

유언대용신탁 건물 처분대금 적법성



여지윤 변호사의

부동산 세상

갑(甲)은 사망을 대비해 유언대용신탁 계약을 체결했다. 갑의 사망후, 건물을 팔고 대금을 갑의 조카들에게 나눠주는 것이었다.

유언대용신탁계약이란 유언을 대신할 수 있는 신탁계약을 말한다. 생전에 본인의 재산을 어떻게 분배할지 신탁 계약을 통해 구체적으로 명시하고, 사망시 그에 따라 자동 이행되도록 설계하는 방식이다.

건물은 수탁자 회사에게 소유권이전등기가 경료됐다. 신탁법 제59조에 따른 유언대용신탁의 경우위탁자(갑)이 사망하면 수익자가 될 자로 지정된 자는 수익권을 갖게 된다. 이 경우 갑의 조카들이 수익자로 지정되었고, 수익권의 내용은 '건물의 처분대금을 청구할 수 있는 권리'였다.

갑 사망 후 신탁계약의 내용에 따라 건물이 팔렸고, 소유권이전등기는 매수인에게 경료됐다. 매매대금은 갑의 조카들에게 미리 정해둔 비율에 따라 배분됐다. 그런데 강남구청장은 조카들이 건물을 상속취득

했다고 보아 취득세를 부과했다. 조카들은 취득세 부과처분 취소소송을 제기했다.

서울행정법원은 조카들의 손을 들어줬다(서울행정법원 2024. 10. 25. 선고 2023구단62970 판결). 이들은 '조카들에게는 건물이 상속된 적이 없고 소유권이전등기가 경료된 적도 없어, 재화의 이전 자체가 없다'고 주장했다.

법원은 "조카들이 지방세법 제7조에 의해 건물을 취득했다고 볼 수 없으므로, 취득세 부과처분이 위법하다"고 판단했는데, 주요 이유는 이렇다.

첫째, 지방세법 제7조 제7항은 '상속으로 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 취득물건을 취득한 것으로 본다'고 규정하고 있다. 그런데 건물의 소유권이전등기는 수탁자 회사에게만 경료됐을 뿐이고, 조카들은 소유권을 취득한 적도 없다. 따라서 법원은 조카들이 '상속으로 인해 취득한 경우'에 해당하지 않는다고 본 것이다.

둘째, 위 지방세법은 '취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박 등을 취득한 자에게 부과한다'고 규정하고 있다. 그런데 조카들은 유언대용신탁계약의 내용에 따라 단지 건물의 '처분대금'에 대한 수익권을 취득한 것 뿐으로, 이러한 '신탁 수익권'은

지방세법 제7조 제1항에 열거된 취득세 과세물건에 해당하지 않는다고 본 것이다.

셋째, 수탁자 회사의 건물에 대한 매매계약 체결 시 갑의 사후수익자 대표로서 조카들이 매매계약에 기한 담보책임을 부담하는 것으로 기명날인 돼 있었다.

그러나 법원은 이러한 사정들만으로 조카들이 건물을 '취득'했다고 볼 수도 없다는 점 역시, 취득세 부과처분이 위법한 이유로 삼았다.

서울고등법원 역시 조카들의 손을 들어주었다(서울고등법원 2025. 4. 23. 선고 2024누68714 판결). 법원은 만약 유언대용 신탁계약의 내용이 위탁자 갑의 사망으로 인해 조카들이 수익권을 행사해 건물, 즉 '신탁재산의 원본'을 취득할 수 있는 것이라면, 조카들이 건물을 사실상 취득했다고 볼 수 있다고 보았다.

그러나 이 사건과 같이 수익권의 내용이 건물의 '매매대금 등 금전을 청구할 수 있는 권리'에 불과한 경우에는, 조카들이 수탁자 회사로부터 건물 자체를 사실상 이전 받았다고 볼 수 없다고 본 것이다. 대법원 역시 서울고등법원 판단이 적법하다고 보았다(대법원 2025. 9. 25. 선고 2025두33790 판결).

/법무법인 바른

지방 부실채권의 악순환



기지수첩

안재선
(유통&라이프부)

최근 제주도를 찾았을 때 1600평 가량의 토지에 '본건매각'이란 풋말을 발견했다. 이렇게 넓고 황량한 토지를 매각하려는 이유가 뭘까. 이를 추적해 보니 그 끝에는 예상치 못한 상호금융권 발 부실채권 문제가 자리하고 있었다.

