

# 양도소득세 과세대상 해설

## - 양도소득의 범위를 중심으로 -

전 재 원

재정경제부 조세정책과

### I. 양도소득의 개념

자본이득이란 재고자산 또는 이와 유사한 자산 외의 자산에 대한 가치증가분을 말한다. 우리나라에서는 이와같은 자본이득중 실현된 이득에 대하여만 소득세를 과세하고 있는데 이를 특별히 양도소득이라고 한다.

양도소득은 자산의 양도에 의한 소득을 말한다. 양도소득의 과세대상이 되는 자산에는 토지·건물·부동산에 관한 권리·일정한 주권상장법인의 주식·비상장법인의 주식 및 기타자산 등과 같은 특정한 자산이 포함되고 있다.

그리고 양도소득세의 과세대상이 되는 토지·건물등의 자산을 양도한다고

하더라도 당해 자산의 양도가 사업의 일환으로 행하여지는 경우에는 그 자산의 양도로 인하여 발생하는 소득은 사업소득(성격에 따라 사업소득 또는 주택건축판매업)을 구성하게 된다.

양도소득은 장기간에 걸쳐서 조성·집적된 소득이 매매 등과 같은 행위에 의하여 일시에 실현되는 속성을 갖는다. 따라서 보유기간 동안에 발생한 소득을 당해 소득이 실현된 연도에 일시에 과세하기 때문에 매년단위로 발생 또는 증가한 이득에 대하여 소득세를 과세하는 경우보다 필연적으로 조세부담이 가중되는 현상이 나타나게 된다. 이 점을 고려하여 현행 양도소득세의 세율은 초과누진세율 구조를 채택하고 있다.

## II. 양도소득의 범위

## 2. 부동산에 관한 권리

### 1. 특정자산의 범위

#### 가. 토지 및 건물

토지라 함은 지적법에 의하여 지적공부에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다. 이에는 전·답·과수원·목장·용지·임야·광천지·염전·대지·공장용지·학교용지·잡종지 등이 모두 포함된다. 한편, 토지는 지적공부상의 지목에 관계 없이 사실상의 지목에 의하여 판정하되, 사실상의 지목이 불분명한 경우에 한하여 지적공부상의 지목에 따른다.

#### 나. 건물

건물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말한다.

다만, 이와 같은 건물에는 건물과 건물에 부속된 시설물과 구축물이 포함된다.

### 가. 지상권 및 전세권과 등기된 부동산임차권

#### (1) 지상권

타인의 토지에서 건물 또는 기타의 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용할 수 있는 용익물권을 말한다.

#### (2) 전세권

전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그의 용도에 좇아 사용·수익하는 용익물권으로서 전세권이 소멸하면 목적부동산으로부터 전세금의 우선변제를 받을 수 있는 효력이 부여되어 있는 것을 말한다. 즉 전세권은 용익물권이면서 아울러 담보물권으로서의 특질도 갖고 있는 특수한 물권이다.

#### (3) 등기된 부동산임차권

부동산임차권으로서 등기된 것에 한하여 과세대상이 되며, 등기되지 아니한 점포임차권 중의 일부는 일시재산소득의 과세대상자산에 포함되는 경우도 있다.

**나. 부동산을 취득할 수 있는 권리**

부동산을 취득할 수 있는 권리라 함은 부동산을 취득할 수 있는 법적 지위를 가리키는데, 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리(예 : 아파트당첨권)를 포함한다. 부동산을 취득할 수 있는 권리의 예로서는 지방자치단체가 발행하는 토지상환채권, 대한주택공사가 발행하는 주택상환채권, 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 후 계약금 또는 계약금 이외의 대가의 일부를 지급한 상태에서 매수계약자가 당해 부동산에 대하여 갖는 권리, 주택청약예금증서와 아파트분양신청접수증, 철거민 이주단지입주권과 공유수면매립면허권 등을 들 수 있다.

