본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-09-25

수 원 지 방 법 원

판 결

사 건	2024구단14436 양도소득세등부과처분취소
원 고	A
	소송대리인 변호사 박○○
피 고	○○세무서장
변 론 종 결	2025. 8. 26.
판 결 선 고	2025. 9. 9.

주 문

1. 피고가 2024. 1. 2. 원고에 대하여 한 2017년 귀속 양도소득세 188,792,640원의 부과처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. B 소유이던 ○○시 C 전 4,674㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2016. 1.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-09-25

22. 매매를 원인으로 하여 2016. 2. 15. 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐지고, 2017. 8. 4. 매매를 원인으로 하여 2017. 8. 25. D 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고는 2017. 8. 28. 피고에게 이 사건 토지에 대하여 취득가액을 776,899,200원, 양도가액을 848,320,000원으로 한 2017년 귀속 양도소득세 24,088,972원을 신고·납부하였다. 이에 피고는 2024. 1. 2. 원고에게 2017년 귀속 양도소득세 188,792,642원을 경정·고지(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

다. 원고가 이에 불복하여 2024. 2. 29. 조세심판원에 이 사건 토지의 실소유자는 원고가 아니라 E라고 주장하면서 양도소득세부과처분 취소심판청구를 하였으나 조세심판원은 2024. 8. 20. 원고의 심판청구를 기각하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 7, 19호증, 을 제1, 2, 4, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 토지의 실소유자는 E이다. E는 이 사건 토지의 명의신탁자이고 원고는 명의수탁자이다. 따라서 실질과세의 원칙상 이 사건 토지에 대한 양도소득세의 납세의무자는 명의신탁자인 E이고 명의수탁자인 원고가 아니다. 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하다.

나. 구체적 판단

1) 부동산을 제3자에게 명의신탁한 경우 명의신탁자가 부동산을 양도하여 양도소득이 명의신탁자에게 귀속되었다면, 우리 세법이 규정하고 있는 실질과세의 원칙상 당해 양도소득세의 납세의무자는 양도의 주체인 명의신탁자이지 명의수탁자가 납세의무

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-09-25

자가 되는 것은 아니다(대법원 1993. 9. 24. 선고 93누517 판결 등 참조). 그리고 소득의 귀속이 명목뿐이고 사실상 그 소득을 얻은 자가 따로 있다는 점은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있다(대법원 1984. 12. 11. 선고 84누505 판결 등 참조).

2) 앞에서 든 증거들과 갑 제9, 10, 19, 20, 22, 24, 25, 33, 41, 42, 46, 59, 66호증의 각 기재, 증인 E의 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 이 사건 토지의 소유자는 E이고, 명의신탁자인 E가 이 사건 토지를 매도하고 양도소득 역시 명의신탁자인 E에게 실질적으로 귀속되었으며, 원고는 이 사건 토지의 명의수탁자였다고 인정되고 을 제3호증의 기재만으로는 위 인정 사실을 뒤집기에 부족하다. 따라서 이 사건 토지의 실소유자가 원고임을 전제로 한 이 사건 처분은 부당하여 취소되어야 한다.

① E는 이 법원에서 '㉮ 증인(이하 E라 한다)이 2013년부터 2014년까지 원고로부터 약 5,000만원 정도를 차용하였고, B으로부터 이 사건 토지를 매수하기 위하여 F로부터 금전을 차용(적어도 8500만원 이상)하였는데 매수 후 이 사건 토지의 대출 관계 등을 고려하여 2016. 2. 15. 원고 명의로 소유권이전등기를 하였으나 실소유자는 E이다. ㉯ E는 이 사건 토지에 대하여 원고 명의로 소유권이전등기를 한 2016. 2. 15. 근저당권자 G조합, 채권최고액 6억 5천만원으로 한 근저당권설정등기와 지상권설정등기를 마쳤다. E가 이 사건 토지를 매수할 당시 이 사건 토지의 매도인인 B에게, F 등으로부터 차용한 돈으로 계약금을 지급하였고 G조합으로부터 원고 명의의 예금계좌로 입금된 대출금 5억 중 4억 5,500만원을 잔금명목으로 지급하였다.'라는 취지로 증언하였다.

