문서번호	서울고등법원-2024-누-34377		
결정유형	국승	**세목**	상속증여세
생산일자	2025. 07. 24.	**귀속연도**	2019
제목	특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여 의제 규정에 따라 증여세를 부과한 처분은 적법함		
요지	구 상증세법 제45조의5 제2항 제2호에 거래의 경우 '증여일'로 보는 '거래를 한 날'이란, '해당 재산의 양수일 또는 양도일'로서 '해당 재산의 대금을 청산한 날이라고 봄이 타당		
내용	판결 내용은 붙임과 같습니다.		
관련법령	상속세 및 증여세법 제45조의5		
상세내용			

[세 목] 증여세 **[판결유형]**

[사건번호] **서울고등법원-2024-누-34377(2025.07.24)**

[직전소송사건번호] 서울행정법원-2023-구합-58343

[심판청구 사건번호] 조심-2021-서-5572

[제 목]

특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여 의제 규정에 따라 증여세를 부과한 처분은 적법함

[요 지]

구 상증세법 제45조의5 제2항 제2호에 거래의 경우 '증여일'로 보는 '거래를 한 날'이란, '해당 재산의 양수일 또는 양도일'로서 '해당 재산의 대금을 청산한 날이라고 봄이 타당함

[판결내용]

판결 내용은 붙임과 같습니다.

[관련법령] 상속세 및 증여세법 제45조의5【특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제】

사 건	2024누34377 증여세부과처분취소
원 고	양AA, 양BB, 양CC, 양DD
피 고	○○세무서장 외 1
변 론 종 결	2025. 3. 27.
판 결 선 고	2025. 7. 24.

주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고 ○○세무서장이 2021. 6. 22. 원고 양AA, 양BB에 대하여 한 각 증여세 2,008,593,750원(가산세 446,093,750원 포함)의 부과처분 및 피고 ○○세무서장이 2021. 6. 22. 원고 양CCC, 양DD에 대하여 한 각 증여세 2,008,593,750원(가산세 446,093,750원 포함)의 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 설시할 이유는 다음과 같이 고치거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어와 별지를 포함하여 이를 인용한다.

2. 고치는 부분

○ 제1심판결 9쪽 1행부터 15쪽 11행까지[2. 라. 2)항부터 5)항까지]를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『2) 쟁점 관련 주장의 요지

원고들은 친족으로서 페AA의 주식 100%를 소유하고 있어 페AA는 구 상증세법 제45조의5 제1항 제3호에 따른 특정법인에 해당한다. 그러므로 특정법인의 주주인 원고들의 직계존속 이AA과 특정법인 페AA 사이의 이 사건 토지 매매가 구 상증세법 제45

조의5 제2항 제2호에서 규정하는 '통상적인 거래 관행에 비추어 볼 때 현저히 낮은 대가로 양도·제공하는 것', 즉 페AA가 저가양수를 하였는지 여부가 문제된다.

이와 관련하여 원고들은 다음과 같이 주장한다. 구 상증세법 제45조의5 제1항에서 '증여일'로 보는 '거래를 한 날'이란, 페AA가 이AA에게 잔금을 지급하고 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 2019. 5. 17.로 보아야 한다. 2019. 5. 17. 이 사건 토지와 이 사건 건물을 신탁부동산으로 하여 수익권증서 발행금액 324억 원인 제2차 담보신탁계약이 이루어졌으므로, 위 수익권증서 발행금액 324억 원을 이 사건 토지와 이 사건 건물의 기준시가로 각 안분하면 이 사건 토지에 관한 부분은 약 174억 원이 된다. 이는 이 사건 토지의 가액을 보충적 평가방법인 임대료환산 평가방법으로 산정한 195억 원보다 적다. 따라서 이 사건 토지의 시가는 구 상증세법 제66조 제4호, 제61조 제5항, 구 상증세법 시행령 제50조 제7항에 따라 임대료 환산가액인 195억 원이고, 페AA는 이AA으로부터 이 사건 토지를 저가양수하지 않았다.

