



수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2024구합61286 취득세등부과처분취소
원 고 A
소송대리인 변호사 박○○
피 고 ○○구청장
변 론 종 결 2025. 1. 16.
판 결 선 고 2025. 2. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2023. 5. 10. 원고에게 한 취득세 10,161,000원(가산세 포함) 및 지방교육세 742,540원(가산세 포함)의 각 부과처분을 취소한다.

이 유



1. 처분의 경위

가. 주식회사 B(대표자 사내이사 C, 이하 'B'라 한다)는 2021. 5. 12. 원고의 배우자인 C와 사이에 ○○시 ○○구 D아파트 E호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 위탁자 겸 수익자를 B, 수탁자를 C로 하는 내용의 부동산 관리신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. B는 2021. 5. 12. 원고와 신탁법 제10조에 따라 이 사건 신탁계약상 위탁자 지위를 대금 10만 원에 원고에게 양도하는 내용의 위탁자 지위 변경계약(이하 '이 사건 변경계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 부동산에 관하여 2021. 5. 17. 이 사건 신탁계약을 원인으로 하여 수탁자 C 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 마쳐졌고, 같은 날 이 사건 변경계약에 따른 위탁자지위변경에 관한 신탁원부기록의 변경등기도 마쳐졌다.

라. 이 사건 신탁계약 및 이 사건 변경계약의 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 신탁계약(갑 제1호증 9쪽)	
제3조(신탁기간)	
본 계약에 따른 신탁의 기간은 본 계약의 체결일로부터 수익자가 본 계약에 따른 신탁을 종료하기를 원하는 시점까지로 한다. 단, 위탁자는 수익자의 동의를 얻어 본 계약에 따른 신탁의 기간을 정할 수 있다.	
제5조(신탁 부동산의 관리)	
① 수탁자는 신탁 부동산의 명의만 보유하고, 일체의 처분 및 관리를 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 따른 경제적 가치가 있는 모든 물건과 권리는 수익자에	



게 귀속하는 것으로 한다.

- ② 수익자는 수탁자에게 제1항에 따른 물건과 권리의 이전을 요구할 수 있고, 수탁자는 이러한 요구를 받은 날로부터 5 금융기관거래일 안에 적절한 방법으로 이전을 해야 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.
- ⑥ 수익자는 수탁자에게 수익권증서를 발행하여 줄 것을 요구할 수 있다.

제8조(신탁계약의 종료)

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

제9조(계약의 변경)

- ② 위탁자는 수익자의 승낙을 얻어 제3자에게 위탁자의 지위를 양도할 수 있다. 단, 위탁자는 본 계약에 따른 각 당사자의 권리와 의무를 아무런 변형 없이 제3자에게 승계시켜야 한다.

이 사건 변경계약(갑 제1호증 15쪽)

제2조(양수도 대상 권리)

- ① 양도인은 양수인에게 신탁계약상의 위탁자의 지위를 신탁법 제10조에 따라서 이전한다.
- ② 양수인은 제1항에 따른 신탁계약상의 수익자의 지위를 이전받지 않는다.
- ③ 양수인은 제1항에 따른 신탁계약의 내용을 검토하였으며, 양도인이 제1항에 따른 신탁 계약에 따라 가지고 있는 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 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 10만 원을 계약체결과 동시에 지급한다.

제5조(계약의 해제)

- ① 양도인은 언제든지 본 위탁자 지위 변경 계약을 양수인에게 서면으로 통보하고 즉시 해제할 수 있다.
- ② 양도인은 제1항에 따라 본 위탁자 지위 변경 계약을 해제한 경우 제4조에 따라 지급받은 위탁자 지위 변경의 대가를 양수인에게 연 12%의 이자를 가산하여 반환하여야 한다.

마. 원고는 이 사건 변경계약에 따른 이 사건 부동산 소유권의 이전이 없다고 보아 취득세 신고를 하지 않았다. 그러나 피고는 이 사건 변경계약에 따른 위탁자 지위의 이전으로 지방세법 제7조 제15항의 본문에 따라 새로운 위탁자인 원고가 이 사건 각 부동산을 무상취득 하였음에도 취득세를 신고·납부하지 않았다고 보고, 2023. 2. 13. 원고에게 취득세 10,111,570원(가산세 포함, 이하 같다) 및 지방교육세 738,300원의 과세예고 통지를 하였다. 원고가 2023. 3. 10. ○○도지사에게 과세전적부심사 청구를 하였으나 ○○도지사는 2023. 4. 26. 불채택 결정을 하였다.

