본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

서 울 행 정 법 원

제 4 부

판 결

사 건	2017구합2288 재산세부과처분취소
원 고	[redacted] 주식회사
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2017. 9. 29.
판 결 선 고	2017. 11. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 9. 10. 원고에게 한 재산세 206,842,680원, 도시지역분 재산세 56,920,390원, 지방교육세 41,368,530원의 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

가. 원고는 부동산 관련 권리의 신탁을 주된 사업으로 하는 회사로서, 2010. 12. 20. 주식회사 [redacted](이하 '[redacted]리')와 [redacted]동 [redacted] 외 [redacted]필지 합계 82,243.2㎡(이하 '이 사건 토지')에 관하여 콘도미니엄 신축사업(이하 '이 사건 사업')을 시행하기 위한 관리형토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약')을 체결하고, 2010. 12. 27. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 및 신탁등기를 마쳤다.

나. 이 사건 사업을 위한 공사(이하 '이 사건 공사')는 아래 3. 나. 기재와 같은 경위로 2010년 3월경 시작되었다가 2013년 1월경 중단되었다.

다. 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제101조 제1항 제2호, 제103조 제1항은 건축 중인 건축물의 부속토지를 별도합산과세대상 토지로 정하면서도 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외하고 있다.

라. 피고는 이 사건 공사가 2016. 6. 1.(2016년도 재산세 과세기준일) 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 중단된 상태라는 이유로 이 사건 토지를 종합합산과세대상으로 보아 2016. 9. 10. 원고에게 재산세 206,842,680원, 도시지역분 재산세 56,920,390원, 지방교육세 41,368,530원을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 5호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지 1 관계 법령 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

이 사건 토지의 납세의무자는 원고이므로 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

호 단서의 '정당한 사유 없이' 공사를 중단하였는지 여부는 원고를 기준으로 판단하여야 한다. 그런데 이 사건 사업은 초기 단계부터 여러 문제가 발생하여 분양실패에 이르렀고, 시행사이던 [redacted]리는 2013년 3월경 최종 부도처리되었으며, 시공사이자 2012. 10. 8. 이 사건 사업시행권 및 [redacted]리의 지위 일체를 인수한 [redacted]건설 주식회사(이하 '[redacted]건설') 역시 2013년 3월경 워크아웃 결정을, 2014. 1. 9. 회생절차개시결정을 받았다. 이 사건 공사 중단은 시행사의 부도 및 시공사의 회생절차 개시라는 외부적 요인에 의한 것이고, 이 사건 신탁계약의 수탁자이자 이 사건 토지의 형식적인 소유자에 불과한 원고로서는 이 사건 공사에 관한 아무런 권한과 책임이 없어 공사 중단 및 재개에 관여할 여지가 없었다.

따라서 이 사건 사업의 공사 중단에는 정당한 사유가 있으므로, 이 사건 토지는 별도합산과세대상 토지에 해당한다.

나. 인정사실

1) 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 별지 2 기재와 같다.

2) [redacted]리는 이 사건 토지의 소유권을 취득한 후 이 사건 사업을 시행하기 위하여 [redacted]건설과 공사도급계약을 체결하였고, [redacted]건설은 2010년 3월경 이 사건 사업을 위한 공사를 시작하였다.

3) [redacted]리는 금융기관으로부터 2007. 3. 26. 1,000억 원을, 2010. 12. 20. 500억 원을 각 차입하였고, [redacted]건설은 이를 연대보증하였다. [redacted]리와 [redacted]건설은 2010. 12. 20. 이 사건 사업을 원활하게 진행하기 위하여 원고와 이 사건 신탁계약을 체결하였다. 그 후 [redacted]리의 경영악화로 이 사건 신탁계약에서 정한 사업시행권 이전 사유(특약사항 제15조)가 발생하여 2012. 10. 8. [redacted]건설이 이 사건 사업에 관한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

[redacted]리의 지위 일체를 인수하였고, [redacted]리는 2013년 3월경 부도처리되었다.

4) [redacted]건설은 [redacted]리의 지위를 인수한 직후부터 이 사건 사업권을 매각하기 위하여 2012년 11월경부터 2013년 1월경 사이에 수개의 매입의향서를 제출받고, 그 중 일부는 양해각서가 작성되기도 하였다.

