본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-30

부 산 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2015구합24506 재산세부과처분취소
원 고	1. 원자력산단개발 주식회사
	2. 케이비부동산신탁 주식회사
피 고	부산광역시 강서구청장
변 론 종 결	2016. 6. 24.
판 결 선 고	2016. 7. 22.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2015. 8. 18. 원고들에게 한 부산 강서구 지사동 산 242 일원 개별지가 ㎡당 250,000원의 결정처분, 피고가 2015. 9. 1. 원고 원자력산단개발 주식회사에 대하여 한 2015년도 분 재산세 12,890,480원 및 지방교육세 937,490원, 피고가 2015. 9. 1. 원고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-30

케이비부동산신탁 주식회사에 대하여 한 2015년도 분 재산세 207,820,920원 및 지방교육세 24,449,530원의 과세처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고 원자력산단개발 주식회사는 2013. 5.경 부산·진해경제자유구역 명동지구 개발사업 부지 중 부산 강서구 지사동 산 242 일원 494,185㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 취득한 후 신탁계약에 따라 원고 케이비부동산신탁 주식회사에 신탁등기를 마쳐주었다.

나. 피고는 2015. 8. 18. 원고들에게 이 사건 토지에 관하여 지방세법 제4조 제1항에 따라 개별지가가 250,000원/㎡이라고 통지하였다(이하 '이 사건 개별지가통지'라 한다).

다. 피고는 위와 같이 결정된 지가를 바탕으로 2015. 9. 1. 원고 원자력산단개발 주식회사에 대하여 2015년도 분 재산세로 12,890,480원, 지방교육세로 937,490원, 2015. 9. 1. 원고 케이비부동산신탁 주식회사에 대하여 2015년도 분 재산세로 207,820,920원, 지방교육세로 24,449,530원을 부과하였다(이하 '이 사건 과세처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장

2015. 1. 1.을 기준으로 하는 공시지가가 2015. 5. 29. 공시되었음에도 피고는 2015. 8. 18. 개별공시지가가 없다고 보아 시가표준액을 새로 산정하여 통지하였고, 또

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-30

한 개별지가는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조에 따라 부동산 평가위원회의 심의를 거치는 등 절차를 거쳐야 하는데 피고는 이러한 절차를 이행하지 아니하였으므로 이 사건 개별지가통지는 위법하다.

또한 피고는 위법한 개별지가에 근거하여 지방세를 부과하였으므로 지방세 부과처분도 위법하다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조는 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 '부동산 공시법'이라 한다)에 따라 공시된 가액(價額)으로 하되, 개별공시지가가 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수 또는 구청장이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하도록 규정하고 있다.

이 사건 개별지가통지 당시 이 사건 토지에 관한 개별공시지가가 존재하였는지 여부에 관하여 살피건대, 갑 제4호증, 을 제4, 6, 8 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 부산·진해경제자유구역청장은 2012. 12. 19. 부산·진해경제자유구역 명동지구 실시계획 승인고시를 하였는데, 그 내용은 원고 원자력산단개발 주식회사가 개발사업시행자로서 위 지구를 산업단지로 개발하고 산업시설용지, 주택건설용지에 대하여 확정예정지번(블록, 롯트)을 부여하는 사실, 원고 원자력산단개발 주식회사는 2014. 8.경 기공식을 하고 2015. 1.부터 공사를 시작하여 2015. 7. 31. 기준 공정률이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-30

8%에 이른 사실, 이 사건 토지의 지목은 임야로서 2015. 1. 1. 기준 공시지가가 22,700원/㎡인 사실을 인정할 수 있다.

그런데 재산세의 과세표준도 매년 독립적으로 과세기준일 현재의 토지의 현황이나 이용상황에 따라 구분하여야 하는 점(대법원 2009. 10. 29. 선고 2007두7741 판결 등 참조), 지방세법 시행령 제119조는 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상의 현황에 따라 재산세를 부과하도록 규정하고 있는 점, 2015년 기준 국토교통부의 개별공시지가 산정지침에 의하면 토지수용 및 환지방식의 개발사업자는 확정예정지번(블록 · 롯트 포함) 부여 시점을 기준으로 그 시점 이전에는 종전의 이용 상황을 기준으로, 그 시점 이후에는 개발사업지 내 용도구획별 획지(또는 필지)를 기준으로 조사하며, 당해용도 목적의 나지로 기재하도록 하고 있는 점 등을 종합하면, 과세기준일 현재 이 사건 토지의 현황에 부합하는 개별공시지가는 존재하지 아니하였다 할 것이다.

이처럼 개별공시지가가 존재하지 아니한 이상 피고가 지방세법 제4조 제1항 단서에 따라 시가표준액을 산정한 것은 정당하다 할 것이고, 이는 부동산 공시법에 따른 개별공시지가의 결정, 공시에 해당하지 아니하므로 위 법률 제11조가 정하는 개별공시지가에 대한 이의신청 등의 절차를 거칠 필요도 없다 할 것이어서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

결국 이 사건 개별지가통지 및 이에 근거한 이 사건 과세처분 모두 적법하다고 할 것이다.

3. 결론

따라서 원고들의 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-30

재판장 판사 한영표

판사 신수빈

판사 신동웅

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-30

관련 법령

지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액) ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수"라 한다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다.

② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제141조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률

제11조(개별공시지가의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 「개발이익환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금의 부과 그 밖의 다른 법령이 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용하도록 하기 위하여 제20조의 규정에 의한 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 "개별공시지가"라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관등에 제공하여야 한다. 다만, 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지 그 밖에 대통령령이 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 당해 토지의 공시지가를 개별공시지가로 본다.

②시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

③시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-30

④시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가업자의 검증이 필요없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령이 정하는 바에 따라 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있다.

⑤시장·군수 또는 구청장이 제4항에 따른 검증을 받으려는 때에는 당해 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가업자 또는 대통령령이 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다.

⑥국토교통부장관은 지가공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지공시지가와 개별공시지가와의 균형유지 등 적정한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

⑦제1항 내지 제6항에 규정된 것 외에 개별공시지가의 산정·검증·결정 및 공시, 이해관계인의 의견청취, 감정평가업자의 지정 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

지방세법 시행령

제119조(재산세의 현황부과) 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상 현황에 따라 재산세를 부과한다.

끝.