



수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2024구합61125 취득세등부과처분취소
원 고 A
소송대리인 변호사 박○○
피 고 ○○시장
변 론 종 결 2025. 4. 10.
판 결 선 고 2025. 5. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2023. 6. 2. 원고에게 한 취득세 28,224,780원, 지방교육세 2,064,060원의 부과 처분을 취소한다.

이 유



1. 처분의 경위

가. 주식회사 B(이하 'B'라고 한다)는 2021. 5. 9. C과 사이에 ○○시 D아파트 E호¹⁾ (이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 위탁자 겸 수익자를 B로, 수탁자를 C으로 하여 부동산 관리신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하였다.²⁾ 위 계약의 주요 내용은 별지1 기재와 같다.

나. B는 2021. 5. 10. 원고와 사이에 원고가 이 사건 신탁계약의 위탁자 지위를 원고에게 이전하는 위탁자 지위 이전계약(이하 '이 사건 이전계약'이라고 한다)을 체결하였고, 위 계약의 주요 내용은 별지2 기재와 같다.

다. 이 사건 부동산에 관하여 2021. 5. 17. 이 사건 신탁계약을 원인으로 하여 수탁자 C 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 마쳐졌고, 같은 날 이 사건 이전계약에 따른 신탁원부 기재사항의 변경등기가 마쳐졌다.

라. 피고는 이 사건 이전계약에 따른 위탁자 지위의 이전으로 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라고 한다) 제7조 제15항에 따라 새로운 위탁자인 원고가 이 사건 부동산을 무상취득하였음에도 취득세 등을 신고·납부하지 않았다고 보고, 2023. 6. 2. 원고에게 아래와 같이 이 사건 부동산의 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세, 지방교육세를 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

1) 소장에 기재된 'F'호는 오키와이 분명하다.

2) 원고는 소장에서 B와 C이 이 사건 부동산의 1/2 지분에 관하여 신탁계약을 체결하였다고 주장하나, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 2021. 5. 17. C 명의로 2021. 5. 9.자 신탁을 원인으로 하여 위 각 1/2지분에 관하여 소유권이전등등 및 신탁등기가 각각 마쳐졌던바, 결국 이 사건 부동산 전체에 관하여 C 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 이루어졌다.



처분일	부과내역				
	과세대상 물건	취득세 과세표준(원)	취득세(원)	지방교육세(원)	합계(원)
2023. 6. 2.	이 사건 부동산	592,000,000	28,224,780 (가산세 포함)	2,064,060 (가산세 포함)	30,288,840

마. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2023. 7. 31. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2023. 11. 1. 원고의 심판청구를 기각하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1 내지 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

별지3 기재와 같다.

3. 원고 주장의 요지

이 사건 처분은 아래와 같은 이유로 위법·부당하므로 취소되어야 한다.

가. 이 사건 신탁계약 및 이전계약에 의하면 원고는 신탁재산인 이 사건 부동산에 대한 관리처분권을 행사할 수 없고, 위 부동산으로부터 발생하는 수익을 향유하지 않으며, 이 사건 신탁계약이 종료된 이후 이 사건 부동산의 소유권을 취득하지도 않고, 설령 이 사건 신탁계약이 종료된 이후 위탁자인 원고에게 신탁재산인 이 사건 부동산의 소유권이 귀속되더라도 이는 이 사건 신탁계약이 아니라 수익자의 새로운 행위에 의한 것으로 이에 대하여 취득세를 납부하게 되며, 이 사건과 같은 경우 대부분의 지방자치단체에서도 취득세가 아니라 등록세의 납부 대상으로 판단하고 있다. 따라서 원고가 이 사건 이전계약에 따라 이 사건 신탁계약의 위탁자 지위를 이전받음으로써, 이 사건 부동산에 대한 실질적인 소유권의 변동이 있다고 볼 수 없는바, 구 지방세법 제7



조 제15항 단서에 따라 이 사건 부동산은 과세대상이 될 수 없다.

