

제2강 매매와 개별세법상 의미

1. 민법 내용

1. 매매의 의의

계약은 채권과 채무가 생기는 원인으로 당사자의 의사가 합치함으로써 성립한다.(법률행위)

매매는 당사자 일방이 재산권(권리)을 상대방에게 이전할 것을 약정하고

상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생기는 계약이다(민법 제563조).

매매는 전형적인 유상계약이다.

이에 따라, 매도인은 재산권 이전(채무)을 하고, 그 대금 지급을 청구(채권)할 수 있고

매수인은 금전 지급(채무)을 하고, 그 재산권 이전을 청구(채권)하게 된다.

매매는 재산권의 이전이 이루어지는 점에서 재화이동의 대표적인 매개수단으로 기능을 한다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

2. 매매의 법적 성질

교재페이지 581

매매는 낙성.쌍무.유상.불요식의 전형계약이다.

- ① 매매는 당사자의 의사표시의 일치만으로 성립하는 낙성계약이다.
- ② 매매계약에 의하여 발생하는 매도인의 재산권 이전의무와 매수인의 대금지급의무는 서로 대가적 의미 (상호 의존관계)에 있으므로 매매는 쌍무계약이다.
- ③ 매매는 쌍무계약인 만큼 대가적 의미의 재산출연도 있게 되는 유상계약이다.
- ④ 매매는 불요식계약이다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

3. 매매의 성립요건(성립요소)

교재 페이지 581

매매는 **낙성계약**이므로 당사자 쌍방의 의사표시의 일치, 즉 합의가 있으면 성립한다. 그 합의는 구두의 것
이어도 무방하므로 반드시 서면으로 행할 필요가 없다.

즉, 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의
합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이다.(대법원 1996.4.26.선고, 94나34432 판결)

매매를 성립시키기 위한 합의는 목적재산권과 대금에 의하여 이루어져야 한다.

또한 매매 목적인 재산권은 타인에게 속한 것도 유효하고 물권에 한하지 않고 채권.지적재산권 등도 포함
하며, 장래에 성립할 재산권도 매매의 목적이 될 수 있다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

3. 매매의 성립요건(성립요소)

교재 페이지 581

매매는 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 그 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 효력이 생기는 바, 매매대금은 **매매계약에서 핵심적인 요소**에 해당하고 특별한 사정이 없는 한 **처분문서인 매매계약서에 기재된대로 인정**되어야 한다(서울고법 2025.10.15. 선고 2025누6808 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

4. 매매의 예약 > 가. 의의

교재페이지 582

일반적으로 **예약**이란 그에 의하여 본계약을 반드시 체결할 의무를 부담하는 계약을 말한다. 매매의 예약은 가령 ① 토지를 매수하고자 하는데 그 지상에 건축을 할 수 있는지가 불분명하여 이것이 확정될 때에 본계약을 체결할 목적으로 미리 예약을 할 수 있고, ② 매수인이 대금이 부족하여 당장 본계약을 체결할 수 없는 경우에 매매예약을 해 두면 장래 확실하게 매매계약을 성립시킬 수 있으며, ③ 미리 그 대금을 약정한 때에는 장차 목적물의 시가가 올라가더라도 약정한 대금으로 매수할 수 있는 이점이 있다.

그에 의하여 당사자들이 본계약을 체결할 의무를 부담하기 때문에 채권계약이다. 예약도 보통 청약과 승낙에 의하여 성립하고, 본계약의 내용이 확정되어 있거나 확정가능하여야 한다. 즉, 매매의 예약은 당사자의 일방의 매매를 완결할 의사를 표시한 때에 매매의 효력이 생기는 것이므로 적어도 일방예약이 성립하려면 본계약의 요소가 되는 매매목적물, 이전방법, 매매가액 및 지급방법 등의 내용이 확정되어 있거나 확정할 수 있어야 한다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

4. 매매의 예약 > 나. 매매의 일방예약

교재 페이지 583

당사자 일방이 상대방에게 매매를 완결할 의사를 표시하는 때에 매매의 효력이 생긴다(민법 제564조 제1항). 예약상의 의무자에 대하여 예약완결의 의사표시를 할 수 있는 권리인 예약완결권은 형성권에 속한다. 예약완결권을 행사하면, 즉 예약상의 의무자에 대하여 예약완결의 의사를 표시하면 자동적으로 본계약이 성립한다.

의사표시의 기간을 정하지 아니한 때에는 예약자는 상당한 기간을 정하여 매매완결 여부의 확답을 상대방에게 최고할 수 있다(민법 제564조 제2항). 예약자가 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 예약은 그 효력을 잃는다(민법 제564조 제3항).

예약완결권은 형성권이므로 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에, 그러한 약정이 없는 때에는 그 예약이 성립한 때로부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고, 그 기간이 지난 때에는 예약완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸한다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

5. 계약금 > 가. 개념

교재 페이지 583

매매의 당사자 **일방이 계약 당시에 상대방에게 교부하는 금전** 기타 물건을 계약금이라 한다.

계약금 계약은 **금전 기타 유가물의 교부를 요건**으로 하므로, 단지 계약금을 지급하기로 약정만 한 단계에서는 아직 계약금으로서의 효력, 즉 위 민법 규정에 의해 계약해제를 할 수 있는 권리는 발생하지 않는다고 할 것이다.(대법원 2008.3.13 선고, 2007다73611 판결)

(1) 증약금(증약계약금)

이는 **계약체결의 증거**로서 의미를 가지는 계약금이다. 계약금이 교부되어 있는 경우 그것이 언제나 계약체결의 증거가 된다.

