본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

부 산 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건	2021구합22815 재산세등부과처분취소
원 고	1. 주식회사 A
	2. B 주식회사
	원고들 소송대리인 법무법인(유한) ○○
	담당변호사 ○○○
피 고	○○○○시 ○○○구청장
	소송대리인 법무법인(유한) ○○
	담당변호사 ○○○
변 론 종 결	2022. 5. 20.
판 결 선 고	2022. 7. 22.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고들에 대하여 한 별지 내역 기재 고지세액 중 정당세액을 초과하는 부분을

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고들은 2015. 7. 17.부터 현재까지 ○○ ○○○구 C 대 35,272.6㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 '원고 주식회사 A(이하 '원고 A'이라 한다) 19,769,420/35,944,400, 원고 B 주식회사(이하 '원고 B'이라 한다) 16,174,980/35,944,400'의 지분비율로 공유하고 있고, 2005. 2. 17.부터 현재까지 이 사건 토지 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 '원고 A 55/100, 원고 B 45/100'의 지분비율로 공유하고 있다.

나. 피고는 2019. 5. 31. 이 사건 토지의 비교표준지를 ○○ ○○○구 D 대 171.9㎡(이하 '변경전 표준지'라 한다)로 선정하여 2019. 1. 1. 기준 개별공시지가를 16,560,000원/㎡으로 결정·공시하였다(이하 '2019년도 개별공시지가 결정'이라 한다).

다. 이에 대해 ○○○○시 ○○○구의회는 개별공시지가의 상향조정 취지의 이의신청을 하였고, 원고들은 개별공시지가의 하향조정 취지의 이의신청을 하였다. 이후 피고는 2019. 7. 29. 2019년도 개별공시지가 산정을 위한 비교표준지를 ○○ ○○○구 E 대 316㎡(이하 '변경후 표준지'라 한다)로 변경한 후 이 사건 토지의 2019년도 개별공시지가를 23,410,000원/㎡으로 조정하였다.

라. 피고는 2020. 5. 29. 이 사건 토지의 2020. 1. 1. 기준 개별공시지가를 24,280,000원/㎡으로 결정·공시하였다(이하 '2020년도 개별공시지가 결정'이라 한다).

마. 피고는 2020. 7. 10. 이 사건 건물을 과세대상으로 하여 별지 내역 기재와 같이 원고 A에게 재산세, 지역자원시설세, 지방교육세 합계 1,152,139,670원을, 원고 B에게 재산세,

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

지역자원시설세, 지방교육세 합계 1,097,834,510원을 각 부과하였고, 2020. 9. 10. 이 사건 토지를 과세대상으로 하여 별지 내역 기재와 같이 원고 A에게 재산세, 지방교육세 합계 1,895,491,476원[1], 원고 B에게 재산세, 지방교육세 합계 1,550,692,534원을 각 부과하였다(이하 '이 사건 각 부과처분'이라 한다).

마. 원고들은 2020. 10. 8. 이 사건 각 부과처분에 관하여 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2021. 3. 17. 기각결정을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 부과처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장

개별공시지가를 기초로 한 과세처분 등 행정처분의 취소를 구하는 행정소송에서 선행처분인 개별공시지가 결정의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있고, 이 사건 각 부과처분의 전제가 된 2020년도 개별공시지가 결정은 아래와 같은 이유로 위법하므로, 이를 전제로 한 이 사건 각 부과처분 중 정당세액을 초과하는 부분은 모두 취소되어야 한다.

1) 2020년도 개별공시지가 결정의 절차적 위법성

피고가 2020년도 개별공시지가 결정을 한 절차를 살펴보더라도 이 사건 토지의 비교표준지 변경의 적정성에 대해서 부동산가격공시위원회의 심의나 감정평가법인등의 검증이 이루어지지 않았는바, 이는 부동산 가격공시에 관한 법률(이하 '부동산공시법'이라 한다) 제10조 제1항, 제5항을 위반한 것으로서 위법하다.

