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

서 울 고 등 법 원

제 1 - 3 행 정 부

판 결

사 건	2019누36386 취득세 등 부과처분 취소
원고, 피항소인	주식회사 G (변경전 상호 ; A 주식회사)
	[redacted]
피고, 항소인	[redacted]시 [redacted]구청장
	[redacted]
	[redacted]
제 1 심 판 결	서울행정법원 2019. 1. 17. 선고 2018구합51256 판결
변 론 종 결	2019. 7. 19.
판 결 선 고	2019. 11. 29.

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

청구취지

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

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

항소취지

제1심 판결을 취소한다.

원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 적을 판결이유는 「행정소송법」 제8조 제2항, 「민사소송법」 제420조 본문에 의하여 제1심 판결을 인용하고, 아래 **2.**항 기재 사항을 추가한다.

2. 추가 사항

가. 취득세

(1) 제1심 판결의 인정사실은 다음과 같다. 즉, ▲B가 2012. 9. 11. C과 사이에 이 사건 토지를 대금 23,894,233,000원에 매도하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하고, 2012. 9. 27.까지 사이에 C로부터 계약금 2,389,423,300원, 1차 중도금 2,389,423,300원을 각 지급받았다. ▲그 후 B가 2012. 12. 12 E과 사이에 이 사건 토지를 신탁하는 내용의 이 사건 신탁계약을 체결하고, 2012. 12. 21. 이 사건 토지에 관하여 E 앞으로 신탁을 원인으로 하는 이 사건 신탁등기를 마쳐주었다. ▲ 그 후 B가 2012. 12. 24. 원고와 사이에 이 사건 신탁계약에 기한 이 사건 수익권을 대금 22,699,521,350원에 매

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

도하는 내용의 이 사건 수익권양수도계약을 체결하고, 2014. 6. 20.까지 사이에 원고로부터 위 대금을 모두 지급받았다.

(2) 이 사건 매매계약이 체결된 2012. 9. 11.부터 이 사건 수익권양수도 계약의 대금 지급이 완료된 2014. 6. 20.까지의 기간 동안 시행된 「지방세법」 (이하 같다) 제7조 제1항은, "취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄회원권, 종합체육시설이용회원권, 요트회원권(이하 '부동산 등'이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다."고 규정하였다.

「지방세법」 제7조 제2항은, "부동산 등의 취득은 「민법」 등 관계 법령에 따른 등기 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 보고, 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다."고 규정하였다.

「지방세법」 제6조 제1호는 "'취득'이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다."고 규정하였다.

(3) 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로, 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니다. 이처럼 부동산 취득세는 부동산의 취득행위를 과세객체로 하는 행위세이다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2015두57345 판결 참조).

취득세의 과세객체가 되는 '부동산 취득'이란 부동산 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는지 여부와 관계 없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산 취득의 모든 경우를 포함하는 것으로 해석된다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2005두9491 판결 참

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

조).

취득세는 취득행위를 과세객체로 하여 부과하는 행위세로서 그에 대한 조세채권은 취득행위라는 과세요건사실이 존재함으로써 등기·등록 여부와는 상관없이 발생하므로, 「지방세법」은 부동산의 취득에 있어서 「민법」 등 관계 법령의 규정에 따른 등기 등을 하지 아니한 경우라도 '사실상 취득'한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있으며, 위 규정 소정의 '사실상 취득'이란 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다(대법원 2003. 10. 23. 선고 2002두5115 판결 참조).

나. 이 사건 신탁계약, 이 사건 수익권양수도계약

(1) 앞서 본 바와 같이, ▲B가 2012. 9. 11. C과 사이에 이 사건 토지를 대금 23,894,233,000원에 매도하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하고, 2012. 9. 27.까지 사이에 C로부터 계약금 2,389,423,300원, 1차 중도금 2,389,423,300원을 각 지급받았다. ▲그 후 B가 2012. 12. 12 E과 사이에 이 사건 토지를 신탁하는 내용의 이 사건 신탁계약을 체결하고, 2012. 12. 21. 이 사건 토지에 관하여 E 앞으로 신탁을 원인으로 하는 이 사건 신탁등기를 마쳐주었다.

「신탁법」 상의 신탁은 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 법률관계로서, 부동산을 신탁하여 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 그 소유권은 대내외적으로 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서조차 위탁자에게 유보되어 있는 것이 아니다(대법원 2012. 4. 13. 선

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

고 2011두13903 판결 참조).

그렇다면 B가 2012. 12. 21. 이 사건 토지에 관하여 E 앞으로 신탁을 원인으로 하는 이 사건 신탁등기를 마쳐줌으로써, 이 사건 토지의 소유권은 대내외적으로 E(수탁자)에게 완전히 이전되고, B(위탁자)와의 내부관계에서조차 B에게 유보되어 있는 것이 아니다.

따라서 이 사건 신탁계약이 유지되고 있는 상태에서는, B가 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지의 소유권을 C이나 그가 지정하는 제3자에게 이전해 주는 것이 불가능하다.

