본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

서 울 행 정 법 원

제 1 1 부

판 결

사 건	2015구합11141 재산세부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2016. 8. 19.
판 결 선 고	2016. 10. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에게 한, ① [redacted]구 B 지하41호에 대한 2015. 7. 10.자 2015년 귀속 건축물분 재산세 77,990원의 부과처분 중 45,500원을 초과하는 부분, 재산세 도시지역분 43,670원의 부과처분 중 25,480원을 초과하는 부분, 지역자원시설세 111,190원의 부과처분 중 27,060원을 초과하는 부분 및 지방교육세 15,590원의 부과처분 중 9,100원을 초과하는 부분, ② 서울 강서구 B 지하42호에 대한 2015. 7. 10.자 2015년 귀속

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

건축물분 재산세 1,570,210원 중 945,375원을 초과하는 부분, 재산세 도시지역분 879,320원의 부과처분 중 529,410원을 초과하는 부분, 지역자원시설세 2,238,490원의 부과처분 중 1,278,240원을 초과하는 부분 및 지방교육세 314,040원의 부과처분 중 187,075원을 초과하는 부분, ③ [redacted]구 B 지하42-1호에 대한 2015. 7. 10.자 2015년 귀속 건축물분 재산세 112,020원의 부과처분 중 17,875원을 초과하는 부분, 재산세 도시지역분 62,730원의 부과처분 중 10,010원을 초과하는 부분, 지역자원시설세 159,690원의 부과처분 중 8,925원을 초과하는 부분 및 지방교육세 22,400원의 부과처분 중 3,575원을 초과하는 부분, ④ 2015. 9. 10.자 2015년 귀속 토지분 재산세 2,129,933원의 부과처분 중 461,500원을 초과하는 부분과 재산세 도시지역분 1,087,300원의 부과처분 중 308,700원을 초과하는 부분 및 지방교육세 425,980원의 부과처분 중 92,300원을 초과하는 부분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2010. 11. 29. [redacted]구 B 대 3165.6㎡(이하 'B 토지'라 한다) 지상 17층 C 주상복합건물(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다) 제비(B)층 제41호, 제42호, 제42-1호(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 하고, 개별 부동산은 호실만으로 지칭한다)를 합계 562,311,100원에 경락받았다.

나. [redacted]시장은 2015. 5. 28. 구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조 제2항, 같은 법 시행령 제4조 제3항, 제7항에 따라 다음과 같이 이 사건 부동산 중 건축물 부분의 시가표준액을 변경하여 결정 · 고시하였다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

[금원 단위: 원]

구분	호실	전용면적	당초 시가표준액	변경 시가표준액
건축물	제41호	57.77㎡	51,973,693	44,394,269
	제42호	1,162.92㎡	1,046,305,275	893,730,171
	제42-1호	82.96㎡	74,645,257	63,760,905

다. 피고는 위 시가표준액과 B 토지의 2015년 개별공시지가(2015. 1. 1. 기준 ㎡당 3,814,000원이다)를 토대로 다음과 같이 재산세 과세표준을 산정하고 원고에게 이 사건 부동산에 대한 2015년 귀속 재산세, 재산세 도시지역분, 지역자원시설세, 지방교육세를 각각 부과 · 고지하였다(이하 통틀어 '이 사건 과세처분'이라 한다).

[금원 단위: 원]

구분	호실	재산세 과세표준	재산세	재산세 도시지역분	지역자원 시설세	지방교육세	부과일
건축물	제41호	31,198,997	77,990	43,670	111,190	15,590	2015.7.10.
	제42호	628,087,561	1,570,210	879,320	2,238,490	314,040	2015.7.10.
	제42-1호	44,809,313	112,020	62,730	159,690	22,400	2015.7.10.
토지	일괄	776,644,820	2,129,933	1,087,300	-	425,980	2015.9.10.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2, 3, 7, 8호증(해당 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 과세처분의 적법 여부

가. 관계 법령

별지 기재와 같다.

나. 이 사건 부동산 중 건축물 부분에 대한 각 과세처분의 적법 여부

1) 원고의 주장

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

가) 아래와 같은 사정 등을 고려하면, 이 사건 부동산 중 건축물 부분에 대한 시가표준액은 현저하게 불합리하다. 따라서 위 시가표준액을 기초로 과세표준을 산정하여 이루어진 이 사건 부동산 중 건축물 부분에 대한 각 과세처분은 위법하다(첫 번째 주장).

