본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

제 주 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2023구합6483 재산세등부과처분취소
원 고	○○○○○○○○○○센터
	소송대리인 변호사 이○○
피 고	○○○시장
변 론 종 결	2024. 5. 28.
판 결 선 고	2024. 8. 20.

주 문

1. 피고가 2022. 9. 2. 원고에 대하여 한 별지1 목록 '부과세액'란 기재 각 재산세 및 지방교육세 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

1. 처분의 경위

가. 원고의 A, B, C 소유 토지 취득

○ 피고는 1997. 11. 5. ○○○시 D동 일원에 면적 403,000㎡의 도시계획시설인 유원지를 신설하는 것을 내용으로 하는 도시계획시설결정을 고시하였다. 원고는 위 도시계획시설결정에 따라 위 사업시행지에 휴양형 주거단지를 개발하는 사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)의 사업시행예정자로 지정되어 2004년부터 2007년까지 사이에 위 사업시행지의 토지를 소유자들과의 협의 또는 ○○특별자치도 지방토지수용위원회의 수용재결(이하 '이 사건 수용재결'이라 한다)을 통해 취득하였다. 피고는 2005. 11. 14. ○○○시 E 일대에 이 사건 개발사업에 관한 도시계획시설사업실시계획을 인가·고시(이하 '이 사건 인가처분'이라 한다)하였다.

○ 원고는 이 사건 사업시행지에 포함된 A, B, C(이하 'A 등'이라 한다) 소유이던 별지1 목록 '과세대상토지'란 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 이 사건 수용재결을 통해 취득하고, 2006. 12. 15.부터 2007. 1. 24.까지 이 사건 토지에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 사업시행자 변경과 F 주식회의 소유권 이전 등

○ 피고는 2009. 1. 28. 이 사건 개발사업의 시행자를 F 주식회사(이하 'F'라고 한다)로 변경하였고, F는 2009. 10. 8. 이 사건 토지가 포함된 이 사건 사업시행지에 관하여 소유권이전등기를 마친 뒤, 이를 점유하면서 이 사건 개발사업을 시행하였다.

○ 한편 F는 2013. 9. 25.경 이 사건 개발사업의 건축비 등을 조달할 목적으로 금융기관과 대출약정을 체결하였는데, 원고는 F와 사이에 F가 대출약정에 따른 기한이익을 상실하는 경우 원고가 대출금을 상환하고 이 사건 사업시행지를 F로부터 다시 이전

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

받기로 약정하였고, 원고는 2013. 9. 25. 이 사건 토지에 관하여 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

다. 이 사건 수용재결의 무효 및 원고의 소유권 회복

○ 이 사건 수용재결에 따라 수용된 토지소유자 중 일부는 ○○특별자치도 지방토지수용위원회와 원고를 상대로 토지수용재결처분취소 등을 구하는 행정소송(제주지방법원 2007구합1051)을 제기하였고, 항소심[광주고등법원(제주) 2009누401]과 상고심(대법원 2011두3746)을 거쳐, 2015. 3. 20. 이 사건 인가처분에 중대·명백한 하자가 있어 이 사건 수용재결이 무효이므로 그 무효선언의 의미로 이 사건 수용재결을 취소하는 내용의 판결이 내려져 확정되었다(이하 '제1확정판결'이라 한다).

○ 이에 따라 F는 이 사건 개발사업을 중단하였고, F의 대출이자 미지급 등으로 대출약정에 따른 기한이익을 상실하자, 원고는 2016. 3. 21. 위 매매예약을 원인으로 하는 가등기에 기한 본등기로서 이 사건 토지에 관하여 2016. 1. 20.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

○ 이후 이 사건 수용재결에 따라 수용된 토지소유자 중 일부가 ○○특별자치도지사와 피고를 상대로 이 사건 개발사업을 위한 도시계획시설사업시행자지정 및 이 사건 인가처분 등의 무효확인을 구하는 행정소송(제주지방법원 2015구합459)을 제기하였고, 항소심[광주고등법원(제주) 2017누1775]과 상고심(대법원 2018두59977)을 거쳐, 2019. 1. 31. ○○특별자치도지사와 피고가 이 사건 개발사업을 위하여 한 도시계획시설사업시행자지정 및 이 사건 인가처분 등은 모두 무효임을 확인하는 내용의 판결이 내려져 확정되었다(이하 '제2확정판결'이라 한다).