반면 피고들은 다음과 같이 주장한다. 구 상증세법 제45조의5 제1항은 '거래를 한 날'을 '증여일'로 한다고 규정하고 있다. 그러므로 이 사건 토지의 매매계약일인 2019. 4. 10. 이 거래를 한 날로서 증여일이 되고, 2019. 4. 10. 당시 유효한 제1차 담보신탁계약의 수익증권 발행금액은 324억 원이다. 설령 원고들의 주장과 같이 2019. 5. 17.을 증여일로 보더라도, 당시 이 사건 토지의 가액은 여전히 제1차 담보신탁계약의 수익증권 발행금액인 324억 원으로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 토지가 담보하는 제1차 담보신탁계약의 수익권증서 발행금액인 324억 원과 이 사건 토지에 대한 임대보증금 1억 원(갑 제23호증)의 합계 325억 원이 이 사건 토지의 시가가 된다. 페AA는 이AA로부터 이 사건 토지를 저가양수하였다.

3) '증여일'에 관한 판단

가) 구 상증세법은 제60조 제1항에서 '증여세가 부과되는 재산의 가액은 증여일 현재의 시가에 따른다'고 규정하고 있다. 구 상증세법 제32조는 증여재산의 취득시기에 대하여 '제33조부터 제39조까지, 제39조의2, 제39조의3, 제40조, 제41조의2부터 제41조의5까지, 제42조, 제42조의2, 제42조의3, 제44조, 제45조 및 제45조의2부터 제45조의5까지의 규정(이하 '제45조의5 규정 등'이라 한다)이 적용되는 경우를 제외하고, 재산을 인도한 날 또는 사실상 사용한 날 등 대통령령으로 정하는 날로 한다'고 규정함으로써, 증여 추정 내지 증여 의제와 같은 제45조의5 규정 등이 적용되는 경우에는 개별 조항에서 증여 추정 내지 증여 의제 재산(이익)의 취득시기를 정하도록 하고 있다.

나) 구 상증세법 제45조의5 제1항은 '특정법인의 주주등과 특수관계에 있는 자가 특정법인과 제2항에 따른 거래를 하는 경우에는 거래를 한 날을 증여일로 하여 그 특정법인의 이익에 특정법인의 주주등의 주식보유비율을 곱하여 계산한 금액을 그 특정법인의 주주등이 증여받은 것으로 본다'고 규정하고, 제2항은 제1호에서 '재산이나 용역을 무상으로 제공하는 것'을, 제2호에서 '재산이나 용역을 통상적인 거래 관행에 비추

어 볼 때 현저히 낮은 대가로 양도·제공하는 것‘을, 제3호에서 ’재산이나 용역을 통상적인 거래 관행에 비추어 볼 때 현저히 높은 대가로 양도·제공받는 것‘을, 제4호에서 ’그 밖에 제1호부터 제3호까지의 거래와 유사한 거래로서 대통령령으로 정하는 것‘을 규정하고 있다. 그리고 같은 조 제3항은 ‘제1항의 증여일의판단, 특정법인의 이익의 계산, 현저히 낮은 대가와 현저히 높은 대가의 범위 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다’고 규정하고 있다.

위와 같은 구 상증세법 제45조의5 규정의 내용과 체계에다가, 구 상증세법 제45조의5 규정은 직접 거래당사자가 아닌 특정법인의 주주등에게 증여의제를 하는 것이므로 특정법인이 거래한 날을 주주등에 대한 증여일로 간주하는 내용이 필요할 것으로 보이는 점에 비추어, 제1항에서 증여일로 보는 ‘거래를 한 날’이라는 문언은 ‘거래’의 사전적 정의에 의미를 두어 규정한 것이라기보다 제1항의 ‘특수관계인이 특정법인과 제2항에 따른 거래를 하는 경우’라는 문구에 대응하여 사용한 용어로써, 특수관계인과 특정법인이 거래를 한 날을 증여일로 하여 특정법인의 주주등에 대하여 증여 의제를 하되, 구체적인 ‘증여일의 판단’은 제2항 각 호의 거래유형별로 대통령령에서 정하도록 위임하고 있는 것으로 해석된다.

