본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2018구합70708 취득세등부과처분취소

원 고 주식회사 A

[redacted]

[redacted]

피 고 [redacted]시장

[redacted]

[redacted]

변 론 종 결 2019. 6. 20.

판 결 선 고 2019. 7. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 11. 8. 원고에게 한 취득세 338,823,230원(가산세포함), 지방교육세

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

25,735,870원(가산세포함), 농어촌특별세 16,356,690원(가산세포함)의 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 부동산매매 및 임대업 등을 영위하는 회사로, 2015. 2. 23. B, C(이하 통칭할 경우 'B 등'이라 한다)으로부터 군포시 D 소재 상가 9개호 및 오피스텔 88개호 등 총 97개호(이하 '쟁점 외 부동산'이라 한다)을 85억 원에 매수하기로 하는 분양계약을 체결하고 1차 계약금 1억 원을 위 매도인들에게 지급하였다.

나. 그 후 원고는 2015. 2. 27. E, F(이하 통칭할 경우 'E 등'이라 한다)과 사이에, 쟁점 외 부동산을 110억 원으로 평가하고, [redacted]시 G 잡종지 341㎡ 외 23필지 토지(이하 '쟁점 부동산'이라 하고, 개별 부동산은 지번으로만 표시하기로 한다)를 67억 4천만 원(70억 원)[1]으로 평가하여 서로 교환하되, 쌍방 매입계약을 2015. 3. 3. 체결하기로 하는 내용의 이행약정서(이하 '이 사건 이행약정서'라 한다)를 작성하였다.

다. 이 사건 이행약정서의 기재내용에 따라, 원고는 2015. 3. 3. 쟁점 외 부동산을 110억 원에 E 등에게 전매하였는데, 위 부동산에 관하여는 2015. 4. 16. E 등 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 한편, 2015. 3. 3. 쟁점 부동산 중 G 외 16필지 토지는 매매대금 45억 4천만 원으로 하여 H에게, I 외 6필지 토지는 매매대금 25억 원으로 하여 J에게 각 매각되었고, 2015. 4. 15. 위 각 매수인 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 쟁점 부동산의 소

1) 을 제2호증(이행약정서)에 쟁점 부동산의 교환가가 '금육십칠억사천만원정(7,000,000,000)'으로 되어 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

유권은 K 등 제3자에게 다시 이전되었다.

마. 안양세무서장은 2015. 11. 26. 피고에게 원고가 쟁점 부동산을 H, J에게 명의신탁한 사실을 통보하였다.

바. 피고는 2016. 11. 8. 원고가 쟁점 부동산을 사실상 취득하였음을 이유로 원고에 대하여 취득세 338,823,230원(가산세포함), 지방교육세 25,735,870원(가산세포함), 농어촌특별세 16,356,690원(가산세포함)의 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

사. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2017. 2. 7. 이의신청을 거쳐 2017. 8. 4. 행정심판을 청구하였으나, 2018. 7. 4. 그 심판청구가 기각되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

H, J가 E 등으로부터 쟁점 부동산을 실제 매수하였고, 원고는 부동산 매매대행업자로서 쟁점 외 부동산을 취득할 권리를 전매하는 과정에서 E 등과 H, J 사이의 쟁점 부동산에 관한 매매계약에 관여하였을 뿐이므로, 원고가 H, J에게 쟁점 부동산을 명의신탁함으로써 쟁점 부동산을 사실상 취득하였다고 볼 수 없다. 설령 원고가 H, J에게 쟁점 부동산을 명의신탁하였다고 보더라도, 이는 계약명의신탁에 불과하므로 원고에게 쟁점 부동산과 관련하여 취득세 등을 부과할 수는 없다.

나. 판단

1) 명의신탁약정의 인정 여부

앞서 인정한 사실관계 및 앞서 든 증거들과 을 제7, 8호증의 각 기재에 변

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 H, J에게 쟁점 부동산을 명의신탁하였음을 충분히 인정할 수 있다. 따라서 원고는 부동산 매매대행업자로서 쟁점 외 부동산을 취득할 권리를 전매하는 과정에서 쟁점 부동산의 매매에 관여하였을 뿐이고, H, J가 쟁점 부동산의 매수인이라는 취지의 원고의 주장은 이유 없다.

