본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

수 원 지 방 법 원

제 3 행 정 부

판 결

사 건	2015구합62454 취득세등부과처분취소
원 고	[redacted]공사(변경 전 상호 : [redacted] 주식회사)
피 고	[redacted]시장
변 론 종 결	2015. 8. 11.
판 결 선 고	2015. 10. 20.

주 문

1. 피고가 2015. 1. 6. 원고에 대하여 한 취득세 445,834,740원(가산세 포함), 농어촌특별세 44,583,460원(가산세 포함)의 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

가. 원고는 주택건설 관련 각종 보증을 통하여 주택분양계약자를 보호하고 주택건설을 촉진하여 국민의 주거복지 향상 등을 위하여 설립된 공사이다.

나. 원고는 2007. 11. 12. 주식회사 [redacted](이하 '[redacted] 회사'라고 한다)와 사이에 [redacted] 회사가 [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 외 14필지(이하 이들을 통틀어 '이 사건 토지'라고 한다) 지상에 건설·공급하는 아파트 신축사업에 관하여 주택분양신탁계약을 체결하고, 이 사건 토지 중 [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 잡종지 597㎡를 제외한 나머지 부분에 관하여 위 신탁계약을 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기를 경료하였다. 그 후 원고는 2008. 9. 1. 이 사건 토지 중 [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 잡종지 597㎡에 관하여 [redacted] 회사와 사이에 추가신탁계약(이하 2007. 11. 12.자 신탁계약과 통틀어 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하고, 2008. 9. 24. [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 잡종지 597㎡에 관하여 위 신탁계약을 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기를 경료하였다. 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 아래와 같다.

> 제1조(신탁부동산)
> 신탁부동산은 [redacted] 회사가 주택법 제16조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 주택건설사업을 하고자 하는 이 사건 토지 및 위 토지 위에 건축 중이거나 건축된 건물을 말한다.
> 제2조(신탁목적)
> 이 신탁의 목적은 [redacted] 회사가 이 사건 토지 위에 사업계획승인 내용에 따라 주택 및 부대복리시설을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하거나, [redacted] 회사가 분양계약을 이행할 수 없는 경우 주택법 시행령 제106조 제1항 제1호 가목에 따라 분양보증을 한 원고가 분양보증을 이행할 목적(분양이행 또는 환급이행을 말한다)으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분(토지나 주택의 소유권 이전을 포함한다. 이하 같다)하는 데 있다.
> 제5조(주택의 건설 및 분양)
> ① [redacted] 회사는 사업주체로서 주택을 건설·분양한다.
> ② [redacted] 회사는 제1항의 분양 전에 반드시 원고의 분양보증을 받아야 한다.
> 제7조(신탁부동산의 관리·운용 및 처분)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

③ 원고가 환급이행을 하는 경우 또는 제2항에 따라 수분양자에게 분양이행을 하는 경우 신탁원본과 수익이 있는 경우 원고는 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 제3호에서 정한 원고의 채권

④ 제3항에 의하여 잔여 금액이 있는 경우 위탁자 겸 수익자에게 환급한다. 다만 제3자의 압류·가압류·가처분 등이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조(수익자)

① 이 신탁계약에 있어서의 원본수익자는 [redacted] 회사 및 [redacted] 회사의 분양계약이행을 보증한 원고로 한다.

② 제1항의 원본수익자 중 [redacted] 회사가 다음 각 호의 1의 사유에 해당하는 경우 [redacted] 회사는 원본수익권과 기한의 이익을 상실한다.

1. [redacted] 회사가 원고의 보증금지나 제한사유에 해당되어 보증이용을 할 수 없는 경우
2. 제3자가 신탁재산이나 수익권에 대하여 압류·가압류·가처분 등을 한 경우
3. [redacted] 회사가 원고에 대한 채무를 불이행한 경우

제17조(제비용의 지급)

① 다음 각 호의 비용은 [redacted] 회사가 지급하되 [redacted] 회사가 분양계약을 이행할 수 없어 분양보증을 한 원고가 분양보증을 이행한 경우에는 원고가 지급한다.

