본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

부 산 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2025구합20447 재산세부과처분취소
원 고	A
	소송대리인 변호사 김○○
피 고	○○광역시 ○○군수
	소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 강○○
변 론 종 결	2025. 8. 14.
판 결 선 고	2025. 10. 30.

주 문

1. 피고가 원고에 대하여 한 [별지1] '처분 목록표' 기재 각 부과처분을 모두 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

1. 처분의 경위

가. 원고는 B, C, D와 함께 2014. 12. 19. ○○ ○○군 E 대 2,703㎡(이하 '이 사건 토지'라 함) 중 각 1/4 지분에 관하여 2014. 7. 18.자 매매를 원인으로 한 지분소유권이전등기를 마쳤고, 2015. 11. 19. 이 사건 토지에 관한 D의 소유 지분 전부를 양수한 다음 지분소유권이전등기를 마쳤다.

나. B, C(이하 '소외인들'이라 함)과 원고는 2016. 3. 23. 이 사건 토지에 지하 5층, 지상 15층 규모의 상가건물('F'에서 'G'으로 명칭 변경, 이하 '이 사건 건물'이라 함)의 시행 및 분양사업(이하 '이 사건 사업'이라 함)에 관하여 주식회사 H(이하 'H'이라 함)과 분양형 토지신탁계약을 체결하고, 2016. 3. 25. 이 사건 토지에 관하여 I에 신탁을 원인으로 한 각 지분전부이전등기를 마쳐주었다.

다. H은 2019. 1. 31. 이 사건 건물에 관한 사용승인을 받았고, 2019. 3. 15. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 피고는 구 지방세법(2024. 12. 31. 법률 제20630호로 개정되기 전의 것, 이하 같음) 제107조 제1항, 제2항 제5호에 따라, 이 사건 토지와 건물(이하 '이 사건 각 부동산'이라 함)의 위탁자인 원고에 대하여 [별지1] '처분 목록표' 기재와 같이 재산세 등을 각 부과(이하 '이 사건 각 처분'이라 함)하였고, 이 사건 각 처분은 2024. 9. 11. 원고에게 송달되었다.

마. 원고는 이 사건 각 처분에 불복하여 2024. 11. 29. 조세심판원에 심판청구를 하였고, 위 심판청구에 대한 90일의 결정기간이 지난 2025. 3. 27. 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1호증, 갑제2호증, 갑제4호증, 갑제5호증, 을제1호증,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

을제2호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 J이 운영하는 K의 사업 중 하나인 이 사건 사업에 단순히 명의만 대여하여 준 투자자에 불과하므로 원고가 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 보유하고 있다고 할 수 없다. 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 각 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

3. 판단

가. 관계 법령

[별지2] 기재와 같다.

나. 관련 법리

구 지방세법 제107조 제1항은 '재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다'고 규정하고 있는바, '재산을 사실상 소유하고 있는 자'는 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 당해 토지나 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 의미한다(대법원 2020. 9. 3. 선고 2018다283773 판결 참조).

나아가 재산세는 보유하는 재산에 담세력을 인정하여 부과되는 수익세적 성격을 지닌 보유세의 성격을 가진 점에 비추어 볼 때, 위와 같은 법리는 구 지방세법 제107조 제2항에 따른 실질적 납세의무자에 대한 예외규정에 관하여도 그대로 적용된다고 봄이 상당하다.

다. 구체적 판단

(1) 갑제6호증, 갑제7호증의 각 기재에 의하면 ① 원고는 K의 재무이사 겸 관리이사로 근무한 사람으로 2014. 11.경 D 및 소외인들과 이 사건 사업의 공동사업자로 등록

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

되었다가(각자의 지분 비율은 각 25%), 그 뒤 D의 지분을 양수함으로써 이 사건 사업에 관한 50%의 지분을 보유하게 된 사실, ② 이 사건 사업과 관련한 분양대금 등이 원고 명의의 계좌로 입금된 사실은 인정된다.

(2) 하지만 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거, 갑제3호증, 갑제6호증, 갑제7호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 이 사건 각 부동산에 관하여 신탁법상 위탁자의 지위에 있을 뿐 실체적인 법률관계에 있어서는 J에게 명의를 대여하여 준 자에 불과하다고 봄이 타당하다. 그러므로 이와 다른 전제에 선 피고의 이 사건 각 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

(가) J은 2010년경부터 'K'라는 상호로 상가건물 신축·분양업체를 운영하면서 이 사건 사업 이전에 이미 ○○ ○○군 L에서 'M', 'N', 'O', 'P' 등 상가건물을 신축하여 분양해 온 사람이다. J은 P 건축 사업이 진행 중이던 2016. 3.경 이 사건 사업을 시작하였고, 사업 방식은 신탁방식으로 시행 및 분양을 진행하되, 상가명과 동일한 개인사업자(가족, 지인의 명의를 대여받음)를 설립하여 이를 위탁자로 하고, H을 수탁자로 하는 분양형 토지신탁계약을 체결하였으며, K를 분양대행사로 지정하여 실질적으로 이 사건 사업의 시행 및 분양을 관리하였다.

