본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

대 전 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2014구합3756 개별주택가격및개별공시지가이의
원 고	A
피 고	대전광역시 중구청장
변 론 종 결	2016. 7. 13.
판 결 선 고	2016. 9. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2014. 4. 30. 대전 중구 B 대 407㎡, 그 지상 건물 363.75㎡ 중 주택에 해당하는 대지 299.96㎡와 건물 268.1㎡에 관하여 2014. 1. 1. 기준 개별주택가격을 255,000,000원으로 결정한 처분과 2014. 5. 30. 대전 중구 B 대 407㎡에 관하여 2014. 1. 1. 기준 개별공시지가를 1㎡당 509,600원으로 결정한 처분을 각 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

이 유

1. 처분의 경위

가. 개별주택가격결정처분

1) 피고는 원고 소유의 대전 중구 B 대 407㎡, 건물 363.75㎡(지하 1층 사무소 95.65㎡, 지상 1층 단독주택 134.05㎡, 지상 2층 단독주택 134.05㎡) 중 주택 부분의 대지 299.96㎡, 주택으로 사용되는 건물 268.1㎡(지상 1층 및 지상 2층, 이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 대하여 표준주택을 대전 중구 C 대 163㎡ 지상 목조 건물 1층 64.86㎡(이하 '이 사건 표준주택'이라 한다)로 선정한 후, 2014. 4. 30. 2014년도 개별주택가격을 255,000,000원으로 결정·공시하였다(이하 '이 사건 개별주택가격결정처분'이라 한다).

2) 원고는 2014. 5. 22. 피고에게 개별주택가격을 724,568,000원으로 상향하라는 취지의 이의신청을 하였다.

3) 이에 피고는 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2016. 8. 31. 대통령령 제27471호로 전부개정되고 제명이 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령으로 변경되기 전의 것, 이하 '구 부동산공시법 시행령'이라 한다) 제36조에 따라 주식회사 나라감정평가법인에 가격 검증을 의뢰하여 개별주택가격이 적정하다는 통보를 받았다.

4) 그 후 피고는 위와 같이 통보된 '이의신청가격검증 결과보고서'를 첨부하여 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2016. 1. 16. 법률 제13796호로 전부개정되고 부동산 가격공시에 관한 법률로 제명이 변경되기 전의 것, 이하 '구 부동산공시법'이라 한다) 제20조에 따라 2014. 6. 12. 대전 중구 부동산평가위원회에 심의를 의뢰

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

하였고, 2014. 6. 19. 개별주택가격이 적정하다는 통보를 받았다.

5) 피고는 2014. 6. 20. 원고의 이의신청을 기각하였다.

나. 개별공시지가결정처분

1) 피고는 원고 소유의 대전 중구 B 대지 407㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대하여, 비교표준지를 대전 중구 D 대 311㎡(이하 '이 사건 비교표준지'라 한다)로 선정한 후 2014. 5. 30. 2014년도 개별공시지가를 509,600원/㎡으로 결정 · 공시하였다(이하 '이 사건 개별공시지가결정처분'이라 한다).

2) 원고는 2014. 6. 30. 피고에게 개별공시지가를 572,000원/㎡로 상향하라는 이의신청을 하였다.

3) 이에 피고는 구 부동산공시법 시행령 제21조에 따라 주식회사 나라감정평가법인에 가격 검증을 의뢰하여 개별공시지가가 적정하다는 통보를 받았다.

4) 그 후 피고는 위와 같이 통보된 '이의신청가격검증 결과보고서'를 첨부하여 구 부동산공시법 제20조에 따라 2014. 7. 21. 대전 중구 부동산평가위원회에 심의를 의뢰하여 2014. 7. 25. 개별공시지가가 적정하다는 통보를 받았다.

