문서번호	대법원-2025-두-34604		
결정유형	국패	**세목**	상속증여세
생산일자	2026. 01. 29.	**귀속연도**	2018
제목	이 사건 공공건설임대주택의 임대차보증금 반환채무와 매매예약 합의금은 그 원본 회수기간이 불분명하여 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호 후문에 따른 5년의 회수기간을 적용하여 현재가치로 할인평가하여야 한다고 볼 여지가 있음		
요지	이 사건 공공건설임대주택의 임대차보증금 반환채무와 매매예약 합의금은 그 원본 회수기간이 불분명하여 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호 후문에 따른 5년의 회수기간을 적용하여 현재가치로 할인평가하여야 한다고 볼 여지가 있음		
내용	판결 내용은 붙임과 같습니다.		
관련법령	상속세 및 증여세법 시행령 제58조 제2항, 상속세 및 증여세법 제38조		
상세내용			

사 건 2025두34604 증여세부과처분취소
원 고 김AA
피 고 ○○세무서장
판 결 선 고 2026. 1. 29.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

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

1. 사안의 개요

가. 원고는 주식회사 KK주택(이하 'KK주택'이라 한다)의 1인 주주인 소외인의 아들이다.

나. KK주택은 2018. 12. 31. KKvst 주식회사(이하 'KKvst'라 한다)를 흡수합병하였고(이하 '이 사건 합병'이라 한다), 이에 따라 KKvst의 주주였던 원고는 KK주택이 발행한 932,390주를 취득하였다.

다. 서울지방국세청장은 KK주택에 대한 법인세 통합조사 및 원고에 대한 증여세조사를 각 실시하였다.

그 결과 서울지방국세청장은, 이 사건 합병 당시 KKvst는 주식회사 PPPP건설(이하 'PPPP'이라 한다)의 발행주식 48,000주(총 발행주식의 80%)를 보유하고 있었는데, PPPP은 민간임대주택 총 908세대(이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)를 신축한 후 2017. 9. 30.부터 임대하면서 임차인들로부터 임대보증금 약 2,341억 원 및 매매예약 합의금 약 297억 원 합계 약 2,638억 원(이하 '이 사건 부채'라 한다)을 지급받았고, PPPP과 임차인들은 임대의무기간의 1/2이 지나는 시점에 조기분양전환하기로 합의하였는데도, 이 사건 부채의 반환기간이 5년을 초과한다고 보아 구 「상속세 및 증여세법 시행령」(2021. 1. 5. 대통령령 제31380호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법 시행령'이라 한다) 제58조 제2항 본문 및 「상속세 및 증여세법 시행규칙」(이하 '상증세법 시행규칙'이라 한다) 제18조의2 제2항 제1호에 따라 현재가치로 할인하여 그 평가액을 산정한 것은 부당하다고 보았다. 아울러 서울지방국세청장은, KK주택이 2017. 4. 7. 주식회사 HHAA건설에 공동주택신축사업권을 양도한 것에 대해서도 법인세법상 부당행위계산부인규정을 적용하여 위 사업권의 시가를 평가해야 한다고 보았다.

이에 따라 서울지방국세청장은, KKvst의 주식가치가 과대평가되어 합병비율이 산정

되었고 「상속세 및 증여세법」(이하 '상증세법'이라 한다)상의 보충적 평가방법에 따라 KKvst의 주식가치를 평가하여 합병비율을 재산정하면 KKvst의 대주주인 원고가 합병으로 인하여 이익을 얻은 경우에 해당한다고 보아, 피고에게 원고에 대하여 증여세를 과세할 것을 통보하였고, 피고는 2020. 10. 16. 상증세법 제38조 제1항에 따라 원고에게 증여세(가산세 포함)를 경정·고지하였다.

라. 원고는 2020. 11. 27. 위 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 제기하였고, 조세심판원은 2023. 3. 7. KK주택의 공동주택신축사업권 양도에 대하여 법인세법상 부당행위계산부인규정을 적용한 부분에 관하여 원고의 심판청구를 인용하였으며, 이에 따라 피고는 당초 처분을 감액하는 경정을 하였다(이하 당초 처분에서 감액경정된 부분을 제외한 나머지 부분을 '이 사건 처분'이라 한다).

2. 원심의 판단

원심은, 다음과 같은 사정 등에 비추어 PPPP과 임차인들 사이에 조기분양전환에 관한 사전 합의가 이루어짐으로써 임대의무기간의 1/2이 경과한 시점에 이 사건 부채의 반환시기가 도래한 것으로 확정되었다고 봄이 타당하고, 따라서 이 사건 부채는 이 사건 합병일인 2018. 12. 31. 당시 원본의 회수기간이 5년을 초과하는 경우에 해당하지 아니하여 현재가치 할인 평가 대상이 될 수 없다는 등의 이유로 이 사건 부채가 구 상증세법 시행령 제58조 제2항 본문 및 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호에 따라 현재가치 할인 평가 대상이 된다는 취지의 원고의 주위적 주장을 배척하였다.

