



민법과 세법(사례) (2026.7.23.)

정진오 법학박사 / 세무사

계약해제 관련 사례(판례) 및 과세실무

사례1. 매매계약 해제후 원상회복 불가능한 경우 양도 여부(하급심 판결) 양도세 과세 취소

1. 사실관계(매도인:갑, 매수인:을 제3자:병, 대상토지:A)

0 2004.6: 매도인 갑과 매수인 을이 토지 A에 대한 매매계약 체결

0 2004.7.15:매수인 을에게 A토지 소유권 이전 등기 완료(잔금전 소유권 이전등기)

0 2004.7.20: 을이 제3자인 병에게 소유권 이전 등기 완료

0 2005. 5.27: 매도인 갑은 이 토지 양도에 대하여 양도소득세 신고

0 2007.12.10: 관할 세무서에서 양도세 과소신고 경정

0 2008.8.20: 매수인이 잔대금 지급채무를 미이행 사유로 2007.12.26자로 매매계약이 적법하게 해제되었으므로 을과 병은 소유권이전등기 말소절차를 이행 판결(대전지법 2007 가합 12368호)

0 2008.11.20: 매매계약 해제를 이유로 한 양도소득세 경정청구

0 2009.01.13: 양도소득세 경정청구 거부(2010.1.9조세심판원 심판청구 기각, 이후 행정소송 제기)

2. 매도인 주장 내용

매수인 을이 매매대금을 지급하지 않아 매매계약이 해제되어 소급적으로 무효가 되었으므로 이 사건 제3자가 있어 소유권 회복이 불가능하다고 할 지라도 매도인이 부동산의 양도로 인한 소득이 있었다고 볼 수 없다. 따라서 양도소득의 존제를 전제로 한 경정청구 거부 처분은 위법하다)

3. 과세관청 주장

- 2004.6.16 매매계약 체결일로부터 2005.9.16까지 26억원의 매매대금 중 19억원을 수령하고,
- 제3취득자가 있어 소유권 환원이 불가능함을 알면서도 소송을 제기하고 결국 소유권이전등기가 환원되지 않았으며,
- 토지의 양도대금을 반환할 의사나 가능성이 없으므로 양도소득세 과세처분은 적법하다.

4. 법원의 판단(대전지법 2010.7.14. 선고 2010구합1509 판결), 양도세 경정처분 거부처분 취소

- 매매계약은 2007.12.26. 적법하게 해제되어 그 효력이 소급하여 상실되고, 원상회복의무만 남게 되어 매매의 유효를 전제로 한 양도소득은 발생할 수 없다.
- 원상회복이 불가능하여 손해배상청구권을 취득하더라도 이를 토지의 양도로 인한 소득이라고 볼 수 없다.(즉, 매수인의 귀책사유로 매도인인 매수인에게 손해배상청구권이 있다)
- 또한 계약당사자가 부담하는 원상회복 의무 및 손해배상의무는 동시이행의 관계에 있는 바(1996.7.26. 선고 95다25138 판결)매도인 갑이 이 사건 토지의 소유권을 돌려받지 못하는 이상 매수인 을의 소유권 등기의 반환의무와 동시이행의 관계에 있는 매매대금 반환의무를 먼저 이행할 의무가 있다고 할 수도 없으므로, 매도인 갑이 양도대금을 반환하지 않는다고 하여 그 실질을 양도소득이라고 볼 수 없다.
- * 계약 해제후 매매대금은 실질이 손해배상금이고 양도대금으로 볼 수 없다고 판단한 것으로 보임

계약해제 관련 사례(판례) 및 과세실무

사례2. 매매계약 해제 여부가 명확한지 여부(하급심 판결) ,양도소득세 부과 처분 취소

1. 사실관계(매도인:갑, 매수인:을 제3자:병, 대상토지: A,B)

0 2017.0: 매도인 갑과 매수인 을이 토지 A와 B에 대한 매매계약 체결

0 2017.0: 계약서상 잔금지급일까지 매수인 을이 잔대금을 지급하지 않은 상태에서 소유권이전등기와 인도를 매수인 을에게 하여줌

0 2017.7. 매도인 갑은 A토지는 양도차손으로, B토지는 양도차익이 있는 것으로 양도세 신고함

0 2021. 9.15: 관할세무서는 토지 취득가액 중 석축공사비용이 과다계상된 것으로 보아 양도소득세 경정

0 2022.1: A토지의 총매매대금을 60억원에서 50억원으로 감액하는 조정성립과 동시에 잔대금지급일을 당초 2017년에서 2022년으로 하는 변경계약 체결

0 2023.6.20: 필요경비 과다계상에 의한 양도세 경정에 대하여 심판청구하였으나 감액은 인정되고 나머지 처분은 당초 경정이 적법한 것으로 결정함

2. 매도인 주장 내용

A토지와 B토지의 매매계약은 매수인의 매매대금지급의무 불이행과 매도인의 이행최고 및 해제통고에 따라 적법하게 해제 되었으므로 자산의 양도가 있었다고 볼 수 없다.

3. 과세관청 주장

-매매계약이 해제되었는지 여부가 명확하지 않다.

-조정으로 감액된 10억원은 매도인 스스로 매매대금 채권 중 일부를 포기한 것이므로 양도가액에서 제외할 수 없다.

-그리고 석축공사비용으로 지출하였음을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 없다.

4. 법원의 판단(대전지법 2025.12.11. 선고2023구단1113 판결). 양도소득세 부과처분 취소

- 매매계약을 체결 시 당사자 일방이 매매계약상의 의무 불이행시 서면으로 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있도록 약정(해제권 유보)
- 매수인은 잔대금지급의무를 이행하지 아니하였고 경영상의 어려움을 호소하면서 조정을 통하여 A 토지 매매대금을 조정하고 변경계약을 체결하였으나
변경계약에서 정한 잔대금지급기일까지 매매대금을 지급하지 않음
- 2025년 매도인은 '매매대금 최고 및 계약해제서' 라는 제목의 최고서를 내용증명우편으로 발송
- 2025.4.21. 매수인은 '매매대금 최고 및 계약해제에 관한 답' 이라는 제목의 답변서를 내용증명우편으로 발송
- 2025.5. 매도인은 '매매계약해제 통보' 라는 제목의 통보서를 내용증명우편으로 발송하고 그 통보서는 2025.2 매수인에게 도달
- 2025.2. 매매계약은 대금지급의무 불이행으로 적법하게 해제되었으므로 자산의 양도가 있었다고 볼 수 없다.

사례3. 매매계약 체결후 (상당한 기간 경과 후 해제) 정당 여부(심판원 결정), 기각

1. 사실관계(매도인 갑, 매수인 을, 매수인 병, 토지A)

0 2021.9.10: 매도인 갑과 매수인 을이 토지 A에 대한 매매계약 체결

0 2021.12.29: 매수인 을에게 A토지 소유권 이전 등기 완료

0 2021.12.29: 매수인은 을와 신탁계약(2021.11.30)에 대한 신탁등기 완료

0 2023.11.30: 을은 매매를 원인으로 하여 제3자 병 앞으로 소유권 이전

(담보신탁등기후 부동산 경기 하락으로 PF 대출 불발로 공매처분)

0 2024. 2.15.3.5 : 매수인 을에게 '매매대금 잔금 이행최고의 건' 및 '부동산매매계약 해제의건' 으로

쟁점토지에 대한 매매계약 잔금 미지급 사유로 해제되었으므로 양도세 환급 경정청구

0 2024.5.10: 경정청구 거부

0 2024.5.20: 심판청구 제기

2. 매도인 주장

- 매도인은 잔금지급일(2021.12.31) 앞둔 시점에서 매수인 을이 '자금사정으로 잔금지급에 관한 계약 당시의 약정을 이행하기 어려워 잔금 지급 전에 소유권이전등기 먼저 넘겨주면 주택사업을 위한 PF 시점에 잔금을 꼭 지급하겠다고' 하면서 청구인의 협조를 요청함
- 이에 따라 먼저 소유권이전등기와 신탁등기(담보신탁)를 하고 양도소득세 신고를 함
- 이후 부동산 경기 하락과 PF대출 불발로 담보신탁재산이 공매처분되어 병앞으로 소유권이전등기됨
- 매수인 을이 매도인에게 더 이상 잔금을 지급할 가망이 없다고 보아 2024.2.14에 매수인에게 쟁점 토지의 잔금 523,320,000원의 지급을 2024.2.29까지 청구인에게 최고하고, 그 때까지 잔금 지급이 없으면 계약을 해제한다는 내용증명을 발송하고 2024.3.5 매수인에게 도달함
- 따라서 위 토지 매매계약은 2024.3.5자로 적법하게 해제되었다고 주장
- 다만, 위 부동산은 보호받은 제3자에게 공매(매매)로 소유권이전등기가 되어 소유권 환원등기 이행불능으로 원상회복 불가능.(매도인도 원상회복 동시이행 관계로 계약금 반환해 줄 수 없음)
- 따라서 양도소득이 있다고 볼 수 없음

3. 과세관청 의견

- 소유권이전등기 경료한 2021.12.9부터 2년이 경과한 2024.2.14에야 '잔금지급 이행최고 내용증명'을 송달하고
- 쟁점토지가 2023.11.30. 제3자에게 매각되어 원상회복이 불가능하고, 매도인이 수령한 계약금과 중도금 반환 여부도 확인되지 않는다.
- 기획재정부(금융세제과-174)에 의하면 양도세 신고납부후 당사자간 합의해제로 매매계약을 취소해도 양도소득세 과세 대상에 해당한다.

