

碩士學位論文

不動產 時價 評價 制度에 관한 研究

- 「상속세및증여세법」상 보충적평가방법을 중심으로 -

2011年



HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

朴 愛 子

碩士學位論文
指導教授 閔太郁

不動産 時價 評價 制度에 관한 研究

- 「상속세및증여세법」상 보충적평가방법을 중심으로 -

A Study on Marketing Appraisal System of Real Estate

-Focused on Supplementary Appraisal
under Inheritance and Gift Tax Law-

2010年 12月 日

漢城大學校 不動産大學院

不動産投資金融專攻

朴 愛 子

碩士學位論文
指導教授 閔太郁

不動產 時價 評價 制度에 관한 研究

- 「상속세및증여세법」상 보충적평가방법을 중심으로 -

A Study on Marketing Appraisal System of Real Estate

-Focused on Supplementary Appraisal
under Inheritance and Gift Tax Law-

위 論文을 不動產學 碩士學位 論文으로 提出함

2010年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

朴 愛 子

朴愛子の 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2010年 12月 日

審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

국 문 초 록

不動産 時價 評價 制度에 관한 研究

- 「상속세및증여세법」상 보충적평가방법을 중심으로 -

한 성 대 학 교

부동산 대학원

부동산투자금융

박 애 자

「상속세및증여세법」에 의한 재산평가는 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 의해 평가하게 되어 있다. 상속·증여재산의 시가평가는 처분되지 않은 재산을 평가하는 것으로 객관적이고 공정한 평가가 이루어져야 조세 부담의 공평이 실현되고 「상속세및증여세법」 제정 취지에 맞는 과세목적을 제대로 달성할 수 있게 되므로 공정·타당한 평가의 문제는 가장 중요하고 기초적인 과제의 하나라 할 수 있다.

상속 및 증여재산의 시가는 평가기준일 전후 6월(증여재산의 경우에는 3월)이내의 기간 중 상속 및 증여재산 자체에 있는 거래가액, 2이상의 감정평가액의 평균액, 보상·감정·수용·경매 또는 공매가 있는 경우에는 그 확인되는 가액으로 하고, 시가를 산정하기 어려운 경우에는 당해 재산의 종류·규모·거래상황 등을 감안하여 정하는 「상속세및증여세법」 제61조 내지 제65조 즉 보충적 평가방법에 의한다.

보충적평가방법에 의하면, 토지는 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」에 의한 개별공시지가로, 건물은 국세청장이 산정·고시하는 가액으로, 오피스텔 및 상업용 건물은 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시한 가액으로, 주택은 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」에 의한 개별주택가격 및 공동주택가격으로 평가한다.

보충적 평가방법의 존재는 납세의무자에게는 법적 안정성과 예측가능성

을 보장하고, 과세당국측엔 조세행정의 확일성과 신속성을 제공하므로 납세자와 과세당국 모두에게 필요한 제도임엔 틀림없다.

본 연구에서는 현행 「상속세및증여세법」상 재산평가제도에 관하여 부동산평가를 중심으로 「상속세및증여세법」상 시가평가제를 고찰하고 시가가 없을 시에 적용되는 보충적 평가방법의 기준시가에 의한 시가산정에 관하여 실무경험을 바탕으로 조세법 및 부동산공시제도와 관련된 각종 문헌, 관련법, 학술연구단체 등에서 발행한 연구보고서 및 연구논문 그리고 법원의 관련판례 등을 수집하여 문제점과 개선방안을 도출하였다.

상속·증여재산 평가에 있어서 문제점은 시가에 의하여 평가하는 경우와 보충적평가방법에 의하여 평가한 재산의 평가액의 차이로 수평적 공평의 저해로 인한 납세자간 불평등 문제가 발생한다는 것이다. 공시가격과 시가와의 괴리, 토지와 건물을 합한 개별주택가격보다 개별공시지가가 더 높게 나타나는 모순 등에 의하여 동종이든, 이종이든 자산간의 조세부담 불공평이 존재한다는 것이다..

따라서 부동산 공시가격의 현실화 및 개별주택가격의 평가를 보완하는 부동산공시제도의 개선이 요구되며, 「상속세및증여세법」시행령 제49조 제6호에 의하여 기획재정부령에 따른 공시가격의 시가 환산화에 대한 법적 보완장치가 필요하다 하겠다.

이와 같이 부동산 공시제도 개선 및 상속세및증여세법령의 입법적 보완은 조세공평성을 제고함은 물론 국민 경제생활에 안정을 도모하게 될 것이다.

주요용어: 보충적평가방법, 시가평가, 상속세및증여세법

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 목적	1
제 2 절 연구의 범위 및 방법	3
제 3 절 선행연구	3
 제 2 장 부동산 시가평가의 일반론	5
제 1 절 시가의 개념	5
1. 회계학상의 시가	5
2. 상법상의 시가	7
3. 감정평가법상의 적정가격	8
4. 조세법상 시가	9
제 2 절 부동산 평가이론상 시장의 특성과 평가방법	14
1. 부동산시장의 특성	14
2. 부동산의 평가방법	15
제 3 절 「상속세및증여세법」상 재산평가	19
1. 재산평가의 원칙	19
2. 시가평가의 규정	19
3. 보충적 평가방법	23
 제 3 장 보충적 평가방법에 관한 고찰	25
제 1 절 보충적평가방법의 의의 및 필요성	25
1. 보충적 평가방법의 의의	25
2. 보충적 평가방법의 존재 필요성	25
3. 보충적 평가방법의 모법 저촉 여부	26
4. 보충적 평가방법에 대한 입증책임	27

제 2 절	토지 및 건물 등의 보충적 평가방법	28
1. 개 설		28
2. 토지의 보충적 평가방법		31
3. 건물에 대한 보충적 평가방법		38
4. 국세청 건물기준시가 고시		40
5. 오피스텔 및 상업용 건물에 대한 보충적 평가방법		44
6. 주택의 보충적 평가방법		46
7. 지상권의 평가방법		48
8. 부동산을 취득할 수 있는 권리의 평가		51
9. 특정시설물이용권의 평가		53
10. 기타 시설물 및 구축물의 평가		55
11. 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 재산의 평가		58
12. 일정기간 증여재산의 사용·수익권을 유보하고 증여한 재산의 평가		63
제 3 절	담보제공재산의 평가특례	64
1. 개 설		64
2. 입법취지		64
3. 담보제공된 재산인지의 여부에 관한 판단		65
4. 저당권이 설정된 재산의 평가		67
5. 근저당권이 설정된 재산의 평가		68
6. 공동저당이 설정된 재산의 평가		73
7. 질권이 설정된 재산의 평가특례		75
8. 양도담보재산의 평가특례		75
9. 전세권이 설정된 재산의 평가특례		76
제 4 절	조건부권리 등의 평가	78
1. 개 설		78
2. 조건부권리의 평가		78
3. 존속기간이 불확실한 권리의 평가		80
4. 소송중인 권리의 평가		80
5. 관련 예규·판례		81

제 5 절	해외부동산의 평가방법	82
1.	미국의 재산평가	82
2.	영국의 재산평가	84
3.	프랑스의 재산평가	85
4.	독일의 재산평가	87
5.	일본의 재산평가	89
제 4 장	보충적 평가방법의 문제점과 개선방안	91
제 1 절	문제점	91
1.	기준시가와 시가와의 괴리	91
2.	개별주택가격의 모순	93
3.	자산별 조세부담의 불공평성	95
4.	“시가를 산정하기 어려울 때”의 입증정도	97
제 2 절	개선방안	99
1.	부동산 공시제도의 개선	99
2.	조세법령의 보완	99
제 5 장	결론	101
제 1 절	연구결과	101
제 2 절	연구의 한계 및 향후과제	103
【참고문헌】		104
ABSTRACT		107

【 표 목 차 】

[표1-1] 자산종류별 상속·증여세 결정 현황	2
[표2-1] 개별세법에서 규정하는 시가의 개념	13
[표3-1] 보충적평가방법 적용 요약표	29
[표3-2] 보충적평가방법 적용 기준	30
[표4-1] 공시지가와 시가	92
[표4-2] 2008년도 개별공시지가 및 개별주택가격 합계	93



제 1 장 서 론

제1절 연구의 목적

상속재산이나 증여재산에 대한 상속세 등의 과세가액은 시가에 따라 평가하여야 한다. 이러한 시가는 매매 등의 거래가 발생되어야 그 가액을 알 수 있으나 상속재산이나 증여재산은 시장에서 거래가 이루어지지 않는 상태에서 시가를 산정하여야 하기 때문에 평가기준일 현재의 객관적 교환가치를 반영한 시가를 산정하기란 이론적으로나 실무적으로 쉬운 일이 아니다. 이 때 적용되는 시가는 경제학에서 말하는 완전경쟁시장에서는 동일한 시장의 어떤 한 시점에서는 동질의 상품가격은 단 하나의 가격밖에 성립하지 않는다는 일물일가의 법칙이 적용될 수 있을지는 모르나 상속재산이나 증여재산의 시가는 확인하기 곤란하다.

이런 경우에 재산평가의 불확실성으로 인하여 납세자 입장에서는 조세 부담에 대한 예측가능성과 법적 안정성에 문제가 발생한다. 또한 과세관청의 입장에서도 시가입증의 어려움이 발생할 수 있다. 이에 대하여 「상속세 및 증여세법」 제60조 제2항에서 시가는 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 하고 수용가격·공매가격 및 감정가격 등의 사례가액을 시가로 인정하고, 그래도 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류·규모·거래상황 등을 감안하여 같은 법 제61조부터 제65조까지에 규정된 방법, 즉 보충적 평가방법에 의하여 평가한 가액에 의하도록 하고 있다.

2008년 국세청 통계자료 아래 <표1>에 의하면 상속·증여세 자산중 부동산(토지와 건물)이 차지하는 비율은 54.6%에 이른다. 이처럼 우리나라의 경우 상속 및 증여재산의 상당한 부분이 부동산이 차지하고 있으므로 이에 대한 평가의 문제는 상속세 및 증여세 과세에 있어서 매우 중요하다.

〈표 1-1〉자산종류별 상속·증여세 결정 현황¹⁾

Assessment of Inheritance(Gift)Tax by Type of Property						[단위 : 백만원]	
		합 계	토 지	건 물	유가증권	기타재산 금융자산	기 타
상 속	2008 Total	7,274,015	2,982,825	1,977,689	915,197	1,049,041	
증 여	2008 Total	13,711,175	3,598,856	2,908,157	4,282,675	2,540,549	380,938
합 계		20,985,190	6,581,681	4,885,846	5,197,872	3,589,590	380,938

상속세 및 증여세법에 의한 재산평가는 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 의해 평가하게 되어 있다. 상속·증여재산의 시가평가는 현실적으로 금전화되거나 처분되지 않은 재산을 평가하게 되는 것으로서 복잡하며 객관성이 결여되기 쉽다. 따라서 상속·증여재산의 정확한 평가에 의한 객관적이고 공정한 평가가 이루어져야 조세부담의 공평이 실현되고, 상속세 및 증여세 과세의 목적을 제대로 달성할 수 있게 되므로 공정·타당한 평가의 문제는 가장 중요하고 기초적인 과제의 하나로 논란이 되고 있는 것이다. 상속·증여재산의 평가방법이 납세자간의 공정한 평가를 보장하지 못한다면 납세자간의 조세부담차이는 조세평등원칙에 반하는 결과를 낳게 될 것이다.²⁾

따라서 본 논문에서는 시가평가방법의 문제점이 현저히 드러나고 있는 부동산을 중심으로 하여 「상속세및증여세법」상의 시가평가제도를 분석하고 시가가 없을 시에 보충적평가방법³⁾인 기준시가 적용상의 문제점을 제기하고 그에 대한 개선방안을 연구하고자 한다.

1) 국세청 통계자료 참조

2) 민태욱, 「조세법상의 부동산 평가원칙과 조세정의」, 『토지공법연구』 제11집, 2001, p.343

3) 보충적평가방법이란 용어는 상증법의 법문에서 표현되고 있는 법률용어는 아니나, 시가를 산정하기 어려운 경우 그 시가에 갈음할 수 있는 평가방법이라는 의미에서 대법원의 판결문에서 사용되고 있는 것으로서 그 용어와 의미를 그대로 쓰기로 한다. 한편 상속재산평가준칙 제7조에서도 “보충적평가방법”이라는 용어를 그대로 사용하고 있는 바, 시가에 의하여 평가하기 어려운 상속재산에 대하여는 상속재산평가준칙 제2장 내지 제4장에 규정하는 방법에 의하여 평가하도록 규정하고 있다.

제2절 연구의 범위 및 방법

본 연구는 현행 상속세 및 증여세법상 재산평가방법 중 부동산을 중심으로 시가평가제를 검토하고 보충적 평가방법인 기준시가에 한정하여 연구를 진행하기로 한다. 그리고 외국의 입법사례는 미국, 영국, 프랑스, 독일, 일본을 대상으로 간략히 정리하기로 한다.

그리고 본 연구는 부동산시가평가의 일반론 및 상속세 및 증여세법상의 시가평가방법중 보충적평가방법을 고찰한 후 그 문제점을 지적하고 개선방안을 제시하는 순서로 연구를 전개하고자 한다.

그러므로 본 논문은 제1장에서는 연구의 목적과 그 범위 및 방법을 설명하고, 제2장에서는 부동산시가평가의 일반론을 그리고 제3장에서는 보충적 평가방법에 대한 고찰, 다음으로 제4장에서는 보충적평가방법의 문제점과 개선방안을, 제5장에서 본 연구의 내용을 요약하고 결론을 내리기로 한다.

본 연구를 위하여 국세공무원으로서의 실무경험을 바탕으로 조세법과 관련된 각종 국내외의 문헌, 관련법, 학술연구단체 등에서 발행한 연구보고서 및 연구논문 그리고 법원의 관련판례 등을 수집하여 문헌연구방법을 사용하였다.

제3절 선행연구

「상속세및증여세법」상 시가평가에 관한 논문 중 유사매매사례가액에 관한 것이 대부분이었다. 그러나, 논문의 주요내용은 아닐지라도 시가평가의 보충적평가방법인 기준시가에 관하여 시가와와의 괴리에 관한 문제점 및 개선방안을 제시하였다.

이전호(2007년)는 조세공평주의 원칙에 따른 과세는 개인의 경제적 급부능력을 고려한 것이어야 하고, 현실적으로 동일 물건에 대하여 평가방법이 시가인지 또는 보충적 평가방법에 의한 평가액인지에 따라 세부담 차이가 많이 나고 있으므로 조세부담의 형평성 측면에서 문제점을 제기할 수 있다고 했다

오기현(2008년)은 기준시가와 시가와의 격차, 기준시가 사이의 시가반영 비율의 차이 때문에 납세자간의 조세부담의 불평등이 존재하여 왔기 때문에 기준시가의 정확한 산정과 기준시가의 시가반영비율을 높여서 시가와의 차이를 좁히는 방안이 강구되어야 한다고 하였다.

김미희(2009년)는 시가의 산정이 어려운 경우 보충적 평가방법에 의하여 평가한 가액도 가급적 시가에 근접한 가액으로 평가하는 것이 “시가주의”를 채택하고 있는 현행 상증법의 취지에 부합한다며 “상속세 및 증여세 과세표준 신고일까지 당해연도 공시지가를 고시한 경우에는 당해연도 공시지가에 의해 토지를 평가할수있다”라는 단서조항을 신설·보완할 것을 주장했다.

김종열(2009년)은 기준시가는 부동산의 시세를 정확히 반영하지 못하는 근본적인 문제점과 토지에 대하여 보충적평가방법을 적용할 경우 평가기준일 현재 고시되어 있는 개별공시지가를 적용하도록 규정하고 있는 상증법시행령 제50조 제6항에 “다만, 상속세 및 증여세 과세표준 신고 일까지 당해연도 공시지가를 고시한 경우에는 당해연도 공시지가에 의해 토지를 평가할 수 있다”라는 단서조항을 신설함으로써 평가기준일에 가까운 당해연도의 개별공시지가를 적용 할 수 있으므로 전년도의 개별공시지가를 적용하는 것보다 시가에 근접한 가액이라 할 것이라 하였다.

본 연구자는 기준시가와 시가와의 격차를 실증을 들어 확인하고 조세법령 차원에서 이의 격차를 완화하는 방법을 검토하여 제시하기로 한다

제 2 장 부동산 시가평가의 일반론

제1절 시가의 개념

본 연구와 관련하여 일반적인 시가의 개념을 확인하기 위해 회계학상의 시가의 개념, 상법상의 시가의 개념과 부동산평가에 있어서 기준이 되는 감정평가법상의 적정가격, 그리고 조세법상 시가에 대하여 설명하고자 한다.

1. 회계학상의 시가

회계학상 시가의 체계는 계속기업 가정하에서 공정가액개념이 있고, 이를 실제로 측정가능한 형태로 전환하기 위하여 순실현가능가치와 대체원가(현행원가) 등이 존재하는 것이다.

기업회계기준상 자산의 평가는 역사적 원가주의에 의해 취득원가로 계상함을 원칙으로 하고 있다. 따라서 부동산의 자산평가도 취득원가로 계상함이 원칙이나, 증여·기타 무상으로 취득한 자산과 교환으로 취득한 자산의 가액은 공정가액을 취득원가로 한다.(기업회계기준서 제5호 문단12.19). 유형자산의 공정가액은 시장가격으로 하며, 다만 시장가격이 없는 경우에는 동일 또는 유사 자산의 현금거래로부터 추정할 수 있는 실현가능가액이나 공인된 감정기관의 감정가액을 사용할 수 있다(기업회계기준서 제5호 문단20).

가. 공정가액

공정가액은 공정시장가치라고도 하며, 회계학상 공정시장가치는 적절한 평가기준 또는 가치결정기준이 없을 때에 적용되는 기준이다. 그래서 중고 자산에 대한 가치, 증여·기부·교환 등에 대한 가치의 평가기준으로 되고

있다. 공정시장가치는 전통회계의 역사적 원가회계와 대칭되는 가치개념으로 공정가치회계를 뜻하여 사실상 시가회계를 의미하는 수도 있다.

기업회계기준 제9조의 4에서는 공정가액의 개념을 “합리적인 판단력과 거래의사가 있는 당사자간에 거래될 수 있는 교환가격을 말한다”라고 정의하고 있다. 이 정의에 의하면 공정가액이 구체적으로 무엇인지에 대해 명확하지 않은 점이 있으나, 공정가액은 공정하게 결정되는 가치로서 시장에서 교환에 의해 결정되는 가치라고 볼 수 있다.⁴⁾

일반적으로 공정가액 또는 공정시장가치는 자산이 처음 취득된 시점에 결정된 역사적 원가보다는 그 다음에 자산보유로 새롭게 평가되는 시가, 현행원가 또는 순실현가능가치를 지칭하는 수가 많다. 기업회계기준에서도 공정가액을 이러한 세가지 개념으로 사용하고 있다. 이러한 “공정가액”의 용어는 국제회계기준에서 정의된 것이다.⁵⁾

나. 순실현가능가치

순실현가능가치는 판매가능금액으로부터 그 자산의 완성·판매·처분에 필요한 추가적인 제비용을 차감한 가치이다. 추가적 비용으로는 자산의 완성 비용, 판매비용, 대금회수비용 등이 있다. 따라서, 순실현가능가치는 현재의 시점에서 자산의 판매로 실현될 수 있는 금액으로부터 적절한 추가적 처분비용을 차감한 것이다.

순실현가능가치는 주로 채고자산의 평가개념으로 논의되고 있는데, ARB No.43에서 보통 시가는 대체원가를 가리키나 이 대체원가는 상한으로 순실현가능가치, 하한으로 순실현가능가치에서 정상이윤을 차감한 금액을 가리켜 이 범위내에서 시가가 결정되도록 하고 있다. 따라서 고정자산의 평가개념으로는 거의 논의되지 않고 있는데, 이는 회계학상 고정자산이 현재시점에 있어서의 자산의 실현을 중요시하여 평가개념을 설정하지 않기 때문이다.

4) 남상오·정운오, 『회계이론』, 다산출판사, 2007, p.488

5) 상계서, p.489

다. 현행원가

현행원가는 평가대상인 자산과 동일한 자산 또는 그 등가액을 얻기 위하여 현재시점의 시장에서 구입될 수 있는 교환가격이다. 즉, 현행원가는 원초에 구입할 당시의 자산의 형태대로 현재의 시점에서 구입할 수 있는 자산의 가격이다. 현행원가는 기업이 소유한 자산가치를 적절히 평가하는 장점이 있으나, 동일한 자산이 현재시장에서 판매되고 있지 않는 한 그 가치의 결정에 있어서 객관성을 잃기 쉬운 단점이 있다.

라. 감정가치

감정가치는 자산의 가치를 객관적인 위치에 있는 사람이 측정·평가·감정한 가치로, 보통 공인된 또는 공신력 있는 기관 또는 자격을 갖춘 사람이 감정업무를 수행한다. 감정가치는 공정시장가치에 입각하여 가치가 측정되어야 하겠지만, 평가자의 보수적 태도 또는 자유주의적 태도에 따라 다른 금액이 될 수도 있다.

감정가치는 보통 유형자산의 평가에 사용된다. 감정가치를 결정하는 감정과정은 체계적 절차에 따라 현행원가 또는 현행가치를 추정하는 과정이라고 말할 수 있다.⁶⁾

2. 상법상의 시가

상법은 총칙에서 상업장부의 작성원칙에서 회계장부에 기재할 자산의 평가원칙을 유동자산과 고정자산으로 나누어 규정하고 있다. 유동자산은 취득가액·제작가액 또는 시가에 의한다. 그러나 시가가 취득가액 또는 제작가액보다 현저하게 낮은 때에는 시가에 의한다.(상법 제31조제1호). 즉 상법은 유동자산의 평가에 있어서는 원가와 시가를 자유롭게 선택하게 하는 한편, 시가가 원가보다 현저히 낮을 경우엔 한해 저가주의를 취한 것이

6) 남상오·정운오, 전계서, p.490

다.

고정자산은 취득가액 또는 제작가액으로부터 상당한 감가액을 공제한 가액에 의하되, 예측하지 못한 감손이 생긴 때에는 상당한 감액을 하여야 한다(상법 제31조 제2호). 고정자산은 원칙적으로 원가주의에 의하되, 다만 자산의 사용으로 가치가 계속 감손되므로 적정한 금액을 상각하도록 한 것이다.

상법은 자산평가에 대하여 이 정도의 원칙만 규정할 뿐, 상업장부의 작성에 필요한 실체적 또는 기술적 방법론에 관해서는 구체적인 기준을 두고 있지 않다. 따라서 시가에 대하여도 그 정의규정 및 시가의 범위에 대한 구체적 규정이 없다. 대신 상법에서는 상업장부의 작성에 관하여 이법에 규정한 것을 제외하고는 일반적으로 공정·타당한 회계관행에 의한다(상법 제29조제2항)는 규정을 둬으로써 거래계의 수요에 의해 생성되는 회계관행의 규범성을 인정하고 있다.⁷⁾

3. 감정평가법상의 적정가격

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 감정평가라고 하는데, 감정평가액을 적정가격이라고 표현하고 있다. 그리고 “적정가격”이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 가격을 말한다고 정의하고 있다.(동법 제2조 제6호)

또한, 토지 등의 감정평가에 있어서 그 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 원칙과 기준을 ‘감정평가에 관한 규칙’으로 정하고 있는데, 평가대상물건에 대한 평가가액은 정상가격으로 결정함을 원칙으로 한다고 규정하고 있다. 이 규칙에서 정상가격이라 함은 평가대상토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격

7) 이철송, 『상법강의』, 박영사, 2007, p.93

을 말한다고 정의하고 있다.(동규칙 제4조 제1호) 감정평가법과 감정평가 규칙상의 적정가격과 정상가격은 모두 표현은 조금씩 다르나 일반적인 시가의 개념과 유사하다고 볼 수 있다.

4. 조세법상 시가

가. 법인세법상 시가

법인세법 제52조에서 부당행위 계산이 부인규정을 적용함에 있어서 시가는 “건전한 사회통념 및 상관행과 특수관계자가 아닌 자간이 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격을 기준으로 하며, 당해 거래와 유사한 상황에서 당해 법인이 특수관계자 외의 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 특수관계자가 아닌 제3자간에 일반적으로 거래된 가격이 있는 경우에는 그 가격에 의한다.”⁸⁾라고 규정한다.

따라서 시가라 함은 “당해 거래와 유사한 상황에서 특수관계자가 아닌 제3자간에 일반적으로 거래된 가격이 있는 경우에는 그 가격을 말한다.”⁹⁾ 이때 시가가 불분명한 경우에는 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가법인이 감정한 가액(다만, 증권거래소에 상장되지 아니한 주식 등을 제외)으로 하고, 주식의 경우에는 상속세 및 증여세법 제61조 내지 제64조의 규정을 준용하여 평가한 가액으로 한다.

이와 관련하여 대법원 판결은 “독립된 제3자간에 자유로이 형성된 정상적인 거래가액인 시가가 분명한 때에는 당해 시가에 따를 것이며, 이러한 거래 실례가 없었다는 사유 등으로 시가를 알 수 없을 때에만 감정가액 또는 상속세법상의 평가액 등 보충적 평가액을 시가로 기준할 것이므로, 정상적인 거래가액이 명백하게 밝혀진 경우에는 보충적 평가액을 정상가액으로 인정할 수 없다.”¹⁰⁾라고 한다.

8) 법인세법 제52조 제2항 및 동법시행령 제89조 제1항.

9) 국세청 예규, 법인 46012-1991, 2000.9.26

10) 대법원, 대법92누1971, 1992.10.27

나. 소득세법상 시가

소득세법에서는 시가의 개념을 명확히 규정하지 않으며, 소득세법 제41조 부당행위계산부인에서 법인세법 시행령 제89조 제1항 및 제2항의 규정을 준용하도록 하였다.

