본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

대 구 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2014구합21884 재산세 등 부과처분 취소 청구의 소

원 고 [redacted] 주식회사

피 고 [redacted]광역시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2014. 10. 22.

판 결 선 고 2014. 11. 14.

주 문

1. 피고가 2014. 5. 9. 원고에 대하여 한 별지 1 목록 기재 각 부과처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2006. 6. 28. 주식회사 [redacted]날(이하 '[redacted]날'이라 한다)과

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

사이에, [redacted]구 [redacted]동[redacted] 외 22필지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 건설 · 공급하는 [redacted]아파트(이하 '이 사건 공동주택'이라 한다) 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)와 관련하여 다음과 같은 내용의 주택분양신탁계약(이하 '이 사건 분양신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 위 각 토지에 관하여 위 분양신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

■ 주택분양신탁표준계약서 (갑 제1호증)

제1조(신탁부동산)

신탁부동산은 위탁자 겸 수익자인 성문인터내셔날(이하 '갑'이라 한다)이 주택법 제16조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 주택건설사업을 하고자 하는 이 사건 각 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 갑이 토지위에 사업계획승인내용에 따라 주택 및 부대복리시설(이하 '주택'이라 한다)을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하거나 갑이 분양계약을 이행할 수 없는 경우 주택법 시행령 제106조 제1항 제1호 가목에 따라 분양보증을 한 을(원고)이 분양보증을 이행할 목적(분양이행 또는 환급이행을 말한다)으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분(토지나 주택의 소유권이전을 포함한다, 이하 같다)하는데 있다.

제7조(신탁부동산의 관리·운용 및 처분)

③ 을이 환급이행을 하는 경우 또는 제2항에 따라 수분양자에게 분양이행을 하는 경우 신탁원본과 수익이 있는 경우 을은 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분할 수 있으며 다음 각 호의 순서에 따라 신탁재산처분금액을 지급한다.

1. 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 제비용
2. 제12조 제2항 제3호에 정한 을의 채권

제10조 (신탁원본)

신탁원본은 다음 각호와 같다.

1. 신탁부동산 및 신탁금
2. 신탁부동산의 분양대금
3. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
4. 차입금 채무 및 신탁부동산의 분양·처분과 관련하여 취득한 보증금 등의 상환채무
5. 기타 전 각호에 준하는 자산 및 채무

제12조(수익자)

① 이 신탁계약에 있어서의 원본수익자는 갑 및 갑의 분양계약이행을 보증한 을로 한다.

② 제1항의 원본수익자 중 갑이 다음 각 호의 1의 사유에 해당하는 경우에는 갑은 원본수익권과 기한이익을 상실한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

1. 갑이 을의 보증금지나 제한사유에 해당되어 보증이용을 할 수 없는 경우
2. 제3자가 신탁재산이나 수익권에 대하여 압류·가압류·가처분 등을 한 경우
3. 갑이 을에 대한 채무를 불이행할 경우

제17조(제비용의 지급)

① 다음 각 호의 비용은 갑이 지급하되 갑이 분양계약을 이행할 수 없어 분양보증을 한 을이 분양보증을 이행할 경우에는 을이 지급한다. (각 호 생략)

② 갑이 분양계약을 이행할 수 없어 을이 환급이행하는 경우의 환급금, 환급이행에 따른 비용 등은 신탁사무처리 비용으로 본다.

③ 을이 제1항 및 제2항의 비용을 지급하는 경우 신탁원본 또는 수익으로 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 을의 비용으로 대지급한다.

제23조(신탁종료시 신탁재산의 교부)

② 을이 분양보증을 이행하여 신탁계약이 종료되는 경우에는 다음 각호의 1에 의한다.

1. 을이 분양이행을 할 경우: 을은 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 수분양자에게 소유권이전등기를 하고 신탁원본과 수익을 제7조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.
2. 을이 환급이행을 할 경우: 을은 신탁원본과 수익을 제7조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.

■ 주택분양보증약관

제1조(용어의 정의)

4. 보증사고라 함은 다음 각목의 1의 사유로 인하여 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 나부중지 또는 입주금납부계좌의 변경을 통보한 때를 말합니다. 이 경우 보증회사는 보증서 기재 사업의 입주자모집공고를 한 일간지에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다.
   가. 주채무자가 부도·파산 등으로 주택분양계약을 이행할 수 없다고 보증회사가 인정하는 경우
   나. 감리자가 확인한 실행공정율이 예정공정율(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다)보다 25퍼센트 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없다고 보증회사가 인정한 경우는 이행청구를 요하지 아니한다.

