

서울 행정 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2023구합69138 상속세부과처분취소
원 고 1. A
2. B
3. C
4. D
5. E
피 고 성북세무서장
변 론 종 결 2025. 6. 12.
판 결 선 고 2025. 7. 24.

주 문

1. 피고가 2022. 10. 17. 원고들에게 한 2020. 6. 11. 상속분 상속세 405,089,900원의 부과처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 기재와 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고들은 2020. 6. 11. 사망한 F(이하 '피상속인'이라 한다)의 자녀들이다.

나. 원고 A는 피상속인의 사망으로 그 소유인 서울 성북구 G동 단독주택의 1/2 지분(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 상속(이하 '이 사건 상속'이라 한다)받은 후 2020. 12. 14. 이 사건 부동산의 가액을 상속세 및 증여세법(이하 '상증세법'이라 한다) 제60조 제3항, 제61조에서 정한 보충적 평가방법에 따라 2020. 1. 1. 기준 개별주택가격(기준시가)인 1,386,000,000원(= 2,772,000,000원/2)으로 평가하여 상속세를 신고하였다.

다. 피고는 2021. 5. 17.부터 2021. 8. 14.까지 원고들에 대한 상속세 조사를 실시한 후 2021. 9. 3. 이 사건 주택에 대한 상속세 신고 내용대로 상속세를 결정하였다.

라. 원고 A는 2021. 7. 21. 이 사건 주택을 매매대금 2,500,000,000원(이하 '이 사건 매매가액'이라 한다)에 매도(이하 '이 사건 매매'라 한다)하는 계약을 체결한 후 2021. 8. 23. 잔금을 받고 매수인 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 서울지방국세청장은 2022. 4. 12.부터 같은 달 29.까지 피고에 대한 종합감사를 실시하여 이 사건 상속에 대한 상속세 신고기한인 2020. 12. 11.부터 9개월 이내에 이 사건 주택의 양도가 있었으므로 상증세법 제60조 및 구 상속세 및 증여세법 시행령(2021. 1. 5. 대통령령 제31380호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상증세법 시행령'이라 한다) 제49조 제1항 단서에 따라 평가심의위원회의 심의를 거쳐 이 사건 매매가액을 이 사건 주택의 시가로 하여 상속세를 경정하여야 한다고 감사지적하였고, 이에 따라

피고는 2022. 10. 17. 원고들에게 2020. 6. 11. 상속분 상속세 405,089,900원을 경정·고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

바. 이 법원에서 이 사건 주택에 대하여 상속개시일인 2020. 6. 11.을 가격산정의 기준일로, 감정평가서 작성일을 2024. 10. 21.로 감정평가한 결과 이 사건 주택의 시가는 2,171,557,930원으로 산정되었다(이하 '법원 감정'이라 하고 감정가액을 '법원 감정가'라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 감정평가사 노훈영에 대한 감정평가촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

[별지] 관계 법령 기재와 같다.

3. 이 사건 처분의 위법 여부

가. 원고들의 주장 요지

1) 상속개시일과 이 사건 매매일 사이에 가격변동의 특별한 사정이 있었으므로 이 사건 매매가액을 이 사건 상속개시일 당시 시가로 볼 수 없다.

2) 상속세 결정고지 후 소급감정한데다 구 상속세법 시행령 제49조 제1항 본문 및 단서에서 정한 평가기간을 경과하였으므로 법원 감정가는 이 사건 주택의 시가가 될 수 없다.

나. 이 사건 매매가액을 이 사건 주택의 시가로 볼 수 있는지 여부

1) 관련 규정

상속세법 제60조 제1항은 '상속세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 현재의 시가에 따른다.'고 정하고 있고, 같은 조 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.'고 정하고 있다. 구 상속세법 시행령 제49조 제1항은 '법 제60조 제2항에서 "수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것"이란 상속개시일(이하 "평가기준일"이라 한다) 전후 6개월(이 항에서 "평가기간"이라 한다)이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매(이하 이 조 및 제49조의2에서 "매매등"이라 한다)가 있는 경우에 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액을 말한다. 다만, 평가기간에 해당하지 않는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매등이 있거나 평가기간이 경과한 후부터 제78조 제1항에 따른 기한까지의 기간 중에 매매등이 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 매매등의 가액을 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액에 포함시킬 수 있다.'고 하면서 제1호로 '해당 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액'을 정하고 있다.