4. 심판원 판단(조심2024부3139, 2024.8.8)

31

- 매매계약서상 잔금지급일 2021.12.31까지 잔금이 지급되지 않았다면 바로 독촉을 하여야 함에도
쟁점 토지가 제3자에게 이전등기가 된 날 2023.11.30까지 아무런 조치를 취하지 아니하다가
매매계약 체결일로부터 2년 6개월이 지나고 매수법인 폐업일인 2024.2.27. 이후인 2024.3.4.에
비로소 잔대금 미지급으로 인한 매매계약 해제 관련 내용증명을 발송함
- 이는 내용증명 등은 단지 경정청구를 위한 것으로 보이고,
쟁점 토지에 대한 매매계약 해제가 실질적으로 이루어졌다고 보기 어렵다.
- 따라서 청구주장을 받아들이기 어렵다.

사례4. 매매계약 해제 사유의 존부 여부 및 계약해제 절차의 적법 여부(심판원 결정), 기각

1. 사실관계(매도인:갑, 매수인:을 제3자:병, 대상토지:A)

0 1996.7.10: 매도인 갑과 매수인 을이 토지 A에 대한 매매계약 체결

0 2020.8.20:매수인 을에게 A토지 소유권 이전 등기 완료(근저당 채무만 인수하고 잔금 미지급)

0 2020.6.3: 주택건설 사업권과 그 부지 B토지를 매수인 을에게 양도

0 2025.1.9: 위 A토지는 잔금 미지급을 이유로 매매계약이 해제되었으므로 양도소득세 경정청구

0 2025. 4.17: 경정청구 거부

0 2025.5.16: 심판청구 제기

2. 매도인 주장

-매도인은 매도인이 제기한 소유권이전등기 말소청구소송 판결 중 본안전 항변에 대한 판단에서

법원은 "매수인의 매매대금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약은 해제되었다" 라고 인정

-매매계약서에 채무불이행이 있을 경우 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다라고 기재되어 있고

계약금 없이 잔금을 2020.8.19까지 지급하기로 명시했는데, 양수인의 변제금액이 쟁점토지에 설정된 근

저당권 채무금 000원에 불과하다면 쟁점 매매계약은 양수인의 매매대금 미지급을 이유로 적법하게 해제

되었다고 보아야 한다.

-2022.8.4. 매도인은 매매대금 미지급을 이유로 매매계약을 해제한다는 내용증명을 매수인에게 통보

-따라서 양도소득이 있다고 볼 수 없음

3. 과세관청 주장

- 부동산 매매에서 매매대금에서 그 채무액을 공제하기로 약정한 경우 매수인은 매매계약시 인수한 특별한 사정이 없는 한 매수인이 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급 의무를 다하였다 할 것이다.
 - 매도인이 매매계약 해제통지를 한 사실은 확인되나 그 전에 매매대금의 지급을 구하는 이행의 최고를 한 사실은 확인되지 않는다.
- 따라서 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 없어 계약해제통지는 유효한 통지라고 볼 수 없다.
- 매매계약 해제 통지 발송일 현재 매도인은 쟁점토지 등이 담보하는 근저당권 채무상당액(매도인은 물상보증인임)을 매수인이 인수하고 변제하여 매매대금을 상회하는 경제적 이익을 얻은 것으로 볼 수 있어 이행지체 및 책임있는 사유로 이행불능 상태였다고 볼 수 없으므로 양수인의 귀책사유가 있다고 보기 힘들어 청구인의 매매계약 해제통지는 부적법하다.

4. 심판원 판단(조심 2025부2184(2025.7.23))

- 매수인은 매매대금을 근저당부 채무를 인수하고 변제했으나, 매도인이 사업권을 양도하지 않아 청구인이 매매계약을 해제권이 없다고 주장하고 있어 쌍방 간 쟁점토지(A토지)의 매매계약 해제 여부에 대하여 견해가 대립하고 있는 점
- 양수인이 쟁점외토지(B토지)를 양도받지 않았음에도 B토지에 있던 채무 합계000원을 인수한 사실에 비추어 사실상 쟁점토지의 양수대금에 같음하여 채무에 인수한 것으로 보이고
- 매도인과 매매계약의 해제효력 여부에 대한 소송 중이 있는 점
- 쟁점 토지의 양도계약이 해제되지 아니하였다고 본 것이 타당하다.

사례5. 계약해제에 따른 원상회복이 어려운 명백한 사정이 있는 경우 해제의 효력 인정 여부(심판원 결정)

교재페이지 562

기각

1. 사실관계(매도인:갑, 매수인:을 제3자:병, 대상토지):

0 2019.5.16: 쟁점토지를 매수인 을에게 양도하는 매매계약 체결(잔금은 2019.7.30수령 조건)

법인세 신고시 해당 양도차익을 토지처분이익(영업외수익)으로 하여 익금산입

0 2024.7.18: 매수인이 잔금을 지급하지 않아 계약을 해제한다는 내용증명 발송

0 2024.8.29: 매계약이 해제되어 당초부터 토지의 양도가 없는 것으로 보아 영업외수익에 대하여 익금

불산입 경정청구

0 2024.11.15; 경정청구 기각

0 2025.2.4: 심판청구 제기

2. 매도인 주장

- 2019.5.16. 매매계약서에 '매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면통고 없이 유.무선 어느 하나만 해당하여도 계약을 해제할 수 있다'고 약정하고 있으며, 매수인이 잔금 미지급시에는 매매계약은 해지된다.라고 약정되어 있다.
- 매도인이 매수인에게 수차례 걸친 매매대금 잔금 최고에도 불구하고 이를 불이행하여 매도인은 매수인에 대하여 해제의 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였고, 위 해제의 의사표시가 매수인에게 도달함으로써 쟁점 계약이 계약서의 내용, 민법 제544조에 따른 법정해제에 이르렀고, 이는 국세 기보법상 후발적 경정청구 사유에 해당한다.
- 매매계약이 해제됨에 따라 매도인과 매수인 간에 원상회복이 이루어져야 하나. 우선수익자 등 이해관계자들로 인하여 대금을 반환한다 하더라도 쟁점 토지를 되찾을 수 없는 상황이고, 매수법인이 자력이 없어 손해배상을 받기도 어렵다.
- 따라서 매도인의 매수인에 대한 손해배상채권과 매수인의 매도인에 대한 대금반환채권을 상계하는 방식으로 최소한의 손해를 전보받을 수 있으므로 매도인은 매수인에게 먼저 토지 매매대금을 반환하지 못할명백한 사정이 있다.

3. 과세관청 주장

- 매매계약서에 매수인이 잔금 미지급시 계약은 자동으로 해제된다는 약정이 있다고 하더라도 매수인이 채무불이행에 책임감을 느끼고 새로운 약정기일까지 계약을 이행하지 못할 경우 매매계약이 자동으로 해제되는 것을 감수한다는 내용의 특별한 약정이 있어야 한다.(대법원 1996.3.8.선고 95다55467판결)을 근거로 자동해제 약정만 가지고는 해제의 객관적 증가가 될 수 없다.
- 쟁점 토지가 심판청구일 현재까지도 매수인의 명의로 등기되어 있는 등 매매대금의 실제 지급 여부와 관계없이 자산의 유상이전이 명백하다.
- 심판청구일 현재까지 소유권이전등기가 매도인 앞으로 환원된 사실이 없다.

4. 심판원 판단(조심 2025부 1048, 2025.4.17), 기각

- 법원의 확정판결 선고 등이 되지 않은 상황에서 매매계약의 해제가 인정된다고 볼 수 없다.

