



서울고등법원

제11행정부

판결

사 건 2021누58426 재산세 등 부과처분 취소
원고, 피항소인 주식회사 A
소송대리인 법무법인(유한) [REDACTED]
담당변호사 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
피고, 항소인 [REDACTED]시 [REDACTED]구청장
소송대리인 법무법인 [REDACTED]
담당변호사 [REDACTED]
제1심 판결 서울행정법원 2020. 9. 18. 선고 2019구합79480 판결
환송전 판결 서울고등법원 2021. 1. 28. 선고 2020누59026 판결
환 송 판 결 대법원 2021. 9. 9. 선고 2021두34558 판결
변 론 종 결 2022. 4. 13.
판 결 선 고 2022. 5. 11.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.



3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고가 2018. 7. 10. 원고에 대하여 한, 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 재산세 22,532,710원, 재산세(도시지역분) 25,338,170원, 지방교육세 4,505,330원의 각 부과처분을 모두 취소한다.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 주식회사 B(이하 'B'라 한다)는 부동산투자회사법 제2조 제1호 (나)목에 따른 위탁관리 부동산투자회사이자 구 「민간임대주택에 관한 특별법」(2018. 1. 16. 법률 제 15356호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 민간임대주택법'이라 한다) 제2조 제8호에 따른 기업형임대사업자이다.

나. B는 2017. 9. 22. 모든 세대가 전용면적 40㎡ 이하의 기업형임대주택¹⁾인 ■■■■■ 구 C 지상 D 아파트 293세대(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 매입하여 소유권이전등기를 마치고, 부동산투자회사법 제35조 제1항, 같은 법 시행령 제37조 제1항 제 1호에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 '신탁업자'라

1) 구 민간임대주택법 제2조 제4호에서 규정하는 '기업형 임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택'을 말한다.



고만 한다)인 원고에게 이를 신탁하였다.

다. 피고는 이 사건 부동산이 구 지방세특례제한법(2018. 1. 16. 법률 제15356호로 개정되어 2018. 7. 17. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제31조의3 제1항 제1호(이하 '이 사건 제1규정'이라 한다) 및 제31조의4 제2항 제1호(이하 '이 사건 제2규정'이라 한다)의 감면대상이 아니라고 판단하여, 2018. 7. 10. 수탁자인 원고에 대하여 이 사건 부동산에 관한 2018년 1회분 재산세 22,532,710원, 재산세(도시지역분) 25,338,170원, 지방교육세 4,505,330원(이하 '재산세 등'이라 한다), 지역자원시설세 2,749,140원을 부과·고지하였다(이하 위 재산세 등 부과·고지 부분을 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 행정안전부는 2018. 7. 30. '위탁관리 부동산투자회사의 경우 그 목적사업인 공동주택 임대업의 업을 영위하기 위해서는 해당 공동주택의 관리를 수탁자인 자산관리회사에 위탁할 수밖에 없으므로 위탁관리 부동산투자회사(위탁자)와 자산관리회사(수탁자)가 신탁계약을 체결하고 수탁자 명의로 등기된 공동주택이 임대목적에 사용되는 경우라면 재산세 감면 대상이다'라는 내용의 질의회신(지방세특례제도과-2519)을 하였다.

마. 피고는 2018년 9월 이 사건 부동산에 관한 2회분 재산세 등을 추가로 납부고지하지 아니하였고, 2018. 10. 16. 기존에 부과하였던 지역자원시설세 2,749,140원을 환급하였다[피고는 위와 같은 방식으로 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 제2규정에 따른 감면(재산세 등 50% 감면, 지역자원시설세 면제)을 적용한 것으로 보인다].

