본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건	2023구합63131 재산세등부과처분취소
원 고	1. A 2. 주식회사 B 원고들 소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 유○○
피 고	○○시 ○○출장소장
변 론 종 결	2023. 12. 14.
판 결 선 고	2024. 1. 25.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2022. 7. 6. 원고 A에게 한 별지1 '재산세 등 부과내역' 기재 재산세 등 합계 5,904,970원의 부과처분 및 원고 주식회사 B에게 한 별지2 '재산세 등 부과내역' 기재 재산세 등 합계 6,139,350원의 부과처분을 각 취소한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

이 유

1. 기초사실

가. 원고들 소유의 주차장건물

1) ① 원고 A은 2014. 2. 6. ○○시 C건물 D호, E호, F호, G호, H호, I호(이하 '이 사건 제1건물'이라 한다)를 경매로 취득한 후 같은 날 소유권이전등기를 마쳤고, ② 원고 주식회사 B는 2018. 11. 26. ○○시 J건물 E호, F호, G호, H호, I호(이하 '이 사건 제2건물'이라 한다, 이 사건 제1건물과 합쳐, 이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)를 경매로 취득[1]한 후 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 각 건물은 모두 주차장 전용으로 이용되고 있고, 이 사건 제1건물이 위치한 C건물의 1층과 2층, 이 사건 제2건물이 위치한 J건물의 1층 내지 3층은 근린생활시설로 이용되고 있다.

나. 피고의 재산세 등 부과·고지

① 피고는 이 사건 제1건물에 관하여 소득세법 제99조 제1항 제1호 나.목에 따라 ○○청장이 산정·고시한 2022년도 건물신축가격기준액(780,000원)을 토대로 산정한 아래 '시가표준액 산정내역' 기재 각 시가표준액에 지방세법 제110조 제1항 제1호 및 같은 법 시행령 제109조 제1항 제1호에서 정한 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액을 과세표준으로 하여, 2022. 7. 6. 원고 A에게, 별지1 '재산세 등 부과내역'의 각 기재와 같이 2022년도 재산세, 지역자원시설세, 지방교육세 합계 5,904,970원을 부과·고지하였고, ② 피고는 이 사건 제2건물에 관해서도 ○○청장이 산정·고시한 2022년도 건물신축가격기준액(780,000원)을 토대로 산정한 아래 '시가표준액 산정내역' 기재 각 시가

1) 이 사건 제2건물의 전 소유자는 원고 A이다(원고 A은 2013. 7. 8. 이 사건 제2건물을 경매로 취득한 후 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다).

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

표준액에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액을 과세표준으로 하여, 같은 날 원고 주식회사 B에게, 별지2 '재산세 등 부과내역'의 각 기재와 같이 2022년도 재산세, 지역자원시설세, 지방교육세 합계 6,139,350원을 부과·고지하였다(원고들에 대한 위 재산세 등 부과·고지를 모두 합쳐, 이하 '이 사건 각 처분'이라 한다).

<이 사건 각 건물의 시가표준액 산정내역>

구분		건축물 신축가격 기준액	구조 지수	용도 지수	위치 지수	잔가율	1㎡ 건물가액	감산율	연면적(㎡)	시가표준액
이사건 제1건물	D호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.58	346,000	0.3	403.09	97,628,397원
	E호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.58	346,000	0.3	1,001.2	242,490,640원
	F호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.58	346,000	0.3	1,001.85	242,648,070원
	G호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.58	346,000	0.3	1,001.85	242,648,070원
	H호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.58	346,000	0.3	1,001.2	242,490,640원
	I호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.58	346,000	0.3	1,001.2	242,490,640원
이사건 제2건물	E호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.55	329,000	0.2	1,024.31	269,598,391원
	F호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.55	329,000	0.2	1,024.31	269,598,391원
	G호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.55	329,000	0.2	1,024.31	269,598,391원
	H호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.55	329,000	0.2	1,024.31	269,598,391원
	I호	780,000	1.00	0.65	1.18	0.55	329,000	0.2	1,024.31	269,598,391원

다. 조세심판

원고들은 이 사건 각 처분에 불복하여 조세심판원에 2022. 8. 10. 심판청구를 하였으나, 현재까지 위 심판청구에 대한 결정이 이루어지지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 포함), 을 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

2. 원고들 주장의 요지

주차장으로 이용되는 이 사건 각 건물에 대한 과세표준이 과도하게 산정되었으므로, 이에 기초한 이 사건 각 처분은 실질과세원칙, 비례원칙에 위반되어 위법하다.

