본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

인 천 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2015구합51440 취득세등부과처분취소

원 고 주식회사 [redacted]

피 고 [redacted]시장

변 론 종 결 2016. 3. 24.

판 결 선 고 2016. 5. 12.

주 문

1. 피고가 2013. 9. 17. 원고에 대하여 한 취득세 639,606,620원, 농어촌특별세 31,980,310원 및 지방교육세 59,300,490원의 각 부과처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

가. 원고는 2011. 12. 22. 주식회사 [redacted](이하 '[redacted]엠'이라 한다)으로부터 [redacted]시 [redacted]동 [redacted] 외 53필지 41,636㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 28,000,000,000원에 매수한 후, 이 사건 토지에 관하여 실제 취득가액을 과세표준으로 하여 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세(이하 '취득세 등'이라 한다)를 신고·납부하였다.

나. 피고는 2013. 6. 19. 원고가 구 법인세법(2011. 12. 31. 법률 제11128호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제52조 제1항, 구 법인세법 시행령(2012. 2. 2. 대통령령 제23589호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제87조에 따른 특수관계에 있는 [redacted]엠으로부터 구 지방세법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제10조 제5항, 구 법인세법 제52조 제1항, 구 법인세법 시행령 제88조 제1항 제3호에 따른 저가양수를 한 것으로 보아 시가와 매매대금의 차액에 관하여 취득세 등을 과세하겠다는 과세예고 통지를 하였고, 원고는 이에 대하여 [redacted]도지사에게 과세전적부심사를 청구하였으나, [redacted]도지사는 2013. 9. 16. 과세전적부심사를 기각하였다.

다. 피고는 2013. 9. 17. 위 과세예고와 같은 이유로 이 사건 토지의 시가를 공시지가 상당액인 40,052,199,000원으로 보고, 실제 취득가액과 시가의 차액을 과세표준으로 하여 취득세 639,606,620원, 농어촌특별세 31,980,310원 및 지방교육세 59,300,490원 합계 730,887,420원을 부과(이하 '이 사건 부과처분'이라 한다)하였다.

라. 원고는 2013. 12. 12. 이 사건 부과처분에 대하여 조세심판원에 심판청구를 제기하였으나 2015. 2. 27. 기각결정을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 을 1 내지 10의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 부과처분의 적법여부

가. 원고의 주장요지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

(1) 원고는 부동산 경기가 나빠지면서 개발이 진행되지 않은 이 사건 토지를 [redacted] 엠으로부터 28,000,000,000원에 매수하게 되었고, 매수한 이후에도 이 사건 토지에 관한 개발사업이 이루어지지 않아서 이 사건 토지는 2014년 주식회사 [redacted] 및 [redacted] 산업에 공매절차를 통해서 19,700,000,000억 원에 매각되었다.

(2) 시행사인 [redacted]엠이 약 147,300,000,000원의 공사대금 채무를 부담하고 있던 시공사 주식회사 [redacted], [redacted] 주식회사(이하 주식회사 명칭은 생략하고 '이 사건 시공사들'이라 한다)에게 채무이행을 위하여 이 사건 시공사들과 협의 아래 이 사건 토지의 매매가 이루어졌고, 당시 기업회생절차가 진행 중이던 [redacted]산업은 회생법원(서울중앙지방법원)으로부터 이 사건 토지의 매각 조건에 관한 허가를 받았다.

(3) 피고가 개발이 진행되지 못한 상태에서 매각이 된 이 사건 토지의 시가를 40,052,199,000원으로 본 것은 현실성이 없고, 위 사정에 비추어 [redacted]엠이 원고에게 이 사건 토지를 28,000,000,000억 원에 매도한 행위는 경제적 합리성이 있으므로 부당행위계산 부인규정이 적용될 수 없다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

(1) 인정사실

㈎ [redacted]엠은 [redacted]시 [redacted]지구 아파트 개발사업의 시행사로서 [redacted]시 [redacted]동에 4블럭의 토지를 소유하고 있었는데, 그 중 3블럭([redacted]시 [redacted]동 1558 외 3필지)에 관하여는 2010. 12. 30. 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)가 준공되었으나, 나머지 1블럭인 이 사건 토지는 나대지로 남아 있었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

㈏ [redacted]엠은 위 개발사업을 위하여 이 사건 시공사들의 연대보증 하에 160,000,000,000원을 차입하는 등 합계 250,000,000,000원을 차입하였다. 이 사건 시공사들은 이 사건 토지를 포함한 4블럭의 토지에 관하여 채권최고액 합계 110,000,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(설정일자 2005. 5. 17.)와 이 사건 시공사들을 우선수익권자로 하는 신탁가등기(설정일자 2007. 12. 31.)를 마쳤다. 한편, 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐짐과 동시에 위 신탁가등기가 말소되었다.

