

各國 土地所有權의 本質과 稅制接近 究明 —土地需給 및 地價安定面에서

朱 奉 圭

도시용 토지이건 농업용 토지이건 地價上昇 趨勢는 세계적인 공통현상으로 나타나고 있어서 이에 세계 각국에서 지가상승에 관한 요인 구명이 활발하게 이루어지고 있다. 이에 따라서 土地需給均衡 側面과 더불어 地價安定 側面에서의 地價 究明이 활발하게 이루어지고 있으나 土地所有權의 본질과 기본성격을 구명·정립함과 동시에 지가상승의 문제 해결에 일단이 될 수 있는 稅制講究方案의 模索에 관한 체계적인 정립이 미비되어 있다. 그리하여 본고는 지가상승의 요인을 土地所有權制度和 깊이 연관시켜 논의함으로써 그것의 문제 해결의 일환으로 시행되고 있는 제제내용을 살펴보고자 함에 있다.

1. 問題의 提起

지가의 상승추세는 우리나라에 국한된 문제가 아니라 세계 각국의 공통된 문제가 되어 있다. 무엇보다도 각국이 공통적으로 직면하고 있는 地價上昇局面은 都市化 및 工業化의 급속적인 성장발전에 따른 상업용지의 수요증가를 비롯하여 주거용지, 공업용지의 수요증가에 따른 이들 수급의 불균형에서 빚어진 地價上昇을 비롯하여 都市化 및 工業化 擴散의 衝擊과 影響 하에서 빚어진 結果로서의 農地價格의 急上昇 등의 현상형태로 나타나고 있다.

이와 같이 도시용 토지이건 농업용지이건 地價上昇 趨勢는 세계적인 공통현상으로 나타나고 있어서 이에 세계각국에서 지가상승에 관한 요인 구명이 활발하게 이루어지고 있다. 이렇게 볼 때 地價 究明은 현실의 중요한 과제가 되고 있음과 동시에 미래의 중요한 과제가 되고 있다는 점에서 큰 의미를 갖는다고 할 수 있다.

本稿는 지가상승의 요인을 토지소유권제도와 깊이 관련시켜 논의함으로써 지가상승의 문제해결에 일단이 될 수 있는 稅制講究 방안을 모색함과 동시에 각국 土地所有權制度의 본질과 기본성격을 구명, 정립함에 목적을 둔다.

2. 美國의 土地所有權制度和 稅制

미국의 토지소유제도에 관한 내용 검토에서 무엇보다도 중요한 것은 우선 그것이 영국의 Common Law에 근거를 두고 계승되고 있다는 사실이다. 따라서 美國의 경우 歐洲諸國에서 대륙성에 근거하여 행사되고 있는 토지에 대한 절대적인 所有權이 존재하지 않아서 사실상 절대적인 소유권제도의 장치가 마련되어 있지 않다는 점에서 그 특징을 찾아 볼 수 있다[口生一彦(1987)].

그러므로 미국에서의 소유권의 개념과 본질이란 사실인즉 점유권으로 개념되고 성격화되는 권리행사라 할 수 있다. 물론 여기에서 占有權이라는 권리행사의 본질과 내용은 어느 일정한 기간 내에 토지를 배타적 및 독점적으로 지배하여 토지에 부대된 여러 가지 권리를 행사하면서 향유되고 있는 권리의 성격을 지니고 있다고 할 수 있다.

모름지기 토지의 점유권은 크게 free hold와 lease hold로 분류되어지며 그 가운데 free hold는 不確定期限附 占有權이란 성격을 지니는 것으로서 다음과 같이 구성되어 있다. 즉 最高占有權, 特約附占有權, 條件附占有權 그리고 生活占有權[野村總合研究所(1988, p. 21)] 등으로 분류되어 있다. 한편 lease hold는 確定期限附 占有權으로서 다음과 같은 것으로 분류되어 있다. 즉 확정기간의 점유권을 비롯하여 일정 주기로 갱신되어지는 점유권, 그리고 당사자가 욕망하는 기간 동안 존속되는 점유권[野村總合研究所(1988, p. 22)]으로 구체적으로 분류되고 있다.

물론 free hold 및 lease hold 간에는 양자 모두 토지부동산을 獨占的으로 支配하여 부대되는 제반권리를 행사케 할 수 있다는 점에서 볼 때 본질적인 차이가 있는 것은 아니지만 이러한 가운데서라도 차이가 있다면, 점유권의 기간이 확정되어 있는가 아니면 불확정되어 있는가라는 점이다.

이렇게 볼 때 미국에 있어서는 토지부동산의 절대적 소유권은 존재하지 않고 토지부동산의 독점적인 사용과 이용을 보장하는 占有權의 개념과 본질로서의 소유권이 바로 그 주된 특징이 되어 있다고 할 수 있다.

