본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2023구합376 취득세부과처분무효확인
원 고	A
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 임○○
	소송복대리인 변호사 정○○
피 고	○○시 ○○구청장
변 론 종 결	2024. 5. 9.
판 결 선 고	2024. 6. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에게 ○○시 ○○구 B 위반건축물에 대하여 한 별지1 목록 기재 부과처분은 전부 무효임을 확인한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

이 유

1. 처분의 경위 등

가. 이 사건 건물에 관한 임대차계약 및 관련 분쟁의 경과

1) 원고는 2009. 10. 13. C와 사이에, C의 동생인 D 명의로 소유권이전등기가 되어 있던 ○○시 ○○구 B 전 225㎡(이하 '이 사건 부지'라 한다) 지상에 있는 무허가 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임대차 보증금을 3,000만 원, 임대차기간을 2009. 10. 30.부터 36개월로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약[1]을 체결하였고, 그 무렵부터 이 사건 건물을 인도받아 거주하였다. 원고는 2010. 2. 1. 이 사건 부지를 주소지로 하여 전입신고를 마쳤고, 당초 1층이었던 이 사건 건물을 2층으로 증축하였다.

2) 2011년경 D가 체납한 세금 등으로 인하여 이 사건 부지에 관한 공매절차가 진행되었고, 2012. 6. 11.자 공매를 원인으로 2012. 7. 4. E 명의로 이 사건 부지에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) E는 수원지방법원 2012가단65603호로 C와 원고를 상대로 부당이득금반환 등 청구의 소를 제기하였고, 이에 위 법원은 2013. 3. 21. 'C는 E에게 이 사건 건물을 철거한다'는 내용이 포함된 화해권고결정을 하여 위 화해권고결정이 그 무렵 확정되었다. 또한 E는 수원지방법원 2013가단77764호로 원고를 상대로 건물퇴거 등 청구의 소를 제기하여 2013. 10. 24. 위 법원으로부터 '원고는 이 사건 건물[2]에서 퇴거하라'는 내용의 승소판결을 선고받아 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

4) 원고는 위와 같이 이 사건 부지의 소유권이 변동됨에 따라 C와 D에게 문제

---

1) 위 임대차계약서(갑 제2호증)상 건물의 평수는 '30평'으로 기재되어 있다.
2) 위 판결문에 기재된 이 사건 건물의 현황은 '경량철골조목조주택 및 창고 1층 65㎡, 2층 64㎡'이다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

해결을 요청하였고, D의 주선 하에 F이 2014. 5. 12. E로부터 이 사건 부지를 매수하고 2014. 7. 9. F 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며, D는 원고가 이 사건 건물에서 더 거주하기를 원한다는 의사를 밝히며 새로이 임대차계약서를 작성해줄 것을 요구함에 따라, 2014. 10. 11. F이 임대인으로 기재되어 있는 임대차계약서를 작성하여 원고에게 교부하였다.

5) D가 2016. 4.경 형사사건으로 구속되자, F은 2016. 4. 8. 내용증명우편을 통해 원고에게 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 부지 인도와 부당이득의 반환을 요구하였으며, 2018. 1. 15.에도 내용증명우편을 통해 원고에게 재차 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 부지 인도와 부당이득의 반환을 요구하였다.

나. 이 사건 건물에 대한 위반건축물 시정명령

1) 피고 소속 공무원(○○○○1과)은 2016. 11. 7. 이 사건 부지에 대한 출장확인 결과 이 사건 건물이 건축법 제11조를 위반한 건축물(구분 : 불법신축, 행위일시 2012년경)에 해당하고, 그 행위자가 원고임을 확인하였다.

2) 이에 따라 피고는 2016. 11. 9. 원고에게 이 사건 건축물이 건축법 제11조를 위반한 건축물에 해당한다는 이유로 위반건축물 시정명령 사전통지 및 위반사항에 대한 의견제출을 요구하였고, 2016. 12. 13. 원고에게 위반건축물 시정명령을 통보하였다. 원고가 위 시정명령에서 정한 기한(2017. 1. 13.까지) 내에 위반사항을 시정하지 않자 피고는 2017. 2. 1. 원고에게 위반건축물 2차 시정명령을 통보하였다.

