본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-03

수 원 지 방 법 원

제 5 행 정 부

판 결

사 건 2016구합67906 재산세부과처분취소

원 고 [redacted]

피 고 [redacted]

변 론 종 결 2017. 4. 4.

판 결 선 고 2017. 5. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2016. 7. 8. 원고에 대하여 한 재산세 44,458,380원의 부과처분을 취소한다는 판결.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-03

가. 원고는 2015. 4. 7. 주식회사 정광으로부터 [redacted]시 [redacted]구 [redacted]구 [redacted]동 617 주차장 5,692.9㎡ 중 4,239.93㎡ 및 그 지상 판교테크노밸리 브릿지타워 지하 제1층 및 제1 내지 5층 제피01호(이하 '이 사건 건축물'이라 한다)를 매매대금 8,334,400,000원(= 대지가격 2,455,950,000원 + 건물가격 5,344,050,000원 + 부가가치세 534,400,000원)에 매수하여 2015. 5. 22. 원고의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2016. 7. 8. 원고에 대하여 이 사건 건축물에 관한 2016년 재산세 28,301,660원, 지역자원시설세 17,373,520원, 지방교육세 3,628,410원 합계 49,303,590원을 부과하였다.

다. 이후 피고는 이 사건 건축물이 주차전용시설로서 「2016년도 건물 및 기타 물건 시가표준액 결정고시」(이하 '이 사건 고시'라 한다)에 따라 감산대상에 해당한다는 이유로 별지 1 목록 기재와 같이 과세표준을 산정하여, 2017. 3. 10. 원고에 대하여 위 각 부과처분을 재산세 25,522,200원, 지역자원시설세 15,664,110원, 지방교육세 3,272,070원 합계 44,458,380원으로 감액·경정하였다(이하 감액되고 남은 위 각 부과처분을 '이 사건 각 처분'이라 한다).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을 제1, 7 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장[1)]

이 사건 고시는 취득세에 관하여 「6. 시가표준액이 시가보다 높은 건축물의 시가반영등에 관한 감산특례」(이하 '이 사건 특례규정'이라 한다)를 규정하고 있으나, 재산세

1) 원고의 이 사건 건축물이 주차장 용도의 건축물로서 감산특례가 적용되어야 한다는 주장에 관하여는, 이 사건 소송 계속 중 피고가 위 주장을 반영하여 당초의 각 부과처분을 감액경정하였으므로, 별도로 살피지 아니한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-03

의 과세표준을 산정함에 있어서도 위 규정의 적용이 배제되어야 할 특별한 이유가 없는 점, 재산세의 경우에도 실거래 시가에 따라 과세를 부과할 수 있는 보완장치를 마련하는 것이 조세평등주의 내지 실질과세 원칙에 부합하는 점, 신축비용을 근거로 건축물의 과세표준을 산정함에 따라 시가를 제대로 반영하지 못하고 있고, 지방소재 상가 등의 경우 시가보다 시가표준액이 높을 뿐만 아니라 당해 건축물의 수익이 적어 담세능력에 따른 과세의 필요성이 높은 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 각 처분은 이 사건 건축물의 실질적인 상태를 반영하지 못하였을 뿐만 아니라 이 사건 특례규정을 적용하지 아니하였으므로 위법하다.

나. 관계 법령

별지 2 관계 법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 지방세법 제110조 제1항, 같은 법 시행령 제109조 제1호는 건축물에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 공정시장가액비율인 100분의 70을 곱하여 산정한 가액으로 하도록 규정하고 있고, 같은 법 제4조 제2항, 같은 법 시행령 제4조 제1항 제1호에서 시가표준액은 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수, 건물의 경과연수별 잔존가치율, 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율을 적용하도록 규정하고 있다.

한편 시장·군수가 건축물의 과세시가표준액을 결정함에 있어 신축가격을 기준으로 하여 위와 같은 제반 요소들을 모두 참작하여 결정하였다 하더라도, 그 과세시가표준

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-03

액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에는 그 과세시가표준액 결정은 위법한 것으로 보아야 할 것이나(대법원 1997. 7. 8. 선고 95누17953 판결 등 참조) 그 불합리한 정도가 현저하지 않은 경우에는 과세표준의 결정 및 이를 기초로 한 과세처분이 위법하다고 할 수는 없다고 봄이 타당하다.