그 밖에 미국에서의 토지부동산의 소유권으로서의 占有權은 정부의 부동산에 대한 제반 권력의 制約을 받고 있다는 점에서 또한 그 특징을 찾아볼 수 있다. 즉 헌법의 규정에 의하여 정부는 부동산에 대하여 課稅權發動을 비롯하여 토지수용권 그리고 경찰권(police power)[朱奉圭(1988, p. 387)] 등의 권리가 인정되어 있고 동시에 이들 권리는 개인이 갖

는 점유권에 우선토록 되어 있어서 결국 토지부동산에 관한 權利에 制限이 직접적으로나 간접적으로 가하여지고 있다고 볼 수 있다.

이러한 가운데 미국에서 私權에 대한 제한으로서 중요한 내용은 곧 법적으로 정부의 土地收用權이 발동될 수 있다는 사실이다. 물론 이러한 토지수용권의 발동에 대해서는 행정 에 대한 국민의 반감을 가져오게 할 가능성이 있다는 이유에서 극히 신중한 태도로 집행되고 있다. 동시에 토지매수의 경우 정당한 대가 즉 적정한 시장가격의 지불이 조건이 되는 가운데 운영되고 있다.

이렇듯 사권의 침해로서의 토지수용령 발동이 토지부동산의 投機를 간접적으로 規制하고 지가안정을 기하고 있음이 사실이나 한편 미국에서의 소유권제도의 현행 장치 하에서 地價安定方案을 모색하고 있는 또 하나의 실천적인 수단은 무엇보다도 稅制의 강력한 시행을 통하여 그 실질성을 찾고 있다는 점으로 주목의 대상이 되고 있다.

무릇 토지부동산의 투기억제와 지가안정의 차원에서 도입, 시행되고 있는 세계[野村總合研究所(1988, p. 73)]로서 固定資産稅(real property tax) 및 所得稅(income tax) 그리고 不動產讓渡稅(real property transfer tax), 부동산양도소득세(gains tax of real property transfer)가 있다.

2.1. 固定資産稅

① 課稅主體 : 고정자산세법에 의하여 고정자산세의 평가액의 결정, 細部의 결정세의 징수 등의 권한은 모두 지방공공단체가 주체가 된다.

② 課稅對象은 토지 및 건물이 된다.

③ 고정자산세의 課稅標準은 고정자산평가액에 자치단체간 조정률을 곱한 것으로 한다.

④ 稅額의 計算方法은 과세표준과 세율의 곱으로 한다.

⑤ 稅率은 지방공공단체의 재정지출액이 결정되고 그 재원으로서 고정자산세에 의존하는 비율로 결정하도록 한다.

2.2. 所得稅

① 課稅主體 : 연방정부, 주정부 및 시정부가 소득세의 과세권을 보유하고 있다.

② 課稅對象 : 자본자산의 매각 혹은 교환에 의해서 실현되어진 이익에 대하여 과세토록 한다.

③ 課稅額 및 稅率 : 부동산 賣却益은 자본자산의 보유기간에 따라 단기 부동산 매각익(1년 이내)과 장기 부동산 매각익(1년 이상)으로 분류, 적용시행토록 되어 있다.

2. 3. 不動產讓渡所得

- ① 課稅主體：미국의 각 주 및 시가 부동산양도의 명목으로 부과하고 있다.
- ② 課稅對象：부동산의 양도증서에 기재되어진 매매가격 2만 5천 달러 이상에 대하여 과세하고 있다.
- ③ 稅額・稅率：50만 달러 이상의 매매가격에 대하여 1% 그리고 50만 달러 이상에 대하여서는 2%의 세율을 적용, 시행하고 있다.

3. 英國의 土地所有權制度和 稅制

영국에서의 토지부동산에 관한 소유권제도는 특수한 구조로 발전되어 온 것으로 그것은 곧 '전국토는 국왕에 속' 하는 것을 원칙[野村總合研究所(1988, p. 73)]으로 하는 바탕 위에서 所有權의 제도장치가 마련되어 있다. 이와 같은 토지에 대한 점유권은 free hold와 lease hold로 분류되어져 있으며 free hold이건 lease hold이건 어느 것이나 모두 토지부동산을 排他的으로 지배하는 가운데 부대되는 권리ヲ 행사하는 것으로서 양자 간에는 별다른 차이가 없다. 다만 구태어 양자간의 차이를 찾아본다면 점유권의 권리(권한)가 확정되어 있는가 그렇지 못한가에 대한 차이가 있을 뿐이고 lease hold는 엄격히 말하면 시간적으로 제한되어진 free hold라고 할 수 있다.