5. 계약금 > 나. 계약금의 성질

교재페이지 584

(2) 위약금(위약계약금)과 위약벌

이는 위약, 즉 채무불이행이 있는 경우에 의미를 가지는 계약금이다. 계약금을 교부 받은 자(매도인)가 계약을 위반하면 그 배액을 상환하고, 계약금을 교부한 자(매수인)가 계약상의 채무를 불이행하면 그것을 수령한 자(매도자)가 몰수하는 형태로 나타난다.

이 경우 채무불이행 사실만 입증하면 되고 손해의 약정과 발생을 증명하지 아니하고 예상배상액을 청구할 수 있다.(대법원 2007.8.23 선고, 2006다15755 판결)

그런데 이러한 계약금이 위약벌의 성질을 가지는 경우와 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가지는 경우가 있는데, 이 중 어디에 속하는지가 해석에 의하여 밝혀지지 않으면 민법 제398조 제4항에 따라 위약계약금은 원칙적으로 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진다고 할 것이다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

5. 계약금 > 나. 계약금의 성질

교재 페이지 584

다만, 손해배상의 예정으로 추정하기 위하여는 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약이 있어야 하고 그와 같은 특약이 없는 경우에는 그 계약금은 손해배상의 예정으로 볼 수 없다. (대법원 1996.6.14. 선고, 95다11429 판결)

그리고 계약 당시 당사자 사이에 손해배상액을 예정하는 내용의 약정이 있는 경우에는 그것은 계약상이 채무 불이행으로 인한 손해액에 관한 것이고 이를 그 계약과 관련된 불법행위상의 손해까지 예정한 것이라고 볼 수 없다. (대법원 1999.1.15. 선고, 98다48033 판결)

한편, 위약벌의 약정은 채무의 이행을 확보하기 위하여 정하는 것으로서 손해배상의 예정과 다르므로 손해배상의 예정에 관한 민법 제398조 제2항을 유추 적용하여 그 액을 감액할 수 없고, 다만 의무의 강제로 얻은 채권자의 이익에 비하여 약정된 벌이 과도하게 무거울 때에는 일부 또는 전부가 공서양속에 반하여 무효로 된다. (대법원 2016.1.28 선고, 2015다239324 판결)

5. 계약금 > 나. 계약금의 성질

교재페이지 585

(3) 해약금(해약계약금)

1) 의 의

해약금은 계약의 해제권을 유보하는 작용을 하는 계약금이다. 그리하여 계약금이 교부된 경우 당사자 일방이 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다(민법 제565조). 이행에 착수한다는 것은 객관적으로 외부에서 인식할 수 있을 정도로 채무의 이행행위의 일부를 하거나 또는 이행을 하기 위하여 필요한 전제행위를 하는 경우를 말한다.(대법원 2008.10.23 선고, 2007다72274 판결) 다만, 민법 제565조의 해약권은 당사자 간에 다른 약정이 없는 경우에 한하여 인정된다. 만일 당사자가 위 조항의 해제권을 배제하기로 하는 약정을 하였다면 더 이상 그 해제권을 행사할 수 없다.(대법원 2009.4.23. 선고, 2008다50615 판결)

5. 계약금 > 나. 계약금의 성질

교재페이지 585

(3) 해약금(해약계약금)

2) 기준 계약금

한편 매도인이 실제 교부 받은 계약금의 배액만을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다면 이는 당사자가 일정한 금액을 계약금으로 정한 의사에 반하게 될 뿐 아니라, 교부 받은 금원이 소액일 경우에는 사실상 계약을 자유로이 해제할 수 있어 계약의 구속력이 약화되는 결과가 되어 부당하기 때문에, 계약금 일부만 지급된 경우 수령자가 매매계약을 해제할 수 있다고 하더라도 해약금의 기준이 되는 금원은 실제 교부 받은 계약금이 아니라 약정 계약금이라고 봄이 타당하므로, 계약금의 일부로서 지급받은 금액의 배액을 상환하는 것으로 매매계약을 해제할 수 없다.(대법원 2015.4.23 선고, 2014다231378 판결).

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

5. 계약금 > 나. 계약금의 성질

교재페이지 585

(3) 해약금(해약계약금)

3) 해제권 행사의 요건

계약금의 교부자는 의사표시만으로 해제권을 행사할 수 있으나, 그 수령자는 해제의 의사표시와 함께 배액의 제공이 있어야 한다.

