



수 원 지 방 법 원

제 4 행 정 부

판 결

사 건 2024구합65820 취득세등부과처분취소
원 고 A
소송대리인 변호사 윤○○
피 고 ○○시 ○○구청장
변 론 종 결 2025. 7. 16.
판 결 선 고 2025. 9. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2022. 11. 10. 원고에 대하여 한 취득세 54,453,590원, 지방교육세 1,653,660원, 농어촌특별세 4,134,680원(각 가산세 포함)의 부과처분을 취소한다.

이 유



1. 처분의 경위

가. 주식회사 B(이하 'B'라 한다)는 2022. 4. 1. 별지1 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 위탁자 겸 수익자를 B로, 수탁자를 C로 하는 부동산 관리신탁 계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, C는 2022. 4. 8. 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 마쳤다.

나. B는 2022. 4. 25. 신탁법 제10조에 따라 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)에게 이 사건 신탁계약상 위탁자 지위를 1,000,000원에 양도하는 내용의 위탁자 지위 이전 계약(이하 '이 사건 1차 이전 계약'이라 한다)을 체결하였고, D는 2022. 4. 28. 이 사건 1차 이전 계약에 따른 신탁원부 변경등기를 마쳤다.

다. D는 2022. 5. 2. 신탁법 제10조에 따라 원고에게 이 사건 신탁계약상 위탁자 지위를 1,000,000원에 양도하는 내용의 위탁자 지위 이전 계약(이하 '이 사건 2차 이전 계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 2022. 5. 12. 이 사건 2차 이전 계약에 따른 신탁원부 변경등기를 마쳤다.

라. 원고는 2022. 5. 11. 이 사건 2차 이전 계약에서 정한 거래가액 1,000,000원을 과세표준으로 하여 산정한 취득세 등 합계 13,000원을 신고·납부하였다.

마. 피고는 2022. 11. 10. '원고가 이 사건 아파트를 무상취득하였음에도 유상취득으로 취득세를 과소신고하였다'고 보고 원고에게 시가표준액 402,000,000원을 과세표준으로 하여 취득세 54,453,590원, 지방교육세 1,653,660원, 농어촌특별세 4,134,680원 합계 60,241,930원(각 가산세 포함)을 부과·고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

바. 원고는 2023. 1. 5. 이의신청을 하였으나 2023. 2. 8. 이의신청이 기각되었고, 2023. 3. 27. 조세심판청구를 제기하였으나 2024. 2. 5. 심판청구도 기각되었다.



[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 8호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 아파트를 취득한 것으로 볼 수 없다는 주장

신탁재산 위탁자 지위 이전은 지방세법 제7조 제1항에서 취득세 등 부과대상으로 정한 '부동산의 취득'에 해당하지 않는다.

한편 지방세법 제7조 제15항 본문은 '신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 본다'고 규정하면서도 그 단서에서 '신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우'는 제외하고 있다. 이 사건 신탁계약은 이 사건 아파트의 임대와 유지관리는 수탁자가 하도록 정하고 있으므로 원고가 위탁자 지위를 이전받았더라도 이 사건 아파트의 실질적 소유권에는 변동은 없고, 따라서 원고가 이 사건 아파트를 취득한 것으로 간주할 수도 없다.

이와 달리 원고가 이 사건 아파트를 취득한 것으로 본 이 사건 처분은 위법하다.

나. 이 사건 2차 이전 계약의 무효 주장

이 사건 신탁계약은 종합부동산세를 절세하기 위하여 부동산의 소유명의만을 C에게 이전할 목적으로 체결된 것이므로, 신탁 목적이 신탁계약 당시부터 실현이 불가능하여 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 것이어서 무효이다. 따라서 이 사건 신탁계약에 터 잡은 이 사건 제1, 2차 이전 계약도 무효이고, 이에 따라 원고가 이 사건 아파트의 위탁자 지위 이전을 받았음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

3. 관계법령

별지2 기재와 같다.