물론 free hold 및 lease hold는 모두 다같이 양도가능한 권리를 지니는 것이고 이에 따라서 각각 개별적인 不動產市場이 형성, 존립되어 있기도 하다. 그러나 이들 양자에 의한 소유자는 그의 토지를 배타적으로 지배하고 관련된 제반권리를 향후 이용토록 되어 있기는 하지만 그 이용권[塚附 次(1979)]은 무제한의 것이 아니고 公共的으로 허용된 범위 내에 한정토록 되어 있다.

그리고 영국의 경우 이에 대한 이용의 제한은 計劃許可制度를 통하여 시행되고 있다. 즉 어느 토지의 점유자가 주택건설 등의 개발행위를 하는 경우 그 개발내용이 지역전체 개발의 측면에서 소망스러운 것인가 그렇지 않은 것인가에 의해서 판단되어지도록 되어 있으며 개발허가를 얻지 못한 경우에는 그 개발행위를 할 수 없도록 되어 있다.

영국에서는 토지부동산의 需給安定과 地價安定의 차원에서 강력한 세제의 시행을 통하여 그것들을 추구하고 있거니와 그 대표적인 세제[野村總合研究所(1988, pp. 133~137)]로서, 보유를 대상으로 하는 세제, 거래소득을 대상으로 하는 세제, 거래소득을 대상으로 하는 세제로 대별시켜 시행하고 있다.

3.1. 保有對象의 稅制

- ① 課稅主體：과세대상 소재지의 district와 런던 특별구
- ② 課稅對象：원칙적으로 토지의 점유자 즉, 부동산을 현실적으로 점유하며 그 점유로부터 이익을 받는 사람이며, 단 점유자에 대신하여 소유자에 대하여 과세가 행하여지는 경우도 있다.
- ③ 課稅標準：부동산의 자본가치가 아니고 그것을 임대함에 의해 생긴다고 생각되어지는 '純用使用價値'⁽¹⁾를 대상으로 하며, 과세평가액은 국가기관인 내국세입청의 관리위원회에 의해 선입되어지는 평가원이 5년마다 작성하는 평가대장에 근거하여 결정하도록 되어 있다.
- ④ 課稅稅率：세율은 과세표준 1파운드당 몇 펜스로 표시하고 매년 각 지방공공단체가 의회의 제정수요에 의하여 결정토록 한다.

3.2. 去來行爲를 對象으로 하는 稅制(資本移轉稅制)

- ① 課稅對象：부동산 양도자 자신이 生前贈與 등에 의하여 감가를 가져왔을 경우 또는 상속을 행하였을 경우에 새로운 자산의 소유자에 대하여 과세되어진다. 단 이전가액에 2만 5천 파운드까지는 비과세로 한다.
- ② 課稅標準：자산이전가액을 대상으로 한다.
- ③ 課稅稅率：'生前贈與'와 '遺贈 및 相續'에 따라 세율이 서로 다르다. 단 사망전 3년간의 증여는 유증 및 상속으로 간주한다. 생전증여의 경우에 세율은 이전가액이 2만 5천 파운드로부터 201만 파운드 미만은 移轉價額에 따라 10%로부터 70%까지의 세율이 적용되어진다. 그런데 201만 파운드 이상의 것에 대하여서는 稅率은 75%로 된다. 그 밖에 유증 및 상속의 경우 이전가액이 2만 5천 파운드로부터 31만 파운드 미만은 生前贈與의 경우 세율의 1/2로 하나 31만 파운드 이상의 특수평가에 대하여서는 생전증여의 경우에서의 세율과 똑같이 적용, 시행토록 한다.

3.3. 去來利得對象의 稅制(所得稅制)

- ① 課稅對象：사업소득으로서의 부동산의 매각 및 양도 등의 처분에 의해서 발생된 이윤에 대하여 그것의 歸屬者를 대상으로 하여 과세한다.
- ② 課稅標準：부동산에 관련된 권리의 매매이익 일반에 대하여 과세한다.
- ③ 課稅稅率：1만 7900파운드 이하의 경우에는 27%로 하고 1만 7900파운드를 초과하는 경우에서부터 누진세율이 적용되어 1만 7901~2만 400파운드의 경우 40%, 4만 1200파운드

(1) 순용사용가치란 賃借人이 통상의 公課金을 收納하여 賃貸人이 수선료, 보험료 등을 부담하는 경우에 期行되어지는 타당한 年間 임대료로서 內國稅入廳의 평가관리에 의해서 산정되어지며 수익환원법적인 성격이 濃厚한 것이다.

이상의 경우에는 60%를 적용, 시행하도록 되어 있다.

3.4. 去來利得對象의 稅制(資産增值稅制)

① 課稅對象: 부동산의 매각 및 양도 등의 처분에 의한 이윤이 1천 파운드를 상회하는 경우 그 수익자에게 과세한다.

