

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2005두15045 재산세등부과처분취소
원고, 피상고인 원고 공사
소송대리인 법무법인 동래 담당변호사 김충희
피고, 상고인 부산광역시 영도구청장
원 심 판 결 부산고등법원 2005. 10. 14. 선고 2004누4130 판결
판 결 선 고 2006. 3. 23.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 부산고등법원에 환송한다.

이 유

1. 원심의 판단

원심은, 그 채용 증거들을 종합하여, 원고는 1998. 6. 13. 소외 1 주식회사(이하 '소외 1 회사'라 한다)로부터 이 사건 토지를 221억 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하면서 이 사건 토지 상의 모든 지장물을 철거대상으로 한 사실, 원고는 1999. 1. 25. 소외 1 회사와 사이에 이 사건 토지 상에 있는 이 사건 건물에 대한 무상양여계약서를 작성하고('본건 토지 표면의 세멘 표장물 등 지상 및 지하 지장물 일체'를 무상양

여의 목적으로 하였다), 1999. 3. 25. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전청구권 가등기를 경료한 사실, 원고는 1999. 3. 15. 소외 1 회사와 이 사건 토지에 대한 임대차계약을 체결하였는데, 임대차계약서 제5조 제3항에는 ‘목적 토지의 원상회복 및 특약사항의 철거를 담보하기 위하여 철거이행보증금으로 10억 원을 원고에게 지급한다’고 규정하여, 철거대상물의 철거비용 및 철거책임을 소외 1 회사로 하여금 부담하도록 한 사실, 소외 1 회사가 이 사건 건물을 계속 사용·수익하다가, 위 임대차계약에서 정한 의무를 불이행함에 따라, 원고는 소외 1 회사를 상대로 이 사건 토지의 인도 및 이 사건 토지상에 건축된 일체의 건축물(이하 ‘철거소송대상 건축물’이라 한다)의 철거를 구하는 소를 제기하여 승소판결을 받았고, 소외 1 회사가 위 판결에 불복하여 항소를 제기하였으나 항소심에서 제1심판결과 같은 내용대로 임의조정이 성립된 사실, 원고는, 위 확정된 조정조서에 기하여 철거소송대상 건축물의 철거를 실시하고자 하였으나, 소외 1 회사가 이미 철거소송대상 건축물을 소외 2 주식회사 등 5인에게 전대한 사실을 알게되어 전차인들을 상대로 퇴거청구 등 소송을 제기하여 전차인들의 철거소송대상 건축물에서의 퇴거의무를 명하는 강제조정이 내려져 확정된 사실, 피고는 납세기준일인 2003. 6. 1. 현재 이 사건 건물의 사실상 소유자를 원고로 보고, 2003. 7. 10. 원고에 대하여 2003년 재산세 2,047,130원, 도시계획세 1,364,740원, 공동시설세 2,136,350원, 지방교육세 409,420원을 부과한 사실 등 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 원고가 이 사건 토지에 대하여 무상양여계약을 작성하고 소유권이전청구권 가등기를 경료한 것은 소외 1 회사의 철거의무를 확보하기 위한 것일 뿐, 실제로 원고가 사용·수익·처분권의 총체로서의 소유권을 무상으로 취득하는 의미에서의 증여계약을 체결한 것은 아니므로, 소유권취득의 실질적 요건을 갖추지 못한 것으로 되어 원고를 사실상의 소유자라고 할 수

없고, 따라서 원고가 이 사건 건물의 사실상의 소유자임을 전제로 한 피고의 이 사건 처분은 위법하다고 판단하였다.

2. 이 법원의 판단

그러나 위와 같은 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

구 지방세법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 개정되어 2003. 7. 1.부터 시행되기 전의 것, 이하 ‘구 지방세법’이라 한다) 제182조 제1항은 재산세 과세기준일 현재 재산세과세 대장에 재산의 소유자로 등재되어 있는 자를 재산세 납세의무자로 하되, 다만 권리의 양도·도시계획사업의 시행 또는 기타 사유로 인하여 재산세과세대장에 등재된 자의 권리에 변동이 생겼거나 재산세과세대장에 등재가 되지 아니하였을 때에는 사실상 소유자를 재산세 납세의무자로 하도록 규정하고 있고, 구 지방세법 제235조의2 제2호, 제239조 제1항, 제260조의2에 의하면, 도시계획세, 공동시설세, 지방교육세는 모두 재산세 납세의무자를 각 해당세의 납세의무자로 정하고 있는바, 지방세법 제182조 제1항 소정의 ‘사실상 소유자’라 함은 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 당해 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다고 보아야 할 것이다.

그런데, 원심이 적법하게 인정한 바와 같이 원고가 소외 1 회사로부터 이 사건 토지를 매수하면서 소외 1 회사와 사이에 그 지상의 이 사건 건물을 소외 1 회사가 철거하기로 약정하였다고 하더라도, 원고가 소외 1 회사와 사이에 이 사건 건물에 관하여 무상양여계약을 체결하는 한편 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기까지 경료하였다면, 이 사건 재산세 과세기준일 현재 철거되지 아니한 이 사건 건물에 대한 사용·수익·처분권은 원고에게 있다고 보아야 하고, 따라서 원고는 이 사건 건물에 대한 ‘사실상의 소유자’라고 봄이 상당하며, 위 무상양여계약이나 가등기가 그 철거의무이행의 담보를

위한 것이라고 하여 달리 볼 것은 아니다.

그럼에도 불구하고, 원심은 그 판시와 같은 이유로 원고가 구 지방세법 제182조 제1항 소정의 '사실상의 소유자'에 해당하지 않는다고 판단하였으니, 원심판결에는 구 지방세법 제182조 제1항 소정의 '사실상의 소유자'에 관한 법리를 오해한 위법이 있고, 이러한 위법은 판결에 영향을 미쳤음이 분명하다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김지형 _____

 대법관 강신욱 _____

주 심 대법관 고현철 _____

 대법관 양승태 _____