

## 부담부증여의 과세상 취급에 대한 고찰

이 중 교\*

---

### || 목 차 ||

---

I. 서 론 .....	257	3. 취 득 세	
II. 민법상 부담부증여의 개관 .....	259	IV. 부담부증여의 과세상 문제점과 개선방안 ..	275
1. 부담부증여의 의의		1. 증 여 세	
2. 부담부증여의 사법상 효력		2. 양도소득세	
III. 부담부증여에 대한 세목별 과세상 취급 ..	261	3. 취 득 세	
1. 증 여 세		V. 결 론 .....	286
2. 양도소득세			

---

---

\* 연세대 법학전문대학원 교수

\*\* 투고일 : 2026. 3. 26. 1차수정일 : 2026. 5. 1. 게재확정일 : 2026. 5. 14.

**<국문초록>**

하나의 거래에 무상거래와 유상거래가 혼재되어 있는 부담부증여가 이루어지면 양도소득세, 증여세, 취득세 등 3가지 세목에 대한 과세계기가 생긴다. 실무상으로는 증여자가 부담하는 양도소득세와 수증자가 부담하는 증여세와 취득세의 합계를 최소화하는 절세, 나아가 허위채무를 이전하여 조세를 줄이는 조세회피의 수단으로 이용되기도 한다.

본고는 부담부증여에 대한 상속세 및 증여세법과 소득세법의 문언이 다르고, 지방세법상 취득세의 과세기준이 체계적이지 않다는 문제의식하에 과세상 문제점과 개선방안을 살펴보았다. 이를 증여세, 양도소득세, 취득세 등 각 세목별로 요약하면 다음과 같다.

첫째, 증여세의 경우 부담부증여에서 공제되는 채무의 범위를 증여재산에 담보된 채무로 한정하지 않고 증여자의 일반채무까지 확대하는 것이 타당하다. 나아가 증여재산에 담보된 채무에 한하여 증여자의 채무 이외에 제3자의 채무에 대하여도 공제를 인정하는 것이 합리적이다.

둘째, 양도소득세의 경우 수증자가 인수하는 채무액에 대한 상증세법과 소득세법의 문언에 차이가 있으므로 이를 일치시킬 필요가 있다. 또한 부담부증여의 양도차익 산정 시 동일기준의 원칙에 맞추어 기준시가에 따라 양도가액과 취득가액을 산정하는 것이 타당하다.

셋째, 취득세의 경우 부담부증여에 있어서 매매 등 일반적인 취득과 구분하여 유상취득에 해당하는 요건을 별도로 설정할 필요가 있다. 구체적으로 수증자가 인수하는 채무가 진정한 것이고, 수증자가 인수한 채무를 변제할 능력을 갖추어야 한다는 점을 명시하는 것이 타당하다.

▶ **주제어** : 부담부증여, 무상거래, 유상거래, 양도소득세, 증여세, 취득세

## I. 서 론

법인은 무상으로 얻은 이익과 유상으로 얻은 이익을 별도로 구분하지 않고 모두 익금에 포함시켜 법인세를 과세한다. 법인세는 순자산증가설의 입장에서 과세하므로 무상으로 얻은 이익과 유상으로 얻은 이익을 동일하게 취급하는 것이다. 그러나 개인은 무상으로 얻은 이익에 대하여는 증여세를 과세하고, 유상으로 얻은 이익<sup>1)</sup>에 대하여는 소득세를 과세한다. 소득의 개념에 대한 소득원천설과 순자산증가설 중 순자산증가설을 취하면 증여로 얻은 무상이익도 소득세의 과세대상에 포함시킬 여지가 있다.<sup>2)</sup> 실제 증여로 얻은 이익에 대하여 소득세를 과세할 수 있다는 주장도 존재한다.<sup>3)</sup> 하지만 대부분의 국가들은 출발점의 평등을 중시하여 무상으로 얻은 이익에 대하여는 소득세와 구분하여 증여세를 과세하는 것이 일반적이다.

우리나라의 과세체계상 소득세와 증여세는 과세표준, 세율, 공제, 과세특례 등 여러 가지 면에서 차이가 있으므로 유상으로 얻은 소득과 무상으로 얻은 증여를 구별하는 것은 납세자와 과세관청 모두에게 중요하다. 취득세 측면에서도 유상취득과 무상취득에 적용되는 세율이 각기 다르므로 유상취득과 무상취득을 구별할 실익이 있다. 그런데 부담부증여는 하나의 거래에

1) 여기서 “유상으로 얻은 이익”이라 함은 무상으로 얻은 이익에 대비되는 개념으로서 근로소득, 이자소득, 배당소득, 사업소득 등과 같이 노동이나 자본을 투여하고 얻은 이익을 의미한다.

2) 소득원천설은 특정의 원천에서 계속적·반복적으로 발생하는 이익을 과세대상 소득이라고 보는 견해이고, 순자산증가설은 일정한 기간 순자산의 증가를 과세대상 소득이라고 파악하는 견해이다. 순자산증가설이 소득원천설보다 소득의 범위가 넓다.

3) 대표적으로 Marjorie E. Kornhauser, *The Constitutional Meaning of Income and the Taxation of Gifts*, 25 *Connecticut Law Review* 1, 1992.이 있다.

무상거래와 유상거래가 혼재되어 있으므로 유상으로 이전되는 부분과 무상으로 이전되는 부분을 분리하여 각 그에 맞는 과세를 해야 한다.

부담부증여가 행해지면 양도소득세, 증여세, 취득세 등 3가지 세목에 대한 과세계기(taxable event)가 생긴다. 채무가 감소하는 부분의 재산에 대해서는 양도소득세 납세의무가, 증여받은 부분의 재산에 대해서는 증여세 및 취득세 납세의무가 생긴다. 증여는 무상거래라는 특성상 배우자, 직계존비속 등 가족 사이에 행해지는 것이 일반적이고, 부담부증여도 마찬가지이다. 특히 부담부증여는 증여자가 부담하는 양도소득세와 수증자가 부담하는 증여세와 취득세의 합계를 최소화하는 절세, 나아가 허위채무를 이전하여 조세를 줄이는 조세회피의 수단으로 이용되는 경우가 있으므로 이를 방지하기 위하여는 정교한 설계가 필요하다.

본고는 부담부증여에 대한 과세상 취급을 세목별로 살펴보고, 과세상 문제점과 개선방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 전체적인 글의 구성은 II 장에서는 부담부증여가 민법에서 유래된 개념이므로 세법상 부담부증여의 과세문제를 논의하기에 앞서 민법상 부담부증여에 대한 일반론을 간략하게 개관하고, III 장에서 증여세, 양도소득세, 취득세 등 세목별로 부담부증여에 대한 과세상 취급을 검토한다. 이때 배우자나 직계존비속과 그 이외의 자에 대한 부담부증여의 세법상 취급에 큰 차이가 있으므로 양자를 구분하여 검토하기로 한다. 그 후 IV 장에서 부담부증여에 대한 과세상 문제점과 개선방안을 살펴보고 V 장에서 논의를 정리하며 결론을 맺기로 한다.

## Ⅱ. 민법상 부담부증여의 개관

### 1. 부담부증여의 의의

#### 가. 증여의 개념과 성격

증여는 당사자 일방(증여자)이 무상으로 재산을 상대방(수증자)에게 수여하는 의사표시를 하고 상대방이 이를 승낙함으로써 효력이 생기는 계약이다(민법 제554조).<sup>4)</sup> 당사자 일방이 재산을 무상으로 주더라도 상대방이 승낙하지 않으면 이를 강요할 수 없으므로 증여는 상대방의 승낙이 필요한 계약의 일종이다.

증여는 증여자가 수증자에게 무상으로 재산을 수여한다는 점에서 무상(無償)계약이고, 증여자만 의무를 부담할 뿐 수증자가 의무를 부담하지 않으므로 편무(片務)계약이다.

#### 나. 부담부증여의 개념과 특성

부담부증여는 특수한 형태의 증여로서 수증자가 증여를 받는 동시에 일정한 급부를 하여야 하는 부담이나 채무를 지는 증여이다. 민법에서는 “상대부담 있는 증여”라고도 부른다(민법 제561조). 부담의 내용을 이루는 급부는 급부의 일반요건인 적법성, 가능성, 확정성을 갖추어야 한다.<sup>5)</sup> 그러나 부

---

4) 민법상 증여의 개념만으로는 변칙증여에 의한 증여세 회피행위에 대응하기 어려우므로 2003. 12. 30. 「상속세 및 증여세법」을 개정하여 증여세완전포괄주의를 도입하였다. 이에 따라 민법상 증여보다 확대된 세법상 증여의 개념을 정립하였다.

5) 대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1433 판결.

답의 내용에는 특별한 제한이 없으므로 물건을 인도하는 급부, 노무를 제공 하는 급부 등이 가능하고, 금전으로 가액을 산정할 수 없더라도 무방하다. 예를 들어, 증여자가 수증자에게 토지를 증여하면서 자신 및 배우자에 대한 부양과 선조의 제사봉행을 조건으로 하는 경우 수증자가 이행하여야 하는 부담을 금전으로 산정할 수 없으나, 이러한 경우에도 부담부증여는 유효하다.<sup>6)</sup>

부담부증여는 증여계약과 부담계약 등 두 개의 계약이 따로 존재하는 것이 아니라 증여와 부담이 서로 주종의 관계에서 결합한 하나의 계약이라는 점에 유의할 필요가 있다. 따라서 증여자 이외에 수증자도 채무를 부담하지만 매매, 교환 등의 유상계약과 달리 증여자의 급부에 대한 대가가 아니므로 유상계약이나 쌍무계약이라고 할 수 없다.