② 課稅標準: 과세표준으로서의 자산증식은 처분가격으로부터 취득비용과 공제허용경비를 공제한 것을 말하고 공제로 인정되어지는 경비로서는 자산의 취득과 처분에 부수되는 비용, 그 밖에 자산보전상의 비용, 필요한 평가 등으로서의 타당한 비용, 그리고 자산대부를 하기 위하여 행하여진 최초의 수선비 등이다.

③ 課稅稅率: 자산증식액이 1천 파운드 미만의 경우는 비과세이며 1천~9만 5천 파운드까지는 15%~30%까지의 세율이 인정되고 있다. 그리고 9만 5천 파운드 이상에 대해서는 일률적으로 30%의 세율을 적용하여 시행하고 있다.

4. 西獨의 土地所有權制度和 稅制

서독에서의 토지소유권의 개념은 절대적 소유권으로서 19세기에 성립된 바 있다. 絕對的 所有權[稻本 外(1983, pp. 344~348)]이란 개인의 물건에 대한 지배권과 같이 원칙적으로 하등의 구속도 받지 않는 완전한 支配權을 말하며 이에 기초하여 개인은 그의 물건에 대하여 자유자재로 처분할 수 있는 권능을 말한다. 따라서 토지소유권에 대한 제약은 相隣關係에서 유래한 내재적 제약에 한정되는 것이고 공공의 복지 및 공공목적에 기초한 外在的 制約은 극히 예외적인 권리행사로 되어 있다.

이러한 절대적 소유권의 개념이 성립된 배경에는 프랑스혁명의 근대적 사상의 영향이 있다. 그러나 절대적 소유권의 개념이 갖는 絕對的 및 排他的 性格에 대해서는 그 성립 당초부터 법률학자 간에 여러 가지의 비판과 논쟁이 있었던 것이 사실이고 19~20세기에 걸쳐서는 絕對的 所有權의 개념을 배격하고 소유권의 사회화를 주장하는 논조가 유력시되기도 하였으며 이와 같은 움직임을 법적인 규정으로서 실현한 것이 곧 1919년의 바이마르 헌법이고 이에 의하여 규정된 내용으로서는 첫째, 所有權은 헌법에 의해서 보장되어지고 그것의 내용 및 한계는 법률에 의해서 정하여진다. 둘째, 소유권은 의무를 수반하며 그것의 행사는 동시에 공공복지에 봉사되어야 한다는 것으로써 결국 이 규정은 소유권이 절대적인 무제한의 것이 아니며 더욱이 公共福祉에 적극적으로 적합하지 않으면 안된다는 것을 표시하고 있는 것으로 되어 있다.

물론 바이마르 헌법은 제 2차 세계대전에 있어서 독일의 패배와 더불어 붕괴되기는 하였지만 所有權에 관한 규정은 1949년에 제정되어진 본 基本法에 그대로 계승되어 나타나 있다. 즉 (1) 所有權 및 相續權은 보장되어지나 내용과 제한은 법률에 의해서 규정되어진다. (2) 소유권은 의무를 수반하며 그 행사는 동시에 公共福祉에 봉사되어지는 것이어야 한다. (3) 公共收用은 공공복지를 위해서만 허용되어지며 그 수용은 보상법이란 법률에 의하여 또는 유사한 법률에 기초하는 경우에만 허용토록 한다. 그리고 보상은 공공이익 및 관계자의 이익을 정당하게 형량하여 결정되어지도록 한다고 되어 있다.

이렇게 볼 때에 독일의 소유권 개념은 절대적 소유권으로 성립되었던 것이나 所有權의 社會化를 표방한 바이마르 헌법에 의해서 그 사상은 크게 변용되었으며 현재에는 본 基本法의 소유권에 관한 규정과 그 수권 하에 제정되어진 민법, 연방건설법 및 도시건설촉진법 등의 제법령에 의하여 절대적 소유권의 社會化 및 相對化가 진전되고 있음이 사실이며 그 결과 서독에서는 공공목적에 적합한 이용이 촉진되어지고 있다[甲斐 外(1979, pp. 115~164)].

그리고 서독의 경우 영국 및 미국과 같이 토지부동산의 需給安定과 지가안정의 차원에서 소유권에 대한 간섭과 더불어 세제시행을 강력히 집행하고 있다. 그것들은 주로 부동산의 보유에 과하여지고 있는 세제로서 不動產稅와 財産稅가 있으며 취득에 과세되는 상속세, 증여세 및 부동산취득세가 있고 그 밖에도 부동산의 讓渡益과 수익에 과하여지는 세로서 소득세, 법인세 및 영업세 등이 있다[日本住宅組合センター(1981, pp. 61~69)].

