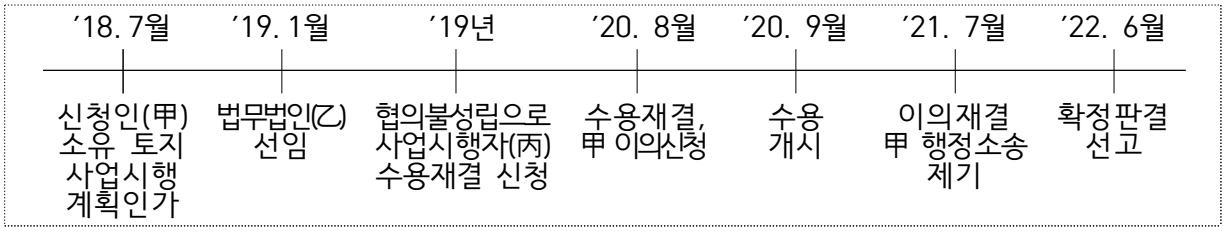
문서번호	서면-2020-부동산-3030		
납세자회신번호	부동산납세과-3412	**세목**	양도소득세
생산일자	2022. 11. 03.	**귀속연도**	
제목	수용보상금 증액을 위해 수용재결 및 이의신청 단계에서 지출한 법무법인 성공보수의 필요경비 여부		
요지	수용보상금 증액을 위해 행정소송의 전 단계인 '수용재결 및 이의신청 단계에서 지출한 법무법인 성공보수'는 「소득세법 시행령」 제163조제3항제2호의2에 따른 필요경비에 해당하지 아니하는 것임		
답변내용	귀 질의의 경우 거주자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상금 증액을 위해 수용재결 및 이의신청 관련 사무를 법무법인에게 위임하고 지출한 성공보수는 「소득세법 시행령」 제163조제3항제2호의2에 따른 필요경비에 해당하지 않는 것입니다.		
관련법령	소득세법시행령 제163조, 소득세법 제97조		
상세내용			

1. 사실관계



- ‘18. 7월 신청인(甲) 소유 토지 소재지 재개발 사업시행계획인가
- ‘19. 1월 甲과 법무법인 乙은 보상금 증액을 위한 수용.이의재결. 행정소송 등에 대한 위임계약을* 체결함

* 각 단계별 증액보상금의 10~15%를 성공보수로 지급하기로 함

- ‘19년 토지의 소유권 이전을 위해 甲과 사업시행자 丙이 협의를 하였으나 협의가 성립되지 아니하여 丙이 수용재결을 신청함
- ‘20. 8월 수용재결, 甲은 이에 불복하여 이의신청
- ‘20. 9월 수용개시
- ‘21. 7월 이의재결, 甲은 이에 불복하여 행정소송 제기
- ‘22. 6월 1심판결 선고, 항소 기간 도과로 확정

《성공보수 지급 내역》

(원)

	제시금액	수용재결	이의재결	행정소송
보상금 산정금액	178,491,500	186,548,980[1)]	196,645,540[2)]	199,621,540[3)]
증액보상금	-	8,057,480	10,096,560	2,976,000
법무법인 성공보수	-	886,000	1,110,000	536,000

1) 감정평가업자 2인이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 평가액(186,548,980원)과 사업시행자가 제시한 금액(178,491,500원)을 비교하여 높은 금액(186,548,980원)으로 보상금이 산정됨

2) 감정평가업자 2인이 새로이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 가액(196,645,540원)으로 보상금이 변경됨

3) 법원감정인이 평가한 가액(199,621,540원)으로 보상금이 변경됨

2. 질의내용

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상금 증액을 위해 수용.이의재결. 행정소송 등에 대한 위임계약을 법무법인과 체결하고,

- 행정소송의 전 단계인 ‘수용재결 및 이의신청 단계에서 보상금이 증액됨에 따라 법무법인에 지출한 성공보수’(886,000원 + 1,110,000원)가 소득령 §163③(2의2)에 따른 자본적 지출액에 해당하는지 여부

3. 관련 조세 법령 및 해석 사례

○ 소득세법 제97조【양도소득의 필요경비 계산】

① 거주자의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다. <개정 2020.6.9>

나. 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산취득가액을 순차적으로 적용한 금액

2. 자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것

○ 소득세법 시행령 제163조【양도자산의 필요경비】

③ 법 제97조제1항제2호에서 "자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 그 지출에 관한 법 제160조의2제2항에 따른 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우를 말한다. <개정 2020.2.11>

2의2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지 등이 협의 매수 또는 수용되는 경우로서 그 보상금의 증액과 관련하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액. 이 경우 증액보상금을 한도로 한다.

