

# 대 법 원

## 제 2 부

## 판 결

사 건 2024두67269 상속세부과처분취소  
원고, 피상고인 원고  
피고, 상고인 강동세무서장  
원 심 판 결 서울고등법원 2024. 11. 20. 선고 2024누44237 판결  
판 결 선 고 2026. 7. 16.

## 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

## 이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

### 1. 관련 규정 및 법리

가. 구 「상속세 및 증여세법」(2020. 12. 22. 법률 제17654호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법'이라 한다) 제60조 제1항 본문은 "상속세나 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일(이하 '평가기준일'이라 한다) 현재의 시가에 따른

다."라고 규정하여, 상속 또는 증여재산의 평가에서 시가주의 원칙을 선언하고 있다. 구 상증세법 제60조 제2항은 "제1항에 따른 시가는 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 하고 수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것을 포함한다."라고 규정하여, 시가가 일반적이고 정상적인 거래에 의하여 형성된 것으로서 객관적인 교환가치를 적정하게 반영한 것이어야 함을 전제로, 그 구체적인 범위를 대통령령으로 위임하고 있다. 구 상증세법 제60조 제3항은, "제1항을 적용할 때 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류, 규모, 거래 상황 등을 고려하여 제61조부터 제65조까지에 규정된 방법으로 평가한 가액을 시가로 본다."라고 규정하여, 시가를 산정하기 어려운 경우 이른바 보충적 평가방법에 의하여 상속 또는 증여재산의 가액을 산정하도록 규정하고 있다.

구 상증세법 제60조 제2항의 위임을 받은 구 「상속세 및 증여세법 시행령」(2020. 2. 11. 대통령령 제30391호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법 시행령'이라 한다) 제49조 제1항 본문은 "법 제60조 제2항에서 '수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것'이란 평가기준일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월까지로 한다. 이하 '평가기간'이라 한다) 이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매(이하 '매매 등'이라 한다)가 있는 경우에 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액을 말한다."라고 규정하면서, 그 각 호에서 '해당 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액'(제1호 본문), '해당 재산에 대하여 둘 이상의 기획재정부령이 정하는 공신력 있는 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액'(제2호 본문), '해당 재산

에 대하여 수용·경매 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액·경매가액 또는 공매가액'(제3호 본문)을 들고 있다. 나아가 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서는 "평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매 등이 있거나 평가기간이 경과한 후부터 제78조 제1항에 따른 기한까지의 기간 중에 매매 등이 있는 경우에도 평가기준일부터 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 날까지의 기간 중에 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보아 상속세 또는 증여세 납부의무가 있는 자, 지방국세청장 또는 관할세무서장이 신청하는 때에는 제49조의2 제1항에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매 등의 가액을 제49조 제1항 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액에 포함시킬 수 있다."라고 규정하고, 그 제2항 제1호는 '제1항 제1호의 경우에는 매매계약일'이라고 정하고 있다.

나. 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서에서는 가격변동의 특별한 사정 유무를 판단하기 위한 고려 요소 중 하나로 '시간의 경과'를 명시적으로 들고 있다. 뿐만 아니라 상속 또는 증여재산의 가액을 객관적 교환가치에 부합하도록 산정하기 위해 '평가기간에 해당하지 아니하는 기간' 중에 이루어진 매매 등 가액일지라도 소정의 요건하에 이를 시가로 인정할 수 있도록 한 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서의 입법 취지 등을 고려하면, 시간의 경과에 따른 일반적인 가격변동이 가격변동의 특별한 사정 유무를 판단함에 있어 고려 대상에서 배제된다고 볼 수 없다.

나아가 부동산 매매거래가액에 대하여 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서를 적용하는 경우 평가기준일과 매매계약일 사이에 가격변동의 특별한 사정이 없는지 여부는 해당 매매거래가액이 평가기준일 당시의 객관적인 교환가치를 적정하게 반영한 가

격으로 평가될 수 있는지를 중심으로 판단하여야 한다. 이 경우 토지의 분할·합병, 지목 또는 형질의 변경, 기존 건축물의 철거 또는 멸실, 건축물의 신축·개축·증축 등과 같은 대상 부동산의 법적·물리적 상태 또는 이용 상황의 변화, 용도지역·지구 변경, 공법상 제한의 설정·해제 등과 같은 규제 환경의 변화, 가격 형성의 기초가 되는 지역 환경의 변화 등을 비롯하여 평가기준일과 매매계약일 사이의 시간적 간격, 해당 기간 동안 개별공시지가 등 공시가격의 누적된 변동폭, 공시가격의 변동과 부동산의 실제 가치 변동의 부합성, 주변 토지 용도의 점진적 개선 정도, 대상 부동산이 속한 지역 또는 그 인근 부동산의 매매 등 가액 변동폭 등과 아울러 평가기준일 당시 대상 부동산이 속한 시장 상황에 비추어 볼 때, 평가기준일 시점에 실제 해당 매매거래가액에 따른 거래가 성립될 것으로 기대하기에 현저히 곤란한 사정이 있는지, 해당 매매거래가액을 평가기준일 당시의 시가로 인정할 경우 다른 동종·유사 자산의 가액과 현저한 불균형이 발생하는지 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

이처럼 시간의 경과에 따른 일반적 가격변동 관련 사정들을 포함한 여러 사정들을 종합적으로 고려하였을 때 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간에 상속 또는 증여재산의 가액에 유의미한 변동이 발생하였다고 인정된다면, 해당 매매거래가액은 평가기준일 당시의 객관적인 교환가치를 적정하게 반영한 것으로 볼 수 없으므로 이를 인정 시가로 삼을 수 없다.

다. 한편 평가기준일과 매매계약일 사이의 기간에 가격변동의 특별한 사정이 없었다는 점에 관하여는 과세관청이 이를 주장·증명하여야 한다(대법원 2026. 5. 20. 선고 2025두30615 판결 참조).

## 2. 판단

원심은 이 사건 토지의 2020년 개별공시지가가 전년도에 비해 약 6.7% 상승한 점, 국토교통부가 부동산 공시지가를 현실화하기 위해 노력해 온 사정에 비추어 이러한 공시지가의 상승은 실제 가격의 상승을 반영한 것일 수 있는 점 등의 이유를 들어, 이 사건 매매사례가액에 대하여 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서에서의 '가격변동의 특별한 사정이 없을 것'이라는 요건이 충족되지 아니하였다고 보아, 이 사건 처분 중 일부에 대한 원고 청구를 인용하였다.

그러나 원심판결 이유를 앞서 본 규정 및 법리에 비추어 살펴보면, 원심으로서는 단지 특정 연도의 개별공시지가가 상승하였다는 사정만으로 평가기준일과 이 사건 매매 계약일 사이의 기간(약 10개월) 동안 이 사건 토지 지분의 실제 시가가 유의미하게 상승하였다고 단정할 것이 아니라, 공시가격의 변동과 부동산의 실제 가치 변동의 부합성을 비롯하여 앞서 본 여러 사정들을 종합적으로 고려하여 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서의 '가격변동의 특별한 사정이 없을 것'이라는 요건이 충족되었는지를 심리·판단하였어야 한다.

그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로 이 사건 매매사례가액에 대하여 '가격변동의 특별한 사정이 없을 것'이라는 요건이 충족되지 아니하였다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서 등에 관한 법리를 오해한 나머지 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

### 3. 결론

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

재판장      대법관      권영준

              대법관      오경미

              대법관      엄상필

주    심      대법관      박영재