2) 2020년도 개별공시지가 결정의 실체적 위법성

1) 원고들의 소장 청구취지에는 1,895,491,474원{= 재산세 1,650,965,934원 + 지방교육세 244,525,540원}으로 기재되어 있으나, 변론 전체의 취지에 의하면, 위 지방교육세는 244,525,542원인 사실이 인정되므로, 위 합계액을 1,895,491,476원{= 재산세 1,650,965,934원 + 지방교육세 244,525,542원}으로 기재하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

가) 피고는 2019. 5. 31. 이 사건 토지의 비교표준지를 변경전 표준지로 선정하여 2019년도 개별공시지가를 16,560,000원/㎡으로 결정·공시하였다가, ○○○○시 ○○○구의회가 이의신청을 하자 2019. 7. 29. 이 사건 토지의 비교표준지를 변경후 표준지로 변경하고 2019년도 개별공시지가를 23,410,000원/㎡으로 조정하였다. 이후 피고는 2020년도 개별공시지가 결정에 있어서도 2019년도 개별공시지가에 적용한 비교표준지를 그대로 사용하였다. 그런데, 이 사건 토지의 2019년도 개별공시지가 결정은 법원의 판결에 의해 '부동산공시법 제11조 제2항, 제10조 제5항에서 정한 검증절차 및 의견청취절차를 거치지 않아 위법하다'는 이유로 취소되었는바, 위 2019년도와 같은 비교표준지를 그대로 적용한 2020년도 개별공시지가 결정도 마찬가지로 위법하다.

나) 2020년을 기준으로 이 사건 토지의 4개면에 위치한 표준지들의 공시지가 평균값은 19,420,000원/㎡인데, 변경후 표준지의 공시지가는 22,300,000원/㎡으로 위 평균값을 상회하는 점, 위와 같이 2019년에 이 사건 토지에 대한 개별공시지가가 변경되었던 과정 및 경위, 이 사건 토지의 면적, 현황 및 주변 표준지공시지가의 분포 등에 비추어 볼 때, 이 사건 토지의 비교표준지로는 변경후 표준지보다는 변경전 표준지가 실질적으로 더 적합하다.

다) 이 사건 토지의 서면, 남면, 동면에 위치한 토지들의 2020년도 개별공시지가와 비교해 볼 때, 이 사건 토지의 2020년도 개별공시지가는 그 토지 규모의 과대함으로 인한 불리한 정도를 고려하지 않음으로써 인근 지가와 전혀 균형을 이루지 못한 채 현저히 불합리하게 결정되었다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

다. 이 사건에서 개별공시지가 결정의 위법성을 다툴 수 있는지 여부에 관한 판단

1) 개별공시지가 결정은 이를 기초로 한 과세처분 등과는 별개의 독립된 처분으로서 서로 독립하여 별개의 법률효과를 목적으로 하는 것이나, 개별공시지가는 결정된 개별공시지가가 자신에게 유리하게 작용될 것인지 또는 불이익하게 작용될 것인지 여부를 쉽사리 예견할 수 있는 것도 아니며, 더욱이 장차 어떠한 과세처분 등 구체적인 불이익이 현실적으로 나타나게 되었을 경우에 비로소 권리구제의 길을 찾는 것이 우리 국민의 권리의식임을 감안하여 볼 때 토지소유자 등으로 하여금 결정된 개별공시지가를 기초로 하여 장차 과세처분 등이 이루어질 것에 대비하여 항상 토지의 가격을 주시하고 개별공시지가 결정이 잘못된 경우 정해진 시정절차를 통하여 이를 시정하도록 요구하는 것은 부당하게 높은 주의의무를 지우는 것이라고 아니할 수 없고, 위법한 개별공시지가 결정에 대하여 그 정해진 시정절차를 통하여 시정하도록 요구하지 아니하였다는 이유로 위법한 개별공시지가를 기초로 한 과세처분 등 후행 행정처분에서 개별공시지가 결정의 위법을 주장할 수 없도록 하는 것은 수인한도를 넘는 불이익을 강요하는 것으로서 국민의 재산권과 재판받을 권리를 보장한 헌법의 이념에도 부합하는 것이 아니라고 할 것이므로, 개별공시지가 결정에 위법이 있는 경우에는 그 자체를 행정소송의 대상이 되는 행정처분으로 보아 그 위법 여부를 다툴 수 있음은 물론 이를 기초로 한 과세처분 등 행정처분의 취소를 구하는 행정소송에서도 선행처분인 개별공시지가 결정의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있다(대법원 1994. 1. 25. 선고 93누8542 판결 등 참조).

2) 따라서 원고들로서는 피고의 재산세 등의 부과처분의 취소를 구하는 이 사건에서, 이 사건 각 부과처분의 기초가 되는 2020년도 개별공시지가 결정의 위법을 독립적으로 다툴 수 있다고 봄이 타당하다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

라. 2020년도 개별공시지가 결정이 절차적으로 위법한지에 관한 판단

1) 다툼 없는 사실, 을 제4 내지 9, 11 내지 13호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) 피고는 2020년 적용 개별공시지가 조사·산정지침(이하 '이 사건 지침'이라 한다)에 따라 각 필지에 대한 개별공시지가를 산정하였고, F에 검증기간을 2020. 3. 16. 부터 2020. 4. 6.까지로 정하여 이 사건 토지(변경후 표준지를 기준으로 산정한 개별공시지가 24,280,000원/㎡)를 포함하여 7,202필지(G동, H동)에 대한 개별공시지가 산정지가 검증을 의뢰하였다.

