– 신탁자가 변경된 수탁자 경질 –

주택조합 취득세 등 탈루세원 추징사례

- 경기도 구리시 -

Ⅰ 추진배경

1. 세무조사의 사각지대에 선 주택조합

주택조합은 주택건설이라는 목표가 달성되면 더 이상 조합으로서의 존재의미를 상실하게 된다. 관련법에 의해 청산절차를 거쳐 해산인가[1] 되면 법인 또는 자연인으로서의 지위는 상실되고 세무조사를 통한 탈루 및 은닉세원이 발굴된다 해도 이미 조합이 해산된 상태이기에 탈루 은닉세원을 징수하는 것은 사실상 불가능하게 된다.

일반적인 건설업 법인의 경우 법인결산 자료를 토대로 사후 세무조사를 실시하여 미진한 부분에 대한 세밀한 조사가 이루어지고 있지만, 주택조합은 공동주택 건설이라는 일회적 목적이 달성되면 청산절차를 거쳐 완전 해산하게 되어 사실상 세무조사의 대상(범위)에서 완전히 사라지게 된다. 주택조합은 세무조사의 사각지대에 서 있는 것이다.

2. 왜 주택조합인가?

2007년도 경기도에서 실시한 기획세무조사 추진실적을 보면 건설업 법인에 대한 통합세무조사, 도지원 세무조사, 취약분야 일제조사, 비과세·감면 및 중과세 재산 일제조사 등 분야별로

1) 주택법제32조제1항, 주택법시행령제37조제1항

다양하게 실시되고 있으며, 건설업 법인의 공동주택(아파트) 신축에 대한 직접 현지 방문조사를 통한 추징세액이 전체실적의 약 17.9%를 차지하는 것으로 나타나고 있다.

[경기도 기획세무조사 분양별 추진실적 및 현황 (2007년기준)]

구 분	추 진 내 용	추징실적	비 율	비 고
통합세무조사 (건설업 법인)	대우건설 등 25개법인 (535개 사업장)	8,793백만원	17.9%	주택조합 해 당
도지원세무조사	기아자동차 등 26개 법인	1,024백만원	2.1%	
취 약 분 야 일 제 조 사	기준면적 초과토지 재산세 일제조사 등 5개분야	4,420백만원	8.9%	
비과세·감면 및 중과세 일제조사	지방세 비과세·감면 및 대도시내 중과세 분야 등	32,821백만원	66.7%	
기 타	지방세 전반에 관한 사항	2,170백만원	4.4%	

공동주택(아파트)을 신축한 건설업법인에 대한 통합세무조사는 당해년도 결산 종료후에 해당 법인을 방문하여 직접 세무조사를 실시하고 있으나, 동일하게 공동주택을 신축하는 주택조합은 공동주택 신축이라는 일회적 목표가 달성되면 수개월 이내에 청산절차를 거쳐 해산인가 됨으로써 사실상 사후 세무조사 대상에서 완전히 배제되어 있어 고액의 지방세가 탈루 은닉될 수 있는 개연성이 높은 대상이다 .

3. 주택조합 세무조사와 관련한 문제점

1) 주택조합은 사업종결 후 수개월 이내에 조합 해산 및 청산절차를 통하여 완전 해산됨으로 사후 세무조사가 사실상 불가하게 된다. 또한 사후 세무조사를 통하여 탈루 은닉세원을 발굴 하였다 하더라도 납세의무자는 각각의 조합원[2]으로 조합원 수가 많아 부과 및 징수에 따른 행정력이 과다소요 되며, 과세시기 일실에 따른 집단민원발생의 개연성이 농후하여 사실상 100% 납부 및 징수는 불가능 하다고 볼 수 있다.

2) 지방세법제105조제10항

2) 주택조합은 대규모 부동산 취득과 연관 되어 있어 사업규모가 큰데 반하여 그 운영형태가 일반법인과 같이 투명하지 못할 뿐 아니라 법인장부 등 과세자료 수집이 어려워 고액의 지방세가 탈루 은닉될 수 있는 개연성이 높고, 지방세법 뿐만 아니라 건축법 및 주택법, 도시 및 주거환경정비법 등 기타 타법령에 대한 미숙지 및 법규의 잦은 제·개정 등으로 인하여 세무조사에 어려움이 있다.

