

도시환경정비사업 시행자가 취득한 건축물이 관리처분계획상 체비지로 지정되었더라도 일반분양해서 그 매각대금을 비용에 충당하는 것이 아니라 직접 사용·수익하는 경우에 취득세에서는 체비지 면세를 못 받음

1. 개요^{1 2}

원고는 도시환경정비사업을 시행하기 위하여 설립된 프로젝트금융투자회사로서, 토지등소유자인 동시에 사업시행자였습니다. 원고는 관리처분계획에 따라 신축 건물의 일부를 토지등소유자로서 환지로 공급받고, 나머지 일부를 사업시행자로서 체비지로 공급받았습니다.³ 원고는 이 사건 건물의 취득세를 신고하면서 신축에 소요된 공사비 등을 환지 부분과 체비지 부분의 연면적 비율에 따라 안분하여 취득가액을 구하고, 체비지 부분은 구 지방세특례제한법⁴상 취득세 면제대상으로 신고하였습니다. 환지로 받은 건물은, 그 가운데 종전 부동산 가액만큼은 취득세 면제로, 종전 부동산 가액을 초과하는 부분은 프로젝트금융투자회사가 취득하는 청산금 상당의 부동산으로서 구 조세특례제한법(2014. 12. 23. 법률 제12853호로 개정되기 전의 것. 이하 같다)에 따른 취득세 50% 감면으로 신고·납부하였습니다.

과세관청은 그 뒤 원고가 체비지로 신고한 부동산을 일반에 분양하지 않고 여전히 소유한 채 제3자에게 임대하는 방식으로 계속 사용·수익하고 있다는 사실을 발견하고, 프로젝트금융투자회사가 취득한 청산금 상당의 부동산으로서 취득세 50% 감면만 적용된다고 보아 차액을 부과하였습니다. 원고는 관리처분계획에서 이 사건 부동산이 체비지로 지정된 이상, 취득세 목적으로도 체비지 면세를 받아야 한다고 주장하면서 이 사건 소송에 이르렀습니다.

2. 판결의 요지

지방세법령이 체비지라는 말을 따로 정의하고 있지 않으므로 이 말은 구 도시정비법에 따라서 풀이해야 합니다. 구 「도시 및 주거환경정비법(2015. 9. 1. 법률 제13508호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)」(“구 도시정비법”)에서 사업시행자는 분양신청을 받은 후 남은 부동산 가운데 일부를 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있고, 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 도시개발법상 체비지로 보도록 규정되어 있습니다.⁵ 그렇다면 체비지라는 말은 일반에게 분양할 것을 전제한다는 것이 대법원의 판단입니다. 따라서 쟁점 부동산은 관리처분계획상 체비지 지정에도 불구하고 취득세 면제 대상인 체비지가 아니라는 것입니다.

3. 시사점

법령의 글귀를 따른 판결입니다. 그런데 사업시행자가 사업비용은 다른 돈으로 부담하고 체비지로 받은 부동산은 그냥 가지고 있는 것과 사업시행자가 부동산을 팔아서 사업비용에 충당하는 경우를 꼭 달리 대우해야 할까요? 원고로서는 억울하겠지만 도시정비사업은 워낙 복잡하고 어려운 법률문제와 세금문제가 총체적으로 얹혀 있습니다. 그야말로 전문가의 사전·사후 조력이 절대 필요한 사업입니다.

¹ 건축물이 체비지(替費地)라는 말은 용례가 혼란스럽기는 하지만 체비(替費), 곧 사업비용에 충당(일본말로 체당, 替當)할 재산이 꼭 토지여야 할 이유는 없습니다. 대법원 2001. 10. 23. 선고 2001두5392 판결.

² 대법원 2026. 7. 9. 선고 2025두35035 판결.

³ 구 도시정비법 제48조 제3항 및 제55조 제2항; 도시개발법 제34조

⁴ 2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정되기 전의 구 지방세특례제한법 제74조 제1항.

⁵ 구 도시정비법 제48조 제3항, 제55조 제2항.

관련구성원

백제흙

대표변호사

02-316-4052

jhebaik@shinkim.com

도훈태

변호사

02-316-4090

htdoh@shinkim.com

윤진규

변호사

02-316-1614

jkyoon@shinkim.com

윤준석

변호사

02-316-7212

jseyoons@shinkim.com