본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

부 산 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2017구합21884 재산세등부과처분취소
원 고	○○○○○공사
원고보조참가인	대한민국
피 고	○○시 ○○○청장
변 론 종 결	2017. 9. 7.
판 결 선 고	2017. 10. 19.

주 문

1. 피고가 2016. 9. 12. 원고에게 한 재산세 5,139,135,800원의 부과처분 중 5,069,325,380원을 초과하는 부분 및 지방교육세 604,238,270원의 부과처분 중 596,025,280원을 초과하는 부분을 취소한다.
2. 소송비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 모두 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2014. 12. 22. 원고보조참가인(이하 '보조참가인'이라 한다)과 사이에 부산 강서구 명지동 901-7 대 18,182㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 위 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

갑: 보조참가인, 을: 원고

제1조(매매대금 및 대금납부방법)

① 갑은 이 사건 토지를 다음 표의 가격으로 을에게서 매수하며 갑은 매매대금을 다음 표의 납부방법에 따라 을에게 납부하기로 한다.

매매대금 19,591,778,000원					
대금납부방법					
구분	납부약정일	할부원금	할부이자	납부할 금액	미납잔대금
계약금	2014. 12. 23.	5,000,000,000	-	5,000,000,000	14,591,778,000
1회 할부금	2014. 12. 30.	4,674,000,000	-	4,674,000,000	9,917,778,000
2회 할부금	2015. 3. 30.	3,000,000,000	-	3,000,000,000	6,917,778,000
3회 할부금	2016. 3. 30.	3,000,000,000	-	3,000,000,000	3,917,778,000
4회 할부금	2017. 3. 30.	3,917,778,000	-	3,917,778,000	-

제2조(지연손해금)

① 갑이 제1조의 매매대금(할부원금 및 할부이자를 말하며 정산금을 포함한다)을 납부하기로 한 날에 납부하지 아니할 때에는 체납한 금액에 대하여 총 지연기간에 연 12%의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 을에게 납부하기로 한다. 다만, 총 지연기간이 1개월 이내인 경우에는 연 8.5%의 이율을, 총 지연기간이 3개월 이내인 경우에는 연 10%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 지연기간은 납부하기로 한 날의 다음날부터 계산한다.

② 을은 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 제1항의 적용이율을 증감할 수 있고 이를 사전에 갑에게 알려주기로 한다. 이 경우 그 지연손해금은 변경일을 기준으로 변경된

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

제3조(이 사건 토지의 사용)

갑은 이 사건 토지를 정해진 용도에 따라 사용하기로 하며, 조성사업을 위한 각종 영향평가 협의내용 및 지구단위계획 등을 포함한 실시계획상의 건축 관련 사항을 준수하기로 한다.

제5조(조성사업의 시행 등)

① 갑은 조성사업 준공 전에 이 사건 토지를 공급받은 때에는 조성사업으로 인하여 불가피하게 발생하는 토지사용의 제한 기타 불이익을 받아들이기로 한다. 이 경우 을은 갑의 불이익이 최소화되도록 조성사업을 성실히 이행하기로 한다.

② 을의 책임질 사유로 인한 조성공사의 지연으로 토지사용시기가 지연되는 경우에는 을은 기납부한 매매대금에 대하여 제2조의 지연손해금률을 적용하여 산정한 금액을 갑에게 지급하거나 갑이 납부할 매매대금에서 차감하여 지급에 대신하기로 한다.

③ 을은 제2항에서 정한 사유로 토지사용시기가 지연되는 경우에는 토지사용시기 지연이 결정된 날 이후에 납기가 도래하는 미납할부금에 대한 수납기간을 토지사용시기 지연기간에 상응하는 정도로 연장하여야 한다.

제6조(소유권이전)

① 을은 갑이 매매대금(정산금을 포함한다)을 완납한 후에 이 사건 토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 조성사업 준공 전에 위 토지를 공급한 경우에는 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 이 경우 을은 조성사업 준공과 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 이행하기로 한다.

③ 을은 갑의 소유권이전등기에 필요한 서류를 갑에게 제공하기로 하며 소유권이전등기비용은 갑이 부담하기로 한다.

④ 갑은 부지 경계 등 제반사항을 확인하고 소유권을 이전 받는 것이므로, 향후 건축을 위한 경계측량에 소요되는 토지경계 측량비는 갑의 비용으로 처리하여야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

제8조(계약의 해제)

② 갑은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 갑이 계약의 이행에 착수 전에 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하고자 하는 경우

2. 을의 책임질 사유로 토지사용시기 및 소유권이전이 6개월 이상 지연되는 경우. 다만, 을의 책임질 사유 없이 제5조 제2항 단서 각 호의 어느 하나의 사유로 지연되는 경우를 제외한다.

제9조(제세공과금의 부담)

① 제1조에서 정한 최종할부금을 납부하기로 한 날 이후의 조세 및 공과금은 을의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 갑이 부담하기로 한다.