나) F은 의뢰받은 필지에 대해 '제시된 도면 및 개별공시지가 검증자료 검증, 비교표준지공시지가 선정 및 정확성 여부 검증, 개별토지별 오류체크와 도면 비교 검증, 개별공시지가와 인근개별공시지가와의 균형 여부 검증'의 절차를 거쳐 '비교표준지공시지가의 선정, 개별공시지가 산정의 적정성, 산정한 개별공시지가와 비교표준지공시지가의 균형유지, 산정한 개별공시지가와 인근토지의 개별공시지가의 균형유지, 기타 검토의뢰사항'에 대한 검증을 완료한 후 피고에게 '전반적으로 개별공시지가 조사·산정지침에 따라 적정하게 처리를 잘 하였고, 비교표준지의 교체, 개별토지 특성 오류 수정 등을 통해 개별토지특성, 비교표준지와의 균형, 인근개별토지와의 균형을 고려하여 검증하였으며, 전체적으로 개별토지 가격의 정확성과 적정성이 잘 되어 있다고 판단된다'는 취지의 의견이 담긴 검증보고서를 제출하였다.

다) 피고는 2020. 4. 14. ○○○○시 ○○○구 공고 제2020-551호로 개별공시지가에 대한 열람 및 의견제출 요령을 공고하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

라) ○○○○시 ○○○구 부동산가격공시위원회는 2020. 5. 15. 이 사건 토지를 포함한 64,097필지에 대한 개별공시지가(안)을 심의 후 원안대로 의결하였고, 이에 피고는 2020. 5. 29. 개별공시지가를 결정·공시하였다.

2) 위 인정사실에 의하면, 부동산가격공시위원회의 심의나 감정평가법인등의 검증절차를 거친 후 2020년도 개별공시지가 결정이 이루어졌다고 할 것이므로, 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다(그 심의나 검증이 형식적인 것을 뿐 실질적으로 이루어지지 않았다는 부분에 대해서는 아래의 실체적 위법성에 관한 판단에서 함께 살펴본다).

마. 2020년도 개별공시지가 결정이 실체적으로 위법한지에 관한 판단

1) 2019년도 개별공시지가 결정의 절차적 위법성이 2020년도 개별공시지가 결정에도 그대로 승계되는지 여부

가) 다툼 없는 사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고들이 피고를 상대로 하여 이 사건 토지의 2019년도 개별공시지가 결정의 취소를 구하는 소를 제기하였고, 부산지방법원이 2021. 4. 22. '피고가 2019년도 개별공시지가 결정에 앞서 부동산공시법 제10조 제5항 본문에 따른 검증을 거쳤다고 볼 수 없다'는 이유로 이 사건 토지의 2019년도 개별공시지가 결정을 취소하는 판결을 선고한 사실(부산지방법원 2020구합20768), 이에 대해 피고가 항소하였으나 부산고등법원은 '제1심의 사실인정과 판단은 정당하고, 추가로 부동산공시법 제10조 제5항에 따른 의견청취절차를 거치지 않은 절차적 하자도 있다'는 이유로 피고의 항소를 기각하는 판결을 선고하였고(부산고등법원 2021누21507), 그 무렵 위 판결이 확정된 사실을 인정할 수 있다.

나) 그러나, 부동산공시법 제10조 제1항, 제4항, 제5항에 의하면 매년 일정한 산정절차, 검증절차, 의견청취절차 등을 거친 후 개별공시지가 결정이 이루어져야 하고, 앞서

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

라.항에서 본 바와 같이 실제로 피고는 이 사건 지침에 따른 개별공시지가 산정절차, 감정평가법인에 대한 검증절차, 개별공시지가에 대한 열림 및 의견제출 절차, 부동산가격공시위원회의 심의절차 등을 거친 후 2020년도 개별공시지가 결정을 하였다. 위와 같은 사정들을 종합하면, 2019년도 개별공시지가 결정과 2020년도 개별공시지가 결정은 개별적·독립적인 절차에 의한 것이라고 봄이 상당하므로, 앞서 본 2019년도 개별공시지가 결정의 절차적 위법성이 2020년도 개별공시지가 결정에까지 당연히 미친다고 볼 수 없고, 2020년도 개별공시지가 결정의 적법성은 독립적으로 판단되어야 한다.

