재개발조합이 자기신탁 방식으로 신탁등기한 현금청산자 부동산의 종합부동산세 과세표준을 조합원별로 각각 산정해야 하는지 여부 (조심 2024서5622, 2026. 10. 06.)

I. 취지

재개발조합이 조합원 출자금 등을 재원으로 현금청산자의 부동산을 취득한 경우, 그 부동산은 사실상 조합원들이 조합에 신탁한 재산으로 볼 수 있으므로 신탁등기 전이라도 종합부동산세 과세표준은 위탁자인 조합원별로 각각 산정하여야 함.

II. 사안의 개요

청구법인은 도시 및 주거환경정비법(이하 "도시정비법")에 따른 주택재개발 정비사업조합으로서, 2018. 5.부터 분양신청을 철회하거나 하지 않은 현금청산자의 토지 및 주택(이하 "쟁점 부동산")을 협의취득하거나 수용절차를 거쳐 취득하였습니다.

이후 청구법인은 2019. 12. 30. 쟁점 부동산에 대하여 신탁법에 따른 위탁자의 신탁선언에 의한 신탁등기(위탁자와 수탁자가 동일한 소위 "자기신탁")를 하였고, 그 신탁원부에는 위탁자를 구성하는 조합원들의 금전 출자금과 조합이 취득하는 모든 재산을 신탁재산으로 하고, 이를 수탁자의 고유재산으로 취득할 수 없다는 내용이 규정되어 있었습니다.

처분청은 쟁점 부동산의 재산세 과세표준을 모두 합산하여 청구법인에게 2018~2022년 귀속 종합부동산세 등을 결정·고지하였습니다. 이후 청구법인은 쟁점 부동산의 과세표준을 사실상 위탁자인 조합원별로 각각 산정하여야 한다는 취지로 경정청구를 하였으나, 처분청은 (i) 2018~2019년 과세기준일 현재 신탁등기가 없었다는 점, (ii) 신탁원부상 위탁자와 수탁자가 모두 청구법인으로 기재되어 있다는 점 등의 사유를 들어 청구법인의 경정청구를 거부하였습니다.

III. 결정의 요지

조세심판원은 위탁자별로 구분된 신탁법상 신탁재산인 토지나 주택의 종합부동산세 과세표준은 위탁자별로 구분하여 그 신탁재산의 재산세 과세표준을 합산한 금액에서 각각 일정한 과세기준금액을 공제하는 방법으로 산정하여야 한다고 봄이 타당하다는 법리를 전제로(대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결 등 참조), (i) 청구법인은 조합원 출자금 등을 재원으로 쟁점 부동산을 취득하였고, 신축주택을 조합원들에게 귀속시킨 후 해산할 목적으로 설립되었으며, 최종적으로 신탁등기를 마쳤으므로, 취득 후 신탁등기 전까지의 기간에도 쟁점 부동산을 신탁재산과 달리 볼 이유가 없는 점, (ii) 자기신탁 방식을 택하였더라도 신탁원부에서 조합원들이 위탁자를 구성한다고 명시하고 있는 점 등의 사정을 종합하여 보면, 쟁점 부동산은 조합원별로 구분된 신탁재산에 해당하고, 반드시 개별 부동산별로

조합원이 다르게 기재되어 있어야만 조합원별로 구분된 신탁관계가 설정되었다고 볼 것은 아니므로, 쟁점 부동산의 종합부동산세 과세표준은 조합원별로 각각 산정하여야 한다고 판단하였습니다.

IV. Note

서울고등법원은 주택재개발정비사업조합이 현금청산대상자들로부터 협의취득 또는 수용 절차를 거쳐 취득한 부동산은 수탁자인 조합이 신탁재산의 처분으로 얻은 재산으로서 종합부동산세 과세표준을 산정함에 있어서는 비록 개별 부동산별로 위탁자(조합원)가 다르게 기재되어 있지 않더라도 위탁자(조합원)별로 구분된 신탁법상 신탁재산에 해당한다고 판단한 바 있습니다(서울고등법원 2024. 4. 30. 선고 2023누51993 판결, 확정).

본 결정은 서울고등법원 2023누51993 판결의 결론에서 더 나아가, (i) 조합이 현금청산대상자들로부터 취득한 부동산에 대하여 신탁등기가 이루어지기 이전에도 그 재산의 실질은 신탁재산으로 볼 수 있고, (ii) 신탁의 위탁자를 조합원으로 하지 않고 위탁자와 수탁자를 모두 조합으로 하는 일명 자기신탁의 경우에도 실질적인 위탁자는 조합원들로 보아야 한다고 결정함으로써, 조합이 사업을 시행하는 과정에서 형식적으로 어떠한 신탁방식을 선택하였는지 여부와 관계없이 그 재산이 실질적으로 조합원에게 귀속되는 신탁재산이라면 종합부동산세 과세표준은 조합원별로 각각 산정하여야 한다고 폭넓게 인정하였다는 점에서 의미가 있습니다.