① 은행 대출을 위한 감정가액, 관련사건(서울행정법원 2013구합14863호)에서의 시가감정촉탁결과, 이 사건 집합건물 중 지하층 상가의 2005년부터 2015년까지 매매가액 · 공매가액 · 경매가액 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산 중 건축물 부분에 대한 시가표준액은 현저히 고액이다.

② 이 사건 부동산 중 건축물 부분에 대한 시가표준액은 층수에 따른 차이는 반영하되 같은 층에 위치한 각 호실의 개별적 · 구체적인 사정은 반영하지 않고 단순히 각 호실의 면적에 비례하여 산정되었다.

나) 제42-1호에 관하여 이 사건 집합건물의 신축 당시부터 창고 용도로 건축물대장의 편성과 소유권보존등기가 이루어졌고, 경사진 지붕 밑에 위치하고 가중평균높이가 1.8m를 넘지 않는 등 내부 구조 때문에 제42-1호를 실제로 사용하는 데에 제약이 많으며, 제42-1호는 업무시설에 속하는 창고가 아니다. 이러한 사정들을 고려하면, 제42-1호의 시가표준액을 결정할 때에는 창고시설에 대한 용도지수를 적용하여야 한다. 그런데 피고는 제42-1호가 운동시설임을 전제로 결정된 시가표준액을 토대로 제42-1호에 대한 과세표준을 산정하였으므로, 최소한 제42-1호에 대한 각 과세처분은 위법하다(두 번째 주장).

2) 판단

가) 첫 번째 주장에 대하여

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

시장·군수가 아파트 건물의 과세시가표준액을 결정함에 있어 신축가격을 기준으로 하여 구조, 지붕, 용도, 위치별 지수와 경과연수별 잔존가치율 및 규모, 특수부대설비 등 제반 요소들을 모두 참작하여 결정하였다 하더라도, 그 과세시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에는 그 과세시가표준액 결정은 위법한 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 7. 8. 선고 95누17953 판결 참조).

을 제7호증, 을 제8호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 서울특별시장은 이 사건 부동산 중 건축물 부분의 ㎡당 기준가액인 65만 원에 구조지수(100) · 용도지수(115) · 위치지수(118) · 경과연수별 잔존가치율을 적용하는 이외에 건물의 규모 · 형태 · 특수한 부대설비 등의 유무 및 기타 여건에 따른 가감산율(80)을 참작하여 이 사건 부동산 중 건축물 부분의 2015년도 시가표준액을 결정한 사실, 피고는 위 시가표준액에 구 지방세법 제110조 제1항 제1호, 같은 법 시행령 제109조 제1호에 따른 공정시장가액비율인 70%를 적용하여 이 사건 부동산 중 건축물 부분의 과세표준을 산정한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 부동산 중 건축물 부분의 시가표준액은 과세대상의 특성을 반영하여 관계 법령에 따라 적법하게 결정된 것으로 보이고, 갑 제4 내지 11, 14, 15호증(해당 가지번호 포함)의 각 기재와 원고가 주장하는 사정만으로는 위 시가표준액이 현저하게 불합리하다고 단정할 수 없으며 달리 반증이 없다. 원고의 첫 번째 주장은 이유 없다.

나) 두 번째 주장에 대하여

갑 제7호증, 갑 제16호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산은 관련사건의 시가감정촉탁의 기준시점인 2012. 7. 10.부터 관련사건 감정인의 조사기간 말일인 2014. 1. 9.까지 모두 실내 골프연습장으로 이용된 사실, 제

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

42-1호에 관한 집합건축물대장에 제42-1호의 용도로 2005. 11. 8. '판매 및 영업시설(시장)'이 기재되었다가 위 기재가 2011. 11. 28. '운동시설(실내골프연습장)'로 변경되고 2016. 8. 31. 건축법 제38조 제2항의 위임을 받은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조에 따라 '창고시설(창고)'로 변경된 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 제42-1호는 2015년경 운동시설인 실내 골프연습장의 일부로 이용되었거나 이용될 수 있는 상태에 있었던 것으로 보이고, 갑 제2, 3호증의 각 기재 및 영상만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하며 달리 반증이 없다. 따라서 피고가 주거용이나 사무실용 창고 및 전업농어가 창고를 제외한 창고시설의 용도지수인 80이 아니라, 골프장이나 옥내 수영장 등을 제외한 운동시설의 용도지수인 117보다 낮은 115가 적용되어 산정된 제42-1호의 건축물 부분에 대한 2015년도 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용하여 제42-1호의 건축물 부분에 대한 과세표준을 결정한 것은 적법하다. 원고의 두 번째 주장도 이유 없다.

