본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-04

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2023구단56487 지방세 등 부과처분취소
원 고	A
	소송대리인 변호사 이○○
피 고	○○구청장
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 김○○
변 론 종 결	2024. 4. 17.
판 결 선 고	2024. 5. 22.

주 문

1. 피고가 2021. 3. 5. 원고에 대하여 한 2018년 귀속 취득세 등 246,624,000원의 경정거부처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같다.

이 유

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-04

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○ ○○구 B, C, D, E, F, G, H 각 토지(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 대해 각 소유권이전등기를 경료하였고, 이에 대하여 다음의 표 기재와 같이 유상취득으로 인한 취득세 등 합계 246,624,000원(= 취득세 215,760,000원 + 농어촌특별세 9,288,000원 + 지방교육세 21,576,000원)이 신고·납부되었다.

취득 부동산	신고일	납부일	등기일	취득세 등 납부세액(원)
B	2018. 3. 27.	2018. 3. 30.	2018. 3. 30.	32,200,000
C	2018. 4. 11.	2018. 4. 12.	2018. 4. 13.	48,300,000
D	2018. 5. 31.	2018. 5. 31.	2018. 5. 31.	5,750,000
E	2018. 6. 5.	2018. 6. 5.	2018. 6. 5.	33,000,000
F	2018. 7. 31.	2018. 7. 31.	2018. 7. 31.	32,200,000
G, H	2018. 12. 3.	2018. 12. 3.	2018. 12. 3.	95,174,000
			합계	246,264,000

나. 그 후 이 사건 부동산에 대하여 I지역주택조합(이하 '이 사건 조합'이라고 한다)이 2019. 8. 23. 원고로부터 소유권이전등기를 경료받았고, 이 사건 조합은 그 무렵 유상취득으로 인한 취득세를 신고·납부하였다.

다. 원고는 이 사건 조합의 조합장으로서 명의신탁약정에 따라 신탁자인 이 사건 조합을 대신하여 수탁자인 원고 명의로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤을 뿐이고, 따라서 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 '부동산실명법'이라고 한다)에 의하여 위 명의신탁이 무효라고 주장하면서 기납부된 취득세액을 전액 환급하여 달라는 취지의 경정청구를 2021. 2. 29. 피고에게 제기하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-04

라. 이에 대해 피고는 2021. 3. 5. 원고의 경정청구를 받아들일 수 없다는 결정(이하 '이 사건 처분'이라고 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 7 내지 9호증, 갑 제11호증의 2, 을 제2호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 부동산의 소유명의가 잠시 원고로 되어 있었던 것은, 이 사건 조합이 진행하는 사업의 편의 내지는 부지 확보를 위해 원고가 이 사건 조합에게 명의를 빌려주었기 때문이다. 원고 앞으로 이 사건 부동산의 소유권이 이전되는 과정에서 매매대금 및 각종 비용 일체는 이 사건 조합이 전적으로 부담하였고, 매도인들도 실질적인 매수인이 이 사건 조합이라는 점을 당시 인식하였다.

따라서 이 사건 부동산에 관하여 원고에게 경료된 소유권이전등기는 무효이고, 원고는 이 사건 부동산을 취득한 바가 없어 취득세를 납부할 의무도 없다. 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 취소되어야 한다.

나. 인정사실

1) 이 사건 처분에 앞서 피고는 원고 명의로 이 사건 부동산이 취득된 것이 부동산실명법을 위반한 명의신탁에 해당함을 전제로 2019. 4. 30. 이 사건 조합에게 합계 191,664,600원의 과징금을 부과하였다.

2) 이 사건 조합은 위와 같은 과징금부과처분에 불복하여 그 취소를 구하는 소를 이 법원에 제기하여 원고에게 이 사건 부동산을 명의신탁한 바가 없다고 주장하였으나, 위 주장은 배척되었고 단지 재량권의 일탈·남용으로 과징금 액수가 과다하다는

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-04

점만 받아들여져 1심 판결이 선고되었다(서울행정법원 2020. 7. 24. 선고 2019구합 75426 판결). 그 후 위 판결은 항소 제기 없이 그대로 확정되었는바, 위 판결에 제시된 원고 앞으로 이 사건 부동산이 명의신탁되었다는 근거는 다음과 같다.

① 원고는 2017. 2. 5.경 이 사건 조합의 조합장으로 선출되었는데, 원고가 이 사건 부동산을 취득한 것은 사업의 부지 확보를 위한 것이었고 그 대금과 비용은 모두 원고 개인이 아닌 이 사건 조합이 부담하였다.