② 이 사건 토지에 관하여 당시 명의자이던 원고는 F와 사이에 2016. 2. 25. 채

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-09-25

권자 F, 채무자 원고, 채권최고액을 5억원으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고 2016. 2. 26. 이 사건 토지에 관하여 근저당권자를 F로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다. 위 근저당권설정계약이 이 사건 토지의 매매계약 다음날에 체결된 사정 등에 E의 위 증언을 더하여 살펴보면, E가 당시 실소유자의 지위에서 위 근저당권설정계약 및 근저당권설정등기를 주도하여 마친 것으로 보인다.

③ 앞에서 본 바와 같이 이 사건 토지가 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐지고 근저당권설정등기가 마쳐질 당시 실소유자는 E였던 것으로 보인다.

다만 E는 이 법원에서 '이 사건 토지를 매수할 당시에는 E가 이 사건 토지의 실소유자였으나 그후 원고가 금전문제를 이유로 E를 고소하면서 E가 그 무렵 원고에게 이 사건 토지의 소유권을 양도하였다. 원고가 이 사건 토지를 D에게 매도하였고 E는 위 토지 매도에 관여하지 않았다'는 취지로 증언하였으나, 이를 뒷받침하는 근거나 이유는 명확하게 밝히지 못하고 있다. 오히려 E와 원고는 이 사건 토지를 D에게 매도하기 전인 2017. 6월달부터 이 사건 토지를 매도한 매도대금으로 E의 여러 채무를 변제하는 방안을 여러 차례 협의하였었고 원고가 D와 사이에 이 사건 토지에 대한 매매계약을 체결한 후 E에게 위 매매계약서를 메신저를 통해 보내었다. 그뿐만 아니라 E와 원고는 2017. 7. 31. 확약서를 작성하였는데 그 주요 내용은 '차용금을 오천만원으로 한다(8월 4일 계약 후, 8월 7일 입금합니다). 전지주: B, 약정금 입금자 H 건은 E가 처리한다. 이 사건 토지 전 토지주 B씨 양도세 건은 민·형사상 중개인 E가 책임지고 처리한다(현 지주는 인과관계 없다), F와 관련하여 원고, E가 입금한 금액은 E가 모든 책임을 지고 처리, 원고에게 입금시킨다'라고 되어 있다.

앞서 본 제반 사정등을 종합하면 E는 2017. 6월경 및 위 확약서 당시 이 사건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-09-25

토지가 곧 매도될 예정이라는 사정을 이미 알고, 이 사건 토지의 매매행위 및 위 매도대금이 자신의 채무지급에 충당되는 것에 동의하였으며, 원고에게 이 사건 토지의 실소유자의 지위에서 이 사건 토지에 대한 양도소득세 건을 책임지기로 약정한 것으로 보인다.

④ E는 H이 ○○○○지방법원에 원고를 상대로 제기한 약정금청구소송(2017가소792896)에서 2018. 11. 5. 증인진술서를 작성하여 원고에게 교부하였는데 그 진술서에는 '이 사건 토지의 명의인인 피고 A에게 약정금을 원고 H이 송금하였다. 대출 관계 등의 문제로 피고 A 명의로 등기하였으나 실질 소유주는 진술인 E였다.'고 기재되어 있다.

⑤ 이 사건 토지의 매도대금은 848,320,000원이다. 원고는 이 사건 토지의 매수인인 D로부터 위 대금을 수령한 후 G조합에 E가 실질적으로 받은 대출채무 중 508,004,440원과 중도상환 수수료 7,376,824원을 상환하거나 지급하고, 매도대금 중 E의 채권자인 F에게 244,000,000원을 변제하였다. 원고가 E의 요청에 따라 이 사건 토지에 투자한 금액으로 E가 반환하여야 할 금액은 2017. 6월말 기준으로 6700만원 정도이다(갑 제22호증). 한편, 원고가 G조합에 2016. 3. 15.부터 2017. 5. 25. 사이에 이 사건 토지에 대한 대출과 관련하여 지급한 대출이자는 35,088,537원 정도이다. 위에서 보는 바와 같이 이 사건 토지의 매도대금은 거의 대부분이 E의 G조합, F, 원고 등에 대한 각 채무금을 변제하는 데 사용되었다(E는 이 법원에서 위 매도대금 중 실제로 받은 금액은 없었다고 증언하였다).

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-09-25

판사 윤○○