본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

부 산 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2018구합24774 재산세등부과처분취소
원 고	A 주식회사
	소송대리인 변호사 [redacted]
피 고	[redacted]시 [redacted]군수
변 론 종 결	2019. 3. 14.
판 결 선 고	2019. 4. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2018. 2. 13. 원고에게 한, ① 2014년 귀속 재산세 17,081,720원, 지방교육세 2,414,930원, ② 2015년도 귀속 재산세 19,234,040원, 지방교육세 2,830,680원, ③ 2016년도 귀속 재산세 26,505,790원, 지방교육세 3,902,340원, ④ 2017년도 귀속 재산세 35,830,250원, 지방교육세 5,261,840원의 부과처분을 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

이 유

1. 처분의 경위

가. 재산세 등 부과처분

피고는 원고에게 부산 기장군 B 임야 20,847㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 외 2필지 토지에 관하여 2014년부터 2016년까지 다음과 같이 재산세 등 부과처분을 하였다.

과세연도(년)	면적(㎡)	과세표준(원)	부과세액(원)		
			재산세	지방교육세	합계
2014	33,895	424,011,210	2,068,570	374,010	2,442,580
2015	28,564	5,028,520,490	1,946,770	271,380	2,218,150
2016	27,741	5,601,275,610	2,423,360	333,230	2,756,590
합계			6.438,700	978,620	7,417,320

나. 이 사건 토지의 개별공시지가 정정 처분

1) 피고는 이 사건 토지에 관한 2014년도 개별공시지가를 산정함에 있어 착오로 그 이용현황을 '주거나지'가 아닌 '임야'로 잘못 산정하여 결정·공시하였음을 이유로 2017. 10. 29. 이 사건 토지의 개별공시지가를 2014. 1. 1. 기준 종전 ㎡당 16,100원에서 341,400원으로 정정하여 원고에게 통지하였다.

2) 원고는 2017. 11. 29. 피고에게 위 결정에 대한 이의신청을 하였고, 피고는 2017. 12. 13. 개최된 기장군 부동산가격공시위원회의 심의 결과에 따라 이 사건 토지의 개별공시지가를 250,000원/㎡으로 다시 정정하여 이를 공시하였다(이하 '이 사건 정정처분'이라 한다).

다. 과세표준 재산정에 따른 재산세 등 부과처분

1) 피고는 2018. 2. 13. 원고에 대하여 이 사건 정정처분에 따라 정정된 개별공시가격 결정을 기초로 이 사건 토지의 과세표준 가액을 산정하여 정한 세액에서 원고가 당

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

초의 처분에 따라 이미 납부한 세액을 차감하여 ① 2014년 귀속 재산세 17,081,720원, 지방교육세 2,414,930원, ② 2015년도 귀속 재산세 19,234,040원, 지방교육세 2,830,680원, ③ 2016년도 귀속 재산세 26,505,790원, 지방교육세 3,902,340원, ④ 2017년도 귀속 재산세 35,830,250원, 지방교육세 5,261,840원을 부과하였다(이하 '이 사건 부과처분'이라 한다).

2) 원고는 2018. 4. 1. 이 사건 부과처분에 불복하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2018. 8. 13. 원고의 심판청구를 기각하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 2, 3호증, 을 3, 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 정정처분 및 이에 기초한 이 사건 부과처분은 아래와 같은 이유로 위법하므로 이 사건 부과처분은 취소되어야 한다.

1) 이 사건 정정처분에 관하여

① 이 사건 토지에 관한 2014년도 개별공시지가 산정에 명백한 오류가 있다고 볼 수 없으므로 부동산 가격공시에 관한 법률 제12조, 같은 법 시행령 제23조 제1항이 규정하고 있는 개별공시지가 정정사유가 없음에도, 피고는 법률상 근거 없이 임의로 이를 정정하였다(이하 '첫 번째 주장'이라 한다).

② 개별공시지가를 정정하고자 할 경우 부동산가격공시위원회의 심의 절차를 거쳐 정정사항을 결정하고 이를 공시하여야함에도 피고는 이러한 심의절차를 거치지 아니하고 2014년도 개별공시지가 조사·산정지침에 위배하여 개별공시지가를 정정하였

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

으므로, 이 사건 정정처분에는 위법사유가 있다(이하 '두 번째 주장'이라 한다).

③ 개별공시지가 정정 당시 비교표준지로 선정된 부산 기장군 C 대 398㎡(이하 '이 사건 비교표준지'라 한다)는 이 사건 토지와 현저한 차이가 있어 그 가격 형성요인이 전혀 다르고, 위치가 인접해 있지 않는 등 비교표준지로서 적합하지 아니하므로, 이 사건 정정처분은 비교표준지 선정에 오류가 있어 위법하다(이하 '세 번째 주장'이라 한다).

