



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-12

수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2018구합1788 재산세등부과처분취소
원 고 주식회사 A
피 고 ○○시 ○○구청장
변 론 종 결 2022. 10. 27.
판 결 선 고 2022. 12. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 원고에 대하여 한 별지1 부과처분 목록 [표1], [표2] 기재 각 재산세, 지역자원시설세, 지방교육세 부과처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위



가. 원고는 여객자동차터미널사업 등을 영위하는 법인으로, 2015. 3. 18. 수원지방법원 성남지원 B, C(병합) 부동산강제경매 절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에서 ○○시 ○○구 D건물 및 복합건물 지하 4층 E호, 지하 3층 F호, 지하 1층 G호, 지하 1층 H호, 지상 1층 I호, 지상 1층 J호, 지상 7층 K호(이하 위 각 부동산의 건축물 부분을 '이 사건 건축물', 토지 부분을 '이 사건 토지', 통틀어 '이 사건 부동산'이라 하고, 개별 부동산은 층과 호실만으로 지칭한다)를 합계 20,851,000,000원에 취득하였다.

나. 피고는 2017. 7. 10. 원고에게 이 사건 건축물에 관하여 구 소득세법(2019. 12. 31. 법률 제16834호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제99조 제1항 제1호 나.목에 따라 국세청장이 산정·고시한 2017년도 건물신축가격 기준액을 토대로 산정한 시가표준액 55,495,987,384원에 지방세법 제110조 제1항, 구 지방세법 시행령(2020. 12. 8. 대통령령 제31243호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제109조 제1호에서 정한 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액 38,847,191,169원을 과세표준으로 삼아 2017년 귀속 재산세(건축물) 151,503,900원, 지역자원시설세 139,821,140원, 지방교육세 19,423,540원을 부과하였다.

다. 피고는 2017. 9. 8. 원고에게 이 사건 토지에 관하여 공시지가(7,000,000원/㎡)를 기준으로 산정한 시가표준액 80,565,800,000원에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액 56,396,060,000원을 과세표준으로 삼아 2017년 귀속 재산세(토지) 191,746,600원, 지방교육세 22,558,420원을 부과하였다.

라. 피고는 2018. 7. 9. 원고에게 이 사건 건축물에 관하여 2018년도 건물신축가격 기준액을 토대로 산정한 시가표준액 61,756,475,741원에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액 43,229,533,017원을 과세표준으로 삼아 2018년 귀속 재산세(건축물) 168,595,030



원, 지역자원시설세 155,596,330원, 지방교육세 21,614,730원을 부과하였다.

마. 피고는 2018. 9. 10. 원고에게 이 사건 토지에 관하여 공시지가(7,100,000원/m²)를 기준으로 산정한 시가표준액 81,716,740,000원에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액 57,201,718,000원을 과세표준으로 삼아 2018년 귀속 재산세(토지) 194,485,830원, 지방교육세 22,880,680원을 부과하였다(이하 2017년, 2018년 귀속 재산세(건축물) 및 재산세(토지) 등의 부과처분을 모두 합쳐서 '이 사건 각 처분'이라 한다).

바. 원고는 이 사건 각 처분에 대하여 이의신청을 거쳐 조세심판원에 심판청구를 하였으나, 2018. 7. 10. 및 2019. 4. 18. 모두 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

이 사건 토지의 공시지가가 과도하게 높게 결정됨에 따라 이 사건 건축물의 위치 지수가 높아져서 이를 기초로 산출된 이 사건 건축물의 시가표준액도 과도하게 높게 결정된 점, 이 사건 경매절차에서 감정가격(건축물: 25,515,600,000원, 토지: 17,010,400,000원, 합계: 42,526,000,000원)에 비추어 이 사건 부동산에 관한 시가표준액은 적정시가를 크게 초과하여 현저히 불합리한 점 등을 고려할 때, 이 사건 각 처분은 적정가격을 전혀 반영하지 못하여 위법하다.

나. 관계 법령

별지2 기재와 같다.

