본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-08-09

수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2016구합70537 취득세등부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2017. 6. 8.
판 결 선 고	2017. 7. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 4. 12. 원고에 대하여 한 취득세 25,004,870원의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고와 B은 2016. 2. 17. [redacted]시 [redacted]구 C 지상 상가 501호(이하 '501호'라 한다)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-08-09

를 매매대금 210,000,000원에, 같은 상가 502호(이하 '502호'라 하고, 501호와 502호를 합하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다)를 매매대금 115,000,000원에 각 취득하고 그 시가표준액 합계 606,468,988원{=393,195,930원(501호)+213,273,058원(502호)}을 과세표준으로 하여 취득세 24,258,750원, 농어촌특별세 1,212,930원, 지방교육세 2,425,870원 합계 27,897,550원을 신고 · 납부하였다.

나. 그 후 원고는 2016. 3. 10. 피고에게 이 사건 각 부동산의 과세표준을 실거래가로 적용하여 달라는 취지의 경정청구를 하였다. 이에 피고는 2016. 4. 12. 이 사건 각 부동산 주변 시세에 대한 출장조사(을 6호증) 및 인근 상가 취득세 신고자료를 바탕으로 이 사건 각 부동산의 시가를 379,386,658원으로 산출한 후, 구 지방세법(2016. 1. 19. 법률 제13797호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조 제2항, 구 지방세법 시행령(2016. 8. 31. 대통령령 제27472호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조 제5항에 근거하여 행정자치부장관이 작성한 '2016년도 건축물 시가표준액 조정기준' 중 '6. 시가표준액이 시가보다 높은 건축물의 시가반영 차등 감산특례'(그 주요 내용은 아래 [표1] 기재와 같다. 이하 '감산특례'라 한다)에 따른 산정시가표준액 대비 시가비율(62.66%=379,386,658원/606,468,988원)에 해당하는 감산율(30/100)을 적용하여 새로 산정한 시가표준액 543,584,762원(그 계산내역은 아래 [표2] 기재와 같다)을 과세표준으로 하여 취득세 21,743,380원, 농어촌특별세 1,087,160원, 지방교육세 2,174,330원 합계 25,004,870원으로 경정결정을 하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

[표1] 시가표준액이 시가보다 높은 건축물의 시가반영 차등 감산특례

가. 감산율

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-08-09

대상 건물	감산율
(7) 산정시가표준액 대비 시가비율 60%초과~70% 이하	30/100

나. 적용요령

1) 건물신축가격기준액에 구조·용도·위치지수, 경과년수별 잔가율, 면적, 가감산특례를 적용한 후 산정된 건물시가표준액과 토지시가표준액을 합산한 가액이 거래된 시가(부속토지를 포함하며, 적용요령 3)을 말함)보다 높은 경우로서 지방세법 시행령 제20조 제2항 제2호의 적용대상이 되는 유상 승계 취득 시에 적용되는 취득세 건물시가표준액을 산정할 때에 한정하여 적용한다.

2) 산정시가표준액 대비 시가 비율은 시가(건물 + 토지가액)를 산정시가표준액(산정건물시가표준액 + 토지시가표준액)으로 나눈 비율을 말한다.

3) 시가는 시장·군수·구청장이 거래가격 등을 조사하여 당해 거래와 유사한 상황에서 불특정 다수인 간에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액 또는 2개 이상의 전문평가기관의 평균 감정가액으로 한다.

[표2] 감산특례 적용 후 시가표준액

과세대상 물건	건물시가표준액		토지시가표준액	합계
	적용전	적용후		
501호	135,896,030원	95,127,221원	257,299,900원	352,427,121원
502호	73,718,058원	51,602,641원	139,555,000원	191,157,641원
합계	209,614,088원	146,729,862원	396,854,900원	543,584,762원

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 을 1 내지 8호증, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

피고가 그 처분사유와 관계법령의 규정을 들어 이 사건 처분이 적법하다고 주장함에 대하여 원고는, 이 사건 각 부동산의 실제 거래가격과 현저한 차이가 있는 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세 등을 산정한 이 사건 처분은 위법하다고 주장한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-08-09

3. 판단

구 지방세법 제10조 제1항 본문, 제2항은 취득세의 과세표준을 취득자가 신고한 가액에 의하되, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액에 의하도록 규정하고 있다. 구 지방세법 제4조 제1항, 구 지방세법 시행령 제2조는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 납세의무 성립시기 당시에 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 개별공시지가 등으로 한다고 규정하고, 구 지방세법 제4조 제2항, 구 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호, 제3항, 제5항은 주택 외의 건축물에 대한 시가표준액은 건축물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수 등을 적용하여 시장·군수 등이 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 결정하도록 규정하고 있다.

취득세는 재산의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 세금을 부과하는 유통세의 일종으로서, 취득자가 물건을 사용하거나 수익, 처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 조세가 아니라 취득행위가 이루어진 경우 취득 당시의 과세물건의 가치를 과세표준으로 하여 세금을 부과하는 조세이므로, 그 과세표준은 취득을 위하여 실제로 지출한 금액이 아니라 취득재산의 객관적인 가치를 기준으로 산정되어야 한다.

따라서 시가표준액이 재산의 객관적 가치, 즉 시가를 적절히 반영하는 한, 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액을 과세표준으로 보도록 한 구 지방세법 제10조 제2항 단서는 세법의 집행과정에 개재될 수 있는 부정을 배제하고 실질적인 조세부담의 공평과 조세정의를 실현하는 규정으로서, 조세평등주의나 실질적 조세법률주의에 위배된다거나 재산권을 침해한다고 볼 수 없다(헌법재판소 1999. 12. 23.자 99헌

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-08-09

가2 결정, 대법원 2008. 6. 12.자 2008아17 결정 등 참조).

그리고 토지의 시가표준액 산정의 기초가 되는 개별공시지가 결정의 적법 여부는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지 여부에 의하여 결정될 것이지 당해 토지의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로, 단지 그 공시지가가 감정가액이나 실제 거래가격을 초과한다는 사유만으로 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격 결정이 위법하다고 단정할 수는 없다(대법원 2013. 10. 11. 선고 2013두6138 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 각 부동산에 대한 시가표준액을 토지 부분은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라, 건물 부분은 관계법령에 따라 고시된 건축물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수 등을 적용하여 결정된 금액에 다시 시가반영을 위한 감산특례를 적용하여 적절하게 재산정하여 이 사건 처분을 한 것으로 보이고, 달리 피고가 산정한 시가표준액이 현저히 불합리하다거나 그 가격 결정이 위법하다고 볼만한 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 처분이 위법함을 이유로 그 취소를 구하는 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 이정민

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-08-09

판사 강효원

판사 김현주

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-08-09

관계법령

구 지방세법(2016. 1. 19. 법률 제13797호로 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.

③ 행정자치부장관은 제2항에 따른 시가표준액의 적정한 기준을 산정하기 위하여 조사·연구가 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 관련 전문기관에 의뢰하여 이를 수행하게 할 수 있다.

④ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제141조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

구 지방세법 시행령(2016. 8. 31. 대통령령 제27472호로 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 가격공시에 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 호

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-08-09

의 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

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 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 변경 결정할 수 있다.

⑤ 행정자치부장관은 제3항 본문에 따라 결정된 시가표준액에 대하여 조정이 필요하다고 인정되는 경우에는 국세청장과 협의하여 조정기준을 정한 후 해당 도지사에게 통보할 수 있다. 끝.