2) 이 사건 부과처분에 관하여

앞서 본 바와 같이 이 사건 정정처분이 위법한 이상 그에 기초한 이 사건 부과처분도 위법하다. 또한 2015년 이후에는 이 사건 토지의 형질이 변경된 바 없으므로 이 사건 토지에 관한 재산세 등은 당초 부과되었던 2014년도 귀속 재산세 2,068,570원을 기준으로 지방세법 제122조의 세부담 상한 규정에 따라 산정되어야 할 것인데, 이 사건 부과처분에 따른 세액은 위 규정에 따른 범위를 초과하는바, 이 사건 부과처분은 위 규정에 반하여서도 위법하다.

나. 관계 법령

별지2 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 원고는 2013. 2. 22. [redacted]군 D 임야 20,331㎡에 관하여 원고 명의(변경 전 상호: 주식회사 E)의 소유권이전등기를 마친 후, 2013. 5. 24. 위 토지를 대지로 변경하기 위한 토목공사에 착공하였는데, 위 토지는 2013. 10. 10. 이 사건 토지로 등록전환 된 후, 2014. 3. 17. 및 2014. 6. 25.에 걸쳐 B 내지 F 토지로 분할되었다. 이 사건 토지의 2013. 4. 3., 2013. 10. 27. 및 2014. 4. 26. 당시의 현황은 별지 항공사진과 같

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

다.

2) 피고는 2017. 9.경 이 사건 토지에 관한 2014년도 개별공시지가와 관련하여, 2013. 5.경부터 임야에서 대지로 형질을 변경하기 위한 공사가 진행되었음에도 그 이용상황이 임야임을 전제로 산정한 오류가 있음을 이유로 개별공시지가 정정 절차를 진행하게 되었다. 이에 피고는 이 사건 토지의 비교표준지를 부산 기장군 G 대 126㎡로 정하여 감정평가법인의 검증 및 기장군 부동산가격공시위원회의 심의(2017. 10. 19.)를 거친 다음, 2017. 10. 29. 이 사건 토지의 개별공시지가를 2014. 1. 1. 기준 종전 ㎡당 16,100원에서 341,400원으로 정정하여 원고에게 통지하였다.

3) 원고는 위 정정 내용과 관련하여 비교표준지 선정에 오류가 있다는 취지로 이의신청을 하였고, 이에 피고는 주식회사 H의 감정평가사에게 이의신청 검증을 의뢰하였는데, 위 법인의 감정평가사 I은 2017. 12. 7. 이 사건 토지의 비교표준지를 이 사건 비교표준지로 교체하고, 이 사건 토지의 개별공시지가를 250,000원/㎡으로 하는 의견을 제시하였고, 피고는 2017. 12. 21. 기장군 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이 사건 정정처분을 하였다.

4) 이 사건 토지와 이 사건 비교표준지의 현황은 다음과 같고, 이 사건 비교표준지와 이 사건 토지의 거리는 2.19㎞ 상당이며, 이 사건 정정처분을 위한 검증 절차에서 감정평가사는 이 사건 토지가 2014. 1. 1. 당시 형질변경 공사 중이었던 점을 고려하여 기성고 90%를 기준으로 가격을 하향 조정하였다.

① 이 사건 토지는 자연녹지지역으로 토지이용상황은 주거나지로 평가되었으며, 지형, 지세는 완경사, 부정형, 남동향, 도로조건은 세로(가)에 해당한다.

② 이 사건 비교표준지는 자연녹지지역으로 토지이용상황은 단독주택부지, 지형,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

지세는 완경사, 사다리형, 서향, 도로조건은 세로(가)에 해당한다.

5) 한편 국토교통부장관이 정한 2014년도 및 2017년도 개별공시지가 조사·산정지침은 다음과 같은 내용이 포함되어 있다.

2014년도 적용 개별공시지가 조사·산정 지침

⑭ 토지이용상황

㉮ 토지의 실제이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하여 해당번호를 기재하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니한다.

㉯ 토지이용상황은 관계법령에 의하여 건축허가 등을 받고 착공신고 후 실공사를 착공한 시점을 기준으로 건축용도에 맞추어 조사한다.

2017년도 적용 개별공시지가 조사·산정 지침

⑭ 토지이용상황

㉯ 토지이용상황은 관계법령에 의하여 건축허가를 받고 착공시고 후 실공사를 착공한 시점 또는 개발행위허가 등을 받고 실공사를 착공한 시점을 기준으로 건축용도 또는 부지조성의 용도에 맞추어 조사한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 위 각 증거, 을 2호증의 1의 기재, 을 2호증의 2의 영상, 변론 전체의 취지

라. 판단

1) 이 사건 정정처분에 관한 판단

가) 첫 번째 주장에 관한 판단

(1) 부동산 가격공시에 관한 법률 제12조는 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오 그밖에 대통령령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다고 규정하고, 같은 법 시행

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

령 제23조 제1항 제2호는 용도지역 등 토지가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못한 경우를 명백한 오류가 있는 경우로 규정하고 있다.

