



부 산 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2022구합768 재산세부과고지처분취소
원고(선정당사자) A
피 고 ○○○○시 ○○○구청장
변 론 종 결 2023. 4. 7.
판 결 선 고 2023. 5. 12.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021년 건축물분에 대한 재산세 등의 세목으로 각 2021. 7. 12.에 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자들에게 한 [별지 1] 목록 기재 각 처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고 등 명의의 소유권보존등기

원고와 선정자 B, 선정자 C, 선정자 D, E(이하 '원고 등'이라 한다)은 2014. 1. 10. ○○○○○구 F건물 제2층 아래 각 호실(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

당사자	호실 명칭
원고	G호
선정자 B	H호
선정자 C	I호
선정자 D	J호
	K호
E	L호
	M호

나. 이 사건 각 부동산에 관한 신탁계약서의 작성 및 신탁등기

1) 이 사건 각 부동산에 관하여 2016. 5. 3. 원고 등과 N재건축조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)과 사이에, 위탁자를 '원고 등', 수탁자를 '이 사건 조합'으로 하고, 상가 활성화를 위하여 이 사건 각 부동산을 수탁자인 이 사건 조합에게 각 신탁하는 내용의 신탁계약서(이하 '이 사건 각 신탁계약서'라 하고, 그에 따라 체결된 계약을 '이 사건 각 신탁계약'이라 한다)가 작성되어 있다.

2) 이 사건 조합은 2016. 5. 4. 이 사건 각 신탁계약을 원인으로 하여 수탁자를 이 사건 조합으로 하는 각 신탁등기(이하 '이 사건 각 신탁등기'라 한다)를 마쳤다.

다. 이 사건 각 처분

피고는 2021. 7. 12. 원고 등이 위탁자로 등기되어 있는 이 사건 각 부동산에 관하



여 원고와 선정자들(이하 통칭할 때는 '원고들'이라 한다)에게 다음과 같이 재산세 등
합계 438,030원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

당사자		과세대상 ¹⁾	재 산세 (원)	지 역 자 원 시 설 세 (원)	지 방 교 육 세 (원)	합계 (원)
원고		G호	42,570	14,570	5,450	62,590
선정자 B		H호	42,570	14,570	5,450	62,590
선정자 C		I호	42,570	14,570	5,450	62,590
선정자 D		J호	42,570	14,570	5,450	62,590
		K호	42,570	14,570	5,450	62,590
E의 상속인	선정자 D	L호의 3/7지분	18,240	6,240	2,330	26,810
		M호의 3/7지분	18,240	6,240	2,330	26,810
	선정자 O	L호의 2/7지분	12,160	4,160	1,550	17,870
		M호의 2/7지분	12,160	4,160	1,550	17,870
	선정자 P	L호의 1/7지분	6,080	2,080	770	8,930
		M호의 1/7지분	6,080	2,080	770	8,930
	선정자 Q	L호의 1/7지분	6,080	2,080	770	8,930
		M호의 1/7지분	6,080	2,080	770	8,930
합계			297,970	101,970	38,090	438,030

라. 조세심판원에 대한 불복과 기각결정

이에 불복하여 원고들은 2021. 8. 6. 조세심판원에 이 사건 각 처분의 취소를 구하는 심판청구를 제기하였으나, 조세심판원은 2022. 8. 31. 위 심판청구를 기각하는 결정을 하였다.

1) 이하 이 표에서 이 사건 각 부동산의 소재지번은 생략한다.



[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2, 4, 5, 6, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장

원고 등은 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 조합과 사이에 분양계약을 체결하지 않은 채 이미 현금청산을 받았다. 이러한 상황에서 이 사건 각 신탁등기는 이 사건 조합이 원고 등이 전달한 등기 관련 서류 등을 이용하여 임의로 마친 것이므로 원인무효의 등기에 해당한다. 따라서 원고들이 이 사건 각 부동산의 위탁자임을 전제로 한 이 사건 각 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

나. 관계 법령

[별지 2] 관계 법령 기재와 같다.

다. 인정사실

갑 제2, 제3호증의 1, 2, 제4, 8, 9, 10, 11, 26, 27, 28호증, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재와 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건의 경위 등과 관련하여 다음의 사실이 인정된다.

1) 이 사건 조합의 재건축사업 시행

원고 등은 ○○ ○○○구 R 외 3필지 토지의 각 지분권자이자 그 지상 건축물의 각 소유권자였고, 이 사건 조합은 위 토지에서 N 재건축사업을 시행하였다.