설사 확정판결에 따라 계약의 해제가 인정된다고 하더라도 매수인에게 경료된 소유권이전 등기가 계약해제로 원상회복으로 말소되어 매도인이 해당 자산에 대한 권리를 실질적으로 회복하지 못한 이상 양도에 해당 되지 않는다고 보기 어렵다.

- 또한 매도인이 2020사업연도부터 현재까지 재무상태표상 미수금으로 계상하고 있는 점 등에 비추어 쟁점 계약이 해제된 것으로 보기 어렵다.

■ 사례6. 매도인 특수관계인에게 부동산 매도 후 계약해제 효력 인정 여부(심판원 결정), 기각

1. 사실관계(매도인:갑(부동산개발업 법인), 매수인:을 제3자:병, 대상토지)

0 2022.8.16: 쟁점토지를 매수인 을에게 양도하는 매매계약 체결

0 2022.9.02: 매수인이 잔금을 청산하기 전에 소유자 명의를 매도인 앞으로 이전

0 2023.03.31 쟁점토지 매출로 발생한 수익과 비용을 법인세로 신고

0 2024.11.11: 매매계약 해제를 이유로 위 토지 매출신고분에 대한 익금불산입 및 손금불산입 경정청구

0 2025.6.4: 쟁점 토지는 특수관계인간 거래로 소유권이전등기 및 매매대금반환이 이루어지지

않았다는 이유로 경정청구 거부

2. 매도인 주장

- 매수인이 나머지 잔금을 2023.12.31까지 지급하기로 하되, 잔금지급일자 지급하지 못하면 소급하여 계약을 무효로 한다는 취지의 합의서를 작성하였고, 2022.9.2에 소유권이전등기를 해줌
- 매수인이 잔금 지급 약정일까지 잔금을 지급하지 아니하자, 매수인은 소유권이전등기 말소등기청구소를 제기하고 2024.8.13에 법원으로부터 말소등기 절차를 이행하라는 취지의 판결을 받음.
- 이에 따라 2022사업연도에 신고한 부동산 매매수입 중 일부 금액 관련 매매계약의 해제가 확정
- 위 소유권이전등기 말소등기 절차를 이행하라는 판결을 받았는데도 청구일 현재까지 매수인은 소유권이전등기 말소등기 절차를 이행하지 아니하고 있다.
- 2025.5.15. 내용증명우편을 발송하여 말소등기 절차의 이행을 독촉
- 이에 매수인은 쟁점 토지에는 4간의 압류 등기와 1건의 가처분 등기가 되어 소유권을 환원하기 위해서는 위 사유가 모두 해소되어야 가능한데 자금이 없어 지연되고 있으므로 조금만 시간을 주면 말소등기 이행하겠다고 약속함
- 법원의 확정판결이 있는 이상 매매계약은 소급하여 효력이 상실되어 해당 사업연도 매매차익이 실현되지 아니하였다.

3. 과세관청 의견

- 소유권이전등기 말소 및 매매대금 반환이 이루어지지 않아 특수관계인과의 매매계약 해제를 인정할 수 없다.
- 가처분 원인인 사해행위취소송 판결에 따라 쟁점 토지는 매도인의 책임재산에 해당하므로 경정청구 거부처분은 정당하다.
- 사해행위취소 효과(상대적 효력): 사해행위 취소는 채권자와 수익자의 관계에서만 상대적으로 법률행위를 무효로 하는 데 그치고, 채무자와 수익자 사이의 법률관계는 영향을 미치지 않는다.
즉, 취소채권자 및 다른 채권자에 대한 관계에서 채무자의 책임재산으로 취급될 뿐 채무자가 직접 그 재산에 대하여 어떤 권리를 취득하는 것은 아니다.(대법원 2002.9.24. 선고 2002다33069 판결)

-

4. 심판원 판단(조심 2025중2732, 2025.10.30), 기각

- 매수인에게 매매대금을 반환하지도 않았고, 매도인 명의로 경료된 소유권이전등기 말소등기 또한 이루어 지지 않아 쟁점토지 매매계약의 해제와 관련하여 실질적인 원상회복이 이루어지지 않았다.
- 매도인이 잔금의 지급을 촉구한 사실이 확인되지 아니한다.
- 화해권고 결정에 매도인이 매수인에게 쟁점토지 매매대금을 반환하라는 내용이 나타나지 않아 매수인 쟁점토지 매매대금의 반환을 요구하지 않는 것으로 보임
- 이는 일반적이지 않고 매도인이 조세회피목적으로 쟁점토지의 매매계약을 합의해제한 것이 아니라고 단정하기 어렵다.라는 이유로 기가 결정을 함
-

3

사례7. 무변론 종결에 의한 소유권이전 말소청구의 소에서 승소(말소등기는 안함)한 경우 계약해제의 효력(심판원 결정) 각각

교재페이지 563

1.사실관계(매도인:갑, 매수인:을 제3자:병, 대상토지)

0 2022.9.22: 쟁점토지를 매수인 을에게 양도하는 매매계약 체결(양도세 무신고)

(잔금지급일이 언제인지 자료상으로는 알수 없음)

0 2024.10.01: 관할 세무서에서 청구인에게 양도세 무신고로 인한 양도세 결정고지

0 2025.05.30 매수인 매매대금 미지급을 원인으로 하여 매매계약 해제 및 소유권이전등기 말소청구의 소 제기 후발적 경정청구, 관한세무서 경정청구 거부처분

2. 청구인 주장

- 매도인은 매수인이 소유권을 먼저 이전해 주면 이를 사업의 담보로 제공하고 대출을 받아 매도인에게 매매대금과 소유권이전등기 비용까지 지급하겠다는 매수법인 대표의 말을 신뢰해 쟁점토지에 대한 소유권이전등기를 미리 해 주었음
- 2024.11.30까지(양도세 무신고 결정 후) 매수인이 매매대금 잔금을 지급하지 않아 매수인에게 여러 차례 전화를 하거나, 방문하여 잔금 지급을 독촉하였으나, 자금이 확보되지 않았다는 이유로 매매대금 지급 기한 연기를 요청하였음
- 매수인을 상대로 소유권이전등기 말소등기 청구의 소를 제기하고 2025.3.12승소하고 2025.4.26최종 확정됨
- 쟁점 토지 양도 매매대금을 전혀 지급받지 못했고 등기비용만 지출하여 전혀 이득이 발생하지 않았고 오히려 손해만 발생했는데 양도세 경정청구 거부는 실질과세원칙, 근거과세원칙, 신의성실의 원칙 등에 위배되므로 취소되어야 한다.

3. 과세관청 의견

- 매매계약 **해제의 원상회복의무에 따른 소유권이전등기가 되지 않은 것으로 확인**
- 매매계약서에 의하면 **임대차보증금 반환채무가 매수인에게 인수된 사실**이 있고 등기부상에도 임대권등기명령이 등기되는 등 임대차보증금 반환의무 승계를 통해 대금지급 절차를 거친 사실상의 유상이전으로 볼 수 있다.
- 또한 **매수인의 임대차보증금 반환채무와 매도인의 매매대금 채권을 상계하는 방법으로 매매대금을 지급**할 수 있는 상황임
- 매매계약이 원인 무효라면 민법에 따른 손해배상청구권을 행사할 수 있음에도 이를 행사한 증거를 제출한 적이 없다.
- 매도인이 **매매대금 미지급을 이유로 바로 매매계약을 해제할 수 있음에도 불구하고 소유권이전등기일로부터 2년 2개월이 경과하고 양도세 고지결정 이후에야 소를 제기**하여 2025.3.13. 무변론 판결을 받은 사실이 있음

4. 심판원 의견(조심 2025서2791. 2025.11.13)

- 매매계약 해제되어 그 효력이 상실되었음이 법원의 확정판결에 의해 인정된다고 하더라도 매수인에게 경료된 소유권이전등기가 계약해제에 따른 원상회복으로 말소됨으로써 매도인이 해당 자산에 대한 권리를 실질적으로 회복하지 못한 이상 소득세법상 양도에 해당되지 아니한다고 보기 어렵다
- 매수인을 상대로 소유권이전등기 말소청구소송을 제기하고 승소하였으나 무변론으로 종결된 점
- 매도인이 쟁점 부동산에 관한 권리를 실질적으로 회복하지 못한 것 등으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때 청구주장을 받아들이기 어렵다.

