

[다운계약쟁점] 다운계약서 및 매수인의 양도세 부담 약정 - 무효 판결 + 미등기전매 후

매수인 양도세 부담의무 - 불인정 판단: 부산고등법원 2014. 5. 15. 선고 (창원)2011나

2756 판결



### 사안의 개요

(1) 매도인(원고)가 피고에게 부동산(토지)을 9억8천7백만원에 매도 + 다운계약서 특약  
- 특약사항: 매매대금 실거래 신고는 8억원으로 한다. 향후 본 특약이 이행되지 않을 시  
8억원을 초과하는 금액에 대한 양도소득세는 매수인이 부담한다.

(2) 매수인(피고) 앞으로 소유권이전등기를 경료하지 아니한 상태로 제3자에게 미등기  
전매하는 경우 매도인이 위 부동산을 제3자에게 직접 소유권이전등기를 해 주기로 약정  
함

(3) 매수인은 토지의 형질변경 후 제3자에게 17억원에 위 부동산을 매도하고, 매매계약서에 매도인을 원고로 기재하고 등기까지 마침

(4) 매도인은 매매가를 17억원으로 신고하고 특약에 따라 8억원 초과분에 대한 양도소득세를 매수인에게 청구함

### **당사자 주장 및 쟁점**

매수인(피고)가 자신이 부담할 양도소득세를 포탈하고, 원고는 피고의 양도소득세 포탈에 기여한 대가로 자신이 부담할 양도소득세의 일부를 피고로부터 지급받기로 특약한 것이므로 민법 제103조에 따라 무효인 계약임. 피고 매수인이 양도세 부담 거절함. 양도세를 매수인이 부담한다는 특약의 무효여부가 쟁점

### **판결요지**

위 약정은 구 조세범처벌법이나 부동산등기특별조치법에서 처벌되는 범죄행위를 약정한 것으로서 국민의 납세의무를 저버리고, 국가의 적정한 과세권 행사를 방해하는 등 그 불법의 정도가 매우 크므로, 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되어 무효라고 판단함

다. 살펴건대, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 특약은 단순한 세금부담에 관한 약정이 아니라, 원고가 이 사건 부동산을 피고에게 매도하면서 피고 앞으로 소유권이전등기를 경료하지 아니한 상태로 원고가 직접 피고로부터 이 사건 부동산을 매수한 제3자에게 이 사건 부동산을 매도한 것처럼 세금신고를 함으로써 피고는 자신이 부담할 양도소득세를 포탈하고, 원고는 피고의 양도소득세 포탈에 기여한 대가로 자신이 부담할 양도소득세의 일부를 피고로부터 지급받기로 약정한 것이다. 이 사건 특약은 앞서 본 바와 같이 구 조세범처벌법이나 부동산등기특별조치법에서 처벌되는 범죄행위를 약정한 것으로서 국민의 납세의무를 저버리고, 국가의 적정한 과세권 행사를 방해하는 등 그 불법의 정도가 매우 크므로, 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되어 무효라고 봄이 타당하고, 따라서 원고의 주장은 이유 없고, 피고의 주장은 이유 있다.

불법전매, 미등기전매, 계약분쟁, 계약취소, 민사소송, 손해배상, 형사처벌, 조사대응

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)