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

대 구 고 등 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2014누6532 과징금 등 부과처분취소
원고, 항소인	1. A
	2. B
	3. C
피고, 피항소인	[redacted]광역시 [redacted]군수
제 1 심 판 결	대구지방법원 2014. 9. 19. 선고 2014구합20171 판결
변 론 종 결	2015. 4. 17.
판 결 선 고	2015. 5. 15.

주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고가 2013. 11. 26. 원고들에 대하여 한 각 13,074,850원의 과징금 부과처분을 각

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

취소한다. 피고가 2013. 12. 11. 원고들에 대하여 한 각 3,340,800원의 취득세 및 204,160원의 농어촌특별세 부과처분을 각 취소한다.

2. 항소취지

제1심 판결 중 원고들 패소부분을 모두 취소한다. 피고는 2013. 11. 26. 원고들에 대하여 한 각 13,074,850원의 과징금 부과처분을 각 취소한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

원고들은 제1심에서 피고가 2013. 11. 26. 원고들에 대하여 한 각 13,074,850원의 과징금 부과처분, 2013. 12. 11. 원고들에 대하여 한 각 3,340,800원의 취득세 및 204,160원의 농어촌특별세 부과처분의 취소를 구하였는데, 제1심 법원은 취득세 및 농어촌특별세 부과처분 취소청구를 각 인용하고, 나머지 과징금 부과처분 취소청구를 기각하였다.

이에 대하여 원고들만 자신의 패소부분에 대하여 항소하였으므로, 이 법원의 심판범위는 각 과징금 부과처분 취소청구에 한정된다.

2. 처분의 경위

가. D은 2006. 12. 15. E으로부터 대구 달성군 F 답 1,534㎡(이하 '이 사건 ①토지'라 한다)를 매매대금 371,200,000원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 달 26. 피고로부터 토지거래허가를 받은 후, 같은 달 29. 자신 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

이후 이 사건 ①토지에서 2009. 4. 28. 위 G 답 223㎡가, 2009. 6. 26. 위 H 답

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

328㎡가 각 분할되었다. 위 G 답 223㎡는 도로확장으로 수용되었고, 2009. 5. 11. 수용보상금이 지급되었다.

나. D은 2009. 11. 17. I에게 위 F 답 983㎡, H 답 328㎡(이하 '이 사건 ②토지'라 한다)를 매매대금 634,400,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 양도'라 한다)을 체결하고, 2010. 1. 5. I 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. D은 2010. 2. 4. 남대구세무서장에게 2010년도 귀속 양도소득 과세표준 신고를 함에 있어 이 사건 양도 후 대토농지로 대구 달성군 J 답 1,872㎡를 취득하였다고 주장하면서, 구 조세특례제한법(2010. 12. 27. 법률 제10406호로 개정되기 전의 것) 제70조 제1항, 제3항, 같은 법 시행령(2010. 2. 18. 대통령령 제22037호로 개정되기 전의 것) 제67조에 따라 양도소득세 감면신청을 하였다.

라. 남대구세무서장은 2010. 12. 6. D이 이 사건 ②토지를 3년 이상 직접 경작하지 아니하였고, 이 사건 양도 당시 현황이 농지가 아니어서 양도소득세 감면요건을 갖추지 못하였다고 보아 D에 대하여 2010년 귀속 양도소득세 88,612,290원을 부과하였다.

마. 이에 D은 2011. 8. 10. 남대구세무서장을 상대로 양도소득세부과처분 취소 청구의 소(대구지방법원 2011구합3021호)를 제기하였다. 위 법원은 2012. 1. 18. 이 사건 ②토지가 이 사건 양도 당시 농지가 아니었을 뿐만 아니라 D이 3년 이상 직접 경작하였다고 볼 수 없다는 이유로 청구기각 판결을 선고하였고, D이 항소(대구고등법원 2012누363호)하였으나 2012. 7. 20. 항소기각 판결이, 다시 상고(대법원 2012두18264호)하였으나 2012. 11. 29. 상고기각 판결이 각 선고되었다.