다) 그런데 구 상증세법 제45조의5 제3항의 위임에 따라 구 상속세 및 증여세법 시행령(2020. 2. 11. 대통령령 제30391호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 상증세법 시행령’이라 한다)은 제34조의4에서 ‘특정법인의 이익’, ‘현저히 낮은 대가와 현저히 높은 대가의 범위’ 등에 관하여 규정하면서도, ‘증여일의 판단’에 관하여는 아무런 규정을 하고 있지 아니하다. 그러므로 구 상증세법 제45조의5 제1항, 제2항 제2호 적용과 관련하여 그 ‘증여일’은 법규 상호 간의 해석을 통하여 조세법률주의가 지향하는 법적 안정성 및 예측가능성을 해치지 않는 범위 내에서 입법 취지 및 목적 등을 고려하여 합목적적 해석할 수밖에 없다.

라) 구 상증세법상 증여는 재산 또는 이익을 이전하는 것을 말하고(구 상증세법 제2조 제6호), 그에 따라 기본적으로 증여재산의 취득시기를 재산 또는 이익이 이전된 것으로 볼 수 있는 ‘재산을 인도한 날 또는 사실상 사용한 날 등’으로 규정하고 있다(구 상증세법 제32조). 따라서 특정 유형의 거래에 관하여 증여로 의제하여 증여세를 부과하는 경우에도 별도의 규정이나 특별한 사정이 없는 한 그 본질상 증여로 의제되는 이익이 사실상 이전 내지 귀속되었다고 볼 수 있는 때를 증여일로 봄이 타당하다.

마) 구 상증세법 제45조의5 제2항 제2호의 거래는 “재산 또는 용역을 현저히 낮은 대가로 양도·제공받는 것”이고, 소득세법은 “양도란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말한다.”라고 정의하고 있다(소득세법 제88조 제1호).

바) 구 상증세법 제35조 제1항과 제45조의5는 모두 특수관계인과의 저가양수 내지 고가양도 거래에 대하여 증여세를 과세하는 규정으로, 특수관계인과의 거래에서 가격

을 조작하는 비정상적인 방법으로 대가와 시가의 차액에 상당하는 이익을 사실상 무상으로 이전하는 경우 거래 상대방 내지 거래상대방인 특정법인의 주주등이 얻은 이익에 대하여 증여세를 과세함으로써 변칙적인 증여행위에 대처하고 과세의 공평을 도모하려는 데 그 입법 취지가 있다(대법원 2018. 3. 15. 선고 2017두61089 판결 취지 참조). 이처럼 구 상증세법 제35조 제1항과 제45조의5 제2항 제2호는 특수관계인의 거래상대방이 다를 뿐 그 거래 유형와 입법 취지가 같으므로, 구 상증세법 제45조의5 제2항 제2호 거래의 '증여일'을 해석함에 있어 제35조 제1항에서 정한 증여일을 고려하여 해석하는 것이 입법 목적이나 취지에 부합한다. 그런데 구 상증세법 제35조 제1항은 '해당 재산의 양수일 또는 양도일'을 '증여일'로 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항의 위임에 따라 구 상증세법 시행령 제26조 제5항은 위 양수일 또는 양도일을 '해당 재산의 대금을 청산한 날(소득세법 시행령 제62조 제1항 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 경우에는 각각 해당 호에 따른 날을 말한다)'이라고 규정하고 있다.

