본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

서 울 행 정 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2018구합51256 취득세등부과처분취소

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 [redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

소송대리인 법무법인 [redacted]

담당변호사 [redacted]

변 론 종 결 2018. 12. 6.

판 결 선 고 2019. 1. 17.

주 문

1. 피고가 2016. 7. 10. 원고에 대하여 한 취득세 1,351,543,970원, 지방교육세 115,946,770원, 농어촌특별세 57,973,380원의 부과처분(각 가산세 포함)을 모두 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 주식회사 B(이하 'B'라 한다)와 C 주식회사(이하 'C'이라 한다)는 2012. 9. 11. 서울 금천구 D 공장용지 6,694㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매대금을 23,894,233,000원으로 하되, 위 매매대금을 아래와 같이 지급하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

구분	지급률	지급시기	금액(원)	비고
계약금	10%	2012. 9. 11.	2,389,423,300	토지사용승낙서 발행
중도금 1차	10%	2012. 9. 27.	2,389,423,300	
중도금 2차	70%	2012. 12. 27.	16,725,963,100	
잔금	10%	2013. 3. 27.	2,389,423,300	부동산명도일
합계	100%		23,894,233,000	

나. C은 이 사건 매매계약에 따라 B에게 위 매매계약 체결일인 2012. 9. 11. 계약금 2,389,423,300원을, 2012. 9. 27. 1차 중도금 2,389,423,300원을 각 지급하였다.

다. B는 2012. 12. 12. E 주식회사(이하 'E'이라 한다)와 E이 이 사건 토지에 지식산업센터 및 지원시설 용도의 건물을 신축·분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 통해 얻은 신탁이익을 수익자에게 지급하는 것을 신탁목적으로 하는 관리형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 2012. 12. 21. 이 사건 토지에 관하여 위 신탁계약을 원인으로 E 앞으로 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

기'라 한다)가 마쳐졌다.

라. 원고와 B는 2012. 12. 12. 이 사건 사업의 공동 수행과 관련한 공동사업약정(이하 '이 사건 공동사업약정'이라 한다)을 체결하였고, 2012. 12. 24. 이 사건 신탁계약에 따른 신탁이익에 대한 수익권(이하 '이 사건 수익권'이라 한다)을 원고가 B로부터 22,699,521,350원에 매수하되, 위 매수대금을 아래 표 기재와 같이 지급하기로 하는 내용의 수익권양수도계약(이하 '이 사건 수익권양수도계약'이라 한다)을 체결하였으며, C이 위 수익권양수도계약에 따른 원고의 채무를 연대보증하였다.

구분	금액(원)	지급시기 및 지급주체 등
계약금	2,389,423,300	2012. 9. 11. C이 기지급
1차 중도금	2,389,423,300	2012. 9. 27. C이 기지급
2차 중도금	16,725,963,100	2012. 12. 27. 원고가 지급
잔금	1,194,711,650	2013. 3. 27. 원고가 지급
	1,310,000,000	이 사건 신탁계약 종료일에 원고가 지급
합계	24,009,521,350	

마. C과 원고는 아래 표 '입금명목'란 기재 각 명목으로 아래 표 기재 각 금액을 B에게 직접 이체하거나 B의 대출금 채무를 대신 상환하는 방식으로 지급하였다.

입금일자	금액(원)	입금명목	입금자
2012. 9. 11.	2,389,423,300	이 사건 매매계약 계약금	C
2012. 9. 27.	2,389,423,300	이 사건 매매계약 1차 중도금	
2012. 12. 26.	3,725,963,100	이 사건 수익권양수도계약 2차 중도금	원고
	1,000,000,000		
	2,400,000,000		
	3,000,000,000		
	1,600,000,000		
	5,000,000,000		
2013. 1. 15.	1,194,711,650	이 사건 수익권양수도계약 잔금 일부	
2014. 6. 20.	1,310,000,000	이 사건 수익권양수도계약 잔금 중 일부 1,194,711,650원 및 잔금 지연이	

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

		자 115,288,350원	
합 계	24,009,521,350		

바. E은 이 사건 토지에 지하 3층, 지상 20층 규모의 F 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2015. 11. 23. 소유권보존등기를 마쳤고, 이후 위 건물의 각 구분소유 부분에 관하여 E을 매도인, C을 시공사, 원고를 수익자로 하는 분양계약이 각 체결된 후 각 매수인 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 이 사건 신탁등기는 2016. 5. 11. 신탁재산의 처분을 원인으로 하여 말소되었다.

