

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2014두2980 재산세부과처분무효확인
2014두2997(병합) 재산세부과처분취소
원고, 피상고인 해청아파트1단지재건축조합
소송대리인 법무법인 소망 담당변호사 오승원
원고보조참가인(선정당사자)
원고보조참가인(선정당사자)
피고, 상고인 서울특별시 강남구청장
소송대리인 변호사 이성섭
피고보조참가인(선정당사자)
피고보조참가인(선정당사자)
원 심 판 결 서울고등법원 2014. 1. 8. 선고 2013누18140, 2013누18157(병합)
판결
판 결 선 고 2016. 12. 29.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용 중 피고 보조참가로 인한 부분은 피고 보조참가인(선정당사자) 및 선정자들

이 부담하고, 원고 보조참가로 인한 부분을 포함한 나머지는 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

가. 구 지방세법(2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 것) 제107조 제1항은 '재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다'고 규정하고 있는데(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 구 지방세법 제183조 제1항도 같은 취지이다), 여기에 정한 재산세 납세의무자인 '사실상 소유자'라 함은 공부상 소유자로 등재한 여부를 불문하고 해당 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005두15045 판결 등 참조).

주택조합은 조합규약 등에 의하여 조합원용 주택을 배정받은 조합원으로 하여금 그 소유권을 취득하도록 할 의무를 부담하므로 원칙적으로 이를 조합원의 의사에 반하여 처분하거나 사용·수익할 수 없고, 조합원용 주택이 신축되어 그 건축물대장이 작성된 후에는 부동산등기법 제65조 제1호에 의하여 건축물대장에 최초 소유자로 등록된 조합원이 소유권보존등기를 신청할 수 있으며 주택조합이 이를 막을 수 없다. 한편 취득세에 관하여 대법원은 지역조합, 직장조합, 재건축조합 등을 포함한 주택조합의 조합원용 주택이 신축되는 경우에 주택조합이 아니라 그 조합원이 취득세 납세의무자에 해당한다고 보아 왔고(대법원 1994. 6. 24. 선고 93누18839 판결 등 참조), 이러한 취지에 따라 1997. 8. 30. 개정된 구 지방세법 제105조 제10항은 '주택조합이 그 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대·복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은

그 조합원이 취득한 것으로 본다'고 함으로써 주택조합을 취득세 납세의무자인 '사실상 취득자'에서 제외하도록 명시적으로 규정하였다(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정된 지방세법 제7조 제8항도 같은 취지이다). 이러한 점들에다 재산세의 수익세적 성격을 보태어 보면, 주택조합은 특별한 사정이 없는 한 조합원용 주택에 관한 재산세 납세의무자인 '사실상 소유자'에 해당하지 아니한다고 봄이 타당하다.

나. 원심은 제1심 판결을 인용하여 아래와 같은 사실을 인정하였다.

1) 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호 주택법으로 전부 개정되기 전의 것)에 의하여 설립된 재건축조합인 원고는 2007. 3. 8. 서울 강남구 (주소 생략) 외 2필지 지상에 지하 2층, 지상 10 내지 24층인 아파트 8개동 275세대 및 지하 1층, 지상 5층인 부대복리시설 1개동 규모의 공동주택(이하 '이 사건 공동주택'이라 한다)을 재건축하여 피고로부터 준공인가 전 사용허가를 받았다.

2) 그 무렵 원고와 조합원인 피고 보조참가인들 사이에 위 공동주택의 동·호수 추첨절차와 관련된 분쟁이 발생하여 추첨이 무효라는 취지의 확정판결이 있었는데도, 원고는 2007. 4. 2.경 당초의 추첨결과에 따른 집합건축물대장 작성절차를 강행하면서 피고 보조참가인들에게 배정된 동·호수에 관하여 분양계약을 체결하지 않으면 금전청산절차를 진행할 것이라고 통보하였다.

3) 이에 피고 보조참가인들은 2007. 8. 29. 법원으로부터 '피고 보조참가인들이 일정 금액을 지급하는 것을 조건으로 기존의 동·호수 추첨 결과에 따라 배정된 주택에 잠정적으로 입주하는 것을 허용하되, 이로 인하여 입주한 동·호수를 분양받은 것으로 의제하는 것은 아니다'라는 취지의 가처분 결정(이하 '이 사건 가처분결정'이라 한다)을 받았고, 2007. 9. 22.경부터 2008. 3. 13.경까지 당초 추첨결과에 따라 배정되었

거나 또는 그와 별도로 원고와 합의한 동·호수의 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관한 분양대금을 모두 납부하고 해당 아파트에 입주하였으며, 2012. 12. 14.까지 피고보조참가인 5를 제외하고 모두 소유권보존등기절차를 마쳤다.

4) 피고는 당초 피고 보조참가인들에게 이 사건 아파트에 관한 2007년 내지 2009년분 재산세 등을 부과하였다가, '피고 보조참가인들은 그 명의로 소유권보존등기를 마치기 전까지 이 사건 가처분결정에 따라 임시로 입주한 것이어서 이 사건 아파트의 사실상 소유자라고 할 수 없고 사용자라고도 할 수 없다'는 이유로 재산세 등 부과 처분을 취소하는 판결이 확정되자, 행정안전부에 질의를 한 후 그 회신을 받아 사용승인 이후부터 피고 보조참가인들이 소유권보존등기를 마치기 전까지 기간 동안 원고가 이 사건 아파트의 사실상 소유자라고 보아 원고에게 2007년분부터 2012년분까지의 재산세를 부과하는 이 사건 처분을 하였다.

