본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

광 주 고 등 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2015누5060 취득세 등 부과처분취소
원고, 항소인	[redacted]보증 주식회사
피고, 피항소인	1. [redacted]시 [redacted]구청장
	2. [redacted]시 [redacted]구청장
피고보조참가인	[redacted]시장
제 1 심 판 결	광주지방법원 2014. 12. 11. 선고 2013구합10762 판결
변 론 종 결	2015. 4. 30.
판 결 선 고	2015. 5. 14.

주 문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 2013. 2. 12. 원고에 대하여 한, 피고 [redacted]시 [redacted]구청장의 별지1 목록 제1항 기재 취득세 및 농어촌특별세 부과처분과 피고 [redacted]시 [redacted]구청장의 같은 목록 제2항 기재 취득세 및 농어촌특별세 부과처분을 각 취소한다.

나. 원고의 피고 [redacted]시 [redacted]구청장에 대한 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 원고와 피고 [redacted]시 [redacted]구청장 사이에 생긴 부분은 피고 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

[redacted]시 [redacted]구청장이 부담하고, 원고와 피고 [redacted]시 [redacted]구청장 사이에 생긴 부분의 50%는 원고가, 나머지 50%는 피고 [redacted]시 [redacted]구청장이 부담하며, 보조참가로 인한 부분의 40%는 원고가, 나머지 60%는 피고 보조참가인이 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 2013. 2. 12. 원고에 대하여 한, 피고 [redacted]시 [redacted]구청장(이하 '피고 [redacted]구청장'이라고만 한다)의 별지1 목록 제1항 기재 취득세, 농어촌특별세 부과처분과 피고 [redacted]시 [redacted]구청장(이하 '피고 [redacted]구청장'이라고만 한다)의 같은 목록 제2항 기재 취득세, 등록세, 지방교육세, 농어촌특별세 부과처분을 각 취소한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 [redacted]구청장의 부과처분과 관련하여

1) 원고와 주식회사 [redacted]건설의 주택분양신탁계약 체결 및 소유권이전등기

원고는 2006. 10. 31. 주식회사 [redacted]건설(이하 '[redacted]건설'이라 한다)과 사이에, [redacted]건설이 [redacted]구 [redacted]동 177-2 임야 13,804㎡ 외 40필지(이하 '이 사건 제1토지'이라 한다)에 건설·공급하는 주택의 신축공사와 관련하여 다음과 같은 내용의 주택분양신탁계약을 체결하고, 같은 날 이 사건 제1토지에 관하여 원고 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[주택분양신탁계약서]

위탁자겸 수익자 [redacted]건설과 수탁자겸 수익자 [redacted]보증 주식회사는 아래와 같이 신

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

탁계약을 체결한다.

제1조(신탁부동산)

신탁부동산은 갑(이 계약서 내에서는 '[redacted]건설'을 가리킨다)이 주택법 제16조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 주택건설사업을 하고자 하는 별지 신탁부동산 목록 기재의 토지(사업계획승인서상의 진입도로 및 기부채납 대상토지를 포함한다, 이하 '토지'라 한다) 및 동 토지위에 건축중이거나 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(이 계약서 내에서는 원고를 가리킨다)이 분양보증을 이행할 목적(분양이행 또는 환급이행을 말한다)으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분(이 계약서 내에서는 토지나 주택의 소유권이전을 포함한다)하는 데에 있다.

제6조(승계사업 등)

① 갑이 부도·파산 또는 회사정리절차나 화의개시신청 등으로 분양계약의 이행이 불가능하다고 을이 인정하여 을 또는 을이 지정하는 자로 사업주체변경의 신청 등 승계사업을 하는 경우 갑은 이에 이의를 제기할 수 없다.

② 을 또는 을이 지정하는 자는 제1항의 신탁사무로서 분양보증의 이행을 위하여 신탁부동산의 관리·분양 및 처분에 대한 사무를 처리한다.

제7조(신탁부동산의 관리·운용 및 처분)

③ 을이 환급이행을 하는 경우 또는 제2항에 따라 수분양자에게 분양이행을 하는 경우 신탁원본과 수익이 있는 경우 을은 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분할 수 있으며 다음 각호의 순서에 따라 신탁재산처분금액을 지급한다.

1. 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 제비용
2. 제12조 제2항 제3호에 정한 을의 채권

④ 제3항에 의하여 잔여금액이 있는 경우 위탁자겸 수익자에게 환급한다. 다만, 제3자의 압류·가압류·가처분 등이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

제12조(수익자)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

① 이 신탁계약에 있어서의 원본수익자는 갑 및 갑의 분양계약이행을 보증한 을로 한다.

