본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건 2020구단78370 재산세부과처분취소

원 고 A아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 [redacted]

담당변호사 [redacted]

피 고 [redacted]특별시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2021. 7. 7.

판 결 선 고 2021. 9. 8.

주 문

1. 피고가 2020. 9. 10. 원고에게 한 재산세 등 14,840,450원(재산세 7,810,770원, 도시지역분 5,467,530원, 지방교육세 1,562,150원)의 부과처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

가. 원고는 도시 및 주거환경정비법에 따라 [redacted]구 B 외 23필지 지상에 주택 104개동(지하 3층, 지상 35층, 12,032세대), 상가 및 운동시설 5개동(지하4층, 지상 4층)의 재건축사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라 한다)을 시행하는 주택재건축정비사업조합이다.

나. 원고는 피고로부터 2015. 7. 30. 이 사건 재건축사업의 사업시행인가를 받았고, 2017. 5. 2. 관리처분계획인가를 받았으며, 2019. 11. 15.부터 공사에 착공하였다.

다. 원고의 조합원인 C교회(이하 'C교회'라 한다)는 이 사건 재건축사업 구역 내 서울[redacted]구 D 지상 건물 E호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자로서 그 대지인 서울[redacted]구 D 대 929.1㎡ 중 929.1분의 633.2 지분(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 소유하고 있었다.

라. 원고는 2017. 12. 4. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 2017. 11. 8.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고는 이 사건 재건축사업 진행을 위하여 조합원들에게 2017. 7. 20.부터 2018. 1. 19.까지 이주할 것을 최고하였고, C교회는 2018. 1. 15. 이 사건 건물에서 퇴거하였다.

바. 피고는 2020. 9. 10. 원고에게 이 사건 토지분 재산세 14,840,450원(재산세 7,810,770원, 도시지역분 5,467,530원, 지방교육세 1,562,150원)을 부과(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 6호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

가. 원고의 주장

이 사건 토지 및 건물은 C교회가 종교행위를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하는 부동산이므로, C교회는 이 사건 토지 및 건물에 대한 재산세를 면제받아 왔다. 원고는 이 사건 재건축사업 진행을 위해 이 사건 토지를 수탁 받아 형식적으로 소유권이전등기를 마친 수탁자에 불과하므로 이 사건 토지에 대한 재산세 납세의무자는 사실상 소유자인 C교회라고 보아야 한다.

또한 이 사건 토지에는 C교회의 종교 사업을 위한 교회 건물을 건축 중인바, 지방세특례제한법상 재산세 감면대상 토지에 해당하는지 여부는 과세목적 부동산이 감면요건을 충족하는지 여부에 따라 결정되어야 하고, 과세목적 부동산의 법률상 소유자가 누구인지에 따라 결정되는 것은 아니다. 따라서 이 사건 토지가 종교행위를 목적으로 하는 사업에 사용되는 토지에 해당하는 이상 이 사건 토지에 대한 재산세는 면제되어야 한다.

따라서 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 원고가 신탁법상 수탁자로서 재산세 납세의무자에 해당하는지 여부

가) 관련 법리

신탁법은 신탁에 관한 사법적 법률관계를 규정함을 목적으로 하고(제1조), 위탁자와 수탁자 간의 계약으로 신탁을 설정한 경우(신탁법 제3조 제1항 제1호), 신탁법이 적용된다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로, 신탁법상 신탁계약이 이루어져 수탁자 앞으로 부동산의 소유권이전등기가 마쳐지면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되어 수탁자는 신탁의 목적에 따라 신탁재산인 부동산을 관리·처분할 수 있는 권능을 갖게 되고 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁재산을 관리·처분하여야 하는 신탁계약상의 의무만을 부담하며 위탁자와의 내부관계에 있어서 부동산의 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것이 아니므로, 신탁법에 따른 신탁등기가 마쳐지지 아니한 경우 신탁재산인 부동산에 관한 사실상의 소유자는 수탁자로 보아야 한다(대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결 등 참조).

