본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

서 울 행 정 법 원

제 5 부

판 결

사 건	2017구합5737 재산세 조정 청구
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2018. 8. 9.
판 결 선 고	2018. 10. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에게 한, ① [redacted]구 B에 있는 C건물 제[redacted]층 제[redacted]호에 대한 2017. 7. 10.자 2017년 귀속 건축물분 재산세 82,170원의 부과처분 중 61,001원을 초과하는 부분, 재산세 도시지역분 46,010원의 부과처분 중 34,161원을 초과하는 부분, 지역자원시설세 117,170원의 부과처분 중 4,940원을 초과하는 부분 및 지방교육세 16,430원의 부과처분 중 12,200원을 초과하는 부분, ② [redacted]구 B에 있는 C건물 제[redacted]층 제[redacted]호

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

에 대한 2017. 7. 10.자 2017년 귀속 건축물분 재산세 1,654,280원 중 1,228,088원을 초과하는 부분, 재산세 도시지역분 926,390원의 부과처분 중 687,730원을 초과하는 부분, 지역자원시설세 2,359,000원의 부과처분 중 561,782원을 초과하는 부분 및 지방교육세 330,850원의 부과처분 중 245,618원을 초과하는 부분, ③ [redacted]구 B에 있는 C건물 제[redacted]층 제[redacted]-1호에 대한 2017. 7. 10.자 2017년 귀속 건축물분 재산세 110,910원의 부과처분 중 87,617원을 초과하는 부분, 재산세 도시지역분 62,110원의 부과처분 중 49,065원을 초과하는 부분, 지역자원시설세 158,140원의 부과처분 중 20,937원을 초과하는 부분 및 지방교육세 22,180원의 부과처분 중 17,523원을 초과하는 부분, ④ 2017. 9. 10.[1]자 2015년 귀속 토지분 재산세 2,242,947원의 부과처분 중 937,952원을 초과하는 부분과 재산세 도시지역분 1,140,040원의 부과처분 중 531,044원을 초과하는 부분 및 지방교육세 448,580원의 부과처분 중 187,590원을 초과하는 부분을 각 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2010. 11. 29. [redacted]구 B에 있는 대 3165.6㎡(이하 'B 토지'라고 한다) 지상 17층 C건물 주상복합건물(이하 '이 사건 집합건물'이라 하한다)의 제비([redacted])층 제[redacted]호, 제[redacted]호, 제[redacted]호(각 대지권인 토지소유권 지분을 포함하여 이하 호실로 지칭하되, 위 3개 호실을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)를 합계 562,311,100원에 경락받아 그 소유권을 취득하였다.

1) 2018. 5. 30.자 청구취지변경 신청서의 변경된 청구취지 제4항 기재 2017. 10. 10.은 오기로 보인다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

나. 서울특별시장은 2017. 5. 31. 구 지방세법(2017. 7. 26. 법률 제14839호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조 제2항, 구 지방세법 시행령(2017. 7. 26. 대통령령 제28211호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조 제3항, 제7항에 따라 다음과 같이 이 사건 부동산 중 건축물 부분의 2017년 시가표준액을 결정·고시하였다.

구분	호실	전용면적	2017년 시가표준액
건축물	제[redacted]호	57.77㎡	46,956,336원
	제[redacted]호	1,162.92㎡	945,304,807원
	제[redacted]호	58.01㎡	44,367,191원

다. 피고는 2017. 5. 31. 구 부동산 가격공시에 관한 법률(2016. 1. 19. 법률 제13796호로 전부개정되어 2017. 7. 26. 법률 제14839호로 개정되기 전의 것, 이하 '부동산공시법'이라 한다) 제11조, 같은 법 시행령 제21조에 따라 B 토지의 개별공시지가를 결정·고시하였다.

라. 피고는 이 사건 부동산 중 건축물 부분의 2017년 시가표준액과 B 토지의 2017년 개별공시지가(2017. 1. 1. 기준 ㎡당 3,999,000원)를 토대로 다음과 같이 재산세 과세표준을 산정하고 원고에게 이 사건 부동산에 대한 2017년 귀속 재산세, 재산세 도시지역분, 지역자원시설세, 지방교육세를 각 부과·고지하였다(이하 통틀어 '이 사건 처분'이라 한다).

