본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2018구합66143 취득세등부과처분취소
원 고	1. A
	2. B
	3. C
	4. D
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2018. 9. 6.
판 결 선 고	2018. 9. 20.

주 문

1. 피고가 2017. 6. 12. 원고들에 대하여 한 취득세 등 경정청구 거부처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

이 유

1. 처분의 경위

가. 부동산 매매 및 임대업 등을 목적으로 2002. 5. 7. 설립된 주식회사 [redacted](이하 '[redacted]'이라 한다)은 2004년 내지 2007년경 사업상 목적으로 [redacted]시 [redacted]구 E 외 11필지(이후 일부 토지의 분할로 19필지가 됨, 이하 지번으로만 특정하되 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)의 소유권을 취득하고자 하였으나, 그 지목이 모두 전 또는 답이어서 농지법 규정상 법인 명의로는 취득이 불가능하자 망 F(이하 '망인'이라 한다)의 명의로 이 사건 토지를 취득하였다.

나. 호담이 망인의 명의로 취득한 이 사건 토지의 매매대금 등 내역은 아래와 같다.

변경전	변경후			매매가(원)	매매일	등기일	신탁등기일
지번	지번	지목	면적(㎡)				
E	E	답	3,544	751,140,000	2004. 2. 17.	2004. 4. 14.	2006. 2. 24.
G	G	답	1,974				
H	H	전	1,309	330,000,000	2007. 5. 11.	2007. 6. 15.	2008. 3. 27.
	I	전	674				
J	J	답	340	5,200,000,000	2007. 7. 27.	2007. 8. 22.	
K	K	답	1,008				
	L	답	1,170				
M	M[1]	답	75				
	N	답	2,218				
O	O	답	847				
	P	답	1,272				
Q	Q	전	114				
	R	전	305				
	S	전	1,009				
T	T	전	314				
U	U	답	25				
	V	답	378				
	W	답	86				

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

X	X	전	145				
계				6,281,140,000			

다. 그 후 이 사건 토지는 2006. 2. 24.자 및 2008. 3. 27.자 신탁계약에 따라 모두 수익자를 [redacted]으로 하여 [redacted]신탁 주식회사(이하 '이 사건 신탁회사'라 한다)에 신탁되었는데, 위 신탁계약에 따르면, ① 신탁등기 등에 소요되는 비용을 수익자가 부담하고(제2조 제3항), ② 실질적 부동산 관리 및 보존행위를 수익자가 처리하며(특약사항 제2조), ③ 수익자가 위탁자의 동의 없이 신탁부동산을 단독으로 처분할 수 있도록 되어 있다(특약사항 제3조 제1항).

라. 이 사건 토지가 이 사건 신탁회사에 신탁되어 있던 시기인 2016. 11. 18. 망인이 사망하였고[2], 이에 망인의 배우자인 원고 A, 망인의 자녀들[3]인 원고 B, C, D은 2017. 3. 10. 이 사건 토지에 대한 상속재산 신고를 하면서 상속재산의 취득을 원인으로 하는 취득세 등 신고를 하였다.

마. 원고들이 납기 내에 위 취득세 등을 납부하지 못하자 피고는 2017. 6. 9. 원고들에 대해 납부불성실 가산세를 가산하여 총 84,859,050원의 취득세 등 부과처분을 하였고, 원고들은 2017. 6. 30. 이를 납부하였다.

바. 한편 원고들은 2017. 6. 9.경 피고에게 '이 사건 토지가 신탁된 후 수익자가 호담으로 지정되어 있고, 이 사건 토지의 위탁자 지위가 망인으로부터 원고들로 이전되었다 하더라도 그 실질적 소유권의 변동이 있다고 보기 어려워 원고들에 대한 취득세의

1) 망인의 사망 전 소유권이 이전된 Y 토지에 대해서는 원고들에 대한 취득세 과세대상에 포함되지 아니함.
2) 이후 이 사건 토지는 이 사건 신탁회사로부터 Z 및 [redacted]에게 신탁재산의 처분을 원인으로 소유권이전등기되었다.
3) 망인의 자녀 중 AA은 2017. 5. 19. 상속포기심판청구가 인용된 후 2017. 5. 25. 상속포기가 확정되었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

