

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024두67238 취득세등부과처분취소
원고, 피상고인 원고
피고, 상고인 서울특별시 강서구청장
소송대리인 법무법인 인본
담당변호사 김명철 외 3인
원 심 판 결 서울고등법원 2024. 11. 29. 선고 2024누52795 판결
판 결 선 고 2025. 10. 16.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거 등에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2022. 4. 28. 부친 소외인으로부터 서울 강서구 (이하 생략) (이하 '이 사

건 아파트'라고 한다)를 증여받되, 임차인에 대한 350,000,000원의 임대차보증금반환채무(이하 '이 사건 보증금반환채무'라고 한다)를 원고가 인수하기로 하는 내용의 부담부증여계약(이하 '이 사건 부담부증여계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2022. 6. 2. 지방세법 제13조의2 제2항에 의하여 조정대상지역 내 3억 원 이상의 주택 무상취득에 따른 12%의 중과세율을 적용하여 산출된 취득세 55,080,000 원, 지방교육세 1,836,000원 합계 56,916,000원을 신고하고, 2022. 6. 3. 이를 납부하였다.

다. 원고는 2023. 2. 3. 피고에게 '이 사건 보증금반환채무에 상당하는 부분은 부담부증여로 유상취득세율(1%)이 적용되어야 한다'고 주장하면서 이미 신고·납부한 취득세 등의 차액을 환급해 달라는 내용의 경정청구를 하였으나, 피고는 2023. 2. 8. 위 경정청구를 거부하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

2. 관련 규정의 개정 연혁 및 이 사건의 쟁점

가. 지방세법 제7조 제11항은 본문에서 배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득하는 경우 증여로 취득한 것으로 보도록 규정하면서도, 단서에서 그 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 보도록 규정하고 있다. 이에 따라 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호는 유상취득으로 보는 경우 중 하나로서, '해당 부동산 등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실이 다음 각 목의 어느 하나에 의하여 증명되는 경우'를 규정하면서, '그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우'(가목), '소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우'(나목), '이미 상속세 또는 증여세를 과세 받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증 재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우'(다목), '가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우'(라목)를 들고 있다. 나아가

부동산 등의 부담부증여에 관하여, 지방세법 제7조 제12항 본문과 단서는 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 유상으로 취득하는 것으로 보되, 배우자 또는 직계존비속으로부터의 부동산 등의 부담부증여의 경우에는 제11항을 적용한다고 규정하고 있다.

나. 「상속세 및 증여세법」에 배우자 또는 직계존비속에게 양도한 부동산 등에 관한 증여추정 규정(제44조 제1항)이 있었던 것과 달리, 지방세법에는 배우자 또는 직계존비속으로부터 취득한 부동산 등의 취득세에 관하여 아무런 규정을 두고 있지 않았다. 그러다가 2013. 12. 26. 법률 제12118호로 지방세법이 개정되면서 유상거래로 취득하는 주택의 취득세율이 종전보다 인하됨에 따라 주택에 관한 유상취득세율이 무상취득세율보다 낮아지게 되었다(제11조 제1항 제2호, 제8호). 이에 변칙적인 증여를 통해 취득세를 탈루하는 사례를 방지하고자 2014. 1. 1. 법률 제12153호로 지방세법이 다시 개정되어, 배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득하는 경우 증여로 취득한 것으로 보되 해당 부동산 등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실을 증명한 경우 등에 해당하는 때에는 유상취득한 것으로 보도록 하는 규정(제7조 제11항 본문 및 단서 제4호)이 신설되었다. 위 개정 당시, 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여의 경우 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 유상취득한 것으로 보도록 하는 규정(제7조 제12항)도 함께 마련되었다.

이후 2015. 12. 29. 법률 제13636호로 지방세법이 개정되면서, 배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득하는 경우 이를 유상취득으로 보려면 해당 부동산 등의 취득을 위하여 대가를 지급한 사실 외에도 취득자의 소득, 재산 등 대가 지급의 원천에 대한 추가적인 증명을 요하는 내용으로 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호가 개정되었다.

