



수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건 2019구합62377 재산세등부과처분취소
원 고 A단체
[REDACTED]
피 고 [REDACTED]구청장
변 론 종 결 2019. 7. 18.
판 결 선 고 2019. 9. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에 대하여 한 별지 목록 기재 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고는 2006. 10. 19. 주식회사 B로부터 C아파트,m (이하 '이 사건 아파트'라고 한다) 단지 안에 있는 ■■■시 ■■■구 D 토지 2,203.64㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)와 그 지상의 지하 2층, 지상 3층 건축물(이하 '이 사건 건축물'이라고 한다)에 관하여 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 이 사건 토지 및 건축물 취득 시부터 원고가 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 것) 제186조 제2호, 지방세특례제한법 제90조 제2항 본문에서 정하는 마을회 등 주민공동체에 해당한다는 이유로, 피고로부터 취득세와 재산세 등을 면제받았다.

다. 피고는 2018. 8. 17. 현지조사 결과, 원고가 2013년경부터 현재까지 이 사건 건축물의 지하1층 E호(1,479.323㎡)와 1층 F호(111.5㎡)에 관하여 임대차계약을 체결하여 해당 부분을 체육시설(스포츠센터)과 보육시설(어린이집)로 사용하고 있는 사실을 확인하였다(이하 이 사건 건축물 중 임대차계약을 체결한 부분을 각 '이 사건 스포츠센터', '이 사건 어린이집'이라 하고, 함께 '이 사건 부동산'이라고 칭한다).

라. 이에 따라 피고는 원고가 이 사건 부동산을 수익사업에 사용하고 주민복지를 위한 목적에 직접 사용하지 않았다는 이유로, 2018. 9. 3. 과세 예고 통지를 거쳐 원고에게, 별지 목록 기재와 같이 2018. 9. 4. 이 사건 부동산의 부속 토지 부분에 관한 2018년도 지방세 부과처분, 2018. 11. 13. 이 사건 부동산의 건축물 부분에 관한 2014년부터 2018년까지, 부속 토지 부분에 관한 2014년부터 2017년까지 각 지방세 부과처분(이하 2018. 9. 4.자 및 2018. 11. 13.자 각 지방세 부과처분을 통틀어 '이 사건 각 부과처분'이라고 한다)을 하였다.

마. 원고는 이 사건 각 부과처분 이전인 2018. 10. 2. 과세 전 적부심사 청구를 제기



하였고, 2018. 11. 6. 이의신청을 제기하였으나, 그 청구와 이의신청이 모두 기각되었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 13, 14, 15, 16, 17, 18호증, 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 각 부과처분은 다음과 같은 이유로 위법하다.

1) 납세의무자 관련 주장

이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결한 당사자는 원고가 아니라 이 사건 아파트의 입주자대표회의이다. 원고는 이 사건 토지와 이 사건 건축물에 관하여 소유권 이전등기를 마치기 위해 설립된 단체에 불과하므로, 지방세법 제107조 제1항에서 정하는 재산세 납세의무자인 '해당 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자'에 해당하지 않는다.

2) 지방세 감면 요건 충족 주장

원고는 이 사건 부동산으로 수익사업을 한 사실이 없다. 이 사건 아파트의 입주자대표회의는 이 사건 부동산을 임대하고 임차인들로부터 차임 등을 받았으나, 그 실질은 이 사건 부동산에 관하여 제3자와 임대차계약을 체결하여 주민복지시설로서 위탁하여 운영한 것이다. 따라서 이 사건 부동산은 마을회 등이 소유한 것으로 지방세특례제한법 제90조 제2항 본문에서 정하는 지방세 감면 요건을 충족한다.