또한 B와 C이 체결한 이 사건 매매계약에서는 "C이 매매대금의 조달을 위해 이 사건 토지에 대해 신탁을 요청할 경우 B는 이에 적극 협조하고, 이 경우 이 사건 매매계약의 내용과 신탁계약의 내용이 상충되는 경우 신탁계약에 따르는 것으로 한다."고 규정하였다(제3조 다., 을 제2호증).

이러한 계약 내용에 의하면, 이 사건 신탁계약이 체결된 이후에는 B가 이 사건 토지의 소유자로서 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지의 소유권을 C이나 그가 지정하는 제3자에게 이전해 주는 관계가 그대로 유지될 수 없고, 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 토지의 소유권이 대내외적으로 E에게 완전히 이전된 것에 기초한 관계가 형성된다고 할 것이다.

(2) 한편으로 제1심 판결의 인정사실에 의하면 이 사건 신탁계약에서 B와 원고가 공동수익자인데, B가 2012. 12. 24. 원고와 사이에 이 사건 신탁계약에 기한 이 사건 수익권을 대금 22,699,521,350원에 매도하는 내용의 이 사건 수익권양수도계약을 체결하고, 2014. 6. 20.까지 사이에 원고로부터 위 대금을 모두 지급받았다.

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

그렇다면 B는 위에서 본 바와 같이 이 사건 토지의 소유권이 대내외적으로 E에게 완전히 이전된 상태에서 원고와 사이에 이 사건 수익권양수도계약을 체결하여 이 사건 신탁계약에 기한 이 사건 수익권을 원고에게 매도하였으므로, 원고로서는 B로부터 이 사건 수익권을 취득한 것이고, 원고가 소유권이전의 형식에 의하여 이 사건 토지를 취득하였다고 할 수 없다.

B가 이 사건 토지를 신탁하지 않고 그 소유권을 그대로 보유하면서 원고가 C로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 이전받고 그 매매 대금을 B에게 지급한다면, 원고가 소유권이전의 형식에 의하여 이 사건 토지를 취득한 것으로서 원고가 취득세 납부의무를 부담한다고 할 것이다.

그렇지만 부동산 취득세는 앞서 본 바와 같이 소유권이전의 형식에 의한 부동산의 취득행위를 과세객체로 하는 행위세이고, B와 원고 사이에 이루어진 행위는 이 사건 수익권양수도계약으로서 이 사건 수익권을 매매하는 행위이지, 이 사건 토지의 소유권을 이전하는 행위가 아니므로, 부동산 취득세에 관련하여 원고가 이 사건 토지를 취득하였다고 할 수 없다.

(3) 한편으로 취득세의 과세객체가 되는 '부동산 취득'에 있어서 '사실상 취득'이라 함은 앞서 본 바와 같이, 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말하는 것이다.

그런데 이 사건 수익권은 이 사건 신탁계약에 기한 권리로서 부동산이 아니므로, 그 권리의 이전에 있어 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖출 것이 당초부터 요구되지 않는다.

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

따라서 원고가 B에게 이 사건 수익권의 대금을 전부 지급하였다고 하여도, 이는 이 사건 수익권을 취득하는 것이고, 등기를 해야만 소유권 취득의 효력이 생기는 이 사건 토지를 '사실상 취득'하는 것은 아니다.

다. 실질과세 원칙

(1) 피고는, 실질과세 원칙에 의할 때 원고는 이 사건 토지를 사실상 취득한 것으로 보아야 하므로 원고에게 취득세를 부과한 것은 적법하다고 주장한다. 즉, 원고는 C로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 이전받았고, 이 사건 신탁계약에 관련하여 B로부터 이 사건 수익권을 이전받으면서 위탁자 지위도 원고 자신이 행사하기로 하였으며, 이 사건 수익권의 대금과 그 지급시기가 이 사건 매매계약의 그것과 일치하면서 원고가 그 대금을 모두 지급하였고, 원고의 내부 문건에서도 이 사건 수익권의 이전이 이 사건 토지의 매입을 위한 것이라고 하였으므로, 실질과세 원칙상 원고가 이 사건 토지를 사실상 취득한 것으로 보아야 한다는 것이다.

(2) 살피건대, 부동산 취득세는 앞서 본 바와 같이 소유권이전의 형식에 의한 부동산의 취득행위를 과세객체로 하는 행위세이다. 이는 부동산의 이전사실 자체에 착안하여 과세하는 것으로서, 법률상의 거래 형식을 과세대상으로 하는 것이다.

B, C, E, 원고가 당사자인 이 사건 매매계약, 신탁계약, 수익권양수도계약이 통정한 허위의 의사표시라고 볼 증거는 없고, 그 계약서 등에 의할 때, 위 당사자들 모두가 진정한 의사로써 위 계약내용과 같은 거래구조 및 거래형식을 선택하였다고 인정된다.

이러한 거래구조 및 거래형식에 의하면, 그 당사자들의 거래행위는 앞서 본 바와 같이 원고가 B로부터 이 사건 신탁계약에 기한 이 사건 수익권을 취득하는 것이지, 이

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

사건 토지 자체를 취득하는 것은 아니다.

