본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-09

의 정 부 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2015구합689 재산세등부과처분 무효확인
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2016. 6. 7.
판 결 선 고	2016. 7. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에 대하여 한 별지 '재산세 등 부과내역' 기재 각 부과처분은 무효임을 확인한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-09

가. 원고는 2007. 2. 28. [redacted]개발 주식회사와 사이에 [redacted]시 [redacted]동구 B에 있는 C시설 1-1208호 및 2-2125호(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다)을 체결하고, 2007. 11. 5. 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2008년부터 2014년까지 재산세 과세기준일(매년 6. 1.) 현재 원고가 소유하고 있는 이 사건 부동산에 관하여 별지 '재산세 등 부과내역' 기재와 같이 재산세, 도시계획세, 지역자원세, 지방교육세(이하 '재산세 등'이라고 한다)를 부과하는 이 사건 각 처분을 하였다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제4호증, 제9호증의 1 내지 10, 을 제1, 2호증의 1, 2, 을 제7호증, 변론 전체의 취지

2. 처분의 무효 여부

가. 원고의 주장

1) 이 사건 분양계약은 강행규정인 구 건축물의 분양에 관한 법률(2007. 8. 3. 법률 제8635호로 개정되기 전의 것, 이하 같음) 제6, 7조를 위반하여 무효이다.

이 사건 분양계약의 기초가 되는 [redacted]개발 주식회사와 [redacted]부동산신탁 주식회사 사이의 부동산담보신탁계약은 통정허위표시인데다가 신탁법 제5조 제2항을 위반하여 무효이므로, 이를 기초로 한 이 사건 분양계약도 원시적 불능으로 무효이다.

이 사건 각 부동산 중 1-1208호는 구분소유권의 객체가 될 수 없어 이에 관한 분양계약은 무효이다.

2) 이 사건 분양계약이 무효인 이상 원고가 이 사건 각 부동산을 사실상 소유함을 전제로 한 이 사건 각 처분에는 중대·명백한 하자가 있다고 할 것이어서 무효이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-09

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 행정처분의 당연무효를 주장하여 그 무효확인을 구하는 행정소송에 있어서는 원고에게 그 행정처분이 무효인 사유를 주장·입증할 책임이 있다(대법원 2000. 3. 23. 선고 99두11851 판결 등).

2) 살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 분양계약이 구 건축물의 분양에 관한 법률 제6, 7조를 위반하여 체결되었다고 보기 어렵고(더욱이 위 규정이 이른바 효력규정으로서 그 위반으로 인해 이 사건 분양계약의 사법상의 효력까지 부인된다고 볼 수도 없다), [redacted]개발 주식회사와 [redacted]부동산신탁 주식회사 사이의 부동산 담보신탁계약이 통정허위표시라거나 신탁법 제5조 제2항에서 정한 '목적이 위법하거나 불능인 신탁'에 해당하다고 보기도 어려우며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다만, 갑 제8호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 각 부동산 중 1-1208호가 있는 공간은 전체가 하나의 홀 또는 복도 형태로서 바닥에는 전유부분과 공용부분을 구분할 수 있는 아무런 표시가 없고, 건물 번호 표지도 견고하게 부착되어 있지 않았던 것으로 보이는바, 1-1208호는 구 집합건물의소유및관리에관한법률제1조의2제1항의경계표지및건물번호표지에관한규정(2013. 6. 19. 대통령령 제24605호로 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령'으로 전부개정되기 전의 것)이 정한 경계표지 및 건물번호표지를 설치하지 않아 구조상의 독립성을 갖추지 못하여 구분소유권의 객체가 될 수 없다고 볼 여지가 있고, 이렇게 보면 1-1208호에 관한 분양계약은 원시적 불능으로 무효이고, 이에 터잡아 원고 앞으로 마쳐진 소유권이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-09

전등기 역시 무효라고 할 수 있다.

3) 그러나 설령 위와 같은 이유로 원고가 1-1208호를 소유하여 온 것이라고 볼 수 없다고 가정하더라도, 이에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 원고가 이에 관한 취득세와 2008년부터 2011년까지 부과된 재산세 등을 납부하여 온 이상, 1-1208호가 구분소유권의 객체가 될 수 없어 원고가 그 소유권을 취득할 수 없었다는 점은 사실관계를 정확히 조사하여야 비로소 밝혀질 수 있는 것이므로, 이에 관한 재산세 등 부과처분에 외관상 명백한 하자가 있다고 보기는 어렵다.

