

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

1. 계약의 의의

교재페이지 527

계약은 채권과 채무가 생기는 원인이다.(법률행위)

채권은 특정인이 다른 특정인에게 특정의 행위를 청구할 수 있는 권리를 말한다.

계약은 사법상의 일정한 법률효과의 발생을 목적으로 하는 당사자의 합의를 뜻하는 것으로,
일반적으로 채권의 발생을 목적으로 하는 채권계약을 말한다.

계약에 의하여 **확정된 채권과 채무**는 당사자가 스스로 원한 것이어서 **그에 따라 구속을 받는다.**

가령, **매매계약**을 맺은 경우 **매도인은 매수인에게 권리이전채무**를, **매수인은 매도인에게 대금지급채무**를 져야 한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

2. 계약의 성립

교재페이지 527

계약은 둘 이상의 계약당사자의 서로 대립하는 의사표시의 일치에 의하여 성립하는데, 이러한 계약은 통상 청약과 승낙이 합치 되었을 때 성립한다.

청약: 시간적으로 선행하는 당사자의 의사표시 (도달주의)

승낙: 이에 대응하는 상대방의 의사표시(발신주의)

합의는 원칙적으로 계약의 본질적 구성부분에 관하여 합의가 이루어져야 한다.

가령 **매매**의 경우 매매의 객체와 대금, **임대차**의 경우 임차물과 차임 등에 관한 합의가 있어야 한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

계약의 구속력

교재페이지 527

1. 계약이 성립한 경우 당사자는 계약의 내용에 따른 상호 구속을 받은 것을 말함

2. 계약 구속력의 의미

0 계약 성립 후 당사자는 임의로 청약 또는 승낙의 의사를 철회하여 없었던 것으로 할 수 없다.

0 당사자는 계약상의 의무를 이행할 채무를 진다.

0 그 채무를 이행하지 않으면 상대방은 그 채무의 이행을 구하는 소를 제기하여 강제집행할 수 있다.

제2강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

3. 계약해제의 의의

교재페이지 527

계약의 해제란 채무불이행의 경우 유효하게 성립한 계약의 효력을 당사자 일방의 의사표시에 의하여 소급적으로 소멸케 하여, 계약이 처음부터 성립하지 않은 것과 같은 상태로 복귀하는 것을 말한다.

이에 따라 채권과 채무가 소멸한다. 이미 이행된 급부는 원상회복의무가 있다.

가령 A가 그 소유 건물에 대해 B와 매매계약을 체결하였는데, B가 대금의 지급을 지체할 경우 A는 B에게 대금과 지연배상을 청구할 수도 있지만, 그에 대응하여 자신도 A 자신의 반대급부의무를 이행하여야 하고 B의 채무에 대해서는 소송을 통해 강제집행을 하여 만족을 얻을 수 있다.

그러나 이러한 절차가 번거로우면 A가 일방적으로 B와의 매매계약을 해소하여 계약의 구속으로부터 벗어나게 하여 주는 제도가 '해제'이다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

4. 해제권의 구분(해제 이유)

계약 또는 법률의 규정에 의하여 당사자 일방이나 쌍방이 해지 또는 해제의 권리가 있는 때에는 그 해지 또는 해제는 상대방에 대한 의사표시로 한다(민법 제543조). 즉, 일방적 의사표시로 효력이 생기는 점에서 합의해제와 차이가 있다.

해제권의 근거가 계약에 있으면 약정해제권이라고 하고 법률에 근거를 두고 있으면 법정해제권이라 한다.

가. 약정해제권

약정해제는 당사자의 합의에 의하여 계약을 해소할 수 있는 가능성을 유보해 둬으로써 장래의 사정변경에 대비하려는 제도이다. 약정해제권을 유보한 경우에도 당사자가 어떤 의사로 해제권 조항을 둔 것인지는 결국 의사해석의 문제이다.(대법원 2016.12.15.선고, 2014다14429 판결)

나. 법정해제권

법률의 규정에 의한 해제권으로는 채무불이행으로서 이행지체(민법 제544조 ~ 제545조)와 이행불능(민법 제546조) 두 가지이다. 그리고 계약 각칙에서는 매도인의 담보책임으로서 매수인의 해제권(민법 제570조 이하), 수급인의 담보책임으로서 도급인의 해제권(민법 제668조, 제670조), 증여에 의한 해제권(민법 제555조 ~ 제557조)이다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

5. 법정해제권의 발생

교재 페이지 529

모든 계약에 공통되는 법정해제권의 발생은 채무불이행을 그 요건으로 한다. 그런데 채무불이행에는 여러 유형이 있으므로 그에 따라 해제권의 발생요건도 각각 다르다.

채무자가 채무불이행책임을 지게 되는 요건은 둘을 들 수 있다. 하나는 객관적인 채무불이행이 있어야 한다. 민법 제390조가 정하는 「채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때」와 민법 제544조(이행지체에 의한 해제)에서 정하는 「당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때」이다. 그리고 다른 하나는 채무자에게 그 채무불이행에 대하여 「책임 있는 사유」가 있을 것이다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

5. 법정해제권의 발생 > 가. 이행지체에 의한 해제권 발생

교재 페이지 530

당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다(민법 제544조). 채무자의 귀책사유 요건 여부와 관련하여서는 귀책사유가 필요하다는 것이 통설이다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

5. 법정해제권의 발생 > 가. 이행지체에 의한 해제권 발생

교재페이지 530

(1) 채무자가 이행지체(채무자가 이행기에 이행을 하지 않은 경우)에 있을 것

이행지체의 발생시기는 채무이행의 확정한 기한이 있는 경우에는 채무자는 기한이 도래한 때로부터 지체책임이 있다. 채무이행이 불확정한 기한이 있는 경우에는 채무자는 기한이 도래함을 안 때로부터 지체책임이 있다.(민법 제387조 제1항)

채무이행의 기한이 없는 경우에는 채무자는 이행청구를 받은 때로부터 지체책임이 있다(민법 제387조 제2항).

쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급의무와 부동산매매계약에 있어서 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다 할 것이고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체의 책임을 지워 매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이고, 또 상당한 기간을 정하여 상대방의 잔대금채무이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지 아니한 사실이 있어야 한다. (대법원 1992.7.14 선고, 92다5713 판결)

제1절 민법 내용

5. 법정해제권의 발생 > 가. 이행지체에 의한 해제권 발생

교재 페이지 531

(2) 상당한 기간을 정한 이행의 최고

채권자는 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하여야 하는데, 상당한 기간은 채무자가 이행의 준비를 하고 이를 이행하는 데 필요한 기간을 말한다. 최고기간(催告期間)이 상당한지 여부는 거래관행 및 신의칙에 의하여 결정된다. 해제권이 발생하는 시기는 원칙적으로 최고기간이 만료하는 때이다.

그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다(민법 제544조 단서). 계약상 채무자가 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있고, 채무자가 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 계약 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2005.8.19 선고, 2004다53173 판결). 또한 계약의 성질 또는 당사자의 의사표시에 의하여 일정한 시일 또는 일정한 기간 내에 이행하지 아니하면 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우(정기행위)에 당사자 일방이 그 시기에 이행하지 아니한 때에는 상대방은 최고를 하지 아니하고 계약을 해제할 수 있다(민법 제546조).

제1절 민법 내용

5. 법정해제권의 발생 > 가. 이행지체에 의한 해제권 발생

교재페이지 531

다만, 채권자가 적법한 이행의 최고를 하였으나 채무자가 그 최고기간 또는 상당한 기간 내에 이행하지 아니한 데에 정당한 사유가 있는 경우에는 이행지체를 이유로 한 해제권 행사가 제한될 수 있다. (대법원 2013.6.27.선고, 2013다14880 판결)

한편, 이행거절로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 않는다. (대법원 2011.2.10.선고, 2010다77385 판결)

(3) 전보배상

채무불이행 또는 지체후 이행이 채권자에 이익 없는 경우에는 이행에 갈음한 손해배상을 청구할 수도 있다.(이 때는 해제는 필요없음)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

5. 법정해제권의 발생 > 나. 이행불능에 의한 해제권 발생

교재페이지 532

이행불능은 급부의 실현이 객관적으로 불가능한 경우를 말한다.

채무자의 책임 있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있다(민법 제546조). 이 경우에는 반대채무의 이행제공을 요하지 않으며, 이행기를 기다릴 필요 없고 그때부터 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.

한편, 채무자에게 책임 없는 사유로 이행이 불능하게 된 경우에는 채권자에게 유책사유가 있든 없든 위험부담의 문제로 되며, 이행불능을 이유로 한 해제는 인정되지 않는다.