사. 피고는 원고가 2014. 6. 20. B에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하고 이 사건 토지를 사실상 취득하였음에도 취득세를 신고납부하지 않은 것으로 보아 2016. 7. 10. 원고에게 취득세 1,351,543,970원(가산세 포함, 이하 같다), 지방교육세 115,946,770원, 농어촌특별세 57,973,380원 합계 1,525,464,120원을 결정 · 고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

아. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2016. 9. 30. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2017. 10. 17. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 주위적으로, 원고는 B로부터 이 사건 사업과 관련한 신탁수익권을 취득하였을 뿐 이 사건 토지를 취득한 바 없어 위 토지의 취득에 따른 취득세 등의 납세의무가 존재하지 않음에도, 피고가 이와 다른 전제에서 원고에게 취득세 등을 부과하는 이 사건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

처분을 한 것은 위법하다.

2) 예비적으로, 설령 원고가 이 사건 토지를 취득하였다고 하더라도, 지식산업센터를 신축하기 위해 위 토지를 취득한 것이므로 조세특례제한법(2016. 12. 27. 법률 제14477호로 개정되기 전의 것) 제58조의2 제1항에 따라 취득세를 50% 감면하여야 하므로, 이 사건 처분 중 이를 초과하는 부분은 위법하고, 또한 원고가 이 사건 토지의 취득에 따른 취득세 등을 신고납부하지 않은 데에 정당한 사유가 있으므로, 이 사건 처분 중 가산세 부분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 이 사건 토지는 서울특별시장이 지정한 토지거래허가구역 내에 있고, 이 사건 매매계약의 주된 내용은 아래와 같다.

제3조(매매계약의 주 내용)

나. 본 매매계약의 계약금 입금 후 C(이하 "을"이라 한다)은 개발하고자 하는 목적물의 인허가에 필요한 서류(토지사용승낙서 등)를 B(이하 "갑"이라 한다)에게 요청하고, "갑"은 소유권이 침해당하지 않는 범위에서 "을" 또는 "을"이 지정하는 자에게 적극 협조하도록 한다. 단, "을"이 제2조의 지정된 날짜에 중도금 및 잔금을 갑에게 지급하지 않을 시에는 상기 발급한 토지사용승낙서는 무효로 한다.

다. 본 계약 체결 후 "을"이 매매대금의 조달을 위해 제1조의 표시목적물에 대해 신탁(관리형 토지신탁)을 요청할 경우 "갑"은 이에 적극 협조하기로 한다. 이 경우 본 계약의 내용과 신탁계약의 내용이 상충되는 경우 신탁계약을 따르는 것으로 한다.

라. 본 계약 체결 이후 매수인이 SPC를 설립한 경우, 본 계약과 관련된 매수인의 책임 및 권리는 SPC로 승계하기로 한다.

제5조(소유권 이전 등에 관한 사항)

가. "갑"과 "을"이 본 계약의 내용을 성실히 이행하고 "갑"은 "을"로부터 매매잔대금을 전액 지급받음과 동시에 "을" 또는 "을"이 지정하는 자에게 제1조 표시목적물의 소유권 이전등기에 필요한 일체

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

의 서류를 교부하여야 한다.

나. "갑"은 "을"로부터 계약금을 지급받음과 동시에 "을"의 요구에 의해 소유권이전을 예고하는 가등기를 설정토록 한다.

2) 이 사건 신탁계약의 주된 내용은 아래와 같다.

위탁자 겸 공동수익자인 B와 공동수익자 원고, 수탁자 E, 시공사 겸 제2순위 우선수익자 C 및 제1순위 우선수익자 한국산업은행은 아래와 같이 관리형 토지신탁계약을 체결한다.

제4조(신탁등기) ① 위탁자는 신탁계약을 체결한 후 지체 없이 신탁토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기절차를 이행하여야 하며, 신탁등기절차의 이행에 소요되는 조세.공과금은 위탁자가 부담한다.