또한 양도소득세를 계산하면서 소득세법 제101조에서는 부당행위계산부인의 규정에서 시가를 사용하고 있으며, 시가는 상속세 및 증여세법 제 60조 내지 제64조와 동법 시행령 제49조 내지 제59조의 규정을 준용하여 평가한 가액에 의한다.¹¹⁾

따라서 시가라 함은 “취득 및 양도 당시의 불특정다수인간에 자유로이 거래가 되는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액을 말하는 것이다.”¹²⁾라고 규정하고 있으며, 대법원은 시가라 함은 “일반적이고 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적 교환가치를 의미하는 것이다.”¹³⁾라고 정의하고 있다.

즉 원칙적으로 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적인 교환가격을 의미한다고 할 수 있다.

다. 부가가치세법상 시가

부가가치세법상 시가란 “사업자가 특수관계에 있는 자¹⁴⁾와의 자와 당해 거래와 유사한 상황에서 계속적으로 거래한 가격 또는 제3자간에 일반적으로 거래된 가격으로 하며, 이러한 가격이 없거나 시가가 불분명한 경우에는 소득세법 시행령 제98조 제3항 및 제4항 또는 법인세법 시행령 제89조 제2항 및 제4항의 규정에 의한 가격으로 한다.”¹⁵⁾라고 규정하고 있다.

여기서 “계속적으로 거래한 가격 또는 제3자간에 일반적으로 거래된 가

11) 소득세법시행령 제167조 제3항 및 제4항

12) 국세청 예규, 재산01254-2865,1986.9.22, 제일 4014-1302, 1999.7.5.

13) 대법원, 대법2005두937, 2006.1.12.

14) 소득세법시행령 제98조 제1항 각호 또는 법인세법 시행령 제87조 제1항 각호에 규정된 자를 말한다.

15) 부가가치세법 시행령 제50조 제1항.

격이라 함은 동일·동종·동질의 재화 또는 용역의 공급에 대하여 특수관계가 없는 자, 즉 정상적인 사인간에 건전한 사회통념·상관행에 의하여 형성된 가격을 말하는 것이다.”¹⁶⁾

따라서 시가란 “사업자이 업태별 시가(제조: 제조장 가격, 도매:도매가격, 소매: 소매가격)를 말하며, 겸업자의 경우에는 과세표준 계산시 겸업비율에 따라 업태별 시가를 적용하는 것이다. 그러나 시가가 불분명한 경우 시가의 추정 및 산정은 소득세법 및 법인세법상의 시가 규정을 준용하고 있는 것이다.”¹⁷⁾

라. 상속세 및 증여세법상 시가

「상속세및증여세법」 제60조에서 상속세 및 증여세가 과세되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일 현재 시가에 의하며, 시가는 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 규정하고 있다.

「상속세및증여세법」 제49조에서 열거하고 있는 시가의 범위는 당해재산 매매가액, 수용·공매가격, 감정가격, 유사재산의 매매사례가액 등을 시가의 범위로 규정하고 있다.

한편, 「상속세및증여세법」 제35조는 저가양도나 고가양수의 경우 대가와 시가와의 차액 중 시행령이 정하는 금액을 증여로 의제하면서 그 시가를 「상속세및증여세법」 제60조 내지 제66조의 규정에 의한 평가액으로 규정하고 있어서 상속 및 증여재산의 평가에서 규정하는 시가와 보충적 평가방법이 모두 포함되어 「상속세및증여세법」 제60조의 체계와 일치하지 않고 있다.

16) 재무부, 소비 22601-1135, 1985.11.11.

17) 재무부, 간세 12651-15, 1982.1.6.

마. 조세법상 시가규정의 상호관계

이상에서 살펴본 바와 같이 조세법상의 시가에 관한 규정은 여러 세법에 걸쳐 산재해 있으며, 시가의 개념은 개별세법에 따라 조금씩 다르게 규정하고 있으나, 그 표현상의 차이는 있어도 시가를 시장법칙에서 도출하려고 하는 공통점을 가지고 있다.¹⁸⁾

그러나, 시가에 대한 규정과 체계가 각양각색인바 이와 같은 시가규정상의 불일치가 평가와 관련하여 커다란 차이를 가져오는 것은 아니지만 관련규정의 해석과 운용에 있어서 혼란을 가져오는 것은 분명하므로 통일되는 것이 바람직할 것이다.¹⁹⁾

법인세법과 소득세법 및 부가가치세법은 시가정의 규정만 있고 구체적인 시가의 범위에 대한 규정은 없다.

소득세법은 부당행위계산규정의 적용에 있어서 시가산정은 법인세법의 시가를 준용하도록 하고 있고, 법인세법은 시가의 정의에 해당하는 시가가 불분명할 경우에는 감정평가법인의 감정가액, 「상속세및증여세법」상의 보충적 평가방법에 의한 평가액의 순에 의하도록 하고 있어 감정가액을 시가의 하나로 파악하고 있는 「상속세및증여세법」과 대비를 이루고 있다. 그리고 양도소득의 부당행위계산규정은 「상속세및증여세법」의 시가범위를 준용하여 평가한다고 규정하고 있다.

한편, 「상속세및증여세법」은 별도의 장(제4장)에서 재산의 평가에 관한 규정을 두고 평가의 원칙과 재산의 종류에 따른 평가방법에 관하여 상세하고 구체적인 규정을 두고 있다.

위에서 살펴본 바와 같이 소득세법과 법인세법 등에서 「상속세및증여세법」상의 평가규정을 준용하여야 하므로 「상속세및증여세법」상의 평가규정(시가)은 세법상 일반적인 평가규정(시가)의 지위에 있다고 할 수 있다.

18) 황현호, 「세법상 부동산의 평가방법에 관한 비교연구」, 『한국세법학회지』 조세법연구9-1집, 2003, p.229

19) 임승순, 『조세법』, 박영사, 2005, p.819

<표 2-1> 개별세법에서 규정하는 시가의 개념

세 목		시가정의	근거법령	준용여부
상증세법		불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 하고 수용·공매 가격 및 감정가격	상증세법 제60조	-
법인세법		건전한 사회통념 및 상관행과 특수관계자가 아닌 자간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격	법인세법 제52조	시가 불분명시 상증법 보충적평가방법 준용
소득세법	종합소득	법인세법과 상동	소득세법 제41조	법인세법 준용
	양도소득	상증법과 상동	소득세법 제41조	상증법 준용
부가가치세법		사업자가 특수관계에 있는 자와의 자와 당해 거래와 유사한 상황에서 계속적으로 거래한 가격 또는 제3자간에 일반적으로 거래된 가격	부가가치세법 시행령 제50조	시가불분명시 소득세 및 법인세법 준용

자료: 김종열(2009), 상증법상 재산평가 개선방안에 관한 연구, p.9

제2절 부동산 평가이론상 시장의 특성과 평가방법

1. 부동산시장의 특성

부동산의 가치는 여러 가지 요인에 의해 영향을 받는다. 미시적으로는 대상부동산 자체의 특성, 해당지역이나 근린에 의해 영향받지만, 거시적으로는 정부정책, 다른 산업부분의 동향, 자금의 흐름 등에 의해 영향받는다.

부동산시장은 일반 재화시장과는 다른 여러 가지 특성을 지니고 있다. 부동산시장이 일반 재화시장과는 다른 특성을 가지는 것은 위치고정성, 이질성, 내구성 등 부동산만이 가지고 있는 물리적·경제적·제도적 제특성 때문이다.²⁰⁾

부동산시장의 특성에는 일반적으로 다음과 같은 것이 있다.

- ① 부동산은 수요가 급증하더라도 부동산을 공급하는 데에는 계획수립, 부지확보, 건축에 이르기까지 장기간의 시간이 소요되므로 부동산시장은 상황이 변함에 따라 수요와 공급을 조절하기가 쉽지 않고 이를 조절하는 데에도 시간이 많이 걸리는 속성이 있다.
- ② 부동산시장은 고도로 국지화되어 있다는 것이다. 부동산시장이란 유사한 부동산에 대해 유사한 가격이 형성되는 지리적 구역이다. 부동산시장은 이처럼 지리적 공간과 결부되어 있기 때문에, 위치에 따라 여러 개의 부분시장으로 나뉘어진다.
- ③ 부동산은 위치가 고정되어 있기 때문에 수요와 공급이 자유롭게 이동할 수가 없다. 또한 부동산은 내구재이기 때문에 어떤 이유로 인해 수요가 감소한다고 하더라도 기존의 공급량이 짧은 시간 내에 줄어들지 않는다. 부동산이 고가품이기 때문에 생산자와 소비자의 수가 상대적으로 제한된다. 공급자도 충분한 자본이 없으면 시장에 진입하기 힘들고, 수요자로 참여하려고 하더라도 충분한 구매력이 없으면 시장에 진입하기 어렵다. 이러한 이유로 부동산시장은 다른 재화에 비하여 상대적으로 불완전하다.

20) 안정근, 『부동산평가강의』, 법문사, 2007, p.135

- ④ 부동산에는 여러 가지 법적 제한이 따른다. 정부의 부동산정책이나 국토개발계획 등에 따라 거래에 제한이 가해지고 이에 따라 부동산가격이 왜곡되고 시장의 조절기능이 저하되기도 한다.
- ⑤ 부동산거래는 그 성질상 고도로 사적인 경향을 띠고 있어, 당사자의 제안가격이나 입찰가격이 공개되지 않는다.
- ⑥ 부동산은 고가품이기 때문에 자금의 유통이 원활하게 이루어질 때 더 많은 공급자와 수요자가 시장에 참여할 수 있다. 자금의 유통이 원활하고 적은 비용으로도 그것이 가능하게 되면 부동산시장은 공급이 늘고 수요가 증대하게 된다. 반대로 자금사정이 경색하게 되면 부동산폭락과 같은 일이 벌어질 수 있다.

부동산의 시가평가에 있어서는 이러한 부동산시장의 특성을 감안하여야 할 것이다.

2. 부동산의 평가방법

부동산의 평가방법으로는 전통적으로 비용접근법, 시장접근법, 소득접근법이 있다. 시가평가와 관련하여 부동산평가이론에 따른 평가방법을 고찰하고 우리나라의 감정평가법상의 평가방법을 설명하고자 한다.

가. 부동산 평가이론에 따른 평가방법

1) 비용접근법

비용접근법은 대상 부동산을 만드는데 드는 비용으로 가치를 추계한다. 이 방법은 현행신규비용에서 감가상각액을 제하여 대상부동산의 가치를 추계하는 방법이다. 평가대상 부동산의 신축, 조성, 매립 등 재조달에 소요되는 원가에 주목하여 대상부동산의 가격을 구하는 방법으로 일종의 공급가격의 특성을 갖고 있다.²¹⁾ 비용접근법은 다른 것이 일정할 때 비용이 많

이 든 부동산일수록 가치가 크다는 것을 논리적 기반으로 하고 있다.

비용접근법은 신축건물의 경우 감가상각의 정도가 적고 최근의 비용자료를 손쉽게 구할 수 있기 때문에 비용접근법이 용이하게 적용될 수 있고, 공공건물이나 부두 등 특수목적부동산은 매매사례가 빈번하지 않을 뿐 아니라 비수익적 용도로 사용되는 것이 많기 때문에 이 방법이 현실적으로 적용가능한 방법이라는 장점이 있다.

그러나, 비용접근법에 있어서 평가사가 적용하는 건축비용은 표준비용추계치를 사용하는데 이는 건축업자의 효율성을 감안하지 않은 것이고, 건축의 질에 대하여 서로 다른 기준을 적용시키면 추계치가 달라지는 문제점이 있으며, 비용추계에 포함되는 항목에 대해 일치된 기준이 없으며, 간접비용을 정확히 반영하기가 어렵고, 감가상각추계는 대상부동산의 가치가 실제로 하락한 만큼 상각하므로 평가자의 주관이 개입될 가능성이 많은 단점이 있다.²²⁾

2) 시장접근법

시장접근법은 최근에 팔린 유사매매사례를 비교·분석하여 대상 부동산의 가치를 추계하는 방법이다. 시장접근법에서는 유사부동산의 특성, 상태, 위치 등을 대상부동산과 비교하여 유사부동산의 매매가액을 수정하고, 이것을 근거로 하여 대상 부동산의 가치를 평가한다. 즉, 시장에서 실제로 이루어진 다수의 거래사례로부터 가장 적절한 자료를 수집하여 사정보정, 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교, 면적비교 등을 통하여 가격시점에서 대상물건이 갖고 있는 정상가격을 추정해 내는 것을 말한다.²³⁾

시장접근법은 거래가 빈번하여 충분한 매매사례가 있을 경우에는 모든 종류의 부동산에 다 적용할 수 있고, 매도자와 매수자 간의 협상가격을 기초로 하여 시장가치를 추계하므로 다른 어떤 방법보다도 객관적이며, 미래의 운영업소득을 예측하는 데에 야기될 수 있는 부정확성이나 주관성을

21) 이창석, 『부동산학원론』, 형설출판사, 2006, p.485

22) 안정근, 『부동산평가강의』, 법문사, 2007, p.233

23) 이창석, 전제서, p.481

피할 수 있고, 비용접근법을 사용할 경우에 발생할 수 있는 신규비용과 감가상각추계의 주관성을 배제할 수 있고, 일반사람들은 시장에서 형성되고 있는 가격을 대상부동산의 시장가치로 인정하는 경향이 있으므로 가치추계측면에서 강한 설득력이 있다는 장점이 있다.

그러나 시장접근법은 매매사례의 수가 적을 경우 적절한 비교매매사례가액을 찾기가 어려우며, 부동산은 물리적으로나 경제적으로 서로 다른 특성을 수없이 가지고 있으므로 유사하지 않은 부동산과 비교할가능성이 언제나 있을 수 있으며, 매수자와 매도자의 협상력에는 차이가 있을 수 있으므로 부동산의 매매사례가액이 왜곡될 수 있고, 비정상적인 동기에 의한 매매사례는 시장을 대표할 수 없는 가격이 되는 단점이 있다.²⁴⁾

소득접근법은 대상 부동산의 순영업소득을 적절한 자본환원율로 할인하여 대상 부동산의 가치를 추계하는 방법이다. 순영업소득은 대상 부동산의 전체소득에서 영업경비를 제한 나머지이다. 소득접근법은 다른 조건이 동일할 경우 소득이 큰 부동산일수록 가치도 크다는 데에 논리적 근거를 두고 있다.

소득접근법은 부동산의 가치가 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값이라는 측면에서 투자자의 현실적인 행태에 가장 잘 부합하고 과거의 역사적가치가 아닌 미래의 가치를 반영하므로 이론적 강점을 가지고 있고, 비용접근법에 비해 재생산비용이나 대체비용 그리고 감가상각을 추계할 필요가 없기 때문에 그 과정에서 수반되는 주관성이나 부정확성을 피할 수 있고, 시장접근법에 비해서는 비교매매사례가액의 수정에 따르는 평가자의 주관성을 피할 수 있는 장점이 있다.

그러나, 소득접근법은 비수익성 부동산의 경우에는 적용하기 어렵고, 소득의 추계나 위험의 산정 등에 있어서 평가자의 주관이 개입될 가능성이 있는 단점이 있다

24) 안정근, 전제서, p.201

나. 감정평가규칙에 의한 평가방법

우리나라의 감정평가규칙에서는 부동산의 평가방법에 대하여 다음과 같이 규정하고 있다.

평가방법은 앞에서 언급한 부동산 평가이론상의 접근방법에 따라 원가법, 거래사례비교법, 수익환원법이 있고, 평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 규칙에서 정하는 방법에 의하되, 그 방법으로 구한 가격을 다른 방법으로 구한 가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 한다(동 규칙 제10조).

- ① 토지의 평가: 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 기타 사항을 종합적으로 참작하여 평가하여야 한다. 이 경우 평가대상토지와 표준지의 지역요인 및 개별요인에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여야 한다.
- ② 건물의 평가: 건물의 평가에는 원가법에 의한다. 다만, 원가법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 거래사례비교법 또는 수익환원법에 의할 수 있다.
- ③ 토지·건물의 일괄평가: 토지와 건물을 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법 또는 수익환원법에 의한다. 집합건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법에 의한다.

제3절 「상속세및증여세법」상 재산평가

1. 재산평가의 원칙

상속 및 증여 재산의 평가는 상속이나 증여시기에 따라 과세가액이나 세액의 크기가 결정되기 때문에 공평과세의 측면에서 통일된 방법으로 재산을 평가하는 것이 바람직하다.

상속 및 증여재산의 평가는 시가평가를 원칙으로 하고 있으나, 시가를 산정하기 어려운 경우에는 과세행정의 통일된 규정이 필요하게 되어 시행령, 기본통칙, 상속재산평가준칙 등에 규정하고 있으며 시가에 갈음할 수 있는 기준시가 등 보충적인 방법으로 평가할 수 있도록 하고 있다.

또한 저당권 등이 설정되어 채무를 담보하고 있는 재산은 그 담보하는 채무액과 시가 중 큰 금액으로 평가하는 특례규정을 두어서 재산평가액보다 채무가 많이 공제되는 것을 방지하고 있다.²⁵⁾

즉, 상속증여 재산을 평가함에 있어서 상장주식과 같은 공개시장이 형성되어 시가를 분명하게 드러나는 경우를 제외하고는 시가를 산정하기가 쉽지 않다. 특히 부동산의 거래가격은 그 거래 자체가 개성을 띠고 있고 또 거래당사자간의 주관적인 사정에 따라 좌우되는 측면도 있기 때문에 거래가격 자체를 바로 시가로 보는 데는 신중을 요한다. 다만, 주관적인 가격이라도 다수 집적되면 객관적 가격화로 진행하게 될 것이다.²⁶⁾

2. 시가평가의 규정

가. 시가평가의 원칙

상속세 및 증여세법 제60조는 시가는 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 금액을 말하며, 수

25) 최성일, 『상속·증여세 실무해설』, (주)광교TNS, 2005, p.741

26) 김백영, 「상속재산의 평가」, 『한국조세연구학회지』 제4권, 1989, p.242

용·공매가격 및 감정가격 등 시가로 인정되는 것을 포함한다.

시가가 2개 이상의 재산에 중복된 경우에는 2개 이상의 재산을 일괄매매하여 그 거래가액이 구분되지 아니하는 경우 등에는 그 거래가액 등을 각 재산별로 상속세 및 증여세법 제61조 내지 제65조의 규정에 의하여 평가한 가액으로 안분하여 당해 재산의 시가를 산정한다.

이 경우 각각의 재산에 대한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액을 우선적용하여 안분한다.²⁷⁾

시가평가 규정을 적용하면서 재산의 평가기준일 전후 6월 이내에 해당하는지 여부는 다음에 규정된 날을 기준으로 하여 판단하며, 시가로 보는 가액이 2이상인 경우에는 평가기준일을 전후하여 가장 가까운 날에 해당하는 가액을 시가로 본다.²⁸⁾

- 1) 당해 재산에 대한 매매사실이 있는 경우 매매계약일
- 2) 당해 재산에 대한 감정가액이 있는 경우 감정가액평가서를 작성한 날
- 3) 당해 재산에 대한 수용·경매 또는 공매사실이 있는 경우 보상가액 등이 결정된 날

나. 시가로 보는 범위

상속 및 증여재산의 평가기준일 전후 6월(증여재산의 경우에는 3월)이내의 기간 중 상속 및 증여재산 자체에 있는 거래가액, 2이상의 감정평가액의 평균액, 보상·감정·수용·경매 또는 공매가 있는 경우에는 그 확인되는 가액을 시가로 한다.

1) 당해 재산에 대한 거래가액

당해 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액을 시가로 본다. 다만, 그 거래가액이 특수관계에 있는 자²⁹⁾와의 거래 등 그 가액이 객

27) 상속세및증여세법 시행령 제49조 제4항.

28) 상속세및증여세법 시행령 제49조 제2항

29) 상속세 및 증여세법 시행령 제26조 제4항.

관적으로 부당하다고 인정되는 경우를 제외한다.

2) 2이상의 감정가액의 평균액

당해 재산에 대하여 2이상의 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 이한 감정평가법인이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액을 시가로 본다.

다만, 당해 감정가액이 상속세 및 증여세법 제61조, 제62조, 제64조, 제65조의 규정에 의하여 평가한 가액의 100분의 80에 미달하는 경우³⁰⁾에는 세서장 등이 다른 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액에 의하되, 그 가액이 상속세 또는 증여세 납세의무자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 납세의무자가 신고한 감정가액으로 평가한다.

그러나 상장 및 협회등록주식 및 비상장주식의 감정가액은 시가로 보지 아니한다.

그리고 다음에 해당하는 감정가액은 시가로 보지 아니한다. 즉, 평가기준일의 재산현황에 따라 평가하지 아니하고 상속 및 증여받은 재산의 주변에 혐오시설이 설치되거나 도로가 개설될 경우 등을 가정하여 평가한 감정가액은 시가로 보지 않는다는 의미로 생각된다.³¹⁾

- ① 일정한 조건이 충족될 것을 전제로 당해 재산을 평가하는 등 상속세 및 증여세의 납부목적에 적합하지 아니한 감정가액
- ② 평가기준일 현재 당해 재산의 원형대로 감정하지 아니한 경우의 당해 감정가액

위와 같이 재감정의 기준이 보충적 평가방법에 의한 평가액의 80% 미만인 점을 악용하여 적정한 시가가 있음에도 감정기관과 납세자간의 통정에 의해 기준율을 약간 상회하는 감정가액을 제시하여 저평가하는 등 감정기관을 이용한 재산평가와 왜곡사례가 논란이 되었다.

30) 100분의 80 이상인 경우에도 「상속세및증여세법」시행령 제56조의2 제1호의 규정에 의한 국세청 평가심의위원회의 자문을 거쳐 감정평가목적 등을 감안하여 동 가액이 부적정하다고 인정되는 경우를 포함.

31) 최성일, 전제서, p.753

따라서 「상속세및증여세법」 시행령 제49조 제1항 제2호는 2005.1.1. 이후부터 적용되는 규정으로 평가심의위원회의 자문을 거쳐 감정평가목적 등에 비추어 당해 감정가액을 시가로 보는 것이 부적정하다고 인정되는 경우에는 보충적 평가가액이 80%미만인 경우와 동일하게 세무서장이 다른 감정기관에 재감정을 의뢰하여 평가하도록 하였다.

3) 보상가액·경매가액 또는 공매가액

당해 재산에 대하여 수용·경매 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액·경매가액 또는 공매가액을 시가로 본다.

다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 당해 경매가액 또는 공매가액은 시가로 보지 아니한다.

- ① 상속 및 증여세법 제73조의 물납한 재산을 상속인·증여자·수증자 또는 그와 특수관계에 있는 자³²⁾가 경매 또는 공매로 취득한 경우
- ② 경매 또는 공매로 취득한 비상장주식의 가액(액면가액의 합계액을 말함)이 다음의 금액 중 적은 금액 미만인 경우, 즉 소액주주 지분에 해당하는 비상장주식을 취득한 경우를 말한다.
 - ㉠ 액면가액의 합계액으로 계산한 당해 법인의 발행주식 총액 또는 출자 총액의 100분의 1에 해당하는 금액
 - ㉡ 3억원
- ③ 경매 또는 공매절차의 개시 후 관련법령이 정한 바에 따라 수의계약에 의하여 취득하는 경우

4) 유사한 다른 재산의 매매사례가액

상속 및 증여재산의 그 자체에 매매가액 등이 있는 경우에 한정하여 시가로 인정하고 있었으나, 당해 재산과 면적·위치·용도 및 종목이 동일하거나 유사한 다른 재산에 매매가액, 2이상의 감정가액, 보상가액·경매가액

32) 상속세 및 증여세법 시행령 제19조 제2항 각 호의 어느 하나의 관계에 있는 자를 말함. 이 경우 상속세 및 증여세법 시행령 제19조 제2항 중 “주주 등 1인”은 “상속인 등”으로 봄.

또는 공매가액이 있음에도 불구하고 시가로 인정하지 아니하는 것은 공평과세를 저해하므로, 2004. 1. 1. 이후 상속개시 및 증여분부터는 평가대상 재산과 면적·위치·용도 및 종류가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 시가로 인정하도록 하였다.

5) 평가기간 밖의 매매가액등

2005. 1. 1. 이후부터는 평가기간에 해당하지 아니하는 기간 중에 매매등이 있는 경우에도 평가기준일부터 매매계약일 등 해당하는 날까지의 기간 중에 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위환경의 변화 등을 감안하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 인정되는 때에는 상속세 및 증여세법 시행령 제56의2 제1항의 규정에 의한 평가심의위원회의 자문을 거쳐 당해 매매등의 가액을 시가의 가액에 포함시킬 수 있도록 하였다.³³⁾

3. 보충적 평가방법

특정 재산의 시가를 산정하기 어려운 경우에는 당해 재산의 종류·규모·거래상황 등을 감안하여 정하는 상속세 및 증여세법 제61조 내지 제65조로 평가한 가액에 의한다. 이와 같이 시가를 산정하기 어려운 경우에 한정하여 적용되는 평가방법을 보충적 평가방법이라 한다³⁴⁾

시가는 항상 시간의 경과와 함께 그 재산과 관련된 경제적 상황의 변화와 주관적 판단에 의하여 가변성을 가지고 있으므로 일정한 시점에서의 객관적 교환가치를 반영한 특정재산의 시가를 산정하기란 이론적으로나 실무적으로 많은 어려움이 따르게 된다.

만일 시가를 산정하기 어려운 경우에 적용할 수 있는 대체적 평가방법이 존재하지 않을 경우 납세자와 과세당국 양자에게 상속 또는 증여 당시의 재산을 어떻게 평가하여야 할지 모르는 혼란이 일어날 것이므로 보충

33) 상속세및증여세법 시행령 제49조 제1항.

34) 이광재, 『상속증여세의 이론과 실무』, 세경사, 2007, p.1378

적 평가방법의 존재는 납세의무자와 과세당국 모두에게 필요하다.

조세법률주의에 따라서 국가는 법률에 근거하지 않고서는 조세를 부과·징수할 수 없고, 국민은 조세의 납부를 요구받지 아니한다. 따라서 납세자가 경제적 의사결정을 하면서 어떠한 행위 또는 사실에서 납세의무가 발생하는지를 미리 법률에 명시된 내용을 보고 파악할 수는 필요할 것이므로 시가를 산정하기 어려운 경우에 적용되는 보충적 평가방법을 법률에 명시함으로써 납세자에게는 법적 안정성과 예측가능성을 보장하고 과세관청 역시 통일적이고 신속하게 업무를 수행할 수 있도록 규정하고 있는 것이다.



