본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-21

수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건	2024구합65554 재산세등부과처분취소
원 고	주식회사 A
	소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 박○○
피 고	○○시 ○○구청장
변 론 종 결	2024. 8. 29.
판 결 선 고	2024. 10. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2022. 9. 14. 원고에게 한 2022년 귀속 재산세 36,677,240원, 지역자원시설세 4,868,000원, 지방교육세 19,023,480원의 부과처분을 취소한다.

이 유

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-21

1. 처분의 경위 등

가. 원고는 부동산 개발 및 공급업을 영위하는 주식회사로서 ○○시 B 외 1필지 지상에 공동주택 1,223세대 등을 신축하였는데, 2021. 6.경 그중 일부에 관하여 주택법 제49조 제1항 단서에 따른 동별 사용검사를 받지 못하여 주택법 제49조 제4항 단서에 따른 임시사용승인만을 받았다.

나. 별지 1 표 '과세대상' 기재 구분주택 75채(이하 '이 사건 구분주택'이라 한다)의 수분양자들은 「주택공급에 관한 규칙」 제60조 제4항 제4호 가목에 따라 분양금액 중 10%를 납부하지 않은 채 입주하였다.

다. 피고는 2022. 9. 14. 이 사건 구분주택에 관하여 2022년도 재산세 과세 기준일(6월 1일) 당시 소유자를 원고로 보아 2022년 귀속 재산세 36,677,240원, 지역자원시설세 4,868,000원, 지방교육세 19,023,480원을 부과하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나 2024. 2. 28. 기각되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 4호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

지방세법 제107조 제1항에 따르면 재산세 과세기준일 현재 재산을 '사실상 소유'한 자가 납세의무자인데, 수분양자들이 이미 이 사건 구분주택에 입주하여 점유·사용하고 있으므로 사실상 소유자는 수분양자들이다.

3. 관련 법령

별지 2 기재와 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-21

4. 이 사건 처분의 위법성에 관한 판단

가. 지방세법 제107조 제1항은 '재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다'고 규정하고 있는바, 재산세 납세의무자인 '사실상 소유자'란 공부상 소유자로 등재한 여부를 불문하고 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다(대법원 2016. 12. 29. 선고 2014두2980, 2997 판결 등 참조). 여기서 재산을 사실상 소유하게 된다는 것은 지방세법상 취득세의 과세객체인 '취득'을 전제로 한다고 할 것이고, 취득세에 있어서 '사실상 취득'이란 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다(대법원 2005. 1. 13. 선고 2003두10343 판결 등 참조).

나. 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래 사정에 비추어, 이 사건 구분주택 수분양자들이 이를 사실상 취득했다고 인정하기 어렵다. 이 사건 처분이 위법하다는 원고 주장은 이유 없다.

1) 매매 등 소유권 취득의 원인이 되는 법률요건이 성립되어 소유권 취득의 실질적 요건은 모두 갖추고 있으나 그 형식적 요건인 자기 명의의 등기를 갖추고 있지 않은 경우를 가리켜, 단순한 매수인보다는 지위가 고양(高揚)된 상태로 '사실상 소유자'라고 부를 수 있겠으나(대법원 2000. 10. 13. 선고 98다55659 판결 참조), 이 사건 구분주택 수분양자들은 매매대금 중 10%를 지급하지 않아 원고가 소유권이전등기를 거절할 수 있는 이상 그들이 소유권 취득의 실질적 요건을 모두 갖추었다고 할 수 없다.

2) 사용·수익권능은 소유권의 일면일 뿐이고 이를 점유권이나 용익물권과 구분하는 핵심 요소는 처분권능인데, 수분양자들이 이 사건 구분주택에 관해 소유권등기를

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-21

마치지 않고 등기권리증도 받지 않은 상태에서 이를 처분할 수 없음은 분명하다.

5. 결 론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 김○○

판사 김○○

판사 박○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-21

(별지 1)