제3조(보증채무의 내용)

보증회사는 주택법 시행령 제106조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급책임을 부담합니다.

나. 원고는 2008. 9. 16. 보증사고(예정공정율 미달) 발생으로 [redacted]날이 이 사건 사업을 계속할 수 없게 되자 시공사인 주식회사 [redacted]으로부터 '이 사건 공동주택 신축공사와 관련된 시공사로서의 일체의 지위를 포기하고 모든 권리를 원고에게 양도한다'는 내용이 공사포기확약서을 교부받은 후, 보증채권자인 수분양자들에게 다음과 같이 주택분양보증금을 환급·이행하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

순번	환급일자	환급액 (원)
1	2008. 11. 26.	19,743,731,830
2	2008. 11. 28.	10,014,561,213
3	2008. 12. 04.	22,586,517,207
4	2008. 12. 08.	5,074,164,530
5	2008. 12. 09.	5,058,972,590
6	2008. 12. 12.	782,570,530
7	2008. 12. 19.	5,376,012,980
8	2008. 12. 23.	5,845,718,500
9	2009. 02. 13.	164,260,000
10	2009. 07. 28.	21,450,000
11	2010. 01. 11.	15,000,000
12	2012. 05. 04.	149,400,000
	합계	74,832,359,380

다. 원고는 2013. 3. 19. 이 사건 공동주택의 건축주를 당초 [redacted]날에서 자신 명의로 변경하였고, 2013. 12. 3. 이 사건 공동주택에 관한 사용검사를 받았다.

라. 피고는 2013. 10. 28. 원고에게 시행사의 보증사고로 인한 분양금환급 이행으로 사업주체로서의 모든 권리와 이 사건 각 토지의 소유권을 실질적으로 재취득하였다는 이유로 과세자료 제출을 요청하였고, 원고는 2013. 11. 5. 위와 같은 주택분양보증금을 환급·이행 내역을 제출하였다.

마. 이에 피고는 2013. 12. 12. 원고가 2008. 12. 23. 이 사건 각 토지의 소유권을 실질적으로 취득하였다는 이유로 원고에 대하여 취득세 808,130,870원, 농어촌특별세 80,813,080원 합계 888,943,950원(각 가산세 포함)을 부과·고지(이하 '종전 처분'이라 한다)하였다.

바. 원고는 2014. 3. 3. 피고를 상대로 종전 처분 취소청구의 소를 제기(대구지방법원 2014구합20454호)하였고, 위 법원은 2014. 7. 4. '원고는 신탁등기 시점에 이미 이 사건 각 토지를 취득하였으므로, 이후 수분양자들에게 분양대금을 환급하였다고 하더

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

라도 그 시점에 새로이 취득하였다고 볼 수 없다'는 이유로 종전 처분을 취소하는 판결을 선고하였고, 피고가 항소하여 현재 항소심(대구고등법원 2014누5676호)에 계류 중이다.

사. 한편 피고는 2014. 3. 10. 원고가 주택분양보증금의 대부분을 환급한 2008. 12. 23. 이 사건 각 토지를 취득하였음을 전제로 원고에게 지방세법 제107조 제1항에 따라 2009~2012년도분 재산세를 부과하겠다는 과세예고 통지를 하였고, 이에 원고는 2014. 4. 9. 과세전적부심사를 청구하였으나, 피고는 2014. 4. 24. 기각결정을 하였다.

아. 이후 피고는 2014. 5. 9. 과세예고 통지 내용에 따라 원고에 대하여 별지 1 목록 기재와 같이 이 사건 각 토지에 대한 2009~2012년도 재산세 등을 부과·고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9 내지 11호증, 을 제1, 2호증(각 가지 번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

가) 피고는 이 사건 처분을 함에 있어 납세고지서에 과세표준 금액을 기재하였으나 그 계산근거는 기재하거나 첨부하지 않았는바, 원고로서는 피고가 어떠한 방법으로 과세표준을 계산하였는지 전혀 알 수 없으므로, 이 사건 처분에는 납세고지절차상 하자가 있다.