3) 주택조합은 〈시행사 - 시공사 - 조합원 - 조합〉 이라는 특수한 관계로 형성되어 당초 당사자간 사업계약에 따라 권한과 의무를 개별 또는 공동으로 이행하게 되는데 지방세 납세의무자인 조합(원)과 이해 당사자간 사전계약에 따라 사업진행과 관련한 제세공과금은 조합(원)이 아닌 시행사 또는 시공사 측이 납부하도록 되어 있을 경우, 사업 종결후에 추징되는 제세공과금은 납세의무자인 조합 및 조합원 명의로 부과됨에 따라 시행사 및 시공사에서 당초의 계약에 따른 이행을 회피하는 사례가 발생하여 체납발생의 소지가 높고, 적기 과세 일실에 따른 집단민원의 단초가 되어 과다한 행정수요를 유발하게 된다.

4) 주택조합의 경우 조합운영에 관한 사항들이 불투명하여 조합원에게 자금부담이 증가될 수 있으며, 불법·편법적으로 조합을 운영할 경우에 조합원들은 조합운영에 대한 불신을 조세저항 등 납세를 기피하는 경향으로 나타날 수 있다.
아래 보도된 K.M.지역주택조합은 이건 취득세 등 추징사례에 해당되는 당해 주택조합으로 조합원 불법모집으로 큰 문제를 일으킨 바 있을 뿐 아니라, 고의로 고액의 지방세를 탈루 은닉함으로써 건전한 지방세정 풍토에 역행하였다 .

[주택조합원 불법모집에 따른 조합원 피해사례 (한국일보 2005.2.15)]

K.M.지역주택조합이 1종주거지역 및 자연녹지지역으로 고층아파트를 지을 수 없는 대지를 취득, 22명으로 조합을 설립한 후 불법적으로 법외 조합원 300여명을 모집하면서 동규모의 아파트사업이 불가능함에도 모집한 조합원으로부터 1인당 1억원 이상의 부담금을 내게 하여 엄청난 피해가 우려되고, 시에서는 주택공급질서교란 혐의 등으로 고발 및 사업계획승인미신청을 이유로 설립인가를 취소하였음.

[redacted]주택조합 조합원 불법모집

피해액만 300억 달할듯… 구리市, 고발조치

경기 구리시 교문지역주택조합이 300여명의 조합원을 불법 모집해 말썽을 빚고 있다.

구리시는 14일 교문동 교문지역주택조합과 대행사인 K건설이 2002년 주택조합 설립인가 당시 조합원(20명) 외 300여명의 조합원을 불법 모집, 최근 경찰에 주택법상 주택공급질서교란 혐의로 고발했다고 밝혔다.

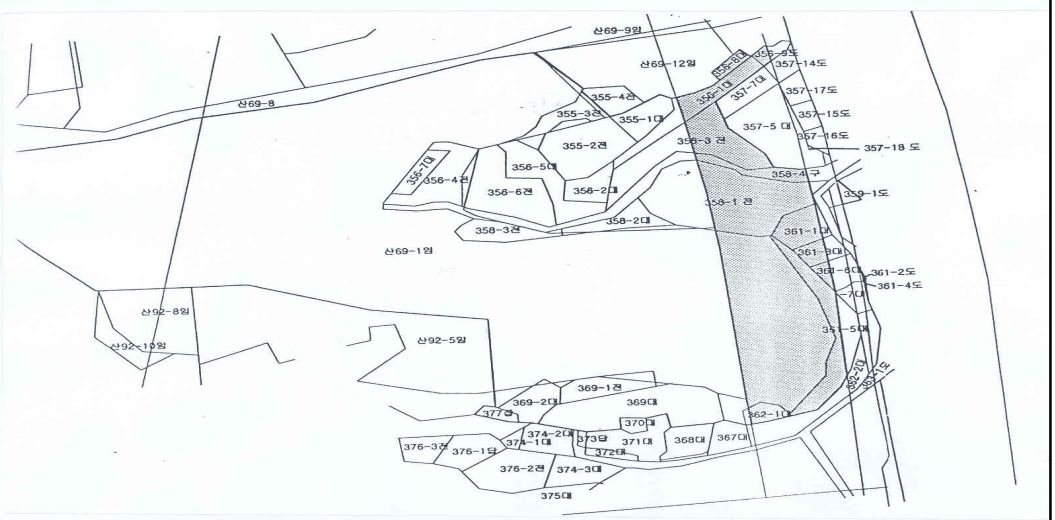
시 관계자는 "이 조합과 대행사가 2003년부터 지난해까지 300여명의 조합원을 불법으로 모집한 것은 넓은 의미로 볼 때 사기에 해당한다"면서 "더 이상의 피해자가 발생하지 않도록 사법당국에 고발했다"고 말했다.