바. 원고는 이 사건 처분에 대하여 2018. 10. 8. 이의신청을 거쳐 2019. 3. 19. 조세심판청구를 하였으나, 2019. 6. 7. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지



2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

위탁관리 부동산투자회사는 부동산투자회사법 제35조, 부동산투자회사법 시행령 제37조 제1항 제1호 등에 의하여 부동산을 취득하는 즉시 자산보관기관에 신탁할 의무가 있으므로 B가 원고에 이 사건 부동산을 신탁했다 하더라도 임대사업에 '직접 사용'하고 있는 것으로 보아야 하는 점, 이 사건 제1, 2규정이 동일하게 규정하고 있는 '직접 사용' 요건을 달리 해석할 이유도 없는 점, B는 기업형 임대주택 사업자로서도 이 사건 부동산을 임대사업에 직접 사용하고 있다고 할 것인 점, 구 지방세특례제한법 제180조(이하 '중복감면규정'이라 한다)에 의하여 감면율이 높은 규정이 적용되어야 하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산은 이 사건 제1규정에 의한 재산세 등 면제대상이다.

나. 관련 규정

1) 부동산투자회사법 제35조 제1항, 같은 법 시행령 제37조 제1항 제1호는 부동산투자회사는 부동산을 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 자산보관기관에 신탁하도록 규정하고 있다.

2) 이 사건 제1규정(구 지방세특례제한법 제31조의3 제1항 제1호)은 '구 민간임대주택법 제2조 제4호에 따른 기업형임대주택을 임대하려는 자가 국내에 임대 목적의 공동주택을 2세대 이상 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 전용면적 40제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택에 대하여 2018. 12. 31.까지 재산세 등을 면제한다'고 규정하고 있다. 그리고 이 사건 제2규정(구 지방세특례제한법 제31조의4 제2항 제1호)은 '국가 등이 발행주식 총수의 100분의 50을 초과하여 소유하는



위탁관리 부동산투자회사가 과세기준일 현재 국내에 2세대 이상의 공동주택을 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 전용면적 60제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택에 대하여 재산세 등의 100분의 50을 경감한다'고 규정하고 있다. 한편 구 지방세특례제한법 제2조 제1항 제8호는 같은 법에서 사용하는 '직접 사용'이란 '부동산 등의 소유자가 해당 부동산 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것'을 말한다고 정의하고 있다.

3) 위 규정들을 포함하여 관련 규정의 내용은 별지2 기재와 같다.

다. 관련 법리

1) 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조).

2) 구 지방세특례제한법에서 정한 '직접 사용'의 문구는 특별한 사정이 없는 한 '직접 사용'의 의미에 관한 정의규정인 구 지방세특례제한법 제2조 제1항 제8호에 따라 해석하여야 하고, '직접 사용'의 의미를 이와 달리 해석하기 위해서는 원칙적으로 그에 관한 별도의 규정이 필요하다. 그런데 이 사건 제1규정은 구 지방세특례제한법 제20조 제1호, 제22조 제2항, 제50조 제2항 등과는 달리 '직접 사용'의 의미를 구 지방세특례제한법 제2조 제1항 제8호와 다르게 해석하도록 하는 별도의 규정을 두고 있지 않다. 따라서 이 사건 제1규정의 '직접 사용'의 의미도 구 지방세특례제한법 제2조 제1항 제8호에 따라 '부동산 등의 소유자가 해당 부동산 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도



에 맞게 사용하는 것'으로 해석하여야 한다.

3) 이 사건 제2규정에서 정한 '직접 사용'의 의미를 위탁관리 부동산투자회사가 부동산투자회사법령에 따라 보유 부동산을 신탁하여 임대하는 경우도 포함하는 것으로 해석할 수 있다고 하더라도, 이 사건 제1규정에서 정한 '직접 사용'의 의미까지 이와 동일하게 해석하여야 한다고 볼 근거는 없다. 오히려 지방세특례제한법은 이 사건 제1규정을 그대로 둔 채 2018. 12. 24. 개정을 통하여 제31조의4 제2항 제1호가 정한 '직접 사용'에 대해서만 '부동산투자회사가 부동산투자회사법 제35조 등에 따라 위탁하여 임대하는 경우'를 포함하도록 정하였을 뿐이다.

