

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025두33779 종합부동산세부과처분취소
원고, 상고인 원고
소송대리인 변호사 김시연
피고, 피상고인 역삼세무서장
원 심 판 결 서울고등법원 2025. 4. 23. 선고 2024누57011 판결
판 결 선 고 2025. 9. 11.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(제출기간이 지난 상고이유보충서는 이를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 2022년 귀속 종합부동산세 과세기준일인 2022. 6. 1. 원고는 서울 강남구 ○○동 소재 아파트(공시가격 1,398,000,000원)를, 원고와 1세대를 구성하는 그의 배우자는 속초시 △△동 소재 아파트(공시가격 57,900,000원)를 각 소유하고 있었다.

나. 피고는 원고가 구 종합부동산세법(2022. 12. 31. 법률 제19200호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제8조 제4항 제4호에 따라 '1세대 1주택자로 간주되는 경우'에 해당하지 않는다고 보아, 2022. 11. 20. 원고에 대하여 2022년 귀속 종합부동산세 2,309,740원 등을 결정·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

2. 관련 규정과 법리

가. 구 종합부동산세법 제7조 제1항은 종합부동산세의 납세의무자를 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로 규정하고, 제8조 제1항은 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준을, 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억 원을 공제한 금액에 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 하되, 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 '1세대 1주택자'라 한다)의 경우에는, 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액으로부터 위 6억 원 외에 5억 원을 추가로 공제한 금액에다가 위와 같은 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 정하고 있다.

나아가 구 종합부동산세법 제8조 제4항은, 같은 조 제1항을 적용할 때 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 소유하고 있는 경우(제1호), 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우로서 대통령령으로 정하는 경우(제2호), 1주택과 상속주택을 함께 소유하고 있는 경우(제3호), 1주택과 주택소재 지역, 주택 가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지방 저가주택(이하 '지방

저가주택'이라 한다)을 함께 소유하고 있는 경우(제4호) 중 어느 하나에 해당할 때에는 1세대 1주택자로 본다고 규정한다. 한편, 구 종합부동산세법 제8조 제1항의 위임에 따른 구 종합부동산세법 시행령(2023. 2. 28. 대통령령 제33266호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조의3 제1항은 1세대 1주택자를 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세 대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 소득세법 제1조의2 제1항 제1호에 따른 거주자로 규정하고 있다.

이와 같이 종합부동산세의 과세표준 계산 시 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 총 11억 원(기본공제 6억 원 및 추가공제 5억 원)을 공제받을 수 있는 1세대 1주택자로 보기 위한 사유인, 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제4호의 '1주택과 지방 저가주택을 함께 소유하고 있는 경우'는, 과세기준일 현재 세대원 중 주택분 재산세 과세대상인 1주택을 소유한 자가 지방 저가주택도 함께 소유하고 있는 경우에 한정되는 것이지, 해당 1주택 소유자 외의 다른 세대원이 저가 지방주택을 소유하는 경우까지 포함한다고 볼 수 없다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

1) 조세법률주의 원칙상 조세법규는 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적 이유 없이 확장·축소해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다. 다만, 법규 상호 간의 해석을 통하여 그 의미를 명백히 할 필요가 있는 경우 조세법률주의가 지향하는 법적 안정성 및 예측 가능성을 해치지 않는 범위 내에서 입법 취지 및 목적 등을 고려한 합목적적 해석을 하는 것이 허용된다(대법원 2020. 7. 29. 선고 2019두56333 판결 등 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 구 종합부동산세법은 주택분 재산세의 납세의무자별로 그 소유 주택의 공시가격을 합산하여 종합소득세 과세표준을 계산하는 이른바 '인별 합산

과세 방식'을 채택하면서, 그 제8조 제1항에서 '1세대 1주택자'에 해당할 경우 과세표준을 계산할 때 5억 원의 추가공제를 허용하고 있다. 그런데 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제4호와 함께 같은 조 제1항의 '1세대 1주택자'에 대한 예외를 설정하고 있는 제8조 제4항 제2호는 '1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우로서 대통령령으로 정하는 경우'라고 규정하여, 1주택을 양도하는 행위 및 다른 주택을 대체취득하는 행위의 주체를 '1세대 1주택자'로 법문에서 명시하고 있다. 여기에 '1세대 1주택자'에 관한 구 종합부동산세법 시행령 제2조의3 제1항의 내용을 보태어 보면, 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제2호는 결국 '세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우'를 가리키는 것으로, 해당 1주택 소유자 외의 다른 세대원이 다른 주택을 대체취득한 경우는 여기에 해당하지 아니한다는 결론이 도출된다.