**3. 대주주의 상장주식 등 양도**

한국증권거래소(증권거래법 제2조 제12항의 규정에 의한 유가증권시장을 말한다)에 상장된 주권을 발행한 법인(이하에서 “주권상장법인”이라 한다)의 주식 또는 출자지분(신주인수권을 포함하며, 이하에서 “주식 등”이라 한다)으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 자(이하에서 “대주주”라 한다)가 양

도하는 주식 등은 단 1주를 양도한 경우라 하더라도 양도소득세의 과세대상이 된다.

다만, 기타자산인 특정주식(과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식 등과 체육시설업을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식 등을 말한다)과 특정시설물의 이용권 등이 부여된 주식에 해당하는 주식 등은 제외된다.

(1) 법인의 주식 등을 소유하고 있는 주주 또는 출자자 1인(이하에서 “주주 1인”이라 한다) 및 그와 국제기본법시행령 제20조의 규정에 의한 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하에서 “기타주주”라 한다)가 주식 등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 당해 법인의 주식 등의 합계액의 100분의 3이상을 소유한 경우의 당해 주주 1인 및 기타주주. 이 경우 직전사업연도 종료일 현재에는 100분의 3에 미달하였으나 그 후 주식 등을 취득함으로써 100분의 3이상을 소유하게 되는 경우의 주주 1인 및 기타주주를 포함한다.

(2) 주식 등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해

주식 등의 시가총액이 100억원 이상인 경우의 당해 주주 1인 및 기타주주

위에서 시가총액이란 다음에 계기하는 금액을 말한다.

i) 주권상장법인 및 협회등록법인의 주식 등의 경우에는 직전사업연도 종료일 현재의 최종시세가액. 다만, 직전사업연도 종료일 현재의 최종시세가액이 없는 경우에는 직전거래일의 최종시세가액에 의한다.

ii) 주권상장법인 및 협회등록법인의 주식 등 이외의 주식 등의 경우에는 기준시가에 의한 평가액

#### 4. 비상장법인의 주식 등

한국증권거래소에 상장되지 아니한 주식 또는 출자지분으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것으로써 당해 법인의 대주주 등이 양도하는 주식 등은, 단, 1주를 양도하더라도 양도소득세를 과세한다.

다만, 기타자산인 특정주식(과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식 등과 체육시설업을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식 등을 말한다)과 특정시설물의 이용권 등이 부여된 주식에 해당하는 주식 등은 제외한다.

(1) 주권상장법인 외의 법인의 주식 등을 양도하는 것. 다만, 기타자산인 특정주식(과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식 등과 체육시설업을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식 등을 말한다)과 특정시설물의 이용권 등이 부여된 주식에 해당하는 주식 등은 제외한다.

i) 신규로 유가증권시장에 상장하기 위하여 증권거래법 제2조 제4항의 규정에 의한 매출의 방식에 의하여 양도하는 것

ii) 증권거래법 제172조의 2의 규정에 의하여 한국증권업협회에 등록을 하기 위하여 증권거래법 제2조 제4항의 규정에 의한 매출의 방식에 의하여 양도하는 것

iii) 협회중개시장을 통하여 양도하는 것

(2) 위의 (1)의 i) 내지 iii)에 해당하는 것으로서 당해 법인의 대주주 등이 양도하는 주식 등 및 대주주 등의 범위는 주권상장법인의 주식 등의 경우와 같다.

## 5. 기타자산

### 가. 특정주식

과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식과 체육시설업 등을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식을 포괄하는 개념으로 세법에서만 통용되는 용어이다.

#### (1) 과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식

법인의 자산총액 중 토지 등의 가액이 50% 이상을 차지하고 있는 법인의 과점주주가 그 법인의 주식 등의 합계액의 50% 이상을 그 법인의 과점주주 외의 자에게 양도하는 경우의 당해 주식 등을 말한다.

즉, 다음의 '①' 및 '②'를 동시에 충족하는 법인의 주주 1인 및 기타주주가 그 법인의 주식 등의 합계액의 50% 이상을 그 주주 1인 및 기타 주주 외의 자에게 양도하는 경우의 당해 주식 등을 말한다.