다. 이 사건 각 처분의 경위

1) 피고 소속 ○○○○1과는 2016. 12. 13. '위반건축물 시정명령 알림' 공문을 통해 피고 소속 세무과에 원고에 대한 이 사건 건물 관련 위반건축물 시정명령 사실을

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

알렸고, 피고는 2017. 1. 2. 원고에 대하여 '위반건축물에 대한 취득세 과세예고 내역'을 첨부하여 원고가 취득한 이 사건 건물이 취득세 과세대상에 해당함에도 취득세를 신고납부하지 않았음을 이유로 취득세를 부과할 예정임을 안내하는 내용의 과세예고를 거쳐, 2017. 2. 1. 위 '위반건축물 시정명령 알림' 공문에 기재된 위반행위 일시인 2012년경에 기초하여 이 사건 건물 취득일을 2012. 12. 31.[3]로, 시가표준액(210,256,200원)을 과세표준으로 하여 취득세 9,597,260원, 지방교육세 481,110원, 농어촌특별세 601,410원 합계 10,679,780원(가산세 포함)을 징수결의하고 같은 날 원고에게 위와 같은 취득세 등을 부과하였다.

2) 또한 피고는 2017. 1. 31. 원고에게 이 사건 건물에 관하여 별지1. 목록 중 Ⅱ. 재산세 란의 기재와 같이 2013년~2016년도분 재산세 2,259,030원, 지역자원시설세 480,160원, 지방교육세 289,610원 등 합계 3,028,800원을 보통징수 징수결의하였고, 2017년부터 2022년까지 매년 7월 및 9월 총 12회에 걸쳐 원고에게 재산세 2,448,160원, 지역자원시설세 972,820원, 지방교육세 235,860원 합계 3,656,840원을 정기 부과·고지하였다.

3) 이와 같이 피고는 원고에게 이 사건 건물의 취득 및 보유와 관련하여 지방세 총 17건 합계 17,360,420원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

4) 한편 ◯◯시장은 2022. 1. 27. 이 사건 각 처분에 따른 지방세 등 합계 23,896,750원(가산금 포함)을 체납하였다는 이유로 원고 명의의 G조합H지점 예금채권을 압류한 후 2022. 7. 8. 8,197,540원을 추심하여 위 추심금액에 대한 정리보류를 취소하고 체납액을 징수하였다.

---

3) 부과 관행상 가산세의 문제로 납세자에게 유리한 행위년도의 말(행위년도가 월까지 표기된 경우 월말)을 취득일로 보고 있다(피고의 2023. 12. 28.자 준비서면 제3면 참조).

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 제8 내지 10호증, 제13호증, 을가 제1 내지 8호증, 제11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지2 관계 법령의 기재와 같다.

3. 피고의 본안전항변에 관한 판단

피고는, 원고가 이 사건 각 처분에 대하여 지방세기본법 제98조 제3항에서 규정한 필요적 전심절차인 행정심판절차를 거치지 아니하였으므로 이 사건 소는 부적법하다고 항변한다.

그러나 원고가 이 사건에서 구하고 있는 것은 이 사건 각 처분의 무효확인으로서, 피고가 주장하는 행정심판전치주의는 불복하는 처분의 취소 또는 부작위위법확인의 소를 제기하는 경우에만 적용될 뿐 무효확인의 소에 대하여는 적용되지 아니하므로(행정소송법 제38조 제1항 등), 피고의 위 본안전항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 각 처분에는 아래와 같은 절차적·실체적 하자가 있으므로, 이는 무효로 보아야 한다.

1) 절차적 하자[4)]

지방세법[5)] 제107조 제3항, 같은 법 시행령 제106조 제3항에 의하면, 소유자가 아닌 사용자를 납세의무자로 보아 재산세를 부과하는 경우 그 사실을 사용자에게 미리

4) 원고는 당초 2023. 12. 14.자 준비서면에서 아래와 같은 절차적 하자에 관한 주장을 하였다가, 2024. 2. 25.자 청구취지 및 청구원인변경신청서에서는 변경된 청구원인으로 절차적 하자를 주장하지는 아니하였으나, 명시적으로 절차적 하자에 관한 주장을 철회하지 않은 이상 이하에서는 절차적 위법사유의 존부에 관하여도 함께 살펴본다.

5) 이 사건 각 처분과 관련하여 관계법령이 개정되어 왔으나, 개정내용이 실체판단에 영향을 미치지 아니한다고 보이므로, 편의상 현행 법령을 표시한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

통지하여야 하나, 이 사건 각 처분 중 재산세 부과처분과 관련하여, 피고는 사용자를 재산세 납세의무자로 보는 경우에 있어서 위 규정에서 정한 사전 통지를 하지 아니하였는바, 이 사건 각 처분 중 재산세 부과처분에 관하여는 위와 같은 사전통지를 결여한 절차적 위법이 있다.