2) 구체적 판단

위 인정사실, 앞서 든 각 증거, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 구 상속세법 시행령 제49조 제1항 단서가 적용되기 위한 요건인 이 사건 상속개시일과 이 사건 매매일 사이에 이 사건 주택에 관하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보기 어려우므로, 이 사건 매매가액이 이 사건 상속개시일 당시

의 이 사건 주택의 객관적 교환가치를 적정하게 반영한다고 볼 수 없다.

가) 상속세법 제60조 제1항, 제2항, 구 상속세법 시행령 제49조 제1항에 의하면, 매매거래가액을 당해 상속재산의 상속개시일 당시 시가라고 하기 위해서는 객관적으로 보아 그 거래가액이 일반적이고도 정상적인 교환가치를 적정하게 반영하고 있다고 볼 사정이 있어야 하고, 상속개시일 당시와 위 매매거래일 사이에 가격의 변동이 없어야 한다.

가격변동이 없었다는 점은 과세관청이 주장·증명하여야 하므로(대법원 1990. 6. 26. 선고 89누6907 판결, 대법원 1998. 7. 10. 선고 97누10765 판결 등 참조), 이 사건 상속개시일 2020. 6. 11.로부터 13개월 후인 2021. 7. 21. 매매된 이 사건 매매가액을 이 사건 상속개시일 당시의 시가로 평가하려면 그 사이 '가격변동의 특별한 사정'이 없었다는 점을 피고가 증명하여야 한다. 특히 구 상속세법 시행령 제49조 제1항 단서 규정 자체에서 '시간 경과' 등을 고려하여 이를 판단하도록 정하고 있는바, 시간의 경과에 따른 가격변동 역시 '가격변동의 특별한 사정'에 포함된다고 보는 것이 타당하므로, 상속개시일과 이 사건 매매일 사이에 '가격변동의 특별한 사정'이 없다고 평가하기 위해서는 보다 엄격한 증거가 필요하다고 할 것이다.

나) 이 사건 주택의 2021. 1. 1. 기준 공시가격은 1,546,000,000원으로 2020. 1. 1. 기준 공시가격 1,386,000,000원에 비해 약 11% 상승하였는바, 이러한 가격변동이 실제 이 사건 주택의 가격변동은 없었음에도 불구하고 재산세 등 보유세와 관련한 정부 정책으로 인한 것인지 단정하기 어렵다.

다) 오히려 가격산정기준일을 2020. 6. 11.로 한 법원 감정가 2,171,557,930원(다만 아래에서 보는 것과 같이 이를 시가로 사용하기는 어렵다)에 비해 2021. 7. 21.에

이루어진 이 사건 매매가액 2,500,000,000원이 약 15% 상승한 것을 보면, 이 사건 상속개시일과 이 사건 매매일 사이에 가격변동이 있었던 것으로 보인다.

라) 그 밖에 이 사건 상속개시일과 이 사건 매매일 사이에 가격변동의 특별한 사정이 없다는 사실을 인정할 만한 객관적인 자료가 부족하다.

다. 법원 감정가를 이 사건 주택의 시가로 볼 수 있는지 여부

1) 관련 규정

상증세법 제60조는 상속세가 부과되는 재산의 가액을 평가기준일(상속개시일) 현재의 시가에 따르도록 하면서(제1항), 이때의 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 포함하는데(제2항), 감정가격을 시가로 인정할 때는 대통령령이 정하는 바에 따라 둘 이상의 감정기관에 감정을 의뢰하여야 한다(제5항). 상증세법 제60조 제2항을 구체적으로 시행하기 위한 규정은 구 상증세법 시행령 제49조 제1, 2항에 마련되어 있는바, 감정가격은 시가로 인정될 수 있으나 평가기준일(상속개시일) 전후 6개월 이내의 기간(이하 '평가기간'이라고 한다)에 감정이 있는 경우에는 둘 이상의 감정기관의 감정가액의 평균액으로 하고 이 경우 가격산정기준일과 감정가액 평가서 작성일 모두 평가기간 내에 있어야 하며(구 상증세법 시행령 제49조 제1, 2항), 평가기간 외의 기간(평가기준일 전 2년, 상속세 과세표준 신고기한부터 9개월)에 감정이 있는 경우에는 가격변동의 특별한 사정이 없음을 전제로 평가심의위원회의 심의를 거쳐 감정가액을 비로소 사용할 수 있다(구 상증세법 시행령 제49조 제1항 단서). 상증세법 시행령이 위와 같이 시가 감정과 관련하여 가격산정기준일과 감정가액 평가서 작성일에 시간적 제한을 둔 것은 소급

감정에 의한 시가의 인정범위가 제한 없이 확장되는 것을 방지하기 위한 취지로 보인다.

