본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

수 원 지 방 법 원

제 5 행 정 부

판 결

사 건 2018구합64291 취득세부과처분취소 등

원 고 A 주식회사

[redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

[redacted]

변 론 종 결 2018. 11. 1.

판 결 선 고 2018. 11. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2017. 7. 6.[1] 원고에 대하여 한, 2016년 귀속 취득세 등 2,680,035,870원 경정청구 거부처분 및 2016년 귀속 취득세 등[2] 317,341,270원 부과처분을 각 취소한다.

1) 원고가 소장에서 주장하는 2017. 7. 6.로 처분일을 특정하기로 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2008. 7. 3. 주식회사 B(이하 'B'라 한다)와 원고 소유의 [redacted]시 [redacted]구 C 공장용지 305.8㎡, D 공장용지 36,861.8㎡ 및 그 지상 건물(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 808억 원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, B는 위 계약 당일 원고에게 계약금으로 249억 원을 지급하였다.

나. B는 이 사건 매매계약의 계약금 249억 원을 지급하기 위하여 2008. 7. 2. E 주식회사, F 주식회사, G 주식회사, H 주식회사(이하 통틀어 '이 사건 대주들'이라 한다)로부터 합계 270억 원을 차용하였다.

다. 원고는 2008. 7. 3. 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 대주들의 요구로 이 사건 부동산을 I 주식회사(이하 '수탁회사'라 한다[3])에 신탁하면서 수탁회사와 사이에 신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 수탁회사 앞으로 이 사건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기[4]와 신탁등기를 마쳐주었다. 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다.

> **제1조 (신탁목적)** 이 신탁의 목적은 수탁자가 신탁부동산에 대하여 처분업무 등을 수행하는 데 있다.
>
> **제2조 (신탁부동산의 인수)** ① 위탁자는 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산을 수탁자에게 인도하고 수탁자는 이를 인수하며, 신탁을 원인으로 한 소유권 이전등기 및 신탁등기를 한다.
>
> **제3조 (신탁기간)** ① 신탁계약기간은 신탁계약체결일로부터 1년까지로 하며 신탁종료기간을

2) 취득세를 비롯하여 지방교육세, 농어촌특별세도 부과되었으므로, '등'을 추가하였다.
3) I 주식회사는 2009. 1. 15. J 주식회사로 상호가 변경되었는데, 이하 통틀어 '수탁회사'라 한다.
4) 이 사건 부동산 중 각 토지에 관하여서는 2008. 7. 3.자 신탁을 원인으로 2008. 7. 3.에, 각 건물에 관하여서는 2016. 7. 25.자 신탁을 원인으로 2016. 7. 26.에 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

정하지 않은 경우에는 신탁재산을 처분하여 소유권이전등기가 종료된 때까지로 한다. 단, 신탁종료 전에 위탁자, 수탁자 및 수익자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

② 신탁부동산의 일부를 처분한 경우에는 그 부분에 대하여 소유권이전등기를 종료한 때에 그 부분에 한하여 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제4조 (수익자) 이 사건 신탁계약의 수익자는 다음과 같이 정한다.

1. 신탁원본의 우선수익자(우선수익권 한도액)

: F 52억 원, G 52억 원, H 52억 원, E 195억 원

2. 신탁원본 및 신탁수익의 수익자 : 원고

제8조 (신탁의 원본) 신탁의 원본은 신탁부동산과 신탁부동산에 관하여 취득한 입주보증금, 신탁부동산의 대위재산 및 제5조의 차입금과 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제15조 (신탁해지 및 부담책임) ① 위탁자는 천재지변 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 신탁해지를 할 수 없다.

② 전항의 경우에 위탁자는 수익자 전원의 동의를 얻어 신탁해지를 수탁자에 요청할 수 있으며, 수탁자가 신탁해지를 승낙한 경우에도 신탁해지에 의한 수탁자의 손해를 부담하여야 한다.

제16조 (신탁의 종료 및 원본의 교부 등) ① 이 신탁은 신탁기간 만료시 또는 신탁해지에 의하여 종료하며, 신탁종료시 수탁자는 최종계산에 관하여 수익자의 동의를 받도록 한다. (단서 생략)

② 신탁의 원본은 제1항의 동의를 받은 후 신탁종료일의 영업익일 이후 수익자에게 수탁자가 정하는 방법으로 신탁계약서 또는 수익권증서와 상환으로 교부한다.

