본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

인 천 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2019구합52625 재산세부과처분취소
원 고	A
	소송대리인 [redacted]
피 고	[redacted]시장
변 론 종 결	2020. 7. 17.
판 결 선 고	2020. 8. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2017. 9. 8. 원고에 대하여 한 [redacted]시 B로트에 대한 재산세 3,590,840원, 지방교육세 550,480원의 각 부과처분을 취소한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted]시 C 공장용지 990㎡(이하 '이 사건 종전토지'라 한다)의 소유자이다. D지구 [redacted]조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)은 2010. 8. 26. [redacted]도지사로부터 원고 소유의 이 사건 종전토지를 비롯한 [redacted]시 E 일대 토지에 관하여 D지구 도시개발사업 실시계획 인가를 받았다. 이 사건 조합은 2015. 4. 23. 피고로부터 환지계획 변경인가를 받았고, 2015. 5. 21. 환지예정지 변경지정 공고를 하였는데, 이 사건 종전토지의 환지예정지를 [redacted]시 B로트 331.6㎡(이하 '이 사건 환지예정지'라 한다)로 지정하였다.

나. 피고는 2017. 9. 8. 원고에 대하여 2017년도 재산세 과세기준일인 2017. 6. 1. 현재 이 사건 환지예정지의 사실상 소유자라는 이유로 그 시가표준액인 개별공시지가에 공정시장가액비율 100분의 70을 곱하여 산정한 598,869,600원을 과세표준으로 하고, 이 사건 환지예정지를 종합합산과세대상으로 분류하여 구 지방세법(2017. 12. 26. 법률 제15292호로 개정되기 전의 것, 이하 '지방세법'이라 한다) 제111조 제1항 제1호 가목의 세율에 따라 산출한 재산세 3,590,840원, 지방교육세 550,480원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2017. 9. 22. 피고에게 이의신청을 하였으나 2017. 12. 12. 기각되었고, 2018. 3. 14. 조세심판원에 심판청구를 하였으나 2019. 2. 13. 기각되었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4, 12호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

1) 지방세법은 과세기준일 현재 재산을 '사실상 소유하고 있는 자'를 납세의무자로 규정하고 있는데, 원고는 이 사건 환지예정지를 사용·수익함에 있어서 환지처분이 공고되기 전까지는 도시개발사업의 시행에 지장이 없는 범위 내에서 임시로 사용·수익할 수 있는 것에 불과하고, 건축도 용이하지 않으며, 지적 공부에 등재되지 않는 한 그 경계를 확정할 수 없는 등의 법적인 제한이 있고, 또한 현황이 정비되지 않았고 위치도 특정할 수 없으며, 장차 환지예정지가 변경될 수 있고 환지처분도 요원한 등의 사실상의 제한이 있는바, 원고는 현실적으로도 이 사건 환지예정지를 사용·수익하지 못하고 있다. 그러므로 이 사건 처분은 원고는 이 사건 환지예정지를 '사실상 소유하고 있는 자'로서 납세의무자로 볼 수 없어 위법하거나, 또는 과잉금지의 원칙에 위반하여 원고의 재산권을 침해한다.

2) 이 사건 환지예정지에 대하여 이 사건 조합이 임의로 블록·로트지번을 부여하였으나 이는 적법한 것으로 볼 수 없고, 지적소관청이 확정예정지번 또는 블록·로트지번을 부여한 사실이 없는 바, 과세 대상 토지가 특정되지 않은 상태에서 임의로 개별공시지가를 산정하여 세액을 산출한 이 사건 처분은 위법하다.

3) 피고는 원고가 이 사건 환지예정지의 사실상 소유자라는 이유로 2014. 9. 15. 2014년도 재산세 및 지방교육세 부과처분(이하 '2014. 9. 15.자 처분'이라 한다)을 하였다가 직권으로 취소한바 있다. 이 사건 처분은 직권 취소된 2014. 9. 15.자 처분과 사실상 동일한 사항에 대하여 특별한 사유 없이 이를 번복하고 다시 종전의 처분을 되풀이한 것이어서 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

다. 판단

1) 원고가 사실상 소유자가 아니라는 등의 주장에 대한 판단

가) 관련 규정 및 법리

지방세법 제107조 제1항 본문은 "재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다."고 규정하고 있는바, 여기서 '재산을 사실상 소유하고 있는 자'라 함은 공부상 소유자로 등재되어 있는지 여부를 불문하고 당해 재산에 대한 실질적인 소유권을 가지고 있는 자를 말한다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005두15045 판결 등 참조).

그리고 도시개발법 제36조 제1항은 "환지예정지가 지정되면 종전 토지의 소유자는 환지예정지 지정의 효력발생일로부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지예정지에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없다."고 규정하고 있고, 같은 조 제3항은 "환지예정지 지정의 효력이 발생한 경우 해당 환지예정지의 종전 소유자는 이를 사용하거나 수익할 수 없으며 제1항에 따른 권리의 행사를 방해할 수 없다."고 규정하고 있다. 또한, 환지예정지 지정의 효력이 발생한 후 종전 토지 소유자는 환지예정지를 처분할 수 있고, 환지예정지를 대상으로 하여 매매계약이 체결되는 경우 그 매매목적물은 장차 확정될 환지를 대상으로 한 것으로 보아야 한다(대법원 1990. 5. 25. 선고 89다카14998 판결 등 참조).

