문서번호	서울고등법원-2024-누-39327		
결정유형	국승	**세목**	상속증여세
생산일자	2025. 06. 20.	**귀속연도**	2020
제목	비상장주식 평가의 적정 여부		
요지	피합병법인의 부채는 현재가치할인평가대상에 해당된다고 보기 어려워 이 사건 처분 적법함		
내용	판결 내용은 붙임과 같습니다.		
관련법령	상속세 및 증여세법 제38조		
상세내용			

사 건 2024누39327 증여세부과처분취소
원 고 김AA
피 고 ○○세무서장
변 론 종 결 2025. 4. 18.
판 결 선 고 2025. 6. 20.

주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고가 2020. 10. 16. 원고에 대하여 한 증여세 13,485,890,902원(가산세 포함)의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 아니하고, 제1심이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 이 법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거들을 보태어 보더라도, 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰거나 추가하고, 원고가 이 법원에서 부가한 주장에 관하여 아래 제3항과 같이 추가로 판단하는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어와 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가하거나 고쳐 쓰는 부분

○ 제1심판결 제2면 제9행의 “원고는” 다음에 “위 합병비율에 따라 합병법인 CC주택의 주식”을 추가한다.

○ 제1심판결 제2면 제13행의 “상속세 및 증여세법” 다음에 “(이하 ‘상증세법’이라 한다)”를 추가한다.

○ 제1심판결 제3면 밑에서부터 제4행부터 제4면 제8행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『가. 원고의 주위적 주장의 요지

BBBB은, 이 사건 임대주택의 의무임대기간을 10년(입주지정기간 만료일인 2017. 9. 30.이 속하는 월의 다음달 1일부터 10년이 지난 2027. 10. 1.까지)으로 정하여 임차인들에게 임대하였는바, 위 의무임대기간 중 이 사건 임대주택의 조기분양전환이 이루어질지 여부는 알 수 없는 상황이었다. 따라서 DD회계법인이 이 사건 부채의 원본회수기간을 의무임대기간인 10년으로 보고, 2018. 6. 30.을 기준으로 이 사건 부채를‘이 사건 합병일 기준 원본 회수기간이 5년을 초과하는 부채’로 평가하여 상증세법 시행령 제58조 제2항, 같은 법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호를 적용하여 현재가치로할인

하여 평가액을 산정한 것은 적법하다. 그럼에도 대부분의 임차인들이 2022. 10.경조기 분양전환권을 행사하였다는 사후적인 사정 등을 들어 피고는 이 사건 부채의 원본회수기간을 5년으로 보고 이 사건 합병일인 2018. 12. 31.을 기준으로 5년을 초과하지 않는다는 전제에서 이 사건 처분을 하였는바, 이 사건 처분은 위법하다.』

○ 제1심판결 제4면 제18행의 “같다” 다음에 “(이하 BBBB과 이 사건 임대주택의 임차인들 사이에 체결된 임대차계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)”를 추가한다.

○ 제1심판결 제5면 제4행 바로 아래 표에 기재된 “임주개시일”을 “입주개시일”로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제5면 밑에서부터 제13행 바로 위 표에 기재된 “1차(70%)”를 “1차(10%)”로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제7면 상단 표 아래 제4행의 “같다” 다음에 “(이하 BBBB과 이 사건임대주택의 임차인들 간의 위와 같은 매매예약 합의를 ‘이 사건 매매예약 합의’라고 한다)”를 추가한다.

○ 제1심판결 제9면 제18~21행의 “BBBB과 … 따라서 ” 부분을 삭제한다.

○ 제1심판결 제10면 제13행의 “매매예약합의서”를 “매매예약 합의서”로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제11면 제2행의 “앞서 가)항에서”부터 제6행까지 부분을 삭제한다.

○ 제1심판결 제11면 제7행부터 제11행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『다) 이 사건 부채 중 임대차보증금 부분은 이 사건 임대차계약에 따른 임대기간에 의하여 그 원본의 회수기간이 정해진다고 보아야 한다. 그런데 이 사건 임대차계약의 임대기간은 ‘최초 입주개시일로부터 2년’인 사실이 인정되고(갑 제4호증 중 제4. 계약조건 제1조 제1항의 ‘임대차기간’), 의무임대기간 10년은 구 임대주택법에 의하여 임대인인 BBBB이 임의로 임대주택을 매각하거나 임대차계약을 해지할 수 없는 의무기간에 불과하므로, 의무임대기간이 10년이라는 사정만으로 이 사건 임대차계약의 개별 임대기간이 10년으로 연장되는 것은 아니라고 할 것이다. 다만 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매예약 합의는 ‘5년 임대료를 선납할 경우’를 분양전환의 조건으로 정하고 있고, 이에 이 사건 임대주택의 임차인들 대다수는 5년치 임대료를 선납한 것으로 보이는바, 이러한 사정들을 고려하여 BBBB과 이 사건 임대주택의 임차인들 사이에 이 사건 임대차 계약에 따른 임대기간을 5년으로 연장하는 묵시적인 합의가 있었다고 볼 여지는 있겠으나, 이러한 경우에도 임대차보증금 반환채무의 원본 회수기간은 여전히 이 사건

합병일로부터 5년을 초과하지 않는다.