채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. (대법원 1996.7.26. 선고, 96다14616 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

5. 법정해제권의 발생 > 나. 이행불능에 의한 해제권 발생

교재페이지 532

부동산을 이중매도하고 매도인이 그 중 1인(제2매수인)에게 먼저 소유권을 이전하여 준 경우에는 특별한 사정이 없는 한 다른 1인(제1매수인)에 대한 소유권이전등기의무는 **이행불능상태**에 있다고 할 것이다. (대법원 1965.7.27 선고, 65다947판결)

매매목적물인 부동산에 **근저당권설정등기나 가압류등기가 있는 경우**에 매도인으로서의 근저당권설정등기나 가압류등기를 말소하여 **완전한 소유권이전등기를 해 주어야 할 의무를 부담**한다고 할 것이지만 매매목적물인 부동산에 대한 근저당설정등기나 가압류등기가 말소되지 아니하였다고 하여 바로 매도인의 소유권이전등기의무가 **이행불능으로 된다고 할 수 없다**. (대법원 2003.5.13.선고, 2000다50688 판결)

제1절 민법 내용

6. 사정변경으로 인한 해제권 (계약준수 원칙의 예외)발생

교재 페이지 533

민법에서는 사정변경을 이유로 계약을 해제 또는 해지할 수 있는 일반규정을 두고 있지 않다. 그러나 계약의 증가관계가 심하게 파괴된 때에는 일정한 요건에 따라 해제 또는 해지할 수 있다는 것이 통설이다.

구체적으로 계약 성립에 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다. (대법원 2017.6.12 선고 2016다249557 판결)

계속적 보증은 계속적 거래관계에서 발생하는 불확정한 채무를 보증하는 것으로 보증인의 주채무자에 대한 신뢰가 깨어지는 등 정당한 이유가 있는 경우에는 보증인으로 하여금 보증계약을 그대로 유지·존속시키는 것이 신의칙상 부당하므로 특별한 사정이 없는 한 보증인은 보증계약을 해지할 수 있다. (대법원 2018.3.27.선고, 2015다12130 판결).

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

불완전급부. 이행거절

교재 페이지

1. 불완전 급부

채무자가 행한 급부가 '채무의 내용에 좇은 것' 이 아닌 경우로
민법에 명시적 규정은 없지만 해제권이 발생한다.

2. 이행거절

채무자가 이행하지 아니할 확정적 의사를 표명한 경우이다.
이 경우에도 해제권이 발생한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

해제권의 행사

교재 페이지

해제권은 해제권자가 상대방에 대한 일방적 의사표시로 행사한다(민법 제543조 제1항)

자동해제약정: 일정한 기간 내에 이행하지 않으면 당연히 계약은 효력을 상실하는 것도 유효

또한 소송절차에서 해제권자가 해제의 의사표시를 할 수 있다.

해제권 행사에 의하여 계약에 의한 모든 채권관계가 소급적으로 소멸한다.

이에 따라 계약이 해제되면 계약의 이행으로 변동이 생겼던 물권은 그 계약이 없었던 원상태로 복귀한다.

말소등기가 없어도 소유권은 당연히 양도인에게 복귀(물권행위의 유인성, 물권적 효과설)

아직 이행하지 않은 의무는 이행할 필요가 없다.

이미 이행한 급부는 원상회복으로 반환되어야 한다.

제1절 민법 내용

7. 해제권 행사의 효과 > 가. 원상회복 의무

교재 페이지 534

(1) 내용

당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 **이행한 급부**에 대하여 그 상대방에 대하여 **부당이득으로 인한 원상회복의무**가 있다. 따라서 계약이 해제되면 직접효과설에 의하여 그 계약의 이행으로 변동이 생겼던 물권은 당연히 그 계약이 없었던 원상태로 복귀한다(대법원 1977.5.24 선고 75다1394 판결). 계약 해제의 효과로서 원상회복의무를 규정하는 민법 제548조 제1항 본문은 **부당이득에 관한 특별규정**의 성격을 가진다. (대법원 2014.3.13. 선고 2013다34143 판결)

한편, 건축공사도급계약의 경우 채무불이행으로 말미암아 해제되고 해제 당시 공사가 상당한 정도로 진척되어 이를 **원상회복하는 것이 중대한 사회적, 경제적 손실을 초래**하게 되며, 완성된 부분이 도급인에게 이익이 되는 경우에는 도급계약은 **미완성부분에 대하여만 실효**된다. (대법원 1994.11.4 선고 94다18584 판결)

7. 해제권 행사의 효과 > 가. 원상회복 의무

교재 페이지 535

(2) 급부의 반환방법과 범위

각 당사자의 원상회복의무는 부당이득반환의무이며, 원물반환이 원칙이다. 그리고 제3자에 등기가 경료된 경우에는 원물반환이 불가능하므로 예외적으로 가액배상을 할 수 있다. (대법원 2013.12.12.선고, 2013다14675 판결), 즉, 반환의무자가 제3자에게 목적물을 양도한 경우 가액배상으로 할 수 있다.

이행된 급부는 부당이득으로 반환되어야 하는데 그 이익 반환의 범위는 이익의 현존 여부나 선의, 악의에 불문하고 특별한 사유가 없는 한 받은 이익 전부이다. (일반부당이득 반환과 차이점)

금전반환의 경우에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 한다(민법 제548조). 여기서 가산되는 이자는 원상회복의 범위에 속하는 것으로서 일종의 부당이득반환의 성질을 가지는 것이고 반환의무의 이행지체로 인한 지연손해금이 아니다. (대법원 2016.6.9.선고, 2015다222722 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

7. 해제권 행사의 효과 > 가. 원상회복 의무

교재 페이지 534

따라서 부동산 매매계약이 해제된 경우 매도인의 매매대금 반환의무와 매수인의 소유권이전등기말소등기 절차이행의무가 동시이행의 관계에 있는지 여부와는 관계없이 매도인이 반환하여야 할 매매대금에 대하여는 그 받은 날로부터 민법 소정의 법정이율인 연5푼의 비율에 의한 법정이자를 부가하여 지급하여야 한다. (대법원 2000.6.9.선고, 2000다9123 판결)

다만, 원상회복의무가 이행지체에 빠진 이후의 기간에 대해서는 부당이득반환의무로서의 이자가 아니라 반환채무에 대한 지연손해금이 발생하게 되므로 거기에는 지연손해금률이 적용되어야 한다. (대법원 2013.4.26.선고, 2011다50509 판결)

한편, 부동산 매매계약이 해제되면 그에 따른 원상회복의무로서 매수인은 매매목적물을 매매 이전의 원상으로 복귀(말소등기)시켜 매도인에게 반환할 의무가 있다. 이러한 의무는 특별한 사정이 없는 한 매도인의 매매대금 반환의무와 서로 동시이행의 관계에 있다. (대법원 1996.4.12.선고, 95다28892 판결)

제1절 민법 내용

7. 해제권 행사의 효과 > 가. 원상회복 의무

교재 페이지 534

(3) 계약해제 후 원상회복 과실상계 여부

과실상계는 불법행위로 인한 손해배상책임에 인정되는 것이고, 매매계약이 해제되 소급적으로 효력을 잃어 원상회복의무 이행으로 반환하는 경우에는 적용되지 않는다. (대법원 2014.3.13.선고, 2013다34143 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

7. 해제권 행사의 효과 > 나. 제3자의 보호

교재 페이지 536

당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 **원상회복의무가 있다**. 그러나 **제3자의 권리를 해하지 못한다**.

즉, **해제 전에 그 해제와 양립되지 아니하는 법률관계를 가진 제3자**에 대하여는 계약의 해제에 따른 법률 효과를 주장할 수 없다. 이는 제3자가 그 계약의 해제 전에 계약이 해제될 가능성이 있다는 것을 알았거나 알 수 있었다 하더라도 달라지지 않는다.

(대법원 2010.12.23.선고, 2008다57746 판결)

한편, **합의해제의 경우에도 제3자 보호 조항은 적용됨**

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

7. 해제권 행사의 효과 > 나. 제3자의 보호

교재페이지 536

여기서 제3자란 일반적으로 그 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 해제 전에 새로운 이해 관계를 가졌을 뿐만 아니라 등기·인도 등으로 완전한 권리를 취득한 자를 말한다. (대법원 2007.12.27.선고, 2006다60229 판결). 가령 매매계약이 해제되기 전에 부동산을 매수하여 소유권을 취득한 자가 이에 해당한다.(대법원 1999.9.7.선고, 99다14877 판결)

그러나 계약상의 채권을 양수한 자는 제3자에 해당하지 않으므로 계약이 해제된 경우 해제 이전에 채권을 양수한 자는 채무자로부터 이행 받은 급부를 원상회복하여야 할 의무가 있다. (대법원 2003.1.24.선고, 2000다22850 판결)

한편, 계약해제로 인하여 소유권을 상실하게 된 임대인으로부터 그 계약이 해제되기 전에 임차인이 주택을 임차 받아 주택의 인도와 주민등록을 마쳤다면 임차인은 민법 제548조 제1항 단서에 따라 계약해제로 인하여 권리를 침해 받지 않는 제3자에 해당한다. (대법원 2003.8.22.선고, 2003다12717 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

7. 해제권 행사의 효과 > 다. 손해배상의 청구

교재페이지 537

계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않는다(민법 제551조).