## 2. 부담부증여의 사법상 효력

부담부증여는 일반증여와 달리 수증자가 일정한 채무를 부담하므로 다음과 같은 특칙이 적용된다.

첫째, 부담부증여의 증여자는 그 부담의 한도에서 매도인과 같은 담보책임이 있다(민법 제559조 제2항). 일반증여의 경우에는 무상계약의 특성상 증여자에게 담보책임을 지우는 것이 적절하지 않으므로 원칙적으로 담보책임을 인정하지 않고, 예외적으로 증여자가 그 하자나 흠결을 알고도 이를 수증자에게 고지하지 아니한 경우에만 담보책임을 인정한다(민법 제559조 제1항). 이에 비해 부담부증여의 경우 수증자가 일정한 급부를 해야 할 부담을 지므로 그 한도에서 증여자에게 매도인과 같은 담보책임을 지운다. 따라서 수증자는 부담의 감액청구, 계약해제, 손해배상청구 등을 할 수 있다.

둘째, 부담부증여에 대하여는 쌍무계약에 관한 규정을 적용한다(민법 제561조). 부담부증여가 편무계약일 뿐 쌍무계약이 아니지만 수증자도 채무를

---

6) 대법원 1996. 1. 26. 선고 95다43358 판결.

부담하므로 쌍무계약에 관한 규정을 적용하는 것이다. 따라서 수증자는 증여자에게 동시이행의 항변권을 행사할 수 있고, 위험부담이 적용된다. 증여자도 수증자가 부담을 이행하지 않는 경우에 계약을 해제할 수 있다.

### Ⅲ. 부담부증여에 대한 세목별 과세상 취급

#### 1. 증 여 세

##### 가. 배우자나 직계존비속 이외의 자의 부담부증여

##### (1) 의 의

증여세를 산출하기 위해서는 우선 증여세 과세표준의 기초가 되는 증여세과세가액을 산정해야 한다. 증여세과세가액은 증여일 현재 상속세 및 증여세법(이하 “상증세법”이라 한다)에 따른 증여재산가액을 합친 금액에서 그 증여재산에 담보된 채무로서 수증자가 인수한 금액을 뺀 금액이다(상증세법 제47조 제1항).

위 상증세법 제47조 제1항은 부담부증여라는 용어를 직접 사용하지 않았지만 그 내용상 부담부증여에 대한 증여세 과세를 규정하는 것으로 볼 수 있다. 민법상 부담부증여는 앞서 살펴본 바와 같이 금전적 가치를 산정하기 어려운 것도 부담의 내용으로 할 수 있으나, 세법상 부담부증여의 경우에는 세액을 산정해야 하므로 금전적 가치를 산정할 수 있는 것만 부담의 내용으로 할 수 있는 차이가 있다.<sup>7)</sup>

7) 서윤식, “부담부증여에 대한 과세상 문제점 — 부담부증여에 있어 채무의 요건(범위)을 중심으로 —”, 『계간 세무사』 2018년 여름호, 한국세무사회, 2018, 54면.

## (2) 공제하는 채무

### (가) 당해 증여재산에 담보된 채무

증여세과세가액 산정 시 공제하는 채무는 당해 증여재산에 담보된 채무이므로 그 밖의 증여자의 일반채무를 공제하는 것은 허용되지 않는다. 다만 증여자가 재산을 타인에게 임대한 경우의 임대보증금은 당해 증여재산에 담보된 채무가 아니지만 예외적으로 공제되는 채무로 규정하고 있다(상증세법 시행령 제36조 제1항).

위와 같이 법문언상 ‘증여재산에 담보된 채무’라고 규정하고 있으므로 증여재산에 담보된 채무가 아니면 공제대상이 아니라고 해석하는 것이 일반적이다. 그러나 증여재산에 담보된 채무가 아니라도 수증자가 증여자로부터 채무를 인수한 사실이 증명되는 경우에는 증여세과세가액에서 공제되어야 한다고 판시한 하급심 판결이 있어서 눈길을 끈다.<sup>8)</sup> 그 주된 논거로 부담부증여에서 수증자가 증여자로부터 채무를 인수하는 것은 그 채무에 상당하는 돈을 증여자에게 지급하는 것과 마찬가지로 증여재산 중 그 채무액 상당부분은 유상으로 양수한 것과 다르없다는 점을 들고 있다. 이 판결은 경제적 실질에는 부합하지만 ‘증여재산에 담보된 채무’라는 문언에 반하는 문제점이 있고, 주류적 입장에서 벗어난 이례적인 판결로 평가할 수 있다.

### (나) 증여자의 채무

상증세법 제47조 제1항은 문언상으로는 공제하는 채무에 대하여 수증자가 인수한 금액이라고 규정할 뿐 증여자의 채무로 한정하고 있지 않다. 그러나 같은 조 제3항은 배우자 또는 직계존비속 사이의 부담부증여를 규정하면서 증여자의 채무를 인수한 경우로 한정하고 있으므로 상증세법 제47조

8) 서울행정법원 2007. 4. 5. 선고 2006구합45760 판결(원고가 부친으로부터 9억 4,000만원의 부동산을 증여받으면서 같은 금액의 채무를 인수하였는데, 그중 4억 4,000만원은 원고의 부친이 부동산을 담보로 제공하고 대출받았고, 5억원은 원고의 부친이 원고의 예금 5억 원을 담보로 대출받은 사안이다).

를 전체적으로 보면, 증여자의 채무를 인수한 경우에 공제되고 제3자의 채무를 인수한 경우에는 공제되지 않는다고 해석하는 것이 합리적이다.

상증세법 기본통칙도 “제3자의 채무의 담보로 제공된 재산을 조건없이 증여받는 경우 증여가액은 증여 당시의 그 재산가액 전액으로 한다.”라고 하여 제3자의 채무를 공제하지 않는다는 입장을 취하고 있다.<sup>9)</sup> 이 경우 수증자가 담보된 채무를 변제한 때에는 그 채무상당액을 채무자인 제3자에게 증여한 것으로 보아야 하나, 다만 제3자에게 구상권을 행사하여 변제액을 회수한 경우에는 증여한 것으로 보지 않는다.

### (3) 채무가 증여재산을 초과하는 경우

부담부증여에서 증여재산가액이 채무보다 큰 경우가 일반적이지만 반대로 증여재산가액보다 채무가 큰 경우가 있을 수 있다. 이 경우 증여재산가액에서 채무를 공제하면 음수이므로 수증자에게 증여세를 과세하지 않고 그 차액을 수증자가 증여자에게 증여한 것으로 보아 증여자에게 증여세를 과세한다.<sup>10)</sup>

#### 나. 배우자나 직계존비속 사이의 부담부증여

배우자 사이 또는 직계존비속 사이의 부담부증여에 대해서는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 경우에도 그 채무액은 수증자에게 인수되지 아니한 것으로 추정하여 채무를 공제하지 않는다.<sup>11)</sup> 다만 그 채무액이 국가 및

9) 상증세법 기본통칙 47-36-6.

10) 국세청 재삼 46014-1049, 1995. 4. 26.

11) 수증자가 피담보채무를 인수하지 않은 경우 장차 증여자가 그 피담보채무를 이행하여 담보권이 소멸되면 문제가 없지만 만일 증여자가 채무를 이행하지 아니하여 담보부동산에 대한 담보권이 실행되면 수증자는 증여재산의 소유권을 상실하게 될 것이어서 주채무자의 채무이행 여부 및 담보권 실행 여부에 따라 증여재산의 확정적인 권리취득이 좌우되는 상태에 있게 된다. 이 경우 조건부권리와 같이 보아서 그 조건내용을 구성하는 사실과 조건성취의 확실성을 고려하여 증여자의 채무불이

지방자치단체에 대한 채무 등 객관적으로 인정되는 채무인 경우에는 이를 공제한다(상증세법 제47조 제3항).<sup>12)</sup> 배우자나 직계존비속 간에는 허위의 담보권을 설정하는 방법으로 증여세를 회피하는 경우가 많으나, 증여에 수반된 채무가 진정한 것인지 여부를 가려내기 쉽지 않으므로 수증자가 채무를 인수하지 않은 것으로 추정하되, 객관적으로 인정되는 채무만 인수한 것으로 취급하겠다는 것이다. 입법기술상 추정규정을 활용하여 채무 인수에 대한 증명책임을 납세자에게 전가하는 효과를 거두고 있다.