③ 신탁부동산은 현상 그대로 인도하며, 그 이외의 신탁재산은 수익자와 협의하여 현상 또는 환가처분 하여 인도한다. (단서 생략)

특약사항

위탁자 원고(이하 '위탁자'라 함)와 수탁자 수탁회사(이하 '수탁자'라 함) 및 매수예정자 B(이하 '매수예정자'라 함)는 다음과 같이 약정한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

제1조 (신탁의 목적) 이 신탁계약의 목적은 신탁계약서(이하 "본 계약"이라 함) 본문 제1조에 불구하고, 위탁자가 소유하고 있는 신탁부동산을 매수예정자에게 처분함에 있어 위탁자와 매수예정자 간에 체결한 이 사건 매매계약에 의하여 등기가 경료될 수 있는 상태가 되었을 경우, 신탁부동산의 소유권을 매수예정자에게 원활하게 이전하여 매수예정자가 신탁부동산 일대에 시행예정인 아파트형공장 신축사업의 원활한 진행을 도모하는 데 있다.

제2조 (수익자 및 우선수익자) ① 이 신탁계약에서 우선수익자는 수익자에 우선하여 신탁의 원본수익을 향수하며 그 한도에서 수익자의 권한과 의무를 가지는 자를 말한다.

② 위탁자는 우선수익자의 사전승낙 없이 수익자를 변경하거나 추가할 수 없고, 매수예정자 및 수탁자의 사전승낙 없이 그 보유의 수익권을 제3자에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권을 설정하는 등의 방법으로 처분할 수 없다.

제3조 (신탁기간) 신탁계약기간은 계약체결일로부터 1년간으로 하되, 매수예정자는 수탁자와 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다. 만약, 신탁기간의 만료시점에 제1조의 신탁목적이 아직 달성되지 않은 경우 매수예정자의 특별한 의사 표시가 없는 한, 본 계약 및 이 특약사항은 동일한 조건으로 1년씩 자동으로 연장되는 것으로 한다.

제4조 (신탁부동산의 처분) ① 위탁자와 매수예정자와의 매매계약이 완료되었을 경우, 매수예정자는 위탁자가 발급한 매매대금 완납영수증 등의 증빙서류 및 우선수익자의 서면동의를 첨부하여 수탁자에게 신탁부동산의 소유권이전을 요청하여야 하며, 이 경우 수탁자는 매수예정자에게 신탁부동산의 소유권이전등기절차를 이행하기로 한다.

③ 매수예정자의 사정으로 잔여 토지매매대금의 지급이 원활히 이루어지지 않을 경우, 우선수익자 또는 우선수익자가 지정한 제3자가 매수예정자를 대신하여 잔여 토지매매대금을 지급하였을 때 수탁자는 본조 제1항과 같은 절차에 따라 매수예정자 대신 우선수익자 또는 우선수익자가 지정한 자에게 소유권이전등기절차를 이행하기로 한다.

④ 매매계약이 무효로 되거나 취소, 해제될 경우에 신탁부동산의 처분방법 및 처분가격은 우선수익자와 수탁자가 협의하여 정할 수 있다.

⑤ 특약사항 제2조에도 불구하고 본조 제4항의 처분에 따른 대금의 지급순위는 다음 각 호와 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

1. 신탁보수, 신탁 관련 제세공과금 및 제비용
2. 대항력 있는 임차인의 임대보증금
3. 위탁자가 매수예정자로부터 지급받지 못한 매매 중도금 및 잔금
4. 우선수익자의 수익권
5. 위탁자의 수익금

제7조 (신탁업무종결 및 정산) ① 신탁업무는 수탁자의 매수예정자 또는 우선수익자가 지정한 제3자 앞 소유권이전등기 완료와 함께 종결된다.

② 위탁자는 매수예정자로부터 매매대금을 지급받음으로써 신탁원본 및 수익을 교부받은 것으로 간주하고, 이 경우 계약서 본문 제16조에서 정한 별도의 정산절차를 거치지 아니한다.