다만, 계약이 해제되었을 때에는 손해배상의 청구도 채무불이행으로 인한 손해배상과 다를 것이 없으므로 전보배상으로서 그 계약의 이행으로 인하여 채권자가 얻을 이익 즉 소위 이행이익을 손해로서 청구하여야 하고 그 계약이 해제되지 아니하였을 경우 채권자가 그 채무의 이행으로 소요하게 된 비용 즉 신뢰이익의 배상은 청구할 수 없다. (대법원 1983.5.24.선고, 82다카1667 판결)

한편, 약정해제는 상대방의 채무불이행을 원인으로 하는 것이 아니므로 손해배상청구권은 발생하지 않는다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제1절 민법 내용

계약의 해지

교재 페이지

계속적 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸하게 하는 행위를 말한다..

임대차, 소비대차, 고용 등이 이에 해당된다.

(1)약정해지

계약에 해지권이 유보되어 있는 경우

(2)통상해지권(임의해지권)

존속기간의 정함이 없는 경우 당사자는 언제든지 계약을 해지할 수 있다.

제1절 민법 내용

8. 합의해제

교재 페이지 538

계약의 해제는 해제권을 가지는 자의 일방적 의사표시로 계약을 실효시키는 단독행위이다. 반면에 합의해제는 해제권의 유무와 상관없이 당사자의 합의로 종전 계약을 해소하여 원상으로 회복시키는 것을 내용으로 하는 새로운 계약이다. (대법원, 2009.2.12.선고, 2008다71926 판결)

합의해제는 해제권의 유무에 불구하고 계약 당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서 그 효력은 그 합의의 내용에 의하여 결정되며, (대법원 1996.7.30 선고 95다16011 판결) 합의가 성립하기 위해서는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사 내용이 객관적으로 일치하여야 한다.

따라서, 합의해제시에 손해배상에 관한 특약이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없고, 당사자 간에 약정이 없는 이상 합의해제로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 지급하여야 할 의무도 없다.

매매계약이 합의해제된 경우에도 매수인에게 이전되었던 소유권은 당연히 매도인에게 복귀하는 것이므로 합의 해제에 따른 매도인의 원상회복청구권은 소유권에 기한 물권적 청구권이라 할 것이므로 소멸시효의 대상이 되지 아니한다. (대법원 1982.7.27.선고, 80다2968 판결)

9. 계약의 해제와 취소권 행사

교재 페이지 539

매도인이 매수인의 중도금 지급채무 불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인으로서
는 상대방이 한 매매계약의 효과로서 발생하는 손해배상책임을 지거나 매매계약에 따른 계약금의 반환을
받을 수 없는 불이익을 면하기 위하여 **착오를 이유로 한 취소권을 행사하여 매매계약 전체를 무효로 돌리
게 할 수 있다.**

(대법원 1996.12.6.선고, 95다24982 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제2절 국세기본법상 관련 내용

1. 계약해제와 세법상 효과

계약이 해제되면 계약의 효력은 소급하여 당초부터 발생하지 아니하므로 세법상 납세의무자는 국세기본법 제45조의2 제2항의 후발적 경정청구 사유에 의하여 경정청구를 할 수 있다.

계약이 해제되면 과세의 기초를 이루는 법률관계가 변동되어 담세력이 소멸되기 때문에 이를 조정할 필요가 있음

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제2절 국세기본법상 관련 내용

2. 경정청구 > 가. 통상적 경정청구

교재 페이지 539

과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자는 과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액을 초과할 때, 과세표준신고서에 기재된 결손금액 또는 환급세액이 세법에 따라 신고하여야 할 결손금액 또는 환급세액에 미치지 못할 때에는 최초신고 및 수정신고한 과세표준 및 세액의 결정 또는 경정을 법정신고기한이 지난 후 3년 이내에 관할 세무서장에게 청구할 수 있다 (국세기본법 제45조의2 제1항).

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제2절 국세기본법상 관련 내용

2. 경정청구 > 나. 후발적 경정청구

교재페이지 540

과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자 또는 국세의 과세표준 및 세액을 결정을 받은 자는 최초의 신고·결정 또는 경정을 할 때 과세표준 및 세액의 계산 근거가 된 거래 또는 행위 등의 효력과 관계되는 계약이 해제권의 행사에 의하여 해제되거나 해당 계약의 성립 후 발생한 부득이한 사유로 해제되거나 취소된 경우에는 그 사유가 발생한 것을 안 날부터 3개월 이내에 결정 또는 경정을 청구할 수 있다(국세기본법 제45조의2 제2항 제5호, 시행령 제25조의2 제2호).

따라서 그 해제가 계약의 이행지체, 이행불능, 불완전이행 또는 하자담보책임 등 법정해제사유로 인한 것인 때에 후발적 경정청구를 할 수 있다.

다만 계약이 해제권의 행사에 의하여 해제된 경우에 합의해제는 일반적으로 포함되지 않는다고 본다.

계약의 성립 후 부득이한 사유로 인하여 해제되거나 취소된 경우란 사정변경에 의하여 계약내용에 구속력을 인정하는 것이 부당한 경우와 그와 유사한 객관적 사유가 있는 경우를 의미한다고 해석한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제3절 부가가치세법상 관련 내용

1. 부과처분(결정) 전 재화공급계약이 합의해제시 과세처분 가능 여부

교재페이지 541

재화의 공급이 있었으나 납세의무자가 그에 대한 부가가치세 신고를 하지 아니한 경우, 과세관청이 부가가치세의 부과처분을 하기 전에 재화공급계약이 합의해제되고, 그 공급대가까지 모두 반환되었다면 재화공급계약의 효력은 소급적으로 소멸하여 재화의 공급은 처음부터 없었던 것으로 보아야 하므로, 이를 과세원인으로 하는 부가가치세의 부과처분은 할 수 없다. (대법원 1998.3.10 선고, 96누13941 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제3절 부가가치세법상 관련 내용

2. 부과처분(결정) 후 재화공급계약이 해제시 과세처분의 효력

교재 페이지 542

또한 해제 전에 이 사건 **부과처분이 이루어졌다 하더라도 해제의 소급효**로 인하여 이 사건 **매매계약의 효력이 소급하여 상실**되는 이상 부가가치세의 부과대상이 되는 이 사건 **건물의 공급은 처음부터 없었던 셈이 되므로 과세처분은 위법하다**. 납세자가 과세표준신고를 하지 아니하여 과세관청이 부과처분을 한 경우 그 후에 발생한 계약의 해제 등 후발적 사유를 원인으로 한 경정청구제도가 있다 하여 그 처분 자체에 대한 쟁송의 제기를 방해하는 것은 아니다. (대법원 2002.9.27 선고, 2001두5989 판결)

다만, **현행 세법상** 계약해제는 당초 과세기간에 대한 후발적 경정청구 사유가 아닌 **계약일이 속한 과세기간의 수정세금계산서 발급사유**에 해당한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제3절 부가가치세법상 관련 내용

3. 계약의 해제로 인한 수정세금계산서 발급

교재페이지 542

계약의 해제로 인한 재화 또는 용역이 공급되지 아니한 경우에는 **계약이 해제된 때에** 그 작성일은 **계약해제일**로 적고 비고란에 처음 세금계산서 작성일을 덧붙여 적은 후 붉은 글씨로 쓰거나 음의 표시를 하여 발급하여야 한다(부가가치세법 시행령 제70조 제1항 제2호). 즉, 계약해제는 후발적 경정청구 사유가 아니라 **계약해제일이 속한 과세기간의 수정세금계산서 발급사유이다.**

한편, 계약 당사자가 합의해제 약정서를 작성하고, 이사회회의록에 의하여 가결되었으며, 합의해제 약정서에 기납부한 분양대금의 반환방법, 반환시기, 손해배상금의 지급여부 등이 나타나 있다면 **합의해제 약정서 작성시기를 합의해제시기**로 볼 수 있다.

(조심-2019-서-1799, 2019.8.21.)

제2강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제3절 부가가치세법상 관련 내용

4. 계약의 해제로 인한 위약금 또는 손해배상금의 과세

교재페이지 542

공급받을 자의 해약으로 인하여 공급할 자가 재화 또는 용역의 공급 없이 받는 위약금 또는 이와 유사한 손해배상금은 과세대상이 되지 않는다(부가 통칙 1 - 0 - 2).

가령, 임차인이 사업부진으로 인해 임차기간 만료 전에 임대차계약의 해지를 요청하였으나 중도 임대차 계약의 해지에 따른 손해배상 문제로 임대인과 다툼이 있어 법원의 결정에 따라 임차사업장을 원상복구 인도하여 부동산임대용역을 제공받지 아니하는 기간에 대하여 위약금 또는 손해배상금을 임대인에게 지급하는 경우 당해 위약금 또는 손해배상금은 부가가치세법 제1조의 규정에 의한 부가가치세 과세대상에 해당하지 아니한다(부가 - 1031, 2010.8.9).