사례8 특약사항 불이행으로 인한 매매계약 합의해제의 효력(심판원 결정), 기각

1. 사실관계(매도인:갑, 매수인:을 제3자:병, 대상토지)

93

0 2022.3.10: 쟁점토지를 매수인 을에게 양도하는 매매계약 체결

(특약사항에서 매도인은 잔금지급일인 22.3.31까지 쟁점 토지에 설정된 근저당권 등을 전부 말소하고 매수인 명의 소유권이전 등기 후 금융권 대출후 잔금 정산하기로 합의)

0 2022.4.19: 매수인 명의로 소유권 이전 등기 완료

0 2022.12.20: 사해행위 취소소송에 의한 소유권이전말소등기청구권 보전을 위한 처분금지 가처분 결정

0 2023.3.29: 위 토지 양도소득에 대하여 법인세 신고

0 2024.11.20: 법원은 2022.3.20. 체결한 쟁점매매계약을 취소하고 22.4.19. 접수한 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하는 내용을 판결

0 2025.1.24: 당사자간 합의하여 당초 쟁점 매매계약을 해제함

0 2025.4.7: 쟁점토지의 소유권이전등기 말소절차가 이루어 지지 아니하여 등기부상 소유권이 환원되지 않았으므로 경정청구를 거부함

2. 청구인 주장

- 합의하에 적법하게 계약이 해제되었으나 가처분결정으로 소유권이전등기를 말소할 수 없음
- 매도인이 특약에서 압류 및 가등기를 전부 말소하여 주기로 하였으나 매도인의 부득이한 사유로 이를 이행할 수 없어 2025.1.21. 매도인과 매수인 합의에 의하여 매매계약을 해제함
- 매도인은 소유권 환원등기를 진행하고자 노력하였으나 2022.12.20 **쟁점토지에 대한 처분금지가처분 결정으로 원상회복이 사실상 불가항력적 처지에 있음**
- 계약이 적법하게 해제되면 물권은 당연히 그 계약이 없었던 상태로 복귀하는 것이므로 **설령 소유권이전등기가 말소되지 않았다고 하더라도 물권의 복귀는 이루어진다.**
- 따라서 매도인은 쟁점 토지 매매와 관련하여 어떤 수익도 발생하지 않았다.

3.과세관청 의견

93

- 합의하에 계약이 해재되었으나 등기부등본상 쟁점 토지의
소유권이 환원되지 않았으므로 경정청구 거부처분은 정당하다.
- 당사자가 합의에 의하여 계약해제로 소유권이 환원된 사실이 확인된 경우에는 이를 양도로 보지
아니하나 이 건은 쟁점토지의 소유권이전등기 말소 절차가 이루어지지 아니하여
등기부등본상 소유권이 환원되지 않았으므로 법인세 과세대상인 자산의 유상양도에 해당한다.

4.심판원 판단(조심 2025전2781, 2025.12.08), 기각

93

- 매매계약 합의해제 사유는 법원의 판결 등에 따라 당초 계약이 원인무효되거나 매매계약의 이행과 관련한 분쟁으로 인하여 매매계약이 불가피하게 합의해제되는 상황이라고 보기 어려운 점
- 채권자들의 사해행위취소 소송 제기로 소유권이전등기 말소등기 절차를 이행하라는 판결이 내려졌으나 쟁점토지의 소유권이전등기 말소절차가 이행되지 않고 선순위 채권자의 임의 경매로 인하여 제3자에 매각됨에 따라 쟁점토지에 대한 권리를 실질적으로 회복하지 못하였다.
- 당초 양도세 경정청구 거부처분에 잘못이 없다.

사례9 하자보수 미행이행으로 인한 매매계약 (합의해제)의 효력(심판원 결정), 기각

구분: 판례 403

1. 사실관계(매도인:갑, 매수인:을 제3자:병, 대상토지)

0 2021.10.15: 쟁점주택을 매수인 을에게 양도하는 매매계약 체결

(특약사항으로 매도인은 신축의 수준으로 보수하여 매수인에게 양도하기로 되어 있음)

0 2021.12.7: 양도소득세 납부세액이 없는 것으로 양도세 신고

0 2023.6.22: 매도인과 매수인의 관계가 부자관계로 평가기간 내 유사매매사례가액이 있음에도 저가

양도 했다고 보아 부당행위계산 부인으로 양도소득세 결정고지함

0 2023.9.4: 2023.9.18까지 쟁점 주택의 하자를 보수하지 않으면 매매계약 취소하겠다는 내용증명우편
을 매도인에게 발송

0 2023.9.20: 2023.9.28까지 보수가 이행되지 않자 합의해제를 원인으로 2023.9.21 매수인 명의의
소유권이전등기 말소

0 2024.2.28: 이의신청을 거쳐 심판청구 제기

2. 청구인 주장

- 주택의 하자보수 이행을 정지조건으로 매매계약 해제 통보를 하였음에도

정해진 기한까지 쟁점 주택을 보수하지 아니하여 매매계약이 법정해제된 경우 주택의 양도에 따른 양도소득이 있었다고 볼 수 없다

(매도인이 하자보수를 기피하거나 매수인의 보수 의견을 무시할 경우 매수인은 매매계약을 취소할 수 있다는 합의서 작성 근거)에 따라 2023.9.5 쟁점주택의 특약사항 및 합의사항에 대한 미이행을 사유로 계약해제를 요구하는 내용증명발송하고

- 2023.9.30 매매대금을 반환받았으며, 2023.9.21. 쟁점주택의 소유권 이전 말소등기 접수함

- 쟁점 주택이 매수인에게 이전되었다고 하더라도 매수인인 청구인이 계약조건을 이행하지 못함에 따라 매매계약이 해제되었고, 쟁점 주택의 소유권이전등기가 말소되어 다시금 청구인의 소유로 원상 회복됨으로써 결국은 쟁점주택의 양도가 이루어지지 않게 된 것이다

3.과세관청 의견

- 임대차계약서 등에 의하면 당초 양수인이 쟁점주택을 양수한 목적이 주택 임대를 목적으로 한 것으로 판단되고 현재까지 주택의 하자 등을 이유로 임차인이 퇴거한 사실이 확인되지 않음
- 또한 매매계약의 목적인 임대애 필요불가결한 정도의 주된 하자에 해당되지 않는다,
- 매도인 제출한 내용증명에 의하면 양수인이 이미 자비로 보수공사를 완료하였다.
- 임차인 및 임차보증금 등이 변경되었음에도 변경된 임대보증금 등이 정산을 통해 원상회복되었다는 근거가 없고, 당초 임차인과의 임대차계약서상 임대인 명의로 아직도 매수인 명의로 남아있어 합의해제의 전제조건인 원상회복이 이루어지 않았다.
- 매도인과 매수인은 부자관계로 국세청이 부당행위계산 부인 및 고지가 양도에 따른 증여의제 감사 지적 이후에 2023.8.23.양도소득세 고지서가 발송되자 당초 양도일인 2021.10.14부터 2년 가량 경과한 2023.9.20. 합의해제를 원인으로 매도인에게 등기를 환원한 것은 새로운 계약서의 명칭 등이 합의해제로 기재되어 있다 하더라도 이는 합의해제가 아닌 환매 또는 재매매로 보고 있으므로 (대법원 2015.5.14.선고 2014두46263 판결). 이 건의 경우도 별도의 매매로 보는 것이 타당하다.

4.심판원 의견(조심 2024광2233, 2024.7.2)

- 당사자간 합의해제를 한 경우 당초 부동산을 양도한 것이 자산의 양도에 해당하는지 여부는 매매 계약의 이행완료 여부, 양도소득세 납세의무의 성립 여부, 부과처분의 유무, 계약을 소급적으로 소멸 시킬 객관적 사정변경 또는 부득이한 사유의 유무, 합의해제의 동기 및 의도 등을 종합적으로 판단 하여야 함
- 매매계약서상의 특약사항에는 해제 사유가 별도로 명시되지 않았다.
- 매매계약 합의해제 사유를 확인할 수 있는 별도의 증빙을 제시하지 않았다.
- 소유권이전등기일로부터 1년11개월이 지난 시점에서 과세처분 직후에 합의해제서를 작성한 점
- 쟁점주택의 양도거래가 적법하게 약정해제 또는 합의해제 되었다고 볼 수 없고, 양도소득세와 향후 부과될 증여세를 회피하기 위한 합의만이 존재하므로 당초 양도소득세 과세는 정당하다.