위 상증세법 제47조 제1항은 배우자 또는 직계존비속 사이에 적용되므로 배우자 또는 직계존비속 간의 증여가 아닌 이상, 그 채무의 인수가 같은 항단서에 해당하는지 여부를 가리지 않고, 수증자가 인수한 증여자의 채무액은 증여재산가액에서 공제된다.<sup>13)</sup>

## 2. 양도소득세

### 가. 배우자나 직계존비속 이외의 자의 부담부증여

#### (1) 의 의

양도는 “자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다

---

행으로 담보권실행이 확실시되고 증여자의 무자력으로 수증자의 증여자에 대한 구상권 행사가 실효성이 없을 것이 명백한 경우에는 이를 참작하여 증여세과세액을 정하여야 한다(대법원 1989. 4. 25. 선고 87누991 판결).

12) 수증자에게 인수된 것으로 인정되는 채무는 증여자의 채무로서 수증자가 실제로 부담하는 사실이 ① 국가, 지방자치단체 및 금융회사등에 대한 채무는 해당 기관에 대한 채무임을 확인할 수 있는 서류, ② 위 ① 외의 자에 대한 채무는 채무부담계약서, 채권자확인서, 담보설정 및 이자지급에 관한 증빙등에 의하여 그 사실을 확인할 수 있는 서류 등에 의하여 인정되는 채무를 말한다(상증세법 시행령 제36조 제2항, 제10조 제1항).

13) 대법원 1991. 5. 14. 선고 90누9568 판결.

(소득세법 제88조 제1항 전문). 여기서 자산의 유상이전이란 대가관계가 수반되는 자산의 이전을 의미한다. 부담부증여에 있어 부담은 증여와 대가관계에 있지 않으므로 원칙적으로 위 양도의 개념에 포섭될 수 없다.<sup>14)</sup> 그러나 수증자가 인수하는 증여자의 채무가 증여자자산의 취득가액을 초과하면 부담부증여로 인하여 자본이득이 일부 실현된 것으로 볼 수 있으므로 양도소득세 과세의 필요성이 있다. 이에 부담부증여를 양도로 의제하는 소득세법 제88조 제1항 후문을 든 것이다.<sup>15)</sup>

부담부증여에 있어 수증자가 채무를 인수한 경우에는 채무액에 상당하는 부분을 증여세과세가액에서 공제하고, 그 채무액에 상당하는 부분에 대하여 양도소득세를 과세한다. 즉 채무액 상당 부분은 증여세가 과세되지 않고 양도소득세가 과세된다. 수증자가 공익법인인 경우에는 공익법인의 설립 및 활동을 지원하기 위하여 출연재산을 증여세과세가액의 범위에서 제외하지만, 그 출연의 기회에 출연자의 채무를 공익법인에게 인수시켰다면 출연자는 채무를 면하는 이익을 얻게 되므로 수증자인 공익법인에게 증여세가 과세되지 않더라도 증여자에게는 양도소득세가 과세된다.<sup>16)</sup>

## (2) 양도에 해당하는 채무

### (가) 당해 증여재산에 담보된 채무

상증세법이 “증여재산에 담보된 채무”라고 규정한 것에 비하여 소득세법 시행령 제151조 제3항은 “증여자의 채무”라고 규정하고 있으므로 소득세법상 양도로 보는 채무를 상증세법상 증여재산가액에서 공제하는 채무와 동

14) 김병수, “부담부증여와 양도소득세”, 『재판자료』 제108집 : 행정재판실무연구집, 법원도서관, 2005, 285~286면.

15) 현행 소득세법 제88조 제1항 후문의 내용은 과거 1978. 12. 5. 소득세법 개정 시 제4조 제3항 단서로 신설되었다. 그 이전에는 수증자가 인수하는 채무에 대하여 양도소득세가 과세되지 않고 증여세과세가액에서 공제받는 방법으로 부담부증여를 이용한 조세회피가 발생하였고, 이에 대응하기 위하여 부담부증여에 대해 소득세를 과세하는 근거규정을 두게 된 것이다.

16) 대법원 2000. 1. 21. 선고 98두20018 판결.

일하게 해석할 것인지에 대하여 견해의 대립이 있다.

첫째, 양자를 동일하게 해석하는 견해이다.<sup>17)</sup> 소득세법상 양도로 보는 채무를 규정할 때 상증세법 제47조 제3항을 인용하고 있으므로 세법 간 일관성을 확보하기 위하여 양자를 동일하게 해석해야 한다는 것이다.

둘째, 양자를 다르게 해석하는 견해이다.<sup>18)</sup> 소득세법상 양도로 보는 채무를 규정할 때에는 “증여자의 채무”라고 규정할 뿐 “증여재산에 담보된 채무”로 한정하고 있지 않으므로 양자를 다르게 해석해야 한다는 것이다.

위 두 가지 견해 중 어느 견해를 취하는지에 따라 증여재산에 담보된 채무 이외의 채무를 수증자가 인수한 경우 그 채무액에 상당하는 부분에 대하여 양도소득세를 과세할 수 있는지 달라진다. 국세심판소 결정례 중에는 소득세법상 양도로 보는 채무는 법문언에 따라 수증자가 인수한 증여자의 채무로 보아야 할 뿐 증여재산에 담보로 설정된 채무로 국한하여 적용할 수 없다고 판단한 것이 있으나,<sup>19)</sup> 과세실무는 당해 증여재산에 담보된 채무에 한하여 양도에 해당한다고 해석하는 것이 일반적이다.<sup>20)</sup> 다만 증여자가 당해 재산을 타인에게 임대하고 수증자가 임대보증금을 인수하는 경우 임대차보증금반환채무는 양도에 해당한다고 해석한다.<sup>21)</sup> 소득세법의 문언이 상증세법과 다르게 되어 있음에도 불구하고 상증세법상 부담부증여와 동일하게 해석하는 것이다.

#### (나) 증여자의 채무

소득세법 시행령 제151조 제3항은 “증여자의 채무”라고 규정하고 있으므로 소득세법상 양도로 보는 채무는 증여자의 채무로 한정되고 제3자의 채

17) 안수남, 『양도소득세』, 광교이텍스, 2025, 224~225면.

18) 이성식, 『양도소득세 해설』, 조세신보사, 2013, 170면.

19) 국심 2001. 6. 1.자 2000서2555 결정.

20) 국세청 재일 46014-1297, 1999. 7. 2., 재재산 46014-22, 2002. 1. 24.

21) 이동기, “현행 세법상 부담부증여에 대한 과세문제 고찰”, 『조세연구』 제6집, 한국조세연구포럼, 2006, 349~350면.

무는 제외된다. 이러한 입장에서 국세청은 타인의 채무를 위해 근저당권이 설정된 부동산을 증여하는 때에는 소득세법 소정의 부담부증여에 해당하지 아니하므로 양도소득세는 과세되지 않는다고 해석한다.<sup>22)</sup>

#### 나. 배우자나 직계존비속 사이의 부담부증여

배우자 사이 또는 직계존비속 사이의 부담부증여에 대해서는 채무가 인수되지 아니한 것으로 추정하여 양도에 해당하지 않는 것으로 보되, 국가 및 지방자치단체에 대한 채무 등 객관적으로 인정되는 채무인 경우에는 채무가 인수된 것으로 보아 양도에 해당하는 것으로 취급한다(소득세법 시행령 제151조 제3항).

배우자나 직계존비속 사이의 부담부증여에 대한 양도소득세 과세는 증여세 과세와 관련하여 혼선이 있었다. 처음에는 배우자나 직계존비속 사이의 부담부증여에 대하여 양도소득세만 과세하고 증여세는 과세하지 않다가 1981. 12. 31. 상속세법 개정 시 증여세 과세에 대한 근거규정을 마련하였다(구 상속세법 제29조의4 제2항). 이에 대해 증여세와 소득세를 같이 과세하는 것은 이중과세에 해당한다는 비판이 제기되자 1982. 12. 31. 소득세법 개정 시 증여세가 부과되는 채무액에 대하여는 양도소득세를 부과하지 않도록 하여 이중과세 문제를 해소하였다(구 소득세법 제4조 제3항). 그 이후에는 배우자 또는 직계존비속 사이에서 채무가 인수되지 아니한 것으로 추정하여 증여세가 과세되면 양도소득세를 과세하지 않고, 채무가 인수된 것이 증명되어 증여세가 과세되지 않으면 양도소득세를 과세한다.

#### 다. 중첩적 채무인수의 경우

부담부증여는 채무인수를 수반하는데, 채무인수에는 면책적 채무인수와

22) 국세청 재산 01254-121, 1987. 1. 17.

중첩적 채무인수<sup>23)</sup>가 있다. 면책적 채무인수는 채무자가 채무관계에서 벗어나고, 채무가 동일성을 유지하면서 새로운 채무자로 이전하는 것이고, 중첩적 채무인수는 채무자가 채무관계에 남아 있으며 새로운 채무자가 추가되는 것을 의미한다. 채무인수가 면책적인지 또는 중첩적인지는 계약의 해석에 따라 결정되지만 어느 것인지 분명하지 아니한 때에는 중첩적 채무인수로 보아야 한다는 것이 판례의 입장이다.<sup>24)</sup>

부담부증여에서 면책적 채무인수가 행해지면 증여자의 채무가 소멸되고 수증자가 채무자의 지위를 승계하므로 양도에 해당한다는 점은 의문의 여지가 없다. 그러나 중첩적 채무인수가 발생하는 경우 양도에 해당하는지에 대하여는 다툼이 있을 수 있다. 증여자가 채무관계에서 벗어나지 않고 채무가 종국적으로 소멸되지 않는다는 점을 강조하면 양도에 해당하지 않는다고 볼 여지가 있고(부정설), 수증자가 채무를 인수한다는 점을 강조하면 양도에 해당한다고 볼 수도 있다(긍정설).