가. PPPP이 임차인들과 사이에 임대차계약과 동시에 체결한 매매예약 합의에서는, 임대의무기간(10년)의 1/2이 경과한 시점에 조기분양전환하는 것에 대한 사전 동의와 분양전환 시의 분양전환금액을 확정하기 위한 목적 하에(제1조), 분양전환 시 확정분양가액과 감정평가금액 중 낮은 금액을 분양전환금액(매매금액)으로 적용하도록 그 산정기준을 정하고 있다(제2조 제1항). 또한 이에 따르면, 임차인은 계약 시부터 입주지정일 이전까지 확정분양가액(전환임대보증금, 5년 선납임대료, 매매예약 합의금을 합한 금액이다)을 분할하여 납부하여야 하고(제3조 제2호), 임차인이 임대개시일부터 5년 후 PPPP이 지정한 기간 내에 분양전환을 받지 않을 경우 PPPP의 사전 동의 하에 매매예약 합의를 해제 또는 해지하고 임대차계약만을 적용받게 된다(제5조 제1항 제2

호). 결국 임차인들은 임대개시일로부터 5년이 경과한 시점에 이 사건 임대주택을 매수하기로 PPPP과 합의한 것이고 PPPP의 동의 없이는 매매예약 합의의 효력을 부인할 수 없다.

나. 위 매매예약 합의의 내용 등에 비추어 볼 때, 이 사건 부채 중 매매예약 합의금 부분은 회수기간이 5년으로 정해졌고, 나아가 매매예약 합의금의 반환채무는 성질상 구 상증세법 시행령 제58조 제2항 본문, 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호에서 정한 '입회금·보증금 등'의 채무에 해당한다고 보기도 어려워 이를 현재가치 할인평가 대상으로 볼 수 없다.

다. 이 사건 임대차계약의 임대기간은 '최초 입주개시일로부터 2년'에 그치고, 임대의무기간 10년은 구 임대주택법에 따라 PPPP으로 하여금 임의로 임대주택을 매각하거나 임대차계약을 해지할 수 없도록 제한을 부여한 기간에 불과하므로, 이를 임대차보증금 반환채무의 원본 회수기간으로 볼 수 없다.

3. 대법원의 판단

위와 같은 원심의 판단은 그대로 수긍하기 어렵다.

가. 비상장주식의 보충적 평가방법을 규정한 상증세법 제63조 제1항 제1호 (나)목은 '비상장주식은 해당 법인의 자산 및 수익 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법으로 평가한다'고 규정하고 있다. 그 위임에 따른 구 상증세법 시행령 제54조 제1항 본문은 법인의 수익력과 자산력을 균형있게 반영하고자 비상장주식의 1주당 가액은 원칙적으로 1주당 순손익가치와 1주당 순자산가치를 3과 2의 비율로 가중평균한 가액에 의하도록 규정하고 있고, 1주당 순자산가치에 관하여 구 상증세법 시행령 제54조 제2항은 '해당 법인의 순자산가액 ÷ 발행주식총수'의 산식에 의하여 산출하도록 정하고 있다. 구 상증세법 시행령 제55조 제1항 전문은, 이때의 순자산가액은 평가기준일 현재 당해 법인의 자산을 상증세법 제60조 내지 제66조의 규정에 의하여 평가한 가액에서 부채를 차감한 가액으로 한다고 규정하고 있는바, 이와 같이 순자산가액을 산정함에 있어 자산가액에서 공제되는 부채는 그 산정 당시 해당 법인이 종국적으로 부담하여 이행하여야 할 것이 확실하다고 인정되는 채무를 뜻한다(대법원 2003. 5. 13. 선고 2002두12458 판결 등 참조).

