대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2026두31377 종합부동산세부과처분취소
원고, 상고인	○○○종회
	소송대리인 변호사 심한준
피고, 피상고인	송파세무서장
원 심 판 결	서울고등법원 2026. 5. 15. 선고 2025누7268 판결
판 결 선 고	2026. 11. 12.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 규정 및 법리

가. 지방세법 제107조 제1항에 의하여 재산세 납세의무를 부담하는 '재산을 사실상 소유하고 있는 자'는 공부상 소유자 등재 여부를 불문하고 해당 재산에 대한 실질적인

소유권을 가진 사람을 의미한다(대법원 2012. 12. 13. 선고 2010두4964 판결 등 참조). 지방세법 제106조 제1항에 따르면 토지에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상(제1호), 별도합산과세대상(제2호), 분리과세대상(제3호)으로 구분되는데, 같은 조 제3항 본문은 "재산세의 과세대상 물건이 토지대장, 건축물대장 등 공부상 등재되지 아니하였거나 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상의 현황에 따라 재산세를 부과한다."라고 규정함으로써 이른바 '현황부과 원칙'을 선언하고 있으며, 분리과세대상 토지의 범위에 관한 지방세법 시행령 제102조는 제11항에서 "과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 용도 및 면적 등 현황이 변경되어 제1항부터 제8항까지의 분리과세대상 토지의 범위에 포함되거나 제외되는 토지의 경우에는 그 납세의무자가 과세기준일부터 15일 이내에 그 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 분리과세대상 토지 적용을 신청할 수 있다."라고 규정하고 있다.

나. 종합부동산세법 제11조는 "토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 지방세법 제106조 제1항 제1호에 따른 종합합산과세대상과 같은 법 제106조 제1항 제2호에 따른 별도합산과세대상으로 구분하여 과세한다."라고 규정하고, 제12조 제1항은 "과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다."라고 규정하면서 제1호로 '종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억 원을 초과하는 자'를, 제2호로 '별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억 원을 초과하는 자'를 들고 있다.

종합부동산세법 제17조에 따르면, 관할세무서장 또는 납세지 관할 지방국세청장은

과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 종합부동산세를 새로 부과할 필요가 있거나 이미 부과한 세액을 경정할 경우에는 다시 부과·징수할 수 있고(제1항), 제16조 제3항에 따른 신고를 한 자의 신고내용에 탈루 또는 오류가 있는 때에는 해당 연도의 과세표준과 세액을 경정하며(제2항), 과세표준과 세액을 결정 또는 경정한 후 그 결정 또는 경정에 탈루 또는 오류가 있는 것이 발견된 때에는 이를 경정 또는 재경정하여야 하고(제3항), 위 제2항 및 제3항에 따른 경정 및 재경정 사유가 지방세법 제115조 제2항에 따른 재산세의 세액변경 또는 수시부과사유에 해당되는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 종합부동산세의 과세표준과 세액을 경정 또는 재경정하여야 한다(제4항).

또 종합부동산세법 제21조에 따르면, 시장·군수는 지방세법에 따른 해당 연도 재산세의 부과자료를 행정안전부장관에게 제출하여야 하고(제1항), 행정안전부장관은 종합부동산세의 납세의무자를 조사하여 납세의무자별로 과세표준과 세액을 계산한 후 국세청장에게 통보하여야 하며(제2항, 제3항), 지방세법 제115조 제2항에 따른 재산세의 세액변경 또는 수시부과사유가 발생한 때에는 재산세 납세의무자별로 재산세 및 종합부동산세 과세표준과 세액을 재계산하여 국세청장에게 통보하여야 한다(제4항). 이와 관련하여 종합부동산세법 시행령 제9조는 제1항에서 '법 제17조 제1항의 규정에 의한 결정은 법 제21조 제2항 내지 제4항의 규정에 의하여 행정안전부장관이 국세청장에게 통보한 과세자료에 의한다.'라고 규정하고, 제2항에서는 '법 제17조 제2항 및 제3항의 규정에 의한 경정·재경정 또는 추징은 제8조의 규정에 의한 종합부동산세 신고서 및 그 첨부서류에 의하거나 현황 등에 대한 실지조사에 의한다.'라고 규정하고 있다.

다. 이러한 규정들의 문언 내용과 체계, 즉 종합부동산세는 납세의무자가 과세기준일 현재 재산세 납세의무자로 정해져 있을 뿐 아니라 과세대상 역시 재산세 과세대상을

기준으로 정하도록 되어 있고, 재산세 과세자료는 종합부동산세 과세자료에도 해당하며, 종합부동산세법령 자체에도 사실상의 현황에 따라 종합부동산세가 부과됨을 전제로 하는 규정들이 마련되어 있는 점에 더하여, 재산세와 종합부동산세는 과세대상 재산의 보유라는 동일한 담세력을 바탕으로 하는 조세인 점 등을 종합적으로 고려하면, 지방세법 제106조 제3항 본문이 재산세에 관하여 정하고 있는 '현황부과 원칙'은 종합부동산세에 관하여도 마찬가지로 적용된다고 봄이 타당하다. 따라서 종합부동산세의 과세대상 물건이 토지대장, 건축물대장 등 공부상 등재되지 아니하였거나 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 특별한 사정이 없는 한 사실상의 현황에 따라 과세가 이루어져야 한다.

2. 판단

원심은 재산세에 관한 현황부과 원칙이 종합부동산세에 관하여도 기본적으로 적용됨을 전제로, 2022년 귀속 종합부동산세의 과세기준일인 2022. 6. 1. 당시 원고가 보유한 이 사건 각 토지가 공부상 등재현황이 아닌 사실상의 현황에 따랐을 때 종합합산과세대상에 해당한다고 보아, 원고에게 종합부동산세를 부과한 피고의 이 사건 처분이 적법하다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 관련 규정 및 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 종합부동산세 과세대상 및 사실상 현황의 평가방법에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

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

재판장 대법관 이숙연

대법관 오석준

주 심 대법관 엄상필