제6조(신탁재산) 신탁재산이라 함은 수탁자가 신탁목적에 따라 관리.처분하는 다음 각호의 재산 또는 재산권을 말한다.

1. 신탁부동산 및 금전
2. 신탁부동산의 분양대금
3. 신탁부동산 임대차보증금
4. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
5. 신탁재산에 속하는 금전의 운용수익
6. 그 밖에 전 각호에 준하는 재산

제7조(수익권의 종류 및 지급시기) ① 수익권의 종류 및 지급시기는 다음 각호와 같다.

1. 수익권은 신탁사업이 종료되었을 경우 신탁재산에서 그 정한 방법에 따라 신탁이익을 지급받을 수 있는 권리를 말한다.

2. 우선수익권은 우선수익자와 위탁자의 요청에 따라 설정한 수익한도금액 범위 내에서 다른 수익자보다 우선하여 신탁이익을 지급받을 수 있는 권리를 말하며, 우선수익자가 다수인 경우 그 정한 순위에 따라 신탁이익을 지급받는다.

② 이 신탁계약이 종료된 때에 수익자, 우선수익자는 계약에서 정한 방법에 따라 신탁이익을 지급받는다.

제8조(수익자와 우선수익자) ① 위탁자는 신탁계약에 의하여 별지3과 같이 수익자와 우선수익자를 지정한다.

제9조(수익권증서) ① 수탁자는 신탁계약의 수익권을 표시하기 위하여 수익권증서를 작성하여 수익자에게 교부하거나 수익자의 요청에 따라 우선수익자에게 교부한다. 그러나 수익권증서를 작성하지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

아니하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니한다.

제11조(신탁사무 처리비용의 조달) 수탁자는 신탁계약에 의하여 사업을 진행함에 있어 일체의 신탁사무처리비용 조달의무를 부담하지 않는다.

제14조(신탁부동산의 처분 및 관리.운용방법) 수탁자는 다음 각호의 방법에 의하여 신탁부동산을 분양(처분) 및 관리.운용한다.

1. 수탁자는 신탁부동산에 대하여 사업계획에서 정한 분양금액 및 조건으로 분양(처분)할 수 있다. 다만, 미분양 등의 사유로 건물이 완공된 이후에도 수익자의 우선수익자에 대한 채무 및 시공자에 대한 미지급 공사비가 잔존하는 경우, 수탁자는 우선수익자의 요청에 따라 미분양물건을 할인분양, 대물변제 등의 방법으로 처분할 수 있다.

제15조(분양업무의 수행 등) ① 수익자는 분양광고, 분양계약 등 분양업무를 수행한다. 단, 시공사, 우선수익자와 협의하여 달리 정할 수 있다.

제17조(신탁부동산의 분양에 따른 소유권이전) ① 수탁자는 신탁부동산에 대하여 피분양자와 분양계약을 체결한다. 다만, 이미 체결된 분양계약에 대하여는 시공사 또는 우선수익자 동의하에 승계계약을 체결한다.

② 수탁자는 건물의 준공시 분양대금납부계좌로 분양대금을 완납한 피분양자에게 해당 신탁부동산의 소유권의 이전절차를 진행한다.

제20조(신탁사무처리비용의 부담) ① 다음 각호의 비용은 수익자의 부담으로 한다.

1. 신탁부동산에 대한 조세.공과금, 등기비용 및 신탁보수
2. 설계.감리비용 및 공사대금
3. 차입금과 그 이자 및 임대차보증금 등의 상환금

제29조(신탁종료시 신탁이익의 지급) ① 신탁계약이 종료된 경우 수탁자는 신탁의 최종계산을 하여 신탁이익을 다음 각호의 방법에 따라 수익자에게 지급한다.

1. 수탁자는 제22조의 계산에 따른 정산서를 작성하여 수익자에게 통보한다.
2. 수익자는 제1호의 정산에 대하여 수탁자에게 동의 여부의 의사표시를 하여야 한다. 단, 수익자가 통지를 수령하고 10일 이내에 의사표시가 없는 경우에는 동의한 것으로 간주한다.
3. 제2호의 동의가 있는 경우 수익자는 수익권증서를 수탁자에게 반환하여야 하고 그로부터 7일 이내에 수탁자는 수익자에게 다음 각 목과 같이 신탁이익을 교부하기로 한다.