㈐ 이 사건 시공사들은 이 사건 아파트 준공 당시 [redacted]엠으로부터 147,300,000,000원의 공사비를 회수하지 못하고 있었는데, 이 사건 아파트에 관한 소송으로 인한 입주지연 및 분양률 저조 등으로 재무상태가 악화된 [redacted]산업은 2011. 4.경 서울중앙지방법원에 기업회생절차를 신청하여, 2011. 7. 12. 기업회생절차 개시결정이 내려졌다. [redacted]건설은 2010. 6.경부터 이미 기업개선작업(워크아웃)이 시작되었다.

㈑ [redacted]산업이 기업회생절차 개시를 신청하자 [redacted]산업의 채권자(일부 공사대금 채권양수인)인 [redacted]증권은 2011. 5. 11. [redacted]엠의 거래은행에 대한 예금채권과 [redacted]엠이 신탁해 놓은 이 사건 아파트 중 일부에 관한 소유권이전등기청구권에 대하여 가압류결정을 받았다. 이에 [redacted]엠과 이 사건 시공사들은 나대지 상태에 있던 이 사건 토지를 매각하여 [redacted]엠이 이 사건 시공사들에게 공사비를 지급하기로 하고, 2011. 8. 24. 이 사건 토지에 관하여 공매 입찰공고를 하였다. 이 사건 토지를 포함하여 2011. 8. 29. 아래와 같이 공매가 진행되었으나, 이 사건 토지는 최종 유찰되었다.

○ 입찰대상 물건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

구분	소재지	지목	면적(㎡)	비고
토지	[redacted]시 [redacted]동 242-3 외 9필지	대, 임	569.0	[redacted]지구 외
	[redacted]시 [redacted]동 285-1 외 54필지	전, 답	40,810,0	[redacted]지구 내

○ 최초 입찰예정가격 및 입찰일시

회차	입찰예정가격(원)	입찰일시
1	44,000,000,000	2011. 8. 29./오전 9:30
2	비공개	2011. 8. 29./오전 10:00
3	비공개	2011. 8. 29./오전 10:30
4	비공개	2011. 8. 29./오후 11:00

○ 입찰결과

회차	입찰예정가격(원)	회차비율	입찰결과
1	44,000,000,000	최초 내정 가격	유찰
2	37,400,000,000	1회차의 85%	유찰
3	31,800,000,000	2회차의 85%	유찰
4	27,000,000,000	3회차의 85%	유찰

㈐ [redacted]엠과 이 사건 시공사들은 [redacted]엠의 관계 회사가 이 사건 토지를 인수하고, 이 사건 토지를 담보로 대출을 받아서 이 사건 시공사들의 공사비를 변제하는 것으로 협의안을 도출하였다. 이에 따라 [redacted]산업은 2011. 9. 5. 아래와 같은 조건으로 서울중앙지방법원에 '토지매각 조건 확인서' 발급 허가를 신청하여, 그 무렵 허가를 받았다.

가. 보유토지 매각진행 및 일정

1) 매각진행현황

① 매각목적: 시공사([redacted], [redacted])의 공사대금 회수

② 매각현황: 면적 및 감정현황

(단위: 백만원)

구분	면적(평)	감정평가법인		산술평균가격	비고
		프라임	대한		
1지구(10필지)	180	131	122	127	
2지구(55필지)	12,648	42,406	45,188	43,797	

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

합계	12,828	42,537	45,311	43,924	

④ 매각진행결과

- 입찰결과: 4회 모두 유찰(4회 최종 유찰가: 27,022백만원, 감정가대비: 61.4%)

⑤ 향후진행

- 3사 협의진행 후 수의계약 매각처리

2) 제3자 매각조건 (수의계약처리에 따른 조건)

① 제3자 계약처리: ㈜ [redacted] (매매금액: 280억원)

→ 공사비지급: 240억원, 소유권이전 및 대출이자: 40억원

② 시공사의 토지매각조건 확인서 날인

- 내용: 매매대금 중 공사비 240억원 회수와 동시에 보유 토지 각종 권리 말소조건

나. 토지매각 조건 확인서 날인 예정일: 재판부 허가 후

다. 사유

(중략)

