본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

부 산 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2015구합25097 재산세등부과처분취소
원 고	케이비부동산신탁 주식회사
피 고	부산광역시 강서구청장
변 론 종 결	2016. 7. 1.
판 결 선 고	2016. 7. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2015. 9. 14. 원고에 대하여 한 재산세 22,662,490원, 지방교육세 4,532,500원의 각 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

가. 원고는 2006. 8. 22. 주식회사 스타개발과 사이에 신탁계약을 체결하고, 같은 날 부산 강서구 신호동 205-2 대 15367.2㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 그 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 토지가 구 지방세법 시행령(2014. 8. 12. 대통령령 제25545호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제102조 제5항 제7호에 따른 분리과세대상에 해당된다고 보아, 2014. 9. 3. 원고에게 2014년도 귀속 재산세 25,967,490원, 지방교육세 3,054,990원을 부과·고지하였다.

다. 그 후 피고는 "공사가 장기간 중단되어 있고, 주택건설사업 변경승인을 받지도 않았으므로 주택건설사업에 공여되는 토지로 볼 수 없으므로 분리과세 대상으로 볼 수 없고, 종합합산과세 대상에 해당한다"는 이유로, 2015. 9. 14. 원고에게 2014년 귀속 재산세 22,662,490원, 지방교육세 4,532,500원을 경정·고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2016. 3. 17. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2016. 6. 13. 기각되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 14호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 토지는 구 지방세법 시행령 제102조 제5항 제7호에서 정한 '주택법에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지'이므로 분리

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

과세대상에 해당함에도, 피고는 이를 종합합산과세대상으로 보아 이 사건 처분을 하였는바, 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 인정사실

가) 에스디건설 주식회사(이하 '에스디건설'이라고 한다)는 2003. 5. 29. 이 사건 토지를 매수하여 에스디건설 앞으로 소유권이전등기를 마치고, 2003. 10. 14. 피고로부터 위 토지 위에 임대아파트 5동 322세대를 사업시행기간 2003. 12.부터 2006. 12.까지로 정하여 신축하는 내용의 주택건설사업계획승인을 받았으며, 2004. 7. 2. 사업기간이 2003. 12.부터 2006. 6. 30.로 변경된 주택건설사업계획변경승인이 고시되었다(이하 위 주택건설사업을 '이 사건 사업'이라고 한다).

나) 에스디건설은 2003. 11. 27. 착공하여 이 사건 사업을 추진하였으나, 위 사업은 2004. 12. 13. 시공사인 주식회사 일천(이하 '일천'이라고 한다)의 부도로 인하여 중단되었다.

다) 이 사건 토지는 2006. 8. 22. 임의경매로 주식회사 스타개발(이하' 스타개발'이라고 한다)에 매각되었고, 스타개발은 같은 날 원고에게 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라) 원고는 2007. 8. 23. 스타건설에 대한 대출금의 만기가 지났음에도 사업주체가 변경되지 않는 등 사업진행이 어렵다는 이유로 이 사건 토지에 대한 공매를 신청하였고, 2007. 9. 17. 위 공매절차에서 주식회사 서광건설산업이 이 사건 토지를 낙찰받

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

았으나 부산진해경제자유구역청으로부터 토지거래계약허가신청이 반려되자 원고는 2007. 12. 26.경 위 공매신청을 취하하였다.

마) 일천은 에스디건설을 상대로 사업주체명의변경절차이행의 소(이 법원 2007가합12947호)를 제기하였고, 위 법원은 2008. 4. 10. 원고 승소 판결을 선고하였으며, 이에 에스디건설이 부산고등법원 2008나7079호로 항소하였는데, 2008. 12. 17. 위 당사자 사이에 조정이 성립되었다. 그 후 일천은 에스디건설을 상대로 주택건설사업권확인의 소(이 법원 2009가합21051호)를 제기하였고, 2010. 4. 16. 위 당사자 사이에 조정이 성립되었다.

바) 한편 부산광역시장은 2009. 4. 8. 에스디건설의 주택건설사업자 등록을 말소하는 처분을 하였다.

사) 현재 이 사건 토지의 경계에는 펜스가 설치되어 있고, 이 사건 사업은 2004. 12.경부터 중단된 상태이다.

