

Text【별지 제1호 서식】

Text**조사우수사례 평가보고서**

Text(“25上 평가번호 : 2”)

Special	개인·법인	업종(코드)	조사유형	외형구간	조사청
	법인	건설(451102)	비정기	8,500억원대	지방청

Text**I 조사성과(결과)**

Text**가. 조사대상 개요**

Text○ 조사법인은 ‘9X년 설립한 아파트 브랜드 ‘○○○○’, 건설도급순위
Text00위의 건설업체로,

Text－ 사주 △△△(2세대) 취임 이후 공공택지를 분양받기 위해 다수의
Text시행사를 설립한 후 ‘벌떼입찰’과 과도한 ‘내부거래’로 급성장하였
Text으며, 최근 공정위는 계열사를 부당지원한 혐의로 조사법인에게
Text고액의 과징금을 부과함

Text**나. 적출성과**

Text○ 주요 적출 내역

Special	연번	조사항목	코드	적출요지(결정경정 사유)
	①	특정법인 증여의제	50206	특관자로부터 용역을 무상제공 받음 으로써 사주들에게 이익 분여
	②	과면세 매출구분 오류	20302	과·면세현장에서 안분대상 매출액에 대해 임의로 면세매출 신고
	③	부당행위계산 부인 (배당금 장기 미회수)	11304	자회사로부터 장기 미회수한 배당금에 대한 인정이자 익금산입
	④	부당행위계산 부인 (용역 무상제공)	11304	자회사에 지급보증 용역을 제공하고 미수취한 보증수수료 익금산입

Text ○ (최초 적출사례_1) 창립자이자 그룹 내 최고 의사결정권자인 회장이

Text 무보수로 근로용역을 제공한 행위가 결국 사주들에게 우회적으로

Text 이익을 분여한 것이라 판단, 「특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여

Text 의제(이하 '특정법인 증여의제')」로 증여세를 과세한 최초의 조사 사례

Text ○ (최초 적출사례_2) 건설업계 관행상 시공사가 과·면세 실지귀속이

Text 구분되지 않는 매입세액불공제액에 대한 보상비*를 면세매출로 신고

Text 해 온 것을 과·면세 안분대상으로 판단하여 과세한 최초 조사 사례

Text * 과·면세 아파트 건설현장에서 시공사가 하도급사에 매입세액불공제분(국민주택

Text 건설에 소요되는 자재비 등의 매입세액불공제금액) 명목으로 지급하는 금원

Text II 조사노하우

Special

적출1

❖ 특정법인 증여의제(항목코드:50206)

특관자로부터 용역을 무상제공 받음으로써 사주들에게 이익 분여

Text 1. 조사착안

Text 가. 착안사항 도출 과정

Text ○ (언론보도) 공정위가 '2X.5월 조사법인을 공시대상기업집단으로 선정

Text 하면서 그룹 내 지분이 전혀 없는 ☆☆☆회장을 사실상 최고 지배력

Text 행사자로 판단하여 동일인 지정하였다는 언론보도를 수집함

Text ○ 그룹 창업자이자 회장의 경우 상당한 지분을 보유하며 그룹 내 영향력을

Text 행사하는 것이 일반적이나, 조사법인은 아들 △△△(현 대표, 71%)과

Text 사위 □□□(관계사 대표, 29%)가 100% 지분을 소유하고, ☆☆☆회장은

Text '22.2월 이전까지는 급여를 받지 않은 것으로 확인됨

Text — ☆☆☆회장이 수년간* 고액의 급여를 받지 않음으로써 조사법인에

Text 유보된 이익이 결국 사주인 아들·사위에게 귀속된다는 점에서 특정

Text 법인과의 거래를 통한 이익의 증여에 대한 검토를 착안함

Text * ☆☆☆회장은 '9X년 창립 이래 현재까지 단 한번도 급여를 받지 않음

Text **나. 착안사항 관련 법령 검토**

법령	상증세법 제45조의5 【특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여 의제】
	<p>① 지배주주와 그 친족(이하 이 조에서 “지배주주등”이라 한다)이 직접 또는 간접으로 보유하는 주식보유비율이 100분의 30 이상인 법인(이하 이 조 및 제68조에서 “특정법인”이라 한다)이 지배주주의 특수관계인과 다음 각 호에 따른 거래를 하는 경우에는 거래한 날을 증여일로 하여 그 특정법인의 이익에 특정법인의 지배주주등이 직접 또는 간접으로 보유하는 주식보유비율을 곱하여 계산한 금액을 그 특정법인의 지배주주등이 증여받은 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 재산 또는 용역을 무상으로 제공받는 것 2. 재산 또는 용역을 통상적인 거래 관행에 비추어 볼 때 현저히 낮은 대가로 양도·제공하는 것 3. 재산 또는 용역을 통상적인 거래 관행에 비추어 볼 때 현저히 높은 대가로 양도·제공하는 것 4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 거래와 유사한 거래로서 대통령령으로 정하는 것

Text **1) 법리검토**

Text ○ 상증법상 ‘증여’ 개념 확대 및 2015.12.15. 특정법인 증여의제 규정이

Text 예시규정에서 의제규정으로 전환된 사실에 비추어 볼 때, 어떠한 거래

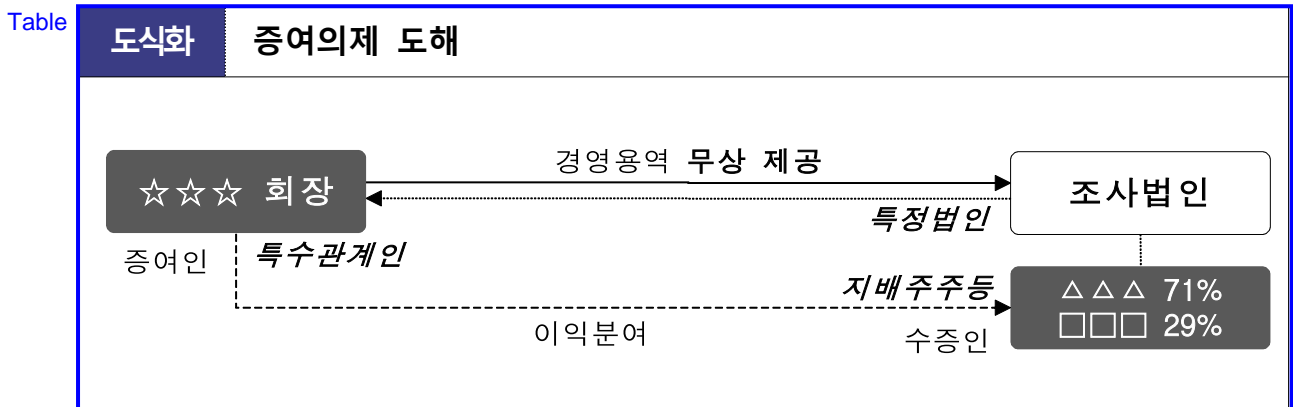
Text 및 행위가 특정법인 증여의제 과세요건을 충족한다면 이는 확대된

Text 개념의 ‘증여’에 해당하므로 증여세 과세대상이며,

Text – 조사팀은 아래와 같이 조사법인이 회장으로부터 무보수 경영용역을

Text 제공받은 것이 특정법인 증여의제 과세요건을 모두 충족하므로 증여세

Text 과세 대상임을 확인함



Text < 과세요건 해당여부 검토표 >

Table

과세요건	대상자	과세요건 내용
특정법인	조사법인	조사법인 주주는 △△△(71%) □□□(29%)
특수관계인	☆☆☆ 회장	☆☆☆ 회장은 △△△의 부친, □□□의 장인
대상거래	☆☆☆ 회장	경영용역의 무상 제공
수증자	△△△, □□□	특정법인(조사법인)의 주주
증여자	☆☆☆ 회장	특수관계인

Text 2) 납세자 주장 및 과세논리

Text ○ (납세자 주장) 임원이 급여를 과다하게 지급받은 경우 법인자금이
Text 부당하게 유출되기 때문에 세법상 문제가 될 수 있으나, 반대로
Text 임원이 무상으로 경영용역을 제공한 것은 법인자금의 유출이 없기
Text 때문에 세법상 문제 될 것이 없음