가. 신탁부동산에 대하여 수탁자는 현존하는 상태대로 수익자에게 점유를 이전하고 소유권이전등기 및 신탁등기말소절차를 이행한다. 단, 수탁자가 소유권이전에 관한 제반 서류를 수익자에게 교부하는 것으로 갈음할 수 있다.

나. 신탁부동산 외의 신탁재산에 대하여는 수탁자가 정하는 방법에 의하여 현금화하여 지급한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

다만, 수탁자가 상당하다고 인정할 경우에 그 재산의 일부 또는 전부를 현존하는 상태대로 지급할 수 있다.

4. 수익자가 1호의 정산에 이의를 제기한 경우에는 수익자와 수탁자가 정산에 합의 또는 판결 등에 의한 확정이 있은 날로부터 14일 이내에 제3호의 방법으로 신탁이익을 교부하기로 한다.

제37조(신탁계약의 특약 및 변경) ① 수탁자는 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항이 있는 경우 특약을 할 수 있다.

[특약사항]

위탁자 겸 공동수익자인 B(이하 '갑'이라 한다)와 공동수익자 원고(이하 '을'이라 한다), 수탁자 E(이하 '병'이라 한다), 시공사 겸 제2순위 우선수익자 C(이하 '정'이라 한다) 및 제1순위 우선수익자 한국산업은행(이하 '무'라 한다)은 이 사건 사업을 수행함에 있어 이 사건 신탁계약 제37조를 근거로 아래와 같이 특약사항을 정하기로 한다.

제2조(업무분담) ① '갑', '을', '병', '정' 및 '무'는 이 사건 사업의 목적달성을 위하여 본조 각 항에서 정하는 바에 따리 업무를 분담하고 상호 협력한다. 단, '을'은 "특약사항"에 따라 '병'이나 '정'에게 수탁/위임한 업무를 제외하고, 이 사건 사업 시행과 관련된 일체의 업무를 '을'의 책임과 부담으로 수행하며 자신의 역할 및 업무 중 일부 또는 전부를 제3자에게 위임하고자 하는 경우 '병', '정' 및 '무'의 사전 동의를 얻어야 한다.

② '갑'은 본 사업과 관련하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 신탁토지에 대하여 완전하고 아무런 제한이나 부담이 없는 소유권을 확보

2. 신탁토지를 '병'에게 신탁('병' 명의로의 전매 포함)하고, '병'에게 신탁을 원인으로 소유권이전등기

③ '을'은 이 사건 사업과 관련하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 이 사건 사업에 필요한 부지(도로개설을 포함하여 부대시설공사에 포함되는 부지, 기부채납, 개척부지 등의 토지를 포함한다. 이하 같다) 관련 비용부담

2. 이 사건 사업부지 전체를 '병'에게 신탁('병' 명의로의 전매 포함)하고, 필요시 '병' 명의로 사업주체를 변경할 의무 및 이에 필요한 비용의 부담

3. 이 사건 사업의 제반 인.허가[교통(환경)영향평가/지구단위계획/건축 인허가/분양승인 등] 업무

4. 이 사건 사업 관련 각종 인허가에 따른 조건 이행 의무(진입도로 매입포함, 도로포장비 부담 등 사업승인조건 사항 일체)

5. 공사도급계약(승계계약을 포함하며, 이하 같음) 및 감리용역계약 등 이 사건 사업의 시행과 관련한 각종 계약 중 사업주체 명의로 계약이 필수적인 계약을 제외한 일체의 용역계약 체결

6. 이 사건 사업의 수행에 필요한 제 비용(분양보증관련 제비용, 보존등기, 건축비용, 각종 부담금,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

민원처리비, 견본주택 임차료 등)의 부담 및 신탁재산에 대한 출연

7. 이 사건 사업의 분양과 관련된 일체의 행위(분양보증 신청, 분양계약의 체결 및 계약자 관리, 견본주택 건립 및 운영, 분양을 위한 광고 및 홍보 등 분양관련 행위 일체를 포함)

8. 입주관리 및 사후관리 업무

9. 제세공과금의 신고.납부 및 회계처리

10. 이 사건 사업의 시행에 따른 일체의 민원처리(직접 공사 관련 사항은 제외)