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제26조【협의 등 절차의 준용】

① 제20조에 따른 사업인정을 받은 사업시행자는 토지조서 및 물건조서의 작성, 보상계획의 공고·통지 및 열람, 보상액의 산정과 토지소유자 및 관계인과의 협의 절차를 거쳐야 한다. 이 경우 제14조부터 제16조까지 및 제68조를 준용한다.

② 사업인정 이전에 제14조부터 제16조까지 및 제68조에 따른 절차를 거쳤으나 협의가 성립되지 아니하고 제20조에 따른 사업인정을 받은 사업으로서 토지조서 및 물건조서의 내용에 변동이 없을 때에는 제1항에도 불구하고 제14조부터 제16조까지의 절차를 거치지 아니할 수 있다. 다만, 사업시행자나 토지소유자 및 관계인이 제16조에 따른 협의를 요구할 때에는 협의하여야 한다.

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제14조【토지조서 및 물건조서의 작성】

① 사업시행자6는 공익사업의 수행을 위하여 제20조에 따른 사업인정 전에 협의에 의한 토지등의 취득 또는 사용이 필요할 때에는 토지조서와 물건조서를 작성하여 서명 또는 날인을 하고 토지소유자와 관계인의 서명 또는 날인을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 사업시행자는 해당 토지조서와 물건조서에 그 사유를 적어야 한다.

1. 토지소유자 및 관계인이 정당한 사유 없이 서명 또는 날인을 거부하는 경우

2. 토지소유자 및 관계인을 알 수 없거나 그 주소·거소를 알 수 없는 등의 사유로 서명 또는 날인을 받을 수 없는 경우

② 토지와 물건의 소재지, 토지소유자 및 관계인 등 토지조서 및 물건조서의 기재사항과 그 작성에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제15조【보상계획의 열람 등】

① 사업시행자는 제14조에 따라 토지조서와 물건조서를 작성하였을 때에는 공익사업의 개요, 토지조서 및 물건조서의 내용과 보상의 시기·방법 및 절차 등이 포함된 보상계획을 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에 공고하고, 토지소유자 및 관계인에게 각각 통지하여야 하며, 제2항 단서에 따라 열람을 의뢰하는 사업시행자를 제외하고는 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게도 통지하여야 한다. 다만, 토지소유자와 관계인이 20인 이하인 경우에는 공고를 생략할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 공고나 통지를 하였을 때에는 그 내용을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 사업지역이 둘 이상의 시·군 또는 구에 걸쳐 있거나 사업시행자가 행정청이 아닌 경우에는 해당 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게도 그 사본을 송부하여 열람을 의뢰하여야 한다.

③ 제1항에 따라 공고되거나 통지된 토지조서 및 물건조서의 내용에 대하여 이의(異議)가 있는 토지소유자 또는 관계인은 제2항에 따른 열람기간 이내에 사업시행자에게 서면으로 이의를 제기할 수 있다. 다만, 사업시행자가 고의 또는 과실로 토지소유자 또는 관계인에게 보상계획을 통지하지 아니한 경우 해당 토지소유자 또는 관계인은 제16조에 따른 협의가 완료되기 전까지 서면으로 이의를 제기할 수 있다. <개정 2018.12.31>

④ 사업시행자는 해당 토지조서 및 물건조서에 제3항에 따라 제기된 이의를 부기(附記)하고 그 이의가 이유 있다고 인정할 때에는 적절한 조치를 하여야 한다.

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제16조【협의】

사업시행자는 토지등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조【보상액의 산정】

① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가법인등 3인(제2항에 따라 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다. <개정 2020.4.7>

② 제1항 본문에 따라 사업시행자가 감정평가법인등을 선정할 때 해당 토지를 관할하는 시·도지사와 토지소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정평가법인등을 각 1인씩

추천할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 추천된 감정평가법인등을 포함하여 선정하여야 한다. <개정 2020.4.7>

③ 제1항 및 제2항에 따른 평가 의뢰의 절차 및 방법, 보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23.>

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제16조(2022.1.21. 국토교통부령 제1099호로 개정되기 전의 것)【보상평가의의뢰 및 평가 등】

① 사업시행자는 법 제68조제1항의 규정에 의하여 대상물건에 대한 평가를 의뢰하고자 하는 때에는 별지 제15호서식의 보상평가의뢰서에 다음 각호의 사항을 기재하여 감정평가업자에게 평가를 의뢰하여야 한다.