(2) 위 규정 내용에 비추어 보면, 개별공시지가를 결정함에 있어 토지의 실제 이용현황은 중요한 참작 요소로서 토지가격에 영향에 미치는 주요요인에 해당한다고 할 것인데, 을 제2호증의 2의 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지는 2014. 1. 1.을 기준으로 임야에서 대지로 그 형질을 변경하는 공사가 상당한 정도로 진행된 사실이 인정되고, 피고가 이 사건 정정처분 이전 기존의 2014년도 개별공시지가 결정 당시 이 사건 토지의 이용현황을 임야로 보아 이를 전제로 개별공시지가를 산정하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 기존의 개별공시지가는 피고가 주거나지로 형질이 변경된 이 사건 토지를 착오로 임야로 이용되고 있다고 보아 잘못 결정한 것으로 봄이 상당한바, 이는 위 법 제12조 및 같은 법 시행령 제23조 제1항 제2호 소정의 토지가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못한 경우로서 개별공시지가의 정정사유에 해당한다.

(3) 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나) 두 번째 주장에 관한 판단

(1) 위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 정정처분 과정에서 위 법 시행령 제23조 제2항에 따라 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 그 정정 사항을 공시하였음을 알 수 있으므로, 이 사건 정정처분에 원고 주장과 같은 절차상 위법 사유가 있다고 할 수 없다.

(2) 위 인정사실에 의하면 ① 2014년도 개별공시지가 기준 시점 당시 이 사건 토지는 주거나지로 그 형질이 대부분 변경된 상태였던 점, ② 2014년도 적용 개별공시

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

지가 조사·산정 지침에는 토지의 실제 이용상황을 기준으로 하여 개별공시지가를 산정한다고 규정되어 있는 점, ③ 이 사건 정정처분에 있어서, 원고가 이 사건 토지에 관하여 그 지상 건물에 관한 건축허가를 받고 2013. 5. 24. 토지의 형질변경 공사에 착공함에 따라 토지이용상황이 건축용도에 맞추어 변경된 점을 반영하여 이 사건 토지의 이용상황을 임야가 아닌 주거나지로 평가한 점 등을 알 수 있으므로, 이 사건 정정처분에 개별공시지가 조사·산정 지침을 위반한 흠이 있다고 할 수 없다(원고는 위 지침상 '분할 또는 지목변경이 수반되지 않는 단순한 등록전환은 조사대상이 아님'으로 규정되어 있음에도 단순한 등록전환만 있는 이 사건 토지의 경우 개별공시지가 조사대상이 될 수 없다는 취지의 주장도 하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 대하여 개별공시지가 정정 사유가 있는 이상, 위 주장은 받아들일 수 없다).

(3) 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다) 세 번째 주장에 관한 판단

(1) 부동산 가격공시에 관한 법률 제10조 제4항에는 개별공시지가를 결정함에 있어서는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 산정하도록 규정하고 있다. 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 한다(대법원 2000. 6. 9. 선고 99두5542 판결 등 참조).

(2) 이 사건에 관하여 보건대, 위 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 정정처분 당시 이 사건 토지와 용도지역, 실제 이용현황 등이 유사한 이 사건 비교표준지를 비교표준지로 선정하여 개별요인의 차이를 적절하게 반영한 후 이 사건 토지의 2014. 1. 1. 기준 개별공시지가를 결정·공시한 점, ② 이 사건 비교표준지가 이 사건 토지에서 상당거리 떨어져 있다 하더라도, ㉠ 기존 개별공시지가 정정 절차에서 선정된 비교표준지가 해안지대에 있는 고가의 토지로 이 사건 토지와 지형, 지세 등에서 차이가 있어 이 사건 정정처분 절차에서는 위 비교표준지를 변경할 필요가 있었던 점, ㉡ 이 사건 토지 부근에 이 사건 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지가 위치하고 있지 아니한 점 등을 감안하여, 이 사건 토지와 현황이 유사한 이 사건 비교표준지를 이 사건 정정처분의 비교표준지로 선정한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 비교표준지 선정 및 이에 따른 개별공시지가 산정에 어떤 위법이 있다고 할 수 없다.

(3) 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 이 사건 부과처분에 관한 판단

가) 지방세법 제122조에서는 "해당 재산에 대한 재산세의 산출세액(제112조 제1항 각 호 및 같은 조 제2항에 따른 각각의 세액을 말한다)이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액으로 한다."고 규정하고 있다.