93

사례10 조건부 매매계약 (합의해제)의 효력(심판원 결정), 기각

교재페이지 494

1.사실관계(매도인:갑, 매수인:을)

0 2022.3.12 쟁점주택을 매수인 을에게 양도하는 매매계약 체결

0 2022.4.13: 위 매매계약에 의한 잔금 청산

0 2022.6.30:쟁점주택 양도에 대한 양도소득세 신고납부

0 2025.4.1: 분양권 취득 조건부 매매였으나 분양권 취득 요건 미충족 사실이 확인되어 양도계약
원인무효로 합의해제한 후 매매대금 반환 및 소유권 환원

0 2025.4.22:양도소득세 경정청구

0 2025.6.25: 이의신청을 거쳐 심판청구 제기

2. 청구인 주장

- 쟁점주택의 양도거래는 입주권 취득을 전제로 한 조건부 계약이다.
- 이후 분양 조건 미충족으로 당초 매매계약은 적법하게 해제되었다.
- 이는 중대한 사정변경에 기인한 것이다.
- 입주권 취득 자격을 충족하지 못하여 부득이하게 합의해제된 거래이므로 경정청구 거부는 취소되어야 한다.

3.과세관청 주장

- 양도소득세 신고시 첨부한 계약서에는 조건부 계약이라는 조건에 대한 내용이 기재되어 있지 않다..
- 따라서 당초 양도 계약이 조건부 계약이었는지 여부 및 미충족 여부를 확인할 수 없다.
- 또한 원상회복의 내용인 거래대금의 반환 여부는 확인되지 않았다
- 합의해제 후 경정청구 당시 매매대금의 일부를 미수령한 점
- 계약을 소급적으로 소멸시킬 만한 부득이한 사유가 확인되지 않는 점
- 쟁점 건물에 대하여 양도소득세 신고납부까지 한점 등을 감안하면 당초 양도세는 정당하다.

93

4.심판원 판단(2025서2846, 2025.9.23)

- 쟁점건물 매매계약서에 의하면 청구인이 주장하는 조건부 계약에 관한 사항이 나타나지 않는 점
- 계약 당시 분양권 취득이 기대되었으나 후에 불가해진 사정 등의 구체적인 경위 및 동기, 분양권
- 취득 불가 사유, 기타 부득이한 사유 등이 객관적인 자료로써 충분히 입증되지 않음
- 매도인은 매수인에게 건물 매매대금을 반환하지 않고 있어 계약해제에 따른 원상회복이 완전히 이행되었다고 보기 어렵다;
- 당초 경정청구 거부한 처분은 정당하다.

93

**사례11 매매계약 해제와 소유권이전등기절차 말소절차 이행 판결에 따른
양도소득세 부과처분 취소(심판원 결정), 기각**

1.사실관계(매도인: 갑 매수인:을)

0 2019.4.25 매도인은 쟁점 토지를 주식회사 A에게 양도하는 매매계약을 체결

0 2020.4.21: 주식회사 A가 중도금 및 잔금을 지급하지 않자 매도인은 매매계약 해제를 통보 하고 소송
제기 하여 쟁점토지에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라고 판결을 받음

0 2026.1.12: 과세관청은 쟁점토지의 소유권이 청구인에게 환원되지 않았으므로 쟁점토지의 양도는
양도소득세 과세대상에 해당한다고 보아 양도세 결정고지

0 2026.1.28: 위 처분인 부당하다고 하여 심판청구 제기

2. 청구인 주장

- 판결에 따라 쟁점토지의 매매계약은 해제되었고, 쟁점토지의 소유권이전등기는 소급하여 원인무효가 되었으며, 쟁점법인의 기망행위에 따라 사실상 쟁점토지를 편취당한 청구인에게 이 건 양도소득세를 부과한 처분은 부당하다
- 쟁점토지의 2019.5.9. 소유권이전등기는 소급하여 원인무효가 되었고, 무효인 등기에 기초하여 자산이 유상으로 이전되었다고 하는 것은 법리적으로 성립할 수 없다.
- 청구인은 매매대금의 대부분을 받지도 못한 채 쟁점토지를 탈취당한 사실이 명백함에도, 처분청이 형식적인 매매계약서상의 금액을 소득으로 간주하여 양도소득세를 부과하는 것은 실질과세의 원칙에 정면으로 위배되는 위법한 처분이다.

93

3.처분청 의견

- 양도자산의 매매원인 무효의 소에 의하여 매매사실이 원인무효로 확정되어 소유권이 환원될 경우에는 이를 양도로 보지 않는 것이나, 쟁점토지의 경우 소유권이전등기 말소등기 절차가 이루어지지 않아 등기부상 소유권이 청구인에게 환원되지 않았으므로 양도소득세 과세대상인 자산의 유상양도에 해당 한다.

4. 심판원 판단(2026구1253, 2026.6.17 결정), 기각

- 설령 매매계약이 무효로 확정되었음이 법원의 확정판결에 의해 인정된다고 하더라도 매수인에게 경료된 소유권이전등기가 말소됨으로써 매도인이 해당 자산에 대한 권리를 실질적으로 회복하지 못한 이상 「소득세법」에 따른 양도에 해당되지 아니한다고 보기는 어렵다고 할 것인바,
- 쟁점토지의 소유권이 청구인에게 환원되지 아니하고 제3자에게 소유권이전등기가 경료된 것으로 나타나는 점,
- 청구인은 매수인에게 잔금 등 상당의 손해배상채권을 갖게 되고, 동 채권은 쟁점토지를 양도함으로 인하여 취득한 것으로 볼 수 있는 점 등에 비추어, 청구주장을 받아들이기는 어려움

93

사례12 매매계약 해제에 따른 위약금 귀속시기(심판원 결정), 기각

1.사실관계(매도인: 법인 갑과 개인 을.병이 공동소유, 매수인:정)

0 2020.3.20 쟁점 토지 및 건물을 매수인 을에게 양도하는 매매계약 체결

0 2021.5.10: 잔금 미지급 등의 사유로 위 매매계약 해제 통지를 함

0 2024.12.18: 계약해제한 날이 속하는 2021년 귀속 위약금에 대한 법인세, 종합소득세 신고가 누락
되었다고 보아 법인세와 종합소득세를 경정고지함

0 2025.5.25: 위 처분인 부당하다고 하여 심판청구 제기

2. 청구인 주장

- 이 건 부동산 매매계약과 관련한 소유권등기 이행 청구 소송에 **판결 확정일이 2024.6.14이므로 2021년 귀속으로 보아 매도인들에게 법인세와 종합소득세를 부과한 처분은 부당하다.**
- 계약해제의 확정과 **위약금의 구체적인 액수** 등의 확정은 당사자 간의 합의나 법원의 판결에 의해 확정되므로 대법원 **판결이 확정된 시점에 비로소 해약이 확정되어** 기타소득이 귀속되었다 할 것이다.
- 계약 해제 통보 이전에 위약금에 대한 권리의 존부 및 **그 액수에 관하여 다툼이 있어 해제시에 그 권리가 확정되었다고 볼 수 없고,** 소송의 판결이 확정되었을 때 비로소 그 권리가 확정되고 소득이 발생했다고 보아야 한다.
- **손해배상예정액은 부당히 과다한 경우 법원이 직권으로 감액할 수 있고,** 이 건의 경우 당초 몰취한 계약금은 **판결에서 전체 계약금의 75%로 감액이 되었다면 그 판결확정일에 비로소 위약금의 취득 권한 및 액수가** 확정된다고 할 것이어서 기타소득의 수입시기도 그 때가 될 것이다.

93

3. 과세과정 의견

- 소득세법에서 위약금의 수입시기는 **계약의 위약 또는 해약이 확정된 날로 규정**하고 있고
- 국세청에서도 계약의 해제로 인한 위약금은 반환 청구소송을 제기한 경우라도 판결확정일이 아니라 부동산매매계약의 **해제일이 확정된 날 즉 매매계약해제통지일**로 해석하고 있으며
- 조세심판원은 계약의 해제에 따른 위약금의 수입시기를 판결확정일이 아닌 매매계약 해제통지일로 보고 있다.

93

4.심판원 의견(조심 2025서1052, 2025.5.26), 기각

- 위약금의 수입시기는 그 위약사실이 확정되는 때라고 할 것이므로, 매수인이 잔금을 지급하지 아니하여 매도인이 계약해제 통보를 함으로써 매매계약이 해제되어 그 내용에 따라 위약금이 확정된 것이다. 법원판결은 이를 다시 확인한 것에 불과하다.
- 설령 법원에 의하여 위약금 액수가 감액되었다고 하더라도 이 부분은 국세기본법상 경정청구를 통하여 환급받을 수 있는 점에 비추어 볼 때
- 그 소득 확정시점은 판결확정일 아닌 매매계약 해제 통보일인 2021.5.10로 보이므로
- 청구인의 주장을 받아들이기 어렵다.