라. A 등의 소유권 회복

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

○ A 등은 이 사건 토지에 대한 수용재결의 무효를 주장하며 원고를 상대로 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 소송(제주지방법원 2015가합11270)을 제기하였다.

○ 위 사건의 항소심 법원은 2021. 9. 24. '원고는 A 등에게, A 등으로부터 토지수용보상금에다가 이에 대한 법정이자를 더한 금액(이하 '수용보상금'이라 한다)을 지급받음과 동시에 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 토지에 관하여 점유종료일까지 차임 상당액의 기발생 및 장래의 부당이득금을 지급하며, (A, B의 경우 그 소유의 토지에 대하여 원고가 지출한 유익비를 각 지급받음과 동시에)이 사건 토지를 인도하라'는 내용의 조정을 갈음하는 결정을 하였고(이하 '이 사건 강제조정결정'이라 한다), 2021. 10. 20. 이 사건 강제조정결정은 그대로 확정되었다[광주고등법원(제주) 2018나10946(본소), 2020나10383(반소)].

마. 피고의 처분 등

○ 피고는 2022. 9. 2. 이 사건 토지에 관한 2022년 재산세 5,707,447원, 지방교육세 971,860원 합계 6,679,307원을 포함하여, 2022년 재산세 611,631,230원, 지방교육세 100,773,930원, 합계 712,405,160원을 원고에게 부과·고지하였다(이하 이 사건 토지에 관한 별지1 목록 기재 재산세 및 지방교육세를 '이 사건 재산세'라고 한고, 이 사건 재산세의 부과·고지 처분을 '이 사건 처분'이라 한다).

○ 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2022. 11. 15. 피고에게 이의신청을 제기하였으나, 피고는 2023. 1. 30. 원고의 이의신청을 기각하였다. 이후 원고는 2023. 4. 25. 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 조세심판청구를 하였고, 조세심판원은 2023. 9. 19. 원고의 조세심판청구를 기각하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법여부

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 강제조정결정이 확정됨에 따라 이 사건 토지를 사실상 소유하지 않게 되었으므로, 피고가 과세기준일 기준으로 이 사건 토지의 형식적 소유자일 뿐인 원고를 납세의무자로 보아 이 사건 재산세를 부과한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지2 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 지방세법 제107조에서 정한 재산세 납부의무가 있는 '재산을 사실상 소유하고 있는 자'라 함은 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 당해 토지나 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다고 보아야 한다(대법원 2012. 12. 13. 선고 2010두4964 판결 등 참조).

한편 민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되므로, 합리적인 이유설시 없이 이를 배척할 수 없다. 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나, 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다 할 것인바(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다48964, 48971 판결 참조), 위와 같은 법리는 민사소송법을 준용하고 있는 행정소송법 제8조 제2항의 취지에 비추

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

어 봤을 때 이 사건과 같은 행정소송에서도 특별한 사정이 없는 한 동일하다고 해석하여야 한다.

2) 살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 토지의 사실상 소유자는 원고가 아닌 A 등으로 보아야 하므로, 원고가 이 사건 토지의 사실상 소유자에 해당하지 않는다는 원고의 주장은 이유 있고, 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하다.

① 제1, 2확정판결은 이 사건 인가처분에 피고가 합리적 근거 없이 처분 요건이 충족되지 아니한 상태에서 처분을 한 중대 명백한 하자가 존재하므로 이 사건 인가처분은 당연무효이며, 당연무효인 이 사건 인가처분에 기초한 이 사건 수용재결도 무효라고 판단하였다. 그렇다면 이 사건 토지에 관하여 수용재결을 원인으로 마쳐진 원고 명의의 소유권이전등기와 이에 기초하여 순차로 마쳐진 소유권이전등기 등은 모두 원인무효인 등기라고 보는 것이 타당하다.