4) 결국 이 사건 제1규정은 기업형임대주택을 임대하려는 자가 임대 목적에 사용하는 공동주택을 소유하는 경우에만 적용된다고 보아야 하므로, B가 위탁관리 부동산투자회사의 지위를 겸하는 기업형임대사업자라고 하더라도 신탁으로 인하여 이 사건 부동산을 소유하고 있지 않은 이상 이 사건 제1규정이 적용된다고 볼 수 없다.

5) 따라서 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장

판사





본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

판사



판사





본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

별지1

부동산 목록

1 .	구		호
2 .	구		호
3 .	구		호
4 .	구		호
5 .	구		호
6 .	구		호
7 .	구		호
8 .	구		호
9 .	구		호
10 .	구		호
11 .	구		호
12 .	구		호
13 .	구		호
14 .	구		호
15 .	구		호
16 .	구		호
17 .	구		호
18 .	구		호
19 .	구		호
20 .	구		호
21 .	구		호
22 .	구		호
23 .	구		호
24 .	구		호
25 .	구		호
26 .	구		호
27 .	구		호
28 .	구		호
29 .	구		호
30 .	구		호
31 .	구		호
32 .	구		호
33 .	구		호



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

34 .	구		호
35 .	구		호
36 .	구		호
37 .	구		호
38 .	구		호
39 .	구		호
40 .	구		호
41 .	구		호
42 .	구		호
43 .	구		호
44 .	구		호
45 .	구		호
46 .	구		호
47 .	구		호
48 .	구		호
49 .	구		호
50 .	구		호
51 .	구		호
52 .	구		호
53 .	구		호
54 .	구		호
55 .	구		호
56 .	구		호
57 .	구		호
58 .	구		호
59 .	구		호
60 .	구		호
61 .	구		호
62 .	구		호
63 .	구		호
64 .	구		호
65 .	구		호
66 .	구		호
67 .	구		호

4/4



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

68 .	구		호
69 .	구		호
70 .	구		호
71 .	구		호
72 .	구		호
73 .	구		호
74 .	구		호
75 .	구		호
76 .	구		호
77 .	구		호
78 .	구		호
79 .	구		호
80 .	구		호
81 .	구		호
82 .	구		호
83 .	구		호
84 .	구		호
85 .	구		호
86 .	구		호
87 .	구		호
88 .	구		호
89 .	구		호
90 .	구		호
91 .	구		호
92 .	구		호
93 .	구		호
94 .	구		호
95 .	구		호
96 .	구		호
97 .	구		호
98 .	구		호
99 .	구		호
100 .	구		호
101 .	구		호



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

102 .	구		호
103 .	구		호
104 .	구		호
105 .	구		호
106 .	구		호
107 .	구		호
108 .	구		호
109 .	구		호
110 .	구		호
111 .	구		호
112 .	구		호
113 .	구		호
114 .	구		호
115 .	구		호
116 .	구		호
117 .	구		호
118 .	구		호
119 .	구		호
120 .	구		호
121 .	구		호
122 .	구		호
123 .	구		호
124 .	구		호
125 .	구		호
126 .	구		호
127 .	구		호
128 .	구		호
129 .	구		호
130 .	구		호
131 .	구		호
132 .	구		호
133 .	구		호
134 .	구		호
135 .	구		호



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

136 .	구		호
137 .	구		호
138 .	구		호
139 .	구		호
140 .	구		호
141 .	구		호
142 .	구		호
143 .	구		호
144 .	구		호
145 .	구		호
146 .	구		호
147 .	구		호
148 .	구		호
149 .	구		호
150 .	구		호
151 .	구		호
152 .	구		호
153 .	구		호
154 .	구		호
155 .	구		호
156 .	구		호
157 .	구		호
158 .	구		호
159 .	구		호
160 .	구		호
161 .	구		호
162 .	구		호
163 .	구		호
164 .	구		호
165 .	구		호
166 .	구		호
167 .	구		호
168 .	구		호
169 .	구		호