조합원들은 1인당 평균 1억160만원의 비용을 부담, 현재 피해액만 300억원이 넘는 것으로 알려졌다. 이 주택조합 관계자 박모(42)씨는 "추가모집이 확인된 조합원만 308명"이라며 "대행사와 시공사 I건설은 별도로 30여명의 조합원을 추가모집한 것으로 안다"고 말했다.

박씨는 "이미 대행사와 시공사 관계자들을 횡령 혐의로 고발해 수사가 진행돼 왔지만 일부 무혐의 결정이 내려지는 등 로비 의혹도 제기돼 대응책을 마련하고 있다"고 말했다.

구리시는 교문지역주택조합이 설립인가 후 2년내 마치도록 돼 있는 사업승인신청을 하지 않았다는 이유로 설립인가 취소도 검토중인 것으로 알려져 큰 피해가 예상된다.

이범구기자 goguma@tk.co.kr



주택조합은 사후 세무조사가 사실상 불가능한 사각지대에 놓여 있어 가능한 사업 진행기간중에 철저한 세무조사 및 과세처분이 요구되며, 특히 조합설립인가 이후 장기간 사업진행이 미진한 주택조합에 대하여는 특별한 관심을 가지고 사업진행 경과 및 토지취득과정, 조합원 명의변경 등에 대한 매우 세심한 관심과 노력이 절실히 요구된다.

Ⅱ. 현황 및 실태

1. 주택조합의 지방세 납부유형

주택조합이 납부하는 지방세의 유형을 보면, 사업부지에 대한 취득세 및 등록세 납부, 조합원 명의 변경에 따른 취득세 및 등록세 납부, 공동주택 준공에 따른 건물분 취득세 및 등록세 납부 등에 대한 일반적인 사항들이 중점 확인 대상이었으나,

최근에는 사업부지 취득과 관련하여 〈수탁자 경질〉 등 일부 편법적인 방법을 동원하여 사실상 당초의 신탁자가 아닌 제3의 신탁자에게 실질적인 소유권 이전을 함으로써 고액의 지방세를 탈루·은닉하는 사례가 발생되고 있으며,

이에 대한 명확한 과세근거 및 운영에 대한 이해가 부족하고, 사례 및 판례 또한 명확한 원칙을 제시하지 못함에 따라 과세실무상 많은 어려움이 있는 것이 사실이다.

2. 주택조합 관련 지방세법의 이해

1) 주택조합의 종류(주택법 제32조, 동법제2조제9호)

구 분	범위(조합원자격)	설립목적	설립절차 및 요건
지역주택조합	동일지역 거주민	주택마련	o 주택건설예정지 시장·군수·구청장이 인가 – 창립총회 회의록 및 조합장 선출동의서 – 조합원전원 서명 조합규약 및 조합원명부 – 사업계획서 – 국토해양부령이 정하는 서류(조합원 자격 확인서류 등)
직장주택조합	동일직장 근로자	주택마련	
임대주택조합	주택을 임대하고자 하는자	임대목적	
리모델링 주택조합	공동주택 소유자	리모델링	

[기타 도시 및 주거환경 정비법에 의한 재건축정비사업조합, 주택재개발정비사업조합]

※ 조합원의 교체 및 신규가입

- 설립인가 후에는 교체 및 신규가입 불가
- 다만, 주택건설예정세대 미달시 추가모집 (1회, 인가후 3월이내)
- 결원 발생 범위안에서 충원가능 (사망, 탈퇴, 무자격자 판명)

2) 취득세 납세의무 관련 규정 (지방세법제105조 제10항)

주택법 제32조의 규정에 의한 주택조합과 도시 및 주거환경정비법 제16조 제2항의 규정에 의한 주택재건축조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대, 복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.