나. 원고는 위탁자 지위 이전의 대가로 100,000원을 지급하였고, 이는 구 지방세법 제10조 제5항 제3호에서 정한 객관적 증거서류인 거래내역확인증 및 법인장부에 해당하는 출납전표에 의하여 취득가격이 증명되므로, 위 돈을 취득세의 과세표준으로 보아야 하고, 이는 구 지방세법 제17조 제1항에 따른 취득세 면세 금액(50만 원 이하의 금액)에 해당한다. 그럼에도 피고는 위탁자 지위 이전을 '무상에 준하는 유상거래'로 판단하여 구 지방세법 제10조 제5항 괄호 부분의 '무상취득'으로 보아 구 지방세법 제10조 제2항 단서에 따라 이 사건 부동산의 시가표준액을 과세표준으로 하여 이 사건 처분을 하였다. 이는 위 '무상취득'의 문언을 '소액의 유상거래'도 포함된다고 유추 내지 확대 해석한 것이므로 이 사건 처분은 조세법률주의에 위반된다.

4. 이 사건 처분의 적법 여부에 관한 판단

가. 과세대상 여부에 관한 판단

1) 관련 법리

가) 조세나 부담금에 관한 법률의 해석에 관하여, 그 부과요건이거나 감면요건을 막론하고 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다. 특히 감면요건 규정 중 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 공평원칙에도 부합한다(대법원 2007. 10. 26. 선고 2007두9884 판결 등 참조).

나) 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로, 부동산 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치면 대내외적으로 소



유권이 수탁자에게 완전히 이전되고 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되는 것이 아니며, 그 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 관한 관리·처분권을 갖게 된다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다84246 판결 등 참조). 따라서 신탁계약이나 신탁법에 의하여 수탁자가 위탁자에 대한 관계에서 신탁 부동산에 관한 권한을 행사할 때 일정한 의무를 부담하거나 제한을 받게 되더라도 그러한 사정만으로는 위탁자가 신탁 부동산을 사실상 임의처분하거나 관리·운용할 수 있는 지위에 있다고 보기 어렵고, 따라서 이러한 위탁자의 지위 이전은 취득세의 과세 대상인 '부동산의 취득'에 해당하지 않으므로, 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 사실상 취득한 것으로 볼 수 없다. 또한 구 지방세법 제7조 제15항은 '신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 보되, 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다'라고 규정하고 있다. 그러나 이것은 위탁자 지위의 이전이 있는 경우 취득세를 부과함으로써 과세 공백을 메우기 위하여 특별히 마련된 조항으로서 창설적 규정이라고 보아야 한다(대법원 2018. 2. 8. 선고 2017두67810 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 본 사실, 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 피고가 이 사건 이전계약에 따른 위탁자 지위의 이전으로 구 지방세법 제7조 제15항 본문에 따라 새로운 위탁자인 원고가 이 사건 부동산을 취득한 것으로 보고 이 사건 처분을 한 것은 적법하고, 원고가 제출한 증거들과 주장하는 사정만으로 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 이 사건 부동산에 대한 실질적



인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우에 해당한다'고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이에 반하는 원고 주장은 이유 없다.

가) 구 지방세법 제7조 제1항은 '취득세는 부동산, 차량, 기계장비 등을 취득한 자에게 부과한다.'고 규정하고 있고, 같은 조 제15항 본문은 '신탁법 제10조에 따라 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 신탁재산을 취득한 것으로 본다.'고 규정하고 있다. 즉, 부동산을 신탁하여 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 그 소유권은 대내외적으로 수탁자에게 완전히 이전되고 위탁자와의 내부 관계에서조차 위탁자에게 유보되는 것은 아님에도 불구하고, 지방세법은 신탁법에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대해서는 위탁자가 신탁재산을 소유하고 있는 것으로 의제하여 위탁자 지위의 이전이 있는 경우 새로운 위탁자에게 취득세 납세의무가 있는 것으로 간주하고 있는 것이다. 이러한 사정을 고려하면, 원고 주장과 같이 원고가 신탁재산인 이 사건 부동산에 대한 관리처분권을 행사할 수 없고, 위 부동산으로부터 발생하는 수익을 향유하지 않으며, 이 사건 신탁계약이 종료된 이후 이 사건 부동산의 소유권을 취득하지 않더라도, 신탁재산에 대한 위탁자 지위의 이전이 있는 경우 원칙적으로 새로운 위탁자에게 취득세 납세의무가 있다고 보는 것이 조세법률주의 원칙에 부합하는 해석이다.