② 갑이 을로부터 토지사용승낙을 받은 때에는 그 사용승낙일을, 최종할부금을 납부하기로 한 날 이전에 최종할부금을 납부한 경우는 실제 그 최종할부금 납부한 날을 제1항의 최종할부금을 납부하기로 한 날로 본다.

<특약사항>

① 매매대금을 분할하여 수납하는 경우 할부이자를 부리(附利)하는 것이 원칙이나 갑이 국가기관인 점을 고려하여 할부이자를 면제하기로 한다.

⑤ 갑이 매매계약체결 이후 토지의 지정용도 사용을 위한 토지사용승낙을 요청하면 을은 대금완납전이라도 토지사용을 승낙한다.

나. 원고는 2014. 7. 1. 보조참가인에게 이 사건 토지의 사용을 승낙하였고, 보조참가 인은 2014. 11. 11. ○○경제자유구역청장과의 협의승인을 거쳐 이 사건 토지상에 건축면적 4,534.94㎡, 연면적 25,820.68㎡, 건폐율 24.94%, 용적률 114.51%, 주용도업무시설인 청사동 1동 및 경비동 2동의 신축공사에 착공하였고, 2017. 7. 경 위 신축공사를 완료하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

다. 피고는 2016. 9. 12. 원고에 대하여 2016년도 재산세 과세기준일인 2016. 6. 1. 현재 원고가 소유하고 있는 이 사건 토지를 포함한 토지 842필지에 대하여 재산세 5,139,135,800원, 지방교육세 604,238,270원을 부과하는 처분을 하였는데, 위 처분에는 이 사건 토지에 대한 재산세 69,810,420원, 지방교육세 8,212,990원의 부과처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)이 포함되어 있다.

라. 원고는 2016. 12. 6. 위 처분에 대하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나 2017. 4. 4. 위 신청은 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 포함), 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 당사자의 주장

1) 원고와 보조참가인

보조참가인은 2016. 6. 1. 과세기준일 현재 1년 이상 공용 또는 공공용으로 이 사건 토지를 사용하고 있으므로, 이 사건 토지는 지방세법 제109조 제2항의 규정에 따라 재산세 비과세대상에 해당한다. 따라서 이 사건 처분은 위법하다.

2) 피고

보조참가인은 이 사건 토지를 유료로 사용하고 있으므로, 재산세 비과세대상이 아니다. 즉 이 사건 매매계약에서 보조참가인이 원고 명의로 부과된 조세 및 공과금을 부담하기로 약정하였고, 이는 이 사건 토지의 이용에 대한 대가로서의 성격을 가지므로 보조참가인은 위 토지를 유료로 사용하고 있는 것이다.

나. 관계 법령

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 지방세법 제109조 제1항은 "국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다."고 규정하고, 같은 조 제2항은 "국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다."고 정하고 있는바, 위 법조문의 체계와 내용에 의하면, 국가, 지방자치단체 등(이하 '국가 등'이라 한다)이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여 비과세하는 취지는, 국가 등이 상당 기간 공용으로 사용하는 재산의 경우 당해 재산은 국가 등이 소유하는 경우와 유사하게 그 이익이 국가 등에 귀속되므로 과세주체와 당해 재산의 실질적인 향유 주체가 일치하는 결과가 되고, 반면 당해 재산의 소유자는 당해 재산에 대하여 실질적인 재산권을 행사하지 못하고 있어 담세능력이나 과세사유가 없다고 보기 때문으로 판단된다. 다만 제109조 제2항 단서에 따라 국가 등이 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과하는바, 이는 당해 재산의 소유자가 국가 등으로부터 당해 재산의 사용대가를 받는 이상 그 소유자가 실질적으로 당해 재산에서 수익을 얻는 등으로 재산권을 행사하고 있으므로 이에 대하여는 과세함이 상당하다고 할 것이다.

위와 같은 지방세법 제109조 제2항 단서의 입법취지를 고려하면, 위 조항 단서의 '유료로 사용되는 경우'란 당해 재산의 사용에 대한 대가가 지급되는 경우를 의미한다. 그리고 그 사용의 대가적 의미를 가지는 것이라면 대가의 명목이나 사용기간의 장단, 그 대가의 지급이 1회적인지 또는 정기적이거나 반복적인 것인지 여부는 문제되지 않는다고 할 것인바(대법원 2012. 12. 13. 선고 2010두4964 판결, 대법원 2006. 12.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

8. 선고 2005두10590 판결 등 참조), 이 사건의 경우 보조참가인이 지급하는 금원이 토지의 사용에 대한 대가라고 볼 수 있는 성격의 것이 아니라면 '유료로 사용하는 경우'에 해당한다고 할 수 없다.

