본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-26

인 천 지 방 법 원

제 1 - 2 행 정 부

판 결

사 건	2021구합55832 취득세등경정청구거부처분취소
원 고	주식회사 A
	소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 ○○○
피 고	○○○○시 ○○○구청장
변 론 종 결	2022. 5. 19.
판 결 선 고	2022. 6. 16.

주 문

1. 피고가 2021. 1. 6. 원고에게 한 취득세 159,674,510원, 농어촌특별세 11,405,320원, 지방교육세 9,124,250원의 경정청구에 대한 거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분경위

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-26

가. B조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다), 원고, 주식회사 C는 2017. 2. 28. 위 조합이 위탁자 겸 수익자로서 ○○ ○○○구 D 대 9,560㎡를 원고에게 분양형 토지신탁을 하고, 시공사를 주식회사 C로 하여 위 토지 위에 지하 3층, 지상 37층, 연면적 93,409,05㎡ 규모의 오피스텔 848실 및 근린생활시설로 구성된 'E역(가칭)' 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하기로 하는 등을 내용으로 하는 '토지신탁 사업약정'(갑 3호증)을 하였다.

나. 이어 이 사건 조합과 원고는 같은 날 원고가 위 토지 및 그 위에 신축될 이 사건 건물을 주된 신탁재산으로 하는 수탁자로서 신탁재산을 관리하면서 이를 분양(처분)하는 등의 신탁업무를 수행하고, 위 조합으로부터 그에 대한 신탁보수를 수령하기로 하는 내용으로 된 '분양형 토지신탁계약'(갑 4호증)을 체결하였다(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다).

다. 원고는 2020. 2. 24. 이 사건 건물에 관한 사용승인 이후, 위 건물의 취득세 과세표준을 아래 구분과 같이 합계 126,071,949,995원으로 계산하여, 취득세 3,530,014,590원, 농어촌특별세 252,143,890원, 지방교육세 201,715,110원, 합계 3,983,873,590원(이하 '이 사건 취득세 등'이라 한다)을 신고납부하였다.

구 분	과세표준
1. 건축비	111,221,300,000
2. 상수도 원인자부담금	29,790,000
3. 용역비	4,813,900,000
4. 세금과공과	4,144,814
5. 건설자금이자	153,659,642
6. 신탁보수지연이자	2,661,310
7. 신탁보수	5,700,000,000
8. 판매비와 관리비	2,463,000,000
9. 시공사 투입비용	1,683,494,229
합 계	126,071,949,995

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-26

라. 그 후 원고는 2020. 11. 11. 이 사건 취득세 등 과세표준에서 신탁보수지연이자 2,661,310원, 신탁보수 5,700,000,000원, 합계 5,702,661,310원(이하 '이 사건 신탁보수'라 한다)이 제외되어야 한다면서,[1] 피고에게 해당 취득세 159,674,510원, 농어촌특별세 11,405,320원, 지방교육세 9,124,250원 합계 180,204,080원의 환급을 구하는 취지의 경정청구를 하였고, 피고는 2021. 1. 6. 경정을 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 이 사건 처분에 불복하여 원고가 2021. 2. 15. 심판정구를 하였으나, 조세심판원은 2021. 6. 8. 원고의 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4, 을 1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되어 2023. 1. 1. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제7조 제1항, 제10조 제1항, 제2항, 제5항 제3호, 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항 제4호에 따르면, 취득세는 부동산 등을 취득한 자에게 부과하고, 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하되, 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 관하여는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 하며, 이러한 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 간접비용으로서 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료를 포함한다.

앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 더하면 다음 사실을 인정할 수 있다. (i) 원고는

1) 소장 이래 당사자들이 '신탁수수료'라는 용어를 사용하고 있으나, 이 사건 신탁계약에 사용된 용어는 '신탁보수'이므로, '신탁보수'라는 용어로 지칭하기로 한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-26

이 사건 신탁계약에 따라 위탁자 이 사건 조합으로부터 이 사건 건물의 대지를 수탁받고, 그 위에 이 사건 건물을 신축하면서 위 건물 또한 신탁재산으로 수탁받아 취득한 자이다. (ii) 이 사건 신탁계약은 원고가 수행할 신탁사무로 이 사건 건물을 신축할 시공사 선정, 설계감리자 선정, 신탁재산으로서의 건물 관리 및 분양 등을 정하고 있다(제1조, 제3조, 제5조, 제8조 등). (iii) 원고는 신탁재산에서 이 사건 조합의 비용으로 '신탁사무처리비용' 명목으로 건물의 설계감리, 건물 신축 공사대금 지급 등에 소요된 비용을 지급받고(제18조), 한편 별도로 '신탁보수'를 기본보수(최초 약정 신탁기간 도과시 기간별로 일정액 수령), 성과보수(분양착수 후 분양률에 따라 일정액 수령) 등으로 나누어 지급받기로 하였다(제22조).