제10조 (신탁해지) 본 계약 제15조의 신탁해지에 있어 위탁자는 우선수익자의 서면 동의 없이 신탁계약을 해지할 수 없다. 단, 우선수익자의 서면 해지 요청 또는 동의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

라. B가 이 사건 매매계약에 따른 중도금을 지급하지 못하자, 원고는 2009. 2. 19. 주식회사 K(이하 'K'이라 한다)과 사이에 K이 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계하면서 매매대금은 830억 원으로 하고, 중도금 249억 원은 2009. 6. 24.까지, 잔금 332억 원은 2009. 12. 22.까지 각 지급하되, 원 계약의 중도금 지급일의 다음날인 2008. 9. 25.부터 위 중도금 지급일인 2009. 6. 24.까지 연 9%의 비율로 계산한 중도금 지연이자를 별도로 지급하며, 위 중도금과 잔금에 대한 지연손해금은 연 15%의 비율로 계산하기로 약정하였다.

마. K은 프로젝트 금융투자회사인 주식회사 L(이하 'L'이라 한다)을 설립하고, 2009. 3. 30. 원고 및 L과 사이에 L이 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계하기로 약정하였다.

바. 그런데 L이 이 사건 매매계약의 중도금과 잔금을 지급하지 못하자, 원고는 2011.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

4. 22. L에 매매대금의 지급을 최고한 후, 2011. 5. 12. 이 사건 매매계약을 해제하면서 계약금을 몰취하였다.

사. 이후 이 사건 부동산의 매각이 이루어지지 않자, 원고는 [redacted]중앙지방법원에 수탁회사 및 이 사건 대주들을 상대로, '수탁회사가 이 사건 부동산에 관한 공개매각절차를 이행할 것과 및 이 사건 대주들이 위 매각절차 이행에 관한 동의의 의사표시를 할 것'을 구하는 소를 제기하였다. 위 소의 제1심 법원은 2014. 12. 11. 수탁회사에 대한 청구는 일부 인용[5]하면서 이 사건 대주들에 대한 청구는 기각하는 판결을 선고하였다(2014가합514597 판결). 위 판결에 대하여 수탁회사가 [redacted]고등법원에 항소하였으나 항소심 법원은 2016. 1. 15. 수탁회사의 항소를 기각하는 판결을 선고하였고, 그 판결은 그대로 확정되었다(2015나2004762 판결).

아. 위 확정판결에 따라 수탁회사는 이 사건 부동산에 관한 공매절차(이하 '이 사건 공매절차'라 한다)를 진행하였는데, 원고가 4회 유찰 이후의 5회차 매각기일에서 이 사건 부동산을 낙찰받았다.

자. 이에 따라 원고와 수탁회사는 2016. 11. 24. 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였는데, 매매대금 58,255,497,000원 중 계약금 5,849,550,000원은 원고가 입찰 시 납부한 입찰보증금을 계약금으로 전환하는 방법으로 지급하고, 잔금 52,405,947,000원은 원고가 이 사건 공매절차에서 위탁자로서 배당받을 돈과 상계 처리하였다. 이후 2016. 12. 15. 원고 앞으로 이 사건 부동산에 관하여 2016. 11. 24.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐지면서, 같은 날 이 사건 부동산에 관한 신탁등기는 신탁재산의 처분을 원인으로 말소되었다.

---

5) 원고는 위 소에서 수탁회사에게 '원고가 정하는 방법에 따른' 공매절차의 이행을 청구하였으나, 위 청구 중 공매절차의 방법을 한정한 부분은 기각되었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

차. 원고는 2016. 12. 15. 피고에게, 이 사건 부동산의 취득가액 58,261,649,770원을 과세표준으로 하고 지방세법 제11조 제1항 제7호 (나)목의 세율을 적용하여 산출한 취득세 2,330,465,990원, 지방교육세 233,046,590원, 농어촌특별세 116,523,290원 합계 2,680,035,870원을 신고 · 납부하였다.

카. 원고는 2017. 6. 26. 피고에게, 원고가 수탁회사로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 것은 취득세 납세의무가 있는 '취득' 자체에 해당하지 않거나, 지방세법 제9조 제3항 제2호가 정한 취득세 비과세 사유인 '신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우'에 해당한다고 주장하면서 위 납부 세액에 대한 경정청구를 하였다.

타. 피고는 2017. 7. 6. 원고에게, 수탁회사 명의로 등기된 이 사건 부동산에 대하여 원고가 소유권 이전을 받은 이상 취득세 납세의무가 성립한 것이고, 그 소유권 이전의 원인이 '신탁의 종료'가 아닌 '매매'이므로 취득세 등 비과세 사유에 해당하지도 않는다고 보아, 원고의 위 경정청구를 거부하는 내용의 통지를 하였다.