1. 신탁재산에 대한 제세공과금 및 등기비용
2. 설계·감리비용 및 공사대금
3. 하자보수보증수수료
4. 차입금, 임대차보증금 등의 상환금 및 그 이자
5. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량비용 및 화재보험료
6. 분양 또는 처분의 사무처리에 필요한 비용
7. 기타 전 각 호에 준하는 비용

② [redacted] 회사가 분양계약을 이행할 수 없어 원고가 환급 이행하는 경우의 환급금, 환급이행에 따른 비용 등은 신탁사무처리 비용으로 본다.

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

제22조(신탁종료)

신탁계약은 다음 각 호의 1의 경우에 종료한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

1. 신탁의 목적을 달성한 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 신탁기간이 만료된 경우
4. 제21조에 의해 계약이 해지된 경우
제23조(신탁종료 시 신탁재산의 교부)
① [redacted] 회사가 토지 위에 사업계획승인 내용에 따라 주택을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하여 신탁계약이 종료된 경우에는 원고는 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 [redacted] 회사에 소유권이전등기를 행한 후 원본과 수익을 [redacted] 회사에 인도한다.
② 원고가 분양보증을 이행하여 신탁계약이 종료되는 경우에는 다음 각 호의 1에 의한다.
1. 원고가 분양이행을 할 경우 : 원고는 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 수분양자에게 소유권이전등기를 하고 신탁원본과 수익을 제7조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.
2. 원고가 환급이행을 할 경우 : 원고는 신탁원본과 수익을 제7조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.

다. 원고는 이 사건 신탁계약을 체결하면서 2007. 11. 20.자로 [redacted] 회사로부터 아래와 같은 내용의 사업양도각서를 징구하였다.

1. 본인이 별첨 사업의 시행자로서 부도, 파산 등의 부득이한 사유로 인하여 더는 사업을 계속할 수 없게 되는 경우에는 주택건설 관련 법령, 건축법 관련 법령, 분양보증약관 또는 원고의 내규 및 절차에 따라 원고가 분양계약자에 대하여 보증책임을 부담한다는 조건하에 별첨 사업과 관련된 아래 본인의 권리를 원고에게 양도합니다.
2. 또한, 원고가 동 사업의 사업주체를 원고로 변경하거나 별첨 주택사업을 계속함에 있어서 본인의 동의 또는 승낙이 필요한 경우에도 당연히 본인의 동의 등을 받은 것으로 보며, 본인은 일체의 이의가 없음을 확약합니다.

-아 래-

가. 이 사건 토지 및 그에 관한 일체의 권리
나. 주택, 아파트, 상가, 모델하우스, 공사관리소 등 지상 및 지하의 모든 건축물(건축 중인 건축물을 포함한다) 및 그에 관한 일체의 권리
다. 분양권, 분양대금 수납권 등 분양과 관련하여 분양계약자 및 제3자에 대하여 가지는 일체의 권리
라. 기타 별첨 사업과 관련한 일체의 권리

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

라. 원고는 2007. 11. 26. [redacted] 회사와 사이에 이 사건 토지에 건축하는 주택에 관하여 보증금액 60,577,680,000원, 보증기간을 입주자 모집공고승인일부터 소유권보존등기일까지, 보증채권자를 입주예정자로 한 주택분양보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라고 한다)을 체결하였다가 2008. 2. 1. 보증금액을 49,316,330,000원으로 감액하는 것으로 계약 내용을 변경하였다.

마. 한편 [redacted] 회사는 2010. 1. 28. 자금난 등을 이유로 사업을 포기함으로써 보증사고를 야기하였다. 이에 원고는 2010. 5. 4. 이 사건 보증계약에 따라 180세대의 수분양자들에게 주택분양보증환급금 명목으로 39,280,107,240원을 지급하고, 2010. 5. 20. [redacted] 회사에 위와 같은 환급이행에 따른 배상을 청구하였다. 그러나 [redacted] 회사가 위 배상청구에 응하지 아니하자 원고는 2011. 7. 5. 주식회사 [redacted]와 사이에 이 사건 토지에 관하여 매매대금 2,363,239,900원인 부동산매매계약을 체결하고, 2012. 5. 3. 위 토지에 관하여 주식회사 [redacted] 회사 명의의 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

