본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

대 구 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2014구합21921 취득세등부과처분취소
원 고	대한주택보증 주식회사
피 고	대구광역시 동구청장
변 론 종 결	2014. 12. 24.
판 결 선 고	2015. 2. 4.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2014. 5. 19. 원고에 대하여 한 취득세 435,322,300원, 농어촌특별세 43,532,220원의 부과처분을 취소한다.

이 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

1. 처분의 경위

가. 주식회사 신창건설(이하 '신창건설'이라 한다)은 2005. 12. 27. 한국토지공사와 사이에 대구율하택지개발사업지구 2BL 대지 51,658㎡(지적정리 후 대구 동구 율하동 1093 대 51,439.2㎡, 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 46,802,200,000원에 매수하는 용지매매분할계약을 체결하였다.

나. 신창건설은 2006. 12. 11. 대구광역시장에게 이 사건 토지 위에 14~15층 아파트 20개동 917세대 및 부대복리시설을 건축하는 내용의 신창비바패밀리 주택건설사업계획승인신청을 하였고, 대구광역시장은 2007. 3. 13. 위 주택건설사업계획을 승인하였으며, 2007. 6. 27. 세대수를 902세대로 감축하고 지상주차장을 지하2층 주차장으로 하는 변경승인을 하였다.

다. 신창건설은 2007. 10. 10. 한국토지공사에 매매대금 46,802,200,000원을 완납하고, 같은 달 15. 원고와 사이에 신창비바패밀리 아파트에 관하여 보증금액을 143,017,210,000원, 보증기간을 입주자모집공고승인일부터 소유권보존등기일(사용검사포함)까지, 보증채권자를 입주예정자로 하는 주택분양보증약정을 체결한 후 주택분양보증서를 발급받았다.

라. 원고는 위 분양보증약정 체결 시 신창건설로부터 '시행사(신창건설)가 부도, 파산 등의 사유로 인하여 사업을 계속할 수 없게 되는 경우에는 원고가 수분양자에 대하여 보증책임을 부담하는 조건 하에 당해 사업과 관련된 시행사의 권리, 사업부지, 그 지상의 건축물 및 그에 관한 권리 일체를 원고에게 양도한다'는 내용의 양도각서(갑 제2호증, 이하 '이 사건 양도각서'라 한다)를 교부받았다. 한편 한국토지공사는 2009. 1. 15. 위 주택건설사업 부지에 관한 지적정리가 완료됨에 따라 신창건설이 매수한 이 사건 토

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

지에 관하여 자신 앞으로 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 이후 신창건설이 2009. 3. 3. 재정악화로 회생절차 개시신청을 하여 주택분양계약을 이행할 수 없게 됨에 따라 같은 달 11.자로 주택분양보증약관에서 정한 보증사고가 발생한 것으로 처리되었고, 2009. 4. 16. 신창건설에 대한 회생절차 개시결정(수원지방법원 2009회합19호)이 내려졌다. 이에 원고는 2009. 10. 22. 주택분양보증약정에 따라 수분양자 220세대에게 계약금 및 중도금 환급금 18,744,454,229원을 지급한 것을 비롯하여 2010. 11. 4.까지 수분양자들에게 20,126,240,260원을 지급하였다.

바. 신창건설은 2010. 3. 17. 회생법원으로부터 '이 사건 토지에 관한 소유권이전등기(취득) 및 신탁등기, 신탁등기 후 회생담보권 변제 허가'를 받았고, 이에 따라 원고는 2010. 3. 24. 뒤늦게 신창건설과 사이에 이 사건 토지에 관하여 다음과 같은 내용의 주택분양신탁계약(이하 '이 사건 분양신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 달 30. 신창건설 앞으로 소유권이전등기를 마친 후, 같은 날 바로 자신 앞으로 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등기'라 한다)를 마쳤고, 2011. 6. 13. 진덕산업 주식회사(이하 '진덕산업'이라 한다)에게 이 사건 토지를 21,691,289,000원에 매도한 후, 같은 해 11. 17. 진덕산업 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