부과는 위법하다'는 취지로 경정청구를 하였으나, 피고는 2017. 6. 12. 이 사건 토지의 상속이 지방세법 제7조 제15항 단서 및 지방세법 시행령 제11조의2 각 호가 규정한 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우'에 해당하지 않는다는 이유 등으로 원고들의 위 경정청구를 거부하는 처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

사. 원고들은 이 사건 처분에 불복하여 2017. 9. 6. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2018. 3. 28. 위 심판청구를 기각하여 원고가 2018. 3. 30. 그 심판결정문을 송달받았다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 11호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 주장의 요지

피고가 그 처분사유와 관계 법령의 규정을 들어 이 사건 처분이 적법하다고 주장함에 대하여, 원고들은,[4] 호담이 사업상 목적으로 이 사건 토지를 취득하고자 하였으나, 이 사건 토지의 지목이 모두 전 또는 답이어서 농지법 규정상 위 법인의 취득이 불가능하였기에 망 F 명의로 취득하게 된 것이고, 따라서 명의신탁자인 호담이 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 이 사건 토지를 사실상 취득한 것이므로, 이 사건 토지의 취득과 관련하여 명의신탁자인 호담에게만 취득세 납부 의무가 발생할 뿐 명의수탁자

4) 원고들은 예비적으로, ① 망인과 이 사건 토지의 매도인들 사이의 물권변동이 부동산 실명의자권리명의 등기에 관한 법률에 따라 무효가 되므로, 망인 및 원고들을 이 사건 토지의 취득자로 볼 법적 근거가 없다거나, ② 상속세 및 증여세법 제9조, 동법 시행령 제5조, 제25조 제1항 제1호에 따라 이 사건 토지의 신탁은 제3자인 호담에게 수익권이 유보된 형태이므로 그 이익에 상당하는 가액은 망인의 상속재산에 포함될 수 없다는 취지로도 주장한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

인 망인 및 그 상속인들인 원고들에게 부과된 취득세는 위법하다고 주장한다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 망인과 호담 사이의 명의신탁약정의 성질

명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 참조).

위와 같은 법리에 따라 살피건대, 앞서 본 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 토지의 계약명의자가 망인으로 된 이유는 오로지 농지법 규정의 제한에 따라 호담 명의로 이 사건 토지의 취득이 불가능하였기 때문인 점, ② 실제 이 사건 토지의 취득시 망인은 명의를 빌려주었을 뿐 아무런 역할을 하지 않았고, 이 사건 토지의 매매대금 역시 모두 호담이 지급한 점, ③ 이 사건 토지의 매도인들 역시 이 사건 토지의 실질적 매수인이 호담인 사실을 모두 알고 있었던 점 등을 종합하면, 이 사건 토지의 각 매매계약은 계약명의자인 명의수탁자(망인)가 아니라 명의신탁자인 호담에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 체결되었다는 특별한 사정이 있다고 봄이 상당하므로, 명의신탁자인 호담이 계약당사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

자라 할 것이고, 따라서 이 사건 토지에 관한 망인과 호담 및 매도인들 사이의 명의신탁관계는 모두 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다.

2) 원고들의 이 사건 토지 취득에 따른 납세의무 성립 여부

지방세법 제7조는 제1항에서 취득세는 부동산 등의 '취득'에 대하여 그 취득자에게 부과한다고 규정하고, 제2항에서 부동산 등의 취득에 있어서는 민법 기타 관계 법령에 의한 등기 · 등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 '사실상 취득'한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 또한 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제1항 및 제2항 본문은, 명의신탁약정은 무효이고 그에 따른 명의수탁자 명의의 등기도 무효로 규정하고 있다.

한편 매매대금을 모두 지급하여 부동산을 사실상 취득한 자가 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 명의수탁자 명의로 소유권이전등기를 마친 경우 대법원은 명의신탁자인 매수인에게 지방세법 제7조 제2항에서 규정한 '사실상 취득'에 따른 취득세 납세의무가 성립한다는 취지로 판시한 바 있는데(대법원 2018. 3. 22. 선고 2014두43110 전원합의체 판결), 당시 명의수탁자인 등기명의자의 취득세 납세의무에 대해서는 직접적으로 판단하지 아니하였다.

살피건대 앞서 본 관련 규정의 문언 내용과 취지 및 위 인정사실에서 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 고려하면, 비록 이 사건 토지가 망인 명의로 소유권이전등기되었다 하더라도, 그 등기원인이 3자간 등기명의신탁 약정에 따른 것인 이상 명의수탁자에 불과한 망인에게는 이 사건 토지 취득을 전제로 하는 취득세 등 납세의무가 성립한다고 볼 수 없고, 이는 망인의 상속인들인 원고들의 납세의무 역시 마찬가지이다.

