

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2016두50846 재산세 등 부과처분 취소청구
원고, 상고인 신길7동지역주택조합
소송대리인 법무법인 남산
담당변호사 김경진 외 4인
피고, 피상고인 영등포구청장
원 심 판 결 서울고등법원 2016. 8. 10. 선고 2015누66204 판결
판 결 선 고 2019. 10. 31.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안 개요

가. 원고는 서울 영등포구 (주소 생략) 일대 토지(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에
서 24평형과 32평형 아파트 512세대를 건립하는 내용의 아파트개발사업(이하 '이 사건

사업'이라 한다) 시행을 목적으로 설립된 단체이나, 주택법상 지역주택조합 설립인가를 받은 적은 없다.

나. 주식회사 뉴훼미리(이하 '뉴훼미리'라 한다)는 2001년 후반기부터 이 사건 사업을 계획하면서 이 사건 사업부지를 대상으로 하는 지역주택조합을 설립하여 지역주택조합으로부터 시행대행자로 선정받는 방식을 구상하였고, 그에 따라 소외인을 내세워 지역주택조합 설립을 준비하였다. 소외인은 2001년 말경부터 '가칭 신길7동지역주택조합'의 조합규약을 마련하여 시공사를 물색하는 등의 준비를 하다가 2003. 4. 30. 원고 명의로 뉴훼미리와 원고를 이 사건 사업의 시행자로 하고 뉴훼미리를 시행대행자로 하는 시행대행계약을 체결하였다.

다. 시행대행사인 뉴훼미리, 시공예정사인 주식회사 중앙건설, 주식회사 하나다올신탁(변경전 상호: 주식회사 다올부동산신탁, 이하 '하나다올신탁'이라 한다)은 2004. 5. 28.경 이 사건 사업부지를 매수하여 하나다올신탁에 처분신탁하기로 하는 사업약정을 체결하였다.

라. 뉴훼미리는 2002년 11월경부터 2005년 6월경까지 이 사건 사업부지에 속하는 토지와 건물을 매입하였고, 하나다올신탁은 사업약정에 따라 2005년 11월경까지 이 사건 사업부지 중 뉴훼미리가 종전 소유자들로부터 매입한 96필지 토지 6,817.33㎡에 관하여 각 소유권이전등기와 신탁등기를 마쳤다. 그 신탁기간은 신탁계약 체결일부터 2010. 12. 31.까지로 정하였고, 각 신탁계약은 각 토지의 종전 소유자를 위탁자와 수익자로 하여 체결되었다.

마. 원고의 조합원들은 2004. 6. 22.부터 같은 해 11. 12.까지 또는 2005. 4. 28.부터 같은 해 12. 20.까지 시행사 원고, 업무대행사 뉴훼미리와 조합원가입계약을 체결하였

다. 그 내용은 조합원들이 조합원 분담금 2억 500만 원(24평형) 또는 2억 8,500만 원(32평형)을 납부하고 아파트 1세대를 공급받는 것이다.

바. 서울특별시는 2006. 10. 19. 이 사건 사업부지를 포함한 ○○○동 일대를 재정비촉진지구로 지정하고, 영등포구청장이 2007. 5. 2. 공람공고한 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(안)에서 이 사건 사업부지는 재정비촉진구역으로, 사업의 종류는 주택개발사업으로 지정됨으로써 지역주택조합 방식에 따른 아파트건설사업은 불가능하게 되었다.

사. 원고는 2011. 1. 3. 서울중앙지방법원 2011가합400호로 하나다울신탁과 종전 소유자 등을 피고로 하여 각 신탁부동산에 관한 신탁자·수익자명의변경 등을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2012. 5. 25. 각 신탁계약의 수익자를 원고로 변경한다는 의사표시를 하라는 내용 등의 화해권고결정을 하였고, 원고와 일부 피고들은 이의신청을 하지 않았으나, 하나다울신탁을 비롯한 나머지 피고들은 이의신청을 하였다. 위 법원은 2013. 5. 16. 하나다울신탁에 대하여 원고에게 각 신탁부동산에 관하여 2011. 1. 1. 신탁관계 종료로 원인으로 한 신탁등기의 말소등기절차와 2011. 1. 1. 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결을 선고하였고, 그 판결이 2013. 7. 26. 확정되었다.

