본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-05-04

대 구 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2019구합1090 개별공시지가결정처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]광역시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2021. 2. 25.
판 결 선 고	2021. 3. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2019. 4. 30. [redacted] [redacted]구 B 소재 주택의 2019. 1. 1. 기준 개별주택가격을 612,000,000원으로 결정한 처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-05-04

가. 원고는 [redacted]구 B 소재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, '이 사건 토지'와 함께 칭할 때는 '이 사건 주택'이라 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 2019. 4. 30. 이 사건 주택의 2019. 1. 1. 기준 개별주택가격을 612,000,000원으로 결정·공시하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 2019. 5. 21. 피고에게 '이 사건 주택의 개별주택가격이 시세의 약 91% 정도로 너무 높게 책정되었다'는 취지로 이의신청을 하였으나, 피고는 한국감정원의 검증과 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2019. 6. 21. 원고의 이의신청을 기각하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 건물은 2007년경 건축된 건물로서 건물 벽이나 방바닥에 하자가 존재함에도 이 사건 처분은 이를 이 사건 주택의 개별주택가격에 제대로 반영하지 않았고, 이 사건 주택의 개별주택가격은 시세의 약 91% 정도로 너무 높게 책정되었는바, 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 인정사실

을 제1 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 다음과 같은 사실이 인

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-05-04

정된다.

1) 피고는 이 사건 주택 인근의 [redacted]구 C 주택(이하 '이 사건 비교표준주택'이라 한다)을 이 사건 주택의 비교표준주택으로 선정한 다음, 이 사건 비교표준주택의 공시가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 이 사건 주택의 개별주택가격을 산정하였다.

2) [redacted]장관은 부동산 가격공시에 관한 법률(이하 '부동산공시법'이라 한다) 제17조 제5항 및 같은 법 시행령 제35조에 따라 개별주택가격 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하는데, 이와 같이 통보한 '2019년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침'(이하 '이 사건 지침'이라 한다)에 따르면, 주택가격비준표에 반영되는 건물의 특성은 '건물구조, 지붕구조, 경과연수, 특수부대설비, 옥탑, 지하, 부속건물, 부속용도, 필로티, 다락'의 총 10개 항목이다.

3) 이 사건 처분 후 원고가 이의신청을 하자, 피고는 한국감정원에 이 사건 주택의 개별주택가격에 대한 가격 검증을 의뢰하였고, 한국감정원은 2019. 6.경 '비교표준주택의 선정, 개별주택 특성 및 인근 유사주택 가격과의 균형성 등이 적정함'이라는 취지로 검증 결과를 회신하였다. 피고는 이후 2019. 6. 19.경 [redacted]구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이 사건 주택의 개별주택가격을 조정하지 않기로 결정하고, 원고에게 이의신청을 기각한다는 통지를 하였다.

라. 판단

부동산공시법 제17조 제5항, 같은 법 시행령 제35조, 이 사건 지침에 의하면, 개별주택가격은 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-05-04

앞서 인정한 사실, 을 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 위 법령이 규정한 절차에 따라 이 사건 비교표준주택을 선정한 다음 주택가격비준표를 사용하여 이 사건 주택의 개별주택가격을 산정하였고, 이 사건 비교표준주택 선정 및 주택가격비준표 사용 과정에서 잘못된 적용을 하였다는 사실은 확인되지 않는 점, ② 개별주택가격 결정의 적법 여부는 부동산공시법 등 관계 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지 여부에 의하여 결정될 것이지, 당해 주택의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아닌 점(대법원 2005. 7. 15. 선고 2003두12080 판결 등 참조), ③ 표준주택가격을 통하여 다수의 개별주택가격을 산정하기 위해서는 계량화가 필요하고, 계량화를 함에 있어 주택 특성을 모두 반영하는 것에는 한계가 있는바, 이 사건 지침은 주택 특성을 반영하기 위한 요소들로 건물구조 등 10개 항목을 정하고 있고, 피고는 위 항목을 반영하여 이 사건 주택의 개별주택가격을 산정하였으며, 원고가 주장하는 이 사건 건물의 개별적 하자가 이 사건 주택의 개별주택가격 산정에 있어 반영되지 않았다고 하더라도 이를 위법하다고 볼 수는 없는 점, ④ 이 사건 주택의 개별주택가격에 대한 가격 검증 과정에서도 한국감정원은 '비교표준주택의 선정, 개별주택 특성 및 인근 유사주택 가격과의 균형성 등이 적정함'이라고 검증 결과를 회신하였던 점 등을 종합하면, 이 사건 주택의 2019. 1. 1. 기준 개별주택가격 610,000,000원은 관계 법령에 의한 절차와 방식에 따라 적법하게 결정된 액수라고 판단된다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-05-04

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-05-04

관계 법령

■ 부동산 가격공시에 관한 법률

제17조(개별주택가격의 결정 · 공시 등)

① 시장 · 군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시 · 군 · 구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별주택의 가격(이하 "개별주택가격"이라 한다)을 결정 · 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

③ 제1항에 따른 개별주택가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 개별주택의 지번
2. 개별주택가격
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 시장 · 군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정 · 공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑥ 시장 · 군수 또는 구청장은 개별주택가격을 결정 · 공시하기 위하여 개별주택의 가격을 산정할 때에는 표준주택가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정원의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장 · 군수 또는 구청장은 감정원의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 주택가격의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정원의 검증을 생략할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준주택가격과 개별주택가격과의 균형유지 등 적정한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별주택가격의 결정 · 공시 등에 관하여 시장 · 군수 또는 구청장을 지도 · 감독할 수 있다.

⑧ 개별주택가격에 대한 이의신청 및 개별주택가격의 정정에 대하여는 제11조 및 제12조를 각각 준용한다. 이 경우 제11조제2항 후단 중 "제10조"는 "제17조"로 본다.

⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 것 외에 개별주택가격의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사 · 산정의 기준, 이해관계인의 의견청취 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-05-04

제35조(개별주택가격 조사 · 산정의 절차)

① 국토교통부장관은 법 제17조제5항에 따른 개별주택가격 조사 · 산정의 기준을 정하여 시장 · 군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장 · 군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 개별주택가격을 조사 · 산정하여야 한다.

② 제1항에 따른 기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 주택가격형성에 영향을 미치는 주택특성 조사에 관한 사항
2. 개별주택가격의 산정기준이 되는 표준주택(이하 "비교표준주택"이라 한다)의 선정에 관한 사항
3. 법 제16조제6항에 따른 주택가격비준표(이하 "주택가격비준표"라 한다)의 사용에 관한 사항
4. 그 밖에 개별주택가격의 조사 · 산정에 필요한 사항