다) 또한, 2019년도 개별공시지가 결정에 대한 판결은 절차적 위법에 관한 것일 뿐 실체적 위법에 대한 판단에 관한 것은 아니므로, 각 결정의 기준이 된 비교표준지가 같다거나 2020년도 개별공시지가 결정에 있어 전년도인 2019년도 개별공시지가를 참조하였다는 사정만으로는 2020년도 개별공시자가 결정이 당연히 위법하게 된다고 단정할 수도 없다.

라) 따라서 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

2) 이 사건 토지의 비교표준지를 변경후 표준지로 선정하여 2020년도 개별공시지가 결정을 한 것이 위법한지 여부

가) 관련 법리

개별공시지가를 결정하기 위한 표준지로는 대상 토지와 이용 상황이 가장 유사한 표준지, 즉 용도지역, 지목, 토지용도(실제 용도), 주위환경, 위치, 기타 자연적·사회적 조건이 가장 유사한 인근지역 소재 표준지를 선정하여야 한다(대법원 2009. 11. 12. 선고 2009두13771 판결 등 참조). 또한 대상토지에 대한 표준지 선정의 적정 여부를 판단하는 데에는 그 표준지에 의거하여 결정된 개별공시지가가 인근 유사토지들의 개별공시지가와

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

균형을 유지하고 있는지 여부도 참작할 수 있다(대법원 1997. 4. 11. 선고 96누9096 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

앞서 본 인정사실에다가 앞서 든 증거들, 갑 제17 내지 19, 25호증, 을 제10호증 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 피고가 이용상황, 도로접면 등에서 변경전 표준지보다 더욱 유사한 변경후 표준지를 이 사건 토지의 비교표준지로 선정한 것은 관계 법령 및 지침에 따른 것으로 적법하다고 봄이 타당하므로, 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

① 이 사건 지침은 부동산공시법 제10조 제8항, 동법 시행령 제17조 제1항의 위임에 따른 것으로서 법률보충적인 역할을 하는 법규적 성질을 가지고 있고(대법원 1998. 5. 26. 선고 96누17103 판결, 대법원 2013. 5. 9. 선고 2011두30496 판결 등 참조), 개별공시지가 결정의 적법 여부는 부동산 가격공시에 관한 법률 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지 여부에 따라 결정된다(대법원 1995. 11. 21. 선고 94누15684 판결 등 참조). 위 지침에 의하면, 비교표준지란 '개별공시지가를 산정하고자 하는 필지주변의 여러 표준지 중에서 직접 비교의 기준이 되는 표준지로서 해당필지와 토지특성비교를 통하여 비준율을 적용하게 되는 표준지'를 의미하는데, 일반 토지의 경우 비교표준지 선정 기준은 아래와 같다.

> 1. 일반적 기준
> 비교표준지는 조사대상 토지와 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권[2]의 표준지 중에서 토지이용상황(주용도 포함)이 동일한 표준지를 선정한다.
> 2. 세부 기준
> ① 인근에 동일한 토지이용상황(주용도 포함)의 표준지가 없거나, 토지이용상황에 따라 표준지를

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

선정하여 인접토지와 가격불균형이 발생하는 경우 도로접면이 유사한 표준지를 선정할 수 있다.
② 일반적 기준을 충족하는 표준지가 2개 이상인 경우, 가격형성요인[3]이 유사한 표준지 중 가급적 지리적으로 근접한 표준지를 선정

② 이 사건 토지와 변경전 표준지, 변경후 표준지에 관한 용도지역, 토지이용상황, 도로접면, 지형형상 조건을 비교해보면 아래 표 기재와 같다.

토지	용도지역	토지이용상황	도로접면	지형형상	2020년도 개별공시지가 (표준지공시지가)
변경전 표준지 (D)	일반상업	상업용	광대한면	세로장방	16,500,000원
이 사건 토지 (C)	일반상업	상업용	광대소각	가로장방	24,280,000원
변경후 표준지 (E)	일반상업	상업용	광대세각[4]	세로장방	22,300,000원

* 광대한면: 폭 25m 이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
* 광대세각: 광대로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(폭 8m 미만)에 한면 이상 접하고 있는 토지
* 광대소각: 광대로에 한면이 접하고, 소로(폭 8m 이상 12m 미만) 이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지

이에 따르면, 변경전 표준지와 변경후 표준지의 지형형상 조건은 동일하게 세로장방형이어서 동일하게 이 사건 토지에 비해 열세이고, 도로접면 조건은 '이 사건 토지(광대소각) > 변경후 표준지(광대세각) > 변경전 표준지(광대한면)' 순으로 우세하다. 이를 앞서 본 비교표준지 선정기준에 비추어 보면, 변경전 표준지보다는 변경후 표준지가 이 사건 토지와 가격형성요인이 더 유사하다.