3) 형식적인 소유권의 취득 및 취득등기 등에 대한 비과세

취득세(지방세법 제110조제1호)	등록세(지방세법 제128조)
다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다. 1. 신탁재산에 의한 신탁재산의 취득으로서 다음 각목의 1에 해당하는 취득. 다만, 주택법제32조의 규정에 의한 주택조합및「도시 및 주거환경정비법」제16조제2항의 규정에 의한 주택재건축조합과 조합원간의 신탁재산 취득을 제외한다. 가. 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득 나. 신탁의 종료 또는 해지로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득 다. 〈수탁자의 경질〉로 인하여 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득	다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 등록세를 부과하지 아니한다 1. 신탁재산에 의한 신탁재산의 취득으로서 다음 각목의 1에 해당하는 등기·등록 가. 위탁자로부터 수탁자에게 이전하는 경우의 재산권 취득의 등기 또는 등록 나. 위탁자만이 신탁재산의 원본의 수익자가 된 신탁재산을 수탁자가 수익자에게 이전할 경우의 재산권 취득의 등기 또는 등록. 다만, 위탁자의 상속인에게 신탁재산을 이전하는 경우에는 이를 상속으로 인한 재산권 취득의 등기 또는 등록으로 보아 등록세를 부과한다. 다. 신탁의 〈수탁자 경질〉의 경우에 신수탁자의 재산권 취득의 등기 또는 등록

Ⅲ. 혁신추진 내용 및 추진경과

◘ 신탁자가 변경된 <수탁자 경질> 등기에 대한 주택조합의 취득세 등 탈루세원 추징사례

1. 문제점 인지 및 추진계획 검토

주택조합이 사업목적 달성후 해산 인가되어 세무조사의 사각지대에 놓여 있는 점과 장기간 사업진행이 중단된 2개 조합에 대한 세무조사의 필요성을 인지하고 주택조합 설립 및 인가취소

내역, 부동산 취득자료를 중심으로 자료를 수집하여 지방세 탈루·은닉 여부를 종합적으로 검토하기 시작하였다.

2. 비과세 대상인 <수탁자 경질> 에 대한 취득세 과세누락 여부 포착

2002년 조합원 22명으로 설립인가된 K.M.주택조합(A)(이하, 제1조합)이 공동주택 신축을 목적으로 사업부지를 취득하여 진행하던 중 주택공급질서교란 및 주택법 위반(행정처분)[3]으로 조합설립인가 취소되자, 2005년 조합원 292명으로 동일명칭의 새로운 K.M.주택조합(B)(이하 제2조합)을 설립 인가받아 취득세 및 등록세를 납부하지 않은 채 "제1조합"의 사업부지를 〈수탁자 경질〉을 원인으로 "제2조합" 명의로 소유권 이전등기 한 사실을 관련 부서의 주택조합 설립인가 자료 및 사업부지 부동산 등기부 등본, 신탁원부상 신탁자 명단 확인, 조합사무실 방문 탐문조사 등 다각적인 방법을 통하여 확인하고 이건 〈수탁자 경질〉에 따른 소유권 이전 등기가 취득세 등 과세대상여부에 해당되는지 종합적인 검토를 시작하였다. 【동일유형의 S.T.지역주택조합(1.2.3조합)에 대하여 병행조사 실시】

3. 과세정당성 확보 및 장애극복

1) "제2조합"의 신탁자가 변경된 〈수탁자 경질〉 등기에 대한 부동산 정보 검토

[구리시 00동 산69-1]

[표제부]	(토지의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	기타사항
1	2002년12월26일	00동 산69-1	임야	24,139㎡	-

[갑 구]	(소유권에 관한 사항)				신탁원부상 신 탁 자
순 위 번 호	등기목적	접 수	등기사항	권리자 및 기타사항	
7	소유권이전	2003년12월2일 제42357호	2003년10월20일 매매	소유자 K.M.지역주택조합(A) 대표자 김완○	제1조합
				신탁재산처분에 의한 신탁 신탁원부 제574호	김완○ 외 21명

3) 주택법시행령제40조(주택조합의사업계획승인신청등), 주택법제34조(주택조합에 대한 감독등)

[갑 구]	(소유권에 관한 사항)				신탁원부상 신 탁 자
순 위 번 호	등기목적	접 수	등기사항	권리자 및 기타사항	
14	소유권이전	2006년3월13일 제6017호	2005년3월23일 수탁자 경질	수탁자 K.M.지역주택조합(B) 대표자 김민○	제2조합
				신 탁 신탁원부 제122호	김민○ 외 291명

2) "제2조합" 의 <수탁자 경질> 원인(2005.3.23) 소유권 이전등기(2006.3.13 제6017호)가 취득세 등 과세대상 해당 여부 검토 사항

