본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-28

인 천 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2015구합53187 재산세등부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시장
변 론 종 결	2016. 11. 24.
판 결 선 고	2017. 1. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2015. 7. 7. 원고에 대하여 한 재산세 9,779,890원, 지역자원시설세 8,968,620원, 지방교육세 1,253,790원의 각 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위 등

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-28

가. 원고는 2014. 4. 8.경 [redacted]시 [redacted]구 B건물[1] 중 제1층 제115호, 제2층 제203호, 제3층 제303호, 제4층 제403호, 제5층 제503호, 제6층 제602호, 제7층 제702호, 제8층 제801호, 제9층 제901호, 제10층 제1001호, 제11층 제1101호(이하 통틀어 '이 사건 건물'이라고 한다)를 [redacted]지방법원 [redacted]지원 C 임의경매절차에서 경락받았다.

나. 피고는 이 사건 건물의 2015년 시가표준액 3,582,406,778원에 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 일부개정되기 전의 것) 제109조 제1호가 정한 공정시장가액비율(70%)을 곱한 2,507,684,740원을 과세표준으로 삼아, 2015. 7. 7. 원고에게 이 사건 건물에 대한 2015년 1기분 재산세, 지역자원시설세, 지방교육세 등 합계 20,002,300원(재산세 9,779,890원 + 지역자원시설세 8,968,620원 + 지방교육세 1,253,790원)을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~3(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 처분의 과세시가표준액 3,582,406,778원은 원고의 이 사건 건물 취득가액인 1,261,406,652원, 인천지방법원 부천지원 C 임의경매사건에서의 이 사건 건물에 대한 감정평가액 1,431,850,000원(2013. 1. 14. 기준), 이 법원 감정인 D의 감정평가액 1,558,200,000원 등과 비교하여 지나치게 높은 금액인 점 등에 비추어 보면, 피고의 이 사건 건물에 대한 시가표준액 결정은 시가에 비추어 현저하게 불합리하여 위법하고, 이를 기초로 한 이 사건 처분 역시 위법하다.

---

1) 건물내역: 철근콘크리트조, 철골철근콘크리트평스라브지붕 11층, 자동차관련시설 및 근린생활시설, 지하 1층 1318.49㎡, 지상 1층~11층 각 1130.27㎡

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-28

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

(1) 시가표준액 결정

구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조 제2항은 주택에 해당하지 아니하는 건축물에 대해서 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 반영하여 시행령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 시가표준액을 결정하도록 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제4조는 행정자치부장관으로 하여금 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수, 경과연수별 잔존가치율, 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율을 반영하여 구체적인 기준을 정하도록 규정하고 있다.

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 각 증거, 을 2~5의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 국세청장이 산정·고시한 2015년 건물신축가격기준액이 ㎡당 65만 원인 사실, ② 피고는 이를 토대로 이 사건 건물이 2002년경 철근콘크리트 구조로 신축되었고, 이 사건 건물 중 115호 64㎡(허가건물) 및 1101호 406㎡(무허가불법증축건물)만이 상가로 사용되고 있고, 나머지는 주차장으로 사용되고 있는 점 등을 고려하여 구조지수(철근콘크리트 120), 용도지수{주차장(주차장전용빌딩 포함) 76, 근린생활시설 120}, 위치지수(118), 경과년수별(2002년 취득) 잔가율(0.792), 가감산율{1층 근린생활시설(115호) 가산 25%, 주차장(1층~11층) 감산 10%, 무벽감산(1층~10층) 20%} 등을 기준

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-28

가격으로 정하고 이에 기초하여 이 사건 건물의 시가표준액을 3,582,406,778원으로 산정한 사실을 인정할 수 있다. 이에 의하면 이 사건 건물의 시가표준액은 건물의 신축가격, 구조, 종류, 용도, 잔존가치, 부대시설 등 과세대상으로서의 특성을 적절히 반영하여 관계 법령에 따라 적법하게 산정된 것으로 보이고, 달리 그 평가 내용에 위법이 있음을 인정할 증거가 없다.

