본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

서 울 행 정 법 원

제 6 부

판 결

사 건	2019구합76610 재산세등부과처분취소
원 고	A주택재건축정비사업조합
	소송대리인 법무법인 [redacted]
	담당변호사 [redacted]
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2020. 4. 3.
판 결 선 고	2020. 6. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 7. 10. 원고에 대하여 한 별지 1 재산세 등 부과내역표(이하 '별지 1 표'라고 한다) 기재 각 2019년 7월분 재산세 등 합계 28,974,660원의 부과처분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주택재건축사업의 시행을 위해 설립된 주택재건축정비사업조합으로서 [redacted]구 B 일대 86,461.8㎡를 사업부지로 한 재건축사업을 진행하여 공동주택 23개동 1,957세대(조합원분 1,449세대, 일반분양분 396세대, 임대분 112세대) 및 부대시설을 완공한 후 2019. 2. 26. 준공인가를 받았다.

나. 위 준공세대 중 조합원분은 각 조합원이, 일반분양분 및 임대분은 원고가 각각 소유권보존등기 및 취득세 신고 절차를 이행하기로 하여, 원고는 2019. 5. 24. 일반분양분 및 임대분에 대한 각 소유권보존등기절차를 마쳤다.

다. 일반분양분 분양계약은 계약금으로 2차에 걸쳐 분양대금의 10%를, 중도금으로 6차에 걸쳐 분양대금의 60%를 각 납부하고, 입주예정일(2019. 2. 27. - 4. 17.)까지 잔금을 납부하도록 되어 있었는데, 일반분양분 중 별지 1 표 기재 각 주택(이하 '이 사건 각 주택'이라 한다)의 수분양자는 잔금을 입주예정일까지는 물론 재산세 과세기준일인 2019. 6. 1.까지도 지급하지 않아 과세기준일 현재 이 사건 각 주택의 소유권등기 명의는 원고에게 있었다.

라. 피고는 2019. 7. 10. 이 사건 각 주택에 관한 2019년 7월분 재산세(도시지역분 포함), 지역자원시설세, 지방교육세 합계 28,974,660원을 원고에게 부과하였다(이하 '이 사건 각 부과처분'이라 한다. 지역자원시설세와 지방교육세는 각 재산세의 과세표준에 연동하는 세금이므로, 이하 재산세를 중심으로 살펴본다).

마. 한편, 이 사건 각 주택의 실제 잔금납부일, 출입키 수령일, 최초 전입신고일, 임대차계약 체결일은 아래 표 기재와 같다(음영부분은 최초 전입신고나 임대차계약 체결

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

일이 과세기준일보다 앞선 경우이다).

동 ·호수	최종수분양자	실제 잔금납부일	출입키 수령일	최초 전입신고일	임대차계약 체결일
C	D	2019. 06. 10.	2019. 06. 10.	2019. 06. 13.	
E	F 외 1	2019. 07. 18.	2019. 07. 18.	2019. 07. 23.	
G	H 외 1	2019. 06. 07.	2019. 06. 19.	2019. 06. 25.	
I	J	2019. 07. 01.	2019. 07. 03.	2019. 08. 01.	2019. 07. 09.
K	L 외 1	2019. 06. 12.	2019. 06. 12.	2019. 08. 02.	2019. 05. 17.
M	N 외 1	2019. 06. 03.	2019. 06. 03.		
O	P 외 1	2019. 06. 05.	2019. 06. 07.	2019. 05. 07.	
Q	R 외 1	2019. 06. 20.	2019. 06. 20.	2019. 06. 17.	
S	T	2019. 06. 03.	2019. 06. 18.	2019. 06. 21.	2019. 08. 30.
U	V 외 1	2019. 07. 04.	2017. 07. 04.	2017. 07. 05.	2019. 04. 15.
W	X 외 1	2019. 06. 04.	2019. 06. 05.	2019. 08. 22.	2019. 05. 27.
Y	Z	2019. 06. 21.	2019. 07. 30.	2019. 07. 30.	2019. 06.04.
AA	AB	2019. 06. 05.	2019. 06. 12.	2019. 06. 20.	2019. 05. 23.
AC	AD 외 1	2019. 06. 28.	2019. 06. 28.	2019. 06. 28.	2019. 05. 25.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 각 주택의 분양계약상 잔금지급일의 종기(2019. 4. 17.)가 과세기준일(2019. 6. 1.) 전 이미 도래하였으므로, 지방세법 제107조 제1항의 재산세 납세의무자인 '사실상 소유하고 있는 자'는 지방세법 시행령 제20조 제2항 제2호에 따라 그 분양대금을 완납하였는지와 관계없이 수분양자라고 보아야 한다. 설령 그렇지 않더라도, 이 사건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