Text - 삼성전자의 경우 이재용 역시 무보수로 경영하고 있음에도 세법상
Text 어떠한 과세 문제가 발생하지 않음

Text ○ (조사팀 과세논리) 특정법인 증여의제는 법인자금의 유출 여부와
Text 관계없이 그 행위가 과세요건을 충족하면 증여세 과세대상에 해당
Text 되며, 조사법인의 사주일가 지분구조(최고 결정권자의 지분 0%)는
Text 통상적인 법인 또는 대기업 사주일가의 지분구조와 완전히 달라
Text 비교대상이 될 수 없음

Text - 조사법인이 예를 든 삼성전자 사례에서 이재용 회장의 삼성전자
Text 지분은 5.45%로 수증자의 주식 보유비율(30%이상) 요건을 불충족
Text 하여 과세대상이 아닐뿐더러,

Text • 설사 주식 보유비율 기준이 없다 하더라도 결국 증여자(이재용)와
Text 수증자(이재용)가 같은 자기증여에 해당하기 때문에 특정법인 증여
Text 의제 과세대상이 되지 않음

Text < 조사법인과 삼성전자 비교 >

Table

과세요건	조사법인		삼성전자	
	대상자	과세요건 해당여부	대상자	과세요건 해당여부
특정법인	조사법인	여	삼성전자	여
특수관계인	☆☆☆ 회장	여	이재용 회장	여
경영용역 무상제공	☆☆☆ 회장	여	이재용 회장	여
수증자	△△△ □□□	여 (△△△ 71% □□□ 29%)	이재용 회장	여 (이재용 5.45%)
증여자	☆☆☆ 회장	여	이재용 회장	부(자기증여)

Text 2. 조사기법

Text 가. 적출항목 조사 방법

Text ○ 조사팀은 조사착수 직후 조사법인이 ☆☆☆회장에게 '22.3월부터
Text 보수를 지급한 사유에 대해 의견제출 요청하여 기초 사실관계를 확정함

Table

<회장 보수 지급사유- 조사법인 제출>

- 과거부터 회장님은 조사법인, 자회사 등에 대한 중요 계약, 일정금액 이상의 자금집행 업무 등의 의사결정 업무를 직접 수행하였습니다. 그럼에도 오직 회사의 발전을 위해 '22.2월까지 무보수 임원으로 업무를 수행하였습니다.
- 회장님의 급여는 업무현황 등을 검토하여 임원 급여지급규정의 한도 내에서 조사법인 대표이사 수준보다 높은 수준으로 책정하였습니다. 아울러 그룹사 회장임을 감안하여 조사법인 및 관계사의 재무제표상 매출액 기준으로 안분계산하여 급여를 지급하였습니다.

Text ○ (시가산정) 무보수 기간동안 ☆☆☆회장이 조사법인에게 제공한 경영
Text 용역의 시가를 확정해야 증여가액이 산정되므로, 조사팀은 경영용역 시가에
Text 대해 중점 검토함

Table

심판례 서울고등법원-2023누40153, 2024.9.6.

'시가'라 함은 원칙적으로 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적인 교환가치를 의미하는 것이지만, 거래를 통한 교환가액이 없는 경우에는 공신력 있는 감정기관의 감정가액도 시가로 볼 수 있는 것이며, 그렇게 하여서도 그 시가의 산정이 어려운 경우에는 보충적으로 그 시가에 갈음하여 객관적이고 합리적인 방법에 따라 그 가액을 평가하여야 한다. (서울고등법원 2024.9.6. 선고 2023누40153 판결, 대법원 2007.12.13. 선고 2005두14257 판결의 각 취지 등 참조)

Table

1. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따른 감정평가업자가 감정한 가액이 있는 경우 그 가액. 다만, 주식등은 제외한다.
2. 상속세 및 증여세법 제38조·제39조·제39조의2·제39조의3, 제61조부터 제66조까지의 규정 및 조세특례제한법 제101조를 준용하여 평가한 가액.....
④ 제88조제1항제6호 및 제7호의 규정에 의한 자산(금전을 제외한다) 또는 용역의 제공에 있어서 제1항 및 제2항의 규정을 적용할 수 없는 경우에는 다음 각 호의 규정에 의하여 계산한 금액을 시가로 한다.
2. 건설 기타 용역을 제공하거나 제공받는 경우에는 당해 용역의 제공에 소요된 금액(직접비 및 간접비를 포함하며, 이하 이 호에서 "원가"라 한다)과 원가에 해당 사업연도 중 특수관계인 외의 자에게 제공한 유사한 용역제공거래 또는 특수관계인이 아닌 제3자간의 일반적인 용역제공거래를 할 때의 수익률(기업회계기준에 따라 계산한 매출액에서 원가를 차감한 금액을 원가로 나눈 율을 말한다)을 곱하여 계산한 금액을 합한 금액

Text

○ 조사팀은 법령에 명시된 방법으로는 시가를 산정할 수 없어 그 밖의

Text

객관적이고 합리적인 방법을 찾고자 노력하였고 조사법인이 ☆☆☆

Text

회장의 보수를 지급하기 위해 인사팀이 검토하고 사내 공지(제목 :

Text

☆☆☆회장의 보수 지급방법 및 보수수준)한 공문을 확보함

Text

－ (보수결정) 조사법인은 '22.3.1. 임원보수지급규정을 개정하면서 회장

Text

보수를 신설하고 회장 보수는 '대표이사(△△△)의 110%(이하 쟁점 보수

Text

기준)로 지급하기로 결정한바, 조사팀은 쟁점 보수기준을 무보수기간

Text

경영용역의 시가로 볼 수 있는지를 검토함

Table

참고2 회장 보수결정 사내공문 발취	
구분	내용
보수결정	무급으로 근무하셨던 회장에게 '22.3.부터 급여 지급하기로 함
보수수준	대표자(사장)의 110% 수준으로 결정 - 임원보수규정 근거
지급방법	'22.3~12월 일시금 지급, '23.1월부터 월 급여로 지급 예정
보수안분	특수관계법인◇◇◇과 급여 분담 지급 - 그룹회장 역할 비용 분담

Text

○ (객관성 여부) 조사팀이 시가로 차용한 쟁점 보수기준은 조사법인이

Text

제3자의 영향력 없이 당사자 간에 자유로운 상태에서 체결한 방식으로

Text

조사팀의 주관이 전적으로 배제된 객관적인 방식임

Text ○ (합리성 여부) 조사팀은 ☆☆☆ 회장의 역할이 보수를 받기 전후로
 Text 차이가 없음을 인터뷰와 다양한 내부자료(품의서, 위임전결규정,
 Text 회장임 지시사항, 업무일정표)를 통해 확인하였으며,

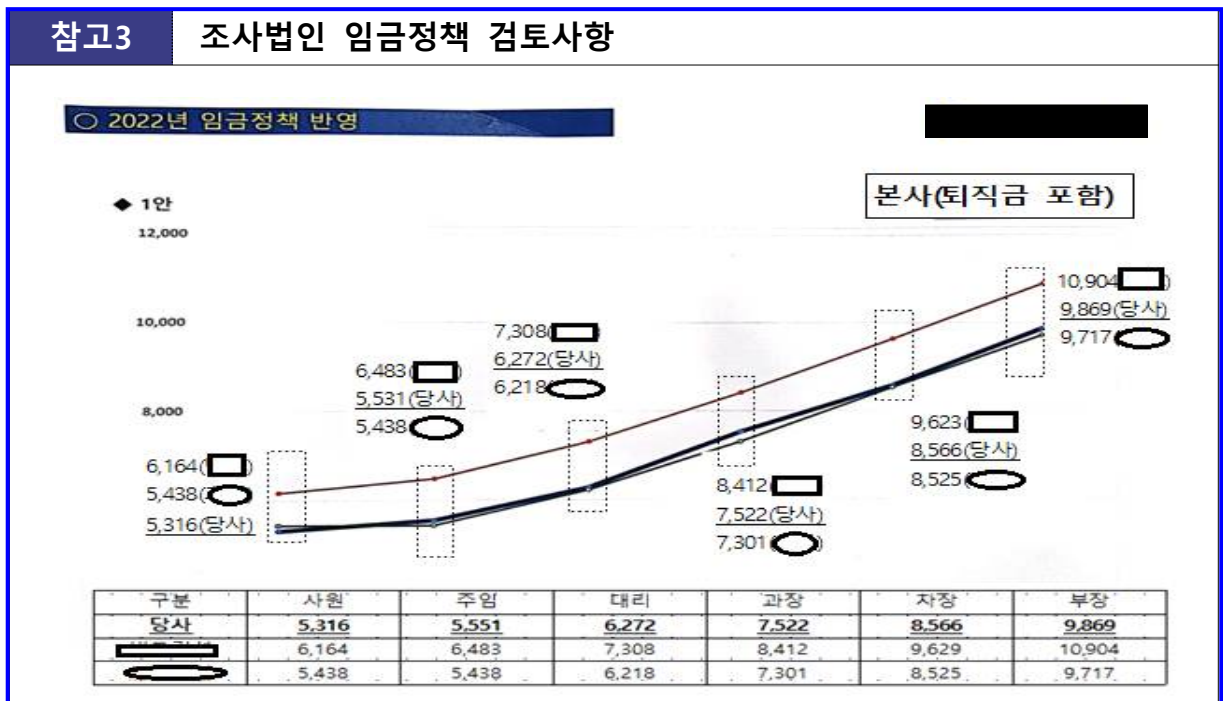
Text - 쟁점 보수기준 방식은 그 지급액이 고정액이 아닌 매년 대표이사
 Text 에게 지급하는 보수의 110%인바, 비록 소급적용 하더라도 그 해의
 Text 물가인상률과 회사의 경영성과 등이 이미 대표이사 급여에 반영된
 Text 상태에서 10%를 가산하기 때문에 합리적이라고 판단함