② 과징금 부과대상 부동산 중 F 토지의 경우, 이 사건 조합이 2017. 11. 17. 전 소유자와 매매계약을 체결한 후 계약금과 중도금까지 모두 지급하였으나, 이후 원고가 2018. 6. 3. 전 소유자와 같은 조건으로 새로이 매매계약을 체결하여 이 사건 조합 대신 소유권을 이전받았다.

③ 이 사건 조합의 주장에 의하더라도 이사건 조합은 조합설립변경인가 등의 절차가 지연되는 상황에서 이 사건 부동산의 소유권을 이 사건 조합에 귀속시킬 목적 아래 업무상 편의를 위하여 조합장으로 선출된 원고로 하여금 이 사건 부동산을 취득하게 하였다.

3) 이 사건 부동산 중 B 토지의 매도인(J)과 D 토지의 매도인(K)은, 각 해당 부동산을 매도할 당시 원고 외의 이 사건 조합 측 사람(L)을 만나 거래조건에 대해 협의하고 매매계약을 체결하였는데 잔금을 지급받기 직전에 원고 앞으로 소유 명의를 넘겨달라는 요청을 이 사건 조합으로부터 받고 그에 따라 이 사건 조합이 아닌 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주게 된 것이라며, 당시 자신들은 시종일관 이 사건 조합과 거래하는 줄로 인식하였다는 취지의 사실확인서 내지 문자메시지를 원고 측에게 보내었고, 원고는 위 사실확인서 등을 이 사건의 증거로 제출하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-04

4) 이 사건 부동산에 관해서는 원고 개인을 매수인으로 하는 매매계약서들과는 별도로, 이 사건 조합을 매수인으로 하는 매매계약서들이 각 해당 매도인과 사이에 작성된 바가 있다. 뿐만 아니라 각 해당 매도인에 대한 매매대금의 지급은 원고 개인이 아닌 이 사건 조합의 자금을 가지고 이루어졌다.

[인정근거] 갑 제7호증, 갑 제10호증의 1, 2, 갑 제11호증의 1, 갑 제13호증의 1, 2의 각 기재

다. 판단

1) 관련 법리

가) 부동산실명법 시행 이후 명의신탁약정에 의하여 신탁자가 수탁자 명의로 소유권이전등기를 하더라도 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 그 명의신탁약정은 무효이고 같은 조 제2항 본문에 따라 그 등기도 원인무효로 보아야 한다. 따라서 이러한 경우에는 취득세의 과세대상인 취득행위가 있다고 볼 수 없다.

명의신탁의 유형 중 3자간 등기명의신탁의 경우에는 수탁자 명의로 등기가 이전되더라도 그 명의신탁은 무효이므로 수탁자는 취득세 납세의무가 없고 이 경우에는 매매계약을 체결하고 잔금을 지급한 신탁자만이 사실상 취득자로서 취득세 납세의무가 있다고 보아야 한다. 수탁자가 매매계약의 당사자(매수인)로 나선 계약명의신탁의 경우, 매도인이 만약 명의신탁약정을 몰랐다면 명의신탁약정 자체는 무효이지만 수탁자 명의의 등기는 유효이므로 수탁자에게 취득세 납세의무가 있고, 신탁자는 그 납세의무가 없다. 반면 계약명의신탁에서 매도인이 명의신탁약정을 알았다면 수탁자 명의의 등기가 무효이므로 수탁자는 취득세 납세의무가 없다고 보아야 한다. 이때도 신탁자는 계약자가 아니므로 취득세 납세의무가 없다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-04

나) 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 계약당사자이고, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결, 대법원 2022. 4. 28. 선고 2019다300422 판결[1], 참조).

2) 구체적인 판단

앞서 본 사실관계에 의하면 이 사건 부동산이 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐지게 된 것은 이 사건 조합과의 명의신탁에 기한 것으로서 수탁자인 원고 명의로 마쳐진 등기는 부동산실명법에 따라 무효이고, 원고는 취득세 등의 납세의무가 없다고 보아야 한다. 그 이유는 다음과 같다.

가) 이 사건 조합과 피고 사이의 과거 행정소송에서 결론지어진 것처럼, 이 사건 부동산이 원고 명의로 되었던 것은 이 사건 조합과의 명의신탁약정에 기한 것임에는 의문이 없어 보인다(이와 다른 을 제3호증의 기재는 믿지 아니한다). 다만, 이러한 명의신탁약정에 기하여 원고는 이 사건 부동산의 매도인들로부터 직접 소유 명의를 이전