파. 또한 피고는 같은 날 원고에게, 원고가 이 사건 부동산에 대한 취득세 등을 신고하면서 과세표준으로 삼은 취득가액이 시가표준액보다 낮고 법인장부에 의하여 입증되지 않았다고 보아, 이 사건 부동산 시가표준액(64,268,732,708원)에서 신고 취득가액(58,255,497,000원)을 차감한 6,013,235,708원을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 279,086,280원, 지방교육세 25,503,330원, 농어촌특별세 12,751,660원 합계 317,341,270원(가산세 포함)을 부과 · 고지하였다.

하. 원고는 위 타.항의 경정청구 거부처분 및 위 파.항의 취득세 등 과세처분(이하 통틀어 '이 사건 처분'이라 한다)에 불복하여 2017. 7. 28. 조세심판원에 심판청구를 제

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

기하였으나, 조세심판원은 2018. 2. 27. 원고의 심판청구를 기각하는 결정을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7 내지 17호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 다음과 같은 이유로 이 사건 처분이 위법하여 취소되어야 한다고 주장한다.

1) 지방세법 제7조 제1항의 '취득'은 소유자의 실질적 변경을 동반한 새로운 취득을 의미하는데, 원고가 이 사건 공매절차를 통하여 수탁회사로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 것은 실질적인 처분 없이 이루어진 형식적인 등기 명의의 회복에 불과하여 위 '취득' 자체에 해당하지 않는다(이하 '제1주장'이라 한다).

2) 설령 원고가 이 사건 공매절차를 통하여 이 사건 부동산을 취득한 것이 피고 주장과 같이 지방세법 제7조 제1항의 '취득'에 해당한다고 보더라도, 위 부동산 취득은 '매매'가 아닌 '신탁의 종료'를 원인으로 하므로, 지방세법 제9조 제3항 제2호(이하 '쟁점조항'이라 한다)가 정한 취득세 비과세 사유인 '신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우'에 해당한다(이하 '제2주장'이라 한다).

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 제1주장에 관한 판단

가) 지방세법은 취득세에서의 취득 개념에 관하여 "매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상 · 무상의 모든 취득"으로 정의하고(제6조 제1호), 취득세의 납세의무자에 관하여 "부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권을 취득한 자"로 규정하면서(제7조 제1항), "신탁으로 인한 신탁재산의 취득으로서 ① 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우, ② 신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우, ③ 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우"를 취득세 비과세 사유로 정하고 있다(제9조 제3항).

나) 부동산 취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 이에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 그 부동산을 사용 · 수익 · 처분함으로써 얻어질 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니므로, '부동산 취득'은 특별한 사정이 없는 한 부동산 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는지 여부와 관계없이 소유권이전등기를 넘겨받는 등으로 부동산을 취득하는 모든 경우를 포함한다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2015두49696 판결 등 참조). 한편, 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리 · 처분하게 하는 것이므로, 부동산 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되지는 않는다(대법원 2014. 8. 28. 선고 2013두14696 판결 등 참조).

다) 위와 같은 부동산 취득세와 부동산 신탁 관련 법령 및 법리를 종합하면, 원고가 이 사건 공매절차에서 이 사건 부동산을 낙찰받아 2016. 11. 24. 수탁회사와 매매계

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

약을 체결한 후, 이 사건 부동산에 관하여 2016. 12. 15. 원고 앞으로 2016. 11. 24.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 것은, 지방세법 제6조 제1항, 제7조 제1항의 '부동산 취득'에 해당한다[이 사건 신탁계약의 수탁자인 수탁회사로부터 위탁자인 원고에게로 이루어진 소유권 이전이 신탁에 따른 취득 중 취득세의 비과세 대상을 한정적으로 열거한 지방세법 제9조 제3항 각 호가 정한 사유에 해당하는지 여부는 별개의 문제이고, 이에 관하여는 뒤의 2)항에서 살펴보기로 한다].