(나) K의 임원 및 직원들의 명함에는 앞면에 'K'라는 표기와 함께 우측에 'N', 'Q', 'O', 'P', 'F', 'R'이, 뒷면에는 위 건물에 관한 사업들을 '○차사업'의 형식으로 분류된 현황(분양여부, 준공예정일, 분양예정시기 등)이 각 기재되어 있어 위 각 사업의 주체가 K인 것으로 보이게 되어 있다. 이러한 점에 비추어 보면 이 사건 사업이 원고가 독자적으로 진행한 사업이 아니라 J이 실질적으로 관리한 사업들 중의 하나일 뿐이라고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

할 것이다.

(다) K가 시행하는 사업체들의 대표자 명의는 서로 달랐지만 이는 모두 J이 명의를 차용한 것이었고, 사업체들의 대표자 명의로 된 계좌는 모두 K 재무회계팀에서 관리를 했으며, J의 지시·승인에 의해서만 출금이 가능했다는 점에 비추어 볼 때 원고가 이 사건 사업의 주체라고 보기는 어렵다.

(라) J이 원고와 소외인들에게 작성해 준 확약서(갑제3호증)의 기재에 의하면 아래와 같이 원고와 소외인들은 이 사건 사업에 J에게 단순히 명의만을 제공받은 것으로 되어 있는바, 위 확약서 기재에 의하면 J이 이 사건 사업을 위해 원고로부터 사업주 명의를 차용하였다고 봄이 타당하다.

> 상기 부동산의 소유자 A, C, B은 "F 사업"에 관하여 단순히 명의를 제공한 투자자인바, "F 사업"에 관한 일체의 권리 및 권한 (대내, 외적 권한포함), 법적 행위에 따른 책임은 K J 대표( )에게 있음을 확인하며, 이에 따른 "F 사업"과 관련한 세무관련 제세공과금 및 민,형사상 법적분쟁 발생시 모든책임과 투자자 유치과정에서 발생한 투자금 및 배당지급부분에 관한 채권 채무를 포함한 모든 법적 책임은 K J 대표에게 있음을 확인하며, 상가 분양과 관련하여 분양과정에서 분양받은자에게 건축주 명의로 작성해준 임대관련 확인서(월 임대료 지급부분)는 F 준공 후 소유권 이전시 월 임대료 지급부분은 K 책임하에 지급하는 것으로 신규 작성하고 기 발급된 임대관련 확인서는 회수 후 소유자 확인과정 후 폐기하고 이와 관련된 민,형사상 모든 책임소재는 K 대표 J에게 있음을 확인한다.

(마) 반면, 피고가 주장하는 사정을 모두 참작하더라도 원고가 이 사건 사업의 실질적 운영자라거나 이 사건 각 부동산을 실제 소유하고 있다고 볼만한 사정은 찾아볼 수 없다.

4. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하여, 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

재판장 판사 천○○

판사 강○○ 휴직으로 인한 서명날인 불능

재판장
판 사 천○○

판사 우○○

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

[별지1]

처분 목록표

세목	부과일자	재산세	지역자원시설세	지방교육세	세액 합계
재산세 (건축물)	2024.7.8.	45,846,540원	42,278,010원	5,877,770원	**94,002,320원**
재산세 (토지)	2024.9.5.	17,856,490원	0	2,583,200원	**20,439,690원**

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

[별지2]

관계 법령

■ 구 국세기본법(2024. 12. 31. 법률 제20611호로 개정되기 전의 것)

제14조 (실질과세)

① 과세의 대상이 되는 소득, 수익, 재산, 행위 또는 거래의 귀속이 명의(명의)일 뿐이고 사실상 귀속되는 자가 따로 있을 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 세법을 적용한다.

■ 구 지방세기본법(2024. 12. 31. 법률 제20629호로 개정되기 전의 것)

제17조 (실질과세)

① 과세의 대상이 되는 소득·수익·재산·행위 또는 거래가 서류상 귀속되는 자는 명의(명의)만 있을 뿐 사실상 귀속되는 자가 따로 있을 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 이 법 또는 지방세관계법을 적용한다.

■ 지방세법(2024. 12. 31. 법률 제20630호호로 개정되기 전의 것)

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.

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

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 제11호 가.목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-09

부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말하며, 이하 이 장에서 "위탁자"라 한다). 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.

■ 신탁법

제2조 (신탁의 정의)

이 법에서 "신탁"이란 신탁을 설정하는 자(이하 "위탁자"라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 "수탁자"라 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 "수익자"라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다. -끝-