2) 판단

상증세법 제60조, 구 상증세법 시행령 제49조 제1, 2항에 의하면 공신력 있는 감정기관의 감정가액도 시가로 볼 수 있고, 그 가액이 소급감정에 의한 것이라 하여도 달라지지 않으므로(대법원 2024. 4. 12. 선고 2020두54265 판결 등 참조), 소급감정에 의한 가액도 시가로 인정될 수 있다. 다만 감정가액이 시가로 인정되기 위해서는 적어도 상속세 과세표준 신고기한부터 9개월 내에는 감정이 있어야 하고, 둘 이상의 감정기관에 감정을 의뢰하여야 한다.

이 사건 상속의 경우 상속세 과세표준 신고기한이 상증세법 제67조 제1항에 따라 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 후인 2020. 12. 31.이므로 그로부터 9개월 후인 2021. 9. 30.까지는 감정이 있어야 하는데, 법원 감정은 그로부터 3년 이상이 경과한 2024. 10. 21.에서야 이루어졌고, 둘 이상의 감정기관에 의뢰한 것도 아니므로, 그 감정가액을 이 사건 주택의 시가로 사용할 수 없다.

라. 소결론

따라서 이 사건 처분은 위법하고, 법원 감정가를 시가로 볼 수 없는 이상 법원 감정가를 초과하는 부분만을 취소할 것도 아니므로 전부가 취소되어야 한다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

[별지]

관계 법령

▣ 상속세 및 증여세법

제60조(평가의 원칙 등)

- ① 이 법에 따라 상속세나 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일(이하 "평가기준일"이라 한다) 현재의 시가(時價)에 따른다. 이 경우 다음 각 호의 경우에 대해서는 각각 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 시가로 본다.
 1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장으로서 대통령령으로 정하는 증권시장에서 거래되는 주권상장법인의 주식등 중 대통령령으로 정하는 주식등(제63조 제2항에 해당하는 주식등은 제외한다)의 경우: 제63조 제1항 제1호 가목에 규정된 평가방법으로 평가한 가액
 2. 「특정 금융거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 가상자산의 경우: 제65조제2항에 규정된 평가방법으로 평가한 가액
- ② 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.
- ③ 제1항을 적용할 때 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류, 규모, 거래 상황 등을 고려하여 제61조부터 제65조까지에 규정된 방법으로 평가한 가액을 시가로 본다.
- ④ 제1항을 적용할 때 제13조에 따라 상속재산의 가액에 가산하는 증여재산의 가액은 증여일 현재의 시가에 따른다.
- ⑤ 제2항에 따른 감정가격을 결정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 둘 이상의 감정기관(대통령령으로 정하는 금액 이하의 부동산의 경우에는 하나 이상의 감정기관)에 감정을 의뢰하여야 한다. 이 경우 관할 세무서장 또는 지방국세청장은 감정기관이 평가한 감정가액이 다른 감정기관이 평가한 감정가액의 100분의 80에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 1년의 범위에서 기간을 정하여 해당 감정기관을 시가불인정 감정기관으로 지정할 수 있으며, 시가불인정 감정기관으로 지정된 기간 동안 해당 시가불인정 감정기관이 평가하는 감

평가액은 시가로 보지 아니한다.

제67조(상속세 과세표준신고)

- ① 제3조의2에 따라 상속세 납부의무가 있는 상속인 또는 수유자는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 제13조와 제25조제1항에 따른 상속세의 과세가액 및 과세표준을 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 신고를 할 때에는 그 신고서에 상속세 과세표준의 계산에 필요한 상속재산의 종류, 수량, 평가가액, 재산분할 및 각종 공제 등을 증명할 수 있는 서류 등 대통령령으로 정하는 것을 첨부하여야 한다.
- ③ 제1항의 기간은 유언집행자 또는 상속재산관리인에 대해서는 그들이 제1항의 기간 내에 지정되거나 선임되는 경우에 한정하며, 그 지정되거나 선임되는 날부터 계산한다.
- ④ 피상속인이나 상속인이 외국에 주소를 둔 경우에는 제1항의 기간을 9개월로 한다.
- ⑤ 제1항의 신고기한까지 상속인이 확정되지 아니한 경우에는 제1항의 신고와는 별도로 상속인이 확정된 날부터 30일 이내에 확정된 상속인의 상속관계를 적어 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

▣ 구 상속세 및 증여세법 시행령(2021. 1. 5. 대통령령 제31380호로 개정되기 전의 것)