4.1. 不動產保有에 賦課되는 稅制(不動產稅)

- ① 課稅對象: 부동산을 소유하고 있는 사람을 대상으로 한다.
- ② 課稅標準: 동일가격
- ③ 課稅稅率: (동일가격 × 산정률) × 부과율

4.2. 不動產保有에 賦課되는 稅制(財産稅)

- ① 課稅對象: 부동산의 소유재산을 대상으로 한다.
- ② 課稅標準: 거주자의 총재산과 비거주자의 서독 국내의 재산을 대상으로 한다.
- ③ 課稅稅率: 일정한 공제를 받은 후 다음과 같은 세율이 적용되어진다. 즉 개인의 경우 0.5%, 법인의 경우 0.6%이다.

4.3. 不動產取得에 賦課되는 稅制(相續稅, 贈與稅 및 目的出捐稅)

- ① 課稅對象: 재산의 상속, 증여 및 출연에 대하여 부과되는 세목으로서 상속인 납세자의 경우 상속세, 증여자나 취득자에 대하여 증여세, 그리고 출연수탁인에 대하여 목적출연

세를 부과한다.

② 課稅標準: 취득재산의 납세의무 성립 당시의 시가

③ 課稅稅率: 일정한 공제를 받은 후에 피상속인 등과의 근친관계에 의해서 배우자, 직계비속의 경우에는 3~35%를 적용하고 직계비속의 경우는 6~50% 그리고 존속 및 형제의 경우는 11~65%, 기타 상속인의 경우는 20~70%를 각각 적용, 시행한다.

4.4. 不動產取得에 賦課되는 稅制(不動產取得稅)

① 課稅對象: 부동산에 관한 권리이전이 대상이 된다.

② 課稅標準: 취득가격과 양도가격을 원칙으로 한다.

③ 課稅稅率: 세율은 2% 적용을 원칙으로 한다.

4.5. 不動產收益에 賦課되는 稅制(法人稅와 所得稅)

① 課稅對象: 개인 및 법인소득에 부과되는 세이고 부동산에 관해서는 양도익과 임료 등의 수익이 과세대상으로 되어 있다.

② 課稅標準: 讓渡益의 경우는 양도액 및 취득액으로 하고 수익의 경우는 수입對 필요경비의 내용에 입각한다.

③ 課稅稅率: 총소득으로부터 일정한 공제를 받은 후에 25~56%의 누진세율을 적용, 시행토록 한다.

5. 프랑스의 土地所有制度和 稅制

프랑스에서의 토지소유권의 개념은 로마법의 전통을 강하게 승계하고 있어서 소득권의 불가침성, 배타성 및 절대성을 요소로 하는 절대적 소유권이 기본으로 되어 있다. 즉 1789년의 '인간 및 시민의 권리선언'에서 소유는 침범될 수 없는 神聖不可侵한 權利로 선언되고 있다. 따라서 모든 인간의 자연에 대한 권리행사는 사회의 기타 구성원과 동일한 권리의 향유를 보증하는 이외에 한계는 존립되지 않는다. 이 한계는 '法律에 의하지 않는다면 정할 수 없다'라고 명백히 규정하고 있다[甲斐 外(1979, pp.86~87)].

이러한 규정에 관한 취지를 승계한 프랑스 民法 제544조에 '소유권은 법률 또는 규칙에 의해 금지되어서 행사할 수 없는 경우를 제외하고 가장 絕對的인 방법으로 物體를 수취하며 처분하는 權利이다'라는 것이 뚜렷이 명시되고 있다. 이들 토지소유권에 대한 기본적인 규정이 토지소유권의 절대성을 표현하고 있음이 명백하며 이것이 바로 프랑스의 토지소유권이 絕對的인 所有權으로 간주되는 근거가 되고 있음은 이론에 여지가 없다.

그러나 이러한 절대적인 소유권은 바람직한 토지이용을 저해하는 성격을 갖고 있는 것도 사실이다. 따라서 소명스러운 토지이용을 촉진할 목적으로 都市計画法制 및 土地法制[稻本外(1983, pp. 24~25)]를 정비하기에 이르렀고 또한 소유권의 절대성 극복수단으로서 公共團體가 절대적 소유권의 행사주체가 되어 도시정비면에서 중요한 役割을 담당하고 있다. 그리고 프랑스는 절대적 소유권을 제약하는 각종의 법적인 장치제도와 공공용지를 근간으로 하여 土地利用促進法案을 정비하여 토지이용을 우선케 하는 방향에서 그것을 유도, 촉진하고 있다.

그 밖에 프랑스의 경우는 재개발을 촉진하는 경우에 있어서 土地取得制度를 도입, 적용하여 강력한 규제를 가하고 있다. 그 대표적인 제도장치로서 취사선택되고 있는 것이 바로 先買制度⁽²⁾ 도입과 토지수용제도의 도입이다.

한편 수용권자의 의사에 의하여 강제적으로 토지를 취득케 하는 제도로서의 土地收用制度는 프랑스에서 일찍부터 잘 발달되어져 왔고 운영면에 있어서도 先進諸國 가운데서 수용권의 발동이 가장 빈번하게 이루어지는 국가의 하나가 되고 있다 할 정도로 지목되고 있기도 하다.

