수시과제 2022-19호

구분소유적 공유관계 해소를 위한 지분 이전의 경우 취득세 과세표준 산정 방법에 대한 검토

오승규(한국지방세연구원 연구위원)

Ⅰ. 검토 배경

Ⅱ. 제도의 연혁

Ⅲ. 쟁점의 분석

Ⅳ. 검토 결과

KILF 한국지방세연구원
Korea Institute of Local Finance

요 약

■ 연구내용

○ 지방세법 제15조에서 규정한 취득세의 세율 특례에 따라 구분소유적 공유관계에 대해서는 취득세의 특례세율이 적용됨

- 세율인하 특례는 2011년 취득세와 취득 관련 등록세를 취득세로 통합하면서, 세목통합 이전에 취득세 혹은 등록세만 부과하던 과세대상에 대해 통합 이후 세수 부담을 동일하게 유지하도록 하기 위해 취득세의 표준세율을 인하한 것임
- 공유물·합유물의 분할 또는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득에 대해서는 표준세율에 중과세 기준세율(2%)을 뺀 세율을 적용하여 산출된 금액을 세액으로 함
- 과세표준은 공유물을 분할한 후 분할된 부동산에 대한 단독 소유권을 취득하는 경우의 과세표준은 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액을 기준으로 함
- 이 제도는 적지 않은 변화를 거쳐왔으며, 특히 공유와 합유의 적용 범위를 둘러싼 해석의 차이 등 혼란의 여지가 있어 2017.12.29.「지방세법 시행령」제29조의2를 신설하기에 이르렀으나, 적용범위와 과세표준에 관한 해석상의 다툼이 있어 이에 대한 종합적인 검토와 정리가 필요함
- 특히 지방세법 제15조 제1항 제4호에 규정된 특례세율의 적용대상 중 해당 시행령을 적용받는 범위에 대한 해석상의 다툼이 있고, 또한 구분소유적 공유권 해소를 위한 지분 이전에 따른 취득 시 단독 소유권을 취득한 부동산 전체의 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세를 과세한 경우 적법성에 대한 다툼이 있음

○ 2011년 지방세법이 전부개정(2010년 3월 31일 개정) 되면서 공유권과 관련한 내용은 제15조(세율의 특례) 제1항 제3호에서 다루어지게 되었으며, 2010년 12월 27일 개정을 통해서는 법인의 합병으로 인한 취득과 공유물의 분할 등의 내용이 별도의 호로 분리됨

- 이때부터 공유물의 분할이 법인의 합병으로 인한 취득과 별도의 호로 분리되고, 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득이 추가됨

○ 현재와 같은 형태의 조항은 2018년 1월 1일 시행된 지방세법(법률 제15292호)부터 였으며, 이 당시 공유물과 더불어 합유물의 분할에 대해서도 동일한 세율의 특례를 적용하도록 법에서 직접 명시함

○ 지방세법시행령 제29조의2 신설은 공유물 분할로 단독소유하는 경우의 과표 산정에 대한 혼선을 방지하기 위해 그 특정 공유물 '전체'의 시가표준액으로 명확화하는 방향으로 조항이 신설됨

○ 지분율을 초과하여 취득하는 경우에는 초과분에 대해 일반세율이 적용되나, 수개의 물건을 공동으로 소유하고 있다가 수개의 물건을 공동소유자가 각각 나누어 같는 것도 공유물 분할로 보아 특례세율을 적용하며, 합유자의 사망과 탈퇴로 인한 지분 이전도 특례세율의 적용 대상임

○ 구분소유적 공유관계 및 그 해소는 공유·합유 및 그 분할과 개념상 구별되나, 소유권의 실질적 내용 변동이 없다는 점에서는 마찬가지이므로 특례세율의 적용에서도 같은 법리를 적용하는 것임

○ 따라서 구분소유적 공유관계의 해소가 비록 개념상으로는 공유물 분할과 구별될지라도 취득세의 특례 세율의 적용에는 같은 법리가 적용되므로, 구분소유적 공유관계의 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득에 대해서도 지방세법 시행령 제29조의2를 적용하여 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액으로 과세표준을 삼는 것이 타당함

Ⅰ. 검토 배경

○ 「지방세법」(이하 “지방세법”이라 함) 제15조에서는 취득세의 세율 특례를 규정하고 있음

- 세율인하 특례는 2011년 취득세와 취득 관련 등록세를 취득세로 통합하면서, 세목통합 이전에 취득세 혹은 등록세만 부과하던 과세대상에 대해 통합 이후 세수 부담을 동일하게 유지하도록 하기 위해 취득세의 표준세율을 인하한 것임
- 지방세법 제15조 제1항에 따른 세율 인하 특례는 과거 등록세에서만 과세되었던 부분으로, 표준세율에서 중과기준세율(2%)을 뺀 금액을 세율로 함
- 지방세법 제15조 제2항에 따른 특례는 과거 취득세에만 부과하던 과세대상에 대한 것으로 과거 취득세 표준세율과 동일한 중과기준 세율(2%)를 적용하도록 규정하고 있음

〈표 Ⅰ-1〉 지방세법 제15조제1항에 따른 세율의 특례 개요

구분			적용세율	근거조항
일반재산			표준세율	§11, §12
ⓐ	환매	환매등기 병행 부동산 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우	표준세율 − 중과세기준세율 (2%)	§15①1.
ⓑ	상속	1가구 1주택		§15①2.
		자경농민의 농지 (「지방세특례제한법」 제6조제1항의 감면대상 대상 농지)		
ⓒ	합병	적격합병에 따른 법인의 합병으로 인한 취득 (「법인세법」 제44조 제2항 또는 제3항)		§15①3.
ⓓ	**분할 및 지분이전**	**공유물·합유물의 분할 또는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득**		§15①4.
ⓔ	이전	건축물의 이전으로 인한 취득 (이전 건축물 가액이 종전 건축물 가액을 초과하는 경우에는 초과 가액 제외)		§15①5.
ⓕ	재산분할	협의상 이혼 및 재판상 이혼 시 재산분할		§15①6.
ⓖ	그 외	형식적인 취득 등 지방세법 시행령 제30조에 따른 취득(지목이 묘지인 토지, 임시건축물 취득 등)		§15①7.
ⓐ~ⓖ 중 유상취득을 원인으로 하는 주택을 취득하는 경우			표준세율 × 0.5	§15①

자료: 문필주·이슬이(2022)

○ 이에 따라 구분소유적 공유관계에 대해서는 취득세의 특례세율이 적용됨

- 공유물·합유물의 분할 또는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득에 대해서는 표준세율에 중과세기준세율(2%)을 뺀 세율을 적용하여 산출된 금액을 세액으로 함[1)]
  - 이때의 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전이란 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조 제1호 나목에서 규정하고 있는 것을 의미함
- 단, 세율 적용 시 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우(지방세법 제11조 제1항 제8호에 따른 주택

1) 지방세법 제15조 제1항 제4호.