아) 이 사건 토지는 2015. 7. 13. 김기덕 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다가 같은 날 국제자산신탁 주식회사 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 상태이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 앞서 든 각 증거, 갑 제5 내지 11호증, 을 제3, 4호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2) 판단

가) 토지에 대한 재산세 분리과세제도는 정책적 고려에 따라 중과세 또는 경과세의 필요가 있는 토지에 대하여 예외적으로 별도의 기준에 의하여 분리과세함으로써 종합합산과세에서 오는 불합리를 보완하고자 하는 데에 그 취지가 있다. 구 지방세법

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것) 제106조 제1항 제3호는 이러한 재산세 분리과세제도가 적용되는 대상 토지를 한정하면서, 같은 호 마목 및 구 지방세법 시행령 제102조 제5항 제7호는 '주택법에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지'를 분리과세 대상토지로 규정하고 있는데, 이는 주택건설사업자에 대한 조세지원을 통하여 주택의 건설 · 공급을 활성화함으로써 국민의 주거안정 및 주거수준 향상을 위한 취지로 보인다. 따라서 위 법문에서 '주택건설사업에 제공되고 있는 토지'라 함은 과세표준일 현재 주택건설사업을 위하여 그 사업계획에 따라 실제로 제공되고 있는 토지를 의미한다고 보아야 한다.

나) 이 사건에서, 위 인정 사실에 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 토지는 구 지방세법 시행령 제102조 제5항 제7호에서 정한 '주택법에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지'에 해당한다고 보기 어렵다.

① 재산세는 과세기준일 현재의 현황에 따라 매년 과세하는 세목인데, 이 사건 과세기준일인 2014. 6. 1. 당시 에스디건설의 사업시행기간이 이미 8년 가량 지난 상태였을 뿐만 아니라, 이 사건 토지는 2004. 12.경 공사가 중단된 이후 방치되어 있었다.

② 또한 이 사건 과세기준일 당시 주택법에 따른 주택건설사업명의자이던 에스디건설은 2009. 4. 8. 주택건설사업자 등록이 말소된 상황이었고, 2008. 12. 17., 2010. 4. 16. 일천과 사이에 성립된 조정조항에 따른 이행이 이루어지지 않아 이 사건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

사업을 할 수 없는 상태였다.

③ 원고는 부동산신탁회사로서 주택법에 따른 주택건설사업자명의를 보유하고 있지 않아 이 사건 토지를 주택건설사업에 제공할 수 있는 지위에 있지 않고, 원고가 이 사건 토지를 취득한 이래 과세기준일인 2014. 6. 1.까지 실질적으로 주택건설사업이 재개되었다고 볼 아무런 사정도 없다.

④ 이 사건 사업에 관하여 2004. 7. 2.경 주택건설사업계획변경승인 이후 현재에 이르기까지 사업시행자를 변경하거나 사업시행기간을 연장하는 내용의 주택건설사업계획변경승인을 받은 사실이 없다.

다) 따라서 이 사건 토지가 '주택법에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지'에 해당되지 않음을 전제로 한 이 사건 처분은 적법하고, 이에 반하는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한영표

판사 신수빈

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

판사 신동웅

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것)

제106조(과세대상의 구분 등)

① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

1. 종합합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지는 종합합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 이 법 또는 관계 법령에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

나. 이 법 또는 다른 법령에 따라 재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지

3. 분리과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

마. 가목부터 라목까지의 토지와 유사한 토지 중 분리과세하여야 할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지

■ 구 지방세법 시행령(2014. 8. 12. 대통령령 제25545호로 개정되기 전의 것)

제102조(분리과세대상 토지의 범위)

⑤ 법 제106조제1항제3호마목에서 "대통령령으로 정하는 토지"란 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다. 다만, 제1호 및 제37호에 따른 토지 중 취득일부터 5년이 지난 토지로서 용지조성사업 또는 건축을 착공하지 아니한 토지는 제외하며, 제4호 및 제8호부터 제10호까지의 토지는 같은 호에 따른 시설 및 설비공사를 진행 중인 토지를 포함한다.

7. 「주택법」에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자(같은 법 제32조에 따른 주택조합 및 고용자인 사업주체와 「도시 및 주거환경정비법」 제7조부터 제9조까지의 규정에 따른 사업시행자를 포함한다)가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지(「주택법」 제2조제11호에 따른 지역주택조합·직장주

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-09-01

택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 「신탁법」에 따른 신탁재산의 경우에는 사업계획의 승인을 받기 전의 토지를 포함한다). 끝.