



대 전 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2022구합107035 재산세부과처분취소
원 고 주식회사 A
소송대리인 변호사 박○○
소송복대리인 변호사 오○○, 오○○
피 고 ○○광역시 ○구청장
변 론 종 결 2025. 7. 9.
판 결 선 고 2025. 9. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2021. 9. 5. 원고에게 한 2021년 재산세(주택2기분) 94,160원의 재산세 부과처분을 취소한다.



이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○ ○구 B아파트 C호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자로서 위 부동산에 관하여 2021. 5. 6. 원고의 대표자 D의 배우자인 E과 사이에 수탁자를 E, 위탁자 겸 수익자를 원고로 하는 관리신탁계약을 체결하고(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다), 2021. 5. 18. 수탁자 E 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁 등기를 마쳐 주었다.

나. 원고는 2021. 5. 7. F과 사이에 위탁자의 지위를 F에게 이전한다는 위탁자 지위 이전계약을 체결하고(이하 '위탁자 이전계약'이라 한다), 2021. 5. 18. 위탁자 명의를 F으로 변경하는 내용의 신탁원부 변경등기를 신청하였으나, 재산세 과세기준일인 2021. 6. 1.까지 신탁원부 변경등기가 마쳐지지 않는다고 있었다.

다. 이 사건 부동산의 수탁자 E은 2021. 6.경 '과세기준일인 2021. 6. 1. 기준으로 이 사건 부동산의 재산세 납세의무자는 위탁자 이전계약 등에 따라 위탁자 지위를 최종적으로 이전받은 F'이라는 내용으로 피고에게 신고하였다.

라. 피고는 2021. 9. 5. 이 사건 부동산에 관하여 위탁자 이전계약에 따른 위탁자 지위 이전에도 불구하고 원고를 지방세법 제107조 제2항 제5호에서 정한 재산세 납세의무자인 '위탁자'로 보아 원고에게 2021년 재산세(주택2기분) 부과처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2022. 9. 14. 이를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 6호증(가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기



재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

지방세법 제107조 제2항 제5호는 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기된 부동산의 재산세 납세의무자를 위탁자로 규정하고 있으므로 위탁자 이전계약 및 신탁원부 변경 등기 신청에 따라 과세기준일 당시 위탁자 지위가 원고에서 F으로 이전된 이상 이 사건 부동산에 관한 2021년 재산세 납세의무자는 최종 위탁자인 F으로 보아야 한다. 그럼에도 피고가 원고에 대하여 이 사건 부동산에 대하여 사실상 소유자 또는 실질적 위탁자임을 전제로 재산세 납세의무를 부과한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 규정 및 법리

가) 지방세기본법 제17조 제1항은 "과세의 대상이 되는 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 귀속이 명의일 뿐이고 사실상 귀속되는 자가 따로 있는 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 이 법 또는 지방세관계법을 적용한다."라고 규정하여 실질과세의 원칙을 천명하고 있고, 지방세법 제107조 제2항 제5호는 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산의 경우에는 위탁자를 재산세의 납세의무자로 규정하고 있다.

나) 납세의무자는 경제활동을 함에 있어서 동일한 경제적 목적을 달성하기 위하여 여러 가지 법률관계 중 하나를 선택할 수 있으므로 납세의무자가 조세의 부담을 줄



