



제 주 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2025구합628 취득세부과처분취소
원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 김○○
피 고 ○○○시장
변 론 종 결 2025. 11. 11.
판 결 선 고 2025. 12. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2023. 6. 12. 원고에게 한 183,134,660원의 취득세 경정청구 거부처분을 취소한다.

이 유



1. 처분의 경위

○ 주식회사 B(이하 '소외 회사'라 한다)는 2019. 11. 19. 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자로 등록하고, 2020. 2. 20. 20호 이상의 장기일반민간임대주택의 등록을 마친 임대사업자이다.

○ 소외 회사, C, D은 ○○○시 E, F, G, H, I, J 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 공동주택 3개 동, 장기임대주택 48세대 규모의 건물을 신축하여 임대·분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기로 하고, 2020. 7. 20. 원고와 사이에 위탁자를 소외 회사, C, D으로, 수탁자를 원고로, 시공사를 K 주식회사로, 우선수익자를 L저축은행, 주식회사 M, 주식회사 N으로 하는 내용의 관리형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였는데 그 주요 내용은 아래와 같다.

○ 신탁 목적(제1조)

이 신탁계약에 따른 신탁은, 이 사업을 수행하기 위하여 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 위탁자의 책임으로 이 사업비를 조달하여 이를 개발하고, 수탁자는 신탁부동산을 보존하고 관리하여 이 신탁계약에서 정해진 바에 따라 신탁부동산을 분양 등의 방법으로 처분하거나 임대한 다음 그 처분대가나 임대료 등 신탁재산을 정해진 바에 따라 지급하는 것을 목적으로 한다. 위 목적을 달성하기 위하여 수탁자는 신탁재산의 범위 내에서 이 사업주체로서의 권리와 의무를 부담하되 이 사업에 관한 모든 자금조달의무를 부담하지 않고, 이 사업과 관련하여 발생하는 모든 비용 및 이 사업과 관련한 모든 시공상 하자, 분쟁 및 민원의 처리와 해결에 대해서는 위탁자 또는 이 신탁계약에서 정하는 자가 부담하기로 하는 내용의 관리형 토지신탁을 설정함에 이 신탁계약의 목적이 있다(제1조).

○ 신탁부동산의 소유권이전의무 등(제10조)

위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 모든 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다. 수탁자는 신탁건물의 사용승인, 준공인가 등 관련 법령에 따라 신탁건물을 등기할 수 있는 상태가 완료된 때에는 수탁자의 이름으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 마쳐



야 한다.

○ 원고는 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 토지에 5873.1846㎡ 규모의 공동주택 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여, 2022. 4. 5. 피고로부터 사용승인을 받은 후, 2022. 6. 3. 피고에게 이 사건 건물에 대한 취득세 366,269,320원을 신고·납부하였다.

○ 원고는 이 사건 건물은 구 지방세특례제한법(2022. 4. 20. 법률 제18503호로 개정되기 전의 것,¹⁾ 이하 '지방세특례제한법'이라 한다) 제31조 제1항 제2호(이하 '이 사건 감면규정'이라 한다)에서 정한 '임대사업자가 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택을 20호 이상 취득한 경우에 해당하므로 그에 관한 취득세의 50%가 경감되어야 한다는 이유로, 2023. 1월경 이 사건 건물 관련 기납부 취득세 중 183,134,660원의 환급을 구하는 경정청구를 하였다.

○ 피고는 2023. 6. 12. '원고가 임대사업자로 등록되지 않은 이상 이 사건 감면규정에 따른 감면 대상에 해당하지 않는다.'는 이유로 원고의 취득세 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다)

○ 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2023. 8. 7. 감사원에 심사청구를 하였으나, 2025. 4. 11. 심사청구는 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 건축물에 대한 취득세 납세의무의 성립 시기에 관하여, 지방세기본법 제34조 제1항 제1호는 취득세를 납부할 의무가 '과세물건을 취득하는 때' 성립한다고 규정하고 있고 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일을 취득일로 본다(지방세법 시행령 제20조 제6항). 원고는 2022. 4. 5. 이 사건 건물을 신축하여 원시취득 하였으므로, 이 사건 건물의 취득세에 관하여는 납세의무 성립 당시 시행 중이던 구 지방세특례제한법(2022. 4. 20. 법률 제18503호로 개정되기 전의 것)이 적용된다.



1) 관리형 토지신탁의 본질과 이 사건 감면규정의 목적 등을 고려하면 형식적 명의자인 수탁자가 아니라 이 사건 사업의 실질적 이익 귀속주체인 위탁자를 기준으로 이 사건 감면규정 요건의 충족 여부를 판단하는 것이 실질과세 원칙에 부합하고, 위탁자인 소외 회사는 이 사건 감면규정의 적용을 받는 임대사업자에 해당하므로, 이 사건 건물에 관한 취득세는 경감되어야 한다. 피고가 수탁자를 기준으로 이 사건 건물의 취득에 대하여 취득세 감경을 해주지 않은 것은 실질과세 원칙에 위배된다.

