본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

의 정 부 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2018구합1737 재산세부과처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]청장
변 론 종 결	2019. 4. 16.
판 결 선 고	2019. 5. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에 대하여 2017. 7. 3. 한 재산세 634,510원의 부과처분 중 225,590원, 지역자원시설세 186,830원의 부과처분 중 66,870원, 지방교육세 81,340원의 부과처분 중 28,920원, 2017. 9. 4. 한 재산세 3,447,090원의 부과처분 중 110,690원, 지방교육세 457,330원의 부과처분 중 22,140원을 각 초과하는 부분을 각 취소한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 [redacted]시 [redacted]구 B 상가동 지층 C호[이하 위 부동산의 건축물 부분을 '이 사건 건축물', 토지 부분(469.89㎡)을 '이 사건 토지'라 하고, 이를 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다]를 소유하고 있다.

나. 피고는 이 사건 건축물의 2017년 시가표준액 232,424,640원에 공정시장가액비율 70%를 적용하여 산출한 과세표준액 162,697,248원을 기준으로 하여, 2017. 7. 3. 원고에게 이 사건 건축물에 관한 2017년 귀속 재산세 634,510원, 지역자원시설세 186,830원, 지방교육세 81,340원을 각 부과·고지하였고, 이 사건 토지의 2017년 개별공시지가(2017. 1. 1. 기준 ㎡당 2,520,000원)를 기준으로 한 시가표준액 1,184,122,800원(= 2,520,000원/㎡ × 469.89㎡)에 공정시장가액비율 70%를 적용하여 산출한 과세표준액 828,885,960원을 기준으로 하여, 2017. 9. 4. 원고에게 재산세 3,447,090원, 지방교육세 457,330원을 각 부과·고지하였다(이하 위 각 부과처분을 통틀어 '이 사건 각 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

토지 및 건축물의 시가표준액은 재산세 등을 부과하기 위한 토대가 되는 것이므로 공평과세 및 실질과세의 원칙에 따라 시가를 적절히 반영하여야 함에도, 이 사건 토지 및 건축물의 시가표준액이 취득가액이나 공매절차에서의 감정평가액, 시가보다 현저히 높게 결정되었는바, 이를 조정하거나 시가를 기준으로 과세표준을 정하는 등의 조치를

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

취하지 아니한 채 부당한 시가표준액을 기초로 하여 산정된 재산세 등을 부과한 이 사건 처분은 원고의 재산권을 부당하게 침해하여 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 관련 법리

가) 지방세법 제110조 제1항에 의하면 토지, 건축물에 대한 재산세의 과세표준은 같은 법 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액을 기준으로 하고, 지방세법 제4조 제1항은 '이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 부동산 가격공시에 관한 법률에 따라 공시된 가액으로 한다'고 규정하고 있으며, 지방세법 시행령 제2조는 '구 지방세법 제4조 제1항 본문에 따른 토지 등의 시가표준액은 지방세기본법 제34조에 따른 세목별 납세의무의 성립시기 당시에 부동산 가격공시에 관한 법률에 따라 공시된 개별공시지가 등으로 한다'고 규정하고 있다. 또한, 지방세법 제4조 제2항은 '제1항 외의 건축물 등의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다'고 규정하고, 구 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호는 건축물의 시가표준액에 관하여 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.

나) 위와 같은 지방세법령에 따라 토지의 시가표준액 산정의 기초가 되는 개별

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

공시지가결정의 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 2005. 7. 15. 선고 2003두12080 판결 등 참조). 그리고 지방자치단체의 장이 건물신축가격을 기준으로 하여 위 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호에서 정한 제반 요소들을 모두 참작하여 시가표준액을 결정하였다면, 그 시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에 한하여 그 시가표준액 결정이 위법하다고 보아야 할 것이다(대법원 1997. 7. 8. 선고 95누17953 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 토지의 2017. 1. 1. 기준 공시지가는 국토교통부장관이 부동산 가격공시에 관한 법률 제3조 제1항 등이 정한 절차에 따라 결정·공시한 것이고, 피고는 위 공시지가를 기초로 시가표준액을 산정한 점, ② 원고는 이 사건 토지의 시가표준액이 취득가액이나 공매절차에서의 감정평가액, 시가와 현저한 차이가 있다고 주장할 뿐, 위 공시지가의 결정 과정에 있어 관련 법령이나 지침이 정한 주요 절차를 위반한 하자가 있거나, 비교표준지의 선정 또는 그 비교표준지와 이 사건 토지의 토지 특성의 조사·비교, 가격조정률의 적용이 잘못되었거나, 기타 잘못된 계산·기재로 그 지가 산정에 명백한 잘못이 있는 경우에 해당한다는 사정 등 공시지가가 현저히 부당하다는 점을 뒷받침할 근거를 추가로 주장·입증하지 아니한 점, ③ 피고는 지방세법 제4조 제2항, 같은 법 시행령 제4조 제1항에 따라 국세청장이 산정·고시한 건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