1. 대상물건의 표시
2. 대상물건의 가격시점
3. 평가서 제출기한
4. 대상물건의 취득 또는 사용의 구분
5. 건축물등 물건에 대하여는 그 이전 또는 취득의 구분
6. 영업손실을 보상하는 경우에는 그 폐지 또는 휴업의 구분
7. 법 제82조제1항제1호의 규정에 의한 보상액 평가를 위한 사전 의견수렴에 관한 사항
8. 그 밖의 평가조건 및 참고사항

② 제1항제3호의 규정에 의한 평가서 제출기한은 30일 이내로 하여야 한다. 다만, 대상물건이나 평가내용이 특수한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제1항의 규정에 의하여 평가를 의뢰받은 때에는 대상물건 및 그 주변의 상황을 현지조사하고 평가를 하여야 한다. 이 경우 고도의 기술을 필요로 하는 등의 사유로 인하여 자기가 직접 평가할 수 없는 대상물건에 대하여는 사업시행자의 승낙을 얻어 전문기관의 자문 또는 용역을 거쳐 평가할 수 있다.

④ 감정평가업자는 평가를 한 후 별지 제16호서식의 보상평가서(이하 "보상평가서"라 한다)를 작성하여 심사자(감정평가업에 종사하는 감정평가사를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 1인 이상의 심사를 받고 보상평가서에 당해 심사자의 서명날인을 받은 후 제1항제3호의 규정에 의한 제출기한내에 사업시행자에게 이를 제출하여야 한다.

⑤ 제4항의 규정에 의한 심사자는 다음 각호의 사항을 성실하게 심사하여야 한다. <개정

2013.4.25>

1. 보상평가서의 위산·오기 여부

2. 법 제70조제1항 및 제76조제1항 등 관계 법령에서 정하는 바에 따라 대상물건이 적정하게 평가되었는지 여부

3. 비교 대상이 되는 표준지의 적정성 등 대상물건에 대한 평가액의 타당성

⑥ 보상액의 산정은 각 감정평가업자가 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 한다.

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제28조【재결의 신청】

① 제26조에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때(제26조제2항 단서에 따른 협의 요구가 없을 때를 포함한다)에는 사업시행자는 사업인정고시가 된 날부터 1년 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제83조【이의의 신청】

① 중앙토지수용위원회의 제34조에 따른 재결에 이의가 있는 자는 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있다.

② 지방토지수용위원회의 제34조에 따른 재결에 이의가 있는 자는 해당 지방토지수용위원회를 거쳐 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 이의의 신청은 재결서의 정본을 받은 날부터 30일 이내에 하여야 한다.

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제84조【이의신청에 대한 재결】

① 중앙토지수용위원회는 제83조에 따른 이의신청을 받은 경우 제34조에 따른 재결이 위법하거나 부당하다고 인정할 때에는 그 재결의 전부 또는 일부를 취소하거나 보상액을 변경할 수 있다.

② 제1항에 따라 보상금이 늘어난 경우 사업시행자는 재결의 취소 또는 변경의 재결서 정본을 받은 날부터 30일 이내에 보상금을 받을 자에게 그 늘어난 보상금을 지급하여야 한다. 다만, 제40조제2항제1호·제2호 또는 제4호에 해당할 때에는 그 금액을 공탁할 수 있다.

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제85조【행정소송의 제기】

① 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인은 제34조에 따른 재결에 불복할 때에는 재결서를 받은 날부터 90일 이내에, 이의신청을 거쳤을 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 60일 이내에 각각 행정소송을 제기할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 행정소송을 제기하기 전에 제84조에 따라 늘어난 보상금을 공탁하여야 하며, 보상금을 받을 자는 공탁된 보상금을 소송이 종결될 때까지 수령할 수 없다. <개정 2018.12.31>

○ **서면-2015-법령해석재산-0015, 2015.7.22.**

양도차익을 계산함에 있어 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상금 증액을 위한 수용 재결 관련 사무를 개인 행정사에게 위임하고 지출한 수수료는 「소득세법」제97조 제1항 제2호 및 같은 법 시행령 제163조 제3항 제2호의2에 따른 양도자산의 필요경비에 해당하지 아니하는 것입니다.

○ **사전-2018-법령해석재산-0507, 2018.8.30.**

거주자가 주택법에 따른 지역주택조합에 토지 및 건물을 양도하는 경우로서 지역주택조합의 매도청구소송 시 매도금액 증액과 관련하여 변호사에게 지급한 소송비용은 소득세법 시행령 제163조제3항에 따른 필요경비에 해당하지 않는 것입니다.