본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건 2015구합57598 취득세등부과처분취소

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2015. 8. 20.

판 결 선 고 2015. 9. 24.

주 문

1. 피고가,

가. 2015. 1. 6. 원고 A에 대하여 한 취득세 3,306,060원, 지방교육세 330,590원, 농어촌특별세 165,290원의 부과처분 및 같은 일자로 원고 A에 대하여 한 취득세 3,306,060원, 지방교육세 330,590원, 농어촌특별세 165,290원의 부과처분,

나. 2015. 2. 11. 원고 B에 대하여 한 취득세 876,820원, 지방교육세 87,680원, 가산세 24,880원의 부과처분,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

다. 2015. 1. 6. 원고 C에 대하여 한 취득세 3,294,370원, 지방교육세 329,430원, 농어촌특별세 164,710원의 부과처분,

라. 2015. 1. 6. 원고 D에 대하여 한 취득세 984,430원, 지방교육세 98,430원의 부과처분 및 같은 일자로 원고 D에 대하여 한 취득세 3,209,050원, 지방교육세 320,900원, 농어촌특별세 160,440원의 부과처분을

각 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 소외 [redacted] 주식회사(이하 '[redacted]건설'이라 한다)는 도시형 생활주택 및 오피스텔을 건축·분양하기 위해 2011. 8. 4. 소외 E 등으로부터 [redacted]구 F 외 9필지(이하 '이 사건 사업지'라 한다)를 매수하였다.

나. [redacted]건설은 2012. 7. 23. 이 사건 사업지에 주상복합(도시형생활주택) 신축사업(이하 '이 사건 신축사업'이라 한다)을 시행하기 위하여, 주식회사 [redacted]신탁(이하 '[redacted]코'라 한다), [redacted]씨 주식회사(이하 '[redacted]씨'라 한다) 사이에, [redacted]건설을 위탁자, [redacted]코를 수탁자, [redacted]씨를 시공사로 하는 토지신탁 사업약정을 체결하였는바(이하 '이 사건 신탁약정'이라 한다), 이 사건 신탁약정의 개요는 다

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

음과 같다.

1. 사업명 : [redacted]시 [redacted]구 F 주상복합(도시형생활주택) 신축공사 2. 사업지 : [redacted]구 F 외 9필지 3. 대지면적 : 1,129㎡(341.52평) 4. 용도지역 : 일반상업지역 5. 규모 : 지하2층, 지상17층(연면적 : 8,386.33㎡) 6. 구조 : 철골 콘크리트조 7. 용도 : 도시형생활주택, 오피스텔, 근린생활시설 8. 가. 위탁자의 업무 : 이 사건 사업지에 대한 소유권확보, 제3자의 제한권리 및 보전처분 등 완전한 소유권 행사에 제한을 가하는 각종 권리의 말소 및 그 비용 부담 등 나. 수탁자의 업무 : 위탁자와 분양형토지신탁계약 체결 및 신탁의 인수 등 다. 시공사의 업무 : 공사도급계약에 의한 공사착공 및 진행, 공사관련 대관청 행정업무, 공사관련 민원업무처리(안전사고 포함) 및 이에 따른 비용부담 등

다. [redacted]건설은 이 사건 신축사업을 진행하기 위하여 2012. 9. 11. 피고에 대하여 이 사건 신축사업의 건축주를 [redacted]건설에서 [redacted]코로 변경하는 변경신고를 하고 변경필증을 교부받았으며, [redacted]코는 그 다음날인 2012. 9. 12. 착공신고를 하고, 같은 달 18. 피고로부터 분양신고 및 입주자보집공고 승인처리통지를 받았다.

라. [redacted]코는 이 사건 신축사업을 진행하여 이 사건 사업지 위에 지하2층, 지상17층의 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였으며, 2014. 5. 15. 피고로부터 다음과 같은 내역의 이 사건 건물에 대한 사용승인서를 교부받았다.

신축건물 : [redacted]시 [redacted]구 F에 있는 G건물(이 사건 건물) 건축주 : [redacted]코 건물규모 : 지하2층/지상17층(연면적 : 8,373.86㎡) 용도 : 도시형생활주택(200실), 오피스텔(125실), 제2종근린생활시설

마. 코람코는 이 사건 건물에 대한 사용승인이 이루어진 후 2014. 5. 26. 이 사건 건물에 관하여 자신의 명의로 소유권보존등기를 마쳤는데, 이 사건 건물은 주택형 192세대(전용면적 14.06㎡형) 및 8세대(전용면적 17.12㎡형), 오피스텔형 120세대(전용면적

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

16.42㎡형) 및 5세대(전용면적 20.72㎡형)로 이루어져 있다.