이러한 점에 비추어 보면, 종전토지의 소유자는 경제적 · 실질적인 관점에서 볼 때 환지예정지를 사실상 지배하는 자로서 재산세가 예정하고 있는 정도의 담세력을 가진다고 할 것이므로, 지방세법 제107조 제1항 본문 소정의 사실상 소유자에 해당한다고 할 것이다(대법원 2017. 3. 9. 선고 2016두56790 판결 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

나) 이 사건에 관한 판단

위와 같은 법리에 비추어 보면, 이 사건 종전토지에 대하여 2015. 5. 21. 환지예정지 변경지정 공고가 있었고, 그 무렵 환지예정지 변경지정처분의 효력이 발생되었으므로, 이 사건 종전토지의 소유자인 원고는 2017년도 재산세 과세기준일인 2017. 6. 1. 현재 이 사건 환지예정지를 사실상 소유하고 있는 사람으로서 그 재산세 및 지방교육세를 납부할 의무가 있다고 보아야 하고, 이는 환지예정지를 사용·수익함에 있어서 일정한 법적 또는 사실상의 제한이 존재한다거나, 또는 실제 사용·수익을 하지 아니하고 있다는 등의 사정이 있다 하더라도 달리 볼 것이 아니다. 또한 재산의 실질적인 소유자에 대하여 과세함으로써 공정한 과세 및 지방재정의 확충이라는 목적을 달성하기 위하여 적절한 수단으로서 과도하게 원고의 재산권을 침해하는 것으로도 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

2) 개별공시지가 산정 기준 관련 주장에 대한 판단

가) 관련 규정

국토교통부 훈령인 표준지공시지가 조사·평가 기준 제33조 제1항에서는 "환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우에는 청산금의 납부여부에 관계없이 환지예정지의 위치, 확정예정지번(블록·로트), 면적, 형상, 도로접면상태와 그 성숙도 등을 고려하여 평가하고, 환지예정지의 지정 전인 경우에는 종전 토지의 위치, 지목, 면적, 형상, 이용상황 등을 기준으로 평가한다"고 규정하고 있고, 국토교통부장관이 정하는 2017년 적용 개별공시지가 조사·산정지침에서는 "토지수용 및 환지방식의 개발사업지는 확정예정지번(블록·로트 포함)의 부여 시점을 기준으로 그 시점 이전에는 종전의 이용상황을 기준으로 기재하고, 그 시점 이후에는 개발사업지내 용도구획별 획지(또는 필지)를

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

기준으로 조사하며, 해당 용도목적의 나지로 기재하고, 기타 토지특성은 확정예정지번이 부여된 도면에 의해 조사·기재한다"고 규정하고 있다.

나) 이 사건에 관한 판단

앞서 인정한 사실 및 법리에 비추어 보건대, ① 사업시행자는 도시개발법 규정에 따라 구청장 등의 인가를 받아 환지계획을 작성할 수 있고, 환지예정지도 지정할 수 있는 점, ② 이 사건 조합은 환지계획을 작성하여 피고로부터 환지계획 변경인가를 받아 환지예정지 변경지정 공고를 하였고, 이 사건 처분의 과세기준일 이전에 환지예정지 변경지정처분의 효력이 발생하였으며, 위 변경 계획에는 환지예정지를 표시하는 확정예정지번(블록·로트)이 포함되어 있어 이에 따라 이 사건 환지예정지는 [redacted]시 B 로트 면적 331.6㎡로 표시되어 있는 점, ③ 피고는 위 관련 규정에 따라 이 사건 환지예정지에 대한 확정예정지번이 부여된 것으로 보아 이 사건 환지예정지를 기준으로 그 현황을 조사하여 개별공시지가를 1㎡당 2,580,000원으로 조사·산정한 점, ④ 환지예정지가 지정되면 행정관청에서 지번을 부여했는지와 무관하게 종전 토지의 소유자는 환지예정지 지정의 효력발생일로부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지예정지에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있게 되는 점 등을 종합하면, 사업시행자가 블록·로트지번을 부여한 이 사건 환지예정지의 현황을 기준으로 피고가 개별공시지가를 산정한 후 이를 기초로 과세표준을 산정하였다고 하여 원고 주장과 같이 과세표준 산정에 어떠한 잘못이 있다고 볼 수 없으므로, 이 부분 원고 주장도 이유 없다.