이렇듯 프랑스에서의 토지에 대한 절대적 소유권은 일단 신성불가침의 측면에서 출발하고 있다 하겠으나 土地先買制度의 도입과 土地收用制度의 도입, 적용에 의하여 직접적으로나 간접적으로 많은 規制를 받고 있음과 동시에 토지투기를 방지할 뿐만 아니라 토지수급 및 지가안정의 일환으로 다음과 같은 세제를 도입하여 그것들에 대한 안정을 도모하고 있다.

5. 1. 不動產保有에 관련된 稅制(建築不動產稅)

건축물이 있는 토지에 부과하는 세목으로서 과세시에는 건물용도, 주택, 상업 및 업무 그리고 공업 등으로 구분하여 서로 다른 累進稅率을 적용하여 시행하고 있다. 과세표준액은 주택, 상업 및 업무용 건물 등에 있어서는 부동산평가액의 50%를 적용, 시행하고 있으며 공업용 건물의 경우에는 손익비용의 8%를 적용하여 시행하고 있다[稻本外(1983, pp. 155~165)].

5. 2. 不動產保有에 관련된 稅制(非建築不動產稅)

토지의 수익에 상응하여 정해진 임대가액으로부터 20%를 공제한 것이 과세표준이 되고 세액은 市에 따라서 다르나 건축부동산세율을 그대로 적용하여 시행하고 있다.

5. 3. 不動產去來에 관련된 稅制(附加價值稅)

- ① 課稅對象 : 건축용지에 대한 매매의 경우를 비롯하여 건축준공 후의 부동산의 인도,
 (2) 신매권이던 개인 간에 不動產의 양도가 있는 경우에 지방공공단체 등 先買權者의 일방적인 意思 표시에 의하여 賣主를 배제하고 先買權者 스스로가 賣主로 되는 권리를 말한다.

그리고 건축준공 후 5년 이내에 부동산의 최초 매매가 이루어지는 행위가 대상이 된다.

② 課稅標準: 건축용지의 매매와 건축준공 후 4년 이내에 부동산의 최초매매가 있는 경우는 '양도가격+양수인의 諸負擔-實費地方稅'로 하고 건축준공 후의 부동산인도의 경우에 있어서는 토지의 비용을 포함한 부동산의 총생산비가격으로 한다.

③ 課稅稅率: 세율은 18.5%를 적용한다[日本不動產研究所(1981, pp. 67~105)].

5. 4. 不動產去來에 관련된 稅制(登錄稅)

① 課稅對象: 건축을 예정하지 않은 토지의 매매, 건축준공 후 5년을 경과한 부동산매매 그리고 건축준공 후 5년 이내에 부가가치세를 필한 부동산의 재매매의 경우에 적용한다.

② 課稅標準: 양도가격+양수인의 재부담+양도인 제공부로 한다.

③ 課稅稅率: 세율은 16.98%를 적용, 시행토록 한다.

5. 5. 不動產收益에 관련된 稅制(非營業用 不動產增加稅)

비업무용 부동산의 양도에 의해서 발생되어진 자산증식에 課하여지는 세목으로서 不動產投機를 防止키 위하여 설정된 것인데 자산증식에 대한 독자의 세율을 부과하는 이외에도 讓渡益이 기타 소득에 도입되어 기타 소득과 더불어 과세되어지고 있다[日本住宅組合センター(1981, pp. 147~199)].

5. 6. 不動產收益에 관련된 稅制(營業用 不動產讓渡益稅)

① 課稅對象: 영업용 부동산의 양도로부터 발생되는 양도익에 관한 세로서 부동산 保有期間에 의하여 과세방식이 다르다. 즉 2년 이내는 단기증가로 취급되어 총합과세하며 2년 이상은 長期增加로 취급되어 분리과세토록 한다.

② 課稅稅率: 단기증가의 경우는 통상의 법인세율을 적용하며 장기증가의 경우는 건축용지 25%, 기타 15%를 각각 적용토록 되어 있다.

6. 韓國의 土地所有權制度和 稅制

우리나라 민법이 규정하고 있는 소유권은 근대적 의미의 소유권으로 되어 있다. 즉 民法 제211조에서 규정한 소유권은 법률의 범위 내에서 그 소유물을 자유로 사용, 수익 및 처분할 권리로 성격지어지고 있어서 서구 경제사회에서의 絕對的인 所有權과 유사한 것으로 되어 있음이 사실이다.