② 제1항의 원본수익자 중 갑이 다음 각 호의 1의 사유에 해당하는 경우에는 갑은 원본수익권과 기한이익을 상실한다.

1. 갑이 을의 보증금지나 제한사유에 해당되어 보증이용을 할 수 없는 경우
2. 제3자가 신탁재산이나 수익권에 대하여 압류·가압류·가처분 등을 한 경우
3. 갑이 을에 대한 채무를 불이행할 경우

제17조(제비용의 지급)

① 다음 각 호의 비용은 갑이 지급하되 갑이 분양계약을 이행할 수 없어 분양보증을 한 을이 분양보증을 이행할 경우에는 을이 지급한다. (각호 생략)

② 갑이 분양계약을 이행할 수 없어 을이 환급이행하는 경우의 환급금, 환급이행에 따른 비용 등은 신탁사무처리 비용으로 본다.

③ 을이 제1항 및 제2항의 비용을 지급하는 경우 신탁원본 또는 수익으로 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 을의 비용으로 대지급한다.

제18조(신탁재산 환가에 의한 제비용의 충당)

신탁재산에 속하는 금전으로 차입금 및 그 이자의 상환, 신탁사무 처리상 을이 과실없이 받은 손해 기타 신탁사무 처리를 위한 제비용 및 을의 대지급금을 충당하기에 부족한 경우에는 갑에게 청구하고 그래도 부족한 경우에는 을이 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다.

제22조(신탁종료) 신탁계약은 다음 각호 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 각호의 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.

2) [redacted]건설의 양도각서 교부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

원고는 2006. 11. 1. [redacted]건설로부터 다음과 같은 내용의 양도각서를 교부받았다.

[양도각서]

1. 본인이 별첨 사업의 시행자로서 부도, 파산 등의 부득이한 사유로 인하여 더 이상 사업을 계속할 수 없게 되는 경우에는 주택건설관련법령, 분양보증약관 또는 귀사의 내규 및 절차에 따라 귀사(귀사가 지정하는 동사업의 연대보증사를 포함한다. 이하 같다)가 수분양자에 대하여 보증책임을 부담한다는 조건 하에 별첨 사업과 관련된 아래 본인의 권리를 귀사에 양도합니다.
2. 또한 귀사가 동사업의 사업주체를 귀사로 명의변경하거나 별첨 주택사업을 계속함에 있어서 본인의 동의 또는 승낙이 필요한 경우에도 당연히 본인의 동의 등을 받은 것으로 보며, 본인은 일체의 이의가 없음을 확약합니다.

- 아 래 -

가. 사업부지(대지 및 기타 기부채납부지 등 당해 주택사업에 필요한 토지를 말한다) 및 그에 관한 일체의 권리

나. 주택, 아파트, 상가, 모델하우스, 공사관리소 등 지상 및 지하의 모든 건축물(건축 중인 건축물을 포함한다) 및 그에 관한 일체의 권리

다. 분양권, 분양대금수납권 등 분양과 관련하여 분양계약자 및 제3자에 대하여 가지는 일체의 권리

라. 기타 별첨 사업과 관련한 일체의 권리

3) 원고의 주택분양보증채무 약정

원고는 2006. 11. 2. [redacted]건설과 사이에, [redacted]건설이 이 사건 제1토지에 건설·공급하는 [redacted]구 [redacted]차 [redacted]아파트(375세대)의 수분양자들에 대한 분양계약상 채무와 관련하여 주채무자를 [redacted]건설로, 보증금액을 48,745,450,000원으로, 보증기간을 입주자 모집공고 승인일부터 소유권보존등기일(사용검사 포함)까지로, 보증채권자를 주채무자와 주택분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함)로 하여 다음과 같은 내용의 주택분양보증채무 약정을 체결하고 [redacted]건설에게 주택분양보증서를 발급하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

[주택분양보증약관]

제1조(용어의 정의)

4. 보증사고라 함은 다음 각목의 1의 사유로 인하여 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지 또는 입주금납부계좌의 변경을 통보한 때를 말합니다. 이 경우 보증회사는 보증서 기재 사업의 입주자모집공고를 한 일간지에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다.

가. 주채무자가 부도·파산 등으로 주택분양계약을 이행할 수 없다고 보증회사가 인정하는 경우

나. 감리자가 확인한 실행공정율이 예정공정율(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다)보다 25퍼센트 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없다고 보증회사가 인정한 경우는 이행청구를 요하지 아니합니다.