검토1 **K.M.주택조합 A(제1조합), B(제2조합)는 동일조합으로 볼 수 있는가?**

조 합 명	K.M.지역주택조합(A) ("제1조합")	K.M.지역주택조합(B) ("제2조합")	비고(결론)
조 합 인 가	2002-2 (2002.4.12설립인가) ⇨ 해산인가 (2005.2.14)	2005-3 (2005.5.19설립인가)	별 개 조 합
조 합 장	김완○(700815-*******)	김민○(690626-*******)	대표자상이
조 합 원	22명	292명	조합원상이
사 업 부 지	00동 산69-1외 11필지	00동 산69-1외 11필지	동일사업부지

"제1조합" 및 "제2조합" A, B는 동일한 조합명칭을 사용하고 있으나, 대표자와 그 조합원이 상이하고, 시장으로부터 인가를 각각 받은 별개의 인격으로 동일한 인격으로 볼 만한 아무런 근거도 없음. ◘ 별개의 조합[4]으로 봄이 타당함.

검토2 **신탁자가 변경된 〈수탁자 경질〉 등기가 취득세 등 과세대상에 해당하는가?**

- 단순한 〈수탁자 경질〉 은 형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세 규정에 따라 비과세 대상(당초의 신탁자 변경 없음)에 해당하나, (지방세법제110조, 같은법 제128조)
- 등기부등본상 등기원인을 〈수탁자 경질〉을 원인으로 소유권 이전 하였다 하더라도,
- 당초의 신탁원부가 아닌 새로운 신탁원부가 추가되어 신탁자가 사실상 변경되는 결과의 등기(22명→292명)가 되어 "제2조합" 및 조합원은 "제1조합"으로부터 사실상 부동산 소유권을 이전받은 것으로 봄이 타당함 .

4) 서울고등법원2003누9260 (등록세등부과처분취소소송, 2004.5.14)

➡ 정상적인 방법에 의한 등기절차는 신탁해지 후 소유권을 당초(A조합) 조합원(22명)에게 환원한 후, 매매(증여)를 원인으로 B조합원(292명)에게 소유권 이전등기한 다음 주택조합에 신탁하는 절차를 거쳐야 하는 바, "제2조합"(B)의 이건 등기는 정상적인 등기와 동일한 결과로써 사실상 B조합(원)으로의 소유권 이전 등기사항을 생략한 편법적인 소유권 이전 등기에 해당하는 것으로 봄이 타당함.

검토3 과세대상에 해당된다면 취득일 및 과세표준은 ?

➡ A, B 양 주택조합 사이에 매매계약서 등 관련자료가 제출되지 않고 객관적으로 소유권이 변경된 내역이 확인되는 〈수탁자 경질〉 등기일을 취득일로 하여 등기당시의 토지 공시지가를 과세표준으로 하여 과세함이 타당함.

검토4 과세예고 및 추징시에 조합 및 조합원으로부터의 조세저항 및 납부할 의지 및 납부여력이 있는가?

➡ 해당 주택조합의 장기간 중단된 사업이 새로운 시공사 선정 등 새롭게 시작하는 것을 확인하고, 대부분의 주택조합이 자금력이 없어 시공사로부터 모든 경비 및 조합운영비 등을 지원받아 운영됨에 따라 납세의무에 대한 명확한 검토자료를 준비하여 조합에 통지한다면, 사업을 재개하는 상황이기 때문에 추징세액을 납부할 수 있을 것으로 판단하고 추진함.

4. 유사사례 검토 (서울고법 2003누9260 등록세등부과처분취소소송 2004.5.14)

➡ 신탁자가 변경된 수탁자 경질을 원인으로 한 소유권이전 등기에 대한 과세적법성

1) 취득세에 대한 법원의 판결 : 과세정당

「각각의 조합은 그 대표자와 소속 조합원들을 달리하고 있어 법률적으로 별개의 인격으로 평가함이 상당하고, 취득이란 등기의 형식 등에 불구한 것으로 B조합 조합원은 토지취득이 객관적으로 드러나는 등기시에 A조합으로부터 토지를 취득하였음으로 취득세 및 농어촌특별세 납세의무가 있다」고 판결함으로써 취득세 과세의 정당성을 인정함.

2) 등록세에 대한 법원의 판결 : 과세대상 아님

● 수원지방법원 성남지원 등기사례 (2002비단 1, 2005.10.2) 를 인용하여
「당초의 신탁원부가 아닌 별개의 신탁원부로 신탁원부를 변경함으로써 신탁원부상 신탁자가 변경되는 등기신청은 부동산등기법 제55조2호에 "사건이 등기할 것이 아닌 때" 에 해당하여

각하되어야 할 것으로 원인무효의 등기에 해당되어 각하대상에 해당한다」고 판결함으로써 등록세 부과처분은 위법하다고 결정함.