다. 판단



1) 지방세법 제110조 제1항에 의하면, 토지, 건축물에 대한 재산세의 과세표준은 같은 법 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액을 기준으로 한다고 규정하고 있고, 지방세법 제4조 제1항에 의하면, 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 공시된 가액으로 한다고 규정하고 있으며, 구 지방세법 시행령 제2조는 지방세법 제4조 제1항 본문에 따른 토지 등의 시가표준액은 지방세기본법 제34조에 따른 세목별 납세의무의 성립시기 당시에 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 공시된 개별공시지가 등으로 한다고 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 한다고 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호는 건축물의 시가표준액에 관하여 구 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수(가.목), 건물의 경과연수별 잔존가치율(나.목), 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(다.목)을 적용하여 결정한다'고 규정하고 있다.

위와 같은 지방세법령에 따라 토지의 시가표준액 산정의 기초가 되는 개별공시지가결정의 적법 여부는 부동산 가격공시 및 감정평가에 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 2003두



12080 판결 참조). 그리고 지방자치단체의 장이 건물신축가격을 기준으로 하여 위 구 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호 소정의 제반 요소들을 모두 참작하여 시가표준액을 결정하였다면 그 시가표준액은 적정한 것이고, 그 시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에 한하여 그 시가표준액 결정이 위법한 것으로 보아야 할 것이다(대법원 1997. 7. 8. 선고 95누17953 판결 등 참조).

또한, 표준지로 선정된 토지의 표준지공시지가를 다투기 위해서는 처분청인 국토교통부장관에게 이의를 신청하거나 국토교통부장관을 상대로 공시지가결정의 취소를 구하는 행정심판이나 행정소송을 제기해야 한다. 그러한 절차를 밟지 않은 채 토지 등에 관한 재산세 등 부과처분의 취소를 구하는 소송에서 표준지공시지가결정의 위법성을 다투는 것은 원칙적으로 허용되지 않는다(대법원 1995. 11. 10. 선고 93누16468 판결, 대법원 1997. 9. 26. 선고 96누7649 판결 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 국토교통부장관은 2017. 2. 23. 및 2018. 2. 13. 이 사건 토지에 관한 2017년 및 2018년 표준지 공시지가를 결정하여 공시한 사실이 인정되는바, 원고로서는 부동산공시법 제7조에 따라 공시일로부터 30일 이내에 신청하여야 하는 이의절차나 국토교통부장관을 상대로 한 행정소송 등을 통하여 이 사건 토지에 관한 표준지공시지가결정의 위법성을 다투었어야 하고, 그러한 절차를 밟지 않은 채 이 사건 부동산에 관한 재산세 등 부과처분의 취소를 구하는 이 사건 소송에서 그 위법성을 다투는 것은 허용되지 않는다.

나아가 ① 원고가 이 사건 소송에서 이 사건 토지에 대한 표준지공시지가결정의 위법성을 다투 수 없으므로, 설령 이 사건 토지에 대한 감정가액이 시가표준액이 되는 표준지공시지가를 상당히 초과하더라도 이러한 이유만으로 시가표준액 산정이 위법하



다고 볼 수 없는 점, ② 이 사건 건축물에 대한 시가표준액은 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 건축물의 구조, 용도, 위치와 잔존가치 등 여러 사정을 반영하여 정한 기준에 따라 결정되는데, 단지 이 사건 건축물에 대한 시가표준액이 그 감정가액과 상당히 차이가 난다거나 이 사건 건축물의 시가표준액을 결정할 때 위치지수로 반영되는 이 사건 토지의 공시지가가 과도하게 높게 결정되었다는 등의 사정만으로 선불리 시가표준액 결정이 위법하다고 단정할 수 없는 점, ③ 원고는 이 사건 토지의 시가표준액이 이 사건 경매절차에서의 감정가액 또는 원고가 매수한 가액과 차이가 있다는 주장 외에는 위 공시지가의 결정 과정에 있어 관련 법령이나 지침이 정한 주요 절차를 위반한 하자가 있다거나 잘못된 계산·기재로 그 지가 산정에 명백한 잘못이 있는 경우에 해당한다는 사정 등 위 공시지가가 현저히 부당하다는 점을 뒷받침할 근거를 추가로 주장·입증하지 않고 있는 점, ④ 피고는 지방세법 제4조 제2항, 구 지방세법 시행령 제4조 제1항에 따라 국세청장이 고시한 건축건물기준가액에 구조지수, 용도지수, 위치지수, 잔존가치율 및 가감산율 등을 고려하여 이 사건 건축물의 시가표준액을 산정하였고, 달리 그 산정방법이나 계산에 있어 위법이 있다고 볼 자료가 없는 점, ⑤ 재산세는 보유하는 재산에 대한 담세력을 인정하여 과세하는 것으로서 그 과세표준은 거래가격을 기준으로 산정하는 것이 아닌 점, ⑥ 재산세의 과세표준은 시가표준액이 아니라 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용한 금액이므로 이 과정에서 이미 시가에 대한 고려가 반영되었다고 볼 수 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 부동산에 대한 시가표준액은 관련 법령이 정하는 방법에 따라 적법하게 산출되었다고 보인다. 따라서 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결론