나) 현행 지방세법이 시행된 2014. 1. 3. 전까지는 구 지방세법에서 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유한 자가 재산세의 납부의무자가 되나, 신탁법에 의하여 등기·

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

등록된 신탁재산은 위탁자가 납세의무자가 된다고 규정하고 있는바, 이 사건 각 토지는 신탁을 원인으로 [redacted]날로부터 원고에게로 소유권이전등기가 마쳐졌으므로, 구 지방세법에 따라 이 사건 각 토지에 관한 재산세 등 납부의무자는 위탁자인 성문인터내셔날이 되어야 한다.

다) 원고는 [redacted]날과 분양보증을 이행할 목적으로 이 사건 분양신탁계약을 체결한 점, 원고가 수분양자들에게 계약금 및 중도금 등 환급금을 지급한 것은 이 사건 분양신탁계약 및 분양보증계약에 따른 환급의무를 이행한 것일 뿐이고 이 사건 각 토지를 취득하기 위한 별도의 행위가 있었던 것이 아닌 점, 이 사건 분양신탁계약상 신탁부동산의 처분도 신탁목적에 포함되어 있고, 신탁부동산의 처분금액을 신탁수익으로 하고 있으며, 이러한 신탁사무의 처리를 위하여 원고 명의의 소유권이전등기가 필요한 점, 원고가 주식회사 [redacted]으로부터 공사포기확약서를 받거나, 중단된 미완성 건축물에 관한 소유권이전등기를 마치거나, 건축주 명의를 원고 명의로 변경하고 공사를 계속하여 사용검사를 받는 행위 등은 미완성 건축물을 취득하는 행위로 볼 수 있겠지만 이 사건 각 토지를 취득하는 행위는 아닌 점, 신탁법상 신탁은 소유권이 대내외적으로 수탁자에게 이전되는 것이고, 다만 신탁등기함으로써 발생하는 취득세는 구 지방세법 제110조 제1호에 따라 비과세되는 것인 점 등에 비추어 보면, 원고는 신탁등기 시점에 이미 이 사건 각 토지를 취득하였고, 환급이행을 함으로써 이 사건 각 토지의 소유권을 새로이 취득하였다고 볼 수 없다.

2) 피고의 주장

가) 원고는 이 사건 각 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 형식적으로 소유권을 취득하였다가 2008. 12. 23. 수분양자들에게 환급이행을

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

함으로써 수탁자의 지위를 벗어나 사실상 소유권을 취득하였으므로, 이 사건 각 토지에 관한 재산세 납세의무자는 사실상 소유권자인 원고가 되어야 한다.

나) 이 사건 분양신탁계약서는 신탁의 목적을 달성한 경우를 신탁계약의 종료사유로 들고 있는데, 원고가 환급이행을 함으로써 신탁의 목적을 달성하여 이 사건 분양신탁계약은 종료되었고, 원고 역시 신탁이 종료된 것으로 보아 신탁재산 처분을 위한 조치를 하였다. 따라서 이 사건 분양신탁계약은 사실상 해소된 것으로 보아야 하고, 단지 외형상 신탁등기가 되어 있다는 이유만으로 이 사건 각 토지에 관한 신탁관계가 유지된다고 할 수 없으므로, 위탁자를 재산세 납세의무자로 보는 것은 타당하지 않다.

나. 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 원고가 환급이행으로 새로이 이 사건 각 토지를 사실상 취득하는지 여부

가) 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제105조 제2항은 부동산 등의 취득에 있어서는 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다고 규정하고, 구 지방세법 시행령(2010. 9. 20. 대통령령 제22395호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제73조 제1항 제2호는 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 30일이 경과되는 날)에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다.

또한 구 지방세법 제110조 제1호는 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득(가목), 신탁의 종료 또는 해지로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득(나목), 수탁자의 경질로 인하여 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득(다목)에 해당하는 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있다.

한편 구 지방세법 제269조 제5항은 주택법에 의한 대한주택보증주식회사가 동법 제77조 제1항 제1호의 규정에 의한 주택분양보증의 이행을 위하여 취득하는 분양계약이 된 주택(복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다) 및 그 부속토지에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있다.