의 취득) 취득세는 해당 세율에 0.5를 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 세액으로 함

- 또한 세율 적용 시 취득 물건이 다음의 두 가지 경우 중 어느 하나에 해당하는 경우 이상의 방법으로 산출한 세액의 3배를 세액으로 함
  - 대도시에서 법인 설립 및 지점·분사무소 설치(대도시 밖에서 대도시로 전입 시 부동산의 취득)[2)]
  - 대도시 내 공장 신·증설[3)]
- 과세표준은 공유물을 분할한 후 분할된 부동산에 대한 단독 소유권을 취득하는 경우의 과세표준은 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액을 기준으로 함[4)]

〈표 Ⅰ-2〉 지방세법 시행령 제29조의2

지방세법 시행령
제29조의2(분할된 부동산에 대한 과세표준) 법 제15조제1항제4호를 적용할 때 공유물을 분할한 후 분할된 부동산에 대한 단독 소유권을 취득하는 경우의 과세표준은 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액으로 한다.

○ 이 제도는 적지 않은 변화를 거쳐왔으며, 특히 공유와 합유의 적용 범위를 둘러싼 해석의 차이 등 혼란의 여지가 있어 2017년 12월 29일에 「지방세법 시행령」 제29조의2를 신설하기에 이르렀음

○ 그럼에도 불구하고 적용범위와 과세표준에 관한 해석상의 다툼이 있어 이에 대한 종합적인 검토와 정리가 필요함

- 특히 지방세법 제15조 제1항 제4호에 규정된 특례세율의 적용대상 중 해당 시행령을 적용받는 범위에 대한 해석상의 다툼이 있음
- 또한 구분소유적 공유권 해소를 위한 지분 이전에 따른 취득 시 단독 소유권을 취득한 부동산 전체의 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세를 과세한 경우 적법성에 대한 다툼이 있음

○ 본 연구에서는 구분소유적 공유관계에 대한 세율특례의 연혁을 살펴보고, 적용범위 및 과세표준 관련 쟁점을 분석하여 향후 이 제도의 안정적인 운영을 위한 기준 확립의 기초를 마련하고자 함

2) 지방세법 제13조 제2항 제1호.
3) 지방세법 제13조 제2항 제2호.
4) 지방세법 시행령 제29조의2.

Ⅱ. 제도의 연혁

1. 지방세법 제15조 개정 연혁

○ 취득세는 1949년 지방세법 제정과 함께 '부동산취득세' 세목으로 도세로 부과되기 시작하였으며, 당시에는 공유물(공유권)·합유물과 관련한 내용은 언급되지 않았으며, 공유물 등과 관련한 내용이 지방세법에 최초로 등장한 것은 1954년 4월 1일 시행된 지방세법(법률 제332호) 제30조였음

- 당시 제30조에서는 취득세의 과세표준 및 납세의무자에 대해 정의하고 있었음
- 이 당시 단서 조항을 통해 각 호에 해당하는 것에 대해서 취득세를 부과하지 않았는데, 공유권의 분할로 인한 부동산의 취득 법인의 합병과 함께 제8호에 포함되어 과세대상에서 제외되고 있었음[5)]
  - 이 중 제8호에 "법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인하는 부동산의 취득"이 포함되었음

○ 이후 공유권에 대한 비과세 조항은 1962년 1월 1일 지방세법이 폐지·제정되면서 제110조(형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세) 제2호로 옮겨지게 되었으며, 2011년 지방세법 전부개정 시까지 일부 단서조항이 추가·변경된 것 외에 큰 변화는 없었음

- 1962년 제110조 제2호의 내용은 "법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득"으로 이전과 동일함
- 1991년 1월 1일 시행된 지방세법(법률 제4269호)에서는 고유업무 직접 사용과 관련한 단서조항이 추가됨
- 1995년 1월 1일 시행된 지방세법(법률 제4794호)을 통해서는 기존 2호에서 4호로 위치를 옮겼으며, 단서조항이 일부 개정됨
- 1997년 10월 1일 시행된 지방세법(법률 제5406호) 및 2001년 1월 1일 시행된 지방세법(법률 제6312호)을 통해서도 단서조항이 일부 개정됨

○ 2010년 3월 31일 전부개정된 지방세법(법률 제10221호)이 2011년 1월 1일부터 시행되면서 공유권과 관련한 내용은 제15조(세율의 특례) 제1항 제3호에서 다루어지게 되었으며, 2010년 12월 27일 개정을 통해서는 법인의 합병으로 인한 취득과 공유물의 분할 등의 내용이 별도의 호로 분리됨