93

사례13 매매계약 해제에 따른 수정(매입)세금계산서 적법 여부(심판원 결정), 기각

1. 사실관계(매도인(공급자), 매수인(공급받은자))

0 2024.4.25 매수인은 부동산업을 영위하는 법인으로부터 쟁점부동산 매수하고 선발행
매입세금계산서 수취

0 2022.7.22: 22년 제1기 부가가치세 신고시 위 매입세금계산서에 의하여 000원의 환급을 받음

0 2022.11.21: 매도인(공급자)는 2022.11.21 (계약해제) 자로 000원의 수정-세금계산서를 발급하고
매수인(공급받은 자)는 2022년 부가세 신고시 이를 신고하였으나 세액 납부는 하지 않음

0 2024.6.3: 매수인은 -수정세금계산서 발급은 매도인의 일방적인 계약해지에 따른 원인무효이므로
쟁점 세금계산서 관련 부가가치세를 취소해 달라는 경정청구 제기

0 2025.1.14: 경정청구 거부

0 2025.4.1: 심판청구 제기

2. 청구인 주장

- 매수인(공급받는자)은 쟁점 부동산 매매대금 잔금을 지급하려 했으나,
매도인의 대출은행이 매수인의 대환대출로 잔금을 청산하는 것에 부동의하여
부득이 잔금을 청산 할 수 없었고, 이는 계약서상 공급자 귀책사유에 해당함
- 또는 공급자는 매수인에게 계약해지 관련 통보도 없이 2022.11.1을 작성일자로 하여 쟁점 세금계
산서를 발행하였고, 매수인(공급받은자) 공급자는 이를 반영 부가세를 신고하였으나,
- 납부는 하지 않았다.
- 환급받은 부가가치세는 공급자에 귀속되었는데 이를 다시 납부하라고 하는 것은 결국
부가가치세를 2번 징수당하는 것이다.
- 또한 이 계약 해지는 매수인의 잘못이 아니 매도인의 부당한 계약해지이다.

3.과세관청의 주장

- 선발급 세금계산서를 발급한 후 계약이 해제되어 재화 또는 용역의 공급거래가 발생하지 않았다면 계약해제일을 작성일자로 하여 음의 세금계산서를 발급하여야 하고, 계약당사자는 계약이 해제됨에 따라 종국적으로 부가가치세를 부담하지 않는다.
- 귀책사유를 불문하고 매매계약이 해제됨에 따라 부동산의 공급거래가 발생하지 않은 이상 과세관청은 공급자에게 추가로 부가가치세를 부과할 수 없고, 공급받은 자에게 부가세를 환급할 이유도 없다.
- 매수인에게 쟁점 부동산에 대해 부가가치세를 두 번 징수한 사실도 없다.

93

4.심판원 판단(조심 2025부1828, 2025.9.24)

- 2025.4.18. 에 확정된 계약해제 무효확인 소송 판결문과 등기사항증명서에서 매도인과 매수인간의 매매계약이 해제된 사실이 확인되고
- 쟁점 부동산의 소유권이 매도인 앞으로 이전된 사실이 확인되는 점 등에 비추어
- 매수인이 매도인으로부터 교부받은 마이너스 수정세금계산서는 매매계약이 해제됨에 따라 적법하게 발행된 세금계산서로 보는 것이 타당하다.

공급자의 일방적인 계약해지에 따른 수정세금계산서 적법여부(유사사례)

계약해제와 관한 다툼이 있는 경우 계약해제일은 당초 분양법인이 매수인에게 통보한 날이 아니라 법원의 확정판결일에 계약이 해제되었다고 보아야 한다는 주장이 있는 경우 분양계약서에 최고없이 계약을 해제한다는 명시적인 규정이 있고, 이 후 적법한 절차에 의하여 계약이 해제된 경우(계약해제 통지일)에 이에 따른 수정세금계산서는 적법하다 (조심 2024부4899, 2024.12.10)참조

사례14 합의서에 의한 계약해제에 따른 수정(매출)세금계산서 적법 여부(심판원 결정), 기각

교재페이지 498

1.사실관계

- 0 2017.7.1 청구법인은 2021.7.1. 사업지원서비스, 경영컨설팅 및 관리지원을 목적으로 설립된 법인
- 0 2023.1.20: 합의서를 근거 계약해제에 따른 마이너스 수정(매출)세금계산서 발급하고
- 0 2024.2.23: 계약해제에 관한 객관적 자료 제출 보정요구 및 이에 응하지 않자 경정청구 거부
- 0 2024.4.6: 심판청구 제기

2.청구인 주장

93

- 청구법인은 각 업체에 마케팅 서비스, 점포의 제공, 회계 서비스 지원 등 사업의 전반적인 지원 용역을 제공하고 있다.
- 그런데 각 업체는 원활한 사업이 진행되지 못함에 따라 2023.1.20. 당사자 간 합의에 따라 쟁점 합의서를 작성하고 합의서 제9조에 따라 계약을 해제하기로 하였다
- (계약 해제 합의에 이르게 되는 과정이 담긴 녹취록 별도 제출하고, 녹취내용 중 계약관계가 청산된 것을 인정하고 있다고 주장함)

3.과세관청 의견

- 쟁점합의서 제9조에 기재된 내용만으로는 이를 계약의 해제로 볼 수 있는지 여부에 대한 법률자문을 구하기 위해 2024.2.15. 법률상담을 받았고, 쟁점합의서 제8조의 '2023.1.1. 이후 자문수수료 금액에 관하여 추후 협의한다', 제10조의 '기타 합의의 수행을 위한 세부사항은 당사자 상호 간의 추가 협의를 통해 진행한다' 등 기재된 내용으로 보아 해당 계약이 해제되었다고 보기 어렵다
- 설령 계약이 해제되었다고 하더라도 공급받는 장 등의 동의없이 일방적으로 매출감 수정세금계산서를 작성하여 자기만이 당해 수정세금계산서 등을 제출하는 경우 등은 적법하게 발행된 수정세금계산서라고 볼 수 없다.

93

4.심판원 의견(조심 2024서2766, 2024.9.3), 기각

- 쟁점합의서 제8조의 '2023.1.1. 이후 자문수수료 금액에 관하여 추후 협의한다' 등 청구법인이 주장하는 쟁점 수정세금계산서를 쟁점합의서에 따른 계약해제로 발급된 세금계산서로 보기 어렵고
- 쟁점 합의서 작성 과정에서의 대화 내용이라고 주장하는
- 속기록 내용에서도 쟁점 수정세금계산서의 발급 여부 및 금액에 대해 합의한 것으로 보기 어렵다.
- 청구법인이 발급한 매출세금계산서와 거래상대방들이 쟁점 수정세금계산서에 따라 부가가치세 수정신고를 한 내역이 확인되지 않는 점 등에 비추어 쟁점 합의서에 따라 용역계약이 적법하게 해제되어 쟁점 수정세금계산서에 따른 부가가치세를 환급하여야 한다는 청구 주장을 받아들이기 어렵다.

93

사례15 계약해제에 따른 취득세 납세의무의 당부(심판원 결정), 취소

1.사실관계

- 0 2022.11.10 청구인(매수인)은 토지 및 주택을 취득하고 취득가액 000원을 과세표준으로 하여 취득세를 신고하고 이를 납부하지 아니하여 처분청이 2023.2.14.에 취득세 결정고지
- 0 2023.2.28:쟁점 부동산의 취득행위가 존재하지 아니하므로 취득세 납세의무가 없다고 경정청구
- 0 2023.4.26: 경정청구 거부
- 0 2023.7.12: 심판청구 제기

