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

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2015두44363 취득세 등 부과처분취소

원고, 피상고인 겸 상고인

[redacted]보증공사 (변경 전 명칭 : [redacted]보증 주식회사)

피고, 상고인 [redacted]광역시 [redacted]구청장

피고, 상고인 겸 피상고인

[redacted]광역시 [redacted]구청장

피고보조참가인 [redacted]광역시장

원 심 판 결 [redacted]고등법원 2015. 5. 14. 선고 2015누5060 판결

판 결 선 고 2017. 6. 15.

주 문

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 [redacted]고등법원에 환송한다.

피고들의 상고를 모두 기각한다.

피고 [redacted]광역시 [redacted]구청장의 상고로 인한 상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 피고보조참가인이, 나머지는 위 피고가 각 부담한다.

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

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 참고서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 피고들의 상고이유에 대하여

구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제105조 제1항은 '취득세는 부동산 · 차량 · 기계장비 · 입목 · 항공기 · 선박 · 광업권 · 어업권 · 골프회원권 · 승마회원권 · 콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 자에게 부과한다.'고 규정하고 있고, 제110조 제1호 가목은 '신탁(신탁법에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것만 해당한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서, 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.'고 규정하고 있다.

부동산 취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 부동산의 취득자가 그 부동산을 사용 · 수익 · 처분함으로써 얻어질 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니므로, 구 지방세법 제105조 제1항의 '부동산 취득'은 부동산 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는지 여부와 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산 취득의 모든 경우를 포함한다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2005두9491 판결 등 참조). 구 지방세법 제110조 제1호 가목은 신탁법상의 신탁을 원인으로 수탁자가 신탁재산인 부동산을 이전받는 것 또한 제105조 제1항의 '취득'에 해당함을 전제로 일정한 요건 하에 취득세를 비과세하도록 한 것이다.

따라서 분양보증회사가 주택분양보증을 위하여 신탁계약을 체결하고 이를 원인으로

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

위탁자로부터 신탁재산인 토지를 이전받는 것은 신탁계약에 따른 신탁재산의 취득으로서 구 지방세법 제105조 제1항에서 정한 '부동산 취득'에 해당하고, 다만 구 지방세법 제110조 제1호 가목에 의하여 취득세 과세대상에서 제외되는 것일 뿐이므로, 주택분양보증계약에 기초하여 수분양자들에게 분양대금을 환급하였다는 사정만으로는 신탁계약에 따른 신탁재산의 취득과 구별되는 별도의 취득행위가 존재한다고 볼 수는 없다.

같은 취지에서 원심이, 원고인 [redacted]보증공사가 주택분양신탁계약을 원인으로 취득한 이 사건 각 토지들에 대하여, 원고가 주택분양보증의 이행을 위하여 수분양자들에게 분양대금을 환급한 사정을 들어 그 시점에 위 토지들을 실질적으로 취득하였다고 볼 수는 없다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 취득세 과세대상 거래 등에 관한 법리 등을 오해한 잘못이 없다.

2. 원고의 상고이유에 대하여

가. 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정한 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것으로서 수탁자는 위와 같이 재산권을 이전받기 위하여 따로 대가를 출연하는 것이 아니므로, 수탁자가 신탁재산을 이전받아 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤다면 이는 구 지방세법 제131조 제1항 제2호에 정한 '제1호 이외의 무상으로 인한 소유권의 취득'에 해당한다고 보아야 한다. 그리고 무상으로 인한 소유권의 취득에 해당하는지 여부는 등기신청서 또는 등기부의 형식적인 기재에 불구하고 등기원인 또는 권리관계의 실질에 따라 판단하여야 한다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

(1) [redacted]건설 주식회사(이하 '[redacted]건설'이라 한다)는 이 사건 제2토지 지상에 이 사건

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

아파트를 신축하는 사업과 관련하여 2004. 12. 20. [redacted]공사로부터 위 토지를 매수하였는데, 위 토지는 당시 토지개발사업 시행 중이어서 2009. 3. 2.에야 [redacted]공사 명의의 소유권보존등기가 이루어졌고, 2009. 4. 24. [redacted]건설 명의의 소유권이전등기가 순차로 이루어졌다.

(2) 원고는 2006. 8. 29. [redacted]건설과, 주채무자인 [redacted]건설이 위 사업과 관련하여 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우에 원고가 이 사건 아파트의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급책임을 부담하는 내용의 주택분양보증약정과 더불어, [redacted]건설이 부도, 파산 등의 부득이한 사유로 인하여 더 이상 사업을 계속할 수 없게 되는 경우에는 원고가 수분양자에 대하여 보증책임을 부담한다는 조건 하에, 원고에게 이 사건 제2토지와 그 지상의 모든 건축물 및 그에 관한 일체의 권리 등을 양도한다.'는 내용의 이 사건 양도계약을 각 체결하였다.