나) 위 인정사실 및 관련규정에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정에 비추어 보면, 부동산에 관하여 신탁법상 신탁이 이루어지고 신탁등기가 수탁자 앞으로 마쳐지면 수탁자는 형식상으로나 실질상으로 부동산을 취득하게 되는 것이고, 그 이후에 수탁자가 신탁계약에 정해진 바에 따라 분양대금을 환급한다고 하여 다시 수탁자가 부동산을 새로이 실질적으로 취득하게 되는 것은 아니라고 봄이 타당하므로, 원고가 수분양자들에게 분양대금을 환급한 시점에 이 사건 각 토지를 새로이 취득한 것으로 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

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 제105조 제1항의 부동산취득이란 부동산 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는지 여부와 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산취득의 모든 경우를 포함하는 것

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

으로 해석되고(대법원 2007. 4. 12. 선고 2005두9491 판결 등 참조), 지방세법 제105조 제2항의 '사실상 취득'이란 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다(대법원 2006. 6. 30. 선고 2004두6761 판결 등 참조).

② 그런데 신탁법상 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위해 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 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 등 참조).

③ 따라서 부동산에 관하여 신탁법상 신탁이 이루어지고 신탁등기가 수탁자 앞으로 마쳐지면 수탁자는 형식상으로나 실질상으로 부동산을 취득하게 되는 것이고, 그 이후에 수탁자가 신탁계약에 정해진 바에 따라 분양대금을 환급하거나 신탁토지를 매각한다고 하여 다시 수탁자가 부동산을 새로이 취득하게 되는 것은 아니므로, 형식상으로는 부동산취득이 없고 실질상으로 부동산취득이 있는 경우에 적용되는 지방세법 제105조 제2항은 수탁자인 원고가 분양대금을 환급한 이 사건에 적용될 여지가 없다.

④ 이 사건 분양신탁계약에서는 [redacted]날이 이 사건 각 토지에 공동주택을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하는 경우뿐만 아니라 분양계약을 이행할

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

수 없어서 분양보증을 한 원고가 분양보증을 이행할 목적(분양이행 또는 환급이행을 말한다)으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분하는 경우까지 그 신탁목적(제2조)으로 하고 있다.

⑤ 원고가 이 사건 분양보증계약을 이행하기 위하여 환급이행을 하는 경우 원고는 신탁원본과 수익을 이 사건 신탁계약 제7조 제3항과 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 하며(제7조 제3항), 그 잔여금액이 있는 경우 위탁자겸 수익자에게 환급하여야 한다(제7조 제4항). 따라서 원고가 이 사건 분양신탁계약에 따라 환급이행을 하였다고 하여 이 사건 각 토지를 새로이 취득하였다고 볼 수 없다.

2) 환급이행으로 신탁계약이 종료되고 원고가 납세의무자가 되는지 여부

원고가 2008. 12. 23. 수분양자들에게 환급이행을 함으로써 이 사건 분양신탁계약이 신탁 목적 달성으로 종료되고 원고가 새로이 재산세 납세의무자가 되는지에 관하여 보건대, 위 인정사실 및 관계법령, 앞서 거시한 각 증거에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정에 비추어 보면, 이 사건 분양신탁계약의 목적에는 성문인터내셔날이 분양계약을 이행하는 것뿐만 아니라 분양계약을 이행할 수 없어서 원고가 분양보증을 이행하고 이 사건 각 토지를 처분하는 것까지 포함되어 있고, 이 사건 분양신탁계약은 원고가 환급이행한 후 신탁원본인 이 사건 각 토지를 처분하여 그 대금으로 신탁사무처리비용인 환급금, 환급이행 관련 비용에 충당할 수 있음을 규정하고 있으므로, 원고의 환급이행만으로 곧바로 이 사건 분양신탁계약이 종료되고 새로이 원고가 이 사건 각 토지에 관

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

한 재산세 납세의무자가 된다고 할 수 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

① 구 지방세법 제183조 제2항 5호 및 구 지방세법(2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 것) 제107조 제2항 제5호는 재산세 과세기준일 현재 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자가 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있다.

② 원고는 이 사건 각 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 대내외적으로 이 사건 각 토지의 소유권을 취득하였고, 그 후 수분양자들에게 환급이행을 하였다고 하더라도 앞서 본 바와 같이 새로이 소유권을 취득하였다고 할 수 없다.