판례는 중첩적 채무인수의 경우에도 수증자가 증여자와 함께 채무를 부담하거나 증여자를 대신하여 채무변제의무를 부담하므로 부담부증여 당시에 이미 수증자의 무자력 등으로 인하여 수증자의 출재에 의한 채무변제가 이루어지지 아닐 것임이 명백하다는 등의 특별한 사정이 없는 한 양도에 해당한다고 판시하여 긍정설을 취하였다.<sup>25)</sup> 이에 따르면 부담부증여 이후에 수증자가 채무의 변제를 게을리하여 부담부증여가 해제되면 계약의 효력이 소급적으로 상실되어 자산의 양도가 처음부터 없었던 것이 된다.

---

23) 중첩적 채무인수는 병존적 채무인수라고도 한다. 민법 제451조에 규정된 채무인수는 면책적 채무인수이나, 중첩적 채무인수가 채권자에게 불리하지 않으므로 면책적 채무인수 외에 중첩적 채무인수도 인정된다는 점에 대하여는 다툼이 없다.

24) 대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다36228 판결.

25) 대법원 2016. 11. 10. 선고 2016두45400 판결.

라. 양도차익의 계산

(1) 양도소득세 과세대상 자산을 부담부증여하는 경우

부담부증여에서 양도로 보는 부분에 대한 양도차익을 계산할 때 취득가액 및 양도가액은 다음과 같이 계산한다(소득세법 시행령 제159조 제1항).

첫째, 취득가액은 당해 재산의 취득가액에 증여가액 중 채무액이 차지하는 비율을 곱하여 계산한다. 이를 산식으로 표현하면 다음과 같다.

$$\text{취득가액} = A(\text{당해 재산의 취득가액}) \times B(\text{채무액})/C(\text{증여가액})$$

위 산식에서 A(당해 재산의 취득가액)는 실지거래가액을 의미하고, 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 환산가액을 의미한다. 다만 양도가액 산정 시 당해 재산의 상증세법상 평가액(D)을 기준 시가로 산정하면 취득가액 산정 시 당해 재산의 취득가액(A)도 기준시가로 산정한다.

둘째, 양도가액은 당해 재산의 상증세법상 평가액에 증여가액 중 채무액이 차지하는 비율을 곱하여 계산한다. 이를 산식으로 표현하면 다음과 같다.

$$\text{양도가액} = D(\text{당해 재산의 상증세법상 평가액}) \times E(\text{채무액})/F(\text{증여가액})$$

위 산식에서 D(당해 재산의 상증세법상 평가액)는 상증세법상 시가 또는 보충적 평가방법에 따른 가액을 의미한다.

위 내용을 종합하여 양도가액과 취득가액을 상증세법상 시가가 있는 경우와 없는 경우로 구분하여 표로 정리하면 다음과 같다.

구분	상증세법상 시가가 있는 경우	상증세법상 시가가 없는 경우
양도가액	$D(\text{당해 재산가액, 시가}) \times E(\text{채무액})/F(\text{증여가액, 시가})$	$D(\text{당해 재산가액, 기준시가}) \times E(\text{채무액})/F(\text{증여가액, 기준시가})$

구분		상증세법상 시가가 있는 경우	상증세법상 시가가 없는 경우
취득 가액	실지거래가액을 알 수 있는 경우	$A(\text{취득가액, 실가}) \times B(\text{채무액})/C(\text{증여가액, 시가})$	$A(\text{취득가액, 기준시가}) \times B(\text{채무액})/C(\text{증여가액, 기준시가})$
	실지거래가액을 알 수 없는 경우	$A(\text{취득가액, 매매사례, 감정가, 환산가}) \times B(\text{채무액})/C(\text{증여가액, 시가})$	$A(\text{취득가액, 기준시가}) \times B(\text{채무액})/C(\text{증여가액, 기준시가})$

위 양도차익 계산방법은 부담부증여에서 채무액은 당해 증여자산 전체 또는 증여자산 중 양도로 보는 부분에 대응하는 거래대금 그 자체나 급부의 대가라고 보기 어렵다는 점을 명확히 한 것이다.<sup>26)</sup> 다시 말하면 증여가액 중 채무액에 상당하는 부분이 양도된 것이므로 양도가액과 취득가액은 당해 자산의 가액에 부담부채무 비율(채무액/증여가액)을 곱하여 계산한다.<sup>27)</sup> 이 계산방식에 따르면 양도가액은 항상 채무액과 같은 금액이 되나, 이는 계산식의 결과일 뿐이고 채무액을 급부의 대가로 본 결과는 아니다.

## (2) 양도소득세 과세대상 자산과 과세대상 아닌 자산을 함께 부담부 증여하는 경우

양도소득세 과세대상 자산과 과세대상이 아닌 자산을 함께 부담부증여하는 경우에는 총 채무액 중 양도소득세 과세대상 자산가액이 총 증여자산가액에서 차지하는 비율만큼 양도소득세 과세대상인 것으로 본다(소득세법 시행령 제159조 제2항).

26) 대법원 2007. 4. 26. 선고 2006두7171 판결.

27) 조성권, “양도가액을 실지거래가액으로 산정하여야 하는 경우에 해당하는 부담부 증여에 있어, 양도가액과 취득가액의 산정방법”, 『대법원판례해설』 제69호, 법원도서관, 2007, 278면.

### 3. 취득세

#### 가. 의 의

자산을 유상취득하는 경우와 무상취득하는 경우 적용세율의 차이가 있다. 예를 들어, 주택을 유상취득하는 경우 가격에 따라 1%~3%의 세율이 적용되고, 무상취득하는 경우 상속으로 취득하면 2.8%, 증여로 취득하면 3.5%의 세율이 적용된다(지방세법 제11조 제1항).<sup>28)</sup> 주택을 매매로 유상취득하면 증여로 무상취득하는 경우보다 낮은 세율을 적용받아 취득세 부담이 낮아진다.

지방세법은 부담부증여의 경우 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상취득하는 것으로 본다고 규정하고 있다(지방세법 제7조 제12항). 예를 들어, A가 B로부터 7억원의 담보가 설정된 10억원의 부동산을 부담부증여로 취득하는 경우 7억원은 유상취득한 것이므로 유상취득세율이 적용되고, 3억원은 무상취득한 것이므로 무상취득세율이 적용된다.

#### 나. 배우자나 직계존비속 이외의 자의 부담부증여

##### (1) 당해 증여재산에 담보된 채무

지방세법 제7조 제12항은 “증여자의 채무를 인수하는 부담부증여”라고 규정하고 있을 뿐 상증세법과 달리 당해 증여재산에 담보된 채무로 한정하지 않으므로 문언상으로는 증여자의 일반채무도 포함된다고 해석할 수 있다. 조세심판원은 증여재산에 체결된 임대차계약의 보증금반환채무를 수증

28) 2026년부터는 가족 간 저가거래에 대하여 무상 취득세율(조정대상지역 이외 3.5%, 조정대상지역 12%)을 적용한다(지방세법 제7조 제11항 제4호 단서). 또한 지역경제와 연관성이 높은 산업, 물류, 관광단지 감면 등에 대해 수도권, 비수도권, 인구감소 지역 등에 대하여 차등감면을 적용한다.

자가 인수한 경우 부담부증여로 인정하고 있는바,<sup>29)</sup> 이는 일응 당해 증여재산에 담보된 채무로 한정하지 않는 입장이라고 볼 수 있다. 다만 앞서 살펴본 바와 같이 증여세에 있어서 수증자가 당해 증여재산에 담보된 채무 이외에 당해 증여재산에 체결된 임대보증금반환채무를 인수한 경우에도 공제되는 채무로 인정하므로 지방세에 있어서 당해 증여재산에 체결된 임대보증금반환채무를 인수한 경우 공제되는 채무로 인정한다는 사정만으로 수증자가 일반채무를 인수한 경우에도 부담부증여로 인정하는 것이라고 단정하기는 어려워 보인다.

## (2) 증여자의 채무

부담부증여에서 유상취득에 해당하는 채무는 수증자가 인수한 증여자의 채무를 의미하고 제3자의 채무는 제외된다.

### 다. 배우자나 직계존비속 사이의 부담부증여

#### (1) 배우자나 직계존비속 사이의 부동산 취득 등에 대한 증여추정

당초 지방세법에는 상증세법과 달리 배우자 또는 직계존비속으로부터 취득한 부동산 등의 취득에 관한 추정규정이 없었다. 그러나 주택의 유상취득에 대한 취득세가 증여로 인한 취득세보다 낮은 점을 이용하여 변칙증여를 통해 취득세를 탈루하는 사례가 발생하자, 이를 방지하기 위하여 2014. 1. 1. 지방세법 개정 시 배우자 또는 직계존비속으로부터 부동산등을 취득하는 경우 원칙적으로 증여로 취득한 것으로 보되, 예외적으로 취득대가의 지급 사실이 객관적으로 증명되면 유상취득으로 본다는 지방세법 제7조 제11항을 신설하였다. 공매 등의 특수거래<sup>30)</sup>가 아닌 일반거래에서 배우자 또는 직

29) 조심 2023. 12. 18.자 2023지1593 결정.