제2강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제3절 부가가치세법상 관련 내용

4. 계약의 해제로 인한 위약금 또는 손해배상금의 과세

교재페이지 542

다만, 재화나 용역을 공급하는 자가 이를 공급받는 자로부터 위약금의 돈을 지급받았다고 하더라도, **그 실질이 재화나 용역의 공급과 대가관계에 있는 것이라면**, 이는 부가가치세의 과세표준이 되는 공급가액에 포함된다고 볼 수 있다. (대법원 2019.9.10.선고, 2017두61119 판결)

그러나 화장품을 수입하여 국내 소매업체 등에 판매하는 국내 사업자가 상대방 법인의 유통정책 변경에 따라 공급계약이 해지되어 상대방 법인으로부터 **재화 또는 용역의 공급없이 손실에 따른 보상금**을 지급 받는 경우 해당 보상금은 부가가치세 과세대상에 해당하지 아니한다. (사전-2016-법령해석부가-0040, 2016.2.17.)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

1. 기타소득세 과세 > 가. 위약금과 배상금

교재페이지 544

계약의 위약 또는 해약으로 인하여 받는 위약금과 배상금은 기타소득으로 한다(소득세법 제21조 제1항 제10호). 위약이란, 채무자가 계약을 준수하지 않음에 따라 발생한 **채무불이행**으로 말하고, 해약이란 해지 또는 해제를 말한다.

‘위약금과 배상금’이란 재산권에 관한 계약의 위약 또는 해약으로 받는 **손해배상**으로서 그 명목 여하에 불구하고 본래의 계약의 내용이 되는 지급 자체에 대한 손해를 넘는 손해에 대하여 배상하는 금전 또는 그 밖의 물품의 가액을 말한다. 이 경우 계약의 위약 또는 해약으로 반환 받은 금전 등의 가액이 계약에 따라 당초 지급한 총금액은 넘지 아니하는 경우에는 지급 자체에 대한 손해를 넘는 금전 등의 가액으로 보지 아니한다(소득세법 시행령 제41조 제8항).

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

1. 기타소득세 과세 > 나. 위약금과 배상금의 요건

교재페이지 544

(1) 재산권에 관한 계약

소득세법 제21조 제1항 제10호 소정의 위약금과 배상금은 재산권에 관한 계약에 한한다. 따라서 생명, 신체, 자유, 명예, 정조, 성명, 초상 등의 인격적 이익이나 비재산적 이익의 침해로 손해를 입은 경우에 받는 손해배상금 또는 위자료는 소득세 과세대상에 해당하지 아니한다. 그러므로 교통사고로 인하여 사망 또는 상해를 입은 자나 그 가족이 피해보상으로 인하여 받은 사망, 상해보상 또는 위자료는 소득세 과세대상에서 제외된다.

한편, 퇴직금지급채무의 이행지체로 인한 지연손해금은 법소정의 재산권에 관한 계약의 위약 또는 해약으로 인하여 받는 손해배상금으로서 기타소득에 해당한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

1. 기타소득세 과세 > 나. 위약금과 배상금의 요건

교재페이지 545

(2) 본래의 계약의 내용이 되는 지급 자체에 대한 손해를 넘는 손해

이는 일반적으로 계약 상대방의 채무불이행으로 인하여 발생한 **재산의 실제 감소액을 넘는 손해배상금액**, 즉 채무가 이행되었더라면 얻었을 재산의 증가액을 보전받는 것이라고 이해되고 있다. 이에 해당되는 것으로는 원본의 사용대가가 아니라 변제기까지 금전채무를 이행하지 못한 점에 대한 손해배상금인 **지연손해금**이 있다.

그러나 매수인측의 채무불이행으로 매매계약을 합의해제하면서 매도인이 매수인으로부터 손해배상금 명목으로 금원을 지급받은 경우, 즉 매도인이 입은 **현실적인 손해를 전보하기 위하여 지급된 손해배상금인** 경우에 그 금원은 소득세법상의 '기타소득'에 해당하지 않는다. 가령, 매매계약 해제에 따른 가옥철거 비용과 임대차 관련 손해액 등을 손해배상금으로 지급받은 경우 이는 현실적인 손해를 전보하기 위하여 지급된 손해배상금으로 보는 것이 상당하다. (대법원 2004.4.9.선고, 2002두3942 판결)

제2강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

1. 기타소득세 과세 > 나. 위약금과 배상금의 요건

교재페이지 546

그리고 위약 또는 해약으로 인하여 받는 위약금 또는 배상금은 “재산권에 관한 계약의 위약 또는 해약으로 받는 손해배상으로서 그 명목 여하에 불구하고 본래의 계약의 내용이 되는 지급 자체에 대한 손해를 넘는 손해에 대하여 배상하는 금전 또는 기타의 가액으로 한다”라고 규정하고 있는바, 조세법규의 해석은 엄격히 해석하여야 하고 확장해석 내지 유추해석은 금지된다 할 것으로서 위 법조항에서 말하는 위약 또는 해약의 대상이 되는 ‘계약’ 내지 ‘재산권에 관한 계약’이라 함은 엄격한 의미의 계약만을 가리킨다 할 것이고, 따라서 이 사안에 있어 지분환급금의 지연손해금은 위 법조항에서 말하는 ‘계약’의 위약으로 인하여 받는 배상금이라 할 수 없다 할 것이므로 그 지연손해금은 기타소득에 해당된다 할 수 없다. (대법원 1993.6.22 선고, 91누8180 판결)

그러나 여기서 판례가 말하는 엄격한 의미의 계약이라는 의미는 명확하지 않다. 왜냐하면 구체적 사실관계를 바라보는 관점에서 달리 해석될 여지가 있기 때문이다.

한편, 금전채무의 이행지체로 인한 지연손해금은 본래의 계약의 내용이 되는 지급자체에 대한 손해라고 할 수 없다. (대법원 1994.5.24.선고, 94다3070 판결)

제4절 소득세법상 관련 내용

1. 기타소득세 과세 > 나. 위약금과 배상금의 요건

교재 페이지 546

(3) 손해배상에 대한 법정이자의 기타소득 해당 여부

부동산 매매계약의 당사자가 이행이 지체된 중도금 및 잔금을 이자부 소비대차의 목적으로 할 것을 약정하여 소비대차의 효력이 생긴 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 이후 지급받는 약정이율에 의한 돈은 이자가 아니라 지연손해금이므로 기타소득에 해당한다. (대법원 1997.3.28.선고, 95누7406 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

1. 기타소득세 과세 > 다. 계약금만 수수한 상태에서 계약 해제시 계약금 과세 문제

교재페이지 546

매매계약에 있어서 계약금은 당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 매수인은 이를 포기하고 매도인은 그 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 있는 해약금의 성질을 가지고, 다만 당사자의 일방이 위약한 경우 그 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약이 있는 경우에만 손해배상액의 예정으로서의 성질을 갖는 것이다. 따라서 지급받은 매매대금을 아직까지 반환하지 않고 있다 하더라도 위약금으로 귀속되었다고 단정할 수 없어 위 매매계약금이 귀속되었음을 전제로 한 과세처분은 위법하다 (대법원 1987.2.24 선고, 86누438 판결). 즉, 계약금만 수수된 상태에서 매도인이 매수인의 귀책사유로 인한 계약해제를 주장하면서 그 계약금의 반환을 거부하고 계약불이행으로 입은 손해만을 배상청구하고 있는 경우 이 계약금이 매도인의 위약금으로 당연히 귀속되는 것은 아니므로 계약금이 매도인에게 귀속되었음을 전제로 한 종합소득세 부과처분은 위법한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

1. 기타소득세 과세 > 라. 부당이득 반환시 지급받는 이자

교재페이지 547

법원의 판결에 따라 부동산매매계약 취소소송 승소로 받은 계약금, 중도금에 대한 이자는 기타소득에 해당한다(서면-2024-소득-2088)

법원의 계약취소 판결에 따라 계약금, 중도금을 반환 받으면서 지연이자를 함께 지급받는 경우 지연이자는 소득세법 제21조 제1항 제10호의 기타소득에 해당한다.

(사전-2019-법령해석소득-0228, 2019.6.24.)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 가. 법정해제 등에 의한 계약해제

교재페이지 547

부동산에 대한 매매계약을 체결하면서 매수인 앞으로 미리 소유권이전등기를 경료하였는데 매수인이 잔대금 지급채무를 이행하지 아니하여 매도인이 매매계약을 해제하였다면, 위 매매계약은 그 효력이 소급하여 상실되었다고 할 것이므로 매도인에게 양도로 인한 소득이 있었음을 전제로 한 양도소득세 부과처분은 위법하다. (대법원 1985.3.12.선고, 83누243 판결)

그리고 과세관청의 부과처분이 있는 후에 계약해제 등 후발적 사유가 발생한 경우 이를 원인으로 한 경정 청구제도가 있다 하더라도 이와는 별도로 그 처분 자체에 관하여 다룰 수 있다 할 것이다.