사) 아래 마.항(제1심판결 15쪽 12행부터 18쪽 하5행까지)에서 보는 바와 같이, 구 상증세법 시행령 제34조의4 제2항은 구 상증세법 제45조의5에 따른 각 거래와 관련하여 특정법인의 소득금액에 대한 법인세와 그 주주들의 이익에 대한 증여세가 함께 부과될 수 있음을 고려하여 그 중복과세를 회피하기 위하여 특정법인이 얻은 이익에 부과된 법인세 상당액은 주주들이 부담해야 할 증여세 과세대상에서 공제하도록 하고 있다. 그런데 법인세법 제40조 제1항은 내국법인의 각 사업연도의 익금과 손금의 귀속사업연도는 '그 익금과 손금이 확정된 날이 속하는 사업연도'라고 규정하고, 같은 조 제2항의 위임에 따라 법인세법 시행령 제68조는 자산의 판매손익 등의 귀속사업연도에 관하여 규정하면서 제1항 제3호에서 부동산의 경우 '대금 청산한 날이 속하는 사업연도'로 정하고 있다. 이에 따르면 특정법인이 특수관계인에게 부동산을 고가양도한 경우 특정법인의 이익을 산정함에 있어 중복과세 회피를 위해 공제할 법인세 상당액은 그 대금을 청산한 날을 기준으로 산정되는바, 공제 전 특정법인의 이익, 즉 구 상증세법제45조의5 제1항, 구 상증세법 시행령 제34조의4 제4항 제1호 나목의 증여일 현재 해당 재산의 시가와 대가와의 차액에 상당하는 금액을 산정함에 있어서도 그 대금을 청산한 날을 기준으로 산정함이 타당하다. 이는 이 사안과 같이 특정법인이 특수관계인으로부터 부동산을 저가양수한 경우라고 하여 달리 볼 것은 아니다.

아) 이러한 관계 법령의 내용, 입법 취지 내지 목적 등에다가, 부당행위계산 부인에 있어서도 토지 등의 취득이 부당행위계산에 해당하는지 여부의 기준시기는 거래 당시일지라도, 그 소득처분할 금액 산정의 기준시기는 특별한 사정이 없는 한 그 취득시기로 봄이 타당한 점(대법원 2010. 5. 13. 선고 2007두14978 판결 등 참조)을 보태면, 구 상증세법 제45조의5의 '증여일'을 해석함에 있어 규정의 내용을 달리하는 부당행위계산에 해당하는지 여부의 기준시기에 관한 법리를 그대로 차용할 수는 없다.

자) 이상을 종합하면, 구 상증세법 제45조의5 제2항 제2호 거래의 경우 '증여일'로 보는 '거래를 한 날'이란, '해당 재산의 양수일 또는 양도일'로서 '해당 재산의 대금을

청산한 날’이라고 봄이 타당하다.

이 사안에 관하여 보건대, 페AA는 2019. 5. 17. 이AA에게 잔금을 지급하고 같은 날 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로, 구 상증세법 제45조의5에 따른 ‘증여일’은 2019. 5. 17.이다.

4) 이 사건 토지의 시가에 관한 판단

가) 구 상증세법 제45조의5 제1항에 따른 이 사건 토지의 증여일은 2019. 5. 17.이다. 그런데 앞서 본 바와 같이 같은 날인 2019. 5. 17. 이 사건 토지를 신탁부동산으로 하는 제1차 담보신탁계약이 해지되고, 이 사건 토지와 이 사건 건물을 신탁부동산으로 하는 제2차 담보신탁계약이 새롭게 체결되었는바, 다음과 같은 이유로 위 증여일 당시 이 사건 토지의 신탁계약에 따른 우선수익자인 채권자의 수익한도금액은 제1차 담보신탁계약상 수익권증서 발행금액인 324억 원으로 봄이 타당하다.