바. D은 위와 같이 소송에서 패소한 후 원고들과 이 사건 양도와 관련된 세금의 공동부담 문제를 논의하였으나 합의가 되지 않자, 대리인인 아들 K을 통하여 2013. 10.

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

17. 피고에게 '원고들과 D이 이 사건 ①토지의 각 1/4 지분을 갖기로 약정한 후, 원고들이 D에게 명의신탁하였다'는 취지의 신고(이하 '이 사건 신고'라 한다)를 하였다.

사. 이에 피고는 2013. 11. 7. 원고들이 이 사건 ①토지 중 각 1/4지분을 D에게 명의신탁하여 '부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률'(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제3조 제1항을 위반하였다는 이유로 원고들에게 처분사전통지를 하고, 같은 달 20. 원고들로부터 의견제출을 받은 후, 같은 달 26. 원고들에게 다음과 같이 산정한 과징금 각 13,074,850원의 부과처분(이하 '이 사건 처분'이라고 한다)을 하였다.

부과대상물건			명의신탁 시작일	명의신탁 종료일	과징금 부과내역			
소재지	지목	면적			공시지가	부동산평가액	산정내역	과징금부과액
대구 달성군 F	답	983	2006. 12. 29.	2010. 1. 5.	175,000	43,006,250	부동산평가액 x 과징금부과율 (20%)	8,601,250
H	답	328	2006. 12. 29.	2010. 1. 5.	164,000	13,448,000		2,689,600
G	답	223	2006. 12. 29.	2009. 4. 28.	160,000	8,920,000		1,784,000
							합계	13,074,850

아. 원고들은 이 사건 처분에 불복하여 행정심판을 제기하였으나, 대구광역시 행정심판위원회는 2014. 2. 24. 청구기각 재결을 하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장

1) 원고들은 D을 대리한 K과 사이에 2006. 12. 29. 이 사건 ①토지의 1/4 지분 상당액을 각각 투자하여 D 명의로 토지를 매수하되, 장차 위 토지가 매도되어 양도차액이 발생하면 이를 균분하여 나누기로 투자약정을 체결하였다.

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

이와 같이 원고들은 명의신탁약정을 체결한 것이 아니므로, 원고들이 D에게 이 사건 ①토지의 각 1/4 지분에 관하여 명의신탁하였음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

2) 설령 원고들이 D에게 명의신탁을 하였다고 하더라도, 원고들에게는 조세포탈이나 법령제한 회피의 목적이 없었으므로, 이 사건 처분 금액은 부동산실명법 시행령 제3조의2에 따라 50/100으로 감액되어야 한다.

나. 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 원고들과 D은 2006. 12. 29. 이 사건 ①토지에 관하여 다음과 같은 내용의 약정을 체결하였다.

> **■ 부동산분배계약서 (갑 제4호증)**
> 1. 부동산의 표시: 대구 달성군 F 답 1,534㎡(이 사건 ①토지)
> 2. **매매대금: 113,100,000원**
> 3. 특약사항
> 각자 지분별 내역 D**(등기부) 116평**, L 116평, B 116평, A 116평
> 계 464평**(각자 1/4지분)**
> **매수인: D, L, B, A**
> 공인중개사: K

2) K은 D의 아들로서 동인을 대리하여 이 사건 매매계약, 분배약정 등을 체결하였는데, 피고에게 이 사건 신고를 한 후, 다음과 같은 내용의 확인서를 제출하였다.