- 2010년 3월 31일 개정 개정된 공유권 관련 내용은 다음과 같음

---

5) 이 당시 함께 과세대상에서 제외되었던 것들은 다음과 같음.
1. 상속으로 인한 취득, 2. 선박의 건조로 인한 취득, 3. 공유수면의 매립·국유미간지의 불하나 부여 또는 국유삼림이나 특별연고삼림의 양여로 인한 취득, 4. 광업권의 출원에 의한 허가 또는 어업의 면허로 인한 어업권의 취득, 5. 공공단체 또는 외국정부의 취득, 6. 제사·종교·자선·학술·기예 기타 공익을 목적으로 하는 사업자가 전혀 그 사업의 용에 공하는 취득, 7. 농업창고업자 또는 연합농업창고업자가 전혀 그 사업의 용에 공하는 취득, 9. 신탁으로 인하여 위탁자가 신탁재산을 수탁자에게 이전하는 경우의 부동산의 취득, 10. 신탁의 종료또는 해제로 인하여 수탁자로부터 신탁재산을 위탁자 또는 그 상속인에게 이전하는 경우의 부동산의 취득, 11. 신탁의 수탁자 경질으로 인한 신수탁자의 부동산의 취득, 12. 귀속농지의 불하로 인한 부동산의 취득, 13. 농지개혁법의 시행으로 인한 부동산의 취득, 14. 1건의 가격 5만환미만의 건물의 신축, 증축 또는 개축으로 인한 부동산의 취득, 15. 소실·도괴 기타 불가항력으로 인하여 멸실한 건물을 복구하기 위하여 멸실일부터 1년이내에 건물을 신축함으로 인한 부동산의 취득, 16. 건물의 이축으로 인하는 부동산의 취득, 17. 제14호에 해당하는 것을 제외하고는 1건의 가격 5천환 미만의 부동산의 취득, 18. 리야카·인력차·하우마차와 수하차의 취득, 19. 금고의 제조와 수제금고의 취득

〈표 II-1〉 지방세법[법률 제10221호, 2010.3.31. 전부개정] 제15조

지방세법[법률 제10221호]
제15조(세율의 특례) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다. (중략) 3. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우는 그러하지 아니하다.

- 2010년 12월 27일 개정 개정된 공유권 관련 내용은 다음의 〈표 II-2〉와 같음
  - 이때부터 공유물의 분할이 법인의 합병으로 인한 취득과 별도의 호로 분리됨
  - 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득이 추가됨

〈표 II-2〉 지방세법[법률 제10416호, 2010.12.27. 일부개정] 제15조

지방세법[[법률 제10416호]
제15조(세율의 특례) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다. (중략) 3. 법인의 합병으로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우는 그러하지 아니하다. 4. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다.)

❍ 2015년 개정[6]을 통해서는 제15조 제1항의 단서조항 추가를 통해 주택의 취득에 대한 취득세의 50% 감면을 명시함

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 하되, 제11조제1항제8호에 따른 주택의 취득에 대한 취득세는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다.

❍ 현재와 같은 형태의 조항은 2018년 1월 1일 시행된 지방세법(법률 제15292호)부터 였으며, 이 당시 공유물과 더불어 합유물의 분할에 대해서도 동일한 세율의 특례를 적용하도록 법에서 직접 명시함

- 제15조 제1항 제4호에서 내용은 동일하게 유지하되, "공유물"을 "공유물·합유물"로 변경하여, 합유물을 추가함
  - (제15조 제1항 제4호) 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다.)

6) 법률 제13427호, 2015.7.24., 일부개정.

2. 지방세법 제15조의 개정 및 지방세법시행령 제29조의2 신설 사유

○ 지방세법 제15조 제1항 제4호가 현재와 같은 형태로 개정된 것은 2017년 12월 26일(시행 2018.1.1.)이었으며, 개정 이유는 다음과 같음[7)]

- 종전의 지방세법에서는 '공유물' 분할로 취득 시 특례세율(0.3%)을 적용하였는데, 이와 유사한 '합유물' 분할에 대해서는 특례세율 규정이 없었음
  - 민법에서 합유물 분할에 대해 공유물 분할 규정을 준용하고 있어, 유권해석[8)]으로 동일한 특례세율 적용함
- 이에 따라 기존 유권해석을 법에 명시함으로써 과세 근거를 명확화하고, 합유물의 분할에 대해서도 공유물 분할에 따른 특례세율과 동일한 특례세율을 적용하고자 개정됨

〈표 II-3〉 지방세법 제15조 개정 전후 비교

개 정 전	개 정 후
제15조(세율의 특례) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 하되, 제11조제1항제8호에 따른 주택의 취득에 대한 취득세는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다. 1. ~ 3. (생략) 4. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다.) 5. ~7. (생략) ② (생략)	**제15조(세율의 특례)** ① ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. ---------- ---------- ----------. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 공유물·합유물---------- ---------- ---------- ---------- 5. ~7. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

○ 한편 지방세법시행령 제29조의2 신설은 다음과 같은 사유에서 이루어짐[9)]

- 공유물 분할 후 단독으로 소유하게 되는 부동산의 과표적용 시 전체가액을 기준으로 과세하는지(행안부 지방세운영과-4333, 2011.9.14.), 기존의 소유지분을 제외하고 산정하는지 혼선이 발생(조세심판원 결정, 조심2016지0364)함

〈표 II-4〉 행안부 유권해석 답변요지(행안부 지방세운영과-4333, 2011.9.14.)

행안부 유권해석 답변요지(행안부 지방세운영과-4333, 2011.9.14.)
취득세는 사실상의 취득행위 자체를 과세객체로 하는 것이므로 공동으로 소유하던 공유물을 소유권이전등 기를 통해 지분을 정리하는 공유물분할도 취득세 과세대상이 되며 1필지의 공유물을 2필지로 분할 후 지분 정리시 취득세를 납부할 의무가 있고, 각 공유자들의 과세표준은 분할 후 각자의 전체지분으로 하되 지부에 변동이 없다면 1천분의 3의 세율을 적용하여 취득세를 산출한다

7) 한국지방세연구원, 「2018년 시행 지방세 관계 4법 적용요령」, 2018, p. 38.
8) [지방세운영과-1977(2016.7.27.)] 합유등기된 조합의 공동소유 자산을 조합의 해산 등으로 당초 조합원의 지분대로 분할하는 경우라면, 공유물의 분할로 보아 제15조제1항제4호 규정을 적용하여 1천분의 3의 세율을 적용.
9) 한국지방세연구원, 「2018년 시행 지방세 관계 4법 적용요령」, 2018, p. 81.

〈표 II-5〉 조세심판원 결정(조심2016지0364)

공유물을 분할하여 단독소유로 하는 경우 종전지분과 이전받는 지분 전부에 대하여 취득세를 과세한 처분의 당부
결정요지
이 건 등기형식이 종전 공유지분은 그대로 둔 채 새로이 이전받는 지분에 대해서만 이전등기가 이루어지고 있는 점 등에 비추어 공유물 분할의 경우 새로이 이전받는 지분에 대해서만 취득세 납세의무가 있다고 보이므로 처분청이 이 건 경정청구를 거부한 처분은 잘못이 있다.
주문
OOO 2016.1.12. 청구인에게 한 공유물분할로 이전받는 지분을 제외한 각 종전지분에 대한 취득세의 환급을 구하는 경정청구에 대한 거부처분은 이를 취소한다.