ABL대주단의 자금상환에 대한 거듭된 압박과 현재로서는 [redacted] 2지구의 사업진행이 어렵다고 판단한 시행사는 사업보유 토지를 매각하여 공사비를 지급하기로 결정하게 되었습니다. 따라서 [redacted] [redacted] 지구 매각 토지 감정평가법인에서 감정평가한 후 전국일간지에 토지매각공고를 하였고, 토지공매절차를 진행하였으나, 최종 낙찰자가 없어 제3자에게 매각하자는 시행사의 조건을 수용하기로 하였습니다. 따라서 시행사의 제3자에 매각하여 당사로서는 공사비를 조기 회수할 수 있도록 시행사의 토지매각 조건 확인서에 날인할 수 있도록 재판장님의 선처를 부탁드립니다.

㈐ 주식회사 [redacted]가 위 조건에 따라 이 사건 토지를 매수하여 대출을 받으려고 하였으나 다른 사업을 진행하고 있어서 대출이 어렵다는 통보를 받게 되자, [redacted] 엠은 2011. 11. 16. 이 사건 시공사들과 협의하여 원고를 설립하였고, 이 사건 토지를 원고에게 매각한 후 2011. 12.경 이 사건 토지를 담보로 제2금융권인 [redacted]농협 외 기타 단위농협들로부터 19,200,000,000원을 대출받았다. 원고는 위 대출금 중 이 사건 토지 취득비용, 대출이자 등을 제외한 16,000,000,000억 원을 이 사건 시공사들에 대한 공사비로 지급하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

㈐ 주식회사 [redacted]과 주식회사 [redacted]은 2014. 8. 28. 공매절차를 통하여 이 사건 토지를 19,700,000,000원에 낙찰받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 증인 A, B의 각 증언, 갑 4 내지 11, 18, 23, 25의 각 기재, 변론 전체의 취지

(2) 관련 법리

구 법인세법 제52조 제1항에 정한 부당행위계산 부인이란 법인이 특수관계에 있는 자와의 거래에 있어 정상적인 경제인의 합리적인 방법에 의하지 아니하고 구 법인세법 시행령 제88조 제1항 각 호에 열거된 여러 거래형태를 빙자하여 남용함으로써 조세부담을 부당하게 회피하거나 경감시켰다고 하는 경우에 과세권자가 이를 부인하고 법령에 정하는 방법에 의하여 객관적이고 타당하다고 보이는 소득이 있는 것으로 의제하는 제도로서, 경제인의 입장에서 볼 때 부자연스럽고 불합리한 행위계산을 함으로 인하여 경제적 합리성을 무시하였다고 인정되는 경우에 한하여 적용되는 것이고, 경제적 합리성 유무에 관한 판단은 거래행위의 여러 사정을 구체적으로 고려하여 과연 그 거래행위가 건전한 사회통념이나 상관행에 비추어 경제적 합리성을 결한 비정상적인 것인지의 여부에 따라 판단하되, 비특수관계자 간의 거래가격, 거래 당시의 특별한 사정 등도 고려하여야 하며(대법원 2010. 5. 13. 선고 2007두14978 판결 등 참조), 그 판단시기는 거래행위 당시를 기준으로 하여야 한다(대법원 1999. 1. 29. 선고 97누15821 판결 등 참조).

법인과 그 출자자 등 특수관계자와 사이의 거래가 법인세법상 부당행위계산 부인 사유에 해당한다는 사실의 입증책임은 과세관청에 있다(대법원 2004. 10. 15. 선고 2003두5235 판결 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

(3) 구 법인세법 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득의 해당 여부

구 지방세법 제10조 제5항 괄호 부분은 구 법인세법 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득에는 위 제10조 제5항의 적용을 배제하고 있다.

원고와 [redacted]엠의 거래가 구 법인세법 제52조 제1항에 의한 부당행위계산 부인의 대상이 되는 거래가 되려면, 경제적 합리성이 결여된 행위로서 법인의 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소시키는 행위 즉, [redacted]엠이 원고에게 부당하게 저가로 양도하는 경우에 해당하여야 한다.

우선 앞서 1.항에서 본 인정사실 및 갑 2의 기재에 의하면, 원고가 [redacted]엠으로부터 이 사건 토지를 매수할 당시 이 사건 토지의 시가가 개별공시지가 상당액이었고, 원고가 신고한 취득가액이 시가보다 저가인 사실은 일응 인정된다.

