| | | | |
|---|---|---|---|
| **문서번호** | 서울행정법원-2023-구합-66696 | | |
| **결정유형** | 국승 | **세목** | 상속증여세 |
| **생산일자** | 2024. 03. 21. | **귀속연도** | 2024 |
| **제목** | 비상장주식의 평가 | | |
| **요지** | 피합병법인의 부채는 현재가치할인평가대상으로 볼 수 없어 이 사건 처분 적법함 | | |
| **내용** | 피합병법인의 부채는 현재가치할인평가대상으로 볼 수 없어 이 사건 처분 적법함 | | |
| **관련법령** | 상속세 및 증여세법 제38조 | | |
| **상세내용** | | | |

**[ 세　　목 ]** 상증　　**[ 판결유형 ]** 국승

**[ 사건번호 ]** 서울행정법원-2023-구합-66696(2024.03.21)

**[직전소송사건번호 ]**

**[심판청구 사건번호 ]**

**[ 제　　목 ]**

비상장주식 평가의 적정 여부

**[ 요　　지 ]**

피합병법인의 부채는 현재가치할인평가대상에 해당된다고 보기 어려워 이 사건 처분 적법함

**[ 판결내용 ]**

판결 내용은 붙임과 같습니다.

**[ 관련법령 ]** 상속세 및 증여세법 제38조, 시행령 제54조

| | |
|---|---|
| 사 건 | 2023구합66696 증여세부과처분취소 |
| 원 고 | AAA |
| 피 고 | aa세무서장 |
| 변 론 종 결 | 2024. 1. 25. |
| 판 결 선 고 | 2024. 3. 21. |

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고가 2020. 10. 16. 원고에 대하여 한 증여세 **,***,***,***원(가산세 포함)의 부과처분을 취소한다.

## 이 유

### 1. 처분의 경위

가. 원고는 주식회사 bbbb(이하 'bbbb'이라 한다)의 1인 주주인 BBB의 아들이다.

나. bbbb는 2018. 12. 31. ccccc 주식회사(이하 'ccccc'라 한다)를 1:6.1341의 합병비율로 흡수합병하였고(이하 '이 사건 합병'이라 한다), 이에 따라 ccccc의 주주였던 원고는 932,390주를 취득하였다.

다. 서울지방국세청장은 2020. 2. 18.부터 2020. 6. 13.까지 bbbb에 대한 법인세 통합조사를, 2020. 6. 15.부터 2020. 9. 2.까지 원고에 대한 증여세 조사를 각 실시한

결과, 아래와 같이 ccccc의 주식가치가 과대평가되어 합병비율이 산정되었고 상속세 및 증여세법상의 보충적 평가방법에 따라 ccccc의 주식가치를 평가하여 합병비율을 재산정하면 특수관계에 있는 법인 간의 합병으로 흡수되는 ccccc의 대주주인 원고가 합병으로 인하여 이익을 얻은 경우에 해당한다고 보아, 피고에게 원고에 대하여 증여세를 과세할 것을 통보하였다.

○ 이 사건 합병 당시 ccccc는 주식회사 dddd건설(이하 'dddd'이라 한다)의 발행주식 48,000주(총 발행주식의 80%)를 보유하고 있었고, dddd는 민간임대주택 총 908세대(dddddd ooooo II, 이하 '이 사건 임대주택'이라 한다)를 신축한 후 2017. 9. 30.부터 임대하면서 임차인들로부터 임대보증금 ***,***,***,000원 및 매매예약 합의금 **,***,***,000원 합계 ***,***,***,***원(이하 '이 사건 부채'라 한다)을 지급받았는데, dddd와 임차인들은 임대의무기간의 1/2이 지나는 시점에 조기분양전환하기로 합의하였으므로, 이 사건 부채의 반환기간이 5년을 초과한다고 보아 상증세법 시행령 제58조 제2항, 같은 법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호에 따라 현재가치로 할인하여 그 평가액을 산정한 것은 부당하다.

