본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-05-31

서 울 행 정 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2016구합4324 재산세부과처분취소

원 고 A

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2016. 8. 24.

판 결 선 고 2016. 9. 23.

주 문

1. 피고가 2015. 9. 10. 원고에게 한 2015년 귀속 토지분 재산세 6,903,790원의 부과처분 중 4,957,710원을 초과하는 부분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-05-31

가. B아파트주택재건축정비사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)은 서울 서초구 C 외 1필지를 사업시행구역으로 한 재건축사업을 목적으로 설립된 조합으로 피고로부터 2010. 8. 11. 주택조합설립인가를, 2012. 10. 26. 사업시행인가를 각 받았다.

나. 원고는 위 사업시행구역 내에 있는 B아파트 13동 701호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자로서 분양신청기간인 2013. 12. 23.까지 분양신청을 하지 아니하였다.

다. 이 사건 조합은 2014. 4. 8. 원고를 상대로 하여 서울중앙지방법원 2014가합523546호로 이 사건 아파트에 관하여 소장부본 송달로 매도청구권을 행사함을 원인으로 한 소유권이전등기와 그 인도를 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2015. 3. 27. '원고는 이 사건 조합으로부터 청산금 1,074,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 아파트에 관하여 2013. 12. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 아파트를 인도하라'는 내용의 판결을 선고하였다.

라. 이 사건 조합은 2015. 4. 15. 위 판결에 의한 청산금 1,074,000,000원을 서울동부지방법원에 공탁하였으나 원고는 위 공탁금을 수령하지 아니하였고, 위 판결에 대하여 서울고등법원 2015나2019559호로 항소하였으나 2015. 9. 10. 항소기각되었고 대법원 2015다240942호로 상고하였으나 2016. 1. 14. 심리불속행기각되어 그대로 확정되었다.

마. 피고는 2015. 9. 10. 원고에 대하여 이 사건 부동산에 대한 토지분 재산세를 포함하여 재산세 3,951,810원, 재산세 도시지역분 2,161,620원, 지방교육세 790,360원 합계 6,903,790원을 부과 · 고지하였다(원고는 위 6,903,790원의 부과처분 중 1,946,080원이 이 사건 아파트에 대한 토지분 재산세에 해당한다는 전제에서 아래와 같은 위법사유를 주장하면서 1,946,080원의 부과처분에 대한 취소를 구하고 있으므로 1,946,080원의 부과처분을 '이 사건 처분'이라 한다).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-05-31

바. 원고는 이에 불복하여 2015. 12. 10. 서울특별시 지방세 심의위원회에 지방세심사청구를 제기하였으나 2016. 2. 29. 기각되었다.

사. 원고는 위 공탁금을 2015. 9. 14. 수령하였고 2015년 재산세 과세기준일인 2015. 6. 1. 현재 이 사건 아파트에 관한 부동산등기부등본에 소유자로 등재되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고가 이 사건 아파트를 이 사건 조합에 인도하여 위 아파트가 철거되었으며 이 사건 조합이 원고를 상대로 1심 판결에서 선고된 청산금을 공탁하여 위 아파트의 사실상의 소유자는 이 사건 조합임에도 피고가 소유권이전등기가 경료되지 않았다는 형식적인 사정만으로 원고에게 이 사건 처분을 한 것은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 일반적인 법리

가) 지방세기본법 제17조 제1항은 과세의 대상이 되는 소득 · 수익 · 재산 · 행위 또는 거래의 귀속이 명의일 뿐이고 사실상 귀속되는 자가 따로 있을 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 이 법 또는 지방세관계법을 적용한다고 규정하고 있고, 지방세법 제107조 제1항 본문은 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있는데, 재산세 납세의무자가 되는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-05-31

'사실상 소유하고 있는 자'라 함은 공부상 소유자로 등재되었는지 여부를 불문하고 당해 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005두15045 참조).

나) 그리고 구 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제3항, 제20조 제2항은 유상승계취득에 있어서의 재산의 취득시기에 관하여 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득, 외국으로부터의 수입에 의한 취득, 판결문 · 법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득, 공매방법에 의한 취득의 경우에는 사실상의 잔금지급일에, 그 이외의 유상승계취득의 경우에는 계약상의 잔금지급일에 각 취득한 것으로 보며, 위 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다.

