증여세부과처분취소

[서울행정법원 2022. 2. 8. 2021구합63181]

【전문】

【원 고】 원고 (소송대리인 법무법인 서정 담당변호사 양인석)

【피 고】 강남세무서장

【변론종결】2021. 12. 14.

【주 문】

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

【청구취지】 피고가 2020. 8. 4. 원고에 대하여 한 증여세 214,689,822원(가산세 포함)의 부과처분을 취소한다.

【이 유】1. 처분의 경위

가. 원고의 부 소외 1, 모 소외 2 및 원고는 1998. 12. 20.부터 서울 강남구 (주소 생략)(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 1:3:1의 비율로 공유하고 있었다.

나. 원고의 부모는 2019. 3. 14. 원고에게 이 사건 아파트에 대한 자신들 명의 공유지분을 각각 증여하고, 2019. 3. 15. 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 각 증여'라 한다). 원고는 2019. 4. 17. 피고에게 이 사건 아파트에 관한 2018년도 공동주택가격 1,568,000,000원(공시기준일 2018. 1. 1.)을 기준으로 산정한 증여세 391,364,780원을 신고·납부하였다.

다.

피고는 구 상속세 및 증여세법(2020. 12. 22. 법률 제17654호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법'이라 한다) 제60조 제2항, 구 상속세 및 증여세법 시행령(2020. 2. 11. 대통령령 제30391호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법 시행령'이라 한다) 제49조 제1항 단서, 같은 항 제1호 본문 등을 적용하여, 서울지방국세청 평가심의위원회의 심의를 거쳐 이 사건 각 증여 당시 이 사건 아파트의 시가는 전용면적이 동일한 같은 동 (호수 생략)(이하 '비교대상 아파트'라 한다)의 2017. 3. 18.자 매매가액인 2,175,000,000원이라고 보아 2020. 8. 4. 원고에게 이 사건 각 증여에 따른 증여세 합계 214,689,822원(가산세 포함, 이하 같다)를 추가로 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 원고는 이 사건 각 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2021. 4. 21. 기각결정을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

증여세 부과의 대상이 되는 주택의 가액산정에 관하여, 구 상증세법은 제61조 제1항 제4호에서 공동주택의 경우 부동산 가격공시에 관한 법률(이하 '부동산공시법'이라 한다)에 따른 공동주택가격에 의하여 주택의 가액을 평가하도록 규정하되, 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서, 같은 항 제1호 본문, 구 상속세 및 증여세법 시행규칙(2019. 3.

20. 기획재정부령 제719호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법 시행규칙'이라 한다) 제15조 제3항 제1호의 요건을 갖춘 경우에 한하여 그와 유사한 다른 재산의 가액을 구 상증세법 제60조 제2항에 따른 시가로 볼 수 있도록 규정한다.

그런데 비교대상 아파트의 경우 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항 제1호 다목의 요건을 충족하지 못하였으므로, 비교대상 아파트의 거래가액을 이 사건 아파트의 시가로 볼 수 없고, 이 사건 아파트의 가액은 구 상증세법 제61조 제1항 제4호에 따라 이 사건 각 증여 당시 고시되었던 2018년도 공동주택가격인 1,568,000,000원으로 평가되어야 한다.

이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다.

판단

1) 관련 규정 및 법리

가) 구 상증세법 제60조 제1항 본문은 증여세 부과의 대상이 되는 재산의 가액에 대하여 '증여일 현재의 시가에 따른다.'라고 규정하고, 같은 법 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 시가주의 원칙을 선언하고 있다.

구 상증세법 시행령 제49조 제1항 본문은 구 상증세법 제60조 제2항을 구체화하여 '수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것'이란 평가기준일 전후 6개월 이내의 기간(증여재산의 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월까지, 이하 '평가기간'이라 한다) 중 매매 등이 있는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액을 말한다.

'고 규정하고, 그 단서는 '다만, 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매 등이 있는 경우에도 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매등의 가액을 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액에 포함시킬 수 있다.

'라고 규정하며, 같은 항 제1호에서 '해당 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액'을 규정하고 있다.

또한 구 상증세법 시행령 제49조 제4항은 '제1항을 적용할 때 기획재정부령으로 정하는 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 가액이 있는 경우에는 해당 가액을 법 제60조 제2항에 따른 시가로 본다.

'라고 규정하고 있다.

구 상증세법 시행령의 위임에 따른 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항은 '시행령 제49조 제4항에서 '기획재정부령으로 정하는 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산'이란 다음 각 호의 구분에

따른 재산을 말한다.