제 3 장 보충적 평가방법에 관한 고찰

제1절 보충적평가방법의 의의 및 필요성

1. 보충적 평가방법의 의의

상속 또는 증여재산의 가액을 평가함에 있어서는 원칙적으로 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 의하여야 한다. 그러나 특정재산의 시가는 항상 일정불변의 상태에 있는 것이 아니라, 시간의 경과와 함께 그 재산과 관련된 경제적 상황의 변화와 주관적 판단에 의하여 가변성을 가지게 된다. 그러므로 시가를 산정하기란 이론적으로나 실무적으로 많은 어려움이 따르게 된다.

따라서 상속 또는 증여재산의 시가를 산정하기 어려운 때에는 「상속세 및 증여세법」 시행령 제50조 내지 제63조에서 규정하고 있는 방법에 따라 평가하여야 한다(「상속세 및 증여세법」 제60조 제3항). 이와 같이 시가를 산정하기 어려운 경우에 한정하여 적용되는 평가방법을 “보충적 평가방법”이라 부르기도 한다.

보충적 평가방법이란 용어는 「상속세 및 증여세법」의 법문에서 표현되고 있는 법률용어는 아니나, 시가를 산정하기 어려운 경우 그 시가에 갈음할 수 있는 평가방법이라는 의미에서 대법원의 판결문에서 사용되고 있는 것으로서 그 용어와 의미를 그대로 쓰기로 한다.

2. 보충적 평가방법의 존재 필요성

시가를 산정하기 어려운 경우 적용할 수 있는 대체적 평가방법이 전혀 존재하지 아니한다고 가정해 볼 경우, 납세의무자와 과세당국 모두 어떻게 평가하여야 상속 당시 또는 증여 당시의 시가에 의해 재산을 평가하여야 할지 모르는 혼란이 일어날 것이다. 따라서 시가를 산정하기 어려운 경우

보충적평가방법의 존재는 납세의무자와 과세당국 모두에게 필요성을 충족시키게 된다.

(1) 예측가능성과 법적 안정성

조세란 공공서비스의 자금을 조달하기 위하여 국민이 소유하는 부의 일부를 국가의 손에 옮기는 것이므로, 그 부과·징수는 반드시 법률에 근거하여 이루어져야 한다. 바꾸어 말하면, 법률에 근거하지 않고서는 국가는 조세를 부과·징수할 수 없고, 국민은 조세의 납부를 요구받지 아니한다. 이 원칙을 조세법률주의라 한다. 이러한 조세법률주의는 국민의 경제생활에 법적 안정성과 예측 가능성을 부여하고 있다.³⁵⁾

즉, 납세의무자는 경제적 의사결정을 하면서 어떠한 행위 또는 사실에서 어떠한 납세의무가 발생하는지를 미리 법률에 명시된 내용을 보고 파악할 필요성이 있으므로, 조세법률주의는 각종 경제적인 거래 및 사실의 조세효과에 대해 충분한 법적 안정성과 예측가능성을 보장할 수 있어야 한다.

이러한 의미에서 시가를 산정하기 어려운 경우 적용되는 보충적 평가방법을 법률에 명시함으로써 납세의무자에게 법적 안정성과 예측가능성을 보장하는 필요가 이루어지게 된 것이다.

(2) 조세행정의 획일성과 신속성

보충적 평가방법을 명시함으로써 과세당국은 상속재산 및 증여재산의 평가에 있어 획일적으로 또한 신속하게 수행할 수 있게 된다.

3. 보충적 평가방법의 모범 저촉 여부

개정 전 상속세법 시행령 제5조에서 규정하고 있는 보충적 평가방법이 모범인 개정 전 상속세법의 규정에 저촉하거나 위임근거가 없는 무효의 규

35)金子宏,『租税法』,弘文堂,1990, pp.73-74

정이라고 볼 수 없다는 것이 판례(대법원 1984.11.27. 선고, 84누322 판결)의 태도이며, 그 이유는 다음과 같다.

“상속개시 당시의 현황에 의한 가액이라 함은 원칙적으로 상속개시 당시의 교환가치인 시가를 의미하나, 그 시가를 산정하기 어려운 때에는 시가에 갈음하여 객관적이고 합리적인 방법으로 평가한 가액도 포함하는 개념이라고 풀이된다.

그러므로 상속세법 시행령 제5조 제1항에서 상속세법 제9조 제1항에 규정한 상속개시 당시의 현황에 의한 가액은 그 당시의 시가에 의하되 시가를 산정하기 어려운 때에는 제2항 내지 제5항에 규정하는 바에 따른다고 규정하고, 동조 제2항 제1호(가)목에서 유형재산 중 토지·건물의 평가에 있어서 국세청장이 정하는 특정지역에 있어서는 배율방법에 의하여 평가한 가액에 의한다고 규정한 것은 위와 같이 상속개시 당시의 시가를 산정하기 어려운 경우에 대비한 보충적인 평가방법을 규정한 것으로서 모법인 상속세법의 규정에 저촉되거나 위임근거가 없는 무효의 규정이라고 볼 수는 없다.“

4. 보충적 평가방법에 대한 입증책임

시가를 산정하기 어려운 경우 보충적 평가방법이 적용될 수밖에 없었다는 점에 관한 입증책임은 과세처분의 적법성을 주장·입증할 책임을 진 과세관청에 있다(대법원 1990.1.13 선고, 88누2861 판결; 1989.10.10 선고, 89누2509 판결 외). 즉, 과세처분에 관한 행정소송에 있어서 과세원인 및 과세표준금액 등 과세요건이 되는 사실에 관하여 특별한 사정이 없는 한 과세관청에 그 입증책임이 있기 때문이다(대법원 1981.5.26. 선고, 80누529 판결).

제2절 토지 및 건물 등의 보충적 평가방법

1. 개 설

(1) 토지 및 건물의 보충적 평가방법

우리나라의 경우 상속재산 또는 증여재산 중에서 차지하는 비중이 가장 높은 재산이 토지 및 건물의 부동산이므로 토지 및 건물의 평가는 매우 중요한 의미를 가지고 있다. 그러나 토지 및 건물의 경우에는 당해 재산의 소재지, 경제적 활용방법 등의 객관적 요소뿐만 아니라 주관적 요소에 의한 평가도 무시될 수 없으므로 상속재산평가의 대원칙인 시가주의에 의한 평가가 어려워 과세실무상 보충적 평가방법을 적용하는 것이 일반적임을 부인할 수 없다.

현행 「상속세및증여세법」상 토지 및 건물의 보충적 평가방법을 적용하는 것이 일반적임을 부인할 수 없다.

현행 「상속세및증여세법」상 토지 및 건물의 보충적 평가방법을 요약하면 다음과 같다.

① 토 지

토지는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가로 평가한다. 다만, 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 납세지 관할세무서장이 인근 유사토지의 개별공시지가를 참작하여 평가한다.

② 건 물

건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액으로 평가한다.

③ 오피스텔 및 상업용 건물

건물에 부수되는 토지를 공유로 하고 건물을 구분소유하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수 등을 감안하여 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 부수되는 토지를 포함함)에 대하여는 건물의 종류·규모·거래상황·위치 등을 참작하여 매년 1회이상 국세청장이 토

지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시한 가액으로 평가한다.

④ 주택

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 개별주택가격 및 공동주택가격으로 평가한다. 다만, 공동주택의 경우에는 동법에 의하여 국세청장이 결정·고시한 공동주택가격이 있는 때에는 그 가격에 의한다.

<표3-1> 보충적평가방법 적용 요약표

상속·증여일	2000.12.31.이전	2001.1.1 ~2005.7.12.	2005.7.13. 이후
토지	-일반지역:개별공시지가 -지정지역:개별공시지가×배율	좌동	좌동
일반주택 (다가구주택 포함)	-2000.6.30.까지: 지방세법상 시가표준액 -2000.7.1.이후:개별 건물의 기준시가	개별건물의 기준시가	개별주택가격
아파트, 연립 및 다세대주택 등 공동주택	지정지역: 국세청장이 고시 한 가액(토지·건물의 합계 금액임)	좌동	공동주택가격 으로 하되, 국 세청장이 결 정·고시한 가 격이 있는 것 가
	일반지역 -2000.6.30.까지: 지방세법상 시가표준액 -2000.7.1.이후:개별 건물의 기준시가	개별건물의 기준시가	
상업용 건물 또는 특수용도의 건물	개별건물의 기준시가 -1998.12.31까지: 서울특별 시(인접시를 포함)와 광역 시에 한하여 적용 -1999.1.1.이후: 지역제한 폐 지(전국으로 확대)	개별건물의 기준시가	좌동
오피스텔 및 일정규모 이상의 상업용 건물	개별건물의 기준시가	-지정지역 (2005.1.1.이후) :국세청장이 고시한 가격(토지·건물의 합계금액임) -일반지역: 좌동	좌동
위 이외의 일반건물	-2000.6.30.까지:지방세법상 시가표준액 -2000.7.1.이후:개별 건물의 기준시가	개별건물의 기준시가	좌동

(2) 건물의 시가 또는 보충적 평가방법의 적용

건물을 평가함에 있어 시가 또는 보충적 평가방법이 적용되는 유형별로 평가기준을 요약하면 다음과 같다.³⁶⁾

<표3-2> 보충적평가방법 적용 기준

시가를 확인할 수 있는 경우	[다]시가를 확인할 수 없는 경우	
[가] 시가로 평가 (평가기준일 전후6(3)개월) ○공신력 있는 감정기관의 감정가액 ※ 2개 이상의 감정기관의 감정가액 ● 1996.12.31 이전: 평가기준일로부터 가장 가까운 감정가액 ● 1997.1.1 이후: 그 평균가액 ○매매가액, 토지수용 등에 의한 보상가액	건물	국세청장이 산정·고시한 가액
	오피스텔 및 상업용 건물등	2005.1.1 오피스텔·일정규모 이상 사업용 건물 토지와 건물 일괄고시
[나]담보 등으로 제공되어 있는 경우 ○저당권, 질권 설정시:담보된 채권액 ○근저당권: 평가기준일 현재 채권액 ○전세권(임차권):전세금(임대보증금포함) ○공동저당권: 채권액×당해자산가액/전체자산가액 ↓ ●저당권·질권·전세권 등이 중복설정시 담보채권액의 합계액	주택	(1) 개별주택가격 및 공동주택 가격으로 평가 (2) 공동주택의 경우: 국세청장이 결정·고시한 공동주택 가격이 있는 때에는 그 가격에 의함. ○건물에 임대차계약이 체결된 경우: 임대보증금 환산가액과 상기 기준시가 중에서 큰 금액
[가]와[나]의 가액이 중복될 경우	큰 금액	
[나]와[다]의 가액이 중복될 경우	큰 금액	

36) 한국세무사회, 『완전포괄주의 증여세 과세제도 해설』, 2004, p.217

2. 토지의 보충적 평가방법

(1) 공시지가제도의 개요

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 국토해양부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 표준지공시지가라 하며, 이는 자유로운 거래가 이루어지는 경우 합리적으로 성립한다고 인정되는 적정가격을 토대로 결정된다.

1) 표준공시지가의 조사·평가 및 공시

국토해양부장관은 토지이용상황이나 주변환경 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일(1월1일) 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

표준지의 적정가격을 조사·평가하는 경우에는 거래가격·임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

2) 개별공시지가의 결정·공시 등

시장·군수 또는 구청장은 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금의 부과 그 밖의 다른 법령이 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일(1월 1일) 현재 관할구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 “개별공시지가”)을 결정·고시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다.

(2) 지정지역 이외의 지역의 토지

1) 개별공시지가에 의한 평가 원칙

국세청장이 지정하는 지역 이외에 소재하는 토지를 상속받은 경우에는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가에 의하여 평가한다.(「상속세및증여세법」 제61조제1항제1호)

2) 개별공시지가가 없는 토지

① 개별공시지가가 없는 토지의 경우 세무서장이 개별공시지가가 있는 인근토지를 표준지로 하여 평가하도록 하였으나, 평가의 공정성 확보·평가의 기술적 어려움 등으로 세무서장이 평가하는 것은 한계가 있어 감정기관에 의뢰하여 평가할 수 있도록 개정되었으며, 이 개정 규정은 1999.1.1. 이후 최초로 상속 또는 증여하는 것부터 적용되난.

② 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 납세지 관할세무서장이 인근 유사토지의 개별공시지가를 참작하여 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액으로 한다(「상속세및증여세법」 제61조제1항제1호 단서).

여기서 “대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 금액”이라 함은 다음에 해당하는 개별공시지가가 없는 당해 토지와 지목·이용상황 등 지가형성요인이 유사한 인근토지를 표준지로 보고 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 제2항의 규정에 의한 비교표(토지가격 비교표)에 의하여 납세지 관할세무서장(납세지 관할세무서장과 당해 토지의 소재지를 관할하는 세무서장이 서로 다른 경우로서 납세지 관할세무서장의 요청이 있는 경우에는 당해 토지의 소재지를 관할하는 세무서장으로 한다)이 평가한 가액을 말한다. 이 경우 납세지 관할세무서장은 2 이상의 감정기관에 의뢰하여 당해 감정기관의 감정가액을 참작하여 평가할 수 있다(「상속세

및증여세법」시행령 제50조 제1항).

- ㉠ 지적법에 의한 신규등록토지
- ㉡ 지적법에 의하여 분할 또는 합병된 토지
- ㉢ 토지의 형질변경 또는 용도변경으로 인하여 지적법상의 지목이 변경된 토지
- ㉣ 개별공시지가의 결정·고시가 누락된 토지(국·공유지를 포함함)

③ 「상속세및증여세법」 제61조 제1항 제1호의 규정에 의한 토지의 평가시 환지 및 택지개발 등에 의하여 토지의 형질이 변경된 경우로서 평가기준일 현재 고시되어 있는 개별공시지가를 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 같은 법 제61조 제1항 제1호 단서에 규정된 개별공시지가가 없는 토지의 평가방법을 준용하여 평가한다.(相基通61-50...1).

(3) 국세청장이 지정하는 지역의 토지

각종 개발사업 등으로 지가가 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역으로서 국세청장이 지정한 지역, 즉 지정지역의 토지에 대하여는 배율방식에 의하여 평가한 가액으로 한다.

배율방법이란 개별공시지가에 대통령령이 정하는 배율을 곱하여 계산한 금액에 의하여 계산하는 방법을 말하며(「상속세및증여세법」 제61조 제4항), 여기서 “대통령령이 정하는 배율”이라 함은 국세청장이 평가기준일 현재의 개별공시지가에 지역마다 그 지역에 있는 가격사정이 유사한 토지의 매매실례가액을 감안하여 고시하는 배율을 말한다(「상속세및증여세법」시행령 제50조 제5항).

2009.1.1. 현재 국세청장이 지정한 지역은 없으며, 따라서 실질적으로 배율방법은 적용되지 아니하고 있다.

(4) 평가기준일 현재 고시되어 있는 개별공시지가 적용

토지를 개별공시지가에 의하여 평가함에 있어 개별공시지가는 평가기준일 현재 고시되어 있는 것을 적용한다
(「상속세및증여세법」 시행령 제50조 제6항).

① 대법원 2001.1.19 선고, 99두2277 판결

개별공시지가는 매년 1월1일을 공시기준일로 하여 공시되나 그 개별공시지가를 산정하기 위한 토지 현황 등의 조사에 필요한 시간 때문에 그 공시는 기준일로부터 상당기간이 경과한 후에나 가능한 것을 고려하여, 새로운 공시지가가 공시되지 아니한 상태에서 상속 또는 증여가 이루어지는 경우에 이미 공시되어 있는 개별공시지가 중 시가에 근접한다고 볼 수 있는 전년도에 개별공시지가를 적용하여 토지를 평가하도록 함으로써 당해 연도의 개별공시지가가 공시되기 전이라도 납세의무자나 과세관청으로 하여금 조세법률 관계를 미리 예상하거나 조기에 확정할 수 있도록 하여 법적 안정성과 예측가능성을 기함에 그 취지가 있는 것으로서 시가주의원칙에 반한다고 할 수 없고, 또한 전년도에 개별공시지가에 의하여 평가한 상속 또는 증여재산의 가액이 시가보다도 자신에게 불리하다고 주장하는 납세의무자는 그 시가를 입증함으로써 시가에 따른 정당한 세액을 납부할 수 있는 길이 열려 있는 것이므로, 이 규정도 모법의 위임범위를 벗어나거나 조세법률주의의 원칙에 위반된 무효의 규정이라고 할 수 없다.

② 개별공시지가 적용방법에 대한 업무처리지침(국세청, 2001.2.5)

㉠ 목적:

시가를 산정할 수 없는 상속·증여재산인 토지의 개별공시지가 적용방법에 대하여 대법원에서 우리청의 과세처분내용과는 다르게 판결을 하다가 2001.1월 우리청 과세처분의 정당성을 인정한 판결을 내린바, 일선관서에서 납세고충해소 등의 사유를 들어 종전 대법원 반복판례(국가패소)에 따라 상속세및증여세를 부과하는사례가 발생하지 않도록 하기위해 업무처리지침을 마련함.

㉞ 업무처리방법

시가를 산정할 수 없는 상속·증여재산인 토지의 가액은 상속개시일 또는 증여일 현재 고시되어 있는 개별공시지가로 평가하여 상속세 및 증여세를 과세하는 것이며, 이는 상속개시일 또는 증여일 전후 개별공시지가의 높고 낮음에 관계없이 적용하고, 불복이 제기된 사건도 새로운 대법원판결 내용을 참조하여 심판 또는 소송을 철저히 수행하도록 할 것

다만, 당초 고시된 개별공시지가가 경정·고시된 경우에는 그 경정·고시된 개별공시지가를 적용하는 것임

(5) 관련 예규·판례

- ① 상속 개시 당시 시가와 개별공시지가가 없는 토지는 유사 인근 토지를 기준으로 상속가액을 평가함

토지의 가액평가는 시가에 의함이 원칙이나 상속개시 당시 시가를 산정하기 어려울 때에는 보충적 평가방법인 개별공시지가에 의하여야 하는데, 상속개시 당시 쟁점토지의 개별공시지가가 없으므로 인근 토지에 대한 상속개시 당시의 개별공시지가를 기준으로 하여 평가를 하여야 하는 바 이 사건 쟁점 토지가 도로인 특성을 감안하여 그 1/3로 평가한 1m²당 210,000원에 이 사건 토지의 면적 245m²를 곱하여 산정한 액수인 51,450,000원으로 평가한 것은 상속세법령에 따른 적법한 평가라고 보아야 함.(대법원2004두10913, 2005.8.25.)

- ② 한 필지로 된 임야 중 건물이 있는 부분만 분할하여 증여받는 경우

「상속세및증여세법」 제61조 제1항 제1호의 규정에 의하여 증여재산인 토지를 개별공시지가에 의하여 평가할 때 토지의 지목·이용상황 등이 동일한 한 필지의 토지를 분할하여 그 중 일부를 증여받은 경우 그 토지가 분할전 토지와 지목·이용상황 등이 동일한 때에는 토지를 분할하기 전의 개별공시지가를 기준으로 하여 평가하는 것이나, 임야인 한 필지의 토지로 보아 같은 법 시행령 제50조 제1항의 규정에 의하여 당해

토지와 지목·이용상황 등 지가형성요인이 유사한 인근토지의 개별공시지가를 기준으로 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 제10조 제2항의 규정에 의한 비교표에 의하여 세무서장이 평가한 가액에 의함.(재삼46014-2382, 1998.12.5.)

- ③ 분할된 토지는 개별공시지가가 없는 토지의 평가방법을 준용하여 평가함

지목이 “전”에서 “대지”로 변경된 경우 평가기준일 현재 개별공시지가가 없는 토지로 봄이 타당하고, 개별공시지가가 없는 토지의 평가는 납세지관할세무서장이 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의하여 평가한 가액으로 하여 증여재산가액을 계산함.(심사증여2005-0053, 2005.8.16.)

- ④ 상속재산에 설정된 지상권평가액은 상속재산가액에서 차감함

지상권이 설정되어 있을 경우와 지상권이 설정되어 있지 아니한 경우의 가액을 동일한 가액으로 평가할 수 없다고 할 것이므로, 지상권을 「상속세및증여세법」에서 정하는 바에 따라 가액을 평가한 후 개별공시지가로 평가한 쟁점부동산의 가액에서 이를 차감하여 상속재산가액을 산정함이 타당하다고 판단된다.(국심2003서3869, 2004.4.28.)

- ⑤ 토지의 평가시 지상권평가액의 공제여부

쟁점 토지상에 6.25이후부터 현재까지 타인소유의 합법적인 건물이 존재하여 온전한 재산권의 행사가 불가능한 점 등에 비추어 쟁점 토지상에 법정지상권이 설정된 것으로 볼 수 있고, 이 경우 지상권평가액은 소극재산으로 당해 토지가액에서 제외함이 타당함.(국심 2002중379, 2002.6.27.:시가 재조사결정)

- ⑥ 평가기준일과 개별공시지가 고시일이 동일할 경우 적용할 개별공시지가

「상속세및증여세법」 제61조제1항제1호 및 같은법 시행령 제50조 제6항의 규정에 의하여 증여재산인 토지를 개별공시지가로 평가할 때, 개별공시지가는 증여일 현재 고시되어 있는 개별공시지가에 의하는 것이며, 증여일과 개별공시지가 고시일이 같은 날이면 새로운 개별공시지가에 의하는 것임.(재삼46014-25, 1999.1.7, 국심 2000서2493, 2001.4.11.)

- ⑦ 공시지가가 경정된 경우 경정결정된 개별공시지가를 적용함
상속재산인 토지를 구상속세법 시행령(1996.12.31 대통령령 제15193호로 개정되기 전의 것) 제5조 제2항 제1호 가목의 규정에 의하여 평가할 때 “개별토지가격 합동 조사지침”(국무총리령 제281호) 제12조의3의 규정에 따라 개별공시지가 경정결정된 경우에는 경정결정된 개별공시지가를 적용함.(재삼 46014-1774, 1998.9.17.)
- ⑧ 증여일 이후 공시지가가 급격히 하락한 경우에도 증여당시의 개별공시지가로 평가
증여일 이후 공시지가가 급격히 하락하였다 하더라도 증여일 이후 고시되는 개별공시지가로 소급하여 적용할 수 없는 것이므로 증여당시의 개별공시지가를 시가로 보아 증여가액을 결정하여야 함.(증여 98-423, 1998.10.9)
- ⑨ 상속재산가액에 가산하는 증여재산인 토지의 하향 조정된 개별공시지가 적용여부
상속재산가액에 가산하는 증여재산인 쟁점 토지의 가액은 하향 조정된 개별공시지가를 적용함.(국심 99중2433, 2000.9.29)
- ⑩ 환지예정지 지정 이후 상속이 개시된 토지의 평가가액
환지예정지 지정 이후 상속이 개시된 토지의 가액 평가시 시가산정이 어렵고 개별공시지가도 없는 경우, 구상속세법 시행규칙 제5조 제11항에 따라 인근 토지에 대한 개별공시지가를 기준으로 평가한 가액에 환

지에정지 면적이 아닌 위 상속토지의 면적을 곱하여 산정되는 가액을 평가가액으로 본 사례(대법원 2000두6244, 2002.6.28.)

⑪ 도로, 하천, 제방, 구거 등의 평가

다수인이 공용하고 있는 사실상의 도로·하천·제방·구거 등은 보상 등에 의하여 재산적 가치가 있다고 인정되는 예외적인 경우를 제외하고는 실질적으로 재산적 가치가 있다고 볼 수 없으므로 그 평가액을 영(0)으로 함.(상속 98-193, 1998.11.6. 심사 증여 2000-123, 2000.12.22.)

⑫ 지목이 대지라도 불특정다수인이 사용하는 사도의 평가액은 “0”임

공부상의 지목에 불구하고 상속재산이 상속개시당시 사실상 도로로서 불특정다수인의 사용에 제공되고 있는 때에는 보상가격 등에 의하여 상속개시 당시의 시가가 확인되는 등의 재산적인 가치가 있다고 인정되는 예외적인 경우를 제외하고는 실질적으로 재산적인 가치가 있다고 볼 수 없어 그 평가가액을 영(0)으로 함.(국심2004서735, 2004.7.15.)

3. 건물에 대한 보충적 평가방법

(1) 입법취지

부동산 중 토지의 경우 개별공시지가의 지속적인 현실화에 힘입어 시가에 상당히 근접하여 평가되고 있으나, 건물의 경우 국세청장이 정하는 기준시가를 제외하고는 종전에 지방세법상 시가표준액에 의하여 평가하므로 토지에 비하여 상대적으로 과소평가되는 경향이 있었다.

이에 따라 상업용 건물에 대한 기준시가 산정방식을 신축가액환산방식에 의하여 평가하도록 규정함에 따라 종전에 서울특별시 및 광역시에 소재하는 건물만을 대상으로 하였던 지역제한을 철폐하고, 2001.1.1.부터는 모든 지역의 모든 건물을 대상으로 건물의 용도별·건축시기별 등을 감안하여 취득원가방식에 따라 일괄평가하도록 개정되었다.

(2) 건물의 평가

건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액으로 평가한다.〔상속세및증여세법 제61조제1항제2호〕

이에 따라 2009.1.1 이후 최초로 상속이 개시되거나 증여되는 분부터 적용되는 「상속세및증여세법」에 의한 건물기준시가는 국세청고시 제2008-48호(2008.12.30)에 의하여 고시되었다.

(3) 건물의 평가특례

① 철거대상 건물의 평가

평가기준일 현재 다른 법령에 의하여 철거대상에 해당하는 건물의 평가액은 그 재산의 이용도, 철거의 시기 및 철거에 따른 보상의 유무 등 제반 사정을 감안한 적정가액에 의하여 평가한다(相基通 61-50…2).