제3조(보증채무의 내용)

보증회사는 주택법 시행령 제106조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급책임을 부담합니다.

제8조(보증채무의 이행방법)

① 보증회사는 보증사고일로부터 3월 이내에 보증채무 이행방법(분양이행 또는 환급이행)을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체없이 서면으로 통지합니다. 다만 분양이행의 경우에는 공고로 갈음할 수 있습니다.

⑤ 보증회사는 보증채무 이행방법이 환급이행으로 확정된 경우에는 그 확정일로부터 1월 이내에 이미 납부된 계약금 및 중도금을 지급합니다. 다만, 보증채권자가 제6조의 서류를 완비하여 보증회사에 제출하지 않는 경우에는 그 완비된 서류를 보증회사에 제출한 날로부터 1월 이내에 지급합니다.

제11조(대위 및 구상)

① 보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

4) 주택분양보증채무의 이행

원고는 시공사의 자금난으로 공사가 중단되어 보증채권자인 분양계약자들이 원고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

에게 보증사고 발생 신고와 함께 보증채무이행을 청구하자, 2009. 1. 29. 보증사고로 처리하고 2009. 4. 3.까지 184세대의 분양계약자들에게 환급금 합계 19,379,900,000원을 지급하였다.

그 후 원고는 2013. 2. 4. 주식회사 [redacted]씨 앞으로 이 사건 제1토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

5) 피고 [redacted]구청장의 취득세 등 부과처분

피고보조참가인(이하 '참가인'이라 한다)은 2012. 11. 15. 피고 [redacted]구청장에게 이 사건 제1토지의 취득가액을 환급금액인 19,379,900,000원에 토지비율(약 20.58%)을 곱하여 산출한 3,986,531,220원으로 정하여 이를 토지분 과세표준액으로 하여 취득세를 부과(분양분과 미분양분을 나누어 미분양분에 대하여는 50%를 감면하지 않고 과세)하라는 내용의 세무조사결과를 통지하였다.

이에 따라 피고 [redacted]구청장은 2013. 2. 12. 원고에게 이 사건 제1토지와 관련하여 별지 1 목록 제1항 기재와 같이 취득세 및 농어촌특별세 합계 106,275,840원을 부과·고지하였다.

나. 피고 [redacted]구청장의 부과처분과 관련하여

1) 원고의 [redacted]주건설 주식회사에 대한 주택분양보증채무 약정

원고는 2006. 8. 29 [redacted]주건설 주식회사(이하 '[redacted]주건설'이라 한다)와 사이에, [redacted]주건설이 [redacted]구 [redacted]동 [redacted] 대 26,950.8㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 한다)에 건설·공급하는 [redacted]구 [redacted]아파트(442세대)의 수분양자들에 대한 분양계약상 채무와 관련하여 주채무자를 [redacted]주건설로, 보증금액을 60,585,840,000원으로, 보증기간을 입주자 모집공고 승인일부터 소유권보존등기일(사용검사포함)까지로, 보증채권자를 주

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

채무자와 주택분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함한다)로 하는 내용의 보증채무 약정을 하고 2006. 8. 30. [redacted]주건설에게 주택분양보증서를 발급하였다(주택분양보증약관의 내용은 위 1. 가. 3)항에 기재된 내용과 같다).

2) [redacted]주건설의 양도각서 교부

원고는 2006. 8. 29. [redacted]주건설로부터 위 1. 가. 2)항 기재와 같은 내용의 양도각서를 교부받았다(이하 위 양도각서를 '이 사건 양도각서'라 하고, 그에 기한 양도약정을 '이 사건 양도약정'이라 한다).

3) 원고와 [redacted]주건설의 주택분양신탁계약 체결

원고는 2008. 10. 6. [redacted]주건설과 이 사건 제2토지에 건설·공급하는 [redacted] 아파트의 신축공사와 관련하여 위 1. 가. 1)항과 같은 내용의 주택분양신탁계약을 체결하였다.

4) 원고의 주택분양보증채무 이행

원고는 [redacted]주건설의 자금난으로 공사가 중단되어 보증채권자인 분양계약자들이 원고에게 보증사고 발생 신고와 함께 보증채무이행을 청구하자, 보증사고로 처리하고 2009. 3. 13.까지 303세대 분양계약자들에게 환급금 합계 26,094,775,000원을 지급하였다.