(단위: 원)

구분	호실	재산세 과세표준	재산세	재산세 도시지역분	지역자원 시설세	지방 교육세	부과일
건축물	제[redacted]호	32,869,434	82,170	46,010	117,170	16,430	2017. 7. 10.
	제[redacted]호	661,713,364	1,654,280	926,390	2,359,000	330,850	2017 .7 .10.
	제[redacted]호	44,367,191	110,910	62,110	158,140	22,180	2017 .7. 10.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

토지 (대지권)	일괄	814,316,370	2,242,947	1,140,040	-	448,580	2017. 9. 10.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 건축물의 시가표준액은 재산세 등을 부과하기 위한 토대가 되는 것이므로 공평과세 및 실질과세의 원칙에 따라 시가를 적절히 반영하여야 한다. 원고는 2010년경 이 사건 부동산을 562,311,100원에 경락받았는데, 당시 경매사건에서 이 사건 부동산의 법원감정가는 21억 4,500만 원이었다. 그러나 원고가 제기하였던 서울행정법원 2013구합14863 재산세조정 및 개별공시지가변경청구 사건에서의 2012년, 2013년 기준 이 사건 부동산 중 건축물 부분(이 사건 부동산 가액 중 60.5%를 차지한다)의 감정가는 6억 2,000만 원 정도였고, 원고는 2018년 초 이 사건 부동산을 9억 3,000만 원에 매도한 바 있다. 또한 2018. 1. 15. 기준 이 사건 부동산 전체의 은행감정가는 8억 9,000만 원이다. 이러한 사정에 비추어 보면, 2017년 기준 이 사건 부동산의 시가는 서울특별시장이 고시한 시가표준액 합계 2,218,951,941원(= 토지 1,163,309,100원 + 건물 1,055,642,841원)은 물론 공정시장가액비율(70%)을 곱한 재산세 과세표준액 합계 1,553,266,359원(= 토지 814,316,370원 + 건물 738,949,989원)에도 현저히 미치지 못함을 알 수 있다.

따라서 이 사건 과세시가표준액 결정과 이에 터잡은 이 사건 처분은 위법하다. 특히 이 사건 부동산 중 건축물 부분의 시가표준액은 시장가격을 무시하고 비용접근법에 기초하여 기계적으로 구조지수, 위치지수, 경과연도잔가율, 용도지수 등을 곱하여 건물시

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

가표준액을 산정하도록 규정하고 있는 현행법에 따른 것으로, 개별적인 사정을 반영하지 못한 채 잘못 산정되어 위법하고, 이 법원의 국토교통부장관에 대한 사실조회 회신결과에 비추어 보더라도, 거래사례비교법(시장접근법)이 아닌 비용접근법에 기초한 현행법은 잘못되었다.

2) 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 대하여도 주택의 경우처럼 재산세 등을 합산과세하고, 주택이 아닌 집합건물의 전유부분과 대지사용권을 하나로 평가하여 시가표준액을 산정하여야 한다. 현행과 같은 방식은 지상 1층 상가 등 가치가 높은 전유부분을 소유한 사람이 혜택을 받고, 지하층 상가 등 가치가 낮은 전유부분을 소유한 사람이 손해를 보게 되어 부담능력에 따라 조세가 부과되어야 한다는 응능과세원칙에도 위배된다.

그리고 국토교통부는 재산세 과세를 함에 있어 공동주택인 집합건물에 대하여는 토지와 건물의 합산가액을 전수조사하면서도 주택이 아닌 집합건물에 대하여는 같은 방식을 취하지 않고 있는데, 이는 토지와 건물을 별도로 매매할 수 없다는 점에서는 아파트와 집합상가가 아무런 차이가 없음에도 양자를 달리 취급하여 차별하는 것이고, 주택이 아닌 집합건물에 대하여도 같은 방식으로 토지와 건물의 합산가액을 쉽게 전수조사할 수 있다는 점에서 원고의 재산권을 덜 제한하는 다른 수단 역시 존재하므로,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

공익을 이유로 이를 정당화할 수 없다.