이 경우에 과점주주, 즉 주주 1인과 기타주주가 주식 등을 수회에 걸쳐 양도하는 때에는 그들 중 1인이 주식 등을 양도하는 날부터 소급하여 3년내에 그들

이 양도한 주식 등을 모두 합산한다. 그리고 어떤 주식 등의 양도가 과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식의 양도에 해당하는지의 여부(아래의 '①' 및 '②'에 해당하는지의 여부)와 법인의 주식 등의 합계액의 50% 이상을 양도한 것인지의 여부에 관한 판정은 그들 중 1인이 주식 등을 양도하는 날로부터 소급하여 그 합산하는 기간의 초일 현재의 당해 법인의 주식 등의 합계액 또는 자산총액을 기준으로 하여 판정한다.

① 당해 법인의 자산총액 중 토지·건물 및 부동산에 관한 권리의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 50% 이상인 법인 위에서 자산총액이란 부채 및 자본을 합한 총자산의 가액을 가리킨다. 그리고 자산총액 및 자산가액은 당해 법인의 장부가액에 의하여 산정하되, 토지만은 기준시가에 의하여 평가한다.

그러나 다음에 제기하는 금액은 자산총액에 포함하지 아니한다.

i) 이연자산(창업비·개발비·연구개발비·사채발행비·사용수익기부자산가액)의 금액

ii) 양도일로부터 소급하여 1년이 되는 날부터 양도일까지 기간중에 차입금 또는 증자 등에 의하여 증가한 현금·금융재산(상속세및증여세법 제22조의 규정

에 의한 금융채산을 말한다) 및 대여금의 합계액

② 당해 법인의 주식의 합계액 중 주주 1인과 기타주주가 소유하고 있는 주식의 합계액이 차지하는 비율이 50% 이상인 법인

주주 1인과 기타주주가 법인의 주식의 합계액의 50% 이상을 소유하고 있는 경우에 그 주주 1인과 기타주주를 과점주주라 한다.

(2) 체육시설업 등을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식

체육시설업 등과 같은 특정사업을 영위하는 법인으로서 당해 법인의 자산총액 중 토지 등의 가액이 80% 이상인 법인의 주식을 말한다.

즉, 다음에 제기하는 요건을 동시에 충족하는 법인의 주식 등을 말한다. 따라서 자산총액 중 토지 등의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 80% 이상에 해당하면서도 체육시설업 등을 영위하지 않는 법인의 주식이나 체육시설업 등을 영위하면서도 자산총액 중 토지 등의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 80%에 미달하는 법인의 주식은 체육시설업 등을 영위하는 부동산과다보유 법인의 주식에 해당하지 않는다.

체육시설업 등을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식의 경우에는 단 1주만을 양도하더라도 기타자산을 구성하게 된다. 그러나 전술한 과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식은 당해 법인의 주식 등의 합계액의 50% 이상을 양도하여야만 기타자산에 해당된다.

① 당해 법인의 자산총액 중 토지·건물 및 부동산에 관한 권리의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 80% 이상인 법인에 해당하는지의 여부는 양도일 현재의 당해 법인의 자산총액을 기준으로 하여 판정하되, 다만 양도일 현재의 자산총액을 알 수 없는 경우에는 양도일이 속하는 해의 직전과세연도 말의 자산총액을 기준으로 한다. 그리고 자산총액 및 자산가액은 당해 법인의 장부가액에 의하여 산정하되, 토지에 한하여 기준시가에 의하여 평가한다. 그러나 다음에 제기하는 금액은 자산총액에 포함하지 아니한다.

i) 이연자산의 금액

ii) 양도일부터 소급하여 1년이 되는 날부터 양도일까지의 기간중에 차입금 또는 증자 등에 의하여 증가한 현금·금융채산 및 대여금의 합계액

② 체육시설업·휴양시설관련업·부동산개발업으로서 골프장·스키장·휴양콘도

미니엄 또는 전문휴양시설을 건설 또는 취득하여 직접 경영하거나 분양 또는 임대하는 사업을 영위하는 법인

### 나. 영업권

사업용 고정자산(토지·건물 및 부동산에 관한 권리를 말한다)과 함께 양도하는 영업권에 대하여는 양도소득세를 과세한다. 영업권을 별도로 평가하지 아니하였으나 사회통념상 영업권이 포함되어 양도된 것으로 인정되는 것과 행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 얻는 경제적 이익을 포함한다.