- 이에 따라 공유물을 분할하여 특정 공유물 전체에 대한 단독소유권을 취득하는 경우의 과세표준은 그 특정 공유물 '전체'의 시가표준액으로 명확화하는 방향으로 조항이 신설됨

Ⅲ. 쟁점의 분석

1. 구분소유적 공유 관계의 의의

○ 구분소유적 공유관계는 특정성을 개념 요소로 하는 상호명의신탁임

- 구분소유적 공유관계란 1필의 토지 중 일부를 특정하여 매수하면서 그 등기는 토지 전체에 관하여 공유지분이전등기를 한 경우와 같이 등기상으로 토지 전체에 대한 공유등기가 경료되어 있으나 내부적으로는 각 공유자들이 그 토지를 구분하여 특정 부분만을 배타적으로 사용·수익하는 관계를 말함[10)]

- 1동의 건물 중 위치 및 면적이 특정되고 구조상 및 이용상 독립성이 있는 일부분씩을 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 등기만은 편의상 각 구분소유의 면적에 해당하는 비율로 공유지분등기를 하여 놓은 경우 공유자들 사이에 상호 명의신탁관계에 있는 이른바 구분소유적 공유관계에 해당함[11)]

- 수인이 일필의 토지를 각 위치 특정하여 그 일부씩 매수하고 편의상 그 소유권이전등기만은 공유지분 이전등기를 경료한 경우에는, 관계 당사자 내부관계에 있어서는 각 특정매수 부분의 소유권을 취득하고, 각 공유지분등기는 각자 특정 매수한 부분에 관하여 각 상호 명의신탁하고 있는 것임[12)]

- 어떤 물건의 특정 부분을 특정하여 2인 이상이 각자 지분별로 취득하였거나 그 지분을 제3자가 매수하는 것은 전체 물건의 특정 부분을 매매한 것으로서 등기편의상 전체에 대한 지분이전을 한 것이기 때문에 이를 구분소유적 공유관계로 보는 것임[13)]

  • 이 경우 지방세법 제15조 제1항 제4호에서 말하는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조 제1호 나목과 일치함

〈표 Ⅲ-1〉 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률[법률 제17091호, 2020. 3. 24.]

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “명의신탁약정”(名義信託約定)이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권(이하 “부동산에 관한 물권”이라 한다)을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자[이하 “실권리자”(實權利者)라 한다]가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기를 포함한다. 이하 같다)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정[위임 · 위탁매매의 형식에 의하거나 추인(追認)에 의한 경우를 포함한다]을 말한다. 다만, 다음 각 목의 경우는 제외한다. 가. 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전(移轉)받거나 가등기하는 경우 나. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우 다. 「신탁법」 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁재산인 사실을 등기한 경우 2. “명의신탁자”(名義信託者)란 명의신탁약정에 따라 자신의 부동산에 관한 물권을 타인의 명의로 등기하게 하는 실권리자를 말한다. 3. “명의수탁자”(名義受託者)란 명의신탁약정에 따라 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하는 자를 말한다. 4. “실명등기”(實名登記)란 법률 제4944호 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 전에 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기된 부동산에 관한 물권을 법률 제4944호 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행일 이후 명의신탁자의 명의로 등기하는 것을 말한다.

10) 지원림, 「민법강의」, 홍문사, 2016, p. 661.
11) 대법원 2001.6.15. 자 2000마2633 결정.
12) 대법원 1980.12.9. 선고 79다634 판결(전원합의체).
13) 대법원 1992.5.12. 선고 91누10411 판결.

- 구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있어야만 성립할 수 있고, 공유자들 사이에서 특정 부분을 각각의 공유자들에게 배타적으로 귀속시키려는 의사의 합치가 이루어지지 않은 이상 이 관계는 성립할 수 없음[14]

❍ 구분소유적 공유관계는 위치와 면적을 특정한다는 점에서 공유·합유와는 구별됨

- 공유와 합유는 우리 민법에서 규정하고 있는 공동소유의 형태임
  - 공동소유란 1개의 물건을 2인 이상의 다수인이 공동으로 소유하는 것을 말하며, 우리 민법은 공유, 총유, 합유의 3가지의 유형을 규정하고 있음
  - 공유는 인적결합관계가 없는 공동소유의 형태이고, 합유는 조합의 소유형태이며, 총유는 인적결합관계가 매우 강한 소유형태임[15]

〈표 Ⅲ-2〉 공유, 합유 및 총유의 비교

공유	합유	총유
민법 제262조(물건의 공유) ① 물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 한다. ② 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다.	**민법 제271조(물건의 합유)** ① 법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 때에는 합유로 한다. 합유자의 권리는 합유물 전부에 미친다.	**민법 제271조(물건의 합유)** ① 법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 한다.
- 복수의 사람이 하나의 물건 위에 1개의 소유권을 지분으로 양적 분할하여 소유하는 형태 - 공유자는 언제든지 공유관계 해소 및 분할 청구 가능함	- 조합 형태의 공동 소유 - 지분의 양도나 분할이 제한됨	- 다수인이 권리능력이 없는 사단을 이루어 물건을 소유하는 형태 - 지분이 없고, 총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 따름 - 각 사원은 사원의 지위를 취득상실함으로써 권리가 취득상실됨

2. 구분소유적 공유관계의 해소

❍ 구분소유적 공유관계의 해소와 공유물 분할과는 개념상 구별됨

- 구분소유적 공유관계를 해소하기 위해서는 해당 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우이어야 하고, 그에 기하여 공유관계 해소를 위한 이전등기가 있어야 함

- 구분소유적 공유관계의 해소는 명의신탁의 해지이며, 공유물 분할이 아님
  - 구분소유적 공유관계의 해소는 공유물분할이 아니라 상호명의신탁의 해지에 의함[16]
  - 구분소유적 공유관계에 등기부상의 공유자가 공유자들 상호간의 명의신탁관계를 해소하기 위하여 명의신탁해지를 원인으로 한 지분이전등기를 마친 것은 공유권의 분할로 인한 취득에 해당하지 않음[17]
  - 공유물분할청구는 공유자의 일방이 그 공유지분권에 터잡아서 하는 것이므로, 공유지분권을 주장하지 아니하고 목적물의 특정 부분을 소유한다고 주장하는 자는 그 부분에 대하여 신탁적으로 지분등기를 가

14) 대법원 2005.4.28. 선고 2004다71409 판결; 대법원 2007.4.13. 2005다55930 판결.
15) 정진오, 「핵심 민법과 세법」, 세연 T&A, 2011, p. 212.
16) 지원림, 앞의 책, p. 661.
17) 대법원 2002.5.28. 선고 2002두2097 판결.