3) 따라서 이 사건 처분 중 원고가 2018년 1월경 이 사건 부동산(대지권 포함)을 매도한 가액 합계 930,000,000원을 기준으로 하여 계산한 아래 표 기재 정당한 세액의 범위를 초과하는 부분은 위법하므로 취소되어야 한다.

(단위: 원)

대상	호실	재산세	재산세 도시지역분	지역자원시설세	지방교육세	합계
건축물	제[redacted]호	61,001	34,161	4,940	12,200	112,303
	제[redacted]호	1,228,088	687,730	561,782	245,618	2,723,218
	제[redacted]호	87,617	49,065	20,937	17,523	175,143
토지 (대지권)	일괄	937,952	531,044		187,590	1,656,587
합계						**4,667,251**

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 원고의 첫째 주장에 관한 판단

가) 시가표준액이란 부동산 관련 조세에서 과세표준을 정하기 위하여, 부동산의 시가 그 자체는 아니지만 과세관청이 표준적인 자료를 검토하여 시가로 고시·의제한 가격을 말한다. 재산세는 매년 일정한 과세기준일이 되면 전국의 모든 부동산에 대하여 일제히 과세해야 하므로, 구 지방세법 제4조 제1, 2항은 개별 부동산의 실제 가액을 일일이 조사하기보다 획일적인 시가표준액에 의해서 과세표준을 산정함으로써 안정된 세수를 확보하며 실질적인 조세부담의 공평을 실현하고자 한다. 나아가 시가표준액

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

이 시가를 현저히 초과하여 불합리한 경우에도, 납세의무자는 개별공시지가결정 자체를 다투거나 부과처분취소소송에서 시가표준액의 위법을 다툴 수 있는 방법이 있으므로, 위 관계법령에서 시가표준액이 시가를 현저히 초과하는 경우를 대비한 보충적 평가방법에 관한 규정을 두고 있지 않다고 하더라도, 납세의무자가 그로 인하여 받는 불이익이 그로써 달성하고자 하는 재산세 과세표준의 효율적인 산정, 적정한 조세징수비용, 안정적인 세수 확보, 공평한 조세부담 등의 공익에 비하여 크다고 보기는 어렵다(헌법재판소 2014. 5. 29. 선고 2012헌바432 결정 참조).

변론 전체의 취지에 의하면, 서울특별시장은 이 사건 부동산 중 건축물 부분에 관하여 ㎡당 기준가액에 구조지수 · 용도지수 · 위치지수 · 경과연수별 잔존가치율을 적용하는 이외에 건물의 규모 · 형태 · 특수한 부대설비 등의 유무 및 기타 여건에 따른 가감산율을 참작하여 2017년도 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 사실이 각 인정된다.

따라서 이 사건 처분에 관하여 적용되는 구 지방세법상 비주거용 건축물의 시가표준액 산정방식이 위헌 또는 위법이라고 볼 수 없는 이상, 위와 같은 시가표준액의 산정 및 그에 기초한 이 사건 처분은 일응 현행법령에 따라 적법하게 이루어진 것으로 볼 수 있다.

나) 다만 시장·군수가 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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에는 그 과세시가표준액 결정은 위법한 것으로 볼 수 있다(대법원 1997. 7. 8. 선고 95누17953 판결 참조).

그러나 을 제1호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 감정평가 방법에는 거래사례를 비교하는 방법(시장접근법), 투입한 원가에 기초하는 방법(비용접근법), 예상되는 수익을 분석하는 방법(소득접근법) 등이 있는데, 원고가 들고 있는 선행사건에서의 이 사건 부동산 중 건축물 부분에 대한 법원감정결과(6억 2,000만 원)는 '하나의 거래사례만을 기초로 개별요인을 비교하여 건축물의 가액을 산정하였고, 선정한 거래사례의 구체적인 거래 경위 등이 밝혀지지 않은 상태에서 이를 보편적인 시장가격의 지표로 삼을 근거가 부족하다'는 이유로 그 법원에 의하여 배척되었던 점(서울행정법원 2014. 5. 2. 선고 2013구합14863 판결), ② 원고가 2010년경 이 사건 부동산을 경락받았을 당시 건축물과 대지권을 합한 전체 감정평가액이 21억 4,500만 원에 이르렀고(원고가 주장하는 비율인 60.5%를 적용하면 건축물 부분의 해당 감정평가액은 약 12억 8,777만 원이다), 이 사건 부동산의 분양가 역시 건축물 898,280,000원, 대지권 511,892,000원으로 합계 1,410,172,000원이었던 점에 비추어 볼 때, 위 법원감정평가액은 지나치게 낮은 금액으로 보이는 점, ③ 원고가 2018년 초 이 사건 부동산을 실제로 매도한 금액인 9억 3,000만 원(앞서의 60.5%를 적용하면 건축물 부분의 가액은 5억 6,265만 원)이나, 은행감정가 8억 9,000만 원(건축물 부분은 5억 3,845만 원)을 그대로 이 사건 부동산의 시가로 단정할 수는 없는 점, ④ 건축물의 시가표준액(1,055,642,841원)은 그 자체로 재산세 부과를 위한 과세표준이 되는 것이 아니라 구 지방세법 제110조 제1항, 구 지방세법 시행령 제109조에 의하여 공정시장가액비율인 100분의 70(738,949,989원)만 과세표준으로 반영되는 점, ⑤ 이 사건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

