문서번호	대법원2024두31963		
결정유형	국패	**세목**	상속증여세
생산일자	2026. 05. 14.	**귀속연도**	2019
제목	상증령 제49조 제1항 단서를 적용함에 있어 평가기준일과 가격산정기준일, 감정가액평가서 작성일까지의 기간까지 시간의 경과 요소 등을 포함한 가격변동의 특별한 사정이 없어야 한다는 점을 과세관청이 주장·증명하여야 함		
요지	구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서에서는 가격변동의 특별한 사정 유무를 판단하기 위한 고려 요소 중 하나로 '시간의 경과'를 명시적으로 들고 있으며, 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서의 입법 취지 등을 고려하면, 가격변동의 특별한 사정 유무를 판단함에 있어 시간의 경과에 따른 일반적인 가격변동 사유도 고려 대상에서 배제된다고 볼 수 없고, 부동산의 감정가액에 대하여 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서를 적용하는 경우, 평가기준일과 가격산정기준일, 감정가액평가서 작성일까지의 기간에 대해서도 가격변동의 특별한 사정이 없어야 한다는 점은 과세관청이 주장·증명하여야 함		
내용	판결 내용은 붙임과 같습니다.		
관련법령	상속세 및 증여세법 시행령 제49조 제1항		
상세내용			

사 건	2024두31963 증여세부과처분취소
원고, 피상고인	AAA 외 3
피고, 상고인	hh세무서장 외 1
원 심 판 결	서울고등법원 2023. 12. 15. 선고 2023누41903 판결
판 결 선 고	2026. 5. 14.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 각 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거 등에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

가. KK시 대 456㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 위 지상 철근콘크리트조 스라브지붕 7층 근린생활시설 및 업무시설(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 토지와 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)은 부부인 HHH과 LLL이 공동으로 소유하고 있었는데, 이들은 2019. 7. **. 아들인 원고 AAA, BBB과 며느리인 원고 OOO, PPP에게 이 사건 부동산을 증여하였다.

나. 원고들은 2019. 10. **. 이 사건 부동산 가액을 구 상속세 및 증여세법(2020. 12. 22. 법률 제17654호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법'이라 한다) 제60조 제3항, 제61조에서 정한 보충적 평가방법에 따라 3,***,882,415원으로 평가하는 등으로 증여재산가액을 산정하여 증여세를 신고·납부하였다.

다. UU지방국세청장은 2020. 4.경 SS감정평가법인 주식회사(이하 'SS감정평가법인'이라 한다)와 주식회사 TT감정평가법인(이하 'TT감정평가법인'이라 한다)에 가격산정 기준일을 2019. 10. **.로 정하여 이 사건 부동산에 관한 감정평가를 의뢰하였다. 그 결과 이 사건 부동산 가액을, SS감정평가법인은 2020. 4. **. 6,***,116,160원으로, TT감정평가법인은 같은 달 28일 6,***,047,392원으로 각 평가하였다.

라. 피고는 이 사건 부동산에 관한 위 감정가액 평균인 6,***,081,776원(이하 '이 사건 감정가액'이라 한다)이 이 사건 부동산의 시가에 해당함을 전제로 증여세를 산정하여, 2020. 9. *. 원고들에 대하여 기납부세액 등을 공제한 후 남은 증여세를 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

2. 제1 상고이유에 관하여

가. 관련 규정 및 법리

1) 구 상증세법 제60조 제1항 본문은 "상속세나 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일(이하 '평가기준일'이라 한다) 현재의 시가에 따른다."라고 규정하여, 상속 또는 증여재산의 평가에 관하여 시가주의 원칙을 선언하고 있다. 구 상증세법 제60조 제2항은 "제1항에 따른 시가는 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 하고 수용가격.공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것을 포함한다."라고 규정하여, 시가가 일반적이고 정상적인 거래에 의하여 형성되는 객관적 교환가치를 적정하게 반영한 것이어야 함을 전제로 시가 인정의 구체적 범위를 대통령령에 위임하고 있다. 구 상증세법 제60조 제3항은 "제1항을 적용할 때 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류, 규모, 거래 상황 등을 고려하여 제61조부터 제65조까지에 규정된 방법으로 평가한 가액을 시가로 본다."라고 규정하여, 시가를 산정하기 어려운 경우 이

른바 보충적 평가방법에 의하여 상속 또는 증여재산의 가액을 산정하도록 정하고 있다.

구 상증세법 제60조 제2항의 위임을 받은 구 상속세 및 증여세법 시행령(2020. 2. 11. 대통령령 제30391호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법 시행령'이라 한다) 제49조 제1항 본문은 "법 제60조 제2항에서 '수용가격ㆍ공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것'이란 평가기준일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월까지로 한다. 이하 '평가기간'이라 한다) 이내의 기간 중 매매ㆍ감정ㆍ수용ㆍ경매 또는 공매(이하 '매매 등'이라 한다)가 있는 경우에 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액을 말한다."라고 규정하고, 각 호는 '해당 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액'(제1호 본문), '해당 재산에 대하여 둘 이상의 기획재정부령이 정하는 공신력 있는 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액'(제2호 본문), '해당 재산에 대하여 수용ㆍ경매 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액ㆍ경매가액 또는 공매가액'(제3호 본문)을 들고 있다. 나아가 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서는 "평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매 등이 있거나 평가기간이 경과한 후부터 제78조 제1항에 따른 기한(이하 '법정결정기한'이라 한다)까지의 기간 중에 매매 등이 있는 경우에도 평가기준일부터 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 날까지의 기간 중에 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보아 상속세 또는 증여세 납부의무가 있는 자, 지방국세청장 또는 관할세무서장이 신청하는 때에는 제49조의2 제1항에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매 등의 가액을 제49조 제1항 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액에 포함시킬 수 있다."라고 규정하여, 같은 항 본문의 평가기간 외 소정의 기간 내에 이루어진 매매 등의 가액도 소정의 요건 아래 시가로 인정될 수 있도록 허용하고 있다.