(2) 원고의 주장에 관한 판단

다만, 시가표준액은 재산세, 지방자원시설세, 지방교육세 등의 과세표준을 결정하는 가액으로서 과세대상의 경제적 가치를 충실히 반영하여야 하는바, 피고가 가격형성상의 제반요소를 반영하여 산출한 시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에는 그와 같은 시가표준액의 결정은 위법하다고 보아야 한다(대법원 1997. 7. 8. 선고 95누17953 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 든 각 증거, 갑 4의 기재, 감정인 D(이하 '법원감정인'이라고 한다)의 감정 및 보완감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2013. 4. 8. 이 사건 건물을 1,261,406,652원에 경락받았고, 그 임의경매절차에서 이 사건 건물에 대한 2013. 1. 14. 기준 감정평가액은 1,431,850,000원이었던 사실, 법원감정인은 B건물 중 401호를 거래사례로 선정하고, 거래사례비교법을 적용하여 403호의 가격을 산출한 후 다른 호실은 이를 기준으로 층별 효용도에 따른 가치요인 등을 종합적으로 감안하여 이 사건 건물의 가액을 합계 1,558,200,000원으로 평가한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거, 앞서 인정한 사실에 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(소득접

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-28

근법) 등이 있는데, 피고는 관계법령이 정하는 바에 따라 이 사건 건물의 신축가격을 토대로 하면서도 구조, 용도, 위치, 부대시설 등 수익성과 시장성에 관한 요소를 두루 감안하여 이 사건 건물의 시가표준액을 결정한 것으로 보이는 반면, 임의경매절차에서의 감정인과 법원감정인은 사실상 거래사례를 비교하는 방법으로만 가액평가를 한 것으로 보이는 점, ② 임의경매절차에서의 감정인과 법원감정인은 각 하나의 거래사례만을 기초로 개별요인을 비교하여 건축물의 가액을 산정하였는바, 선정한 거래사례의 구체적인 거래 경위 등이 밝혀지지 않은 상태에서 이를 보편적인 시장가격의 지표로 삼을 근거가 부족한 점, ③ 위 임의경매절차에서의 감정인은 '이 사건 건물은 주차장으로 이용중인 부동산으로서 인근지역에서 동일한 이용상태인 부동산의 거래사례 포착이 어려워 이 사건 건물과 인근지역 내에 소재하고 유사성이 비교적 높다고 판단하는 거래사례를 기준으로 하여 이용상태를 감안하여 평가하였다'고 의견을 제시하였고, 법원감정인도 'B는 희소한 특수용도의 복합건물이고 B와 같은 자동차관련시설의 감정평가에 적용할 최근의 적합한 거래사례가 전무하여 부득이하게 B 내의 업무시설인 401호의 2013년 거래사례를 적용하여 시산가격을 산정하였다고 의견을 제시하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 임의경매사건에서의 감정평가액 및 법원감정인의 감정평가액이 이 사건 건물의 객관적인 교환가치를 제대로 반영한 시가라고 단정하기 어려운 점, ④ 건물의 시가표준액은 그 자체로 재산세 부과를 위한 과세표준이 되는 것이 아니라 구 지방세법 시행령 제109조에 의하여 공정시장가액비율인 100분의 70만 과세표준으로 반영되는 점(이 사건 건물의 과세표준액은 합계 2,507,684,740원으로서 법원감정인의 감정평가액 1,558,200,000원의 약 1.6배에 불과하다), ⑤ 일반적으로 경락가액은 시가에 비하여 낮게 형성되는 점, ⑥ 재산세는 보유하는 재산에 대한 담세력을 인정하여 과세하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-28

는 것으로서 그 과세표준은 거래가격을 기준으로 산정하는 것이 아닌 점 등에 비추어 보면 이 사건 처분의 기초가 된 시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리하다고 단정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임민성

판사 김용민

판사 심우승

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-28

관계법령

■ 구 지방세법(2015. 12. 29. 법률 제13636호로 일부 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액) ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수"라 한다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 시장·군수가 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 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제141조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

제105조(과세대상) 재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 "재산"이라 한다)을 과세대상으로 한다.

제107조(납세의무자) ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.

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

제142조(과세대상) ① 지역자원시설세의 과세대상은 다음 각 호와 같다.

2. 소방시설, 오물처리시설, 수리시설, 그 밖의 공공시설로 인하여 이익을 받는 자의 건축물, 선박 및 토지(이하 이 장에서 "특정부동산"이라 한다)

제143조(납세의무자) 지역자원시설세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.

7. 특정부동산: 특정부동산의 소유자

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-02-28

제150조(납세의무자) 지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다.
6. 재산세(제112조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따른 재산세액은 제외한다)의 납세의무자

■ 구 지방세법 시행령(2016. 12. 30. 대통령령 제27710호로 일부개정되기 전의 것)
제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등) ① 법 제4조제2항에서 "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
나. 건물의 경과연수별 잔존가치율
다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)
③ 법 제4조제2항에 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.

제109조(공정시장가액비율) 법 제110조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 다음 각 호의 비율을 말한다.
1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70