(1) 2019. 4. 10. 성립되어 있던 제1차 담보신탁계약과 2019. 5. 17. 체결된 제2차 담보신탁계약은 수익권증서 발행금액이 324억 원으로 동일하고 신탁부동산이 이 사건 토지에서 이 사건 토지와 이 사건 건물로 변경되었을 따름이다. 이는 이 사건 토지의 신탁원부 제4조에서 “위탁자는 이 계약 체결일 이후에 신탁부동산을 변형하여 신규 건물을 신축하려고 하는 경우 신탁계약서 제11조에 의거하여 수탁자의 승낙을 얻어야 하며, 건물이 완공되는 경우 즉시 위탁자 앞으로 소유권보존등기를 경료하여야 하며, 소유권보존등기가 경료된 즉시 해당 건축물을 수탁자 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여야 합니다.(단서 생략)“라고 규정하고 있으므로, 이에 따라 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 신축되어 소유권보존등기가 이루어짐으로써 신탁부동산에 이 사건 건물이 추가된 것으로 보일 뿐, 제1차 담보신탁계약과 달리 이 사건 건물과 이 사건 토지의 가치가 재산정된 결과라고 보이지 않는다.

원고는 위와 같이 볼 경우 제2차 담보신탁계약의 신탁부동산인 이 사건 건물의 담보 가치가 0원이라는 것이어서 부당하다고 주장하나, 제2차 담보신탁계약에서 발행된 수익권증권이 이 사건 토지와 건물의 가치를 재산정하여 발행된 것이 아니라는 것일 뿐 이 사건 건물의 담보가치가 0원이라는 것이 아니므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 제1차 담보신탁계약의 수익권증서 발행금액이 최초 80억 원에서 150억 원, 324억 원으로 순차 증가하였고, 대출금액(여신거래액)도 80억 원에서 150억 원, 270억 원으로 순차 증가하였다. 이에 대하여 원고들은 위와 같은 각 수익권증서 발행금액과 대출금액이 증가될 수 있었던 것은 각 수정계약 당시 신탁부동산에 신축 중이던 이 사건 건물의 가치가 반영되었기 때문이라고 주장한다. 그러나 이 사건 토지를 담보로 한 대출금액이 최초 80억 원, 2017. 5. 29. 자 150억 원, 2018. 3. 12. 자 270억 원으로 증가된 것이 각 대출실행 시점에 이 사건 토지를 담보로 하여 받을 수 있는 최대 금액으로 증가되어 온 것이라는 점을 인정할 객관적인 증거가 제출된 바 없다. 오히려

제1차 담보신탁계약 제7조 제2항에 따르면 수탁자는 신탁재산의 신탁가액에서 선순위 임대차보증금, 저당채권 등을 차감한 가액(유효담보가액)의 범위 내에서 신탁부동산 담보목적의 수익권증서를 발행할 수 있고, 갑 제18호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면 신한은행의 내규상 부동산담보신탁계약으로 발행하는 수익권증서의 발행금액은 대출예정금액의 120%인바, 담보신탁계약상 수익한도금액은 피담보채무 액수를 기준으로 설정되는 것일 뿐 담보로 제공된 신탁재산 가치의 최대한도로 설정되는 것이 아니다. 이AA은 2016. 8. 23. 한국AAAA로부터 이 사건 토지를 386억 원에 매수하였고 그 잔금지급일은 2016. 12. 30.이다(을 제1호증). 이AA은 2016. 12. 30. 신BBB과의 사이에 제1차 담보신탁계약을 체결하고 80억 원을 대출받아 한국AAAA에 매매잔금을 지급한 다음 같은 날 소유권이전등기를 마치고, 즉시 신BBB에 신탁등기를 마쳐주었다(을 제2호증). 이AA과 신BBB 사이에 체결된 제1차 담보신탁계약의 각 신탁원부(을 제3호증)에는 이 사건 토지의 등기사항증명서와 그 매매목록이 첨부되어 있는데, 여기에는 이 사건 토지 3필지(삼성동 XXX-A, XXX-B, XXX-C)의 거래가액이 386억 원으로 명확하게 기재되어 있다[을 제3호증 제5, 9쪽(전자기록상 자동 표시되는 쪽수를 의미한다)]. 이AA은 이 사건 건물 공사를 시작하면서 공사대금 조달을 위하여 대출금을 증액하였다. 이 사건 토지의 매매가액, 제1차 신탁원부에 첨부된 매매목록의 기재 내용, 이 사건 토지의 소유권이전등기 당일 신BBB에 신탁등기가 마쳐진 점, 담보신탁계약의 내용, 대출 실행금의 증액 경위 등에 비추어, 담보로 제공된 신탁재산이 이 사건 토지로 동일함에도 추가 감정 등을 거치는 등의 과정 없이 대출실행 금액이 계속 증가하여 270억 원까지 가능하였던 것은 이 사건 토지의 담보가치가 그 자체로 270억 원 이상이라고 보았기 때문이고, 그에 따라 수익권증서가 대출금액의 120%인 324억 원으로 발행된 것이라고 판단된다.