11. 이 사건 사업의 시행에 필요한 일체의 자금 조달

12. 이 사건 사업 피분양자에 대한 중도금 융자관련 업무 및 이자 대납

13. 기타 본 신탁계약에서 '병', '정'의 업무로 규정된 업무 이외의 업무로서 이 사건 사업 시행을 위하여 필요하다고 '병' 또는 '정'이 인정하는 업무 일체

14. 본 신탁계약 체결일로부터 사업정산일까지 제반 사무처리와 이 사건 사업 관련한 부가가치세 환급액의 신탁계좌('병' 단독명의 계좌이며, 특약사항 제16조에서 정의됨) 또는 '병'이 별도 지정하는 계좌로의 입금

15. '을'과 '정' 간에 체결한 공사 관련 계약에서 정한 '을'의 업무와 의무 이행

16. 기타 '병'의 신탁사무 및 '정'의 시공 관련 업무진행에 대한 지원 및 협조

17. 이 사건 신탁토지와 관련하여 '갑'에게 부과되는 제부담금, 제세공과금과 제용역비 부담 및 이에 대한 신고, 납부 등 세무처리 책임

④ '병'은 이 사건 사업과 관련하여 다음 각호의 업무를 수행한다.

1. '갑'과 '을'로부터 본 사업부지 전체(사업주체의 지위 포함)에 대한 관리형 토지신탁 수탁

2. 신탁재산 범위 내에서의 분양계약, 공사도급계약, 관리계약 등 사업시행과 관련한 각종 계약 중 사업주체 명의로의 계약이 필수적인 (승계)계약 체결

3. 이 사건 사업 분양수입금을 포함한 모든 자금의 수납 및 그 자금의 집행

4. 이 사건 사업에서 피분양자에게로 소유권이전등기 업무

5. 신탁건물의 소유권 보존등기 업무

6. 필요시 대관청 인허가(사업계획변경승인 및 분양승인 포함) 업무에 대한 지원

7. 기타 본 사업의 원활한 진행을 위하여 '을', '정' 또는 '무'가 요청하는 협조사항 중 '병'이 수행함에 지장이 없다고 판단하는 협조사항

⑤ '정'은 이 사건 사업과 관련하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 이 사건 사업 건축물에 대한 공사도급계약에서 정한 공사기간 내 책임준공(건축 인허가 조건상 모든 준공의 의무 및 인허가 조건사항 이행 포함, 이하 같음)

2. 이 사건 사업의 시공에 따른 일체의 민원처리

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

3. 이 사건 사업의 인허가에 대한 협조
4. 이 사건 사업의 분양과 관련된 일체의 행위에 대한 협조
5. 신탁건물의 사용승인 관련 업무 수행 및 준공 전후를 불문한 하자보수 책임
6. 신탁건물의 소유권 보존등기('병' 명의) 업무에 대한 협조
7. 입주관리 및 사후관리 업무 지원
8. 이 사건 사업 피분양자에 대한 중도금 대출시 연대보증 및 대출협약
9. '을'의 업무에 대한 전반적 협조 및 관리 대행 업무
10. 공사도급계약 및 감리용역계약 등 이 사건 사업의 시행과 관련한 각종 계약 중 사업주체 명의로 계약이 필수적인 계약을 제외한 일체 용역계약 체결에 대한 업무지원
11. 이 사건 사업의 사업비 부족시 자금 보충 의무
12. 이 사건 사업 관련 토지비 및 각종 사업비 확보 등을 위한 PF채무에 대한 신용보증
13. 자금집행에 대한 동의
14. 기타 '을'과 '정' 간의 공사도급계약에서 '정'의 업무로 정한 사항

⑤ '무'는 이 사건 사업과 관련하여 다음 각호의 업무를 수행한다.
1. 이 사건 사업 사업부지 매입비 및 초기 사업비 등의 대출
2. 자금집행에 대한 동의

3) 이 사건 공동사업약정의 주된 내용은 아래와 같다.

B(이하 "갑"이라 한다), 원고(이하 "을"이라 한다)는 E과 체결한 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 토지에 지식산업센터 건물을 건축하여 분양하는 이 사건 사업을 공동으로 수행함에 있어 그 성공을 위하여 아래와 같이 합의한다.