즉, ① 을 제7호증(문답서)의 기재에 의하면, 원고의 대표자(사내이사) L은 쟁점 외 부동산의 분양사업 등 시행사인 M에 대한 세무조사 과정에서 2015. 9. 23. 쟁점 외 부동산의 매수인으로서 안양세무서 조사과에 임의로 출석하여 조사받으면서 아래와 같은 취지로 진술하였는바, 쟁점 부동산은 원고가 매입한 쟁점 외 부동산과의 교환계약으로 취득한 것이고, 다만 대출명의 등 문제로 H, J 명의로 소유권이전등기를 마친 것이라고 하고 있어 원고가 H, J에게 명의신탁하였음을 밝혔다고 볼 수 있다.

○ 2015. 2. 23. B 등으로부터 쟁점 외 부동산을 매입하고 곧바로 분양을 시작하였지만 분양이 전혀 이루어지지 않았고, 오랜 경험을 통해 처음 1주일 정도면 성공 여부를 짐작가능한데 어렵다고 느낀 데다가 계약상 2015. 5. 25.까지 잔금을 치루지 못하면 계약금을 위약금으로 변제해야 될 상황이 되면서 서둘러 여러 지인들에게 수소문해서 교환으로 매각하게 되었다. ○ 원고와 대표인 본인(L)의 신용도가 좋지 않아서 H, J에게 전후 사정을 이야기하고, '6개월 이내에 양도할 것이고 대출이자는 원고가 책임질 것이며 만약 6개월 이내에 양도를 못한다면 소유권을 넘길 것'이라는 구두 약정을 하고 H, J의 명의를 빌려 쟁점 부동산을 교환취득하여 H, J 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. ○ 쟁점 부동산 중 H 명의로 소유권이전등기를 마친 일부 토지를 2015. 6. 26. K에게 45억 원에 매도하였는데, 매매대금으로 받은 현금 6억 원 중 2억 7천만 원 정도는 나중에 다시 돌려받기로 하고 H에게 사용하도록 하였고, 나머지는 원고가 쟁점 외 부동산에 관한 분양계약의 계약금으로 빌렸던 것과 쟁점 외 부동산 리모델링 외상매입금, 법인세금에 충

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

당하였다.

○ 결론적으로 원고에게 소유권이 이전되어야 하나 대출신용문제로 H, J의 명의를 대여한 것이고, 부동산실명법위반 혐의는 지금까지 알지 못했던 부분으로 오늘 처음 알게 되었다.

나아가 ㉠ 위 문답서에 기재된 L의 위 진술은 과세관청이 쟁점 외 오피스텔과 관련된 세무조사 과정에서 조사대상자인 원고(L)의 자발적인 협조를 얻어 실시하는 행정조사 절차의 일환으로 이루어진 것으로 보이고, 위 문답서가 작성자 또는 진술자의 의사에 반하여 강제로 작성 또는 진술되었다거나 그 내용의 미비 등으로 인하여 구체적인 사실에 대한 증명자료로 삼기 어렵다는 등의 특별한 사정은 보이지 않는 점, ㉡ L의 위 진술은 쟁점 외 부동산의 매수 과정에서부터 쟁점 외 부동산과 쟁점 부동산의 교환, 쟁점 부동산의 명의신탁, 그 이후 쟁점 부동산의 처분에 이르기까지의 경위에 관한 구체적인 내용을 포함하고 있을 뿐만 아니라, H, J 명의로 소유권이전등기를 마친 쟁점 부동산을 각 소유권 취득 시로부터 6개월 이내에 모두 제3자에게 양도한 실제 사실관계에도 부합하는 점, ㉢ 원고는 2016. 12. 28. 피고에게 위 조사 과정에서의 진술 내용과 같은 취지의 소명서(을 제8호증)를 별도로 작성, 제출하기도 한 점 등에 비추어 보면, 위 문답서의 증거가치를 쉽게 부인할 수 없다(대법원 1998. 5. 22. 선고 98두2928 판결 등 참조).

