본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

서 울 고 등 법 원

제 11 행 정 부

판 결

사 건	2017누36634 취득세등부과처분취소
원고, 항소인	주식회사 [redacted](변경 전 상호: 주식회사 [redacted])
피고, 피항소인	[redacted]구청장
제 1 심 판 결	[redacted]지방법원 2017. 1. 19. 선고 2016구합66224 판결
변 론 종 결	2017. 9. 13.
판 결 선 고	2017. 9. 27.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 피고가 2013. 12. 3. 원고에 대하여 한 2012년 취득세 973,114,080원(가산세 포함, 이하 같다), 농어촌특별세 82,224,360원, 지방교육세 41,112,180원의 부과처분을 모두 취소한다.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

이 유

1. 처분의 경위

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결의 해당 부분(2면 6행부터 7면 9행까지) 기재와 같으므로 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 따라 인용한다.

○ 3면 7행의 "으로부터" 다음에 "2007. 4. 17."를 추가한다.

○ 7면 1행 다음에 아래 내용을 추가한다.

【 원고는 이 사건 제2채무를 상환하지 못하여 이 사건 담보부동산에 관한 근저당권설정등기를 말소하지 못하였다. 】

○ 7면 7행 다음에 아래 내용을 추가한다.

【 자. 원고는 2015. 3. 10. 이 사건 공동사업자와 이 사건 부동산에 관하여 재차 매매계약을 체결하면서 이 사건 담보부동산에 대한 근저당권을 말소할 것을 잔금지급 조건으로 약정하였다.

차. 원고는 2015. 3. 12. [redacted]외환은행으로부터 이 사건 담보부동산에 관한 대체 담보 제공 시 담보부동산의 채권최고액을 4억 원 상당으로 감액하여 주겠다는 통보를 받고, 2015. 3. 23. 이 사건 양도인들과 담보부동산의 공동담보금액을 3억 9,000만 원으로 조정하되 2016. 4. 30.까지 근저당권을 해지하여 주기로 약정하고, 그 담보로 이 사건 양도인들에게 액면금 3억 9,000만 원의 약속어음 공정증서를 제공하여 주었다. [redacted]은행은 2015. 3. 27. 원고로부터 제1, 2채무 중 일부를 변제받고 신탁계약을 해지하였고, 이 사건 양도인들은 같은 날 원고에게 2015. 3. 10.자 매매계약에 기하여 쟁점부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 】

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

○ 7면 8, 9행의 "인정근거"의 "14호증" 옆에 "갑 제17, 18, 19, 30, 31호증"을 추가한다.

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

① 이 사건 양도계약 및 기본계약 체결일인 2012. 12. 3. 당시 이 사건 부동산은 [redacted]은행에 수탁되어 있었으므로 원고가 이 사건 쟁점부동산을 사실상 취득하였다고 볼 수 없다.

② 이 사건 양도인들은 쟁점부동산 등과 관련된 모든 채무를 면책 받고 이 사건 제2채무 원리금에 대한 원고의 상환을 조건으로 이 사건 양도계약을 체결하였고, 이 사건 기본계약상 양도인들의 지분은 이 사건 담보신탁계약 해지 후 원고에게 이전하기로 하였는바, 이들 계약에 의하면 원고는 제2채무의 대출원리금을 상환하고 잔금을 지급하여야만 쟁점부동산의 소유권을 취득할 수 있다. 그런데 원고는 이 사건 양도계약상의 잔금을 지급하지 못하였으므로 이 사건 양도계약과 기본계약은 조건불성취로 인하여 효력이 발생하지 아니하였다.

③ 이 사건 양도계약과 기본계약이 유효하다고 하더라도, 이 사건 제2채무는 2012. 12. 3. 아직 변제되지 아니하였는바, 그 액수가 20억 원으로서 양도대금의 10.6%에 해당하는 점에 비추어 사회통념상 대금이 모두 지급된 것으로 볼 수 없고, 원고가 이 사건 부동산을 실질적으로 관리한 것도 아니므로, 원고가 2012. 12. 3. 이 사건 쟁점부동산을 사실상 취득하였다고 볼 수 없다.