라) 이 사건 부채 중 매매예약 합의금 부분은 앞서 본 매매예약 합의서 제1조, 제2조, 제5조의 내용과 이 사건 임대차계약의 체결경위와 내용, 매매예약 합의에 이르게 된 경위 등에 비추어 그 원본의 회수기간을 5년으로 정한 것으로 봄이 상당하고, 또한 '매매예약 합의금'의 반환채무는 그 채무의 성질상 구 상증세법 시행령(2021. 1. 5. 대통령령제31380호로 개정되기 전의 것) 제58조 제2항,[1] 상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호[2]가 정한 '입회금·보증금 등'의 반환채무에 해당한다고 보기도 어려우므로 이를 현재가치 할인 대상으로 볼 수 없다.

원고는, 이 사건 매매예약 합의의 구속력을 인정할 경우, 이는 강행규정인 구 임대주택법 제16조에 반하여 무효가 된다는 취지로 주장하나, 만약 이 사건 매매예약 합의가 무효라면 그 매매예약 합의금 반환채무는 기한의 정함이 없는 채무가 될 것이므로, 그 원본의 회수기간이 5년을 초과한다고 볼 수 없기는 마찬가지이다[구 임대주택법 제16조 제1항이 '임대주택은 임대의무기간이 지나지 않으면 매각할 수 없다'고 규정하는 이유는 임대사업자가 각종 지원과 혜택을 받고도 임대주택을 처분하여 그에 상응하는 의무를 부담하지 않을 수 있다면 장기간 거주 가능한 임대주택을 공급하여 국민 주거생활의 안정을 도모하려는 구 임대주택법의 입법 취지가 근본적으로 훼손될 수 있기 때문인 점(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다11046 판결 참조) 등에 비추어, BBBB과 임차인들 간에 이루어진 이 사건 매매예약 합의의 효력이 구 임대주택법 제16조 제1항에 의하여 사법상 무효가 된다고 볼 수도 없다].

마) 원고는, 이 사건 매매예약 합의는 '매매의 일방예약'에 해당하는바, 그와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하다는 취지로도 주장하나, 피고가 이 사건 매매예약 합의를 '분양전환계약의 확정'이나 '본계약의 체결'로 판단하여 이 사건 처분을 하였다고 볼 근거가 없고, 단지 피고는 이 사건 임대차계약 및 매매예약 합의의 내용에 의하면 이 사건 부채의 원본 회수기간이 이 사건 합병일로부터 5년을 초과한다고 볼 수 없다고 판단하여 이 사건 처분을 한 것이므로,[3] 피고가 이 사건 매매예약이 '분양 계약의 확정' 또는 '본계약의 체결'임을 전제로 이 사건 처분을 하였다는 원고의 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

바) 이 사건 임대차계약 및 매매예약 합의가 동시에 이루어졌고, 임차인들은 이 사건 임대차계약이 5년간 유지됨을 전제로 5년치 임대료와 매매예약 합의금을 선납하였던

점, 이 사건 매매예약 합의서에는 '임대개시일로부터 5년 후 BBBB이 지정한 기간내에 임차인이 분양전환을 받지 않을 경우' 합의가 해제 또는 해지되는 것으로 규정되어 있던 점(제5조 제1항 제2호), 그에 따라 BBBB이 의무임대기간의 1/2(5년)이 경과한 시점부터 조기분양전환 절차를 진행하였고 그 절차에서 대부분의 임차인들은 조기분양 의사를 표시하였던 것으로 보이는 점 등 이 사건 임대주택에 관한 분양전환이이루어지기까지의 제반 사정을 종합하여 보면, BBBB과 임차인들은 이 사건 임대차계약 및 매매예약 합의를 통하여 임대차계약이 존속 또는 갱신되어 의무임대기간의 1/2이 경과한 시점에 도달하면 이 사건 임대차계약을 종료하고 이 사건 임대주택을 분양전환하기로 약정하였다고 봄이 상당하므로, 피고가 이 사건 처분에서 이 사건 부채의 원본 회수기간이 5년을 초과하지 않는다고 판단한 것이 위법하다고 볼 수 없다.』

○ 제1심판결 제11면 제12행의 "라)"를 "사)"로 고쳐 쓴다.

3. 추가 판단

가. 원고의 예비적 주장에 대한 판단

원고는, ① 이 사건 합병 당시 회계법인이 BBBB 주식을 평가하면서 BBBB이 보유한 자산인 이 사건 임대주택의 가치를 상증세법 제61조 제5항, 같은 법 시행령 제50조 제7항에 따른 임대료 등의 환산가액 275,624,700,000원으로 평가하였고, 피고는그에 따라 이 사건 처분을 하였는데, ② 만약 이 사건 부채의 원본 회수기간이 5년 초과하지 않는다고 가정한다면, 이 사건 매매예약의 합의로써 이 사건 임대주택에 대하여 확정적인 분양전환계약이 체결된 것으로 보아야 할 것이므로, 이 사건 임대주택의가치는 이 사건 매매예약 합의에서 정해진 확정분양가액(= 전환임대보증금 + 5년 선납 임대료 + 매매예약 합의금)인 286,914,380,000원이 되고, ③ 따라서 이 사건 처분 중 이 사건 임대주택의 가액을 286,914,380,000원으로 볼 경우 산출되는 세액을 초과하는 부분은 위법하여 취소되어야 한다고 주장한다.