'라고 규정하면서 제1호에서 '부동산공시법에 따른 공동주택가격(새로운 공동주택가격이 고시되기 전에는 직전의 공동주택가격을 말한다.

이하 이 항에서 같다)이 있는 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 주택'이라고 규정하며, 그 각 목에서 '평가대상 주택과 동일한 공동주택단지 내에 있고(가목), 주거전용면적의 차이가 5/100 이내이며(나목), 평가대상 주택과 공동주택가격의 차이가 평가대상 주택의 공동주택가격의 100분의 5 이내일 것(다목)'을 규정하고 있다.

위와 같은 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항은 상증세법 시행규칙이 2017. 3. 10. 기획재정부령 제605호로 개정되면서 신설된 것이다.

한편 구 상증세법 제60조 제3항은 '제1항을 적용할 때 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류, 규모, 거래상황 등을 고려하여 제61조부터 제65조까지에 규정된 방법으로 평가한 가액을 시가로 본다.

'라고 규정하여 보충적 평가방법을 규정하고 있으며, 같은 법 제61조 제1항 제4호는 주택에 대한 평가방법으로 부동산공시법에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격'을 규정하고 있다.

이러한 구 상증세법령의 규정내용을 종합하면, 증여세 부과의 대상이 되는 공동주택의 가액은 먼저 구 상증세법 제60조 제2항, 제1항, 구 상증세법 시행령 제49조 제4항, 제1항, 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항에 따라 해당 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 공동주택의 비교가액(이하 '비교대상가액'이라 한다)이 있는 경우에는 그 가액으로 평가되고, 적정한 비교대상가액이 없는 경우비로소 구 상증세법 제60조 제3항에 따라 보충적 평가방법인 구 상증세법 제61조 제1항 제4호에 따라 공시된 개별주택가격 등으로 평가될 수 있다.

나) 구 지방세법 시행령(2007. 12. 31. 대통령령 제20517호로 개정된 것) 제80조의2 제1항 단서는 개별공시지가의 기준일은 매년 1월 1일이지만 그 개별공시지가를 산정하기 위한 토지 현황 등의 조사에 필요한 시간 때문에 그 공시는 기준일로부터 상당기간이 경과한 후에나 가능하게 되는 현실을 고려하여, 새로운 개별공시지가가 공시되지 아니한 상태에서 토지를 취득하거나 토지에 관한 등기를 하는 경우에 이미 공시되어 있는 개별공시지가 중 시가에 근접하다고 볼 수 있는 직전 연도의 개별공시지가를 적용하여 토지를 평가하도록 함으로써 당해 연도의 개별공시지가가 공시되기 전이라도 납세의무자나 과세관청으로 하여금 조세법률관계를 미리 예상하거나 조기에 확정할 수 있도록 하여 법적 안정성과 예측가능성을 기하는 것에 그 취지가 있다(대법원 2001. 11. 9. 선고 2001두5316 판결 등 참조).

한편 구 상증세법 제61조 제1항 제1호 본문은 토지의 가액은 부동산공시법에 따른 개별공시지가로 평가하도록 규정하고 있고, 구 상증세법 시행령 제50조 제6항은 구 상증세법 제61조 제1항 제1호의 규정을 적용함에 있어서 개별공시지가는 평가기준일 현재 고시되어 있는 것을 적용한다고 규정하고 있으므로, 상속재산을 처분한 경우 양도소득세의 취득가액을 평가할 때 기준이 되는 가액은 상속개시일 현재 고시되어 있던 전년도 개별공시지가로 평가하여야 하고, 그 이후에 고시된 상속개시년도의 개별공시지가로 평가할 수는 없다(대법원 2015. 10. 15. 선고 2015두43025 판결의 취지 참조).

2) 쟁점에 관한 해석론

위와 같은 관련 법령의 규정내용과 그 취지 등을 종합적으로 살펴보면, 증여세 부과의 대상이 되는 공동주택의 가액을 비교대상가액에 의하여 평가하기 위한 요건인 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항 제1호 다목이 규정하는 '부동산공시법에 따른 공동주택가격(새로운 공동주택가격이 고시되기 전에는 직전의 공동주택가격을 말한다)'은 그 평가기

준일인 증여일 당시에 이미 고시되어 있는 공동주택가격을 의미한다고 해석함이 타당하고, 증여일 이후에 당해년도 공동주택가격이 새로 고시되었더라도 그 새로고시된 공동주택가격이 고시 전에 이루어진 증여 등에 적용된다고 볼 수는 없다.