다. 이 사건 부동산 중 토지 부분에 대한 각 과세처분의 적법 여부

1) 원고의 주장

집합건물 구분소유자의 대지사용권은 전유부분을 소유하기 위한 것이고 전유부분과 별도로 양도할 수 없으므로, 대지사용권의 가치는 단순히 대지사용권에 상응하는 면적에 따라 결정되는 것이 아니라 전유부분의 이용가치에 따라 달라진다. 따라서 재산세 등을 부과함에 있어 주택이 아닌 집합건물 구분소유자의 대지사용권의 가액은 개별공시지가를 토대로 계산한 집합건물 대지 전체의 가액을 전유부분의 가액으로 안분하는 방식으로 산정되어야 한다. 이를 위해서는 주택이 아닌 집합건물의 전유부분과 대지사용권에 대하여 주택의 경우처럼 재산세 등을 합산과세하고 주택이 아닌 집합건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

물의 전유부분과 대지사용권을 하나로 평가하여 시가표준액을 산정하여야 한다.

그런데 구 지방세법 제4조 제1항, 제2항, 제105조(원고는 '구 지방세법 제106조'가 위헌이라고 주장하나, 재산세의 과세대상에 관한 규정은 '구 지방세법 제105조'이므로 위와 같이 선해한다), 제110조, 제111조에 따르면, 주택이 아닌 집합건물의 경우 전유부분과 대지사용권이 별개로 재산세 등의 과세대상이 되고, 대지사용권의 시가표준액을 개별공시지가를 기초로 계산한 대지 전체의 가액에 대지사용권의 비율을 곱하여 산정한다. 이로 인하여 원고와 같이 주택이 아닌 집합건물의 지하층 등 그 가치가 낮은 전유부분을 소유한 사람은 당해 집합건물의 1층 상가 등 그 가치가 높은 전유부분을 소유한 사람이 부담하여야 할 토지분 재산세까지 부담하게 된다.

따라서 위 구 지방세법 규정들은 원고에게 과도한 재산세를 부담시키므로 과잉금지원칙을 위반하여 원고의 재산권을 침해한다. 또한 위 구 지방세법 규정들은 '주택 소유자'와 '원고와 같은 주택이 아닌 집합건물의 구분소유자'를 합리적 이유 없이 달리 취급함으로써 응능과세 등을 내용으로 하는 조세평등주의에도 반한다. 이처럼 위헌인 법률에 근거한 이 사건 부동산 중 토지 부분에 대한 각 과세처분은 위법하다.

2) 판단

가) 위 구 지방세법 규정들 중 이 사건 부동산 중 토지 부분에 대한 각 과세처분의 근거가 되는 규정은 구 지방세법 제4조 제1항, 제105조, 제110조 제1항 제1호 중 '토지' 부분, 제111조 제1항 제1호 나목(이하 '이 사건 근거 규정'이라 한다)이고, 주택이 아닌 집합건물 구분소유자에 대한 재산세 분리과세와 관련한 규정은 구 지방세법 제4조 제2항, 제110조 제1항 제1호 중 '건축물' 부분, 제111조 제1항 제2호 나목이며, 그 내용은 별지 기재와 같다. 아래에서 위 규정들의 위헌 여부에 관하여 본다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

나) 재산권 침해 여부

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)에 의하면, 집합건물의 대지는 그 지상 집합건물의 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권의 목적이 되고 대지사용권의 비율은 원칙적으로 구분소유자가 가지는 전유부분의 면적 비율에 의하여 결정될 뿐(제21조 제1항, 제12조 제1항) 전유부분의 층수 · 위치가 고려되는 것은 아니다. 또한 집합건물 전유부분의 층수, 위치, 구조 등 입지조건은 집합건물이 자리 잡은 대지 또는 대지사용권의 특성이 아니라 건축물의 고유한 특성에 불과하다. 따라서 집합건물의 대지사용권의 가치가 해당 전유부분의 이용가치에 따라 달라지는 것은 아니다.

그러므로 주택이 아닌 집합건물의 구분소유자에 대한 재산세를 부과할 때 토지 부분과 건축물 부분을 분리과세하고, 토지 부분인 대지사용권에 대한 재산세의 과세표준을 해당 집합건물 대지의 개별공시지가에 대지사용권의 비율에 상응하는 면적을 곱하여 산정한 시가표준액을 기초로 산정하더라도 원고가 주장하는 재산권 침해의 문제가 발생하지 않는다. 따라서 이 사건 근거 규정은 과잉금지원칙 위배 여부에 관하여 살필 필요 없이 원고의 재산권을 침해하지 않는다.