나아가 구 상증세법 시행령 제58조 제2항 본문은 입회금·보증금 등의 채무가액은 원본의 회수기간·약정이자율 및 금융시장에서 형성되는 평균이자율 등을 감안하여 기획재정부령으로 정하는 바에 따라 평가한 가액으로 한다고 규정하고 있다. 이러한 위임에 따라 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호는 구 상증세법 시행령 제58조 제2항 본문에서의 '기획재정부령으로 정하는 바에 따라 평가한 가액'에 관하여, '원본의 회수기간이 5년을 초과하거나 회사정리절차 또는 화의절차의 개시 등의 사유로 당초 채권의 내용이 변경된 경우에는 각 연도에 회수할 금액(원본에 이자상당액을 가산한 금액을 말한다)을 구 상증세법 시행령 제58조의2 제2항 제1호 (가)목에 따른 적정할인율에 의하여 현재가치로 할인한 금액의 합계액'으로 하되, 이 경우 소득세법 제94조 제 1항 제4호 (나)목의 규정에 의한 시설물이용권에 대한 입회금·보증금 등으로서 원본의 회수기간이 정하여지지 아니한 것은 그 회수기간을 5년으로 보아 현재가치로 할인하도록 규정하고 있다. 이는 법인 등이 부담하는 입회금·보증금 등에 관한 채무가액을 위 적정할인율에 의하여 현재가치로 할인한 금액으로 산정함으로써 입회금·보증금 등에 관한 채무액이 과다하게 산정되는 것을 방지하려는 데 목적이 있는 것으로, 이때 현재가치로 할인할 것인지 여부를 결정짓는 원본의 회수기간은 평가기준일 현재 해당 채무에 관하여 확정적으로 도래하는 변제기와 해당 평가기준일 사이의 시간적인 간격에 따라 정하여야 한다. 만일 평가기준일 현재 어느 채무의 변제기가 언제일지가 불분명하거나 유동적이어서 확정되지 아니한 경우에는 원본의 회수기간 자체가 정하여지지아니한 것과 마찬가지로 보아, 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호 후문에 따라 해당 채무에 관하여 원본의 회수기간이 5년임을 전제로 현재가치로 할인한 금액을, 구 상증세법 시행령 제55조 제1항 전문에 따른 순자산가액의 평가과정에서 법인의 자산가액으로부터 차감되어야 할 부채 가액으로 보아야 한다.

그리고 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호 후문에 따라 원본의 회수기간이 정하여지지 아니한 경우 회수기간을 5년으로 보는 채무는, 소득세법 제94조 제1항 제4호 (나)목의 규정에 의한 시설물이용권과 관련된 채무로 엄격히 한정되는 것이 아니라, 위임규정으로서 예시적 성격을 지닌 구 상증세법 시행령 제58조 제2항에 규정된 '입회금·보증금 등'에 포섭될 수 있는 장기성 채무 전반을 포함하는 것으로 보아야 한다.

나. 원심판결 이유를 위와 같은 법리 및 기록에 비추어 본다.

1) PPPP이 2015. 5. 20.부터 같은 해 10. 16.까지 임차인들과 전환임대조건으로 임대차계약을 체결한 이 사건 임대주택은, 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제2의2호의 '공공건설임대주택'이다. 구 임대주택법 제16조 제1항은 '임대주택은 임대의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.'고 규정하고 있고, 이는 강행규정에 해당한다. 또한 구 임대주택법 제32조 제1항, 제3항에 의하면, 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 하고, 임대사업자와 임차인은 표준임대차계약서를 사용하여 체결된 임대차계약을 지켜야 하는바, 위 조항에 따라 제정된 표준임대차계약서(같은 법 시행규칙 제21조 서식 제20호) 제10조 제1항은 임차인이 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 해당 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다고 규정하고 있으므로, 구 임대주택법의 적용을 받는 임대주택에 관해서는 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인이 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있고, 그렇지 아니한 경우에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 이상 특별한 사정이 없는 한 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 보아야 한다(대법원 2020. 5. 28. 선고 2020다202371 판결 등 참조).

그러므로 이 사건 임대주택의 임대인인 PPPP 역시 법정된 임대의무기간을 마땅히 준수하여야 할 것인바, 이 사건 임대주택에 관하여 임차인들과 실제 체결된 임대차계약 역시 임대의무기간이 10년임을 전제로 정하고 있을 뿐만 아니라, 위 표준임대차계약서 제10조 제1항과 마찬가지로 임차인들과 사이에 실제 체결된 임대차계약서 제10조 제1항에도 PPPP은 원칙적으로 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다는 취지의 내용이 포함되어 있다.

그렇다면 이 사건 임대주택에 관한 임대차계약 중에 임대차기간을 '최초 입주개시일로부터 2년'으로 정한 문구가 포함되어 있다고 해서, 임대차기간이 위 2년의 도과로 인해 곧바로 종료되어 임대인인 PPPP의 해당 임대차보증금반환의무가 발생한다고 단정할 수 없다.