■ 주택분양신탁표준계약서 (갑 제5호증)

제1조(신탁부동산)

신탁부동산은 위탁자 겸 수익자인 신창건설(이하 '갑'이라 한다)이 주택법 제16조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 주택건설사업을 하고자 하는 이 사건 토지(사업계획승인서상의 진입도로 및 기부채납 대상토지를 포함한다, 이하 '토지'라 한다) 및 동 토지위에 건축 중이거나 건축된 건물을 말한다.

제2조(신탁목적)

이 신탁의 목적은 갑이 토지위에 사업계획승인내용에 따라 주택 및 부대복리시설(이하 '주택'이라 한다)을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하거나 갑이 분양계약을 이행할 수 없는 경우 주택법 시행령 제106조 제1항 제1호 가목에 따라 분양보증을 한 을(원고)이 분양보증을 이행할

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

목적(분양이행 또는 환급이행을 말한다)으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분(토지나 주택의 소유권이전을 포함한다, 이하 같다)하는데 있다.
제22조(신탁종료)
신탁계약은 다음 각 호 1의 경우에 종료한다.
1. 신탁의 목적을 달성한 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 신탁기간이 만료된 경우
제23조(신탁종료시 신탁재산의 교부)
② 을이 분양보증을 이행하여 신탁계약이 종료되는 경우에는 다음 각 호의 1에 의한다.
1. 을이 분양이행을 할 경우: 을은 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 수분양자에게 소유권이전등기를 하고 신탁원본과 수익을 제7조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.
2. 을이 환급이행을 할 경우: 을은 신탁원본과 수익을 제7조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.

사. 피고는 2014. 4. 29. '원고가 주택분양보증이행으로 2010. 11. 4. 이 사건 토지의 소유권을 사실상 취득하였다'는 이유로 원고에게 취득세 과세예고를 하고, 2014. 5. 19. 원고에게 이 사건 토지에 관한 취득세 435,322,300원 및 농어촌특별세 43,532,220원(각 가산세 포함)을 부과·고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 12 내지 14호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

취득세를 부과하기 위해서는 재화의 이전이 있어야 하는데, 원고는 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 이미 소유권을 취득한 점, 분양보증채무의 이행이나 제3자로의 매각은 신탁등기의 원인에 해당하는 신탁계약 자체가 예정한 신탁사무처리의 내용에 불과하여 이로써 수탁자가 새로이 신탁부동산의 소유권을 취득한다고는 볼 수 없는 점, 원고는 신탁계약에 따라 먼저 주채무자이자 위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

탁자인 시행사에게 환급이행금을 청구하였고 실무적 처리도 이와 다르지 않은 점, 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호 전부개정되어 2011. 1. 1. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제105조 제2항은 이미 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있는 이 사건의 경우에는 적용될 여지가 없는 점 등에 비추어 보면, 수분양자들에 대한 보증채무 이행으로 원고가 이 사건 토지의 소유권을 새로이 다시 취득하였다고 할 수 없으므로, 이와 다른 전제에서 한 피고의 이 사건 처분은 위법하다.

2) 피고의 주장

원고는 분양계약자에 대한 보증금환급이행으로 인하여 신탁계약상의 각종 제한으로부터 벗어난 완전한 소유권을 새로이 취득한 점, 구 지방세법상 취득세의 과세객체가 되는 사실상 취득이란 등기와 같은 형식적인 요건을 갖추지 못하였더라도 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 뜻하는 점, 신탁재산에 대한 처분권의 행사는 양도담보권자가 목적 부동산에 대한 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로 파악할 수 있어 그 성격이 유사하다고 할 것이며 신탁계약서에 따른 처분이라고 하여 그 성질을 달리 볼 것은 아닌 점 등에 비추어 보면, 원고의 보증금환급이행에 따른 이 사건 토지의 취득은 새로운 소유권의 실질적 취득에 해당하므로, 피고의 이 사건 처분은 적법하다.