5) 이 사건 제2토지 및 그 지상 미완성 건축물에 대한 소유권이전등기 경료

원고는 2009. 4. 24. 이 사건 제2토지에 관하여 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 그 지상 미완성 건축물(이하 '이 사건 미완성 건축물'이라 한다)에 관하여 위 양도각서상 약정에 근거한 소유권이전등기 청구의 소 제기 결과 승소판결을 받아 2010. 4. 9. 소유권이전등기를 마쳤으며, 같은 날 이 사건 미완성 건축물과 관련하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

여 과세표준을 감정가액인 27,143,335,830원으로 계산하고 여기에 등록세율 50%를 감면하여 산출한 등록세 등 325,720,020원을 신고·납부하였다.

그 후 원고는 2010. 4. 14. [redacted]방건설 주식회사(이하 '[redacted]방건설'이라고 한다) 앞으로 이 사건 제2토지에 관한 소유권이전등기를 경료하였다.

6) 피고 [redacted]구청장의 취득세 등 부과처분

참가인은 2012. 11. 15. 피고 [redacted]구청장에게 이 사건 미완성 건축물의 등록세 과세표준액을 보증환급금 26,094,775,000원과 압류권자에 대한 지급액 2,453,862,522원을 기준으로 28,551,497,522원으로 확정하고, 이 사건 제2토지의 취득세 과세표준액을 위 28,551,497,522원에 토지비율(약 24.06%)을 곱한 6,869,490,303원으로 결정한 다음, 이를 기초로 위 제2토지 중 분양분은 취득세의 50%를 감경하고 미분양분은 감경함이 없이 각 취득세를 과세하며, 이 사건 미완성 건축물에 대하여도 미분양분과 분양분을 구분하여 추가 과세하라는 내용의 세무조사결과를 통지하였다.

이에 따라 피고 [redacted]구청장은 2013. 2. 12. 원고에게 이 사건 제2토지 및 미완성 건축물과 관련하여 별지1 목록 제2항 기재와 같이 취득세 및 농어촌특별세(각 토지분) 160,883,790원, 등록세 및 지방교육세(각 건축물분) 185,161,160원을 각 부과·고지하였다.

다. 전심절차

원고는 2013. 4. 3. 피고들의 청구취지 기재 각 처분에 불복하여 조세심판원에 심판을 청구하였으나 2013. 7. 16. 모두 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 12 내지 14호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

2. 원고의 주장 및 관계 법령

가. 원고의 주장 요지

1) 피고들의 취득세 및 농어촌특별세 부과처분에 관하여

① 원고는 신탁을 원인으로 하여 이 사건 제1, 2토지를 각 취득하였으므로 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제110조 제1호에 의해 비과세되어야 한다.

② 원고는 이 사건 제1, 2토지를 실질적으로 취득하지 아니하였다. 원고가 수분양자들에게 환급금을 지급한 것은 분양보증의무를 이행한 것이고, 원고가 건설회사들로부터 양도각서를 교부받은 것은 보증채무 이행에 따른 대위변제금 내지 신탁사무처리비용을 담보하기 위한 것이며, 이 사건 제1, 2토지를 처분한 것은 주택분양신탁계약 제18조의 자조매각권을 행사한 것에 불과하다.

따라서 원고가 이 사건 제1, 2토지의 실질적인 소유권을 취득하였음을 전제로 하는 피고들의 취득세 및 농어촌특별세 부과처분은 위법하다.

2) 피고 [redacted]구청장의 등록세 및 지방교육세 부과처분에 관하여

가) 등록세 및 지방교육세의 과세표준 산정 오류

피고 [redacted]구청장은 이 사건 미완성 건축물에 관하여 원고의 수분양자에 대한 환급금액과 압류권자에 대한 지급금액의 합계액을 장부상 인정되는 사실상의 취득가액으로 보아 이를 등록세의 과세표준으로 하여 등록세 및 지방교육세를 부과하였으나, 원고가 수분양자에게 환급금을 지급한 것은 분양보증채무를 이행한 것이고, 이 사건 양도약정상 원고의 이 사건 미완성 건축물에 대한 소유권이전등기청구권은 보증사고의 발생을 정지조건으로 하여 취득한 것이므로 환급이행금을 '이 사건 미완성 건축물의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

취득을 위하여 실질적으로 지급하였거나 지급할 금액'이라고 볼 수 없다.

또한 등록세의 과세표준을 등기 당시 확정되지 않은 원고의 주채무자에 대한 채권액에 의존하도록 하거나 보증채무의 이행방법에 따라 환급이행시에는 환급이행금을, 분양이행시에는 시가표준액을 과세표준으로 하는 것은 과세요건 명확의 원칙에 반한다.