30) 공매 등의 특수거래는 ① 공매나 경매를 통하여 부동산등을 취득한 경우, ② 파산선고로 인하여 처분되는 부동산등을 취득한 경우, ③ 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산등을 서로 교환한 경우 등 3가지이다(지방세법 제7조 제

계존비속으로부터 부동산 등을 취득한 것이 유상취득으로 인정되려면 해당 부동산 등을 취득하면서 그 대가를 지급한 사실이 다음 4가지 중 어느 하나에 의해 증명되어야 한다(지방세법 제7조 제11항 제4호).

- 가. 그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우
- 나. 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우
- 다. 이미 상속세 또는 증여세를 과세받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우
- 라. 위 가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

지방세법 제7조 제11항 제4호 라목은 증여간주의 예외 사유로 “가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우”를 규정하고 있는데, 여기서 “대가”는 해당 재산을 취득하기 위하여 거래상대방이나 제3자에게 지급한 대가를 의미한다.<sup>31)</sup> 배우자 또는 직계존비속으로부터 부동산 등을 취득하는 경우 이를 유상취득으로 보기 위해서는 대가를 지급한 사실에 더하여 취득자의 소득, 재산 등 대가 지급의 원천에 대한 추가 증명이 필요한 것이다. 다만 위 규정은 취득세를 회피하기 위하여 대가를 지급할 능력이 없는 납세자가 유상거래로 신청하는 것을 방지하기 위한 취지이므로 취득자의 소득은 어느 정도 넓게 인정하는 것이 일반적이다.<sup>32)</sup>

## (2) 배우자나 직계존비속 사이의 부동산 등 부담부증여에 대한 추가 증명

2014. 1. 1. 지방세법 개정 시 배우자나 직계존비속 사이의 부동산 취득 등

11항 제1호 내지 제3호). 배우자 또는 직계존비속에게 양도한 재산의 증여추정 규정인 상속세법 제44조 제3항의 내용과 거의 동일하다.

31) 조심 2024. 5. 24.자 2023지4216 결정.

32) 김종택 외 2인, 『풀뿌리 지방세 — 취득세, 재산세편 —』, 더존테크월, 2025, 191면.

에 대한 증여추정 규정의 신설과 함께 부담부증여에 있어 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상 취득한 것으로 본다는 지방세법 제7조 제12항을 신설하였다.

그런데 지방세법 제7조 제11항은 공매 등의 특수거래를 제외하고는 배우자 또는 직계존비속으로부터 부동산등을 취득하는 것을 증여로 취득한 것으로 본다고 규정한 반면, 지방세법 제7조 제12항은 부담부증여의 경우 그 채무액 상당 부분을 유상취득한 것으로 본다고 규정하였으므로 배우자 또는 직계존비속 간 부담부증여의 경우 지방세법 제7조 제11항과 제12항 중 어느 조항을 적용해야 하는지에 대해 논란이 있었다. 예를 들어, 자녀가 부친으로부터 7억원의 근저당권이 설정된 10억원의 주택을 부담부증여로 취득하는 경우 지방세법 제7조 제11항을 적용하면 10억원 전부에 대해 무상취득세율이 적용되나, 지방세법 제7조 제12항을 적용하면 3억원에 대해서는 무상취득세율, 7억원에 대해서는 유상취득세율이 적용되는 차이가 있다. 이러한 충돌을 해소하기 위하여 배우자 또는 직계존비속으로부터 부동산등을 부담부증여로 취득하는 경우에도 지방세법 제7조 제11항을 적용한다는 같은 조 제12항 단서를 신설하였다.

### (3) 유상취득에 해당하는 채무

지방세법 제7조 제12항 단서 규정을 신설함에 따라 배우자 또는 직계존비속으로부터 부동산등을 부담부증여로 취득하는 경우 채무액 부분을 유상취득한 것으로 보기 위해서는 채무를 인수한 사실만으로는 부족하고, 그에 더하여 수증자의 소득, 재산 등 대가 지급의 원천에 대한 추가적인 증명 필요하다. 이 중 대가 지급의 원천에 관하여 언제를 기준으로 어느 범위까지 인정해야 하는지 문제된다.

판례는 직계존속으로부터 주택을 증여받으면서 임대차보증금반환채무를 인수하는 내용의 부담부증여계약을 체결한 경우 수증자가 어느 시점을 기준으로 인수한 채무를 변제하기에 충분한 소득이나 재산을 갖추고 있어야

하는지에 관하여 ① 수증자가 해당 부동산 등을 취득한 시점을 기준으로 인수한 채무를 변제하기에 충분한 소득이나 재산을 갖추어야 하고, ② 소득이나 재산을 갖추고 있는지를 판단할 때에는 특별한 사정이 없는 한, 수증자 본인의 소득과 재산만을 고려해야 하며, 부담부증여의 목적물인 해당 부동산을 포함시키지 않아야 한다고 판시하였다.<sup>33)</sup> 원심판결은 수증자가 부담부증여를 받을 당시 보증금반환채무를 즉시 변제할 수 있는 자력이 없더라도, 새로운 임차인으로부터 받을 보증금으로 이를 변제할 수 있으므로 보증금 반환 시점에 채무를 변제할 자력이 있다고 인정되면 증여자에게 그 대가를 지급한 것으로 볼 수 있다고 판시하였으나,<sup>34)</sup> 대법원판례는 이를 배척한 것이다.

## IV. 부담부증여의 과세상 문제점과 개선방안

### 1. 증 여 세

#### 가. 증여재산에 담보된 채무 이외의 채무 인정

상증세법 제47조 제1항은 부담부증여의 증여세과세가액을 산정할 때 ① 증여재산에 담보된 채무, ② 증여재산의 임대차보증금반환채무를 공제하도록 규정하고 있으므로 문리해석상 위 ①, ② 이외의 증여자의 일반채무를 공제할 여지는 없다고 할 수 있다. 그러나 증여세과세가액 산정 시 공제하는 채무를 위 ①, ②로 한정하는 것은 그 범위가 협소하므로 입법론상으로는 공제하는 채무를 확대하는 것이 타당하다.

33) 대법원 2025. 10. 16. 선고 2024두67238 판결.

34) 서울고법 2024. 11. 29. 선고 2024누52795 판결.

첫째, 입법연혁적으로 보면 1996. 12. 30. 개정 전의 구 상속세법 제29조의4 제2항은 “배우자 또는 직계존비속간의 부담부증여(제34조의 규정에 의한 증여를 포함한다)는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 경우에도 당해 채무액은 이를 공제하지 아니한다.”라고 규정하였다. 위 구 상속세법이 적용되던 때의 판례는 “남편이 매수한 토지 및 건물을 부인이 증여받기 직전에 그 증여를 전제로 하여 소유자인 자신의 명의로 그 건물에 관하여 기존의 임차인들과의 사이에 임대보증금 등을 종전과 같이 정하여 임대차계약을 체결하였다면, 건물에 관한 임대보증금반환채무가 원래 남편이 위 각 부동산 등을 매수하면서 인수한 것이라 하더라도, 부인이 위 증여와 함께 다시 이를 인수하여 부담하게 되었으므로 그들 내부관계에 있어서도 달리 특별한 사정이 없는 한 수증자인 부인 자신이 부담하여야 할 채무로서 그 채무액은 증여재산의 가액에서 공제되어야 한다.”라고 판시하였다.<sup>35)</sup> 현행 상속세법과 달리 구 상속세법 제29조의4 제2항은 증여재산에 체결된 임대차보증금환채무를 공제하는 규정이 없었으므로 증여재산에 담보된 채무가 아니라도 증여세과세가액에서 공제할 수 있다는 입장을 취한 것으로 이해된다. 법문언상 증여세과세가액에서 공제되는 채무를 증여재산에 담보된 채무로 한정하지 않았으므로 이러한 해석이 가능하였던 것으로 보인다.

둘째, 경제적 실질의 측면에서 보면 증여자가 부담부증여를 하면서 증여재산에 담보된 채무와 그 밖의 채무를 수증자에게 이전한 경우 증여재산에 담보된 채무만 공제할 정당성이 있는지 의문이다. 예를 들어, 부친이 자녀에게 10억원의 부동산을 증여하면서 부동산을 담보로 대출받은 5억원과 예금을 담보로 대출받은 1억원 합계 6억원의 채무를 자녀에게 이전한 경우 부동산을 담보로 대출받은 5억원의 채무만 공제한다면 자녀는 실질적으로는 4억원을 증여받았음에도 5억원을 증여받은 것으로 보아 증여세가 과세되므로 실질에 맞지 부합하지 않는다. 세법상 공제되는 채무의 범위를 정함

35) 대법원 1997. 7. 22. 선고 96누17493 판결.

에 있어서는 논란이 있을 수 있으나, 민사법상으로도 수증자가 인수하는 부담을 증여재산에 담보된 채무로 한정하지 않고 자유롭게 인정하는 점을 감안할 때 세법상 공제되는 채무의 범위를 좁히는 것은 합리적이지 않다.