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

170 .	구		호
171 .	구		호
172 .	구		호
173 .	구		호
174 .	구		호
175 .	구		호
176 .	구		호
177 .	구		호
178 .	구		호
179 .	구		호
180 .	구		호
181 .	구		호
182 .	구		호
183 .	구		호
184 .	구		호
185 .	구		호
186 .	구		호
187 .	구		호
188 .	구		호
189 .	구		호
190 .	구		호
191 .	구		호
192 .	구		호
193 .	구		호
194 .	구		호
195 .	구		호
196 .	구		호
197 .	구		호
198 .	구		호
199 .	구		호
200 .	구		호
201 .	구		호
202 .	구		호
203 .	구		호



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

204 .	구		호
205 .	구		호
206 .	구		호
207 .	구		호
208 .	구		호
209 .	구		호
210 .	구		호
211 .	구		호
212 .	구		호
213 .	구		호
214 .	구		호
215 .	구		호
216 .	구		호
217 .	구		호
218 .	구		호
219 .	구		호
220 .	구		호
221 .	구		호
222 .	구		호
223 .	구		호
224 .	구		호
225 .	구		호
226 .	구		호
227 .	구		호
228 .	구		호
229 .	구		호
230 .	구		호
231 .	구		호
232 .	구		호
233 .	구		호
234 .	구		호
235 .	구		호
236 .	구		호
237 .	구		호



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

238 .	구		호
239 .	구		호
240 .	구		호
241 .	구		호
242 .	구		호
243 .	구		호
244 .	구		호
245 .	구		호
246 .	구		호
247 .	구		호
248 .	구		호
249 .	구		호
250 .	구		호
251 .	구		호
252 .	구		호
253 .	구		호
254 .	구		호
255 .	구		호
256 .	구		호
257 .	구		호
258 .	구		호
259 .	구		호
260 .	구		호
261 .	구		호
262 .	구		호
263 .	구		호
264 .	구		호
265 .	구		호
266 .	구		호
267 .	구		호
268 .	구		호
269 .	구		호
270 .	구		호
271 .	구		호



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

272 .	구			호
273 .	구			호
274 .	구			호
275 .	구			호
276 .	구			호
277 .	구			호
278 .	구			호
279 .	구			호
280 .	구			호
281 .	구			호
282 .	구			호
283 .	구			호
284 .	구			호
285 .	구			호
286 .	구			호
287 .	구			호
288 .	구			호
289 .	구			호
290 .	구			호
291 .	구			호
292 .	구			호
293 .	구			호. 끝.



별지2

관련 규정

■ 구 지방세특례제한법(2018. 1. 16. 법률 제15356호로 개정되기 전의 것)

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "직접 사용"이란 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등의 소유자가 해당 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등을 사업 또는 업무의 목적이나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다.

제31조의3(준공공임대주택 등에 대한 감면)

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 기업형임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 준공공임대주택을 임대하려는 자가 국내에 임대 목적의 공동주택을 2세대 이상 건축·매입하거나 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 2세대 이상 매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2018년 12월 31일까지 지방세를 감면한다.

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)와 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.
2. 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 75를 경감하고, 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 면제한다.
3. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감한다.

② 제1항제1호를 적용할 때 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 준공공임대주택 사업자 등록이 말소된 경우에는 그 감면사유 소멸일부터 소급하여 5년 이내에 감면된 재산세를 추징한다. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대무기간이 경과한 후 등록이 말소된 경우와 같은 조 제2항 또는 제4항에 따른 사유(임대사업자 간의 매각은 추징제외 사유로 보지 아니한다)로 사업자 등록이 말소된 경우에는 추징에서 제외한다.

제31조의4(주택임대사업에 투자하는 부동산투자회사에 대한 감면)



- ① 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사(해당 부동산투자회사의 발행주식 총수에 대한 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사가 단독 또는 공동으로 출자한 경우 그 소유주식 수의 비율이 100분의 50을 초과하는 경우를 말한다)가 임대할 목적으로 취득하는 부동산[「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택(같은 법 제2조제4호에 따른 준주택 중 오피스텔을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축 또는 매입하기 위하여 취득하는 경우의 부동산으로 한정한다]에 대해서는 취득세의 100분의 30을 2018년 12월 31일까지 경감한다. 이 경우 「지방세법」 제13조제2항 본문 및 같은 조 제3항의 세율을 적용하지 아니한다.
- ② 제1항에 따른 부동산투자회사가 과세기준일 현재 국내에 2세대 이상의 해당 공동주택을 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2018년 12월 31일까지 감면한다.
 1. 전용면적 60제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 50을 경감하고, 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세를 면제한다.
 2. 전용면적 85제곱미터 이하인 임대목적의 공동주택에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.
- ③ 제1항을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감받은 취득세를 추징한다.
 1. 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 착공하지 아니한 경우
 2. 정당한 사유 없이 해당 부동산의 매입일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
 3. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