집합건물의 거래사례 중 경매 및 공매의 거래가격은 피고가 산정한 시가표준액의 20% ~ 50%에 해당하는 반면, 개인 간의 거래가격은 대체로 피고가 산정한 시가표준액의 90% ~ 110% 사이에 분포하고 있는 점, ⑥ 재산세는 과세대상 물건의 소유사실에 대하여 담세력을 인정하여 그 소유자에게 과세하는 것으로, 유통세와는 본질적인 차이가 있고, 재산세를 과세함에 있어서는 수익성과 시장성에 관한 요소가 두루 고려되며 실거래가액이나 감정평가액이 직접적인 고려대상은 아닌 점 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 과세시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리하다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 따라서 원고의 첫째 주장은 이유 없다.

2) 원고의 둘째 주장에 관한 판단

가) 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 아니므로 집합건물의 대지사용권의 가치가 해당 전유부분의 이용가치에 따라 달라지는 것은 아니다. 또한 집합건물 전유부분의 층수, 위치, 구조 등 입지조건은 집합건물이 자리 잡은 대지 또는 대지사용권의 특성이 아니라 건축물의 고유한 특성에 불과하며, 위와 같은 요소는 건축물에 대한 시가표준액을 산정하는 과정에서 충분히 반영될 수 있다.

따라서 주택이 아닌 집합건물의 구분소유자에 대한 재산세를 부과할 때 토지 부분과 건축물 부분을 분리과세하고, 토지 부분인 대지사용권에 대한 재산세의 과세표준을 해

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

당 집합건물 대지의 개별공시지가에 대지사용권의 비율에 상응하는 면적을 곱하여 산정한 시가표준액을 기초로 산정하더라도, 원고가 주장하는 재산권 침해 또는 응능과세원칙 위배의 문제가 발생하지 않는다.

또한 구 지방세법 제4조 제2항이 주택이 아닌 집합건물의 경우에 주택인 집합건물의 경우와 달리 개별부동산의 가액을 전수조사하지 아니하고, 구 지방세법 시행령으로 정하는 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 지방자치단체의 장이 시가표준액을 결정하도록 규정하고 있더라도, 이는 주거용 건축물과 비주거용인 건축물이라는 본질적으로 다른 납세 집단에 대하여 구분하여 달리 취급하면서도, 비주거용 건축물을 보유하는 납세의무자라는 하나의 집단에 대하여는 시가표준액이라는 단일한 기준에 의하여 과세표준을 산정한다는 점에서 본질적으로 같은 집단을 동일하게 취급하는 것이어서, 특정의 납세의무자를 합리적 이유 없이 차별취급하고 있다고 보기도 어렵다.

나) 다만 원고의 주장과 같이 비주거용 부동산에 관하여도 개별부동산의 가액을 전수조사하고 이를 공시하여 시가표준액으로 삼을 수 있다면, 그에 기초한 과세의 구체적 타당성이 더욱 높아질 수 있을 것으로 생각되고, 실제로도 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2016. 1. 19. 법률 제13796호로 전부개정되어 2017. 7. 26. 법률 제14839호로 개정되기 전의 것, 이하 '부동산공시법'이라 한다) 제4장 제20조 내지 제23조에서는 국토교통부장관이 비주거용 표준부동산 및 집합부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하여 이를 공시할 수 있도록 규정하고, 시장·군수 또는 구청장이 매년 비주거용 개별부동산의 표준가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시할 수 있도록 규정함으로써 '비주

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

거용 부동산가격의 공시'를 위한 법적 근거를 마련하였다.