2) 살피건대, 피고는 건물신축가격기준액을 1㎡당 660,000원으로 하여 이에 구조지수 '100(철근콘크리트조)', 용도지수 '76(주차장)', 위치지수 '112', 경과연수별잔가율 '0.98(2015년)'을 적용하여 산출된 1㎡당 550,000원(다만, 이 사건 건축물의 제1 내지 5층에 대하여는 주차장 감산특례를 적용하여 산출된 495,000원)을 이 사건 건축물의 시가표준액을 산출하기 위한 기준가격으로 삼은 후 이에 건축물의 면적을 곱하여 산출한 시가표준액 합계 9,348,796,050원(= 제1 내지 5층 9,163,039,050원 + 지층 185,757,000원)에 지방세법 시행령 제109조 제1호 소정의 공정시장가액비율 100분의 70을 곱한 6,544,157,235원을 이 사건 건축물의 과세표준으로 결정하고 이를 기초로 하여 이 사건 각 처분을 한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 앞서 든 각 증거들을 종합하면 알 수 있는 다음의 각 사정, 즉 ① 재산세는 보유하는 재산에 대한 담세력을 인정하여 과세하는 것으로서 그 과세표준은 원고의 취득가액을 기준으로 산정하는 것이 아닌 점, ② 지방세법 제10조 제2항에 의하면 취득세는 신고가액보다 시가표준액이 높은 경우 시가표준액을 과세표준으로 삼아 과세하게 되어 있으므로 시가표준액이 시가보다 높은 때에는 시장·군수·구청장의 고시에 따라 감산율이 적용되는 경우가 있으나, 재산세는 그 과세표준이 시가표준액이 아니라 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용한 금액이므로 이 과정에서 이미 시가에 대한 고려가 반영되었다고 볼 수 있는 점, ③ 이 사건 특례규정은 취득세에 관한 건축

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-03

물시가표준액을 산정할 때에 한정하여 적용되는 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 각 처분의 기초가 된 과세표준이 시가를 적절히 반영하지 못하여 현저히 불합리한 정도라고 보기는 어려운바, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박형순

판사 곽태현

판사 문중흠

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-03

[별지 1]

목록

1. 이 사건 건축물의 시가표준액 산출내역

구분	신축 기준액/㎡	구조 (지수)	용도 (지수)	위치(지가) (지수)	신축년도 (잔가율)	지수 적용후 1㎡ 신축가액	감산 특례	지수 적용후 1㎡ 신축가액	면적 (전용+공용) (㎡)	시가표준액
1~5층	660,000	철근 콘크리트 (100)	주차장 (76)	2,296,000원 /㎡ (112)	2015년 (0.98)	550,000	-10/100	495,000	18,511.19	9,163,039,050
지층	660,000	철근 콘크리트 (100)	주차장 (76)	2,296,000원 /㎡ (112)	2015년 (0.98)	550,000	-	550,000	337.74	185,757,000
시가표준액 합계										9,348,796,050
과세표준액 : 시가표준액 9,348,796,050 × 70%(공정시장가액비율)										6,544,157,235

2. 이 사건 각 처분의 세액 산출내역

구 분	과세표준액(원)	재산세(원)	지역자원시설세(원)	지방교육세(원)	합계(원)
당 초	7,256,838,050	28,301,660	17,373,520	3,628,410	49,303,590
변경후	**6,544,157,235**	**25,522,200**	**15,664,110**	**3,272,070**	**44,458,380**
차 액 (환급액)	712,680,815	2,779,460	1,709,410	356,340	4,845,210

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-03

[별지 2]

관계 법령

■ 지방세법

제4조(부동산 등의 시가표준액)

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.

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

■ 지방세법 시행령

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(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 특별시

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-03

장·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.

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
2. 주택: 시가표준액의 100분의 60. 끝.