본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

서 울 행 정 법 원

제 4 부

판 결

사 건	2019구합1364 재산세부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2019. 9. 20.
판 결 선 고	2019. 11. 8.

주 문

1. 이 사건 소 중 2018년 2기분 재산세 부과처분 취소청구 부분을 각하한다.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 7. 10. 및 2018. 9. 10. 원고에게 한 2018년 1, 2기분 재산세 각 228,910원의 부과처분을 모두 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2005. 7. 15. 및 2005. 8. 12.부터 현재까지 [redacted]구 B 대 574㎡ 지상에 위치한 C아파트(총 18세대, 이하 '이 사건 아파트'라 한다) D호, E호, F호, G호, H호, I호, J호 총 7세대(이하 '이 사건 세대들'이라 한다)의 각 1/7지분(이하 '이 사건 지분'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기 명의자로 등기부등본에 등재되어 있다.

나. 피고는 2018. 7. 10. 원고가 이 사건 지분 비율만큼 이 사건 세대들의 소유자임을 전제로, 원고에게 2018년 1기분 재산세(주택) 228,910원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2018. 8. 16. 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나, 조세심판원은 2019. 1. 14. 이를 기각하였다.

라. 한편, 피고는 2018. 9. 10. 위 나.항과 같은 사유로 원고에게 2018년 2기분 재산세(주택) 228,910원을 부과·고지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지 기재와 같다.

3. 이 사건 소 중 2018년 2기분 재산세 부과처분 취소청구 부분의 적법 여부(직권)

가. 행정소송법 제18조 제1항, 제20조 제1항, 지방세기본법 제89조 제1항의 규정을 종합하여 보면, 지방세법상 행정처분이 있음을 알고 그 처분에 대하여 곧바로 취소소송을 제기하는 방법을 선택한 때에는 처분이 있음을 안 날부터 90일 이내에 취소소송

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

을 제기하여야 한다.

나. 원고가 2018년 2기분 재산세 부과처분 관련 납세고지서를 2018. 9. 20.경 송달받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 그로부터 90일이 경과한 2019. 2. 28. 이 사건 소를 제기한 사실은 기록상 분명하다.

그러므로 이 사건 소 중 2018년 2기분 재산세 부과처분 취소청구 부분은 제소기간이 도과한 후 제기된 것이어서 부적법하다(설령 이 부분 청구를 해당 부과처분의 무효확인을 구하는 것으로 선해하여 보더라도, 아래에서 살펴보는 바와 같이 동일한 처분사유를 전제로 한 이 사건 처분이 적법하므로, 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다).

4. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

이 사건 아파트는 원고를 포함한 총 7명의 조합원들(이하 '조합원들'이라 한다)이 재건축 방식을 통해 건축한 아파트로서, 당초 시공사와 대물변제 방식의 도급계약을 체결하여 조합원들이 각각 1세대씩 배정받고, 나머지 11세대는 이를 분양하여 공사대금에 충당하기로 합의하였다.

그런데 이 사건 아파트는 건축이 완료되었음에도 공사대금 정산 등의 문제로 현재까지 미준공 상태로 남게 되었고, 그 과정에서 원고는 건축주(조합원)라는 이유로 대위등기에 의하여 이 사건 지분 비율만큼 이 사건 세대들의 소유권보존등기 명의자가 되었을 뿐 이에 대한 실질적인 권리가 전혀 없다. 이 사건 아파트 중 원고는 K호만을 소유하고 있을 뿐이고, 이 사건 세대들에는 시공사 내지는 시공사로부터 분양을 받은 자들이 실제 거주하며 사용하고 있으며, 당초 피고도 원고에게 이 사건 아파트 K호 부분에

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

대해서만 재산세를 부과하여 왔다.

따라서 원고는 이 사건 세대들에 대한 재산세 납세의무자에 해당하지 아니하므로, 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

나. 인정사실

아래의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제3, 7, 11호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

1) 조합원들은 2000. 6. 30. 서울 동작구 B 대 574㎡ 지상에 지하 1층, 지상 9층 규모의 이 사건 아파트를 건축하기로 계획하였다.

2) 당초 시공사는 L 주식회사(이하 회사명을 기재할 때 '주식회사'의 기재는 모두 생략한다)였는데 자금 문제 등으로 M로 변경되었다가 이후 또다시 N으로 변경되었다.