3. 관계 법령

별지3 기재와 같다.

4. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 관련 규정

1) 지방세법 제110조 제1항 제1호 및 같은 법 시행령 제109조 제1항 제1호에 의하면, '주택 외의 건축물에 대한 재산세의 과세표준은 지방세법 제4조 제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 공정시장가액비율인 100분의 70을 곱하여 산정한 가액'으로 하도록 하고 있다.

2) 지방세법 제4조 제1항 본문에서는 "이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 부동산 가격공시에 관한 법률에 따라 공시된 가액으로 한다", 같은 조 제2항에서는 "제1항 외의 건축물, 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"고 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령 제4조[2] 제1항에서는 "법 제4조제2항에서 '대통령령으로 정하는 기준'이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정안전부장관이 정하는 기준을 말한다"고 하면서, 제1호의2에서 "제1호(오피스텔) 외의 건축물의 경우, 소득세법 제99

2) 2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 일부개정되어 2023. 1. 1. 시행되기 전의 것, 이하 같다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

조 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 적용한다"고 규정하고 있다.

3) 구 지방세 시가표준액 조사·산정 기준(2022. 1. 1. 행정안전부훈령 제222호로 제정된 것, 이하 같다) 제19조 제1항에서는 "오피스텔 외 건축물에 대한 시가표준액은 '건축물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × 면적 × 가감산율'의 산식에 따라 산정한다"고 하면서, 같은 조 제2항에서는 '구조지수는 별표4, 용도지수는 별표5, 위치지수는 별표6, 경과연수별 잔가율을 별표7, 가감산율은 별표8과 같다'고 규정하고 있는데, ① 별표5에서 건축물의 용도지수를 정하면서, '주차전용빌딩'은 '0.65'로 정하고 있고, ② 별표6에서 건축물의 위치지수를 정하면서, '건물부속토지가격이 ㎡당 300만 원 초과 400만 원 이하'인 경우 위치지수를 '1.18'로 정하고 있으며, ③ 별표8에서 건축물의 가감산율을 정하면서, '무벽 면적비율 1/4이상 ~ 2/4미만'인 경우 감산율을 '0.2'로, '주차장으로 사용되고 있는 2층 이상 건축물'의 경우 감산율을 '0.1'로, '철골조 건축물(벽면구조) 조립식패널'의 경우 감산율을 '0.1'로 각 정하고 있다.

나. 구체적 판단

1) 앞서 든 증거, 을 제3, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 위와 같은 기준에 따라, 이 사건 각 건물의 각 용도지수는 0.65(주차장전용빌딩), 각 위치지수는 1.18(건물부속토지가격이 ㎡당 300만 원 초과 400만 원 이하)을 적용하고, 감산율의 경우, 이 사건 제1건물에 관해서는 무벽 면적비율 1/4이상 ~ 2/4미만인 경

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

우 감산율 0.2와 주차장으로 사용되고 있는 2층 이상 건축물의 경우 감산율 0.1을 합산한 0.3을, 이 사건 제2건물에 관해서는 주차장으로 사용되고 있는 2층 이상 건축물의 경우 감산율 0.1과 철골조 건축물(벽면구조) 조립식패널의 경우 감산율 0.1을 합산한 0.2를 각 적용하여, 이 사건 각 건물의 시가표준액을 산정한 사실이 인정된다.

2) 이 사건 각 건물의 과세표준(시가표준액)이 과도하게 산정되었다는 원고들 주장의 구체적인 근거는, ① 이 사건 각 건물의 실제 시장가치가 근린생활시설로 이용되는 부분(이 사건 제1건물의 경우 C건물 1층과 2층, 이 사건 제2건물의 경우 J건물 1층 내지 3층)의 1/3 정도에 불과함에도, 이 사건 각 건물의 용도지수를 0.65(약 2/3)로 적용하였고, ② 통상 상가건물의 가치는 1층이 높고 2층 이상부터는 1층 가치의 50% 이하로 감소하는 것이 일반적임에도 이 사건 각 건물의 위치지수를 1보다 높은 1.18로 적용하였으며, ③ 이 사건 각 건물의 무벽 면적비율 및 그 산정근거를 밝히지 않은 채 감산율 0.1로 적용하였다는 것이다.