이기 위하여 경제적으로 하나의 거래임에도 형식적으로 중간 거래를 개입시켰다는 이유만으로는 납세의무자가 선택한 거래형식을 함부로 부인할 수 없으나, 가장행위에 해당한다고 볼 수 있는 특별한 사정이 있을 때에는 과세상 의미를 갖지 아니하는 그 가장행위를 제외하고 그 뒤에 숨어 있는 실질에 따라 과세할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2013. 12. 26. 선고 2013두15583 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 원고는 이 사건 신탁계약을 체결한 후 바로 그 다음 날 위탁자 이전계약을 체결한 점, ② 원고가 재산세 과세기준일인 2021. 6. 1. 직전에 이 사건 신탁계약과 위탁자 이전계약을 체결한 점, ③ 위탁자 이전계약에 따르면 위탁자 지위 이전의 대가는 10만 원에 불과하고, 위탁자 지위를 양도한 원고는 언제든지 위탁자 이전계약을 해제하고 위탁자 지위를 다시 회복할 수 있으며, 이 경우 원고가 양수인에게 반환할 금원 역시 10만 원에 불과하여 이 사건 부동산의 실질가치를 전혀 반영하지 못하고 있는 점, ④ 양수인(F)은 위탁자 지위 양수에도 불구하고 신탁재산인 이 사건 부동산에 관하여 지방세법에 따른 취득세를 납부한 것으로는 보이지 않는 점[지방세법 형식적인 소유권 이전의 경우 취득세를 납부하지 아니하도록 규정하고 있다(지방세법 제7조 제15항 단서 및 같은 법 시행령 제11조의2 제2호)], ⑤ 양수인에게 위탁자 지위를 양수할 만한 어떠한 경제적 실질이나 유인도 없는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고의 위탁자 지위 이전은 실질적인 위탁자의 지위 이전 없이 이 사건 부동산의 재산세 과세기준일 직전에 한 조세회피를 위한 수단으로서 가장행위에 해당한다고 봄이 타당한바, 실질적인 위탁자인 원고가 지방세법 제107조 제2항 제5호에 따라 이



사건 부동산의 재산세 납세의무를 부담한다고 할 것이다. 따라서 이 사건 처분은 적법하고 이에 반하는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 김○○

판사 권○○

판사 이○○



별지

관계 법령

■ 지방세기본법

제17조(실질과세)

- ① 과세의 대상이 되는 소득·수익·재산·행위 또는 거래가 서류상 귀속되는 자는 명의(名義)만 있을 뿐 사실상 귀속되는 자가 따로 있을 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 이 법 또는 지방세관계법을 적용한다.
- ② 이 법 또는 지방세관계법 중 과세표준 또는 세액의 계산에 관한 규정은 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 명칭이나 형식에 관계없이 그 실질내용에 따라 적용한다.

■ 지방세법

제2장 취득세

제1절 통칙

제7조(납세의무자 등)

- ① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 임목, 광업권, 어업권, 양식업권, 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」, 「임목에 관한 법률」, 「광업법」, 「수산업법」 또는 「양식산업발전법」 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.
- ⑤ 「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.

제9장 재산세



제1절 통칙

제107조(납세의무자)

① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.

1. 공유재산인 경우: 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대해서는 그 지분권자
2. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우: 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한 부분에 대해서는 그 소유자

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

5. 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 이 장에서 “수탁자”라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말하며, 이하 이 장에서 “위탁자”라 한다). 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.

제3절 부과·징수

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

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

제11조의2(소유권 변동이 없는 위탁자 지위의 이전 범위)

법 제7조제15항 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 실질적인 소유권의 변동이 없는 경우



■ 신탁법

제2조(신탁의 정의)

이 법에서 “신탁”이란 신탁을 설정하는 자(이하 “위탁자”라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 “수탁자”라 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 “수익자”라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다.

제10조(위탁자 지위의 이전)

- ① 위탁자의 지위는 신탁행위로 정한 방법에 따라 제3자에게 이전할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 이전 방법이 정하여지지 아니한 경우 위탁자의 지위는 수탁자와 수익자의 동의를 받아 제3자에게 이전할 수 있다. 이 경우 위탁자가 여럿일 때에는 다른 위탁자의 동의도 받아야 한다.

제31조(수탁자의 권한)

수탁자는 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속주체로서 신탁재산의 관리, 처분 등을 하고 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 모든 행위를 할 권한이 있다. 다만, 신탁행위로 이를 제한할 수 있다.

끝.