2) 실체적 하자

이 사건 건물은 C가 축조한 것으로서, C가 이 사건 건물의 사실상 원시취득자이자 처분권자이다. 원고는 C가 축조한 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결하고 보증금을 교부한 후 임차인으로서 점유 및 거주한 자에 불과하다. 지방세법 제7조 제1항, 제2항, 제107조 제1항, 제3항에 의하면, 미등기 부동산의 경우, 취득세는 당해 부동산을 사실상 취득한 자에게 부과하여야 하고, 재산세는 당해 부동산의 사실상 소유자에게 부과하고, 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우 그 사용자에게 부과하여야 하는 바, 원고는 이 사건 건물의 임차인에 불과하고 이 사건 건물을 사실상 취득하거나 소유한 자 또는 사용자가 아니어서 취득세 및 재산세 과세 요건이 충족되지 않음이 명백함에도 불구하고, 피고는 지방세법 조항을 자의적으로 확장해석하여 이 사건 각 처분을 하였으므로, 이 사건 각 처분은 중대·명백한 하자가 존재하여 무효이다.

나. 관련 법리

행정처분이 당연무효라고 하기 위해서는 처분에 위법사유가 있다는 것만으로는 부족하고 하자가 법규의 중요한 부분을 위반한 중대한 것으로서 객관적으로 명백하여야 한다. 그리고 하자의 중대·명백 여부를 판별할 때에는 법규의 목적, 의미, 기능 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 구체적 사안 자체의 특수성에 관하여도 합리적으로 고찰하여야 한다(대법원 2022. 5. 12. 선고 2021두56350 판결 등 참조). 행정처분의 당연무

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

효를 주장하여 그 무효확인을 구하는 행정소송에 있어서는 원고에게 그 행정처분이 무효인 사유를 주장·증명할 책임이 있다(대법원 2000. 3. 23. 선고 99두11851 판결 등 참조). 나아가 일반적으로 과세대상이 되는 법률관계나 사실관계(소득 또는 행위)가 전혀 없는 사람에게 한 과세처분은 그 하자가 중대하고도 명백하다고 할 것이지만, 과세대상이 되지 아니하는 어떤 법률관계나 사실관계에 대하여 이를 과세대상이 되는 것으로 오인할 만한 객관적인 사정이 있는 경우에 그것이 과세대상이 되는지의 여부가 그 사실관계를 정확히 조사하여야 비로소 밝혀질 수 있는 경우라면, 그 하자가 중대한 경우라도 외관상 명백하다고 할 수 없어, 위와 같이 과세요건 사실을 오인한 위법의 과세처분을 당연무효라고 볼 수 없다(대법원 1998. 1. 23. 선고 97다31144 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

1) 하자의 존부

가) 지방세법 제7조 제1항, 제2항에 의하면, 취득세는 부동산에 관하여 관계법령에 따른 등기를 하지 아니한 경우 사실상 취득한 자를 취득자로 보아 부과한다. 또한 지방세법 제107조 제1항에 의하면, 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 한편 지방세법 제107조 제3항에 의하면, 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있는바, 여기서 '소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우'란 소유권의 귀속 자체에 분쟁이 생겨 소송 중에 있거나 공부상 소유자가 생사불명 또는 행방불명되어 오랜 기간 동안 그 소유자가 관리하고 있지 아니한 상태에 있는 경우를 말한다고 보아야 할 것이다(대법원 1996. 4. 18. 선고 93누1022 판결 참조).

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

나) 이 사건의 경우, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고는 2009. 10. 13. C와 사이에 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결한 이래 임차인으로서 이 사건 건물을 점유·사용하여 오고 있는 점, 관련 각 민사사건(수원지방법원 2023. 4. 26. 선고 2021가단546487호 판결, 수원지방법원 2023. 2. 17. 선고 2021가단540083호 판결)에서도 이 사건 건물을 C가 신축하였다는 사실이 인정되어 이를 토대로 판단이 이루어진 점, 이 사건 건물에 관하여는 건축물대장이나 등기부등본 등 공부가 존재하지 않고 이 사건 건물의 소유권 귀속 자체에 관한 분쟁이 생겨 소송 중에 있다는 사정을 찾아볼 수 없는 점 등에 비추어 볼 때, 원고는 이 사건 건물의 '사실상 취득자' 또는 '사실상 소유자', '사용자'(이하 이를 통틀어 '사실상 소유자 등'이라 한다)에 해당한다고 볼 수 없다.