3) N은 2004. 10.경 이 사건 아파트 건축공사를 완료하였으며, 그 무렵부터 조합원들 중 일부와 일반분양자들이 이 사건 아파트에 입주하기 시작하였다. 다만 이 사건 아파트는 공사대금 정산 등의 문제로 현재까지 미준공 상태에 있다.

4) M 또는 M의 채권자가 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 신청한 가처분이 인용됨에 따라 2005. 7. 15. 및 2005. 8. 12. 이 사건 세대들에 관하여도 대위등기에 의하여 이 사건 지분 비율만큼 원고를 포함한 조합원들 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

5) 이후 2016. 11.경 이 사건 세대들 중 일부 세대들의 각 2/7지분(조합원들 중 2명의 지분)이 경매에 의하여 제3자들에게 이전되었다.

6) 한편, 피고는 2012. 7.경부터 이 사건 아파트의 각 세대별로 실제 사용자를 조사하여 그에 따라 재산세를 부과하여 왔으나, 2018. 7. 9. 조합원들에게 아래와 같은

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

내용의 재산세 부과 관련 안내문을 발송한 이후부터는 이 사건 세대들의 각 등기부등본상의 소유 명의자들에게 재산세를 부과하였다.

2018. 7월 정기분 재산세(주택 1기분) 부과 내역 안내

1. 그동안 우리구 지방세 세정업무에 협조해 주신 귀하께 감사드립니다.
2. 다름이 아니라 우리구 소재 이 사건 아파트의 일부 소유자분들의 2018. 7월 재산세(주택 1기분) 과세에 따른 안내 말씀을 드리고자 합니다.
3. 그동안 이 사건 아파트의 재산세는 등기부등본상 소유자가 아닌 해당 세대별 실소유자에게 부과되어 왔으나 [세무2과-10913(2012. 7. 27.)의거] 최근 일부 세대의 소유권 이전(경락 및 교환 등)으로 인하여 각 세대별 소유지분이 바뀌면서 더 이상 등기부등본상 소유지분을 무시하고 실소유 물건별로 부과하는 것이 어려워졌음을 이해하여 주시기 바랍니다.
4. 이에 따라 등기부등본상 각 세대별 소유지분에 의거 해당 소유자에게 각각 재산세 고지서가 발송될 예정이오니, 납세자분들께서는 동봉된 개별내역서와 송달된 고지서의 건수와 금액을 확인하시고 납기내(2018. 7. 31.까지)에 납부하여 주시기 바랍니다.

첨부: 2018. 7월 개인별 재산세 과세 내역 1부. 끝.

다. 판단

1) 지방세법 제107조 제1항 본문은 '재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다'라고 규정하고 있고, 같은 항 제1호에서 '공유재산인 경우 그 지분에 해당하는 부분에 대해서는 그 지분권자를 납세의무자로 본다'고 규정하고 있으며, 같은 조 제2항 제1호는 '공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상 소유자가 재산세를 납부할 의무가 있다'라고 규정하고 있는데, 여기서 '사실상

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

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

2) 위와 같은 법리에 비추어 앞서 인정한 사실들에다가 갑 제5, 6, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 현재 이 사건 세대들에 대해서는 사실상의 소유자를 알 수 없는 상태이고, 이 경우 이 사건 세대들의 각 공부상 지분권자들이 지방세법 제107조 제1항 및 제2항에 따라 재산세 납세의무를 부담하여야 한다고 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없고, 이 사건 처분은 적법하다.

가) 당초 원고를 포함한 조합원들은 이 사건 아파트의 건축주로서 이 사건 세대들을 원시취득하였다. 비록 대위등기에 의하여 이 사건 지분 비율만큼 이 사건 세대들에 관한 조합원들 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다 하더라도, 조합원들이 최초 이 사건 세대들에 대한 소유자인 사실에는 변함이 없다.