② 이 사건 강제조정결정에서도 이 사건 수용재결이 무효이므로 이 사건 토지에 관하여 원고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기 역시 무효임을 전제로 하여, 원고에게 이 사건 토지의 원래 소유자인 A 등 앞으로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 것을 명하는 내용의 결정을 하였고, 위 강제조정결정은 그대로 확정되었다. 이 사건에서 위와 같은 제1, 2확정판결과 이 사건 강제조정결정의 기초가 된 판단을 배척하고, 이 사건 토지에 관하여 A 등으로부터 원고에게 마쳐진 소유권이전등기가 실체관계에 부합하여 유효하다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없다.

③ 나아가 이 사건 강제조정결정에 따라 원고는 A 등으로부터 A 등이 지급받은 수용보상금을 반환받는 한편, 이 사건 토지의 인도일까지 이 사건 토지를 점유·사용

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

함으로 인하여 얻은 차임 상당의 부당이득을 지급하여야 할 의무를 부담한다. 소유권의 본질은 사용·수익·처분 권능이라고 할 것인데, 이 사건 강제조정결정과 같이 A 등은 원고로부터 사용·수익의 대가로서 이 사건 토지의 인도일까지 차임 상당의 부당이득금을 수취할 수 있고, 원고에게 수용보상금의 지급의무만 이행하면 언제든지 이 사건 토지에 대한 진정명의회복을 위한 소유권이전등기절차를 마친 후 이를 처분할 수 있는 반면, 원고에게는 이 사건 토지의 사용·수익·처분 권능이 전혀 존재하지 아니하는바, 이러한 점에서도 이 사건 토지의 사실상 소유자는 원고가 아닌 A 등이라고 볼 수 있다.

④ 피고는 A 등이 수용보상금의 지급을 완료한 후에 실질적 소유권을 취득한다는 취지로 주장한다. 그러나 만약 수용보상금 지급의무를 이행하기 전까지 A 등 역시 이 사건 토지의 사실상 소유자라고 볼 수 없다고 한다면, 결국 이 사건 토지는 '원고와 A 등 사이의 법적 분쟁으로 인하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우'에 해당한다 할 것인데, 지방세법 제107조 제3항은 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정한 바, 이 사건 강제조정결정의 확정에 따라 A 등에게 이 사건 토지의 사용·수익 권능이 있다고 할 것이므로, 이 사건 토지의 사실상 소유자를 확인할 수 없는 경우라고 가정하여 보더라도 결국 원고에게 재산세 납부의무가 인정되지 않는다는 결론에는 차이가 없다.

3. 결론

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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

재판장 판사 홍○○

판사 강○○ 전출로 인한 서명날인 불능

재판장
판 사

판사 이○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

별지1

목 록

수용전 토지주	과세대상토지	면적(㎡)	세목	과세표준(원)	부과세액(원)
A	○○○시 G	1,159	재산세 · 지방교육세	57,399,475	504,876
	○○○시 H	1,626		63,682,290	560,139
B	○○○시 I	1,326		65,670,150	577,623
	○○○시 J	609		23,851,485	209,794
	○○○시 K	1,276		56,092,960	493,385
	○○○시 L	161		184,209,375	129,878
	○○○시 M	21		12,006,400	-
	○○○시 N	52		60,086,250	42,364
	○○○시 O	4		2,204,300	-
	○○○시 P	135		147,111,930	103,722
	○○○시 Q	3		1,735,300	-
C	○○○시 R	4,269		169,586,025	1,016,812
	○○○시 S	693		14,067,900	84,348
	○○○시 T	110		4,835,600	42,531
	○○○시 U	5,554		485,975,000	2,913,835
합계					6,679,307

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-08-29

별지2

관계 법령

▣ 지방세법

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 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. 끝.