지고 있는 자를 상대로 하여 그 특정 부분에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분이전등기절차의 이행을 구하면 되고, 이에 갈음하여 공유물분할청구를 할 수는 없음[18]

○ 공유물 분할의 개념은 소유형태의 변경이며 실질적 소유 규모가 달라지는 것은 아님

- 공유물의 분할이라 함은 법률상으로는 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매로서 제3호 소정의 소유권의 취득에 해당한다고 할 수도 있으나, 이는 실질적으로 공유물에 분산되어 있는 지분을 분할로 인하여 취득하는 특정 부분에 집중시켜 그 소유형태를 변경한 것임[19]
  - 따라서 그 실질을 중요시하여 제5호에서 공유물분할로 인한 부동산등기에 대하여 일반적인 소유권 취득의 경우보다 낮은 등록세율을 규정하고 있는 것임
- 원래 공유물의 분할은 지분비율에 따라야 할 것이고, 지분비율은 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율에 의하여야 함[20]
  - 공유물의 분할 후 자산가액의 비율이 원래의 공유지분의 범위를 넘어서는 것이라거나 또는 원래의 공유지분의 비율과 분할 후 자산가액의 비율과의 차이에 따른 정산을 하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 협의에 의한 공유물분할은 원래의 공유지분에 따라 분할한 것으로서 제5호 소정의 공유물의 분할에 해당한다고 보아야 할 것임[21]
  - 그리고 이러한 법리는 위와 같은 지분교환의 형식으로 한 개의 공유물을 분할하여 그 중 특정 부분에 대한 단독소유권을 취득하는 경우는 물론 여러 개의 공유물 또는 공유자산을 일괄하여 분할함에 있어 각 공유물을 그 지분비율에 따라 하나하나 분할하는 대신 지분 비율과 각 공유물의 가액을 함께 고려하여 그 중 한 개 이상씩의 특정공유물 전체에 대한 단독소유권을 취득하는 경우에도 마찬가지로 적용된다 할 것임[22]

3. 구분소유적 공유 관계의 해소와 취득세 세율 적용

○ 공유와 합유는 분할 시 취득세에 대해 특례세율을 적용 받음

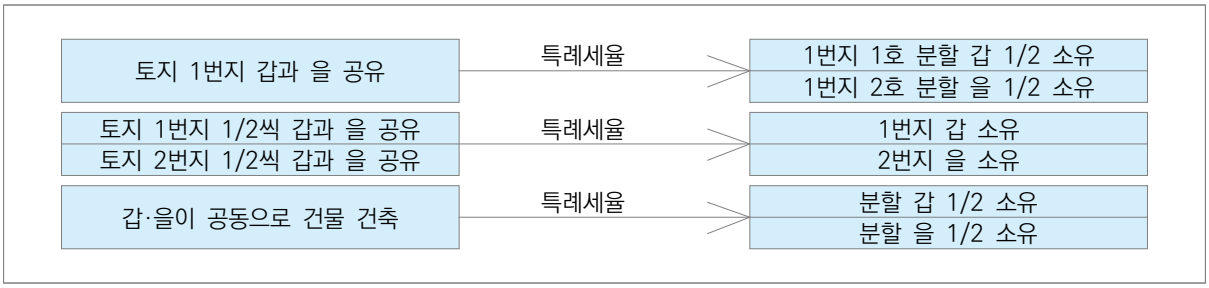
- 지방세법 제11조 제5호는 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외)에 대해 1천분의 23의 취득세율을, 같은 조 제6호는 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득에 대해 1천분의 23의 취득세율을 규정하고 있음
- 그런데 지방세법 제15조 제1항 제4호에서 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조 제1호 나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외)에 대해 세율의 특례를 규정하여 0.3%의 세율을 적용하도록 하고 있음

○ 지분율을 초과하여 취득하는 경우에는 초과분에 대해 일반세율이 적용되나, 수개의 물건을 공동으로 소유하고 있다가 수개의 물건을 공동소유자가 각각 나누어 같는 것도 공유물 분할로 보고 있음

---

18) 대법원 1996.2.23. 선고 95다8430 판결.
19) 대법원 1984.4.24. 선고 83누717 판결, 1995.1.20. 선고 94누11460 판결, 1999.6.17. 선고 98다58443 전원합의체 판결.
20) 대법원 1992.11.10. 선고 92다39105 판결 등 참조.
21) 대법원 1998.2.13. 선고 96누14401 판결 참조.
22) 대법원 1995.9.5. 선고 95누5653 판결; 대법원 1999.12.24. 선고 98두10387 판결.