다) 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우, 즉 부동산에 대하여 소유권을 사실상 취득한 때에는 그 부동산을 취득한 것으로 볼 수 있다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2005두2261, 2005두2278 판결 참조).

라) 한편, 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 도시 및 주거환경정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음 날'이 되며, 현금청산의 목적물인 토지 · 건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-05-31

2) 이 사건에 관한 판단

위 법리에 앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 더하여 보면 다음과 같은 사정들을 알 수 있다.

가) 원고가 이 사건 조합에 분양신청을 하지 않음으로써 현금청산자로 분류되었고 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날은 분양신청기간의 종료일 다음날인 2013. 12. 24.이다.

나) 이 사건 조합은 원고를 상대로 한 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기와 인도를 구하는 소송에서 판결이 선고되자 위 1심 판결에서 정해진 청산금을 법원에 변제공탁하였는데, 민법 제487조에서 변제자는 채권자를 위하여 변제의 목적물을 공탁하여 그 채무를 면할 수 있다고 규정하고 있고 이러한 변제공탁이 적법한 경우에는 채권자가 공탁물을 출급하였는지 여부와 관계없이 변제의 효력이 발생하므로 이 사건 조합의 위와 같은 공탁으로 위 의제된 매매계약의 잔금을 지급한 것으로 볼 수 있다.

다) 원고가 위 1심 판결에 대하여 항소하였지만 항소기각 판결이 선고되었고 이에 대하여 상고하였지만 상고기각 판결이 선고되어 위 1심 판결에서 결정된 청산금이 그대로 확정되어 위 변제공탁으로서 잔금이 모두 지급된 것으로 볼 수 있다.

라) 원고는 1심 판결 선고 이후 이 사건 조합에 이 사건 아파트를 인도하였고 위 조합이 위 아파트를 철거하여 계속 재건축사업을 진행하고 있는 점에 비추어 보면 위 조합이 이 사건 아파트를 사용·수익하고 있는 것으로 보인다.

마) 원고는 이 사건 아파트를 이 사건 조합에 인도함으로써 위 아파트를 사용·수익하지 못 하게 되었고 위 아파트가 철거됨으로써 향후 이를 사용·수익할 가능성이 전혀 없음에도 원고를 재산세 납부의무자로 보는 것은 실질과세원칙에 어긋난다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-05-31

이와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 재산세의 과세기준일인 2015. 6. 1. 기준으로 이 사건 조합은 비록 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 경료하지 못 하여 형식상 소유자라고 볼 수는 없지만 이 사건 아파트의 대금을 지급하고 실제 인도받아 재건축사업을 위하여 사용·수익하고 있는 이상 '사실상 소유하고 있는 자'에 해당한다고 할 것이다. 따라서 이 사건 재산세의 납세의무자는 이 사건 조합임에도 피고가 원고를 상대로 이 사건 처분을 한 것은 위법하다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김병수

판사 유성욱

판사 김영하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-05-31

관계 법령

■ 지방세기본법

제17조(실질과세)

① 과세의 대상이 되는 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 귀속이 명의일 뿐이고 사실상 귀속되는 자가 따로 있을 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 이 법 또는 지방세관계법을 적용한다.

② 이 법 또는 지방세관계법 중 과세표준 또는 세액의 계산에 관한 규정은 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 명칭이나 형식에 관계없이 그 실질내용에 따라 적용한다.

■ 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것)

제10조(과세표준)

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및「소득세법」제101조 제1항 또는「법인세법」제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득

제107조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.

1. 공유재산인 경우: 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대해서는 그 지분권자

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

1. 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상 소유자

③ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-05-31

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

■ 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 법률 제26836호로 개정되기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

③ 법 제10조 제5항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호에서 정하는 것을 말한다.

1. 판결문: 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외한다)

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

가. 화해조서·인낙조서

나. 취득일부터 60일 이내에 작성된 공정증서 또는 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류 등