바. 피고는 보증사고가 발생한 2010. 1. 28. 원고가 이 사건 토지의 소유권을 사실상 취득하였다고 보고 원고가 수분양자들에게 환급한 금액 중 대지 비율에 해당하는 12,875,722,077원을 과세표준으로 하여 2015. 1. 6. 원고에 대하여 취득세 445,834,740원(가산세 포함), 농어촌특별세 44,583,460원(가산세 포함)의 부과처분(이하 이들을 통틀어 '이 사건 처분'이라고 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 제2호증의 1, 2, 제3호증, 제4호증의 1, 2, 제6 내지 8호증, 을 제1호증, 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

가. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

나. 판단

1) 원고는 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 경료 시 이미 위 토지를 취득하였기 때문에 그 후 위 토지를 타에 매각한 대금으로 원고의 채권에 충당하였다고 하더라도 취득세의 과세요건인 재화의 이전이 없다고 주장하는 반면, 피고는 원고가 보증채무를 이행한 후 이 사건 토지를 매도한 점에서 위 토지를 형식적으로 취득한 것에 불과한 것이 아니라 대물변제의 형태로 위 토지의 소유권을 사실상 취득하여 취득세 납세의무가 발생하였다고 주장한다.

2) 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제105조 제2항은 '부동산 등의 취득에 있어서는 관계 법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다.'라고 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(계약상의 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 30일이 경과되는 날)에 취득한 것으로 본다.'고 규정하고 있다.

3) 그러나 앞서 본 사실 및 거시 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 신탁계약 등에 따라 수분양자들에 대한 환급이행을 완료하고 이 사건 토지에 관하여 주식회사 [redacted]와 사이에 매매계약을 체결하였다고 하더라도 [redacted] 회사의 보증사고 발

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

생일에 원고가 구 지방세법 제105조 제2항에 따라 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 할 수는 없다.

① 구 지방세법 제110조 제1호는 '형식적인 소유권의 취득 등에 관한 비과세'라는 제목하에 '신탁으로 인한 신탁재산의 취득 중 위탁자로부터 신탁자에게 신탁재산을 이전하는 등 일정한 취득의 경우에는 취득세를 부과하지 않는다.'라고 규정하고 있는데, 이는 부동산 신탁을 통하여 신탁재산이 수탁자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지면 사법상 대내외적으로 그 소유권이 수탁자에게 완전히 이전하게 되는 결과 당연히 취득세 등을 부과하여야 하지만 수탁자는 신탁법이나 신탁계약에서 정한 제한의 범위 내에서만 신탁재산을 관리·처분할 수 있다는 점을 고려하여 세법상으로는 이를 형식적인 취득으로 취급하여 취득세를 부과하지 않겠다는 정책적인 고려가 반영된 것이라고 봄이 상당하다.

② 그런데 이 사건 신탁계약 제7조 제3항, 제4항은 원고가 환급이행 또는 분양이행을 하는 경우 신탁원본과 수익이 있으면 원고는 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 신탁재산을 처분할 수 있고 '1. 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 제비용, 2. 사업시행자가 원고에 대한 채무를 불이행한 경우 원고가 갖는 채권'의 순서로 신탁재산 처분금액을 지급하며 잔여금액이 있는 경우 위탁자 겸 수익자인 [redacted] 회사에 환급하도록 규정하고 있어, 원고는 애초부터 위 신탁계약에 따라 이 사건 토지에 대한 처분권이 있다.

③ 한편 원고는 보증채무를 이행한 다음 [redacted] 회사와 같은 사업시행자에게 그 지출비용 현황을 통지하면서 환급이행에 따른 배상을 청구하여 사업시행자가 이에 응하지 아니할 경우 신탁재산인 사업부지 등을 매각하여 위 비용을 회수하고, 사업시행

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

자가 환급금액 등 비용을 전액 상환하면 신탁재산인 사업부지 등을 다시 사업시행자에게 이전하는 방식으로 업무를 처리하여 왔는데, 이는 원고가 환급이행을 완료함으로써 신탁재산인 이 사건 토지의 소유권을 사실상 취득하였다는 피고의 주장과는 상치된다.