3) 신뢰보호의 원칙 위반 주장

피고는 그 동안 이 사건 부동산에 대한 재산세를 부과하지 않았고, 원고는 그와 같



은 피고의 판단을 신뢰하였다. 그런데도 2014년부터 소급하여 이루어진 이 사건 각 부과처분은 신의칙에 반하고 과세권 남용에 해당하여 위법하다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 납세의무자 관련 주장에 대한 판단

을 제1, 7, 8, 12, 13호증의 각 기재에 의하면, ① 원고는 2006. 10. 17. 주식회사 B 과 사이에 이 사건 건축물과 이 사건 토지에 관한 증여계약을 체결하고 이에 관한 소유권이전등기를 마친 사실, ② 그 후에도 원고는 2011. 7. 26. G으로부터 용인시 기흥구 H 도로 2,057㎡를 취득하며, 피고에게 직접 취득세 등 감면 신고를 한 사실, ③ 위 신고서에 첨부된 원고의 규약 제3조, 제5조, 제6조, 제15조에 의하면, 원고는 이 사건 아파트 단지의 쾌적한 환경을 유지, 개선함을 목적으로 설립된 단체로 아파트 소유자들이 그 회원이 되며, 공유 재산으로 이 사건 토지와 이 사건 건축물을 소유하며 관리하는 사실을 알 수 있다. 따라서 원고는 입주자대표회의와 별개의 법적 주체로서 지방세법 제107조 제1항에서 정하는 이 사건 부동산을 사실상 소유하고 있는 자에 해당한다. 원고의 주장은 이유 없다.

2) 지방세 감면 요건 충족 주장에 대한 판단

가) 지방세특례제한법 제90조 제2항 본문은 마을회 등이 소유한 부동산과 임야에 대해서는 재산세(지방세법 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 지방세법 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를, 마을회 등에 대해서는 주민세 재산분 및 종업원분을 2019년 12월 31일까지 각각 면제한다고 규정하고 있고, 같은 항 단서는 위와 같이 지



방세를 감면받은 부동산을 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 않는 경우의 그 일부 재산에 대해서는 재산세를 면제하지 않는다고 규정하고 있다.

위 조항이 규정하는 '해당 재산이 유료로 사용되는 경우'라 함은 당해 재산 등의 사용에 대하여 사용자가 비영리사업자에게 대가를 지급하는 경우를 말하는 것으로서 그 사용이 대가적 의미를 갖는다면 사용기간의 장단이나 대가의 지급방법 및 그 대가의 다과 등은 이를 묻지 아니한다고 할 것이고[구 지방세법(1991. 12. 14. 법률 제4415호로 개정되기 전의 것) 제234조의12(용도구분에 의한 비과세) 단서의 종합토지세 비과세 배제 요건에 관하여 같은 취지의 대법원 1993. 9. 14. 선고 92누15505 판결 참조], 어느 사업이 수익사업에 해당하는지 여부는 그 사업이 수익성을 가진 것이거나 수익을 목적으로 하면서 그 규모, 횟수, 태양 등에 비추어 사업활동으로 볼 수 있는 정도의 계속성과 반복성이 있는지의 여부 등을 고려하여 사회통념에 따라 합리적으로 판단하여야 하는 것이다(대법원 1994. 4. 15. 선고 93누22623 판결 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건의 경우를 살펴본다. 갑 제10, 11호증, 을 제9, 10, 11, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고는 각 임대차계약을 체결하여 지방세를 감면받은 이 사건 부동산을 수익사업을 위해 사용하였다고 평가할 수 있고, 적어도 이 사건 부동산은 유료로 사용되었으므로, 이는 지방세특례제한법 제90조 제2항 단서에서 정하는 지방세 감면 배제 사유에 해당한다.