나) 과거에는 신탁재산의 위탁자 지위를 이전하려면 먼저 신탁을 종료하고 새로운 위탁자가 거래행위를 통해 신탁재산을 취득한 후 다시 신탁을 설정하여야 했다. 그러나 신탁법이 2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되면서 신탁을 종료하지 않더라도 위탁자 지위의 이전이 가능하게 되었고(신탁법 제10조), 이에 따라 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 취득세를 부과할 수 없는 문제가 발생하였다. 이로 인해 위탁자 지



위 이전의 경우에도 취득세를 부과할 수 있는 근거를 마련하기 위한 지방세법 개정안이 발의되었으며, 그에 따라 지방세법이 2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되면서 현행과 같은 내용의 구 지방세법 제7조 제15항이 신설되었다. 그리고 앞서 본 바와 같이 구 지방세법 제7조 제15항은 위탁자 지위의 이전이 있는 경우 취득세를 부과함으로써 과세 공백을 메우기 위하여 특별히 마련된 조항으로서 창설적 규정에 해당한다. 이러한 구 지방세법 제7조 제15항의 입법 경위와 규정의 취지에 비추어 보면, 위 법의 시행일인 2016. 1. 1. 이후 신탁재산의 위탁자 지위 이전이 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이를 취득세 과세대상에 해당하는 것으로 보아야 한다. 따라서 원고가 2021. 5. 10.자 이 사건 이전계약에 따라 B로부터 이 사건 신탁계약상 위탁자 지위를 신탁법 제10조에 따라 이전받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 새로운 위탁자인 원고에게 이 사건 부동산을 과세대상 물건으로 한 취득세 납부의무가 있음은 분명하다.

다) 한편, 구 지방세법 제7조 제15항 단서는 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다'고 규정하고 있고, 그 위임을 받은 구 지방세법 시행령 제11조의2는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 '자본시장법'이라고 한다)에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전한 경우'(제1호)와 '제1호에 준하는 경우로서 위탁자 지위를 이전하였음에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권의 변동이 없는 경우'(제2호)를 규정하고 있다. 위 규정들의 문언 및 체계에 구 지방세법 제7조 제15항이 과세 공백을 메우기 위하여 마련된 창설적 규정에 해당함을 더하여 보면, 구 지방세법 제7조 제15항 단서에 해당하여 취득세 부과대상에서 제외되는 경우는 대통령령이 명시적으로 정하고 있는



경우로서 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우' 중 '자본시장법에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전한 경우' 및 '그에 준하는 경우'에 한정된다고 봄이 타당하다. 즉 자본시장법에 따른 부동산집합투자기구는 자본시장법 제9조 제18항 제1호에 따라 집합투자업자가 위탁자로서 수탁자인 신탁업자에게 재산을 신탁하고, 이를 집합투자업자의 지시에 따라 투자·운용하게 하는 투자신탁의 형태로 설정·설립될 수 있는데, 이러한 경우 집합투자업자는 자본시장법 제80조 제1항에 따라 부동산 등 집합투자재산을 본인의 명의로 취득하는 것이 원칙적으로 금지되고, 자본시장법 제184조 제3항 및 제4항에 따라 집합투자재산의 보관·관리 업무를 신탁업자에게 위탁하여야 하는 등의 제한을 받으므로, 집합투자업자가 부동산의 위탁자 지위를 다른 집합투자업자에게 이전한다고 하더라도 이를 이전받은 다른 집합투자업자가 신탁을 종료하는 방법으로 신탁재산이었던 부동산을 그 명의로 취득하는 것은 사실상 불가능하다는 점을 고려하면, 구 지방세법 제7조 제15항 단서, 구 지방세법 시행령 제11조의2 제1항 제2호의 '제1호에 준하는 경우로서 위탁자 지위를 이전하였음에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권의 변동이 없는 경우'에 해당하는지 여부는 엄격하게 판단하여야 한다.