> **■ 부동산실명법 위반관련 사실확인서 (을 제6호증)**
> 문: 진술인은 위 명의신탁자들(원고들)로부터 이 사건 ①토지의 매매의 중개와 관련하

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

여 매도인(E)을 소개받은 사실이 있습니까?
답: A으로부터 소개받았습니다.
문: 위 사건과 관련하여 당시 매도인(E)은 매수자인 D과 A 등 3인 사이의 명의신탁사실을 알고 있었습니까?
답: 매도인이 D, A 등 2인 이상이 해당 토지를 매수한다는 사실은 알고 있었고, 그 외 2인 매수자가 B, C이라는 사실은 몰랐을 것으로 생각됨

3) K이 D을 대리하여 2013. 10. 17. 피고에게 제출한 이 사건 신고서에는 "2006. 12. 초순경 이 사건 ①토지 매물이 있다는 말을 듣고 A, B, C, D 4인이 취득하기로 결정하고, 위 토지는 허가구역이라 토지소재지에 거주하는 D 앞으로 등기하고 각자 지분은 1/4씩 갖기로 결정하고 12. 29. 계약체결 등기완료 했다"라고 기재되어 있고, 이외에도 이 사건 ①토지의 매수자금 부담내역, 매도자금 분배내역도 포함되어 있으며, 이를 뒷받침하기 위해 계좌거래내역서 등도 제출되었다.

4) 원고들은 2013. 10.경 피고에게 부동산실명법 위반관련 사실확인서를 각각 제출하였다. 주요 내용은 아래와 같다.

■ 각 부동산실명법 위반관련 사실확인서
○ 확인내용
- **[원고들의 공통된 기재]** 2006. 12.에 K 공인중개사에서 F를 K, **A, C, B 각 1/4씩 1인 116평 매수를 하자**는 투자 제의를 받고 2006. 12. 29. K의 모친 D **명의로 등기를 접수**하게 되었습니다. 취득 후 1년 6개월 지나서 본 물건에 도로확장 공사로 인하여 **일부수용되는 면적 67평을 보상**을 받게 되었습니다.
- **[원고 A의 기재]** 2009년 본 물건 매도를 하면서 **양도차익 발생**하여 세금은 전액 등기명의자(D)의 아들(K) 공유자한테 **양도세를 납부해달라고 전액 지급**하였습니다.
- **[원고 B, C의 각 기재]** 2009년 본 물건 매도하면서 **양도차액이 발생**하여 **세금공제 후 배분을 받았습니다.**

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제4호증, 을 제1, 6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재,

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

변론 전체의 취지

라. 판단

1) 첫째 주장에 관한 판단

수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우, 매수인들 사이의 법률관계는 공유관계로서 단순한 공동매수인에 불과할 수도 있고, 수인을 조합원으로 하는 동업체에서 매수한 것일 수도 있는데, 부동산의 공동매수인들이 전매차익을 얻으려는 '공동의 목적 달성'을 위하여 상호 협력한 것에 불과하고 이를 넘어 '공동사업을 경영할 목적'이 있었다고 인정되지 않는 경우 이들 사이의 법률관계는 공유관계에 불과할 뿐 민법상 조합관계에 있다고 볼 수 없다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다39918 판결 등 참조). 한편 매수인들이 상호 출자하여 공동사업을 경영할 것을 목적으로 하는 조합이 조합재산으로서 부동산의 소유권을 취득하였다면 민법 제271조 제1항의 규정에 의하여 당연히 그 조합체의 합유물이 될 것이나, 다만 그 조합체가 합유등기를 하지 아니하고 그 대신 조합원 1인의 명의로 소유권이전등기를 하였다면 이는 조합체 또는 등기명의자를 제외한 조합원들이 등기명의자인 조합원에게 명의신탁한 것으로 보아야 한다(대법원 1995. 9. 15. 선고 94다54894 판결, 대법원 2006. 4. 13. 선고 2003다25256 판결, 대법원 2012. 4. 26. 선고 2011두26626 판결 참조).

이 사건으로 돌아와 살펴보면, 앞서 든 사실과 증거에 의하여 알 수 있는 다음 각 사정을 종합하여 볼 때, 원고들과 D은 전매차익을 얻을 목적으로 D 명의로 이 사건 ①토지를 공동으로 매수하여 원고들의 각 지분을 D에게 명의신탁하였다고 할 것이고, 설령 그들 사이에 어떠한 공동사업을 경영할 목적이 있었다고 하더라도 위와 같은 법리에 비추어 그 관계가 명의신탁에 해당함은 변함이 없다. 따라서 원고들의 주장은 모두 이유 없다.