4. 이 사건 아파트를 취득한 것으로 볼 수 없다는 주장에 관한 판단

가. 관련 규정의 신설 및 개정 경위

2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부개정된 신탁법 제10조 등에 따라 신탁의 종료 없이 위탁자 지위의 이전이 가능하게 되었는데, 이 경우 취득세를 부과할 수 있는 법률적 근거가 없어 이에 대한 과세공백이 발생하게 되었다.

이에 지방세법이 2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되어 신설된 지방세법 제7조 제15항은 '신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 보되, 다만 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다'라고 규정함으로써, 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에도 원칙적으로 취득세를 부과할 수 있게 되었다.

지방세법 제7조 제15항 단서의 위임에 따라 신설된 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정된 것) 제11조의2는 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 '자본시장법에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 위탁자 지위를 이전하는 경우'(제1호)와 '제1호에 준하는 경우로서 위탁자 지위를 이전하였음에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적 소유권 변동이 없는 경우'(제2호)를 규정하였다.

그러나 2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정된 지방세법 시행령은 제11조의2 규정을 제11조의3으로 이동하면서 '제1호에 준하는 경우로서 위탁자 지위를 이전하였음에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적 소유권 변동이 없는 경우', 즉 제2호에 해당하는 경우를 상정하기 어렵고 해석상 혼선을 초래한다는 이유로 이를 삭제하였다.

나. 이 사건 아파트를 취득한 것으로 볼 수 있는지 여부에 관한 판단



1) 앞서 본 바와 같이 지방세법 제7조 제15항은, 원칙적으로 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 간주하되, 예외적으로 다만 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령이 정하는 경우는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 간주하지 않도록 규정하고 있고, 그 위임을 받은 지방세법 시행령 제11조의3은 '자본시장법에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 위탁자 지위를 이전하는 경우'만을 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로 정하고 있다.

2) 이 사건 신탁계약 및 이 사건 제1, 2차 이전 계약에 따라 이 사건 아파트의 위탁자 지위가 B, D, 원고 순으로 순차적으로 이전된 사실은 앞서 본 바와 같고, 따라서 원고는 지방세법 제7조 제15항 본문에 따라 이 사건 아파트를 취득한 것으로 간주된다.

3) 한편, 원고는 '원고가 자본시장법상의 부동산집합투자업자로서 위탁자 지위를 이전받았다'고 주장하고 있지 아니하고 있고 그와 같이 볼 아무런 자료도 제출되지 아니한 이상, 원고가 이 사건 제2차 이전 계약으로 인하여 위탁자 지위를 이전받은 것이 '이 사건 아파트에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우'에 해당한다고 볼 수는 없다.

4) 원고는 이 사건 아파트를 취득한 것으로 간주되고, 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장을 받아들이지 않는다.

다. 지방세법 시행령 규정의 위법 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장

2015. 12. 29. 신설된 지방세법 제7조 제15항은 실질적인 소유권 변동이 있는



경우에 한하여 위탁자 지위의 이전에 대하여 과세하기 위하여 입법된 것이다. 그런데 지방세법 제7조 제15항 단서의 위임에 따른 현행 지방세법 시행령 제11조의3은 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우'로서 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전하는 경우'만을 규정함으로써, 그 외에 실질적인 소유권 변동이 없는 위탁자 지위의 이전도 과세대상으로 삼게 되었다. 지방세법 시행령 제11조의3은 실질적인 소유권 변동이 있는 위탁자 지위의 이전에 한하여 과세하려는 지방세법 제7조 제15항의 입법취지에 반하거나 위임범위를 초과하여 위법하다.

2) 판단

조세 법률에 있어서 그 과세요건과 이에 대한 예외적 규정인 비과세 내지 면세요건을 규정하는 것은 그 규정이 현저히 불합리하지 아니하는 한 입법자의 입법재량에 속한다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99두7265 판결 등 참조).