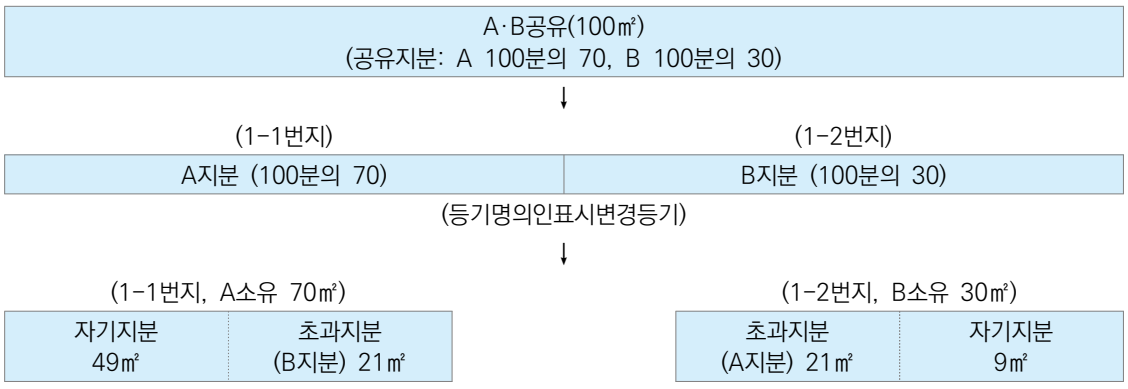
〈그림 Ⅲ-1〉 공동소유 물건을 공동소유자가 나누어 갖는 공유물 분할 사례



자료: 김태호(2021)

- 수인의 공유토지를 수필지로 분할한 후 매 필지별로 수인의 공유지분상태로 등기명의인 표시변경등기를 한후 다시 분할된 필지별로 각각 1인 명의의 당초 자기지분을 그대로 이전하는 경우에는 부동산가액의 1,000분의 3(공유물분할취득)에 해당하는 세율을 적용하나, 다만, 당초 자기지분보다 초과하여 분할받은 부분에 대하여는 부동산가액의 1,000분의 30(유상승계취득)에 해당하는 세율을 적용함[23]

〈그림 Ⅲ-2〉 공유물분할에 따른 등기 시 세율 적용 사례



〈종전〉	〈개선〉
■ A 소유 1-1번지에 대한 등록세 세율 적용 · 자기지분 49㎡(70㎡×70/100)에 대하여는 1,000분의 3 적용(공유물분할로 받은 토지) · B지분(초과지분) 21㎡에 대하여는 1,000분의 30 적용(유상양도로 간주)	■ A 소유 1-1번지에 대한 등록세 세율 적용 · 자기지분 49㎡에 대하여는 1,000분의 3 적용(공유물분할로 받은 토지) · B지분 21㎡에 대하여는 1,000분의 30 적용(공유물분할로 받은 토지로 간주)
■ B 소유 1-2번지에 대한 등록세 세율 적용 · 자기지분 9㎡(30㎡×30/100)에 대하여는 1,000분의 3 적용(공유물분할로 받은 토지) · A지분(초과지분) 21㎡에 대하여는 1,000분의 30 적용(유상양도로 간주)	■ B 소유 1-2번지에 대한 등록세 세율 적용 · 자기지분 9㎡(30㎡×30/100)에 대하여는 1,000분의 3 적용(공유물분할로 받은 토지) · A지분 21㎡에 대하여는 1,000분의 30 적용(공유물분할로 받은 토지로 간주)

자료: 전동흔·최선재(2022)

23) 행자부 세정 13407-아749, 1998.11.17.

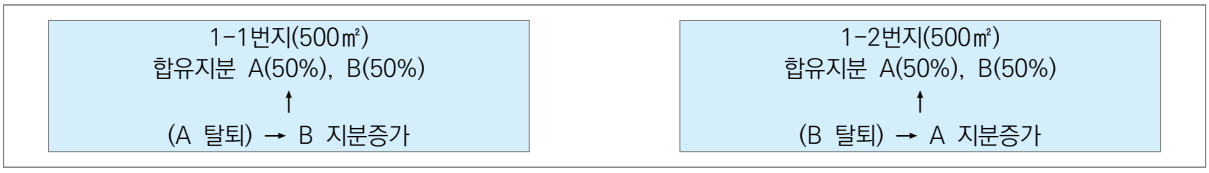
○ 합유물의 취득에 있어서는 합유자의 일부가 탈퇴함에 따라 합유자의 지분권이 변경되어 늘어난 경우 새로운 소유권의 취득으로 보아 취득세 납세의무가 있는 것인지 여부와 여러개의 합유물에 분산된 지분을 상호 탈퇴하는 방법으로 지분권을 정리하는 경우 유상취득인 교환 취득에 해당하는지 여부가 문제됨

- 부동산의 합유자 중 일부가 사망한 경우 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 한 사망한 합유자의 상속인은 합유자로서의 지위를 승계하는 것이 아니므로 해당 부동산은 잔존 합유자가 2인 이상일 경우에는 잔존합유자의 합유로 귀속되고 잔존합유자가 1인인 경우에는 잔존합유자의 단독소유자로 귀속되고 피상속인의 지분이 상속인에게 귀속되지 아니함[24)]

- 민법 제271조 제1항에 따르면 합유(合有)란 법률 규정 또는 계약에 의해 수인이 조합체물로서 물건을 소유하는 것을 말하는 것으로서 그 특성상 부동산 합유자 중 일부가 사망하고 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 경우에는 사망한 합유자의 상속인이 합유자로서의 지위를 승계하는 것이 아니라 잔존 합유자에게 사망한 합유자의 소유권이 귀속되는 것이므로 상속 취득세율 대상이 아닌 무상취득세율의 적용대상임[25)]

- 합유물의 지분권자가 상호 탈퇴하는 방식으로 타 지분권자의 지분을 증가하는 경우 그 증가분에 대하여 무상 취득인지 아니면 유상 취득인지 여부가 쟁점인 바, 공유물 분할과 관련하여 대법원 판례(대법원 98두229, 1998.3.10.)에서 공유물 분할은 법률상으로는 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매라고 볼 것이나 실질적으로는 공유물에 대하여 관념적으로 그 지분에 상당하는 비율에 따라 제한적으로 행사되던 권리, 즉 지분권을 분할로 인하여 취득하는 특정 부분에 집중시켜 그 특정 부분에만 존속시키는 것으로 그 소유형태가 변경된 것뿐이어서 이를 자산의 유상양도라고 할 수 없음
  - 따라서 합유물을 지분탈퇴형식으로 지분이 이전되는 것은 취득은 개별 물건의 취득을 기준으로 판단하여야 함으로 무상취득에 해당하고 지분권 분할로 인한 부분이 유상 취득으로 보는 것은 공유물 분할과 비교할 때 차이가 있으므로 무상 취득으로 보아야 할 것이며, 교환한 사실이 없음에도 불구하고 이를 교환취득으로 본 것은 타당하지 아니함