나. 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 이 사건 분양신탁계약 등의 효력에 관한 판단

원고는 이 사건 분양신탁계약 및 신탁등기가 유효함을 전제로 원고가 이미 이 사건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

토지의 소유권을 취득한 이상 이후 수분양자들에게 환급이행을 하였다고 하더라도 소유권을 새로이 다시 취득할 수 없다고 주장한다.

그러므로 이 사건 분양신탁계약 및 신탁등기가 유효한지에 관하여 보건대, 위 인정사실 및 관계법령에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정에 비추어 보면, 이 사건 분양신탁계약 및 신탁등기는 계약 체결 당시 이미 그 목적이 불능인 경우로서 신탁법 제5조 제2항에 위배되어 무효라고 봄이 타당하다.

① 신탁법 제2조는 이 법에서 '신탁'이란 신탁을 설정하는 자(이하 '위탁자'라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 '수탁자'라 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 '수익자'라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다고 규정하고, 제5조 제2항은 목적이 위법하거나 불능인 신탁은 무효로 한다고 규정하고 있다.

② 신창건설이 2005. 12. 27. 한국토지공사와 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하고, 2007. 3. 13. 대구광역시장으로부터 주택건설사업계획을 승인받았으며, 2009. 3. 3. 회생개시 신청을 하여 주택분양보증약관상 보증사고가 발생하였고, 이에 원고가 2009. 10. 22. 주택분양보증약정에 따라 수분양자 220세대에게 계약금 및 중도금 환급금 합계 18,744,454,229원을 지급할 때까지도 이 사건 토지에 관한 분양신탁계약을 체결하지 않았고 그에 따라 신탁등기를 마치지도 않았다.

③ 원고가 2010. 3. 24. 뒤늦게 신창건설과 사이에 이 사건 분양신탁계약을 체결하고 같은 달 30. 이 사건 신탁등기를 마칠 당시에는 이미 신창건설이 사업계획승인내

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

용에 따라 주택을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하는 것이 불가능한 상태였다.

④ 이 사건 분양신탁계약 제2조에서는 신탁목적으로 '신창건설이 이 사건 토지 위에 사업계획승인내용에 따라 주택 및 부대복리시설을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하거나 신창건설이 분양계약을 이행할 수 없는 경우 분양보증을 한 원고가 분양보증을 이행할 목적(분양이행 또는 환급이행을 말한다)으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분(토지나 주택의 소유권이전을 포함한다)하는 데에 있다'고 규정하고 있는바, 원칙적으로 분양계약 이행을 신탁목적으로 하되 사업진행 과정에서 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에는 분양이행 또는 환급이행 후 신탁부동산을 처분하는 것까지를 신탁목적에 포함하는 것이라고 해석함이 타당하다.

⑤ 주택분양신탁계약이라는 명칭 자체로도 주택분양을 위해 토지 등을 신탁한다는 것임을 알 수 있고, 이미 주택분양이 불가능한 상태에서 주택분양신탁계약을 체결한다는 것은 상식에도 맞지 않는다.

⑥ 만약 사업시행자의 부도로 이미 분양계약을 이행할 수 없는 상태에서 순전히 분양이행 또는 환급이행 후 신탁부동산을 처분할 목적으로 분양신탁계약을 체결하고 이에 기해 신탁등기를 유효하게 마칠 수 있다면, 분양계약의 이행이라는 신탁목적을 달성할 수 없음이 분명한 상태에서 원고가 구 지방세법 제110조 제1호 가목의 규정에 따라 취득세 부과만을 회피하게 되는 부당한 결과가 초래된다.