③ 신탁법 제31조는 수탁자는 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속주체로서 신탁재산의 관리, 처분 등을 하고 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 모든 행위를 할 권한이 있다고 규정하고, 이 사건 분양신탁계약 제2조에서도 이 사건 신탁의 목적에 성문인터내셔날이 수분양자에게 분양계약을 이행하는 것뿐만 아니라 분양계약을 이행할 수 없는 경우 원고가 분양보증을 이행할 목적으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분하는 것까지 포함되는 것으로 규정하고 있다.

④ 신탁법 제46조 제1항은 수탁자는 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 신탁재산에서 지출할 수 있다고 규정하고, 제4항은 수탁자는 신탁재산이 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 충당하기에 부족하게 될 우려가 있을 때에는 수익자에게 그가 얻은 이익의 범위에서 그 비용을 청구하거나 그에 상당하는 담보의 제공을 요구할 수 있다고 규정하고, 제48조 제2항은 수탁자는 신탁재산을 매각하여 제46조에 따른 비용상환청구권 또는 제47조에 따른 보수청구권에 기한 채권의 변제에 충당할 수 있다

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

고 규정하고 있다.

⑤ 또한 이 사건 분양신탁계약 제23조 제2항 제2호는 원고가 환급이행할 경우 원고는 신탁원본과 수익을 제7조 제3항, 제4항에 따라 처리한다고 규정하고, 제7조 제3항은 원고가 환급이행을 하는 경우 신탁원본과 수익이 있으면 원고는 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분할 수 있고 다음 각 호의 순서에 따라 신탁재산처분금액을 지급한다고 규정하면서 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 비용(제1호)을 규정하고, 제17조 제2항은 [redacted]날이 분양계약을 이행할 수 없어 원고가 환급이행하는 경우의 환급금, 환급이행에 따른 비용 등은 신탁사무처리 비용으로 본다고 규정하고 있다.

⑥ 실제로 원고는 보증사고 발생으로 환급이행을 한 후 이 사건 분양신탁계약에 따라 신탁원본인 이 사건 각 토지를 처분하여 그 처분대금을 신탁사무처리비용인 환급금, 환급이행에 따른 비용에 충당하였다.

⑦ 한편 원고가 수분양자에게 환급이행을 하여 새로이 소유권을 취득하였다고 피고가 주장하는 2008. 12. 23.은 원고가 환급이행을 완료한 시점이 아니고, 그 이후에도 원고는 4차례 더 환급이행을 하였다.

3) 소결론

따라서 원고가 환급이행으로 이 사건 각 토지의 소유권을 새로이 취득하고, 이 사건 분양신탁계약이 곧바로 종료되었다고 할 수 없으므로, 원고의 나머지 주장을 살펴볼 필요 없이 피고의 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

재판장 판사 권순형

판사 문중흠

판사 김정기

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

[별지 1]

목록

(금액단위: 원)

순번	귀속	세목		
		재산세	도시계획세	지방교육세
1	2009년	54,087,450	35,836,980	10,817,490
2	2010년	54,092,120	35,836,980	10,818,420
3	2011년	91,282,980		10,981,410
4	2012년	91,308,490		10,986,520

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

[별지 2]

관계법령

■ 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것)

제29조(납세의무의 성립시기)

① 지방세를 납부할 의무는 다음 각 호의 시기에 성립한다.

1. 취득세 : 취득세 과세물건을 취득하는 때

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 각 호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.

1. 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각 목의 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 경우의 취득
   다. 수탁자의 경질로 인하여 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득

제111조(과세표준)

⑤ 다음에 게기하는 취득(증여·기부 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득을 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다.

1. 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 동법 제28조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 취득

제183조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. (단서 생략)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

② 제1항의 규정에 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 1에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

5. 「신탁법」에 의하여 수탁자명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자. 이 경우 수탁자는 제37조의 규정에 의한 납세관리인으로 본다.

제190조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

제269조(소규모 임대주택 등에 대한 감면)

⑤「주택법」에 의한 대한주택보증주식회사가 동법 제77조 제1항 제1호의 규정에 의한 주택분양보증의 이행을 위하여 취득하는 분양계약이 된 주택(복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다) 및 그 부속토지에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다.

■ 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. (단서 생략)

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」 제2조 제11호에 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.