물신축가격기준액에 구조지수, 용도지수, 위치지수, 잔존가치율 및 가감산율 등을 고려하여 이 사건 건축물의 시가표준액을 산정하였고, 달리 그 산정방법이나 계산에 있어 위법이 있다고 볼 자료가 없는 점, ④ 재산세는 보유하는 재산에 대한 담세력을 인정하여 과세하는 것으로서 재산의 취득·이전이라는 사실 자체에 담세력을 인정하여 부과하는 취득세와는 본질적인 차이가 있고, 재산세를 과세함에 있어 취득 당시의 실거래가액이나 감정평가액은 직접적인 고려 대상이 아닌 점, ⑤ 이 사건 처분의 근거가 된 지방세법 제110조 제1항 및 제4조 제1, 2항은 토지와 건축물에 대한 재산세의 과세표준을 산정할 때 시가표준액을 기준으로 한다고 규정하고 있을 뿐 보충적으로 시가 또는 감정평가액을 기준으로 하는 규정을 두고 있지도 아니한 점, ⑥ 재산세는 매년 일정한 과세기준일이 되면 전국의 모든 부동산에 대하여 일제히 과세해야 하므로, 위 규정은 개별 부동산의 실제 가액을 일일이 조사하기보다 획일적인 시가표준액에 의해서 과세표준을 산정함으로써 안정된 세수를 확보하며 실질적인 조세부담의 공평을 실현하고자 하는 것이고, 지방세법이나 부동산 가격공시에 관한 법률 등 관계 법령은 객관적인 평가가치인 시가표준액이 시가를 반영할 수 있도록 하는 장치를 마련하고 있으며, 납세의무자는 개별공시지가결정 자체를 다투거나 부과처분취소소송에서 개별공시지가결정의 위법을 독립된 위법사유로 다툴 수 있는 등 시가표준액을 다툴 수 있는 방법이 있으므로, 위 규정으로 인한 불이익이 달성하고자 하는 공익에 비하여 크다고 보기 어려워 위 규정이 원고의 재산권을 침해한다고 볼 수도 없는 점, ⑦ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의하면, 집합건물의 대지는 그 지상 집합건물의 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권의 목적이 되고, 대지사용권의 비율은 원칙적으로 구분소유자가 가지는 전유부분의 면적 비율에 의하여 결정될 뿐, 전유부분의 층수 · 위치가 고려되는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

것은 아니므로 집합건물의 대지사용권의 가치가 해당 전유부분의 이용가치에 따라 달라지는 것은 아니고, 집합건물 전유부분의 층수, 위치, 구조 등 입지조건은 집합건물이 자리 잡은 대지 또는 대지사용권의 특성이 아니라 건축물의 고유한 특성에 해당하는 점 등을 종합하면, 원고의 이 사건 부동산의 취득가액이나 공매절차에서의 감정평가액에 비하여 이 사건 재산세 등 산정의 기초가 된 시가표준액이 훨씬 높게 산정되었다는 사정만으로 위 시가표준액이 현저히 불합리하다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 [redacted]민[redacted]

판사 [redacted]금[redacted]

판사 [redacted]미[redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

별지

관계 법령

■ 지방세법

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액으로 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.

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

■ 지방세법 시행령

제2조(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.

제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

① 법 제4조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정안전부장관이 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

③ 법 제4조제2항에 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 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 산정하여 특별자치시장 및 특별자치도지사는 직접 결정하고, 시장·군수·구청장(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)은 특별시장·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 행정안전부장관의 승인을 받아 해당 시가표준액을 변경결정할 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

■ 부동산 가격공시에 관한 법률

제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등)

① 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 "표준지공시지가"라 한다)을 조사·평가하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

■ 소득세법

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2019-11-26

제99조(기준시가의 산정)

① 제100조 및 제114조제7항에 따른 기준시가는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 제94조제1항제1호에 따른 토지 또는 건물

나. 건물 건물(다목 및 라목에 해당하는 건물은 제외한다)의 신축가격, 구조, 용도, 위치, 신축연도 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정 · 고시하는 가액

끝.