③ 또한, 이 사건 토지와 변경전 표준지, 변경후 표준지의 위치는 별지 현황도 기재

2) 토지의 가격은 공간적으로 인접한 토지라도 주변여건과 개별토지의 물리적 조건(도로조건 등)에 따라 입지성과 가격수준이 다르게 형성되기도 한다. 따라서 유사가격권이란 공간적으로 떨어져 있어도 지가형성요인(도로조건, 건축규제, 주변여건 등)이 비슷하여 유사한 가격대를 형성하는 지역적 범위라고 할 수 있다.

3) 토지의 가격형성에 영향을 미치는 사회· 경제· 행정적 요인 뿐 아니라, 용도지역, 용도지구 등 공법상 제한사항, 도로접면, 지세, 형상 등 물리적 특성 등의 제반요인을 의미한다. 개별공시지가는 유사가격권 내 표준지를 적용하여 토지가격비준표 특성항목을 비교함으로써 주요 토지 가격형성요인을 반영하고 있다.

4) 갑 제25호증, 을 제14호증의 각 기재에 따른다[반면, 원고들이 제출한 참고자료에는 도로접면이 '광대소각'으로 기재되어 있는데, 이에 따르면 오히려 변경후 표준지의 도로접면 조건이 이 사건 토지의 것과 동일하게 된다(2022. 3. 21.자 원고 참고자료5 3쪽 참조)].

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

와 같고, 이에 의하면 변경후 표준지(B)가 이 사건 토지와 광대로를 사이에 두고 마주보는 위치에 있으므로, 위 광대로와 교차하는 도로에 접한 변경전 표준지(A)보다 이 사건 토지와 지리적으로도 더 근접할 뿐만 아니라 도로접면 형태도 더 유사해 보인다.

④ 2007년부터 2019년까지는 변경전 표준지가 이 사건 토지의 비교표준지로 선정되었던 것은 사실이나, 그 바로 전인 2003년부터 2006년까지는 변경후 표준지가 이 사건 토지의 비교표준지로 선정되기도 하였다.

⑤ 결과적으로 이 사건 토지의 2020년도 개별공시지가 결정에 있어 비교표준지가 변경되어 전년에 비해 개별공시지가의 변동폭이 크게 증가하였다고 하더라도 위와 같이 변경후 표준지가 비교표준지의 선정기준에 적합한 이상 비교표준지를 변경한 것만으로는 어떠한 위법이 있다고 보기 어렵다.

3) 2020년도 개별공시지가가 현저히 불합리하게 결정되었는지 여부

가) 관련 법리

(1) 대상토지에 대한 표준지 선정의 적정 여부를 판단하는 데에는 그 표준지에 의거하여 결정된 개별공시지가가 인근 유사토지들의 개별공시지가와 균형을 유지하고 있는지 여부도 참작할 수 있으나, 특별한 사정이 없는 한 당해 토지의 개별토지가격이 인접토지의 개별토지가격과 비교하여 상대적으로 고가 또는 저가로 평가되었다는 사정만으로는 그 개별토지가격 결정이 위법·부당하다고 다툴 수 없고(대법원 1993. 12. 24. 선고 92누19262 판결 등 참조), 당해 토지의 개별토지가격이 인근토지의 개별토지가격 등에 비추어 현저하게 부당하다는 점에 대하여는 이를 다투는 자에게 그 입증의 필요가 있다(대법원 1995. 3. 28. 선고 94누12920 판결 등 참조).

(2) 개별공시지가가 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정되게 된

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

경위, 개별공시지가를 결정함에 있어서 토지특성이 동일 또는 유사한 인근 토지들에 대하여 적용된 가감조정비율, 표준지 및 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별공시지가의 증감 등 여러 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다(대법원 1996. 12. 6. 선고 96누1832 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

앞서 든 증거들에 갑 제26호증, 을 제14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 원고들이 주장하는 사정들이나 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지의 2020년도 개별공시지가 결정이 현저하게 부당하다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