즉, 매매 당사자 일방이 계약 당시 상대방에게 계약금을 교부한 경우 당사자 사이에 다른 약정이 없는 한 당사자 일방이 계약 이행에 착수할 때까지 계약금 교부자는 이를 포기하고 계약을 해제할 수 있고, 그 상대방은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다.(대법원 1997.6.27 선고, 97다9369 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

5. 계약금 > 나. 계약금의 성질

교재페이지 585

해제권 행사의 시기를 '당사자 일방이 이행에 착수'할 때까지로 제한한 것은 당사자의 일방이 이미 이행에 착수한 때에는 그 당사자는 그에 필요한 비용을 지출하였을 것이고, 또 그 당사자는 계약이 이행될 것으로 기대하고 있는데, 만일 이러한 단계에서 상대방으로부터 계약이 해제된다면 예측하지 못한 손해를 입게 될 우려가 있으므로 이를 방지함에 있다 할 것이고, 여기서 '당사자 일방이 이행에 착수'하였다고 함은 반드시 계약내용에 들어맞는 이행의 제공에까지 이르러야 하는 것은 아니지만 객관적으로 외부에서 인식할 수 있을 정도로 채무 이행행위의 일부를 행하거나 또는 이행에 필요한 전제행위를 행하는 것으로서 단순히 이행의 준비를 하는 것만으로는 부족하다.(대법원 1997.6.27 선고, 97다9369 판결)

민법 제565조 제1항에서 말하는 당사자의 일방이라는 것은 매매 쌍방 중 어느 일방을 지칭하는 것이고, 상대방이라 국한하여 해석할 것이 아니므로, 비록 상대방인 **매도인이 매매계약의 이행에는 전혀 착수한 바가 없다 하더라도 매수인이 중도금을 지급하여 이미 이행에 착수한 이상 매수인은 민법 제565조에 의하여 계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 없다.**(대법원 2000.2.11 선고, 99다62074 판결)

5. 계약금 > 나. 계약금의 성질

교재페이지 585

(3) 해약금(해약계약금)

4) 효 과

해약금에 의한 해제는 당사자 일방의 이행이 있기 전에 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 종결 짓는 것이므로, 따로 원상회복의무는 발생하지는 않는다. 또 이 해제는 해약금 계약에 의해 하는 것이고 채무불이행을 원인으로 하는 것이 아니므로, 해제를 하더라도 손해배상의 문제가 발생하지 않는다.

6. 매매계약의 비용 부담

교재 페이지 587

목적물의 측량비용, 계약서 작성비용 등 매매계약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다(민법 제566조).

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

7. 매매의 효력

교재페이지 587

매매가 성립하면 매도인은 매수인에게 대하여 매매의 목적이 된 권리를 이전하여야 하며, 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급하여야 한다(민법 제568조 제1항).

부동산매매계약에서 발생하는 매도인의 소유권이전등기의무와 매수인의 매매잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있다. 동시이행의 항변권은 상대방의 채무이행이 있기까지 자신의 채무이행을 거절할 수 있는 권리이다. (대법원 2006.2.23.선고, 2005다53187 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

7. 매매의 효력 > 가. 매도인의 재산권 이전의무

교재페이지 587

매도인은 매매의 목적물인 재산권을 매수인에게 이전하는 데 필요한 모든 행위를 하여야 할 의무를 부담한다. 따라서 매매의 목적인 권리가 물권·지적재산권 등과 같이 법률행위 외에 등기·등록·인도 등의 공시방법을 갖추어야 하는 것이면, 등기·등록에 협력하거나 인도하여야 한다. 그리고 타인의 재산권을 매각한 경우에는 매도인은 이를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다. 그리고 매수인이 목적물을 사용·수익할 수 있도록 점유를 이전해 주어야 한다. 또한 매도인은 당사자 사이의 특약이 없는 한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권을 이전하여야 할 의무가 있다. 가령 매매목적 부동산에 관하여 저당권등기나 가등기 또는 가압류등기가 경료되어 있는 경우에, 매도인은 원칙적으로 이러한 등기를 말소하여 완전한 소유권이전등기를 경료하여 주어야 하는바, 매수인은 그러한 등기의 말소에 필요한 서류의 교부가 있을 때까지 매매대금의 지급을 거절할 수 있다.

한편, 토지의 매수인이 아직 소유권이전등기를 경료받지 아니하였다 하여도 매매계약의 이행으로 그 토지를 인도 받은 때에는 매매계약의 효력으로서 이를 점유·사용할 권리가 생기게 된 것으로 보아야 한다. (대법원 1998.6.26.선고, 97다42823 판결)

7. 매매의 효력 > 나. 매수인의 대금지급의무

교재페이지 588

(1) 개 요

매수인은 매도인의 권리이전에 대한 반대급부로 대금지급의무를 진다(민법 제568조 제1항).

그리고 매매목적물의 인도와 동시에 대금을 지급하는 경우에는 대금은 목적물의 인도장소에서 지급하여야 한다(민법 제568조).

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

7. 매매의 효력 > 나. 매수인의 대금지급의무

교재페이지 588

(2) 대금의 이자

매수인이 목적물을 인도받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다. 그러나 대금의 지급에 대하여 기한이 있는 때에는 그러하지 아니하다(민법 제587조). 즉 매수인이 매도인으로부터 목적물의 인도를 받게 되면 대금 지급과의 동시이행의 관계도 깨지므로 그때부터는 대금의 이자를 지급하여야 한다는 취지이다. 그러나 이때의 이자는 손해배상으로서의 지연이자를 의미한다.

