

사	건	2021구합5455 종합부동산세부과처분취소		
원	고	○○○○○○○○○○○○○○		
피	고	○○세무서장		
변	론	종	결	2022. 5. 12.
판	결	선	고	2022. 6. 16.

주 문

1. 피고가 2019. 11. 25. 원고에 대하여 한 2019년 귀속 종합부동산세 219,724,730원 및 농어촌특별세 43,944,940원 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○ ○구 ○○동 일대 사업대상 지역의 토지를 공동으로 확보하여 아파트를 건설(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)하기 위하여 2016. 4. 8. 조합설립인가를 받은 주택법 제2조 제11호 가목의 지역주택조합이다.

나. 원고의 조합원들은 이 사건 사업을 위하여 원고에게 돈(부담금)을 신탁하였고, 원고는 조합원들로부터 수탁 받은 돈으로 2017~2019년에 걸쳐 사업대상 지역의 토지와 건물 소유권을 취득한 후, 2018년 하반기부터 2020년 상반기까지 순차적으로 철거공사를 진행하면서 2020. 2. 25. 주택건설사업 착공신고를 하였다.

다. 피고는 2019. 11. 25. 원고가 소유권을 취득한 이 사건 사업 대상지역 내 141건의 주택 및 93건의 토지(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 대하여 2019년 귀속 종합부동산세 219,724,730원, 농어촌특별세 43,944,940원을 결정·고지(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)하였다¹⁾.

라. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2020. 2. 20. 이의신청을 거쳐 조세심판원에게 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2020. 12. 15. 이를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 처분은 다음과 같은 이유로 위법하므로, 취소되어야 한다.

1) 이 사건 부동산은 원고가 신탁법에 따라 그 조합원들로부터 신탁받은 재산에 해당하므로, 피고는 위탁자인 조합원별로 구분하여 그 신탁재산의 공시가격을 합산하는 방법으로 종합부동산세 과세표준을 산정하였어야 함에도 위탁자별로 구분하지 않고 이 사건 부동산의 공시가격을 단순 합산하여 종합부동산세의 과세표준과 세액을 산정하였다.

2) 이 사건 부동산 중 주택 34건은 종합부동산세 과세기준일(2019. 6. 1.) 이전에 이미 멸실되었음에도 피고는 이를 포함하여 과세표준을 산정하였다.

3) 피고는 원고에게 과세예고통지를 하지 않았다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

1) 피고는 2020. 7. 10. 누락된 주택 1건을 포함하여 세액을 경정하여 종합부동산세 82,700원 및 농어촌특별세 16,540원을 추가로 부과하였다.

다. 원고의 이 사건 부동산에 대한 종합부동산세 납부의무

1) 종합부동산세법 제7조 제1항에 “과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억 원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다”라고 규정하고, 지방세법 제107조 제1항에 “재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다”라고 규정하고 있는바, 여기에서 '재산을 사실상 소유하고 있는 자'라 함은 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 당해 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010두10501 판결 등 참조).

신탁법상 신탁계약이 이루어져 수탁자 앞으로 부동산의 소유권이전등기가 마쳐지면 대내외적으로 그 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되어 수탁자는 신탁의 목적에 따라 신탁재산인 부동산을 관리·처분할 수 있는 권능을 갖게 되고 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁재산을 관리·처분하여야 하는 신탁계약상의 의무만을 부담하며 위탁자와의 내부관계에 있어서 부동산의 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것이 아니므로, 신탁법에 따른 신탁등기가 마쳐지지 아니한 경우 신탁재산인 부동산에 관한 사실상의 소유자는 수탁자로 보아야 한다(대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결 등 참조).

2) 갑 제1, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉, ① 원고는 조합원들로부터 받은 분담금을 재원으로 하여 이 사건 사업 목적을 위해 이 사건 부동산을 일시적으로 취득하고 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며 건물의 경우 곧바로 철거를 진행하여 아파트 공사를 시작한 점, ② 원고의 조합 규약 제47조는 사업의 원활한 추진을 위하여 사업부지를 원고에게 신탁등기할 것과 원고가 수탁받은 재산권을 사업시행 목적을 위해 적합하게 행사하고, 사업이 종료되면 신탁을 해제하여 조합원들에게 재산권을 반환하여야 한다고 규정하고 있는 점, ③ 사업이

완성된 경우 궁극적으로 아파트의 소유권을 조합원들에게 귀속시킨 후 분담금 등에 대한 청산절차가 예정되어 있는 점(조합규약 53조 내지 57조), ④ 이 사건 종합부동산세 과세기준일(2019. 6. 1.) 이전에 이 사건 부동산에 대하여 원고 앞으로 신탁등기가 경료되지는 않았으나 이 사건 부동산 중 17건의 주택에 대하여는 이 사건 부과처분 이후인 2020. 4. 27. 원고에게 신탁등기가 마쳐진 점 등을 종합해보면, 이 사건 부동산은 원고가 조합원들로부터 금전을 신탁받아 취득한 신탁법상 신탁재산에 해당하므로(다만, 조합원들 사이의 지분은 균등한 것으로 보아야 할 것이다), 원고는 이 사건 부동산의 ‘사실상의 소유자’로서 재산세 및 종합부동산세 납부의무자가 된다.