2. 청구인 주장

- 쟁점 부동산은 주택에서 근린생활시설로 용도변경된 후 매수인이 이를 담보로 대출 받고 잔금을 지급하여 소유권이전등기를 경료받기로 함(매도인도 이 사실을 알고 있음).
- 매도인은 2022.10.31까지 잔금을 지급해 달라고 요구하면서 , 위 통지를 받은 날부터 3월 이내 잔금 지급이 없으면 쟁점 부동산 매매계약이 해제된다는 의사를 밝힘
- 매수인은 2022.11.1에 대출에 필요한 서류를 은행에 제출하여 대출승인을 받음
- 2022.11.10에 매도인에게 2022.11.14. 에 소유권이전등기서류 교부와 동시이행으로 잔금을 지급하겠다는 취지의 내용증명 발송
- 그런데 매도인은 2022.11.12. 에 매도대금과 별도로 추가금 000원을 지급하라는 당초 계약에 없는 내용의 무리한 요구를 함.
- 2022.11.1에 매수인은 잔금지급을 위해 공인중개사 사무실에 갔으나 매도인은 나타나지 않음
- 이후 매수인은 수차례 잔금지급의사를 밝혔으나 매도인은 이에 응하지 않자,
- 결국 2022.11.22.에 매도인에게 이행거절로 인한 계약해제를 통보함
- 매도인은 쟁점 부동산을 제3자에게 매매하는 새로운 계약을 체결한 후 쟁점부동산에 제3자를 채권자로 하는 처분금지가처분 신청을 함
- 이에 따라 매수인은 잔금을 매도인에게 지급할 수 없게 됨

3. 처분청 의견

- 취득세는 사실상의 취득행위 자체를 과세대상으로 하는 것이고, 그에 대한 조세채권은 그 취득행위라는 과세요건사실이 존재함으로써 당연히 발생하고, 일단 적법하게 취득한 다음에는 그 합의에 의하여 계약을 해제하고 그 재산을 반환하는 경우에도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없다 (대법원 1996.2.9. 선고 95누12750 판결)시이행으로 잔금을 지급하겠다는 취지의 내용증명 발송
- 매수인이 그 계약해제 사실을 객관적으로 확인할 수 있는 증빙자료를 제출하지 못하고 있는 점에서 처분청이 매수인에게 2022.11.10. 쟁점부동산을 취득한 것으로 보아 한 경정청구는 거부는 잘못이 없다.

4.심판원 의견(조심 2023지4237, 2024.8.13), 취소

- 지방세법 시행령 제20조 제2항 제2호에서는 단서에서 해당 취득물건을 등기. 등록하지 아니하고 취득일로부터 60일 이내에 등록관청에 제출한 부동산거래계약 해제 등 신고서 등에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다고 규정하고 있다.
- 이 건의 경우 매수인이 소유권이전등기를 경료한 사실이 없고, 잔금을 지급하지 아니한 사실이 내용증명 등에 의하여 나타나 유상승계취득의 형식적, 실질적 요건을 모두 갖추지 아니한 것으로 보이고 지방세법 시행령 제20조 제2항 제2호 본문(부동산 등을 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다는 조항)은 대금이 지급되지 아니하여 사실상 취득이 이루어 지지 아니한 경우에도 무조건 계약상 잔금 지급일에 취득한 것으로 보는 것은 아니라 할 것임
- 단서 조항의 취지도 실제로 잔금이 지급되지 않은 상태에서 계약이 해제되어 사실상 취득하였다고 보기 어려운 경우까지 계약상 잔금지급일에 취득한 것으로 보아 취득세를 과세하는 불합리한 점을 보완하기 위한 것에 있는 점
- 결국, 매수인이 쟁점부동산을 사실상 취득하였다고 보기 어려우므로, 처분청이 이 건 경정청구를 거부한 잘못이 있다.

사례16 증여계약해제에 따른 취득세 납세의무의 당부(심판원 결정), 기각

1.사실관계

0 2023.6.30 청구인 토지 및 건물을 증여받기로 하는 증여계약을 갑과 체결

0 2023.7.3: 쟁점 부동산의 취득에 대한 취득세를 신고하였으나 납부는 하지 않음

0 2023.11.8: 위 취득세 무납부 고지

0 2024.2.13: 심판청구 제기(경정청구를 먼저하지 않고 심판청구 제기후 경정청구함)

2. 청구인 주장

- 증여계약서 작성시 증여와 상속의 의미를 혼동하여,
증여계약서 신고만으로 취득세가 부과될 수 있다는 사실을 전혀 알지 못하였으며,
- 증여계약서 신고 당시 세금 관련 안내를 받지 못했으며,
증여 철회 기간이 60일 이내라는 사실도 60일이 훨씬 지난 후에야 알게 되었다.
- 현재 증여인과 수증인은 이 건 부동산에 대해 증여등기를 진행하지 않은 상태로 2023.12.6.에 증여계약을 해제하였다.

3.처분청 의견

- 청구인이 이 건 주택을 증여로 취득한 사실이 증여계약서 등에 의하여 확인되고 있고,
증여계약일로 부터 60일이 경과하여 그 계약이 해제되었다면 증여계약해제증서를 제출하였으나
해당 증서가 지방세 법에서 정한 증서에 해당하지 아니하고
- 그 증서도 증여계약일로부터 60일이 지난 후에 제출되었으며, 증여계약일로부터 60일 이내에 처분청
에 증여계약해제를 하였다는 사실을 입증할 만한 자료를 제출하지 못하고 있는 점
- 청구인 등은 취득세 납세의무가 있으며, 청구인이 주장하는 법령에 대하여 몰랐거나 과세관청에서
이에 대하여 설명해 주지 않았다는 사실 등은 취득세 납세의무 성립에 영향을 줄 수 없다.

4. 심판원 의견(조심 2024지1027, 2024.12.11), 기각

- 부동산에 관한 증여계약이 성립하면 동 계약이 무효이거나 취소되지 아니한 이상 그 자체로 취득세의 과세객체가 되는 사실상의 취득행위가 존재하게 되어 그에 대한 조세채권이 당연히 발생하고, 증여계약으로 인하여 수증자가 일단 부동산을 적법하게 취득한 다음에는 그 후 합의에 의하여 계약을 해제하고 이를 반환하는 경우에도 이미 성립한 조세채권에는 영향을 줄 수 없다.
- 증여와 같은 무상승계의 경우 그 계약일에 취득한 것으로 보지만, 해당
- 취득물건을 등기, 등록하지 아니하고 취득일로부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 화해조서 등의 서류에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니하도록 지방세법에서 규정하고 있는 바
- 청구인은 증여계약일로부터 60일 이내에 그 계약을 해제하고 지방세법 시행령 제20조 제1항 단서 각 호 소정의 서류 등을 제출하지 아니하였으므로
- 처분청이 청구인의 경정청구를 거부한 처분은 잘못이 없다.

사례17 부담부증여계약해제에 따른 취득세 납세의무의 당부(심판원 결정), 기각

교재페이지 501

1.사실관계

0 2023.12.27 청구인은 토지 및 건물을 부담증여받기로 하는 증여계약을 갑과 체결

(즉, 시가000원 중 000원은 무상(증여)로 취득하고 000원(부담부증여)은 유상으로 취득)

취득세 신고는 하였으나 납부는 하지 않음

0 2024.2.4: 위 증여계약은 의료법인의 기본재산이어서 인천광역시장의 허가를 받지 않고 한 행위로

서 사실상 무효이므로 취득세 납세의무가 성립하지 않아 취득세 경정청구를 제기

0 2025.4.4: 경정청구 거부

0 2025.7.7: 심판청구 제기

2. 청구법인 주장

- 의료법인이 기본재산을 취득하고자 하는 경우 주무관청의 허가를 받아야 하는데, 청구법인은 이를 받지 않고 2023.12.27. 이 건 증여계약을 체결하였으므로 이와같은 행위는 원인무효이다.
- 인천광역시장의 2024.9.25. 기본재산 관련 사항을 추인하였다고 하여 그 효력이 없다 할 것이고
- 이 건 증여계약에 따른 이 건 취득세 등의 신고 역시 무효라고 보아야 한다.
- 또한 당사자가 무효임을 알고도 추인한 경우 이는 새로운 법률행위에 해당하므로 당초 무효인 법률행위의 효력에는 영향이 없다.

3. 처분청의 의견

- 증여계약으로 인하여 수증자가 일단 부동산을 적법하게 취득한 다음에는 그 후 합의에 의하여 계약을 해제하고 그 부동산을 반환하는 경우에도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없다(대법원 1998.12.8. 선고 98두14228 판결)
- 의료법인이 기본재산을 취득하는 등의 거래계약은 시·도지사의 허가를 받아야만 그 효력이 발생하고 허가를 받기 전에는 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 아니하여 무효라고 할 것이나, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되므로 허가 후에 새로이 거래계약을 체결할 필요가 없는 것이다.(대법원 1991.12.24. 선고 90다12243 판결)
- 인천광역시장이 2024.9.25. 이 부동산을 기본재산으로 편입하는 내용의 정관변경을 허가(추인)하였는 바, 이 건 증여계약은 소급하여 유효한 것이 되었다 할 것이다.
- 따라서 청구법인이 2023.12.27. 이 건 증여계약을 체결하고 그 취득세 등을 신고한 이상 그 취득세 납세의무는 유효하게 성립하였다.

