본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

# 서 울 행 정 법 원

## 제 1 1 부

## 판 결

사 건 2015구합51088 취득세등부과처분취소

원 고 [redacted]주식회사

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2015. 5. 8.

판 결 선 고 2015. 6. 5.

## 주 문

1. 피고가 2014. 10. 28. 원고에게 한 취득세 765,122,860원, 농어촌특별세 76,512,270원의 부과처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

가. 원고는 2007. 5. 3. 시행사인 주식회사 [redacted](이하 '소외 회사'라 한다)과, 소외 회사가 [redacted] 구 [redacted]동 [redacted] 외 [redacted]필지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 건축하는 '[redacted]동 [redacted]' 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 주택분양신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 원고 앞으로 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

**제1조(신탁부동산)**
신탁부동산은 소외 회사가 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 토지 위에 건축 중이거나 건축된 건물을 말한다.

**제2조(신탁목적)**
이 신탁의 목적은 소외 회사가 토지 위에 사업계획승인내용에 따라 주택 및 부대복리시설(이하 '주택'이라 한다)을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하거나 소외 회사가 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. 이하 같다)하는 데에 있다.

**제7조(신탁부동산의 관리·운용 및 처분)**
③ 원고가 환급이행을 하는 경우 또는 제2항에 따라 수분양자에게 분양이행을 하는 경우 신탁원본과 수익이 있는 경우 원고는 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분할 수 있으며 다음 각 호의 순서에 따라 신탁재산 처분금액을 지급한다.
1. 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 제비용
2. 제12조 제2항 제3호에서 정한 원고의 채권

④ 제3항에 의하여 잔여금액이 있는 경우 위탁자 겸 수익자에게 환급한다. 다만 제3자의 압류·가압류·가처분 등이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제12조(수익자)**
① 이 신탁계약에 있어서의 원본수익자는 소외 회사 및 소외 회사의 분양계약이행을 보증한 원고로 한다.
② 제1항의 원본수익자 중 소외 회사가 다음 각호 1의 사유에 해당하는 경우에는 소외 회사는 원본수익권과 기한이익을 상실한다.
3. 소외 회사가 원고에 대한 채무를 불이행할 경우

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

제17조(제비용의 지급)
① 다음 각호의 비용은 소외 회사가 지급하되 소외 회사가 분양계약을 이행할 수 없어 분양보증을 한 원고가 분양보증을 이행할 경우에는 원고가 지급한다. (각호 생략)
② 소외 회사가 분양계약을 이행할 수 없어 원고가 환급이행하는 경우의 환급금, 환급이행에 따른 비용 등은 신탁사무처리 비용으로 본다.
③ 원고가 제1항 및 제2항의 비용을 지급하는 경우 신탁원본 또는 수익으로 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 원고의 비용으로 대지급한다.

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 원고가 분양보증을 이행하여 신탁계약이 종료되는 경우에는 다음 각호의 1에 의한다.
2. 원고가 환급이행을 할 경우 : 원고는 신탁원본과 수익을 제7조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.

나. 원고는 2007. 5. 4. 소외 회사와, 이 사건 아파트 건축사업에 관하여 보증금액을 70,546,000,000원, 보증기간을 입주자모집공고 승인일부터 소유권보존등기일까지, 보증채권자를 입주예정자로 하는 주택분양보증약정을 체결하였다. 그 약관 규정에 의하면 소외 회사가 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우 원고는 당해 분양 목적물의 분양이행 또는 기납부한 계약금 및 중도금의 환급책임을 부담하고, 보증채권자에 대하여 보증채무 이행방법(분양이행 또는 환급이행) 선택에 관한 최고를 거쳐 보증채무 이행방법을 결정하여 그 사실을 보증채권자에게 통지하여야 하며, 보증채무 이행방법이 환급이행으로 확정된 경우 그 결정일로부터 1월 이내에 보증채권자에게 이미 납부된 계약금 및 중도금을 지급한다.

다. 원고는 2007. 5. 4. 소외 회사로부터 '소외 회사가 부도, 파산 등의 사유로 인하여 사업을 계속할 수 없게 되는 경우에는 원고가 수분양자에 대하여 보증책임을 부담

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

한다는 조건하에 당해 사업과 관련한 소외 회사의 사업부지와 그 지상 및 지하의 모든 건축물 및 그에 관한 일체의 권리, 분양권 분양대금수납권 등 분양과 관련하여 분양계약자 및 제3자에게 대하여 가지는 일체의 권리 등을 원고에게 양도한다'는 내용의 양도각서(이하 '이 사건 양도각서'라 한다)를 받았다.

라. 원고는 2009. 9. 7. 이 사건 아파트 건축사업이 중단되는 보증사고가 발생하자, 2009. 11. 13. 보증채권자인 분양계약자들에게 총 31,593,456,090원을 환급하는 방법으로 주택분양보증채무를 이행하였다.