나) 살피건대 2014년경 이 사건 토지의 형질이 변경되었고, 피고는 위와 같은 토지의 이용상황을 반영하여 이 사건 정정처분을 한 후 정정된 개별공시지가를 기준으로 당초 부과되었던 2014년 귀속 재산세 등에 추가하여 이 사건 부과처분을 한바, 이 사

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

건 부과처분과 관련하여 지방세법 제122조의 세 부담 상한 규정에 따른 세액을 산정함에 있어서는 당초 부과되었던 2014년도 귀속 재산세가 아닌 이 사건 부과처분에 포함된 2014년도 귀속 재산세를 기준으로 함이 타당하다. 따라서 위와 같은 산정 기준에 따라 부과된 이 사건 부과처분에 어떠한 위법이 있다고 할 수 없다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 박민수

판사 정진화

판사 박근규

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

별지 1

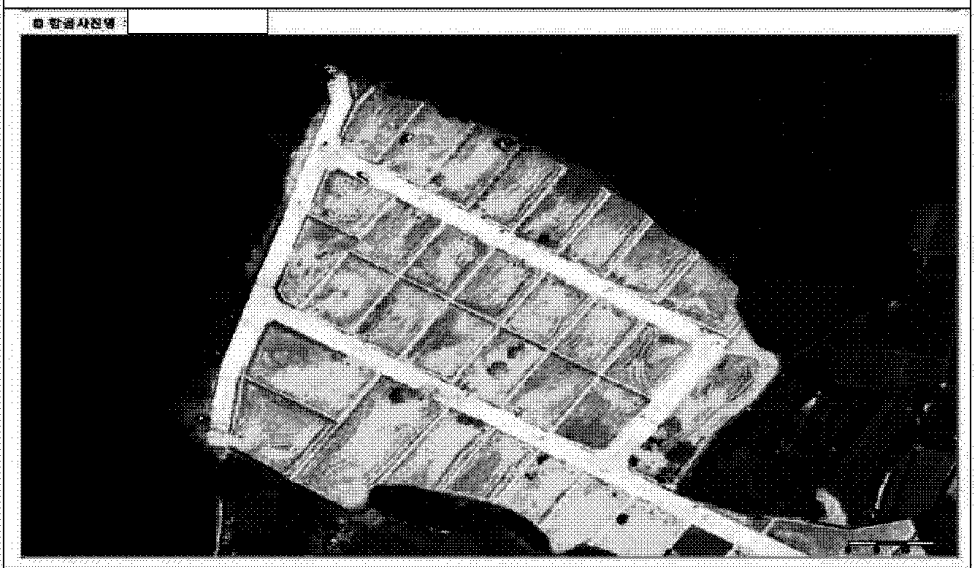
항공사진





본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

2014.04.26. 항공사진(외 11필지)



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

별지 2

관계법령

■ 지방세법

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(가액)으로 한다.

제122조(세 부담의 상한)

해당 재산에 대한 재산세의 산출세액(제112조 제1항 각 호 및 같은 조 제2항에 따른 각각의 세액을 말한다)이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액으로 한다.

■ 지방세법 시행령

제2조(토지 및 주택의 시가표준액)

(토지 및 주택의 시가표준액) 「지방세법」(이하 "법"이라 한다) 제4조제1항 본문에 따른 토지 및 주택의 시가표준액은 「지방세기본법」 제34조에 따른 세목별 납세의무의 성립시기 당시에 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 개별공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격으로 한다

제118조(세 부담 상한의 계산방법)

법 제122조 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전 연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액"이란 법 제112조제1항제1호에 따른 산출세액과 법 제112조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따른 산출세액 각각에 대하여 다음 각 호의 방법에 따라 각각 산출한 세액 또는 산출세액 상당액을 말한다.

1. 토지에 대한 세액 상당액

가. 해당 연도의 과세대상 토지에 대한 직전 연도의 과세표준(법 제112조제1항제1호에 따른 산출세액의 경우에는 법 제110조에 따른 과세표준을 말하고, 법 제112조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따른 산출세액의 경우에는 법 제110조에 따른 토지 등의 과세표준을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 있는 경우: 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준 등을 적용하여 산출한 세액. 다만, 해당 연도의 과세대상별 토지에 대한 납세의무자 및 토지현황이 직전 연도와 일치하는 경우에는 직전 연도에 해당 토지에 과세된 세액으로 한다.

제119조(재산세의 현황부과)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-05-21

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

■ 부동산 가격공시에 관한 법률

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등)

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.

제12조(개별공시지가의 정정)

시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령

제23조(개별공시지가의 정정사유)

① 법 제12조에서 "대통령령으로 정하는 명백한 오류"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

2. 용도지역·용도지구 등 토지가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못한 경우

② 시장·군수 또는 구청장은 법 제12조에 따라 개별공시지가의 오류를 정정하려는 경우에는 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기의 경우에는 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.