라. 이 사건 종합부동산세의 산정방법에 대한 판단

1) 신탁법상 신탁재산은 수탁자의 고유재산으로부터 독립되어 있을 뿐만 아니라 위탁자별로도 각각 독립되어 있으므로, 수탁자가 신탁재산인 부동산을 대내외적으로 보유하면서 신탁의 목적에 따라 관리·처분할 수 있는 권능을 가진다고 하더라도 이는 개별 신탁관계에 기초하여 각각의 부동산을 보유하는 것으로 보아야 한다. 구 종합부동산세법의 입법 목적은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산의 가격안정을 도모하고자 함에 있다. 만약 어느 한 수탁자가 다수의 위탁자로부터 부동산을 신탁받았다고 하여 그 재산세 과세표준을 합산하는 방법으로 종합부동산세의 과세표준을 산정한다면 종합부동산세를 도입한 취지와 어긋날 뿐만 아니라, 세제상의 불이익으로 인하여 신탁법상 신탁관계의 이용을 꺼리게 하는 결과를 초래한다. 이에 2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정된 지방세법 제107조 제1항 제3호도 ‘위탁자별로 구분된 신탁법상의 신탁재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다’는 규정을 신설함으로써 신탁법상 신탁재산에 관하여는 재산세의 과세표준을 위탁자별로 산정하여야 한다는 것을 명확하게 하였다. 그렇다면 위탁자별로 구분된 신탁법상 신탁재산인 토지나 주택의 종합부동산세 과세표준은 수탁자가 보유한 모든 토지나 주택의 재산세 과세표준을 합산할 것이 아니라, 위탁자별로 구분하여

그 신탁재산의 재산세 과세표준을 합산한 금액에서 각각 일정한 과세기준금액을 공제하는 방법으로 산정하여야 한다고 봄이 타당하므로, 종합부동산세의 납세의무자인 수탁자는 위탁자별로 산정한 각각의 종합부동산세액과 자신의 고유재산에 관하여 산정한 종합부동산세액을 합산한 금액을 납부할 의무가 있다고 보아야 한다(대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결 등 참조).

2) 앞서 본 사실을 위 법리에 비추어보면, 이 사건 부동산은 위탁자별로 구분된 신탁법 상의 신탁재산에 해당하고 원고는 신탁재산을 사실상 소유한 자로서 종합부동산세 납부의무를 부담하는 것이므로, 위탁자인 조합원별로 구분하여 그들이 보유한 부동산의 종합부동산세 과세표준을 각각 산정한 후 그 종합부동산세액을 합산하여 부과하지 아니한 채 원고가 신탁재산인 이 사건 부동산을 모두 보유한 것으로 보아 하나의 종합부동산세 과세표준을 산정하여 종합부동산세액을 부과한 이 사건 처분은 그 정당한 세액을 초과하는 범위 내에서 위법하다고 할 것이다. 그러나 이 사건 기록에 나타난 사정만으로는 법원이 직권으로 위탁자인 조합원별로 구분한 종합부동산세 과세표준을 산정할 수 없어 원고가 납부의무를 지는 정당한 종합부동산세액을 계산할 수 없으므로, 결국 이 사건 처분은 그 전부가 위법하다고 보지 않을 수 없다.

마. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것) 제107조 제1항 제3호가 신탁재산의 재산세 납부의무자에 대하여 ‘신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.’고 규정하고 있으므로 신탁재산인 경우에도 수탁자 명의로 신탁등기가 마쳐지지 않은 경우에는 위탁자별로 구분하지 않고 수탁자를 하나의 납세의무자로 보아 과세표준을 산출하여야 한다고 주장한다.

그러나 종합부동산세법 부과목적은 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산의 가격안정을 도모하는 데 있으므로 주택건설사업을 위하여 신탁목적으로 일시적으로 부동산의 소유권을 취득하는 지역주택조합을 위 법률에서 뜻하는 ‘고액의 부동산 보유자’라고 보기 어렵고, 원고는 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으나 신탁등기를 마치지 않은 사실상 소유자로서 신탁재산에 대하여 입법정책에 따라²⁾ 재산세 및 종합부동산세 납세의무를 부담하는 지위에 있는바, 그 과세표준의 산정방법이 신탁등기 여부에 따라서 달라진다고 보기 어렵다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 나머지 주장에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 이 사건 부과처분은 취소되어야 하므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.



2) 구 지방세법(2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정되기 전의 것)은 신탁법에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁재산의 경우에는 위탁자를 재산세의 납세의무자로 규정하고 있었으나, 2014. 1. 1. 법률 제12153호로 개정된 지방세법은 제107조 제1항 제3호를 신설하여, 신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 수탁자가 재산세 납세의무자라고 규정하였다. 그러나 2020. 12. 29. 법률 17769호로 개정된 지방세법은 다시 제107조 제1항 제3호를 삭제하고 제2항 제5호를 신설하여 위탁자를 납세의무자로 규정하였고, 종합부동산세법 역시 같은 취지로 개정되었다.