5) 피고는 2014. 7. 30. 원고의 이의신청을 기각하였다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 4, 5, 8호증, 을 제3 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 개별주택가격결정처분 및 이 사건 개별공시지가결정처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

1) 이 사건 개별주택가격결정처분에 관한 주장

가) 구 부동산공시법 제16조 제8항, 제11조 제4항, 구 부동산공시법 시행령 제34조 제1항은 시장 · 군수 · 구청장이 개별주택가격을 결정 · 공시하기 위하여 개별주

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

택가격을 산정한 때에는 단독주택 소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 하고, 이를 위해 주택가격열람부를 비치하고, 당해 시·군·구의 게시판에 열람기간 및 열람장소, 의견제출기간 및 제출처를 20일 이상 게시하여 주택소유자 등이 주택가격열람부를 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있는데, 피고는 이 사건 개별주택가격결정처분 전에 이 사건 주택의 소유자인 원고의 의견을 듣지 않았으므로, 이 사건 개별주택가격결정처분은 위법하다.

나) 피고는 이 사건 주택의 개별주택가격을 산정함에 있어 이 사건 표준주택을 표준주택으로 선정하였는데, 이 사건 주택은 3층의 철근콘크리트 구조이고 외부에 치장용 벽돌을 시공하였고, 실내 인테리어 주요 마감을 천연제품(원목, 황토, 천연페인트)을 사용한 반면, 이 사건 표준주택은 1층의 조립형 구조로서 그 구조와 외관, 도로접면이 다르므로, 피고가 이 사건 표준주택을 표준주택으로 선정한 것은 위법하다. 따라서 이 사건 주택의 개별주택가격은 724,568,000원으로 상향되어야 함에도, 이와 달리 판단한 이 사건 개별주택가격결정처분은 위법하다.

다) 이 사건 주택의 용도는 '주상용'인데, 피고는 이 사건 주택에 관하여 건물조사 당시 건물의 용도를 '주상용'으로 조사하였다가, 토지조사 당시 토지이용상황을 '단독'으로 잘못 기재하였다. 또한 이 사건 주택에 대한 토지조사 당시 방위가 '북향'으로 조사되었으나, 이 사건 주택의 방위는 '남동향'이다. 따라서 잘못된 사실을 전제로 한 이 사건 개별주택가격결정처분은 위법하다.

2) 이 사건 개별공시지가결정처분에 관한 주장

가) 구 부동산공시법 제11조 제4항, 구 부동산공시법 시행령 제18조 제1항은 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

산정한 때에는 토지소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 하고, 이를 위해 지가열람부를 비치하고, 당해 시·군·구의 게시판에 열람기간 및 열람장소, 의견제출기간 및 제출처를 20일 이상 게시하여 토지소유자 등이 지가열람부를 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있는데, 피고는 이 사건 개별공시지가결정처분 전에 이 사건 토지의 소유자인 원고의 의견을 듣지 않았으므로, 이 사건 개별공시지가결정처분은 위법하다.

나) 이 사건 토지의 개별공시지가는 매년 조금씩 상승하다가, 2013년도에 1㎡당 520,000원에서 2014년도에는 1㎡당 509,600원으로 감액되었다. 2014년도 개별공시지가는 물가 상승률을 고려하여 2013년에서 10% 인상된 572,000원이 되어야 하므로, 이 사건 개별공시지가결정처분은 위법하다. 또한 피고가 이 사건 비교표준지만을 비교표준지로 선정하고 이 사건 토지와 유사한 이용가치를 지닌 대전 중구 E 대 258㎡도 함께 비교표준지로 선정하지 않은 것은 위법하고, 피고는 인근지역 유사토지의 지가 수준을 고려하지 않고 이 사건 토지의 시가보다 현저히 낮은 가격으로 이 사건 토지의 개별공시지가를 결정하였으므로, 이 사건 개별공시지가결정처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 이 사건 개별주택가격결정처분의 적법 여부

가) 절차적 하자 유무

구 부동산공시법 제16조 제8항, 제11조 제4항, 구 부동산공시법 시행령 제34조 제1항은 시장·군수·구청장이 개별주택가격을 산정한 경우 주택소유자 등의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

