본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-28

서 울 행 정 법 원

제 4 부

판 결

사 건 2018구합75085 재산세등부과처분취소

원고(선정당사자) A

피 고 [redacted]구청장

변 론 종 결 2018. 11. 30.

판 결 선 고 2018. 12. 21.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2017. 7. 10. 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다) 및 선정자 B에게 한 재산세 각 223,960원의 부과처분 중 174,770원을 초과하는 부분, 지방교육세 각 46,780원의 부과처분 중 34,940원을 초과하는 부분, 재산세 도시지역분 각 131,020원의 부과처분 중 97,870원을 초과하는 부분, 지역자원시설세 각 336,020원의 부과처분 중 251,020원을 초과하는 부분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-28

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고와 선정자 B(이하 '선정자'는 생략하고, 원고와 함께 칭할 때에는 '원고 등'이라 한다)은 2007. 8. 31. 임의경매절차에서 [redacted]구 C건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 제지1층 D, E, F호(이하 '이 사건 점포'라 하고, 각 호실을 특정할 때에는 '비○호'라 한다)를 각 2분의 1지분씩 취득하였다.

나. 피고는 집합건축물대장에 따른 D호의 전유부분 면적 45.90㎡, 공용부분 면적 73.23㎡, E, F호의 각 전유부분 면적 49.39㎡, 각 공용부분 면적 78.80㎡을 기준으로 이 사건 점포에 관한 재산세 과세표준을 산정한 후, 2017. 7. 10. 원고 등에게 아래 표 기재와 같이 각 재산세 223,960원, 지방교육세 46,780원, 재산세 도시지역분 131,020원, 지역자원시설세 336,020원을 부과하였다(이하 통칭하여 '이 사건 처분'이라 한다).

(단위: 원)

구분	원고					B				
내역	재산세	지방교육세	도시지역분	지역자원시설세	계	재산세	지방교육세	도시지역분	지역자원시설세	계
D호	74,220	14,840	41,560	106,600	237,220	74,220	14,840	41,560	106,600	237,220
E호	79,870	15,970	44,730	114,710	255,280	79,870	15,970	44,730	114,710	255,280
F호	79,870	15,970	44,730	114,710	255,280	79,870	15,970	44,730	114,710	255,280
합계	233,960	46,780	131,020	336,020	747,780	233,960	46,780	131,020	336,020	747,780

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계법령

별지1 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

이 사건 건물 관리규약에는 공용부분 지분권에 대하여 달리 정한 부분, 즉 일부공

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-28

용부분에 관한 규정이 없고, 이 사건 건물 등기부등본이나 집합건축물대장에도 일부공용부분에 대한 표시가 없다. 따라서 이 사건 건물에 일부공용부분이 있다고 볼 수 없다. 그렇다면 이 사건 건물의 구분소유자들은 전유부분 면적 비율에 따라 공용부분을 공유한다고 볼 수 있으므로, 원고 등은 이 사건 건물 공용부분 중 '이 사건 건물 총 공유부분 면적 × 원고 등의 전유부분 면적 ÷ 총 전유부분 면적'의 계산식에 따라 산출된 면적만큼 재산세 등 납세의무를 부담한다. 그럼에도 피고는 행정사무 편의를 위하여 작성된 집합건축물대장에 기재된 면적을 기준으로 원고 등에게 재산세 등을 부과하였다. 이에 이 사건 처분 중 위 계산식에 따라 계산된 세액을 초과하는 부분에 대한 취소를 구한다.

나. 판단

1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제10조, 제12조에 의하면, 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하는 것이 원칙이나, 일부 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 일부공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속하므로, 일부공용부분이 있는 경우에는 공용부분 면적이 반드시 전유부분 면적에 비례하지 않을 수 있다.