아. 원고는 위 화해권고결정을 받고 나서 2012. 8. 28. 피고에게 서울 영등포구 (주소 생략) 토지 외 33필지 토지를 포함한 49건의 부동산에 대한 취득세를 신고·납부하였다.

자. 피고는 2013. 9. 24. 원고에게 서울 영등포구 (주소 생략) 토지 외 33필지 토지를 포함한 58필지 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관한 2013년 귀속 재산세

34,784,700원, 도시지역분 9,903,290원, 지방교육세 6,956,940원을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다). 피고는 이 사건 처분의 세액을 산정하면서 과세표준을 원고의 조합원별로 구분하여 각각 산정한 다음 그 세액을 합산하는 방식이 아니라, 이 사건 각 토지 중 종합합산과세대상과 별도합산과세대상만을 구분하여 합산하는 방식으로 산정하였다.

2. 관련 규정

구 지방세법(2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제116조 제3항은 "재산세의 과세대상별 종합합산방법·별도합산방법, 세액 산정 및 그 밖에 부과절차와 징수방법 등에 관하여 필요한 사항은 안전행정부령으로 정한다."라고 정하고 있다. 그 위임에 따라 구 지방세법 시행규칙(2014. 1. 1. 안전행정부령 제48호로 개정되기 전의 것) 제58조 제2호는 '시장·군수가 매년 과세기준일 현재 조사한 재산 중 토지는 종합합산과세대상 토지, 별도합산과세대상 토지와 분리과세대상 토지로 구분하고 납세의무자별로 합산하여 세액을 산출하여야 한다.'고 정하고 있다.

재산세 과세표준의 합산 단위인 납세의무자에 관하여 구 지방세법 제107조는 제1항 본문에서 '재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자'라고 정하면서도, 제2항 제5호 본문에서 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자를 납세의무자로 보도록 정하고 있다. 다만 구 지방세법에서는 2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정된 지방세법 제107조 제1항 제3호 후문과 같이 '위탁자별로 구분된 신탁법상의 신탁재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.'는 규정이 없다.

3. 원심 판단

원심은 과세기준일인 2013. 6. 1. 현재 이 사건 각 토지에 대한 재산세 납세의무자는 구 지방세법 제107조 제2항 제5호 본문에 따라 실질적 위탁자인 원고라고 판단한 다음, 아래와 같은 이유로 재산세 과세표준을 원고의 조합원별로 구분하여 각각 산정하지 않고 납세의무자인 원고만을 합산 단위로 하여 산정한 이 사건 처분이 적법하다고 판단하였다.

'신탁법상 신탁재산에 관하여 위탁자별로 구분하여 과세표준을 산정하여야 한다'는 법리는 수탁자가 다수의 위탁자로부터 개별 신탁관계에 기초하여 각각의 고유재산을 신탁받음으로써 그 신탁재산이 위탁자별로 구분되는 경우에 적용된다. 그런데 이 사건의 경우는 원고가 이 사건 각 토지에 관하여 조합원들로부터 개별 신탁관계에 기초하여 각각의 고유재산을 신탁받은 경우에 해당하지 않는다.

4. 대법원 판단

신탁법에 따른 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 그 밖의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산을 관리·처분하게 하는 것이다(신탁법 제2조). 부동산의 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치고 전에는 해당 부동산 자체가 수탁자의 신탁재산으로 편입되지 않는다.

기록에 따르면, 과세기준일인 2013. 6. 1. 현재 이 사건 각 토지에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마친 적이 없으므로, 이 사건 각 토지는 원고와 조합원들 사이에서 신탁법상 신탁재산으로 편입되지 않았다.

원심판결 이유 중 부적절한 부분이 있지만, 이 사건 각 토지에 관하여 원고와 조합원들 사이에 신탁법상 신탁관계가 없음을 전제로 한 원심 판단은 옳다. 관련 규정에 비추어 보면, 원심 판단에 상고이유 주장과 같이 재산세 과세표준의 합산 방식에 관한

법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

한편 상고이유에서 들고 있는 대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결은, 과세 기준일 당시 해당 부동산에 관하여 수탁자인 지역주택조합 명의로 소유권이전등기를 마친 경우로서 해당 부동산이 신탁법상 신탁재산으로 편입된 사안이므로, 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다.

5. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	이동원
	대법관	조희대
주 심	대법관	김재형
	대법관	민유숙