구 지방세법 제107조 제1항 본문은 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하면서, 단서 및 제3호에서 '신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자를 납세의무자로 본다.'고 규정하고 있으므로, 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기된 부동산에 대해서는 수탁자가 지방세법상 재산세 납세의무자가 된다.

나) 판단

살피건대, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 C교회는 이 사건 재건축사업을 위하여 이 사건 토지에 대한 부동산신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결한 사실, 이 사건 부동산신탁계약서 제3조 제2항에는 이 사건 토지는 법정 신탁재산(신탁법)으로서 신탁법 규정에 따라 수탁자(원고)는 관리 및 처분할 수 있다는 내용이 기재되어 있는 사실, 원고는 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 토지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

에 관하여 '신탁'을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 신탁계약은 신탁법이 적용되는 신탁에 해당하므로, 수탁자인 원고는 이 사건 토지의 대내외적 소유자라고 할 것이고, 구 지방세법 제107조 제1항 제3호에 따라 이 사건 토지에 대한 재산세 납세의무자는 수탁자인 원고라고 봄이 타당하다.

한편 2020. 12. 29. 법률 제17769호로 개정되어 2021. 1. 1.부터 시행된 지방세법(이하 '개정 지방세법'이라 한다) 제107조 제2항 제5호는 '신탁법 제2조에 따른 수탁자 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자가 재산세를 납부할 의무가 있고, 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.'라고 규정(이하 '이 사건 개정규정'이라 한다)하여 신탁법상 신탁재산의 경우 재산세 납세의무자를 수탁자에서 위탁자로 변경하였다. 그런데 지방세법 부칙(제17769호) 제11조(신탁재산에 대한 재산세 납세의무자 등에 관한 적용례)는 '제107조의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.'라고 규정하고, 제16조 제1항은 '이 법 시행 전에 재산세 납세의무가 성립된 경우에는 제107조 제2항 제5호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.'라고 규정하고 있으므로, 개정 지방세법에 따라 2021. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 재산세에 대해서는 위탁자인 C교회가 납세의무자가 되는 것이나, 이미 납세의무가 성립한 2020년 귀속 재산세의 납세의무자는 여전히 수탁자인 원고라고 할 것이다.

2) 구 지방제특례제한법상 재산세 감면규정의 적용 여부

앞서 본 바와 같이 구 지방세특례제한법 제50조는 제1항에서 '종교단체 또는 향교가 종교행위 또는 제사를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제한다.'라고 규정하면서, 제2항에서 '제1항의 종교단체 또

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

는 향교가 과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용(종교단체 또는 향교가 제3자의 부동산을 무상으로 해당 사업에 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산(대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지를 포함한다)에 대해서는 재산세 및 지방세법에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.'라고 규정(이하 구 지방세특례제한법 제50조 제2항을 '이 사건 감면규정'이라 한다)하고 있고, 구 지방세특례제한법 시행령 제25조 제1항은 '해당 사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우의 건축 예정 건축물의 부속토지'를 이 사건 감면규정이 적용되는 부동산으로 규정하고 있다.

한편 구 지방세특례제한법 제2조 제8호는 '직접 사용이란 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등의 소유자가 해당 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다.'라고 규정하고 있으므로, 구 지방세특례제한법에서 말하는 '직접 사용'은 부동산 등의 소유자가 해당 부동산을 사업 목적에 맞게 사용하는 것을 의미한다고 보아야 한다.

그런데 이 사건 감면규정은 의료법인, 학교 및 외국교육기관 등 다른 단체들에 대한 재산세 감면규정과 달리 종교단체 또는 향교의 '직접 사용'에 '종교단체 또는 향교가 제3자의 부동산을 무상으로 해당 사업에 사용하는 경우를 포함한다.'고 규정하고 있으므로, 종교단체가 종교행위를 목적으로 제3자 소유의 부동산을 무상으로 종교행위의 목적에 맞게 사용하는 경우[1]에도 이 사건 감면규정에 따라 해당 부동산에 대해서도 재산세가 면제된다고 봄이 타당하다.