(3) 갑 제16, 17호증의 각 기재에 따르면 2018. 3. 12. 자 제1차 담보신탁계약의 수정계약으로 이 사건 토지를 담보로 페AA가 신BBB 및 하CCC 각 60억 원, 합계 120억 원의 추가대출계약을 체결한 사실, 하CCC은 '기성고 확인 및 대출금 산출명세'로 신축 중인 이 사건 건물의 기성고에 따라 대출을 순차 실행하고 위 대출금이 이 사건 건물 신축공사 수급인인 강AAAA 주식회사에 직접 지급된 사실이 인정된다.

원고는 은행에서 기성고를 직접 확인하고 그 공사대금의 일정 비율에 대해서만 대출을 실행하였으므로 위 건물 공사대금 대출은 이 사건 건물을 담보로 이루어진 것이라고 주장한다. 그러나 위와 같은 사실은 하나은행에서 실시한 위 추가대출이 '시설자금대출'로서 이 사건 건물 신축공사 비용을 충당하기 위해 실행된 것으로 대출용도에 맞게 사용되도록 기성고에 따라 지급된 것임을 뒷받침할 뿐, 그로써 2018. 3. 12. 자 제1차 담보신탁계약이 이 사건 토지 외에 이 사건 건물의 가치까지 반영한 것이라고 보기어렵다.

(4) 앞서 든 증거들 및 을 제8호증의 기재에 따르면, 이 사건 토지의 신탁원부 제4조는 "소유권보존등기가 경료된 즉시 해당 건축물을 수탁자 앞으로 신탁을 원인으로

한 소유권이전등기를 경료하여야 합니다. 단 별도의 절차 없이도 토지 위에 건축 중인 건물(시설물, 완성 또는 미완성)은 본 신탁계약상의 신탁재산으로 봅니다.“라고 규정하고 있고, 2018. 3. 12. 이AA은 하나은행에 ‘건축물 준공 즉시 귀행에 선순위로 담보 제공하기로 한다’는 내용의 각서를 작성한 사실이 인정된다.

원고들은 위 규정이 건축 중이든 완공 후이든 이 사건 토지 지상 건물의 담보가치를 신탁계약에 고려하는 취지라고 주장한다. 그러나 건축 중이든 완공 후이든 이 사건 건물의 담보가치를 평가하였음을 확인할 수 있는 아무런 자료가 없다. 오히려 위 규정은 본래 나대지 상태였던 이 사건 토지의 담보가치가 이 사건 토지 지상에 건축 중인 건물로 인하여 감소되는 것을 보전하기 위한 것이다. 즉, 제1차 담보신탁계약의 신탁부동산인 이 사건 토지는 담보신탁계약기간 중 그 지상에 페AA 소유의 건물이 신축되더라도 지상건물로 인하여 법정지상권의 가액상당가치만큼 감소되는 것이 아니라 여전히 당초 나대지로서의 토지의 교환가치가 유지된다. 다만 수탁자가 신탁부동산을 처분하는 경우 공매절차에 의한 매수인으로서는 신축 중인 건물을 철거하고 토지를 인도받기까지 별도의 비용과 시간을 들여야 하므로 신탁부동산인 이 사건 토지 위에 건물신축공사가 진행되는 경우 공매절차에서 매수희망자를 감소시키거나 매각가격을 저감시켜 수탁자의 교환가치 실현을 방해할 염려가 있으므로, 위와 같은 약정을 통해 담보가치를 유지할 필요가 있는 것이다. 위 약정 내용을 근거로 제1차 담보신탁계약 해지 무렵 이 사건 토지의 담보가치가 이 사건 건물로 인하여 324억 원에 이르지 못하게 되었다고 볼 수는 없다.