증여재산에 담보된 채무에 한정하여 증여세과세가액에서 공제하는 것은 해당 증여재산과 경제적 연관성이 있는 채무만을 공제한다는 의미로 이해할 수 있다. 비슷한 규정으로 피상속인이 비거주자인 경우 공제되는 채무를 해당 상속재산에 담보된 채무로 제한하는 상속세법 제14조 제2항을 들 수 있다. 피상속인이 거주자인 경우와 달리 피상속인이 비거주자인 경우 공제되는 채무의 범위를 한정하는 것은 상속세 과세대상이 국내 상속재산으로 제한되는 것을 고려하여 상속재산가액에서 차감하는 채무도 국내 상속재산으로 담보되거나 국내 상속재산과 일정한 경제적 관련성이 있는 것으로 제한하기 위한 것이다.<sup>36)</sup> 즉 비거주자의 사망으로 인한 상속세의 국제적 과세권을 합리적으로 배분하기 위한 취지가 있다. 이에 비해 증여세과세가액에서 공제되는 채무를 증여재산에 담보된 채무로 한정하는 것은 법리보다는 손쉽게 조세회피를 방지하려는 행정편의주의를 우선한 것이라는 비판에서 자유로울 수 없다.<sup>37)</sup> 부담부증여에서 공제되는 채무의 범위를 결정할 때 근본적인 것은 증여재산에 담보된 채무인지 여부가 아니라 수증자가 인수하거나 부담한 채무가 진정한 것인지 여부이다. 외형상 증여재산에 담보된 채무라 하더라도 진정한 것이 아니라면 공제하지 않아야 하고 증여재산에 담보된 채무가 아니라 하더라도 진정한 것이면 공제하는 것이 타당하다.

#### 나. 증여자의 채무 이외의 일부 제3자의 채무 인정

상증세법 제47조 제1항은 증여재산에 담보된 채무로서 수증자가 인수한

36) 대법원 2011. 7. 14. 선고 2008두4275 판결.

37) 이와 관련하여 조성권, 앞의 논문, 279면은 “증여의 성질상 당해 물건이 담보된 채무 이외의 부담을 증여자와 수증자 간에 인정하여 과세하기는 사실상 어렵다고 보는 과세기술적인 고려에서 규정한 것으로 보인다.”고 기재하고 있다.

금액을 증여세과세가액에서 공제한다고 규정하고 있으므로 공제되는 채무가 증여자의 채무에 한정되는지 또는 제3자의 채무도 포함되는지 논란이 있을 수 있다. 다만 상증세법 제47조 제3항에서 배우자 간 또는 직계존비속 간의 부담부증여에 대해서는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 경우에도 그 채무액은 수증자에게 인수되지 아니한 것으로 추정한다고 규정하고 있으므로 현행법의 해석상 공제되는 채무는 증여자의 채무로 한정된다고 해석하는 것이 합리적이다. 입법론상으로는 공제하는 채무를 명확히 규정하고 그 범위를 일부 제3자의 채무까지 확대하는 것이 바람직하다.

첫째, 상증세법 제47조 제1항에서 수증자가 증여자의 채무를 인수하는 경우에 증여세과세가액에서 채무를 공제할 수 있다는 점을 명확히 할 필요가 있다. 현행 상증세법 제47조 제1항은 “증여재산에 담보된 채무(그 증여재산에 관련된 채무 등 대통령령으로 정하는 채무를 포함한다)로서 수증자가 인수한 금액”이라고 규정할 뿐 증여자의 채무라고 명시하고 있지 않다. 상증세법 제47조 제1항의 수증자가 인수하는 채무가 증여자의 채무에 한정되는지 또는 제3자의 채무까지 포함되는지 불명확하므로 원칙적으로 증여자의 채무에 한정된다는 문구를 추가할 필요가 있다.

둘째, 증여재산에 담보된 채무는 증여자의 채무 이외에 제3자의 채무에 대하여도 공제를 인정할 필요가 있다. 민법상 부담부증여는 제3자의 채무 중 증여재산에 담보된 채무가 아니라도 수증자에게 인수시킬 수 있으나, 세법상 부담부증여의 경우 증여재산과 경제적 관련성이 없는 제3자의 채무를 제한없이 포함시키는 것은 증여세 과세를 둘러싼 법률관계를 복잡하게 하고 조세회피에 이용될 수 있으므로 과도한 측면이 있다.<sup>38)</sup> 그러나 증여재산에 담보된 제3자의 채무를 수증자에게 인수시키는 것은 일반적으로 발생하

38) 서윤식, 앞의 논문, 69면은 부담부증여 시 수증자가 인수한 채무가 증여자의 채무일 것을 요구하는 것은 법리에 어긋난다고 비판하고 있다. 그러나 증여재산에 담보된 제3자의 채무를 인수한 경우에만 증여세과세가액에서 공제해야 한다고 주장하는 것인지, 더 나아가 증여재산에 담보되지 아니한 제3자의 채무를 인수한 경우에도 증여세과세가액에서 공제해야 한다고 주장하는 것인지는 명확하지 않다.

는 거래이고 증여재산과 경제적 연관성이 있으므로 증여세과세가액에서 공제하더라도 큰 부작용이 생길 가능성은 작다. 수증자가 증여재산에 담보된 제3자의 채무를 인수하였음에도 이를 공제하지 않으면 실제 유상취득한 부분에 대하여 증여세가 과세되므로 실질에 부합하지 않는다. 부담부증여에 있어 증여재산에 담보된 제3자의 채무를 인수하는 경우 수증자는 그 채무액 상당액 부분을 유상취득한 것이므로 그 채무액에 해당하는 금액에 대하여 수증자에게 증여세를 과세하는 것은 타당하지 않다.<sup>39)</sup>

## 2. 양도소득세

### 가. 공제하는 채무에 대한 상증세법 규정과의 통일성 확보

부담부증여에 있어서 채무에 대한 부분이 상증세법과 소득세법에 서로 다르게 규정되어 있다. 상증세법은 “증여재산에 담보된 채무”라고 규정하고 있는 반면 소득세법은 “증여자의 채무”라고 규정하고 있다. 그럼에도 불구하고 과세실무상 소득세법상 양도로 보는 채무와 상증세법상 증여재산가액에서 공제하는 채무를 동일하게 해석하는 것이 일반적이라는 점은 앞서 살펴본 바와 같다. 이러한 해석은 상증세법과 소득세법의 입법연혁에 비추어 볼 때 타당하지 않다고 판단된다.

먼저 부담부증여에 대한 규정이 소득세법과 상증세법에 입법된 순서에 따라 정리하면 다음과 같다.

첫째, 1978. 12. 5. 소득세법 개정 시 부담부증여를 양도로 의제하는 규정이 신설되었다(구 소득세법 제4조 제3항). 그 당시 해당 조항은 “증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.”이다.

39) 수증자가 증여재산에 담보된 제3자의 채무를 인수하는 경우 제3자가 이익을 얻게 되므로 제3자에게 증여세를 과세하면 된다.

둘째, 1981. 12. 31. 상속세법 개정 시 부담부증여에 대하여 증여세를 과세하는 규정이 신설되었다(구 상속세법 제29조의4 제2항). 그 당시 해당 조항은 “배우자 또는 직계존비속간의 부담부증여(제34조의 규정에 의한 증여를 포함한 다)는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 경우에도 당해 채무액은 이를 공제하지 아니한다.”이다.

셋째, 1996. 12. 30. 상증세법 개정 시 부담부증여에 대한 증여세 과세의 문구가 일부 바뀌었다. 그 당시 해당 조항은 “증여재산가액의 합계액에서 당해 증여재산에 담보된 채무로서 수증자가 인수한 금액을 차감한 금액으로 한다.”이다.

소득세의 경우 1978. 12. 5. 개정 소득세법의 내용이 변경 없이 현재에 이르고 있고, 증여세의 경우 1981. 12. 31. 개정 상속세법의 내용이 1996. 12. 30. 상증세법 전면 개정시 일부 변경된 이후 현재에 이르고 있다. 위 개정연혁을 살펴보면 1981. 12. 31. 상증세법 개정부터 1996. 12. 30. 상증세법 개정 전까지는 소득세법과 상증세법의 규정이 일치하였고, 수증자가 인수하는 채무는 단순히 “증여자의 채무”로 규정되어 있었다. 그 후 1996. 12. 30. 상증세법이 개정되면서 소득세법은 “증여자의 채무”라고 규정된 반면 상증세법은 “증여재산에 담보된 채무”라고 규정하여 양자의 불일치가 생기게 되었음을 알 수 있다. 1996. 12. 30. 상증세법 개정 시 소득세법의 부담부증여 규정을 상증세법에 맞추어 “증여재산에 담보된 채무”라고 규정하든지 또는 상증세법 규정을 소득세법에 맞추어 “증여자의 채무”라고 규정하든지 등의 방법으로 양자의 불일치가 생기지 않도록 했어야 하는데, 이를 세심히 살피지 못한 것으로 보인다.