② 원고는 2015. 2. 27. E 등과 사이에 쟁점 외 부동산과 쟁점 부동산을 교환하되, 쟁점 외 부동산 및 쟁점 부동산에 관한 각 임대차계약 승계, 원고와 E 등의 각 기존 은행대출금 및 이자 상환 내용 및 주체, 교환 목적물의 차액 정산 등에 관하여 구체적으로 정하여 이 사건 이행약정을 체결하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

또한 원고는, B 등으로부터 쟁점 외 부동산을 취득할 권리를 매수한 다음 차익을 실현하기 위하여 쟁점 외 부동산을 분양받고자 하는 E 등이 제시한 조건대로 E 등이 소유하던 쟁점 부동산의 매수인을 물색하였고, 부동산 컨설팅업자인 N의 제의로 이 사건 이행약정서를 작성하면서 쟁점 부동산의 매수인이 나타날 경우를 대비하여 2015. 3. 3.자 계약 체결을 예정하였던 것인데, E 등과 H, J 사이의 매매계약이 추진되면서 예정하였던 정식계약 체결이 실현되지 않았으므로 위 이행약정서는 양해각서에 불과하다는 취지의 주장을 한다. 그러나 ㉠ 원고와 E 등은 이 사건 이행약정서에서 쟁점 외 부동산과 쟁점 부동산의 교환계약 내용을 확정적으로 정한 것으로 보이고, 다만 위 이행약정서 제12항에서 '을(원고)의 오피스텔 및 상가는 대출과 동시에 갑(E 등)의 앞으로 등기를 한다.'라고 정한 반면, 제11항에서 '갑의 토지는 대출 발생 이후 15일 이내에 을이 책임지고 등기하기로 한다.'라고 정하여, 쟁점 부동산의 등기명의자를 원고로 확정하지 아니하여 별도의 매매계약 체결을 예정하였던 것으로 보이는 점, ㉡ 위 이행약정서 제17항이 정한 바에 따라 2015. 3. 3.자로 원고와 E 등 사이에 쟁점 외 부동산에 관한 각 상가 및 오피스텔 분양 전매 계약(을 제3호증의 1, 2)이, E 등과 H, J 사이에 쟁점 부동산에 관한 각 부동산매매계약(을 제4호증의 1, 2)이 각각 체결되었고, 이후 2015. 4. 16. 쟁점 외 부동산에 관한 E 등 명의의 각 소유권이전등기가, 2015. 4. 15. 쟁점 부동산에 관한 H, J 명의의 각 소유권이전등기가 각각 마쳐짐으로써, 위 이행약정서 내용대로 쟁점 외 부동산과 쟁점 부동산의 교환계약 내용이 이행된 점, ㉢ 위 이행약정서상 원고는 교환계약의 계약당사자로 되어 있는 점 등을 고려하면, 갑 제12호증의 기재만으로는 원고가 부동산 매매대행업자로서 E 등과 H, J 사이에 쟁점 부동산에 관한 매매계약을 대행 또는 알선하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

만한 자료가 없다.

③ 원고는 J 및 O회사 P와 사이에 쟁점 부동산 중 [redacted]시 Q, I, R, S, T, U, V, W, X 등 총 9필지 부동산을 J가 매수하는 데 관한 컨설팅용역계약서(갑 제6호증)를 작성하였는데, 위 계약서상 원고가 '컨설팅업체'로 표기되어 있기는 하나 원고의 컨설팅 용역업무에 관한 내용은 전혀 정함이 없이 아래와 같이 원고에게 위 부동산 매수대금의 정산 내지 귀속에 관하여 상당한 권한을 부여하고 있는 점에 비추어 볼 때, 위 컨설팅용역계약서는 원고에게 위 부동산에 관한 실질적인 처분권한이 있음을 전제로 작성된 문서로 보일 뿐이다.

> 4. "을"(J)은 본 매매부동산을 매수금액 금이십오억원(2,500,000,000)에 매입하고 "병"(P)의 소개하에 담보대출금 금이십억원(2,000,000,000) 외 부족분에 대해 소유권 이전 후 2월내 "갑"(원고)을 통해 정산하기로 하며, 만약 "을"의 미이행시에는 "병"도 연대하여 책임진다.
> 5. "을"과 "병"이 기한내 정산을 이행하지 못한 경우 "갑"이 위 번지 토지를 주관하여 처분하여도 "을"과 "병"은 이의를 제기치 못하며, 기한 이후 매매시에는 매매금액 금삼십일억원(3,100,000,000) 초과되는 금액은 "갑"에게 부동산 컨설팅 수수료로 지급하는데 "을"과 "병"은 동의하며 이의를 제기치 않는다.