① 개별공시지가의 결정 과정에 있어 각 토지마다 그 토지의 특성 및 평가요소 등에서 차이가 있고, 지가 산정의 목적에 따라 부동산가격공시위원회의 심의절차 등에서 이를 참작하여 감액 혹은 증액 조정하여 최종적으로 개별공시지가를 결정할 수 있다. 그런데 어느 토지의 소유자가 인접토지에 비하여 고가로 평가되었음을 이유로 다툴 수 있다고 한다면 이와 마찬가지로 인접토지의 소유자는 자신의 토지가 다른 토지에 비하여 저가로 평가되었음을 이유로 다툴 수 있게 되어 순환논증의 모순에 빠질 우려가 있다. 따라서 앞서 본 법리에 따라 그 개별공시지가가 인근 표준지들의 공시지가 또는 인근 토지의 개별공시지가 등에 비추어 현저하게 부당한 경우에 한하여 개별공시지가 결정이 위법하다고 봄이 타당하다.

② 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 대한 비교표준지로 변경후 표준지를 선정한 것은 적법하고, 이 사건 토지는 변경후 표준지보다 도로접면, 지형형상조건에서

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

우세하므로, 특별한 사정이 없는 이상 이 사건 토지에 대한 2020년도 개별공시지가(24,280,000원)가 변경후 표준지의 공시지가(22,300,000원)보다 높게 되는 것은 자연스러워 보인다.

③ 감정평가 실무기준에서는 '토지의 면적이 최유효이용 규모에 초과하거나 미달하는 토지는 대상물건의 면적과 비슷한 규모의 표준지 공시지가를 기준으로 감정평가한다. 다만, 그러한 표준지 공시지가가 없는 경우에는 규모가 과대하거나 과소한 것에 따른 불리한 정도를 개별요인 비교시 고려하여 감정평가한다'고 규정하고 있는데(1. 7. 11 규모가 과대하거나 과소한 토지 부분 참조), 이는 당해 지역, 토지의 특성 등 개별적 사안에 따라 탄력적으로 적용되어야 한다. 그런데, 앞서 본 바와 같이 개별공시지가 결정의 적법 여부는 부동산 가격공시에 관한 법률 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지 여부에 따라 결정되고, 이 사건 지침에서는 개별공시지가 산정시 '토지면적' 요소로서 '면적배율'은 비교표준지와 조사대상필지의 토지이용상황이 동일한 임야(주용도가 임야)일 때만 적용한다고 규정하고 있으므로, 규모가 상당히 큰 이 사건 토지에 대해 '면적배율'을 적용하지 않았다는 이유만으로 이 사건 토지의 2020년도 개별공시지가 결정이 위법하다고 볼 수는 없다.

한편, 이 사건 토지의 면적은 35,272.6㎡로 변경후 표준지 면적인 316㎡의 약 111배에 이르긴 하나, 인근의 비교표준지 중에 이 사건 토지의 면적에 육박할 정도로 넓은 토지는 존재하지 않는 점, 이 사건 토지의 4면이 모두 도로에 접하고 있는 점, 이 사건 토지 위의 이 사건 건물에서 운영되고 있는 백화점, 호텔 등 사업의 희소성, 시장성, 수익성, 이용상황, 장래동향 등을 종합적으로 고려하면, 원고가 주장하는 사정들만으로는 이 사건 토지의 규모가 과대함을 이유로 불리하게 평가하여야 할 필요성을 인정하기

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

어렵다.

④ 이 사건 토지의 4면을 마주보고 있는 표준지들의 2020년도 공시지가 평균액은 19,420,000원/㎡이고, 이 사건 토지의 2020년도 개별공시지가는 그보다 약 25% 가량 높은 24,280,000원/㎡이긴 하다.

그러나, 이 사건 토지의 4면 중 북면과 동면에 위치한 표준지들의 공시지가는 한 곳(I 18,800,000원)을 제외하고는 21,900,000원~24,500,000원의 분포를 보이고 있고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지는 4면이 도로에 접해 있고 백화점, 호텔 등 특수한 목적으로 사용되고 있는 점, 접하고 있는 도로의 특성, 지하철역과의 근접성 등을 고려할 때, 이 사건 토지의 2020년도 개별공시지가가 현저히 높은 것으로 평가하기는 어렵다. 이는 이 사건 토지의 4면에 위치한 다른 토지들의 개별공시지가와 비교해보더라도 마찬가지이다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 ○○○