살피건대, ① 이 사건 매매예약에서 BBBB과 임차인들이 이 사건 임대주택의 분양전환금액을 분양전환 시점의 감정평가금액과 약정한 확정분양가액 중 낮은 금액으로 정하였기에(이 사건 매매예약 합의 제2조 제1항), 이 사건 처분 당시 실제 분양전환금액이 얼마가 될지는 알 수 없었던 점, ② 이 사건 임대차계약과 매매예약 합의는 분양전환이 이루어지지 아니하고 이 사건 임대차계약이나 매매예약 합의가 해제 또는 해지되는 경우들을 상세히 규정하고 있는바, 그와 같은 경우에도 이 사건 매매예약 합의에서 정

한 확정분양가액이 이 사건 임대주택의 시가가 된다고 볼 수 없는 점, ③ 앞서 판단한 바와 같이 이 사건 매매예약의 합의로써 그 즉시 이 사건 임대주택에 대한 확정적인 분양(전환)계약이 성립되었다고 볼 수는 없고, 이 사건 부채의 원본 회수기간이5년을 초과하는지 여부에 따라 이 사건 임대주택의 평가방법이 달라져야 한다고 볼 이유가 없는 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 처분에서 상증세법에 따라 이 사건 임대주택의 가치를 평가한 것이 위법하다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 예비적 주장은 이유 없다.

나. 원고의 가산세 주장에 대한 판단

원고는, 이 사건 매매예약 합의에 관한 해석상 견해가 대립하는 등으로, 이 사건에는 원고에게 납세의무를 알지 못한 것에 책임을 귀속시킬 수 없는 합리적인 이유가 있거나, 납세의무의 이행을 기대하기 어려운 사정이 있어, 원고가 납세의무를 게을리한 점을 비난할 수 없는 정당한 사유가 있으므로, 적어도 이 사건 처분 중 가산세 부분은 취소되어야 한다고 주장한다.

세법상 가산세는 과세권의 행사 및 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 납세의무자가 정당한 이유 없이 법에 규정된 신고, 납세 등 각종 의무를 위반한 경우에 법이 정하는 바에 따라 부과하는 행정상의 제재이다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2004두930 판결 등 참조). 따라서 단순한 법률의 부지나 오해의 범위를 넘어 세법 해석상 의의(疑意)로 인한 견해의 대립이 있는 등으로 인해 납세의무자가 그 의무를 알지 못하는 것이 무리가 아니었다고 할 수 있어서 그를 정당시할 수 있는 사정이 있을 때 또는 그 의무의 이행을 그 당사자에게 기대하는 것이 무리라고 하는 사정이 있을 때 등 그 의무를 게을리 한 점을 탓할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에는 이러한 제재를 과할 수 없다(대법원 2002. 8. 23. 선고 2002두66 판결 등 참조). 그러나 세법 해석상 의의로 인한 견해의 대립 등이 있다고 할 수 없음에도 납세의무자가 자기 나름의 해석에 의하여 납세 등의 의무가 면제된다고 잘못 판단한 것은 단순한 법령의 부지 내지 오해에 불과하여 그 의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유에 해당하지 않는다(대법원 2004. 6. 24. 선고 2002두10780 판결 등 참조),

살피건대, 원고와 CC주택·CC비스타와의 관계 및 원고의 CC비스타의 주주로서 지위, CC비스타의 BBBB 주식 보유 상황, 이 사건 처분과 분쟁의 경위, 원고의 제1심 및 당심에서의 주장 내용 등에 비추어, 원고가 이 사건 부채의 원본 회수기간을 자기 나름

의 해석에 의하여 10년으로 판단한 것은 단순한 법령의 부지나 오해 등에 불과하다고 할 것이어서, 원고에게 가산세의 부과를 면제할 정당한 사유가 있다고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

국세법령정보시스템
National Tax Law information System

1) 대부금·외상매출금 및 받을 어음 등의 채권가액과 입회금·보증금 등의 채무가액은 원본의 회수기간·약정이자율 및 금융시장에서 형성되는 평균이자율 등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 바에 따라 평가한 가액으로 한다. 다만, 채권의 전부 또는 일부가 평가기준일 현재 회수불가능한 것으로 인정되는 경우에는 그 가액을 산입하지 않는다.

2) 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 영 제58조의2 제2항 제1호 가목에 따른 적정할인율에 의하여 현재가치로 할인한 금액의 합계액. 이 경우 「소득세법」 제94조 제1항 제4호 나목의 규정에 의한 시설물이용권에 대한 입회금·보증금 등으로서 원본의 회수기간이 정하여지지 아니한 것은 그 회수기간을 5년으로 본다.