라) 결국 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 실질적인 소유권의 변동이 있다고 보기 어려워 새로운 위탁자가 신탁재산을 취득한 것으로 볼 수 없는 경우'는 기존 위탁자가 수탁자에게 신탁재산을 신탁할 당시 신탁재산을 유효하게 취득하지 않은 상태에서 위탁자 지위 이전을 통하여 새로운 위탁자가 신탁재산을 취득할 수 없거나 새로운 위탁자가 신탁재산을 취득한 것에 해당하지 않는 경우를 의미하는 것이며, 이를 두



고 구 지방세법 시행령 제11조의2 규정이 모법의 위임범위를 벗어났다거나 법률에 합치되지 아니한다고 볼 합리적 이유가 없고, 이러한 해석이 명확성원칙에 반한다고 볼 수도 없다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁계약 제9조 제2항은 '위탁자는 수익자의 승낙을 얻어 제3자에게 위탁자의 지위를 양도할 수 있다'고 정하고 있고, 이 사건 이전계약 제3조 제2항은 '양도인은 신탁계약의 수탁자와 수익자에게 별지 서식에 따라 본 위탁자 지위 변경계약에 동의를 받아야 한다'고 정하고 있으며, B는 원고와 이 사건 이전계약을 체결하고 새로운 위탁자인 원고에게 위탁자의 지위를 이전하였다. 따라서 원고는 구 지방세법 제7조 제15항 본문에서 정하는 신탁재산의 위탁자 지위를 이전받은 새로운 위탁자에 해당하고, 원고의 위탁자 지위 이전이 구 지방세법 제7조 제15항 단서 및 같은 법 시행령 제11조의2 제2호에서 정한 '제1호에 준하는 경우로서 위탁자 지위를 이전하였음에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권의 변동이 없는 경우'에 해당한다고 인정하기에는 무리가 있다.

마) 원고는 신탁재산인 이 사건 부동산에 대한 관리처분권을 행사할 수 없고, 위 부동산으로부터 발생하는 수익을 향유하지 않으며, 이 사건 신탁계약이 종료된 이후 이 사건 부동산의 소유권을 취득하지도 않으므로, 이 사건 이전계약에 따른 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있는 것으로 보기 어려우며, 설령 이 사건 신탁계약이 종료된 이후 위탁자인 원고에게 신탁재산인 이 사건 부동산의 소유권이 귀속되더라도 이는 이 사건 신탁계약이 아니라 수익자의 새로운 행위에 의한 것으로 이에 대하여 취득세를 납부하게 되므로, 원고가 취득세 납세의무를 부담하는 것은 부당하다는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 신탁계약 제8조 제4항은 '본 계약에 따른 신탁계약이 종료되는 경우 신탁 부동산 또는 신탁 부동산이 대체



된 물건 혹은 권리 등은 수익자에게 귀속한다.'고 규정하고 있고, 제9조 제1항은 '본 계약의 내용은 수익자가 수탁자의 위탁자에게 서면으로 통보하는 방법으로 자유롭게 변경할 수 있다. 위탁자와 수탁자는 이를 승낙한 것으로 본다.'고 규정하고 있으며, 이 사건 이전계약 제2조 제3항에 따르면 원고는 양도인이자 종전 위탁자인 B가 이 사건 부동산에 관하여 가지고 있는 권리와 의무를 그대로 승계하게 되므로, 이 사건 신탁계약 및 이전계약에 의하여 이 사건 신탁계약이 종료되는 경우 수익자의 의사에 따라 이 사건 부동산에 대한 권리 등이 새로운 위탁자인 원고에게 귀속될 가능성을 배제할 수 없다.