다. 그런 다음 원심은, 조합원용으로 지정되어 조합원들이 취득할 것으로 예정되어 있었고 실제로 조합원인 피고 보조참가인들이 입주하여 소유권보존등기까지 마친 이 사건 아파트에 관하여 재건축조합인 원고를 그 재산세 납세의무자인 사실상 소유자로 볼 수는 없다고 판단하였다.

라. 원심의 이 부분 이유설시에 다소 부적절한 점이 없지 아니하나, 재건축조합인 원고는 이 사건 아파트에 관하여 재산세 납세의무자인 사실상 소유자에 해당할 수 없다고 판단한 결론은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 재산세 납세의무자인 사실상 소유자에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

구 지방세법(2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 것) 제107조 제3항은 '재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다'고 정하고 있는데(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 구 지방세법 제183조 제3항도 같은 취지이다. 이하 2014. 1. 1. 개정 전 법률을 기준으로 하여 '구 지방세법'이라 한다), 해당 재산을 일시 관리하는 자는 여기의 '사용자'에 해당하지 아니한다(대법원 1996. 4. 18. 선고 93누1022 전원합의체 판결 등 참조).

원심은 제1심판결 이유를 인용하여 피고 보조참가인들이 기존 동·호수 추첨 결과에 따라 배정되어 있던 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 가처분결정을 받아 2007. 9. 27. 부터 2008. 2. 22.까지 그 분양대금을 모두 납부하고 그 무렵 입주한 사실 등을 인정한다음, 재건축조합인 원고는 피고 보조참가인들이 이 사건 아파트를 분양받기로 확정될 때까지 잠정적으로 이를 관리하고 있을 따름이어서, 구 지방세법 제107조 제3항이 정한 '사용자'에 해당하지 않는다고 판단하였다.

앞서 본 규정과 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 구 지방세법 제107조 제3항의 재산세 납세의무자인 '사용자'에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 상고이유 제3점에 대하여

과세처분이 당연무효라고 하기 위하여는 처분의 하자가 법규의 중요한 부분을 위반한 중대한 것으로서 객관적으로 명백한 것이어야 하며, 하자가 중대하고도 명백한지 여부를 판별할 때에는 그 법규의 목적, 의미, 기능 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 구체적 사안 자체의 특수성에 관하여도 합리적으로 고찰하여야 한다(대법원 2001. 7.

10. 선고 2000다24986 판결 등 참조).

원심은 제1심판결 이유를 인용하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 처분은 납세의무자가 아닌 자에게 한 과세처분으로 그 하자가 중대할 뿐만 아니라, ① 구 지방세법 제7조 제8항에 따라 주택재건축조합이 그 조합원용으로 취득하는 조합원용 부동산에 관하여는 조합원이 취득세 납세의무자가 될 뿐 조합은 취득세 납세의무자인 '사실상 소유자'에 해당하지 아니하는바, 피고는 조합원인 피고 보조참가인들에게 배정된 이 사건 아파트에 관하여 원고로부터 조합원분으로 통지를 받아 그에 따라 건축물 관리대장을 작성하였으므로 이 사건 아파트가 조합원용임을 이미 알고 있었던 점, ② 피고 보조참가인들이 피고를 상대로 이 사건 아파트에 관하여 취득세와 재산세 등 부과처분의 취소소송을 제기하기도 하여, 피고로서는 이 사건 아파트가 조합원분으로 귀속될 것이고 다만 그 중 어떤 동·호수가 어느 조합원에게 최종적으로 귀속될 것인지만 확정되지 않은 임시적인 상태임을 알고 있었던 점, ③ 피고 보조참가인들은 피고가 작성한 건축물관리대장에 따라 스스로 소유권보존등기를 할 수 있는 상황이었고 그 이후 실제로 소유권보존등기가 이루어져 장래 처분권을 행사하는 데 장애가 없는 상태임은 피고도 잘 알고 있었던 점, ④ 피고가 비록 행정안전부에 재건축조합인 원고와 조합원인 피고 보조참가인들 가운데 누구를 재산세 납세의무자로 보아야 하는지를 질의한 후 그 답변에 따라 이 사건 처분을 하였으나, 위 답변은 법령 해석에 관한 하나의 의견에 불과하므로 이로써 원고를 납세의무자로 오인할 만한 객관적 사정이 생겼다고 볼 수 없는 점 등을 종합하면, 원고가 이 사건 아파트의 재산세 납세의무자가 아님은 객관적으로 명백하다고 봄이 타당하므로, 피고가 재산세 과세기준일 현재 납세의무자가 아닌 원고에게 한 이 사건 처분은 그 하자가 중대하고 명백하여 당연무효라고 보아

야 한다고 판단하였다.

앞서 본 규정과 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 과세처분의 당연무효에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	박상욱
	대법관	이상훈
주 심	대법관	김창석
	대법관	조희대

별지 원고보조참가인 선정자 명단: 생략

별지 피고보조참가인 선정자 명단: 생략