바. 이후 이 사건 신탁약정의 위탁자인 [redacted]건설과 수탁자인 [redacted]코, 시공사인 [redacted]씨는 2014. 8. 26. 신탁종료와 정산에 대한 합의를 하였고, 이에 따라 [redacted]코는 [redacted]건설에게 이 사건 건물을 포함한 신탁재산을 귀속시키기로 하였으며(이하 '이 사건 신탁정산 합의'라 한다), 한편 [redacted]건설과 [redacted]코는 이 사건 신축사업에 대한 [redacted]건설의 [redacted]조합에 대한 채무이행을 담보하기 위하여, [redacted]조합을 우선수익자로, [redacted]건설을 수익자로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였고(이하 '이 사건 부동산담보 신탁계약'이라 한다), 이 사건 신탁정산 합의에 따라 [redacted]코는 같은 날 [redacted]건설에게 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료해 주었으며, 이 사건 부동산담보 신탁계약에 따라 그 중 일부 호실[1]에 대해서는 자신의 명의로 다시 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료하였다.

사. 이후 이 사건 건물 중, 원고 A은 2014. 10. 16. 517호, 2014. 11. 12. 621호를, 원고 B는 2014. 10. 16. 716호를, 원고 C은 2014. 11. 24. 420호를, 원고 D은 2014. 11. 24. 217호와 907호를 각 분양받았다(이하 '이 사건 쟁점 오피스텔'이라 한다). 이에 따라서 [redacted]건설은 원고 A, B, D이 분양받은 위 각 호수의 오피스텔에 관하여 각 분양일자에 [redacted]코로부터 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 받고 다시 같은 날 위 원고들에게 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐 주었으며, 원고 D에게도 원고 D이 분양받은 위 호수의 오피스텔에 관하여 그 분양일자에 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다. 한편, 원고들은 부동산 임대사업을 목적으로 하는 임대사업자들이다.

---

1) 뒤에서 살펴보는 원고 A, B, H이 각 분양받은 호수가 여기에 해당하고, 원고 D이 분양받은 호수는 여기에 해당하지 않는다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

아. 원고들은 위와 같이 이 사건 쟁점 오피스텔을 취득한 후, 이 사건 쟁점 오피스텔이 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정되기 전의 것, 이하 '지특법'이라 한다) 제31조 제1항 제1호가 정하는 '전용면적이 60㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축주로부터 임대사업자가 임대할 목적으로 최초로 분양받은 경우'에 해당한다는 이유로 취득세 등 지방세의 면제대상에 해당한다고 판단하고 취득세 등 감면신청을 하고 취득세 등 신고·납부를 하지 않았다.

사. 그러나 피고는, 이 사건 건물의 건축주는 [redacted]건설이 아닌 [redacted]코이고, 이 사건 건물이 신축된 이후 [redacted]코로부터 [redacted]건설에게 이 사건 쟁점 오피스텔에 관하여 소유원이전등기가 마쳐진 바 있으므로, 원고들이 이 사건 쟁점 오피스텔을 건축주로부터 최초로 분양받은 경우에 해당하지 않으므로 취득세 등 감면대상에 해당하지 않는다고 판단하고, 주문 제1항 기제와 같이 2015. 1. 6. 원고 A에 대하여 취득세 3,306,060원, 지방교육세 330,590원, 농어촌특별세 165,290원의 부과처분 및 같은 일자로 원고 A에 대하여 취득세 3,306,060원, 지방교육세 330,590원, 농어촌특별세 165,290원의 부과처분을, 2015. 2. 11. 원고 B에 대하여 취득세 876,820원, 지방교육세 87,680원, 가산세 24,880원의 부과처분을, 2015. 1. 6. 원고 C에 대하여 취득세 3,294,370원, 지방교육세 329,430원, 농어촌특별세 164,710원의 부과처분을, 2015. 1. 6. 원고 D에 대하여 취득세 984,430원, 지방교육세 98,430원의 부과처분 및 같은 일자로 원고 D에 대하여 취득세 3,209,050원, 지방교육세 320,900원, 농어촌특별세 160,440원의 부과처분을 각각 하였다(이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

아. 원고들은 이 사건 각 처분에 불복하여 2015. 3. 16. 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근가 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 쟁점 오피스텔이 원고들에게 분양되기 이전에 [redacted]코로부터 [redacted]건설로의 소유권이전등기가 있었다고 하더라도 여기에 재화취득의 실질이 있었던 것은 아니므로, 원고들은 이 사건 쟁점 오피스텔의 실 소유자인 [redacted]건설로부터 최초로 분양을 받았다고 보아야 한다.