따라서 법인장부에 기재되는 환급금액이나 압류권자에 대한 지급금액은 '사실상의 취득가액'이 될 수 없다.

나) 등록세율 적용 오류

피고 [redacted]구청장은 유상취득의 등록세율 2%를 적용하여 등록세를 부과하였는데, 이 사건 미완성 건축물의 취득은 무상취득에 해당하므로 무상취득에 해당하는 세율(1,000분의 15)을 적용하여야 한다.

나. 피고들 및 참가인의 주장 요지

① 구 지방세법 제269조 제5항은 주택분양보증의 실행과정에서 사실상의 취득행위가 있게 되어 취득세 납세의무가 발생함을 전제로 하여 규정한 것이므로 신탁등기 여부를 불문하고 주택분양보증의 이행을 위하여 분양계약이 된 주택 및 그 부속토지를 취득하는 경우에 모두 적용되어야 한다.

② 원고는 주택분양보증채무 약정에 따라 수분양자들에게 환급이행을 함으로써 수탁자의 지위를 벗어나 양도각서의 내용대로 사업부지, 건축물 등에 관한 사실상 소유권을 취득하였다.

다. 관계 법령

별지2 기재와 같다.

3. 처분의 적법 여부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

가. 피고들의 취득세 및 농어촌특별세 부과처분에 관하여

1) 구 지방세법 제269조 제5항이 신탁등기의 유무를 불문하고 적용되는지 여부

가) 구 지방세법 제110조 제1호는 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득(가목), 신탁의 종료 또는 해지로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득(나목), 수탁자의 경질로 인하여 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득(다목)에 해당하는 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있다. 위 규정은 그 제목(형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세)에서도 알 수 있듯이 부동산 신탁을 통하여 신탁재산이 수탁자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지면 사법상 대내외적으로 그 소유권이 수탁자에게 완전히 이전하게 되는 결과 당연히 취득세 등을 부과하여야 하는 것이지만 수탁자는 신탁법이나 신탁계약에서 정한 제한의 범위 내에서만 신탁재산을 관리·처분할 수 있다는 점을 고려하여 세법상으로는 이를 형식적인 취득으로 취급하여 취득세를 부과하지 않겠다는 정책적인 고려에 따라 1954. 4.경 구 지방세법(법률 제332호) 제30조에 규정된 이래 조문만 바뀌었을 뿐 그 내용은 거의 동일하게 존속되어 온 것으로 보인다.

나) 한편 구 지방세법 제269조 제5항은 "주택법에 의한 대한주택보증주식회사가 같은 법 제77조 제1항 제1호의 규정에 의한 주택분양보증의 이행을 위하여 취득하는 분양계약이 된 주택(복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다) 및 그 부속토지에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다"고 규정하고 있는데, 이는 주택분양보증을 장려함으로써 사회복지 및 국민생활의 안정지원을 목적으로 원고가 주택분양보증의 이행을 위하여 취득하는 분양계약이 된 주택 및 부속토지에 대하여 취득세

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

와 등록세를 전액 면제하거나 감경하는 특례를 주기 위하여 2000. 12. 29. 한시적으로 신설된 것이다.

다) 위와 같은 구 지방세법 제110조 제1호 및 제269조 제5항의 입법취지 및 입법연혁, 구 지방세법 제269조 제5항에 같은 법 제110조 제1호의 적용을 배제한다는 명문의 규정이 없는 점, 원고가 사업주체로부터 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것) 제40조 제6항에 의하여 주택건설대지를 수탁받은 경우 원고로서는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담하므로 원고의 이 사건 제1, 2토지의 취득이 반드시 사실상의 취득행위가 전제되는 것은 아닌 점 등에 비추어 보면, 구 지방세법 제269조 제5항이 신탁등기 여부를 불문하고 적용되어야 한다고 보기는 어려우므로(이 사건과 같이 신탁에 의한 취득의 경우에는 적용되지 않는다고 봄이 상당하다), 피고들 및 참가인의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 원고가 환급이행으로 이 사건 제1, 2토지를 새로이 사실상 취득하였는지 여부

살피건대, 우선 앞서 본 바와 같이 ① 원고는 [redacted]건설, [redacted]주건설과 주택분양보증채무 약정을 체결한 뒤 2006. 11. 1. [redacted]건설과, 2006. 8. 29. [redacted]주건설과 사이에 위 건설회사들이 [redacted]구 [redacted]동과 [redacted]구 [redacted]동의 [redacted]아파트 주택신축사업을 계속할 수 없게 될 경우 원고가 분양보증책임을 부담하는 조건으로 위 주택사업의 사업부지 및 그에 관한 일체의 권리, 주택 · 아파트 · 상가 등 모든 건축물(건축중인 건물 포함)과 관련한 일체의 권리를 양도하기로 약정한 사실, ② 위 주택분양보증채무 약정상의 보증사고가 발생하자 원고는 2009. 1.경부터 2009. 3.경까지 위 각 아파트의 분양계약자들에게 환급금을 지불한 사실, ③ 원고는 위와 같이 환급이행을 한 뒤인 2009.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