(5) 원고들은, 만약 이 사건 토지만을 담보로 324억 원의 수익한도금액이 설정되고 270억 원이 대출된 것이라면 2018. 3. 당시 이 사건 토지와 무관한 이 사건 건물의 건축주 지위에 불과한 페AA가 채무자로 추가될 이유가 없다고도 주장한다. 그러나 위와 같은 법률관계는 페AA는 채권자 은행들로부터 건물 신축을 위한 기성고 대출을 받고, 이AA은 제1차 담보신탁계약상 신탁재산을 페AA의 대출채무에 대한 담보로 제공한 것을 의미할 뿐이다. 제1차 담보신탁계약의 수익한도금액 평가 대상이 된 신탁재산의 특정과 대출금의 용도 내지 채무자는 관련이 있다고 보기 어렵다.

(6) 원고들은 ‘이 사건 건물을 신축하지 않았다면 이AA의 기존 토지담보대출 150억 원에 더하여 120억 원에 달하는 대출실행은 불가능하다. 페AA의 기성대출 120억 원을 실행한 것은 페AA의 신축가액, 회사의 신용 등을 감안하여 이루어진 것이다’는 내용의 신BBB 역AAAAA 명의의 사실확인서(갑 제11호증)를 제출하였다. 그러나 원고들의 이 부분 주장에 따를 경우 수익권증서 발행금액 324억 원 중 이 사건 토지분 상응액은 약 174억 원이라는 것인데, 이는 2017. 5. 29. 자 제1차 담보신탁계약의 수익권증서 발행금액 180억 원보다 오히려 낮고, 결국 2017. 5. 29. 자 제1차 담보신탁계약이 이 사건 토지의 실제 담보가치를 초과하여 수익권증서의 발행 및 대출이 이뤄졌다는 것이 되어 쉽게 납득이 되지 않는다.

(7) 이AA은 2016년경 이 사건 토지가 나대지인 상태에서 386억 원에 매수하였고,

그로부터 3년 뒤인 2019년경 이를 매도하였다. 이AA은 2016. 12. 30. 이 사건 토지를 신BBB에 신탁하였는바, 이 사건 토지의 신탁가액은 '부동산담보신탁계약에 대한 특약' 제2조 제1호에 따라 이AA의 취득원가인 386억 원이 되고, 달리 이 금액을 감액할 만한 사정도 없다. 오히려 을 제7호증의 기재에 따르면 이AA의 이 사건 토지 매수 시점과 매도 시점 사이 이 사건 토지의 공시지가는 계속 상승하였음이 확인되는바, 그럼에도 불구하고 이AA이 이 사건 토지를 매수 금액의 절반에 가까운 금액으로 매도하여야 할 만한 경제적으로 합리성 있는 이유도 달리 찾을 수 없다.

원고들은 이AA이 2016년경 매수한 이 사건 토지는 나대지였으나, 2019년 페AA에 매도할 당시 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 존재하여 당초 나대지보다 그 가치가 떨어졌다는 취지로도 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 페AA가 이 사건 토지를 매수할 당시 이 사건 토지는 페AA 소유 건물로 인하여 법정지상권의 가액상당가치만큼 감소되지 않고 여전히 나대지로서의 토지의 교환가치가 유지된 상태였고, 오히려 페AA가 이 사건 토지의 사용권원을 확보하여야 하는 입장이었다.

나) 따라서 이 사건 토지의 시가는 구 상증세법 제66조 제4호, 구 상증세법 시행령 제63조 제1항 제6호, 제2항에 따라 제1차 담보신탁계약상의 수익권증서 발행금액 324억 원과 이 사건 토지에 대한 임대보증금 1억 원을 합한 325억 원이다.