다) 이에 대하여 피고는, 원고가 2009. 10. 13. 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결할 당시 이 사건 건물의 연면적 90㎡ 외에 원고가 임대차계약 체결 이후 증축한 부분의 연면적 합계 315.9㎡의 경우, 원고가 자신의 비용과 노력으로 건물을 건축한 것으로 지방세법 제7조 제3항에 따른 주체구조부 취득자에 해당하여 사실상의 취득자로서 취득세 납세의무가 있다고 주장하므로, 살피건대, 건물이 증축된 경우에 증축부분의 기존건물에 부합 여부는 증축부분이 기존건물에 부착된 물리적 구조 뿐만 아니라, 그 용도와 기능의 면에서 기존건물과 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권의 객체가 될 수 있는지의 여부 및 증축하여 이를 소유하는 자의 의사 등을 종합하여 판단하여야 할 것인바(대법원 1994. 6. 10. 선고 94다11606 판결 등 참조), 비록 이 사건 건물의 증축 부분에 관한 현황을 구체적으로 확인할 수 있는 뚜렷한 자료가 없으나, 앞서 든 증거에 을가 제9호증의 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하면,

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

기존 1층이었던 건물을 2층으로 증축하여 증축부분이 기존 건물 부분과 물리적으로 일체를 이루고 있는 것으로 보이고, 원고는 2009. 10. 13. 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결한 때부터 현재까지 이 사건 건물에서 임차인으로 거주하고 있으므로, 원고가 증축한 부분은 기존 건물에 부합되었다고 할 것이어서, 이 사건 건물 일체가 당초 소유자의 소유로 귀속된다고 봄이 상당하다. 이와 다른 전제에서 한 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

라) 따라서 원고가 이 사건 건물에 관한 취득세 및 재산세 납세의무자에 해당한다고 오인하여 취득세 및 재산세를 부과한 이 사건 각 처분에는 일응 처분사유 부존재의 위법사유가 존재한다고 할 것이다.

2) 당연무효사유에 해당하는지 여부

이 사건 각 처분에 원고가 납세의무자에 해당하지 아니함에도 불구하고 원고에게 취득세 및 재산세를 부과한 하자가 존재한다 하더라도, 앞서 든 증거에 을가 제12, 13호증의 각 기재, 이 법원의 ○○시장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고로서는 이 사건 각 처분당시 원고가 이 사건 건물의 사실상 소유자 등에 해당한다고 오인할 만한 객관적인 사정이 존재하였고, 원고가 사실상 소유자 등인지 여부는 그 사실관계를 정확히 조사하여야 비로소 밝혀질 수 있는 때에 해당된다고 할 것이므로, 피고가 원고를 사실상 소유자 등으로 보아 과세요건사실을 오인한 하자가 중대하다고 볼 수 있음은 별론으로 하더라도 그것이 외관상 명백하다고 할 수 없다(과세요건 사실 오인의 위법이 있는 과세처분을 당연무효로 볼 수 없는 이상 이에서 비롯된 절차상 하자 역시 당연무효에 이를 정도의 하자로 볼 수 없다). 이와 달리 원고가 제출한 증거들이나 내세우는 사정들만으

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

로 이 사건 각 처분이 무효임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 각 처분이 무효라는 원고의 주장은 이유 없다.

(1) 이 사건 건물은 미등기 무허가 건축물로서 건축물대장이나 등기부등본이 존재하지 않고, 소유권에 관한 권리관계가 외부에 공시된 적이 없다. 한편 원고는 2009년경부터 이 사건 건물을 점유·사용하여 왔다.

(2) 피고 소속 담당직원(○○○○1과)은 2016. 11. 7. 이 사건 건물 현장을 출장확인하였으며, 2016. 11. 8. 출장보고서(을가 제3호증 참조)를 작성하였는데, 해당 출장보고서에는 이 사건 건물에 관하여 건축허가를 받지 아니한 채 건축한 위반행위자가 원고이고(구분 : 불법신축, 행위일시 2012년경), 원고의 위법행위에 대하여 행정절차법 제21조에 따라 건축주에게 시정명령 사전통지를 할 계획임이 명시되어 있는바, 위와 같은 출장결과는 피고 소속 담당 직원이 원고를 만나 확인한 사실로 보인다. 이에 대하여 원고는 위와 같은 출장확인 당시 위 담당직원에게 '자신은 임차인일 뿐 이 사건 건물의 소유자가 아니다'라는 취지로 답변한 사실이 있다고 주장하나, 이를 뒷받침할 만한 아무런 자료가 없다.