양도소득세의 과세대상이 되는 영업권이란 반드시 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권을 의미한다. 사업용 고정자산과 함께 양도하지 않고 영업권(행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 얻는 경제적 이익을 포함한다)만을 양도하거나 점포임차권과 함께 영업권을 양도함으로써 얻는 소득은 일시재산소득에 해당된다.

### 다. 특정시설물의 이용권 등

특정시설물의 이용권·회원권 기타 명칭 여부를 불문하고 당해 시설물을 배타

적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 단체의 일원이 된 자에게 부여되는 시설물이용권을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세한다. 특정시설물의 이용권에는 특정법인의 주식을 소유하는 것만으로 특정시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 시설물이용권을 부여받게 되는 경우의 당해 주식 등을 포함한다.

특정시설물의 이용권 등의 예로서는 골프회원권·헬스클럽회원권·콘도미니엄이용권·스키장회원권·고급사교장회원권 및 사우나회원권 등이 있다.

## III. 양도의 개념

### 1. 사실상의 유상이전

양도소득세는 토지 등의 양도로 인하여 실현된 소득에 대하여 과세한다. 양도는 토지 등에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도·교환·법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 토지 등이 유상으로 사실상 이전되는 것을 의미한다. 부담부증여에 있어서 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우에는 증여가액

중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.

### 가. 자산의 유상이전

사법상 양도라 함은 이전적 승계 중 특히 의사에 기한 것을 지칭한다. 이와 같은 양도의 범위 안에는 유상이전뿐만 아니라 증여 등과 같은 무상이전이 포함된다.

그러나 양도소득세 과세물건의 개념 중 그 핵심을 이루고 있는 양도란 교환 조건적 또는 대가적 관계가 수반되는 유상이전만을 지칭하며, 무상이전은 제외된다. 즉 증여나 상속 등에 의하여 자산의 소유권이 이전되더라도 증여자 또는 피상속인에 대하여는 양도소득세를 과세하지 않는 것이다. 다만, 당해 자산을 취득하는 수증자 또는 상속인에게 증여세나 상속세를 과세할 뿐이다.

#### (1) 매도

매도는 매매를 매매계약의 당사자 중 매도인의 측면에서 본 개념이다. 매매란 당사자의 일방(매도인)이 어떤 재산권을 상대방(매수인)에게 이전할 것을 약정하고, 상대방은 이에 대하여 그 대금을 지

급할 것을 약정함으로써 성립하는 유상 계약이다. 매매는 유상이전 중 가장 대표적이고 전형적인 형태에 해당된다.

#### (2) 교환

교환이란 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산권을 서로 이전할 것을 약정함으로써 성립하는 계약이다. 교환은 당사자가 모두 금전 이외의 재산권을 서로 이전하기로 약정한다는 점에서 당사자의 일방이 금전을 지급하기로 약정하는 매매와 다르다.

#### (3) 법인에 대한 현물출자

##### ① 법인에 대한 현물출자

현물출자라 함은 금전 이외의 재산으로 하는 출자를 의미한다. 현물출자를 하는 자는 토지 등과 같은 재산을 현물로 출자하고, 그 대가로 주식 등을 교부받게 된다. 즉 현물출자는 재산의 급여와 주식의 취득이 서로 대가관계에 있기 때문에 유상이전에 해당하는 것이다. 이와 같은 현물출자는 회사의 설립시 뿐만 아니라 신주발행시에도 허용되고 있다.

##### ② 조합에 대한 현물출자

조합계약에 의하여 조합에 재산을 현



물출자한 경우에 출자자는 그 출자의 대가로 조합원의 지위를 취득하기 때문에 조합에 대한 자산의 현물출자는 소득세법 제88조 제1항에서 규정하고 있는 자산의 유상이전으로서 양도소득세의 과세원인인 양도에 해당된다.