2) 이 사건 감면규정의 입법취지, 이 사건 사업을 실질적으로 수행하는 위탁자는 적법하게 임대사업자로 등록하여 서민 주거 안정에 실질적으로 기여하고 있는 점, 임대사업자가 신탁제도를 이용했다는 이유로 감면 혜택 대상에서 배제하는 것은 형식에 치우친 과도한 조치인 점, 원고에게 조세회피의 우려가 없고, 이 사건 처분으로 인한 원고의 불이익이 큰 점 등을 고려하면, 원고에 대하여 이 사건 감면규정의 적용을 배제한 이 사건 처분은 재량권을 일탈·남용한 것이다.

나. 관계 법령

■ 지방세특례제한법

제31조(임대주택 등에 대한 감면)

- ① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 [임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물(2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위하여 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 “장기일반민간임대주택”이라 한다) 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이거나 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택(이하 이 조에서 “단기민간임대주택”이라 한다)인 경우 또는 같은 법 제5조에 따라 등록한 단기민간임대주택을 같은 조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택이나 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다]로 하여 임대



사업자로 등록한 경우를 말하되, 토지에 대해서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 날 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 날부터 60일 이내로서 토지 취득일부터 1년 6개월 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 “임대사업자”라 한다]가 임대할 목적으로 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2024년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다)을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.

다. 이 사건 감면규정 적용 여부

1) 관련 법리

조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002두9537 판결 등 참조).

2) 이 사건 감면규정의 내용

이 사건 감면규정은 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 등록한 임대사업자가 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택을 20호 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우 취득세의 100분의 50을 경감한다고 정하고 있다.



3) 위탁자를 기준으로 감면 요건의 충족 여부를 판단하여야 하는지 여부 : 소극

가) 신탁법상의 신탁은 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 법률관계로서, 부동산을 신탁하여 수탁자 앞으로 소유권 이전등기를 마치게 되면 그 소유권은 대내외적으로 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서조차 위탁자에게 유보되어 있지 아니하다(대법원 2012. 4. 13. 선고 2011두13903 판결, 대법원 2019. 10. 31. 선고 2016두42487 판결 등 참조).

나) 이 사건 감면규정은 취득세 감면대상을 '민간임대주택에 관한 특별법에 따라 등록된 임대사업자가 20호 이상의 장기임대주택을 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우'로 정하고 있고, 이 사건 감면규정은 명백한 특혜규정이므로 엄격하게 해석하여야 하는바, 이 사건 감면규정에 따라 취득세 감면을 받을 수 있는 자는 '등록한 임대사업자'로 한정된다고 봄이 타당하고, 원고의 주장처럼 신탁계약이 체결된 경우에 있어 위탁자의 일부가 '등록한 임대사업자'에 해당하는 경우까지(이 사건의 경우 위탁자 중 소외 회사만이 등록된 임대사업자인 것으로 보이고, 나머지 2인의 임대사업자 여부를 확인할 자료도 제출되지 않았다) 위 규정이 적용된다고 보는 것은 해석의 한계를 넘는 것으로서 허용될 수 없을 뿐만 아니라, 그와 같이 해석할 아무런 근거가 없다.

다) 또한 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상의 취득행위 자체를 과세객체로



하는 것이지(대법원 2004. 11. 25. 선고 2003두13342 판결), 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익에 대하여 부과하는 것이 아니므로, 취득세의 납세의무자를 정함에 있어서 취득의 경제적 효과가 종국적으로 누구에게 귀속되는가 하는지 여부는 문제되지 아니하고, 취득사실이 존재할 당시 그 취득의 효과가 귀속되는 자가 납세의무자가 된다.

라) 원고가 이 사건 건물에 관하여 사용승인을 받음으로써 이 사건 건물을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 결국 이 사건 건물을 신축하여 취득한 자이자, 이 사건 건물 소유권의 대내외적 귀속자에 해당하는 수탁자인 원고를 대상으로 지방세특례제한법 제31조 제1항 제2호 해당 여부를 판단하는 것이 실질과세원칙 위반이라 할 수 없다. 따라서 이와 전제를 달리하는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 재량권 일탈·남용 여부

어느 행정행위가 기속행위인지 재량행위인지는 당해 처분의 근거가 된 규정의 형식이나 체제 또는 문언에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것인바(대법원 1995. 12. 12. 선고 94누12302 판결 등 참조), 이 사건 감면규정의 '경감한다'라는 문언상 과세관청에게는 그 취득세의 경감 여부를 결정하거나 세액을 조정할 수 있는 재량의 여지가 없으므로, 위 조항에 따른 취득세의 감경은 기속행위에 해당한다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

마. 소결론

원고가 임대사업자에 해당하지 아니하는 이상 원고는 이 사건 건물에 관하여 이 사건 감면규정의 적용 요건을 충족하지 못하였다. 따라서 이 사건 건물에 관하여 발생한 취득세에 대해 이 사건 감면규정이 적용될 여지가 없음을 이유로 한 이 사건 처분



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-12-22

은 적법하다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 홍○○

판사 류○○

판사 이○○