4. 24. 이 사건 제2토지에 대한 신탁등기를 마친 사실, ④ 원고는 2009. 8. 25. 대방건설에게 이 사건 제2토지 및 그 지상의 미완성 건축물을 매금 약 334억 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하였고(을 제1호증), 2010. 4. 14. 대방건설 앞으로 이 사건 제2토지에 대한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이 사건 제1토지에 관하여도 2013. 2. 4. 주식회사 [redacted]씨 앞으로 소유권이전등기를 각 마쳐준 사실은 인정된다.

그러나 다른 한편, 앞서 본 사실관계와 갑 제13호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 사정들, 즉 ㉠ 원고는 2006. 10. 31.과 2008. 10. 6. [redacted]건설 및 [redacted]주건설과 각 주택분양신탁계약을 체결하였는데, 위 신탁계약 제2조는 위 건설회사들이 분양계약을 이행할 수 없어서 분양보증을 한 원고가 분양보증을 이행할 목적(분양이행 또는 환급이행을 말한다)으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분하는 것까지 그 신탁목적으로 하고 있는 점, ㉡ 위 신탁계약 제7조 제3, 4항에 의하면 원고가 환급이행을 한 경우 신탁원본과 수익이 있으면 상당한 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분한 뒤, 제세공과금과 신탁사무처리를 위한 제비용에 충당할 수 있고, 그 후 잔여금액은 위탁자겸 수익자인 위 각 건설회사에 환급을 하도록 규정하고 있는 점, ㉢ 원고는 2009. 4. 14.과 같은 달 17일에 위 각 건설회사에 대하여 분양보증채무의 이행에 따른 대위변제금의 상환을 청구하였으나, 위 건설회사들로부터 대위변제금을 상환받지 못한 점, ㉣ 위 주택분양신탁계약 제18조에는 신탁재산에 속하는 금전으로 원고의 신탁사무처리비용과 대지급금을 충당하기에 부족한 경우 위 건축회사에게 청구하고, 그래도 부족한 경우 원고가 상당하다고 인정하는 방법과 가액으로 신탁재산을 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다고 규정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같은 양도각서의 존재와 환급이행 이후 이 사건 제1, 2토지의 처분 등의 사정만으

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

로는 수탁자인 원고가 환급금을 지급함으로써 위 각 주택분양신탁계약상 수탁자의 지위를 벗어나 위 각 양도각서에 기하여 이 사건 제1, 2토지에 대한 실질적인 소유권을 취득하였음을 인정하기에 부족하고, 그 밖에 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 등록세 및 지방교육세 부과처분에 관하여

1) 등록세의 과세표준

구 지방세법 제130조 제1항, 제3항, 제111조 제5항 제3호, 구 지방세법 시행령(2010. 1. 1. 대통령령 제21975호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제82조의2 제1항 제2호에 의하면, 법인장부 중 대통령령이 정하는 것(원장, 보조장, 출납전표, 결산서)에 의하여 취득가격이 증명되는 부동산의 등기 시에는 사실상의 취득가액을 등록세의 과세표준으로 하고 있으며, 여기서 사실상의 취득가액이란 등록 시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 같은 법 시행령 제82조의2 제1항 각호에서 정하는 간접비용의 합계액으로 과세대상 물건을 취득하기 위하여 지급하였거나 지급하여야 하는 일체의 비용을 의미한다. 한편 등록세는 재산권 기타 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 등기 또는 등록이라는 단순한 사실의 존재를 과세대상으로 하여 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과하는 조세로서, 그 등기 또는 등록의 유·무효나 실질적인 권리귀속의 여부와는 관계가 없다(대법원 2003. 6. 10. 선고 2001두2720 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 위에서 본 것처럼 원고는 2006. 8. 29. [redacted]주건설과 사이에 주택분양보증채무 약정과 함께 이 사건 양도약정을 체결하였고,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

