

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2026두30078 양도소득세부과처분취소
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인(유한) 광장 담당변호사 김상훈 외 1인
피고, 상고인 마포세무서장
원 심 판 결 서울고등법원 2025. 12. 12. 선고 2025누4540 판결
판 결 선 고 2026. 6. 5.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

1. 사안의 개요

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

가. 원고는 1999. 12. 27. 서울 양천구 ○동 소재 아파트 1호실(이하 '이 사건 종전 주택'이라고 한다)을 매수하여 같은 달 29. 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2020. 9.

3. 매매대금은 총 14억 5,000만 원으로 하되 원고가 이 사건 종전 주택에 관하여 임차인과 체결한 기존 임대차계약을 승계하는 조건으로 소외인들에게 이 사건 종전 주택을 매도하였다. 원고는 2020. 12. 23. 위 소외인들로부터 매매대금(기존 임대차계약의 임대차보증금 제외)을 완납받고 이들 앞으로 이 사건 종전 주택에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 원고와 그 배우자인 소외인은 2020. 9. 7. 서울 마포구 △△동 소재 아파트 1호실(이하 '이 사건 신규 주택'이라고 한다)을 매매대금 16억 3,000만 원으로 하되 이 사건 신규 주택에 관한 기존 임대차계약(임대차기간 2019. 10. 10.부터 2021. 10. 9.까지)을 승계하는 조건으로 다른 이로부터 매수하였다. 원고와 소외인은 2020. 11. 2. 매도인에게 매매대금(기존 임대차계약의 임대차보증금 제외)을 완납하고 이 사건 신규 주택에 대한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편 원고와 이 사건 신규 주택의 기존 임차인은 2021. 3. 13. '임차인은 기존 임대차기간 만료일(2021. 10. 10.) 이후 계약갱신 청구 없이 2022. 6. 7. 원고와 소외인에게 이 사건 신규 주택을 명도한다'라는 내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)을 체결하였다. 원고와 소외인은 2022. 6. 7. 이 사건 신규 주택으로 이사하고 전입신고를 하였다.

라. 원고와 소외인이 위와 같이 이 사건 신규 주택을 취득할 당시 이 사건 신규 주택과 이 사건 종전 주택은 모두 주택법 제63조의2 제1항 제1호에 따른 조정대상지역에 있었다. 원고는 이 사건 종전 주택의 양도에 관하여 2021년 2월 무렵 대체주택 취득을 위한 일시적 1세대 2주택으로서 1세대 1주택으로 보는 특례에 따라 양도소득세 비과세에 해당한다는 내용으로 양도소득세 신고를 하였다.

마. 피고는 2023. 1. 4. 구 소득세법(2021. 12. 8. 법률 제18578호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제89조 제1항 제3호 나목, 구 소득세법 시행령(2021. 1. 5. 대통령령 제 31380호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제154조 제11항, 제155조 제1항 제2호 가목의 일시적 1세대 2주택 비과세 특례상 신규 주택 전입요건(신규 주택의 취득일부터 1년 이내에 세대전원이 이사하고 전입신고를 마친 경우)이 충족되지 않았다는 이유로, 원고에 대하여 2020년 귀속 양도소득세(가산세 포함)의 부과처분을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

2. 원심의 판단

원심은 다음과 같은 이유 등을 들어, 이 사건 종전 주택의 양도와 관련하여 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 제2호 가목의 신규 주택 전입요건이 충족된 것으로 보아야 하므로, 이와 달리 일시적 1세대 2주택 비과세 특례가 적용되기 위한 위 전입요건이 불비되었음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다고 판단하였다.

가. 이 사건 신규 주택의 기존 임대차계약상 임대차기간은 2019. 10. 10.부터 2021. 10. 9.(또는 2021. 10. 10.)까지였고, 원고는 위 임대차계약 기간 중 이 사건 신규 주택의 소유권을 이전받음으로써 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 임대인의 지위를 승계하게 되었다.

나. 이러한 상태에서 원고가 이 사건 신규 주택의 기존 임차인과 2021. 3. 13. '계약갱신 청구 없이 2022. 6. 7. 원고와 소외인에게 이 사건 신규 주택을 명도할 것을 약정'하였는바, 이로써 이 사건에서 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 제2호 단서에서 말하는 '그 임대차기간이 끝나는 날'은 이 사건 신규 주택의 기존 임대차계약에서 정한 임대차기간이 별도의 계약갱신 없이 위와 같이 연장된 2022. 6. 7.로 보아야 한다.