의견을 들어야 하고, 이를 위해 주택가격열람부를 비치하고 시·군·구의 게시판에 열람기간 및 장소, 의견제출기간 및 제출처를 20일 이상 게시하여 주택소유자 등이 주택가격열람부를 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있고, 구 부동산공시법 제13조 제1항, 구 부동산공시법 시행령 제37조 제1항 제1호는 이러한 절차를 거치지 않은 경우 개별주택가격에 명백한 오류가 있는 것으로서 지체 없이 오류를 정정하여야 한다고 규정하고 있다.

그런데 을 제27, 28호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고가 2014. 3. 11. 대전광역시 시군구보, 인터넷홈페이지, 게시판에 대전광역시 중구 공고 제2014-194호로 '2014. 1. 1. 기준 개별주택가격열람 및 의견제출요령'을 공고하였고, 주택가격열람부를 대전 중구청 세무과, 동 주민센터 및 대전광역시 인터넷홈페이지에 비치한 후 개별주택가격 결정에 의견이 있는 주택소유자 및 이해관계인은 2014. 3. 11.부터 2014. 3. 31.까지 21일간 주택가격열람부를 열람하고 의견을 제출할 수 있음을 알리는 한편, 동 주민센터에 그와 같은 내용이 기재된 입간판을 설치하고, 주요 교차로에 그와 같은 내용이 기재된 현수막을 게재한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 구 부동산공시법 제16조 제8항, 제11조 제4항, 구 부동산공시법 시행령 제34조 제1항이 정한 절차를 준수하였고, 구 부동산공시법 제16조 제8항, 제13조 제1항, 구 부동산공시법 시행령 제37조 제1항 제1호의 개별주택가격 정정사유가 있다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 실체적 하자 유무

구 부동산공시법 제16조 제3항, 제8항, 제18조, 구 부동산공시법 시행령 제31조 제1항, 국토교통부장관의 2014년 개별주택가격 조사·산정지침(이하 '개별주택

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

가격지침'이라 한다)에 의하면, 개별주택가격은 표준주택을 기준으로 하여, 표준주택과 산정대상주택의 특성을 비교하여 다른 특성을 찾아낸 다음 그 다른 특성에 대한 가격배율을 주택가격비준표에서 추출한 후 표준주택의 가격에 가격배율을 곱하여 산정된다.

그런데 갑 제3호증, 을 제12, 14 내지 19, 21 내지 25호증의 각 기재, 감정인 F의 시가감정결과에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고는 부동산공시법 등 관계 법령 및 개별주택가격지침에 따라 표준주택을 선정한 후, 표준주택과 이 사건 주택과의 대지 형상, 도로접면, 방위 등의 차이를 가격배율로 반영하였으므로, 이 사건 개별주택가격결정처분에 표준주택선정의 잘못 또는 잘못된 가격배율의 반영 등 실체적 하자가 존재하여 위법하다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(1) 이 사건 표준주택과 이 사건 주택은 제3종일반주거지역으로 용도지역이 동일하고, 이 사건 표준주택은 이 사건 주택의 인근에 위치하고 있으며, 도로접면이 '세로한면'(폭 8m 미만의 도로에 대지가 한 면이 접하고 있는 것)으로 동일하고, 토지용도도 '단독주택'으로 동일하다. 다만 이 사건 표준주택의 대지는 부정형이고, 이 사건 주택의 대지는 자루형이며, 이 사건 표준주택의 구조는 목조, 이 사건 주택의 구조는 철근콘크리트조라는 차이가 존재하나, 그러한 차이점은 가격배율 산정에서 참작되므로, 그와 같은 사정만으로는 이 사건 표준주택을 표준주택으로 선정한 것이 위법하다고 볼 수 없다.