5. "제2조합"(B)의 수탁자 경질을 원인으로 한 소유권이전 등기에 대한 우리시 과세여부 최종 확정

1) 취득세 : 과세대상 확정

"제2조합(B)"은 그 등기의 형식 등에 불구하고, 〈수탁자 경질〉 등기시점에 사실상 토지를 취득하였고 각각의 조합은 그 대표자와 소속 조합원들을 달리하고 있어 법률적으로 별개의 인격으로 평가함이 상당함으로 토지를 취득하였음이 객관적으로 드러나는 등기시에 취득세 및 농어촌특별세 납세의무가 있다.

2) 등록세 : 과세대상 아님

서울지방법원 등록세 판결문을 그대로 인용하여 신탁원부상의 신탁자가 변경되는 결과를 초래한 등기할 사항이 아닌 때에 해당하는 원인무효의 등기에 해당함으로 등록세 부과처분 대상이 아니라고 판단하였다.

단, 현 시점에서는 원인무효의 등기에 해당한다 할지라도 등기의 결과가 이미 소유권이전 등기의 효과와 동일함으로 이에 대한 등록세 문제는 풀어야 할 숙제가 아닌가 한다.

3) K.M.주택조합(제2조합)에 대한 과세예고 및 납부과정

- 2008. 4월 지방세 과세예고 전에 "제2조합" 조합장 및 임원들에게 직접 세무조사 결과 및 관련법규, 추징검토결과를 설명하고 법원판례 등 증빙자료를 제공하였으며, 주택조합 실무자는 조합업무 담당 변호사에게 우리시의 과세처분 통지에 대한 정당성 여부를 자문받은 후 납부 여부를 결정하겠다고 사전 의견을 나눔.

- 주택조합의 취득세 납세의무자는 사실상 조합원임으로 각각의 개별 조합원에게 안분 과세하는 것이 타당하나, 조합 및 시행사에서 직접 납부할 것이기에 조합명의로 직접 신고하고 고지서를 교부하였음. 일방적인 부과처분을 할 경우에는 향후 조세저항 및 소송가능성이 높아 과세처분 및 고지서 전달 등에 특별한 주의가 필요함으로 사전 조합측에 부과처분에 대한 명확한 법적근거를 제시하여 자진신고 납부를 유도하는 것이 중요함.

- 2008.5월초 우리시 지방세 과세예고에 대하여 "제2조합" 에서 인정하고 취득세 및 농어촌특별세(가산세포함) 8.5억원을 자진신고 형식으로 고지서를 교부하여 납부 하였으며(2008.5.30 완납), 시공사가 사업진행을 위하여 일괄적으로 납부고지서를 교부받아 납부하였음.

- 당초 "제2조합"은 정상적인 방법으로 지방세를 납부하려고 하였으나, 신탁자가 변경된 편법 〈수탁자 경질〉을 통한 소유권이전 등기가 가능함을 이용하여 고의로 지방세를 탈루 은닉한 것이 조합 내부자료에 의해 확인되었음.

Ⅳ. 주요 추진성과 및 성공요인(향후과제)

1. 추진성과 : 편법소유권 이전을 통한 고의 탈루·은닉 지방세 추징

대규모 부동산 취득 및 공동주택을 신축하기 위하여 설립 운영되는 주택조합은 납부하여야 할 세수규모가 건설업 법인과 동일한 규모인데 반하여, 조합운영의 특수성 및 사업종료후 청산·해산되는 사유로 사실상 사후 세무조사가 불가능한 세무조사의 사각지대에 있다고 볼 수 있다.

따라서, 지방세법상 비과세 대상인 〈수탁자 경질〉을 원인으로 인한 소유권 이전 등기에 대한 과세자료 포착 및 면밀한 과세근거 확보를 통하여 사업진행기간중 적기과세 함으로써 누락될 개연성이 높은 고액의 지방세를 추징하여 지방세수 확보 및 주택조합에 대한 지방세 성실 신고 납부를 유도하는 데 커다란 성과를 거양하였다.