그 내용은 [redacted]주건설이 부도 등의 이유로 사업을 계속할 수 없는 경우 원고가 수분양자에게 보증책임을 부담할 것을 조건으로 하여 [redacted]주건설로부터 이 사건 제2토지와 그 지상에 건축된 건축물에 관한 일체의 권리 등을 양도받기로 약정한 것인바, 위와 같이 분양계약자들에 대한 환급이행을 하지 않을 경우 이 사건 미완성 건축물에 관한 소유권을 취득할 수 없었던 점, 그 후 원고는 분양계약자들에게 환급금을 지급한 뒤, [redacted]주건설을 상대로 이 사건 양도약정에 기하여 이 사건 미완성건축물에 관한 소유권이전등기를 청구하는 소송을 제기하여 2010. 3.경 승소판결에 따라 소유권이전등기를 마친 점 등을 종합하면, 원고가 분양보증책임을 이행함으로써 [redacted]주건설의 부동산 양도의무가 발생하였고, 원고가 구상금채권을 확보하기 위하여 그 명의로 위 미완성 건축물에 대한 소유권이전등기를 마친 이상 원고의 환급금의 이행과 이 사건 미완성 건축물의 취득 사이에는 대가관계가 있다 할 것이므로, 관련규정에 따라 원고의 법인장부에서 확인되는 원고가 이 사건 미완성 건축물을 취득하기 위하여 수분양자들에게 지급한 환급금과 압류권자에게 지급한 금액의 합계가 이 사건 미완성 건축물의 과세표준이 된다고 할 것이다. 그리고 관련법령에 따라 법인장부상 확인되는 금액을 기준으로 하는 이상 과세요건 명확의 원칙에 반한다고 볼 수도 없다.

따라서 등록세의 과세표준이 잘못되었음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 이유없다.

2) 등록세율

구 지방세법 제131조 제1항 제3호는 상속이나 무상으로 인한 소유권의 취득 이외의 원인으로 농지 이외의 부동산의 소유권 취득에 대한 등록세율을 1,000분의 20으로 한다고 규정하고 있고, 위에서 살펴본 바와 같이 원고는 원고가 이 사건 미완성 건축

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

물과 관련하여 수분양자들에게 환급금을 지급하거나 압류권자에게 채권액을 지급함으로써 그 소유권을 유상으로 취득하였으므로, 위 규정에 따라 20/1,000의 등록세율을 적용하여야 한다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 [redacted]구청장에 대한 청구는 전부 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 [redacted]구청장에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인데, 제1심 판결은 이와 결론이 일부 달라 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 변경하여 피고 [redacted]구청장과 피고 [redacted]구청장의 각 취득세, 농어촌특별세 부과처분을 모두 취소하고, 원고의 피고 [redacted]구청장에 대한 나머지 청구(등록세 및 지방교육세 부과처분 취소청구)를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박병칠

판사 박현수

판사 장찬수

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

별지1

처분청 및 부과처분 목록

(단위 : 원)

과세물건 처분청 처분일자	세목	본세	가산세	합계	비고
1. 토지 [redacted]구청장 2013. 2. 12.	취득세	60,176,680	36,858,210	97,034,890	토지분 과세표준 3,986,531,220
	농어촌 특별세	6,017,680	3,685,790	9,703,470	토지분
	합계			106,275,840	합계 106,738,360원에서 과다납부된 등록세 환급 원리금 462,520원을 공제한 금액임
2. 토지, 건물 [redacted]구청장 2013. 2. 12.	취득세	90,299,450	55,958,560	146,258,010	토지분 과세표준 9,029,945,003
	농어촌 특별세	9,029,940	5,595,840	14,625,780	토지분
	등록세	103,876,070	52,156,170	156,032,240	건축물분 과세표준 10,387,607,663
	지방 교육세	20,775,210	8,353,710	29,128,920	건축물분
	합계			346,044,950	

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

별지2

관계 법령

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

제29조 (납세의무의 성립시기)

① 지방세를 납부할 의무는 다음 각호의 시기에 성립한다.

1. 취득세 : 취득세 과세물건을 취득하는 때
2. 등록세 : 재산권 기타 권리를 등기 또는 등록하는 때

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·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 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.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

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)

① 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 한다.

② 제1항의 규정에 의한 취득당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 다음 각호에 정하는 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다.

1. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 가격이 공시되는 토지 및 주택에 대하여는 동법에 의하여 공시된 가액. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수가 동법의 규정에 의하여 국토해양부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다.
2. 제1호외의 건축물(새로 건축함으로써 건축당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다)과 선박·항공기 그 밖의 과세대상에 대하여는 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·구조·용도·경과연수 등 과세대상별 특성을 감안하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액

⑤ 다음에 게기하는 취득(증여·기부 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

제출하여 동법 제28조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 취득

제120조 (신고 및 납부)

③ 이 법 또는 다른 법령에 의하여 취득세를 비과세·과세면제 또는 경감받은 후에 당해 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징대상이 된 때에는 제1항의 규정에 불구하고 그 사유발생일부터 30일이내에 당해 과세표준액에 제112조의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세를 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령이 정하는 바에 의하여 신고하고 납부하여야 한다.

제130조 (과세표준)

① 부동산·선박·항공기·자동차 및 건설기계에 관한 등록세의 과세표준은 등기·등록당시의 가액으로 한다.

② 제1항의 규정에 의한 과세표준은 조례가 정하는 바에 의하여 등기·등록자의 신고에 의한다. 다만, 신고가 없거나 신고가액이 제111조제2항 각호의 규정에 의한 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 한다.

③ 제111조제5항의 규정에 해당하는 경우에는 제2항의 규정에 불구하고 동조동항의 규정에 의한 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다. 다만, 등기·등록당시에 자산재평가 또는 감가상각등의 사유로 그 가액이 달라진 경우에는 변경된 가액을 과세표준으로 한다.

④ 채권금액에 의하여 과세액을 정하는 경우에 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 본다.

⑤ 제1항 내지 제4항의 규정에 의한 과세표준이 되는 가액의 범위 및 그 적용에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제131조 (부동산등기의 세율)

① 부동산에 관한 등기를 받을 때에는 다음 각호의 표준세율에 의하여 등록세를 납부하여야 한다.

1. 상속으로 인한 소유권의 취득

(1) 농지

부동산가액의 1,000분의 3

(2) 기타

부동산가액의 1,000분의 8

2. 제1호 이외의 무상으로 인한 소유권의 취득 : 부동산가액의 1,000분의 15. 다만, 제127

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

조제1항제1호의 규정에 의한 비영리사업자가 소유권을 취득한 때에는 그 가액의 1,000분의 8로 한다.

3. 제1호 및 제2호 이외의 원인으로 인한 소유권의 취득

(1) 농지

부동산가액의 1,000분의 10

(2) 기타

부동산가액의 1,000분의 20

제260조의2(납세의무자)

지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위하여 이 법의 규정에 의한 등록세(제196조의2의 규정에 의한 자동차의 등록에 대한 등록세를 제외한다), 레저세, 주민세 균등분, 재산세, 비영업용 승용자동차(비영업용 기타 승용자동차를 포함한다)에 대한 {국가, 지방자치단체 및 「초·중등교육법」에 따라 학교를 경영하는 학교법인(목적사업에 직접 사용하는 자동차에 한정한다)을 제외한다} 및 담배소비세의 납세의무자는 지방교육세를 납부할 의무를 진다.

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. 1. 1. 대통령령 제21975호로 개정되기 전의 것)

제73조(취득의 시기등)

① 유상승계취득의 경우에는 다음 각호에 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.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

제82조의2(취득가격의 입증등)

① 법 제111조 제5항 제3호에서 "판결문·법인장부중 대통령령이 정하는 것"이라 함은 다음 각호에 정하는 것을 말한다.

1. 판결문 : 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 의제자백에 의한 것은 제외한다)
2. 법인장부 : 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서

■ 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것)

제40조(저당권설정 등의 제한)

⑥ 사업주체의 재무상황 및 금융거래상황이 극히 불량한 경우 등 대통령령이 정하는 사유에 해당되어 제76조의 규정에 의하여 설립된 대한주택보증주식회사(이하 "대한주택보증주식회사"라 한다)가 분양보증을 행하면서 주택건설대지를 대한주택보증주식회사에 신탁하게 할 경우에는 제1항 및 제3항의 규정에 불구하고 사업주체는 당해 주택건설대지를 신탁할 수 있다.

제77조 (업무)

① 대한주택보증주식회사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각호의 업무를 수행한다.

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

■ 구 주택법 시행령(2009. 6. 30. 대통령령 제21590호로 개정되기 전의 것)

제106조 (보증의 종류와 보증료)

① 법 제77조제1항제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 행할 수 있는 보증의 종류는 다음 각호와 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 제15조제2항에 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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-11-16

해당 주택의 분양(사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인과 소유권보존등기를 포함한다)의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급(입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우만 해당한다. 이하 나목에서 같다)을 책임지는 보증

나. 주택임대보증 : 사업주체가 파산 등의 사유로 임대계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 임대(사용검사 및 소유권보존등기를 포함한다)의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증. 끝.