〈그림 Ⅲ-3〉 합유물의 지분권자가 상호 탈퇴하는 방식으로 타 지분권자의 지분이 증가하는 경우



자료: 전동흔·최선재(2022)

- 지분을 포기한 지분권자는 제3자에 대하여 여전히 합유지분권자로서의 지위를 가지고 있으므로 무상취득[26)]이며, 2018년부터 취득세 세율의 특례(0.3%)가 적용됨

○ 구분소유적 공유관계의 해소에 대해서도 세율의 특례는 공유·합유물의 분할과 같은 법리가 적용됨

- 2010년 12월 27일 개정된 지방세법에서 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득이 세율특

24) 대법원 1994.2.25. 선고 1993다39225 판결.
25) 대법원 1996.12.10. 선고 96다23238 판결.
26) 대법원 1997.9.9. 선고 96다16896 판결; 대법원 1996.12.10. 선고 96다23238 판결; 행자부 세정-3, 2007.1.2. 참조.

례 대상에 추가된 이유는 구분소유 공유부동산은 공유지분 취득시 등기를 하고, 취득등록세를 납부하는 등 실질이 공유권 분할과 유사하여 과세 형평성 제고와 이중과세 문제점 해소 차원으로 공유권 분할과 같이 취득세 비과세, 등록세 저율과세(0.3%)의 필요성 대두됨에 따른 것이었음[27)]

- 공유 지분 내에서는 특례세율이, 지분을 초과하는 부분에 대해서는 일반세율이 적용됨
  - 구분소유적 공유를 해소하기 위한 지분이전으로 인한 취득의 경우에는 취득자의 등기부상 공유지분에 해당하는 면적에 한하여 특례 세율이 적용되고 취득자의 등기부상 공유지분을 초과하는 부분에 대하여는 특례 세율의 적용이 배제된다고 보아야 하고, 법원의 판결 등에 의해 취득자가 특정하여 구분소유하고 있는 면적이 등기부상 공유지분에 해당하는 면적을 초과하고 있음이 인정되었다 하여 달리 볼 것은 아님[28)]
  - 공유물분할등기 전까지 원고들은 이 사건 각 건물에 관하여 그 주장하는 지분비율대로 구분소유적 공유관계에 있었다고 볼 수 있으나, 이 사건 각 건물에 관하여 원고들이 각 1/4지분씩 소유하는 것으로 등기된 것이 관할관청의 착오나 잘못에 기한 것이 아니라 원고들의 의사에 기한 것이라고 인정되는 이상 구 지방세법 제15조 제1항 제4호가 구분소유적 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득의 경우라도 등기부상 공유지분에 해당하는 면적을 초과하는 부분은 특례 세율의 적용 대상이 아님을 문언상 명확히 하고 있으므로 원고들의 등기부등본상 지분인 각 1/4 지분을 초과하는 부분에 대하여는 특례 세율이 적용될 수 없다 할 것임[29)]

❍ **따라서 구분소유적 공유관계의 해소가 비록 개념상으로는 공유물 분할과 구별될지라도 취득세의 특례세율의 적용에는 같은 법리가 적용되므로, 구분소유적 공유관계의 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득에 대해서도 지방세법 시행령 제29조의2를 적용하여 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액으로 과세표준을 삼는 것이 타당함[30)]**

27) 행정안전부, 「2011년 시행 새 지방세법령 적용요령」, 2011, p. 52.
28) 대법원 2017.10.31. 선고 2017두50768 판결.
29) 대법원 2017.10.31. 선고 2017두52313 판결.
30) 조심 2021지3377(2022.09.29.).

Ⅳ. 검토 결과

○ 지방세법 제15조에서 규정한 취득세의 세율 특례에 따라 구분소유적 공유관계에 대해서는 취득세의 특례세율이 적용됨

- 세율인하 특례는 2011년 취득세와 취득 관련 등록세를 취득세로 통합하면서, 세목통합 이전에 취득세 혹은 등록세만 부과하던 과세대상에 대해 통합 이후 세수 부담을 동일하게 유지하도록 하기 위해 취득세의 표준세율을 인하한 것임

- 공유물·합유물의 분할 또는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득에 대해서는 표준세율에 중과세기준세율(2%)을 뺀 세율을 적용하여 산출된 금액을 세액으로 함

- 공유물을 분할한 후 분할된 부동산에 대한 단독 소유권을 취득하는 경우의 과세표준은 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액을 기준으로 함

○ 지분율을 초과하여 취득하는 경우에는 초과분에 대해 일반세율이 적용되나, 수개의 물건을 공동으로 소유하고 있다가 수개의 물건을 공동소유자가 각각 나누어 갖는 것도 공유물 분할로 보아 특례세율을 적용하며, 합유자의 사망과 탈퇴로 인한 지분 이전도 특례세율의 적용 대상임

○ 구분소유적 공유관계 및 그 해소는 공유·합유 및 그 분할과 구별되나, 특례세율의 적용에서는 마찬가지임

○ 따라서 구분소유적 공유관계의 해소가 비록 개념상으로는 공유물 분할과 구별될지라도 취득세의 특례세율의 적용에는 같은 법리가 적용되므로, 구분소유적 공유관계의 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득에 대해서도 지방세법 시행령 제29조의2를 적용하여 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액으로 과세표준을 삼는 것이 타당함

참고문헌

■ 국내문헌

김태호, 「지방세 이론과 실무」, 더존테크윌, 2021.
문필주·이슬이, 「취득세 세율체계의 합리적 재설계」, 한국지방세연구원, 2022.
전동흔·최선재, 「핵심실무 지방세」, 조세통람, 2022.
정진오, 「핵심 민법과 세법」, 세연 T&A, 2011.
지원림, 「민법강의」, 홍문사, 2016.
한국지방세연구원, 「2018년 시행 지방세 관계 4법 적용요령」, 2018.
행정안전부, 「2011년 시행 새 지방세법령 적용요령」, 2011.