② 건물의 일부가 멸실·훼손된 경우의 평가

건물의 일부가 훼손 또는 멸실되어 정상가액으로 평가하는 것이 부적당하다고 인정되는 경우에는 이에 상당하는 금액을 공제하여 평가한다.³⁷⁾

③ 건설 중인 건물의 평가

건설 중인 건물의 가액은 건설에 소요된 비용의 합계액으로 평가한다. 건설에 소요되는 차입금에 대한 이자 또는 이와 유사한 성질의 지출금은 건설에 소요된 비용에 가산한다.³⁸⁾

(4) 국세청 인터넷사이트의 건물기준시가(상속·증여)의 활용

건물에 대한 보충적 평가방법을 적용함에 있어 국세청 인터넷사이트(www.nts.go.kr)에서 기준시가 조회 및 건물기준시가(상속·증여)를 활용하게 되면 간편하고 정확하게 평가액을 산출할 수 있다.

37) 상속재산평가준칙 제24조, 1994.8.8

38) 상속재산평가준칙 제25조, 1994.8.8

4. 국세청 건물기준시가 고시

(국세청고시 제2008-48호, 2008.12.30)

(1) 근거법령

- 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목
- 「상속세및증여세법」 제61조 제1항 제2호

(2) 기준시가 적용범위

- ① 소득세법에 의한 건물기준시가(이하 “건물에 대한 기준시가”라 한다)는 건축법 시행령 “별표1”의 용도별 건축물의 종류에서 공공용 시설(근린공공시설, 공공업무시설, 교정시설, 군사시설 등)을 제외한 모든 용도의 건물(무허가 건물을 포함한다)에 대하여 적용한다.

다만, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제16조 및 제17조와 소득세법 제99조 제1항 제1호 다목의 규정에 의하여 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·공시(또는 고시)한 개별주택·공동주택·상업용건물·오피스텔 등의 건물에 대해서는 건물기준시가를 적용하지 아니한다.

- ② 건물에 대한 기준시가에는 건물가격만이 포함되며, 건물 부속 토지가격과 영업권 등 각종 권리의 가액은 이에 포함되지 아니하는 것으로 한다.

(3) 개별 건물에 대한 기준시가의 적용

개별 건물에 대한 기준시가는 당해 건물의 구조·용도·위치·신축연도 등을 기준으로 “건물에 대한 기준시가 산정방법”에 의하여 계산한 가액으로 한다. 이 경우에 건물에 대한 기준시가 산정방법의 고시는 개별 건물에 대한 기준시가의 고시로 본다.

(4) 건물에 대한 기준시가 산정방법

① 기본산식(양도소득세 적용)

㉠ 기준시가= m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

㉡ m^2 당 금액= 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$ 경과연수별 잔가율

② 건물에 대한 기준시가는 이 고시내용중 특별히 규정하고 있는 것을 제외하고는 $1m^2$ 당 금액(1,000원 단위로 하며, 1,000원 단위 미만은 절사한다)을 계산한 후, 이 금액에 평가대상 건물의 면적(연면적을 말하며, 집합건물의 경우는 전유면적과 공용면적을 합한 면적으로 한다)을 곱하여 산출한다.

(5) 건물신축가격기준액

m^2 당 510,000원³⁹⁾으로 한다.

(6) 국세청 인터넷사이트 활용

건물에 대한 보충적평가방법을 적용함에 있어 국세청의 국세법령정보시스템을 활용하면 간편하고 정확하게 평가액을 산출할 수 있으므로, 고시내용을 생략한다.

(7) 관련 예규·판례

① 보충적 평가방법을 택할 수밖에 없었다는 점에 관한 입증책임

시가를 산정하기 어려워서 보충적인 평가방법을 택할 수밖에 없었다는 점에 관한 입증책임은 과세관청인 피고에게 있다.(서울고법 98누214, 1998.10.28.)

② 증여일(2001년 이후) 현재 기준시가가 미고시된 아파트의 평가방법

39) 2008년 건물신축가격기준액임

「상속세및증여세법」 제60조 제2항 및 같은 법 시행령 제49조 제1항의 규정에 의하여 증여일 전후 3월 이내의 기간 중에 매매 등의 사실이 있는 경우에 그 매매가액 등은 시가로 보는 것이며, 「상속세및증여세법」 제61조의 규정에 의하여 건물에 부수되는 토지를 공유하고 건물을 구분 소유한 공동 주택으로서 국세청장이 지정하는 지역 안에 있는 공동주택에 대하여는 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시한 가액으로 평가하는 것이나, 평가기준일 현재 그 가액이 없는 경우에는 아파트의 대지지분은 개별공시지가에 의하고, 건물은 「상속세및증여세법」(2000.12.29.법률 제6301호로 개정된 것) 제61조 제1항 제2호에 규정된 건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축년도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는가액에 의하여 평가하는 것임.(재산상속 46014-139, 2001.2.5.)

③ 사실상 임대차계약이 체결된 상속재산을 평가할 때 임대보증금 등의 귀속

「상속세및증여세법」 제61조 제7항의 규정에 의하여 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 상속재산을 평가할 때 토지와 건물 모두를 피상속인이 소유하고 있는 경우 당해 임대보증금 등은 토지와 건물에 함께 귀속되는 것으로 보는 것임(재산(상속) 46014-874, 2000.7.14.)

④ 임대차계약이 체결된 부동산의 평가방법

상속개시일 현재 시가를 산정하기 어려운 토지와 건물에 대하여 사실상 임대차계약이 체결되어 있는 경우에 당해 토지와 건물의 가액은 「상속세및증여세법」 제61조 제1항 내지 제7항의 규정에 의하여 토지의 개별공시지가 및 건물의 기준시가와 1년간 임대료를 같은 법 시행규칙 제15조의2에서 정한 율(18%)로 나눈 금액에 임대보증금을 합계한 금액(토지와 건물의 기준시가로 안분한 금액을 마하며, 이하 “임대보증금 환산가액”이라 함)을 토지와 건물별로 비교하여 큰 금액으로 평가하는

것이며, 이 때 공동소유하는 토지와 건물에 대해 1인만이 임대차계약의 당사자가 됨으로써 그가 반환해야할 임대보증금이 그의 지분에 대한 상기 토지·건물의 평가액보다 큰 경우에는 같은 법 제66조 제3호의 규정에 의하여 당해 임대보증금으로 평가하는 것임.(서일 46014-10207, 2002.2.22. 재산(상속) 46014-752, 2000.6.23.)

- ⑤ 상속재산을 평가함에 있어 임대차계약이 체결된 부동산의 평가방법
임대차계약이 체결된 부동산은 임대부분과 미임대부분을 구분하지 않고 임대부분의 임대 환산가액과 토지·건물 전체의 기준시가를 비교하여 큰 금액으로 평가하는 것임.(심사 상속 2000-54, 2001.1.12.)
- ⑥ 일부 임대안된 부분이 있는 건물의 평가방법
1동의 건물 중 일부 임대안된 부분이 있는 경우, 임대된 부분과 임대안된 부분을 구분하여 평가하며, 화장실 등 공유면적은 임대부분과 미임대부분으로 안분해야 함.(국세청 재삼 46014-2633, 1995.10.6. 대법원92누3922, 1992.9.25.)
- ⑦ 상속재산 중 임대부분과 미임대부분이 있는 경우의 평가
상가건물의 지하층 부속 토지부분은 임대재산이라고 할 수 없어 보충적평가방법을 적용하여 평가하고, 지상건물의 부속 토지부분은 임대재산이므로 임대료환산 평가방법과 보충적 평가방법 중 평가액이 큰 가액을 상속재산 평가액으로 함.(서울행법 2000구9242, 2002.9.3)
- ⑧ 토지와 건물의 소유자가 다른 경우 건물의 평가방법
토지와 건물의 소유자가 다르고 건물의 소유자만이 임대차계약의 당사자로 되어 있는 경우에는 임대보증금 등의 환산가액을 토지와 건물의 평가가액으로 하되 토지와건물의 가액 구분은 제61조 제1항 내지 제6항의 규정에 의하여 평가한 가액(기준시가)으로 안분하는 것임.(심사증여 2002-123, 2002.10.25.)

⑨ 임대보증금 등의 환산가액이 감정가액보다 많은 경우의 상속재산가액 산정방법

임대부동산의 임대료 및 임대보증금을 기준으로 환산한 가액이 시가로 인정되는 감정가액보다 많은 경우는 그 감정가액이 상속재산가액이 됨.(대법97누8366, 1997.12.26.외 다수)

⑩ 상속재산인 ‘소송중의 권리’는 판결로 확정된 가액을 기초로 평가함

‘소송중의 권리’는 상속재산평가의 일반원칙에 따라 상속개시 당시의 현황, 즉 상속개시 당시의 시가에 의하여 산정할 수 밖에 없을 것인데, 상속개시 당시에는 상속재산인 ‘소송중의 권리’가 그 권리의 존부나 범위를 둘러싸고 다툼이 있어 분쟁관계에 있었다고 하더라도 그 후 당해 과세처분 취소소송의 변론종결 이전에 법원의 판결 등을 통하여 ‘소송중의 권리’의 내용과 범위가 구체적으로 확정되었다면 다른 특별한 사정이 없는 한, 판결에 따라 확정된 권리의 가액을 기초로 상속개시 당시의 현황에 의하여 ‘소송중의 권리’의 가액을 평가하여야 한다.(대법원 2002두110, 2004.4.9.)

5. 오피스텔 및 상업용 건물에 대한 보충적 평가방법

(1) 도입취지(2005.1.1 이후 적용)

일반 건물 중 구분등기된 집단상가, 오피스텔에 대하여는 아파트와 동일하게 물건별 거래가액을 반영한 기준시가를 국세청장이 산정·고시하도록 하여 시가에 근접한 가액으로 평가하도록 개정되었으며(「상속세및증여세법」 제61조 및 동법 시행령 제50조 제3항), 이 개정규정은 시행 준비기간을 감안하여 2005.1.1 이후 상속이 개시되거나 증여하는 분부터 적용한다(「상속세및증여세법」 시행령 부칙 1).

종 전	현 행
<신 설>	○ 오피스텔, 국세청장이 정하는 집단상가는 국세청장이 거래상황 등을 감안하여 토지·건물의 가액을 일괄하여 산정·고시

(2) 법률규정

건물에 부수되는 토지를 공유하고 건물을 구분소유하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수 등을 감안하여 대통령령이 정하는 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 부수되는 토지를 포함함)에 대하여는 건물의 종류·규모·거래상황·위치 등을 참작하여 매년 1회이상 국세청장이 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시한 가액으로 평가한다. (「상속세및증여세법」 제61조 제3항).

여기서 “대통령령이 정하는 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 부수되는 토지를 포함함)”이라 함은 국세청장이 당해 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수 등을 감안하여 지정하는 지역에 소재하는 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 부수되는 토지를 포함함)을 말한다(「상속세및증여세법」 시행령 제50조 제3항).

(3) 상업용 건물 및 오피스텔에 대한 기준시가

- 1) 상업용 건물 및 오피스텔 기준시가가 적용되는 지정지역 고시
(국세청고시 제2008-46호, 2008.12.30)
- 2) 상업용 건물 및 오피스텔 기준시가 고시
(국세청고시 제2008-47호, 2008.12.30)

6. 주택의 보충적 평가방법

(1) 주택의 정의 등에 관한 내용

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에서 “주택”에 관한 사항을 요약하면 다음과 같다.

- ① “주택”이라 함은 주택법 제2조 제1호의 규정에 의한 주택을 말한다.
즉, “주택”이란 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이는 단독주택 및 공동주택으로 구분한다.
- ② “공동주택”이라 함은 주택법 제2조 제2호의 규정에 의한 공동주택을 말한다. 즉, “공동주택”이라 함은 건축물의 벽·벽도·계단 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 이는 다음과 같이 구분한다.
 - ㉠ 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택
 - ㉡ 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외함)이 660m²를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
 - ㉢ 다세대주택: 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적(지하주차장 면적을 제외함)이 660m² 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
- ③ “단독주택”이라 함은 공동주택을 제외한 주택을 말한다.

(2) 단독주택가격의 공시

- ① 국토해양부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일(1월 1일) 현재의 적정가격(이하 “표준주택가격”)을 조사·평가하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.
- ② 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거

쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별주택의 가격(이하 “개별주택가격”)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

(3) 공동주택가격의 공시

- ① 국토해양부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일(1월1일) 현재의 적정가격(이하 “공동주택가격”)을 조사·산정하여 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 국세청장이 국토해양부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우를 제외한다. 여기서 “국세청장이 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우”라 함은 국세청장이 다음의 어느 하나에 해당하는 특정지역의 공동주택에 대하여 소득세법 제99조 제1항 제1호 라목 단서와 「상속세및증여세법」 제61조 제1항 제4호 단서의 규정이 정하는 바에 따라 기준시가를 결정·고시하는 경우를 말한다.

㉠ 아파트

㉡ 165m² 이상의 연립주택

- ② 국토해양부장관이 공동주택의 적정가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사공동주택의 거래가격·임대료 및 당해 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

- ③ 국토해양부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 산정·공시하여야 한다.

(4) 주택의 보충적 평가방법

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 개별주택가격 및 공동주택가격에 의하여 주택을 평가한다. 다만, 공동주택의 경우에는 동법

제17조(공동주택가격의 공시) 제1항 단서의 규정에 의하여 국세청장이 결정·고시한 공동주택가격이 있는 때에는 그 가격에 의한다(「상속세및증여세법」 제61조 제1항 제4호). 이 규정은 2005.7.13 이후 상속이 개시되거나 증여하는 분부터 적용한다.

(5) 경과조치

2005.7.13 당시 「상속세및증여세법」 제61조 제1항 제4호의 개정규정에 의한 공동주택 가격이 없는 경우 그 공동주택가격의 산정·고시에 관하여는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제17조 제1항 단서의 규정에 의하여 국세청장이 당해 공동주택가격을 결정·고시하기 전까지는 「상속세및증여세법」 제61조 제1항 제4호의 개정규정에 불구하고 종전 「상속세및증여세법」 제61조 제3항의 규정을 적용한다(「상속세및증여세법」 부칙3).

7. 지상권의 평가방법

(1) 지상권(地上權)의 의의

지상권이란 타인의 토지에서 건물 기타의 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용할 수 있는 물권을 말한다.(民法279). 지상권은 물권이므로 토지소유자에 대한 권리가 아니라, 직접 그 객체인 토지를 배타적으로 지배하는 권리이다. 따라서 토지소유자가 변경되더라도 지상권에는 영향을 주지 않는다. 또한 지상권의 양도나 전대를 하더라도 토지소유자의 동의를 필요로 하지 않는다. 바꾸어 말하면 지상권은 물권으로서 당연히 양도성과 상속성이 있다.

우리나라에서는 지상권제도가 거의 이용되지 않고 있는바, 그 이유는 지상권은 물권이므로 채권인 임차권에 비하여 그 효력이 강하기 때문에 자연히 토지소유자는 강한 구속을 받는 불리한 지상권의 설정을 피하고 임대차를 택하기 때문이다.

지상권의 취득에 관하여는 법률행위에 의한 취득이 일반적이며, 이는 지상권 설정계약 속에 포함되어서 행하여지는 물권적 합의와 등기에 의하여 성립되고 취득한다.

(2) 민법상 지상권의 존속기간

지상권의 존속기간을 어떻게 하느냐는 당사자가 설정행위에서 임의로 정할 수 있다. 그러나 민법상 최단기간에 대하여는 일정한 제한이 있으며, 최장기간에 관하여는 명문규정이 없다.

1) 지상권의 최단기간(民法 280)

지상권의 존속기간을 계약으로 정하는 경우에 그 기간은 다음 연한보다 단축하지 못하며, 다음 연한보다 짧은 기간을 정한 때에 그 존속기간은 최단기간까지 연장된다.

- ① 석조·석회조·연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물이나 수목의 소유를 목적으로 하는 때에는 30년
- ② 그 밖의 건물의 소유를 목적으로 하는 때에는 15년
- ③ 건물 이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 때에는 5년

2) 최장기간

민법상 지상권의 최장기간에 대한 명문규정이 없어 해석은 갈라져 있다. 그러나 종래의 판례에서 지상권의 존속기간에 관하여 “무기한”이라는 등기가 있는 때에 반증이 없는 한 그것은 영구무한의 뜻이 아니라 기간의 약정이 없는 것으로 해석하고 있다.⁴⁰⁾

40) 박윤직, 『물권법』, 박영사, 1987, p.377

3) 계약으로 존속기간을 정하지 않은 경우

설정행위로 지상권의 존속기간을 정하지 않은 경우 그 기간은 다음과 같다(民法 281).

- ① 지상물의 종류와 구조에 따라 민법 제280조에 정한 최단존속기간을 그 지상권의 존속기간으로 한다.
- ② 지상권 설정 당시에 공작물의 종류와 구조를 정하지 아니한 때에는 그 지상권의 존속기간은 15년이다.

(3) 지료(地料)의 지급

타인의 토지를 사용한 대가로서의 지료의 지급은 지상권의 요소가 아니다. 따라서 계약으로 지상권이 설정되는 경우에도 특히 지료에 관한 약정을 하고 있지 않으면 무상의 지상권을 설정한 것으로 인정된다. 당사자가 계약에 의하여 지료를 지급하는 것으로 약정한 때에만 지료지급의무가 생긴다. 지료는 정기급이든 일시급이든 어느 것이나 좋다. 또한, 정기급의 경우에 지료액을 명확하게 약정하지 않아도 무방하며, 그 액을 정할 수 없는 때에는 관습이나 인근의 지료 등에 의하여 상당한 금액으로 정하여진다.

지료액 또는 그 지급시기 등의 지료에 관한 약정은 이를 등기하여야만 제3자에게 대항할 수 있다. 지료액은 원칙적으로 당사자의 약정에 의하여 정하여지나, 지상권의 존속기간은 상당히 장기이기 때문에 그동안 조세 기타의 부담의 증감이나 지가의 변동액으로 지료액이 부적당하게 될 수 있다. 이러한 경우를 위하여 민법은 양 당사자에게 지료의 증액 또는 감액청구권을 인정하고 있다.(民法 286).

(4) 「상속세및증여세법」상 지상권의 평가

지상권의 가액은 지상권이 설정되어 있는 토지의 가액에 기획재정부령이 정하는 율(연간2%: 「상속세및증여세법」시행규칙 제16조 제1항)을 곱하

여 계산한 금액을 당해 지상권의 잔존연수를 감안하여 기획재정부령이 정하는 방법에 의하여 환산한 가액에 의한다. 이 경우 그 잔존연수에 관하여는 민법 제280조 및 제281조에 규정된 지상권의 존속기간을 준용한다(「상속세및증여세법」시행령 제51조 제1항).

여기서 “기획재정부령이 정하는 방법에 의하여 환산한 가액”이라 함은 다음의 산식에 의하여 환산한 금액의 합계액을 말한다.(「상속세및증여세법」시행규칙 제16조 제2항).

8. 부동산을 취득할 수 있는 권리의 평가

(1) 보충적 평가방법의 내용

부동산을 취득할 수 있는 권리에 대하여는 당해 권리 등의 잔존기간·성질·내용·거래상황 등을 감안하여 대통령령이 평가한 가액으로 한다(「상속세및증여세법」 제61조 제5항).

즉, 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다)의 가액은 평가기준일까지 불입한 금액과 평가기준일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액을 합한 금액에 의한다. 다만, 당해 권리에 대하여 소득세법 시행령 제165조 제8항 제3호의 규정에 의한 가액이 있는 경우에는 당해 가액에 의한다.(「상속세및증여세법」시행령 제51조 제2항).

(2) 부동산을 취득할 수 있는 권리의 의의⁴¹⁾

“부동산을 취득할 수 있는 권리”라 함은 소득세법 제94조 및 소득세법 시행령 제157조 및 소득세법 기본통칙 94-1의 규정에 의한 취득시기가 도래하기 전에 당해 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말하는 것으로 다음과 같다.

41) 상속재산평가준칙 제28조(1994.8.8)

- ① 건물이 완성되기 전에 그 건물과 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리(아파트 당첨권등)
- ② 지방자치단체·한국토지공사가 발행하는 토지상환채권
- ③ 대한주택공사가 발행하는 주택상환채권
- ④ 부동산매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리 등

(3) 소득세법 시행령에 의한 가액

소득세법상 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다)의 종류·규모·거래상황 등을 감안하여 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액을 말한다(소득세법 제99조 제1항 제2호 가목).

“대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액”이라 함은 취득일 또는 양도일까지 불입한 금액과 취득일 또는 양도일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액을 합한 금액을 말한다.(소득세법시행령 제165조 제1항).

(4) 재개발조합원으로서의 아파트분양권 평가

- ① 재개발조합원의 아파트를 분양받을 수 있는 권리는 평가기준일까지의 불입액에 프리미엄 상당액을 합하여 평가한다. 이 경우 프리미엄의 가액은 평가기준일 현재 불특정 다수인간의 거래에서 통상 지급되는 프리미엄을 말하며, 이는 당해 권리에 대한 거래상황·가격변동 등 구체적인 사실을 조사하여 판단한다.(서일 46014-11442, 2002.11.29).
- ② 재개발조합원으로서 아파트를 분양받을 수 있는 권리를 증여하는 경우 “평가기준일까지 불입한 금액”은 재개발조합에서 평가한 부동산의 가액과 평가기준일까지 불입한 계약금·중도금 등을 합한 금액이 되는 것이며, 평가기준일 현재 상환되지 않은 시유지 불하대금 및

평가기준일까지 발생한 이자 중 미지급금액을 합한 금액을 수증자가 인수하는 경우 당해 금액은 채무로서 공제된다(재산(상속) 46014-22, 2000.1.7.).

(5) 토지 등의 환매권을 증여하는 경우 평가방법

공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 제9조의 규정에 의한 토지 등의 환매권을 자녀에게 증여하는 경우 그 증여가액은 매각원부상 명의변경일 현재의 시가에 의하되 시가가 불분명한 경우에는 개별공시지가에 의하는 것이며, 이 경우 자녀가 당해 토지 등의 환매대금을 부담한 때에는 증여가액에서 공제한다(서일 46014-10447, 2001.11.14).

(6) 재건축사업계획 승인을 받은 아파트의 증여

청구인은 재건축사업계획 승인 이후에 쟁점아파트를 증여받았으므로 이는 조합원으로서 아파트를 분양받을 수 있는 권리를 증여받은 경우라 할 것이고, 조합원관리처분총회에서 그 권리가액이 확정되어 재건축되는 아파트의 분양가액에서 이를 차감한 금액을 청구인이 부담하기로 한 사실이 확인되므로 동 권리가액을 쟁점아파트의 정당한 가액으로 보는 것이 타당하다(국심 2005서907, 2005.7.6).

9. 특정시설물이용권의 평가

(1) 특정시설물을 이용할 수 있는 권리

특정시설물을 이용할 수 있는 권리라 함은 특정시설물이용권·회원권 기타 명칭 여하를 불문하고 당해 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 단체의 일원이 된 자에게 부여되는 권리를 말한다(「상속세및증여세법」시행령 제51조 제3항).

(2) 보충적 평가방법의 내용

특정시설물을 이용할 수 있는 권리의 가액은 평가기준일까지 불입한 금액과 평가기준일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액을 합한 금액에 의한다. 다만, 당해 권리에 대하여 소득세법 시행령 제165조 제8항 제3호의 규정에 의한 가액이 있는 경우에는 당해 가액에 의한다.(상속세및증여세법시행령 제51조 제2항).

특정시설물을 이용할 수 있는 권리에는 골프회원권·콘도미니엄회원권·종합체육시설이용권 등이 있으나, 현재 국세청장이 고시하고 있는 것은 골프회원권밖에 없다.

소득세법상 특정시설물의 이용권·회원권 기타 명칭 여하를 불문하고 당해 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 단체의 일원이 된 자에게 부여되는 시설물이용권(소득세법시행령 제158조제1항 제4호)의 평가는 양도자산의 종류·규모·분양가액 및 취득·양도 당시의 매매사례가액을 감안하여 국세청장이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액으로 한다.(소득세법시행령 제165조 제8항 제3호). 이에 따라 국세청고시에 의하여 정기적으로 “골프회원권 기준시가”가 고시되고 있다.

(3) 국세청 기준시가가 없는 경우

시설물이용권에 대한 입회금·보증금 등으로서 원본의 회수기간은 평가기준일부터 입회금을 반환하기로 약정한 날까지의 기간을 말하며(서면4팀-2239, 2006.7.12), 원본의 회수기간이 정하여지지 아니한 것은 그 회수기간을 5년으로 보고 국세청장이 고시하는 이자율(2004.1.1. 이후 연 6.5%: 국세청고시 제2004-2호, 2004.1.17)에 의하여 현재가치로 할인한 금액의 합계액으로 한다(「상속세및증여세법」시행규칙 제18조의2 제2항 제1호).

10. 기타 시설물 및 건축물의 평가

기타 시설물 및 건축물에 대하여는 평가기준일에 다시 건축하거나 다시 취득할 때 소요되는 가액을 감안하여 다음과 같은 방법에 의하여 평가한 가액으로 한다(「상속세및증여세법」 제61조 제6항).

(1) 재취득가액 등을 산정할 수 있는 경우

기타 시설물 및 건축물(토지 또는 건물과 일괄하여 평가하는 것을 제외함)에 대하여 그것을 다시 건축하거나 다시 취득할 경우에 소요되는 가액(재취득가액 등)에서 그것의 설치일부터 평가기준일까지의 감가상각비 상당액을 차감하는 것을 말한다.(「상속세및증여세법」시행령 제51조 제4항)

여기서 “감가상각비 상당액”이라 함은 법인세법 제23조 및 동법 시행령 제24조·제26조 및 제28조의 규정에 의하여 계산한 금액을 말한다. 이 경우 감가상각자산의 내용연수는 법인세법 시행령 제28조 제1항 제2호의 규정에 의한 기준내용연수를 적용한다(「상속세및증여세법」시행규칙 제16조 제3항)

(2) 재취득가액 등을 산정하기 어려운 경우

기타 시설물 및 건축물의 재취득가액 등을 산정하기 어려운 경우에는 지방세법 시행령 제80조 제1항의 규정에 의한 가액을 당해 시설물 및 건축물의 가액으로 할 수 있다. 이 경우 당해 시설물 및 건축물의 가액이란 지방세법 시행령 제76조 각호에 규정된 특수부대설비에 대하여 지방세법 시행령 제80조 제1항의 규정에 의하여 당해 시설물 및 건축물과 별도로 평가한 가액이 있는 경우에는 이를 가산한 가액을 말한다(「상속세및증여세법」시행령 제51조제4항).