1) 갑이 부동산을 매수하면서 아내 명의로 매매계약서를 작성하고, 계약금과 중도금을 매도인에게 지급하였는데, 이후 갑이 아들인 을로 매수인 명의를 변경하여 동일한 내용의 매매계약서를 다시 작성한 다음, 위 부동산에 관하여 을 명의로 소유권이전등기를 마친 사안에서, 을이 매매계약서 작성 및 소유권이전등기가 마쳐질 무렵 미국에 거주하고 있었고, 부동산의 매수과정에 관여하지 않았으며 매수대금도 따로 부담하지 않은 점, 을 스스로도 '갑 부부가 위 부동산을 을에게 사주었다거나 증여해 주었다.'라고 주장하고 있을 뿐이지 을이 매매계약 당사자로서 관여한 내용을 밝히지 않고 있는 점 등에 비추어, 갑이 매매계약 당사자로서 부동산을 매수하면서 등기명의만 을 앞으로 하였고, 매도인도 계약에 따른 법률효과는 갑에게 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정되므로, 매매계약의 당사자는 갑으로 보아야 하고, 갑과 을 사이의 명의신탁약정은 3자간 등기명의신탁인데도, 매매계약 당사자가 을이라고 단정하여 계약명의신탁에 해당한다고 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례이다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-04

받았는바, 이를 3자간 등기명의신탁과 계약명의신탁 중의 어느 것으로 볼 것인지, 그에 따라 원고 명의로 마쳐진 소유권이전등기를 무효로 볼 수 있을 것인지가 문제된다.

나) 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산 중 일부 토지를 매도한 이들은 공통적으로 이 사건 조합이 실질적인 매수인인 것으로 알고 있었다는 취지로 사실확인서 내지 문자메시지를 작성하여 원고 측에 교부하였고 원고는 이를 이 사건의 증거로 제출한 바 있다. 뿐만 아니라 이 사건 부동산에 관해서는 이 사건 조합을 매수인으로 하는 매매계약서가 각 해당 매도인과 사이에 작성된 바가 있고, 매매대금의 지급 역시 이 사건 조합의 자금을 가지고 이루어졌다. 이에 따르면 위 일부 토지는 물론이고 이 사건 부동산 중 나머지 부분에 대해서도 매도인들은 모두 이 사건 조합을 매매계약의 실질적인 당사자로 인식하였을 것으로 추단되는바, 이에 따라 원고와 이 사건 조합 간의 명의신탁은 3자간 등기명의신탁에 해당한다고 보아야 하고, 앞서 본 법리에 의하여 수탁자인 원고는 취득세 납세의무를 부담하지 않는다는 결론이 도출된다.

다) 설령 원고와 이 사건 조합 간의 명의신탁이 계약명의신탁이라고 가정하더라도, 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 매도인들이 이 사건 조합을 매매계약의 실질적 당사자로 인식하였을 것으로 추단되는 이상, 이들은 당시 원고와 이 사건 조합 간에 명의신탁이 있었다는 사실까지 알았다고 할 것이고, 따라서 본건에는 부동산실명법 제4조 제2항 단서가 적용되지 않아 이 사건 부동산에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 것은 3자간 등기명의신탁인 경우와 마찬가지로 무효라고 보아야 한다. 그러므로 계약명의신탁으로 볼 경우에도 수탁자인 원고는 취득세 납세의무를 지지 않는다는 결론이 동일하게 도출된다. 결국 3자간 등기명의신탁과 계약명의신탁 중 어느 것으로 보더라도 원고는 이 사건 부동산을 '취득'한 바가 없다고 보아야 한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-04

라) 한편, 피고는 원고가 이 사건 부동산을 취득하였음을 전제로 취득세를 스스로 신고·납부하였으면서도, 이 사건 조합과 피고 사이의 행정소송에서 원고와 이 사건 조합 간의 명의신탁이 인정된다는 취지의 판단이 내려지자, 뒤늦게 명의신탁임을 내세워 취득세 납세의무가 없다고 주장하며 이 사건 경정청구를 한 것은, 취득세가 신고납세 방식의 조세임을 감안할 때 지방세기본법 제18조가 규정한 신의성실의 원칙에 위배된다고 주장한다.

살피건대, 조세법률주의에 의하여 합법성의 원칙이 강하게 작용하는 조세실체법과 관련한 신의성실의 원칙은 합법성을 희생해서라도 구체적 신뢰를 보호할 필요성이 있다고 인정되는 경우에 한하여 비로소 적용된다고 할 것인바, 납세의무자에게 신의성실의 원칙을 적용하기 위해서는 객관적으로 모순되는 행태가 존재하고, 그 행태가 납세의무자의 심한 배신행위에 기인하였으며, 그에 기하여 야기된 과세관청의 신뢰가 보호받을 가치가 있는 것이어야 하는 것인데(대법원 2009. 4. 23. 선고 2006두14865 판결 참조), 피고가 주장하는 사정만으로는 원고의 행태가 심한 배신행위에 기인하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

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

판사 이○○