④ 한편 원고는 쟁점 부동산을 담보로 하는 대출이 H, J 명의로 실행되었고, 대출이자도 H, J가 부담한 점을 들어 쟁점 부동산의 매수인이 H, J라고 주장하나, 쟁점 부동산에 관한 소유권이전등기가 H, J 명의로 마쳐진 이상 위 부동산을 담보로 하는 대출이 H, J 명의로 실행될 수밖에 없었을 것으로 보이는 점, 을 제12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 볼 때 H, J가 실제로 위 대출이자를 부담하였는지에 관하여 의문이 있는 점 등에 비추어 보면, H, J 명의로 대출이 실행되었다거나 대출이자가

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

지급된 사실이 원고의 명의신탁사실과 양립 불가능한 사실이라고 보기는 어렵다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

⑤ 원고는 쟁점 부동산에 관한 매매계약 전에는 H, J와 일면식도 없는 사이로 매매가액이 70억 원에 달하는 쟁점 부동산을 명의신탁할 정도의 신뢰관계가 존재하지 않는다는 취지의 주장을 하나, 그러한 사정만으로 명의신탁약정이 없었다거나 불가능하다고 할 수는 어렵다. 원고의 위 주장 또한 이유 없다.

2) 원고와 H, J 사이의 명의신탁약정의 성질

가) 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조는 제1항에서 취득세는 부동산 등을 취득한 자에게 부과한다고 규정하고, 제2항 본문에서 부동산 등의 취득은 민법 기타 관계 법령에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 위와 같은 규정의 내용 등에 비추어 보면, 매수인이 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 소유권이전등기에 앞서 매매대금을 모두 지급한 경우 사실상의 잔금지급일에 구 지방세법 제7조 제2항 본문에서 규정한 '사실상 취득'에 따른 취득세 납세의무가 성립하고, 이러한 법리는 매매대금을 모두 지급하여 부동산을 사실상 취득한 자가 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 명의수탁자 명의로 소유권이전등기를 마친 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2018. 3. 22. 선고 2014두43110 전원합의체 판결 참조). 명의신탁약정이 3자 간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지를 구별하는 것은 계약당사자를 확정하는 문제로서, 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면, 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 등의 특별한 사정이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

없는 한, 그 명의신탁관계는 계약명의신탁에 해당한다고 보아야 한다(대법원 2017. 7. 11. 선고 2012두28414 판결 등 참조).

나) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 것과 같이 ① 원고는 2015. 2. 27. E 등과 사이에 쟁점 외 부동산과 쟁점 부동산을 교환하되, 쟁점 외 부동산 및 쟁점 부동산에 관한 각 임대차계약 승계, 원고와 E 등의 각 기존 은행대출금 및 이자 상환 내용 및 주체, 교환 목적물의 차액 정산 등에 관하여 구체적으로 정하여 이 사건 이행약정을 체결하였고, 그 내용에 따른 이행이 이루어지는 등 E 등은 쟁점 외 부동산과 쟁점 부동산에 관한 교환계약의 당사자를 원고로 파악하였을 것인 점, ② 다만 원고의 신용문제 등으로 인해 원고 명의로 대출을 받기가 어려워 원고가 아닌 H, J 명의로 쟁점 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 것으로 보이고, 이 사건 이행약정서 제11항에 의하더라도, 쟁점 부동산의 등기명의자를 원고로 확정하지 아니하고 별도의 매매계약 체결을 예정하고 있는 것으로 해석되는 점, ③ 원고는 위 일련의 거래과정에서 매매대금의 사용이나 정산 등 거래대가와 관련된 부분을 주도한 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 비록 E 등이 2015. 3. 3. H, J와 사이에 쟁점 부동산에 관한 매매계약을 체결하였다고 하더라도, 위 각 매매계약은 계약명의자인 명의수탁자(H, J)가 아니라 명의신탁자인 원고에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 체결되었다는 특별한 사정이 있다고 봄이 상당하다.

다) 따라서 명의신탁자인 원고가 계약당사자라 할 것이고, 쟁점 부동산에 관한 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결 론

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-09-23

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김정민

판사 지창구

판사 최윤영