Text . 또한, 아래와 같이 조사팀이 다양한 방법으로 쟁점 시가의 합리성
 Text 여부를 추가 검증한 결과 쟁점 보수기준을 시가로 보는 것에 상당한
 Text 합리성이 있음을 재차 확인함

Text - (제3자와 비교) 조사법인이 작성한 「2022년 임금정책 반영」(참고3)
 Text 안을 보면, 조사법인은 □건설과 ○건설을 비교대상업체로 선정하여
 Text 조사법인의 직급별 급여 수준안이 적정(중간값)하다고 판단하였으며,

Table

참고3 조사법인 임금정책 검토사항



Text - 특히 □건설의 경우 참고4와 같이 설립배경, 경영권 승계구도, 공정
 Text 위의 동일인 지정 여부, 매출규모 및 사업 운영방침(벌떼입찰)까지
 Text 매우 유사한 업체로,

Text • ☆☆☆회장의 무보수기간 경영용역을 쟁점 보수기준 방식으로 무보수
 Text 기간에 적용하여 산정한 급여와 □건설 회장 급여를 비교한바, 증감
 Text 비율이 유사한 수준을 보이고 있음

Table

참고4 동종업계 보수수준(**건설)_조사법인과의 유사성		
구분	조사법인	□건설
회장	☆☆☆(창업주)	*** (창업주)
설립일	'91년	'80년
상장	비상장	비상장
2세 승계	자녀 최대주주	자녀 최대주주
동일인 지정	'21.5.	'21.5.
매출액	1.*조('19) → 1.*조('20) → 1.*조('21) → 1.*조('22)	0.8조('19) → 0.6조('20) → 0.9조('21) → 1조('22)
특징	벌떼입찰로 매출액이 급상승하고 내부거래가 상당함	

Table

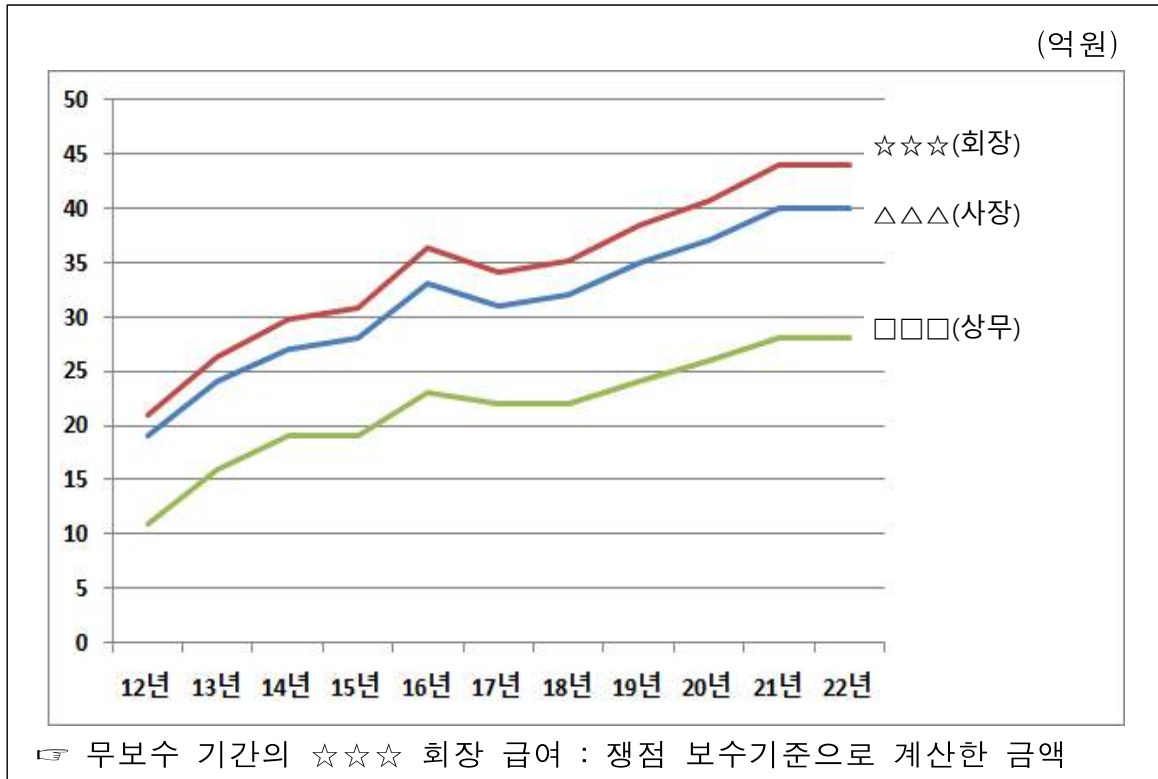
참고5 동종업계 보수수준(□건설)_보수금액의 유사성				
(억원)				
구분	'18년	'19년	'20년	'21년
☆☆☆ 회장	27.9	28.2	35.6	37.5
*** 회장	33.6	33.5	43.4	-

Text - 또한, 아래 참고6 그래프는 회장의 무보수 기간 급여액을 쟁점 보수
 Text 기준 방식으로 소급적용한 보수와 무보수 기간 이후 기간의 실제
 Text 보수를 하나의 선으로 연결한 다음 다른 임원의 실제 보수와 연도별
 Text 추세를 비교한 것으로,

Text • 결과를 보면 각 임원별 보수 추세가 역진성 없이 직위에 상응하게
 Text 변동하고 있어 쟁점 보수산정 방식이 객관적이고 합리적이라는 것을
 Text 보여줌

Table

참고6 조사법인 임원 보수 추세 비교



Text 나. 납세자 주장 및 과세논리

Text ○ (납세자 주장) 회장이 보수를 받기 이전에는 창립자이자 명예회장

Text 으로서 경영자문 역할만 수행했을 뿐 경영에 관여할 권한이 없었

Text 으며, 공정위의 동일인 지정('21.5월)에 따라 그 책임과 의무가 확연히

Text 달라졌기 때문에 쟁점 보수기준을 동일인 지정 전 보수산정에 소급

Text 적용하는 것은 부당함

Text ○ (조사팀 과세논리) 조사법인이 '22.5월 사내 공지한 ☆☆☆ 회장의

Text 보수 지급방법 및 보수수준 공문에서도 동일인 지정과 관련된 사항은

Text 전혀 고려된 바 없었음

Text - 오히려 조사법인의 그룹웨어 전자결재 내역, 위임전결규정, 인사

Text 채용서류, 회장의 월별 업무수행 일정을 보면 ☆☆☆ 회장이 조사

Text 법인에서 수행하는 업무의 중요성은 동일인 지정 전·후로 차이가

Text 없음

Table

참고7

위임전결규정, 회장님 지시사항, 회장 일정표

2021.3.19 기준

위 임 전 결 사 항 표

부서명	업무목록	업무내용	위임전결(최종결재)			비고
			부서장	사 장	회 장	
운영관리	일정관리	1 회의관리			○	
		2 건축박람회 일정 보고	○			
		3 1단계 프로젝트 일정관리		○		반기별 회장님보고
		4 업무처리 일정변경 관리			○	일일알람업무 보고
		5 분양가 가산비 증가발안 회의		○		
		6 분양가 검토	○			
		7 분양실적 현황관리 (진행/예정 현장)			○	
		8 시장조사	○			
		9 이어저기 관리			○	