○ bbbb가 2017. 4. 7. 주식회사 eeee에게 ff광역시 *구 **동 C1-BL 토지 19,984㎡ 상의 공동주택신축사업권을 *,***,***,000원에 양도한 것에 대하여 법인세법상 부당행위계산부인규정을 적용하여 위 사업권의 시가를 평가하여야 한다.

라. 이에 따라 피고는 이 사건 합병과정에서 ccccc 주식의 1주당 가치가 시가보다 과대평가됨으로써 원고가 일정한 이익을 증여받았다는 이유로 상증세법 제38조 제1항에 따라 2020. 10. 16. 원고에게 증여세 **,***,***,***원(가산세 포함)을 경정·고지하였다.

마. 원고는 2020. 11. 27. 위 처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 제기하였고, 조세심판원은 2023. 3. 7. 원고의 심판청구를 일부 인용하였고(bbbb의 공동주택신축사업권 양도에 대하여 법인세법상 부당행위계산부인규정을 적용한 부분 관련), 이에 따라 피고는 당초 처분을 ***,***,***원 감액하는 경정을 하였다(이하에서는 당초 처분에서 감액경정된 부분을 제외한 나머지 부분을 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제6 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 처분의 적법 여부

### 가. 원고 주장의 요지

dddd는 이 사건 임대주택의 임대기간을 10년(입주지정기간 만료일인 2017. 9. 30.이 속하는 월의 다음달 1일부터 10년이 지난 2027. 10. 1.까지)으로 정하여 임대하였으므로, 이 사건 부채는 이 사건 합병일인 2018. 12. 31.로부터 회수기간이 5년을 초과함이 명백하여 상증세법 시행령 제58조 제2항, 같은 법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호에 따라 현재가치로 할인하여 그 평가액을 산정하여야 한다. 임차인들이 임대의무기간의 1/2이 지난 후 조기분양전환권을 행사하더라도, 계약상대방이 가지는 권리의 행사를 전제하여 부채의 가치를 달리 평가하는 것은 법령상 근거가 없고 이 사건 합병일 당시에는 임차인들이 조기분양전환권을 행사할 가능성이 높다고 확신할 수도 없었다. 그럼에도 대부분의 임차인들이 조기분양전환권을 행사하였다는 사후적인 사정만으로 이 사건 부채의 회수기간이 5년을 초과하지 않는다는 전제에 선 이 사건 처분은 위법하다.

### 나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

### 다. 인정사실

1) dddd는 주택신축·분양 등을 영위하는 법인이다. dddd는 2015. 4. 6. gg시장으로부터 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제2의2호의 '공공건설임대주택'인 이 사건 임대주택을 건설하였다.

2) dddd는 2015. 5. 20.부터 2015. 10. 16.까지 이 사건 임대주택의 임차인들과 사이에 전환임대조건으로 임대차계약을 체결하였다. dddd가 2015. 5. 23. 이 사건 임

대주택의 임차인 석○○과 체결한 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

아래 표시주택을 임대차함에 있어 dddd(이하 '갑'이라 한다)과 임차인 석○○(이하 '을'이라 한다)은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서(이하 '임대차계약서'라 한다) 2통을 작성하여 '갑'과 '을'이 각각 기명날인 후 각 1통씩 보관한다.

**4. 계약조건**

**제1조(임대보증금·임대료 및 임대차기간)**

① '갑'은 위 표시주택(이하 '임대주택'이라 한다)의 임대보증금 및 임대료와 임대차기간을 아래와 같이 정하여 '을'에게 임대한다.

② '을'은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 '갑'에게 지불하기로 한다.

**제2조(임대주택의 입주지정기간)**

위 임대주택의 입주예정일은 2017년 7월로 한다(정확한 입주지정기간은 추후 개별통보하기로 한다) ※ 입주지정기간 : 입주예정일(입주개시일)로부터 60일로 한다.