(4) 대물변제

대물변제라 함은 채무자가 부담하고 있는 본래의 급부에 갈음하여 다른 급부를 현실적으로 함으로써 채무를 소멸시키는 채권자·변제자 사이의 계약인데, 변제와 같은 효력을 갖는다. 대물변제는 본래의 급부에 갈음하는 다른 급부를 함으로써 본래의 급부를 소멸케 하는 것이므로 그 다른 급부는 소멸하는 본래의 급부의 대가라는 의미를 갖는다. 따라서 대물변제는 일종의 유상계약에 속하는 것이다.

상속세 또는 증여세를 토지 등으로 물납하는 경우에 그 토지 등의 물납도 양도에 포함된다. 다만, 상속세 또는 증여세로 물납하는 토지 등의 경우에는 상속세 또는 증여세의 과세가액과 물납의 수납가액이 일치하므로 양도차익이 발생할 여지가 없는 것이 일반적이다.

(5) 공용수용 등

공용수용이라 함은 공익사업 기타 복리행정상의 목적을 위하여 타인의 특정한 재산권을 법률의 힘(예 : 토지수용법 등)에 의하여 강제적으로 취득하는 것을 말하며, 공용수용이라고도 한다. 수용자는 피수용자에게 공용수용으로 인하여 입은 손실을 보상하기 때문에 유상이전에 해당한다.

한편, 국세징수법에 의한 공매, 민사소송법에 의한 경매절차에 의하여 소유권이 이전되는 경우에도 양도로 본다. 경매에 의하여 물상보증인이 소유하는 부동산의 소유권이 이전되는 경우에도 마찬가지이다. 물상보증인에게 돌아갈 경락대금잔액이 전혀 없거나 채무자에 대한 구상권 행사가 사실상 불가능한 경우도 또한 같다.

(6) 부담부증여

부담부 증여란 수증자가 증여를 받는 동시에 일정한 부담을 질 것을 부관으로 하는 증여이다. 즉 상대부담 있는 증여라고도 한다. 부담부증여에 있어서는 부담의 한도 내에서 수증자의 부담과 증여자의 급부가 실질적으로 대가관계에 있다고 하겠다. 따라서 부담부증여에 있어서 증여자의 채무를 수증자가 인수하는

경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.

그러나 배우자간 또는 직계존비속간의 부담부증여에 대하여는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 경우에도 당해 채무액은 수증자에게 인계되지 않은 것으로 추정하며, 따라서 그 범위안에서는 양도로 볼 여지가 없는 것이다. 다만, 당해 채무액이 국가 및 지방자치단체에 대한 채무 등으로서 객관적으로 인정되는 경우에는 예외로 한다.

## 나. 자산의 사실상 이전

양도라 함은 토지 등과 같은 과세대상인 자산이 그 자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 사실상 이전되는 것을 의미한다. 민법은 “부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다”고 하여 등기를 물건변동의 성립요인으로 규정하고 있다. 이에 대하여 소득세법은 민법의 형식주의를 배척하고 실질주의 내지 실질과세의 원칙에 따라 물권이 사실상 이전되는 경우에 양도로 보도록 하고 있다.

한편, 토지 등을 취득한 자가 최초의 매도인으로부터 소유권이전등기를 경료

하지 아니하고 중간생략등기에 의하여 최초의 매도인으로부터 최후의 취득자에게 직접 소유권이전등기를 행하는 경우가 있다. 이와 같이 중간생략등기가 행하여지는 경우에는 중간양도자에 대하여도 양도소득세를 과세하게 된다.

## 2. 양도에서 제외되는 소유권의 이전

### 가. 토지구획정리사업법 등에 의한 환지처분

토지구획정리사업법 기타 법률의 규정에 의한 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 체비지로 총당되는 경우에는 양도로 보지 아니한다.

