

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025두35801 취득세등부과처분취소
원고, 상고인 원고
소송대리인 공증인가 법무법인 천우(담당변호사 조용석)
피고, 피상고인 부천시 원미구청장
원 심 판 결 서울고등법원 2025. 11. 19. 선고 2024누47403 판결
판 결 선 고 2026. 3. 12.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거 등에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1은 2003. 4. 18. 원심 판시 아파트(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 소유권을 취득하였고, 2021. 4. 27. 소외 2와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 위탁자 겸

수익자를 소외 1로, 수탁자를 소외 2로 하는 부동산 관리신탁계약(이하 '이 사건 신탁 계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 소외 1은 2021. 4. 28. 자신이 사내이사로 있는 ○○○ 주식회사(이하 '이 사건 법인'이라고 한다)와 사이에, 이 사건 부동산에 관한 위탁자 지위를 양도대금 10만 원에 양도하는 위탁자 지위변경계약(이하 '제1변경계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 법인은 2021. 5. 3. 원고와 사이에, 이 사건 부동산에 관한 위탁자 지위를 양도대금 10만 원에 양도하는 위탁자 지위변경계약(이하 '제2변경계약'이라고 하며, 제1변경계약과 통틀어 '이 사건 각 변경계약'이라고 한다)을 체결하였다.

라. 이 사건 신탁계약 및 이 사건 각 변경계약에 따라 이 사건 부동산에 관하여 2021. 5. 13. 수탁자를 소외 2로 하는 소유권이전등기 및 신탁등기와, 위탁자 명의를 소외 1에서 이 사건 법인으로 변경하는 신탁원부 변경등기가, 2021. 5. 27. 위탁자 명의를 이 사건 법인에서 원고로 변경하는 신탁원부 변경등기가 각 마쳐졌다.

마. 피고는 2022. 8. 23. 위탁자 지위가 이 사건 각 변경계약에 따라 최종적으로 원고에게 이전되었고, 그러한 지위 이전으로 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조 제15항에 따라 새로운 위탁자인 원고가 이 사건 부동산을 무상으로 취득하였음을 이유로, 원고에게 취득세 77,813,760원, 지방교육세 2,377,390원, 농어촌특별세 5,925,300원을 각 부과·고지하였다(각 가산세를 포함하며, 이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

2. 이 사건 신탁계약 및 이 사건 각 변경계약의 효력에 대하여

가. 관련 규정 및 법리

1) 행정소송법 제26조는, 법원은 필요하다고 인정할 때에는 직권으로 증거조사를 할

수 있고, 당사자가 주장하지 아니한 사실에 대하여도 판단할 수 있다고 규정하고 있다. 이에 따라 법원은 행정소송에서 기록상 자료가 나타나 있는 한 당사자가 주장하지 않았더라도 판단할 수 있다. 당사자가 제출한 소송자료에 의하여 법원이 처분의 적법 여부에 관한 합리적인 의심을 품을 수 있음에도 단지 구체적 사실에 관한 주장을 하지 아니하였다는 이유만으로 당사자에게 석명을 하거나 직권으로 심리·판단하지 아니함으로써 구체적 타당성이 없는 판결을 하는 것은 행정소송법 제26조의 규정과 행정소송의 특수성에 반하여 허용될 수 없다(대법원 2006. 9. 22. 선고 2006두7430 판결, 대법원 2010. 2. 11. 선고 2009두18035 판결 등 참조).

2) 신탁법 제2조는 '신탁'이란 신탁을 설정하는 자(이하 '위탁자'라고 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 '수탁자'라고 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 '수익자'라고 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다고 규정하고 있다. 나아가 신탁법은 '수탁자의 권리·의무'라는 제목의 제4장에 속한 제31조 본문에서, 수탁자는 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속주체로서 신탁재산의 관리, 처분 등을 하고 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 모든 행위를 할 권한이 있다고 규정하는 한편, 같은 장에 속한 나머지 조항들도 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 부담하는 각종 의무 등에 대해 규정하고 있다.

부동산의 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서 신탁재산의 소유권이 위탁자에게 유보되는 것이 아니다. 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수

탁자에게 이전되는 결과, 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖게 되고, 다만 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담하는 것에 불과하다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 참조).