각 주택 중 과세기준일 전에 임대차계약을 체결하거나 전입신고를 하는 등 수분양자가 해당 주택을 실제로 사용·수익하였다고 볼 수 있는 별지 1 표 연번 5, 7, 10, 11, 13, 14 기재 각 주택(처분의 경위 마.항 기재 표 음영부분)의 사실상 소유자는 각 수분양자이지 원고가 아니므로, 이 사건 각 부과처분 중 적어도 위 각 주택에 해당하는 부분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 2 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 법리

지방세법 제107조 제1항은 '재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다'고 규정하고 있는바, 재산세 납세의무자인 '사실상 소유자'란 공부상 소유자로 등재한 여부를 불문하고 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다(대법원 2016. 12. 29. 선고 2014두2980, 2997 판결 등 참조). 여기서 재산을 사실상 소유하게 된다는 것은 지방세법상 취득세의 과세객체인 '취득'을 전제로 한다고 할 것이고, 취득세에 있어서 '사실상 취득'이란 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다(대법원 2005. 1. 13. 선고 2003두10343 판결 등 참조).

한편, 지방세법 시행령 제20조 제2항 제2호에서 취득세 부과대상이 되는 유상승계취득의 경우에는 그 취득시기를 계약상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있는 것은, 지방세법 제7조 제2항에서 규정한 '사실상으로 취득한 때'가 불분명하거나 사실상의 취득이 계약상의 잔금지급일과 견련되었을 때 그 취득시기에 대한 의제일

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

뿐, 현저하고 명백한 사실상의 취득시기를 배제하는 취지는 아니다(대법원 1994. 5. 24. 선고 93누23527 판결 참조).

2) 구체적 판단

원고가 자인하고 있는 바와 같이 이 사건 각 주택의 분양대금 잔금은 재산세 과세기준일이 경과한 후에 비로소 완납되었고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 주택의 출입키도 실제 잔금납부일 또는 그 후에 교부되었는바, 그 때 비로소 각 수분양자가 이 사건 각 주택의 사실상 소유자가 되고, 반대로 분양대금 잔금이 완납될 때까지는 소유권보존등기 명의인인 원고가 출입키를 보관·관리하면서 수분양자의 잔금 미지급을 이유로 하여 분양계약을 해제하고 위 각 주택을 다른 사람에게 처분할 수 있는 지위에 있어 이 사건 각 주택의 사실상 소유자라고 할 것이며, 설령 수분양자가 잔금 완납 전에 해당 주택에 관하여 임차인이 될 사람과 임대차계약을 체결하였거나 전입신고를 마쳤다고 하더라도 달리 볼 수 없다. 이 사건 각 주택의 사실상의 취득시기가 이처럼 현저하고 명백하므로, 앞서 본 법리에 비추어 이 사건 각 주택의 취득시기가 지방세법 시행령 제20조 제2항 제2호에 의한 계약상 잔금지급일이 될 수 없고, 잔금 지급 후 계약상 잔금지급일로 소급한다고 볼 수도 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