**제10조(임대차계약의 해제 및 해지)**

① '을'이 아래 각호에 해당하는 행위를 한 경우에는 '갑'은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

7. 주택법 제16조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설임대주택의 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우와 해당 임대주택을 주택공급에 관한 규칙 제10조 제6항에 따라 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.

8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 임대주택에 당첨되어 입주하는 경우

9. 임차인이 법 제32조 제5항에 따른 분양전환신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않은 경우

10. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

**제12조(임대주택의 분양전환)**

① '갑'은 위 주택이 임대주택법 제16조 제1항 제3호 및 같은 항 제4호의 임대주택에 해당하는 경우에는 다음 각호의 조건에 따라 분양전환한다.

2. 위 주택의 분양전환시기는 최초 입주지정기간 종료일이 속하는 월의 다음달 1일부터 10년으로 한다.

**제15조(특약)**

'갑'과 '을'은 제1조 내지 제14조에서 정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약을 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 약관의 규제에 관한 법률을 위반해서는 안 된다.

**5. 특약사항**

**제4조(분양전환)**

① 위 임대주택은 임대주택법에 따라 각호의 사유에 의해 분양전환 당시까지 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인에게 우선 분양전환 된다.

1. 임대의무기간 10년이 경과한 경우

2. 임대개시 후 임대의무기간의 2분의1이 지난 경우로서 '갑'과 '을'이 분양전환에 합의하여 임대주택법으로 정하는 절차를 완료한 경우

3. 갑이 2년 연속 적자 발생 또는 2년 연속 부의 영업현금흐름 발생 등 그 밖의 경제적사정 등으로 임대를 계속할 수 없어 시장 등의 승인 또는 허가를 받은 경우

② '을'이 분양전환시기에 위 임대주택을 매수하지 않을 경우 임대기간 종료일까지 '갑'에게 명도하여야 한다.

⑤ '을'이 분양전환을 받지 아니하고 나아가 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우, '을'이 분양전환을 받을 의사가 없거나 분양전환을 받을 수 없는 상태인 것으로 보아 '갑'은 임대차계약을 해지할 수 있고, 임대차계약이 해지되면 '을'은 임대주택을 '갑'에게 명도하기로 한다.

1. '을'이 분양전환을 통보받았음에도 6개월 내 분양전환을 받지 않는 경우(단, 임대주택법 제16조 및 동법시행령 제13조 제3호에 의한 조기분양전환시 제외)

2. 계속적으로 임차할 의사만을 표시한 경우

3) dddd는 이 사건 임대주택의 임차인들과 위와 같은 내용의 임대차계약을 체결함과 동시에 조기분양전환권에 대한 사전 동의와 분양전환금액을 확정하는 것을 내용으로 하는 매매예약 합의서도 함께 작성하였다. dddd가 2015. 5. 23. 이 사건 임대주

택의 임차인 석○○과 체결한 매매예약 합의서의 주요 내용은 아래와 같다.

**제1조(목적)**

본 매매예약 합의서는 임대차계약에 따른 '을'의 임대료 부담경감 및 임대의무기간(10년)의 1/2이 경과한 시점에 분양전환하는 것에 대한 사전 동의와 분양전환 시의 분양전환금액을 확정하고, 분양전환계약을 목적으로 한다.

**제2조(분양전환시기의 확정분양가액 결정 및 효력)**

① '갑'과 '을'은 다음 각 호에 모두 해당할 경우 분양전환 시 확정분양가액과 감정평가금액(임대주택법 시행규칙 [별표1] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 따른 감정평가금액) 중 낮은 금액을 적용하여 분양전환금액(매매금액)을 책정한다.

1. '갑'과 '을'이 '본건 부동산'을 임대차 계약함에 있어 전환임대조건으로 계약을 체결한 경우

2. '을'이 '갑'에게 매월 납부하여야 할 5년 임대료를 선납할 경우

3. '을'이 '갑'에게 매매예약합의금을 납부할 경우

4. '을'이 '본건 부동산' 임대개시일로부터 5년이 지난 시점에서 '갑'이 지정한 기간 내 분양전환을 받을 경우

② 제1항 제2호의 5년 임대료 선납금액과 제1항 제3호의 매매예약합의금은 분양전환금액의 일정 금액으로 인정하며, 계약의 해제 및 해지 시 일할 적용하여 공제 후 차액을 환불한다.