(3) 공동주택에 부속 또는 부착된 시설물 및 건축물

공동주택에 부속 또는 부착된 시설물 및 건축물은 토지 또는 건물과 일괄하여 평가한 것으로 본다(「상속세및증여세법」시행령 제51조 제5항). 따라서 토지와 건물에 포함하여 일괄 평가한 시설물 기타 건축물에 대하여는 별도의 평가를 하지 아니한다.(준칙 26).

(4) 관련 판례·예규

■ 시설물의 취득가액은 동 시설물에 대한 총합부판매대금을 그 현가할 인율을 적용하여 산정하고, 그 감가상각비는 법인세법상 내용연수를 적용하여 산정한 사례(대법원 2007.6.15 선고, 2005두 13148 판결)

【판결이유】

상속세및증여세법 제60조 제1항에 의하면 상속세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 현재의 시가에 의한다고, 같은 조 제3항에 의하면 시가를 산정하기 어려운 경우에는 당해 재산의 종류·규모·거래상황 등을 감안하여 제61조 내지 제65조에 규정된 방법에 의하여 평가한 가액에 의한다고, 제61조 제6항은 기타 시설물 및 건축물에 대하여는 평가기준일에 다시 건축하거나 다시 취득할 때 소요되는 가액을 감안하여 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액으로 한다고 각 규정하고 있고, 구상속세및증여세법 시행령(1998.12.31, 대통령령 제15971호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제51조 제4항은 기타 시설물 및 건축물의 가액은 그것을 다시 건축하거나 취득할 경우에 소요되는 가액에서 그것의 설치일부터 평가기준일까지의 감가상각비 상당액을 차감하는 것을 말한다고 규정하고 있다.

원심이 인용한 제1심판결의 이유와 기록에 비추어 살펴보면, 상속개시 당시까지 이 사건 시설물이 처분된 일이 없고 별도로 감정가격도 존재하지 아니한 이 사건에 있어서 이 사건 시설물을 상속세및증여세법 제61조 제6항 소정의 “기타 시설물 및 건축물”로 보고, 이 사건 시설물의 가액은 그것을 다시 취득할 경우에 소요되는 가액에서 상속개시일까지의 감가상

각비 상당액을 차감하여 산정하되, 그 재취득가액은 이 사건 시설물에 대한 총할부판매대금을 그 현가할인율을 적용하여 1996.4.9자로 현가한 금액으로 산정하고, 그 감가상각비는 시설물별로 내용연수에 따라 구법인 세법 시행령(1998.12.31, 대통령령 제15970호로 개정되기 전의 것) 제50조, 구법인세법 시행규칙(1997.3.29, 총리령 제622호로 개정되기 전의 것) 제27조를 준용하여 취득일로부터 상속개시일은 1997.3.9.까지의 감가상각비를 산정하여 차감하는 보충적 평가방법을 택한 것은 상속세및증여세법 제60조 제3항·제61조 제6항, 구상속세및증여세법 시행령 제51조 제4항의 취지에 비추어 객관적이고 합리적인 방법으로서 정당하다고 수긍할 수 있다.

또한 상속세및증여세법 제14조 제1항 제3호에 의하면 상속개시일 현재 피상속인이나 상속재산에 관련된 채무는 상속재산의 가액에서 차감한다고 규정하고 있고, 망인이 장기할부구매 중인 이 사건 시설물에 대한 미상환할부금채무는 상속 당시 확정된 채무라 할 것인데, 원심이 인용한 제1심판결이 미상환할부금채무를 1997.3.9자로 그 현가할인율을 적용하여 현가한 금액으로 산정한 다음 전체 상속재산의 가액에서 채무로 차감하여야 한다고 판단한 것 역시 앞서 본 규정의 취지에 따른 것으로서 타당하다 할 것이다

따라서 피고가 이 사건 시설물의 가액을 산정함에 있어 미상환할부금채무를 공제하여 “0”으로 평가한 이 사건에 있어서, 원심이 인용한 제1심판결이 위와 같은 방법으로 이 사건 시설물의 가액과 미상환할부금채무를 재산정한 후 위 시설물의 가액에서 위 채무를 공제한 금액만으로도 “0”을 초과하게 되자 이 사건 처분은 그 산정방법에 잘못이 있으나 정당한 상속세 과세가액의 범위 내에서 이루어진 것으로서 적법하다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상속재산의 평가방법에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

■ 시설물 및 건축물은 상속개시일 현재 다시 건축 또는 취득할 경우 소요되는 금액에서 설치일로부터 평가기준일까지의 감가상각비 상당액을 차감하여 평가하도록 규정하고 있는바, 당해 건축물이 법정내용연수가 경과

하여 잔존가치가 없음에도 단순히 장부상 미상각잔액으로 평가하여 상속세를 부과한 처분은 부당하다는 사례(국심 2005서558, 2005.11.7)

【결정이유】

(1) 쟁점시설물에 대한 미상각잔액 275백만원은 불링기계장치 234백만원과 기타 냉장고, 걸레통, 탁자, 의자, 도시가스, 전기통신, 시설장치 등 41백만원 합계 275백만원으로 법정내용 연수가 경과한 미상각잔액임이 청구인이 제시한 결산서에 의하여 확인된다.

(2) 「상속세및증여세법」 제61조 제6항에 보면 시설물의 평가는 상속개시일 현재 취득가액을 감안하여 대통령령이 정하는 평가방법에 의한 평가액으로 평가하도록 규정하고 있고, 상속세및증여세법 시행령 제51조 제4항을 보면, 시설물 및 건축물 등은 상속개시일 현재 다시 건축 또는 취득할 경우 소요되는 금액에서 그것을 설치일로부터 평가기준일까지의 감가상각비 상당액을 차감하여 평가하도록 규정하고 있으므로 처분청이 쟁점시설물을 장부상 미상각잔액으로 평가한 것은 잘못이라고 판단된다.

11. 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이登記된 재산의 평가

(1) 임차권의 의의

임대차는 당사자의 일방(임대인)이 상대방에게 목적물(임대물)을 사용·수익하게 할 것을 약정하고, 상대방(임차인)이 이에 대하여 차임(借賃)을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약이다(民法 618). 이러한 임대차계약에 의하여 임차인이 임차목적물을 사용·수익할 수 있는 권리를 임차권이라 한다.

임대차 중 특히 부동산임차인은 당사자 간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력을 청구할 수 있고, 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다(民法 621). 특히 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이

생긴다(民法 제622조).

(2) 평가내용

사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 재산의 경우에는 임대료 등을 기준으로 하여 대통령령이 정하는 가액과 「상속세및증여세법」 제61조 제1항 내지 제6항의 규정에 의하여 보충적 평가방법을 적용하여 평가한 가액 중 큰 금액을 그 재산의 가액으로 한다.(「상속세및증여세법」 제61조 제7항).

여기서 “대통령령이 정하는 바에 따라 평가한 가액”이라 함은 1년간 임대료를 18%(「상속세및증여세법」 제15의2)로 나눈 금액과 임대보증금의 합계액을 말한다(「상속세및증여세법」시행령 제50조 제7항).

시가주의의 관점에서 보았을 때, 임차권이 설정된 부동산과 임차권이 설정되지 아니한 부동산간에는 그 취급을 달리할 이유가 있다. 즉, 임차권에 대한 평가액은 시가를 반영하는 하나의 지표가 되는 것이므로, 이를 평가기준의 하나로 삼아 시가에 가까운 금액을 도출해 내는 것이 형평에 부합한다 할 것이고, 나아가 임차권의 설정은 당사자의 경제적 합리성에 기반을 둔 선택에 속하는 것이므로, 임차권 설정 여부에 따라 과세상 달리 취급하는 평가규정은 입법자의 자의적 차별이라 할 수 없다. 따라서 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 재산의 평가규정은 납세자의 평등권을 침해하지 아니한다.(헌재 2006.6.29 선고, 2005헌바39 결정).

(3) 토지와 건물의 소유자가 다른 경우

사실상 임대차계약이 체결된 재산의 가액을 평가함에 있어서 소유자가 다른 토지와 건물 모두를 대상으로 임대차계약이 체결되었으나 그 임대료 등의 귀속이 구분되지 아니한 경우 당해 재산의 평가는 전체 평가액을 「상속세및증여세법」 제60조(시가를 산정하기 어려운 때에는 「상속세및증여세법」 제61조 내지 제65조)의 규정에 의한 토지와 건물의 가액 비율에

따라 안분하여 적용한다(相基通 66-63, …4).

(4) 피상속인이 위탁한 신탁재산이 임대용에 공하는 경우 평가방법

피상속인이 위탁하고 있는 신탁재산은 상속재산에 포함되는 것이며 당해 상속재산을 평가함에 있어 수탁자가 당해 신탁재산을 임대용에 공하고 있는 경우에는 토지의 「상속세및증여세법」 제61조 제7항의 규정에 의하여 개별공시지가에 의하여 평가한 금액과 같은 법 시행령 제50조 제7항의 규정에 의하여 임대료 환산가액 중 큰 금액으로 평가한다(재경부 재산 46014-174, 2001.7.3).

위의 해석사례의 경우 위탁자인 피상속인이 신탁회사와 토지를 신탁하기로 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 토지의 소유권을 신탁회사에 이전하였고, 신탁회사는 동 토지에 건물을 신축하여 임대업을 영위하던 중 위탁자가 사망하였으므로 신탁토지는 상속재산에 포함된다. 또한 당해 부동산이 임대용에 공하고 있으므로 사실상 임대차계약이 체결된 부동산 평가방법에 의하여 평가하여야 하고, 임대료를 신탁자가 수취하였는지의 여부에 따라 재산의 평가방법이 달라지는 것도 아니므로 임대료 환산가액과 개별 공시지가 중 큰 금액으로 평가하는 것이 타당하다.

사실상 임대차계약이 체결된 토지·건물에 있어서 부채로 공제되는 임대보증금의 귀속은 토지·건물의 소유자가 동일한 경우에는 전체 임대보증금을 토지·건물의 평가액으로 안분계산하고, 토지·건물의 소유자가 다른 경우에는 임대차계약 내용에 따라 임대보증금의 귀속을 판정하며 건물의 소유자만이 임대차계약을 체결한 경우에 있어서 임대보증금은 건물의 소유자에게 귀속되는 것이다(相基通 14-0…3).

위 해석사례의 경우 임대보증금은 수탁자가 임차인과 임대차 계약을 체결하였을 것이므로 신탁자인 피상속인에게는 반환의무가 없다. 따라서 당해 임대보증금은 상속재산가액에서 공제하는 부채에는 해당하지 아니한다.

(5) 사실상 임대차계약이 체결된 토지·건물과 임대보증금의 귀속

사실상 임대차계약이 체결된 토지·건물에 있어서 부채로 공제되는 임대보증금의 귀속은 다음에 의한다(相基通 14-0...3⑤).

- ① 토지·건물의 소유자가 동일한 경우에는 토지·건물 각각에 대한 임대보증금은 전체 임대보증금을 토지·건물의 평가액(「상속세및증여세법」 제61조 제7항의 규정에 의한 평가액을 말한다)으로 안분계산한다.
- ② 토지·건물의 소유자가 다른 경우에는 실지 임대차계약에 따라 임대보증금의 귀속을 판정하며, 건물의 소유자만이 임대차계약을 체결한 경우에 있어서 당해 임대보증금은 건물의 소유자에게 귀속되는 것으로 한다.

(6) 관련 예규·판례

■ 각종 설비유지비 등을 관리비에 포함시켜 입주자들로부터 받아 왔다고 하더라도 이는 임차인이 임대건물을 사용, 수익함에 따라 성질상 부담하여야 할 비용을 실비정산한 것으로 보아야 할 것인지, 이를 임대료로 보는 것은 아님(대법원 2004.12.10 선고, 2003두11575 판결)

【판결이유】

○○통상의 임대용 부동산으로서는 ×××빌딩과 △△빌딩 외에 ○○종금빌딩이 있고, 이에 관한 감정평가액에 관해서는 원고가 여전히 다투고 있으므로, 원심으로서는 ○○종금빌딩에 관한 원고의 위 주장에 대해서는 구체적인 판단을 하였어야 함에도 이를 누락한 위법이 있음은 분명하다.

그런데 기록에 의하더라도, 원고 주장과 같이 임대인인 ○○통상이 부담하여야 할 영선유지비, 전기 및 기관설비 유지비 및 임대용 부동산의 각종 시설 유지를 위해 근무하는 직원들의 인건비와 자본적 지출로서의 유익비, 쓰레기 수거료와 승강기 보수비 등의 고정관리비를 관리비 명목으로 임차인들로부터 지급받아 왔다고 보기도 어려울 뿐만 아니라, 설령 ○○통상이 영선유지비, 각종 설비 유지비, 직원 인건비, 쓰레기 수거료 등을 관리비에

포함시켜 입주자들로부터 받아 왔다고 하더라도 이는 임차인이 임대건물을 사용, 수익함에 따라 성질상 부담하여야 할 비용을 실비 정산한 것으로 보아야 할 것인지, 이를 임대료로 볼 것은 아니라고 보이므로, 결국 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

■ 1인 소유의 토지 위에 2 이상의 건물을 토지소유자를 포함한 수인이 구분소유하면서 건물을 소유한 자만이 임대차계약의 당사자가 된 경우 안분한 가액을 평가액으로 하는 것임.(서면4팀-1418, 2008.6.13)

【회신】

「상속세및증여세법」 제61조 제7항 및 같은 법 시행령 제50조 제7항의 규정을 적용할 때, 1인이 소유하는 토지 위에 있는 2이상의 건물을 토지소유자를 포함한 수인이 건물별로 구분소유하면서 각 건물에 대하여는 당해 건물을 소유한 자만이 임대차계약의 당사자가 된 경우에는 각각의 건물과 부수토지에 대한 임대보증금 등 환산가액을 건물·토지의 가액(같은법 제61조제1항 내지 제6항의 규정에 의하여 평가한 가액을 말한다)으로 안분한 가액을 각각의 건물과 부수토지에 대한 평가액으로 하는 것이며, 이 경우 당해 임대차계약이 체결된 건물과 부수토지의 소유자가 다른 경우로서 위의 건물평가액이 건물에 대한 임대보증금보다 적은 경우에는 당해 임대보증금을 건물 평가액으로 하는 것임.

■ 임대차계약이 체결된 부동산 평가시 구분登記되지 않은 경우 토지 및 건물 전체에 대하여 임대료 등을 기준으로 평가한 가액과 보충적 평가방법에 의한 평가액 중 큰 금액을 부동산가액으로 하는 것임.

(서면4팀-792, 2008.3.25)

【회신】

귀 질의의 경우, 기 회신문(서면4팀-3694, 2007.12.27)을 참고하기 바람.

<별첨예규> (서면4팀-3694, 2007.12.27)

「상속세및증여세법」 제61조 제7항에 규정에 의하여 사실상 임대차계약이 체결된 부동산을 평가함에 있어서, 층별 호수별로 구분登記되어 있지

않은 경우에는 토지 및 건물 전체(자기가 사용하거나 임대하지 아니한 면적을 포함)에 대하여 임대료 등을 기준으로 같은 법 시행령 제50조 제7항이 정하는 바에 따라 평가한 가액과 같은 법 제61조 제1항 내지 제6항의 규정에 의하여 평가한 가액 중 큰 금액을 당해 부동산의 가액으로 하는 것임.

12. 일정기간 증여재산의 사용·수익권을 유보하고 증여한 재산의 평가

일정기간 증여재산의 사용·수익권을 유보하고 임대사업용 부동산을 증여한 경우의 증여재산의 가액은 증여일을 기준으로 하여 증여일 이후 증여자가 당해 재산을 사용·수익함에 따라 얻은 이익상당액을 증여재산가액에서 차감하지 아니한다(재경부 재산 46014-65, 1999.2.26).

그러나 이러한 재정경제부의 해석은 타당하지 않다고 보며, 사용·수익권이 유보된 만큼의 당해 재산에 대한 경제적 손실은 증여가액을 계산할 때 차감되어야 한다고 본다.⁴²⁾

42) 이광재, 전제서, p.1411

제3절 담보제공재산의 평가특례

1. 개설

「상속세및증여세법」상 재산의 가액은 원칙적으로 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 의하여 평가하는 것이나, 당해 재산에 대한 매매실례가 없어 시가를 산정하기 어려운 담보제공재산의 경우, 시가를 산정하기 어렵다는 이유만으로 바로 보충적 평가방법을 적용할 것이 아니라, 피담보채권이란 통상 당해 재산의 실제가액 범위 내에서 결정되는 것으로 볼 수 있으므로(대법원 1987.7.21 선고, 87누354 판결), 시가주의원칙에 접근하려는 취지에서(대법원 1987.4.14 선고, 86누478 판결) 담보제공재산의 평가특례규정이 마련된 것이다

2. 입법취지

담보로 제공된 재산에 대한 평가특례규정이 개정 전 구상속세법상 재산평가원칙인 시가주의 평가원칙에 접근하려는 취지임을 간단히 설명하였으나, 1990.12.31 대통령령 제13196호로 개정된 구상속세법 시행령에서는 근저당권이 설정된 재산의 경우 종전까지 채권최고액과 당해 재산의 시가를 비교하였으나 채권최고액 대신에 감정가액과 비교토록 개정함으로써 보다 시가주의 평가원칙에 더 근접하게 되었다. 이러한 평가방법은 「상속세및증여세법」에서도 그대로 유지되고 있다.

한편 근저당이 설정된 재산의 담보채권액에 있어, 당해 재산에 대한 채권최고액이 담보하는 채권액보다 적은 경우 담보권 행사는 채권최고액을 초과할 수 없는 점과 신용보증기관의 보증액은 당해 재산과는 별개의 담보이므로 채권액에서 이를 차감하는 것이 타당하므로(재경부 재산 46014-54, 2001.2.26), 「상속세및증여세법」 시행령 제63조 제2항을 다음과 같이 개정하였으며, 이 개정규정은 2003.1.1.이후 최초로 상속이 개시되거나 증여하는 분부터 적용한다.

2002.12.31까지 상속·증여된 경우	2003.1.1 이후 상속·증여된 경우
○ 저당권, 근저당권, 질권 또는 양도 담보재산, 전세권이 설정된 재산은 다음 중 큰 금액으로 평가 ① 시가 또는 보충적 평가방법에 의하여 평가한 가액 ② 당해 재산이 담보하는 채권액 또는 전세금	○ 당해 재산이 담보하는 채권액 범위에 대한 해석적 규정 신설 -채권최고액이 담보하는 채권액보다 적은 경우 : 채권최고액 -채권액을 담보하기 위하여 물적 담보 외에 법률에 의하여 설립된 보증기관의 보증이 있는 경우: 담보하는 채권액에서 보증액을 차감한 잔액 -법률에 의하여 설립된 보증기관은 법인세법상 구상채권상각충당금 설정대상과 동일하게 규정: 신용보증기금, 기술신용보증기금, 주택금융신용보증기금 등

3. 담보제공된 재산인지의 여부에 관한 판단

(1) 판단기준시기

상속재산 또는 증여재산이 담보로 제공된 것인지를 판단함에 있어서는 그 기준시가를 상속개시 당시(대법원 1986.9.23 선고, 86누361 판결) 또는 증여를 받은 당시를 기준으로 한다. 그러므로 과거에 설정되어 있던 근저당권을 모두 말소하여 증여일 현재로서는 근저당권이 설정되어 있지 아니한 증여재산에 대하여는 담보제공재산에 대한 평가특례규정이 적용되지 아니한다(재3 01254-716, 1990.5.4 및 재산 01254-506, 1989.2.11).

그러나 상속개시일 당일에 근저당권이 설정된 상속재산은 담보로 제공된 재산에 해당된다(재산세과-1893, 2008.7.25 및 재산 1264-4157, 1984.12.24). 또한 소유권이전등기가 바로 같은 날에 그 등기에 앞서 같은 부동산 위에 있던 근저당권설정등기를 말소하고 그 상태에서 증여에 의하

여 취득한 경우에도 저당권이 설정된 재산에 해당한다고 본 판례가 있음을 유의하여야 한다(대법원 1990.3.27 선고, 87누7481 판결 및 재산 01254-2508, 1988.9.7).

또한 증여재산에 근저당권설정등기가 존속해 오다가 그 재산에 관하여 수증자 앞으로 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되기 바로 전일에 피담보채무의 변제를 원인으로 말소된 경우에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 그 피담보채권최고액은 증여 당시의 실제재산가액을 반영하는 최소한의 기준이 될 수 있으므로, 구상속세법 제9조 제4항의 “근저당권이 설정된 재산”에 포함시켜도 무방하다는 판례(대법원 1991.11.26 선고, 91누5891 판결)도 있다.

(2) 원인무효의 근저당권이 설정된 경우

근저당권이 설정된 재산으로서 평가특례규정을 적용하기 위해서는 그 근저당권의 설정이 적법하게 이루어진 것이어야 함은 당연하다. 따라서 원인무효로서 말소되어야 할 근저당설정등기에 의한 경우에는 담보제공재산으로 볼 수 없다(대법원 1990.1.25 선고, 89누6457 판결).

(3) 채권액 등의 범위

담보제공재산에 대한 채권액 등은 평가기준일 현재 설정되어 있는 채권액 등에 한하여 적용되며, 당해 채권액 등이 외화로 표시된 경우에는 평가기준일 현재 외국환거래법에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의하여 환산한 가액으로 평가한다.

4. 저당권이 설정된 재산의 평가

(1) 저당권의 의의

저당권이란 채무자 또는 제3자(물상보증인)가 채무의 담보로 제공한 부동산 기타의 목적물을 채권자가 질권에 있어서와 같이 제공자로부터 인도받지 않고서 그 목적물을 다만 관념상으로만 지배하여, 채무의 변제가 없는 경우에 그 목적물로부터 우선변제를 받는 담보물권이다.(민법 356). 약정담보물권으로서의 저당권은 민법 제186조에 의하여 당사자 사이의 저당권설정을 목적으로 하는 물권적 합의와 등기·등록에 의하여 성립한다.

현행 민법상 저당권의 목적이 될 수 있는 것은 부동산, 지상권 및 전세권, 입목, 어업권, 광업권, 등기선박, 자동차, 항공기, 중기, 각종의 재단저당법에 의한 재단 등으로서 어느것이나 등기·등록 등의 공시방법을 가지고 있다.⁴³⁾

(2) 저당권으로서의 등기사항

저당권의 설정은 이를 목적으로 하는 저당권설정계약 외에 등기를 하여야 하며, 등기가 없으면 저당권은 취득할 수 없다. 이때 등기되어야 할 사항은 채권자·채무자·채권액·변제기·이자·이자의 발생기 또는 지급시기·원본 또는 이자의 지급장소·민법제358조의 단서에 의한 약정이 있는 때나 채권이 조건부인 때에 그 조건의 내용 등이다.⁴⁴⁾

(3) 평가특례의 내용

근저당 및 공동저당의 경우와는 달리 저당권이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액과 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가 중 큰 금액으로 한다

43) 박윤직, 전제서, pp.532-545

44) 부동산등기법 제140조

(4) 다수의 채권의 담보로 되어 있는 경우

저당권이 설정된 재산을 평가함에 있어서 동일한 재산이 다수의 채권 (전세금채권과 임차보증금채권을 포함)의 담보로 되어 있는 경우에는 그 재산이 담보하는 채권의 합계액으로 한다

(5) 제3자의 채무액을 담보하기 위하여 저당권이 설정된 경우

저당권이 설정된 재산은 「상속세및증여세법」 제66조의 규정에 의하여 동법 제60조의 규정에 의하여 평가한 가액과 당해 재산이 담보하는 채권 액 중 큰 금액으로 평가한다. 이 경우 제3자의 채무액을 담보하기 위하여 저당권을 설정한 경우에도 동법 제66조의 규정에 의하여 평가한다(재경부 재산 46014-207, 2001.8.21).

5. 근저당권이 설정된 재산의 평가

(1) 근저당권의 의의

계속적인 거래관계로부터 발생하는 다수의 불특정의 채권을 장래의 결산기에서 일정한 한도까지 담보하려는 저당권을 근저당권이라 한다. 즉, 근저당권은 “장래의 증감변동하는 불특정의 채권”을 담보하는 것이라는 점에서 보통의 저당권과는 다르며, 또한 근저당권에 있어서⁴⁵⁾는 채권의 최고액의 한도 내에서 채권이 증감변동하여도, 비록 채무가 기간 내에 전부 변제된 경우일지라도 저당권은 이로 인하여 소멸되지 않고, 기간 내에 다시 채무가 발생하면 저당권은 그 동일성을 유지하면서 그 채권을 담보하는 특징이 있다.

45) 박윤직, 전제서, pp.607-611

(2) 근저당권의 등기사항⁴⁶⁾

근저당권은 기본적으로 저당권 일반에 관한 등기절차가 준용되는 이외에 다음 사항이 반드시 등기되어야 한다.

첫째, 근저당권은 그것이 보통의 저당권이 아니라 근저당권이라는 것을 반드시 등기하여야 한다. 그렇지 않으면 근저당권이라는 것을 가지고 제3자에게 대항하지 못하고 보통의 저당권으로서의 효력만을 가질 뿐이다.

둘째, 담보할 채권의 최고액을 반드시 등기하여야 한다. 이 채권의 최고액으로서 등기되는 것은 채권원본만의 한도액이 아니라 이자를 포함하는 원리금의 한도액이다(민법 제357조 제2항). 따라서 이자의 등기는 이를 할 수 없다.