따라서, 목적물의 인도가 이루어지지 아니하는 한 매도인은 매수인의 대금지급의무 이행의 지체를 이유로 매대금 이자상당액의 손해배상청구를 할 수 없다.(대법원 1995.6.30. 선고 95다14290 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

7. 매매의 효력 > 나. 매수인의 대금지급의무

교재페이지 589

(3) 대금지급거절권

매매의 목적물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우에 매수인이 매수한 권리의 전부나 일부를 잃을 염려가 있는 때에는 **매수인은 그 위험의 한도에서 대금의 전부나 일부의 지급을 거절**할 수 있다(민법 제588조).
그러나 매도인이 상당한 담보를 제공한 때에는 매수인은 대금지급을 거절하지 못한다(민법 제588조 단서).
따라서, 매매목적물에 **저당권과 같은 담보물권이 설정되어 있는 경우 매도인이 저당권을 말소하지 못하고 있다면 매수인은 그 위험의 한도에서 매매대금의 지급을 거절**할 수 있다. (대법원 1996.5.10. 선고 96다6554 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

7. 매매의 효력 > 다. 과실의 귀속

교재페이지 589

과실(果實)은 이를 수취할 권리자에게 속한다. 그리고 과실수취권은 원물의 소유자에게 있는 것이 원칙이다(민법 제211조). 따라서 매매계약이 있는 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다(민법 제587조). 인도 후에는 과실은 매수인에게 속한다.

그러나 매매목적물의 인도 전이라도 매수인이 매매대금을 완납한 때에는 그 이후의 과실수취권은 매수인에게 귀속된다고 보아야 할 것이다. (대법원 1993.11.9 선고, 93다28928 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

7. 매매의 효력 > 라. 매도인의 담보책임

교재페이지 589

매매의 목적이 된 권리나 물건에 흠이 존재하는 경우, 매수인은 매매의 목적을 달성할 수 없게 되므로 **매도인은 매매의 목적인 권리의 하자(흠결) 또는 물건 등의 하자에 대하여 일정한 책임을 부담**하는데 이를 매도인의 **담보책임**이라고 한다.

민법의 하자담보책임에 관한 규정은 매매라는 유상, **쌍무계약에 의한 급부와 반대급부 사이의 등가관계를 유지**하기 위하여 민법의 지도이념과 공평의 원칙에 입각하여 마련된 것이다. (대법원 2014.5.16.선고, 2012다72582 판결)

한편, 착오로 인한 취소 제도와 **매도인의 하자담보책임** 제도는 그 취지가 서로 다르고 그 요건과 효과도 구별되므로, 매매계약 내용의 중요 부분에 착오가 있는 경우 매수인은 매도인의 하자담보책임의 성립과는 상관없이 착오를 이유로 그 매매계약을 취소할 수 있다. (대법원 2018.9.13.선고, 2015다78703 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

환매란 매도인이 매매계약과 동시에 환매할 권리를 보유(환매의 특약)한 때에 그 권리를 행사하여 매수인 으로부터 목적물을 매수하는 것을 말한다. 부동산, 동산, 기타 재산권이 환매 대상이다.

법적성질: 재매매의 예약으로 해석(과거 민법은 해제권 유보부 매매로 파악)

환매는 주로 채권담보 목적으로 이용됨

환매권 행사 방법은 환매의 의사표시와 환매대금의 제공이 있어야 함

환매권 행사로 매도인과 매수인간에 별도의 매매계약이 성립한 것이 되어 매도인은 매수인에 대하여 목적물에 대한 소유권이전(등기)과 인도를 청구할 수 있고, 그가 받은 매매대금과 매수인이 부담한 매매비용을 반환하여야 한다.

환매권 행사기간: 부동산 5년, 동산3년 넘지 못함

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

9. 할부판매 > 가. 의의

교재페이지 590

할부매매는 매수인이 상품을 미리 인도받고 대금은 일정기간 동안 분할하여 지급하는 매매로서 목적물의 인도시기와 대금의 분할지급에 특수한 내용을 이룬다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제1절 민법 내용

9. 할부판매 > 나. 소유권 유보

교재페이지 591

할부매매에서는 매도인의 대금채권 담보를 위해 매수인에게 인도된 목적물의 소유권은 대금이 완제될 때 까지 매도인에게 남아 있다. 즉 대내외적 소유권은 매도인에 있다. 매수인의 대금연체 또는 그 밖의 신용 불안의 사실이 발생하면 매도인은 그 유보된 소유권에 기해 매매의 목적물을 회수함으로써 **대금채권을 담보**한다는 점에서 간편하고 강력한 담보수단이 된다.

이러한 **소유권 유보부 매매의 법적 성질**은 매매의 목적물의 **소유권은 매도인에게 유보되고 매매대금의 완제라는 정지조건의 성취와 함께 소유권은 자동적으로 이전**된다는 **정지조건부 소유권이전설**이 판례의 입장이다.

즉 동산 매매계약에서 매도인은 대금이 모두 지급될 때까지 매수인 뿐만 아니라 제3자에 대하여도 유보된 목적물의 소유권을 주장할 수 있고, 다만 **대금이 모두 지급되었을 때에는** 그 정지조건이 완성되어 **별도의 의사표시 없이 목적물의 소유권이 매수인에게 이전**된다. (대법원 2010.2.11. 선고, 2009다93671 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제2절 부가가치세법상 관련 내용

1. 재화 공급의 범위

교재 페이지 592

부가가치세법상 재화의 공급은 계약상 또는 법률상 모든 행위에 대하여 재화를 인도하거나 양도하는 것이므로 사법상의 매매보다는 넓은 개념이다.