바) 원고가 제출한 증거들만으로는 대다수의 다른 지방자치단체들이 위탁자 지위의 이전이 취득세의 과세대상이 아니라고 보고 있다거나, 그러한 행정관행이 성립되어 있다고 보기 어렵고, 원고에 대한 취득세 부과가 조세평등원칙에 위반된다고 볼 수도 없다.

나. 면세 여부 및 과세표준에 관한 판단

1) 관련 규정의 내용

구 지방세법 제10조 제1항 본문은 '취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다.'라고 규정하고 있고, 구 지방세법 제10조 제2항은 '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.'라고 규정하고 있으며, 구 지방세법 제17조 제1항은 '취득가액이 50만 원 이하일 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.'라고 규정하고 있다.

한편, 구 지방세법 제10조 제5항은 '증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 소득세법



제101조 제1항 또는 법인세법 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득(괄호 부분)을 제외한 각 호의 취득에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격을 과세표준으로 한다.'라고 규정하면서 제3호에서 '판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득'을 규정하고 있고, 그 위임을 받은 구 지방세법 시행령 제18조 제3항 제2호는 법인장부의 하나로 출납전표를 규정하고 있다.

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 본 사실, 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 피고가 구 지방세법 제10조 제2항 단서에 따라 이 사건 부동산의 과세표준을 그 시가표준액으로 삼아 이 사건 처분을 한 것은 적법하다. 따라서 이에 반하는 원고 주장은 이유 없다.

가) 구 지방세법 제7조 제15항 본문은 신탁재산의 위탁자 지위 이전이 있는 경우 새로운 위탁자가 단지 위탁자 지위만을 취득한 것이 아니라 '신탁재산 자체'를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 따라서 그 취득세의 과세표준은 '위탁자 지위의 가치'가 아닌 '신탁재산의 가액'을 기준으로 삼아야 한다.

나) 그런데 이 사건 이전계약에 따른 양도대금은 100,000원에 불과하여 이 사건 처분 당시 이 사건 부동산의 시가표준액인 592,000,000원과 비교하면 유상거래로 볼 수 없을 정도의 소액에 해당한다. 나아가 이 사건 이전계약 제5조 제1항, 제2항에 의하면, 양도인이자 종전 위탁자인 B는 서면 통보만으로 이 사건 이전계약을 즉시 해제할 수 있고, 이러한 경우 B는 위 양도대금만을 반환하면 된다. 이와 같이 이 사건 이전계약 및 이에 따른 양도대금은 모두 이 사건 부동산의 실질가치를 전혀 반영하지 못하고 있다.



다) 법인의 장부가액을 사실상의 취득가액으로 보고 이를 과세표준으로 한 취지는 객관화된 조직체로서 거래가액을 조작할 염려가 적은 법인의 장부가액은 특별히 취득가액을 조작하였다고 인정되지 않는 한 원칙적으로 실제의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있는 신빙성이 있음을 전제로 하는 것이고, 따라서 법인의 장부가액이 사실상의 취득가격에 부합되는지 여부에 관계없이 무조건 법인의 장부가액을 취득세와 등록세의 과세표준으로 하여야 하는 것은 아니다(대법원 1993. 4. 27. 선고 92누15895 판결 등 참조). 따라서 설령 원고가 그 주장하는바와 같은 출납전표 등을 제출하였더라도, 그 양도대금 100,000원이 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 실질 가치를 반영하는 것이라고 볼 수도 없어 그 신빙성을 인정하기도 어렵고, 이는 이 사건 부동산의 실질가치와는 무관하게 무상거래가 아닌 것과 같은 외관을 작출하기 위하여 당사자 사이에 형식적으로 책정한 금액으로 보인다.