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 사실 및 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정 비추어 보면, 이 사건 매매계약서 제9조에서 보조참가인이 부담하기로 한 '조세 및 공과금'이 이 사건 토지의 사용대가라 보기는 어렵고, 달리 보조참가인이 이 사건 토지를 유료로 사용하였음을 인정할 만한 증거가 없다.

① 이 사건 매매계약은 보조참가인이 이 사건 토지를 정해진 용도에 따라 사용하고(제3조), 보조참가인이 매매계약체결 후 토지사용승낙을 요청하면 원고는 대금완납 전이라도 토지사용을 승낙하며(특약사항 제5항), 원고의 귀책사유로 토지사용시기가 6개월 이상 지연되는 경우를 약정해제사유로 정하고 있어(제8조 제2항 제2호), 보조참가인이 이 사건 토지 소유권을 이전받기 전부터 이 사건 토지를 사용하는 것을 전제로 하고 있다.

② 이에 따라 이 사건 매매계약에서는 원고의 귀책사유로 보조참가인의 토지사용시기가 지연되는 경우 원고는 기납부한 매매대금에 대하여 이 사건 매매계약서 제2조의 지연손해금률을 적용하여 산정한 금액을 보조참가인에게 지급하거나 보조참가인이 납부할 매매대금에서 차감하기로 하고(제5조 제2항), 토지사용시기 지연이 결정된 날 이후에 납기가 도래하는 미납할부금에 대한 수납기간을 토지사용시기 지연기간에 상응하는 정도로 연장하도록 정하였는바(제5조 제3항), 이 사건 매매계약의 매매대금액과 그 지급시기는 보조참가인의 이 사건 토지 사용시기에 따라 변동·조정되도록 규정

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

되어 있다.

③ 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 적용한다."고 규정하고 있고, 지방세법 제107조 제1항 본문은 "재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는자는 재산세를 납부할 의무가 있다."고 규정하고 있으며, 지방세법 시행령 제20조 제2항 제1호에서 유상승계취득의 경우 사실상의 잔금지급일을 그 부동산의 사실상 취득일로 규정하고 있는바, 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 있고(대법원 2006. 11. 9. 선고 2005두2261, 2005두2278 판결 참조) 재산세 납세의무자가 되는 '사실상 소유하고 있는 자'에 해당한다고 할 것이다.

이 사건 매매계약 시 최종할부금을 납부하기로 한 날 또는 최종할부금을 납부한 날 이후의 조세 및 공과금은 원고 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 보조참가인이 부담하기로 하면서도 보조참가인이 토지사용승낙을 받은 때는 그 사용승낙일부터 조세 및 공과금을 부담하기로 약정하였는바, 위 조세 및 공과금은 보조참가인이 이 사건 토지의 사실상 소유자 또는 실제 사용자로서 부담해야 하는 것일 뿐 종국적으로 원고가 부담하여야 할 것을 보조참가인이 위 토지 사용의 대가로 대신 납부하기로 한 것이라고 보기 어렵다.

④ 원고와 보조참가인 사이에 토지사용승낙일 기준으로 '조세 및 공과금'을 보조참가인이 부담하기로 하는 약정 외에는 이 사건 토지의 사용대가를 정한 것이 없는데,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

위 약정만으로 원고가 소유자로서 이 사건 토지로부터 실질적인 수익을 얻고 있다고 보기 어렵다. 또한 이 사건 매매계약의 내용 중 위 약정이 포함되어 있지 않았다면 이 사건 토지에 대하여는 재산세가 과세되지 않았을 것이다.

3) 따라서 이 사건 토지는 지방세법 제109조 제2항 본문이 규정한 '국가, 지방자체단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산'으로서 재산세의 비과세대상에 해당한다 할 것인바, 이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 위법하므로, 피고가 2016. 9. 12. 원고에게 한 재산세 5,139,135,800원의 부과처분 중 5,069,325,380원을 초과하는 부분 및 지방교육세 604,238,270원의 부과처분 중 596,025,280원을 초과하는 부분인 이 사건 처분은 취소되어야 한다.

3. 결론

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

재판장 판사 김문희

판사 백효민

판사 최승훈

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

별지

관계 법령

지방세법

제104조(정의)

재산세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "토지"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말한다.

2. "건축물"이란 제6조 제4호에 따른 건축물을 말한다.

3. "주택"이란 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 토지와 건축물의 범위에서 주택은 제외한다.

4. "항공기"란 제6조 제9호에 따른 항공기를 말한다.

5. "선박"이란 제6조 제10호에 따른 선박을 말한다.

제105조(과세대상)

재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 "재산"이라 한다)을 과세대상으로 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.

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

2. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우: 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한 부분에 대해서는 그 소유자

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.

③ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-06-04

수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

제109조(비과세)

① 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

1. 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산
2. 제107조 제2항 제4호에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산

② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과한다.

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

지방세법 시행령

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

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. 끝.