[K.M.주택조합(B) 추징내역 및 S.T.주택조합 취득세 등 추징예정세액]

구 분	K.M.주택조합	S.T.주택조합	비 고
추징(예정)세액	850,450,120원	1,050,000,000원	가산세 등 포함
납부(예정)일자	2008.5.30납부완료	2008. 12 월중	

현재, 이건과 유사한 S.T.주택조합을 조사중에 있으며 S.T.주택조합 역시 동일한 방법으로 제2주택조합, 제3주택조합을 설립하여 기존 주택조합의 신탁토지를 수탁자 경질 원인으로 소유권 이전 등기 취득하였으며(취득세 등 11억원 예상) 이러한 편법적인 소유권이전 등기에 대한 탈루·은닉세원 추징을 통하여 주택조합의 지방세 성실신고 납부의지가 고양될 것으로 그 의의가 크다고 볼 수 있다.

2. 성공요인

탈루·은닉 세원 포착 (깨진 유리창이론[5])

형식적인 취득 등의 비과세 대상인 〈수탁자 경질〉 을 편법적으로 이용하여 사실상 소유권을 이전한 이건의 경우 탈루·은닉세원을 포착하는 것이 가장 중요한 성공요인으로 뽑을 수 있다. 이건 주택조합은 사회적으로 많은 문제를 가지고 있었으며 장기간 사업이 중단된 상태였으며, 그 사업진행을 파악하기조차 어려울 정도로 접근이 용이치 않았으나, 세무조사 업무를 담당하면서 무조건 납세자를 기다리는 것이 아니라 깨진 유리창(Broken Windows)을 즉시 수리하지 않으면 세원의 탈루· 은닉 가능성이 더욱 커진다는 생각으로 기초적인 부분부터 다시 확인함으로써 토지소유권 이전단계에서 편법적인 방법으로 소유권이전 등기를 한 것을 포착 할 수 있었다.

과세가능성 여부 집중검토

〈수탁자 경질〉 등기는 비과세대상으로 과세가능성 여부에 대하여 검토할 여지가 없다고 볼 수도 있겠지만, 신탁자가 변경된 이건의 경우 〈수탁자 경질〉 등기라는 원래의 법제정 취지 및 의도가 아닌, 사실상 당초의 신탁자가 아닌 제3의 신탁자에게 소유권이 변경되었다는 기본적인 의문점을 가지고 과세가능성을 다각도로 연구하고 검토하였을 뿐 아니라, 유사사례 등을 집중적으로 검토하여 실질과세주의 원칙에 입각한 과세근거를 확보할 수 있었다는 것이 중요한 성공요인 중의 하나라고 할 수 있다.

다만 이러한 검토과정에서 등록세를 과세할 수 없었다는 것은 다소 아쉬운 부분이며, 수원지방법원 판결문에서 “사건이 등기할 것이 아닌 때”에 해당되어 각하되어야 할 것으로 원인무효의 등기에 해당되어 각하대상에 해당함으로 등록세 납세의무가 없다고 판결하였으나, 이처럼 등기할 것이 아닌 것이 등기가 되었다는 것 자체는 큰 문제가 아닌가 하는 생각을 하게 된다. 따라서 제도적인 보완장치 및 이에 한 대안이 있어야 할 것으로 판단된다.

3. 향후과제 – 등록세 부과처분 취소판결에 대한 문제제기

“등기원인은 〈수탁자 경질〉 로 되어 있으나 실질적으로는 신탁자가 같이 변경되는 결과를 초래하는 등기로서 부동산 등기법상 허용될 수 없음이 명백한 사건이 등기할 것이 아닌 것에 해당

5) **깨진 유리창 이론**(:Broken Windows Theory)은 미국의 범죄학자인 제임스 윌슨과 조지 켈링이 1982년3월에 공동 발표한 깨진 유리창(:Broken Windows)이라는 글에 처음으로 소개된 사회 무질서에 관한 이론이다.깨진 유리창 하나를 방치해 두면, 그 지점을 중심으로 범죄가 확산되기 시작한다는 이론으로, 사소한 무질서를 방치하면 큰 문제로 이어질 가능성이 높다는 의미를 담고 있다.

되어 각하되어야 할 것으로 등록세 부과처분은 위법하다."(서울고등법원 2003누 9260,2004.5.14 수원지방법원 성남지원 2002비단 1, 2005.10.2) 는 등록세 부과처분 취소판결에 대한 문제제기 및 과세권자(우리시)의 입장.