3) 불복절차에서의 과세처분 취소에 따른 재처분금지 주장에 대한 판단

가) 관련 법리

과세관청이 과세처분에 대한 이의신청절차에서 납세자의 이의신청 사유가 옳

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

다고 인정하여 과세처분을 직권으로 취소한 경우, 납세자가 허위의 자료를 제출하는 등 부정한 방법에 기초하여 직권취소되었다는 등의 특별한 사유가 없는데도 이를 번복하고 종전과 동일한 과세처분을 하는 것은 위법하다고 할 것이나(대법원 2010. 6. 24. 선고 2007두18161 판결, 대법원 2014. 7. 24. 선고 2011두14227 판결 등 참조), 이와 같은 재처분금지의 법리는 동일한 과세처분인 경우에 적용되는 것이고 과세단위를 달리하는 경우에도 적용된다고 볼 수는 없다.

나) 이 사건에 관한 판단

재산세는 보유하는 재산에 담세력을 인정하여 부과되는 수익세적 성격을 지닌 보유세이며 1년 단위의 기간과세에 해당하므로 과세기간마다 별개의 과세단위가 된다고 할 것인데, 2014. 9. 15.자 처분과 이 사건 처분은 원고가 이 사건 환지예정지의 사실상 소유자인지 여부가 동일한 쟁점으로 되었더라도 과세기간이 서로 달라 별개의 처분에 해당하므로 피고가 금지된 재처분을 하였다고 할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

관계 법령

■ 구 지방세법(2017. 12. 26. 법률 제15292호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

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.

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 제4조 제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

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.

제110조(과세표준)

① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지

제111조(세율)

① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 토지

가. 종합합산과세대상

과세표준	세 율
5,000만원 이하	1,000분의 2
5,000만원 초과 1억원 이하	10만원+5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
1억원 초과	25만원+1억원 초과금액의 1,000분의 5

■ 구 지방세법 시행령(2017. 12. 29. 대통령령 제28524호로 개정되기 전의 것)

제109조(공정시장가액비율)

법 제110조 제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

■ 도시개발법

제28조(환지 계획의 작성)

① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다.

1. 환지 설계
2. 필지별로 된 환지 명세
3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세

제29조(환지 계획의 인가 등)

① 행정청이 아닌 시행자가 제28조에 따라 환지 계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.

제35조(환지 예정지의 지정)

① 시행자는 도시개발사업의 시행을 위하여 필요하면 도시개발구역의 토지에 대하여 환지 예정지를 지정할 수 있다. 이 경우 종전의 토지에 대한 임차권자등이 있으면 해당 환지 예정지에 대하여 해당 권리의 목적인 토지 또는 그 부분을 아울러 지정하여야 한다.

제36조(환지 예정지 지정의 효과)

① 환지 예정지가 지정되면 종전의 토지의 소유자와 임차권자등은 환지 예정지 지정의 효력발생일부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지 예정지나 해당 부분에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없다.

② 시행자는 제35조 제1항에 따라 환지 예정지를 지정한 경우에 해당 토지를 사용하거나 수익하는 데에 장애가 될 물건이 그 토지에 있거나 그 밖에 특별한 사유가 있으면 그 토지의 사용 또는 수익을 시작할 날을 따로 정할 수 있다.

③ 환지 예정지 지정의 효력이 발생하거나 제2항에 따라 그 토지의 사용 또는 수익을 시작하는 경우에 해당 환지 예정지의 종전의 소유자 또는 임차권자등은 제1항 또는 제2항에서 규정하는 기간에 이를 사용하거나 수익할 수 없으며 제1항에 따른 권리의 행사를 방해할 수 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-10-13

■ 표준지공시지가 조사·평가 기준(2017. 10. 25. 국토교통부훈령 제927호로 개정되기 전의 것)

제33조(환지방식에 의한 사업시행지구 안의 토지)

① 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지에서 규정하는 환지방식에 따른 사업시행지구 안에 있는 토지는 다음과 같이 평가한다.

1. 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우에는 청산금의 납부여부에 관계없이 환지예정지의 위치, 확정예정지번(블록·로트), 면적, 형상, 도로접면상태와 그 성숙도 등을 고려하여 평가
2. 환지예정지의 지정 전인 경우에는 종전 토지의 위치, 지목, 면적, 형상, 이용상황 등을 기준으로 평가

■ 2017년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침

Ⅱ. 토지특성조사

3. 토지특성 항목별 조사요령

⑭ 토지이용상황

㉮ 개발사업지의 경우 아래와 같이 조사한다.

- 토지수용 및 환지방식의 개발사업지는 확정예정지번(블록·로트 포함)의 부여 시점을 기준으로 그 시점 이전에는 종전의 이용상황을 기준으로 기재하고, 그 시점 이후에는 개발사업지내 용도구획별 획지(또는 필지)를 기준으로 조사하며, 해당 용도목적의 나지로 기재하고, 기타 토지특성은 확정예정지번이 부여된 도면에 의해 조사·기재한다. 다만, 확정예정지번(블록·로트 포함) 부여 시점을 기준으로 조사하는 것이 불합리한 때에는 종전의 지번을 기준으로 필지별 종전 토지이용상황으로 조사할 수 있다.