과정은 이렇다. 제주도 한 상호금융에서 도민 A 씨에게 해당 농지를 담보로 잡고, 약다섯 차례 대출을 내주었다. A씨가 대출을 제대로 상환하지 못하자 농지는 경매로 넘어가게 됐다.

그럼에도 회수가 어렵자 상호금융권은 보유하고 있던 A 씨의 채권을 부실채권(N

PL) 시장에 매각했다. 부실채권을 털어내 연체율 상상을 방어한 것이다.

여기까지만 본다면 문제는 없다. 진짜 문제는 이후다. 부실채권이 부실채권 자산관리 전문업체에게 넘어가도 리스크는 잔존한다. 경매로 넘어간 해당 땅은 반복 유찰됐다. 유찰로 인해 감평가 9억원에서 최저 경매가 3억원까지 떨어졌다. 담보 가치 하락이다.

담보 가치가 하락한 농지, 이를 담보로 잡은 채권은 자산관리 전문업체 입장에서 골치이다. 지방 농지의 경우, 땅을 매입하려면 '농지취득자격증명서'가 필요하기 때문이다. 제주도의 경우 그 절차와 요건이 더 까다롭다. 상호금융권으로 부실채권을 사들인 자산관리 전문업체가 해당 농지를 직접 소유한 뒤 자산화할 유인도 크지 않다는 것을 시사한다.

결국 이 부실채권은 다시 일반 투자자들

향한다. 자산관리 전문업체들은 이 부실채권을 넘기기 위해 "자신들과 계약을 체결하면 경매에 나온 이 땅의 우선권을 부여하고 높은 가격으로 낙찰 받을 수 있게 해주겠다"고 말한다. 높은 가격으로 낙찰받아 토지를 보유하게 되면 대출을 더 받을 수 있다고도 유인한다.

부실채권의 여정을 따라가 보면, 위험은 형태만 바뀔 채 시장을 맴돈다. 인구감소, 농지취득증명서 등 규제로 지방 농지의 투자 수요는 더욱 떨어질 수밖에 없다. 이 같은 상황도 모른 채, 지방 상호금융권이 계속해서 부실 심사대출을 감행하고 이를 부실채권화 해 시장에 되판다면, 그 부실은 해소되는 것이 아니라 어딘가에 뇌관으로 집중될 뿐이다. 부실채권 매각이 다가 아니다. 구조적인 위험을 낮추기 위해 상호 금융권의 느슨한 부실대출 심사 관행부터 손봐야 한다.

/wotjs4187@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 11월 10일 (음 9월 21일) <http://www.saju4000.com>



취

36년생 예나 지금이나 좋은 묘택자를 찾는 것은 늘 있었다. 48년생 결장이 늦어져 일이 미뤄진다. 60년생 마가 끼니 초조하지 않도록. 72년생 상복 수로 형제 잃는 운세. 84년생 가까운 사람과 금전거래 하느니 그냥 주아라.



소

37년생 인정어 많은 것은 칼에 녹이 슬듯이 독이 될 수도 있음. 49년생 상사의 험담을 논하지 마라. 61년생 늘 준비하자. 73년생 결혼 인연이 재물 이상으로 값지다. 85년생 앞질러지는진 물은 다시 주워 담지 못하니 문서 살펴라.



호랑이

38년생 마음은 바쁘지만 따라가지 못해 답답. 50년생 송사에 걸릴라. 다툼에 참견마다. 62년생 같은 토끼따와 일하다 중도 포기된다. 74년생 이상과 현실에서 고민 생기는 뻔뻔한 하루이다. 86년생 날이 밝아 오니 고민이 사라진다.



토끼

39년생 남녀 간에 생각이 다르니 다름으로 번지지 않도록. 51년생 사고의 후유증이 되살아나서 심신이 괴롭다. 63년생 아침부터 바빠진다. 75년생 지나친 간섭은 집착 증세로 보일 수. 87년생 뒤늦게 경쟁자가 생기니 양보해야만.



양

40년생 작은 이익이 생겨서 활기차다. 52년생 지나친 운동은 오히려 해가 된다는데. 64년생 계획이 생기니 의욕도 충전. 76년생 부부간에 지켜야 할 일이 깨어져 너무 큰 상처를 받는다. 88년생 참석해야 할 경조사를 잘 챙겨보도록.



뱀

41년생 음의 기운이 강하니 새 세상눈을 뜬다. 53년생 수입과 지출을 적어보라. 65년생 분노 조절 상태를 왜 직장에서 찾으려 하는가. 77년생 오후 모임에서 좋은 인연이 생긴다. 89년생 동업자와 문제가 있으나 서로 양보하게 된다.