보고 품의서

[기안부서 : 개발사업1팀]

사원	사원	부장	사장	회장
(기안)	(승인)	(승인)	(승인)	대표 (승인)
2021/03/15	2021/03/15	2021/03/15	2021/03/15	2021/03/16

추가 결재선

참조 이주현 차장

제 목

[회장님 지시사항] 파주 지원시설 부지 및 아산배방 주변 토지 현황 보고

첨부파일

방 주변토지 매각여부_V2.pptx (21.27 MB)

[전체 다운로드]

2020년 10월 기술부 주요업무 일정

화	수	목	금
		1	2
		주석	주석
5	6	7	8
김포마송1차 MH 마감총결회(오후) (대표님)		소장단회의 (자체)	한글날
12	13	14	15
		인천결단3차 착공 후 보고 (회장님, 사장님) 인천결단1차 복합총결회 (회장님, 사장님)	김포마송1차 MH 최종총결회(오후) (회장님, 사장님, 대표님)
19	20	21	22
		부산영지 3.5차 복합총결회 (회장님, 사장님)	
		23	

Table

참고8

품의서 결재내역 및 인사채용 관련

하도급 업체 선정 품의서

[기안부서 : 건축외주팀]

과장	사원	차장	부장	사장	회장
<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> (기안)	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> (승인)	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> (승인)	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> (승인)	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> (승인)	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> (승인)
2021/12/27	2021/12/27	2021/12/27	2021/12/27	2021/12/30	2022/01/04

추가 결재선
 부서합의 경영관리팀 (특의)

제 목	은평1차원장 파일공사 업체선정의 건.
첨부파일	01.업무협조문.pdf (195.06 KB) 02.견적대비표(은평1차).xlsx (1.37 MB) 03.현장설명서.zip (56.34 MB) 04.김이,단가비교.xlsx (166.64 KB) 05.입찰순위 및 업체정보.xlsx (1.36 MB)
문서첨부	

[전체다운로드](#)

Text - 동일인 지정에 따른 책임과 의무를 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에서 보면, 아래와 같이 기업집단의 정보를 성실히 공개해야 하는 의무 부여와 불성실 또는 불이행에 따른 제재를 규정하고 있는 취지로 볼 때,

Text 동일인으로 지정되는 것과 그 동일인의 보수 사이에 직접 관련성이 있는지 불분명함

Text < 공정위_동일인 지정에 따른 책임·의무 및 제재사항 >

Table

의무·책임	내용	제재
지정자료 제출	기업집단 지정회사 일반현황, 주주 및 임원 구성, 특수관계인 현황, 주식소유 현황, 회생 절차 진행중인 소속회사 등의 자료 제출	2년 이하 징역 또는 1.5억원 이하 벌금
해외계열사 공시	국내 계열사가 출자한 해외계열사 및 국내 공시 대상 기업집단 주식을 직간접 소유하는 해외 계열사 → 상호, 대표자, 소재지, 사업내용, 주주 현황, 출자현황 자료 제출	공시의무 위반시 1억원 이하 과태료
동일인 채무보증 해소	상호출자제한기업집단 지배하는 동일인이 지주사 설립 혹은 지주사로 전환시 → 지주사와 자회사 간, 지주사와 다른 국내 계열사 간, 자회사 상호간, 자회사와 다른 국내 계열사 간 채무 보증 해소할 의무 및 해소실적 관한 서류 공정위 제출	3년 이하 징역 또는 2억원 이하의 벌금
부당지원 및 사익편취 금지	부당지원과 사익편취 규제에서 그 행위의 상대방에 포함될 수 있는 동일인에 대해 직접 행위 금지의무 부과	3년 이하 징역 또는 2억원 이하 벌금

Text 다. 핵심 증거자료 확보

Text ○ (보수 받기 전·후 회장의 역할을 확인할 수 있는 자료 확보) 조사팀은 비정기 예치로 조사 착수하였으나, 조사법인의 보안시스템이 워낙 엄격하여 사실상 자료 반출이 어려웠음

Text - 이에 조사팀은 조사법인의 클라우드 접근 권한을 부여받아 내부 자료를 확인할 수 있었으나, 그룹사별·조직별·부서별·담당자별 및 건설 현장별·외주업체별 수십개의 폴더가 존재하고 자료량이 워낙 방대해 원하는 자료를 확보하는데 상당한 시간과 노력이 필요했음

Text - 그럼에도 조사팀은 급여를 받기 전·후 회장의 역할이 다르지 않다는

Text 사실을 입증하기 위해 내부 자료들을 수집하는데 집중하였으며,

Text 그 결과 위와 같이 그룹 내 모든 분야에서 중요한 사항은 회장이

Text 최고 결정권자로서 결정을 내리고 업무를 지시하는 등의 자료를 확보


Text 할 수 있었음

Text ○ (회장 보수 산정관련 내부 검토자료 확보) 조사팀은 조사법인 역시

Text 회장에게 수년간 급여를 지급하지 않은 것이 문제가 될 수 있다고

Text 인식하여 법무법인에 자문 받은 내역도 확보함

Table

참고9	자문받은 내역
 <p>법무법인(유) 서울특별시 강남구 테헤란로 521 38층(삼성동, 파르나스타워) (우편번호 06164) TEL 02 528 5200 FAX 02 528 5300 mail@yulchon.com www.yulchon.com</p> <p style="text-align: right;">2020 년 7 월 8 일</p> <p>수 신 : [] 주식회사</p> <p>참 조 : 법무팀 [] 직원님</p> <p>제 목 : 특정법인과 거래를 통한 이익의 증여의제 과세 관련 검토</p> <p>귀사의 요청에 따라 위 제목 기재 건에 관하여 다음과 같이 의견을 드립니다.</p> <p>1. 사실관계 및 질의의 요지</p> <p>1. 사실관계</p> <p><input type="checkbox"/> 귀사의 대·내외적 대표는 사장 乙이고, 회장 甲은 귀사의 조직도에서는 확인되지만 법인등기부상 임원등기가 되어 있지 않음</p>	

Text 라. 도전적 과세 및 처분 유지

Text ○ 조사팀은 조사법인이 회장에게 급여를 지급하지 않은 사실관계를

Text 두고 단순히 법인자금의 유출이 없었기에 세무상 문제가 없다고

Text 생각하는데 그치지않고,

Text - 증여세 완전포괄주의 과세제도의 도입 배경에 대한 폭넓은 지식과

Text 일반적인 법인들과는 다른 조사법인의 특수한 지분구조에 대한 이해를

Text 바탕으로 이전까지 선례가 없는 도전적 과세를 할 수 있었으며,

Text 방대한 조사법인 내부 자료들 사이에서 중요한 자료(보수 산정기준

Text 자료, 위임전결규정, 회장 업무지시내역 및 일정표 등)들을 확보함

Text 으으로써 과세유지*를 할 수 있었음

Text * 해당 쟁점으로 과세사실판단위원회에 회부 → 과세결정

적출²

❖ 과·면세 매출구분 오류(항목코드: 20302)

안분대상 매출액에 대하여 임의로 면세매출 신고

Text 1. 조사착안

Text 가. 착안사항 도출 과정

Text ○ 조사법인은 시행사에 청구하는 용역 대가 중 하도급업체가 주택건설 용역을 수행하면서 발생한 매입세액불공제분(이하 쟁점금원)을 면세로
Text 분류하여 부가가치세 과세표준을 신고하였으며,

Text - 그 사유에 대해 과·면세 아파트 건설현장에서는 국민주택 건설에
Text 소요되는 자재비등에 대해 하도급업체가 매입세액공제를 받지 못
Text 하기에 때문에 시공사인 조사법인이 이를 보상(지급)해주고 시행사에
Text 그대로 청구하면서 면세로 분류한 것이라고 진술함

Text ○ (관련인 인터뷰) 한편, 조사팀은 관련인으로 조사 과정에서 하도급
Text 업체의 대표와 인터뷰 당시 조사법인이 최저입찰제로 도급업체를
Text 선정할 뿐만 아니라, 코로나 기간 원자재 및 인건비가 급상승 하였음
Text 에도 불구하고 물가인상률을 제대로 반영해주지 않아 결국 폐업하게
Text 되었다는 사실을 확인함