⑦ 신창건설의 부도와 원고의 환급이행으로 원고는 신창건설에 대하여 구상금채권 및 이 사건 양도각서에 따른 이 사건 토지 등에 대한 소유권이전등기 청구권을 가지게 되었으므로, 원칙적으로 이 사건 토지에 대해 가압류·가처분을 하거나, 양도약정

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

에 따라 소유권이전등기를 마치고 취득세를 납부하여야 한다. 그럼에도 원고는 신창건설의 부도로 회생절차가 진행 중인 상태에서 굳이 이 사건 주택분양신탁계약을 체결하고 신탁등기의 형식을 취함으로써 취득세를 면제받고, 그 후 진덕산업에게 이 사건 토지를 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었다.

⑧ 원고는 이 사건 분양보증약정 체결 당시 이 사건 토지에 관한 지적정리가 완료되지 않은 관계로 신창건설과 '장차 지적정리가 완료되면 신탁등기를 하기로 합의하였다'고 주장하나, 그와 같은 합의가 있었음을 인정할 아무런 증거가 없고, 또한 한국토지공사가 2009. 1. 15. 이 사건 토지에 관하여 소유권보존등기를 마쳤으므로, 신창건설 및 원고는 그때부터 보증사고가 발생한 2009. 3. 3. 사이에 신탁등기를 마칠 수 있었다.

⑨ 한편 지적정리의 불비로 신탁등기의 경료가 불가능하였다고 하더라도, 원고와 신창건설이 이 사건 토지에 관한 분양신탁계약을 체결하는 데에는 아무런 지장이 없어 보인다(신창건설은 이 사건 토지의 지번이 특정되지 않은 상태에서도 한국토지공사와 매매계약을 체결하였다).

2) 이 사건 토지의 사실상 취득 여부에 관한 판단

구 지방세법 제105조 제2항은 취득세의 과세객체가 되는 부동산 취득에 관하여 민법 기타 관계 법령에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 보도록 규정하고 있다. 한편 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

계없이 사실상의 취득행위 자체를 과세객체로 하는 것이다(대법원 2004. 11. 25. 선고 2003두13342 판결, 대법원 1998. 12. 8. 선고 98두14228 판결 등 참조).

원고가 신창건설과 주택분양보증약정을 체결하면서 신창건설로부터 '신창건설의 부도 시 원고는 보증책임을 이행하는 조건으로 이 사건 토지 등에 관한 권리를 취득한다'는 내용의 이 사건 양도각서를 교부받은 사실, 그 후 신창건설은 2009. 3. 3. 재정악화로 회생절차 개시신청을 하여 보증사고가 발생하였고, 원고는 주택분양보증약정에 따라 수분양자 220세대에게 계약금 및 중도금 환급금 18,744,454,229원을 지급한 것을 비롯하여 2010. 11. 4.까지 수분양자들에게 20,126,240,260원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 의하면 원고는 2010. 11. 4. 수분양자들에 대한 환급이행으로 이 사건 양도각서에 따라 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 봄이 타당하다.

3) 소결론

따라서 이 사건 분양신탁계약이 유효함을 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없고, 원고가 수분양자들에 대한 환급이행으로 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 보아 원고에 대하여 취득세 등을 부과한 피고의 이 사건 처분은 적법하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 권순형

판사 문중흠

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

판사 김정기

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

[별지]

관계법령

■ 신탁법

제2조(신탁의 정의)

이 법에서 "신탁"이란 신탁을 설정하는 자(이하 "위탁자"라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 "수탁자"라 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 "수익자"라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다

제5조(목적의 제한)

① 선량한 풍속이나 그 밖의 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁은 무효로 한다.

② 목적이 위법하거나 불능인 신탁은 무효로 한다.

③ 신탁 목적의 일부가 제1항 또는 제2항에 해당하는 경우 그 신탁은 제1항 또는 제2항에 해당하지 아니한 나머지 목적을 위하여 유효하게 성립한다. 다만, 제1항 또는 제2항에 해당하는 목적과 그렇지 아니한 목적을 분리하는 것이 불가능하거나 분리할 수 있더라도 제1항 또는 제2항에 해당하지 아니한 나머지 목적만을 위하여 신탁을 유지하는 것이 위탁자의 의사에 명백히 반하는 경우에는 그 전부를 무효로 한다.