(대법원 2002.9.27.선고, 2001두5972 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 가. 법정해제 등에 의한 계약해제

교재페이지 547

0 조세심판원 결정(조심 2010.4.8. 조심-2010-중-630)

- 소유자 명의가 매도인 앞으로 환원되지 않은 점, 선의의 제3자에게 소유권이 이전된 점, 매매대금 중 일부를 매도인이 보유하고 있는 점 등을 종합하여 양도소득세 과세대상이다.

(당초 처분청 주장도 심판원 결정 이유와 동일함)

0 하급심 판결(의정부지원 2011.3.29. 선고. 2010구합2130 판결)

- 선의의 제3자 명의로 소유권 이전등기가 되어 매도인 명의로 소유권 환원이 불가능하여 양도소득세 과세대상이다.

0 하급심 판결(서울고법 2011.11.9. 선고. 2011누15185 판결)

- 제3자 권리를 해하지 못하는 관계로 원상회복이 불가능하고, 매도인이 양도차익을 그대로 보유하고 있어 양도소득세 과세대상이다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 가. 법정해제 등에 의한 계약해제

0대법원 판례(대법원 2012.11.29 선고, 2011두31802 판결)

양수인 앞으로 미리 소유권이전등기를 경료하였는데 양수인이 잔대금지급채무를 이행하지 아니하는 **등으로 매매계약을 해제하거나 해제조건이 성취**되었다면, 위 매매계약은 그 효력이 소급하여 상실되어 양도가 이루어지지 않는 것이 되므로 양도소득세의 과세요건이 자산의 양도가 있다고 볼 수 없고, 위 부동산에 대한 제3취득자가 있어 양도인 앞으로 **원상회복이 이행불능이 됨으로써 양도인이 이로 인한 손해배상 청구권이나 일부 매매대금을 취득하더라도** 이를 위 부동산의 양도로 인한 소득이라고 볼 수 없다. (대법원 1989.7.11. 선고 88누8609 판결, 대법원 1987.5.12. 선고 86누916 판결, 대법원 2002.9.27. 선고 2001두5972 판결, 대법원 2011.8.25. 선고 2010두25152 판결, 대법원 2012.11.29 선고, 2011두31802 판결)

계약이 해제되면 그 효력이 소급적으로 소멸함에 따라 그 계약상 의무에 기하여 이행한 급부는 원상회복을 위하여 반환되어야 하고, 계약당사자가 부담하는 **원상회복의무 및 손해배상의무는 동시이행의 관계에 있다**(대법원 1996.7.26. 선고. 95다25138 판결, 25145판결 참조)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 가. 법정해제 등에 의한 계약해제

0대전지법 판례(대구지법 2025.12.11. 선고 2023구단1113 판결):양도세 부과처분 취소 소송

7

적법한 계약 해제 절차

- 1)매매계약을 체결하면서 당사자 일방이 매매계약상의 의무를 불이행한 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있도록 약정
- 2)매수인인 잔대금지급기일까지 매매잔대금 미지급
- 3)매매대금 최고(7일 이낸 이행) 및 계약해제서라는 제목의 최고서를 내용증명우편으로 발송
- 4)매수인이 잔대금 지급의무를 이행할 수 있는 방법을 찾고 있으니 양해해 달라고 요청
- 5)잔대금 지급의무 불이행 이유로 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 매매계약서 해제 통보 내용증명 발송

법원 결론

이 사건 매매계약은 그 효력이 소급하여 상실되어 양도가 이루어지 않은 것이 되므로 자산의 양도가 있었다고 볼 수 없다.(원상회복 여부는 별도로 판단하지 않음)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 나. 약정해제권에 의한 계약해제

교재 페이지 548

부동산매매계약에 따라 잔금청산 및 소유권이전등기 후 당초 체결한 특약에 따라 매매계약을 해제하고
소유권이전등기가 말소된 경우에는 양도소득세 과세대상이 아니다. (조심2013서2700, 2013.11.27.)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재페이지 548

부동산매매원인 무효의 소에 의하여 매매사실이 원인무효로 판결된 경우 법정해제 및 약정해제의 경우에는 양도에 해당하지 아니하는 데는 이론이 없다. 그런데 합의해제의 경우 양도에 해당하는지에 대하여는 의견이 대립되어 있다.

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재페이지 548

(1) 양도에 해당한다는 견해

양도로 인한 자산의 이전이 이루어진 이상 그 원인이 된 양도계약의 합의해제는 무효·취소·해제권에 의한 해제의 경우와 달리 당초의 계약대로 적법하게 이행된 것이므로 그때 과세요건은 성립하고 나머지는 이를 확정하는 부과처분이 있을 뿐이고, 그 과세요건 성립 이후 혹은 나아가 이를 확정하는 부과처분(신고)이 행하여진 후에 합의가 되더라도 아무런 영향이 없으므로 양도에 해당한다는 것이다.

또한 계약의 합의해제는 새로운 매매가 우연히 같은 당사자 사이에서 일어나는 것일 뿐이므로 처음의 매도가 과세대상인 양도에 해당함은 물론 합의해제 역시 양도에 해당한다는 것이다.

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재페이지 548

(2) 제한적으로 양도에 해당한다는 견해

법정신고기한 내의 합의해제를 허용하고 있는 증여세의 경우와 대비하여 과세관청이 과세권을 행사하여 납세의무가 확정되기 이전의 단계에서 계약이 합의해제된 경우에는 양도소득세를 부과할 수 없지만, 납세의무가 확정된 후에 합의해제된 경우에는 양도로 보아야 한다는 견해이다.

또한 합의해제의 경우 계약의 효력 여부는 순전히 당사자의 의사에 달려 있으므로 조세부과의 법적 안정성을 고려한다면 특별한 사정이 없는 한 부과처분(납세의무 확정) 이후의 합의해제는 양도에 해당한다는 것이다.

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재페이지 549

(3) 양도에 해당하지 않는다는 견해

매매계약에 의하여 소유권이전등기를 경료한 후 당해 매매계약을 해제하고 당해 소유권이전등기를 말소한 경우에는 양도소득세의 과세의 원인이 소멸 되었으므로 양도소득세를 과세할 수 없다는 견해이다. 즉 과세처분 전에 해제가 되었다면 그 과세처분을 할 근거가 없게 되며, 과세처분 후에 그 과세대상인 경제적 실질이 소멸한 경우에는 그 과세처분은 근거를 잃게 된다고 할 수 있을 것이므로 계약이 해제되면 양도소득세를 부과할 수 없다는 것이다. 즉, 과세처분 전후 불문하고 양도소득세를 과세할 수 없다는 견해임

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재페이지 549

(4) 과세실무

양도소득세 과세대상 자산을 양도하고 양도소득세를 신고·납부한 후에는 당사자간의 합의해제로 해당 양도 계약을 취소하는 경우에도 양도소득세 과세대상이다.

(양도, 기획재정부 금융세제과 - 174, 2017.7.12.)

부동산에 대한 매매계약이 합의해제되면 매매계약의 효력은 상실되어 양도가 이루어지지 않는 것이 되므로 양도소득세의 과세요건인 자산의 양도가 있다고 볼 수 없다. (심사-양도-2015-0099, 2016.1.21.)

한편, 부동산매매계약의 해약으로 인하여 지급하는 위약금 등은 양도차익 계산시 필요경비로 공제하지 아니한다(소득세법 기본통칙 97-0-6).

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재페이지 550

(5) 판례의 태도

양도소득세는 자산의 양도와 그에 따른 **소득이 있음을 전제**로 하여 과세하는 것으로서, 부동산에 대한 **매매계약이 합의해제되었다면** 매매계약의 효력은 상실되어 **양도가 이루어지지 않는 것이 되므로** 양도소득세의 과세요건인 **자산의 양도가 있다고 볼 수 없다 할 것이다**(대법원 1990.7.13 선고, 90누1991 판결). 즉, 양도계약을 **합의해제하여 말소등기까지 경료하였다면** 계약의 이행으로 인한 물권변동의 효과는 **소급적으로 소멸되므로** 양도소득세의 과세대상이 되는 양도는 처음부터 없었던 것으로 보아야 한다. (대법원 1993.5.11.선고, 92누17884 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재페이지 550

또한 매매계약이 합의해제되고, 부동산에 대한 제3취득자가 있어 양도인 앞으로의 원상회복이 이행불능이 됨으로써 양도인이 이로 인한 손해배상청구권을 취득하더라도 이를 위 부동산의 양도로 인한 소득이라고 볼 수는 없다. (대법원 1989.7.11 선고, 88누8609 판결)

판례는 또 합의해제로 인하여 그 부동산의 소유권은 등기에 관계없이 당연히 거래상대방에게 복귀하므로 소유권이전등기를 경료하지 아니하였다고 하여 부동산을 양도한 것으로 보아 양도소득세 등을 부과한 처분은 실질과세의 원칙에 위반된다. (대법원 1995.1.12 선고, 94누1234 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재 페이지 550

따라서 매매계약이 합의해제 되었다면 매매계약은 그 효력이 소급하여 상실되었다고 할 것이므로, 매도인에게 양도로 인한 소득이 있었음을 전제로 한 양도소득세 부과처분은 위법하다. (대법원 2002.9.27 선고, 2001두5972 판결).