또한 원고가 지적하는 과도한 재산세 부담으로 인한 재산권 침해 문제는 결국 주택이 아닌 집합건물의 전유부분인 건축물 부분의 과세표준 산정에 관한 규정의 위헌 여부의 문제로 귀결된다. 헌법재판소는 2014. 5. 29. 구 지방세법 제110조 제1호와 동일한 내용인 '구 지방세법(2009. 2. 6. 법률 제9422호로 개정되고, 2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것) 제187조 제1항 제1호가 보충적으로 시가를 기준으로 하는 규정을 두지 않았다고 하더라도 재산권을 침해하지 아니한다'는 내용의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

결정(2012헌바432호)을 선고하였는데, 구 지방세법 제110조 제1호 중 건축물에 관한 부분의 위헌 여부에 관하여 위 결정과 달리 볼 사정을 발견할 수 없다(원고가 지적하는 문제는 건축물분 재산세 부과처분 취소소송에서 과세관청이 구 지방세법 제110조 제1호에 따라 주택이 아닌 집합건물의 전유부분, 즉 건축물 부분에 대한 시가표준액을 산정하는 과정에서 당해 전유부분의 입지조건 등을 제대로 반영하지 않았다고 주장하여 해당 과세처분의 위법 여부를 다투는 것으로 해결할 수 있을 것으로 보인다).

원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 조세평등주의 위배 여부

주택 소유자 중 단독주택의 소유자는 집합건물법의 적용을 받지 않으므로 주택이 아닌 집합건물의 구분소유자와 명확히 구분되어 본질적으로 동일한 집단이라고 보기 어렵다. 또한 주택 소유자 중 공동주택의 소유자는 집합건물법의 적용을 받으나, ① 거주공간으로서 주택은 국민 생활의 가장 기본적인 문제인 만큼 헌법은 국가에게 주택개발정책 등을 통해 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 할 의무를 부과함으로써(제35조 제3항) 그 중요성을 강조하고 있는 점, ② 주거의 안정은 인간다운 생활을 하기 위한 필수불가결한 요소인 점, ③ 반면 상가건물은 기본적으로 영리활동을 목적으로 하는 공간인 점 등을 고려하면, 주택 소유자 중 공동주택의 소유자와 주택이 아닌 집합건물의 구분소유자도 본질적으로 동일한 집단이라고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 근거규정에 따라 주택이 아닌 집합건물의 경우 구분소유자의 전유부분과 대지사용권에 대한 재산세를 분리과세하고 대지사용권의 과세표준을 전유부분과 별도로 산정하는 것은 서로 다른 집단을 달리 취급하는 것에 불과하고, 앞서 본 바와 같이 이로 인하여 주택 아닌 집합건물 소유자들이 토지분 재산세를 과도하게 부담

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

하는 것도 아니다. 이 사건 근거규정이 합리적 이유 없이 주택 아닌 집합건물 소유자들을 불리하게 차별하거나 주택인 집합건물 소유자들을 우대하여 조세평등주의에 위배된다고 할 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라) 이 사건 근거규정을 위헌이라고 할 수 없는 이상 이 사건 근거규정에 따른 이 사건 부동산 중 토지 부분에 대한 각 과세처분은 위법하지 아니하다.

라. 소결

이 사건 처분에 원고가 주장하는 위법 사유가 존재하지 않고, 기록상 이 법원이 직권으로 심리하여야 할 위법 사유를 발견할 수 없다. 이 사건 처분은 적법하다.

3. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고 소송비용은 패소자인 원고가 부담하도록 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 호제훈

판사 이민구

판사 이정훈

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

관계 법령

▣ 대한민국헌법

제10조
모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다. 국가는 개인이 가지는 불가침의 기본적 인권을 확인하고 이를 보장할 의무를 진다.

제11조
① 모든 국민은 법 앞에 평등하다. 누구든지 성별·종교 또는 사회적 신분에 의하여 정치적·경제적·사회적·문화적 생활의 모든 영역에 있어서 차별을 받지 아니한다.

제23조
① 모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.

제35조
③ 국가는 주택개발정책등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.

제37조
② 국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있으며, 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.

제38조
모든 국민은 법률이 정하는 바에 의하여 납세의 의무를 진다.

제59조
조세의 종목과 세율은 법률로 정한다.

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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 가액으로 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.