2) 조합원 분양신청공고

이 사건 조합은 2013. 3. 7. 분양신청기간을 '2013. 3. 7.부터 2013. 4. 13.까지'로 하고, 구체적인 분양신청 조건 등을 다음과 같이 정하여 N 재건축 조합원 분양신청을



공고하였다.

[N 재건축 조합원 분양신청 공고 발췌]

10. 분양신청 조건 등

- 1) 2013. 3. 2. 개최된 총회의 결의에 따라 상가조합원 분양대상은 지상 2층 상가입니다.
- 2) 2013. 3. 2. 개최된 총회 결의에 따라 준공 및 소유권보존등기 후 소유권을 조합에 신탁하여 전체 매각하고, 매각된 금액을 종전감정평가(2011년 최종 설계변경일 기준) 비율에 따라 분배하는 것을 조건으로 분양 신청합니다.

3) 원고 등의 청산금 지급에 관한 소제기 및 조정에 갈음하는 결정

가) 원고 등은 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않은 채 2014. 2.경 부산지방법원 동부지원 2014가합100282호, 같은 법원 2014가합100299호로 이 사건 조합을 상대로 청산금을 지급하라는 내용의 소를 제기하였다.

나) 부산지방법원 동부지원은 위 소송에서 2015. 5. 1. '이 사건 조합이 원고에게 3,810만 원, 선정자 B에게 3,710만 원, 선정자 C에게 3,970만 원, 선정자 D에게 7,780만 원, E에게 36,706,940원을 2015. 10. 15.까지 각 지급하되, 만약 이를 이행하지 못할 경우 미지급금에 대하여 2015. 10. 16.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 원고 등은 이 사건 조합으로부터 위 금액을 지급받음과 동시에 이 사건 조합에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행한다'는 등의 내용으로 조정에 갈음하는 결정을 하였고, 위 결정은 2015. 5. 22. 그대로 확정되었다.

다) 이 사건 조합은 2016. 5. 3.경 원고 등에게 위 조정에 갈음하는 결정에 따른 청산금을 모두 지급하였다.



4) 원고 등의 취득세 감면 및 피고의 추정

가) 한편 원고 등은 2013. 11. 21. 이 사건 각 부동산에 관한 취득세를 신고하면서 구 지방세특례제한법(2014. 1. 1. 법률 제12175호로 개정되기 전의 것) 제83조 제2항에 따른 '승인된 시장정비구역 안에서 시장정비사업시행자로부터 시장정비사업시행에 따른 부동산을 최초로 취득하는 경우 등'에 해당한다는 사유로 취득세를 감면받았다.

나) 그런데 이후 피고는 2016. 11. 10. 원고 등이 '이 사건 각 부동산의 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 사업에 직접 사용하지 아니하였다는 등'의 사유로 위와 같이 감면된 취득세를 추징하는 처분을 하였고, 원고 등은 2017. 6. 9. 위 추징금을 모두 납부하였다.

라. 판단

1) 관련 규정 및 법리

조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010도1191 판결 등 참조).

지방세법 제107조 제1항에 의하면, 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있고, 같은 조 제2항 제5호에 의하면, 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 신탁법에 따라 수탁자명의로登記·등록된 신탁재산의 경우 위탁자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

2) 구체적 판단

가) 갑 제12, 13, 14호증의 각 기재에 따르면, 원고 등이 2016. 10.경 이 사건 조



합의 대표자인 S, 실무직원인 T 등을 배임, 사문서위조, 위조사문서행사 혐의로 수사기관에 고소한 사실, 부산지방법검찰청 동부지청은 2017. 3. 27. 위 고소사건이 형사조정제 회부되었다는 이유로 시한부기소중지 처분을 한 사실, 선정자 D이 2017. 5. 30. 위 S, T 등과 사이에, 다음과 같은 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성한 사실이 인정되기는 한다.

[합의 내용]

피의자 T은 피해자 D(고소대표자)에게 형사조정금 350만 원을 지불하기로 하고, 이에 피해자 D(고소대표자)은 형사조정금 350만 원을 지불받게 되면, 피의자 T, S 등과 원만히 합의하고, 피의자들의 형사처벌을 원하지 않으며, 고소를 취하하고, 본 건 관련 민, 형사상 이익을 제기하지 않기로 합니다.

- 고소인 소유 점포가 싹박되어 있으므로 고소인에게 아무런 피해가 가지 않도록 한다.