다만 이 법원의 국토교통부장관에 대한 사실조회 회신결과에 의하면, ① 2016. 1. 19. 개정된 부동산공시법에 따라 현재 비주거용 부동산에 대하여도 시장거래를 반영한 공시가격 제도의 도입을 위하여 구체적인 공시대상, 산정방법, 도입을 위한 필요사항 및 도입시의 효과 등을 종합적으로 검토하기 위한 사전연구용역 단계에 있으나 아직 세부내용은 확정된 바 없는 사실, ② 비주거용 부동산은 상업용, 업무용, 기타 상업용, 숙박용, 공업용, 창고용 등 유형이 매우 다양하고 가격대와 규모, 분포 등이 매우 복잡하여 주거용 부동산에 비하여 가격산정의 난이도가 높으므로, 가격산정모형이 다소 복잡해질 수 있고, 그와 같은 세부내용은 연구용역 등을 거쳐 추후 결정되어야 하는 사항에 해당하는 사실이 인정된다.

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 2016. 1. 19. 개정된 부동산공시법에 따라 이 사건 집합건물과 같은 비주거용 집합건물에 관하여도 개별 시장가격에 기초한 부동산가격을 공시할 수 있도록 하는 법적 근거가 마련되기는 하였으나, 이 사건 처분 당시에는 위와 같은 제도 시행을 위한 세부적인 기준 마련에 관한 연구 및 논의가 이루어지고 있었을 뿐, 위 신설제도가 시행되고 있지는 아니하였으므로, 피고가 기존의 절차에 따라 이 사건 처분을 한 것은 적법하다.

다) 따라서 원고의 둘째 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

재판장 판사 박양준

판사 김선아

판사 최선재

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

관계 법령

■ 구 지방세법 (2017. 7. 26. 법률 제14839호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액)

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

④ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

제110조(과세표준)

① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제1항 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

■ 구 지방세법 시행령 (2017. 7. 26. 대통령령 제28211호로 개정되기 전의 것)

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」 제99조제1항제1호나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.

가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

나. 건물의 경과연수별 잔존가치율

다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)

③ 법 제4조 제2항에 따른 건축물, 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 매년 1월 1일 현재 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)이 제1항의 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 산정하여 특별자치시장 및 특별자치도지사는 직접 결정하고, 시장·군수·구청장(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 이 조에서 "도지사"라 한다)의 승인을 받아 결정한다. 다만, 시가의 변동 또는 그 밖의 사유로 이미 결정한 시가표준액을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 행정자치부장관의 승인을 받아 해당 시가표준액을 변경결정할 수 있다.

⑦ 제3항 본문에 따라 결정된 시가표준액은 시장·군수·구청장이 고시하고, 같은 항 단서에 따라 변경결정된 시가표준액은 도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 고시하여 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑧ 행정자치부장관은 제1항·제3항 또는 제5항에 따라 시가표준액에 관한 기준을 정하거나 승인을 할 때에는 미리 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.

제109조(공정시장가액비율)

법 제110조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70
2. 주택: 시가표준액의 100분의 60

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제12조(공유자의 지분권)

① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

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.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

■ 구 부동산 가격공시에 관한 법률 (2016. 1. 19. 법률 제13796호로 전부개정되어 2017. 7. 26. 법률 제14839호로 개정되기 전의 것)

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등)

① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 "개별공시지가"라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가업자의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있다.

⑥ 시장·군수 또는 구청장이 제5항에 따른 검증을 받으려는 때에는 해당 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가업자 또는 대통령령으로 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 지가공시 행정의 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.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 것 외에 개별공시지가의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취, 감정평가업자의 지정 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(비주거용 표준부동산가격의 조사·산정 및 공시 등)

① 국토교통부장관은 용도지역, 이용상황, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 선정한 비주거용 표준부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "비주거용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

표준부동산가격"이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시할 수 있다.