■ 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되어 2011. 1. 1. 시행되기 전의 것)

제29조(납세의무의 성립시기)

① 지방세를 납부할 의무는 다음 각 호의 시기에 성립한다.

1. 취득세 : 취득세 과세물건을 취득하는 때

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·등록등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비·항공기 및 주문에 의하여 건조하는 선박은 승계취득의 경우에 한한다.

제110조(형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세)

다음 각 호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.

1. 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각 목의 1에 해당하는 취득. 다만, 신탁재산의 취득 중 주택조합등과 조합원 간의 부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

동산 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

제111조(과세표준)
⑤ 다음에 게기하는 취득(증여·기부 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득을 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다.
1. 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 동법 제28조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 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.

■ 구 지방세법 시행령(2010. 9. 20. 대통령령 제22395호로 전부개정되기 전의 것)

제73조(취득의 시기등)
① 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에 정하는 날에 취득한 것으로 본다.
1. 법 제111조 제5항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 30일이 경과되는 날). 다만, 취득후 30일 이내에 「민법」 제543조 내지 제546조의 규정에 의한 원인으로 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

③ 제1항·제2항 및 제6항의 규정에 의한 취득일전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다. 다만, 수입 또는 건조에 의하여 연부로 취득하는 선박에 대하여는 그러하지 아니하다.

제223조(소규모 공동주택의 범위 등)
① 법 제269조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 소규모 공동주택(「주택법」 제2조 제2호에 따른 공동주택을 말하되, 기숙사는 제외한다. 이하 이 조에서 "소규모 공동주택"이라 한다)용 부동산"이란은 1구당 건축면적(전용면적을 말한다)이 60제곱미터이하의 공동주택(당해 공동주택의 입주자가 공동으로 사용하는 부대시설 및 공공용에 사용하는 토지와 영구임대주택단지안의 복리시설중 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 시설을 포함한다) 및 그 부속토지(관계법령의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속될 공공시설용지를 포함한다)를 말한다.
② 법 제269조 제3항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 소규모 공동주택용 토지를 취득한 날(토

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-07

지를 일시에 취득하지 아니하는 경우에는 최종취득일을 말하며, 최종취득일이전에 사업계획승인을 얻은 경우에는 그 사업계획승인일을 말한다)부터 4년을 말한다.

■ 주택법

제40조(저당권설정 등의 제한)

⑥ 사업주체의 재무 상황 및 금융거래 상황이 극히 불량한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당되어 제76조에 따라 설립된 대한주택보증주식회사(이하 "대한주택보증주식회사"라 한다)가 분양보증을 하면서 주택건설대지를 대한주택보증주식회사에 신탁하게 할 경우에는 제1항과 제3항에도 불구하고 사업주체는 그 주택건설대지를 신탁할 수 있다.

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

4. 제40조 제6항에 따른 주택건설대지 신탁의 인수업무

② 제1항에 따른 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 주택법 시행령

제45조(부기등기 등)

⑤ 법 제40조 제6항에서 "대통령령이 정하는 사유"라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

3. 사업주체가 법 제40조 제3항의 규정에 의한 부기등기를 하지 아니하고 법 제76조의 규정에 의한 대한주택보증주식회사(이하 "대한주택보증주식회사"라 한다)에 당해 대지를 신탁하고자 하는 경우

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 제16조 제1항 본문 또는 같은 조 제3항에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하는 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 제15조 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받지 아니하고 30세대 이상의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우에 행하는 다음 각 목의 보증(제15조 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받지 아니하고 30세대 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 포함한다)의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급(해당 주택의 감리자가 확인한 실행공정률이 100분의 80 미만이고, 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우만 해당한다. 이하 나목에서 같다)을 책임지는 보증 <끝>