제49조(평가의 원칙등)

- ① 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 이 항에서 "평가기간"이라 한다)이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매(「민사집행법」에 따른 경매를 말한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 공매(이하 이 조 및 제49조의2에서 "매매등"이라 한다)가 있는 경우에 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액을 말한다. 다만, 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매등이 있거나 평가기간이 경과한 후부터 제78조제1항에 따른 기한까지의 기간 중에 매매등이 있는 경우에도 평가기준일부터 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 날까지의 기간 중에 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위환

경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보아 상속세 또는 증여세 납부의무가 있는 자(이하 이 조 및 제54조에서 "납세자"라 한다), 지방국세청장 또는 관할세무서장이 신청하는 때에는 제49조의2제1항에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매 등의 가액을 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액에 포함시킬 수 있다.

1. 해당 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 특수관계인과의 거래 등으로 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우

나. 거래된 비상장주식의 가액(액면가액의 합계액을 말한다)이 다음의 금액 중 적은 금액 미만인 경우(제49조의2제1항에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 그 거래가액이 거래의 관행상 정당한 사유가 있다고 인정되는 경우는 제외한다)

1) 액면가액의 합계액으로 계산한 해당 법인의 발행주식총액 또는 출자총액의 100분의 1에 해당하는 금액

2) 3억원

2. 해당 재산(법 제63조제1항제1호에 따른 재산을 제외한다)에 대하여 둘 이상의 기획재정부령이 정하는 공신력 있는 감정기관(이하 "감정기관"이라 한다)이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외하며, 해당 감정가액이 법 제61조·제62조·제64조 및 제65조에 따라 평가한 가액과 제4항에 따른 시가의 100분의 90에 해당하는 가액 중 적은 금액(이하 이 호에서 "기준금액"이라 한다)에 미달하는 경우(기준금액 이상인 경우에도 제49조의2제1항에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 감정평가목적 등을 감안하여 동 가액이 부적정하다고 인정되는 경우를 포함한다)에는 세무서장(관할지방국세청장을 포함하며, 이하 "세무서장등"이라 한다)이 다른 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액에 의하되, 그 가액이 납세자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 일정한 조건이 충족될 것을 전제로 당해 재산을 평가하는 등 상속세 및 증여세의 납부목적에 적합하지 아니한 감정가액

나. 평가기준일 현재 당해재산의 원형대로 감정하지 아니한 경우의 당해 감정가액

② 제1항을 적용할 때 제1항 각 호의 어느 하나에 따른 가액이 평가기준일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월까지로 한다) 이내에 해당하는지는 다음 각 호의 구분에 따른 날을 기준으로 하여 판단하며, 제1항에 따라 시가로 보는

가액이 둘 이상인 경우에는 평가기준일을 전후하여 가장 가까운 날에 해당하는 가액(그 가액이 둘 이상인 경우에는 그 평균액을 말한다)을 적용한다. 다만, 해당 재산의 매매등의 가액이 있는 경우에는 제4항에 따른 가액을 적용하지 아니한다.

1. 제1항 제1호의 경우에는 매매계약일
 2. 제1항 제2호의 경우에는 가격산정기준일과 감정가액평가서 작성일
 3. 제1항 제3호의 경우에는 보상가액·경매가액 또는 공매가액이 결정된 날
- ③ 제1항 각호의 가액에 2 이상의 재산가액이 포함됨으로써 각각의 재산가액이 구분되지 아니하는 경우에는 각각의 재산을 법 제61조 내지 제65조의 규정에 의하여 평가한 가액에 비례하여 안분계산하되 각각의 재산에 대하여 감정가액(동일감정기관이 동일한 시기에 감정한 각각의 감정가액을 말한다)이 있는 경우에는 감정가액에 비례하여 안분계산한다. 다만, 토지와 그 토지에 정착된 건물 기타 구축물의 가액이 구분되지 아니하는 경우에는 「부가가치세법 시행령」 제64조에 따라 안분계산한다.

제78조(결정·경정)

- ① 법 제76조 제3항의 규정에 의한 법정결정기한은 다음 각호의 1에 의한다.
1. 상속세
법 제67조의 규정에 의한 상속세과세표준 신고기한부터 9개월
 2. 증여세
법 제68조의 규정에 의한 증여세과세표준 신고기한부터 6개월. 2023. 3.말~2023. 9.말까지
- ② 법 제76조제5항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 상속개시일 부터 5년이 되는 날 (이하 이 조에서 “조사기준일”이라 한다)까지의 기간을 말한다. 끝.