Text - 앞서 조사법인은 하도급업체에 재료비에 대해서는 실제 발생한 재료비
+ 매입세액불공제액(쟁점금원)까지 지급하기 때문에 적어도 재료비에
Text 한해서는 손실이 없어야 하는 것이 정상적임에도 불구하고 하도급
Text 업체는 상당한 손실을 떠안고 폐업하게 된 것인바,

Text . 이는 결국 쟁점금원 자체가 부정확하다는 의미이며, 이렇게 부정확한
Text 쟁점금원을 전부 면세관련 매출로 볼 수 있는지에 대해 의문을 갖고
Text 조사 착수함

Text **나. 착안사항 관련 법령 검토**

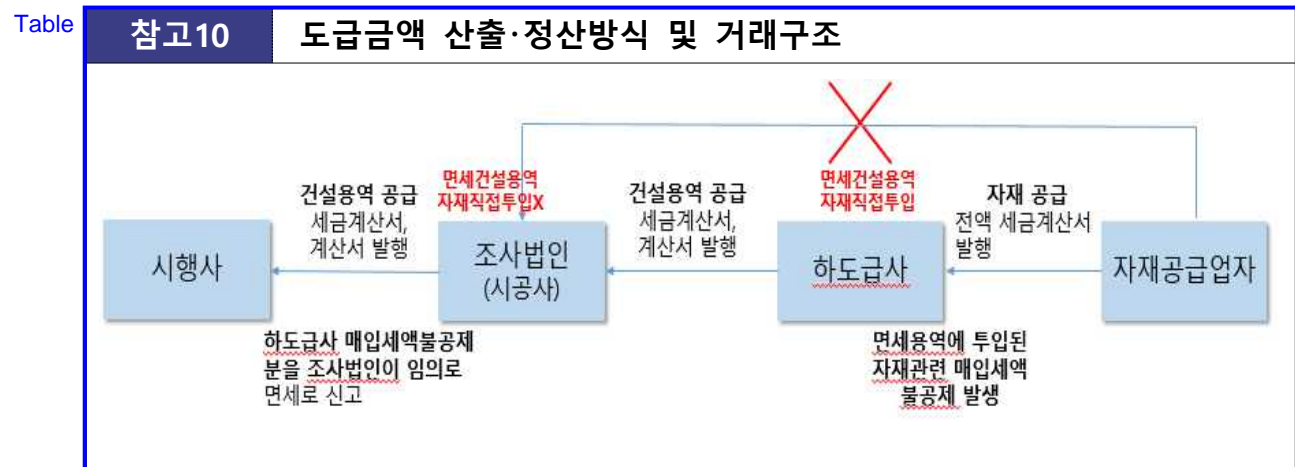
Table	법령 부가가치세법 제29조 【과세표준】
<p>① 재화 또는 용역의 공급에 대한 부가가치세의 과세표준은 해당 과세기간에 공급한 재화 또는 용역의 공급가액을 합한 금액으로 한다.</p> <p>③ 제1항의 공급가액은 다음 각 호의 가액을 말한다. 이 경우 대금, 요금, 수수료, 그 밖에 어떤 명목이든 상관없이 재화 또는 용역을 공급받는 자로부터 받는 금전적 가치 있는 모든 것을 포함하되, 부가가치세는 포함</p>	

Table	해석례 서면인터넷방문상담3팀-1903, 2007.7.5.
<p>건설용역의 대가가 면세되는 건설용역과 과세되는 건설용역에 대한 대가로 실지귀속이 구분되는 경우에는 구분되는 대가가 각각 면세공급가액과 부가가치세 과세표준이 되는 것이나, 면세되는 건설용역대가와 과세되는 건설용역대가의 실지귀속이 불분명한 경우에는 당해 건설용역을 공급받는 자의 면세예정면적과 과세예정면적의 총예정면적의 비율에 따라 계산하는 것임</p>	

Text **2. 조사기법**

Text **가. 적출항목 조사 방법**

- Text ○ 조사법인은 특수관계인 시행사와 과·면세 아파트 건설용역을 체결
- Text 하고 공사에 따른 준공정산 시, 하도급업체가 주택건설용역을 수행
- Text 하면서 발생한 매입세액불공제분을 임의로 면세로 분류하여 부가가
- Text 치세 과세표준을 과소신고하였으며,
- Text – 조사팀은 쟁점금원이 실지 귀속이 불분명하다고 보아 쟁점금원을
- Text 과·면세 면적비율로 안분하여 부가가치세 과세표준을 재계산함



Text ○ (부가세 과세표준) 조사법인이 현장별 매월 기성청구한 내역과 부가

Text 가치세 과·면세 산출방식을 검토한바, 조사법인은 산출내역집계표

Text 라는 서식을 작성하여 부가가치세 과세표준을 신고함

Text - 순공사비 : 총도급금액 - 별도항목(발코니확장비, 모델하우스 등)

- 부가세 과세분 : (순공사비 합계 - 쟁점금원) × 기성도 × 과세면적비율

Text - 부가세 면세분 : 기성총액 - 부가가치세 과세분

Table

<◇◇◇ 현장 산출내역집계표 예시> (억원)

항목별	재료비	노무비	경비	합계	비고
직접공사비					청구법인 추정치로 산출된 금액
소계	1,287	444	309	2,040	
간접노무비					
소계	-	22	-	22	
경비					4대 보험료 등
매입세액불공제분 (쟁점금원)	89	-	21	110	재료비×면세면적 비율×부가세율(10%)
소계	89	-	216	305	
일반관리비	-	-	94	94	예비비로 이익성격임
이윤			103	103	
순공사비합계	1,376	466	723	2,564	
발코니확장비	88	29	5	122	별도 항목
모델하우스설치			10	10	
인입공사비			3	3	
공급가액계	1,464	495	741	2,700	
부가가치세				87	(순공사비-쟁점금원)× 과세면적비율×10%

Text ○ (산출내역집계표) 조사법인이 작성한 산출내역집계표는 시행사와 합의한

Text 것이 아니며 조사법인이 총 도급금액을 항목별로 추정치로 기재한 것임

Text 뿐, 하도급사와 정산한 내역을 반영한 것이 아니라는 것을 확인함

Table

<문답서 일부 발췌>

문: 실행예산총괄표와 도급내역서의 산출내역집계표에 대해 간략히 설명해주시기 바랍니다.

답: (중략) 실시설계도서가 나오면 현장에 대한 물량을 확정합니다. (중략) 착공 후 6개월에서 1년 내에 본실행예산이 나오고 세부적으로 항목별 금액이 산출되게 됩니다. 금액은 실시설계 도서를 통해 확인한 물량에 당사가 예측한 단가를 입혀서 금액이 산출됩니다. (중략)

문: 도급내역서상 산출내역집계표에 있는 직접공사비는 하도급업체와 계약상 발생한 원가가 아닌가요?

답: 아닙니다.

문: 그럼 도급내역서상 산출내역집계표의 직접공사비에 작성된 해당 금액은 무엇입니까?

답: 가실행원가에 일정 이익을 가산한 당사가 추정한 금액입니다.