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

㉠ 원고 A은 이 사건 ①토지의 소유자인 E을 소개하였고, 원고들과 D(아들인 K이 D을 대리함)은 이 사건 ①토지가 토지거래허가구역 내에 위치한 관계로 허가요건을 갖춘 D 명의로 이 사건 ①토지를 매수하기로 약정하였다.

㉡ 매수인 겸 명의수탁자인 D이 2006. 12. 15. E과 사이에 이 사건 ①토지에 관한 매매계약을 체결하고, 같은 달 26. 피고로부터 토지거래허가를 받은 후, 원고들과 D이 매매대금을 분담하여 지급하고, 같은 달 29. D 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

㉢ 원고들과 D은 2006. 12. 29. 이 사건 ①토지에 관하여 각 1/4 지분을 보유한다는 내용의 부동산분배계약서를 작성하였는데, 이는 명의신탁에 따른 대내적 소유지분 관계를 명확하게 합의한 것으로 볼 수 있다.

㉣ 이 사건 ①토지의 일부가 도로확장 공사에 편입되어 수용되자 원고들과 D은 수용보상금(각 67평 상당)을 나누어 가졌고, 2009. 11. 17. 이 사건 ②토지를 I에게 매도한 후 그 양도차액도 서로 분배하였다.[1)]

㉤ 이 사건 양도로 인한 매매대금 중 상당액이 D 명의로 대구 달성군 J 답 172㎡를 구입하는데 사용되었다고 하더라도, 원고들의 주된 목적은 추가적인 투자보다는 양도소득세를 감면받기 위한 대토농지의 구입에 있었던 것으로 보인다.

2) 둘째 주장에 관한 판단

부동산실명법 제3조 제1항은 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니 된다고 규정하고, 제5조 제1항은 제3조 제1항을 위반한 명의신탁자(제1호)에게는 해당 부동산 가액(價額)의 100분의 30에 해당

1) 앞서 살펴본 바와 같이 원고들도 이 사건 양도로 양도차익이 발생하여 이를 분배받은 사실은 인정하고 있다. 다만 원고들은 양도소득세 부담액을 K에게 모두 지급하였다거나 세금을 공제한 후 분배받았다고 주장하고 있는데 반해, D을 대리한 K은 원고들이 양도소득세를 분담하여야 한다는 취지로 주장하고 있을 뿐이다.

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

하는 금액의 범위에서 과징금을 부과한다고 규정하며, 제3항은 제1항에 따른 과징금의 부과기준은 제2항에 따른 부동산 가액, 제3조를 위반한 기간, 조세를 포탈하거나 법령에 따른 제한을 회피할 목적으로 위반하였는지 여부 등을 고려하여 대통령령으로 정한다고 규정하고, 같은 법 시행령 제4조의2 단서는 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 아닌 경우에는 100분의 50을 감경할 수 있다고 규정하고 있다.

한편 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 아닌 경우에 해당한다는 점은 이를 주장하는 자가 입증하여야 할 것이고, 이는 임의적 감경규정임이 명백하므로, 감경사유가 존재하더라도 과징금 부과관청이 감경사유까지 고려하고도 과징금을 감경하지 않은 채 과징금 전액을 부과하는 처분을 한 경우에는 이를 위법하다고 단정할 수는 없다(대법원 2005. 9. 15. 선고 2005두3257 판결 참조).