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

■ 지방세법

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.

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

5. 삭제 <2014.1.1.>

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

■ 구 지방세법 시행령(2010. 9. 20. 대통령령 제22395호로 전부개정되기 전의 것)

제73조(취득의 시기등)

① 유상승계취득의 경우에는 다음 각호에 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제111조 제5항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

상의 잔금지급일

2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 30일이 경과되는 날). 다만, 취득 후 30일 이내에 「민법」 제543조 내지 제546조의 규정에 의한 원인으로 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

③ 제1항·제2항 및 제6항의 규정에 의한 취득일전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다. 다만, 수입 또는 건조에 의하여 연부로 취득하는 선박에 대하여는 그러하지 아니하다.

제223조(소규모 공동주택의 범위 등)

① 법 제269조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 소규모 공동주택(「주택법」 제2조 제2호에 따른 공동주택을 말하되, 기숙사는 제외한다. 이하 이 조에서 "소규모 공동주택"이라 한다)용 부동산"이란은 1구당 건축면적(전용면적을 말한다)이 60제곱미터이하의 공동주택(당해 공동주택의 입주자가 공동으로 사용하는 부대시설 및 공공용에 사용하는 토지와 영구임대주택단지안의 복리시설중 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 시설을 포함한다) 및 그 부속토지(관계법령의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속될 공공시설용지를 포함한다)를 말한다.

②법 제269조 제3항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 소규모 공동주택용 토지를 취득한 날(토지를 일시에 취득하지 아니하는 경우에는 최종취득일을 말하며, 최종취득일이전에 사업계획승인을 얻은 경우에는 그 사업계획승인일을 말한다)부터 4년을 말한다.

■ 주택법

제40조(저당권설정 등의 제한)

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.

제77조(업무)

① 대한주택보증주식회사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 사업주체가 건설·공급하는 주택에 대한 분양보증, 하자보수보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무
4. 제40조 제6항에 따른 주택건설대지 신탁의 인수업무

② 제1항에 따른 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 주택법 시행령

제45조(부기등기 등)

⑤ 법 제40조 제6항에서 "대통령령이 정하는 사유"라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

3. 사업주체가 법 제40조 제3항의 규정에 의한 부기등기를 하지 아니하고 법 제76조의 규정에 의한 대한주택보증주식회사(이하 "대한주택보증주식회사"라 한다)에 당해 대지를 신탁하고자 하는 경우

제106조(보증의 종류와 보증료)

① 법 제77조 제1항 제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 행할 수 있는 보증의 종류는 다음 각 호와

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-07-11

같다.

1. 분양보증 : 사업주체(제12조에 따른 공동사업주체를 포함한다)가 법 제16조 제1항 본문 또는 같은 조 제3항에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하는 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 제15조 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받지 아니하고 30세대 이상의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우에 행하는 다음 각 목의 보증(제15조 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받지 아니하고 30세대 이상의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우에는 가목의 보증만 해당한다)
   가. 주택분양보증 : 사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 해당 주택의 분양(사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인과 소유권보존등기를 포함한다)의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급(해당 주택의 감리자가 확인한 실행공정률이 100분의 80 미만이고, 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우만 해당한다. 이하 나목에서 같다)을 책임지는 보증

■ 신탁법

제31조(수탁자의 권한)

수탁자는 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속주체로서 신탁재산의 관리, 처분 등을 하고 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 모든 행위를 할 권한이 있다. 다만, 신탁행위로 이를 제한할 수 있다.

제46조(비용상환청구권)

① 수탁자는 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 신탁재산에서 지출할 수 있다.

④ 수탁자는 신탁재산이 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 충당하기에 부족하게 될 우려가 있을 때에는 수익자에게 그가 얻은 이익의 범위에서 그 비용을 청구하거나 그에 상당하는 담보의 제공을 요구할 수 있다. 다만, 수익자가 특정되어 있지 아니하거나 존재하지 아니하는 경우 또는 수익자가 수익권을 포기한 경우에는 그러하지 아니하다.

제48조(비용상환청구권의 우선변제권 등)

② 수탁자는 신탁재산을 매각하여 제46조에 따른 비용상환청구권 또는 제47조에 따른 보수청구권에 기한 채권의 변제에 충당할 수 있다. 다만, 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 상당한 이유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <끝>