1) 취득세와의 형평성 문제

지방세법제110조제1호 및 같은법제128조에 따라 신탁의 〈수탁자 경질〉은 비과세 대상이나 사실상 신탁자가 변경되는 "제2조합"의 소유권 이전 등기는 일부 등기가 생략된 것으로 정상적인 소유권이전의 방법으로 이전 할 경우 취득세 및 등록세를 반드시 납부하여야 함에도,

서울고등법원 2003누9260판결문을 보면, 취득세(과세정당판결)는 "조합은 대표자와 소속조합원들을 달리하고 있어 법률적으로 별개의 인격으로 평가함이 상당하고, 따라서 부동산을 취득하였음이 객관적으로 드러나는 〈수탁자 경질 등기시〉에 취득세 및 농어촌특별세를 납부하여야 한다" 고 〈수탁자 경질 등기시〉를 취득의 시기로 결정(인정)하면서,

등록세는 수탁자 변경 등기는 신탁자가 변경되는 결과를 초래하는 등기로서 등기법상 허용될 수 없는 등기에 해당되어 등록세 처분은 위법하다고 판결하고 있는 바, 등록세 부과처분이 위법하다면 위법한 처분에 기한 신탁등기일이 조합이 부동산을 취득하였음이 명백히 드러나는 부동산 취득일에 해당한다는 법원의 판결은 다소 이해할 수 없는 판결에 해당되는 것이다.

2) 판결의 이행이 사실상 이행되지 않음

신탁자가 변경되는 〈수탁자 경질〉 등기가 등기할 것이 아닌 원인무효의 등기에 해당된다면, 등기부상 등기사항이 원인무효 말소되고 소유권이 사실상 당초의 조합 또는 조합원에게 환원되어야 하는데 판결과 달리 실질적인 소유권의 회복은 사실상 이루어지지 않는 것으로 보아 등록세 부과처분은 취소되어야 한다는 판결은 사실상 부동산 이전 등기와는 상반된다.

3) 등록세와 등기제도에 대해

현행 등기법상 등록세는 신청주의 제도로서 등기당사자의 원에 의해서 등기가 경료된 사항으로 등록세 자체가 형식적인 등기 행위자체에 납세의무를 규정하고 있는 바, 본인의 원에 의해서 정상적인 등기가 경료된 사항으로 실질적인 등기이전의 형식을 생략한 채 편법적으로 이전된 결과로서 새로운 신탁자 또는 조합은 등록세 납세의무가 있다고 봄이 타당한 것으로 사료된다.

Ⅴ. 결 론

현재 〈수탁자 경질〉을 원인으로 소유권 이전등기한 2개 주택조합중 기납부한 K.M.주택조합의 추징액은 8.5억원이며, 조사가 진행중인 S.T.주택조합의 추징예상액은 11억원에 이를 것으로 추산된다. 하나의 주택조합이 설립인가되어 사업이 종료되는 시점까지 납부되는 지방세 규모는 수십억원에 이르는 것으로 추산되는 바, 이처럼 주택조합은 지방세수의 적지 않은 부분을 차지하고 있는 중요한 세원중 하나인 것이다. 그러나 주택조합에 대한 성실납부 유도 및 사후 세무조사를 담보할 만한 제도적 장치는 사실상 전무한 실정이다.

일회적 사업목적 달성 후 해산되는 주택조합의 특수성과 조합운영의 불투명성, 지방세 부과와 관련한 과세 사례의 다양성, 과세자료 확보의 어려움 등은 주택조합에 대한 세무조사를 더욱 어렵게 하고, 〈수탁자 경질〉 등 취득세 및 등록세 비과세 사유를 원인으로 등기 하였지만 사실상 신탁자가 변경되는 소유권이전 등기가 가능한 점등을 악용하여 편법적인 방법으로 신탁자를 변경함으로써 납부하여야 할 고액의 지방세를 탈루·은닉하는 등 그야말로 세무조사의 사각지대에 놓여있는 것이다.

따라서 주택조합 해산인가 이전에 지방세 및 국세에 대한 종합적인 확인 및 감사시스템을 도입하거나, 회계감사보고서 등을 세무부서에서 의무적으로 제출받아 탈루 및 은닉세원에 대하여 사전예방 가능한 제도적인 보완장치가 반드시 요구된다.

이건 추징사례와 같이 고의적인 방법을 통하여 세원을 탈루·은닉하였을 경우, 탈루·은닉세원을 포착하는 것은 매우 어렵지만 주택조합은 사후 세무조사를 통한 징수가 사실상 불가능하다는 인식을 가지고, 지방세를 담당하는 파수꾼으로서 특별한 관심을 가지고 적극적으로 대처한다면 주택조합을 통한 고액의 지방세수 증대 및 건전한 납세풍토 조성에 기여할 수 있을 것이다.