그러나 위 관련 법리에 기초하여 위 다.항 인정사실, A, B의 각 일부 증언, 갑 7, 갑 14, 갑 18-1, 갑 23~27, 을 12, 17의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 피고처럼 이 사건 매매 당시의 특별한 사정을 도외시 한 채 시가와의 가격 차이만을 부각시켜 곧바로 건전한 사회통념이나 상관행에 비추어 경제적 합리성이 결여된 비정상적인 행위라 단정하기 어렵다. 결국 원고가 이 사건 토지를 취득한 것이 구 법인세법 상 부당행위계산 부인에 해당하는 거래로 인한 취득이라 단정할 수 없다.

① 전반적인 경기침체로 [redacted]엠이 시행한 이 사건 아파트의 분양이 정상적으로 이루어지지 않으면서 이 사건 시공사들에 대한 공사대금 147,300,000,000원을 지급하지 못하게 되었고, 연 10%의 상당한 규모의 연체이자가 누적되어 가고 있었다. 그 사이 시공사인 [redacted]산업에 대하여는 회생결정이 내려졌고, 한편 [redacted]산업의 채

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

권자에 의하여 예건씨엠의 예금채권 및 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기청구권에 대하여 가압류결정이 이루어지는 등 이 사건 개발사업의 시행사 및 시공사 모두 극심한 경영압박을 받고 있었다. 이러한 배경 하에 [redacted]엠은 이 사건 토지를 매각해서라도 이 사건 시공사들에게 공사대금을 지급하기로 결정하고 이 사건 토지를 매각하는 절차를 진행하게 되었는바, [redacted]엠이 이 사건 토지를 매각하게 된 계기가 특수관계에 있는 원고에게 부당한 이득을 주기 위한 것은 아닌 것으로 보인다.

② [redacted]엠과 이 사건 시공사들은 이 사건 토지를 매각하기로 하고 2개의 감정평가기관에 감정평가를 의뢰하였는데, 이 사건 토지의 감정가액의 평균은 약 44,000,000,000원이었다. [redacted]엠과 이 사건 시공사들은 2011. 8. 24. [redacted]일보에 3개 회사 공동 명의로 이 사건 토지에 관한 공매 입찰공고를 하였는데, 이 사건 토지의 1회차 입찰예정가격을 44,000,000,000원으로 정하여 입찰공고를 하였는바, [redacted]엠이 이 사건 토지를 매각함에 있어서 이 사건 토지의 가액을 감추거나 부당하게 저평가하여 매각을 하려고 하였다고 볼 수 없다.

③ 이 사건 매매 당시 [redacted]엠은 상당한 규모의 연체이자가 누적되어 가고 있는데다가 그 소유 부동산 및 금융자산에 대하여 가압류, 근저당등기, 신탁등기 등 각종 권리제한등기가 있었는바, [redacted]엠으로서는 시공사들과 협의를 통한 이 사건 매매 및 대출, 변제 등 일련의 절차를 통하여 시공사들로부터 연체이자를 조정받고, 권리제한등기를 말소한 필요가 있었던 것으로 보인다. 실제 이 사건 매매 후 변제에 따른 연체이자 부담은 감소하였을 것으로 보이고, 시공사들은 약정한 대로 권리제한등기의 말소절차를 이행하였다([redacted]산업은 이 사건 토지에 근저당권설정등기 등 담보권을 가지고 있었고, 이 사건 토지를 매각한 후 대출을 받기 위하여는 위 담보권을 말소할 필요

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

가 있었으므로, 기업회생절차를 진행하고 있던 [redacted]산업은 법원에 공사비 중 일부를 지급받고 이 사건 토지에 설정되어 있던 [redacted]산업 명의의 담보권을 말소하는 것에 관한 허가를 받았는바, 그 과정에서 이 사건 토지의 감정가액과 앞서 진행된 공매과정, 이 사건 토지를 28,000,000,000원에 매각하겠다는 내용을 구체적으로 담은 토지매각 조건 확인서를 제출하였다).

전체적으로 살펴보면 [redacted]엠의 이러한 조치는 당시 부동산 경기상황이나 채권자인 시공사들과의 관계에 비추어 불가피한 측면이 있고, 경영에 적극적인 도움이 될 수 있는 것이었다고 평가할 수 있다.