(2) 이 사건 주택 중 토지 부분의 가격은 이 사건 표준주택의 토지 부분의 가격에, 국토교통부장관의 2014년도 주택가격비준표에 규정된, 부정형 토지에 대

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

한 자루형 토지의 가격배율 0.95, 남향인 대지에 대한 북향인 대지의 가격배율 0.96(이 사건 주택은 실제로 북동향이나 아래에서 보는 바와 같이 북향과 북동향의 가격배율이 동일하므로 이러한 사정만으로 가격배율의 산정이 위법하다고 볼 수 없다)과, 위 주택가격비준표가 규정한 산식에 따라 산정된 내용연수배율인 0.8을 곱하여 산정되었는데, 피고가 위 각 가격배율을 적용한 것이 위법하다고 볼 수 없다.

(3) 이 사건 주택 중 건물 부분의 가격은 국토교통부장관의 2014년도 주택가격비준표에 규정된, 목조 구조인 이 사건 표준주택에 대한 이 사건 주택의 철근콘크리트조 구조의 가격배율 1.36과, 개별주택가격지침에 규정된 산식에 따른 경과연수에 대한 가격배율 0.8을 곱하여 산정되었는데, 피고가 위 각 가격배율을 적용한 것이 위법하다고 볼 수 없다.

(4) 이 사건 주택의 실제 방위는 '북동향'인데(개별주택가격지침에 의하면, 방위는 주된 접면도로를 기준으로 하되, 판단이 어려운 경우 진입로를 기준으로 하도록 규정하고 있다. 그런데 이 사건 주택은 북동쪽으로 도로를 면하고 있으므로, 이 사건 주택의 방위는 북동향에 해당한다), 피고가 이 사건 주택에 대하여 작성한 주택특성조사표(을 제21호증)에는 '토지조사항목' 중 방위가 '북향'으로 기재되어 있기는 하다. 그러나 국토교통부의 2014년 주택가격비준표상 북동향과 북향은 가격배율이 동일하므로, 피고가 이를 잘못 기재하였다고 하더라도 이로써 이 사건 주택의 개별주택가격결정에 영향을 미쳤다고 볼 수 없다.

(5) 이 사건 주택이 소재한 건물의 지하 1층 95.65㎡는 사무소로 이용되고 있고, 이 사건 주택의 지상 1층 134.05㎡와 지상 2층 134.05㎡는 단독주택으로 이용되고 있다. 피고가 이 사건 주택에 대하여 작성한 주택특성조사표(을 제21호증) 중

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

'토지조사항목'의 '토지이용상황'에는 '주거용-단독', 건물조사항목의 '건물용도'에는 '주상용'으로 각 기재되어 있다.

그런데 개별주택가격지침은, 토지이용상황 구분과 관련하여, '단독주택'을 '주택용지로서 연립·다세대·아파트 또는 기숙사부지가 아닌 토지, 주택지 안의 소규모점포가 있는 주택(점포주택)용지'로 규정하고, '주·상 복합용지'를 '단일 건물이 주거용과 상업용으로 이용되고, 주·부용도의 구분이 용이하지 않은 건물부지(다만, 주택지 안의 소규모 점포주택은 단독주택으로 본다)'고 규정하고 있다. 위 사실관계를 위 지침에 비추어 보면, 이 사건 주택은 주택지 안의 소규모 점포가 있고 주·부용도의 구분이 용이한 건물로서, 그 토지이용상황은 위 지침상 '단독주택'으로 봄이 상당하다. 따라서 피고가 이 사건 주택에 대한 주택특성조사 당시 건물용도를 '주상용', 토지이용상황을 '주거용-단독'으로 기재한 것이 위법하다고 볼 수 없다.