바. 피고는 2023. 5. 10. 원고에게 취득세 10,161,000원 및 지방교육세 742,540원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

사. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2023. 5. 22. 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2023. 11. 1. 원고의 위 심판청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부



가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 처분의 근거가 된 지방세법 제7조 제15항 본문은 '신탁법 제10조에 따라 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 본다'고 규정하고, 같은 항 단서는 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다'고 규정하고 있다. 위 규정의 위임을 받은 지방세법 시행령 제11조의3은 위탁자 지위가 이전되었으나 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우에 관해, 제1호에 준하는 경우로서 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 없는 경우를 삭제해서 지나치게 축소하여 규정함으로써 위임입법의 한계를 일탈하였다.

2) 이 사건 변경계약에 따라 위탁자 지위가 이전되었다고 하더라도 이 사건 부동산에 관하여 실질적인 소유권의 변동이 있다고 보기는 어려우므로, 원고는 이 사건 부동산을 취득한 것으로 볼 수 없다. 따라서 원고가 이 사건 부동산을 취득하였음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

3) 설령 이 사건 변경계약에 따른 위탁자 지위이전을 취득세 과세대상으로 보더라도, 이 사건 변경계약은 이 사건 부동산 자체가 아니라 위탁자 지위를 양도한 것에 불과한데, 원고가 이 사건 신탁계약의 종전 위탁자에게 10만 원을 지급하고 이 사건 신탁계약에 따른 위탁자 지위를 양수한 사실이 객관적 증거서류인 거래내역확인증에 의하여 증명되므로, 10만 원을 취득세의 과세표준으로 보아야 하고, 위 금액은 지방세법 제17조 제1항에 따른 취득세 면세 금액(50만 원 이하의 금액)에 해당한다. 그럼에도 피고는 이 사건 변경계약을 통해 원고가 이 사건 부동산을 무상취득하였다고 보아 시



가표준액을 과세표준으로 하여 이 사건 처분을 하였다. 그렇다면 이 사건 처분은 조세 법률주의를 일탈하여 위법하다.

나. 관계 법령

별지 '관계 법령'의 기재와 같다.

다. 판단

1) 위임입법의 한계를 초과하였다는 주장에 대한 판단

가) 먼저 이 사건 처분은 원고가 이 사건 변경계약을 체결하여 이 사건 부동산을 취득한 2021. 5. 12. 당시 시행되던 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제 32293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법 시행령'이라 한다)이 적용되어, 구 지방세법 시행령 제11조의2[개정 지방세법 시행령 제11조의3] 제2호가 그대로 존재하므로, 이 사건 처분의 근거 법령이 개정된 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제 32293호로 개정된 이후의 것)임을 전제로 한 원고의 위 지방세법 시행령 제11조의3의 위임입법 한계 일탈 관련 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 부가적으로 지방세법 시행령 제11조의3 규정이 위임입법의 한계를 초과하였다고 볼 수도 없다. 그 이유는 다음과 같다.

(1) 지방세법 제7조 제15항은 본문에서 '신탁법 제10조에 따라 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 본다'고 원칙을 규정하면서, 본문에 대한 예외로서 단서에서 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령으로 정하는 경우'에는 그러하지 아니하다고 규정하여 위임의 대상 및 범위를 명확히 정하고 있다. 지방세법 시행령 제11조의3은 위 위임 범위 내에서 '자본시장법에



다른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전하는 경우'를 예외로 규정하였다. 이는 수권 규정으로부터 예측 가능한 범위 내에서 위임 내용을 구체화한 것으로, 예외를 광범위하게 정하지 않았다고 하여 위임 한계를 일탈하였다고 보기 어렵다.