라) 원고는 ① "경매부동산을 소유자가 경락받은 경우 당해 부동산을 새로이 취득한 것이 아니므로 취득세 납세의무가 없다"고 본 행정자치부의 2000. 12. 16.자 제2000-884호 지방세심사결정, ② "이미 부동산을 사실상 취득한 자가 그 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치더라도 이는 소유권 취득의 형식적 요건을 추가로 갖춘 것에 불과하므로, 별도로 그 등기일에 취득을 원인으로 한 새로운 취득세 납세의무가 성립하는 것은 아니고, 이는 3자간 명의신탁에서 명의신탁자가 명의수탁자로부터 소유권이전등기를 마친 경우에도 마찬가지로 적용된다"고 판시한 대법원 2018. 3. 22. 선고 2014두43110 전원합의체 판결 및 "형식적인 취득에 대한 취득세 부과처분이 위법하다"고 판시한 [redacted]행정법원 2007. 4. 12. 선고 2006구합40772 판결, ③ "부동산 매매에서 합의해제로 인하여 소유권이 복귀되는 경우 그 형식이 소유권이전등기의 방식을 취하여도 취득에 해당하지 않는다"고 판시한 대법원 1986. 3. 25. 선고 85누1008 판결, ④ 신탁의 경우 부가가치세 과세에서 신탁도관이론 및 실질과세의 원칙이 반영된 결과 수탁자를 납세의무자로 보지 않는 점, ⑤ 2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 구 지방세법에서는 위탁자인 원고가 이 사건 부동산에 관한 재산세 납세의무자였고, 수탁자인 수탁회사가 재산세 납세의무자로 변경된 위 개정 이후에도

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

실제로 그 재산세를 납부한 것은 원고인 점 등을 근거로 하여, 원고가 이 사건 공매절차에서 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 것은 실질적인 소유권 변동을 수반하지 않는 형식적인 등기 명의의 회복에 불과하여 '취득'에 해당하지 않는다고 주장한다. 그러나 다음과 같은 이유로 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

(1) 원고가 주장의 근거로 들고 있는 판결례 등은 아래에서 보는 것과 같이 부동산의 소유권을 이전받는 주체가 이미 사실상 또는 법률상 해당 부동산의 소유권을 취득한 지위에 있다고 볼 수 있는 경우 취득세 납세의무가 성립하지 않는다는 내용으로서, 이 사건 신탁계약에 따라 대내외적으로 완전히 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 수탁회사로부터 이 사건 공매절차를 통하여 원고가 위 부동산을 취득한 이 사건과는 성질이 다른 사안을 대상으로 하고 있다.

(가) 행정자치부의 2000. 12. 16.자 제2000-884호 지방세심사결정 : 부동산의 본래 소유자가 경매절차에서 해당 부동산의 소유권을 취득한 사안

(나) 대법원 2018. 3. 22. 선고 2014두43110 전원합의체 판결 : 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 소유권이전등기에 앞서 매매대금을 모두 지급하여 그 부동산을 사실상 취득한 사안(또한, 3자간 명의신탁의 경우 명의신탁약정과 그에 따른 수탁자 명의의 등기는 무효임)

(다) [redacted]행정법원 2007. 4. 12. 선고 2006구합40772 판결 : 경락받은 매수인이 경매절차 이전에 이미 별개의 법률행위로 그 목적물 대금을 모두 지급하였던 사안

(라) 대법원 1986. 3. 25. 선고 85누1008 판결 : 계약의 소급적 소멸을 목적으로 한 합의해제로 인하여 소유권이 원상복귀되는 매도인이 소유권이전등기의 형태로 부동산 소유권을 취득한 사안

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

(2) 부가가치세는 재화나 용역이 생산 · 제공되거나 유통되는 모든 단계에서 창출된 부가가치를 과세표준으로 하고 소비행위에 담세력을 인정하여 과세하는 소비세로서의 성격(대법원 2017. 5. 18. 선고 2012두22485 전원합의체 판결)을 가지는 데 반하여, 앞서 본 것과 같이 취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 이에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로서 부가가치세와 그 과세의 대상 또는 단계가 동일하지 않은 이상, 부가가치세의 납세의무에 관한 해석론이 취득세에 대하여 그대로 적용되어야 한다고 볼 근거가 없다.

(3) 재산세의 경우 지방세법 제107조에 수탁자 명의로 등기된 신탁 재산에 대한 납세의무자가 별도로 규정되어 있고(2014. 1. 1.자 개정 이전 : 위탁자, 위 개정 이후 : 수탁자), 위 조항에 따라 납세의무자가 결정되는 것인 이상, 재산세의 납세의무자 또는 실제 납세자를 취득세 납세의무의 판단 근거로 삼을 수는 없다.