(3) 채권최고액에 의한 평가 폐지

1990.12.31로 개정되기 전에는 근저당권이 설정된 재산의 특례로서 당해 재산이 담보하는 채권의 최고액을 비교기준으로 하였었으며, 그 취지는 다음의 판례⁴⁷⁾(대법원 1987.7.21 선고, 87누354 판결; 1988.12.13 선고, 87누934 판결)를 통하여 알 수 있다

(4) 1999.1.1 이후 적용되는 평가규정

평가특례규정은 당해 재산의 평가가 당해 재산이 담보하는 채권액보다

46) 박윤직, 전제서, pp.612-613

47) “상속세법 제9조 제4항과 동 시행령 제5조의2 제3호의 규정취지는 부동산에 관하여 근저당권을 설정하는 경우 그 피담보채권최고액은 통상 그 부동산의 실제가액 범위 내에서 결정되는 것으로 볼 수 있어 근저당권의 피담보채권액이 다른 방법으로 산정한 가액보다 클 때는 그 채권최고액을 실제가액으로 봄이 일반적으로 거래의 실정에 부합하고, 예외적으로 그 부동산의 실제가액보다 큰 금액을 피담보채권최고액으로 하여 근저당권이 설정되는 수가 있을 수 있다 하더라도 그와 같은 경우에 그 부동산의 상속재산가액으로 하는 것은 그 부동산의 실제가액보다 많은 채무를 상속세 과세가액에서 공제받아 상속세를 포탈할 여지가 있게 되므로 이를 방지하고자 함에 있는 것으로 풀이되므로 위 규정들이 실질과세의 원칙에 배치되는 규정들이라고는 할 수 없다. 또, 위 규정들의 입법취지가 위와 같은 것으로 해석되는 이상, 위 규정들이 부동산 위에 근저당권을 설정한 사람들에게 근저당권이 아닌 일반저당권을 설정한 사람들에 비하여 무거운 상속세를 부과하여 조세공평주의에 반하는 것으로 볼 수도 없다.”

적게 평가되는 것을 방지하려는 데 그 목적이 있다. 근저당권이 설정된 재산의 경우도 평가기준일 현재 담보하는 채권액보다 근저당권이 설정된 재산이 적게 평가되는 것을 방지하면 되므로 근저당권이 설정된 재산의 평가는 시가(보충적 평가방법에 의한 평가액 포함)와 평가기준일 현재 근저당권이 설정된 재산이 담보하는 채권액과 비교하여 큰 금액으로 평가한다.

(5) “재산이 담보하는 채권액”의 내용

근저당권이 설정된 재산의 가액은 「상속세및증여세법」 제60조(평가의 원칙 등)의 규정에 의하여 평가한 가액과 평가기준일 현재 당해 재산이 담보하는 채권액 중 큰 금액을 그 재산의 가액으로 한다. 이 경우 평가기준일 현재 당해 재산이 담보하는 채권액은 다음과 같이 적용하며, 이 개정 규정은 2003.1.1 이후 최초로 상속이 개시되거나 증여하는 분부터 적용한다.

- ① 당해 재산에 설정된 근저당의 채권최고액이 담보하는 채권액보다 적은 경우에는 채권최고액으로 한다.

채권최고액이란 채권자가 담보물건에 대하여 채권추심을 할 수 있는 최고한도액을 말하므로, 당해 재산에 대한 채권최고액이 담보하는 채권액보다 적은 경우 담보권행사는 채권최고액을 초과할 수 없기 때문이다.

- ② 당해 재산에 설정된 물적담보 외에 기획재정부령이 정하는 신용보증기관의 보증이 있는 경우에는 담보하는 채권액에서 당해 신용보증기관이 보증한 금액을 차감한 가액으로 한다.

이는 신용보증기관의 보증액은 당해 재산과는 별개의 담보이므로 채권액에서 이를 차감하는 것이 타당하다는 재정경제부의 해석(재산 46014-54, 2001.2.26)을 반영한 것이다.

여기서 “기획재정부령이 정하는 신용보증기관”이라 함은 법인세법 시행령 제63조 제1항 각호에서 규정하는 법인을 말한다.

- ③ 동일한 재산이 다수의 채권(전세금채권과 임차보증금채권을 포함함)의

담보로 제공되어 있는 경우에는 그 재산이 담보하는 채권액의 합계액으로 한다.

(6) 근저당권이 설정되어 있고 임대보증금을 받고 임대한 경우

쟁점임대아파트는 근저당권이 설정되어 있고 임대보증금을 받고 임대한 경우이므로 평가기준일 현재 당해 재산이 담보하는 채권액과 임대보증금의 합계액으로 당해 재산을 평가하여야 할 것인데 그 합계액에다 임대료 등 기준환산금액까지 합산하여야 한다는 주장은 관계법령을 잘못 해석하였다고 판단된다(심사 법인 2001-150, 2002.5.10).

(7) “재산이 담보하는 채권액”에 관한 주요 해석사례

근저당권이 설정된 상속재산은 평가기준일 현재 당해 재산이 담보하는 채권액과 「상속세및증여세법」 제60조의 규정에 의하여 평가한 가액 중 큰 금액으로 평가하는 바, 이 경우 “재산이 담보하는 채권액”에 관한 과세당국의 해석은 다음과 같다.

① 재산(상속) 46014-152, 2000.2.10

“당해 재산이 담보하는 채권액”이란 평가기준일 현재 남아있는 채권액을 말하며, 수개의 근저당권이 설정된 재산의 경우 그 재산이 담보하는 채권의 합계액을 말한다.

② 재정경제부 재산 46014-54, 2001.2.26하며, 구체적으로 다음과 같다.

- ㉠ 근저당권이 설정된 재산에 대한 채권의 최고액이 담보하는 채권액보다 적은 경우에는 채권의 최고액을 의미하는 것이며
- ㉡ 동일한 채권을 담보하기 위하여 평가할 상속재산에 물적담보가 설정된 것 이외에 법률에 의하여 설립된 보증기관(신용보증기금등)의 보증이 있는 경우에는 동채권액에서 보증액을 차감한 가액으로 하고
- ㉢ 동일한 채권을 담보하기 위하여 평가할 상속재산 외의 재산에 물적담보(법령상의 제한 등의 사유로 양도담보를 위한 소유권 이전이 현실적

으로 불가능한 경우에는 채권자가 대상재산에 대하여 양도담보권자에 준하는 권리를 행사할 수 있는 경우도 포함)가 설정되어 있는 경우에는 동 채권액(“㉔”의 보증액을 차감한 가액을 말함)을 평가할 상속재산과 그 외 재산의 가액으로 안분하여 계산한 금액을 말하는 것이다.

③ 재정경제부 재산 46014-233, 2001.9.21

근저당권이 설정된 재산은 「상속세및증여세법」 제66조 및 동법 시행령 제63조의 규정에 의하여 평가기준일 현재 당해 재산이 담보하는 채권액과 「상속세및증여세법」 제60조의 규정에 의하여 평가한 가액중 큰 금액으로 평가한다.

이 경우 “당해 재산이 담보하는 채권액”이라 함은 근저당권이 설정된 재산에 대한 채권최고액이 담보하는 채권액보다 적은 경우에는 채권최고액을 의미하는 것이며, 동일한 채권을 담보하기 위하여 평가대상 재산에 물적담보가 설정된 것 외에 평가대상 자산의 담보력이 부족하여 타사로부터 담보원용을 받을 경우 평가할 재산이 담보하는 채권액은 전체 채무액에서 담보원용받은 금액으로 인하여 발생한 실채무액을 차감하는 것이다.

④ 예금담보액의 차감(재산세과-1583, 2008.7.10)

근저당권이 설정된 재산을 평가할 때 증여재산이 담보하는 채권액은 평가기준일 현재의 채권액에서 담보로 제공된 예금잔액을 차감한 금액으로 한다.

⑤ 부동산, 예금 및 무체재산권이 공동으로 담보제공된 경우(기획재정부 재산세제과-257, 2008.6.4)

근저당권이 설정된 부동산과 질권이 설정된 예금 및 무체재산권이 공동으로 동일한 채권의 담보로 제공된 경우에 있어서 부동산이 담보하는 채권액은 공동으로 담보된 전체 채권액에서 예금과 무체재산권을 평가기준일 현재의 잔액으로 평가하여 각각의 그 평가금액을 공제한 금액으로 계산한다.

(8) 공유물에 근저당권이 설정된 경우 평가

근저당권이 설정된 재산이 공유물로서 공유자와 공동으로 그 재산을 담보로 제공한 경우에는 당해 재산이 담보하는 채권액 중 각 공유자의 지분 비율에 상당하는 금액을 그 채권액으로 한다

(9) 감정가액과의 비교(1998.12.31까지 적용)

종전까지는 근저당권이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권의 최고액과 상속개사 당시의 시가를 비교하여 큰 금액으로 평가하였었다. 그러나 채권최고액이 기업의 신용을 감안하여 높게 설정되는 경우에는 근저당이 설정된 재산가액이 시가보다 높게 평가되는 사례를 방지하기 위하여 1990.12.31. 대통령령 제13196호로 개정되었다.

즉, 채권최고액과의 비교 대신에 근저당권을 설정하기 위하여 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자가 감정한 가액(2인 이상의 감정가액이 있을 때는 최고의 가액)이 있는 경우에는 그 가액과 「상속세및증여세법」상의 시가와 비교하여 큰 금액으로 평가한다. 이때 “감정한 가액”은 감정평가시기에 불구하고 당해 재산에 근저당권을 설정하기 위하여 감정한 가액을 말한다.(재3 46014-1496, 1997.6.19)

6. 공동저당이 설정된 재산의 평가

(1) 공동저당의 의의⁴⁸⁾

동일한 채권의 담보로서 수개의 부동산(수필의 토지 또는 토지와 그 지상건물 등) 위에 설정된 저당권을 공동저당이라 한다. 이러한 공동저당에 있어서는 복수의 부동산이 1개의 채권의 담보로 되어 있는 점이 두드러진 특징이나, 그 법률관계는 복수의 부동산 위에 1개의 저당권이 있는 것이

48) 박윤직, 전제서, p.600

아니라 각 부동산마다 1개의 저당권이 있고, 이들 모든 저당권은 피담보채권을 공통으로 하고 있기 때문에 서로 일정한 제약을 받고 있는 것으로 생각되고 있다.

(2) 평가특례의 내용

- ① 공동저당권이 설정된 재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액을 공동저당된 재산의 상속개시 당시 가액으로 안분하여 계산한 금액으로 한다
- ② 평가할 재산과 그 외의 재산에 동일한 공동저당권 등이 설정되어 있거나 동일한 채무를 담보하기 위하여 양도담보된 경우 평가할 재산이 담보하는 채권액은 전체 채권액을 평가할 재산과 그 외의 재산의 가액(평가기준일 현재 「상속세및증여세법」에 의한 평가액을 말함)으로 안분하여 계산한다.
- ③ 공동근저당된 증여재산을 계산함에 있어서 증여 당시보다 약 1년 9개월 전에 한 한국감정원의 감정가액이 증여 당시의 시가보다 높은 가액이라고 할 수 는 없을 것이며, 그 사이에 시가의 하락이나 토지상황의 변화가 있었다고 볼 특별한 사정이 없는 한 이를 증여 당시의 시가로 보고, 이로써 당해 재산이 담보하는 채권액을 안분 계산하여 증여세등을 산출하였다 하여 잘못이라 할 수 없다.(대법원 1989.10.13 선고, 88누11544 판결).
- ④ 공유부동산에 대하여 공유자와 공동으로 근저당이 설정되어 있는 경우에는 근저당권이 설정된 재산에 해당되나, 공유부동산의 자기지분에는 근저당권이 전혀 설정되어 있지 아니하고 타인지분에 대하여만 근저당권이 설정되어 있는 경우에는 자기지분의 경우 근저당권이 설정된 재산에 해당되지 아니한다.

7. 질권이 설정된 재산의 평가특례

(1) 질권의 의의

질권이란 채권자가 그의 채권의 담보로서 채무자 또는 제3자(물상보증인)로부터 받은 물건 또는 재산권을 채무의 변제가 있을 때까지 유치함으로써 채무의 변제를 간접적으로 강제하는 동시에 변제가 없는 때에는 그 목적물로부터 우선적으로 변제를 받는 권리를 말한다. 질권을 그 제공되는 목적물에 따라 구분하면, 동산을 목적으로 하는 동산질권과 채권 기타의 재산권(주주권과 무체재산권)을 목적으로 하는 권리질권으로 나누어진다.

(2) 평가특례의 내용

질권이 설정된 재산은 당해 재산이 담보하는 채권액과 상속개시 당시의 시가를 비교하여 큰 금액을 평가가액으로 한다. 1991.1.1 이후에는 상속세 부과 당시의 가액과의 비교는 적용되지 아니한다.

(3) 다수의 채권의 담보로 되어 있는 경우

질권이 설정된 재산을 평가함에 있어서 다수의 채권(전세금채권과 임차보증금채권을 포함)의 담보로 되어 있는 경우에는 그 재산이 담보하는 채권의 합계액으로 평가한다

8. 양도담보재산의 평가특례

(1) 양도담보의 의의

널리 양도담보라고 할 때에 그것은 채권담보의 목적으로 물건의 소유권(또는 기타의 재산권)을 채권자에게 이전하고 채무자가 채무를 이행하지 않는 경우에는 채권자가 그 목적물로부터 우선변제를 받게 되나, 채무자가 이행을 하는 경우에는 목적물을 그 소유자에게 반환하는 방법에 의한 담보를 말한다. 양도담보는 민법이 명문의 규정으로 인정하지 않는 담보제도

이나, 판례에 의하여 그 유효성이 확인되고 있다.

양도담보권은 그 설정을 목적으로 하는 양도담보계약과 목적권리의 이전에 필요한 공시방법을 갖추으로써 성립한다. 이때 양도담보계약이란 채권담보의 목적으로 채무자 또는 제3자(물상보증인)의 특정의 재산권을 채권자에게 양도하고, 채무자의 채무불이행시에는 그 재산권으로부터 채권을 변제받기로 하는 내용의 계약을 말한다.⁴⁹⁾ 또한 그 공시방법은 양도담보의 목적물에 따라 부동산의 경우는 등기를 하여야 그 권리이전의 효력이 생긴다.

(2) 평가특례의 내용

양도담보재산의 가액은 당해 재산이 담보하는 채권액과 상속개시 당시의 시가를 비교하여 큰 금액으로 한다

(3) 다수의 채권의 담보로 제공되어 있는 경우

동일한 재산이 다수의 채권(전세금채권과 임차보증금채권을 포함)의 담보로 제공되어 있는 경우에는 그 재산이 담보하는 채권액의 합계액으로 한다.

9. 전세권이 설정된 재산의 평가특례

(1) 전세권의 의의

전세권은 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 그의 용도에 좇아 사용·수익하는 용익물권이며, 전세권이 소멸하면 목적부동산으로부터 전세금의 우선변제를 받을 수 있는 효력이 인정되는 것이다(민법 제303조). 전세권은 보통은 부동산소유자와 전세권취득자 사이의 설정계약과 등기에 의하

49) 박윤직, 전제서, p.667

여 설정·취득된다(민법 제186조). 전세권의 등기사항으로는 전세금액, 존속기간, 전세금반환시기 및 특약사항이 있다.

(2) 평가특례의 내용

전세권이 설정된 재산(임대보증금을 받고 임대한 재산을 포함함)의 가액은 등기된 전세금과 상속개시 당시의 시가를 비교하여 큰 금액을 한다.

(3) 다수의 채권의 담보로 제공되어 있는 경우

동일한 재산이 다수의 채권(전세금채권과 임대보증금채권을 포함)의 담보로 제공되어 있는 경우에는 그 재산이 담보하는 채권액의 합계액으로 한다.



제4절 조건부권리 등의 평가

1. 개설

「상속세및증여세법」상의 재산평가는 시가주의 원칙뿐만 아니라 시가를 산정하기 어려운 경우에는 보충적인 평가방법을 이용하여 이루어지게 된다. 이러한 평가과정이 추구하고 있는 가장 근본적인 목적은 상속개시일 또는 증여일 현재의 평가대상 재산의 시가를 객관적이며 합리적인 방법으로 평가하려는 데 있다고 할 수 있다.

그러나 계약자유의 원칙상 일정한 조건을 붙일 수 있으므로 그러한 조건의 성취 여부에 관한 불확실성 또는 소송 중인 권리, 채부에 대한 소송 결과의 예측에 관한 문제 등 상속개시 당시의 현황이 명쾌하게 확정될 수 없는 상황이 있게 된다.

이러한 경우로서 「상속세및증여세법」이 예정하고 있는 바로는 조건부권리, 존속기간이 불확실한 권리, 신탁의 이익을 받을 권리 또는 소송중의 권리 및 정기금을 받을 권리가 있으며 이러한 권리에 대하여는 당해 권리의 성질·내용·잔존기간 등을 기준으로 평가하도록 규정하고 있다.

2. 조건부권리의 평가

(1) 조건의 의의⁵⁰⁾

조건은 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 “장래의 불확실한 사실의 성否”에 의존케 하는 법률행위의 부관을 말한다. 이러한 조건부 법률행위의 효력은 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존하므로 적극조건에 있어서는 그 사실의 발생이, 소극조건에서는 그 사실의 불발성이 확정되는 것을 “조건의 성취”라고 한다. 그 반대로 적극조건에서는 그 사실의 불발성이, 소극조건에서는 그 사실의 발생이 확정되는 것이 “조건의 불성취”이다.

50) 박윤직, 전제서 pp.506-513

조건의 성부가 확정되기 전에 있어서 당사자의 일방은 조건의 성취로 일정한 이익을 얻게 될 기대를 가지게 된다. 예로서 정지조건부 증여의 수증자 또는 해제조건부 증여의 증여자는 각각 조건의 성취로 증여의 목적물을 취득하게 되는 기대 내지 가능성을 가진다. 이러한 권리를 “조건부권리”라고 하며 기대권의 일종이다.

(2) 조건부권리의 평가 사례

조건부권리는 본래의 권리의 가액을 기초로 하여 평가기준일 현재의 조건내용을 구성하는 사실, 조건성취의 확실성 기타 제반 사정을 참작한 적정가액으로 평가한다. 이러한 조건부권리의 평가에 관한 대법원의 판례 및 국세심판원의 결정례를 소개하기로 한다.

① 대법원 1980.5.27 선고, 79누295판결

원고가 상환이 완료되지 아니한 분배농지를 상속하였다면 원고는 분배농지의 소유권 자체를 상속하였다고는 할 수 없고 단지 상환을 완료하면 그 소유권을 취득할 수 있는 조건부권리를 상속한 것이다.

② 대법원 1990.3.9 선고, 89누6778 판결

담보부동산의 증여에 있어서 수증자가 피담보채무를 인수하지 않은 경우 증여재산의 권리취득은 주채무자의 채무이행 여부 및 담보권 실행 여부에 따라 좌우되는 불확실한 상태에 있다 할 것이어서, 증여자의 채무불이행으로 담보권 실행이 확실시되고 증여자의 무자력으로 수증자의 구상권 행사가 실효성이 없을 것이 분명한 경우에는 이를 참작하여 증여세 과세가액을 산정하여야 할 것이다(대법원1979.5.29 선고, 78누334 판결;1989.4.25 선고, 87누991 판결 참조)

③ 대법원 2004.4.9 선고, 2002두110 판결

“소송 중의 권리”는 상속재산 평가의 일반원칙에 따라 상속개시 당시의 현황, 즉 상속개시 당시의 시가에 의하여 산정할 수밖에 없을 것인데, 상속개시 당시에는 상속재산인 “소송 중의 권리”가 그 권리의 존부나 범위를 둘러싸고 다툼이 있어 분쟁관계에 있었다고 하더라도 그 후 당해 과세

처분 취소소송의 변론 종결이전에 법원의 판결 등을 통하여 “소송 중의 권리”의 내용과 범위가 구체적으로 확정되었다면, 다른 특별한 사정이 없는 한, 판결에 따라 확정된 권리의 가액을 기초로 상속개시 당시의 현황에 의하여 “소송 중의 권리”의 가액을 평가하여야 한다.

3. 존속기간이 불확실한 권리의 평가

존속기간이 불확정한 권리의 가액은 평가기준일 현재 권리의 성질, 목적물의 내용연수 기타 제반 사정을 참작한 적정가액으로 평가한다.

4. 소송중인 권리의 평가

- ① 소송 중의 권리의 가액은 평가기준일 현재의 분쟁관계의 진상을 조사하고 소송진행의 상황을 참작한 적정가액으로 평가한다.
- ② “소송 중의 권리”는 상속재산 평가의 일반원칙에 따라 상속개시 당시의 현황, 즉 상속개시 당시의 시가에 의하여 산정할수 밖에 없을 것인데, 상속개시 당시에는 상속재산인 “소송 중의 권리”가 그 권리의 존부나 범위를 둘러싸고 다툼이 있어 분쟁관계에 있었다고 하더라도 그 후 당해 과세처분취소소송의 변론 종결이전에 법원의 판결 등을 통하여 “소송 중의 권리”의 내용과 범위가 구체적으로 확정되었다면, 다른 특별한 사정이 없는 한, 판결에 따라 확정된 권리의 가액을 기초로 상속개시 당시의 현황에 의하여 “소송 중의 권리”의 가액을 평가하여야 한다.(대법원 2004.4.9 선고, 2002두110판결).
- ③ 과세실무상 소송 중인 권리를 상속세 또는 증여세 신고를 위하여 평가한다는 것은 대단히 어려운 문제에 속하며, 이러한 소송 중의 권리의 평가에 오류가 있다는 것이 추후 세무조사에 의해 나타나는 경우에는 신고불성실가산세 및 납부불성실가산세의 문제가 발생할 수 있다. 그러나 소송 중인 사항은 대법원판결 나아가서는 헌법재판소의 결정에 의하여 확정되게 되므로 법률전문가가 아닌 납세의무자에게 대법관이나

헌법재판관의 법률적 판단에 상응하지 못한 판단의 결과에 대하여까지 가산세 등으로 제재한다는 것은 너무 가혹한 사항이라고 생각하며, 소송 중의 권리 평가에 관하여는 그 권리가 적법하게 신고된 경우에는 추후 결정시 가산세의 부담을 경감시키는 정책적인 고려를 할 필요가 있다고 생각한다.

5. 관련 예규 · 판례

■ 상속세 질의(재3 01254-2206, 1991.7.28)

【질의】

1. 현재 소송계류 중인 피상속인의 재산도 상속재산에 포함되는지?
2. 소송계류 중인 피상속인의 재산이 상속재산에 포함되는 경우 소송계류 중인 재산으로 상속세 물납이 가능한지?
3. 상속일 현재 소송계류 중인 재산에 대한 한국감정원 감정가액(5억원)이 공시지가(6억원)보다 낮게 평가되는 경우 한국감정원 감정가액(5억원)으로 상속재산을 평가할 수 있는지?

【회신】

1. 피상속인 소유 재산 중 상속개시일 현재 소송계류 중인 것도 상속재산가액에 포함하고,
2. 당해 재산으로 상속세의 물납을 신청한 경우 소관세무서장이 판단하여 당해 재산이 관리처분상 부적당하다고 인정되는 때에는 상속세법 시행령 제33조의 규정에 의하여 물납재산의 변경을 명할 수 있으며,
3. 상속개시일 전후 6월 이내에 공신력 있는 감정기관의 감정가액이 있어 확인되는 경우 이를 당해 재산의 시가로 볼 수 있는 것임.

제5절 해외부동산의 보충적 평가방법 적용

「상속세및증여세법」상 재산의 평가는 당해 재산의 소재지국에 관계없이 「상속세및증여세법」 제60조 내지 제66조 및 동법시행령 제49조 내지 제63조의 규정에 의하여 평가하는 것이다. 다만, 국외에 소재하고 있는 건물과 같이 위 규정에 의하여 평가가 사실상 불가능한 국외부동산의 경우에는 당해 재산이 소재하고 있는 국가의 상속세법, 증여세법 등에서 정하는 평가방법으로 평가할 수 있다.(재재산 46014-143, 1999.04.30). 국내·외 재산을 구분하여 명시하지 않고 있기 때문에 해외부동산도 국내부동산과 같이 시가주의 원칙을 따르고 시가가 확인되지 않을 경우엔 보충적 평가방법을 적용하여야 하며, 이마저 허락되지 않을 경우엔 당해 재산이 소재하고 있는 재산평가에 의한다는 것이다.⁵¹⁾ 다른 여타 나라들의 재산평가를 살펴보기로 하겠다.

1. 미국의 재산평가

1) 재산의 평가원칙

상속재산에 대한 평가원칙은 “일반적으로 고인의 사망 당시 공정한 시장가치(fair market value)나 대체평가방식(alternate valuation method)을 이용하여야 한다(Sec. 2031,2)”라고 규정하여 공정시장가치를 원칙으로 한다. 예외적인 경우 사용가치 평가방식(special use valuation)으로 상속재산을 평가할 수도 있다. 상속재산에 포함된 자산의 “공정한 시장가치란 어떤 자산에 관한 필요한 정보를 갖춘 매입자와 매매자가 그 자산을 기꺼이 거래할 때 성립하는 가격을 말한다.”⁵²⁾

자산이 시장에서 거래된다면 공정가격은 해당 자산이나 유사한 자산이

51) 대부분의 국가에서 재산평가방식을 달리 정의하고 있지만 궁극적으로는 공정한 가치, 즉 시가의 개념과 유사하므로 우리의 시가주의와 크게 다를 바 없다고 생각된다. 해외부동산에 대한 보충적 평가방법이 적용되는 것에 대하여는 다소 회의적이다

52) Reg.§20.2031-1(b)

특정지역에서 매매될 때의 가격이다.

“부동산의 평가원칙은 부동산이 각각 특색이 있으므로 법규정으로 일정한 평가방식을 규정하고 있지 않다.”⁵³⁾ 따라서 이 경우 전문가 증언(expert testimony), 유사부동산 매매(comparable sale), 시장평가(market assessment), 최근의 주택저당 대부금, 자본화 수입(capitalization of earnings), 재생산비용(reproduction cost)등이 이용될 수 있다.⁵⁴⁾

증여자산의 평가는 상속재산의 평가방식과 차이가 없이 증여가 이루어진 시점에서의 공정한 시장가격(FRV)으로 평가된다. 즉, 적정한 정보를 가진 매매자와 매입자가 자발적으로 자산을 기꺼이 거래할 때 성립되는 가격이다. 한 예로 주식이나 채권은 증여일에 거래된 최고 및 최저가격의 평균으로 평가된다. 다만 유산세와 달리 증여세는 대체평가방식이나 사용가치방식이 적용되지 않는다.