**제3조(매매예약 합의에 따른 확정분양가액 납부조건)**

1. 분양전환금액(확정분양가액) : 319,240,000원정

2. 확정분양가액 납부조건

**제5조(해제 또는 해지)**

① '을'이 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우 '갑'의 사전 동의하에 이 합의를 해제 또는 해지하고 이 사건 임대주택 임대차계약서 내용만을 적용하기로 한다.

1. 제3조 제2호의 납부금액을 해당 약정 일자에 '을'이 1회 이상 납부하지 않을 경우

2. 제2조 제1항 제4호의 임대개시일로부터 5년 후 '갑'이 지정한 기간내에 '을'이 분양전환을 받지 않을 경우

3. '본건 부동산' 임대차계약서에 의하여 임대차 계약이 해제 또는 해지될 경우

4. '을'이 본 합의서의 내용을 해제 요청할 경우

② 이 사건 임대차계약서 4. 계약조건 제10조 제2항 각호의 경우 '을'은 별도의 서면통지 없이 이 사건 계약을 해지하고 이 사건 임대차계약의 규정만 적용하기로 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

**라. 판단**

**1) 관련 법령의 내용**

비상장주식의 경우에도 원칙적으로 시가에 의하여 가액을 산정하여야 하나, 시가를 산정하기 어려운 경우에는 보충적 평가방법에 의하게 된다(상증세법 제60조 제1항, 제3항 참조). 구 상증세법 시행령에 따른 비상장주식의 보충적 평가는 1주당 순손익가치와 순자산가치를 가중평균한 가액으로 하고(제54조 제1항), 1주당 순자산가치는 당해 법인의 순자산가액을 발행주식총수로 나누어 산정하며(구 상증세법 시행령 제54조 제2항), 순자산가액은 평가기준일 현재 당해 법인의 자산을 구 상증세법 제60조 내지 제66조의 규정에 의하여 평가한 가액에서 부채를 차감하는 방법으로 계산한다(제55조 제1항). 이때 입회금·보증금 등의 채무가액은 원본의 회수기간·약정이자율 및 금융시장에서 형성되는 평균이자율 등을 감안하여 기획재정부령으로 정하는 바에 따라 평가한 가액으로 하고(상증세법 시행령 제58조 제2항), 그 원본의 회수기간이 5년을 초과하는 등의 경우에 있어서는 각 연도에 회수할 금액을 상증세법 시행령 제58조의2 제2항 제1호 (가)목에 따른 적정할인율에 의하여 현재가치로 할인한 금액의 합계액으로 평가하게 된다(상증세법 시행규칙 제18조의2 제2항 제1호). 이는 골프장업이나 리조트업 등을 영위하는 법인 등이 부담하는 입회금·보증금 등에 관한 채무가액을 위 적정할인율에 의하여 현재가치로 할인한 금액으로 산정함으로써 입회금·보증금 등에 관한 채무액이 과다하게 산정되는 것을 방지하는데 그 목적이 있다.

**2) 구체적 판단**

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정을 종합하면, dddd와 임차인들 사이에 조기분양전환에 관한 사전합의를 함으로써 의무임대기간의 1/2이 경과한 시점에 이 사건 임대주택이 분양전환되고 그에 따라 이 사건 부채의 반환시기가 도래하는 것으로 확정되었다고 판단된다. 따라서 이 사건 부채는 이 사건 합병일인 2018. 12. 31. 당시 원본의 회수기간이 5년을 초과하는 경우에 해당하지 아니하여 상증세법 시행령 제58조 제2항, 같은 법 시행규칙제18조의 2 제2항 제1호에 따라 현재가치로 할인하여 그 평가액을 산정할 수 없다. 이 사건 처분은 적법하고 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

