문서번호	서울고등법원-2024-누-70342		
결정유형	국승	**세목**	양도소득세
생산일자	2025. 09. 19.	**귀속연도**	2020
제목	신축 건물의 취득에 있어 실지거래가액이 확인된 이상, 환산취득가액을 적용할 수 없음		
요지	이 사건 도급계약서 금액을 취득가액으로 보아 환산취득가액이 아닌 실지거래가액으로 처분한 것에는 위법이 존재하지 않는다		
내용	판결 내용은 붙임과 같습니다.		
관련법령	소득세법 제97조		
상세내용			

[세　　목] 양도　　[판결유형] 국승

[사건번호] 서울고등법원-2024-누-70342(2025.09.19)

[직전소송사건번호] 서울행정법원-2023-구단-62734(2024.11.27)

[제　　목]

신축 건물의 취득에 있어 실지거래가액이 확인된 이상, 환산취득가액을 적용할 수 없음

[요　　지]

이 사건 도급계약서 금액을 취득가액으로 보아 환산취득가액이 아닌 실지거래가액으로 처분한 것에는 위법이 존재하지 않는다

[판결내용]

판결 내용은 붙임과 같습니다.

[관련법령] 소득세법 제97조

사 건	2024누70342 양도소득세부과처분취소
원 고	ㅁㅁㅁ
피 고	XX세무서장
변 론 종 결	2025. 07. 18.
판 결 선 고	2025. 09. 19.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고가 2021. 9. 17. 원고에 대하여 한 2020년 귀속 양도소득세 000원(가산세 포함)의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 이를 제출된 증거들과 관련 법리에 비추어 면밀히 살펴보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다.

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 추가하거나 고치는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제3면 제14행 아래에 다음 내용을 추가한다.

나. 관련 법리

『 구 소득세법(2020. 12. 29. 법률 제17757호로 개정되기 전의 것) 제97조는 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비 중 하나로 취득가액을 규정하고 있고, 취득가액은 자산의 취득에 든 실지거래가액으로 하되 취득 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 대통령령이 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산가액으로 하는 것으로 규정하고 있으며, 같은 법 제114조는 납세지 관할세무서장 등이 양도소득세 신고내용에 탈루 또는 오류가 있는 경우 양도소득세 과세표준과 세액을 경정하도록

하면서 그 취득가액을 실지거래가액에 의하되 대통령령이 정하는 사유로 장부나 그 밖의 증명서류에 의하여 당해 자산의 취득 당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우에는 취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 환산가액 또는 기준시가 등에 의하여 추계조사하여 결정 또는 경정할 수 있다고 규정하고 있다.

일반적으로 조세부과처분 취소소송에 있어서 과세요건사실에 관한 입증책임은 과세권자에게 있으나 구체적인 소송과정에서 경험칙에 비추어 과세요건사실이 추정되는 사실이 밝혀지면 상대방이 문제로 된 당해 사실이 경험칙 적용의 대상적격이 되지 못하는 사정을 입증하지 않는 한, 당해 과세처분이 과세요건을 충족시키지 못한 위법한 처분이라고 단정할 수 없다.』

○ 제1심판결 제3면 제19~20행 “그리고~000원이었던 사실” 부분을 다음과 같이 고친다.

『 위 도급계약서 등과 원고의 신축공사비 신고 내역을 비교하면 DD건업 주식회사와 사이에 작성된 위 도급계약서의 공사대금은 000원(부가가치세 구분 없음)으로 기재되어 있고, 원고가 RR구청에 신고한 신축공사비가 000원(신고내역 중 2.건축공사비 부분)으로 이와 동일하며, 위 000원에 인건비(간접노무비 포함) 000원이 포함되어 있는데 원고가 실제 신고한 인건비는 000원으로서(을 제6호증) 원고의 2004년 세금계산서 합계표 총공급가액 000원(을 제5호증)에 인건비 등을 합한 금액이 원고가 신고한 신축공사비와 큰 차이가 없는 사실』

○ 제1심판결 제4면 제4행 아래에 다음 내용을 추가한다.

『 과세처분의 위법을 이유로 그 취소를 구하는 행정소송에서 과세처분의 적법성 및 과세요건사실의 존재에 대한 입증책임은 과세관청에 있으므로 과세소득확정의 기초가 되는 필요경비에 관한 입증책임도 과세관청이 부담함이 원칙이고, 다만 납세의무자가 신고한 어느 비용 중의 일부 금액에 관한 세금계산서가 실물거래 없이 허위로 작성되었다는 점이 과세관청에 의해 상당한 정도로 증명되어 그것이 실지비용인지 여부가 다투어지고 납세의무자가 주장하는 비용의 용도와 그 지급의 상대방이 허위임이 상당한 정도로 증명된 경우와 같은 특별한 사정이 있는 때에 한하여 예외적으로 그러한 비용이 실제로 지출되었다는 점에 관하여 장부와 증빙 등 자료를 제시하기가 용이한 납세의무자가 이를 증명할 필요가 있다고 할 것이나, 이 사건 도급계약서나 세금계산서는 과세관청에 의해 실물 거래 없이 허위로 작성되었다는 점이 증명되지 않았다. 피고는, 원고가 RR구청에 직접 신고한 신축공사비 000원을 근거로 이 사건 건물의 취득가액을 결정하였는데, 원고의 장부가 허위로 작성되었다거나 원고가 세금계산서를 허위로 수취하였다는 아무런 증빙도 없이 원고 스스로 추계의 방법을 원하고 있다는 사유만으로 추계조사 요건이 갖추어진 것으로 볼 수는 없다. 원고는 직접 RR구청에 신고하였던 신

축공사비 내역 및 장부가 허위라고 주장하면서도 원고의 재무제표가 사실과 달리 작성되었음을 인정할 만한 공사대금 관련 금융거래내역이나 공사계약서 등 을 제출하지 않았다.』

2. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.