(3) 이 사건 건물에 관한 시정명령 통보에 첨부된 '위반건축물 처리에 대한 안내사항(을가 제5호증 제3면 참조)'에는 '건축법에 의한 허가신고와 관계없이 취득세 및 재산세가 부과된다'는 취지의 안내문구도 기재되어 있다. 원고는 위와 같은 시정명령 통보를 송달받고도 별다른 조치를 취하지 아니하였다[6].

(4) 피고는 2017. 1. 2. 원고에게 '원고가 취득한 이 사건 건물이 취득세 과세대상에 해당하여 취득세를 부과할 예정임을 안내한다'는 내용의 취득세 과세예고를 하

6) 원고는 스스로 '위반건축물 시정명령 등 문서가 원고에게 송달되어 원고는 해당 직원에게 자초지종을 묻고자 피고 담당자의 사무실에 방문하였으나 해당 직원이 휴가중이라는 등 답변을 얻고 돌아왔던 사실이 있다'는 취지로 진술하고 있다(원고의 2024. 2. 26.자 준비서면 제2-3면 참조).

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

여 원고가 위와 같은 과세예고를 송달받았고[7], 또한 피고가 2017. 4. 6.경 이 사건 각 처분과 관련하여 위 일시경까지의 부과분에 대한 독촉고지서를 발송하여 그 무렵 원고의 배우자(I)가 이를 수령하였음에도, 원고는 역시 별다른 이의제기를 하지 아니한 것으로 보인다.

(5) 2014. 7. 9. 이 사건 부지에 관한 소유권이전등기를 마치고 2014. 10. 11. 원고와 임대인으로서 임대차계약을 체결하였던 F은 2014년경부터 2023년경까지 이 사건 건물에 관하여 ◯◯시청에 민원을 제기한 사실이 없었던 것으로 확인되므로, 원고의 주장과 같은 위 민원처리 과정에서 피고 측이 이 사건 건물의 소유관계를 확인하였다고 보이지도 않는다.

(6) 원고는 C와 2009. 10. 13. 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결한 이후 이 사건 건물 중 주택 부분을 기존 1층에서 2층으로 증축하였고, 2동의 창고 부분도 추가로 증축한 것으로 보이는데, 위 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물의 연면적은 90㎡에 불과하였으나, 2016. 11. 8. 피고 측 담당직원의 출장조사 당시 이 사건 건물의 연면적은 합계 405.9㎡[주택 228. 12㎡ + 주택(창고) 44.66㎡ + 주택(창고) 133.12㎡]에 이른다. 이는 통상 건물의 소유자가 아닌 임차인이 임차대상 건물을 수선·변경하는 범위라고 보기에는 비교적 이례적이고, 여기에 원고가 이 사건 각 처분에 이르기까지 약 6년이 넘는 오랜 기간 동안 이 사건 건물을 점유·사용하여 왔다는 사정이나 앞서 본 처분의 경위까지 더하여 보면, 이 사건 각 처분 당시 원고가 이 사건 건물에 관하여

7) 원고는 해당 과세예고를 송달받은 사실이 없다고 주장하고 있고, 위 과세예고에 대한 송달 여부에 관한 자료는 기간경과로 확인이 불가능한 것으로 보이나, 행정처분의 당연무효를 주장하는 원고에게 그 무효 사유를 주장·증명할 책임이 있으므로, 무효 주장의 전제가 되는 과세예고 등이 적법하게 송달되지 않았다는 점에 관한 증명책임 역시 원고에게 있다고 할 것인바(대법원 2021. 4. 29. 선고 2020다287761 판결의 취지 참조), 같은 취지에서 해당 과세예고 등의 송달 하자에 관한 증명책임은 원고에게 있다고 봄이 상당한데, 원고가 제출한 자료만으로는 해당 과세예고 등이 원고에게 적법하게 송달되지 않았다는 사실을 인정하기 어렵다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

관리처분권을 보유하는 등 일응 사실상 소유자 등에 가까운 지위에 있었다고 볼 만한 외관이 형성되어 있었다고 봄이 상당하다.