Text - 조사팀은 산출내역집계표를 항목별로 분석(백데이터 및 과·면세 구분적정 여부)하였고, 매입세액불공제분이라는 항목에 조사법인이 임의로 산출한 금액을 넣어 면세로 분류한 후 시행사에 면세로 청구하는 사실을 확인함

Text · (산출근거 불분명) 하도급사는 현장별 공사원가를 정확히 구분 관리하지 않기 때문에 현장별로 실제 투입된 자재비, 노무비, 경비를 확인할 수 없고,

Text 조사법인의 경우 최초 입찰당시에는 하도급업체로부터 자재비, 노무비, 경비가 구분된 입찰견적가를 받지만 결국 최저입찰제로 도급업체를 선정하기 때문에 총 공사금액만 관리할 뿐 특정 현장의 정확한 자재비가 얼마인지는 관리하지 않음

Text · 위와 같이 조사법인은 쟁점금원의 산출 근거가 되는 자재비의 정확한 금액조차 관리하고 있지 않음에도 불구하고, 마치 쟁점금원이 실제 면세 관련 자재비에 직접 대응하는 매출인 것처럼 임의로 판단하고 전액 부가가치세 면세로 신고한 것임

Text 나. 납세자 주장 및 과세논리

Text ○ (납세자 주장) ①공사도급계약상 공급가액은 당사자의 합의에 따라 결정되는 것으로 시행사와 조사법인은 산출내역집계표를 기초로 협상하여 과세공급가액과 면세공급가액을 결정한 것이며, 부가세법상 공급가액은 당사자간 약정한 금전대가이므로 조사청이 이를 임의로 부인할 수 없음

Text - ②조사법인은 하도급사가 부가세를 부담하여 매입한 자재를 면세건설용역에 투입할 경우 매입세액을 공제받을 수 없어 조사법인이 매입세액 불공제분을 하도급사에 금원 명목으로 지급하는 것임

Text · 따라서, 면세용역에서 발생한 것이므로 시행사에 청구할 때 부가가치세 면세로 신고하는 것이 타당함

Text ○ (조사팀 과세논리)

Text - (①납세자 주장 반박) 조사법인과 시행사는 특수관계법인으로 시행사는
Text 조사법인과 공사도급에 관해 협의할 만한 예산팀, 기획팀 등이 존재
Text 하지 않는 점, 시행사는 도급계약 체결 관련한 이사회 및 주주총회를
Text 하지 않은 점, 시행사에서 주요 의사결정을 하지 않는 점을 토대로
Text 조사법인이 시행사와 협상하여 과세, 면세 공급가액을 결정한 것이
Text 아님을 밝혀냄

Table	<p><시행사 직원과의 인터뷰 내용 일부></p> <ul style="list-style-type: none">· 시공사인 조사법인과 도급계약 체결 시 이와 관련하여 이사회 및 주주총회가 열린 적이 없으며 자금계획 또한 본사(조사법인)에서 총괄하며 회장님 결재 하에 지시가 내려오면 시행사는 단순히 결재하고 수행하는 역할만 하고 있음
-------	--

Text - (실질과세원칙) 조사법인은 부가세법상 공급가액이 당사자 간 약정한
Text 금전 대가이므로 조사청이 이를 임의로 부인할 수 없다고 하나, 거래
Text 형식 즉, 금전지급 명목을 기준으로 부가가치세 과세대상인지 여부를
Text 판단한다면 납세자가 형성한 거래의 외형을 통해 부가세를 회피할
Text 수 있게 되어 실질과세원칙에 비추어 부당하다는 대법원 판례를 근거로
Text 하여 조사법인 주장을 반박함

Table	<table><tr><th>판례</th><th>대법원-2022두69056, 2023.3.30.</th></tr><tr><td colspan="2"><p>과세대상과 면세대상을 함께 공급하면서 명목상 면세대상 용역의 대가로 돈을 받았더라도 실질이 과세대상인 경우 과세표준에 산입하여야 한다.</p><p>거래의 형식 즉 금전 지급 명목을 기준으로 부가가치세 과세 대상인지 여부를 판단한다면 납세자가 형성한 거래의 외형을 통해 부가가치세를 회피할 수 있게 되어 실질과세원칙에 비추어 부당하다.</p></td></tr></table>	판례	대법원-2022두69056, 2023.3.30.	<p>과세대상과 면세대상을 함께 공급하면서 명목상 면세대상 용역의 대가로 돈을 받았더라도 실질이 과세대상인 경우 과세표준에 산입하여야 한다.</p> <p>거래의 형식 즉 금전 지급 명목을 기준으로 부가가치세 과세 대상인지 여부를 판단한다면 납세자가 형성한 거래의 외형을 통해 부가가치세를 회피할 수 있게 되어 실질과세원칙에 비추어 부당하다.</p>	
판례	대법원-2022두69056, 2023.3.30.				
<p>과세대상과 면세대상을 함께 공급하면서 명목상 면세대상 용역의 대가로 돈을 받았더라도 실질이 과세대상인 경우 과세표준에 산입하여야 한다.</p> <p>거래의 형식 즉 금전 지급 명목을 기준으로 부가가치세 과세 대상인지 여부를 판단한다면 납세자가 형성한 거래의 외형을 통해 부가가치세를 회피할 수 있게 되어 실질과세원칙에 비추어 부당하다.</p>					

Text - (②납세자 주장 반박) 자재공급업자는 하도급사에 자재를 공급할 뿐, 조사
Text 법인에 자재를 공급하지 않으므로 조사법인이 자체적으로 쟁점 금원을
Text 산출할 수 없어 쟁점금원은 실지 귀속이 불분명한 금액에 해당함

Table

<하도급사 손실발생>							
(%, 억원)							
업체명	폐업일	귀속연도	매출액 중 청구법인 비중	매출액	매출총손익	영업손익	매출총손익률
****아이	'23.03.07.	소계		668	-28	-57	-4.19
		'20	98	190	14	5	7.6
		'21	99	207	13	2	6.3
		'22	95	271	-55	-64	-20.2
**건설	계속사업자	소계		101	-9	-12	-8.91
		'21	100	44	9	8	22
		'22	86	57	-18	-20	-32
**공영	'24.02.29.	소계		153	-34	-49	-22.2
		'22	96	52	5	3	10.4
		'23	99	101	-39	-52	-38.2

Text ·도급금액은 공사직접비와 간접비, 이익으로 구성되는데 조사법인이

Text 주장하는 쟁점금원은 간접비 항목으로, 하도급사가 공사직접비 회수도

Text 불가능하다면 간접비인 매입세액불공제분을 조사법인으로부터 정산

Text 받는 것은 사실상 불가능함

Text ·결국 조사법인은 하도급사와 정산하지도 않은 쟁점금원에 대해 시행사에

Text 청구할 수 있으며 동시에 면세용역에서 발생한 것이므로 부가가치세

Text 면세 대상이라고 주장하는 것임

Text ·(과세논리) 조사법인은 쟁점금원의 원인이 된 하도급사의 면세건설용역에

Text 투입된 자재 관련 매입세액 불공제액을 지급 및 정산하지 않아 조사

Text 법인이 시행사에 청구할 때 쟁점금원이 면세라고 주장할 근거가 없음

Special

적출 ³	❖ 부당행위 계산의 부인(항목코드: 11304)
	자회사로부터 장기 미회수한 배당금 인정이자 익금산입

Text 1. 조사착안

Text 가. 착안사항 도출 과정

Text ○ (언론보도) '21년 공정위는 공시대상기업집단 가운데 총수 일가의 사익

Text 편취(일감몰아주기) 규제 사각지대에 있는 회사 수를 집계해 발표하였

Text 으며, 그 중 규제 사각지대 회사 수가 가장 많은 기업집단이 조사법인

Text 이라는 언론보도를 수집함

Text ○ 조사법인은 22개의 자회사인 시행사를 지배하며 아파트 시공용역을
 Text 제공해왔고, 조사과정에서 조사법인의 결산서상 미회수 배당금을 계상
 Text 하고 있는 것을 확인함

Text ○ 조사법인은 시행사의 유보된 이익을 배당금 형식으로 회수하는 구조로
 Text 시행사는 거의 매년 조사법인에 배당결의를 한 것이 확인되었으나
 Text 일부 배당금에 대하여 특별한 사유 없이 장기간 미회수한 사실을
 Text 확인함

Text - 조사팀은 조사법인이 시행사에 대한 매출채권 지연회수 및 지급보증
 Text 수수료 미회수와 같이 우회적으로 자금을 대여한 사실을 확인하였고,
 Text 이를 바탕으로 미회수 배당금에 대해서도 우회 지원 목적으로 판단
 Text 하여 부당행위에 대한 검토 착안함