별지 1

재산세 등 부과내역

	과 세 대 상	부 과 내 역					비 고
		재산세	도시지역분	지역자원시설세	지방교육세	합 계	
1	[redacted]구 [redacted]호	672,320원	349,440원	30,050원	134,460원	1,186,270원	
2	[redacted]구 [redacted]호	1,012,230원	470,400원	48,130원	202,440원	1,733,200원	
3	[redacted]구 [redacted]호	974,460원	456,960원	48,130원	194,890원	1,674,440원	
4	[redacted]구 [redacted]호	1,352,290원	591,360원	59,100원	270,450원	2,273,200원	
5	[redacted]구 [redacted]호	1,399,500원	608,160원	69,180원	279,900원	2,356,740원	
6	[redacted]구 [redacted]호	1,399,450원	608,160원	68,670원	279,890원	2,356,170원	
7	[redacted]구 [redacted]호	1,399,500원	608,160원	69,180원	279,900원	2,356,740원	
8	[redacted]구 [redacted]호	1,465,560원	631,680원	68,670원	293,110원	2,459,020원	
9	[redacted]구 [redacted]호	1,597,820원	678,720원	78,640원	319,560원	2,674,740원	
10	[redacted]구 [redacted]호	1,286,190원	567,840원	59,250원	257,230원	2,170,510원	
11	[redacted]구 [redacted]호	1,597,820원	678,720원	78,640원	319,560원	2,674,740원	
12	[redacted]구 [redacted]호	1,361,710원	594,720원	58,930원	272,340원	2,287,700원	
13	[redacted]구 [redacted]호	581,430원	317,100원	23,180원	116,280원	1,037,990원	
14	[redacted]구 [redacted]호	1,012,230원	470,400원	48,130원	202,440원	1,733,200원	
합 계		17,112,510원	7,631,820	807,880원	3,422,450원	28,974,660원	

끝.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

별지 2

관계 법령

○ 지방세법

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다. <개정 2014. 1. 1.>

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공안전법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」 또는 「수산업법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다. <개정 2016. 3. 29.>

제10조(과세표준)

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. <개정 2015. 7. 24., 2016. 1. 19.>

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

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. <개정 2014. 1. 1.>

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.

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. <개정 2013. 1. 1., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 2. 8., 2017. 7. 26., 2018. 12. 31.>

1. 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상 소유자
2. 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니하였을

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-08-13

때에는 행정안전부령으로 정하는 주된 상속자
3. 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 종중재산으로서 종중소유임을 신고하지 아니하였을 때에는 공부상 소유자
4. 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 재산을 연부(年賦)로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우에는 그 매수계약자
5. 삭제 <2014. 1. 1.>
6. 「도시개발법」에 따라 시행하는 환지(換地) 방식에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(재개발사업만 해당한다)의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지 또는 보류지로 정한 경우에는 사업시행자
7. 외국인 소유의 항공기 또는 선박을 임차하여 수입하는 경우에는 수입하는 자

③ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

○ 지방세법 시행령

제20조(취득의 시기 등)

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. <개정 2014. 8. 12., 2015. 7. 24., 2015. 12. 31., 2016. 12. 30., 2017. 7. 26.>

1. 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당한다)
2. 공정증서(공증인이 인증한 사서증서를 포함하되, 취득일부터 60일 이내에 공증받은 것만 해당한다)
3. 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부터 60일 이내에 제출된 것만 해당한다)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다. <개정 2014. 8. 12., 2015. 12. 31., 2016. 12. 30., 2017. 1. 17., 2017. 7. 26.>

1. 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.
   가. 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당한다)
   나. 공정증서(공증인이 인증한 사서증서를 포함하되, 취득일부터 60일 이내에 공증받은 것만 해당한다)
   다. 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부터 60일 이내에 제출된 것만 해당한다)
   라. 부동산 거래신고 관련 법령에 따른 부동산거래계약 해제등 신고서(취득일부터 60일 이내에 등록관청에 제출한 경우만 해당한다)

끝.