① 매수인이 소유권이전등기의 형식을 갖추었다고 하더라도 그것이 당초부터 원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

인무효인 경우 유효한 취득행위가 있다고 볼 수 없어 취득세 납세의무가 성립하지 않는다(대법원 2013. 6. 28. 선고 2013두2778 판결 등 참조).

② 부동산실명법에 의하면 명의신탁약정과 그에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효이므로 그 효력이 없다는 점에서는 명의수탁자 명의의 등기와 일반적인 원인무효의 등기가 다르지 않다.

③ 다만 명의수탁자에게서 제3자로 신탁부동산이 이전되는 경우 제3자가 유효하게 그 소유권을 취득하게 되는 점에서는 일반적인 원인무효의 등기와 차이가 있으나, 이는 부동산실명법이 거래의 안전을 도모하기 위하여 명의신탁약정과 그에 따른 등기의 무효를 제3자에게 대항하지 못하도록 규정한 결과일 뿐 위 규정으로 인하여 제3자의 소유권 취득의 전제로서 명의수탁자가 신탁부동산의 소유권 내지 이를 처분할 수 있는 지위를 취득하였다고 평가할 수는 없다.

④ 따라서 명의수탁자 명의의 등기에 기초하여 부동산을 취득한 제3자에게 취득세 납세의무가 성립한다고 하여 그 등기를 보유하였던 명의수탁자에게도 마찬가지로 취득세 납세의무가 성립한다고 보아야 할 근거는 없고, 무효인 명의신탁약정에 따라 아무런 효력이 없는 등기만을 보유하고 있을 뿐인 명의수탁자는 신탁부동산을 유효하게 취득할 수 없으므로 명의수탁자에게 취득세 납세의무가 성립한다고 볼 수도 없다.[5)]

⑤ 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 매매대금을 모두 지급하고 부동산을 사실상 취득한 명의신탁자인 매수인에게 취득세 납세의무가 성립한다고 보는 이상 명의수탁자인 등기명의인에게는 그 납세의무를 면하게 하여 주는 것이 조세형평에 합당한 해석이라 판단된다.[6)]

---

5) 위 2014두43110호 전원합의체 판결의 다수의견에 대한 보충의견 참조.
6) 위 2014두43110호 전원합의체 판결의 반대의견 역시 명의수탁자에게 취득세 납세의무가 성립하지 않

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

⑥ 따라서 망인의 사망으로 그 상속인들인 원고들이 이 사건 신탁회사에 신탁되어 있던 이 사건 토지의 위탁자 지위를 승계하였다 할지라도, 여전히 신탁부동산인 이 사건 토지를 유효하게 취득할 수는 없으므로, 지방세법 제7조 제15항 본문이 규정하는 '신탁재산의 위탁자 지위의 이전'에 해당한다고 볼 수 없다.

⑦ 뿐만 아니라 이 사건 토지에 관한 매매 및 신탁계약의 경위 및 전후 사실관계, 위 신탁계약의 내용 등에 비추어 보면, 원고들은 지방세법 제7조 제15항 단서 및 지방세법 시행령 제11조의2 제2호의 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 없는 경우'에 해당하여 취득세 납세의무를 면한다고 봄이 상당하다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

재판장 판사 이정민

판사 조혜수

판사 추진석

는다고 보는 것이 다수의견에 따른 결론이라는 취지로 보고 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

별지

관련 법령

▣ 지방세법

제7조(납세의무자 등)

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

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공안전법」, 「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.

⑦ 상속(피상속인이 상속인에게 한 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속을 포함한다. 이하 이 장과 제3장에서 같다)으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 취득물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 취득물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다. 이 경우 상속인의 납부의무에 관하여는 「지방세기본법」 제44조 제1항 및 제5항을 준용한다.

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

제11조의2(소유권 변동이 없는 위탁자 지위의 이전 범위)

법 제7조 제15항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전하는 경우
2. 제1호에 준하는 경우로서 위탁자 지위를 이전하였음에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-23

적인 소유권의 변동이 없는 경우.

▣ 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률

제4조(명의신탁약정의 효력)

① 명의신탁약정은 무효로 한다.

② 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다. 끝.