Text 나. 착안사항 관련 법령 검토

Table	<table> <tr> <th>법령</th><th>법인세법 기본통칙 52-88..4(차등배당결의에 대한 부당행위계산부인)</th></tr> <tr> <td colspan="2"> <p>배당을 함에 있어서 지배주주 등(영 제43조 제7항에 따른 지배주주 등과 그와 같은 조 제8항에 따른 특수관계 있는 주주 등을 말한다. 이하 같다)인 법인에게는 배당을 하지 아니하고 기타 주주 등에게만 배당을 하는 경우에 지배주주 등인 법인과 배당을 하는 법인간에는 부당행위계산 부인규정이 적용되지 아니한다. 다만, 주주총회에서 지배주주에 대한 배당결의를 한 후 3개월이 경과할 때까지 해당 배당금을 지급하지 아니함으로써 「소득세법 시행령」 제191조 제1호의 규정에 따라 지급한 것으로 의제되는 금액은 배당결의 후 3개월이 경과하는 날에 지배주주 등이 동 금액을 대여한 것으로 본다.</p> </td></tr> </table>	법령	법인세법 기본통칙 52-88..4(차등배당결의에 대한 부당행위계산부인)	<p>배당을 함에 있어서 지배주주 등(영 제43조 제7항에 따른 지배주주 등과 그와 같은 조 제8항에 따른 특수관계 있는 주주 등을 말한다. 이하 같다)인 법인에게는 배당을 하지 아니하고 기타 주주 등에게만 배당을 하는 경우에 지배주주 등인 법인과 배당을 하는 법인간에는 부당행위계산 부인규정이 적용되지 아니한다. 다만, 주주총회에서 지배주주에 대한 배당결의를 한 후 3개월이 경과할 때까지 해당 배당금을 지급하지 아니함으로써 「소득세법 시행령」 제191조 제1호의 규정에 따라 지급한 것으로 의제되는 금액은 배당결의 후 3개월이 경과하는 날에 지배주주 등이 동 금액을 대여한 것으로 본다.</p>	
법령	법인세법 기본통칙 52-88..4(차등배당결의에 대한 부당행위계산부인)				
<p>배당을 함에 있어서 지배주주 등(영 제43조 제7항에 따른 지배주주 등과 그와 같은 조 제8항에 따른 특수관계 있는 주주 등을 말한다. 이하 같다)인 법인에게는 배당을 하지 아니하고 기타 주주 등에게만 배당을 하는 경우에 지배주주 등인 법인과 배당을 하는 법인간에는 부당행위계산 부인규정이 적용되지 아니한다. 다만, 주주총회에서 지배주주에 대한 배당결의를 한 후 3개월이 경과할 때까지 해당 배당금을 지급하지 아니함으로써 「소득세법 시행령」 제191조 제1호의 규정에 따라 지급한 것으로 의제되는 금액은 배당결의 후 3개월이 경과하는 날에 지배주주 등이 동 금액을 대여한 것으로 본다.</p>					

Table	<table> <tr> <th>해석례</th><th>법인46012-1869, 1993.6.24.</th></tr> <tr> <td colspan="2"> <p>배당금을 지급받아야 할 법인주주가 정당한 사유 없이 받지 아니하고 실질적으로 그 배당금을 대여한 것으로 인정되는 때에는 인정이자 등을 계산하는 것으로 귀질의의 경우가 이에 해당하는지 여부는 사실 판단할 사항이나, 단지 자금 사정만을 이유로 배당금 지급이 지연되는 경우는 정당한 사유로 볼 수 없는 것임.</p> </td></tr> </table>	해석례	법인46012-1869, 1993.6.24.	<p>배당금을 지급받아야 할 법인주주가 정당한 사유 없이 받지 아니하고 실질적으로 그 배당금을 대여한 것으로 인정되는 때에는 인정이자 등을 계산하는 것으로 귀질의의 경우가 이에 해당하는지 여부는 사실 판단할 사항이나, 단지 자금 사정만을 이유로 배당금 지급이 지연되는 경우는 정당한 사유로 볼 수 없는 것임.</p>	
해석례	법인46012-1869, 1993.6.24.				
<p>배당금을 지급받아야 할 법인주주가 정당한 사유 없이 받지 아니하고 실질적으로 그 배당금을 대여한 것으로 인정되는 때에는 인정이자 등을 계산하는 것으로 귀질의의 경우가 이에 해당하는지 여부는 사실 판단할 사항이나, 단지 자금 사정만을 이유로 배당금 지급이 지연되는 경우는 정당한 사유로 볼 수 없는 것임.</p>					

Text 2. 조사기법

Text 가. 적출항목 조사 방법

Text ○ (부당행위계산 부인 대상여부) 배당금 지연회수에 대하여 명확한
Text 법률 규정이 없어 기본 통칙과 해석례를 바탕으로 특수관계인 간
Text 배당금을 지급하지 아니한 경우 대여한 것으로 부당행위에 대한
Text 근거를 보강함

Text - 특수관계인간 배당금을 지급하지 아니한 경우 대여한 것으로 보아
Text 법인세법 시행령 제88조 제1항 제6호(특수관계인에게 금전 등을
Text 낮은 이율로 대부한 경우)를 적용하여 인정이자를 계상하도록 함

Text - 시행사들은 조사법인의 특수관계인에 해당하며, 조사법인이 미분양
Text 시행사들로부터 배당금을 장기 미회수한 것은 이들의 부족한 운영
Text 자금을 보전해주기 위해 직접 금전을 무상 대여한 것과 동일한 행위로
Text 부당행위계산 부인에 해당함

Text ○ (대여 전환시점 검토) 법인세법상 법인 주주가 배당금을 장기 미회수한
Text 경우 대여금 전환시점을 언제로 볼 것인지에 대한 명확한 규정이 없음

Text - 인정이자 계산을 위해서는 대여금 전환시점에 대한 판단이 필수적
Text 인바, 조사팀은 이에 대한 법리 검토에 착수하였으며 그 결과 법인
Text 주주 역시 개인주주와 동일하게 배당결의 후 3개월이 경과하는 날을
Text 대여시점으로 보는 것이 타당하다고 판단하여 인정이자 계산함

Table 법령 법인세법 기본통칙 52-88...4(차등배당결의에 대한 부당행위계산부인)

배당을 함에 있어서 지배주주 등(영 제43조 제7항에 따른 지배주주 등과 그와 같은 조 제8항에 따른 특수관계 있는 주주 등을 말한다. 이하 같다)인 법인에게는 배당을 하지 아니하고 기타 주주 등에게만 배당을 하는 경우에 지배주주 등인 법인과 배당을 하는 법인 간에는 부당행위계산 부인규정이 적용되지 아니한다. 다만, 주주총회에서 지배주주에 대한 배당결의를 한 후 3개월이 경과할 때까지 해당 배당금을 지급하지 아니함으로써 「소득세법 시행령」 제191조 제1호의 규정에 따라 지급한 것으로 의제되는 금액은 배당결의 후 3개월이 경과하는 날에 지배주주 등이 동 금액을 대여한 것으로 본다.

Text ○ (부당행위 대상 배당금 검토) 조사법인은 미분양의 경우 합리적인

Text 사유가 있어 부당행위 대상이 아니라고 주장하여 미회수 배당금의

Text 세부 내역을 추가 검토 후 PFV(대규모 프로젝트 금융을 위해 설립

Text 되는 특수목적법인) 형태의 시행사는 대상에서 제외함

Text - (납세자 주장) 배당금을 미지급한 시행사들은 미분양률이 각각 77%,

Text 85%에 달하며, 배당금 외 다른 차입금도 상황이 지연되고 있어 미

Text 분양 담보대출을 통해 공사비를 충당하고 있으므로 배당금 미회수에

Text 정당한 사유가 있어 부당행위계산부인 적용을 제외함이 타당함

Text - (조사팀 과세논리) 단지 자금 사정만을 이유로 배당금 지급이 지연

Text 되는 경우를 정당한 사유로 볼 수 없어(법인46012-1869) 부당행위

Text 계산부인 대상으로 봄이 타당함

Text . 그 외 추가적으로 미회수 배당금에 대한 판례를 검토하여 PFV 법인

Text 등 유동화전문회사 등이 소득공제 목적으로 결의한 배당금을 미회수 한

Text 경우 이에 대한 인정이자 계산은 부적합하다고 결정한 조세심판례를

Text 반영하여 PFV 시행사는 과세대상에서 제외하고,

Text . 조사법인은 당초 법인세 신고 시 이자비용을 전액 손금불산입 한 바

Text 지급이자 손금불산입은 제외함

Table

판례

국심2007서3933(합동회의, '10.3.25.)

유동화전문회사도 법인세법 제52조(부당행위계산의 부인)의 규정을 적용받는 대상 (국심2002서3245, 2003.11.28. 외 다수 같은 뜻임)이기는 하나, 법인세법 제51조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에서 일반법인과 달리 취급하기 위한 특례를 두고 있고, 동 규정의 취지가 유동화전문회사를 도관으로 보아 유동화전문회사 단계에서는 일정 요건을 충족하면 과세하지 않고, 주주에게 배당시 과세하기 위한 것으로서 쟁점 SPC는 실제배당목적이 아닌 소득공제목적으로 배당결의를 하였고 청구 법인은 실제 수령하지도 않은 배당액에 대하여도 모두 법인세를 납부한 점 등 쟁점 회사에 대한 부당행위계산의 부인은 부적법한 처분으로 판단된다.