3) 그러나 앞서 본 사실이나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 사정들, 즉 ① 피고가 이 사건 각 건물에 관하여 적용한 주차전용빌딩의 용도지수 0.65는 구 지방세 시가표준액 조사·산정 기준에 부합하는 것일 뿐만 아니라, 위 기준에 따르면 상점 등 근린생활시설의 경우 용도지수가 1.17(약 1.8배)이고, 시장가치는 건물의 용도 외에 여러 제반사정들이 고려되어 형성되는 것이므로, 주차장으로 이용되는 이 사건 각 건물의 실제 시장가치가 저층(低層)의 근린생활시설(상가 등)의 1/3 정도라는 사정(실제 1/3 정도라는 점을 인정할 만한 증거도 없다)만으로 용도지수에 관한 위 기준이나 피고의 결정이 위법하다고 볼 수 없는 점, ② 위치지수는 '납세의무 성립일 현재의 개별공시지가를 기준'으로 하는 것으로(구 지방세 시가표준액 조사·산정 기

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

준 제19조 제3항 제3호), 해당 건물의 부지 위치를 고려한 지수이지, 층별 위치를 고려한 지수가 아닌 점(층별 위치는 별표8에서 가감산율을 정하면서 이를 고려하고 있는 것으로 보인다), ③ 피고는 위 기준에 따라 이 사건 제1건물의 무벽 면적비율 1/4이상 ~ 2/4미만이라고 보아 감산율 0.2를 적용하였는데,[3] 원고 A은 이 사건 제1건물에 관한 피고의 2015년도 재산세 등 부과처분에 대한 취소소송(수원지방법원 2015구합69295)에서도, 피고가 이 사건 제1건물의 무벽 면적비율을 1/4초과 ~ 2/4미만(3층 39.52%, 4층 43.67%, 5층 내지 8층 37.54%)이라고 보아 감산율 0.2를 적용한 부분이 위법하다고 다투었으나 위 법원은 2016. 6. 8. 원고 A의 청구를 기각하였고[4], 그 후 이 사건 제1건물의 무벽 면적비율이 변경되었다고 볼 만한 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고들의 주장은 받아들일 수 없다.

5. 결론

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

재판장 판사 곽○○

판사 김○○

3) 이 사건 제2건물에 관해서는 무벽 면적비율에 따른 감산율이 적용된 바 없다.
4) 위 판결은 그대로 확정되었다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

판사 최○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

별지1

재산세 등 부과내역

(단위: 원)

세목	과세대상 (○○시 C건물)	재산세		지역자원시설세	지방교육세	소계	합계
		재산세	도시지역분				
2022년 7월 재산세 (건축물)	D호	170,850	95,670	108,610	34,160	409,290	5,904,970
	E호	424,350	237,640	351,980	84,870	1,098,840	
	F호	424,630	237,790	352,240	84,920	1,099,580	
	G호	424,630	237,790	352,240	84,920	1,099,580	
	H호	424,350	237,640	351,980	84,870	1,098,840	
	I호	424,350	237,640	351,980	84,870	1,098,840	

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

별지2

재산세 등 부과내역

(단위: 원)

세목	과세대상 (○○시 J건물)	재산세		지역자원 시설세	지방 교육세	소계	합계
		재산세	도시 지역분				
2022년 7월 재산세 (건축물)	E호	471,800	264,200	397,520	94,350	1,227,870	6,139,350
	F호	471,800	264,200	397,520	94,350	1,227,870	
	G호	471,800	264,200	397,520	94,350	1,227,870	
	H호	471,800	264,200	397,520	94,350	1,227,870	
	I호	471,800	264,200	397,520	94,350	1,227,870	

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

별지3

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.

③ 행정안전부장관은 제2항에 따른 시가표준액의 적정한 기준을 산정하기 위하여 조사·연구가 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 관련 전문기관에 의뢰하여 이를 수행하게 할 수 있다.

④ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

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

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

제111조(세율)

① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

2. 건축물

나. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시(읍·면지역은 제외한다)·특별자치도(읍·면지역은 제외한다) 또는 시(읍·면지역은 제외한다) 지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 그 밖의 관계 법령에 따라 지정된 주거지역 및 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물: 과세표준의 1천분의 5

다. 그 밖의 건축물: 과세표준의 1천분의 2.5

제114조(과세기준일)

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

▢ **지방세법 시행령**

제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등)[5]

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

1. 오피스텔: 행정안전부장관이 고시하는 표준가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.

가. 오피스텔의 용도별·층별 지수

나. 오피스텔의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(가감산율)

1의 2. 제1호 외의 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 정하

5) 2021.12.31. 대통령령 제32293호로 일부개정되어 2023. 1. 1. 시행되기 전의 규정이다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

는 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.

⑦ 제3항 본문에 따라 결정된 시가표준액은 시장·군수·구청장이 고시하고, 같은 항 단서에 따라 변경결정된 시가표준액은 도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 고시하여 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제109조(공정시장가액비율)

① 법 제110조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70

▢ **구 지방세 시가표준액 조사·산정 기준**(2022. 1. 1. 행정안전부훈령 제222호로 제정된 것)

제19조(오피스텔 외 건축물의 시가표준액)

① 오피스텔 외 건축물에 대한 시가표준액은 아래의 산식에 따라 산정한다. 이 경우 산정한 ㎡당 금액에서 1,000원 미만 숫자는 버린다. 다만, ㎡당 금액이 1,000원미만일 때는 1,000원으로 한다.

건물신축 가격기준액	×	구조 지수	×	용도 지수	×	위치 지수	×	경과연수별 잔가율	×	면적	×	가감산율

② 제1항에 따른 지수, 경과연수별 잔가율, 가감산율은 다음 각 호와 같다.

1. 구조지수 : 별표4
2. 용도지수 : 별표5
3. 위치지수 : 별표6
4. 경과연수별 잔가율 : 별표7
5. 가감산율 : 별표8

③ 제2항의 지수와 가감산율은 다음 각 호의 기준에 따라 적용한다.

1. 구조지수 : 주된 재료와 기둥을 기준으로 지수를 적용한다. 다만, 공부상 구조와 현황상

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

구조가 다른 경우 세무공무원이 조사한 사항을 기준으로 지수를 적용할 수 있다.

2. 용도지수 : 1구 또는 1동의 건축물이 둘 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분한다. 다만, 공용부분은 전용면적 비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 가장 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 본다.
3. 위치지수 : 납세의무 성립일 현재의 개별공시지가를 기준으로 한다.
4. 가감산율 : 둘 이상의 항목에 해당하는 경우 각각의 가산율 또는 감산율을 더하여 적용한다.

[별표 4] 건축물 구조지수

구조번호	구 조 별	지수
4	철근콘크리트조, 라멘조, 석조, 스틸하우스조, 프리캐스트 콘크리트조, 철골조, 연와조	1.00

[별표 5] 건축물 용도지수

구분	용 도		번호	대상건물	지수
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물	근린생활시 설	39	◦ 상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점 등) ◦ 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 ◦ 이용원, 미용원, 세탁소 ◦ 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원 ◦ 각종 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사 등) ◦ 사진관, 표구점, 학원(무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 ◦ 다중생활시설 ◦ 안마시술소, 노래연습장 ◦ 자동차매매장, 운전학원, 정비학원 ◦ 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설 ◦ 일반야영장 ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	1.17
Ⅲ	산업용 및 기 타 특수용 건 물	자 동 차 관련시설	53	◦ 주차전용빌딩	0.65

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

[별표 6] 건축물 위치지수

(단위 : 천원/㎡)