(2) 과거에는 신탁재산의 위탁자 지위를 이전하려면 먼저 신탁을 종료하고 새로운 위탁자가 거래행위를 통해 신탁재산을 취득한 후 다시 신탁을 설정하여야 했으나, 신탁법이 2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되면서 신탁을 종료하지 않더라도 위탁자 지위의 이전이 가능하게 됨에 따라, 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 취득세를 부과할 수 없는 문제가 발생하였다. 이에 위탁자 지위이전의 경우에도 취득세를 부과할 수 있는 근거를 마련하기 위한 지방세법 개정안이 발의되었고, 그에 따라 지방세법이 2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되면서 현행과 같은 내용의 지방세법 제7조 제15항이 신설되었다. 위와 같은 지방세법 제7조 제15항의 신설 경위에 비추어 보면, 지방세법 제7조 제15항 단서에서 위임한 위탁자를 납세의무자로 보지 않는 예외를 광범위하게 규정하는 것은 오히려 입법자의 의도에 부합하지 않는다.

(3) 구 지방세법 시행령 제11조의2는 지방세법 제7조 제15항 단서와 관련하여, ① '자본시장법에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전한 경우(제1호)'와 ② '제1호에 준하는 경우로서 위탁자 지위를 이전하였음에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권의 변동이 없는 경우(제2호)'를 규정하고 있었다. 이후 지방세법 시행령이 2021. 12. 31. 개정되면서 기존 제11조의2의 규정을 제11조의3으로 이동시키고, 제2호의 규정을 삭제하였다. 구 지방세법 시행령 제11조의2 제2호의 규정을 삭제하고 현행 지방세법 시행령과 같이 제11



조의3 제1호의 경우만을 예외로 한정하여 규정한 것은 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 취득세 부과 대상이 되지 않는 경우를 극히 예외적인 경우로만 인정하고자 하는 지방세법 제7조 제15항의 규정 취지 및 입법자의 의도에 부합한다.

2) 이 사건 부동산 위탁자 지위 이전은 부동산 취득에 해당하지 않는다는 주장에 관한 판단

이 사건 변경계약으로 이 사건 부동산에 관한 위탁자의 지위가 신탁법 제10조에 따라 원고에게 이전되었음은 앞서 본 것과 같다. 그리고 위 각 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 새로운 위탁자인 원고가 이 사건 부동산을 취득한 것으로 보아 이루어진 이 사건 처분은 지방세법 제7조 제15항 본문에 근거한 것으로 적법하다. 이와 다른 전제에서 한 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

가) 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다(대법원 2007. 10. 26. 선고 2007두9884 판결 등 참조). 지방세법 제7조 제1항에서는 '취득세는 부동산, 차량, 기계 장비 등을 취득한 자에게 부과한다'라고 규정하고 있고, 지방세법 제7조 제15항 본문에서는 '신탁법 제10조에 따라 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 본다'라고 규정하고 있다. 부동산을 신탁하여 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 그 소유권은 대내외적으로 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서조차 위탁자에게 유보되는 것은 아님에도 불구하고, 지방세법은 신탁법에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대하여는 위



탁자가 신탁재산을 소유하고 있는 것으로 의제하여 위탁자 지위 이전이 있는 경우 새로운 위탁자에게 취득세 납세의무가 있는 것으로 간주하고 있다. 따라서 신탁계약상 신탁재산에 대한 실질적 소유권이 수탁자 또는 수익자 등 위탁자 이외의 자에게 귀속된다 하더라도, 신탁재산에 대한 위탁자 지위 이전이 있는 경우 원칙적으로 새로운 위탁자에게 취득세 납세의무가 있다고 보는 것이 조세법률주의 원칙에 부합하는 해석이다.

나) 앞에서 본 것처럼 신탁법이 2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부개정되면서 신탁을 종료하지 않더라도 위탁자 지위의 이전이 가능하게 됨에 따라(신탁법 제10조), 신탁재산의 위탁자 지위가 이전되었음에도 불구하고 취득세를 부과할 수 없다는 문제가 제기되었다. 또한 당시 지방세법 제9조 제3항에서는 신탁으로 인한 신탁재산의 취득으로서 '위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우'(제1호), '신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우'(제2호), '수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우'(제3호)에는 취득세를 부과하지 않도록 규정하고 있어, 신탁재산의 위탁자 지위를 이전한 후 신탁을 종료하여 새로운 위탁자가 수탁자로부터 신탁재산을 이전받는 등 위탁자 지위의 이전으로 사실상의 소유권이 새로운 위탁자에게 이전된 경우에도 취득세를 부과할 수 없다는 문제가 제기되었다. 이에 신탁재산의 위탁자 지위 이전의 경우에도 취득세를 부과할 수 있는 근거를 마련하기 위하여 지방세법이 2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되면서 지방세법 제7조 제15항이 신설되었다. 이처럼 신설된 지방세법 제7조 제15항은 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).