지방세법 제7조 제15항은 신탁재산의 위탁자 지위 이전에 대하여 취득세 등을 부과하는 것을 원칙으로 하는 조항이고, 예외적으로 실질적인 소유권 변동이 없는 위탁자 지위의 이전 중 대통령령이 정하는 것에 한하여 취득세 등을 부과하지 않도록 하는 규정이다. 지방세법 시행령 제11조의3은 위 위임범위 내에서 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전하는 경우(제1호)만을 예외로 규정한 것으로, 이는 수권 규정으로부터 예측 가능한 범위 내에서 위임 내용을 구체화한 것이고, 예외를 광범위하게 정하지 않았다고 하여 위임한계를 일탈하였다고 보기는 어렵다.



원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

5. 이 사건 2차 이전 계약의 무효 주장

가. 관련 법리

신탁법 제5조 제2항은 '신탁은 그 목적이 위법 또는 불능한 때에는 무효'라고 규정하고 있다. 이러한 신탁법 제5조 제2항의 취지는 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(제1조 제2항), 그와 같은 신탁이 강행법규에 반하는 등 목적이 위법하거나 신탁계약 당시부터 실현이 불가능하여 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 것이라면 그 효력을 인정할 수 없다는 데에 있다. 따라서 신탁 목적이 일정한 행위를 금지하는 구체적 법 규정에 반하는 것이라거나 이를 달성하는 것이 계약 당시부터 사실상 또는 법률상 불가능한 상태였다고 할 수 없다면, 신탁계약 등이 그 목적이 위법하거나 불능한 때에 해당하여 무효라고 할 수 없다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2015두49696 판결 등 참조).

나. 인정사실

앞서 든 증거, 갑 제9, 10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 볼 때, 원고가 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로는 이 사건 신탁계약이 무효라고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 사건 신탁계약이 무효임을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다(갑 제2호증의2 89쪽 이하 등).



부동산관리 신탁계약서

B(이하 이 사건 계약서 내에서 ‘위탁자’라 한다)는 이 사건 아파트를 C(이하 이 사건 계약서 내에서 ‘수탁자’라 한다)에게 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어 다음과 같이 이 사건 신탁계약을 체결한다.

제1조 [신탁목적]

이 신탁의 목적은 수탁자가 이 사건 아파트를 보전·임대 등 관리사무를 수행하는 데 있다.

제3조 [신탁기간]

신탁계약기간은 계약체결일부터 신탁종료일까지로 하며, 신탁종료 전에 위탁자, 수탁자 및 수익자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제4조 [수익자]

1. 이 신탁계약에 있어서 수익자는 다음과 같이 정한다.

1) 신탁원본의 수익자

(1) 성명: B

2) 신탁수익의 수익자

(1) 성명: B

2. 위탁자는 수탁자의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 이 권리는 위탁자에게 전속되며 상속되지 아니한다.

제5조 [필요자금의 차입 및 담보제공]

수탁자는 신탁사무처리에 필요한 자금을 신탁재산 및 수익자의 부담 ○○○○부 장관이 정하는 방법으로 차입하고, 차입금의 담보로서 이 사건 아파트에 근저당권을 설정할 수 있는 것으로 한다.

제6조 [이 사건 아파트의 유지관리]

이 사건 아파트의 전부 또는 일부를 수탁자가 적정하다고 인정하는 임대방법 및 임대조건으로 임대를 하고, 임대를 위한 유지관리사무는 수탁자가 직접하거나 수탁자가 선임하는 제3자에게 위탁할 수 있다.

제11조 [신탁재산에 속하는 금전의 운용방법]

1. 신탁재산에 속하는 금전은 운용방법을 같이 하는 다른 신탁재산과 합동 또는 단독으로 기획재정부 장관이 정하는 방법으로 수탁자가 운용하기로 한다.