2) 제2주장에 관한 판단

가) 쟁점조항의 문언

조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않으며, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2009. 8. 20. 선고 2008두11372 판결 참조). 이 사건에서 적용 가능 여부가 문제되는 쟁점조항은 취득세의 '비과세' 사유를 정하고 있어 감면요건 규정 가운데 특혜규정에 해당하므로, 그 문언대로 엄격하게 해석하여야 하고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하여서는 안 된다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

쟁점조항의 문언은 "신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우"이다. 여기서 '인하다'의 사전적 의미는 '어떤 사실로 말미암다'[6]이고, '말미암다'의 사전적 의미는 '어떤 현상이나 사물 따위가 원인이나 이유가 되다'[7]이며, '원인'의 사전적 의미는 '어떤 사물이나 상태를 변화시키거나 일으키게 하는 근본이 된 일이나 사건'[8], '이유'의 사전적 의미는 '어떠한 결론이나 결과에 이른 까닭이나 근거'[9]이다. 따라서 이 사건에 쟁점조항이 적용되기 위하여서는 '신탁의 종료'가 '수탁자로부터 위탁자로의 신탁재산 이전'이라는 결과에 이르게 한 근본적인 사건 또는 근거가 되어야 하고, 이와 같은 양자 사이의 인과관계는 필연적으로 이 사건 신탁계약의 종료사유가 신탁재산의 이전에 앞서 존재할 것을 요구한다.

나) 이 사건 신탁계약의 목적 및 종료사유

(1) 이 사건 신탁계약서 특약사항(이하 '특약사항'이라 한다)에서는 이 사건 신탁계약의 목적을 '이 사건 부동산의 소유권을 매수예정자에게 원활하게 이전'하는 것으로 명시하면서(제1조), 이 사건 부동산의 처분방법과 처분대금의 분배 등에 관하여 규정하고 있다(제4조). 따라서 이 사건 신탁계약은 부동산의 처분을 목적으로 수탁자에게 소유권을 이전하고 수탁자가 그 부동산을 처분하여 수익자에게 정산하여 주는 신탁인 '부동산 처분신탁계약'에 해당한다(원고는 이 사건 신탁계약에서의 위탁자 겸 수익자이다).

(2) 한편, 신탁법 제98조에서는 신탁의 종료사유로 '신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없게 된 경우'(제1호), '신탁행위로 정한 종료사유가 발생한 경우'(제6호)

6) M (2018. 11. 26. 검색)
7) N (2018. 11. 26. 검색)
8) O (2018. 11. 26. 검색)
9) P (2018. 11. 26. 검색)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

등을 규정하고 있는데, 이 사건 신탁계약서 제16조는 신탁의 종료사유를 "신탁기간 만료" 또는 "신탁해지"로 정하면서(제1항), 신탁의 종료 시 수탁자가 최종계산에 관하여 수익자의 동의를 받은 후 수익자에게 신탁계약서 또는 수익권증서와 상환으로 신탁부동산을 포함한 신탁의 원본을 반환하도록 하고 있다(제2항). 신탁기간에 관하여서는 이 사건 신탁계약서 제3조 및 특약사항 제3조에서, 신탁계약 체결일로부터 1년간으로 하되, 위탁자·수탁자 및 수익자가 협의하여 기간을 연장할 수 있고, 신탁종료기간을 정하지 않은 경우에는 신탁재산을 처분하여 소유권이전등기가 종료된 때까지로 하는 것으로 정하고 있다. 또한 특약사항 제7조에 의하면, 신탁업무는 수탁자가 매수예정자 또는 우선수익자가 지정한 제3자 앞으로 소유권이전등기를 완료함과 동시에 종결되는데, 이 경우에는 위탁자가 매수예정자로부터 매매대금을 지급받음으로써 신탁의 원본 및 수익을 교부받은 것으로 간주하고, 이 사건 신탁계약서 제16조가 정한 별도의 정산절차는 거치지 않는다.