2) 이 사건 개별공시지가결정처분의 적법 여부

가) 절차적 하자 유무

구 부동산공시법 제11조 제4항, 구 부동산공시법 시행령 제18조 제1항은 시장·군수·구청장이 개별토지의 가격을 산정한 경우 토지소유자 등의 의견을 들어야 하고, 이를 위해 지가열람부를 비치하고 시·군·구의 게시판에 열람기간 및 장소, 의견제출기간 및 제출처를 20일 이상 게시하여 토지소유자 등이 지가열람부를 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있고, 구 부동산공시법 제13조 제1항, 구 부동산공시법 시행령 제22조 제1항 제1호는 이러한 절차를 거치지 않은 경우 개별공시지가에 명백한 오류가 있는 것으로서 지체 없이 오류를 정정하여야 한다고 규정하고 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

그런데 을 제26호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고가 2014. 4. 10. 대전광역시 중구 인터넷홈페이지, 게시판에 대전광역시 중구 공고 제2014-337호로 '2014. 1. 1. 기준 개별공시지가열람 및 의견제출요령'을 공고하였고, 지가열람부를 대전 중구청 지적과, 동 주민센터에 비치한 후 개별공시지가 결정에 의견이 있는 토지소유자 및 이해관계인은 2014. 4. 11.부터 2014. 4. 30.까지 21일간 지가열람부를 열람하고 의견을 제출할 수 있음을 알린 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 구 부동산공시법 제11조 제4항, 구 부동산공시법 시행령 제18조 제1항이 정한 절차를 준수하였고, 구 부동산공시법 제13조 제1항, 구 부동산공시법 시행령 제22조 제1항 제1호의 개별공시지가 정정사유가 있다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 실체적 하자 유무

구 부동산공시법 제11조 제3항, 제7항, 구 부동산공시법 시행령 제16조 제1항에 따라 국토교통부 장관이 정한 2014년도 개별공시지가 조사 · 산정지침(이하 '개별공시지가지침'이라 한다)에 의하면, 개별공시지가는 비교표준지를 선택한 후 비교표준지와 산정대상토지의 특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음, 서로 다른 특성에 대한 가격배율을 토지가격비준표에서 추출한 후 비교표준지 가격에 가격배율을 곱하여 산정된다. 그리고 비교표준지는 산정대상토지와 동일한 용도지역 안에 있는 유사가격권(땅값의 형성요인, 도로조건, 건축규제, 주변여건 등이 비슷하여 유사한 가격대를 형성하는 지역적 범위)의 표준지 중 산정대상토지와 토지이용상황이 동일한 표준지(주거용, 상업 · 업무용, 주상복합용, 공업용, 전, 답, 임야와 같은 주용도가 같은 토지)로 선정된다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

그런데 갑 제8호증, 을 제13 내지 17, 19호증의 각 기재, 감정인 F의 시가감정결과에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고는 부동산공시법 등 관계 법령 및 개별공시지가지침에 따라 적법하게 비교표준지를 선정한 후, 이 사건 비교표준지와 이 사건 토지의 대지 형상, 방위 등의 차이를 가격배율로 반영하였으므로, 이 사건 개별공시지가결정처분에 비교표준지 선정의 잘못 또는 잘못된 가격배율의 반영 등 실체적 하자가 존재하여 위법하다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

(1) 개별토지가격은 기본적으로 대상 토지와 같은 가격권 안에 있는 표준지 중에서 지가형성요인이 가장 유사한 표준지를 비교표준지로 선택하여야 보다 합리적이고 객관적으로 산정할 수 있는 것이므로 그 비교표준지는 대상 토지와 용도지역, 토지이용상황 기타 자연적·사회적 조건 등 토지특성이 같거나 가장 유사한 표준지 중에서 선택하여야 할 것이다(대법원 2000. 6. 9. 선고 99두5542 판결 참조). 그런데 이 사건 비교표준지와 이 사건 토지는 제3종일반주거지역으로 동일한 용도지역 안에 있고, 지목이 '대'로 동일하며, 토지이용상황이 '주거용'으로 동일하고, 고저가 '평지'로 동일하며, 도로접면도 '세로한면'으로 동일하고, 유해시설(철도)로부터의 거리도 500m 이상으로 동일하여, 이 사건 비교표준지는 이 사건 토지에 대한 비교표준지로 적정한 것으로 보인다(구 부동산공시법 제11조 제3항은 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 개별공시지가를 산정한다고 규정하고 있어, 반드시 둘 이상의 표준지를 선정할 것을 요하고 있지 아니하므로, 피고가 이 사건 비교표준지 외에 다른 토지를 비교표준지로 선정하지 않았다는 사정만으로 위와 같은 비교표준지 선정이 위법하다고 볼 수 없다).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

