

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2015두49696 취득세등부과처분취소
원고, 피상고인 주택도시보증공사(변경 전 상호: 대한주택보증 주식회사)
소송대리인 법무법인 춘추
담당변호사 윤태삼
피고, 상고인 화성시장
소송대리인 법무법인 티엘비에스
담당변호사 이덕재 외 2인
원 심 판 결 서울고등법원 2015. 7. 16. 선고 2015누31284 판결
판 결 선 고 2017. 6. 8.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제2점, 제3점에 관하여

구 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제5조 제2항은 '신탁은 그 목적이 위법 또는 불능한 때에는 무효'라고 규정하고 있다. 이러한 구 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 사업주체가 수분양자에게 분양계약을 이행할 수 없는 경우 분양보증회사가 분양이행 또는 환급이행 후 신탁부동산을 처분할 목적으로 신탁계약을 체결하고 그에 따른 신탁등기를 마친 것이라면, 그와 같은 신탁 목적이 일정한 행위를 금지하는 구체적 법규정에 반하는 것이라거나 이를 달성하는 것이 계약 당시부터 사실상 또는 법률상 불가능한 상태였다고 할 수 없는 만큼, 위 신탁계약 등이 그 목적이 위법하거나 불능한 때에 해당하여 무효라고 할 수 없다.

같은 취지에서 원심이, 주택분양보증을 한 원고인 주택도시보증공사가 사업주체의 부도로 보증사고가 발생한 이후에 분양이행이나 환급이행과 같은 분양보증을 이행하고 신탁부동산을 관리·분양 및 처분하기 위하여 체결한 이 사건 신탁계약 및 신탁등기가 그 목적이 불능한 때에 해당한다고 볼 수 없다는 등의 이유로 유효하다는 전제에서 판단한 것은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 신탁 목적의 불능에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 상고이유 제1점에 관하여

구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제105조 제1항은 '취득세는 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 자에게 부과한다'고 규정하고 있고, 제110조 제1호 가목은 '신탁(신탁법에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서, 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다'고 규정하고 있다.

부동산 취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 이에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 부동산의 취득자가 그 부동산을 사용·수익·처분함으로써 얻어질 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니다. 구 지방세법 제105조 제1항의 '부동산 취득'은 특별한 사정이 없는 한 부동산 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는지 여부와 관계없이 소유권이전등기를 넘겨받는 등으로 부동산을 취득하는 모든 경우를 포함한다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2005두9491 판결 등 참조). 구 지방세법 제110조 제1호 가목은 신탁법상의 신탁을 원인으로 수탁자가 신탁재산인 부동산을 이전받는 것 또한 제105조 제1항의 '취득'에 해당함을 전제로 일정한 요건 하에 취득세를 부과하지 않도록 한 것이다.

분양보증회사가 주택분양보증을 위하여 위탁자와 신탁계약을 체결하고 이를 원인으로 위탁자로부터 신탁재산인 토지를 이전받았다면 이는 구 지방세법 제105조 제1항에서 정한 '부동산 취득'에 해당한다. 그 후 주택분양보증을 이행으로 수분양자들에게 분양대금을 환급해주었다고 하더라도 이미 취득한 토지를 다시 취득한 것으로 볼 수 없

다. 이 경우 당초 신탁계약을 원인으로 한 신탁재산 토지의 취득에 관하여 구 지방세법 제110조 제1호 가목에 의해 취득세가 부과되지 않았다고 하여 달리 볼 것이 아니다.

같은 취지에서 원심이, 원고인 주택도시보증공사가 주택분양신탁계약을 원인으로 이 사건 토지를 취득한 후에 주택분양보증의 이행을 위하여 수분양자들에게 분양대금 대부분을 환급해 줌으로써 이 사건 토지를 실질적으로 새로 취득하였다고 보아 취득세를 부과한 피고들의 이 사건 처분이 위법하다고 본 것은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 취득세 과세대상 거래 등에 관한 법리 등을 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 권순일

주 심 대법관 박보영

 대법관 김재형