다만 토지소유권의 내용과 한계를 법률로 정하여 토지소유권의 행사는 반드시 公共福祉에 적합하여야 하며 공공의 필요에 의하여 그리고 법률에 의해서만 토지소유권을 收用, 使

用 및 制限을 가할 수 있다고 규정되고 있다. 그리고 토지소유권 행사의 공공복리 적합의 무는 각 개인의 이익에 대하여 사회전체의 이익을 고려하는 사회적 법치국가의 사상을 도입한 것으로 되어 있다[朱奉圭(1990, pp. 15~16)].

그 밖에도 토지 그 자체가 가지고 있는 社會經濟的 特性으로 인하여 다른 재산권보다 훨씬 많은 사회적 구속을 받도록 되어 있는 것도 사실이다. 즉 토지이용의 고도화 및 합리화를 도모하거나 또는 각종의 토지이용 상호간의 조정을 도모키 위하여 혹은 土地去來의 合理性을 도모하여 토지를 중심으로 한 경제현상의 원활한 상태를 유지하기 위하여 또는 국방의 목적을 위하여 토지소유권에 대한 각종 公法的 規制를 가하고 있는 것이 사실이나 헌법이 보장하는 사유권제도를 신성불가침의 존중 속에서 모든 것이 이룩되고 있다.

이렇게 볼 때 우리나라 소유권은 개인의 토지소유권을 인정하고 이를 보호하면서도 한정된 토지자원을 효율적 및 합리적으로 이용, 개발, 보존 또는 공급하기 위하여 土地所有權 行使에 대하여 국가가 介入하고 있는 국면에서 이뤄지고 있다고 볼 수 있다.

이러한 가운데 토지수급의 불균형으로 말미암은 지가의 등기현상과 더불어 지가불안정으로 인한 물가불안정의 문제를 해결하고 치유하고자 하는 實踐的 政策手段으로 강력히 강구되고 있는 것은 역시 토지세제라는 것은 영국, 미국 및 프랑스, 시독의 경우와 마찬가지로이다. 이에 세제내용을 살펴보면 다음과 같다.

6. 1. 土地의 取得關聯稅制(取得稅, 登錄稅, 石做所得稅, 相續稅 및 贈與稅)

① 取得稅: 부동산, 차량, 重機와 立木의 취득자가 납세의무자가 되는 세목이며 이것은 취득물체의 가액을 과세대상으로 하고 있는 세목이다.

② 登錄稅: 재산권 기타 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸에 따른 등기 또는 등록을 하는 자가 납세의무자가 되는 세목이며 아울러 등기부에 등재 또는 등록하는 행위가 과세대상이 되고 있다.

③ 石做所得稅: 토지의 지목변경으로 토지가액이 증가한 토지소유자가 납세의무자가 되는 세목이며 이것은 토지의 지목을 변경함으로써 발생한 增加價額에 대하여 과세대상으로 하고 있다.

④ 相續稅: 상속인이 납세의무자가 되는 세목을 말하며 아울러 상속으로 취득한 재산을 비롯하여 상속개시 전 3년 이내에 被相續人이 상속인에게 증여한 재산과 상속개시 전 1년 이내에 被相續人 이외의 자에게 증여한 재산이 과세대상이 된다.

⑤ 贈與稅: 타인의 贈與에 의하여 재산을 취득한 자가 납세의무자가 되는 세목이며 아울러 타인으로부터 재산을 무상으로 受贈받은 경우의 수증전액을 과세대상으로 한다[朱奉圭

(1990, p.77)].

6. 2. 土地所有關聯稅制(財産稅, 都市計劃稅, 共同施設稅, 事業所得稅)

① 財産稅: 납기개시일 현재의 토지과세대상에 등재된 소유자가 납세의무자가 되는 세목이며 아울러 市, 郡 내에 소재하는 토지, 건축물 등의 재산을 과세대상으로 한다.

② 都市計劃稅: 도시계획구역 내의 토지, 건축물의 소유자가 납세의무자가 되는 세목이며 아울러 토지, 또는 건축물이 과세대상이 된다.

③ 共同施設稅: 소방시설, 오물처리시설 기타 公共施設로 인하여 이익을 받은 자가 납세의무자가 되는 세목이며 아울러 토지 또는 건축물이 과세대상이 된다.

④ 事業所得稅: 어떤 지역 내의 사업주가 납세의무자가 되는 세목이며 아울러 사업소 종면적과 종업원 급여전액이 과세대상이 된다.

6. 3. 土地의 處分關聯稅制(法人稅, 特別附加稅)

法人稅, 特別附加稅란 부동산 등 양도소득이 있는 법인이 납세의무자가 되는 세목이며 아울러 부동산의 양도로 발생하는 소득이 과세대상이 된다.

6. 4. 土地投機抑制關聯稅制(讓渡差益稅)

양도차익세란 토지를 소유하던 자가 이를 타인에게 양도함으로써 보유기간 동안 지가 상승으로 당초 취득한 가격과 양도한 가격 간의 差額 중 소유자의 노력이나 자본투자 없이 증가한 부분에 대하여 과세대상으로 하는 것이다.