'신탁계약'이라는 명칭에도 불구하고 대내적으로는 신탁재산의 소유권이 여전히 위탁자에게 실질적으로 유보되어 있고, 그 계약이 수탁자의 권한을 제한하는 것을 넘어 수탁자로부터 신탁재산에 관한 일체의 관리·처분권을 박탈함으로써 수탁자가 신탁재산에 관하여 대내외적으로 아무런 관리 및 처분행위를 할 수 없게 하는 정도에 이른다면, 이는 신탁의 본질에 반하는 것으로서 신탁법상의 신탁에 해당한다고 볼 수 없다. 이와 같이 특정 계약이 그 명칭과 다르게 신탁의 본질에 반하는지 여부를 판단할 때에는, 신탁법의 취지, 당사자들이 계약을 체결한 동기 및 목적, 신탁관계인으로서의 권리·의무 등에 관한 계약의 내용, 계약의 이행과정 및 당사자 간의 관련 약정의 존부 및 그 내용 등을 종합하여 그 실질에 따라 판단하여야 한다(대법원 2026. 1. 8. 선고 2025두34929 판결 참조).

나. 판단

1) 원심판결 이유를 위와 같은 법리 및 기록에 비추어 살펴본다.

가) 이 사건 부동산의 소유자인 소외 1 측은, 신탁계약과 위탁자 지위 변경계약을 이용하면 다주택자와 법인이 재산세 및 종합부동산세를 절감할 수 있다는 취지의 용역 광고를 보고, 그 내용에 따라 소외 2와 이 사건 신탁계약을 체결하여 신탁계약상 최초 위탁자 겸 수익자가 되었다.

나) 이 사건 신탁계약에 따르면, 신탁의 기간은 계약체결일부터 5년으로 하되 다만 수익자는 언제든지 신탁계약을 종료시킬 수 있고(제3조), 수탁자는 신탁 부동산의 명의

를 보유하더라도 수익자의 서면 동의 없이 일체의 처분 및 관리행위를 할 수 없는 반면 수익자가 신탁 부동산에 관하여 일체의 처분 및 관리를 하며(제5조), 수탁자에게 이 사건 신탁계약에 따른 신탁의 대가로 지급하는 보수는 없는 것으로 정하였다(제7조).

다) 소외 1은 이 사건 신탁계약을 체결한 직후 이 사건 신탁계약의 위탁자 지위만을 자신이 사내이사로 있는 이 사건 법인에 이전하는 내용의 제1변경계약을 체결하고, 이 사건 법인은 제1변경계약 후 얼마되지 않아 이 사건 신탁계약의 위탁자 지위만을 원고에게 이전하는 내용의 제2변경계약을 체결하였다. 이 사건 각 변경계약에 따른 위탁자 지위의 이전 대가는 10만 원에 불과하였고, 위탁자 지위의 양도인은 위 10만 원을 다시 지급하기만 하면 언제든지 해당 변경계약을 해제하고 위탁자 지위를 원상회복할 수 있었다.

라) 이처럼 이 사건 신탁계약은 이 사건 부동산의 등기부상 소유권 명의만을 수탁자 명의로 변경·관리하는 것을 목적으로 하였고, 수탁자는 부동산에 관한 일체의 관리 및 처분을 할 수 없음은 물론, 신탁의 대가로 지급받는 보수도 없었으며, 수익자는 부동산에 관한 관리·처분권을 갖고 언제든지 신탁계약을 종료할 수 있었다.

나아가 이 사건 신탁계약 및 인접한 시기에 연달아 체결된 이 사건 각 변경계약이 서로 결합됨에 따라 최초 위탁자인 소외 1은 실질적으로 자유로이 신탁재산의 회수 및 매도가 가능하였다. 이로써 이 사건 부동산의 처분권한은 이 사건 신탁계약 체결 이전과 마찬가지로 소외 1에게 궁극적으로 유보되었다고 할 것인바, 이는 신탁법상 허용되는 수탁자의 권한 제한이나 신탁사무 위임과 조화될 수 없다. 따라서 이 사건 신탁계약은 그 명칭과 달리 신탁의 본질에 전혀 부합하지 않아 신탁법상 신탁에 해당한다고 볼 수 없고, 오히려 그 체결 동기나 이유가 조세회피의 목적 외에는 존재하지 아니하

며 이 사건 부동산에 대한 소유권 명의만이 이전되었을 뿐 관리·처분의 권한과 의무가 수탁자에게 적극적·배타적으로 부여되지 않아 실제로는 명의신탁에 불과하여 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조 제1항에 따라 무효이고, 원고 역시 이 사건 각 변경계약에 기하여 이 사건 부동산에 관한 위탁자 지위를 유효하게 이전받거나 취득한 것이 아니라고 볼 여지가 크다.

2) 그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로, 원고가 이 사건 각 변경계약에 따른 위탁자 지위의 이전으로 구 지방세법 제7조 제15항 본문에 따라 이 사건 부동산을 취득한 것으로 보아, 이 사건 처분이 적법하다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 구 지방세법 제7조 제15항의 과세요건에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 임상필 _____

 대법관 천대엽 _____

주 심 대법관 오경미 _____

 대법관 권영준 _____