현금판매 · 외상판매 · 할부판매 · 장기할부판매 · 조건부 및 기한부 판매 · 위탁판매 · 기타 매매계약에 의하여 재화를 인도 또는 양도하는 것(부가가치세법 시행령 제18조 제1항 제1호)이다. 그 밖의 경매, 수용, 현물 출자 등에 의한 재화의 인도 또는 양도도 과세되는 재화의 공급에 해당한다.

여기서 그 인도 또는 양도는 재화를 사용·소비할 수 있도록 소유권을 이전하는 행위를 전제로 하는 것이라고 할 것인바, 사업자가 건물을 매도하기로 하는 매매계약을 체결한 다음, 매매대금이 청산되거나 거래상대방 명의로의 이전등기를 경료하기 이전이라도, 거래상대방으로 하여금 사실상 소유자로서 당해 건물에 대한 배타적인 이용 및 처분을 할 수 있도록 점유를 이전하였다면, 이는 부가가치세법상 재화의 공급에 해당한다.

(대법원 2006.10.13. 선고, 2005두2926 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제2절 부가가치세법상 관련 내용

한편, 부동산 매매계약에 있어 매수인이 부가가치세를 부담하기로 약정한 경우 부가가치세를 매매대금과 별도로 지급하기로 했다는 등의 특별한 사정이 없는 한 부가가치세를 포함한 매매대금 전부와 부동산의 소유권이전등기의무가 동시이행의 관계에 있다. (대법원 2006.2.24.선고, 2005다58656 판결)

한편, 거래당사자 사이에 부가가치세를 부담하기로 하는 약정이 따로 있는 경우에는 사업자는 그 약정에 기하여 공급을 받을 자에게 부가가치세 상당액의 지급을 직접 청구할 수 있다.

(대법원 1997.3.28.선고, 96다48930 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제2절 부가가치세법상 관련 내용

2. 환매와 재화의 공급

교재 페이지 593

사업자가 **환매조건부계약**에 의하여 재화를 인도 또는 양도하는 경우에는 **부가가치세법상 재화의 공급**으로 본다. (부가22601-1334, 1990.10.13)

주택신축판매업자가 신축 중인 국민주택규모 초과 미분양주택을 환매조건부 매매계약에 따라 양도한 후 약정에 따라 계약체결일로부터 소유권이전 또는 잔금지급 후 6개월 이내에 환매(계약상 환매기간은 계약체결일로부터 건물보전등기 후 1년 이내)하는 경우 당해 **환매는 재화의 공급에 해당**한다. (질의회신 부가가치세과-50, 2010.1.13.),

질의제목: 환매조건부로 양도한 부동산의 환매가 새로운 거래인지 계약의 해제인지 여부

제2강 매매와 개별세법상 의미

제2절 부가가치세법상 관련 내용

3. 소유권 유보 매매 재화 공급시기

사업자가 **소유권이 유보된 물품을 판매점에 인도**하고 판매점이 소비자에게 판매시 매매가 성립되는 것으로 약정한 거래가 기타 조건부 판매에 해당하는 **경우 물품의 공급시기는 조건이 성취되어 판매가 확정되는 때임** (법령해석부가-0164, 2021.9.2, 법령해석과-3033)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

1. 매매에 의한 사업소득 수입시기

교재페이지 594

상품·제품 등의 판매는 그 상품(동산) 등을 인도한 날, 그 외 부동산 등의 경우에는 대금을 청산한 날. 다만, 대금을 청산하기 전에 소유권 등의 이전에 관하여 등기 또는 등록을 하거나 해당 자산을 사용·수익하는 경우에는 그 등기·등록일 또는 사용수익일로 한다.(소득세법 시행령 제48조) 대금을 청산한 날이란 실제로 잔대금을 지급하여 사실상의 소유권을 취득한 시점을 말한다. (대법원 1999.10.26.선고, 98두2669 판결)

제1강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

2. 환매권 상실에 따른 손해배상금의 기타소득 해당 여부

교재페이지 594

환매권 상실에 따른 손해배상금이 토지를 소유하였을 경우 실현할 수 있었던 통상적인 지가상승 범위에 대응하는 것으로서 단순한 손해 그 자체에 대한 보상을 넘어 본래의 계약의 내용이 되는 지급 자체에 대한 손해를 넘는 손해에 대하여 배상하는 금전으로 볼 수 없다. (대법원 2009.1.30.선고, 2008두20239 판결)

과세실무상으로 토지소유자에게 환매할 수 있는 권리가 발생하였으나 사업시행자의 환매권 통지 불이행으로 환매권 행사가 불가능하게 됨에 따라 당해 토지소유자가 손해배상청구소송을 제기하여 법원판결에 따라 손해배상금을 지급받는 경우 당해 손해배상금은 소득세법에 의한 기타소득에 해당하지 아니한다. (사전-2018-법령해석소득-0073.2018.6.29)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

3. 양도소득 과세원인인 양도의 의미 > 가. 양도의 개념

교재페이지 594

재산권은 매매.교환.증여.출자.상속.수용 등에 의하여 이전하는데, 세법에서는 이들을 포함하여 재산권에 대한 권리 주체가 바뀌고 재산권이 이전하는 현상을 양도라고 한다.