다) 원고의 이 사건 부동산 취득이 신탁 종료로 인한 것인지 여부

수탁회사가 이 사건 공매절차를 통하여 원고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전한 것에 대하여 쟁점조항이 적용되기 위하여서는 위 소유권 이전의 원인이 '이 사건 신탁계약의 종료사유'에 해당하는 것이어야 한다. 앞서 본 것과 같이 원고는 수탁회사가 진행한 이 사건 공매절차에서 이 사건 부동산을 낙찰받아 취득하였는데, 이 사건 공매절차는 수탁회사가 이 사건 매매계약의 해제에도 불구하고 이 사건 신탁계약에 따라 신탁의 목적 달성을 위하여 부담하는 이 사건 부동산의 처분의무에 터잡아 진행된 것이다. 이러한 과정을 거쳐 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐짐으로써 비로소 이 사건 신탁계약은 그 목적을 달성하여, 이 사건 신탁계약서 제3조 제1항의 신탁기간 만

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

료사유이자 특약사항 제7조 제1항의 신탁업무 종결사유인 "신탁재산의 소유권이전등기가 종료된 때"에 해당하게 되었다.

이처럼 원고가 이 사건 공매절차를 통하여 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마친 것은 그 자체가 이 사건 신탁계약의 종료사유에 해당하므로, 이를 신탁의 종료로 인한 것이라고 볼 수는 없다. 또한, 수탁재산의 처분에 따른 소유권이전등기의 완료로 이 사건 신탁계약이 종료되는 경우에는 앞서 본 것과 같이 위탁자가 매매대금을 지급받음으로써 신탁의 원본을 교부받은 것으로 간주되는데(특약사항 제7조 제2항), 원고는 2016. 11. 24. 수탁회사와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하면서 낙찰자로서 지급하여야 할 매매대금을 자신이 이 사건 공매절차에서 배당받을 돈과 상계 처리함으로써, 위 상계 시에 이미 신탁의 원본인 이 사건 부동산을 교부받은 것으로 간주되므로, 이 점에서도 신탁의 종료를 원인으로 원고에게 이 사건 부동산이 이전된 것이라고 볼 수 없다(지방세법 시행령 제20조 제2항 제1호에서는, 지방세법 제10조 제5항 제4호의 공매방법에 의한 취득의 경우 그 사실상의 잔금지급일을 취득 시기로 정하고 있으므로, 위 조항에 의하더라도 원고가 이 사건 부동산을 취득한 시기는 위 상계를 통하여 매매대금을 지급한 때가 된다).

라) 소결론

이 사건 공매절차를 통한 원고의 이 사건 부동산 취득은 '신탁의 종료'로 인한 것이 아니므로, 쟁점조항이 정한 취득세 비과세 사유인 "신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우"에 해당하지 않는다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

3. 결론

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 권덕진

판사 정세진

판사 강정연

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

별지

관계 법령

■ 지방세법

제6조(정의)

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.
2. "부동산"이란 토지 및 건축물을 말한다.
3. "토지"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부(地籍公簿)의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말한다.
4. "건축물"이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다)로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

제7조(납세의무자 등)

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

제9조(비과세)

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
3. 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

제10조(과세표준)

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

제107조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.

3. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.

▣ 구 지방세법(2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 것)

제107조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 공유재산인 경우에는 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 보며, 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우에는 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

여 그 소유자를 납세의무자로 본다.

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

5. 「신탁법」에 따라 수탁자명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자(다만, 「주택법」 제2조제11호에 따른 지역주택조합·직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합·직장주택조합). 이 경우 수탁자(지역주택조합·직장주택조합의 경우에는 조합원)는 「지방세기본법」 제135조에 따른 납세관리인으로 본다.

■ 지방세법 시행령

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다) (단서 생략)

■ 신탁법

제98조(신탁의 종료사유)

신탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없게 된 경우
2. 신탁이 합병된 경우
3. 제138조에 따라 유한책임신탁에서 신탁재산에 대한 파산선고가 있은 경우
4. 수탁자의 임무가 종료된 후 신수탁자가 취임하지 아니한 상태가 1년간 계속된 경우
5. 목적신탁에서 신탁관리인이 취임하지 아니한 상태가 1년간 계속된 경우
6. 신탁행위로 정한 종료사유가 발생한 경우

제99조(합의에 의한 신탁의 종료)

① 위탁자와 수익자는 합의하여 언제든지 신탁을 종료할 수 있다. 다만, 위탁자가 존재하지 아

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-02

니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 위탁자가 신탁이익의 전부를 누리는 신탁은 위탁자나 그 상속인이 언제든지 종료할 수 있다.

③ 위탁자, 수익자 또는 위탁자의 상속인이 정당한 이유 없이 수탁자에게 불리한 시기에 신탁을 종료한 경우 위탁자, 수익자 또는 위탁자의 상속인은 그 손해를 배상하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

끝.