마. 피고는 원고가 분양계약자들에게 분양대금을 환급하여 보증채무를 이행함으로써 이 사건 토지를 취득한 것으로 보고 2014. 10. 28. 원고에게 이 사건 토지에 관한 취득세 765,122,860원, 농어촌특별세 76,512,270원, 합계 841,635,130원을 부과하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

**2. 이 사건 처분의 적법 여부**

**가. 당사자의 주장**

**1) 원고의 주장**

취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체에 부과하는 것인데, 원고가 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤을 때 이미 재화의 이전이 있었고, 원고가 분양계약자들에게 환급의무를 이행하였을 때 새로이 재화의 이전이 있었다고 할 수 없다. 지방세법 제110조 제1호 가목은 신탁으로 인한 신탁재산의 취득으로서 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득을 비과세대상으로 규정하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

고 있는데, 원고가 분양계약자들에게 환급의무를 이행하고 신탁토지의 매각대금을 신탁사무 처리비용으로 충당하였을 경우 이를 다시 과세대상이 되는 것으로 규정하고 있지 않다. 따라서 원고가 분양계약자들에게 환급의무를 이행하였을 때 이 사건 토지를 실질적으로 취득하였음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

**2) 피고의 주장**

주택분양보증계약은 시행사가 분양계약상 주택공급의무를 이행할 수 없게 되는 경우 주택분양보증회사가 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담하기로 하는 조건부 제3자를 위한 계약인데, 이러한 보증책임의 이행을 위하여 보증회사가 시행사로부터 분양사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 이전받아야 할 필요가 있으므로 원고는 소외 회사로부터 이 사건 양도각서를 받은 것이다. 따라서 원고는 주택분양보증채무의 이행으로 환급이행을 완료함으로써 이 사건 양도각서에 따라 소외 회사의 사업을 포괄적으로 양도받았고, 그러한 사업양도에 수반하여 이 사건 토지를 신탁에 의한 제한에서 벗어나 실질적으로 취득한 것이다. 따라서 이 사건 처분은 적법하다.

**나. 관계 법령**

별지 관계 법령 기재와 같다.

**다. 판단**

1) 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, 구 지방세법(2009. 5. 21. 법률 제9685호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제105조 제1항의 '부동산취득'이란 부동산 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는지 여

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

부와 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산취득의 모든 경우를 포함하는 것으로 해석된다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2005두9491 판결 참조).

그런데 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위해 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제2조), 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 신탁재산에 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 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 환급한다고 하여 다시 수탁자가 부동산을 실질적으로 취득하게 되는 것은 아니다. 구 지방세법 제110조 제1호는 '형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세'라는 제목 하에 신탁으로 인한 신탁재산의 취득 중 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득 등 일정한 취득의 경우에는 취득세를 부과하지 않는다고 규정하고 있는데, 이는 부동산 신탁을 통하여 신탁재산이 수탁자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지면 사법상 대내외적으로 그 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되는 결과 당연히 취득세를 부과하여야 하지만 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서만 신탁재산을 관리·처분할 수 있다는 점을 고려하여 세법상으

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

로는 이를 형식적인 취득으로 취급하여 취득세를 부과하지 않겠다는 정책적인 고려가 반영된 조문이라고 봄이 상당하다.

2) 한편, 원고가 소외 회사와 주택분양보증약정을 체결하면서 이 사건 양도각서를 교부받은 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이 사건 신탁계약에 의하면 원고가 주택분양보증채무를 이행하기 위하여 환급이행을 하는 경우 이 사건 신탁계약에 따른 제한을 받는다. 즉, 원고는 신탁원본과 수익을 이 사건 신탁계약 제7조 제3항, 제4항에 따라 처리하여야 하고(제23조 제2항 제2호), 이에 따라 신탁원본과 수익이 있는 경우 원고는 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분할 수 있으며, 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 제비용(제1호), 제12조 제2항 제3호에 정한 원고의 채권(제2호)의 순서에 따라 신탁재산처분금액을 지급하여야 하고(제7조 제3항), 그 잔여금액이 있는 경우 위탁자 겸 수익자에게 환급하여야 한다(제7조 제4항). 그런데 이 사건 양도각서는 주택분양보증약정에서 정한 보증사고의 발생시 원고의 보증채무 이행에 따른 구상권 확보를 위하여 피보증회사로부터 일률적으로 받아둔 것으로 보이는데 이 사건 양도각서에 의해 이미 신탁재산에 편입된 부동산에 관한 위와 같은 신탁계약에 따른 제한이 배제되는 것도 아니다. 이러한 사정에 비추어 보면 원고가 이 사건 양도각서에 따라 소외 회사의 사업을 포괄적으로 양도받았다고 하더라도 그때 새로이 이 사건 토지를 실질적으로 취득하였다고 평가할 수도 없다.

3) 결국 피고는 원고가 주택분양보증채무의 이행으로 수분양자들에게 환급의무를 이행한 시점에 이 사건 토지의 소유권을 실질적으로 취득하였다는 이유로 구 지방세법 제105조 제2항을 적용하여 이 사건 처분을 하였으나, 이 사건 토지에 관한 신탁등기가 원고 앞으로 마쳐졌을 때 원고는 형식상으로나 실질상으로 이 사건 토지를 취득한 것

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

이고, 그 이후 원고가 이 사건 신탁계약에 정해진 바에 따라 분양대금을 환급하였거나 소외 회사와 주택분양보증약정을 체결하면서 이 사건 양도각서를 받아두었다고 하여 다시 원고가 이 사건 토지를 새로이 실질적으로 취득하게 되는 것은 아니라고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 위법하다.

**3. 결론**

그러므로 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 호제훈

판사 서정희

판사 이민구

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

별지

# 관계 법령

**▣ 구 지방세법(2009. 5. 21. 법률 제9685호로 개정되기 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·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.

가. 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득

나. 신탁의 종료 또는 해지로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

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.

**▣ 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.

**▣ 주택법**

**제40조(저당권설정 등의 제한)**

① 사업주체는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청일(주택조합의 경우에는 사업계획승인 신청일을 말한다) 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 입주예정자의 동의 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 그 주택의 건설을 촉진하기 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 주택 및 대지에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위
2. 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권(지상권) 또는 등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위
3. 해당 주택 및 대지를 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위

③ 제1항에 따른 저당권설정 등의 제한을 할 때 사업주체는 해당 주택 또는 대지가 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 소유권등기에 부기등기(부기등기)하여야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-13

다만, 사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관이거나 해당 대지가 사업주체의 소유가 아닌 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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. 끝.