다. 결국 이 사건 신규 주택에 관한 기존 임대차계약의 종료일이 연장된 2022. 6. 7. 이 이사 및 전입신고의 기한이 되고, 이때까지 원고 세대 전원인 원고와 소외인이 이 사건 신규 주택으로 이사하고 전입신고를 마친 이상, 원고는 이 사건 종전 주택의 양도와 관련하여 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 제2호 가목의 신규 주택 전입요건을 충족하였다.

3. 대법원의 판단

가. 그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다. 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 등 참조).

2) 구 소득세법 제89조 제1항 제3호는 '다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택과 주택부수토지의 양도로 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세를 과세하지 아니한다.'라고 규정하면서, 가목에서 '1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택'을, 나목에서 '1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하는 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택'을 각각 들고 있다. 그 위임에 따라 구 소득세법 시행령 제154조 제1항 본문은 '법 제89조 제1항 제3호 가목에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 것을 말한다.'라고 규정하고 있고, 제11항은 '법 제89조 제1항 제3호 나목에서 "대통령령으로 정하

는 주택"이란 제155조에 따른 1세대 1주택의 특례에 해당하여 이 조를 적용하는 주택을 말한다.'라고 규정하고 있다.

그리고 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 전문은 1세대 1주택의 특례에 관하여 '국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 신규 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우, 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 다음 각 호에 따라 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 보아 제154조 제1항을 적용한다.'라고 규정하고 있다. 이에 따라 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 제2호 본문 및 각 목은, 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하는 경우에는 '신규 주택의 취득일부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하고 주민등록법 제16조에 따라 전입신고를 마칠 것'(가목)과, '신규 주택의 취득일부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도할 것'(나목)의 요건을 모두 충족하여야 한다고 규정하고 있고, 위 제2호 단서는 '신규 주택의 취득일 현재 기존 임차인이 거주하고 있는 것이 임대차계약서 등 명백한 증명서류에 의해 확인되고 그 임대차기간이 끝나는 날이 신규 주택의 취득일부터 1년 후인 경우에는 위 가목 및 나목의 기간을 전 소유자와 임차인 간의 임대차계약 종료일로 하되, 신규 주택의 취득일부터 최대 2년을 한도로 하고, 신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하지 않는다.'라고 규정하고 있다.

3) 위 각 규정의 문언 내용과 체계, 입법 취지 등을 종합하면, 일시적 1세대 2주택 비과세 특례가 적용되기 위한 신규 주택 전입요건에 관하여 신규 주택의 취득일 현재

기존 임차인이 거주하고 있는 경우의 특칙을 규정한 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 제2호 단서에서 말하는 '그 임대차기간이 끝나는 날'은, 종전의 주택을 양도한 자가 신규 주택을 취득한 시점을 기준으로, 신규 주택의 양도인인 기존 임대인과 기존 임차인 사이에 적법하게 체결되어 존속하는 신규 주택 관련 임대차계약에서 정한 '임대차기간 종료일'을 의미한다. 따라서 종전의 주택을 양도한 자가 신규 주택을 취득한 이후에 기존 임차인과 사이에 임대차기간을 연장하거나 이를 갱신하기로 하는 약정을 체결한 데 따른 임대차기간의 종료일은 여기에 포함되지 않는다고 보아야 한다. 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 제2호 단서 중 '신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하지 않는다.'라는 부분은 위와 같은 취지를 확인하는 규정이다. 한편 종전의 주택을 양도한 자가 신규 주택을 취득하면서 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 신규 주택에 관한 기존 임대인의 지위를 승계하였는지 여부는, 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 제2호 단서의 법문언에 따라 그 전입요건의 충족 여부를 판단하는 데에 영향을 미치지 않는다.

나. 그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 신규 주택 취득 이후에 원고가 그 기존 임차인과 사이에 별도로 체결한 약정으로 연장된 임대차계약 종료일인 2022. 6. 7.을 기준으로 삼아, 이 사건 종전 주택의 양도에 관하여 일시적 1세대 2주택 비과세 특례가 적용되기 위한 신규 주택 전입요건이 충족되었다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 구 소득세법 시행령 제155조 제1항 제2호 가목 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기

로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 임상필

주 심 대법관 오경미

 대법관 권영준

 대법관 박영재