적출 4

❖ 부당행위 계산의 부인 (항목코드:11304)

자회사에 지급보증 용역을 제공하고 미수취한 보증수수료 익금산입

Text **1. 조사착안**Text **가. 착안사항 도출 과정**

Text ○ 코로나 여파로 원자재와 인건비가 상승함에 따라 조사대상기간 건설

Text 경기가 크게 악화되고 전국 악성미분양(준공 후 미분양) 수가 반년새

Text 2배 가까이 증가하였다는 언론 기사를 수집함

Text ○ 조사법인은 총 22개의 시행사를 완전 지배하고 있는바, 이들 시행사

Text 들이 건설경기 악화와 미분양으로 상당한 자금압박을 받을 것이라고

Text 판단하였으며, 사업보고서를 통해 조사법인이 다수의 시행사들에게

Text 대출 관련하여 지급보증 용역을 제공한 사실을 확인함

Text – 조사법인이 시행사들로부터 지급보증 대가를 수취하였는지 확인하고자

Text 전표와 세금계산서를 검토하였으나 그 내역이 없어 무상으로 보증

Text 용역을 제공하였을 것이라 판단하고 부당행위 검토 착안함

Text **2. 조사기법**Text **가. 적출항목 조사방법**

Text ○ (부당행위 대상 지급보증) 건설업의 경우 책임준공을 목적으로 금융사가

Text 시공사의 연대보증을 요구하고 있으며 이는 한국주택금융공사의 사업자

Text 보증규정 및 주택도시보증공사의 업무안내에 따라 시공사의 연대

Text 입보가 의무사항에 해당하므로 부당행위 대상에서 제외함

Text ○ (지급보증용역 시가산정) 국내거래의 경우 국제거래와 달리 법인세법상

Text 지급보증용역의 시가산정 방법이 구체적으로 명시된바 없고, 조사

Text 법인과 제3자 간 지급보증 거래도 없어 시가산정에 어려움을 겪음

Text - 조사팀은 제3자 간에 일반적으로 거래되는 가격이 있는지 검토하던
 Text 중 신용보증기금, 주택도시보증공사(이하 'HUG') 및 한국주택금융
 Text 공사(이하 'KHFC')가 보증용역을 제공하고 수수료를 받는다는 사실을
 Text 확인함

Text - (신용보증기금 보증율) 조심2015서5844(2016.8.8.) 심판례를 착안하여
 Text 신용보증기금의 상한선과 하한선의 중간값을 사용하는 것은 시가로
 Text 보기 어려우므로, 시행사의 신용등급을 신용보증기금의 보증등급
 Text 으로 환산한 값을 바탕으로 보증료를 계산하고자 하였으나,

Text ·신용보증기금의 평가는 주로 현재의 재무상태와 미래의 매출 능력,
 Text 지속적인 거래 가능성 여부 등을 평가하는 반면, 시행사는 지속적인
 Text 거래나 매출이 존재하지 않으며, 자산의 경우 토지만 가지고 있어
 Text 신용등급이 낮게 산출되는 구조이므로 조사법인측이 강하게 반발
 Text 하여 다른 방법을 검토함

Text - (HUG 보증율) 조사법인의 예치자료 중 주택사업관련 금융보증을
 Text 하는 HUG에서 신용평가를 받은 내용이 확인되었고 이를 바탕으로
 Text 보증료율을 산정하고자 하였으나, 모든 시행사에 대한 신용등급은
 Text 확인할 수 없었고 세부 등급별로 보증료율을 계산하는 방법이 없어
 Text 다른 방법을 검토함

Text - (KHFC 보증율) 신용보증기금에서 취급하는 소규모 사업자의 보증
 Text 대비 KHFC 보증은 건설사업과 관련된 것으로 PF대출 및 운영자금
 Text 대출과 같은 대규모 금액에 대한 보증이고,

Text 주택금융의 장기적·안정적 공급을 위한 한국주택금융공사법의 목적
 Text 으로 볼 때 주택분양사업과 관련된 보증은 KHFC 보증수수료율을
 Text 적용하는 것이 합리적이라 판단함

Table	법령 사업자보증규정 제22조(연대보증)
	① 보증을 할 때에는 제10조제1항제14호 각 목의 어느 하나에 해당하는 경영 실권자를 연대입보시켜야 한다. ② 신청기업이 타인에게 주택건설을 도급한 경우에는 그 수급인인 시공사를 건물 사용 승인시까지 연대입보시켜야 한다.

Text - (KHFC 보증료 산정) KHFC는 보증금액에 아래와 같이 기준보증료

Text 율에 조정대상을 가감하여 보증료율을 산정하며 조사팀은 좀 더

Text 합리적인 보증료율 산정을 위해 KHFC의 조정율을 반영하여 보증

Text 수수료를 산정함

Text • (구체적인 계산방식) 기준보증료율에 조정대상 요율을 적용한 후

Text 차등보증료율(심사평점, 보증금액, 보증기간)을 반영하여 최종적으로

Text 보증수수료를 산정함

Table

참고 11 KHFC 홈페이지에 게시된 보증요율 산정방법	
▶ 상품특징 및 취급요건	
구분	상품특징 및 요건
사업유형	분양, 임대
지원자금	주택건축비
대출재원	주택도시보증
세대 전용면적	85㎡ 이하
시공사 책임범위	연대보증
세대수 제한	제한 없음
대출한도	대출기관이 담보평가하여 산정한 금액
보증한도	(대출가능금액-담보부대출) x 부분보증비율
보증료	분양: 연 0.5% 기준(최저 0.2%~최고 0.95%) 임대: 연 0.4% 기준(최저 0.2%~최고 0.9%)
대출금 지급	공정률에 비례하여 지급(일부 선지급 가능)
사업대지	대출 취급시 제1순위 근저당권 설정
보증해지	대출기관 건물담보취득 또는 보증기간 내 대출원금 상환 시
대출금 상환	임주자 앞 대환대출 또는 중도상환 가능

Table

참고 12

KHFC의 기준보증요율 및 조정률 내역

별표 21 사업자보증 보증료율 표 (개정 2018.10.08.)

보증구분		기준보증료율	기준보증료율의 조정대상	차등보증료율	
건설 자금 보증	분양주택 건설자금보증 (최저 0.2%) (다만, 공공주택사업자들에 해당하는 경우 최저 0.1%)	0.5%	1. 친환경 주택 : -0.10%p (「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조에 의한 에너지절약형 친환경 주택 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조에 의한 공동주택) 2. 중소건설업체 : -0.10%p (「중소기업기본법 시행령」 제3조에 따른 중소기업) 3. 공공주택사업자등 : -0.20%p (규정 제6조제1항제10호에 해당하는 건설자금보증) 4. 내진 또는 내화 주택 : -0.20%p (「건축법」 제48조의2제1항에서 정하는 내진등급기준 보다 상향하여 적용하거나 화재예방 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제2조에서 정하는 특정소방대상물이 아닌 주택에 소방시설을 설치하는 경우) 5. 후보양사업장 : -0.20%p (「주택공급에 관한 규칙」 제15조제2항에 따라 분양하는 사업장)	<div>○ 심사평점별 구분</div> <div>65점초과 -0.2%p</div> <div>60~65점 -0.1%p</div> <div>50~60점 -</div> <div>40~50점 +0.2%p</div> <div>40점이하 +0.3%p</div> <div>○ 보증금액별 구분</div> <div>20억이하 -0.15%p</div> <div>20~100억 -0.075%p</div> <div>100~200억 -</div> <div>200~300억 +0.075%p</div> <div>300억초과 +0.15%p</div>	
	임대주택 건설자금보증 (최저 0.2%) (다만, 공공주택사업자들에 해당하는 경우 최저 0.1%)	0.4%		<div>○ 보증기간별 구분 : 보증기간 2년 초과 기간부터 0.3%이내에서 매년 0.1%p씩 가산 (다만, 공공주택사업자등의 신청하는 건설자금 보증의 경우 적용 제외)</div>	

- 12 -

KHFC 한국주택금융공사