즉, 양도라 함은 매도 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다(소득세법 제88조 제1항). 매매의 경우 일반적으로 매매잔금지급의무와 소유권이전등기의무가 완료되면 양도로 볼 수 있다. 대물변제로 소유권이전등기(채무의 변제)를 해 준 경우, 협의이혼 시 위자료로 부동산소유권을 이전해 준 경우, 공용수용, 국세징수법에 의한 공매, 임의경매절차에 의하여 부동산의 소유권이 사실상 유상으로 이전된 경우 등도 양도에 해당한다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

3. 양도소득 과세원인인 양도의 의미 > 나. 양도소득세 과세대상

교재페이지 595

양도소득세는 매매 등의 목적물인 재산권 중 토지·건물·부동산에 관한 권리 및 일정범위의 특정주식과 영업권·시설이용권 등 기타 자산의 유상이전이 과세대상이다. **건축 중에 있는 건물**이 건축법상 **건물(지붕과 기둥 또는 벽)**로 볼 수 있는 단계에 이르렀다면 건물로서, 그렇지 않다면 토지의 일부로서 **양도소득세의 과세대상**이 된다. (대전고법 2019.8.14. 선고, 2019누1303 판결)

양도소득세의 과세대상은 소유권을 양도함으로써 발생하는 소득인데 여기서 **소유권이전 등기를 마친 소유권 뿐만 아니라 매수 후 대금의 거의 전부를 지급한 사실상의 소유권**도 포함된다. (대법원 2011.9.8. 선고, 2009두6537 판결)

한편, **저당권의 실행을 위한 부동산 임의경매**는 담보권의 내용을 실현하여 현금화하기 위한 행위로서 양도소득세 **과세대상인 자산의 양도에 해당**하고, 이 경우 **양도소득인 매각대금은 부동산의 소유자에게 귀속**된다. (대법원 2012.9.13. 선고, 2010두13630 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

3. 양도소득 과세원인인 양도의 의미 > 나. 양도소득세 과세대상

교재페이지 594

강제경매의 경우에도 양도소득세 과세대상이 된다. 다만, 강제경매절차의 기초가 된 경매부동산에 관한 채무자 명의의 등기가 원인무효인 때에는 매수인은 경매부동산의 소유권을 취득할 수 없고, 강제경매절차를 통하여 채무자에게 돌아간 이익이 있으면 원칙적으로 원상회복으로 반환의 대상이 될 수 있을 뿐이므로 이 경우 특별한 사정이 없는 한 양도소득세를 과세할 수 없다. (대법원 2016.8.18.선고, 2014두10981 판결)

한편, 부동산의 양도가 무효인 경우에는 특별한 사정이 없는 한 양수인 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌더라도 양도소득세의 과세대상인 자산의 양도에 해당한다거나 자산의 양도로 인한 소득이 있다고 할 수 없다. (대법원 1997.1.21.선고, 96누8901 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

3. 양도소득 과세원인인 양도의 의미 > 다. 사실상 유상이전

교재 페이지 596

(1) 개념

사실상 유상이전이라 함은 양수자가 법률상의 소유권을 취득하지 않아도 자산에 대한 **사용**(물건의 용도에 따라 그 성질을 변경하지 않고 이용하는 것).**수익**(목적물로부터 생기는 과실을 수취하는 것). **처분**(물건이 갖는 교환가치를 실현하는 것)이라는 소유권의 내용을 실현하는 단계를 말하는 것이다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

3. 양도소득 과세원인인 양도의 의미 > 다. 사실상 유상이전

교재페이지 596

(2) 사실상 유상이전의 시기

물건에 대한 대가를 모두 지급하게 되면 통상 자신이 물건에 대한 소유자라고 인식하게 되고, 법률상으로도 소유권이전등기청구권과 사용 등을 위한 인도청구권을 가지게 되므로 그 매매대금이 청산되면 사실상 이전되었다고 본다. 그리고 급부가 대금이 아닐 때는 물건에 대한 사용·수익을 실현할 수 있는 단계에 이르면 사실상 권리가 이전되었다고 볼 수 있다.

판례에 의하면, 토지소유권이 유상으로 사실상 이전되는 것이라고 함은 이 사건과 같이 매매의 경우에는 그 토지의 대가가 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 대금지급이 이행되었음을 뜻한다고 보아야 한다. (대법원 1984.2.14 선고, 82누286 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

3. 양도소득 과세원인인 양도의 의미 > 다. 사실상 유상이전

교재페이지 597

대가적 급부가 사회통념상 거의 전부 이행되었다고 볼 만한 정도에 이르는지 여부는 미지급 잔금의 액수와 그것이 전체 대금에서 차지하는 비용, 미지급 잔금이 남게 된 경위 등에 비추어 구체적 사안에서 개별적으로 판단하여야 한다. (대법원 2014.6.12.선고, 2013두2037 판결)

한편, 부동산 매매계약을 체결한 매수인이 대금을 청산하지 아니한 상태에서 매매계약상 권리의무 내지 매수인의 지위를 제3자에게 양도하고 그 매매계약 관계에서 탈퇴하는 경우에는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 양도하는 것에 불과하다. (대법원 2013.10.11 선고, 2013두10519 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

3. 양도소득 과세원인인 양도의 의미 > 라. 양도의 소득 구분

교재페이지 597

양도소득세의 과세대상이 되는 토지 또는 건물 등의 자산을 양도하여도 당해 자산의 양도가 사업으로 행하여지는 경우에는 그 자산의 양도로 인하여 발생하는 소득은 사업소득(부동산매매업 또는 주택신축판매업)을 구성하게 된다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