제105조(과세대상)

재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 "재산"이라 한다)을 과세대상으로 한다.

제110조(과세표준)

① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지
2. 주택: 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지

제111조(세율)

① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 토지

나. 별도합산과세대상

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

과세표준	세 율
2억원 이하	1,000분의 2
2억원 초과 10억원 이하	40만원 + 2억원 초과금액의 1,000분의 3
10억원 초과	280만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 4

2. 건축물

가. 제13조 제5항에 따른 골프장(같은 항 각 호 외의 부분 후단은 적용하지 아니한다), 고급오락장용 건축물: 과세표준의 1천분의 40

나. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·시(읍·면지역은 제외한다) 지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 그 밖의 관계 법령에 따라 지정된 주거지역 및 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물: 과세표준의 1천분의 5

다. 그 밖의 건축물: 과세표준의 1천분의 2.5

제112조(재산세 도시지역분)

① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 "재산세 도시지역분 적용대상 지역"이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 "토지등"이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.

1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율을 적용하여 산출한 세액
2. 제110조에 따른 토지등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액

제142조(과세대상)

① 지역자원시설세의 과세대상은 다음 각 호와 같다.

2. 소방시설, 오물처리시설, 수리시설, 그 밖의 공공시설로 인하여 이익을 받는 자의 건축물, 선박 및 토지(이하 이 장에서 "특정부동산"이라 한다)

제143조(납세의무자)

지역자원시설세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.

7. 특정부동산: 특정부동산의 소유자

제146조(과세표준과 세율)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

② 특정부동산에 대한 지역자원시설세의 과세표준과 표준세율은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 소방시설에 충당하는 지역자원시설세는 건축물(주택의 건축물 부분을 포함한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 선박(소방선이 없는 지방자치단체는 제외한다)의 가액 또는 시가표준액을 과세표준으로 하여 다음 표의 표준세율을 적용하여 산출한 금액을 세액으로 한다.

[...]

제150조(납세의무자)

지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.

6. 재산세(제112조 제1항 제2호 및 같은 조 제2항에 따른 재산세액은 제외한다)의 납세의무자

제151조(과세표준과 세율)

① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

6. 이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 재산세액(제112조 제1항 제2호 및 같은 조 제2항에 따른 재산세액은 제외한다)의 100분의 20

▣ 구 지방세법 시행령(2016. 8. 31. 대통령령 제27471호로 개정되기 전의 것)

제2조(토지 및 주택의 시가표준액)

「지방세법」(이하 "법"이라 한다) 제4조 제1항 본문에 따른 토지 및 주택의 시가표준액은 「지방세기본법」 제34조에 따른 세목별 납세의무의 성립시기 당시에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 개별공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격으로 한다.

제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등)

① 법 제4조 제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정자치부장관이 정하는 기준을 말한다.

1. 건축물: 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.

가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수

나. 건물의 경과연수별 잔존가치율

다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율

③ 법 제4조 제2항에 따른 건축물, 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 매

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

년 1월 1일 현재 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수"라 한다)이 제1항의 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 산정하여 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "도지사"라 한다)의 승인을 받아 결정한다. 다만, 시가의 변동 또는 그 밖의 사유로 이미 결정한 시가표준액을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사는 행정자치부장관의 승인을 받아 해당 시가표준액을 변경결정할 수 있다.

⑦ 제3항 본문에 따라 결정된 시가표준액은 시장·군수가 고시하고, 같은 항 단서에 따라 변경결정된 시가표준액은 도지사가 고시하여 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제109조(공정시장가액비율)

법 제110조 제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70

▣ 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2016. 1. 19. 법률 제13796호로 전부개정되기 전의 것)

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.

③ 시장·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.

④ 시장·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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

있다.

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

⑥ 국토교통부장관은 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.

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

제17조(공동주택가격의 공시)

① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우를 제외한다.

② 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 공동주택소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

③ 제1항 본문의 규정에 의한 공동주택의 조사대상의 선정·공시기준일·공시의 시기·공시사항 및 공시절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항 본문의 규정에 따라 공동주택의 적정가격을 조사·산정하는 경우에는 인근유사공동주택의 거래가격·임대료 및 당해 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 제1항 본문의 규정에 의한 공동주택의 적정가격의 조사·산정에 관하여 대통령령이 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 기관에 이를 의뢰하여 수행하게 할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관은 제1항 또는 제3항에 의하여 공시한 가격에 위산, 오기 그 밖에 대통령령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체없이 이를 정정하여야 한다.