④ 피고는 원고의 실제 대출채무 승계액인 188억 5,880만 원[=168억 5,880만 원(=제1채무 360억 원×양도인들의 공유 지분 46.83%)+20억 원(제2채무)]을 이 사건 부동산의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

양도가액으로 하여 과세표준을 산정하였다. 그러나 이 사건 양도계약의 양도대상은 쟁점부동산 외에 이 사건 사업에 관한 권리도 포함되어 있으므로 이 사건 양도대금은 결국 쟁점부동산 및 이 사건 사업 모두에 관한 것이라고 보아야 함에도 이와 달리 쟁점부동산의 대금으로만 본 이 사건 처분은 이 점에서도 위법하다.

⑤ 설령, 원고가 2012. 12. 3. 쟁점부동산을 사실상 취득하여 취득세 등 납세의무를 부담한다고 하더라도, 이 사건은 세법해석상 의의로 인한 견해의 대립이 있는 등으로 원고에게 취득세 등 신고·납부의무를 게을리 한 점을 탓할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에 해당하므로 이 사건 처분 중 적어도 가산세 부과처분 부분은 위법하다.

나. 관계 법령

제1심판결 별지 기재와 같다.

다. 판단

(1) 위탁자의 지위 이전이 담보신탁재산의 취득에 해당하는지 여부

① 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로, 부동산 신탁에 있어 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되는 것이 아니며, 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리·처분권을 갖게 된다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다84246 판결 참조). 따라서 신탁계약이나 신탁법에 의하여 수탁자가 위탁자에 대한 관계에서 신탁 부동산에 관한 권한을 행사할 때 일정한 의무를 부담하거나 제한을 받게 되더라도 그것만으로는 위탁자가 신탁 부동산을 사실상 임의처분하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

거나 관리 · 운용할 수 있는 지위에 있다고 보기 어렵고, 이러한 위탁자의 지위 이전은 취득세의 과세 대상인 '부동산의 취득'에 해당하지 아니하므로, 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 사실상 취득한 것으로 볼 수 없다.

② 이에 대하여 피고는, 수탁자는 신탁재산의 형식적 소유자에 불과하여 지방세법상 취득세 납세의무가 없고, 신탁재산의 실질적 소유자인 위탁자의 지위 이전이 있을 경우 실질과세원칙에 따라 새로운 위탁자가 신탁재산에 대한 취득세 납세의무를 부담하는 것인데, 신설된 구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정된 것, 이하 '개정 지방세법'이라 한다) 제7조 제15항도 '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 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다'고 규정하여 위와 같은 법리를 확인하고 있다고 주장한다. 그러나 앞서 본 법리에 의하면 수탁자는 신탁재산의 대내외적인 소유권을 완전히 취득하게 되고 신탁자에게 실질적인 소유권이 유보되어 있다고 볼 수 없으므로, 구 지방세법 제9조 제3항에서 신탁의 설정 등으로 인한 취득을 비과세 대상으로 열거하고 있는 것은 수탁자가 대내외적으로 완전한 소유권을 취득하여 취득세의 납세의무자에 해당한다는 전제 하에 신탁의 설정 등으로 인한 취득을 비과세 대상으로 삼기 위하여 특별히 규정한 것이라고 보아야 한다. 따라서 신설된 위 개정 지방세법 제7조 제15항은 위탁자의 지위 이전이 있는 경우 취득세를 부과함으로써 과세 공백을 메우기 위하여 특별히 마련된 조항으로서 창설적 규정이라고 보아야 하고, 이와 같은 별도의 규정이 없음에도 신탁재산에 관한 구 지방세법상의 규정을 민사법상의 신탁에 관한 법리와 달리 해석하여야 할 근거는 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

③ 따라서 이 사건 양도계약 체결 당시 쟁점부동산의 수탁자가 [redacted]은행인 이상, 원고가 2012. 12. 3. 당시 쟁점부동산의 위탁자 지위를 이전받았다고 하더라도 쟁점부동산을 사실상 취득하였다고 볼 수 없다.

(2) 2012. 12. 3. 쟁점부동산에 관한 소유권 취득의 실질적 요건을 갖추었는지 여부

(가) 관련 법리

구 지방세법 제7조 제2항에 의하면 부동산의 취득에 있어서는 민법 등 관계 법령의 규정에 의한 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 취득한 것으로 보도록 되어 있다. 여기에서 사실상의 취득이라 함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말하는데, 매매의 경우에 있어서는 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 대금지급이 이행되었음을 뜻한다고 보아야 하고, 이와 같이 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 수 있는지 여부는 개별적·구체적 사안에 따라 미지급 잔금의 액수와 그것이 전체 대금에서 차지하는 비율, 미지급 잔금이 남게 된 경위 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2013두18018 판결 등 참조).