① 이 사건 스포츠센터는 골프장과 헬스장으로 나뉘어 운영되고 있다. 골프장과 헬스장을 같이 이용할 경우 월 회비는 6만 원이고, 헬스장만 이용할 경우 월 회비는 3만



5,000원이다. 이 사건 스포츠센터에서 1.5km 떨어진 스포츠센터(I)의 스크린골프장 월 회비는 6만 5,000원이고, 헬스장 월 회비는 3만 5,000원이다. 이 사건 스포츠센터는 시설이 좋은 편이 아니어서 근처 스포츠센터에 비해 다소 저렴한 월 회비를 받고 있다. 이 사건 스포츠센터의 골프장 이용 회원은 약 80명 정도인데, 이 사건 입주민과 외부인의 비율이 약 4:6 정도이다. 이와 같이 이 사건 스포츠센터는 외부인도 월 회비만 납부하면 자유롭게 이용할 수 있고, 그 이용료가 이 사건 스포츠센터의 목적과 관련하여 특별히 실비 수준으로 저렴하게 책정되었다고 단정할 수도 없으며, 그 수입금액이 적다는 이유로 그 사업의 수익성을 부인할 수도 없다.

② 이 사건 어린이집의 2014년에서 2018년까지 입소 아동 72명 중 이 사건 아파트 입주민 아동은 38명이다. 이 사건 각 부과처분 무렵 이 사건 아파트 단지 내에는 이 사건 어린이집 외에도 3곳의 가정 영유아보육시설이 더 있었다. 이와 같이 이 사건 어린이집은 외부인도 이 사건 아파트 입주자와 동등한 지위에서 자유롭게 이용할 수 있었고, 이 사건 아파트 입주자의 복리를 위해 추가로 이 사건 어린이집을 설치해야 하는 특별한 사정도 없었다.

③ 이 사건 스포츠센터의 임대차계약 조건은 보증금 1,000만 원, 차임 월 80만 원이고, 이 사건 어린이집의 임대차계약 조건은 보증금 2,000만 원, 차임 월 40~75만 원이다. 원고는 위 각 시설의 운영에 대하여 구체적인 관리·감독을 전혀 하지 않았다. 이와 같은 사정들을 고려하면, 위 각 임대차계약은 통상의 임대차계약에 불과하고, 이를 원고의 주장과 같은 주민 복지시설을 운영하기 위한 위탁계약으로 보기 어렵다.

3) 신뢰보호원칙 위반 주장에 대한 판단

가) 일반적으로 조세법률관계에서 과세관청의 행위에 대하여 신의성실의 원칙이 적



용되기 위해서는, 과세관청이 납세자에게 신뢰의 대상이 되는 공적인 견해표명을 하여야 하고, 납세자가 과세관청의 견해표명이 정당하다고 신뢰한 데 대하여 납세자에게 귀책사유가 없어야 하며, 납세자가 그 견해표명을 신뢰하고 이에 따라 무엇인가 행위를 하여야 하고, 과세관청이 견해표명에 반하는 처분을 함으로써 납세자의 이익이 침해되는 결과가 초래되어야 한다(대법원 2002. 11. 26. 선고 2001두9103 판결 참조). 국세기본법 제18조 제3항에 규정된 비과세관행이 성립하려면, 상당한 기간에 걸쳐 과세를 하지 아니한 객관적 사실이 존재할 뿐만 아니라, 과세관청 자신이 그 사항에 관하여 과세할 수 있음을 알면서도 어떤 특별한 사정 때문에 과세하지 않는다는 의사가 있어야 한다. 위와 같은 공적 견해나 의사는 명시적 또는 묵시적으로 표시되어야 하며, 묵시적 표시가 있다고 하기 위하여는 단순한 과세누락과는 달리 과세관청이 상당기간의 불과세 상태에 대하여 과세하지 않겠다는 의사표시를 한 것으로 볼 수 있는 사정이 있어야 한다(대법원 2016. 10. 13. 선고 2016두43077 판결 참조).