5. 결론

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

재판장 판사 김○○

판사 박○○

판사 성○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

별지1

목록(무효확인청구 대상 과세처분 내역)

과세금액 합계: 17,360,420원(취득세 10,679,780원 + 재산세 6,685,640원)

Ⅰ. 취득세

(금액 단위: 원)

취득세	지방교육세	농어촌특별세	합계(가산세 포함)
9,597,260	481,110	601,410	10,679,780

Ⅱ. 재산세

(단위: 원)

연번	세목명	과세기준	과세표준	합계	재산세	지역자원시설세	지방교육세	비고
총계				**6,685,640**	**4,707,190**	**1,452,980**	**525,470**	
보통징수 소계				3,028,800	2,259,030	480,160	289,610	2017.3. 보통징수
1	재산세 (건축물)	2013년	133,793,142	696,350	521,790	107,670	66,890	
2	재산세 (건축물)	2014년	144,162,774	753,620	562,230	119,310	72,080	
3	재산세 (건축물)	2015년	149,063,460	780,690	581,340	124,820	74,530	
4	재산세 (건축물)	2016년	152,224,128	798,140	593,670	128,360	76,110	
정기분 부과 소계				3,656,840	2,448,160	972,820	235,860	정기부과
5	재산세 (주택)	2017년 1기분	170,399,997	318,800	217,630	79,080	22,090	
6	재산세 (주택)	2017년 2기분		318,800	217,630	79,080	22,090	
7	재산세 (주택)	2018년 1기분	170,999,998	324,580	218,740	83,610	22,230	
8	재산세 (주택)	2018년 2기분		324,580	218,740	83,610	22,230	
9	재산세	2019년	175,799,998	333,860	226,430	84,190	23,240	

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

	(주택)	1기분						
10	재산세 (주택)	2019년 2기분		333,860	226,430	84,190	23,240	
11	재산세 (주택)	2020년 1기분	181,799,998	340,870	230,170	86,820	23,880	
12	재산세 (주택)	2020년 2기분		340,870	230,170	86,820	23,880	
13	재산세 (주택)	2021년 1기분	187,799,997	302,080	197,260	87,990	16,830	
14	재산세 (주택)	2021년 2기분		302,080	197,260	87,990	16,830	
15	재산세 (주택)	2022년 1기분	143,099,999	208,230	133,850	64,720	9,660	
16	재산세 (주택)	2022년 2기분		208,230	133,850	64,720	9,660	

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

별지2

관계 법령

■ 지방세법

제6조(정의) 취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.

4. "건축물"이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다)로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

5. "건축"이란 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축을 말한다.

제7조(납세의무자 등)

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

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공법」, 「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.

③ 건축물 중 조작(造作) 설비, 그 밖의 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부(主體構造部)와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설(加設)한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.

제107조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

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 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한 부분에 대해서는 그 소유자

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

■ 지방세법 시행령

제106조(납세의무자의 범위 등)

③ 법 제107조제3항에 따라 소유권의 귀속이 분명하지 아니한 재산에 대하여 사용자를 납세의무자로 보아 재산세를 부과하려는 경우에는 그 사실을 사용자에게 미리 통지하여야 한다.

■ 지방세기본법

제98조(다른 법률과의 관계)

③ 제89조에 규정된 위법한 처분에 대한 행정소송은 「행정소송법」 제18조제1항 본문, 같은 조 제2항 및 제3항에도 불구하고 이 법에 따른 심판청구와 그에 대한 결정을 거치지 아니하면 제기할 수 없다. 다만, 심판청구에 대한 재조사 결정(제100조에 따라 심판청구에 관하여 준용하는 「국세기본법」 제65조제1항제3호 단서에 따른 재조사 결정을 말한다)에 따른 처분청의 처분에 대한 행정소송은 그러하지 아니하다.

■ 행정소송법

제18조(행정심판과의 관계)

① 취소소송은 법령의 규정에 의하여 당해 처분에 대한 행정심판을 제기할 수 있는 경우에도 이를 거치지 아니하고 제기할 수 있다. 다만, 다른 법률에 당해 처분에 대한 행정심판의 재결을 거치지 아니하면 취소소송을 제기할 수 없다는 규정이 있는 때에는 그러하지 아니하다.

제38조(준용규정)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-02

① 제9조, 제10조, 제13조 내지 제17조, 제19조, 제22조 내지 제26조, 제29조 내지 제31조 및 제33조의 규정은 무효등 확인소송의 경우에 준용한다.

■ 건축법

제11조(건축허가)

① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.