나) 그러나 다른 한편, 위 2. 다.항 기재 인정사실, 위 제1항의 [인정근거]에서 든 증거들, 갑 제12, 13, 14, 26, 27, 28호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정을 앞서 본 관련 규정 및 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 싹박등기의 싹박원부상 위탁자인 원고들은 지방세법 제107조 제2항 제5호에 따른 재산세 등 납세의무자에 해당하므로, 이 사건 각 처분은 적법한 것으로 판단된다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

① 등기의 추정력은 어떤 부동산에 관하여 등기부상에 기재된 법률관계가 일응 진정한 것으로 다루어진다는 것이므로 이 추정을 뒤집으려면 그 입증책임은 이를 주장하는 자에게 있다(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다42980 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 부



동산에 관하여 위탁자를 '원고 등', 수탁자를 '이 사건 조합'으로 하는 각 신탁등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있는바, 등기의 추정력에 의하여 이 사건 각 신탁계약과 신탁법 등 적법한 등기원인과 절차에 따라 이 사건 조합이 신탁재산인 이 사건 각 부동산을 취득한 것으로 추정되고, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 조합 명의의 위 신탁등기의 추정력이 번복된다고 보기 어렵고, 달리 이 사건 각 신탁등기가 무효임을 인정할 증거가 없다.

② 오히려 ㉠ 앞서 본 바와 같이 선정자 D이 이 사건 조합의 조합장인 S 등과 사이에 이 사건 합의서를 작성하기는 하였지만, 실제로 S, T 등이 이 사건 각 신탁계약서를 위조하였는지 여부 등 구체적인 합의 경위를 확인할 만한 자료는 찾을 수 없는 점, ㉡ 또한 이 사건 합의서 말미에는 '고소인 소유 점포가 신탁되어 있으므로, 고소인에게 아무런 피해가 가지 않도록 한다'는 내용의 기재가 있어 원고 등이 이 사건 각 신탁등기로 인하여 손해를 입는 경우 S 등에게 손해배상청구를 할 수 있음은 별론으로 하고 원고 등이 이 사건 신탁등기의 존재 자체를 용인한 것으로 볼 여지도 충분히 보이는 점, ㉢ 실제로 원고 등은 이 사건 합의서 작성 이후 약 4년이 경과한 이 사건 각 처분이 있었던 2021. 7.경까지도 이 사건 각 신탁등기에 대한 별다른 조치를 취하지 않은 점, ㉣ 이 사건 각 신탁계약서에 날인된 원고 등의 인영이 모두 원고 등의 인장에 의하여 현출되었고, 이 사건 각 신탁계약서별로 간인까지 이루어진 점, ㉤ 위탁자인 원고 등의 명의로 이 사건 각 부동산에 관하여 취득세 감면신고와 취득세 납부가 이루어진 것으로 보이는 점 등 이 사건 각 신탁등기가 유효한 것으로 볼 만한 사정 등이 인정될 뿐이다.

③ 지방세법 제107조 제2항은 사실상 소유자가 아닌 경우라도 일정한 경우에는 재산세 납세의무를 부과하겠다는 취지인바, 같은 항 제5호에서 신탁법에 따른 신탁재



산의 경우 원고들과 같은 위탁자를 위와 같은 경우로 규정하고 있다. 나아가 과세관청이 신탁재산의 경우 위탁자와 수탁자간의 사실상 소유 여부를 일일이 가려내어 재산세를 부과하기도 현실적으로 어려운 측면이 있다.

④ 신탁법상 신탁은 위탁자와 수탁자 사이의 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 또는 특정한 목적을 위하여 그 재산권을 관리, 처분하게 하는 법률관계로서(신탁법 제1조 참조), 원고들의 주장과 같이 원고들이 이 사건 각 부동산에 관한 사실상 소유자가 아니라면 신탁을 해지하거나 신탁등기의 말소를 구함으로써 이 사건 조합에게 그 소유권을 이전함이 신탁법의 취지에도 부합하고, 그와 같이 함으로써 원고들도 재산세 등 납세의무를 더 이상 부담하지 않을 수 있다.