(나) 2012. 12. 3. 양도대금 전액이 지급되었다고 볼만한 액수가 지급되었는지 여부

앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 이 사건 양도계약 및 기본계약 체결일인 2012. 12. 3. 쟁점부동산의 양도대금 전부를 지급하였다고 보기 어려우므로 그때 쟁점부동산도 사실상 취득하였다고 볼 수 없다.

① 원고와 이 사건 양도인들은 이 사건 양도계약 당시 원고가 쟁점부동산 등에 설정된

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

양도인들의 채무를 모두 인수하는 것으로 양도대금의 지급에 갈음하기로 하되(제2조), 장래 쟁점부동산과 관련한 양도인들의 모든 채무를 원고의 책임으로 면책되도록 하여야 하며, 이 사건 제2채무의 원리금 상당액을 잔금으로 간주하여 원고가 제2채무를 상환하는 날을 잔금납부일로 보기로 약정하였다(제1조 제2항). 이처럼 제2채무의 채무자가 원고이고 양도인들은 담보제공자에 불과함에도 그 원리금 상당액을 양도대금 잔금으로 간주하고 그 상환으로 잔금 지급이 완료되도록 약정한 당사자의 의사는 제2채무에 관한 담보로 제공된 부동산이 양도인들의 소유인 이상 이 사건 사업과 관련한 양도인들의 채무와 책임에 대한 면책은 종국적으로는 제2채무의 변제가 마쳐졌을 때에 이루어지므로 이 점을 고려하여 제2채무 원리금 상당액을 양도대금에 포함시킨 것으로 볼 수 있다. 따라서 이 사건 양도대금은 제1채무 중 양도인들의 공유 지분 상당액 168억 5,880만 원(=360억 원×46.83%)과 제2채무 20억 원의 합계액 188억 5,880만 원이라고 보아야 한다(피고도 188억 5,880만 원을 양도대금으로 보아 과세표준을 산정하였다).

② 원고는 2012. 12. 3. [redacted]은행과 사이에 이 사건 양도인들을 대신하여 A, E와 함께 이 사건 제1채무를 부담하는 내용의 여신거래약정을 새로 체결하였고, 이로써 이 사건 양도인들은 [redacted]은행에 대하여 부담하고 있던 제1채무를 면제받았다. 그러나 원고는 이 사건 제2채무를 상환하지 못하여 담보부동산에 관한 근저당권설정등기를 말소하지 못하였는바, 원고가 2012. 12. 3. 당시 미지급한 양도대금은 전체 대금의 약 10.6%[=20억 원(제2채무)/188억 5,880만 원(전체 대금)×100%]에 이르므로, 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 대금지급이 이행되었다고 볼 수 없다.

③ 이 사건 양도인들은 이 사건 담보부동산에 관한 근저당권이 말소되지 않을 경우 쟁점부동산에 대한 소유권을 이전하여 줄 수 없다는 의사를 밝혀 왔고, 원고와 이 사건 공

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

동사업자들은 2015. 3. 10. 이 사건 부동산에 관하여 재차 매매계약을 체결하면서도 담보부동산에 대한 근저당권의 말소를 잔금 지급 조건으로 정한 바도 있으므로, 2012. 12. 3.에는 잔금 지급 조건이 이행되었다고 보기도 어렵다.

④ 원고가 이 사건 제2채무를 변제하지 못하여 이 사건 담보부동산에 관한 근저당권을 말소하지 못하고 있다가 2015. 3. 23.에 이르러서야 이 사건 양도인들에게 2016. 4. 30.까지 근저당권을 해지하여 주기로 약정하면서 그 담보로 약속어음 공정증서를 제공하였고, 같은 달 27일 [redacted]은행과 신탁계약을 해지한 후에야 2015. 3. 10.자 매매계약에 근거하여 쟁점부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로 실제로 쟁점부동산에 관한 원고 앞으로의 소유권이전등기는 이 사건 양도계약에서 정한 바와 같이 이 사건 사업과 관련한 양도인들의 책임을 면해 주기 전에는 이루어지지 않았다.

(3) 소결

이상과 같이 원고가 2012. 12. 3. 쟁점부동산을 사실상 취득하였다고 보기에는 어느 모로 보나 인정하기 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 원고의 나머지 주장에 관하여 살펴볼 필요 없이 위법하다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있으므로 이와 결론을 달리한 제1심판결을 취소하고, 이 사건 처분을 모두 취소한다.

재판장 판사 배기열

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-27

판사 박재우

판사 정승규