4) 결국 이 사건 각 처분에 중대 · 명백한 하자가 있다는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-09

재산세 등 부과내역

(단위: 원)

년도	과세대상	합계	재산세	도시계획세	지역자원세	지방교육세	과세연월
2014	토지	244,790					2014. 9.
	2-2125호	639,310					2014. 7.
	1-1208호	43,640					2014. 7.
2013	토지	240,110					2013. 9.
	2-2125호	609,870	349,890		215,130	44,850	2013. 7.
	1-1208호	41,630	23,890		14,680	3,060	2013. 7.
2012	토지	242,260	216,760			25,500	2012. 9.
	2-2125호	611,090	350,590		215,560	44,940	2012. 7.
	1-1208호	41,700	23,930		14,710	3,060	2012. 7.
2011	토지	242,260	216,760			25,500	2011. 9.
	2-2125호	590,950	339,040		208,450	43,460	2011. 7.
	1-1208호	40,330	23,140		14,230	2,960	2011. 7.
2010	토지	242,260	127,510	89,250		25,500	2010. 9.
	2-2125호	559,360	205,720	115,200	197,300	41,140	2010. 8.
	1-1208호	36,630	13,480	7,540	12,920	2,690	2010. 8.
2009	토지	242,260	127,510	89,250		25,500	2009. 9.
	2-2125호	537,320	197,620	110,660	189,520	39,520	2009. 7.
	1-1208호	35,210	12,950	7,250	12,420	2,590	2009. 7.
2008	토지	233,430	119,710	89,780		23,940	2008. 9.
	2-2125호	529,520	186,520	111,910	193,790	37,300	2008. 7.
	1-1208호	34,680	12,220	7,330	12,690	2,440	2008. 7.
합계		6,038,610					

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-09

관계 법령

○ 지방세법

제107조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

○ 구 건축물의 분양에 관한 법률(2007. 8. 3. 법률 제8635호로 개정되기 전의 것)

제6조(분양방법 등)

① 분양사업자는 제5조 제3항의 규정에 의한 분양신고의 수리사실을 통보받은 후 분양광고에 의하여 분양받을 자를 공개모집하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 분양광고는 건축물의 위치·용도·규모 등 대통령령이 정하는 사항을 포함하여야 한다.

③ 분양사업자는 제1항의 규정에 의한 분양광고에 따라 분양신청을 한 자중에서 공개추첨의 방법에 의하여 분양받을 자를 선정하여야 한다.

④ 분양사업자는 제3항의 규정에 의하여 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하여야 하며, 분양계약서에는 분양건축물의 표시, 신탁계약·대리사무계약 또는 분양보증계약의 종류, 신탁회사 또는 분양보증기관의 명칭 등 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 중요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항이 포함되어야 한다.

⑤ 제3항의 규정에 의하여 분양받을 자를 선정하고 남은 분이 있거나 제4항의 규정에 의하여 분양계약을 체결하고 남은 분이 있는 경우 그 남은 분에 대한 분양받을 자의 선정은 대통령령이 정하는 방법에 의한다. 이 경우 분양받을 자로 선정된 자와의 분양계약의 체결에 관하여는 제4항의 규정을 적용한다.

제7조(설계의 변경)

① 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 피분양자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령이 정하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 피분양자 전원의 동의를 얻어야 한다.

② 분양사업자는 제1항의 규정에 의한 설계변경에 해당하지 아니하는 설계변경으로서 건설교통부령이 정하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 미리 그 내용을 피분양자 전원에게 통보하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 동의, 통보의 시기·절차 등 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-08-09

○ 신탁법

제5조(목적의 제한)

② 목적이 위법하거나 불능인 신탁은 무효로 한다.

○ 구 집합건물의소유및관리에관한법률(2008. 12. 26. 법률 제9172호로 개정되기 전의 것)

제1조의2 (상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물 중 다음 각호에 해당하는 방식으로 수개의 건물부분이 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 '구분점포'라고 한다)은 이 법이 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

1. 구분점포의 용도가 건축법 제2조 제2항 제6호의 판매 및 영업시설일 것
2. 1동의 건물 중 구분점포를 포함한 제1호의 판매 및 영업시설 용도에 해당하는 바닥면적의 합계가 1천평방미터 이상일 것
3. 경계를 명확하게 식별할 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 부착할 것

② 제1항의 규정에 의한 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 구 집합건물의소유및관리에관한법률제1조의2제1항의경계표지및건물번호표지에관한규정(2013. 6. 19. 대통령령 제24605호로 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령'으로 전부개정되기 전의 것)

제1조(경계표지)

① 집합건물의소유및관리에관한법률(이하 '법'이라 한다) 제1조의2 제1항 제3호의 규정에 의한 경계표지는 바닥에 너비 3센티미터 이상의 동판, 스테인레스강판, 석재 그 밖에 쉽게 부식·손상 또는 마모되지 아니하는 재료로서 구분점포의 바닥재료와는 다른 재료로 설치하여야 한다.

② 경계표지 재료의 색은 건물바닥의 색과 명확히 구분되어야 한다.

제2조(건물번호표지)

① 법 제1조의2 제1항 제4호의 규정에 의한 건물번호표지는 구분점포내 바닥의 잘 보이는 곳에 설치하여야 한다.

② 건물번호표지 글자의 가로규격은 5센티미터 이상, 세로규격은 10센티미터 이상이 되어야 한다.

③ 구분점포의 위치가 표시된 현황도를 건물 각층 입구의 잘 보이는 곳에 견고하게 설치하여야 한다.

④ 건물번호표지의 재료와 색에 관하여는 제1조 제1항 및 제2항의 규정을 각각 준용한다. 끝.