2) 갑 제2 내지 5, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 의하면, 이 사건 건물에는 일부공용부분이 존재하므로 공용부분의 면적 비율이 전유부분의 면적 비율에 비례한다고 할 수 없고, 피고가 집합건축물대장에 따른 공용부분 면적을 기준으로 이 사건 점포의 재산세 과세표준을 산정한 데 위법이 있다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

가) 집합건물의 어느 부분이 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-28

부는 소유자들 사이에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 하고(대법원 2016. 12. 27. 선고 2015다207464 판결 참조), 집합건축물대장이나 등기부등본에 일부공용부분에 대한 기재가 없다는 이유로 이 사건 건물에 일부공용부분이 존재하지 않는다고 볼 수는 없다.

이 사건 건물은 지하 6층 지상 40층인 건물로, 층별로 판매 및 영업시설, 업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등으로 주용도를 달리한다. 또한 이 사건 건물 중 판매시설의 공용부분에는 복도와 화장실이 있는 반면, 업무시설의 공용부분에는 화장실이 없고, 업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설이 위치한 공용부분에는 복도가 없으며, 판매시설은 업무시설보다 전유부분 면적 대비 지하주차장 및 복도 면적 비율이 높다. 이와 같은 이 사건 건물의 구조, 객관적인 용도 등에 비추어, 이 사건 건물에는 전유부분의 주용도 및 위치, 구조 등에 따라 공용부분에 화장실이나 복도의 존재 여부를 달리하거나 복도 및 주차장 면적 비율을 달리하고 있는 등으로 일부의 구분소유자들에게 제공되는 일부공용부분이 존재한다고 판단된다.

나) 이 사건 건물 관리규약에는 이 사건 건물의 공용부분 지분권에 관하여 집합건물법과 달리 정하는 규정이 존재하지 않는다(이 사건 건물 관리규약 제6조 제1항은 '전체 공용부분의 유지, 보수비용은 전유부분 면적비율에 의한다'는 취지로 규정하고 있으나, 이는 공용부분의 관리비용 부담에 관한 규정에 불과할 뿐 이를 지분권에 관한 규정으로 볼 수 없다). 관리규약에서 달리 정하지 않는 한 개별 공유자의 공용부분 면적은, ① 구분소유자 전원의 공용에 제공되는 전유부분의 면적 비율에 따라 배분한 면적에 ② 일부공용부분이 있는 경우 그 구분소유자의 전유부분 면적 비율에 따라 배분한 면적을 합산하여 산정하여야 한다(집합건물법 제10조 제2항, 제12조 제2항). 위 ②

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-28

의 면적을 고려하면, 이 사건 건물의 공용부분 면적 비율이 구분소유자들간 전유부분 면적 비율과 비례한다고 볼 수 없다.

다) 이 사건 건물을 분양한 G 주식회사는 수분양자들과 각 전유부분 면적비율에 따라 계산한 공용부분 면적을 기준으로 분양계약을 체결하지 않았다. 위 회사는 이 사건 건물의 일부공용부분 면적 등을 고려하여 계산한 공용부분 면적을 기준으로 수분양자들과 분양계약 체결하였고, 이를 토대로 사용승인을 거쳐 각 호실별 전유부분, 공용부분 면적이 집합건축물대장에 기재된 것으로 보인다. 위 회사와 각 수분양자들 사이에 분양계약이 체결됨으로써 그 내용대로 공유자 지분이 정하여졌다고 볼 수 있으므로, 피고가 집합건축물대장의 기재내용을 기준으로 이 사건 점포에 관한 재산세 과세표준을 산정한 것이 위법하다고 볼 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조미연

판사 이광열

판사 이지희

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-28

별지1

관계법령

▣ 지방세법

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

▣ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제2조(정의)

3. "전유부분"(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. "공용부분"이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.

제10조(공용부분의 귀속 등)

① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 "일부공용부분"이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.

② 제1항의 공유에 관하여는 제11조부터 제18조까지의 규정에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

제12조(공유자의 지분권)

① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.

② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다.

제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-28

③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

제14조(일부공용부분의 관리)

일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항과 제29조제2항의 규약으로써 정한 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로써 결정하고, 그 밖의 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정한다.

제17조(공용부분의 부담·수익)

각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-01-28

별지2

선 정 자 목 록

1. A(선정당사자)

2. B. 끝.