- ① 「영유아보육법」에 따른 어린이집 및 「유아교육법」에 따른 유치원(이하 이 조에서 "유치원 등"이라 한다)을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2021년 12월 31일까지 면제한다.
- ② 다음 각 호의 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 2021년 12월 31일까지 면제한다.
1. 해당 부동산 소유자가 과세기준일 현재 유치원등에 직접 사용하는 부동산
 2. 과세기준일 현재 유치원등에 사용하는 부동산으로서 해당 부동산 소유자와 사용자의 관계 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 부동산

제50조(종교단체 또는 향교에 대한 면제)

- ① 종교단체 또는 향교가 종교행위 또는 제사를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제한다. (단서 및 각 호 생략)
- ② 제1항의 종교단체 또는 향교가 과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용(종교단체 또는 향교가 제3자의 부동산을 무상으로 해당 사업에 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산(대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지를 포함한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대해서는 면제하지 아니한다.

■ 구 지방세특례제한법 시행령(2020. 12. 31. 대통령령 제31344호로 개정되기 전의 것)



제8조의3(영유아어린이집 등에 사용하는 부동산의 범위)

법 제19조제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 부동산"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.

1. 해당 부동산의 소유자가 해당 부동산을 영유아어린이집 또는 유치원으로 사용하는 자(이하 "사용자"라 한다)의 배우자 또는 직계혈족으로서 그 운영에 직접 종사하는 경우의 해당 부동산
3. 해당 부동산의 소유자가 종교단체이면서 사용자가 해당 종교단체의 대표자이거나 종교법인인 경우의 해당 부동산

제25조(종교 및 제사를 목적으로 하는 단체에 대한 면제대상 사업의 범위 등)

- ① 법 제50조제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지"란 해당 사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우와 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우의 건축 예정 건축물의 부속토지를 말한다.

제123조(직접 사용의 범위)

법 또는 다른 법령에서의 토지에 대한 재산세의 감면규정을 적용할 때 직접 사용의 범위에는 해당 감면대상 업무에 사용할 건축물을 건축 중인 경우를 포함한다. 끝.