순번	과세번호	과세대상	과세표준	세액 합계	재산세(본세)		도시지역분	지역자원시설세	지방교육세
	부과대상				과표금액 세액공제	2022년 9월		2022년 9월	2022년 9월
1	[illegible]	[illegible]	754,800,000	2,028,140	1,722,190	1,722,980	134,862,756	67,060	238,020
2			757,800,000	2,181,070	1,811,280	1,812,069	135,915,818	67,690	252,120
3			840,000,000	2,252,260	1,952,250	1,953,000	134,862,756	67,060	273,000
4			845,400,000	2,316,300	1,974,880	1,975,680	134,862,756	67,060	276,360
5			788,800,000	2,071,550	1,759,420	1,760,220	135,915,818	67,690	244,440
6			796,000,000	2,162,690	1,838,800	1,839,400	135,915,818	67,690	256,200
7			798,000,000	2,162,690	1,838,800	1,839,400	135,915,818	67,690	256,200
8			842,000,000	2,292,260	1,962,200	1,963,000	134,862,756	67,060	273,000
9			803,800,000	2,185,870	1,859,800	1,860,400	135,915,818	67,690	259,320
10			840,000,000	2,292,260	1,952,200	1,953,000	134,862,756	67,060	273,000
11			878,600,000	2,416,210	2,061,020	2,061,820	152,348,425	77,550	287,640
12			915,600,000	2,540,830	2,159,590	2,160,890	152,348,425	77,550	301,720
13			924,600,000	2,564,740	2,180,620	2,181,420	151,895,939	77,280	305,840
14			924,600,000	2,564,740	2,180,620	2,181,420	151,895,939	77,280	305,840
15			933,600,000	2,582,640	2,204,920	2,205,720	151,895,939	77,280	310,440
16			943,200,000	2,622,400	2,230,840	2,231,640	151,895,939	77,280	314,200
17			948,600,000	2,639,410	2,245,420	2,246,220	152,348,425	77,550	316,440
18			883,200,000	2,436,210	2,068,840	2,069,640	151,579,278	77,090	290,280
19			906,000,000	2,507,080	2,130,400	2,131,200	151,895,939	77,280	298,400
20			906,000,000	2,507,080	2,130,400	2,131,200	151,895,939	77,280	298,400
21			906,000,000	2,507,080	2,130,400	2,131,200	151,895,939	77,280	298,400
22			906,000,000	2,507,080	2,130,400	2,131,200	151,895,939	77,280	298,400
23			920,600,000	2,563,610	2,186,820	2,187,620	152,348,425	77,550	309,340
24			924,600,000	2,564,740	2,180,620	2,181,420	151,895,939	77,280	305,840
25			920,600,000	2,563,610	2,186,820	2,187,620	152,348,425	77,550	309,340
26			933,600,000	2,582,640	2,204,920	2,205,720	151,895,939	77,280	310,440
27			933,600,000	2,582,640	2,204,920	2,205,720	151,895,939	77,280	310,440
28			933,600,000	2,582,640	2,204,920	2,205,720	151,895,939	77,280	310,440
29			971,400,000	2,709,430	2,306,980	2,307,780	151,579,278	77,090	325,560
30			933,600,000	2,582,640	2,204,920	2,205,720	151,895,939	77,280	310,440
31			943,200,000	2,622,400	2,230,840	2,231,640	151,895,939	77,280	314,200
32			948,600,000	2,639,410	2,245,420	2,246,220	152,348,425	77,550	316,440
33			948,600,000	2,639,410	2,245,420	2,246,220	152,348,425	77,550	316,440
34			776,400,000	2,095,610	1,780,480	1,781,280	135,700,056	67,570	247,560
35			788,400,000	2,132,610	1,812,880	1,813,680	135,700,056	67,570	252,360
36			801,000,000	2,171,870	1,846,900	1,847,700	135,700,056	67,570	257,400
37			801,000,000	2,171,870	1,846,900	1,847,700	135,700,056	67,570	257,400
38			801,000,000	2,171,870	1,846,900	1,847,700	135,700,056	67,570	257,400
39			808,200,000	2,194,190	1,866,340	1,867,140	135,700,056	67,570	260,280
40			808,200,000	2,194,190	1,866,340	1,867,140	135,700,056	67,570	260,280
41			808,200,000	2,194,190	1,866,340	1,867,140	135,700,056	67,570	260,280
42			813,000,000	2,211,050	1,880,920	1,881,720	135,915,818	67,690	262,440
43			635,000,000	1,622,690	1,385,200	1,386,000	103,859,683	48,460	189,000
44			651,600,000	1,689,710	1,443,520	1,444,320	104,015,386	48,550	197,640
45			586,200,000	1,486,880	1,266,940	1,267,740	103,859,683	48,460	171,480
46			627,800,000	1,615,420	1,378,720	1,379,520	104,185,347	48,680	185,040
47			651,600,000	1,689,710	1,443,520	1,444,320	104,015,386	48,550	197,640
48			651,600,000	1,689,710	1,443,520	1,444,320	104,015,386	48,550	197,640
49			645,000,000	1,669,160	1,425,700	1,426,500	103,859,683	48,460	195,000
50			613,200,000	1,570,780	1,339,840	1,340,640	104,185,347	48,680	182,280
51			638,000,000	1,650,580	1,409,500	1,410,300	103,859,683	48,460	192,600
52			793,200,000	2,147,180	1,825,840	1,826,640	134,862,756	67,060	254,280
53			819,000,000	2,227,180	1,895,500	1,896,300	134,862,756	67,060	264,600
54			831,600,000	2,266,220	1,929,520	1,930,320	134,862,756	67,060	269,640
55			840,000,000	2,292,260	1,952,200	1,953,000	134,862,756	67,060	273,000
56			840,000,000	2,292,260	1,952,200	1,953,000	134,862,756	67,060	273,000
57			772,200,000	2,082,710	1,769,140	1,769,940	135,915,818	67,690	245,880
58			802,200,000	2,175,080	1,850,140	1,850,940	134,862,756	67,060	257,880
59			814,800,000	2,214,140	1,884,160	1,884,960	134,862,756	67,060	262,920
60			789,000,000	2,134,790	1,814,500	1,815,300	135,915,818	67,690	252,600
61			823,200,000	2,240,180	1,906,840	1,907,640	134,862,756	67,060	266,280
62			831,600,000	2,266,220	1,929,520	1,930,320	134,862,756	67,060	269,640
63			638,400,000	1,648,700	1,407,880	1,408,680	104,015,386	48,550	192,360
64			621,000,000	1,594,660	1,360,900	1,361,700	104,185,347	48,680	185,400
65			638,400,000	1,648,700	1,407,880	1,408,680	103,859,683	48,460	192,360
66			586,800,000	1,486,940	1,268,560	1,269,360	104,185,347	48,680	171,720
67			607,800,000	1,554,040	1,325,560	1,326,360	104,185,347	48,680	180,120
68			622,800,000	1,600,430	1,365,760	1,366,560	104,015,386	48,550	186,120
69			632,400,000	1,630,100	1,391,680	1,392,480	103,859,683	48,460	189,960
70			632,400,000	1,630,100	1,391,680	1,392,480	103,859,683	48,460	189,960
71			621,000,000	1,594,660	1,360,900	1,361,700	104,185,347	48,680	185,400
72			622,800,000	1,600,430	1,365,760	1,366,560	104,015,386	48,550	186,120
73			632,400,000	1,630,190	1,391,680	1,392,480	104,015,386	48,550	189,960
74			645,000,000	1,669,250	1,425,700	1,426,500	104,015,386	48,550	195,000
75			622,800,000	1,600,430	1,365,760	1,366,560	104,015,386	48,550	186,120
합계				160,508,720	136,617,240	136,677,240		4,868,000	19,083,480