판사 ○○○

판사 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

별지

내역

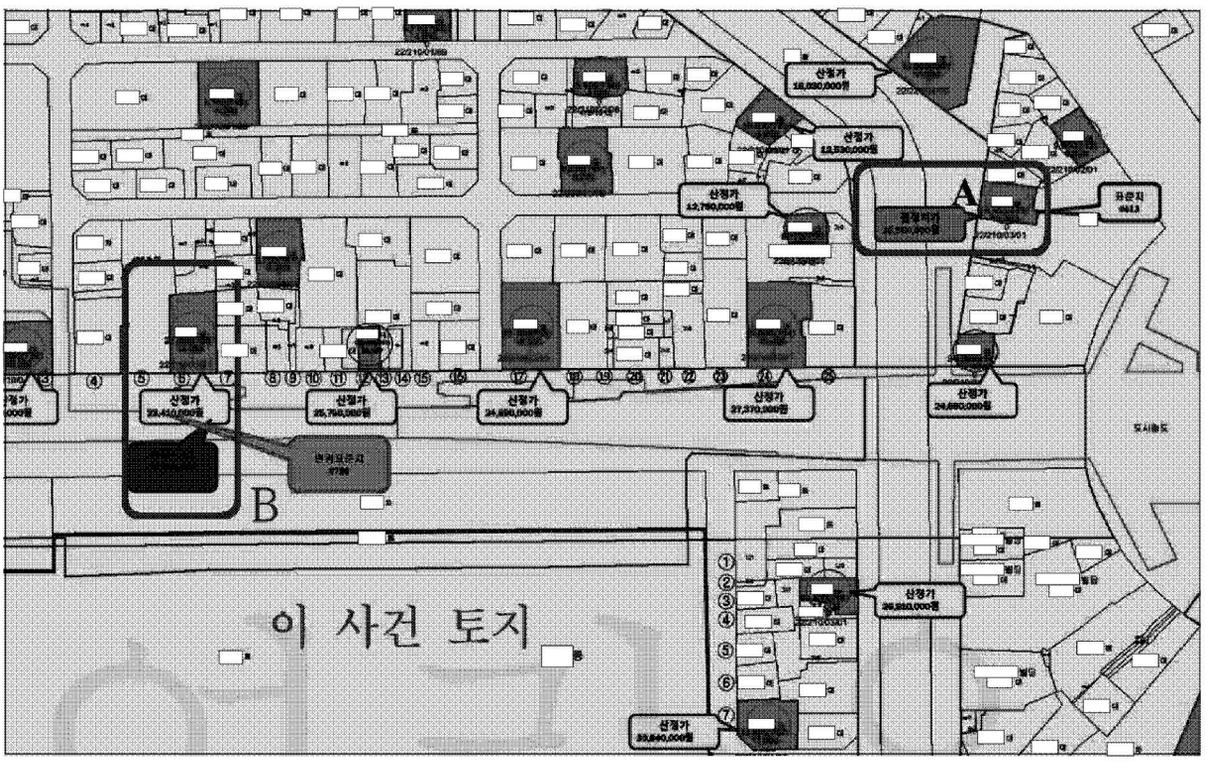
(단위: 원)

원고	처분(고지)일	과세대상	세목	고지세액	정당세액	취소세액
	2020. 7. 10.	건축물	재산세	561,708,670	513,770,290	47,938,380
			지역자원시설세	518,417,070	474,166,300	44,250,770
			지방교육세	72,013,930	65,867,990	6,145,940
	합계			1,152,139,670	1,053,804,580	98,335,090
	2020. 9. 10.	토지	재산세	1,650,965,934	1,039,232,038	611,733,896
			지역자원시설세	-	-	-
			지방교육세	244,525,540	153,898,370	90,627,170
	합계			1,895,491,474	1,193,130,408	702,361,066
	2020. 7. 10.	건축물	재산세	535,234,860	510,199,500	25,035,360
			지역자원시설세	493,979,800	470,637,250	23,342,550
			지방교육세	68,619,850	65,428,340	3,191,510
	합계			1,097,834,510	1,046,265,090	51,569,420
	2020. 9. 10.	토지	재산세	1,350,653,518	845,641,429	505,012,089
			지역자원시설세	-	-	-
			지방교육세	200,039,016	125,252,989	74,786,027
	합계			1,550,692,534	970,894,418	579,798,116

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

별지

현황도



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

별지

관계 법령

▣ 부동산 가격공시에 관한 법률

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등)

① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 "개별공시지가"라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가법인등[5]의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가법인등의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정평가법인등의 검증을 생략할 수 있다.