④ 이 사건 토지에 관하여 2011. 8. 29. 진행된 공매절차에서 4회에 걸친 입찰이 이루어졌으나 입찰가격이 27,000,000,000원이 될 때가지 유찰된 후 입찰이 더 이상 진행되지 않았다. 하지만 위 공매는 전국단위의 [redacted]일보에 공매입찰 공고가 이루어졌고, 앞에서 본 바와 같이 이 사건 토지를 공매함에 있어서 채권자인 이 사건 시공사들과 공동 명의로 입찰공고를 하는 등 채권자인 이 사건 시공사들도 이 사건 토지의 공매절차에 주도적으로 관여하였는바, 이 사건 토지가 매각되지 않은 것이 [redacted]엠이 의도적으로 공매절차를 숨겼거나 졸속으로 진행하였기 때문은 아닌 것으로 보인다.

피고는 위 공매절차가 지나치게 짧게 진행된 것을 문제삼고 있으나, 2014. 8. 28. [redacted]신탁이 진행한 공매절차(위 공매절차도 약 1시간의 간격으로 회차가 진행되었고 공매절차가 2014. 8. 27.과 8. 28. 2일에 걸쳐있기는 하였으나 2일차 공매절차의 입찰가격은 1일차의 마지막 입찰가격보다 낮은 가격으로 시작되어 19,700,000,000원에 낙찰되었다)와 대비하여 보면, 특별한 의도가 있는 비정상적인 진행이었다고 단정할 수 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

⑤ 원고는 이 사건 토지를 매수하기 위한 목적으로 2011. 11. 16. 설립되었고, 이 사건 토지를 매수한 후 제2금융권으로부터 이 사건 토지를 담보로 192억 원을 차용하여 이 사건 시공사들에 대한 공사비 변제에 사용하였으므로, 이 사건 토지의 매도는 이 사건 토지에 관한 처분권을 원고에게 이전하는 것을 주요 목적으로 한 것이라기보다는 이 사건 토지를 담보로 금원을 차용하여 이 사건 시공사들에게 공사대금을 지급하는 것을 목적으로 한 것으로 보인다.

⑥ 이 사건 토지는 나대지로 남겨져 있다가 2014. 8. 28. 주식회사 [redacted], 주식회사 [redacted]에게 공매절차를 통해서 매각되었는데, 위 공매절차는 이 사건 토지를 신탁받아서 관리하던 [redacted]신탁이 진행하였고, 위 회사들은 19,700,000,000원에 이 사건 토지를 낙찰받았다. 원고가 이 사건 토지를 매수한 2011. 12. 22.경과 매도할 당시의 이 사건 토지의 이용 현황에 별다른 변화가 없었던 것으로 보이는바, 앞서 본 사정들에 비추어 원고가 이 사건 토지의 매매대금으로 지급한 28,000,000,000원이 부당하게 과소한 금액이라고 단정하기 어려운 측면이 있다.

피고는 [redacted]시 [redacted]동의 다른 토지 매매사례를 들어 이 사건 토지의 매매가액이 부당하게 저가라는 점을 주장하나, 피고가 제시하고 있는 토지들은 개발지구 내에 위치하지 않아서 개발대상이 되는 토지들이 아니고, 이 사건 토지와 같이 매매가액이 약 28,000,000,000원에 이르는 고가의 토지들도 아니며, 토지의 지목도 대지 혹은 주유소 용지 등이 섞여 있어서 이 사건 토지의 직접 비교대상으로 삼기에는 적절하지 않다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

재판장 판사 임민성

판사 홍윤하

판사 심우승

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

관련 법령

■ 지방세법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수"라 한다)이 같은 법에 따라 국토해양부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다.

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제28조에 따라 검증이 이루어진 취득

■ 구 지방세법 시행령(2013. 1. 1. 대통령령 제24296호로 개정되기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

③ 법 제10조 제5항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호에서 정하는 것을 말한다.

1. 판결문: 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 의제자백에 의한 것은 제외한다)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

2. 법인장부: 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서

■ 구 법인세법(2011. 12. 31. 법률 제11128호로 개정되기 전의 것)

제52조(부당행위계산의 부인)

① 납세지 관할 세무서장 또는 관할지방국세청장은 내국법인의 행위 또는 소득금액의 계산이 대통령령으로 정하는 특수관계에 있는 자(이하 "특수관계자"라 한다)와의 거래로 인하여 그 법인의 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 그 법인의 행위 또는 소득금액의 계산(이하 "부당행위계산"이라 한다)에 관계없이 그 법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 수 있다.

② 제1항을 적용할 때에는 건전한 사회 통념 및 상거래 관행과 특수관계자가 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격(요율·이자율·임대료 및 교환 비율과 그 밖에 이에 준하는 것을 포함하며, 이하 이 조에서 "시가"라 한다)을 기준으로 한다.