그러므로 원고들과 D 사이의 이 사건 명의신탁약정이 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 아닌 경우에 해당하는지에 관하여 보건대, 갑 제7호증의 기재, 제1심 법원의 피고에 대한 사실조회 결과만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 위 인정사실 및 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정, 즉 ㉠ 이 사건 ①토지는 토지거래허가구역에 위치하고 있고, 원고들과 D은 토지거래허가 요건을 갖춘 D 명의로 이 사건 ①토지를 매수하기로 합의한 점, ㉡ 이에 매수인 겸 명의수탁자인 D이 2006. 12. 15. E과 이 사건 매매계약을 체결하고, 같은 달 26. 피고로부터 토지거래허가를 받아 같은 달 29. 소유권이전등기를 마친 점, ㉢ 원고 A이 이 사건 ①토지가 소재하는 군에 거주하는 농민이라고 하더라도 다른 사람과 공동으로 토지를 매수하는 경우에는 함께 토지거래허가를 받아야 하나 그러하지 아니하는 등 이 사건 매매계약 체결 당시 토지거래허가 요건을 모두 갖추었다

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

는 것에 관한 증거가 부족하고, 원고 B, C은 이에 관한 아무런 증거를 제출하지 않은 점 등에 비추어 보면, 원고들이 이 사건 ①토지에 관한 자신들의 지분을 D에게 명의신탁한 것은 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 있었던 것으로 여겨진다.

따라서 부동산실명법 시행령 제3조의2 단서의 감경사유에 해당한다는 원고들의 위 주장은 모두 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고들의 항소는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 사공영진

판사 장 래 아

판사 정 한 근

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

관계법령

■ 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률

제3조(실권리자명의 등기의무 등)

① 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니 된다.

② 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받는 경우에는 채무자, 채권금액 및 채무변제를 위한 담보라는 뜻이 적힌 서면을 등기신청서와 함께 등기관에게 제출하여야 한다.

제5조(과징금)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 해당 부동산 가액(價額)의 100분의 30에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과한다.

1. 제3조 제1항을 위반한 명의신탁자
2. 제3조 제2항을 위반한 채권자 및 같은 항에 따른 서면에 채무자를 거짓으로 적어 제출하게 한 실채무자(實債務者)

② 제1항의 부동산 가액은 과징금을 부과하는 날 현재의 다음 각 호의 가액에 따른다. 다만, 제3조제1항 또는 제11조제1항을 위반한 자가 과징금을 부과받은 날 이미 명의신탁관계를 종료하였거나 실명등기를 하였을 때에는 명의신탁관계 종료 시점 또는 실명등기 시점의 부동산 가액으로 한다.

1. 소유권의 경우에는 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가

③ 제1항에 따른 과징금의 부과기준은 제2항에 따른 부동산 가액(이하 "부동산평가액"이라 한다), 제3조를 위반한 기간, 조세를 포탈하거나 법령에 따른 제한을 회피할 목적으로 위반하였는지 여부 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

⑦ 제1항에 따른 과징금의 부과 및 징수 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령

제3조(과징금의 부과·징수등)

① 시장·군수 또는 구청장은 법 제5조 제1항의 규정에 의하여 위반행위를 한 자에게 위반사실이 확인된 후 1월 이내에 다음 각호의 사항을 기재한 서면으로 과징금을 납부할 것을 고지하여야 한다.

1. 납부의무자의 성명(법인인 경우에는 명칭) 및 주소
2. 위반행위의 종별
3. 과징금의 금액 및 산출근거

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

4. 납부기한 및 수납기관

제3조의2(명의신탁자 등에 대한 과징금 부과기준)

법 제5조 제3항의 규정에 의한 과징금 부과기준은 별표와 같다. 다만, 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 아닌 경우에는 100분의 50을 감경할 수 있다.

[별 표]

과징금 부과기준(제3조의2·제4조의2 및 제8조관련)

과징금의 금액은 제1호와 제2호의 과징금 부과율을 합한 과징금 부과율에 그 부동산평가액을 곱하여 산정한다.

1. 부동산평가액을 기준으로 하는 과징금 부과율

부동산평가액	과징금 부과율
5억 원 이하	5%
5억 원 초과 30억 원 이하	10%
30억 원 초과	15%

2. 의무위반 경과기간을 기준으로 하는 과징금 부과율

의무위반 경과기간	과징금 부과율
1년 이하	5%
1년 초과 2년 이하	10%
2년 초과	15%

<끝>