제180조(중복 감면의 배제)

동일한 과세대상에 대하여 지방세를 감면할 때 둘 이상의 감면 규정이 적용되는 경우에는 그 중 감면율이 높은 것 하나만을 적용한다. 다만, 제73조, 제74조, 제92조 및 제92조의2의 규정과 다른 규정은 두 개의 감면규정(제73조, 제74조 및 제92조 간에 중복되는 경우에는 그 중 감면율이 높은 것 하나만을 적용한다)을 모두 적용할 수 있다.

■ 지방세특례제한법(2018. 12. 24. 법률 제16041호로 개정된 것)

제31조의4(주택임대사업에 투자하는 부동산투자회사에 대한 감면)



- ① 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사(해당 부동산투자회사의 발행주식 총수에 대한 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사가 단독 또는 공동으로 출자한 경우 그 소유주식 수의 비율이 100분의 50을 초과하는 경우를 말한다)가 임대할 목적으로 취득하는 부동산[「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택(같은 법 제2조제4호에 따른 준주택 중 오피스텔을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축 또는 매입하기 위하여 취득하는 경우의 부동산으로 한정한다]에 대해서는 취득세의 100분의 20을 2021년 12월 31일까지 경감한다. 이 경우 「지방세법」 제13조제2항 본문 및 같은 조 제3항의 세율을 적용하지 아니한다.
- ② 제1항에 따른 부동산투자회사가 과세기준일 현재 국내에 2세대 이상의 해당 공동주택을 임대 목적에 직접 사용(「부동산투자회사법」 제22조의2 또는 제35조에 따라 위탁하여 임대하는 경우를 포함한다)하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2021년 12월 31일까지 감면한다.
 1. 전용면적 60제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 40을 경감한다.

■ 부동산투자회사법

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "부동산투자회사"란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.
 - 가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
 - 나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
 - 다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 자산관리회사 및 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위



탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2019.8.20>

- ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별 관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제35조(자산보관의 위탁 등)

- ① 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 다음 각 호의 기관(이하 "자산보관기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 이 조에서 "한국토지주택공사"라 한다)
 3. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사(이하 이 조에서 "한국자산관리공사"라 한다)
 4. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
 5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지에 준하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관
- ② 한국토지주택공사 및 한국자산관리공사는 제1항에 따라 부동산의 보관업무를 수행하려면 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업의 인가를 받아야 한다. 이 경우 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제24조는 적용하지 아니한다.
- ③ 제1항에 따라 증권의 보관을 위탁받은 자산보관기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제294조에 따른 한국예탁결제원(이하 "한국예탁결제원"이라 한다)에 증권을 예탁하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 자산보관업무의 위탁에 관한 계약 체결 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 부동산투자회사법 시행령

제37조(자산보관의 위탁)

- ① 부동산투자회사는 법 제35조제1항에 따라 보유하고 있는 부동산·증권 및 현금을 다음 각 호의 구분에 따라 보관하여야 한다.
1. 부동산(지상권·전세권 등 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함하며, 법 제26조의3제1항에 따른 토지로 보상을 받기로 결정된 권리는 포함하지 아니한다): 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 신탁할 것



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-07-04

- 가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 겸영하는 금융기관
나. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
다. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
라. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
마. 외국의 법률에 따라 설립되어 신탁업을 영위하는 기관으로서 국토교통부장관이 인정하는 기관
2. 증권 및 현금: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 겸영하는 금융기관에 보관을 위탁할 것
- 끝.