1. 본 신탁계약 및 본 사업과 관련하여 "갑"은 위탁자로서의 제반 사항, 신탁계약서의 수정, 변경이 필요한 경우 또는 본 신탁계약서의 위탁자의 지위로 제3자에 대한 동의 또는 승인 등이 필요하거나 제3자에 대한 통지 등이 필요한 경우 이를 "을"에게 포괄적으로 위임하고 필요한 경우 "을"은 위탁자의 대리인으로 위 권한을 행사할 수 있다. 그 경우 "을"은 "갑"에게 아무런 피해가 없도록 성실히 행사하여야 한다.

2. "갑"은 본 신탁계약 및 본 사업과 관련하여 위탁자 및 공동수익자로서 가지는 행정적/법률적/재정적 및 기타 제반 의무로부터 면책된다. "갑"은 본 신탁계약 및 본 사업과 관련하여 발생하는 제반 의무 및 조세 등 기타 공과의 납부 또는 비용의 부담을 하지 않는다.

3. 본 신탁계약상 언급된 수익자에 대한 제반 권리, 의무는 "을"이 행사하며, "을"은 그에 대한 책임

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

을 부담한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4호증, 을 제2 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

1) 살피건대, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 원고는 이 사건 수익권양수도계약을 통해 이 사건 사업과 관련한 이 사건 수익권을 취득하였을 뿐, 이 사건 토지를 취득한 사실이 없어 그에 따른 취득세 등 납세의무를 부담하지 않는 것으로 봄이 상당하다.

① B와 C은 이 사건 매매계약에서 '본 계약 체결 후 C이 매매대금의 조달을 위해 이 사건 토지에 대한 신탁(관리형 토지신탁)을 요청할 경우 B는 이에 적극 협조하기로 하고, 이 경우 본 계약의 내용과 신탁계약의 내용이 상충되는 경우 신탁계약을 따르는 것으로 하며, 본 계약 체결 이후 C이 SPC를 설립한 경우, 본 계약과 관련된 매수인의 책임 및 권리는 SPC로 승계하기로 한다'고 정하였는데, C은 2012. 11. 13. 이 사건 사업의 시행을 위하여 원고를 설립하였고, B는 원고의 요청에 따라 2012. 12. 12. E과 관리형 토지신탁계약인 이 사건 신탁계약을 체결하였는바, 그 이후부터 B, C, 원고의 이 사건 토지에 관한 법률관계는 위 매매계약에서 정한 바에 따라 위탁자 겸 공동수익자를 B, 공동수익자를 원고, 수탁자를 E, 시공사 겸 제2순위 우선수익자를 C, 제1순위 우선수익자를 한국산업은행으로 하는 위 신탁계약상의 법률관계로 변경되어, 수탁자인 E이 대내외적으로 이 사건 토지의 소유권을 취득하게 되었으므로, 원고가 이 사건 토지를 B로부터 매수하여 소유권을 취득하기로 하는 위 매매계약의 효력은 더 이상 유지될 수 없게 되었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

② 이후 원고가 B와 이 사건 수익권양수도계약을 체결하고, 이 사건 수익권을 양수하였으나, 신탁수익권은 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것) 제7조의 취득세 과세대상에 해당되지 않고, 단순히 신탁수익권을 취득한 것만으로 수익권증서에 표시된 신탁부동산을 사실상 취득하였다고 볼 수도 없으므로, 원고가 위 수익권양수도계약에 따라 신탁수익권을 취득한 것은 신탁재산을 관리·처분함에 따라 발생하는 신탁이익을 받을 수 있는 권리를 취득한 것에 불과할 뿐, 이 사건 토지를 사실상 취득한 것으로 볼 수 없다.