가) dddd가 임차인들과 사이에 임대차계약을 체결하면서 동시에 체결한 매매예약 합의서는 임대의무기간(10년)의 1/2이 경과한 시점에 분양전환하는 것에 대한 사전 동의와 분양전환 시의 분양전환금액을 확정하기 위한 목적으로(제1조), 분양전환 시 확정분양가액과 감정평가금액(임대주택법 시행규칙 [별표 1] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 따른 감정평가금액) 중 낮은 금액을 적용하도록 하여 분양전환금액(매매금액)의 산정기준을 미리 정하였고(제2조 제1항), 위 합의서에 의하면 임차인은 계약시부터 입주지정일 이전까지 확정분양가액(전환임대보증금, 5년선납임대료, 매매예약합의금을 합한 금액이다)을 분할하여 납부하여야 한다(제3조 제2호). 한편 임차인이 임대개시일로부터 5년 후 dddd가 지정한 기간 내에 분양전환을 받지 않을 경우 dddd의 사전 동의 하에 매매예약합의서를 해제 또는 해지하고 임대차계약서 내용만을 적용받게 된다(제5조 제1항 제2호). 매매예약 합의서에 의하면 임차인들은 dddd로부터 임대개시일로부터 5년 후에 이 사건 임대주택을 매수하기로 합의하고 매매대금의 산정기준을 미리 정한 다음 확정분양가액 전액을 매매대금 명목으로 미리 납부하였으며 dddd의 동의 없이는 매매예약 합의서의 효력을 부인할 수 없게 된다.

나) 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제3호에 의하면, 법 제16조 제1항 제3호 및 제4호에 해당하는 임대주택으로서 임대 개시 후 해당 주택의 임대의무기간의 2분의 1이 지난 경우로서 임대사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여

임대사업자가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고(임대사업자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우는 제외한다)한 경우에는 임대의무기간 이내에 매각할 수 있다. 앞서 가)항에서 본 바와 같이 dddd는 임차인들과 사이에 매매예약 합의서를 작성함으로써 이미 조기분양전환에 합의하였으므로, dddd는 임차인들과 분양전환에 관한 합의를 추가로 할 필요 없이 임대의무기간의 1/2인 5년이 지난 시점에 위와 같은 합의 사실을 gg시장에 신고하면 이 사건 임대주택을 임차인들에게 매각할 수 있다.

다) 한편 dddd는 임차인들로부터 매매예약 합의서 외에 임대개시일로부터 5년이 경과한 이후 분양전환신청서를 별도로 작성받은 것으로 보인다(갑 제14호증). 그러나 매매예약 합의서에 이미 임차인들의 분양전환신청 의사가 포함되어 있으므로, 위 분양전환신청서는 임차인들이 이미 행사한 분양전환신청의 의사를 재확인하는 취지일 뿐 그로 인해 비로소 분양전환에 관한 합의가 이루어졌다고 볼 수는 없다.

라) 이 사건 임대주택은 공공건설임대주택으로서 구 임대주택법 제21조 제1항, 제2항에 해당하는 임차인에게만 조기분양전환을 할 수 있다(구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제3호 단서). dddd는 이 사건 임대주택의 조기분양전환 당시 위 요건을 충족하지 아니한 임차인에 대해서는 임대차계약서 제10조 제1항 제7호에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있고 매매예약 합의서 제5조 제1항 제2호, 제3호에 따라 매매예약 합의 또한 해제 또는 해지할 수 있으며 이 경우 dddd는 해당 임차인에게 임대차보증금 및 매매예약 합의금을 반환하여야 한다. 따라서 임차인이 조기분양전환 당시 구 임대주택법 제21조 제1항, 제2항에 해당하지 아니하는 경우에도 이 사건 부채원본의 회수기간이 5년을 초과하지 아니함은 마찬가지이다.

## 2. 결론

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