정리하면 양도계약이 해제되면 그 계약 이행의 완료 여부, 제3취득자의 존재로 인한 원상회복 가부, 계약 해제가 부과처분 전.후 어느 시점에 있었는지 여부에 관계 없이 양도소득세 과세대상이 아닌 것으로 보는 입장을 취하고 있는 것으로 이해된다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재 페이지 550

다만, 하급심 판례에 의하면 부동산 매매계약 해제에 따른 어떠한 통보행위도 하지 아니하였고, 이러한 **이행제공이 수반되지 아니한 묵시적 합의**만으로는 해제의 효력이 발생하였다고 보기 어렵다. (수원지방법원 2019.8.22.선고, 2019구합27 판결.) 거나 관련 **소송에서 매매계약이 합의해제** 되었다고 인정되었다 하더라도 매매를 무효로 볼 수 없는 경우 양도소득세 부과는 적법하다 (서울고법 2018.11.29.선고, 2018누49897 판결)라고 본 경우도 있다.

최근 판례에 의하면, **합의해제**는 **당사자 사이의 새로운 약정에 의하여 계약의 효력을 소멸**시키는 것으로 당사자들의 의사에 의하여 양도소득세 납세의무의 존부를 변경시킬 수 있다는 점에서 **법정해제 또는 약정해제와 달리 보아야 한다.** 라고 하면서 양도소득세 납부의무를 회피할 목적으로 실질없이 이루어진 가장행위로 판단되는 경우 양도소득세 부당행위부인 규정을 적용한 처분은 적법한 것으로 판단한다.(광주지법 2025.9.18. 선고 2024구합14029 판결).

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제4절 소득세법상 관련 내용

2. 계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 합의해제에 의한 계약해제

교재 페이지 550

최근 판례에 의하면, 합의해제는 당사자 사이의 새로운 약정에 의하여 계약의 효력을 소멸시키는 것으로 당사자들의 의사에 의하여 양도소득세 납세의무의 존부를 변경시킬 수 있다는 점에서 법정해제 또는 약정해제와 달리 보아야 한다. 라고 하면서 양도소득세 납부의무를 회피할 목적으로 실질없이 이루어진 가장행위로 판단되는 경우 양도소득세 부당행위부인 규정을 적용한 처분은 적법한 것으로 판단한다.(광주지법 2025.9.18. 선고 2024구합14029 판결).

위 하급심 판례에서는 합의해제에 의한 자산의 양도 해당 여부는 매매계약의 이행 완료 여부, 양도소득세 납세의무 성립 여부, 양도소득세 부과처분 유무, 계약을 소급적으로 소멸시킬 객관적 사정 변경, 부득이한 사유 유무, 합의해제 경위나 동기 등을 검토하여 판단하는 것이 타당하다고 함

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제5절 법인세법상 관련 내용

1. 계약해제와 법인세 경정청구

교재페이지 551

원칙적으로 소득의 원인이 되는 권리가 확정적으로 발생하여 과세요건이 충족됨으로써 일단 납세의무가 성립하였다 하더라도 일정한 후발적 사유의 발생으로 말미암아 소득이 실현되지 아니하는 것으로 확정되었다면 당초 성립하였던 납세의무는 그 전제를 상실하여 원칙적으로 그에 따른 **법인세를 부과할 수 없다.**

(대법원 2014.3.13 선고 2012두10611 판결)

계약이 해제권의 행사에 의하여 해제되었음이 증명된 이상 그에 관한 소송의 판결에 의하여 해제 여부가 확정되지 않았다 하더라도 후발적 경정청구 사유에 해당된다(이 때 후발적 경정청구의 기산일은 계약이 해제된 시점 즉, 해제의 효력이 발생하는 해제통지의 도달시점이다). 따라서 토지매매계약이 **적법하게 해제**되었다면 토지의 양도로 얻은 소득은 해제권 행사에 의한 계약해제라는 후발적 사유의 발생으로 말미암아 실현되지 아니하는 것으로 확정되었다 할 것이므로 이는 **후발적 경정청구 사유에 해당한다. 또한 해제의 효력이 제한되는 제3자가 존재**한다고 해서 이를 후발적 경정청구사유를 부정할 특별한 사정으로 보기 어렵다. (대법원 2020.1.30.선고, 2016두59188 판결)

2. 경정청구의 제한

교재페이지 552

다만, 법인세법이나 관련 규정에서 일정한 계약의 해제에 대하여 그로 말미암아 실현되지 아니한 소득금액을 그 해제일이 속하는 사업연도의 소득금액에 대한 차감사유 등으로 별도로 규정하고 있거나 경상적, 반복적으로 발생하는 매출에누리나 매출환입과 같은 후발적 사유에 대하여 납세의무자가 기업회계기준이나 관행에 따라 그 해제일이 속한 사업연도의 소득금액을 차감하는 방식으로 법인세를 신고해 왔다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는, 그러한 계약의 해제가 당초 성립하였던 납세의무에 영향을 미칠 수 없으므로 후발적 경정청구 사유가 될 수 없다. (대법원 2014.3.13 선고 2012두10611 판결)

제2강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제5절 법인세법상 관련 내용

3. 위약금의 법인세 손익귀속시기

교재페이지 552

소득의 지급자와 수급자 사이에 채권의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 있어 소송으로 나아간 경우에 그와 같은 분쟁이 경위 및 사안의 성질 등에 비추어 명백히 부당하다고 할 수 없는 경우라면 소득이 발생할 권리가 확정되었다고 할 수 없고, **판결이 확정된 때에 그 권리가 확정**된다고 보아야 한다(대법원 1997.4.8.선고 96누2200 판결)

매매계약의 원인에 대한 다툼으로 제기한 계약보증금반환 소송에서 대법원은 **해제의 원인이 매수인에게 있다고 판단하여 계약보증금 상당액이 위약금으로 확정된 경우 해당 매매계약보증금의 손익귀속시기는 대법원 확정 판결일**이 속하는 사업연도이다.

(법규법인 2011-0414, 2011.10.27.)

그러나 **조세심판원**은 계약해제에 따른 위약금의 수입금액 귀속시기를 판결확정일이 아니 **매매계약해제 통보일**로 보고 있다(조심 2023부9596 결정)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제5절 법인세법상 관련 내용

4. 몰취된 계약금이 원천징수 대상 위약금 등에 해당되는지 여부

교재페이지 553

재산권에 관한 매매계약에서 매수인이 외국법인인 매도인에게 채무불이행을 함으로써 계약금을 위약금으로 하는 약정에 따라 계약금이 몰취된 경우 매수인은 법인세법에 따라 외국법인의 국내원천소득인 위약금에 대한 법인세 원천징수납부 의무가 있다.

(대법원 2019.7.4.선고, 2017두38645 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제6절 상속세 및 증여세법상 관련 내용

1. 증여계약 해제 등에 의한 증여세 과세 > 가. 반환 또는 재증여에 대한 증여세 과세

교재페이지 553

증여를 받은 후 그 증여받은 재산(금전은 제외)을 당사자간의 합의에 따라 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 반환하는 경우에는 처음부터 증여가 없었던 것으로 본다. 그러나 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 과세표준과 세액을 결정 받은 경우에는 그러하지 아니하다(상속세 및 증여세법 제4조 제4항).

한편, 금전은 증여와 반환이 용이하여 증여세 신고기한 이내에 증여와 반환을 반복하는 방법으로 증여세를 회피하는 데 악용될 우려가 크기 때문에 금전을 제외한다.

(대법원 2016.2.18.선고, 2013두7384 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제6절 상속세 및 증여세법상 관련 내용

1. 증여계약 해제 등에 의한 증여세 과세 > 가. 반환 또는 재증여에 대한 증여세 과세

교재페이지 553

또한 수증자가 증여받은 재산을 신고기한이 지난 후 3개월 이내에 증여자에게 반환하거나 증여자에게 다시 증여하는 경우에는 그 반환하거나 다시 증여하는 것에 대하여 증여세를 부과하지 아니한다(상속세 및 증여세법 제31조 제5항).