그 구체적인 이유는 다음과 같다.

① 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항 제1호는 증여세 부과의 대상이 되는 공동주택의 가액을 비교대상가액에 의하여 평가하기 위한 요건을 규정하면서 그 요건인 '공동주택가격'의 의미와 관련하여 '새로운 공동주택가격이 고시되기 전에는 직전의 공동주택가격을 말한다.

이하 이 항에서 같다.

'라고 명시적으로 규정하고 있다.

② 부동산공시법에 따라 결정되는 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등 업무와 관련하여 주택 가격을 산정하는 경우 기준으로 사용된다.

이러한 공동주택가격의 평가에는 상당한 시간이 필요하여 실질적인 공동주택가격 공시는 공시기준일인 1. 1.부터 상당한 기간이 경과한 후에 가능하고(이 사건의 경우 4. 30.에 이루어졌다), 통상 새로 고시된 공동주택가격은 전년도에 고시된 공동주택가격보다 높다.

위 시행규칙 규정은 이러한 사정을 고려하여 해당년도의 공동주택가격이 고시되기 전에는 직전년도에 고시된 공동주택가격을 해당 거래의 공동주택가격으로 보도록 의제함으로써 납세자를 보호하고 법적 안정성과 예측가능성을 기하고 있다.

③ 구 상증세법 제61조 제1항 제1호 본문은 '토지의 평가는 부동산공시법에 따른 개별공시지가에 의하여 한다.

'라고 규정하고 있는데, 구 상증세법 시행령 제50조 제6항은 '위 규정을 적용함에 있어서 개별공시지가는 평가기준일 현재 고시되어 있는 것을 적용한다.

'라고 규정함으로써 위 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항 제1호와 유사하게 규정하고 있다.

구 상증세법령의 이러한 가액평가 관련 규정들은 소득세법령 및 법인세법령에서 폭넓게 준용되고 있다.

만일 평가기준일인 증여일 이후 공동주택가격이 새로 고시되었다고 해서 다시 그 새로 고시된 공동주택가격에 따라 증여세 부과대상이 되는 공동주택 가액을 새로 산정하여야 한다고 보면 오히려 납세의무자를 심각한 법적 불안정 상태에 놓이게 하는 결과가 되는바, 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항 제1호의 규정내용이나 구 상증세법 시행령 제50조 제6항의 규정내용은 바로 이와 같은 법적 불안정 상태를 방지하기 위한 것으로 보인다.

④ 대법원은 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항 제1호와 유사하게 규정하는 구 상증세법 시행령 제50조 제6항에 따른 상속재산의 가액평가가 문제된 사안에서, 그 가액은 상속개시일 현재에 고시되어 있던 전년도 개별공시지가로 평가하여야 하고, 그 이후에 고시된 상속개시년도의 개별공시지가로 평가할 수는 없다고 판단한 바 있다(위 대법원 2015두43025 판결의 취지 참조). 이러한 판결의 취지도 충분히 고려되어야 한다.

3) 구체적인 판단

살피건대, 갑 제3호증, 을 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 증여 당시에는 2018년도 공동주택가격까지만 고시된 상태였는데, 이 사건 아파트의 경우 1,568,000,000원으로, 비교대상 아파트의 경우 1,632,000,000원으로 각각 고시되어 그 가격 차이가 약 4.08%인 사실, 이 사건 아파트와 비교대상 아파트는 같은 동에 있고 그 전용면적이 동일한 사실을 인정할 수 있다.

이러한 사실관계 등을 앞서 본 해석론에 비추어 살펴본다.

이 사건 각 증여 당시 이미 고시되어 있는 공동주택가격에 의하면 비교대상아파트는 구 상증세법 시행규칙 제15조 제3항 제1호 각 목의 요건을 모두 충족한다.

그리고 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서, 같은 항 제1호 본문, 제4항에 따르면 평가기준일인 이 사건 각 증여일 전 2년 이내에 비교대상 아파트의 매매 등이 있는 경우 그 거래가액은 구 상증세법 제60조 제2항에 따른 이 사건 아파트의 시가로 볼 수 있다.

따라서 이 사건 각 증여일 전 2년 이내의 비교대상 아파트의 매매거래가액인 2,175,000,000원을 이 사건 아파트의 시가로 볼 수 있으므로, 이를 기초로 한 이 사건 각 처분은 적법하다.

이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

[[별지] 관계 법령 생략]

판사 이종환(재판장) 김도형 김수정