이러한 지방세법 제7조 제15항의 입법 경위와 규정의 취지 등에 비추어 보면, 위 지방세법의 시행일인 2016. 1. 1. 이후 신탁재산의 위탁자 지위 이전이 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이를 취득세 과세대상에 해당하는 것으로 보아야 한다.

다) 앞서 인정한 바와 같이 이 사건에서 위탁자 겸 수익자 지위를 가진 B가 원고에게 이 사건 부동산에 관한 위탁자 지위를 이전하였고, 이 사건 변경계약은 '위탁자 내지 양도인은 위탁자의 지위를 신탁법 제10조에 따라 양수인에게 이전한다'고 규정하고 있다. 이 사건에서 지방세법 제7조 제15항 본문에서 정한 과세요건인 '신탁법 제10조에 따라 신탁재산에 대한 위탁자 지위의 이전'이 있었음은 분명하다.

라) 한편 지방세법 제7조 제15항 단서는 '위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다'라고 규정하고 있고, 그 위임을 받은 구 지방세법 시행령 제11조의2는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 '자본시장법'이라 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 있었다. 그런데 위 시행령 조항은 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 없는 경우에 관하여 '부동산 집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자 지위를 다른 집합투자업자에게 이전하는 경우'만을 구체적 예시로 두고 있다. 부동산 집합투자기구는 자본시장법을 적용받는 것이고, 그 위탁자는 부동산 취득과 관련하여 자신이 직접 금전적인 부담을 지지 않으며, 부동산을 취득·소유한 적이 없으므로, 위탁자 사이에 거래행위를 상정하기 곤란하다. 또한 자본시장법의 적용을 받지 않는 신탁에 있어서 집합투자기구의



신탁구조에 준하는 경우를 상정하기가 쉽지 않고, 이에 2021. 12. 31. 지방세법 시행령 개정을 통해 위 시행령 조항 제2호가 삭제되었다. 이와 같은 사정을 고려하면 원고가 주장하는 것처럼 이 사건 부동산에 관한 일체의 처분 및 관리 권한은 실질적으로 수익자가 보유하고, 위탁자인 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 어떠한 처분 및 관리 권한이 존재하지 않는다 하더라도, 이 사건에서의 위탁자 지위 이전이 지방세법 제7조 제15항 단서 및 구 지방세법 시행령 제11조의2 제2호에서 정한 '제1호에 준하는 경우'로서 위탁자 지위를 이전하였음에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권의 변동이 없는 경우'에 해당한다고 인정하기 어렵다. 나아가 B가 자본시장법에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 아닌 이상 이 사건 변경계약에 따른 위탁자의 지위 이전이 지방세법 시행령 제11조의2 제1호에서 말하는 '자본시장법에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 그 위탁자의 지위를 다른 집합투자업자에게 이전한 경우'에 해당하지 않음은 명백하다.

3) 취득세 면세 주장, 과세표준 적용 위법 주장에 관한 판단

가) 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법' 이라고 한다) 제10조 제1항 본문에서는 '취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다'고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 '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'고 각 규정하고 있다.

한편, 구 지방세법 제10조 제5항에서는 '무상취득 및 소득세법 제101조(양도소득의 부당행위계산) 제1항 또는 법인세법 제52조(부당행위계산의 부인) 제1항에 따른



거래로 인한 취득을 제외한 다음 각 호의 취득에 대하여는 제2항 단서에도 불구하고 사실상의 취득가격을 과세표준으로 한다'고 하면서, 제3호에서 '판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득'을 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령 제18조 제3항 제2호는 법인장부의 하나로 출납전표를 규정하고 있다.