증여세 과세표준 신고기한 내에 당사자들의 합의에 의하여 증여재산을 반환하는 경우나 명의신탁 받은 재산을 반환하는 경우 모두 그 재산을 수증자 또는 명의수탁자가 더 이상 보유하지 않게 된다는 면에서 실질적으로 다르지 아니하므로, 증여세 과세표준 신고기한 내에 반환하는 경우에는 처음부터 증여가 없었던 것으로 본다는 규정은 명의수탁자가 명의신탁 받은 재산을 명의신탁자 명의로 재산을 반환하는 경우뿐 아니라 명의신탁자의 지시에 따라 제3자 명의로 반환하는 경우라고 하더라도 마찬가지이다. (대법원 2011.9.29 선고, 2011두8765 판결)

따라서 위 요건에 해당되지 않을 경우에는 반환하거나 재증여하는 경우 당초 증여와 반환·재증여 모두에 대하여 과세한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제6절 상속세 및 증여세법상 관련 내용

1. 증여계약 해제 등에 의한 증여세 과세 > 나. 증여계약의 합의해제시 증여세 과세 여부

교재 페이지 554

(1) 증여세 과세처분 전 합의해제의 경우

판례에 의하면, 과세관청에서 증여를 과세원인으로 하는 과세처분을 하기 전에 그 증여계약이 적법하게 해제되고 그 해제에 의한 말소등기가 된 때에는 그 계약의 이행으로 생긴 물권변동의 효과는 소급적으로 소멸하고 증여는 처음부터 없었던 것으로 보아야 할 것이므로 이를 과세원인으로 하는 증여세의 과세처분은 할 수 없다. (대법원 1996.4.26 선고, 96누1061 판결)

그러나 최근 판례에 의하면, 증여세 과세표준 신고기한 이후 계약의 합의해제에 의하여 증여재산을 반환하는 경우 계약의 합의해제에도 불구하고 적법하게 증여세를 부과할 수 있다(대법원 2025.9.25. 선고2025두34225 판결).

제6절 상속세 및 증여세법상 관련 내용

1. 증여계약 해제 등에 의한 증여세 과세 > 나. 증여계약의 합의해제시 증여세 과세 여부

교재페이지 554

(2) 증여세 과세처분 후 합의해제의 경우

계약의 합의해제는 계약에 의하여 발생한 권리관계의 변동을 원상으로 회복시키기로 하는 새로운 계약에 불과하고 계약의 효력은 원칙적으로 당사자 사이에서만 발생할 뿐 다른 사람의 권리관계에 영향을 미칠 수 없는 법리이므로, 증여계약의 이행에 의한 재산의 취득이 있게 됨으로써 증여세를 부과할 수 있는 국가의 조세채권이 발생한 이후 증여계약의 당사자가 그 증여계약을 합의해제하였다 하더라도 그로 인하여 이미 발생한 국가의 조세채권에 아무런 영향을 줄 수가 없다. (대법원 1987.11.10 선고, 87누607 판결). 다만, 증여계약의 합의해제를 원인으로 하여 그 소유권이전등기를 말소한 것은 증여 받은 재산의 반환에 불과하여 이를 다시 증여세과세원인인 증여로 볼 수 있는가 하는 문제만 남는다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제6절 상속세 및 증여세법상 관련 내용

1. 증여계약 해제 등에 의한 증여세 과세 > 나. 증여계약의 합의해제시 증여세 과세 여부

교재페이지 554

또한, 당초의 증여가 일단 유효하게 성립하여 그로 인한 소유권이전등기가 적법하게 마쳐졌어도 당사자 사이에 담합이 이루어져 그 소유권이전등기가 원인무효인 것처럼 제소하여 말소등기를 명하는 판결을 받아 동 등기를 말소한 경우에는 당사자 사이에 기존의 증여계약에 대한 일종의 합의해제가 성립하였다고 봄이 상당하므로, 증여세 부과처분이 있는 후에 그 소유권이전등기말소청구소송의 승소판결이 확정되었다거나, 그로 인하여 등기가 말소되었다고 하더라도 국가의 구체적 조세채권이 이미 적법하게 성립된 뒤 이므로 그러한 사유만으로는 증여세 부과처분의 적법성을 다툴 수 없다.

(대법원 1998.4.24.선고, 98두2164판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제6절 상속세 및 증여세법상 관련 내용

2. 착오에 기한 증여계약의 해제와 증여세 과세

교재페이지 554

증여자가 재산을 증여하여 수증자 명의로 소유권이전등기까지 적법하게 마친 다음, 그에 대한 증여세 과세처분이 있게 되자 그 증여가 증여세 과세대상이 됨을 알지 못하였다 하여 착오를 이유로 이를 취소하고, 증여세 납세의무자인 수증자 역시 그 취소를 전제로 증여세 과세처분의 적법성을 다툰다면, 이는 그 착오의 내용이나 증여 의사표시를 취소하는 목적에 비추어 그 실질에 있어서는 과세처분 후 증여계약을 합의 해제하는 경우로 볼 것이므로, 그 취소로 인한 증여세 과세처분의 효력에 대하여도 증여계약의 합의해제에 관한 위 법리가 적용된다. (대법원 2005.7.29 선고, 2003두13465 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제6절 상속세 및 증여세법상 관련 내용

3. 명의신탁 재산 처분 후 금전 반환시 증여세 부과 여부

교재페이지 555

명의신탁자가 명의신탁된 재산(주식)을 증여받은 날로부터 3월(신고기한) 이내에 현금으로 처분 후 당초 명의신탁자에게 반환할 경우 증여세 부과 여부와 관련하여 판례에 따르면, 증여받은 것으로 의제되는 재산은 이 사건 명의신탁주식 매수대금이 아닌 이 사건 명의신탁주식 자체이고, 명의수탁자가 명의신탁재산을 처분하여 그 대금을 명의신탁자에게 반환하는 것은 조세회피목적의 명의신탁에서 당연히 예정된 행위인데, 명의수탁자가 명의신탁재산의 처분대가 또는 가액 상당의 금전을 명의신탁자에게 반환하는 것을 증여받은 재산의 반환으로 보아 증여세를 부과할 수 없다고 해석한다면 명의신탁행위를 증여로 의제하여 과세함으로써 조세회피목적의 명의신탁을 억제하고자 하는 법의 취지가 몰각되게 되므로, 원고의 이 사건 명의신탁주식 매도대금의 반환을 '증여받은 재산의 반환'으로는 볼 수 없다고 판단하고 있다. (대법원 2007.2.8 선고, 2005두10200 판결)

즉, 명의신탁주식의 매각대금을 명의수탁자가 증여받은 날로부터 3월(신고기한) 이내에 명의신탁자에게 반환한 경우 이를 증여받은 재산의 반환으로 볼 수 없다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제6절 상속세 및 증여세법상 관련 내용

4. 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기시 증여세 과세 문제

교재페이지 556

명의신탁 해지를 원인으로 하여 경료된 소유권이전등기가 그 실질에 있어서도 **명의신탁의 해지를 원인으로 소유권이 환원**된 것이지, 증여계약의 합의해제나 재차증여를 명의신탁의 해지로 가장한 것이라고 볼 수 없다는 이유로 이에 대한 증여세 부과처분은 위법하다. (대법원 2004.5.14 선고, 2003두3468 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

1. 기타소득에 해당하는 손해배상금 해당 여부 > 가. 사실관계

교재페이지 556

원고들은 주식회사 ○○반도체의 연대보증하에 ○○건설주식회사에게 이 사건 **주식 118,000주를 주당 130,000원에 매도하였는데**, 그 후 이 사건 매매계약이 ○○건설의 귀책사유로 인하여 해제됨에 따라 연대보증인인 ○○반도체로부터 매매계약 당시의 **1주당 주가 130,000원**과 해제 당시의 이 사건 주식의 **1주당 주가인 34,418원**과의 차액에다가 매도주식수를 곱한 금액에 상당하는 이 사건 **손해배상금을 교부받았다**.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

1. 기타소득에 해당하는 손해배상금 해당 여부 > 나. 판결요지

교재 페이지 556

대법원은 **매수인의 채무불이행으로 주식매매약정이 해제**됨에 따라, 소득세법 시행령 제41조 제3항에 정한 기타소득인 '본래의 계약의 내용이 되는 지급 자체에 대한 손해를 넘는 손해매도인이 손해배상금으로 매도일로부터 해제시까지의 주가 하락분에 상당하는 금액을 지급받은 경우에 대하여 배상하는 금전'에 해당하지 않는다.

(대법원 2007.4.13 선고, 2006두12692 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

1. 기타소득에 해당하는 손해배상금 해당 여부 > 다. 검토

교재 페이지 556

위 사건에서 손해배상금은 현실적인 손해를 전보하기 위하여 지급된 것으로 보아 기타소득에 해당되지 않는다고 판시하고 있다.

