본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

대 전 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2013구합102021 취득세등부과처분취소
원 고	대한주택보증주식회사
피 고	1. 계룡시장
	2. 천안시 서북구청장
	3. 예산군수
변 론 종 결	2014. 4. 16.
판 결 선 고	2014. 6. 18.

주 문

1. 원고에 대하여, 피고 계룡시장이 한 ① 2013. 10. 2.자 취득세 60,349,950원, 농어촌특별세 5,634,810원, ② 2013. 10. 2.자 취득세 76,490,050원, 농어촌특별세 7,141,790원, 피고 천안시 서북구청장이 한 2013. 10. 7.자 취득세 148,412,110원, 농어촌특별세 13,961,720원, 피고 예산군수가 한 ① 2013. 10. 11.자 취득세 68,039,750원, 농어촌특별세 6,803,950원, ② 2013. 10. 11.자 취득세 74,458,600원, 농어촌특별세 7,445,860원의 각 부과처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 피고 계룡시장의 부과처분

1) 원고는 2006. 11. 9. 주식회사 옥토개발(이하 '옥토개발'이라 한다)과, 옥토개발이 계룡시 엄사면 유동리 14-3 대 3,815㎡ 외 15필지(이하 '이 사건 1토지'라 한다)에 건설·공급하는 대동 다숲아파트 신축공사에 관하여 '보증금액 49,213,070,600원, 보증기간 입주자모집공고 승인일부터 소유권보존등기일(사용검사포함)까지'로 하는 주택분양보증 신탁계약을 체결하고, 같은 해 11. 10. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2008. 10. 27. 시공사의 자금난으로 공사가 중단되어 보증사고가 발생하자 2010. 11. 10.까지 총 304세대 중 분양계약자 218세대에 분양대금 21,400,110,071원을 환급하였고, 2010. 3. 10. 이 사건 1토지를 아울디앤씨 주식회사에 매각하였다.

3) 충청남도지사는 2013. 9. 16. 원고에게, 원고가 분양계약자들에게 분양대금을 대위변제함으로써 이 사건 1토지의 소유권을 실질적으로 취득하였으므로 취득세 및 농어촌특별세를 부과한다는 내용의 세무조사 결과를 통지하였다.

4) 이에 따라 피고 계룡시장은 2013. 10. 2. 원고에게, 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것, 이하 '지방세법'이라 한다) 제105조 제2항에 근거하여 미분양 세대분에 대하여 취득세 60,349,950원, 농어촌특별세 5,634,810원을, 분양 세대분에 대하여 취득세 76,490,050원, 농어촌특별세 7,141,790원을 각 부과하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

나. 피고 천안시 서북구청장의 부과처분

1) 원고는 2005. 10. 7. 와이케이와이 주식회사(이하 '와이케이와이'라 한다)와, 와이케이와이가 천안시 불당동 741 대 5,257.5㎡(이하 '이 사건 2토지'라 한다)에 건설·공급하는 천안 대주 트윈팰리스에 관하여 '보증금액 91,154,700,000원, 보증기간 입주자모집공고 승인일(분양신고필증교부일)부터 소유권보존등기일(사용검사포함)까지'로 하는 주택분양보증신탁계약을 체결하고, 같은 해 10. 14. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2008. 11. 20. 시공사의 자금난으로 공사가 중단되어 보증사고가 발생하자 2009. 2. 3.까지 총 198세대 중 분양계약자 125세대에게 분양대금 34,406,891,160원을 환급하였고, 2013. 2. 14. 이 사건 2토지를 경남모직 주식회사에 매각하였다.

3) 충청남도지사는 2013. 9. 16. 원고에게, 원고가 분양계약자들에게 분양대금을 대위변제함으로써 이 사건 2토지의 소유권을 실질적으로 취득하였으므로 취득세 및 농어촌특별세를 부과한다는 내용의 세무조사 결과를 통지하였다.

4) 이에 따라 피고 천안시 서북구청장은 2013. 10. 7. 원고에게, 지방세법 제105조 제2항에 근거하여 취득세 148,412,110원, 농어촌특별세 13,961,720원을 부과하였다.

다. 피고 예산군수의 부과처분

1) 원고는 2005. 10. 27. 호진종합건설 주식회사(이하 '호진종건'이라 한다)와, 호진종건이 충남 예산읍 창소리 58 대 13,287㎡ 외 21필지(이하 '이 사건 3토지'라 한다)에 건설·공급하는 예산 파란채아파트 신축공사에 관하여 '보증금액 40,856,200,000원, 보증기간 입주자모집공고 승인일부터 소유권보존등기일(사용검사포함)까지'로 하는 주택분양보증신탁계약을 체결하고, 같은 날 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

2) 원고는 2007. 11. 14. 시공사의 자금난으로 공사가 중단되어 보증사고가 발생하자 2009. 10. 21.까지 총 338세대 중 분양계약자 232세대에게 분양대금 18,481,060,000원을 환급하였고, 2009. 7. 30. 이 사건 3토지를 정도건설 주식회사에 매각하였다.