② 제1항에 따른 비주거용 표준부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 비주거용 표준부동산의 지번
2. 비주거용 표준부동산가격
3. 비주거용 표준부동산의 대지면적 및 형상
4. 비주거용 표준부동산의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 비주거용 표준부동산의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 비주거용 표준부동산가격을 조사·산정하려는 경우 감정평가업자 또는 대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자에게 의뢰한다.

⑤ 국토교통부장관이 비주거용 표준부동산가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 비주거용 일반부동산의 거래가격·임대료 및 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 일반부동산의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 제21조에 따른 비주거용 개별부동산가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 비주거용 표준부동산과 산정대상 비주거용 개별부동산의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 "비주거용 부동산가격비준표"라 한다)를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.

⑦ 비주거용 표준부동산가격의 공시에 대하여는 제3조제2항·제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제20조"로 본다.

제21조(비주거용 개별부동산가격의 결정·공시 등)

① 시장·군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 비주거용 개별부동산의 가격(이하 "비주거용 개별부동산가격"이라 한다)을 결정·공시할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정자치부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 개별부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다.

② 제1항에도 불구하고 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산 등 대통령령으로 정하는 비주거용 일반부동산에 대하여는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산에 대하여는 해당 비주거용 표준부동산가격을 비주거용 개별부동산가격으로 본다.

③ 제1항에 따른 비주거용 개별부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 비주거용 부동산의 지번

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

2. 비주거용 부동산가격

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하여야 한다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장이 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 표준부동산가격을 기준으로 비주거용 부동산가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 비주거용 일반부동산의 가격과 비주거용 표준부동산가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑥ 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하기 위하여 비주거용 일반부동산의 가격을 산정할 때에는 비주거용 표준부동산가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰 받은 자 등 대통령령으로 정하는 자의 검증을 받고 비주거용 일반부동산의 소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격에 대한 검증이 필요 없다고 인정하는 때에는 비주거용 부동산가격의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 검증을 생략할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 비주거용 표준부동산가격과 비주거용 개별부동산가격과의 균형유지 등 적정한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 비주거용 개별부동산가격의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

⑧ 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청 및 정정에 대하여는 제11조 및 제12를 각각 준용한다. 이 경우 제11조제2항 후단 중 "제10조"는 "제21조"로 본다.

⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 것 외에 비주거용 개별부동산가격의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조(비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 및 공시 등)

① 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "비주거용 집합부동산가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시한 경우에는 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정자치부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 집합부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우에는 해당 비주거용 집합부동산의 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니한다.

③ 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격을 공시하기 위하여 비주거용 집합부동산의 가격을 산정할 때

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 비주거용 집합부동산의 소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

④ 제1항에 따른 비주거용 집합부동산의 조사대상의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 공시사항, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관이 제1항에 따라 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 비주거용 집합부동산의 거래가격·임대료 및 해당 비주거용 집합부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 집합부동산의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따라 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정할 때에는 감정원 또는 대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자에게 의뢰한다.

⑧ 국토교통부장관은 제1항 또는 제4항에 따라 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

⑨ 비주거용 집합부동산가격의 공시에 대해서는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제22조"로 본다.

제23조(비주거용 부동산가격공시의 효력)

① 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 비주거용 개별부동산가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

② 제21조 및 제22조에 따른 비주거용 개별부동산가격 및 비주거용 집합부동산가격은 비주거용 부동산시장에 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 비주거용 부동산의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

부칙 <제13796호, 2016. 1. 19.>

제1조(시행일)

이 법은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

■ 구 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 (2016. 8. 31. 대통령령 제27471호로 전부개정된 것)

제21조(개별공시지가의 결정 및 공시)

① 시장·군수 또는 구청장은 매년 5월 31일까지 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다. 다만, 제16조제2항제1호의 경우에는 그 해 10월 31일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 5월 31일까지 결정·공시하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 개별공시지가를 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 해당 시·

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-11-14

군 또는 구의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

1. 조사기준일, 공시필지의 수 및 개별공시지가의 열람방법 등 개별공시지가의 결정에 관한 사항
2. 이의신청의 기간·절차 및 방법

③ 개별공시지가 및 이의신청기간 등의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다. <끝>