살피건대, 원고는 이 사건 신탁계약에 따라 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 토지의 소유권을 취득하였음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 증

1) 이 경우 납세의무성립사실은 재산의 소유자에게 귀속되고, 종교행위를 목적으로 하는 사업에 사용하는 행위사실은 재산을 사용하는 종교단체에 귀속된다. F, "지방세 감면요건론 정립에 관한 연구", 조세법연구[18-3], 531-532.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 재건축사업 시행 전 C교회는 이 사건 건물을 종교행위를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하다가 재건축사업의 시행으로 이 사건 건물에서 퇴거한 사실, ② 원고는 C교회와 이 사건 신탁계약을 체결하고 2019. 11. 15. 재건축 공사에 착공하여 이 사건 토지에 C교회의 종교행위를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하기 위한 건축물을 신축하고 있는 사실, ③ 원고는 이 사건 재건축사업을 위해 설립된 재건축조합으로서 조합원인 C교회로부터 어떠한 대가나 수익금을 지급받는 것은 아닌 사실(이 사건 신탁계약서 제7조 제1항은 신탁재산에 대한 수익자는 위탁자라고 규정하고 있다)을 인정할 수 있다.

이러한 인정사실에 의하면, 이 사건 토지는 '종교단체가 제3자 소유의 부동산을 무상으로 해당 사업에 사용하는 경우'에 해당한다고 봄이 타당하므로, 결국 이 사건 감면규정에 따라 이 사건 토지에 대한 재산세는 면제되어야 할 것이므로, 피고의 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

3. 결론

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

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

[별지]

관련 법령

● 구 지방세법(2020. 8. 12. 법률 제17473호로 개정되기 전의 것)

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.

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.

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

● 구 지방세법(2020. 12. 29. 법률 제17769호로 개정된 것)

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.

3. 삭제 <2020.12.29>

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

5. 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 이 장에서 "수탁자"라 한다)의 명의로 등기 또는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

등록된 신탁재산의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말하며, 이하 이 장에서 "위탁자"라 한다). 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.

■ 부칙 <제17769호, 2020. 12. 29.>

제11조(신탁재산에 대한 재산세 납세의무자 등에 관한 적용례)
제106조 제3항, 제107조 및 제119조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

제16조(신탁재산에 대한 재산세 납세의무자 변경에 관한 경과조치)
① 이 법 시행 전에 재산세 납세의무가 성립된 경우에는 제107조제2항제5호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.
② 이 법 시행 전에 제105조에 따른 재산을 취득한 경우로서 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면하여야 할 재산세에 대해서는 그 감면기한이 종료될 때까지 제107조 제1항 제3호의 개정규정에 따른 위탁자에게 해당 감면규정을 적용한다.

● 구 지방세특례제한법(2020. 2. 18. 법률 제17039호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)
7. "재산세"란 「지방세법」 제111조에 따라 부과된 세액을 말한다.
8. "직접 사용"이란 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등의 소유자가 해당 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다.

제50조(종교단체 또는 향교에 대한 면제)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-11-02

① 종교단체 또는 향교가 종교행위 또는 제사를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 면제된 취득세를 추징한다.

1. 해당 부동산을 취득한 날부터 5년 이내에 수익사업에 사용하는 경우
2. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
3. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

② 제1항의 종교단체 또는 향교가 과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용(종교단체 또는 향교가 제3자의 부동산을 무상으로 해당 사업에 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산(대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지를 포함한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 「지방세법」 제146조제3항에 따른 지역자원시설세를 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.

● 구 지방세특례제한법 시행령(2020. 8. 26. 대통령령 제30977호로 개정되기 전의 것)

제25조(종교 및 제사를 목적으로 하는 단체에 대한 면제대상 사업의 범위 등)

① 법 제50조 제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지"란 해당 사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우와 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우의 건축 예정 건축물의 부속토지를 말한다.

끝.