2) 앞서 본 바와 같이 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서에서는 가격변동의 특별한 사정 유무를 판단하기 위한 고려 요소 중 하나로 '시간의 경과'를 명시적으로 들고 있다. 이러한 점에다가, 상속 또는 증여재산의 가액을 객관적 교환가치에 부합하도록 산정하기 위해 '평가기간에 해당하지 아니하는 기간' 중에 속한 매매 등 가액일지라도 소정의 요건하에 이를 시가로 인정할 수 있도록 한 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서의 입법 취지 등을 고려하면, 가격변동의 특별한 사정 유무를 판단함에 있어 시간의 경과에 따른 일반적인 가격변동 사유도 고려 대상에서 배제된다고 볼 수 없다.

부동산의 감정가액에 대하여 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서를 적용하는 경우, 평가기준일과 가격산정기준일, 감정가액평가서 작성일 사이의 '가격변동의 특별한 사정' 유무는, 해당 기간에 상속 또는 증여재산의 가액에 유의미하게 영향을 미치는 변동사항이 발생함으로써 해당 감정가액이 평가기준일 현재의 객관적 교환가치를 적정하게 반영한 것으로 볼 수 없는지를 중심으로 판단하여야 한다. 이 경우 토지의 분할ㆍ합병, 지목 또는 형질의 변경, 기존 건축물의 철거 또는 멸실, 건축물의 신축ㆍ개축ㆍ증축 등과 같은 대상 부동산의 법적ㆍ물리적 상태 또는 이용 상황의 변화, 용도지역ㆍ지구 변경, 공법상 제한의 설정ㆍ해제 등과 같은 규제 환경의 변화, 가격 형성의 기초가 되는 지역 환경의 변화 등을 비롯하여, 평가기준일과

가격산정기준일, 감정가액평가서 작성일 사이의 시간적 간격, 비교표준지와의 상대적 가격 차이의 유의미한 변동 여부, 대상 부동산의 개별공시지가 등 공시가격의 누적된 변동폭과 그 기간별 편차 및 지역 평균 지가변동률 등 일반적인 가격 지표와의 괴리 정도, 주변 토지 용도의 점진적 개선 정도, 해당 감정가액을 평가기준일 현재의 시가로 인정할 경우 다른 동종·유사 자산과의 현저한 가격 불균형이 발생하는지 여부, 감정평가를 통해 가격의 변동성을 적절히 보정할 수 있는지 여부, 평가자의 주관이 개입될 위험성 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

한편 평가기준일부터 가격산정기준일과 감정가액평가서 작성일까지의 기간 중에 가격변동의 특별한 사정이 없었다는 점은 과세관청이 주장·증명하여야 한다(대법원 2026. 4. 30. 선고 2024두61780 판결, 대법원 2026. 5. 8. 선고 2024두54348 판결 등 참조).

3) 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서가 정한 '가격변동의 특별한 사정이 없어야 한다'는 요건은 평가기준일부터 가격산정기준일까지의 기간뿐만 아니라, 가격산정기준일부터 감정가액평가서 작성일까지의 기간에 대해서도 충족되어야 비로소 해당 감정가액을 시가로 인정할 수 있다고 봄이 타당하다(위 대법원 2024두61780 판결 참조).

나. 구체적 판단

원심은, 이 사건 감정가액이 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서에서의 '가격변동의 특별한 사정이 없을 것'이라는 요건을 충족하였는지와 관련하여, 시간 경과에 따른 가격변동을 비롯한 일반적인 가격변동의 유무 역시 위 요건의 충족 여부를 판단함에 있어 고려 요소가 될 수 있다는 취지로 판단하면서, 개별공시지가 상승률, 이 사건 증여일과 이 사건 감정가액의 가격산정기준일 사이의 기간, 원심법원에서의 사실조회 회신의 결과 등을 고려할 때 이 사건 감정가액은 위 요건을 충족한 것으로 보기 어렵다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, '가격변동의 특별한 사정이 없을 것'이라는 요건은 감정가액평가서 작성일까지의 기간에 대해서도 충족되어야 할 것임에도 원심이 평가기준일부터 가격산정기준일까지의 기간에 대해서만 위 요건이 충족되면 족하다고 전제한 것은 잘못이지만, 이 사건 감정가액의 경우 가격변동의 특별한 사정이 없다고 볼 수 없어 시가로 인정할 수 없다고 본 원심의 판단은 결론에 있어 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 제2 상고이유에 관하여

과세처분 취소소송에서 처분의 적법 여부는 정당한 세액을 초과하느냐의 여부에 따라 판단하는 것으로서, 당사자는 사실심 변론종결 시까지 객관적인 과세표준과 세액을 뒷받침하는 주장과 자료를 제출할 수 있고, 이러한 자료에 의하여 적법하게 부과될 정당한 세액이 산출되는 때에는 그 정당한 세액을 초과하는 부분만 취소하여야 할 것이지만, 그렇지 아니한 경우에는 과세처분 전부를 취소할 수밖에 없으며, 그 경우

법원이 직권에 의하여 적극적으로 부과할 정당한 세액을 계산할 의무까지 지는 것은 아니다(대법원 1995. 4. 28. 선고 94누13527 판결, 대법원 2015. 9. 10. 선고 2015두622 판결 등 참조).

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 판시와 같은 사정을 들어 이 사건 처분 전부를 취소한 것은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 정당세액의 산정 및 과세처분의 취소범위에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.