고 규정하고 있으며, 같은법 제232조의 21제1항에서 토지소유자는 토지소유권 또는 과세대상토지의 변동 등의 사유가 발생된 토지로서 그 동기가 이행되지 아니한 경우에는 과세기준일로부터 10일 이내에 당해 토지의 소재지를 관할하는 시장·군수에게 이를 신고하여야 한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 청구외 (주)○○개발과 공동으로 1993. 3. 3. ○○공단 1차단지조성공사 도급계약을 체결하고 공사를 한 후 공사도급계약조건에 따라 1998. 5. 20. 공사비의 일부를 대물변제받기로 계약을 체결하고, 그 전날에 내부결재를 거쳐 회계처리하고 장부상 기장한 후 같은해 6. 17. 소유권 이전등기를 한 사실을 제출된 관계 증빙자료에서 알 수 있으며, 처분청은 대물변제계약을 체결하고 이를 장부상 기장한 후에는 언제든지 소유권 이전등기를 할 수 있었으므로, 법인장부상 기장한 날을 이건 토지의 취득일로 보아 청구인에게 이건 토지에 대한 1998년도분 종합토지세 등을 부과고지하였음을 알 수 있다.

이에 대하여 보면, 대물변제는 본래의 채무에 갈음하여 현실적으로 다른 급부를 하는 때에 성립하는 요물계약으로서 다른 급부가 부동산 소유권이전일 때에는 그 소유권 이전등기를 완료하여야만 대물변제가 성립되어 기존채무가 소멸하는 것이므로, 채권자로서는 그 소유권 이전등기를 경료하기 이전에는 소유권 취득의 실질적 요건을 갖추었다고 할 수 없고, 따라서 소유권 이전등기를 경료한 때에 당해 부동산을 취득한 것으로 보아야 할 것인 바(같은 취지의 대법원판결 1991. 11. 12. 91누8432, 1999. 11. 12. 98두17067), 비록 청구인이 1998년도 종합토지세 과세기준일 이전에 대물변제계약을 체결하였고, 그 계약조건에 따라 그 이후에는 언제든지 소유권 이전등기를 청구할 수 있었던 상태이었다 하더라도, 종합토지세 과세기준일 현재 소유권 이전등기를 하지 않은 상태이므로 대물변제가 이루어지지 않은 이상 이건 토지를 사실상 소유자에 해당된다고 볼 수도 없다 할 것이고, 매매등의 사유로 인하여 소유권 변동이 있는 경우 이에 대한 신고등이 없어, 사실상 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 공부상 소유자에게 납세의무가 있는 것으로서, 청구인은 사실상 소유자도 아니고 공부상 소유자에도 해당되지 않으므로 처분청은 청구인이 계약을 체결하고, 법인장부상 회계처리를 한 사실을 근거로 청구인을 이건