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

서 울 고 등 법 원

제 11 행 정 부

판 결

사 건	2017누36375 재산세등부과처분취소
원고, 항소인	A
피고, 피항소인	[redacted]시장
제1심 판결	[redacted]지방법원 2017. 1. 19. 선고 2015구합53187 판결
변 론 종 결	2017. 9. 13.
판 결 선 고	2017. 9. 27.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고가 2015. 7. 7. 원고에 대하여 한 재산세 9,779,890원, 지역자원시설세 8,968,620원, 지방교육세 1,253,790원의 각 부과처분을 취소한다.

이 유

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

1. 제1심판결의 인용 등

이 법원의 판결 이유는 다음 2항과 같이 판단을 보충하거나 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 판단의 보충 및 추가

가. 원고의 주장

[redacted]지방법원 [redacted]지원 C 임의경매사건(이하 '임의경매사건'이라 한다)에서의 이 사건 건물에 대한 감정평가액과 법원감정인의 감정평가액은 이 사건 건물의 외부요인, 내부요인, 개별요인 등 가치형성요인을 모두 고려한 것이어서 객관적인 시장가치를 반영한 금액이지만 피고가 산정한 이 사건 처분의 과세시가표준액은 수익성과 시장성에 관한 요소를 고려하지 아니하였다. 또한, 이 사건 건물은 주차장 용도로 사용되고 있는데 주차장의 경우 일반 상가와 달리 건축 시 소요되는 공사비가 적고 시가도 상대적으로 낮으므로 위와 같은 특수성을 고려하여 과세시가표준액이 산정되어야 하며, 피고가 위와 같은 사정을 고려하지 아니한 채 산정한 과세시가표준액은 이 사건 건물의 시가에 비하여 현저한 차이가 있으므로 위 과세시가표준액을 기초로 한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 판단

재산세는 과세대상 물건인 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기의 소유 사실에 대하여 그 소유자에게 과세하는 조세이다(구 지방세법 제181조). 재산세의 본질은 재산의 가치를 조세부담능력으로 파악하여 과세하는 것이므로 과세대상 재산의 소득 발생 여부는 따질 필요가 없고, 재산의 가치를 측정하는 시점을 통일시킬 필요는 있지만, 재산

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

보유 기간을 따질 필요는 없다(헌법재판소 2008. 9. 25.자 2006헌바111 결정 참조). 또한, 재산세는 과세대상 물건의 소재지를 관할하는 시·군·구에서 부과하는 지방세로서, 그 세원이 어느 시·군·구에나 널리 보편적으로 존재하는 안정적인 조세이어서 지방세로서의 성격을 잘 갖추고 있다.

시가표준액이란 부동산 관련 조세에서 과세표준을 정하기 위하여 부동산의 시가 그 자체는 아니지만, 과세관청이 표준적인 자료를 검토하여 시가로 고시·의제한 가격을 말한다. 따라서 시가표준액은 과세표준의 하위개념이고, 부동산 관련 조세의 과세표준을 산정하기 위한 하나의 개념적 도구이다. 지방세법에서 시가표준액 제도를 도입하여 일정한 요건 아래에서 시가표준액을 재산세의 과세표준으로 보고 있는 취지는, 재산세는 재산의 크기를 과세표준으로 하는 조세로서 재산세의 과세표준은 재산을 일정하게 평가하여 금전적으로 환산한 가액이 될 수밖에 없으므로(헌법재판소 2001. 4. 26.자 99헌바99 결정 참조) 그때마다 객관적인 재산의 가치를 조사한다는 것은 조세행정상 심히 곤란할 뿐만 아니라 담당 공무원의 능력이나 자세에 따라 납세자의 세 부담이 달라져 오히려 실질적으로는 조세부담의 공평을 해칠 수도 있다는 점 등을 고려하여, 획일적인 시가표준액에 의하여 재산세의 과세표준을 산정함으로써 법의 집행과정에 개재될 수 있는 부정을 배제하고, 시가표준액을 기준으로 하여 일정한 세수를 확보하며, 실질적인 조세부담의 공평을 실현하고자 하는 데 있다. 시가표준액은 토지의 경우 개별공시지가, 주택의 경우 개별주택가격, 그 밖의 건축물의 경우 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·구조·용도·경과연수 등 과세대상별 특성을 감안하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액이다.

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

이처럼 재산의 보유단계에서는 획일적인 기준에 의한 객관적인 평가가치를 반영하여 재산세를 과세하는데 관련 법령에서는 객관적인 평가가치인 시가표준액이 시가를 정확하게 반영할 수 있도록 하는 장치를 마련하고 있다. 시가표준액이 시가를 현저히 초과하여 불합리한 경우에 관하여 보더라도 시장·군수가 시가표준액을 결정하는 건축물의 경우에는 이미 결정한 시가표준액이 시가의 변동 등의 사유로 불합리하다고 인정되는 경우 시가표준액을 변경 결정할 수 있고(구 지방세법 시행령 제4조 제3항 단서), 시가표준액에 대한 결정이 시가의 변동으로 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에는 위법하다는 판례도 있다(대법원 1997. 7. 8. 선고 95누17953 판결 참조).