제14조 [신탁해지 및 책임부담]

1. 수익자는 천재지변 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 신탁해지를 할 수 없으며, 수탁자가 신탁해지를 승낙한 경우에도 신탁해지에 의한 수탁자의 손해



를 부담하여야 한다.

2. 제1항의 규정에도 불구하고 경제정세의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 때에는 수탁자는 위탁자 및 수익자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.
3. 제2항의 해지에 있어 수탁자는 제비용 및 신탁보수와 손해가 발생한 경우에는 배상금이 이 사건 아파트로부터 공제한다.

② 이 사건 신탁계약의 목적은 수탁자인 C가 이 사건 아파트의 보전·임대 등 관리사무를 수행하도록 하는 데 있다(제1조). 이에 따라 이 사건 신탁계약은 수탁자인 C가 이 사건 아파트를 일정한 방법으로 관리·처분할 수 있도록 정하고 있으며(제5조, 제6조), 원칙적으로 위탁자가 이 사건 신탁계약을 임의로 해지할 수 없도록 정하고 있다(제14조). 이상의 규정을 종합하여 볼 때 이 사건 신탁계약의 목적이 불능이라고 보기 어렵다.

③ C가 작성한 사실확인서(갑 제10호증)에는 'C가 명목상으로 이 사건 위탁계약을 체결하였을 뿐 이 사건 아파트에 관하여 일체의 관리를 하거나 B에게 일체의 수익을 교부한 사실이 없다'라는 기재가 되어 있기는 하다. 그러나 B의 대표이사인 E와 C가 모녀관계에 있는 점에 비추어 볼 때 위 사실확인서의 기재가 그대로 믿기 어렵다. 나아가 위 사실확인서의 그 기재만으로 처분문서인 이 사건 신탁계약서의 기재에 반하여 이 사건 신탁계약이 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 것으로 무효임을 인정하기에 부족하다.

6. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-11-07

재판장 판사 임○○

 판사 양○○

 판사 김○○



별지1

부동산 표시

[1동의 건물의 표시]

○○시 ○○구 F에 있는 G아파트 H동

[도로명주소] ○○시 ○○구 I

철근콘크리트 무량판구조 기타재료지붕 36층 공동주택(아파트)

지2층 172.58㎡

지1층 205.76㎡

1층 661㎡

2층 602.33㎡

3층 602.33㎡

4층 602.33㎡

5층 602.33㎡

6층 602.33㎡

7층 602.33㎡

8층 602.33㎡

9층 602.33㎡

10층 602.33㎡

11층 602.33㎡

12층 602.33㎡

13층 602.33㎡

14층 602.33㎡

15층 602.33㎡

16층 602.33㎡

17층 602.33㎡

18층 602.33㎡

19층 602.33㎡

20층 602.33㎡

21층 602.33㎡



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-11-07

22층 602.33㎡

23층 602.33㎡

24층 602.33㎡

25층 602.33㎡

26층 602.33㎡

27층 602.33㎡

28층 602.33㎡

29층 602.33㎡

30층 602.33㎡

31층 602.33㎡

32층 602.33㎡

33층 602.33㎡

34층 602.33㎡

35층 602.33㎡

36층 501.68㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

○○시 ○○구 F 대 57682㎡

[전유부분의 건물의 표시]

건물번호: J

건물내역: 철근콘크리트조 113.76㎡

[대지권의 표시]

대지권종류: 소유권대지권

대지권비율: 57682분의 75.567. 끝.



별지2

관계 법령

■ 신탁법

제5조(목적의 제한)

② 목적이 위법하거나 불능인 신탁은 무효로 한다.

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.

③ 제3조제1항제2호에 따라 신탁이 설정된 경우 위탁자의 상속인은 위탁자의 지위를 승계하지 아니한다. 다만, 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

■ 지방세법

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.

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

제11조의3(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



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-11-07

그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전하는 경우

2. 삭제 <2021. 12. 31.>