(3) 원고는 2008. 10. 6. [redacted]건설과 위 사업과 관련하여 아래와 같이 이 사건 제2토지와 이 사건 아파트를 원고에게 신탁하는 내용의 주택분양신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

① 신탁부동산은 이 사건 제2토지와 그 지상에 건축 중이거나 건축 된 건물을 말하고(제1조), [redacted]건설은 원고에게 이 사건 제2토지에 대하여는 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁을 원인으로 소유권이전등기 및 신탁등기를 마쳐주고, 건물에 대하여는 그 완공 후 신탁등기를 마쳐준다(제3조).

② 원고는 신탁부동산의 등기부상 소유권을 관리하거나 신탁부동산에 대하여 적정한 방법, 시기 및 범위를 정하여 수선 · 보존 · 개량을 위하여 필요한 행위를 하는 등의 방법으로 신탁부동산을 관리 · 운용한다(제7조 제1항).

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

③ 원고가 환급이행을 하는 경우에는 원고는 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분할 수 있고, 신탁재산처분금액은 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 제비용과 원고의 [redacted]건설에 대한 채권에 순차로 충당하되, 잔여금액이 있는 경우에는 위탁자 겸 수익자인 [redacted]건설에 환급한다(제7조 제3, 4항).

(4) 원고는 [redacted]건설의 자금난으로 공사가 중단되어 보증채권자인 수분양자들이 보증채무의 이행을 청구하자, 2009. 3. 13. 무렵까지 수분양자들에게 분양대금을 반환하는 등 이 사건 환급이행금을 지급하였다.

(5) 원고는 2009. 4. 24. 이 사건 제2토지에 관하여 [redacted]건설 명의로 소유권이전등기가 이루어지자 같은 날 이 사건 신탁계약에 따라 원고 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 그 지상에서 건축 중이던 이 사건 아파트에 관하여 부동산처분금지가처분 결정을 받아 그에 따른 등기촉탁에 기하여 [redacted]건설 명의로 소유권보존등기를 마친 다음, 이에 터 잡아 2010. 4. 9. 이 사건 양도계약에서 정한 약정을 원인으로 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

(6) 한편 원고는 2010. 4. 14.경 [redacted]방건설 주식회사에게 이 사건 제2토지와 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 사실관계를 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 양도계약은 위 주택분양보증약정으로 발생할 수 있는 원고의 채권을 담보하기 위한 것인데, 그 후 원고와 [redacted]건설 사이에 이 사건 제2토지와 이 사건 아파트 등을 대상으로 하는 이 사건 신탁계약을 체결하였고 그 목적 역시 이 사건 주택분양보증약정으로 발생할 수 있는 원고의 채권을 담보하기 위한 것인 점, ② 이 사건 신탁계약에서는 이 사건 제2토지와 더불어 그 지상에서 건축 중인 이 사건 아파트 역시 신탁재산으로 하고 있

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

고, 이 사건 제2토지에 관하여 이 사건 양도계약이 아닌 이 사건 신탁계약을 원인으로 소유권이전등기가 경료된 점, ③ 원고가 이 사건 아파트에 대하여 부동산처분금지가처분 결정을 받을 당시에는 이 사건 아파트가 완공되지 아니하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료할 수 없어 부득이 가처분과 그에 기한 소유권이전등기과정에서 이 사건 양도계약에 의한 약정을 취득원인으로 내세운 것으로 보이고, 원고가 이 사건 아파트를 처분한 후에도 여전히 이 사건 신탁계약에서 정한 바에 따라 그 처분금액을 일정한 순서에 따라 정산할 의무를 부담하는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 [redacted]건설로부터 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 이전받은 것은 수탁자의 지위에서 이 사건 신탁계약에서 정한 바에 따라 신탁부동산을 관리 · 운용 · 처분을 하기 위한 것으로 봄이 타당하다. 그렇다면 이 사건 아파트에 관한 원고 명의의 소유권이전등기의 등기원인의 실질은 이 사건 신탁계약으로 볼 수 있으므로, 앞서 본 법리에 비추어 구 지방세법 제131조 제1항 제2호에서 정한 '제1호 이외의 무상으로 인한 소유권의 취득'으로 인한 등기로 볼 수 있다.

라. 그런데도 원심은 이와 달리, 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기가 무상으로 인한 소유권의 취득등기가 아님을 전제로, 이 사건 등록세의 과세표준은 이 사건 아파트의 시가표준액이 아니라 사실상 취득가액인 수분양자들에 대한 환급금과 압류권자에게 지급한 대금을 기준으로 하여야 하며, 유상취득의 등록세율이 적용된다고 판단하고 말았으니, 이러한 원심판결에는 등록세 과세표준 및 세율에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 원고의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리 · 판단하도록 원

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

심법원에 환송하며, 피고들의 상고를 모두 기각하고, 피고 [redacted]광역시 [redacted]구청장의 상고로 인한 상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 피고보조참가인이, 그 나머지는 위 피고가 각 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김용덕

대법관 김 신

주 심 대법관 김소영

대법관 이기택