5) 그러나 2013년 1월경 이 사건 사업 공사가 중단되었고, [redacted]건설은 2013년 2월경 완전자본잠식으로 코스닥시장 매매거래가 정지되고 2013년 3월경부터 채권금융기관 워크아웃절차를 거쳤으나 정상적인 경영이 불가능하여 2014. 1. 9. 회생절차개시결정을 받았다(서울중앙지방법원 2013회합291).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 8호증의 기재, 변론 전체의 취지

다. 판단

1) 위 인정사실과 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정을 종합하여 보면, 구 지방세법 시행령 제103조 제1항 제3호 단서의 '정당한 사유'가 있는지 여부는 위탁자인 [redacted]리, [redacted]건설과 수탁자인 원고의 사정을 모두 고려하여 판단하여야 할 것으로 본다.

① 이 사건 신탁계약 제4조 제1항, 제20조 제1항 내지 제5항, 제33조, 특약사항 제1조 제2항에 의하면, 신탁부동산의 안정적인 분양과 소유권보전업무를 수행하기 위하여 신탁부동산의 소유권 및 건축주명의 등을 수탁자인 원고의 명의로 이전하지만, 이후에도 위탁자가 이 사건 토지의 실질적인 소유자이자 사업시행자의 지위에서 신탁재산 등으로 이 사건 토지에 부과되는 세금 및 사업비용을 부담하게 된다.

② 지방세법은 신탁재산에 속하는 토지의 합산 방법에 관하여, 신탁재산에 속하는 토지는 수탁자의 고유재산에 속하는 토지와 서로 합산하지 아니하고, 위탁자별로

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

구분되는 신탁재산에 속하는 토지의 경우 위탁자별로 각각 합산하도록 하고 있다(제106조 제3항 제1, 2호). 지방세법은 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산의 경우에 그 수탁자를 납세의무자로 보면서도 위탁자별로 구분된 재산에 대하여 각각 다른 납세의무자로 보고(제107조 제1항 제3호), 신탁재산에 대한 재산세가 체납된 경우에는 재산세가 체납된 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있도록 하고 있다(제119조의2). 비록 원고가 납세의무자이지만 이와 같이 이 사건 처분으로 인하여 원고의 고유재산이나 다른 위탁자의 재산에는 영향을 미치지 않는다.

③ 원고의 주장과 같이 수탁자만을 기준으로 공사 중단에 정당한 사유가 있는지를 판단하게 되면, 토지신탁계약을 체결한 경우 실질적인 토지 소유자이자 사업시행자인 위탁자가 공사 중단을 막기 위하여 아무런 노력을 기울이지 않은 경우에도 정당한 사유가 있다고 인정될 가능성이 있다.

2) 위 인정사실과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하여 보면, 이 사건 공사의 중단에 정당한 사유가 있다고 보긴 어렵다.

① [redacted]건설은 당초 시행사이던 [redacted]리의 부도에 따라 이 사건 사업상의 지위 일체를 인수하게 되었는데, 인수 당시부터 이미 이 사건 공사를 계속 진행하기에는 어려움이 있음을 인지하고 이 사건 사업권을 매각하려 하였다.

② [redacted]건설은 이 사건 사업권을 매각하지 못한 채 자금부족으로 이 사건 공사를 중단하고 워크아웃을 거쳐 회생절차에 이르게 되었는데, 그 과정에서 특별히 이 사건 공사를 진행하기 위하여 진지한 노력을 다하였다는 사정이 나타나지 않는다.

③ 이 사건 신탁계약 제11조 제2항, 제20조 제1항 내지 제5항, 특약사항 제16조 제1항, 제24조 제1항 3, 4호의 규정에 의하면, 원고는 이 사건 토지 수탁자의 지위에서

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

일부 신탁재산을 처분하거나 근저당권을 설정하는 방법으로 자금의 조달을 시도해 볼 수도 있었고, 공사비 지급방법, 공사기간 등을 협의하여 조정하거나, [redacted]건설이 워크아웃절차를 거쳐 회생개시신청을 하는 등으로 예정공기에 공사를 완공하기 어렵다고 판단되었을 때 시공사를 재선정하거나 사업주체의 지위 등을 매각하기 위한 협의를 하는 방법으로 이 사건 공사의 재개를 위한 시도를 할 여지가 있었다. 그러나 원고가 그와 같은 노력을 한 사정은 보이지 않는다.