또한 앞서 본 바에 의하면, 이 사건 수익권은 이 사건 신탁계약에 기한 권리로서 부동산이 아니므로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖출 것이 당초부터 요구되지 않고, 따라서 원고가 B에게 이 사건 수익권의 대금을 전부 지급하였다고 하여도, 이는 이 사건 수익권을 취득하는 것이고, 등기를 해야만 소유권 취득의 효력이 생기는 이 사건 토지를 '사실상 취득'하는 것은 아니다.

그렇다면 위에서 본 바와 같이 당사자들 모두가 진정한 의사로써 선택한 것으로 인정되는 거래구조 및 거래형식과는 달리, 원고가 이 사건 토지를 '사실상 취득'하였다고 인정하여 원고에게 취득세를 부과할 수는 없다고 할 것이다.

(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 한다(대법원 2009. 4. 9. 선고 2007두26629 판결 등 참조).

제1심 판결의 인정사실에 의하면 이 사건 신탁은 이 사건 토지에 지식산업센터 및 지원시설 용도의 건물을 신축·분양하는 이 사건 사업을 시행하여 얻은 이익을 수익자에게 지급하는 것으로서, 한국산업은행이 1순위 우선수익자, C이 시공사 겸 2순위 우선수익자, B와 원고가 공동수익자이다.

위와 같이 이 사건 토지에 건물을 신축·분양하는 이 사건 사업을 시행함에 있어서, 원고가 C로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 이전받고 그 대금을 지급하여 B로부터 이 사건 토지의 소유권을 취득하는 방식에 의할 수 있지만, C이나 원고가 B로부터 이 사건 토지의 소유권을 취득하지 않고 그 사용승낙을 받아 건물신축공사를 진행

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

하면서 B에게 적절한 담보를 제공하고 건물완공 후 얻게 되는 분양수입으로 이 사건 토지의 매매대금 상당을 지급하는 방식에 의할 수도 있다. 또한 C이나 원고가 B로부터 이 사건 토지의 소유권을 취득하지 않고 이 사건 토지의 매매대금 상당을 대출을 통하여 조달하면서 대출기관에 대한 담보로 기능할 수 있는 신탁을 설정하는 방식에 의할 수도 있다고 할 것이다.

그렇다면 이 사건 사업 내용, 이 사건 신탁계약의 우선수익자 등에 비추어 볼 때, 이 사건 사업의 시행을 위해서는 C이나 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득해야만 하고 그에 따라 취득세를 부담할 수밖에 없게 되자 이를 회피하기 위하여 이 사건 신탁계약이나 이 사건 수익권양수도계약을 체결한 것이라고는 보기 어렵고, 원고가 실질적으로 C로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 이전받은 것이라고 보기도 어렵다.

따라서 피고의 위 주장과 같이 실질과세 원칙상 원고가 이 사건 토지를 사실상 취득한 것으로 보아 원고에게 취득세를 부과할 수는 없다고 할 것이다.

⑷ 「지방세법」 제9조 제3항은 "신탁(「신탁법」 에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것만 해당한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다."고 규정하였다. 이러한 각 호는, 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우(제1호), 신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우(제2호), 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우(제3호)를 규정하였다.

이러한 규정은 「신탁법」 상의 신탁을 원인으로 수탁자가 신탁재산인 부동산을 이전받는 것 또한 '취득'에 해당함을 전제로 일정한 요건하에 취득세를 비과세하도록 한 것이다(대법원 2017. 6. 15. 선고 2015두60853 판결 참조).

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

한편으로 B가 2014. 6. 20.까지 사이에 원고로부터 이 사건 수익권양수도계약의 대금을 모두 지급받은 후 2015. 12. 29. 신설된 「지방세법」 제7조 제15항은 "신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 보되, 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있다.

위 규정은 위탁자 지위의 이전이 있는 경우 취득세를 부과함으로써 과세 공백을 메우기 위하여 특별히 마련된 조항으로서 창설적 규정이라고 보아야 한다(대법원 2018. 2. 8. 선고 2017두67810 판결 참조).

앞서 본 바와 같이 「지방세법」 은 부동산 등을 취득한 경우에 취득세를 부과하도록 규정하면서 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄회원권, 종합체육시설 이용회원권, 요트회원권 등은 취득세 부과대상으로 규정하였지만 이 사건 수익권과 같은 권리는 취득세 부과대상으로 규정하지 않았다.

따라서 「지방세법」 에 별도의 창설적 규정이 없는 한, 이 사건 신탁계약에 기한 이 사건 수익권의 취득을 이 사건 토지의 취득으로 보아 원고에게 취득세를 부과할 수는 없다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면 원고가 이 사건 토지를 취득하였음을 이유로 원고에게 취득세 등을 부과한 이 사건 처분은 위법하므로, 그 취소를 구하는 원고의 청구는 이유 있어 인용할 것이다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하였으므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

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

재판장 판사 강승준

판사 고의영

판사 이원범