⑤ 원래 부동산을 신탁하여 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 그 소유권은 대내외적으로 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서조차 위탁자에게 유보되어 있는 것이 아니라고 할 것인데, 그럼에도 지방세법이 위와 같이 신탁법에 의하여 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산에 대하여는 위탁자에게 재산세 납부의무가 있다고 명확하게 규정하고 있는 이상, 그에 대한 재산세 납부의무가 위 법문과 달리 위탁자가 아닌 수탁자 등에게 있다고 할 수도 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 ○○○



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-24

판사 ○○○

판사 ○○○



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-24

선 정 자 목 록

1. A

2. B

3. C

4. D

5. O

6. P

7. Q

끝.



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-24

[별지 1]

목 록

당사자		과세대상 ²⁾	재 산세 (원)	지역 자원 시설 세 (원)	지 방 교 육 세 (원)	합계 (원)
원고		G호	42,570	14,570	5,450	62,590
선정자 B		H호	42,570	14,570	5,450	62,590
선정자 C		I호	42,570	14,570	5,450	62,590
선정자 D		J호	42,570	14,570	5,450	62,590
		K호	42,570	14,570	5,450	62,590
E의 상속인	선정자 D	L호의 3/7지분	18,240	6,240	2,330	26,810
		M호의 3/7지분	18,240	6,240	2,330	26,810
	선정자 O	L호의 2/7지분	12,160	4,160	1,550	17,870
		M호의 2/7지분	12,160	4,160	1,550	17,870
	선정자 P	L호의 1/7지분	6,080	2,080	770	8,930
		M호의 1/7지분	6,080	2,080	770	8,930
	선정자 Q	L호의 1/7지분	6,080	2,080	770	8,930
		M호의 1/7지분	6,080	2,080	770	8,930
합계			297,970	101,970	38,090	438,030

2) 앞서 본 바와 같이 이하 이 표에서 이 사건 각 부동산의 소재지번은 생략한다.



[별지 2]

관계 법령

■ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 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.
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(안분계산)한 부분에 대해서는 그 소유자
 3. 삭제 <2020.12.29>
- ② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
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 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(연부)로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우에는 그 매수계약자
 5. 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 이 장에서 "수탁자"라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조 제



11호 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.

6. 「도시개발법」에 따라 시행하는 환지(환지) 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.

■ 구 지방세특례제한법(2014. 1. 1. 법률 제12175호로 개정되기 전의 것)

제83조(시장정비사업에 대한 감면)

- ① 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 승인된 시장정비구역에서 시장정비사업을 추진하려는 자(이하 이 조에서 "시장정비사업시행자"라 한다)가 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 2015년 12월 31일까지 취득세를 면제하고, 그 부동산에 대한 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만 토지분 재산세에 대한 감면은 건축공사 착공일부터 적용한다.
- ② 제1항에 따른 시장정비구역에서 대통령령으로 정하는 자가 시장정비사업시행자로부터 시장정비사업시행에 따른 부동산을 최초로 취득하는 경우 해당 부동산(주거용 부동산은 제외한다)에 대하여는 2015년 12월 31일까지 취득세를 면제하고, 시장정비사업시행으로 인하여 취득하는 건축물에 대하여는 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다.
- ③ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제38조에 따라 사업추진계획의 승인이 취소되는 경우, 그 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 사업에 직접 사용하지 아니하거나 매각·증여하는 경우와 다른 용도에 사용하는 경우에 해당 부분에 대하여는 제1항 및 제2항에 따라 감면된 취득세를 추징한다.



■ 구 지방세특례제한법(2018. 12. 24. 법률 제16041호로 개정되기 전의 것)

제83조(시장정비사업에 대한 감면)

- ① 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 승인된 시장정비구역에서 시장정비사업을 추진하려는 자(이하 이 조에서 "시장정비사업시행자"라 한다)가 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2021년 12월 31일까지 면제하고, 그 부동산에 대한 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만 토지 분 재산세에 대한 감면은 건축공사 착공일부터 적용한다.
- ② 제1항에 따른 시장정비구역에서 대통령령으로 정하는 자가 시장정비사업시행자로부터 시장정비사업시행에 따른 부동산을 최초로 취득하는 경우 해당 부동산(주택은 제외한다)에 대해서는 취득세를 2021년 12월 31일까지 면제하고, 시장정비사업 시행으로 인하여 취득하는 건축물에 대해서는 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다.
- ③ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제38조에 따라 사업추진계획의 승인이 취소되는 경우, 그 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 사업에 직접 사용하지 아니하거나 매각·증여하는 경우와 다른 용도에 사용하는 경우에 해당 부분에 대해서는 제1항 및 제2항에 따라 감면된 취득세를 추징한다.