6. 5. 土地過多保有稅制(土地過多保有稅)

토지과다보유세는 개인의 보유토지 전체를 합산, 1건과세함으로써 필요 이상의 토지보유를 억제함과 동시에 토지의 適正所有를 誘導하고 토지수급의 원활화와 토지투기문 억제하기 위하여 시행되고 있는 것으로써 그것의 과세대상지역은 개인과 법인의 경우에 따라 다른데 개인의 경우는 읍단위 이상의 都市計劃區域, 서울특별시, 직할시 그리고 대건시와 경제개발지역 내의 도시계획구역 그리고 投機憂慮地域 등이 과세대상이 되고 법인의 경우는 전국에 걸쳐서 과세토록 되어 있다.

7. 要 約

(1) 서구사회에서 소유권에 관한 그 大法體系 가운데 대륙법에 따른 소유권 개념은 토지 지배권익의 모든 것을 포괄한 絕對的 所有權의 바탕 위에서 존립되고 있다. 이 개념 하에서는 이용권이 소유권에 대립하며 더욱이 소유권이 이용권에 우선시되고 있는 절대적 소유

권의 권리극복을 위하여 각종 稅制賦課가 뒤따르고 있다.

그 가운데 固定資產稅를 비롯하여 소득세, 부동산양도소득세의 부과와 더불어 보유세, 자산이전세, 자산증식세 등의 부과시행을 통하여 절대적 소유권의 행사를 規制하고 있다.

(2) 대륙법체계 가운데 英美法에 따른 소유권 개념에 있어서는 대륙법형의 절대적 소유권의 개념이 존립되지 않고 소유권에 해당되는 권한은 lease hold라 불리어지고 있으나 이것은 시간적으로 제한되어진 free hold의 성격을 지니고 있다. 따라서 대륙법에서 보여주는 所有와 利用과의 대립적인 관계가 발생되지 않고 있어서 이 결과 영미법에서는 이용이 소유에 우선하는 성격을 지니고 있다. 이러한 영미법의 소유권 개념 하에서도 計劃許可制度 및 土地收用令制度 그리고 세제를 다같이 도입하여 투기억제와 더불어 지가안정을 기하고 있다.

稅制 가운데 주요한 것으로 不動產稅를 비롯하여 재산세, 상속세, 증여세, 부동산 취득세, 법인세 등이 부과시행되고 있을 뿐만 아니라 부동산거래에 관련된 附加價值稅를 비롯하여 등록세 그리고 비영업용 부동산증가세 등의 세목의 부과시행을 통하여 소유권행사에 직접적으로나 간접적으로 관여하고 있다.

(3) 우리나라에서의 所有權은 법률의 범위 내에서 그 소유물을 자유로 사용, 수익 및 처분할 권리로 성격지어지고 있어서 서구 경제사회에서의 절대적인 소유권과 유사한 것으로 되어 있는 가운데 이용권에 앞선 所有權의 절대성을 존중시하는 특징을 지니고 있다.

그러하여 우리나라 토지소유권은 개인의 土地所有權을 인정하고 보호하면서 한정된 토지자원을 효율적 및 합리적으로 이용, 개발, 보존 또는 공급하기 위하여 토지소유권 행사에 국가가 개입하고 있을 뿐만 아니라 土地需給의 원활을 기하고 동시에 지가안정을 도모키 위하여 토지세제의 부과시행이 강력하게 이뤄지고 있는 것도 사실이다.

그 가운데 稅目賦課로서는 취득세를 비롯한 토지취득관련세제 그리고 재산세를 중심으로 한 土地所有關聯稅制, 또한 법인세를 비롯한 토지처분관련세제와 양도차익세의 토지투기억제관련세제, 그 밖에도 토지과다보유를 억제키 위한 土地過多保有稅制 등이 도입, 시행되고 있다.

서울大學校 農經濟學科 教授
441-744 경기도 수원시 권선동
전화 : (0331)292-2428
팩시 : (0331)291-5830

參 考 文 獻

- 朱奉圭(1988)：『土地經濟學』，서울大學校出版部。
_____ (1990)：『土地政策』，서울大學校出版部。
甲斐・幾本・機能・田山(1979)：『所有權思想の歴史』，有閣閣。
口生一彦(1987)：『アメリカの不動産取引法』，商法務研究會。
稻本・幾能・田山・原田(1983)：『ヨーロッパの土地法制』，有閣閣，
野村総合研究所(1988)：『地價と土地システム』。
日本不動産研究所(1981)：『ヨーロッパの土地利用制度と運用の實態』。
日本住宅組合センター(1981)：『歐米諸國の土地税制』，住宅組合研究會。
塚昭次(1979)：『土地所有權と現代』，日本放送出版協會。