현행법의 문언에 따르면 상증세법의 부담부증여를 해석할 때에는 “증여재산에 담보된 채무”라고 해석하고, 소득세법의 부담부증여를 해석할 때에는 “증여자의 채무”라고 해석할 수밖에 없다. 그럼에도 불구하고 실무상 소득세법상 양도로 보는 채무를 상증세법상 증여재산가액에서 공제하는 채무에 맞추어 증여재산에 담보된 채무라고 해석하고 있다. 증여세 과세와 양도

소득세 과세가 맞물려 있으므로 양자를 일치시키기 위한 부득이한 해석이라고 이해할 수 있으나,<sup>40)</sup> 소득세법의 문언에 반함이 명백하므로 법문언을 어느 한쪽으로 통일해야 한다. 앞서 증여세 부분에서 논의한 바와 같이 공제되는 채무를 확대하는 것이 타당하다는 견지에서 보면 상증세법의 규정을 소득세법에 맞추어 “증여자의 채무”로 통일하는 것이 타당하다고 본다.

#### 나. 양도차익의 산정방법 개선

소득세법 시행령 제159조 제1항에 의하면, 부담부증여의 양도차익을 계산할 때 양도가액은 상증세법 제60조 내지 제66조의 규정에 따라 산정하고, 취득가액은 소득세법 제97조 제1항 제1호의 규정에 따라 산정한다. 다만 양도가액을 기준시가에 따라 산정하는 경우에는 취득가액도 기준시가에 따라 산정한다.

그러나 위와 같은 산정방법은 양도가액에 대하여는 상증세법 제60조 내지 제66조를 적용하고 취득가액에 대하여는 소득세법 제97조 제1항 제1호를 적용함으로써 양도가액과 취득가액 산정기준이 동일하지 않은 경우가 생길 수 있다.<sup>41)</sup> 예를 들어, 양도가액은 시가를 적용하고 취득가액은 실지거래가액을 적용하는 경우 양도가액과 취득가액의 산정기준이 달라서 양도차익의 산정원칙인 동일기준의 원칙에서 벗어나는 문제점이 있다.<sup>42)</sup> 소득세법

40) 부담부증여 중 수증자가 인수한 채무액 부분에 대하여는 수증자에게 증여세로 과세하든지 또는 증여자에게 양도소득세로 과세해야 한다. 그런데 상증세법과 소득세법의 문언에 따라 해석하면 증여재산에 담보되지 않은 증여자의 채무를 인수한 경우 증여세과세가액에서 채무액이 공제되지 않으므로 수증자에게 증여세가 과세됨과 동시에 증여자에게 양도소득세가 과세된다. 이러한 중복과세문제를 피하기 위하여 부득이하게 소득세법의 채무액도 상증세법에 맞추어 증여재산에 담보된 채무라고 해석한다고 볼 수 있다.

41) 조성권, 앞의 논문, 292~293면.

42) 양도차익 산정에 적용되는 동일기준의 원칙은 실지거래가액과 기준시가의 혼용을 금지하는 원칙이다. 동일기준의 원칙에 따르면 양도가액을 실지거래가액으로 계산할 때에는 취득가액도 실지거래가액으로 계산하고, 양도가액을 기준시가로 계산할

시행령 제163조 제9항에 의하면 증여로 취득한 재산을 양도하여 양도가액을 실지거래가액으로 계산하는 경우 상속세법 제60조 내지 제66조의 규정에 의하여 평가한 가액을 취득가액으로 사용하므로 부담부증여의 양도차익을 계산하는 경우에도 양도가액과 취득가액 산정기준이 반드시 동일해야 하는 것은 아니라는 반론이 제기될 수 있다. 하지만 소득세법 시행령 제163조 제9항은 양도가액이 실지거래가액인 경우에 동일기준의 원칙을 지키기 위하여 상속이나 증여로 인한 취득가액을 실지거래가액으로 의제하는 것이므로 부담부증여의 양도차익을 산정하는 것과 동일시할 것은 아니다.

부담부증여로 재산을 수증자에게 이전하는 경우에는 그 거래의 성질상 실지거래가액을 확인할 수 없고, 소득세법상 실지거래가액을 알 수 없는 경우에는 추계결정하도록 규정되어 있으므로 기준시가에 따라 양도가액과 취득가액을 산정하는 것이 법리적으로 타당하다.<sup>43)</sup> 따라서 부담부증여의 양도차익을 산정할 때 양도가액과 취득가액 모두 기준시가를 사용하는 것이 옳다고 본다.

---

때에는 취득가액도 기준시가로 계산해야 한다(소득세법 제100조 제1항). 이때 매매 사례가액, 감정가액, 환산가액은 실지거래가액에 포함되므로 양도가액을 실지거래가액으로 하는 경우 취득가액은 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산가액으로 할 수 있고, 양도가액이 기준시がい면 취득가액도 기준시가로 하여야 한다.

43) 부담부증여의 양도차익을 산정할 때 양도가액은 상속세법 제60조 내지 제66조의 규정에 의하여 계산하고, 취득가액은 소득세법 제97조 제1항 제1호의 규정에 의하여 계산하도록 하는 규정이 신설되기 이전의 사안에서 대법원 2007. 4. 26. 선고 2006두7171 판결은 부담부증여의 양도차익을 산정하는 양도가액과 취득가액은 기준시가에 의하여 계산해야 한다는 취지로 판시하였다.

### 3. 취득세

가. 배우자나 직계존비속 사이의 부동산 등 부담부증여에 대한 추가증명

배우자 사이 또는 직계존비속 사이의 부담부증여에 있어 수증자가 증여자의 채무를 인수한 경우 그 채무액은 수증자에게 인수되지 아니한 것으로 추정하지만, 채무액이 국가 및 지방자치단체에 대한 채무 등 객관적으로 인정되는 경우에는 채무액을 공제한다. 이에 비해 취득세의 경우에는 수증자가 객관적인 채무를 인수하는 것에 더하여 소득금액 등 대가 지급의 원천을 증명해야만 유상취득으로 본다(지방세법 제7조 제11항, 제12항).

위와 같이 배우자 사이 또는 직계존비속 사이의 부담부증여에 있어 증여세와 취득세의 채무 인정 여부를 달리하는 것은 문제가 있다는 인식하에 증여세에서 공제를 인정하는 채무에 대하여는 취득세의 경우에도 유상취득으로 보는 것이 타당하다는 의견이 제기되고 있다.<sup>44)</sup> 취득세에 있어서 유상취득세율을 적용할 것인지 여부는 증여세와 같이 해당 채무를 수증자가 실제 인수하였는지 여부를 기준으로 판단하는 것이 타당함에도 불구하고 별도의 대가지급사실까지 요구함으로써 변칙증여가 아닌 거래에까지 무상취득세율을 적용하여 무상취득의 범위를 지나치게 확장한다는 것이다. 이 견해에 따르면 증여재산에 관련된 임대차보증금의 인수, 금융기관 등의 대출금 인수 등에 대하여는 별도의 소득증명 없이 유상취득으로 인정할 수 있다.

우선 부담부증여의 판단에 있어 증여세와 취득세를 동일하게 취급하는 것이 타당한지 살펴본다. 부담부증여에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 ① 수증자가 인수하는 채무가 진정한 것인지, ② 수증자가 인수한 채무를 변제할 능력이 있는지 등 2가지 요소를 고려해야 한다. 증여세에서는 위 ①

44) 마정화·소준영, 『가족 관련 주택 취득세 사례 분석과 개선방안 : 1세대의 취득과 가족 간 부담부증여를 중심으로』, 한국지방세연구원, 2020, 89면.

의 인수하는 채무가 진정한 것인지에 초점을 맞추므로 수증자가 인수한 채무에 대한 변제능력이 있는지는 특별히 고려하지 않는다. 과거 1993. 12. 31. 개정 전 상속세법 제29조의4 제2항은 “직업, 성별, 연령, 소득 및 재산상태 등으로 보아 채무를 변제할 능력이 있다고 객관적으로 인정되는 수증자가 국가, 지방자치단체, 기타 대통령령으로 정하는 금융기관 등의 채무 또는 재판상 확정되는 채무를 인수한 경우”에 수증자가 채무를 인수한 것으로 인정하였으므로 채무가 진정한 것에 더하여 수증자의 채무변제능력까지 요구하였다. 수증자가 국가, 지방자치단체, 금융기관 이외의 채무를 인수하거나 수증자가 객관적으로 채무변제능력이 인정되지 않는 경우에는 채무를 공제하지 않고 전체가액을 증여받은 것으로 보아 증여세를 과세하였다. 그런데 헌법재판소는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 것이 틀림없음에도 배우자 또는 직계존비속 사이의 증여라는 이유로 당해 채무액을 공제하지 않고, 예외적으로 직업, 성별, 연령, 소득 및 재산상태 등으로 보아 채무변제능력이 있다고 객관적으로 인정되는 수증자가 국가, 지방자치단체 기타 대통령령으로 정하는 금융기관 등의 채무 또는 재판상 확정되는 채무를 인수한 경우에 한하여 재산가액에서 공제하는 것은 헌법에 위반된다고 판시하였다.<sup>45)</sup> 이와 같이 헌법재판소가 진정한 채무임이 명백한 경우에는 채무를 공제하여야 한다는 취지로 위헌결정을 선고함에 따라 1993. 12. 31. 상속세법 개정 시 수증자가 진정한 채무임을 증명한 경우에는 수증자가 인수할 채무에 대한 변제능력이 있는지 상관없이 당해 채무액을 증여세과세가액에서 공제하도록 변경하였다.<sup>46)</sup> 수증자가 채무를 인수한 후에 채무를 변제하지 않고 다른 사람이 채무를 변제하는 경우에는 사후관리를 통해 별도의 증여 여부를 조사해야 한다. 예를 들어, 부친이 자녀에게 10억원의 부동산을 증여하면서 부동산을 담보로 대출받은 6억원의 채무를 자녀에게 이전하여 증여세과세가액 산정 시 6억원을 공제하였는데, 그 후 부친이 자녀의 채무

45) 헌법재판소 1992. 2. 25. 선고 90헌가69, 91헌가5, 90헌바3.