공용환지의 경우에는 토지의 교환·분합이 이루어지고 환지청산금을 수령하며 체비지로 총당되는 것과 같은 자산의 유상이전이 수반되는 것이 필수적이다. 공익사업의 원활한 수행을 지원하기 위하여 양도의 범위에서 제외하고 있는 것이다. 현행법상 인정되고 있는 공용환지의 예로는 농어촌정비법에 의한 농업생산기반정비사업, 농지확대개발촉진법에 의한 농지개발사업, 토지구획정리사업법에 의한 토지구획정리사업, 도시재개발

법에 의한 도시재개발사업 및 주택건설 촉진법에 의한 재건축사업을 들 수 있다.

**나. 양도담보**

**(1) 양도담보의 개념과 유형**

양도담보라 함은 채권담보의 목적으로 물건의 소유권을 채권자에게 이전하고 채무자가 이행을 하지 않는 경우에는 채권자가 그 목적물로부터 우선변제를 받게 되나, 채무자가 이행을 하는 경우에는 목적물을 그 소유자에게 반환하는 방법에 의한 비전형담보를 의미한다.

**(2) 양도담보와 양도**

양도담보계약에 의하여 채무자가 양도담보권자에게 토지 등의 소유권을 이전하거나 채무자가 채무를 변제하고 양도담보권자로부터 토지 등의 소유권을 반환 받는 경우에는 모두 양도로 보지 아니한다. 이에 관하여는 소득세법 시행령 제151조 제1항에서 구체적인 규정을 두고 있다. 즉 채무자가 채무의 변제를 담보하기 위하여 자산을 양도한 경우로서 당사자간에 채무의 변제를 담보하기 위하여 양도한다는 의사표시, 당해 자산을 채무자가 원래대로 사용·수익한다는 의사표시 및 원금·이율·변제기한·변제

방법 등에 관한 약정을 담고 있는 계약서의 사본을 과세표준확정신고서에 첨부한 때에는 양도로 보지 않도록 규정하고 있다.

**(3) 담보목적물의 변제충당과 양도**

양도담보에 의한 계약을 체결한 후 소득세법 시행령 제151조 제1항의 요건에 위배되거나 채무불이행으로 인하여 변제에 충당한 때에는 그 때에 채무자가 양도담보재산을 양도한 것으로 본다.

**다. 배우자간 또는 직계존비속간의 양도**

배우자 또는 직계존비속간의 증여는 증여세의 부담을 회피하기 위하여 유상이전으로 가장하는 경우가 많다. 따라서 배우자 또는 직계존비속에 양도한 재산은 양도자가 당해 재산을 양도한 때에 그 재산의 가액을 그 양수자에게 증여한 것으로 추정하도록 하고 있다. 다만, 다음에 제기하는 사유에 해당하는 때에는 증여로 보지 아니하므로 양도소득세를 과세하도록 되어있다.

- ① 법원의 결정으로 경매절차에 의하여 처분된 때
- ② 파산선고로 인하여 처분된 때

- ③ 국세징수법에 의하여 공매된 때
- ④ 한국증권거래소를 통하여 유가증권이 처분된 때
- ⑤ 등기 등을 요하는 재산을 서로 교환한 때
- ⑥ 당해 재산의 취득을 위하여 이미 과세받았거나 신고한 소득금액 또는 상속·수증재산의 가액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우
- ⑦ 당해 재산의 취득을 위하여 소유재산의 처분금액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우

순히 분할만 하는 경우에는 양도로 보지 아니한다 다만, 공유지분이 변경되는 경우에 그 변경되는 부분은 예외로 한다. 공유물의 분할은 법률상으로는 공유자 상호간의 지분의 교환으로 보아야 할 것이나, 실질적으로는 공유물에 대하여 관념적으로 그 지분에 상당하는 비율에 따라 제한적으로 행사하던 지분권을 분할로 인하여 취득하는 특정부분에 집중시켜 특정 부분에만 존속시키는 것으로서 소유형태만 변경될 뿐이어서 양도에 해당하지 않는 것이다. ☺

라. 공유지분의 분할

공동소유의 토지를 소유지분별로 단

