[제목] 소유권이전등기 청구권 압류를 통한 지방세 체납징수사례

분야[1]	2	시도	경상남도	시군구 부서명	창원시 진해구청 세무과
직급	세무8급	성명	여환수	행정전화	055-548-4266

□ 추진배경

○ **지방정부의 열악한 재정환경**

- 지방세수가 국세에 비해 지나치게 낮은 비중
- 보유세적 성격의 지방세는 재원확충에 내재적 한계 지님

○ **소유권이전 형식 이용한 조세회피 현상 속출**

- 고액 지방세 체납자 대다수 부동산관련 체납법인
- 해당 법인은 소유권이전 형식의 신탁제도를 필수적 이용
- 악의의 체납법인은 조세회피수단으로 활용

○ **신탁제도에 의한 지방세 체납처분 한계점 노출**

- 체납자의 실질적 소유 체납처분대상 부동산 추적 어려움
- 지방세법 2014. 1. 개정이후에 개정前 지방세 체납해결 대안 없음
- 이를 극복하기 위한 적극적인 대응책 마련 절실한 시점

□ 추진내용 및 실적

○ **소유권이전등기 청구권 관련 지방세 체납현황**(2012년 12월 기준)

(단위 : 억원)

계	재산세	취득세	등록세	지방 교육세	도시 계획세	지역자원 시설세	기타
2,823	1,151	800	158	218	247	91	158

○ **소유권이전 형식 체납처분 위한 대안 제시**

- 해당부동산 직접 압류 불가
- 2014년 1월 이전 체납분에 대한 뚜렷한 해결책 없음
- 이에 소유권이전등기 청구권 압류 통한 체납징수 사례 제시

○ **소유권이전등기 청구권 압류 통한 징수사례(총괄)**

(단위 : 백만원)

사례	징수분류	세수증대효과	체납액	비 고
A	100+@	2,702	704	압류 유효 실행
B	일부 징수	65	107	압류 실효 극복
C	압류 실효	11	132	압류 실효

○ **사례 A : 체납세 100% 해결 + 추가적 세수증대**

- 개 요 : '99년 부도난 건설업체 대*종합건설

▷ **체 납 액 : 7억4천만원(재산세 등 15건)**
▷ **압류물건 : 경남 창원시 진해구 안골동 3*5**
▷ **압류사항 : 소유권이전등기 청구권 압류**

- 특이사항 및 추진과정

<특이사항>

·위탁자 명의 원상회복등기 미이행
·수많은 채권자들(복잡한 이해관계)
·해당 토지위의 불법 점유자
·매각수수료(도장값) 요구

≫

<추진과정>

·소유권이전등기청구 소송 1,2심 패소
·채권자들 상대로 적극적 중재역할
·체납법인 상대 명도소송 자문 수행
·형사고발 등 행정제재 조치마련

- 추진결과

▷ 1석3조 세수증대효과 거양 : 27억2천만원 징수
· 15년 경과된 재산세 외 15건 7억4천만원 징수
· 소유권이전으로 신규 취득세 19억8천만원 부과 및 징수
· 부동산 개발로 재산세 상승

○ 사례 B : 체납세 일부 징수

- 개 요

▷ 체 납 액 : 1억7백만원(취득세 등 5건)
▷ 압류물건 : 경남 창원시 진해구 자은동 4*9-1
▷ 압류사항 : 소유권이전등기 청구권 압류

- 특이사항 및 추진과정

<특이사항>

·신탁부동산(사업종료 후 자투리부지) 포착
·수많은 채권자들(복잡한 이해관계)
·담세력 없는 제2차 납세의무자
·해당부지 도로부지 편입

≫

<추진과정>

·신탁부동산 압류 > 소송 패소(압류해제)
·채권자들 상대로 적극적 중재역할
·지속적 독려 및 체납해결방안 제시
·제2차 납세의무자와 전략적 협의

- 추진결과

▷ 체납 3건, 체납세 6천5백만원 징수
· 당해세 5천만원을 초과하여 1천5백만원 징수
· 수탁자 공매시 소유권이전등기청구권 실효성 제기
· 나머지 체납세 과감한 결손처분 단행

○ **사례 C : 소유권이전등기 청구권 압류 실효**

- 개 요

▷ **체 납 액 : 1억7백만원(취득세 등 5건)**
▷ **압류물건 : 경남 창원시 진해구 자은동 4*9-1**
▷ **압류사항 : 소유권이전등기 청구권 압류**

- 추진과정

· 사업자등록 폐업했으나 법인등기부등본 폐쇄 후 복구

· 법인등기부등본 복구 시점 해당 부지관련 문의 전화 쇄도

· 문의 법인에 체납세액 제공과 동시에 매입여부 등 확인

· 일반적 매각을 위한 매입가능 법인에 수시 점검

· 수탁자(신탁회사) 일방적 공매처분 단행

- 추진결과

▷ **소유권이전등기 청구권 실효로 체납법인 징수액 ZERO**
· **신탁부동산 압류에 따른 재산세 12건, 11백만원 징수**
· **수탁자 공매로 소유권이전등기청구권 실효**
· **악의의 공매가능성 비배제로 사해행위취소 소송 준비 중**

□ 한계점

○ **소유권이전등기 청구권 압류 실효성**

- 수탁자의 공매처분으로 소유권이전등기 청구권 실효

- 외형상 공매형태의 악의적 신탁처분행위에 대해 제도 마련 필요

○ **실효의 원인이 되는 지방세법의 한계**

- 지방세법 제11조의 2[신탁재산의 특례] : 해당 재산만 압류 가능

- 지방세기본법 제63조[납세증명서의 제출 및 발급] : 조세형평성 위배

□ 정책제언

○ **지방세법 제119조의 2[신탁재산에 대한 특례] 삭제**

- 재산세가 체납된 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있는 조항
- 대법원에서 소유권을 완전히 수탁자에게 완전히 귀속함으로 삭제

○ **지방세기본법 제63조[납세증명서의 제출 및 발급]단서조항 삭제**

- 납세증명서는 조세채권의 보전을 위한 납세제도
- 『신탁법』에 의해 왜곡된 단서조항은 삭제

○ **신탁부동산에 대한 수탁자(신탁회사) 제2차 납세의무자 신설**

- 『신탁법』에 의한 수탁자의 연대납세의무 강구될 필요성 제기
- 신탁재산에 부과된 조세에 대한 수탁자를 제2차 납세의무자 신설

○ **효율적인 체납처분을 위한 신탁법 개정**

- 신탁재산이 조세채무 회피수단으로 악용될 가능성 큼
- 이에 강제집행, 경매, 보전처분 등이 가능하도록 법제화 필요

○ **신탁계약 시 구비서류요건 강화방안 마련**

- 신탁제도를 조세피난처로 인식되어 악용되는 사례 많음
- 신탁계약 시 위탁자의 지방세 완납증명서 징구 방안 마련

□ 기대효과

○ **고질적인 소유권이전 형태 지방세 체납처분 효율성 강화**

○ **조세회피 및 지능화된 재산은닉수법에 대한 적극적 대응**

○ **『1석3조』지방세수 증대효과 거양**

- 체납세 해소 및 소유권이전으로 신규 취득세 확보
- 해당 부동산개발로 과세표준 상승으로 재산세 상승효과