지역번호	건물부속토지가격	지수	지역번호	건물부속토지가격	지수
1	10이하	0.80	17	3,000초과 ~ 4,000이하	1.18
2	10초과 ~ 30이하	0.82	18	4,000초과 ~ 5,000이하	1.21
3	30초과 ~ 50이하	0.84	19	5,000초과 ~ 6,000이하	1.24
4	50초과 ~ 100이하	0.86	20	6,000초과 ~ 7,000이하	1.27
5	100초과 ~ 150이하	0.88	21	7,000초과 ~ 8,000이하	1.30
6	150초과 ~ 200이하	0.90	22	8,000초과 ~ 9,000이하	1.33
7	200초과 ~ 350이하	0.92	23	9,000초과 ~ 10,000이하	1.36
8	350초과 ~ 500이하	0.94	24	10,000초과 ~ 20,000이하	1.40
9	500초과 ~ 650이하	0.96	25	20,000초과 ~ 30,000이하	1.45
10	650초과 ~ 800이하	0.98	26	30,000초과 ~ 40,000이하	1.50
11	800초과 ~ 1,000이하	1.00	27	40,000초과 ~ 50,000이하	1.55
12	1,000초과 ~ 1,200이하	1.03	28	50,000초과 ~ 60,000이하	1.60
13	1,200초과 ~ 1,600이하	1.06	29	60,000초과 ~ 70,000이하	1.63
14	1,600초과 ~ 2,000이하	1.09	30	70,000초과 ~ 80,000이하	1.66
15	2,000초과 ~ 2,500이하	1.12	31	80,000초과	1.69
16	2,500초과 ~ 3,000이하	1.15			

[별표 8] 건축물 가감산율

□ 가산대상 및 가산율

구분	가산율 적용대상 건축물기준	가산율	가산율적용 제외부분
Ⅲ	(3) 5층미만 건물 ○ 1층 상가부분 (4) 5층이상 10층이하 건물 ○ 1층 상가부분 (5) 11층이상 20층이하 건물 ○ 1층 상가부분 (6) 21층이상 30층이하 건물 ○ 1층 상가부분	15/100 25/100 30/100 35/100	○ 단층건물 ○ 오피스텔(용도번호 1, 28), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실(용도번호 38)

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

	(7) 30층초과 건물 ○ 1층 상가부분 ※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외	45/100	
Ⅳ	※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (8) 11층이상 20층이하 건물 ○ 2층 상가부분 (9) 21층이상 30층이하 건물 ○ 2층 상가부분 (10) 30층 초과 건물 ○ 2층 상가부분	 3/100 4/100 5/100	○ 오피스텔(용도번호 1, 28), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실(용도번호 38)

□ 감산대상 및 감산율

구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산제외대상
Ⅰ	[단독주택] (1) 1구의 연면적이 60㎡초과 85㎡이하 (2) 1구의 연면적이 60㎡이하	 5/100 10/100	○ 다가구주택
Ⅱ	(3) 주택의 차고	45/100	○ 복합건축물의 차고
Ⅲ	(4) 특수구조 건물 ○ 무벽 면적비율 1/4이상 ~ 2/4미만 ○ 무벽 면적비율 2/4이상 ~ 3/4미만 ○ 무벽 면적비율 3/4이상	 20/100 30/100 40/100	○ 동식물 관련시설 중 용도번호 56
Ⅳ	(5) 지하2층이상 상가부분 (6) 지하1층 상가부분 ○ 10층이하 건물 ○ 10층초과 건물 (7) 5층이상 10층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (8) 11층이상 20층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (9) 21층이상 30층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (10) 30층초과 건물 ○ 5층이상 상가부분 ※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외	30/100 20/100 15/100 10/100 3/100 2/100 1/100	○ 오피스텔 (용도번호 1, 28)
Ⅴ	(11) 주차장 ○ 주차장으로 사용되고 있는 2층이상 건축물 ※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외	10/100	○ 지하층

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-06-18

VI	(12) 철골조 건축물(벽면 구조) ○ 조립식패널, 칼라강판, 시멘트블록, 슬레이트벽	10/100	
	(13) 연면적 30m²이하 컨테이너 구조 가설건축물 ※ 2개 이상의 컨테이너를 상하 또는 좌우로 붙여서 한 곳에 설치한 경우에는 모두 합산하여 연면적을 계산함	20/100	

▢ **소득세법**

제99조(기준시가의 산정)

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

1. 제94조제1항제1호에 따른 토지 또는 건물

가. 토지

나. 건물

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

다. 오피스텔 및 상업용 건물

라. 주택

- 끝 -