관련 법령의 내용과 규정취지에 비추어, 위에서 본 사실에 나타는 다음 사정 등을 살펴보면, 이 사건 신탁보수는 원고가 이 사건 건물을 취득하기 위하여 거래상대방이나 제3자에게 지급한 간접비용이 아니라고 함이 타당하다. 따라서 이 사건 취득세 등 과세표준에서 이 사건 신탁보수를 제외하여야 할 것이므로, 이와 다른 전제에서 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하다.

① 과세요건에 관한 조세법규의 해석은 확장해석이나 유추해석을 할 수 없다(후에 지방세법 시행령이 2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되어 제18조 제1항 제4호[2]에서 '건축공사로 수탁자가 취득하는 경우 위탁자가 수탁자에게 지급하는 신탁수수료'를 취득 간접비용으로 취득세 과세표준에 포함하도록 개정하였으나, 이러한 개정 시행령도 해당 수수료가 법률에서 정한 취득세 과세요건에 부합하는 경우에 한하여 이를 과세표준으로 포함시킨다는 의미에 불과하다고 보일 뿐이다). 신탁법상 신탁은 위탁자가 수

2) 제18조 제1항 제4호 : 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(건축 및 토지조성공사로 수탁자가 취득하는 경우 위탁자가 수탁자에게 지급하는 신탁수수료를 포함한다)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-26

탁자에게 특정 재산권을 이전하거나 기타 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리처분하게 하는 것이므로, 부동산 신탁에 있어 수탁자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고 위탁자와 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되는 것이 아니다(대법원 2003. 1. 27.자 2000마2997 결정 등 참조). 이 사건 건물에 관한 취득세 납세의무자는 수탁자인 원고인데, 이 사건 신탁보수는 이 사건 신탁계약에 따라 원고가 이 사건 조합으로부터 지급받은 돈일 뿐, 원고가 거래 상대방 또는 제3자에게 지급한 돈이 아니다.

② 피고가 이 사건 신탁보수를 이 사건 건물을 취득하기 위하여 지급한 비용에 해당한다고 주장하는 주된 근거는, 지방세법 제9조 제3항이 신탁재산을 수탁자의 고유재산과 구분하여 위탁자의 재산처럼 취급하고 있어 그 신탁재산에서 지출되는 비용이라는 측면에서 보면 그 비용지출의 상대방이 수탁자인 원고가 되고, 따라서 해당 비용은 건물을 취득하기 위하여 거래상대방인 원고에게 지급된 돈으로 구성할 수 있다는 것으로 보인다(아울러 피고는 자익신탁에서 신탁재산의 실질적 소유자가 위탁자이므로 어떤 재산을 위탁자가 직접 취득할 때와 신탁의 형식을 이용하여 취득할 때 사이에 과세표준이 동일해야 과세형평 내지 실질과세원칙에 어긋나지 않는다고도 한다). 그러나 이러한 피고 주장은 부동산 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전될 뿐 그와 다른 내부관계 내지 실질적 소유관계가 별도로 성립하는 게 아니라는 앞서 본 법리와 상충되는 독자적 견해에 불과하다.

③ 원고가 이 사건 건물의 신축 등 과정에서 신탁재산으로부터 지급받은 비용에는, ㉠ '신탁사무처리비용'과 ㉡ '신탁보수'의 구별이 있었다. 이 사건 신탁계약 제18조가 제반 비용 부분을 구분하여 따로 신탁사무처리비용으로 비용 보전을 받도록 정하는 한편,

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-26

제22조는 그러한 제반 비용을 제외한 나머지 전반적 신탁업무에 관한 대가를 이 사건 보수로 정하고 있음을 알 수 있는바, 전자에는 건물의 설계감리, 건물 신축 공사대금 지급 등에 소요된 비용이 들어 있어 이를 건물 취득에 소요되는 간접비용으로 취득세 등 과세표준에 포함시킬 여지가 있으나, 후자는 원고가 이 사건 신탁계약에서 정한 제반 업무를 수행한 보수로서의 성질이 있어 이러한 성질의 돈이 반드시 건물 취득에 소요되는 간접비용에 해당한다고 단정짓기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 ○○○

판사 ○○○

판사 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-26

별지

관계 법령

■ 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되어 2023. 1. 1. 시행되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

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

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 주택조합등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합등의 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

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(연부)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-26

■ 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

① 법 제10조제5항 각 호에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 한다.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다.
3.「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료

(이하 생략)

■ 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정된 것)

제18조(사실상취득가격의 범위 등)

① 법 제10조의3제1항에서 "대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격"(이하 "사실상취득가격"이라 한다)이란 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액을 말한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 하고, 법인이 아닌 자가 취득한 경우에는 제1호, 제2호 또는 제7호의 금액을 제외한 금액으로 한다.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료
3.「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(건축 및 토지조성공사로 수탁자가 취득하는 경우 위탁자가 수탁자에게 지급하는 신탁수수료를 포함한다)

(이하 생략)

끝.