그러다가 2017. 12. 26. 법률 제15292호로 지방세법이 개정되면서 지방세법 제7조 제12항에 단서 부분이 신설되어, 배우자 또는 직계존비속으로부터의 부동산 등 부담부증여의 경우에도 지방세법 제7조 제11항을 적용하도록 정해졌다.

다. 원고는 부친과의 이 사건 부담부증여계약에 따라 이 사건 아파트를 증여받으면서 이 사건 보증금반환채무를 인수하였는바, 이와 같이 인수된 채무액에 상당하는 부분을 지방세법 제7조 제12항 단서, 같은 조 제11항 단서 제4호에 따라 유상취득으로 볼 수 있는지가 이 사건의 쟁점이다.

3. 판단

가. 원심은 판시와 같은 이유로, 원고의 소득만으로는 이 사건 보증금반환채무를 상환할 수 없었다고 보아 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호 가목에 해당하지 않는다고 판단하면서도, 다음과 같은 이유로 원고의 재산으로 부친에게 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우에 해당하여 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호 라목에 따라 이 사건 보증금반환채무에 상당하는 부분을 유상취득한 것으로 보아야 한다면서, 피고가 이를 증여로 보아 무상취득에 대한 중과세율 12%가 적용된다는 전제에서 한 이 사건 처분은 위법하다고 판단하였다.

1) 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호에서의 '대가의 지급'은 현실적인 금전의 교부뿐만 아니라 채무인수 등을 통한 지급도 포함하는 개념이다. 수증자가 임차인에 대한 보증금반환채무를 인수하면서 아파트를 증여받을 경우, 그 보증금반환채무는 보증금을 임차인에게 반환하는 시점까지 수증자의 채무로 남게 된다. 비록 수증자가 부담부증여를 받을 당시 보증금반환채무를 즉시 변제할 수 있는 자력이 없더라도, 새로운 임차인으로부터 받을 보증금으로 이를 변제할 수 있으므로, 보증금 반환 시점에 이를 변제할

자력이 있다고 인정된다면 실질적으로 보증금반환채무를 인수한 것으로 평가하여 증여자에게 그 대가를 지급한 것으로 볼 수 있다.

2) 이 사건의 경우, 원고는 증여자인 부친의 종전 임차인에 대한 이 사건 보증금반환채무를 면책적으로 인수하였고, 이에 따라 이 사건 아파트의 증여재산가액에서 이 사건 보증금반환채무의 채무액을 공제한 금액을 과세가액으로 하여 2022. 7. 28. 증여세 과세표준을 신고하고 2022. 8. 1. 증여세를 납부하였다.

3) 원고는 이 사건 부담보증여계약 이후인 2023. 4. 1.부터 같은 해 5. 26.까지 이 사건 아파트의 새로운 임차인으로부터 수령한 보증금 270,000,000원 등을 포함한 재원으로, 2023. 5. 26. 종전 임차인에게 이 사건 보증금반환채무를 실제 상환하였다.

나. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 조세법률주의의 원칙상 조세법규는 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적 이유 없이 확장·축소해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않지만, 법규 상호 간의 해석을 통하여 그 의미를 명백히 할 필요가 있는 경우에는 조세법률주의가 지향하는 법적 안정성 및 예측 가능성을 해치지 않는 범위 내에서 입법 취지 및 목적 등을 고려한 합목적적 해석을 하는 것은 불가피하다(대법원 2025. 2. 27. 선고 2023두37544 판결 등 참조).

2) 앞서 본 것처럼 지방세법 제7조 제11항은 배우자 또는 직계존비속으로부터 부동산 등을 취득할 경우 본문에 따라 원칙적으로 무상취득으로 보되, 예외적으로 취득 대가의 지급 사실이 같은 항 단서 제4호 각 목 중 어느 하나에 의하여 증명된 경우에는 유상취득으로 보도록 하고 있다. 이는 배우자 또는 직계존비속으로부터의 변칙적인 증여를 통해 취득세를 탈루하는 사례를 방지하고자 취득의 유상성에 관한 증명을 과세관

청이 아닌 납세자가 하도록 정한 것이다.