다만 이 사건 비교표준지의 형상은 부정형, 이 사건 토지의 형상은 자루형이고, 이 사건 비교표준지의 방위는 남향, 이 사건 토지의 방위는 북동향이라는 차이가 있으나, 피고는 이 사건 비교표준지의 공시가격에 국토교통부장관의 2014년도 토지가격비준표에 규정된 가격배율 즉, 형상에 대한 가격배율 0.93, 방위에 대한 가격배율 0.97을 곱하여 이 사건 토지의 개별공시지가를 산정하였다.

(2) 국토해양부장관의 2013년 토지가격비준표는 주거용 토지 중 부정형 표준지에 대한 자루형 토지의 가격배율을 0.95로 규정하였는데, 국토교통부장관의 2014년도 토지가격비준표는 주거용 토지 중 부정형 표준지에 대한 자루형 토지의 가격배율을 0.93으로 규정하였다. 이 사건 비교표준지의 공시지가는 2013년 및 2014년에 동일하였으나, 위 토지가격비준표상 가격배율이 하락한 관계로 이 사건 토지의 개별공시지가가 2013년에 520,000원에서 2014년도에 509,600원으로 하락하였다. 원고는 개별공시지가에 물가상승률이 반영되어야 하므로 2014년도 개별공시지가가 2013년도 개별공시지가보다 상승하여야 한다는 취지로 주장하나, 피고가 이 사건 토지의 개별공시지가를 결정함에 있어 구 부동산공시법 및 같은 법 시행령, 2014년도 적용 토지가격비준표가 정한 가격배율을 적용한 이상, 이 사건 토지의 2014년도 개별공시지가가 2013년도 개별공시지가보다 하락하였다는 사정만으로 이 사건 개별공시지가결정처분이 위법하다고 볼 수 없다.

(3) 감정인 F의 감정결과에 의하면, 이 사건 토지의 1㎡당 시가는 686,000원으로 피고가 결정한 1㎡당 개별공시지가 509,600원을 상회하는 사실은 인정된다. 그러나 개별공시지가결정의 적법 여부는 관계 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지 여부에 의하여 결정될 것이지, 당해 토지의 시가나 실제 거래가격

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로 단지 그 공시지가가 감정가액이나 실제 거래가격보다 낮다는 사유만으로는 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격결정이 위법하다고 단정할 수 없다(대법원 2005. 7. 15. 선고 2003두12080 판결 참조).

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 방승만

판사 김민경

판사 윤민수

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

(별지)

관계 법령

■ 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2016. 1. 16. 법률 제13796호로 전부 개정되고 부동산 가격공시에 관한 법률로 제명이 변경되기 전의 것)

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "토지 등"이라 함은 토지 및 그 정착물, 동산 그 밖에 대통령령이 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.
2. "주택"이라 함은 「주택법」 제2조 제1호의 규정에 의한 주택을 말한다.
4. "단독주택"이라 함은 공동주택을 제외한 주택을 말한다.
5. "표준지공시지가"라 함은 이 법의 규정에 의한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 말한다.
6. "적정가격"이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.
7. "감정평가"라 함은 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.
8. "감정평가업"이라 함은 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업으로 행하는 것을 말한다.
9. "감정평가업자"라 함은 제27조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시)

① 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변환경 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 표준지의 선정·공시기준일 및 공시절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

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.