③ 내국법인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 각 사업연도에 특수관계자와 거래한 내용이 적힌 명세서를 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용할 때 부당행위계산의 유형 및 시가의 산정(算定) 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 구 법인세법 시행령(2012. 2. 2. 대통령령 제23589호로 개정되기 전의 것)

제87조(특수관계자의 범위)

① 법 제52조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 특수관계에 있는 자"란 법인과 다음 각호의 1의 관계에 있는 자(이하 "특수관계자"라 한다)를 말한다.

1. 임원의 임면권의 행사, 사업방침의 결정 등 당해 법인의 경영에 대하여 사실상 영향력을 행사하고 있다고 인정되는 자(「상법」 제401조의2제1항의 규정에 의하여 이사로 보는 자를 포함한다)와 그 친족
2. 주주등(소액주주등을 제외한다. 이하 이 관에서 같다)과 그 친족
3. 법인의 임원·사용인 또는 주주등의 사용인(주주등이 영리법인인 경우에는 그 임원을, 비영리법인인 경우에는 그 이사 및 설립자를 말한다)이나 사용인외의 자로서 법인 또는 주주등의 금전 기타 자산에 의하여 생계를 유지하는 자와 이들과 생계를 함께 하는 친족
4. 제1호 내지 제3호에 해당하는 자가 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 30 이상을 출자하고 있는 다른 법인
5. 제4호 또는 제8호에 해당하는 법인이 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50 이상을 출자하고 있는 다른 법인

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-06

6. 당해 법인에 100분의 50 이상을 출자하고 있는 법인에 100분의 50 이상을 출자하고 있는 법인이나 개인
7. 당해 법인이 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 기업집단에 속하는 법인인 경우 그 기업집단에 소속된 다른 계열회사 및 그 계열회사의 임원
8. 제1호 내지 제3호에 해당하는 자 및 당해 법인이 이사의 과반수를 차지하거나 출연금(설립을 위한 출연금에 한한다)의 100분의 50 이상을 출연하고 그 중 1인이 설립자로 되어 있는 비영리법인

제88조(부당행위계산의 유형 등)

① 법 제52조 제1항에서 "조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 자산을 시가보다 높은 가액으로 매입 또는 현물출자받았거나 그 자산을 과대상각한 경우
2. 무수익 자산을 매입 또는 현물출자받았거나 그 자산에 대한 비용을 부담한 경우
3. 자산을 무상 또는 시가보다 낮은 가액으로 양도 또는 현물출자한 경우. 다만, 제20조제1항제3호 각 목 외의 부분에 해당하는 주식매수선택권등의 행사 또는 지급에 따라 주식을 양도하는 경우는 제외한다.

제89조(시가의 범위 등)

① 법 제52조 제2항을 적용할 때 해당 거래와 유사한 상황에서 해당 법인이 특수관계자 외의 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 특수관계자가 아닌 제3자간에 일반적으로 거래된 가격이 있는 경우에는 그 가격(주권상장법인이 발행한 주식을 한국거래소에서 거래한 경우 해당 주식의 시가는 그 거래일의 한국거래소 최종시세가액)에 따른다.

② 법 제52조 제2항을 적용할 때 시가가 불분명한 경우에는 다음 각 호를 차례로 적용하여 계산한 금액에 의한다.

1. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가법인이 감정한 가액이 있는 경우 그 가액(감정한 가액이 2 이상인 경우에는 그 감정한 가액의 평균액). 다만, 주식등을 제외한다.
2. 「상속세 및 증여세법」 제38조·제39조·제39조의2·제39조의3, 제61조부터 제64조까지의 규정 및 「조세특례제한법」 제101조를 준용하여 평가한 가액. 이 경우 「상속세 및 증여세법」 제63조제2항제1호 및 같은 법 시행령 제57조제1항·제2항을 준용할 때 "직전 6개월(증여세가 부과되는 주식등의 경우에는 3개월로 한다)"은 각각 "직전 6개월"로 본다.

⑤ 제88조의 규정에 의한 부당행위계산에 해당하는 경우에는 법 제52조제1항의 규정에 의하여 제1항 내지 제4항의 규정에 의한 시가와의 차액 등을 익금에 산입하여 당해 법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산한다. 다만, 기획재정부령이 정하는 금전의 대여에 대하여는 이를 적용하지 아니한다. <끝>