3. 양도소득 과세원인인 양도의 의미 > 마. 미등기 양도자산에 대한 중과

교재페이지 598

미등기양도자산에 대하여 양도소득세를 중과하도록 한 취지는 자산을 취득한 자가 양도 당시 그 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 이를 양도함으로써 양도소득세 등 각종 조세를 포탈하거나 양도차익만을 노려 잔대금 등의 지급 없이 전전 매매하는 따위의 부동산투기 등을 억제, 방지하려는데 있다고 할 것이므로 애당초 그 자산의 취득에 있어서 자산의 미등기양도를 통한 조세회피목적이나 전매이득취득 등 투기목적이 없다고 인정되는 등 부득이한 사유가 인정되는 경우에는 양도소득세가 중과되는 미등기양도자산에서 제외된다. (대법원 1995.4.11.선고, 94누8020 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제3절 소득세법상 관련 내용

4. 환매와 양도소득세

교재 페이지 598

소유부동산을 민법 규정에 의한 환매조건부로 유상 양도하고 환매권을 보유한 상태에서 소유권이전등기를 하는 경우에는 소득세법 규정에 의한 양도에 해당하여 양도소득세가 과세되며, 다만, 환매계약에 따른 환매기간내에 환매권을 행사하여 해당 부동산의 소유권을 환원등기하는 것은 양도로 보지 아니하여 양도소득세가 과세되지 아니한다. (재일46014-2023, 1994.7.22.)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제4절 관련 사례(판례) 및 과세실무

1. 잔금 지급 지연에 따른 연체이자의 소득구분 > 가. 사실관계

교재페이지 599

갑은 갑 소유의 ○○광역시 ○○구 ○○동 소재 토지를 ○○인터내셔널 외 2개 업체에 매각하기 위하여 2004.12.8자로 계약을 체결하여 총 매매대금 86억원 중 계약금을 제외한 잔금을 2005.3.31까지 받기로 하였다가 연장기한인 2005.4.25까지 잔금을 지급받지 못함에 따라 2005.5.3 수정계약을 체결하여 총매매가액을 85억원으로 감액한 후, 잔금을 2006.6.10까지 받기로 하였으나, 다시 수정계약서상 잔금지급일까지 잔금을 받지 못하고 있다가, 매수인을 ○○인터내셔널 외 2개 업체에서 ○○인터내셔널 단독 매수인으로 변경하고, 한 후 당초 계약 시 지급한 계약금을 제외한 잔금을 동일자로 정산 받은 사실이 있음. 총매매대금을 93억원으로 증액

이에 대하여 ○○지방국세청은 2006.8.16부터 2006.9.26까지 갑에 대하여 개인제세 조사를 실시하여 토지를 매각하는 과정에서 당초 매매계약서상 잔금지급약정일에 잔금을 지급받지 못하게 됨에 따라 ○○억원의 연체이자 발생하였음에도 갑이 이를 부동산 매각대금에 포함하여 양도소득세를 신고한 데 대하여 기타소득으로 보아 2005년 귀속 종합소득세 ○억원을 경정하게 되었음.

반면 납세자 갑은 이에 대하여 수정계약서를 작성하면서 자가상승액 등을 감안하여 매매대금을 변경하였으므로 수정계약은 당초계약과는 별개의 새로운 계약으로 보아야 하므로 증액된 매매대금이 연체이자 성격인 지연배상금에 해당된다고 보아 소득세법 제21조의 기타소득으로 과세한 것은 부당하다고 주장함.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제4절 관련 사례(판례) 및 과세실무

1. 잔금 지급 지연에 따른 연체이자의 소득구분 > 나. 판결요지

교재페이지 599

최종계약서가 잔금지급이 이루어짐과 동시에 같은 날 작성되어 그 작성시 조세부담의 회피나 경감 등 특정 목적이 있었음을 추단케 하는 점 등의 사정을 고려하면 지가의 상승 등 여러 요소를 감안하여 그 매매대금을 새로이 체결한 것이 아니라 매수인의 요청에 따라 잔금지급기일을 연기하면서 연기된 기간 동안의 약정 연체이자를 당초 매매대금에 가산하여 명목상 그 매매대금을 증액한 것에 불과하므로, 그 증가된 매매대금의 실질은 계약의 위약으로 인한 위약금이다. (대법원 2010.2.11 선고, 2009두18271 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제4절 관련 사례(판례) 및 과세실무

1. 잔금 지급 지연에 따른 연체이자의 소득구분 > 다. 검토

교재 페이지 600

토지를 양도하고 매매대금 지급지연으로 인해 추가로 지급받는 연체이자상당액은 위약금 또는 지연손해금으로서 기타소득에 해당한다. (심사소득 2003-185, 2003.6.30.)

따라서 매매대금이 증액된 주된 경위가 매수인의 잔금지급기일 연기 요청에 따라 그 기일을 연기하면서 기간 동안 약정된 연체이율에 따른 지연손해금을 매매대금에 가산한 경우에 이는 위약금에 해당된다.

다만, 매매목적물의 시가 변동 등 사정에 의하여 새로운 매매계약을 체결할 의사로 매매대금이 증액되었다면 이는 위약금으로 보기 어려울 것이다.