46) 재무부, “'93 간추린 개정세법”, 1994, 240면.

6억원을 변제한 것으로 밝혀진 경우 부친이 자녀에게 6억원을 증여한 것이므로 자녀가 6억원을 증여받은 것에 대하여는 별도의 증여세를 과세해야 한다.

그러나 취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종이라는 점을 감안하면,<sup>47)</sup> 당해 재산의 취득 당시에 수증자가 인수하는 채무가 진정한 채무일 뿐 아니라 수증자가 인수한 채무를 변제할 능력이 있어야 한다. 수증자가 인수할 채무에 대한 변제능력이 없다면 당해 재산을 유상으로 취득하였다고 평가할 수 없기 때문이다. 따라서 부담부증여에 있어 증여세와 취득세를 동일하게 취급해야 한다는 의견은 증여세와 취득세의 차이를 간과한 것이어서 타당하지 않다.

#### 나. 부담부증여 시 유상취득의 추가증명

매우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우 유상취득으로 인정받으려면 해당 부동산등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실을 증명하여야 한다(지방세법 제7조 제11항). 지방세법 제7조 제12항은 부담부증여에 대하여도 매매 등 일반적인 취득에 적용되는 증명을 요구하고 있으나, 이를 부담부증여에 그대로 적용하는 것은 적절하지 않다. 부동산등을 매매로 취득하는 경우에는 매매대금이 수수되므로 그 대가를 지급한 사실을 증명할 수 있으나, 부담부증여의 경우에는 수증자가 채무를 인수할 뿐 증여자에게 금전을 지급하는 것이 아니므로 그 대가를 지급한 사실을 증명하는 방법이 마땅치 않다. 부담부증여의 경우에는 거래 당사자들의 약정에 따라 채무를 인수하면 그것으로써 대가를 지급한 것으로 볼 수 있기 때문이다.

위와 같은 점을 고려하면 부담부증여에 있어서는 매매 등 일반적인 취득과 구분하여 유상취득에 해당하는 요건을 별도로 설정할 필요가 있다. 구체적으로는 수증자가 인수하는 채무가 진정한 것이고, 수증자가 인수한 채무

47) 대법원 2007. 4. 12. 선고 2005두9491 판결.

에 대한 변제능력을 갖추어야 한다. 특히 수증자가 인수한 채무에 대한 변제능력을 갖추어야 한다는 요건은 자산의 취득 당시에 구비해야 하므로 상증세법 제45조 제2항의 “재산취득자금 등의 증여추정 규정”을 참고하여 채무자의 직업, 연령, 소득, 재산상태 등으로 볼 때 채무를 자력으로 상환할 능력이 있는 경우로 규정하면 될 것으로 보인다. 채무자의 연령, 소득, 재산상태 등을 더 구체적으로 규정하면 법적 안정성과 예측가능성을 높일 수 있으나, 입법기술상 어려움이 있을 뿐 아니라 구체적 타당성이 희생될 수 있으므로 개별 사안에서 채무자의 직업, 연령, 소득, 재산상태 등을 종합적으로 고려하여 판단하도록 하는 것이 바람직하다.

## V. 결 론

부담부증여는 하나의 거래에 무상거래와 유상거래가 혼재되어 있으므로 부담부증여가 이루어지면 양도소득세, 증여세, 취득세 등 3가지 세목의 과세처분이 행해질 수 있다. 이 중 양도소득세와 증여세 과세는 서로 맞물려 있으므로 수증자가 인수한 채무액 부분은 증여자에게 양도소득세로 과세되고 무상으로 이전된 부분에 대하여는 수증자에게 증여세로 과세된다. 취득세의 경우에는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 것으로 인정되면 유상취득세율이 적용되고, 그렇지 않으면 무상취득세율이 적용된다.

본고는 부담부증여에 대한 과세상 문제점과 개선방안을 살펴보았는바, 이를 증여세, 양도소득세, 취득세 등 각 세목별로 정리하면 다음과 같다.

첫째, 증여세의 경우 부담부증여에서 공제되는 채무의 범위를 증여재산에 담보된 채무로 한정하지 않고 증여자의 일반채무까지 확대하는 것이 타당하다. 나아가 증여재산에 담보된 채무에 한하여 증여자의 채무 이외에 제 3자의 채무에 대하여도 공제를 인정하는 것이 합리적이다.

둘째, 양도소득세의 경우 수증자가 인수하는 채무액에 대한 상증세법과 소득세법의 문언에 차이가 있으므로 이를 일치시킬 필요가 있다. 또한 부담부증여의 양도차익 산정 시 동일기준의 원칙에 맞추어 기준시가에 따라 양도가액과 취득가액을 산정하는 것이 타당하다.

셋째, 취득세의 경우 부담부증여에 있어서 매매 등 일반적인 취득과 구분하여 유상취득에 해당하는 요건을 별도로 설정할 필요가 있다. 구체적으로 수증자가 인수하는 채무가 진정한 것이고, 수증자가 인수한 채무를 변제할 능력을 갖추어야 한다는 점을 명시하는 것이 요구된다.

## 參 考 文 獻

### 1. 국내 문헌

- 김병수, “부담부증여와 양도소득세”, 『재판자료』 제108집 : 행정재판실무연구집, 법원도서관, 2005.
- 김종택·공지훈·오정의, 『풀뿌리 지방세 — 취득세, 재산세편 —』, 더존테크월드, 2025.
- 마정화·소준영, 『가족 관련 주택 취득세 사례 분석과 개선방안 : 1세대의 취득과 가족 간 부담부증여를 중심으로』, 한국지방세연구원, 2020.
- 서윤식, “부담부증여에 대한 과세상 문제점 — 부담부증여에 있어 채무의 요건(범위)을 중심으로 —”, 『계간 세무사』 2018년 여름호, 한국세무사회, 2018.
- 안수남, 『양도소득세』, 광교이텍스, 2025.
- 이동기, “현행 세법상 부담부증여에 대한 과세문제 고찰”, 『조세연구』 제6집, 한국조세연구포럼, 2006.
- 이성식, 『양도소득세 해설』, 조세신보사, 2013.
- 재무부, “‘93 간추린 개정세법”, 1994.
- 조성권, “양도가액을 실지거래가액으로 산정하여야 하는 경우에 해당하는 부담부증여에 있어, 양도가액과 취득가액의 산정방법”, 『대법원판례해설』 제69호, 법원도서관, 2007.

### 2. 국외 문헌

- Marjorie E. Kornhauser, The Constitutional Meaning of Income and the Taxation of Gifts, 25 *Connecticut Law Review* 1, 1992.

<Abstract>

**A Study on the Tax Treatment of Burdened Gifts**

Lee, JoongKyo\*

When a burdened gift—a transaction in which gratuitous and onerous elements are combined—is made, taxable events arise with respect to three types of taxes : capital gains tax, gift tax, and acquisition tax. In practice, such transactions are often used as a means of tax planning to minimize the aggregate tax burden, namely the capital gains tax borne by the donor and the gift tax and acquisition tax borne by the donee. Furthermore, they may be exploited as a tool for tax avoidance by transferring fictitious liabilities to reduce the overall tax burden.

This article examines the tax issues and proposes improvements based on the recognition that there are discrepancies between the wording of the Inheritance and Gift Tax Act and the Income Tax Act with respect to burdened gifts, and that the taxation standards for acquisition tax under the Local Tax Act lack systematic coherence. The main points, summarized by each type of tax—gift tax, capital gains tax, and acquisition tax—are as follows.

First, with respect to gift tax, it is appropriate not to limit the scope of deductible liabilities in a burdened gift to those secured by the gifted property, but to extend it to include the donor's general liabilities. Furthermore, in the case of liabilities secured by the gifted property, it is reasonable to allow deductions not only for the donor's liabilities but also for those of third parties.

Second, with respect to capital gains tax, there is a discrepancy between the IGTA and the Income Tax Act regarding the amount of liabilities assumed by the donee, and thus harmonization is required. In addition, when calculating capital gains arising from a burdened gift, it is appropriate, in accordance with the principle of consistency, to determine both the transfer value and the acquisition value based on the officially assessed value.

Third, with respect to acquisition tax, it is necessary to establish separate

---

\* Yonsei University Law School Professor

criteria for recognizing onerous acquisition in the context of burdened gifts, distinguishing them from ordinary acquisitions such as sales. Specifically, it would be appropriate to stipulate that the liabilities assumed by the donee must be genuine and that the donee must have the financial capacity to repay such liabilities.

▶ **Key Words** : burdened gift, gratuitous transaction, onerous transaction, capital gains tax, gift tax, acquisition tax