③ 납세의무자가 경제활동을 함에 있어서는 동일한 경제적 목적을 달성하기 위해서도 여러 가지의 법률관계 중 하나를 선택할 수 있는 것이고, 과세관청으로서는 특별한 사정이 없는 한 당사자들이 선택한 법률관계를 존중하여야 할 것인바(대법원 2009. 4. 9. 선고 2007두26629 판결 등 참조), 이 사건 신탁계약이 취득세 납세의무를 회피하기 위한 위법한 목적의 신탁 내지 가장의 법률행위에 해당하여 그 효력이 인정되지 않고 그 결과 원고가 이 사건 매매계약에 따른 매수인으로서의 지위를 유지한 상태에서 잔금을 지급한 것이라는 등의 사정이 인정되지 않는 이상 원고가 이 사건 수익권양수도계약에 따라 신탁수익권을 취득한 것이 아니라 이 사건 토지를 취득한 것으로 인정할 수는 없다고 할 것이다. 그런데 이 사건 매매계약에 따른 계약금과 1차 중도금만 지급된 상태에서 B와 E 사이의 이 사건 신탁계약 및 원고와 B 사이의 이 사건 수익권양수도계약이 체결되었고, 피고가 제출한 증거만으로는 위 각 계약의 체결이 전적으로 취득세 납세의무를 회피하기 위해 이루어진 것이라고 보기도 어려우므로, 결국 원고가 이 사건 토지의 소유권을 법률적으로든 사실적으로든 취득하지 않은 상태에서 B가 E과 관리형 토지신탁계약인 이 사건 신탁계약을 체결하고, E이 수탁자가 되어 이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

사건 사업을 진행한 것이고, 이 사건 매매계약상의 매매대금과 이 사건 수익권양수도계약상의 이 사건 수익권 양수대금이 서로 같다거나 C이 B에 이 사건 매매계약에 따라 지급한 계약금 및 1차 중도금을 위 수익권 양수대금의 지급에 갈음하기로 하였다는 등의 사정만으로, 위 수익권양수도계약에 따른 원고의 중도금 및 잔금의 지급을 실질적으로 위 매매계약에 따른 중도금 및 잔금이 지급된 것으로 볼 수는 없다.

④ 나아가, 이 사건 토지가 토지거래허가구역 내에 위치하고 있어 원고가 B로부터 이 사건 토지를 매수한 후 사업자금의 조달 등을 위해 위 토지를 신탁회사에 신탁하는 방식으로 이 사건 사업을 추진할 경우 토지거래허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 직접 이용하지 않게 되어 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 위반하는 결과가 되고, 이 경우 이용의무기간 동안 계속하여 원고에게 이행강제금이 부과되는바, 원고는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 위반하지 아니하고 적법하게 이 사건 사업을 추진하기 위해 B로 하여금 신탁회사와 관리형 토지신탁계약을 체결하도록 하고, 그에 따른 신탁수익권을 취득하는 방식으로 이 사건 사업을 진행하여야 할 필요성 또한 존재하였던 것으로 보인다.

⑤ 피고는, 원고가 이 사건 공동사업약정 등에 기하여 B로부터 이 사건 신탁계약의 위탁자 지위를 이전받은 것으로 보아야 하고, 2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정된 지방세법 제7조 제15항에서 신탁재산의 위탁자 지위 이전이 있는 경우 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 보고 있으므로, 원고는 위 지방세법 규정에 따라 이 사건 토지의 취득에 따른 취득세 등을 납부할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 위 지방세법 규정은 위탁자 지위 이전과 같은 실질적 소유권 이전은 취득세 과세대상 거래가 아님에도, 신탁제도를 이용하여 취득세를 면탈하는 것을 막기 위하여 위와 같

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

이 개정된 지방세법에서 신설된 창설적 규정으로, 원고가 이 사건 공동사업약정 등에 기해 B로부터 이 사건 토지의 위탁자 지위를 양도받은 것으로 보더라도, 위 개정 지방세법이 시행된 2016. 1. 1. 이전에 이루어진 위탁자 지위의 이전과 관련하여 위 지방세법 규정을 적용하여 취득세 등을 과세할 수는 없으므로, 피고의 위와 같은 주장은 받아들이기 어렵다.

2) 따라서 원고가 이 사건 토지를 취득하였음을 전제로 한 피고의 이 사건 처분은 위법하므로, 원고의 예비적 주장에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 피고의 이 사건 처분은 모두 취소되어야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤경아

판사 강동훈

판사 김주성

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

관계 법령

■ 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등) ① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산 등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

② 부동산 등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」 또는 「수산업법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

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 주택조합 등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합 등의 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

제20조(신고 및 납부) ① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조 제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

제21조(부족세액의 추징 및 가산세) ① 취득세 납세의무자가 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 제10조부터 제15조까지의 규정에 따라 산출한 세액(이하 이 장에서 "산출세액"이라 한다) 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조의2부터 제53조의4까지의 규정에 따라 산출한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.