구 종합부동산세법 제8조 제4항 제2호의 행위주체에 관한 이와 같은 해석은, 관련 규정의 문언과 체계 등에 비추어 같은 항 나머지 각호에 대해서도 통일적으로 유지될 필요가 있다. 따라서 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제4호 역시 '세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 자가 지방 저가주택을 함께 소유하고 있는 경우'를 의미한다고 보는 것이 타당하다.

3) 현행 종합부동산세제는, 앞서 본 바와 같이 세대별로 소유하고 있는 과세대상의 공시가격을 합산하여 과세표준을 계산하는 '세대별 합산과세 방식'이 아니라, 납세의무자별로 과세대상의 공시가격 합산액을 정하는 '인별 합산과세 방식'이 근간을 이루고 있다. 이로 인해 2 이상의 주택을 세대원 중 1인이 모두 소유한 경우에는 이를

여러 세대원이 나누어 소유한 경우에 비해서 공제액(기본공제 1인당 6억 원)과 세율 면에서 불리하여 세대 전체를 기준으로 보았을 때 전자가 후자의 경우보다 종합부동산세의 부담이 상대적으로 커질 수 있다. 이러한 현상을 완화시키기 위해 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제4호는 '납세의무자가 1주택과 지방 저가주택을 함께 소유하고, 동일 세대 하에서의 다른 세대원은 주택을 소유하지 아니한 경우'에 대하여 조세감면의 혜택을 부여한 것이다. 따라서 이를 국면이 다른 '세대원들이 1주택과 지방 저가주택을 나누어 소유함으로써 공제액과 세율 면에서 불리하지 아니한 경우'에까지 확대하여 적용하지 않는다고 하여 반드시 불합리하다고 볼 수 없다.

한편 위 제4호에서의 지방 저가주택에 해당하기 위해서는 구 종합부동산세법 시행령 제4조의2 제3항 제1호에 따라 공시가격이 3억 원 이하이어야 하므로, 납세의무자 본인 외의 세대원이 지방 저가주택을 소유하는 경우 그 세대원은 6억 원의 기본공제를 적용받아 종합부동산세를 별도로 부담하지 않게 될 수 있다. 따라서 납세의무자 본인이 1주택을 소유하고 다른 세대원이 지방 저가주택을 소유하는 경우, 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제4호가 적용되지 않더라도, 납세의무자 본인이 1주택과 지방 저가주택을 함께 소유하여 5억 원의 추가공제를 적용받는 경우에 비해 세대 전체를 기준으로 한 과세 부담이 현저하게 커진다고 단정할 수 없다. 설령 위 두 가지 경우 사이에 차이가 존재하더라도, 이는 조세감면에 관한 특별규정인 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제4호의 요건에 해당하지 아니하여 생기는 반사적 결과일 뿐이므로, 그러한 사정만으로 위 제4호에 관한 해석을 달리할 수 없다.

3. 판단

원심은 그 판시와 같은 이유로, 원고가 주택을 소유하고 원고와 같은 세대를 이루

는 그의 배우자가 지방 저가주택을 소유한 경우는 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제4호, 제1항에서 정한 1세대 1주택자에 해당하지 않는다고 보아, 이와 다른 전제에 있는 원고 주장을 배척하고 이 사건 처분을 적법하다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 구 종합부동산세법 제8조 제4항 제4호의 해석 및 헌법상 평등권에 관한 법리오해 및 판례위반의 잘못이 없다.

4. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	신숙희
-----	-----	-----

주 심	대법관	노태악
-----	-----	-----

대법관	서경환
-----	-----

대법관	마용주
-----	-----