소득세법상 본래의 계약의 내용이 되는 지급 자체에 대한 손해를 넘는 손해가 구체적으로 무엇을 의미하는지는 법문상 명확하지는 않으므로 결국 계약의 성격, 거래 관행 등을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

2. 매매계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 가. 사실관계

교재페이지 557

납세의무자 갑은 2004년에 토지를 ○○코리아에 매도하는 매매계약을 체결하고 잔금 수령전 2004년 7월에 ○○코리아 앞으로 소유권이전등기를 경료해 주었다. 그 후 2004년 10월에 각각 ○○부동산신탁, 그리고 ○○주식회사에 순차로 토지에 대한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그리고 납세의무자 갑은 위 토지에 대한 양도소득세를 신고·납부하였다. 그러자 과세관청은 양도가액 과소신고를 이유로 양도소득세를 경정한 바 있다. 그 후 납세의무자 갑은 ○○코리아가 위 토지의 잔대금 ○○억원을 지급하지 않자 위 매매계약은 2007년 12월에 해제되었다고 주장하면서 ○○코리아 명의의 소유권이전등기 말소를 구하는 소를 제기하였고, 2008년에 소유권이전등기 말소를 이행하라는 판결이 내려지고 ○○코리아가 항소를 취하하여 판결 내용대로 확정되었다.

판결에 의하여 갑은 과세관청에 당초 양도소득세 부과처분의 취소를 구하는 경정청구를 하였으나, 과세관청에서 이를 거부하자 소송을 제기하였다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

2. 매매계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 나. 판결요지

교재 페이지 557

부동산에 대한 매매계약을 체결하면서 양수인 앞으로 미리 소유권이전등기를 경료하였는데 양수인이 잔대금지급채무를 이행하지 아니하여 매매계약을 해제하였다면, 위 매매계약은 그 효력이 상실되어 양도가 이루어지지 않는 것이 되므로 양도소득세 과세요건인 자산의 양도가 있다고 볼 수 없다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

2. 매매계약 해제시 양도소득세 과세 문제 > 다. 검토

교재 페이지 557

제3자에게 이미 소유권이전등기가 이루어진 후 채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하고 소유권이전등기 말소를 통하여 원상회복이 되어야 하는데 이러한 원상회복이 이행불능인 경우에 손해배상청구권을 취득하더라도 이를 부동산의 양도로 인한 소득이 발생하였다고 볼 수 없다.

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

3. 매매계약 해제와 수정세금계산서 발급

교재 페이지 558

중간지급조건부계약으로 계약금, 중도금 등에 대하여 공급시기가 도래하여 세금계산서를 발급하였으나 분양대상 목적물의 실질적 소유권(잔금청산, 사용수익 및 소유권이전등기)이 아직 이전되기 전에 계약의 취소 또는 해제가 있는 경우에는 그 해제일 또는 취소일에 재화의 공급이 없었던 것이 되므로 수정세금계산서를 발급하여야 한다. (법규부가2014-491, 2014.10.23.)

제2강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

4. 법원의 판결로 인한 위약금의 손익귀속시기

교재페이지 558

매매계약의 원인에 대한 다툼으로 제기한 계약보증반환금 소송에서 해제의 원인이 매수자에게 있다고 판단하여 계약보증금 상당액이 위약금으로 확정된 경우 해당 매매계약보증금의 손익귀속시기는 대법원의 확정 판결일이 속하는 사업연도이다. (법규법인2011-0414, 2011.10.27.)

그러나 조세심판원은 부동산매매계약의 해약이 확정된 날을 매매계약 해지일로 판단하면서 계약의 해제에 따른 위약금의 수입시기는 판결확정일이 아닌 매매계약 해제통보일이라고 보고 있다.(조심2023부 9596. 결정 참조)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

5. 민법 제548조 제2항 따른 계약해제로 인한 반환이자의 성질

교재페이지 558

계약해제로 인한 이자의 반환은 일종의 부당이득반환의 성질을 가지는 것이지 반환의무 이행지체로 인한 손해배상은 아니므로 지체기간 동안 가산하는 이자는 기타소득으로 과세대상이 될 수 있는 지체 책임에 따른 배상금이라고 보기 어렵다. (대법원 2018.1.31.선고, 17두63672 판결).

그러나, 계약이 취소되어 계약금, 중도금을 반환 받으면서 지연이자를 함께 지급받는 경우 지연이자는 소득세법 제21조 제1항 제10호의 기타소득에 해당한다. (사전-2019-법령해석소득-0228,2019.6.24.)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

6. 명목상 위약금이 부가가치세 과세표준에 해당되는 지 여부

교재 페이지 559

부가가치세 과세표준이 되는 공급가액이란 재화나 용역의 공급에 대가관계가 있는 가액, 즉 대가를 말하며, 재화나 용역의 공급대가가 아닌 위약금은 공급가액이 될 수 없지만, 명목상 위약금이라도 재화나 용역의 공급과 대가관계에 있다면 과세표준이 되는 공급가액에 포함된다. (대법원 2019.9.10.선고, 2017두61119 판결)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

7. 지연손해금 또는 위약금의 기타소득 귀속 시기

교재 페이지 559

잔금 미지급에 따른 계약의 위약으로 매도인의 계약해제와 지급받은 계약금을 별도의 최고 절차 없이 매매계약의 내용에 따라 반환하지 아니한다고 통고하고 매수인이 해당 계약금에 대하여 부당이득반환 청구소송을 제기한 경우 매도인의 기타소득 수입시기는 당초 계약해제와 계약금을 반환하지 아니한다고 통고하여 부동산매매계약의 해약이 확정된 날로 한다. (법규소득 2011-65, 2011.3.28.)

제3강 계약의 해제와 과세처분의 효력

제7절 관련 사례(판례 및 과세실무)

8. 권리가 확정된 위약금을 포기시 과세 여부

교재페이지 560

거주자가 소득세법에 따른 위약금 기타소득의 수령을 임의포기하는 경우 포기하는 때에 위약금을 지급받은 것으로 보아 기타소득에 대한 소득세가 과세된다.

(법규소득2011-0506, 2011.12.15.)

제8절 민법과 세법의 비교

민법상 약정해제권의 행사 또는 법정해제권, 그리고 합의해제에 의하여 계약을 해제한 때에는 계약의 효력은 소급하여 당초부터 발생하지 않은 것이 되므로 각 당사자는 이행한 급부에 대하여 그 상대방에 대하여 부당이득으로 인한 원상회복의무가 있다.

세법상으로도 계약해제의 경우 원칙적으로는 자산의 양도 또는 재화 또는 용역의 공급, 자산의 무상이전 등이 없는 것으로 볼 수 있는데 각 세목마다 그 내용에 차이가 있다.

양도소득세 과세와 관련하여 부동산 매매계약이 체결되고 소유권이전등기가 이루어지면 당연히 양도소득세가 과세될 수 있고, 그 이후 당초 부동산 매매계약이 일정한 사유에 의하여 해제되면 원상회복의무에 의하여 양도가 없었던 것으로 처리한다.

즉, 계약이 민법상 법정해제권 또는 약정해제권에 의하여 해제되면 세법상 계약의 무효 또는 취소와 같이 취급한다. 따라서 양도인이 받은 매매대금은 원칙적으로 양수인에게 원상회복으로 반환되어야 할 것이어서 양도가 이루어지지 않은 것이 되므로 양도소득세의 과세대상으로 삼을 수 없다.

제8절 민법과 세법의 비교

교재페이지 560

다만, 합의해제의 경우 과세실무상 합의해제의 시기, 부득이한 사유 유무, 소유권환원등기 완료 여부, 대금에 대한 청산 여부 등 객관적인 자료에 의하여 해제된 사실이 명백히 확인된 경우에 한하여 양도소득세 과세대상으로 보지 않는다.

세법상 경정청구를 할 수 있는 후발적 사유는 해제권의 행사에 의하여 해제되거나 해당 계약의 성립 후 발생한 부득이한 사유로 해제되는 경우이므로 이에 해당될 경우에는 후발적 경정청구 제도를 이용하여 당초 과세된 양도소득세를 감액시킬 수 있다. 부득이한 사유로 인한 해제는 약정해제권 또는 법정해제권에 의하거나, 합의해제에 의한 양도계약의 해제이다. 다만 합의해제의 경우 합의해제가 양도소득세를 부당하게 감소시킬 목적으로 이루어진 가장행위 등에 해당되면 당초 양도소득세 과세에는 영향을 미치지 않는다.

증여세 과세와 관련하여 해제권 행사에 의한 계약해제의 경우에는 증여세 과세대상이 아니지만 증여계약이 합의 해제되어 원상회복되는 경우 증여세 과세표준 신고기간 이내에 합의해제한 경우에 한하여 증여가 없는 것으로 보아 증여세 과세대상에서 제외된다.

부가가치세법상 계약해제는 후발적 경정청구 사유가 아니고 수정세금계산서 발급사유가 된다. 다만, 판례에 의하면 부가가치세의 경우 계약이 약정해제권 또는 법정해제권 행사로 인하여 해제된 경우에는 해제일이 과세처분 전 후에 관계없이 해제의 소급효에 의하여 과세대상 재화 등의 공급이 없었던 것으로 되어 과세대상에서 제외된다.



감사합니다.