■ 판결 및 결정례

대법원 1984.4.24. 선고 83누717 판결.
대법원 1992.11.10. 선고 92다39105 판결.
대법원 1992.5.12. 선고 91누10411 판결.
대법원 1994.2.25. 선고 1993다39225 판결.
대법원 1995.1.20. 선고 94누11460 판결.
대법원 1995.9.5. 선고 95누5653 판결.
대법원 1996.12.10. 선고 96다23238 판결.
대법원 1997.9.9. 선고 96다16896 판결.
대법원 1998.2.13. 선고 96누14401 판결.
대법원 1998.3.10. 선고 98두229 판결.
대법원 1999.6.17. 선고 98다58443 전원합의체 판결.
대법원 1999.12.24. 선고 98두10387 판결.
대법원 2002.5.28. 선고 2002두2097 판결.
대법원 2005.4.28. 선고 2004다71409 판결.
대법원 2007.4.13. 2005다55930 판결.
대법원 2017.10.31. 선고 2017두52313 판결.
조세심판원 결정, 조심 2016지0364.
조세심판원 결정, 조심 2021지3377.
행자부 세정 13407-아749, 1998.11.17.
행자부 세정-3, 2007.1.2.
행안부 지방세운영과-4333, 2011.9.14.

부 록

〈부표 1〉 공유물·합유물 관련 지방세법 개정 연혁

구분	시행일	내용	개정 요지
(舊)지방세법 [법률 제84호, 제정]	1949.11.1.	**제30조** 부동산취득세는 부동산의 취득에 대하여 당해취득물건의 가격을 표준으로 하여 그 취득자에게 이를 부과한다. 부동산취득세의 세율은 취득가격의 백분의 4를 초과하지 못한다. 단, 서울특별시에 있어서는 취득가격의 천분의 72로 한다.	**[제정]**
(舊)지방세법 [법률 제205호]	1951.4.1.	**제30조** ①부동산취득세는 부동산의 취득에 대하여 당해취득물건의 가격을 표준으로 하여 그 취득자에게 이를 부과한다. 단, 년부로 부동산을 취득할 경우에는 년부금액을 표준으로 하여 부과한다. ②부동산취득세의 세율은 취득가격 또는 년부가격의 백분의 5를 초과하지 못한다. 단, 서울특별시에 있어서는 취득가격 또는 년부가격의 천분의 90로 한다.	①과세표준(연부금액) 추가, ②세율 조정
(舊)지방세법 [법률 제252호]	1952.4.1.	**제30조** 취득세는 좌의 물건의 취득에 대하여 당해취득물건의 가격을 표준으로 하여 그 취득자에게 부과한다 단, 년부로 취득할 경우에는 년부금액을 표준으로 하여 부과한다. 1. 부동산, 2. 주(20톤未滿), 3. 차량, 4. 금고 취득세의 세율은 취득가격 또는 년부가격의 백분의 5를 초과하지 못한다. 단, 서울특별시에 있어서는 취득가격의 백분의 10으로 한다.	**[전문개정]** ①부동산취득세 → 취득세, ②과세대상 확대, ③서울 세율 인상
(舊)지방세법 [법률 제332호]	1954.4.1.	**제30조** 취득세는 부동산·주(20톤未滿의 것에 限 한다)·차량과 금고의 취득에 대하여 그 취득가격을 표준으로 하여 취득자에게 이를 부과한다. 단, 다음의 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. (중략) 8. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인하는 부동산의 취득 (하략)	**[전문개정]** 공유권 분할 최초 등장
(舊)지방세법 [법률 제433호]	1957.2.12.	**제30조** ①취득세는 부동산·주(20톤未滿의 것에 限한다)와 차량의 취득에 대하여 그 취득가격을 표준으로 하여 취득자에게 이를 부과한다. 단, 다음의 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. (중략) 8. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인하는 취득 (하략)	금고에 대한 취득 삭제
(舊)지방세법 [법률 제827호, 폐지제정]	1962.1.1.	**제110조 (형식적인 소유권의 취득등에 대한 비과세)** 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. (중략) 2. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득 (하략)	**[폐지제정]**
(舊)지방세법 [법률 제4269호]	1991.1.1.	**제110조 (형식적인 소유권의 취득등에 대한 비과세)** 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. (중략) 2. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득. 다만, 법인이 합병으로 인하여 취득한 토지를 정당한 사유없이 1년이내에 그 고유의 업무에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. (하략)	단서조항 추가
(舊)지방세법 [법률 제4794호]	1995.1.1.	**제110조 (형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세)** 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. (중략) 4. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 토지가 제112조제2항의 규정에 의한 법인의 비업무용토지가 된 경우에는 그러하지 아니하다. (하략)	**[전문개정]** ① 호 변경 (2.→4.), ②단서조항 개정
(舊)지방세법 [법률 제5406호]	1997.10.1.	**제110조 (형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세)** 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. (중략) 4. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병후에 제112조의2 및 제112조의3의 규정에 의한 과세물건에 해당하게 되는 경우에는 그러하지 아니하다. (하략)	단서조항 개정
(舊)지방세법 [법률 제6312호]	2001.1.1.	**제110조(형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세)** 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. (중략) 4. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병후에 제112조의2의 규정에 의한 과세물건에 해당하게 되는 경우에는 그러하지 아니하다. (하략)	단서조항 개정

구분	시행일	내용	개정 요지
지방세법 [법률 제10221호, 전부개정]	2011.1.1. (개정일 2010.3.31.)	**제15조(세율의 특례)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다. (중략) 3. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우는 그러하지 아니하다. (하략)	**[지방세법 전부개정]**
지방세법 [법률 제10416호]	2011.1.1. (개정일 2010.12.27.)	**제15조(세율의 특례)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다. (중략) 3. 법인의 합병으로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우는 그러하지 아니하다. 4. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호 나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다) (하략)	별도 호 분리
지방세법 [법률 제13427호]	2015.7.24.	**제15조(세율의 특례)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 하되, 제11조제1항제8호에 따른 주택의 취득에 대한 취득세는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다. (중략) 4. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호 나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다) (하략)	제1항 단서조상 추가
현행 지방세법 [법률 제15292호]	2018.1.1.	**제15조(세율의 특례)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 하되, 제11조제1항제8호에 따른 주택의 취득에 대한 취득세는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다. (중략) 4. 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다) (하략)	합유물 추가 (공유물→ 공유물· 합유물)