같은 취지에서 배우자 또는 직계존비속 사이의 부동산 등의 부담부증여의 경우에도 지방세법 제7조 제12항 단서에 따라 같은 조 제11항이 적용된다. 그러므로 같은 조 제11항 본문에 따라 원칙적으로 무상취득으로 보되, 같은 항 단서 제4호에 따라 예외적으로 납세자가 '대가를 지급한 사실'을 그 각 목의 어느 하나에 의하여 증명한 경우에는 유상취득으로 인정될 수 있다. 따라서 부담이 채무인수인 경우, 납세자가 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호 각 목의 사실을 증명하면 해당 채무인수는 '대가의 지급'으로 인정될 수 있다.

즉, 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호 가목에 따라 '인수한 채무를 변제할 수 있는 취득자의 소득이 증명되는 경우', 나목에 따라 '소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 인수한 채무를 변제하거나 변제할 수 있음이 증명되는 경우', 다목에 따라 '이미 상속세 또는 증여세를 과세 받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증 재산의 가액으로 인수한 채무를 변제하거나 변제할 수 있음이 증명되는 경우', 라목에 따라 '가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 인수한 채무를 변제하거나 변제할 수 있음이 증명되는 경우'에 '대가의 지급'으로 인정될 수 있는 것이다.

3) 이와 같이 납세자로 하여금 대가의 지급 또는 채무의 부담에 관해 납세자 스스로의 소득과 재산을 갖추고 있음을 증명하도록 명시한 지방세법 제7조 제12항 단서나 같은 조 제11항 단서 제4호 각 목의 내용과 취지, 유상취득과 무상취득의 구별은 원칙적으로 취득세 납세의무의 성립 시점을 기준으로 이루어져야 하는 점 등을 종합적으로 고려하면, 증여자의 채무를 인수하는 부동산 등의 부담부증여에서 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호의 '그 대가를 지급한 사실이 증명되는 경우'란, 수증자가 해당 부동산

등의 취득 시점을 기준으로 인수한 채무를 변제하기에 충분한 소득이나 재산을 갖추고 있어, 그 채무인수로 인하여 당초 채무자인 증여자가 해당 채무 부담을 실질적으로 면하게 될 뿐만 아니라 그 부담이 다시 증여자에게 전가되지 않을 개연성이 높다고 인정되는 경우를 의미한다고 해석하여야 한다. 여기서 수증자가 증여자로부터 인수한 채무를 변제할 충분한 소득이나 재산을 갖추고 있는지를 판단할 때에는, 지방세법 제7조 제11항 단서 제4호 다목에 따라 취득 이전에 이미 상속세 또는 증여세를 과세 받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증 재산에 해당하는 때를 제외하고는, 수증자 본인의 소득과 재산만을 가지고 살펴야 하고, 부담부증여의 목적물인 해당 부동산 자체를 고려해서는 아니 된다.

4) 앞서 본 사실관계를 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, 원심은 원고가 이 사건 보증금반환채무를 변제할 자력이 있었는지를 판단할 때 원고가 증여받은 이 사건 아파트를 원고가 이미 소유하고 있던 재산인 것처럼 보아서는 아니 되고, 이 사건 아파트의 취득 시점을 기준으로 원고가 위 채무를 변제하기에 충분한 소득이나 재산을 갖추고 있었는지를 심리하였어야 한다.

다. 그럼에도 원심은, 이 사건 아파트 취득 당시 이 사건 보증금반환채무가 곧바로 상환될 필요가 없었고 원고가 나중에 새로운 임차인으로부터 보증금을 받아 이를 상환할 수 있었다는 점 등을 들어, 부담부증여의 목적물에 해당하는 이 사건 아파트에 관하여 장래에 수령할 임대차보증금까지 원고가 당초부터 소유한 재산인 것과 마찬가지로 원고의 변제자력 유무의 판단에 반영하였다. 이러한 원심판결에는 지방세법 제7조 제12항 단서 및 같은 조 제11항에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니한 잘못이 있다. 이를 지적하는 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	엄상필
-----	-----	-----

주심	대법관	오경미
----	-----	-----

	대법관	권영준
--	-----	-----

	대법관	박영재
--	-----	-----