④ 원고는 [redacted] 회사로부터 양도각서를 징구하고 주택분양보증서를 발급해 주었으나 위 양도각서는 소외 회사가 파산 등의 부득이한 사유로 인하여 더 이상 사업을 계속할 수 없게 되는 경우 원고가 수분양자들에 대하여 보증책임을 부담한다는 조건하에 위 사업과 관련된 사업부지 및 그에 관한 일체의 권리를 원고에게 양도하겠다는 내용에 불과하고, 이는 이 사건 보증계약에서 규정한 보증사고의 발생 시 원고의 업무처리 편의를 도모하기 위하여 징구한 것일 뿐 원고가 소외 회사로부터 양도각서를 제출받으면서 이 사건 신탁계약의 적용을 배제하기로 하거나, 위 신탁계약에서 위 양도각서에서 정한 내용을 신탁계약에 우선하여 적용하기로 한다는 등의 특약을 한 바도 없다.

⑤ 구 지방세법 제110조 제1호는 '신탁법에 의한 신탁등기의 방법으로 취득한 재산은 비과세한다.'라고만 규정하고 있을 뿐 수탁자가 신탁사무처리비용 회수를 위하여 자조매각권을 행사하는 경우에는 비과세 대상에서 제외한다는 규정을 두고 있지 않을 뿐만 아니라, 위와 같은 신탁의 목적은 사업시행자가 분양계약을 이행할 수 없는 경우 주택분양보증을 한 원고가 분양이행이든 환급이행이든 이를 이행할 목적으로 신탁된 사업부지를 관리, 분양 및 처분하는 데 있다고 할 것인바, 구 지방세법 제110조 제1호의 취지를 '신탁관계가 종료되어 신탁재산이 다시 위탁자나 수익자에게 반환되어 종국적으로 위탁자나 수익자에게 귀속됨을 전제로 한 신탁등기에 의한 취득'만을 형식적인 취득으로 보아 비과세하는 것이라고 새긴다면, 주택분양보증의 이행도 앞서 본

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

신탁목적을 달성하기 위한 것임에도 불구하고 신탁된 사업부지가 위탁자 겸 수익자인 사업시행자에게 반환되지 않는다는 사정만으로 다시 과세하게 되는 셈이어서 부당하다.

⑥ 구 지방세법 제105조 제2항은 부동산의 취득에 있어서 민법 등 관계 법령의 규정에 의한 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있으며 위 규정 소정의 '사실상 취득'이란 일반적으로 등기와 같은 소유권취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권취득의 실질적인 요건을 갖춘 경우를 말한다고 할 것인바(대법원 2006. 6. 30. 선고 2004두6761 판결 참조), 부동산에 관하여 신탁법상 신탁이 이루어지고 신탁등기가 수탁자 앞으로 경료되면 수탁자는 형식상으로나 실질상으로 부동산을 취득하게 되는 것이므로 그 이후에 수탁자가 신탁계약에 정해진 바에 따라 분양대금을 환급하거나 신탁토지를 매각한다고 하여 다시 수탁자가 부동산을 실질적으로 취득한다고 볼 수 없다. 따라서 형식상으로는 부동산 취득이 없고 실질상으로만 부동산 취득이 있는 경우에 적용되는 구 지방세법 제105조 제2항이 적용될 여지가 없다

4) 결국 이와 다른 전제에서 한 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결론

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

재판장 판사 오민석

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

판사 김선아

판사 이광헌

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

관계 법령

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

제105조(납세의무자 등)

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·등록 등을 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 각목의 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

제111조(과세표준)

⑤ 다음에 게기하는 취득(증여·기부 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 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

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

제73조(취득의 시기 등)

① 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-10-17

1. 법 제111조 제5항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 30일이 경과되는 날). 다만, 취득후 30일 이내에 「민법」 제543조 내지 제546조의 규정에 의한 원인으로 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

[구 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부개정되기 전의 것)]

제1조(목적과 정의)

② 본법에서 신탁이라 함은 신탁설정자(이하 위탁자라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 "수탁자"라 한다)와 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 수익자라 한다)의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리, 처분하게 하는 법률관계를 말한다. 끝.