나) 앞서 본 사실 및 증거들에 갑 제5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 원고는 이 사건 변경계약을 통해 이 사건 부동산을 무상취득하였다고 봄이 타당하므로, 구 지방세법 제10조 제5항이 적용될 수 없고, 피고가 구 지방세법 제10조 제2항 단서 등에 따라 이 사건 각 부동산의 시가표준액을 과세표준으로 삼고 구 지방세법 제11조 제1항 제2호 본문에서 정한 무상취득 세율(3.5%) 등을 적용하여 원고에게 취득세 및 지방교육세 등을 부과·고지한 이 사건 처분에 어떠한 위법이 있다고 보기 어렵다. 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

(1) 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.

(2) 그런데 이 사건 부동산의 시가표준액(214,000,000원), 이 사건 부동산의 종전 거래가액(등기사항전부증명서상 2020. 2. 20. B의 이 사건 부동산 양수금액 300,000,000원)과 비교하여 볼 때, 이 사건 변경계약으로 정한 대금 10만 원은 유상거래로 볼 수 없는 정도의 소액에 불과하다. 이 사건 변경계약의 대가가 이 사건 부동산의 실질가치를 반영한 것이라고 볼 수 없다.

(3) 구 지방세법 제10조 제5항 제3호에서 법인의 장부가액을 사실상의 취득가



액으로 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 것이므로 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). 이 사건 변경계약에 관한 거래내역확인증상의 양도대금 10만 원은 이 사건 부동산의 취득가격에 부합하는 것으로 도저히 보기 어렵고, 이는 이 사건 부동산의 실질 가치와는 무관하게 무상거래가 아닌 것과 같은 외관을 작출하기 위하여 당사자 간 임의로 책정한 금액으로 보인다.

(4) 이 사건 처분은 대금을 10만 원으로 정하여 이루어진 '이 사건 변경계약에 따른 위탁자 지위 이전행위'를 과세의 객체로 삼은 것이 아니라 지방세법 제7조 제15항 본문에 따라 간주되는 '이 사건 부동산의 취득행위'를 과세의 객체로 삼은 것이고, 원고는 시가표준액 214,000,000원의 이 사건 부동산을 취득하면서도 단지 10만 원을 지급했다는데, 위 대가도 이 사건 부동산의 원래 소유자의 종합부동산세 등 세금 절감을 위해 위탁자 지위 이전 형식을 취하는 과정의 일환에서 외형상 현출된 것으로 볼 여지가 크다. 그러므로 원고가 이 사건 부동산을 무상취득하였다고 보고 시가표준액을 과세표준으로 삼은 이 사건 처분에 어떠한 위법이 존재한다고 볼 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 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 : 2025-03-18

재판장 판사 김○○

 판사 박○○

 판사 성○○



별지

관계 법령

■ 지방세법

제4조(부동산 등의 시가표준액)

- ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액으로 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.
- 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.

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



제17조(면세점)

- ① 취득가액이 50만원 이하일 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.

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

제10조(과세표준)

- ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 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」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 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

제11조(부동산 취득의 세율)

- ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.
1. 상속으로 인한 취득
 - 가. 농지: 1천분의 23
 - 나. 농지 외의 것: 1천분의 28
 2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.

부칙 <제18655호, 2021.12.28>

제1조(시행일) 이 법은 2022년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 각 호



의 구분에 따른 날부터 시행한다.

1. 제10조, 제10조의2부터 제10조의7까지, 제11조 제1항·제3항, 제12조 제1항, 제15조 제2항 제1호부터 제3호까지, 제20조 제1항, 제21조 제1항·제3항, 제22조의4, 제27조 제3항 및 제151조 제1항 제1호의 개정규정: 2023년 1월 1일

■ 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

■ 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

■ 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.
- ③ 제3조 제1항 제2호에 따라 신탁이 설정된 경우 위탁자의 상속인은 위탁자의 지위를 승계하지 아니한다. 다만, 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

■ 법인세법

제52조(부당행위계산의 부인)

- ① 납세지 관할 세무서장 또는 관할지방국세청장은 내국법인의 행위 또는 소득금액의 계산이 특수관계인과의 거래로 인하여 그 법인의 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 그 법인의 행위 또는 소득금액의 계산(이하 “부당행위계산”이라 한다)과 관계없이 그 법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산한다.