⑥ 시장·군수 또는 구청장이 제5항에 따른 검증을 받으려는 때에는 해당 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가법인등 또는 대통령령으로 정하는 감정평가실적 등이 우수한

5) 2020. 4. 7. 법률 제17219호로 개정되면서 '감정평가업자'의 표기가 '감정평가법인등'으로 변경되었을 뿐 내용은 동일하므로, 현행 법령으로 표기하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

감정평가법인등에 의뢰하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 지가공시 행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지공시지가와 개별공시지가와의 균형유지 등 적정한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 것 외에 개별공시지가의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취, 감정평가법인등의 지정 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(개별공시지가에 대한 이의신청)

① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

▣ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령(2020. 10. 8. 대통령령 제31101호로 개정되기 전의 것)

제14조(개별공시지가의 단위면적)

법 제10조 제1항에 따른 단위면적은 1제곱미터로 한다.

제17조(개별공시지가 조사·산정의 기준)

① 국토교통부장관은 법 제10조 제4항에 따른 개별공시지가 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 개별공시지가를 조사·산정하여야 한다.

② 제1항에 따른 기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지가형성에 영향을 미치는 토지 특성조사에 관한 사항
2. 개별공시지가의 산정기준이 되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 선정에 관한 사항
3. 법 제3조 제7항에 따른 토지가격비준표(이하 "토지가격비준표"라 한다)의 사용에 관한 사항
4. 그 밖에 개별공시지가의 조사·산정에 필요한 사항

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

제18조(개별공시지가의 검증)

① 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조 제5항 본문에 따라 개별토지가격의 타당성에 대한 검증을 의뢰하는 경우에는 같은 조 제4항에 따라 산정한 전체 개별토지가격에 대한 지가현황도면 및 지가조사자료를 제공하여야 한다.

② 법 제10조 제5항 본문에 따라 검증을 의뢰받은 감정평가업자는 다음 각 호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시하여야 한다.

1. 비교표준지 선정의 적정성에 관한 사항
2. 개별토지 가격 산정의 적정성에 관한 사항
3. 산정한 개별토지가격과 표준지공시지가의 균형 유지에 관한 사항
4. 산정한 개별토지가격과 인근토지의 지가 및 전년도 지가와의 균형 유지에 관한 사항
5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토를 의뢰한 사항

③ 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조 제5항 단서에 따라 감정평가업자의 검증을 생략할 때에는 개별토지의 지가변동률과 해당 토지가 있는 읍·면·동의 연평균 지가변동률(국토교통부장관이 조사·공표하는 연평균 지가변동률을 말한다) 간의 차이가 작은 순으로 대상 토지를 선정하여야 한다. 다만, 개발사업이 시행되거나 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 토지는 검증 생략 대상 토지로 선정해서는 아니 된다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 개별토지 가격의 검증에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 검증의 생략에 대해서는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

제19조(개별토지 소유자 등의 의견청취)

① 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조 제5항에 따라 개별토지의 가격 산정에 관하여 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인(이하 "개별토지소유자등"이라 한다)의 의견을 들으려는 경우에는 개별토지가격 열람부를 갖추어 놓고 해당 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 20일 이상 게시하여 개별토지소유자등이 개별토지가격을 열람할 수 있도록 하여야 한다.

1. 열람기간 및 열람장소
2. 의견제출기간 및 의견제출방법

② 제1항에 따라 열람한 개별토지가격에 의견이 있는 개별토지소유자등은 의견제출기간에 해당 시장·군수 또는 구청장에게 의견을 제출할 수 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-07-28

③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 의견을 제출받은 경우에는 의견제출기간 만료일부터 30일 이내에 심사하여 그 결과를 의견제출인에게 통지하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따라 심사를 할 때에는 현지조사와 검증을 할 수 있다.

제20조(검증을 실시하는 감정평가업자)

법 제10조 제6항에서 "대통령령으로 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자"란 제7조 제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 감정평가업자를 말한다.

제21조(개별공시지가의 결정 및 공시)

① 시장·군수 또는 구청장은 매년 5월 31일까지 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다. 다만, 제16조 제2항 제1호의 경우에는 그 해 10월 31일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 5월 31일까지 결정·공시하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 개별공시지가를 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 해당 시·군 또는 구의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

1. 조사기준일, 공시필지의 수 및 개별공시지가의 열람방법 등 개별공시지가의 결정에 관한 사항
2. 이의신청의 기간·절차 및 방법

③ 개별공시지가 및 이의신청기간 등의 통지에 관하여는 제4조 제2항 및 제3항을 준용한다.

제22조(개별공시지가에 대한 이의신청)

① 법 제11조 제1항에 따라 개별공시지가에 대하여 이의신청을 하려는 자는 이의신청서에 이의신청 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 해당 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 제출된 이의신청을 심사하기 위하여 필요할 때에는 감정평가업자에게 검증을 의뢰할 수 있다.