2) 선택적 평가방법

상속재산의 평가는 원칙적으로 고인의 사망 당시 공정한 시장가치로 평가하는 것이지만 유언집행자의 선택에 의하여 모든 재산을 피상속인의 사망 후 6월이 되는 날 현재로 평가할 수 있는데 이를 선택적 평가방법(alternate valuation method)이라 한다.

이 경우 사망 후 6월이 되기 전에 분배, 판매, 교환 등의 방법으로 처분된 경우에는 그 처분일 현재의 가액으로 평가한다. 평가는 평가기준일이 달라질 뿐 공정시장가치로 평가하는 것은 동일하며 사망일을 기준으로 하든 선택적 평가일을 기준으로 하든 모든 상속재산에 동일하게 적용된다.

유언집행자 또는 상속인이 선택적 평가일을 기준으로 평가하는 것을 선택하는 경우에는 총상속재산사액, 상속세액과 세대생략이전세가 반드시 줄어드는 경우에만 가능하다. 이처럼 선택적 평가방법에 의하여 평가할 수 있도록 허용한 취지는 상속재산에 대한 세금 납부일에 즈음하여 그 재산의 가치가 급격하게 하락한 경우 발생할 조세충격을 완화하기 위한 제도

53) Reg. §20.2031-1(b)

54) 장근호, 『주요국의 조세제도-미국편』, 한국조세연구원, 2004.6, p.501

로 1929년 경제공황에 대한 조세상의 구체적으로 시도된 것으로 본다⁵⁵⁾.

2. 영국의 재산평가

1) 재산의 평가원칙

상속세 계산을 위한 재산의 가치는 그것이 만약 경쟁적인 시장에서 팔릴 경우 합리적으로 기대될 수 있는 가격이다. 그러나 개별자산의 가격은 일시에 시장에 내놓아진 전 재산의 가격에 기초해서 줄어들지 않는다.

만약 이전된 자산이 자본이득세 납부의무를 발생시킨다면, 그리고 기부를 받은 자가 그 세금을 납부하는 데 동의한다면, 이전된 가치는 이미 지불된 자본이득세에 의해 줄어들 것이다. 그러나 때때로 유물 공제 때문에 증여에 대한 자본이득세는 부과되지 않을 수도 있다.⁵⁶⁾

상속개시 재산의 평가방법은 그리고 이용 가능한 공제는 아래와 같이 다루어진다. 생명보험 정책의 가치와 관계없이, 사망시의 재산에 포함되는 재산의 가치는 사망보다 앞선다. 사망의 결과에 따른 재산의 가치의 변화들이 계산된다. 예를 들면 증가된 생명보험 정책의 가치와 사망한 이의 개인적인 자질에 의존한 신용의 가치의 하락과 같은 것이 그것이다.

합리적인 장래 비용에 대한 공제가 이루어진다. 해외재산의 경우, 재산 가치의 5%로 해외재산의 상황 때문에 발생하는 추가적인 비용에 대한 공제가 이루어진다.

2) 유가증권 등 평가

사망시의 재산이 시세 평가된 유가증권을 포함할 경우 그리고 그것들이 사망 이후 12개월 이내에 대리인에 의해 팔릴 경우, 지출이전의 총판매수익은 사망시의 가치를 대체할 수 있을 것이다.

수정된 가치는 사망 후 12개월 이내에 거래가 정지되거나 취소된 위탁

55) 김정식, 「한국과미국의 상속세법 비교 고찰」, 경희대학교 석사학위논문, 1999. p.40.

56) 박정수, 『주요국의 조세제도-영국편』, 한국조세연구원, 2004.6. p.148

증권(quoted securities)이 포함된다. 만약 재산이 사망 이후 4년 내에 대리인에 의해 팔린 토지를 포함한다면, 지출이 있기 전 총판매수익에 비교된 가치의 하락에 대해 공제가 이루어질 수 있다.

만약 자산의 일부를 소유하고 있고 그 부분이 남편 또는 아내에 의해 소유된다면, 또는 자선단체, 정당 또는 국가기관에 자산의 일부를 면세 이전했다면, 그리고 그것이 여전히 그 기관들에 의해 소유되거나, 앞선 5년 동안 소유되어왔다면, 관련재산조항이 적용된다. 관련재산조항들은 주로 시세가 평가되지 않는 지분과 연합적으로 소유된 자유보유권 재산 또는 토지 임차권 재산의 이전가치와 관련된다.

만약 관련재산이 그것이 관되지 않았을 때의 재산의 가치보다 좋은 가치를 생산한다면, 관련재산부분의 가치는 모든 재산의 총가치에 적절한 부분으로서 취해질 것이다. 만약 관련재산이 사망 이후 3년 내에 연고가 없는 이에게 팔린다면, 사망시의 세금이 관련 재산의 관되지 않았을 때의 가치를 사용하여 다시 계산된다.

3. 프랑스의 재산평가

1) 재산의 평가원칙

상속재산의 과세가액은 피상속인의 사망일 현재 해당 자산의 평가액(estimation)을 기초로 하되, 부동산 및 비상장법인의 주식은 납세의무 성립시기의 시가(valeur venale)에 의한다. 프랑스 세법에서는 시가에 대한 명확한 정의규정을 두고 있지 않다.

부동산의 시가는 정상 시장에서의 수요과 공급 사이에 결정되는 가격이라고 언급하고 있다. 만일 납세자가 신고한 시가가 과세관청의 입장에서 볼 때 낮다고 판단되면, 과세관청은 조세절차법 제L17조의 규정에 따라서 경정통지서를 납세자에게 발송한다⁵⁷⁾.

프랑스 세법에서는 시가에 대하여 정의를 하고 있지 않다. 그러나 1951

57) 안창남, 『주요국의 조세제도-프랑스』, 한국조세연구원, 2004.6. p.246

년 1월 30일 몰랭(Moulons) 민사재판소의 판례에 의하면, 시가란 “절대적인 시가가 존재하지 않는 경우 자산의 내재가치(hur intrinseque) 또는 합리적인 가격을 의미한다.”고 판시하고 있고 파기원(우리나라의 대법원)의 판례⁵⁸⁾에 의하면 “실제 시장에서 수요와 공급의 법칙에 따라 형성된 가격을 의미한다.”고 하고 있다.

한편 과세관청의 시가에 대한 인은 “일정 재화의 시가란 같은 일자에서, 공급과 수요가 존재하는 실제 시장에서 형성된 가격을 의미한다. 이러한 시가는 비교가 가능한 재화의 양도에 따른 양도가격의 평균가격을 의미할 수 있다.”고 규정한다.

법률적으로 시가에 대한 정의가 존재하지 않는다. 같은 맥락으로 과세관청에서 납세자가 신고한 가격 또는 추정치에 대한 세무조사시에도 어떤 특정의 방법도 적용하기를 강요하지 않는다. 이러한 점은 과세관청과 납세자간의 마찰요인으로 등장할 수 있다.

2) 비교평가법

과세관청은 일반적으로 비교법에 의한 평가를 권장하고 있으며, 아울러 다른 방법을 적용하여서 얻어진 산술적인 평균값을 적용하여 시가를 산출하는 것을 고려하지 않는다. 한편 과세관청의 입장에서는 불완전 경쟁시장의 최상위가격과 최하위가격은 시가 산정시 제외된다. 비교법에 의한 평가법에서도 이러한 원칙은 그대로 적용된다. 이 방법은 과세관청뿐만 아니라 납세자의 입장에서 주로 사용되는 방법이다. 비교법 이외의 다른 방법에 의한 시가의 산출은 비교법으로 얻어진 가격이 실제 시장가격보다 낮게 나온 경우에 예외적으로 사용된다.

한편 비교법을 사용하기 위해서는 먼저 비교가 가능한 상태 즉 “비교가능성”이 있어야 함을 전제로 한다. 이와 같은 비교가능성의 결정요소로는 재화 또는 용역의 특징, 기능분석, 계약조건, 경제적인 환경, 사업전략 등이 구체적으로 검토되어야 한다. 먼저 시장요건이 비교가 가능해야 한다.

58) Cass.com.23 octobre 1984, Bul L VI, p. 224.

시장의 비교성을 결정하는 데 관련된 경제적 환경으로는 지리적 위치, 시장규모, 경쟁정도, 소매 또는 도매와 같은 시장수준, 거래 일시 등이 비교가 가능하여야 한다.

또한 비교대상이 되는 재화나 용역은 유사하여야 하며, 차이가 있는 경우에도 그 차이를 조정할 수 있어야 한다. 구체적으로 재화의 물리적 특성, 품질 및 신뢰도, 공급의 가능성 및 공급량 등이 있고, 무형자산의 경우에는 사용허용 또는 판매와 같은 거래의 형태, 특허권 노하우 상표권과 같은 자산의 형태, 보호기간과 정도, 자산사용에 따른 기대편익 등의 면에서 유사성이 있어야 한다.

부동산의 경우 시가에 의한다. 그러나 위 “부동산이 납세의무 성립일 현재 피상속인이 성년의 자녀 또는 구성원이 노동력을 상실한 경우에는 시가의 20%를 공제한 금액을 과세가액으로 한다(CGI 제779조)” 가구 등의 경우에는 사망일 2년 이내에 공매가 있는 경우에는 재판매가격에 의해 평가한다.

그러나 이러한 공매 또는 경매가 존재하지 않는 경우에는, 민사소송법 제943조의 규정에 따라 중개인의 평가액에 의하되, 이러한 평가액이 존재하지 않는 경우에는 다른 상속자산가액의 5%를 평가액으로 한다. 그러나 가구 등을 제외한 기타 다른 유동자산의 경우에는 5% 규정이 적용되지 않는다.

4. 독일의 재산평가

1) 재산의 평가원칙

“법에 다른 규정이 없는 한 재산의 평가는 통상의 가액을 기초로 한다(평가법 제9조 제1항)”. 통상의 가액이란 일상적인 거래에 의해 처분하여 재산의 성장에 따라 얻을 수 있는 가액을 말한다. 즉 시장가격과 동일한 개념이다. 그러나 특별한 사정(예: 긴급한 자금필요)이나 개인적 관계(예: 친구간의 거래) 및 주관적 사항은 고려하지 아니한다. 특별한 사정일지라

도 객관적으로 인정되는 경우인 경기변동(예: 경기변동)에는 평가대상에 포함시킨다.

독일의 상속세법에서는 세목마다 평가방법을 두지 않고 평가법이라는 독립된 법률에서 재산평가의 일반원칙과 방법을 규정하되 특수사정을 감안한 특례규정을 두고 있다⁵⁹⁾

2) 자산별 평가법

상속재산이 평가에 있어서 기준일은 상속증여세법 제9조에 의한 납세의무의 발생시점이 된다. 기본적으로 평가는 평가법의 제1조부터 제16조까지의 일반적 평가규정에 의한다. 자본회사(주식회사 및 유한회사)의 지분에 대한 평가가 평가법 제11조 2항 2절에 의한 공정가격으로 추계되는 경우 자산은 납세의무 발생시점에 그 가치로 기록한다.

토지에 대해서는 평가법 제19조에 의하여 납세의무 발생시점의 토지소유가치를 기준으로 한다. 사업용 자산이 아닌 지하자원에 대하여는 자산가치 하락에 대한 감가상각이 허용되는 경우 소득세적인 관점에서 평가된다.

토지를 제외한 사업용 자산의 평가에 대하여는 납세의무 발생시점에 기준이 된다. 사업용 자산에 속하는 증권이나 기업의 지분은 평가법 제11조와 제12조에 의하여 산정된 가치로 기록된다. 외국소재 부동산이나 외국의 사업용 자산에 대하여는 평가법 제31조의 규정이 적용된다.⁶⁰⁾

또한 상속증여세법 제9조의 납세의무의 발생시점에서 통일가격으로 평가한다. 여기서 통일가격이란 토지 등 보통성 있는 과세대상을 공적으로 사정한 가액을 말하고 우리나라의 지방세법상의 과세시가표준액과 같은 의미이다. 통일가격으로 평가되어 있지 아니하거나 변경평가 되지 아니한 경우에는 납세의무발생시점 현재 재산의 종류별로 평가법에서 규정한 보충적 평가방법에 의한다. 통일가격으로 평가함으로써 재산의 평가의 공평성을 기할 수 있는 이점이 있다.⁶¹⁾

59) 박공탁, 「매매사례가액의 시가적용 및 이에 따른 과세체계의 개편방안」, 『한국세무사회 연구보고서』, 2007.3. p40.

60) 김유찬, 『주요국의 조세제도 독일편』, 한국조세연구원, 2004.6. p.264

5. 일본의 재산평가

1) 재산의 평가

일본의 상속세법은 상속재산의 가격을 '소독시에 있어서의 시가'에 의한다고 규정하여 시가주의를 채택하고 있다. 여기서 '소독시'라고 하는 것은 상속세의 경우는 피상속인 또는 유증자의 사망일이고, 증여세의 경우는 증여에 따라 재산권을 취득한 날이다.

또 시가라는 것은 객관적인 교환가치를 말하며 불특정다수의 독립당사자간의 자유로운 거래에서 통상 성립하는 가격을 의미한다고 규정하고 있다. 따라서 상속 또는 증여에 의한 재산 취득 후 무언가의 이유에 의해 그 가치가 하락한 경우에도 과세가격에 산입되어야 할 가격은 상속시 또는 증여시의 그 재산의 시가이다.⁶²⁾

상속재산의 시가를 객관적으로 평가한다는 것은 용이한 일이 아니다. 또 납세자간의 재산평가가 가지각색이 되는 것은 공평한 관점에서 바람직하지 않다. 그러므로 일본 상속세법은 토지권, 영구소작권, 정기금에 관한 권리 및 입목처럼 평가가 곤란한 약간의 재산에 대해서는 그 가격산정에 대해서 일의적인 규정을 두고 있다. 그 외의 재산은 국세청에 의해 제정된 「재산평가기본통달」에 의해 평가되고 있다.

그리고 채무의 평가에 대하여도 규정하고 있는데 채무는 상속개시 때에 현실로 존재하는 피상속인의 채무라고 확실하게 인정되는 금액은 각 상속인 또는 수유자의 부담에 속하는 부분에 의해 그 사람의 상속재산금액에서 공제된다. 여기서 공제해야만 할 채무 금액은 상속시의 현황에 따른다.

2) 재산평가 기본통달

상속세 및 증여세에서는 상속, 유증 또는 증여로 취득한 재산 가격의 합

61) 김명수, 「상속세법상 상속재산평가방법에 관한 연구」, 안동대학교 석사학위논문, 2005.12, p16.

62)金子宏, 『조세법』, 홍문당, 2005, p478.

계약이 과세가격이 되는데 이들 모두가 자산의 무상이전에 과세하는 것이기 때문에 재산평가는 조세부담의 정도에 직결되는 중요 문제이다.

상속세 과세대상이 되는 재산평가는 상속세법에 특별히 규정된 것을 제외하고는 과세시기의 시가로 하고 있다. 매일 매일의 매매거래가 이루어지는 증권시장의 상장주식이나 상품과 같은 것은 시가를 비교적 간단히 알 수 있지만, 상속세는 다양한 과세대상이 포함되어 있기 때문에 이를 평가하는 것은 간단한 일이 아니다. 이러한 이유로 재산의 평가에 대하여는 법률에서 평가방법이 정해져 있는 것과 법률에서는 구체적으로 정하지 않고 국세청이 정한 「재산평가기본통달」에서 평가방법을 정하는 것이 있다.

법률에서 평가방법이 정해져 있는 것은 지상권, 영구소작권, 정기급부금이나 생명보험 계약에 관한 권리 등에 몇 조의 재산에 지나지 않는다. 다른 대부분의 재산에 관해서는 국세청에서 통일적으로 「재산평가기본통달」을 통하여 재산평가방법에 관한 기준과 각종 평가단위별 평가방법을 구체적으로 정하여 과세의 공평을 도모하면서 이를 공표함으로써 신고시 납세자의 편의를 배려하고 있다.

「재산평가기본통달」에서는 시가를 「과세시기에 각각의 재산 현황에 따라 불특정다수의 당사자간에 자유로운 거래가 이루어질 경우 통상 성립한다고 인정되는 가액」이라 하고 있다.⁶³⁾

63) 국중호, 『주요국의 조세제도-일본편』, 한국조세연구원, 2004.6, p.274.

제 4 장 보충적 평가방법의 문제점과 개선방안

제1절 문제점

1. 기준시가와 시가와의 괴리

아래의 <표4>에서 보는바와 같이 상속세 및 증여세 등에서 공시지가를 시가의 대체수단으로 사용하는 경우 토지간 시가반영수준의 차이는 물론이고 공시지가가 시가를 반영하지 못하는 것 자체에서 조세부담의 불평등이 발생한다. 상속세·증여세 등의 과세표준은 기본적으로 시가이고, 시가를 알 수 없는 경우에는 공시지가 등⁶⁴⁾을 과세표준으로 삼고 있다. 공시지가 등이 시가를 반영하지 못한다면 이들 세금에서 시가를 적용받는 납세자와 공시지를 적용받는 납세자 간에는 세금부담의 차이가 발생한다.⁶⁵⁾ 또한 공시지가 등을 적용받는 납세자 사이에서도 시가반영비율의 차이에 따라 세금부담의 차이가 발생하게 된다. 시가반영비율의 비율이 낮을수록 또는 시가반영비율의 격차가 클수록 세금부담의 불평등은 크다. 재산세 종합합산과세대상의 최고세율은 0.5%이나 상속세·증여세의 최고세율은 55%이므로 시가를 반영하지 못하는 공시지가로 인하여 발생하는 불평등의 효과는 이들 조세에서 훨씬 크다. 이 때문에 상속세 및 증여세법의 경우 공시지가제도 보다는 해당 조세법 차원에서의 제도개선이 요구된다.⁶⁶⁾ 이들 조세는 시가를 알 수 없는 불가피한 경우에만 공시지를 사용하여야 하나, 현행 법령에서는 평가기준일 전후 6개월(증여의 경우 3개월) 이내의 기간 중에 매매·2 이상의 감정평가법인의 감정·수용·경매 또는 공매가 없으면 시가를 알 수 없는 경우로 보아 공시지를 적용하는 것이 일반적이다.

64) 개별공시지가, 개별주택가격, 공동주택가격, 건물기준시가, 상업용건물·오피스텔 기준시가를 말함

65) 「공시지를 기준으로 하는 토지감정평가체계의 재검토」, 『토지공법연구학회지』 제51집, 2010, pp67-88.

66) 민태욱, 상계서, pp67-88.

<표 4-1> 공시지가와 시가⁶⁷⁾

법원	사건번호	소재지	표준지 공시지가 (/㎡)	시가(/㎡)	시가 비율	개별 공시 지가	기타 요인
서울중앙	2010 타경9574	강남구 논현동 269-2	4,120,000	6,100,000	67%	4,010,000	1.55
서울중앙	2010 타경3699	성북구 상월곡동 24-126	1,930,000	3,060,000	63%	1,890,000	1.5
서울중앙	2010타경 2655	성북구 돈암동 44-3	1,590,000	3,220,000	49%	1,620,000	1.9
서울남부	2010타경12637	강서구 등촌동 576-1	1,680,000	3,150,000	53%	1,660,000	1.9
서울남부	2010타경10815	구로구 신도림동 396-196	2,250,000	3,830,000	58%	2,250,000	1.8
서울남부	2010타경7758	강서구 외발산동 216-75	2,020,000	3,000,000	67%	1,790,000	1.48
대전지방법	2010타경11491	대덕구 갈전동 204-2	30,000	50,000	60%	30,000	1.65
대전지방법	2010타경11385	연기군 용담리 123-2	180,000	310,000	58%	174,000	1.80
대전지방법	2010타경10634	대전시 가장동 57-33	580,000	800,000	72%	580,000	*
광주지방법	2010타경18315	나주시 문평면 옥당리 1109-1	6,400	27,000	23%	7,250	*
광주지방법	2010타경 17978	광산구 삼거동 198	46,000	64,000	71%	43,200	0.45
광주지방법	2010타경17664	나주시 죽촌리 14-2	11,000	19,000	58%	11,000	*
안동지원	2010 타경2483	영주시 임곡리1030	7,900	12,000	65%	5,860	*
안동지원	2010 타경2100	안동시 수상동 94-1	37,000	60,000	61%	37,000	*
안동지원	2010 타경2025	안동시 계곡리 산106-1	150	360	42%	146	*
원주지원	2010 타경3140	횡성군 삽교리 143	8,000	40,000	20%	7,680	*
원주지원	2010타경 3027	원주시 관설동 1743-16	460,000	700,000	65%	455,000	*
원주지원	2010타경2505	원주시 관설동 222	64,000	80,000	80%	48,200	*
서산지원	2010타경 7305	당진군 용두리 670-1	42,000	130,000	32%	38,000	*
서산지원	2010타경7190	당진군 사기소리 306-7	5,400	27,000	20%	19,300	4.6
서산지원	2010타경7114	태안군 중장리 157-57	17,000	30,000	56%	16,100	2.1
순천지원	2010타경9336	구례군 오미리 11-1	15,000	22,000	68%	14,800	*
순천지원	2010타경 9310	구례군 토지면 문수리 861-1	16,000	28,000	57%	12,970	*
순천지원	2010타경 8997	광양시 광양읍 세풍리 산 36-11	5,500	12,000	45%	5,830	*

* : 감정평가서에 기타요인의 반영비율을 구체적으로 명시하지 않았음.

67) 민태욱, 「공시지가를 기준으로 하는 토지감정평가체계의 재검토」, 『토지공법연구학회지』 제51집, 2010, pp67-88.

본 논문을 작성하는 중에 지도교수님이신 민태욱교수님께서 토지공법학회에 제출하신 실증자료를 인용하여 공시지가와 시가와의 괴리를 입증하고자 한다.

과세 등 행정목적의 공시가격과 매매당사자간의 합의 가격인 실거래가격은 현실적으로 분명히 다르게 존재하게 된다. 그러므로 실거래가격과 공시가격이 서로 다름에 문제가 있기보다는 같은 물건임에도 공시가격이 서로 다를 뿐만 아니라 시장가격(실거래가격)을 반영하고 있어야 하는 ‘개별공시지가’, ‘개별주택가격’, ‘공동주택가격’, ‘건물기준시가’ 등 공시가격들의 실거래가격 반영률에 차이가 있고, 용도지역별 건물용도별로도 그 반영률이 서로 다름으로 인해 공시가격간 불형평(不平衡)을 가져오고 그 반영률 조차도 극히 적음으로 인해 적정가격으로서의 당위성 확보에 더 큰 문제가 있다 할 것이다.

2. 개별주택가격의 모순

2008년도 서울특별시 성동구에서 결정·공시되기 전에 산정된 개별공시지가와 개별주택가격을 조사대상 전체로 비교해보면 개별공시지가는 총 78조원에 이르고, 개별주택가격은 약 36조원으로서, 1㎡로 환산하였을 경우에는 개별공시지가가 2,400,000원/㎡이고 개별주택가격이 2,370,000원/㎡으로 평균가격이 토지와 건물을 합한 개별주택가격보다 개별공시지가가 더 높게 나타나는 괴리 현상을 보이고 있다.

<표4-2> 2008년도 성동구 개별공시지가 및 개별주택가격 합계(조사대상전체)

종류	총필지수	총가격	평균가격	기타
개별공시지가	32,535필	78,105,984,000천원	2,400,000원/㎡	
개별주택가격	15,285필	36,339,129,424천원	2,370,000원/㎡	

자료: 성동구 2008년도 개별공시지가 및 개별주택가격 통계자료에 의함.

개별공시지가 가격공시 단위가 상위3자리 숫자만 적용하기 때문에 상위 4자리 이하는 버림.

이를 주택가격을 공시하지 않는 나대지 및 상업용, 공업용 등을 제외하

고 주택가격과 개별공시지가를 동시에 공시하는 순수한 주택가격 대상 필지를 개별공시지가와 비교해 보면 총 조사대상 필지는 14,430필지로써, 산정결과 공시지가의 평균금액이 2,560,000원/m²이고 산정된 주택가격의 평균금액은 2,480,000원/m²으로 나타나 전체 조사대상 평균금액보다 더 격차가 벌어지고 있는 실정이다.⁶⁸⁾

개별공시지가 및 개별주택가격은 토지시장과 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 각종 부담금등의 업무와 관련하여 토지와 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준이 됨은 물론, 재산세(주택)등 각종 조세부과기준으로 활용된다.

따라서 두 공시가격은 신뢰성과 형평성, 정확성이 무엇보다 중요하다. 그렇기 때문에 개별공시지가와 개별주택가격과의 가격괴리 현상은 공시가격의 신뢰성에 흠이 되고 흠이 있는 과세기준은 형평성에 문제가 되며, 정확성이 떨어지는 공시가격에 의한 과세 및 각종 부담금 부과는 조세저항을 야기할 수 있다.

68) 조민호, 「개별공시지가와 개별주택가격의 조사방법 비교 및 개선방안 연구」, 서울시립대학교석사학위논문. 2009, p.66

위 논문에서 개별주택 기준지가의 문제점을 다음과 같이 지적하였다.

첫째, 토지특성 조사부분에서 가장 큰 문제점은 업무가 중복된다는 데 있다. 개별주택가격 공시보다 매년 한달 늦게 공시되는 관계로 개별공시지가의 기초 자료인 토지특성 부분이 개별주택가격에는 활용할 수 없는 것이다. 그로 인하여 개별공시지가와 개별주택가격 사이에 같아야 할 토지특성 부분이 서로 상이한 결과가 종종 대두되는 것이다.

둘째, 두 공시가격을 평가방식에서 비교해 보면 표준지는 최유효이용 상정을 주평가방식으로 하고 표준주택은 건부감가를 평가방식으로 하고 있다. 또한 표준지는 나대지 평가를 원칙으로 하고 표준주택은 정착물이 있는 현황평가를 원칙으로 하고 있다.