3) 충청남도지사는 2013. 9. 16. 원고에게, 원고가 분양계약자들에게 분양대금을 대위변제함으로써 이 사건 3토지의 소유권을 실질적으로 취득하였으므로 취득세 및 농어촌특별세를 부과한다는 내용의 세무조사 결과를 통지하였다.

4) 이에 따라 피고 예산군수는 2013. 10. 11. 원고에게, 지방세법 제105조 제2항에 근거하여 미분양 세대에 대하여 취득세 68,039,750원, 농어촌특별세 6,803,950원을, 분양 세대에 대하여 취득세 74,458,600원, 농어촌특별세 7,445,860원을 각 부과하였다(이하 피고들의 각 부과처분을 통틀어 '이 사건 각 처분'이라 한다).

라. 원고와 와이케이와이, 호진종건, 옥토개발(이하 '와이케이와이 등'이라 한다)과의 주택분양보증신탁계약의 주요 내용

○ **신탁목적** : 이 사건 신탁의 목적은 와이케이와이 등이 토지 위에 주택 등을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하거나, 와이케이와이 등이 분양계약을 이행할 수 없는 경우 주택법 시행령 제106조 제1항 제1호 가목에 따라 분양보증을 한 원고가 분양보증을 이행할 목적(분양이행 또는 환급이행을 말한다)으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분(토지나 주택의 소유권이전을 포함한다)하는데 있다. ○ **신탁부동산의 관리·운용 및 처분** : 원고가 환급이행을 하는 경우 신탁원본과 수익이 있는 경우 원고는 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분할 수 있으며 다음 각호의 순서에 따라 신탁재산처분금액을 지급하고, 잔여금액이 있는 경우 위탁자겸 수익자에게 환급한다. 1. 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 제비용, ○ **제비용의 지급** : 와이케이와이 등이 분양계약을 이행할 수 없어 원고가 환급이행하는 경우의 환급금, 환급이행에 따른 비용 등은 신탁사무처리비용으로 본다. 원고가 위 비용을 지급하는 경우 신탁원본 또는 수익으로 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 원고의 비용으로

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

대지급한다.
○ **신탁재산 환가에 의한 제비용의 충당** : 신탁사무처리를 위한 제비용 및 원고의 대지급금을 충당하기에 부족한 경우에는 와이케이와이 등에게 청구하고 그래도 부족한 경우에는 원고가 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다.
○ **신탁종료시 신탁재산의 교부** : 원고가 환급이행을 하여 신탁계약이 종료되는 경우 원고는 신탁원본과 수익을 위 신탁부동산의 관리·운용 및 처분 방법에 따라 처리한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5 내지 11, 13호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 처분의 적법여부

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체에 부과하는 것이므로 원고가 이 사건 각 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤을 때 이미 재화의 이전이 있었다고 할 것이다. 지방세법 제110조 제1호 가목은 신탁으로 인한 신탁재산의 취득으로서 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득을 비과세 대상으로 규정하고 있고, 같은 법 제105조 제2항은 부동산의 취득에 있어서 등기 등을 이행하지 않고 사실상 취득한 경우에 적용되는 것으로서 원고와 같이 신탁등기에 의해 소유권을 취득한 경우에는 적용되지 않는다.

또한 신탁재산의 취득을 과세하지 않는 이유는 수탁자의 신탁재산 취득을 취득자의 담세력과 연관지을 수 없기 때문인데, 원고가 분양계약자에게 분양대금을 환급하고 신탁토지의 매각대금을 신탁사무 처리비용으로 충당하였다고 하여 신탁재산 취득 행위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

의 법률적 성격이 변하는 것이 아니므로, 신탁등기시 신탁재산을 형식적으로 취득하였다가 분양대금 환급이행시 다시 실질적으로 취득한다는 것은 지방세법 체계에 어긋나는 해석이다.

2) 피고의 주장

지방세법 제110조 제1호의 입법취지는 신탁관계가 종료되어 신탁재산이 위탁자나 수익자에게 반환되는 것을 전제로 취득세를 과세하지 않겠다는 것이고, 신탁재산이 위탁자에게 귀속되지 않고 수탁자가 실질적으로 소유권을 취득한 경우까지 비과세로 하는 것은 아니다. 또한 지방세법 제269조 제5항의 취득세 감면규정은 주택분양보증의 이행과정에서 수탁자가 신탁재산을 사실상 취득하는 경우 취득세 납세의무가 발생한다는 것을 전제로 규정된 것이다.