2) 위 임대차계약에는 임대의무기간의 1/2(5년)이 경과한 경우 PPPP과 임차인이 분양전환에 합의하여 구 임대주택법이 정한 절차를 완료하면 조기분양전환이 이루어지도록 하는 내용이 포함되어 있고(특약사항 제4조), PPPP은 임차인들과 위와 같은 임대차계약을 체결함과 동시에 조기분양전환권에 대한 사전 동의 등을 내용으로 하는 매매예약 합의를 하였다. 그러나 이는 기본적으로 임차인들에게 임대개시일로부터 5년이 지난 시점으로서 PPPP이 별도로 지정한 기간 내에 분양전환을 신청할 수 있는 권리를 부여한 것에 불과하다. 이에 따라 실제로 조기분양전환이 이루어지기 위해서는 임차인들의 분양전환신청이 이루어져야 할 것인바, 임차인들이 분양전환신청을 할지 여부는 전적으로 임차인들의 의사에 달려 있다. 따라서 임대인인 PPPP으로서는 평가기준일인 이 사건 합병일을 기준으로 임차인들이 조기분양전환에 관한 권리를 행사할지 여부를 정확히 예측할 수 없었다고 보아야 할 뿐만 아니라, 임차인들로서는 조기분양전환신청을 하지 않더라도 임대차계약상 갱신 조항에 따라 임대차계약을 계속 유지할 수 있으므로 이 사건 임대주택에 관한 임대차계약이 임대의무기간의 1/2이 지난 시점에 일률적으로 종료된다고 볼 수 없다. 이 사건 임대주택에 관한 임대차계약에는 조기분양전환과 관련하여 임차인이 분양전환을 받지 않더라도 임대인인 PPPP이 일방적으로 임대차계약을 해지할 수 없다는 취지의 조항(특약사항 제4조 제5항 제1호 괄호 부분)을 두고 있기도 하다.

3) 한편 매매예약 합의에 따르면, '임대개시일로부터 5년 후 PPPP이 별도로 지정한 기간 내에 임차인들이 분양전환을 받지 아니할 것'(제5조 제1항 제2호) 또는 '이 사건 임대주택에 대한 임대차계약에 따라 임대차계약이 해제 또는 해지될 것'(같은 항 제3호) 등의 사유 발생 시 임차인들은 매매예약 합의를 해지할 수 있으나, 이 역시 임차인들의 일방적인 의사만으로 가능하지 아니하고 임대인인 PPPP의 사전 동의를 요건으로 하고 있다. 나아가 이 사건 임대주택에 관한 임대차계약에는 임대의무기간 10년이 경과한 경우 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인에게 임대주택법에 따라 임대주택을 우선 분양전환하도록 하는 내용이 포함되어 있고(특약사항 제4조 제1항 제1호), 구 임대주택법 제21조 또한 임대의무기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우 일정 요건을 갖춘 임차인에게 우선 분양전환하여야 할 의무를 임대사업자에게 부여하고 있는바, 이에 따라 임차인들로서는 위 매매예약 합의에 따른 조기분양전환을 신청하지 않았더라도 임대차계약을 계속 갱신하다가 10년의 임대의무기간이 경과

한 시점에 분양전환신청을 할 수 있는 기회가 부여될 여지가 있고, 임차인 스스로도 이를 적극적으로 선택할 수 있다고 보인다.

그러므로 임대개시일로부터 5년이 지난 시점에 일률적으로 매매예약 합의에 따른 조기분양전환이 이루어진다거나, 임차인들이 매매예약 합의 해지의 의사표시를 하였다고 하여 곧바로 PPPP의 매매예약 합의금 반환채무의 변제기가 도래한다고는 단정하기 어렵다.

4) 아울러 원심은 이 사건 부채 중 매매예약 합의금의 반환채무는 구 상증세법 시행령 제58조 제2항 본문, 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호에서의 '입회금·보증금 등'에 해당하지 않는다고 보았으나, 이는 장기성 채무 전반이 위 규정들의 적용 대상이 될 수 있다는 앞서 본 법리에 반하는 것으로서 타당하다고 볼 수 없다.

5) 정리하면, 이 사건 부채는 이 사건 임대주택의 임대개시일로부터 2년 또는 5년이 지난 시점에 확정적으로 변제기에 이른다고 볼 수 없고, 평가기준일 기준으로 바라보았을 때 임차인들이 향후 조기분양전환신청을 할지 여부가 불분명하였으므로, 적어도 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호 후문에 따른 5년의 회수기간을 적용하여 현재가치로 할인 평가하여야 한다고 볼 여지가 크다.

다. 그런데도 원심은 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호의 적용 대상인지에 관하여 잘못 판단하고 이 사건 합병과 관련하여 평가기준일 현재 이 사건 부채의 원본 회수기간이 분명한 것으로 볼 수 있는지에 관하여 충분히 심리하지 아니한 채, 판시와 같은 이유만으로 현재가치로 할인하여야 한다는 원고의 주위적 주장을 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는 구 상증세법 시행령 제58조 제2항 및 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

국세법령정보시스템
National Tax Law information System