4. 결론

이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김국현

판사 김춘화

판사 이광열

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

별지 1

관계 법령

▣ 지방세법

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
2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지. 다만, 제1호가목 및 나목에 따른 토지는 별도합산과세대상으로 보지 아니한다.
   가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지

③ 「신탁법」에 따른 신탁재산에 속하는 종합합산과세대상 토지 및 별도합산과세대상 토지의 합산 방법은 다음 각 호에 따른다.

1. 신탁재산에 속하는 토지는 수탁자의 고유재산에 속하는 토지와 서로 합산하지 아니한다.
2. 위탁자별로 구분되는 신탁재산에 속하는 토지의 경우 위탁자별로 각각 합산하여야 한다

제114조 (과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

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.

3. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.

제119조의2(신탁재산에 대한 특례)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대한 재산세가 체납된 경우에는 「지방세징수법」 제33조에도 불구하고 재산세가 체납된 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있다. 다만, 재산세가 체납된 재산이 속한 신탁에 다른 재산이 있는 경우에는 그 다른 재산에 대하여 압류할 수 있다.

▣ 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 일부개정되기 전의 것)

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

① 법 제106조 제1항 제2호 가목에서 "공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 말한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용 중인 건축물의 부속토지는 제외한다.

2. 건축물(제1호에 따른 공장용 건축물은 제외한다)의 부속토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지

가. 법 제106조 제1항 제3호 다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지

나. 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지

제103조(건축물의 범위 등)

① 제101조 제1항에 따른 건축물의 범위에는 다음 각 호의 건축물을 포함한다.

3. 건축 중인 건축물 [개발사업 관계법령에 따른 개발사업의 시행자가 개발사업 실시계획의 승인을 받아 그 개발사업에 제공하는 토지(법 제106조제1항제3호에 따른 분리과세대상이 되는 토지는 제외한다)로서 건축물의 부속토지로 사용하기 위하여 토지조성공사에 착수하여 준공검사 또는 사용허가를 받기 전까지의 토지에 건축이 예정된 건축물(관계 행정기관이 허가 등으로 그 건축물의 용도 및 바닥면적을 확인한 건축물을 말한다)을 포함]. 다만, 과세기준일 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우는 제외한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

별지 2

더파인트리(이하 '위탁자'라 함), 원고(이하 '수탁자'라 함), 시공사 겸 2순위 우선수익자 쌍용건설(이하 '시공사'라 함), 파인트리 제1차 내지 제6차 유한회사, 미네마인제1차 유한회사(이하 '공동1순위우선수익자'라 함)는 이 사건 사업을 진행함에 있어 아래와 같이 관리형토지신탁계약을 체결한다.

제4조(신탁등기 등)

① 위탁자는 신탁계약을 체결한 후 지체없이 신탁토지에 관하여 신탁토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기절차를 이행하여야 하며, 신탁등기절차의 이행에 소요되는 조세·공과금은 위탁자가 부담한다.

제11조(신탁사무 처리비용의 조달)

① 수탁자는 일반경쟁입찰로 선정된 시공사와 공사도급계약을 체결한다. 단, 위탁자와 시공사간에 이미 체결한 계약이 있는 경우 이를 승계할 수 있다.

② 수탁자는 건축공사 도급계약에 관한 도급금액, 공사비 지급방법, 공사기간, 그밖의 중요사항에 대하여 사전에 위탁자와 협의한다. 위탁자와 협의가 이루어지지 아니하는 경우에 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 결정할 수 있다.

제20조(신탁사무처리비용의 부담)

① 다음 각호의 비용은 수익자의 부담으로 한다.

1. 신탁부동산에 대한 조세·공과금, 등기비용 및 신탁보수
2. 설계·감리비용 및 공사대금

(3.~9. 생략)

② 수탁자는 제1항의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 수익자 또는 별도의 약정에 따른 사무처리비용 조달의무자에게 청구하여 수령한 금원으로 지급한다.

③ 사무처리비용의 조달의무자가 부도, 파산 등으로 사업자금을 조달할 수 없는 경우에 한하여 수탁자가 제1항의 비용을 대지급할 수 있고, 이 경우 수익자는 대지급원금와 대지급일로부터 상환일까지 국세청장이 지정고시한 당좌대월 이자율에 의한 지연손해금을 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수익자가 제3항의 대지급금과 지연손해금을 지급할 수 없을 경우에 수탁자는 상당하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

다고 인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각할 수 있고, 수익자 또는 우선수익자 등 다른 권리자에 우선하여 충당할 수 있다.