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-21

(별지 2)

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

3. 삭제

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

■ 주택법

제49조(사용검사 등)

① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 "분할 사용검사"라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 "동별 사용검사"라 한다)를 받을 수 있다.

② 사업주체가 제1항에 따른 사용검사를 받았을 때에는 제19조제1항에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 해당 사업의 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다. 이 경우 사용검사권자는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용검사를 받을 수 있다.

1. 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자

2. 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-10-21

보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자. 이 경우 사용검사권자는 사업주체가 사용검사를 받지 아니하는 정당한 이유를 밝히지 못하면 사용검사를 거부하거나 지연할 수 없다.

④ 사업주체 또는 입주예정자는 제1항에 따른 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

■ 주택공급에 관한 규칙

제60조(입주금의 납부)

① 사업주체가 주택을 공급하는 경우 입주자로부터 받는 입주금은 청약금, 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분한다.

④ 입주금은 다음 각 호의 구분에 따라 그 해당되는 시기에 받을 수 있다.

1. 청약금: 입주자 모집시

2. 계약금: 계약 체결시

3. 중도금: 다음 각 목에 해당하는 때

가. 공공임대주택의 경우에는 건축공정이 다음의 어느 하나에 달할 것 (1) 아파트의 경우: 전체 공사비(부지매입비를 제외한다)의 50퍼센트 이상이 투입된 때. 다만, 동별 건축공정이 30퍼센트 이상이어야 한다. (2) 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우: 지붕의 구조가 완성된 때

나. 분양주택의 경우에는 다음의 기준에 의할 것 (1) 건축공정이 가목(1) 또는 (2)에 달한 때를 기준으로 그 전후 각 2회(중도금이 분양가격의 30퍼센트 이하인 경우 1회) 이상 분할하여 받을 것. 다만, 기준시점 이전에는 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받을 수 없다. (2) (1)의 경우 최초 중도금은 계약일부터 1개월이 경과한 후 받을 것

4. 잔금: 사용검사일 이후. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 금액을 제외한 잔금은 입주일에, 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 있되, 잔금의 구체적인 납부시기는 입주자모집공고 내용에 따라 사업주체와 당첨자 간에 체결하는 주택공급계약에 따라 정한다.

가. 법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받아 입주하는 경우

나. 법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받은 주택의 입주예정자가 사업주체가 정한 입주예정일까지 입주하지 아니하는 경우

끝.