나. 관계법령

■ 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것)

제104조(정의) 취득세에서 사용하는 용어의 의의는 다음 각호와 같다.

8. 취득 : 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득을 말한다.

제105조(납세의무자등)

① 취득세는 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도(골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 및 종합체육시설이용회원권은 골프장·승마장·콘도미니엄 및 종합체육시설 소재지의 도를 말한다)에서 그 취득자에게 부과한다.

② 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 취득에 있어서는 「민법」·「광업법」·「수산업법」·「선박법」·「산림법」·「건설기계관리법」·「자동차관리법」 또는 「항공법」등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비·

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

항공기 및 주문에 의하여 건조하는 선박은 승계취득의 경우에 한한다.

제110조(형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세) 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.

1. 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각목의 1에 해당하는 취득. 다만, 신탁재산의 취득 중 주택조합등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합등의 비조합원용 부동산 취득은 제외한다.

가. 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득

나. 신탁의 종료 또는 해지로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득

다. 수탁자의 경질로 인하여 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득

제269조(소규모 임대주택 등에 대한 감면)

⑤「주택법」에 의한 대한주택보증주식회사가 동법 제77조 제1항 제1호의 규정에 의한 주택분양보증의 이행을 위하여 취득하는 분양계약이 된 주택(복리시설중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다) 및 그 부속토지에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다.

■ 주택법

제77조(업무)

① 대한주택보증주식회사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 사업주체가 건설·공급하는 주택에 대한 분양보증, 하자보수보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무

② 제1항에 따른 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 구 주택법 시행령(2012. 3. 13. 대통령령 제23665호로 개정되기 전의 것)

제106조(보증의 종류와 보증료)

① 법 제77조 제1항 제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 행할 수 있는 보증의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 분양보증 : 사업주체(제12조에 따른 공동사업주체를 포함한다)가 법 제16조제1항 본문에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하는 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 제15조 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받지 아니하고 20세대 이상의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우에 행하는 다음 각 목의 보증(제15조제2항에 따라 사업계획의 승인을 받지 아니하고 20세대 이상의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우에는 가목의 보증만 해당한다)

가. 주택분양보증 : 사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 해당 주택의 분양(사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인과 소유권보존등기를 포함한

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

다)의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급(입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우만 해당한다. 이하 나목에서 같다)을 책임지는 보증

③ 대한주택보증주식회사는 그가 행하는 각종 보증의 구체적인 내용, 책임범위 및 조건 등에 관하여 약관을 정하여 시행할 수 있다.

다. 판단

부동산취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로서 부동산의 취득자가 그 부동산을 사용·수익·처분함으로써 얻어질 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니므로, 지방세법 제105조 제1항의 '부동산취득'이란 부동산 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는지 여부와 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산취득의 모든 경우를 포함하는 것으로 해석되고(대법원 2007. 4. 12. 선고 2005두9491 판결 등 참조), 지방세법 제105조 제2항은 부동산의 취득에 있어서 민법 등 관계 법령의 규정에 의한 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있으며, 위 규정 소정의 '사실상 취득'이란 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다(대법원 2006. 6. 30. 선고 2004두6761 판결 등 참조).

그런데 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위해 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 부동산의 신탁에 있어 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되는 것은 아니라 할 것이며, 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 다만, 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담함에 불과하다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 등 참조).

따라서 부동산에 관하여 신탁법상 신탁이 이루어지고 신탁등기가 수탁자 앞으로 경료되면 수탁자는 형식상으로나 실질상으로 부동산을 취득하게 되는 것이고, 그 이후에 수탁자가 신탁계약에 정해진 바에 따라 분양대금을 환급하거나 신탁토지를 매각한다고 하여 다시 수탁자가 부동산을 실질적으로 취득하게 되는 것은 아니므로, 형식상으로는 부동산취득이 없고 실질상으로만 부동산취득이 있는 경우에 적용되는 지방세법 제105조 제2항은 적용될 여지가 없다.

이 사건에서 피고들은 원고가 보증사고 발생 후 분양계약자들에게 분양대금을 대위변제한 시점에 이 사건 1, 2, 3토지의 소유권을 실질적으로 취득하였다는 이유로 지방세법 제105조 제2항을 적용하여 이 사건 각 처분을 한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그렇다면 이 사건 각 처분은 부동산신탁에 있어서 적용될 수 없는 법규정에 근거한 것이므로 위법하다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김병식

판사 이혜민

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-29

판사 강하영