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

제12조(개별공시지가에 대한 이의신청)

① 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제11조의 규정에 따라 당해 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 규정된 것 외에 이의의 신청 및 처리절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제13조(개별공시지가의 정정)

① 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 위산(違算), 오기, 표준지 선정의 착오 그 밖에 대통령령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체없이 이를 정정하여야 한다.

제16조(단독주택가격의 공시)

① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사·평가하고, 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제20조의 규정에 의한 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 매

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별주택의 가격(이하 "개별주택가격"이라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 표준주택으로 선정된 단독주택 그 밖에 대통령령이 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.

③ 제1항의 규정에 의한 표준주택가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 표준주택의 지번
2. 표준주택가격
3. 표준주택의 대지면적 및 형상
4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)
5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

④ 제2항의 규정에 의한 개별주택가격의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 개별주택의 지번
2. 개별주택가격
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

⑦ 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 당해 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 당해 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑧ 제3조 제3항·제4조·제5조·제7조·제8조 및 제14조의 규정은 제1항의 규정에 의한 표준주택가격의 공시에 준용하고, 제11조(제1항 내지 제3항을 제외한다) 내지 제15조의 규정은 제2항의 규정에 의한 개별주택가격의 공시에 준용한다. 다만, 제5조 제2항을 표준주택가격의 공시에 준용함에 있어서 제2항에 따른 해당 시·군·구 개별주택가격의 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준주택에 대해서는 하나의 감정평가업자에게 의뢰할

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

수 있다.

제18조(주택가격 공시의 효력)

① 제16조의 규정에 의한 표준주택 가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

제20조(시・군・구부동산평가위원회)

① 다음 각호의 사항을 심의하기 위하여 시장·군수 또는 구청장 소속하에 시·군·구부동산평가위원회를 둔다.

1. 제11조의 규정에 의한 개별공시지가의 결정에 관한 사항
2. 제12조의 규정에 의한 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
3. 제16조의 규정에 의한 개별주택가격의 결정에 관한 사항
4. 제16조의 규정에 의한 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 부의하는 사항

② 제1항에 규정된 것 외에 시·군·구부동산평가위원회의 조직 및 운영에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2016. 8. 31. 대통령령 제27471호로 전부개정되고 제명이 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령으로 변경되기 전의 것)

제16조(개별공시지가의 산정 등)

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.

제18조(토지소유자등의 의견청취)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

① 법 제11조 제4항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 산정한 개별토지의 가격에 대하여 토지소유자 그 밖의 이해관계인(이하 "토지소유자등"이라 한다)의 의견을 듣고자 하는 경우에는 지가열람부를 비치하고 당해 시·군 또는 구의 게시판에 다음 각호의 사항을 20일 이상 게시하여 토지소유자등이 지가열람부를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

1. 열람기간 및 열람장소
2. 의견제출기간 및 제출처

② 제1항의 규정에 의하여 열람한 개별토지의 가격에 대하여 이의가 있는 토지소유자등은 의견제출기간내에 당해 시장·군수 또는 구청장에게 의견을 제출할 수 있다.

제20조(개별공시지가의 결정 및 공시)

① 시장·군수 또는 구청장은 매년 5월 31일(제15조 제2항의 경우에는 동항 각 호에서 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

제21조(개별공시지가에 대한 이의신청)

① 법 제12조 제1항의 규정에 의하여 토지소유자등이 개별공시지가에 대하여 이의신청을 하고자 하는 때에는 다음 각호의 사항을 기재한 이의신청서를 당해 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 신청인의 성명 및 주소
2. 이의신청의 대상이 되는 토지의 소재지·지목·토지이용상황 등
3. 이의신청의 사유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

② 시장·군수 또는 구청장은 이의신청을 심사하기 위하여 필요한 때에는 감정평가업자에게 검증을 의뢰할 수 있다.