제2강 매매와 개별세법상 의미

제4절 관련 사례(판례) 및 과세실무

2. 환매가 당초 양도소득세에 미치는 영향

교재페이지 601

유효한 매매계약을 토대로 자산의 양도가 이루어진 후 환매약정에 따른 환매가 이루어지더라도 이는 원칙적으로 새로운 매매에 해당하므로 양도소득세 과세요건을 이미 충족한 당초 매매계약에 따른 자산의 양도에 영향을 미칠 수 없다. (대법원 2015.8.27 선고, 2013두12652 판결)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제4절 관련 사례(판례) 및 과세실무

3. 환매에 따른 세금계산서 발급방법

교재 페이지 601

차량을 판매하는 사업자가 총판업체와 판매상계약을 체결하여 차량을 총판업체에 인도하고 그 대금수취 및 소유권이전을 완료한 다음, 판매상계약 특약에 따라 판매상계약 만료 또는 종료 시점에 총판업체에 인도되었으나 판매되지 아니한 전시차량과 재고차량을 환매하는 경우 부가가치세법 시행령 제70조 제1항에 따른 수정세금계산서 발급사유에 해당하지 아니하고, 해당 환매는 부가가치세법 제9조에 따른 재화의 공급에 해당하는 것으로 총판업체는 그 공급시기(인도일)에 세금계산서를 발급하여야 한다. (사전-2015-법령해석부가-0371, 2015.11.26.)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제4절 관련 사례(판례) 및 과세실무

4. 매매계약에 의하여 취득한 자산의 하자보수비용 등의 손익귀속시기

교재페이지 601

신축공장을 매매로 취득한 후 **공장건물의 하자(물건의 하자)**로 **손해배상 소송을 제기**하고 하자보수비용 등 **손해배상금을 받은 경우에는 법원의 확정 판결이 확정된 날**이 속하는 사업연도의 익금에 해당한다.

(법규법인2014-10, 2014.5.9.)

- **물건의 하자의 경우**: 하자가 중대한 경우에는 **계약해제**, 중대하지 않은 경우 **손해배상청구**

법원의 판결이 확정된 날이라 함은 대법원 판결일자 또는 당해 판결에 대하여 상소를 제기하지 아니한 때에는 **상소제기 기한이 종료한 날의 다음날**이다. (사전-2016-법령해석법인-0011, 2016.7.13.)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제4절 관련 사례(판례) 및 과세실무

5. 매매대금 지급지연에 따른 추가 지급받은 금액의 소득 구분

교재페이지 601

거주자가 토지를 양도하고 매매대금의 지급지연으로 인해 추가로 지급받는 연체이자는 소득세법에 의한 기타소득에 해당되는 것이나, 그 매매대금이 실질적으로 소비대차로 전환된 경우에는 이자소득에 해당한다. (법규과-277, 2005.9.20.) 따라서 양도대가를 늦게 지급함에 따라 추가로 지급받은 금액은 양도소득으로 볼 수 없다. (사전-2017-법령해석재산-0580, 2017.9.13.)

제2강 매매와 개별세법상 의미

제4절 관련 사례(판례) 및 과세실무

6. 기타 과세실무 사례

교재 페이지 602

이전등기가 되었다 하더라도 매매잔금 미지급 등의 사유로 당사자간 특약에 의하여 잔금지급 이전까지 사용·수익 등 이용을 제한하고 있는 경우라면 실제로 사용·수익이 가능한 날이 재화의 공급시기가 된다.

(재소비 46015-259, 2000.8.19.)

민법상 부동산 매매에 의하여 소유권이 이전되기 위해서는 매수인의 대금지급의무와 동시에 권리 자체를 이전해 주어야 한다. 즉, 부동산 소유권이전등기를 하여야 물권변동의 효력이 발생한다.

반면 세법에서는 매매에 의한 재산권 이전을 양도라 하는데 부동산에 대한 양도소득세 과세요건 판단시 양도의 시기와 관련하여 원칙적으로 소유권이전등기가 이행되지 않았더라도 대금이 청산되거나 사실상 소유권이 이전된 경우에는 양도로 보아 양도소득세를 과세한다.

사실상 이전이란 대가가 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 대금지급이 이행되었음을 뜻한다.

한편 대금청산일이 분명하지 않거나 대금청산 전 소유권이 이전등기된 경우에는 그 등기 등에 기재된 등기접수일에 자산의 유상양도가 이루어진 것으로 본다.

또한 토지 등의 수용의 경우에 관련법상 수용의 개시일에 소유권이 이전되나, 소득세법에서는 대금을 청산한 날, 수용개시일, 소유권이전등기 접수일 중 빠른날을 자산의 이전 시기로 보고 있다.

다만, 경매에 의한 매각은 민법과 세법 동일하게 매각대금 완납일로 자산의 이전시기로 보고 있다.

그리고 민법상 매매의 목적물인 재산권은 물권, 채권, 지적재산권 등을 의미하는데 부가가치세법상 과세 대상인 재화 또는 용역의 범위와 유사하다고 할 수 있다. 따라서 재화의 유상 이전은 부가가치세 과세대상이 되고, 무상 이전의 경우 일정한 사유에 해당하면 과세대상으로 의제하고 있다.

다만, 재산권 가운데 친권, 부양권 등 신분상의 권리는 그 성질상 양도가 불가능하므로 부가가치세 과세대상이 아닌 재화에 해당되지 않는다.



감사합니다.