⑤ 수탁자는 제3항의 대지급금을 조달하는데 있어 신탁재산인 신탁토지와 준공 후의 신탁건물에 근저당권을 설정할 수 있다.

제27조(신탁계약의 해지)

① 신탁계약은 해지할 수 없다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 천재지변, 법령의 개·폐 등 제도의 변경, 급격한 경제사정의 변화, 위탁자 또는 수익자의 부도, 그 밖의 부득이한 사유가 발생하여 신탁목적을 달성할 수 없거나 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 경우에 수탁자는 위탁자 또는 수익자에게 신탁계약의 해지를 통지함으로써 신탁계약을 해지할 수 있다.

제33조(세무와 회계 등)

② 신탁사업과 관련하에 발생되는 세무에 관한 사항은 수익자가 책임지고 처리하기로 한다.

특약사항

제1조(목적)

② …위탁자는 사업부지의 제공, 인허가 및 사업비 조달 등의 업무를 행하며, 시공사는 책임준공의무, 전반적인 분양관련 지원업무, 위탁자의 사업비 조달에 대한 보증, 본 계약에서 위탁자의 업무로 정해진 업무를 제외한 전반적인 사업 시행 지원업무를 행하며, 원고는 이 사건 사업주체의 지위를 확보하여 안정적인 신탁부동산의 분양(처분)과 소유권 보전업무를 수행하고, 실질적 시행업무 및 본 사업 수행상 필요한 자금의 조달, 시공상의 하자, 분쟁 및 민원의 처리와 해결 등에 대해서는 일체의 책임을 지지 아니하는 구도를 상호 규정하는데 그 목적이 있다.

제15조(위탁자의 부도, 파산 등)

① 본 신탁계약 체결 이후 다음 각호의 사유가 발생할 경우에는 본 신탁계약상의 위탁자의 모든 권한은 시공사에게 이전된다.

1. 위탁자가 발행, 배서, 보증한 어음 또는 수표에 대하여 부도가 발생하거나, 금융기관 또는 어음교환소로부터 당좌거래정지 또는 연체자등록 등을 받는 경우
2. 위탁자에게 부도, 파산, 회생절차, 신용불량 등록 또는 기타 이와 유사한 절차의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-13

신청, 개시결정 또는 이를 위한 보전처분 또는 이에 준하는 상황이 발생하였거나 이러한 상황이 발생될 위험에 직면한 경우

(3.~15. 생략)

제16조(시공사의 부도, 파산 등)

① 시공사는 공사를 중도에 포기할 수 없다. 다만, 시공사의 부도, 파산, 인수, 합병 등의 사유로 인한 공사중단, 지연 또는 고의적인 공사중단, 지연으로 예정공기에 공사를 완공하기 어렵다고 판단되어 원고가 요구한 후 30일 이내에 시공사가 그 요구사항을 이행하지 못할 경우, 원고는 공사도급계약을 해지·해제하고 예정가격 및 계약조건을 제시하여 원고의 내부규정에서 정하는 방법 및 절차에 따라 시공사를 재선정 할 수 있다. 이 경우 시공사는 본 사업에 관한 시공권을 포기하고 본 사업에 관한 모든 권한을 원고가 지정하는 자에게 조건 없이 양도하기로 하며, 위탁자와 시공사는 이에 일체 이의를 제기하지 아니한다.

제24조(사업장 매각)

① 다음 각 호의 경우에 원고는 시공사가 요청하면 시행사의 동의 없이 본 사업의 사업장(건축중인 건물을 포함한 신탁부동산 전부 또는 일부 및/또는 사업주체 지위와 기타 각종 인허가 상의 명의 및/또는 수분양자와의 계약관계 등)을 일괄 또는 분할하여 매각하도록 한다. 단 시공사의 귀책사유가 있는 경우에는 시행사, 원고, 수익자가 협의하여 처리한다.

3. 시행사에게 부도, 파산신청, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률상 보전처분, 또는 이에 준하는 상황이 발생하여 본 사업의 진행이 불가능하다고 원고와 시공사가 판단하는 경우
4. 시공사에게 특약사항 제16조에 의한 시공권포기사유가 발생하는 경우