그러나, 표준주택을 조사·평가함에 있어서 가격을 배분할 경우 총 평가금액에서 원가방식에 의한 건물가액을 먼저 결정하고 나머지 금액을 토지가액으로 흡수하는 현재의 평가방식에 문제가 있음을 확인하였다.

이는 개별주택가격을 공시함에 있어서 건물에 대한 가격이 종전의 국세청 기준시가 및 행정안전부 과세시가 표준액 이하로 산정되는 것을 방지할 목적이었지만 다양한 건물거래 관행과의 괴리가 발생되며 실거래가격과도 괴리가 발생된다.

셋째, 표준지 및 표준주택 선정방식에서, 토지는 동일 용도지역 내 이용상황이 표준지 선정기준에 최우선인데 비하여 주택은 동일한 용도지역 내 도로접면을 최우선하도록 되어있어 서로 다른 표준지 및 표준주택 선정기준은 동일지역내의 두 공시가격을 일치시키는데 걸림돌이 되고 있다.

넷째, 비준표 적용 부분에서는 토지에 대한 비준표, 즉 토지가격 비준표는 시·군·구아래동 단위로 작성되는 반면, 주택가격 비준표는 시·군·구를 작성 단위로 하고 있다. 그것으로 인하여 동일 시·군·구내에서도 주위환경, 학군, 소득수준 등에 따라서 주택가격이 차이가 나는 점 등이 간과되어 동일시하고 있기 때문에 주택가격 차이를 반영하는데 한계가 있는 것이다.

3. 자산별 조세부담의 불공평성

1) 동일 자산간 조세부담 불공평

조세의 부담은 공평하게 배분되도록 입법하여야 하고 세법은 평등하게 적용되어야 하는 것임에도 과세처분을 함에 있어 매매사례가액 등 시가 적용은 사실상 부동산중 아파트에 국한 되고⁶⁹⁾ 농지, 임야, 일반 건축물 등은 기준시가로 결정되고 있다.

<실제사례>

① S아파트- (유사)시가 3.75억원(기준시가 1.29억원)→ 과세가액:3.75억원

② 평가기간 내 제3자의 거래가 있을 경우→ 유사시가 과세(위의 경우 3.75억원)

평가기간내 제3자의 거래가 없을 경우→ 기준시가 과세 (위의 경우 1.29억원)⁷⁰⁾

조세는 국민으로부터 직접적인 반대급부 없이 이를 부과·징수하는 것이므로 조세부담의 공평원칙은 조세제도 존립의 기본원칙이 된다. 이는 헌법 질서의 근본이 되고 있는 평등의 원칙 내지 불평등 취급금지의 원칙(헌법 제11조 제1항)에 근거를 두고 있으며, 헌법 질서 속의 부분법 질서로서의 조세평등주의는 그 본질이 경제적인 부담에 있어서의 평등·공평부담으로 집약되고 조세입법에서는 조세부담이 국가의 구성원인 국민들 사이에 공평하게 배분되도록 세법을 제정하여야 하는 것이 지도 원리가 된다. 그런데 영 제49조 제5항은 평가기준일 전후 6월(증여재산의 경우는 3월)이내의 기간중 유사재산의 매매 등이 있는 경우에는 그 가액을 시가로 보고 없을

69) 유사재산이라는 개념이 당해 조세법의 일반이론이나 그 체계적인 해석에 의하여 그 기준이 명확해진다면 이 규정이 과세요건 명확주의에 위배된다고 할 수 없을 것이나 “유사한 다른 재산의 기준”이 없는 현행 조세법 구조하에서는 과세권자의 주관적인 해석과 재량이 불가피하고, 모법인 상증법 제60조 제2항, 제3항이 시가의 범위와 한계를 당해재산의 매매사례가액 등으로 한정하고 있고, 특히 시가로 인정하는 위임의 범위를 “수용, 공매, 감정가격”에 대한 시가로 인정되는 것을 위임하였음에도 시행령에서 매매를 포함하여 다른 재산의 매매사례가액 등을 당해 재산의 시가로 보도록 한 것은 위임의 요건과 범위가 보다 엄격하고 제한적으로 규정되어야 한다는 엄격위임론의 취지에 반할 뿐 아니라 과세요건 명확주의 원칙에 반한다.(임의택, 「상속세및증여세법」상 재산평가 적용에 관한 연구-매매사례가액에 의한 시가평가를 중심으로-, 2009, 건국대학교 석사학위논문

70) 국세청 『세금에 대한 오해와 진실』, 2006. p.59.

경우에는 보충적 평가방법(기준시가)으로 평가하여 평가기간 내의 제3자의 거래 사실유무에 따라 조세부담이 달라진다. 이는 동일한 과세물건에 대하여 우연한 사실이 발생한 납세자에 비하여 그렇지 아니한 납세자에게 특별한 이익을 부여하는 것이기 때문에 조세법의 해석 및 적용에 있어서 모든 국민이 평등하게 취급되어야 하는 헌법 제11조 제1항이 규정하는 평등권의 본질적 내용을 침해한다.

2) 이종(異種)자산간 조세부담 불공평

아래의 내용은 세무계획을 통해서 절세하는 방안을 발췌한 글이다.
“「상속세및증여세법」상의 재산평가는 상속개시 당시의 시가에 의하는 것이 원칙이나, 시가를 산정하기 어려운 때에는 보충적 평가방법에 의하게 된다. 이러한 상속재산의 평가방법에 착안하는 것이 상속·증여세의 세무계획의 출발점이 되는 것이다. 예로서 금융기관에 예치된 예금 5억원을 상속하는 경우 예금 전액 5억원과 상속개시일까지의 미수이자가 상속세 과세가액에 산입되나, 시가 5억원에 상당하는 부동산을 상속하게 되면, 시가를 산정하기 어려운 경우 「상속세및증여세법」상의 평가액은 공시지가·국세청 기준시가 또는 과세시가표준액이 적용되어 통상 시가의 약80% 이하의 수준으로 평가되므로 시가와 「상속세및증여세법」상의 재산평가액과의 차액에 대한 절세효과가 발생하게 된다.”

현금과 부동산간, 거래가 빈번한 아파트와 아파트외의 부동산간 조세부담이 다르다. 동일자산이건 이종자산이건 조세부담의 불공평의 요인은 시가의 대체적방안인 보충적평가방법이 시가의 일정비율만을 반영하고 있어 불완전한 시가⁷¹⁾이기 때문이라고 본다.

71) 시가가 100이라면 시가의 대안인 공시지가 등은 80 이하이다

4. “시가를 산정하기 어려울 때”의 입증정도

상속 및 증여재산의 평가에 있어서 시가를 산정하기 어려운 때에는 당해 재산의 종류·규모·거래상황 등을 감안하여 보충적 평가방법에 의하여 평가한 가액에 의하며(상증세법 제60조 제3항), 보충적 평가방법은 상증세법 제61조 내지 제65조에서 규정하고 있다.

현행 「상속세및증여세법」은 상속재산 일반을 평가함에 있어 어떠한 경우가 “시가를 산정하기 어려울 때”에 해당하는 지에 관하여 구체적인 하위규정을 두고 있지 않으므로 개별 사안에 있어서의 과세처분이 보충적 평가방법의 적용요건을 충족한 것인지 여부가 문제된다.

중전 판례는 현행 상증세법 제60조 제3항과 동일한 내용을 규정하고 있던 구시행령(96.12.30개정전) 제5조 제2항의 해석과 관련하여, 같은 항 소정의 보충적 평가방법을 적용하기 위해서는 과세대상의 시가를 산정하기 어렵다는 점이 주장·입증되어야 하고 그 주장·입증책임은 과세관청에 있다고 하고 있다.⁷²⁾ 그리고 그 입증의 정도에 관하여는 상속 개시 당시부터 상속세 부과처분 당시까지 목적부동산이 실제 거래된 바 없다거나 단지 기록상 시가를 확인할 자료가 없다거나 시가로 볼 수 있는 범위를 정한 기본통칙39...9 제1항 각호에 해당하지 않는다고 하여 곧바로 시가를 산정하기 어려울 때에 해당하는 것으로 볼 수 없다고 하였다.⁷³⁾

이와 같이 중전의 판례는 과세관청의 입증의 정도를 매우 엄격하게 요구한 반면 어떤 경우에 시가산정이 어렵다는 것인지에 관하여 적극적으로 구체적 기준을 제시하지 않았다.⁷⁴⁾ 이에 따라 보충적 평가방법에 기하여 과세한 상속세 및 증여세 부과처분이 시가산정이 어렵다는 점에 대한 과세관청의 주장·입증이 없다는 이유로 취소되는 일이 빈번하였었다.⁷⁵⁾

그러나 부동산, 특히 토지는 개별성이 강하므로 처분되지 않고 있는 상태에서 과세관청이 그 시가를 파악하여 과세가액으로 산정하기 위해서는

72) 대법원 93.2.26. 92누787; 대법원 94.8.23. 94누5960등

73) 대법원 1986.12.9. 선고 86누584; 1989.10.10. 선고 89누2509판결; 1994.8.23. 선고94누5960판결 등

74) 백제흙, 『조세판례백선』, 박영사, 2005, p.439

75) 임승순, 전제서, p.822

결국 소급감정에 의존할 수밖에 없는데, 상속세법의 평가에 관한 규정의 취지가 모든 부동산의 소급감정을 요구하고 있다고는 볼 수 없다는 점에서 위와 같은 판례의 태도는 문제점이 있는 것으로 지적되었고, 결국 판례는 상속개시 당시까지 목적물이 처분된 일이 없고 별도로 감정가격도 존재하지 않는 경우에는 시가를 산정하기 어려운 경우로 판단하여 그 입장을 전환하였다.⁷⁶⁾

상속개시 이후 부과시까지 목적물이 처분되는 경우는 예외적인 경우이고 감정가격이 별도로 존재하고 있다는 것도 소극적 사항으로서 결국은 납세자가 보다 낮은 감정가격의 존재를 입증할 필요를 부담한다는 점에서 판례의 태도는 실질적으로 입증책임의 전환을 인정한 것으로 이해된다.⁷⁷⁾

부동산의 시가추정은 반드시 해당 부동산의 매매 등의 사례가 아니더라도 인근지역의 거래가, 감정가, 해당지역의 지가에 정통한 공인중개사·감정평가사·주민의 증언 등 다양한 방법을 통해서 접근할 수 있다고 보면 이론적인 측면에선 시가를 산정하지 못할 경우란 없다고 본다.

실무를 하면서 상속세 재산평가액이 상속세 공제액에 크게 미달할 경우 납세자는 적극적으로 시가를 찾아 상속세를 신고한다는 사실을 접했다.⁷⁸⁾

매매사례가액 등의 시가를 산정하기 어려울 때 적극적으로 감정평가를 의뢰하기까지 하여 시가를 산정하기도 한다. 따라서 “시가를 산정하기 어려울 때”란 납세자의 입장에 따라 달라진다. 납세자가 매매사례가액 등이 없다하여 감정평가를 의뢰하지 않고 시가를 산정하기 어려울 때라 하여 시가의 일정비율만을 반영하고 있는 보충적평가방법으로 평가했다 해서 이를 부당하다고 볼 수 없으며, 납세자가 매매사례가액 등이 확인되지 않아 감정평가를 의뢰하여 이를 시가로 산정하였다 하여 이를 부당하다고 볼 수 없다는 것이다.

76) 대법원, 2001.9.14. 2000두406; 대법원 95.6.13. 95누23

77) 임승순, 전제서, p.823

78) 배우자가 생존하는 경우 상속재산가액이 10억원 이하면 상속세는 납부할 세액이 없다. 상속세를 납부하지 않는 범위 내에서 추후 발생될 양도소득세를 절세할 목적으로 취득가액을 높이고자 공인중개사의 확인서는 물론 각종 인터넷상의 시가지료 더 나아가 감정평가서를 제출하여 시가를 적극적으로 입증하려는 경우들을 접했었다.

제2절 개선방안

1. 부동산 공시제도의 개선

부동산 공시가격의 현실화를 위해서는 표준지 및 표준주택 수를 확대하여야 하고, 개별공시지가 및 개별주택가격의 산정 도구가 되는 토지 주택 가격비준표의 정밀도를 보완해야 한다. 현행 표준지 및 표준주택 수로는 다양한 용도와 가격수준을 반영하는 적절한 부동산가격의 산정이 곤란하고, 현행 비준표만으로는 부동산 자체에 내재하는 복잡한 가격형성요인을 모두 반영할 수 없기 때문이다.

개별공시지가와 개별주택가격간에 제각각으로 되어있는 토지특성 조사 방법, 조사시점, 표준지(표준주택)조사·평가기준, 표준지(표준주택)선정기준, 토지가격(주택가격)비준표 등을 종합 검토하여 현실에 맞게 이를 통합하여야 할 것이고 통합으로 인하여 늘어난 표준지(표준주택)를 다양한 주택 모형에 맞게 고르게 분포시켜 가격의 적정성을 도모하여야 할 것이다.

2. 조세법령의 보완

현행 「상속세및증여세법」에서는 상속 및 증여재산의 평가는 시가평가를 원칙으로 하고 있다. 시가를 산정하기 어려운 경우에 대체적인 방법으로 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 토지는 개별공시지가에 의해, 오피스텔 및 상업용 건물은 국세청장이 고시하는 가액에 의해, 주택은 동법률에 따라 개별주택가격·공동주택가격으로 평가한다.

시가의 보충적 평가방법이 조세행정의 확실성과 신속성을 위하여 법제화 되었다 하더라도 시가를 명백히 반영하지 못하고 있다면 이는 법리적 모순임에 틀림없다.

기준시가를 시가의 100%로 즉각 반영하기엔 현실적인 무리가 따른다. 따라서, 부동산공시제도의 운영 및 관리는 여러 관계기관이 연관되어 있고, 과세목적만을 위한 것이 아니므로 조세법 차원의 개선이 요구된다. 즉,

보충적 평가방법이 시가와 흡사하도록 입법적 보완이 요구된다.

「상속세및증여세법」 시행령 제49조 제6호에 의하면 기획재정부장관은 상속·증여재산의 평가함에 있어서 평가의 공정성을 확보하기 위하여 재산별 평가기준·방법·절차 등에 관한 세부사항을 정할 수 있다. 즉각적인 기준시가의 100% 시가환산 보다는 점진적인 시가화가 필요하다 하겠다.



제 5 장 결론

제1절 연구의 결과

상속·증여재산에 대한 평가는 상속세 및 증여세의 과세대상의 포착 못
지않게 납세자와 과세관청의 이해가 첨예하게 대립되는 중요한 부분이다.
그 이유는 상속 및 증여재산이 상속 및 증여시점에서 무상취득하므로 교
환가격이 발생하지 않기 때문에 시가라는 추상적인 기준에 의해 평가하기
때문이다.

「상속세및증여세법」은 시가평가원칙의 관철을 위해 2004.1.1부터는 유사
재산의 매매사례가액 등을 시가의 범위에 포함시키고, 2005.1.1.부터는 평
가기간 밖의 거래가액 등도 일정한 경우 시가로 보는 규정을 신설하여 시
가의 범위를 계속 확대해왔다. 이와같이 상속·증여재산의 실질적 가치인
시가의 범위를 확대하여 과세하는 것은 부담능력에 따른 과세라는 측면에
서 바람직하다.

그러나 이러한 시가범위의 확대로 인한 새로운 시가평가방법의 적용이
일부의 납세자에게만 적용되거나 특정재산에 대하여만 시가가 적용된다면
시가평가방법이 적용되는 납세자와 보충적 평가방법이 적용되는 납세자간
또는 보유하고 있는 재산종류간의 세부담의 형평이 깨어져 조세평등주의
를 위배할 수 있다.

본 연구에서는 현행 「상속세및증여세법」상 재산평가제도에 관하여 부동
산 평가를 중심으로 「상속세및증여세법」상 시가평가제를 분석하고 보충적
평가방법인 기준시가의 문제점과 개선방안을 제시해 보았다.

상속세와 증여세는 상속받거나 증여받은 재산이 가지고 있는 경제적 가치
를 화폐액으로 환가하여 그 가액을 결정하고 이를 기초로 과세하게 되므
로 재산평가는 상속세와 증여세액의 산출에 있어 가장 중요한 사항이다.

상속·증여재산 평가에 있어서 문제점은 시가에 의하여 평가하는 경우와
보충적평가방법에 의하여 평가한 재산의 평가액의 차이로 수평적 공평의

저해로 인한 납세자간 불평등 문제가 발생한다는 것이다.

보충적 평가방법의 개선방안으로 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 부동산 공시제도의 개선이다. 부동산 공시가격의 현실화를 위해서는 표준지 및 표준주택 수를 확대하여야 하고, 개별공시지가 및 개별주택가격의 산정 도구가 되는 토지 주택가격비준표의 정밀도를 보완해야 한다. 현행 표준지 및 표준주택 수로는 다양한 용도와 가격수준을 반영하는 적절한 부동산가격의 산정이 곤란하고, 현행 비준표만으로는 부동산 자체에 내재하는 복잡한 가격형성요인을 모두 반영할 수 없기 때문이다.

개별주택가격의 평가를 개선해야 한다. 토지와 건물의 단독주택공시가격이 토지만의 가격인 개별공시지가보다 낮게 공시되고 있어 과세의 불평등을 초래하기 때문이다

개별공시지가와 개별주택가격간에 제각각으로 되어있는 토지특성 조사방법, 조사시점, 표준지(표준주택)조사·평가기준, 표준지(표준주택)선정기준, 토지가격(주택가격)비준표 등을 종합 검토하여 현실에 맞게 이를 통합하여야 할 것이고 통합으로 인하여 늘어난 표준지(표준주택)를 다양한 주택 모형에 맞게 고르게 분포시켜 가격의 적정성을 도모하여야 할 것이다.

둘째, 보충적평가방법은 현행 시가평가를 원칙으로 하고 있는 「상속세 및증여세법」에 따라 시가논리에 입각해야 한다. 시가의 보충적 평가방법이 조세행정의 확실성과 신속성을 위하여 법제화 되었다 하더라도 시가를 명백히 반영하지 못하고 있다면 이는 법리적 모순임에 틀림없다.

기준시가를 시가의 100%로 즉각 반영하기엔 현실적인 무리가 따른다. 따라서, 부동산공시제도의 운영 및 관리는 여러 관계기관이 연관되어 있고, 과세목적만을 위한 것이 아니므로 조세법 차원의 개선이 요구된다. 즉, 보충적 평가방법이 시가와 흡사하도록 입법적 보완이 요구된다.

「상속세및증여세법」 시행령 제49조 제6호에 의하면 기획재정부장관은 상속·증여재산의 평가함에 있어서 평가의 공정성을 확보하기 위하여 재산별 평가기준·방법·절차 등에 관한 세부사항을 정할 수 있다. 즉각적인 기준시가의

100% 시가환산 보다는 점진적인 시가화가 필요하다 하겠다.

이와 같이 기준시가 공시제도 보완 및 「상속세및증여세법」의 입법적 개선은 조세공평성을 제고함은 물론 국민 경제생활에 안정을 도모하게 될 것이다.

제2절 연구의 한계 및 향후과제

본 연구는 상속·증여 재산 평가시 보충적평가방법을 주로 다뤘다. 세무대리인 등 조세전문가들 사이에서 유사매매사례가액 평가방법의 현실적 한계점을 시급히 개선해야 한다는 목소리가 꾸준히 흘러나와 기획재정부는 연구용역 의뢰를 통해 해외사례 등을 분석, 객관적인 시가 반영 방안을 검토해 합리적인 개선안을 마련할 계획인 것으로 알려졌다.

이처럼 유사매매사례가액에 관한 연구는 많았지만 보충적평가방법을 주로 한 연구는 거의 없는 듯 했다. 보충적평가방법은 공시가격과 시가와의 괴리라는 모순이 내포되어 있지만 납세자의 입장에서 보면 절세의 방안이기도 했기 때문이다.

부동산 시가 평가와 관련하여 부동산가격 공시제는 계속해서 최선의 평가를 위한 노력이 진행되어야 할 것으로 보인다.

【참고문헌】

1. 단행본

- 곽태원, 『조세론』, 법문사, 2000
- 민태욱, 『부동산조세법』, 부연사, 2010
- 안정근, 『부동산평가이론』, 양현사, 2009
- 남상오·정운오, 『회계이론』, 다산출판사, 2007
- 안정근, 『부동산평가강의』, 법문사, 2007
- 이광재, 『상속증여세의 이론과 실무』, 세경사, 2007
- 임승순, 『조세법』, 박영사, 2005
- 최성일, 『상속·증여세 실무해설』, (주)광교TNS, 2005
- 국세청, 『세금에 대한 오해와 진실』, 2006
- 국중호, 『주요국의 조세제도-일본편』, 한국조세연구원, 2004.6.
- 장근호, 『주요국의 조세제도-미국편』, 한국조세연구원, 2004.6.
- 박정수, 『주요국의 조세제도-영국편』, 한국조세연구원, 2004.6.
- 안창남, 『주요국의 조세제도-프랑스』, 한국조세연구원, 2004.6.
- 김유찬, 『주요국의 조세제도 독일편』, 한국조세연구원, 2004.6.
- 국세청, 『건물기준시가 산정방법 해설』, 2010
- 곽윤직, 『물권법』, 박영사, 1987
- 백제흙, 『조세판례백선』, 박영사, 2005
- 한국세무사회, 『완전포괄주의 증여세 과세제도 해설』, 2004
- 金子宏, 『조세법』, 홍문당, 2005

2. 논문

- 고종권, 「매매사례가액기준 시가평가제도의 문제점과 개선방안」, 한양대학교 행정·자치대학원, 2008
- 김명수, 「상속세법상 상속재산평가방법에 관한 연구」, 안동대학교 석사학위논문, 2005.
- 김영도, 「부동산 공시가격의 현실화 방안에 관한 연구」, 단국대학교 박사학위논문, 2006
- 김정식, 「한국과미국의 상속세법 비교 고찰」, 경희대학교 석사학위논문, 1999
- 김종열, 「상증법상 재산평가 개선방안에 관한 연구-부동산평가를 중심으로-」, 고려대학교 석사학위 논문, 2009
- 명영준, 「상속세및증여세법상 매매사례가액의 시가적용에 관한 연구」, 서울시립대학교 석사학위논문, 2006
- 박재완, 「상속및증여재산가액 산정에 있어서 부동산평가에 관한 연구」, 강남대학교 석사학위논문, 2007
- 서미연, 「부동산가격 공시제도에 대한 개선방안연구:서울시 사례를 중심으로」, 건국대학교 부동산대학원, 2010
- 양성욱, 「주택공시가격제도와 주택관련 과세의 개선방안」, 동의대학교 석사학위논문, 2009
- 오기현, 「상속세제상 부동산 시가평가방법에 관한 개선방안 연구 -납세자의 예측가능성 제고방안을 중심으로-」, 서울시립대학교 석사학위 논문, 2008
- 이재철, 「매매사례가액기준 시가평가제도의 문제점과 개선방안」, 한양대학교 석사학위논문, 2008
- 임의택, 「상속세및증여세법」상 재산평가 적용에 관한 연구-매매사례가액에 의한 시가평가를 중심으로-, 건국대학교 석사학위 논문, 2009.
- 조민호, 「개별공시지가와 개별주택가격의 조사방법 비교 및 개선방안연구」, 서울시립대학교 석사학위 논문, 2009
- 홍원철, 「부동산 실거래신고 가격을 통한 공시가격의 적정성 분석-서울시 강동구를 중심으로」, 서울시립대학교 석사학위 논문, 2010

3. 학술지

- 김백영, 「상속재산의 평가」, 『한국조세연구학회지』 제4권, 1989
- 민태욱, 「조세법상의 부동산 평가원칙과 조세정의」, 『토지공법연구학회지』 제11집, 2001
- 민태욱, 「조세법상 법인의 시가평가원칙과 쟁점」, 『조세법연구학회지』 15-2, 2009
- 민태욱, 「공시지가를 기준으로 하는 토지감정평가체계의 재검토」, 『토지공법연구학회지』 제51집, 2010
- 박공탁, 「매매사례가액의 시가적용 및 이에 따른 과세체계의 개편방안」, 『한국세무사회 연구보고서』, 2007
- 황현호, 「세법상 부동산의 평가방법에 관한 비교연구」, 『한국세법학회지』 조세법연구9-1집, 2003

4. 웹사이트

- 국세청, <http://www.nts.go.kr/info/>
- 국세법령정보시스템, <http://taxinfo.nts.go.kr/>
- 조세심판원, <http://www.tt.go.kr/action.ddf?a=search.html&c=1201>
- 국토해양부, <http://www.realtyprice.or.kr/>

ABSTRACT

A Study on Marketing Appraisal System of Real Estate

-Focused on Supplementary Appraisal
under Inheritance and Gift Tax Law-

Park, Ae-Ja

Major in Real Estate Finance and Investment

Graduate School of Real Estate

Hansung University

Valuation of property under the Inheritance and Gift Tax Law shall be based on current market price as the date of inheritance of gift. As inheritance tax and gift tax are imposed on the property that is gratuitously acquired by the heir or beneficiary due to one's death or gift, applying market price to the valuation of properties inherited or gifted is sometimes difficult because certain types of properties need appraisal.

Due to supplementary appraisal, the real estates without market price should be applied by 'officially announced individual land price', 'single-family housing price', and 'multi-family housing price'

Existence of supplementary appraisal must be required for tax

officials and taxpayers in order to assure tax payers of legal stability and predictability, and stabilize the tax law relations.

The problems involving real estate appraisal of supplementary appraisal are unequal burdens among tax payers due to the difference of appraised value between appraisal based on market prices and supplementary appraisal. Also because of the gap of 'market price' and 'officially announced individual land price', there is the higher 'officially announced individual land price' than 'single-family housing price' involving land and housing.

Therefore, it is required on improvement of realization of 'officially announced individual land price', and relevant taxes should be amended to narrow the gap between supplementary appraisals and market prices. If the difference between two appraisal methods should be resolved, taxational inequality among tax payers would be minimized.

Key words: supplementary appraisal, market, marketing appraisal, inheritance and gift tax

HANSUNG
UNIVERSITY