나. 관계법령

별지와 같다.

다. 판단

지특법 제31조 제1항은 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「임대주택법」 제2조 제3호에 따른 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 지방세를 감면한다.'라고 규정하면서, 제1호에서 '전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.'라고 규정하고 있다.

위 규정에 비추어 이 사건으로 돌아와 살펴보건대, 이 사건 쟁점 오피스텔의 면적이 모두 60㎡ 이하이고, 원고들이 위 규정의 임대사업자에 해당하며 임대사업을 할 목적으로 이 사건 쟁점 오피스텔을 취득하였다는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

으므로(피고도 이 점은 다투지 않고 있다), 이 사건 각 처분의 적법성을 판단함에 있어서는 원고들의 이 사건 쟁점 오피스텔 취득이 '건축주로부터 오피스텔을 최초로 분양받은 경우'에 해당하는지 여부를 살펴보아야 할 것인바, 다음과 같은 점들을 고려해 보았을 때 이 사건 각 처분은 위법한 것으로 판단된다.

① 지특법 제31조 제1항이 임대사업자가 임대할 목적으로 소규모 오피스텔을 최초로 분양받아 취득하는 경우 취득세를 면제하도록 규정하고 있는 취지는, 소규모 오피스텔의 '최초 취득행위' 1회에 한하여 취득세를 면제함으로써 임대목적의 분양을 늘리고 미분양 오피스텔을 최소화하겠다는 취지로 보인다.

② 그런데 취득세는 재화의 취득행위라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세능력을 인정하여 부과하는 유통세의 일종이고, 취득세의 과세대상이 되는 부동산의 취득이란 당해 부동산 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춤으로써 사실상 취득하는 일체의 경우를 말하는 것으로, 그 소유권을 취득함에 있어 반드시 소유권이전등기의 형식을 거치는 경우만을 말하는 것이 아니나(대법원 1999. 9. 3. 선고 98다12171 판결), 형식적으로는 2단계의 취득을 거친 외형을 가지고 있지만, 실질적으로는 하나의 취득만이 존재하는 경우, 예컨대 (i) 지입회사가 폐업하게 되어 지입차주들이 새로운 회사를 설립할 때까지 차량운행의 공백기를 메우기 위하여 제3자명의로 차량의 소유권이전등록을 하고 회사가 새롭게 설립된 이후 그 회사명의로 이전등록을 다시 한 경우, 그 신설회사 명의로의 이전등록(대법원 1976. 10. 26. 선고 75누164 판결), (ii) 주택조합이 그 조합원들에게 분양할 목적으로 형식상 부동산을 취득한 이후 다시 조합원들이 이를 취득한 경우, 그 주택조합의 최초 취득(대법원 1994. 9. 9. 선고 93누16369 판결), (iii) 국가나 지방자치단체 등에 기부채납할 것을 조건으로 재산을 취득하는 경우(대법원 1984. 8. 21.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

선고 84누188 판결) 등은 여기에 '취득의 실질'이 없으므로 이를 '지방세법상의 취득'에 해당한다고 볼 수 없다.

③ 위와 같은 취지에서, 이 사건 신축사업과 같이 부동산 개발 등에 신탁법상의 신탁이 이용되는 경우, 이는 개발사업에 자금을 조달해 준 금융권의 채권자를 보호하고 이를 통하여 수분양자들이 안정적으로 부동산을 분양받을 수 있도록 보장해주기 위한 것이지 수탁자에게 그 부동산 소유권을 실질적으로 귀속시키고자 하는 의도는 없는 것이므로, 이에 따라서 지방세법 제9조 제3항도 '신탁법에 따라서 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우' 또는 '신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우' 취득세를 부과하지 아니하도록 규정하고 있는바, 이는 신탁법에 따른 신탁 또는 신탁종료를 원인으로 소유권이전등기를 경료하더라도 여기에 '재화 취득의 실질'이 없다고 보기 때문이며(취득의 개념에 관한 이른바 '실질적 가치취득설'의 부분적 채용), 이에 따라서 [redacted]건설과 [redacted]코는 이 사건 건물에 관하여 신탁 또는 신탁재산의 귀속을 원인으로 소유권이전등기를 주고 받았지만 취득세 등이 과세되지 않았다.