또한, 2009. 2. 6. 법률 제9422호로 개정된 지방세법은 공정시장가액제도를 도입하여 부동산가격 변동에 따른 재산세 부담의 적정성을 도모하고 있다. 즉, 공정시장가액비율을 지방세법이 정한 일정 범위 내에서 시행령에서 규정할 수 있도록 함으로써 부동산가격 변동 등에 탄력적으로 대응하여 국민들의 안정적인 세 부담이 가능하도록 하였다.

나아가 납세의무자가 감정평가나 취득가액 등 다른 증빙을 제출하더라도 매년 전국 모든 부동산에 대하여 일제히 과세를 하여야 하는 과세관청 입장에서는 그러한 개별적 증빙의 객관성, 신빙성을 일일이 검토하는 것이 현실적으로 불가능하므로 시가표준액을 기준으로 재산세를 부과하는 외에 납세의무자인 청구인의 기본권을 덜 제한하는 다른 수단을 발견하기도 어렵다.

이러한 점들을 고려할 때, 지방세법령이 시가표준액이 시가를 현저히 초과하는 경우를 대비한 보충적 평가방법에 관한 규정을 두고 있지 아니하다고 하더라도, 납세의무자의 재산권과 평등권을 침해한다고 볼 수 없다(헌법재판소 2014. 5. 29.자 2012헌바

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

432 결정 참조).

살피건대, 이 법원이 인용하는 제1심판결에서 인정한 사실과 사정 그리고 이 법원의 법원감정인에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정을 종합적으로 고려하면, 이 사건 처분의 기초가 된 과세시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리하다고 단정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

○ 앞서 본 바와 같이 재산세는 과세대상 물건의 소유 사실에 대하여 담세력을 인정하여 그 소유자에게 과세하는 것으로, 재산의 취득 · 이전이라는 사실 자체에 담세력을 인정하여 부과하는 이른바 '유통세'에 해당하는 취득세와는 본질적인 차이가 있고, 재산세를 과세함에 있어 취득 당시의 실거래가액이나 감정평가액은 직접적인 고려 대상이 아니다. 그리고 이 사건 처분의 근거가 된 구 지방세법 제110조 제1항 및 제4조 제1항은 토지와 건축물에 대한 재산세의 과세표준을 산정할 때 시가표준액을 기준으로 한다고 규정하고 있을 뿐, 보충적으로 시가 또는 감정평가액을 기준으로 하는 규정을 두고 있지도 아니하다.

○ 관련 법령에서 거래가격, 수입가격, 신축 · 건조 · 제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 건물의 구조 · 용도 · 위치, 경과연수별 잔존가치율, 규모 · 형태 · 특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율 등을 반영하여 과세시가표준액을 산정하도록 하고 있고, 피고가 이에 기초하여 이 사건 건물의 과세시가표준액을 산정한 이상 이는 과세대상 건축물의 수익성과 시장성에 관한 요소를 고려한 것이라고 볼 수 있다.

○ 이 사건 건물의 과세표준액은 합계 2,507,684,740원으로서 법원감정인의 감정

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

평가액 1,558,200,000원의 약 1.6배(시가표준액 3,582,406,778원은 법원감정인의 감정평가액의 약 2.3배)에 불과할 뿐만 아니라, 법원감정인은 이 사건 건물 중 1101호 전체를 자동차관련시설로 평가하였는데 위 1101호의 전유면적 약 1158㎡ 중 406㎡가 근린생활시설(사무실)로 용도 변경되어 사용 중이고, 재산세는 사실상 현황에 따라 부과하는 것이므로(지방세기본법 제17조 제2항[1], 지상세법 시행령 제119조[2] 참조) 위 부분이 근린생활시설(사무실)로 평가될 경우 감정평가액이 상승하게 되어 과세표준액 또는 시가표준액과의 차이가 더 줄어들게 된다.

○ 앞서 본 바와 같이 시가표준액 산출은 개별 물건별로 각 건물신축가격기준액에 건물의 구조 · 용도 · 위치 및 건물의 경과연수별 잔존가치율, 가감산특례를 적용하여 산출하는 것이고 전체 공사비를 산출하여 안분하는 방식으로 이루어지지 아니하므로 상가 공사비가 주차장 소유자에게 전가된다는 원고의 주장도 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것이다. 이와 결론을 같이한 제1심 판결은 정당하고, 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 배기열

---

1) 제17조(실질과세)
② 이 법 또는 지방세 관계법 중 과세표준 또는 세액의 계산에 관한 규정은 소득 · 수익 · 재산 · 행위 또는 거래의 명칭이나 형식에 관계없이 그 실질내용에 따라 적용한다.
2) 제119조(재산세의 현황부과)
재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상 현황에 따라 재산세를 부과한다.

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

판사 박재우

판사 정승규