제22조(개별공시지가의 정정사유)

① 법 제13조 제1항에서 "기타 대통령령이 정하는 명백한 오류"라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 법 제11조의 규정에 의한 절차중 토지소유자의 의견청취 또는 공시절차를 거치지 아니한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역 등 토지가격에 영향을 미치는 주요요인의 조사를 잘못한 경우
3. 법 제11조 제3항의 규정에 의한 토지가격비준표(土地價格比準表)의 적용에 오류가 있는 경우

제24조(표준주택의 선정)

① 국토교통부장관은 법 제16조 제1항의 규정에 의하여 표준주택을 선정할 때에는 동조 동항의 규정에 의한 일단의 단독주택 중에서 당해 일단의 단독주택을 대표할 수 있는 주택을 선정하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 표준주택의 선정은 법 제19조 제1항 제5호의 규정에 의한 표준주택의 선정 및 관리지침에 따라야 한다.

제26조(표준주택가격의 공시)

국토교통부장관은 법 제16조에 따라 표준주택가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하여야 한다.

1. 법 제16조제3항 각호의 사항의 개요
2. 표준주택가격의 열람방법
3. 법 제16조제8항 본문에 따라 준용되는 법 제8조에 따른 이의신청의 신청기간·절차 및 방

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

법

제31조(개별주택가격의 산정 등)

① 국토교통부장관은 법 제16조 제3항 및 제8항의 규정에 의한 개별주택가격의 조사·산정지침을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 지침에 따라 개별주택가격을 조사·산정하여야 한다.

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

1. 주택가격형성에 영향을 미치는 주택특성조사에 관한 사항
2. 개별주택가격의 산정기준이 되는 표준주택(이하 "비교표준주택"이라 한다)의 선정에 관한 사항
3. 주택가격비준표의 사용에 관한 사항
4. 그 밖에 개별주택가격의 조사·산정에 관하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

제34조(단독주택 소유자등의 의견청취)

① 법 제16조 제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제11조 제4항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 산정한 개별주택가격에 대하여 단독주택 소유자 그 밖의 이해관계인(이하 이 조에서 "주택소유자등"이라 한다)의 의견을 듣고자 하는 경우에는 주택가격열람부를 비치하고, 당해 시·군 또는 구의 게시판에 다음 각호의 사항을 20일 이상 게시하여 주택소유자등이 주택가격열람부를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

1. 열람기간 및 열람장소
2. 의견제출기간 및 제출처

② 제1항의 규정에 의하여 열람한 개별주택가격에 대하여 이의가 있는 주택소유자등은 의견제출기간내에 당해 시장·군수 또는 구청장에게 의견을 제출할 수 있다.

제35조(개별주택가격의 결정 및 공시)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

① 시장·군수 또는 구청장은 매년 4월 30일(제32조 제2항의 경우에는 동항 각 호에서 정한 날)까지 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.

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

1. 개별주택가격의 결정에 관한 사항
2. 이의신청에 관한 사항

제36조(개별주택가격에 대한 이의신청)

① 법 제16조 제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제12조 제1항의 규정에 의하여 개별주택가격에 대하여 이의신청을 하고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항을 기재한 이의신청서를 당해 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 신청인의 성명 및 주소
2. 이의신청의 대상이 되는 주택의 소재지·지목·실제용도·토지이용상황 그 밖에 국토교통부령이 정하는 주택의 특성에 관한 사항
3. 이의신청의 사유

② 시장·군수 또는 구청장은 이의신청을 심사하기 위하여 필요한 때에는 감정평가업자에게 검증을 의뢰할 수 있다.

제37조(개별주택가격의 정정사유)

① 법 제16조 제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제13조 제1항에서 "기타 대통령령으로 정하는 명백한 오류"라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 법 제16조의 규정에 의한 개별주택가격에 관한 절차중 주택소유자의 의견청취 또는 공시절차를 거치지 아니한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역 등 주택가격에 영

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-11-07

향을 미치는 주요요인의 조사를 잘못한 경우

3. 법 제16조 제7항의 규정에 의한 주택가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우. 끝.