④ 따라서 [redacted]건설과 [redacted]코 사이의 이 사건 쟁점 오피스텔에 관한 신탁 또는 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기에도 불구하고, 이 사건 쟁점 오피스텔을 최초로 취득한 것은 원고라고 보아야 한다.

⑤ 또한 앞서 살펴본 바와 같이 2012. 9. 11. 이 사건 신축사업의 건축주 명의가 [redacted]건설로부터 [redacted]코로 변경되었지만, 건축주 명의 변경은 건축중인 건물의 양도가 이루어진 경우 양수인이 건축공사 진행에 필요한 행정관청에의 신고 등을 하고 공사를 계속하려는 경우나, 그 양수인이 준공검사 후 건축물관리대장에 소유자로 등록하여 소

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

유권보존등기를 신청하렬 경우 등에 필요한 것으로(대법원 2009. 3. 12. 선고 2006다28454 판결), 건축주 명의의 변경은 미완성의 건물에 대하여 건축공사를 계속하거나 건축공사를 완료한 후 부동산등기법 등에 따른 소유권보존등기를 하는 데에 필요한 것이고, 건축공사가 완료되고 소유권보존등기까지 마쳐진 건물의 경우에는 이미 허가된 내용에 따른 건축이 더 이상 있을 수 없어 건축주 명의변경이 필요가 없는 것이므로(대법원 2006. 7. 6. 선고 2005다61010 판결), 앞서 살펴본 바와 같이 [redacted]코의 명의로 건축주 명의가 변경된 이후 이 사건 건물이 완공되고 [redacted]코 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 이상 그 형식적인 건축주 명의의 귀속 또는 명의변경은 더 이상 의미를 가지지 못한다고 보아야 하고, 이 사건 건물의 실질적 취득자이자 신탁자인 [redacted]건설 명의로 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기가 이루어진 시점에 [redacted]건설이 이 사건 쟁점 오피스텔을 포함한 이 사건 건물의 실질적인 건축주가 되었다고 보아야 한다.

⑥ 만일 위와 같이 해석하지 아니하고 형식적인 건축주 명의 변경여부에 따라 지특법 제31조 제1항의 '건축주'를 판단하게 되면, 법률적으로 특별한 의미를 가지지 않는 건물 완공 이후의 형식적인 건축주 명의의 귀속여부에 따라서 최초 분양받은 자들의 취득세 등 부담여부가 달라진다는 해석에 이르게 되는바, 이는 소규모 오피스텔의 '최초 취득행위' 1회에 한하여 취득세를 면제함으로써 임대목적의 분양을 늘리고 미분양 오피스텔을 최소화하겠다는 위 지특법 규정의 취지에도 어긋나게 된다.

따라서 원고들은 이 사건 오피스텔의 건축주로부터 이를 임대할 목적으로 최초로 분양받은 경우에 해당한다고 보아야 하고, 이와 다른 판단하에 이루어진 이 사건 각 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

3. 결 론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 있으므로 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김경란

판사 김유정

판사 안좌진

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

관계법령

▣ 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정되기 전의 것)

제31조(임대주택 등에 대한 감면)
① 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(그 부속토지를 포함하되, 해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「임대주택법」 제2조제3호에 따른 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔(「주택법」 제80조의2제1항에 따른 주택거래신고지역에 있는 공동주택 또는 오피스텔은 제외한다)에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2015년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.
1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 「임대주택법」 제16조제1항제1호·제2호·제2호의2 및 제3호에 따른 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다)을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 25를 경감한다.

▣ 지방세법

제7조(납세의무자 등)
⑧ 「주택법」 제32조에 따른 주택조합과 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항에 따른 주택재건축조합(이하 이 장에서 "주택조합등"이라 한다)이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대시설·복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다. 다만, 조합원에게 귀속되지 아니하는 부동산(이하 이 장에서 "비조합원용 부동산"이라 한다)은 제외한다.

제9조(비과세)
② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제3호에 따른 방식으로 귀속되는 경우를 포함한다)을 조건으로 취득하는 부동산 및 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호 각 목에 해당하는 사회기반시설에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.
③ 신탁(「신탁법」에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것만 해당한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 신탁재산의 취득 중 주택조합등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합등의 비조합원용 부동산 취득은 제외한다.
1. 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우
2. 신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-10-26

3. 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우