나) 원고가 제출한 증거들만으로 피고가 과세관청으로서 원고에게 이 사건 부동산의 임대차계약 체결과 관련한 공적인 견해를 표명하였다고 보기에 부족하고, 달리 피고가 이 사건 각 부과처분 이전에 이 사건 부동산의 재산세등 부과와 관련한 공적인 견해를 표명하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-01

재판장 판사 이상훈

판사 설정은

판사 강성진



<별지>

목 록

1. 2018. 9. 4.자 지방세 부과처분

구 분	과세표준	세 액			
		재산세	지역자원시설세	지방교육세	합계
과세대상 (토지)		상가 호 외 1건(면적 : 1,139.3㎡)			
2018년	1,641,203,550	7,985,470		1,120,810	9,106,280
재산세(토지) 소계		7,985,470		1,120,810	9,106,280
총 계		7,985,470		1,120,810	9,106,280

2. 2018. 11. 13.자 지방세 부과처분

구 분		과세표준	세 액			
			재산세	지역자원시설세	지방교육세	합계
과세대상 (건축물)			상가		호	
호	2014년	52,215,450	203,630	61,780	26,100	291,510
	2015년	51,747,150	201,810	61,220	25,870	288,900
	2016년	50,342,250	196,330	59,540	25,170	281,040
	2017년	51,122,750	199,370	60,480	25,560	285,410
	2018년	51,278,850	199,980	60,660	25,630	286,270
재산세(건축물) 소계			1,001,120	303,680	128,330	1,433,130
과세대상 (건축물)			상가		호	
호	2014년	554,213,568	2,161,430	655,820	277,100	3,094,350
	2015년	549,243,043	2,142,040	649,850	274,620	3,066,510
	2016년	543,444,097	2,119,430	642,810	271,720	3,033,960
	2017년	552,556,726	2,154,970	653,710	276,270	3,084,950
	2018년	554,213,568	2,161,430	655,690	277,100	3,094,220
재산세(건축물) 소계			10,739,300	3,257,880	1,376,810	15,373,990
과세대상 (토지)			상가		호 외 1건(면적 : 1,139.3㎡)	
2014년		1,498,455,525	6,891,650		958,760	7,850,410
2015년		1,546,304,025	7,150,040		997,040	8,147,080
2016년		1,594,152,525	7,408,420		1,035,320	8,443,740
2017년		1,641,203,550	7,662,490		1,072,960	8,735,450
재산세(토지) 소계			29,112,600		4,064,080	33,176,680
총 계			40,853,020	3,561,560	5,569,220	49,983,800



<별지>

관계 법령

▣ 지방세법

제106조(과세대상의 구분)

- ① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상을 구분한다.
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

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.

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

제115조(납기)

- ② 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 장은 과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 수시 부과하여야 할 사유가 발생하면 수시로 부과 징수할 수 있다.

▣ 지방세법 시행령

제20조(취득의 시기등)

- ① 무상승계취득의 경우에는 그 계약일(상속 또는 유증으로 인한 취득의 경우에는 상속 또는 유증 개시일을 말한다)에 취득한 것으로 본다. 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위)

- ① 법 제106조제1항제2호 가목에서 “공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 말한다.
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



■ 지방세특례제한법

제90조(마을회 등에 대한 감면)

- ① 대통령령으로 정하는 마을회 등 주민공동체(이하 “마을회등”이라 한다)의 주민 공동소유를 위한 부동산 및 선박을 취득하는 경우 취득세를 2019년 12월 31일까지 면제한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 면제된 취득세를 추징한다.
1. 해당 부동산을 취득한 날부터 5년 이내에 수익사업을 사용하는 경우
 2. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
 3. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여(해당 용도로 사용하기 위하여 국가나 지방자치단체에 기부채납하는 경우는 제외한다)하거나 다른 용도로 사용하는 경우
- ② 마을회등이 소유한 부동산과 임야에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를, 마을회등에 대해서는 주민세 재산분 및 종업원분을 2019년 12월 31일까지 각각 면제한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대해서는 면제하지 아니한다.

■ 지방세특례제한법 시행령

제43조(마을회등의 정의)

법 제90조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 마을회 등 주민공동체”란 마을주민의 복지증진 등을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 조직을 말한다. 끝.