5. 결론

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

재판장 판사 김○○

판사 김○○

판사 박○○



별지1

부동산 신탁 계약서

제1조 기재 당사자들(G, C)은 제2조 기재 부동산(이 사건 부동산)의 등기부상 소유권 명의만을 수탁자 명의로 변경하고 관리하는 것을 목적으로 하는 관리신탁계약을 체결한다.

제3조(신탁의 기간)

본 계약에 따른 신탁의 기간은 본 계약의 체결일로부터 5년으로 한다. 단, 수익자는 언제든지 위탁자에게 신탁계약의 종료의 의사를 표시할 수 있고, 수익자가 수탁자와 위탁자에게 신탁계약의 종료의 의사표시를 하지 아니하면 5년 단위로 갱신된다.

제5조(신탁 부동산의 관리)

- ① 수탁자는 신탁 부동산의 명의를 보유하지만, 수익자의 서면 동의 없이 일체의 처분 및 관리행위를 할 수 없다.
- ② 수익자는 신탁 부동산의 일체의 처분 및 관리를 한다. 단, 수익자는 필요한 경우 수탁자에게 협력을 요청할 수 있다.
- ③ 수탁자는 제2항의 협조요청을 받은 경우 적극적으로 응해야 한다.

제6조(신탁 부동산의 수익 및 비용의 처리)

- ① 신탁 부동산의 관리 및 처분에 따라 발생하는 경제적 가치가 있는 모든 물건과 권리는 수익자에게 귀속하는 것으로 한다.
- ③ 수탁자는 신탁 부동산의 관리에 필요한 비용을 청구 받거나 수탁자의 이름으로 지급하여야 할 경우 수익자에게 그 비용의 지급을 요청할 수 있다.
- ④ 수익자는 신탁 부동산의 관리 및 처분에 소요되는 모든 비용을 최종으로 부담한다.
- ⑤ 수익자는 본조에 따른 수익과 비용에 대한 처분권을 자유롭게 행사할 수 있다.

제8조(신탁계약의 종료)

- ① 본 계약에 다른 신탁계약은 제3조에 따른 신탁기간의 만료로 종료한다.
- ② 제1항에도 불구하고 관련 법률에 따라서 수탁자의 수탁능력이 상실되는 경우 본 계약에 따른 신탁계약은 종료되는 것으로 본다.
- ③ 위탁자와 수탁자가 수익자의 승인을 얻어 본 계약을 해제 혹은 해지하는 경우 본 계약에 따른 신탁계약은 종료되는 것으로 본다.



- ④ 제1항 내지 제3항에 따라서 본 계약에 따른 신탁계약이 종료되는 경우 신탁 부동산 또는 신탁 부동산이 대체된 물건 혹은 권리 등은 수익자에게 귀속된다.

제9조(계약의 변경)

- ① 본 계약의 내용은 수익자가 수탁자와 위탁자에게 서면으로 통보하는 방법으로 자유롭게 변경할 수 있다. 위탁자와 수탁자는 이를 승낙한 것으로 본다.
- ② 위탁자는 수익자의 승낙을 얻어 제3자에게 위탁자의 지위를 양도할 수 있다. 단, 수탁자는 본 계약에 따른 각 당사자의 권리와 의무를 아무런 변형 없이 제3자에게 승계시켜야 한다.
- ③ 수탁자는 수익자의 승낙을 얻어 제3자에게 수탁자의 지위를 양도할 수 있다. 단, 수탁자는 본 계약에 따른 각 당사자의 권리와 의무를 아무런 변형 없이 제3자에게 승계시켜야 한다.

끝.



별지2

위탁자 지위 이전계약서

제1조 기재 당사자들(B, 원고) 제2조 기재 신탁계약(이 사건 신탁계약)상의 위탁자의 지위의 양도와 관련한 사항을 정하기 위하여 본 계약을 체결한다.