4. 심판원 의견

- 2023.12.27. 이 건 증여계약을 체결하였고, 인천광역시장은 2024.9.25. 이 건 부동산을 청구법인의 기본재산에 편입하는 정관 변경을 허가하여 이 건 증여계약은 유효하게 성립(무효행위의 추인은 추인한 때부터 새로운 법률행위로 보므로, 원칙적으로 소급효가 없다. 다만 당사자간에는 소급효를 인정할 수 있다고 한다) 하였다고 할 것인바
- 청구법이는 이 건 증여계약을 통해 이 건 부동산을 사실상 취득하였다 할 것이므로 처분청이 이 건 취득세 등의 경정청구를 거부한 처분은 잘못이 없다.

사례18 특약사항 위반에 의한 소유권이전등기 말소 시 취득세 납세의무의 당부 (심판원 결정), 기각

규제페이지 502

1.사실관계

- 0 2021.1.28 청구법인은 갑과 부동산을 매수한 매매계약을 체결
- 0 2021.3.5: 잔금을 지급하고, 소유권이전등기를 청구법인 명의로 이전등기 완료하고
취득세 신고납부까지 완료
- 0 2022.8.10: 매도인 갑 이 건 특약사항을 위반하였음을 이유로 매도인 갑에게 계약 해제의 의사
표시를 하면서 쟁점 부동산의 소유권이전등기 말소와 매매대금의 반환청구의 소를
제기
- 0 2023.4.20: 청구법인의 승소판결(이 판결은 2024.4.3. 항소기각 후 확정되었음)
- 0 2024.5.9: 쟁점부동산의 소유권이전등기가 말소되었으므로 기 납부한 취득세 환급 경정청구 제기
- 0 2024.5.21: 경정청구 거부
- 0 2024.8.19: 심판청구 제기

2. 청구법인 주장

- 이 건 계약체결시 특약사항으로 '쟁점부동산 상가에서 약국을 독점적으로 개설할 권리와 병원 개원을 보장한다' 라는 특약사항이 포함됨
- 청구인은 이 건 법인의 특약사항 위반을 이유로 위 계약이 해제됨에 따라 원상회복청구를 주장하면서 동기의 착오를 이유로 이 건 계약의 취소를 주장함
- 법원의 판결에 의하여 이 건 계약은 적법하게 해제되어 그 효과로 소급적으로 무효가 되었다.
- 따라서 이 건 취득세 등의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 있었다고 볼 수 없다.

3.처분청 의견

- 매매계약이 무효이거나 취소된 경우에는 처음부터 취득세 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 있었다고 할 수 없으나, 착오를 이유로 매매계약의 취소가 이루어졌다고 하더라도 그 착오의 내용이나 매매의 의사표시를 취소하는 목적 등에 비추어 볼 때 사실상 과세처분이 이루어진 이후의 사정에 근거한 것으로서 그 실질에 있어서는 과세처분 후 매매계약을 합의해제하는 것에 불과한 경우에는 그 취소로 인한 취득세 과세처분의 효력에 대하여도 매매계약이 합의해제되거나, 해제조건의 성취 또는 해제권의 행사 등에 의하여 소급적으로 실효되었더라도 이미 성립한 조세채권의 행사에 아무런 영향을 줄 수 없다.(대법원 2013.6.28. 선고 2013다2778 판결)
- 판결문에 의하면 특약사항이 이행되지 아니하자 약정해제권의 행사에 따라 계약해제에 대한 의사표시를 함으로써 이 건 계약이 해제되었다는 사실만 확인된다.
- 이 건 계약 취소는 과세처분이 이루어진 이후에 약정 사항이 지켜지지 않았다는 사정에 근거하여 이루어진 것으로서 그 실질은 과세처분 후 이 건 계약을 합의해제 하는 것에 불과하다.
- 따라서 계약 취소로 취득세 등 납세의무가 소급적으로 소멸하였다는 청구인의 주장 이유 없다.

4.심판원 의견(조심 2024지2036, 2025.04.16), 기각

- 원인무효에 따라 애당초 사실상의 취득행위 자체가 존재할 수 없는 경우와 달리, 계약 체결 당시에 작성하였던 특약사항을 매도자가 사후적으로 위반하여 청구인이 계약을 해제하고 그 소유권을 반환하였다 하더라도 일단 적법한 취득행위가 존재하였던 이상 특별한 사정이 없는 한 취득행위 당시의 과세표준을 기준으로 이미 성립한 조세채권의 행사에 아무런 영향을 줄 수 없다.
- 청구인에게 쟁점부동산의 취득세 납세의무가 없다고 보기 어려우므로, 처분청이 청구인의 이 건 경정청구를 거부한 처분은 잘못이 없는 것으로 판단된다.

사례19 화해권고결정에 의한 계약해제 경정청구 사유 여부(하급심 판례) 국패

1. 사실관계

0 2016.8.2 청구인은 갑과 부동산 매매계약을 체결하고 갑에게 소유권이전 등기 완료

0 2016.10.31: 청구인은 양도가액 651,870,000원으로 양도소득세 예정신고함

0 2020.2.14: 매수인 갑이 잔금지급의무를 이행하지 아니하여 계약을 해제 및 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행의 소를 제기

- 수원지법은 이미 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라는 화해권고결정을 함

0 2020.7.14: 위 화해권고결정이 확정됨

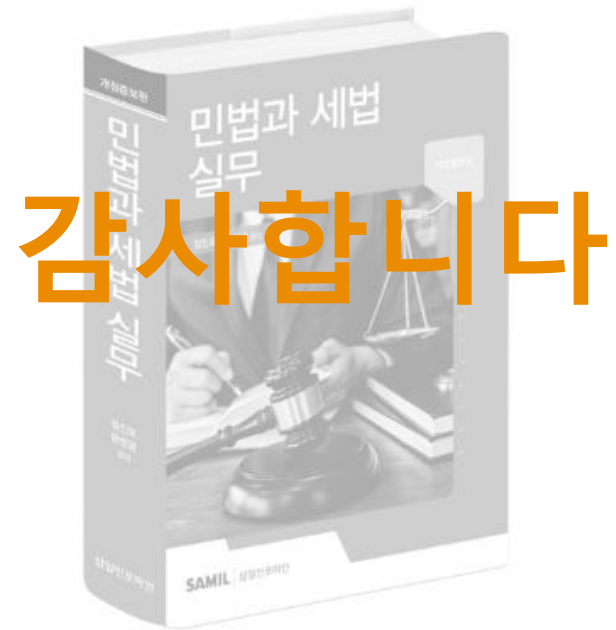
0 2022.5.10: 화해권고 결정에 따른 부동산의 소유권이전등기가 말소되어 양도효력 상실을 이유로 당초 신고한 양도소득세 과세표준과 세액에 대한 경정청구 제기

0 2023.1.1: 소유권이전등기가 변경되지 않았다는 이유로 경정청구 거부

0 2023.12.13부터 : 심사청구 경유하여 소송 제기

2. 법원 판단(수원지법 2026.3.10. 선고 2024구단864 판결), 취소

- 관련사건 소송에서의 법원이, 매수인들과 원고 사이에 이 사건 매매계약이 해제되고 해제에 따른 원상회복으로 매매대금 반환을 갈음하여 이 사건 공동 담보 토지의 소유권을 이전하고 이 사건 선행 근저당권을 말소하여 주기로 하는 합의 가 이루어진 것으로 판단하였는데, 위와 같은 조치가 관련사건의 소송 등을 통하여 계약 당사자 쌍방의 합의에 의하여 이 사건 매매계약이 해제되고 원고가 매수인들에게 원상 회복 의무를 이행하였다고 판단됨.
- 계약이 적법하게 해제되면 그 효력이 소급적으로 소멸하므로 그 계약상 의무에 기하여 실행된 급부는 원상회복을 위하여 부당이득으로 반환되어야 하고, 그 계약의 이행으로 변동이 되었던 물권은 당연히 그 계약이 없었던 상태로 복귀한다(민법 제548조 제1항 본문 참조).
- 원고와 매수인들 사이의 이 사건 매매계약이 해제되고 그에 따라 원고가 매수인들에게는 원상회복 의무를 이행한 사정이 확인된다.
- 원고가 매도인으로서 이 사건 부동산 양도에 따른 실질적인 소득을 보유하고 있다고 보기 어렵다.
- 원고에게 양도소득세의 과세요건인 유효한 자산의 양도가 있었다고 볼 수 없다.



감사합니다

