

부동산관리신탁, 위탁자지위이전계약 사안 - 과세회피용 명의신탁, 수동신탁으로 계약무
효, 실질과세 원칙 위탁자의 세금부담: 서울행정법원 2024. 5. 8. 선고 2021구단71123 판
결



- (1) 행정법원 판결 요지: 이 사건 각 이전계약은 원고들이 오로지 조세회피를 목적으로 형식상으로만 위탁자 지위를 이전한 가장행위에 해당한다고 보아야 한다. 그러므로 원고들은 위탁자로서 이 사건 각 부동산에 대한 재산세 납세의무를 부담한다.
- (2) 신탁법에 따른 신탁이란 위탁자와 수탁자 사이의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달

성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말하고(신탁법 제2조), 신탁재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 멸실, 훼손, 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 모두 신탁재산에 속한다(신탁법 제27조). 신탁법상 신탁에는 부동산 관리신탁도 있는데, 이는 부동산 관리만을 위하여 부동산 관리자를 수탁자로 하여 소유권을 이전하고, 수탁자는 소유자를 대신하여 부동산에 관하여 일체의 관리를 하고 수익자에게 수익을 교부하여 주거나 신탁재산의 소유권을 관리하는 신탁제도로써 신탁재산에 관한 종합적 운용관리를 하는 방식(갑종 관리신탁)과 등기부상의 소유권 관리를 하는 방식(을종 관리신탁)으로 구분된다.

- (3) 한편 부동산의 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니며, 이와 같이 신탁의 효력으로 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담하는 것에 불과하다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 참조).

(4) 다만 수탁자에게 토지 소유권의 명의만이 이전될 뿐이고 수탁자에게 이에 대한 관리, 처분의 권한과 의무가 적극적, 배타적으로 부여되지 않을 경우 그러한 신탁관계는 이른바 명의신탁 또는 수동신탁에 해당한다. 이러한 신탁관계는 신탁법상 신탁이라고 할 수 없고(대법원 1979. 1. 16. 선고 78누396 판결 참조), 위탁자가 수탁자의 신탁재산에 대한 처분·관리권을 공동행사하거나 수탁자가 단독으로 처분·관리할 수 없도록 실질적인 제한을 가하는 것은 신탁법의 취지나 신탁의 본질에 반한다(대법원 2003. 1. 27.자 2000마2997 결정 참조).

(5) 신탁법 제5조 제1항은 선량한 풍속이나 그 밖의 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁은 무효로 하고, 같은 조 제2항은 목적이 위법하거나 불능인 신탁은 무효로 하고 있다. 이 중 특히 신탁의 목적이 불능인 경우에 신탁을 무효로 하는 취지는, 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로 이와 같은 신탁 목적이 신탁계약 당시부터 실현이 불가능한 경우라면 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 것이어서 그 효력을 인정할 수 없다는 데에 있다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2015두499696 판결 참조)

(6) 이 사건 각 신탁계약은 앞서 본 바와 같이 '당사자들은 부동산의 등기부상 소유권 명의만을 수탁자 명의로 변경하고 관리하는 것을 목적으로 하는 관리신탁 계약을 체결한다.'라고 정하여 소유권 명의만을 신탁하였음을 명시하고 있다. 뿐만 아니라 이 사건 각 신탁계약에 의하면, 신탁기간은 수익자가 신탁을 종료하기를 원하는 시점까지로 되어 있고(제3조), 수탁자는 이 사건 각 부동산의 명의만 보유하고 일체의 처분 및 관리를 할 수 없으며(제5조 제1항), 수익자가 이 사건 각 부동산의 일체의 처분 및 관리를 하고 필요한 경우 수탁자에게 협력을 요청할 수 있는데(제5조 제2항), 이 경우 수탁자는 적극적으로 응해야 하고(제5조 제3항), 수탁자가 이 사건 각 부동산의 관리에 필요한 비용을 청구받거나 수탁자의 이름으로 지급하여야 할 경우 수익자에게 그 비용의 지급을 요청할 수 있다(제6조 제3항). 이와 같이 이 사건 각 신탁계약상의 수탁자는 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권 명의를 갖는 것 외에는 어떠한 처분 및 관리 권한도 갖지 못하도록 되어 있는바, 이는 신탁법 제2조에 따른 신탁이 신탁재산에 관하여 수탁자만이 배타적인 처분·관리하는 것을 본질로 하고, 특히 부동산 관리신탁의 경우 수탁자가 소유자를 대신하여 부동산에 관한 일체의 관리를 하거나 등기부상의 소유권 관리를 하도록 되어 있는 것에 전혀 부합하지 않는다. 뿐만 아니라 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 한다는 신탁 목적이 신탁계약 당시부

터 실현이 불가능한 경우에도 해당한다. 그러므로 이 사건 각 신탁계약은 명의신탁 또는 수동신탁으로서 신탁법상의 신탁에 해당초 해당하지 않을 뿐 아니라, 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 것이어서 신탁법 제5조 제2항에 의해서도 무효라고 보는 것이 타당하다.

- (7) 따라서 이 사건 각 신탁계약 및 원고들이 수탁자 앞으로 신탁을 원인으로 마쳐 준 소유권이전등기 및 신탁등기는 모두 무효이고, 원고들은 지방세법 제107조 제1항에 따라 이 사건 각 부동산을 사실상 소유하고 있는 자로서 재산세를 납세할 의무를 그대로 부담한다고 보아야 한다

첨부: 서울행정법원 2024. 5. 8. 선고 2021구단71123 판결

상속분쟁, 성년후견, 유류분반환, 가사심판소송, 민사소송, 계약분쟁, 손해배상, 불법행위

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com