말

42년생 작은 이익 때문에 친구와 분쟁이 생기니 신중히 생각하라. 54년생 하루가 조용하다. 66년생 종일 상태 조절이 필요하다. 78년생 계약 문제는 오후에 물꼬가 트인다. 90년생 일이 뜻대로 되지 않는다고 포기하지 말라 내일이 있다.



양

43년생 진행하는 일에 결과가 따른다. 55년생 영업에서 큰 이익이 기다리고 있다. 67년생 명성을 얻게 되어 행운이다. 89년생 여럿 모이는 산행에서 시간표를 다시 짜야 할 필요성이. 91년생 비 온 뒤에 다시 땅이 굳어지는 것과 같다.



원숭이

44년생 여행을 바라거나 일을 미루면 손해. 56년생 활력이 아닌 조직에도 이득이 생기니. 68년생 지속해서 나가는 자제로 영업에 몰두하자. 80년생 재개발문서가 해결될 것이나 기다려야. 92년생 말미와의 거래가 순조로우니 경사롭다.



닭

45년생 노력하여 일이 풀리니 근심이 사라진다. 57년생 혼자만의 명상을 해보라. 69년생 남의 눈치보다는 노력하여 능력을 발휘하도록. 81년생 가족회의로써 의논하여 일의 성취가 된다. 93년생 저녁에 일찍 귀가하여 지출을 줄여보자.



개

46년생 가는 정이 있으면 오는 정도 있으니 먼저 베풀어라. 58년생 분수를 알면 행운이 찾아온다. 70년생 내 할 일을 남에게 미루지 마라. 82년생 언제나 종이 제 머리 못 깎으니 협조 정신을 발휘. 94년생 공짜 좋아하다 망신 수가 발생한다.



돼지

47년생 가정사 선택의 갈림길에서 갈등이다. 59년생 부부간에 모처럼 외식으로 즐겁다. 71년생 시간약속을 잘 지켜라. 83년생 친구 일에 나서서 문제해결을 해준다. 95년생 가족 내부의 남비 요소를 찾아내어서 밀 빠진 독을 막도록 해야한다.

김상회의四季

태극이 무극



'태극(太極)이 무극(無極)'의 표현은 '우주' 생성과 변화의 원리를 한마디로 줄인 것이다. 우주가 어떻게 생겨났고 어떻게 변화하며, 따라서 그 우주의 속성과 실체를 정의하는 한 것이다. 한없이 텅빈 가운데 만물이 태동하고 시작하는 것을 뜻한다. 그 우주 중 수많은 나라 가운데 우주의 속성과 정의를 근간으로 그 정체성을 삼은 나라는 대한민국밖에 없다. 국기인 태극기가 그것이다. 태극기 가운데의 태극 문양은 음(陰)과 양(陽)의 조화를 상징하며, 우주 만물은 빛과 어둠이라는 음양의 상호 작용으로 생명이 발현되고 만물은 자라고 변화한다. 네 모서리의 사괘는 주역의 기본 4괘로서 하늘(건괘, 乾卦)과 땅(곤괘, 坤卦), 물(감괘, 坎卦)과 불(이괘, 離卦)을 나타내며 천지자연을 의미한다.

이같이 우리 선조들의 의식 속에 확연히 자리 잡고 있던 우주 세계관은 우주의 한 구성요소로서 어떻게 실존할 것인가에 대한 기본 인식이다. 그 어느 민족도 생각해내지 못한 원융하고 깊은 인식이자 통찰이다. 우리 한 민족은 숫자 3을 상서로운 숫자로 아름답게 여긴다. 석삼(三)은 만물의 조화를 나타내는 숫자다. 솔은 다리가 네 개가 아닌 세 개다. 보통 다리가 4개면 더 안정되리라 생각하는데, 균형을 잘 유지하는 것은 다리가 세 개일 때다. 그래서 솔(𪎭)은 천자의 그릇을 의미했다. 하늘과 땅, 그사이에 인간 이렇게 천지자연 속에서 인간이 머리로는 하늘을 이고 다리로는 땅을 의지하여 하늘과 땅의 천명을 잘 받들어 다스리는 것이 천자의 임무였고 이는 하늘로부터 받은 신성한 의무로 여겨진 것이다. 그래서 천지인 삼합을 의미하는 상징이기도 하며 임금, 천자를 의미하는 한자 '왕(王)'이다. 대한민국은 태극이 무극이라는 말로서 배달민족의 꽃을 피워나가는 시기다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

metro

메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	윤휘중
인쇄인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일 제5788호	
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일 제1892호	

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.