실제 시공사인 N은 조합원들을 상대로 위 시공사가 원시취득자에 해당함을 전제로 소유권보존등기의 말소를 구하는 소를 제기하였으나, 제1심 법원은 2018. 10. 25. 조합원들이 이 사건 아파트의 원시취득자에 해당한다고 판단하면서 소유권보존등기 말소청구 부분을 기각하는 판결을 선고하였다(서울중앙지방법원 2016가합24180호).[1)]

나) 원고는 이 사건 세대들의 경우 현재 시공사들 내지는 시공사들로부터 분양을 받은 자들이 실제 거주하고 있으므로 원고가 아닌 사실상의 소유자에게 재산세가 부과되어야 한다는 취지로 주장하나, 원고가 제출한 증거들을 통해서는 현재 이 사건 세대들의

1) 참고로 제1심 법원은 N과 조합원들 사이에 이 사건 아파트의 소유권을 조합원들에게 원시적으로 귀속시키기로 하는 약정이 있었다고 판단하였고, 이에 대해 N은 항소하였으나 2019. 10. 24. 항소 역시 기각되었다(서울고등법원 2018나2071329호).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

실제 사용 주체 및 구체적인 사용·수익 형태 등에 대해 전혀 알 수가 없다.

물론 N이나 일부 분양자들이 조합원들을 상대로 이 사건 세대들에 관한 소유권이전등기 청구의 소를 제기하였고, 2009년경 대금 지급 등을 동시이행으로 하여 소유권이전등기를 명하는 판결들이 선고된 사실은 확인된다(서울중앙지방법원 2007가합74329호, 2007가합96992호).

그러나 이를 통해서는 시공사인 N이나 일부 분양자들에게 이 사건 세대들에 관한 소유권이전등기 청구권이 있다는 사실만이 확인될 뿐, 그들이 그 무렵부터 현재까지 실제 이 사건 세대들을 사용·수익하고 있는 정황으로 보기는 어렵다. 더욱이 대금 지급 등이 이루어지지 않은 채 위 소송 이후 약 10년이 지난 상태이기도 하며, 이후의 분양 관계 등에 대해 알 수 있는 자료는 제출되지 않았다.

다) 피고는 당초 이 사건 아파트의 각 세대별로 실제 사용자를 조사하여 그에 따라 재산세를 부과하였다가 이 사건 세대들과 관련한 시공사들과 조합원들 사이의 분쟁 및 지분 변동 등을 이유로 공부상 소유자들에게 재산세를 부과하기로 결정하였다.

그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 세대들의 경우 현재 지방세법 제107조 제1항에서 규정하고 있는 '사실상의 소유자'를 알 수 없는 상태라고 보인다. 이와 같은 상황에서 원시취득자이자 현재 공부상 지분권자에 해당하는 원고에게 이 사건 지분 비율에 대하여 지방세법 제107조 제1항 및 제2항에 따른 재산세를 부과하는 것은 일응 합리적이라고 판단되며, 이를 종전 부과 방식과 다르다고 하여 위법하다고 볼 수도 없다.

5. 결론

이 사건 소 중 2018년 2기분 재산세 부과처분 취소청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

재판장 판사 조미연

판사 한현희

판사 박영순

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

[별지]

관계 법령

■ 행정소송법

제18조(행정심판과의 관계)

① 취소소송은 법령의 규정에 의하여 당해 처분에 대한 행정심판을 제기할 수 있는 경우에도 이를 거치지 아니하고 제기할 수 있다. 다만, 다른 법률에 당해 처분에 대한 행정심판의 재결을 거치지 아니하면 취소소송을 제기할 수 없다는 규정이 있는 때에는 그러하지 아니하다.

제20조(제소기간)

① 취소소송은 처분등이 있음을 안 날부터 90일 이내에 제기하여야 한다. 다만, 제18조 제1항 단서에 규정한 경우와 그 밖에 행정심판청구를 할 수 있는 경우 또는 행정청이 행정심판청구를 할 수 있다고 잘못 알린 경우에 행정심판청구가 있은 때의 기간은 재결서의 정본을 송달받은 날부터 기산한다.

■ 지방세기본법

제89조(청구대상)

① 이 법 또는 지방세관계법에 따른 처분으로서 위법·부당한 처분을 받았거나 필요한 처분을 받지 못하여 권리 또는 이익을 침해당한 자는 이 장에 따른 이의신청, 심사청구 또는 심판청구를 할 수 있다.

■ 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

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-12-23

부할 의무가 있다.

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