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-12

따라서 이 사건 각 처분은 적법하다.

3. 결론

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

재판장 판사 ○○○

판사 ○○○

판사 ○○○



별지1

부과처분 목록

[표1] 2017년 귀속 재산세 등 부과처분 내역

(단위: 원)

처분일	과세대상		재산세	지역자원시 설세	지방교육세	합계
2017. 7. 10.	건축물	지하1층 □호	15,042,800	13,882,820	1,928,560	30,854,180
		지하1층 □호	26,107,280	24,094,100	3,347,080	53,548,460
		지하3층 □호	47,301,130	43,653,660	6,064,240	97,019,030
		지하4층 □호	50,038,780	46,180,220	6,415,220	102,634,220
		지상1층 □호	6,586,650	6,078,720	844,440	13,509,810
		지상7층 □호	6,014,560	5,550,750	771,090	12,336,400
		지상1층 □호	412,700	380,870	52,910	846,480
		소계	151,503,900	139,821,140	19,423,540	310,748,580
2017. 9. 8.	토지	□	191,746,600		22,558,420	214,305,020
합계			343,250,500	139,821,140	41,981,960	525,053,600



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-12

[표2] 2018년 귀속 재산세 등 부과처분 내역

(단위: 원)

처분일	과세대상		재산세	지역자원 시설세	지방교육세	합계
2018. 7. 9.	건축물	지하1층 □호	16,765,340	15,472,730	2,149,400	34,387,470
		지하1층 □호	29,096,800	26,853,430	3,730,360	59,680,590
		지하3층 □호	52,568,990	48,515,920	6,739,610	107,824,520
		지하4층 □호	55,707,210	51,412,200	7,141,950	114,261,360
		지상1층 □호	7,344,860	6,778,560	941,640	15,065,060
		지상7층 □호	6,685,790	6,170,310	857,150	13,713,250
		지상1층 □호	426,040	393,180	54,620	873,840
		소계	168,595,030	155,596,330	21,614,730	345,806,090
2018. 9. 10.	토지	□	194,485,830	-	22,880,680	217,366,510
	합계		363,080,860	155,596,330	44,495,410	563,172,600



별지2

관계 법령

■ 구 소득세법(2019. 12. 31. 법률 제16834호로 개정되기 전의 것)

제99조(기준시가의 산정)

① 제100조 및 제114조 제7항에 따른 기준시가는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 제94조 제1항 제1호에 따른 토지 또는 건물

가. 토지

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(이하 "개별공시지가"라 한다). 다만, 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 납세지 관할 세무서장이 인근 유사토지의 개별공시지가를 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 평가한 금액으로 하고, 지가(지가)가 급등하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역의 경우에는 배율방법에 따라 평가한 금액으로 한다.

나. 건물

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

■ 지방세법

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(가액)으로 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 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-12

산 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

■ 구 지방세법 시행령(2020. 12. 8. 대통령령 제31243호로 개정되기 전의 것)

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)

- ① 법 제4조 제2항에서 "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(가감산율)

- ③ 법 제4조 제2항에 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 제110조 제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70

■ 부동산 가격공시에 관한 법률



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-05-12

제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시)

- ① 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변환경 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. 끝.