▣ 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2016. 8. 31. 대통령령 제27471호로 전부개정되기 전의 것)

제16조(개별공시지가의 산정 등)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

① 국토교통부장관은 법 제11조 제3항 및 제7항의 규정에 의한 개별공시지가의 조사·산정지침을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 지침에 따라 개별공시지가를 조사·산정하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 개별공시지가의 조사·산정지침에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지가형성에 영향을 미치는 토지특성조사에 관한 사항
2. 개별공시지가의 산정기준이 되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 선정에 관한 사항
3. 토지가격비준표의 사용에 관한 사항
4. 그 밖에 개별공시지가의 조사·산정에 관하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

제20조(개별공시지가의 결정 및 공시)

① 시장·군수 또는 구청장은 매년 5월 31일(제15조 제2항의 경우에는 동항 각호에서 정한 날)까지 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 개별공시지가를 공시하는 시장·군수 또는 구청장은 당해 시·군 또는 구의 게시판에 다음 각호의 사항을 게시하여야 한다. 이 경우 필요하다고 인정하는 때에는 토지소유자등에게 개별통지할 수 있다.

1. 개별공시지가의 결정에 관한 사항
2. 이의신청에 관한 사항

제42조(공동주택가격의 산정 및 공시)

① 국토교통부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 산정·공시하여야 한다.

② 법 제17조 제1항의 규정에 의한 공동주택가격의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공동주택의 지번, 명칭, 동·호수
2. 공동주택가격
3. 공동주택의 면적
4. 그 밖에 공동주택가격의 공시에 관하여 필요한 사항

③ 국토교통부장관은 법 제17조 제1항의 규정에 의하여 공동주택가격을 공시할 때에는 다음 각호의 사항을 관보에 공고하여야 한다.

1. 제2항 각호의 사항의 개요
2. 공동주택가격의 열람방법
3. 법 제17조 제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제8조의 규정에 의한 이의신청의 신청기간·절차 및 방법

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

제44조(공동주택가격 조사·산정의 기준)

국토교통부장관이 법 제17조 제5항의 규정에 의하여 공동주택가격을 조사·산정하는 경우에 공동주택에 전세권 그 밖에 공동주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 산정하여야 한다.

▣ 건축법

제38조(건축물대장)

① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 국토교통부령으로 정하는 건축물의 구조내력에 관한 정보를 적어서 보관하여야 한다.

1. 제22조 제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
3. 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 관한 사항
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

▣ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙

제18조(건축물대장의 표시사항 변경)

① 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경(지번의 변경은 제20조에 따르고, 도로명주소의 변경은 제20조의2에 따른다)하려는 때에는 별지 제15호서식의 건축물표시변경신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다. 다만, 법 제22조 제2항에 따라 사용승인된 경우에는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 직권으로 사용승인서에 따라 변경한다.

1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)
2. 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류

② 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축물표시 변경신청에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

를 대조·확인하여야 한다.

제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정)

① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장의 기재누락이나 소유권 불일치와 같은 오류사항 등을 조사하여 건축물대장 기초자료를 작성·관리할 수 있으며, 국토교통부장관은 이에 필요한 세부기준을 정할 수 있다.

② 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항의 건축물대장 기초자료 등을 통해 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있거나 기재내용이 누락되어 있음을 발견한 경우에는 그 사실을 확인한 후 직권으로 이를 정정하거나 기재할 수 있다. 이 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 그 내용을 건축물의 소유자에게 통지하여야 한다.

③ 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있음을 발견한 경우에는 별지 제15호서식의 건축물표시 정정신청서, 별지 제16호서식의 건축물소유자 정정신청서, 별지 제17호서식의 건축물지번 정정신청서 또는 별지 제17호의2서식의 건축물도로명주소 정정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 그 잘못된 부분의 정정을 신청할 수 있다.

1. 건축물대장의 표시사항을 정정하려는 경우에는 잘못이 있는 부분의 건축물현황도면과 이를 증명하는 서류
2. 건축물대장의 소유자에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 건물 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다)
3. 건축물대장의 지번에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 토지대장 또는 임야대장. 이 경우 건축물의 대지위치에 관한 사항일 경우에는 현황측량성과도(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제23조 제1항에 따라 지적측량을 실시하는 경우에 한정하며, 경계복원측량도로 갈음할 수 있다)를 포함한다.
4. 건축물대장에 도로명주소에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 도로명주소개별대장

④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 기재내용을 정정하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다.

▣ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제12조(공유자의 지분권)

① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-12-02

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)
① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다. 끝.