5) 소결론

이 사건 토지에 대한 거래를 한 날로서 증여일은 2019. 5. 17.이고, 이를 기준으로 이 사건 토지의 시가는 325억 원이므로, 이AA이 페AA에 이 사건 토지를 200억 원에 양도한 것은 구 상증세법 제45조의5 제2항 제2호의 '통상적인 거래 관행에 비추어 볼 때 현저히 낮은 대가로 양도한 것'에 해당한다.

페AA는 이 사건 토지를 구 상증세법 제45조의5 제2항 제2호에서 규정한 저가양수하였으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다. 』

○ 제1심판결 17쪽 8행의 "제45조의2"를 "제45조의5"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 18쪽 10행, 16~17행의 각 "제34조의2"를 "제34조의4"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 별지 관계 법령에 이 판결의 [별지-1]의 관계 법령 내용을 추가한다.

3. 추가 판단

가. 원고들의 주장

구 상증세법 제45조의5 제1항 제3호 증여의제 규정에 따라 증여세를 과세하기 위해서는 관련 법령의 내용상 특정법인의 지배주주가 누구인지 특정되어야 한다. 이 사건 각 처분은 특정법인(페AA)의 지배주주가 누구인지를 특정하지 않은 위법이 있다.

나. 판단

1) 구 상증세법 제45조의5 제1항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인(이하

‘특정법인’이라 한다)의 대통령령으로 정하는 주주등(이하 ‘특정법인의 주주등’이라 한다)과 대통령령으로 정하는 특수관계에 있는 자가 그 특정법인과 제2항의 거래에 따른 거래를 하는 경우에는 거래를 한 날을 증여일로 하여 그 특정법인의 이익에 특정법인의 주주등의 주식보유비율을 곱하여 계산한 금액을 그 특정법인의 주주등이 증여받은 것으로 본다고 하면서, 제3호에서 ‘구 상증세법 제45조의3 제1항에 따른 지배주주와 그 친족(이하 ‘지배주주등’이라 한다)의 주식보유비율이 100분의 50 이상인 법인‘을 규정하고 있다. 구 상증세법 시행령 제34조의2 제1항은 구 상증세법 제45조의3 제1항에 따른 지배주주는 법인의 최대주주등 중에서 법인에 대한 직접보유비율이 가장 높은 자가 개인인 경우 그 개인인 되고, 그 개인이 2명 이상일 때에는 법인의 임원에 대한 임면권의 행사와 사업 방침의 결정 등을 통하여 그 경영에 관하여 사실상의 영향력이 더 큰 자로서 기획재정부령으로 정하는 자를 지배주주로 한다고 정하고 있다.

2) 이와 같은 규정을 종합하면, 구 상증세법 제45조의5 제1항 제3호는 특정법인이 지배주주등의 특수관계인과 거래하여 이익을 얻는 경우 그 이익에 지배주주등의 주식보유 비율만큼 지배주주등이 증여받은 것으로 보아 증여세를 납부하도록 규정하고 있고, 이때 지배주주는 특정법인의 최대주주등 중에서 주식보유비율이 가장 높은 개인을 말하는바, 그 지배주주 1인이 누가 되느냐에 따라 특수관계인의 범위와 증여세 납부의 무자가 달라질 수 있다. 그러므로 과세관청은 증여세 부과 시 지배주주를 특정할 필요가 있다. 그런데 이 사건의 경우 원고들은 형제자매로 모두 이AA의 자녀들이고 페AA가 발행한 주식을 각 25%씩 보유하고 있는 최대주주이므로, 원고들 중 어느 누구를 지배주주로 보더라도 특수관계인의 범위와 증여세 납부의무자가 달라지지 않는다. 따라서 지배주주 1인을 특정하지 않았다고 하여 이 사건 각 처분이 위법하다고 할 수 없다. 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.