제2조(양수도 대상 권리)

① 양도인은 양수인에게 다음 각호에 기재된 신탁계약상의 위탁자의 지위를 신탁법 제10조에 따라서 이전한다.

1. 위탁자 B와 수탁자 C 사이에 2021. 5. 9. 체결된 이 사건 부동산에 대한 부동산 신탁계약에 따라서 해당 부동산에 등기된 신탁계약

② 양수인은 제1항에 따른 신탁계약상의 수익자의 지위를 이전받지 않는다.

③ 양수인은 제1항에 따른 신탁계약의 내용을 검토하였으며, 양도인이 제1항에 따른 신탁계약에 따라 가지고 있는 위탁자의 권리와 의무를 그대로 승계함을 확인한다.

제3조(양수도의 방법)

① 양도인과 양수인이 본 위탁자 지위 변경계약서에 기명날인함과 동시에 제2조 제1항에 따른 위탁자의 지위가 양도인으로부터 양수인에게 양도된 것으로 본다.

② 양도인은 제2조 제1항의 신탁계약의 수탁자와 수익자에게 별지의 서식에 따라 본 위탁자 지위 변경계약에 동의를 받아야 한다.

③ 양도인은 본 위탁자 지위 변경계약과 동시에 제2조 제1항에 따른 계약의 수탁자에게 관련 등기절차를 이행할 것을 지시하여야 한다.

제4조(양수도 대가)

양수인은 양도인에게 제2조 제1항의 신탁계약상의 위탁자의 지위를 양수하는 대가로 금 10만원을 계약체결과 동시에 지급한다.

제5조(계약의 해제)

① 양도인은 언제든지 본 위탁자 지위 변경계약을 양수인에게 서면으로 통보하고 즉시 해제할 수 있다.

② 양도인은 제1항에 따라 본 위탁자 지위 변경계약을 해제한 경우 제4조에 따라 지급받은 위탁자 지위 변경의 대가를 양수인에게 반환하여야 한다.



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-07-01

- ③ 양수인은 제1항에 따라 본 위탁자 지위 변경계약이 해제된 경우 제2조 제1항의 신탁계약상의 위탁자의 지위를 양도인에게 원상회복시키는 등기 절차에 협조하여야 한다.
- ④ 양도인은 제1항에 따른 본 위탁자 지위 변경계약의 해제 및 그에 따른 권리 의무의 원상회복 절차에서 발생하는 모든 비용을 부담한다.

끝.



별지3

■ 신탁법

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 제3조 제1항 제2호에 따라 신탁이 설정된 경우 위탁자의 상속인은 위탁자의 지위를 승계하지 아니한다. 다만, 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

■ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액)

- ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

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.
- 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.



제10조(과세표준)

- ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한 다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.
- ② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가 액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가 표준액으로 한다.
- ⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법 인세법」 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제 3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득

제17조(면세점)

- ① 취득가액이 50만원 이하일 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.

■ 지방세법 시행령

제11조의3(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. 삭제

부칙 <대통령령 제32293호, 2021. 12. 31.>

제2조 (일반적 적용례)

이 영은 이 영 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

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

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 실질적인 소유권의 변동이 없는 경우

제18조(취득가격의 범위 등)

③ 법 제10조 제5항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호에서 정하는 것을 말한다.

2. 법인장부: 금융회사의 금융거래 내역 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서. 다만, 법인장부의 기재사항 중 중고자동차 또는 중고기계장비의 취득가액이 법 제4조 제2항에서 정하는 시가표준액보다 낮은 경우에는 그 취득가액 부분(중고자동차 또는 중고기계장비가 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 그 가액이 시가표준액보다 하락한 것으로 시장·군수·구청장이 인정한 경우는 제외한다)은 객관적 증거서류에 의하여 취득가액이 증명되는 법인장부에서 제외한다.

끝.