② 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 제20조에 따른 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 제1항 및 「지방세기본법」 제53조의2, 제53조의4의 규정에도 불구하고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. 다만, 등기·등록이 필요하지 아니한 과세물건 등 대통령령으로 정하는 과세물건에 대하여는 그러하지 아니하다.

■ 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되어 2016. 1. 19. 법률 제13805호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등) ⑮ 「신탁법」 제10조에 따라 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 본다. 다만, 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

■ 지방세법 시행령(2014. 8. 12. 대통령령 제25545호로 개정되기 전의 것)

제20조(취득의 시기 등) ② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조 제5항 제1호부터 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). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

가. 화해조서·인낙조서

나. 취득일부터 60일 이내에 작성된 공정증서 또는 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류 등

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2015. 8. 11. 법률 제13459호로 개정되기 전의 것)

제118조(토지거래계약에 관한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 "토지거래계약"이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 제1항에 따른 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 토지이용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

계획, 취득자금 조달계획 등에 포함되어야 할 사항은 국토교통부령으로 정한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장에게 제출한 취득자금 조달계획이 변경된 경우에는 취득토지에 대한 등기일까지 시장·군수 또는 구청장에게 그 변경 사항을 제출할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따른 허가신청서를 받으면 「민원 처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 발급하거나 불허가처분 사유를 서면으로 알려야 한다. 다만, 제122조에 따라 선매협의 절차가 진행 중인 경우에는 위의 기간 내에 그 사실을 신청인에게 알려야 한다.

제124조(토지 이용에 관한 의무 등) ① 제118조에 따라 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간에 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약을 허가받은 자가 허가받은 목적대로 이용하고 있는지를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 한다.

제124조의2(이행강제금) ① 시장·군수 또는 구청장은 제124조 제1항에 따른 토지의 이용 의무를 이행하지 아니한 자에 대하여는 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 이용 의무의 이행을 명하지 아니할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 이행강제금을 부과한다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제124조제1항에 따른 이용 의무기간이 지난 후에는 이행강제금을 부과할 수 없다.

■ 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부개정되기 전의 것)

제2조(신탁의 정의) 이 법에서 "신탁"이란 신탁을 설정하는 자(이하 "위탁자"라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 "수탁자"라 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 "수익자"라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다.

제10조(위탁자 지위의 이전) ① 위탁자의 지위는 신탁행위로 정한 방법에 따라 제3자에게 이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-01-09

전할 수 있다.

② 제1항에 따른 이전 방법이 정하여지지 아니한 경우 위탁자의 지위는 수탁자와 수익자의 동의를 받아 제3자에게 이전할 수 있다. 이 경우 위탁자가 여럿일 때에는 다른 위탁자의 동의도 받아야 한다.

제56조(수익권의 취득) ① 신탁행위로 정한 바에 따라 수익자로 지정된 자(제58조제1항 및 제2항에 따라 수익자로 지정된 자를 포함한다)는 당연히 수익권을 취득한다. 다만, 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

제64조(수익권의 양도성) ① 수익자는 수익권을 양도할 수 있다. 다만, 수익권의 성질이 양도를 허용하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 수익권의 양도에 대하여 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다. 다만, 그 정함으로써 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

■ 지방세특례제한법(2016. 12. 27. 법률 제14477호로 개정되기 전의 것)

제58조의2(지식산업센터 등에 대한 감면) ① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2에 따라 지식산업센터의 설립승인을 받은 자에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2016년 12월 31일까지 지방세를 경감한다.

1. 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항 제1호 및 제2호에 따른 시설용(이하 이 조에서 "사업시설용"이라 한다)으로 직접 사용하거나 분양 또는 임대하기 위하여 취득하는 부동산과 신축 또는 증축한 지식산업센터에 대해서는 취득세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.

가. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 착공하지 아니한 경우

나. 그 취득일부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 분양·임대하는 경우

2. 과세기준일 현재 사업시설용으로 직접 사용하거나 분양 또는 임대 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 1,000분의 375를 경감한다. 끝.