본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-10

광 주 지 방 법 원

판 결

사 건	2017구단2014 재산세(건물분) 과세 수정청구요구
원 고	A
피 고	[redacted]군수
변 론 종 결	2018. 4. 12.
판 결 선 고	2018. 6. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2017. 8. 22. 원고에게 한 재산세 등 20,482,340원의 부과처분 중 1,380,400원을 초과하는 부분을 취소한다.

이 유

1. 처분 경위

가. 원고는 2017. 4. 12. [redacted]체인(주)(이하 '소외회사'라고 한다)로부터 소외회사가 광주지방법원 목포지원 B로 진행된 경매절차에서 경락받은 [redacted]군 C 지상

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-10

7층 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 788,800,000원에 매수하였다.

나. 피고는 원고가 2017년 재산세 과세기준일(2014. 6. 1.) 현재 실제 소유하고 있는 '이 사건 건물'의 각 호수별 시가표준액에 공정시장가액 비율 70%를 적용하여 산출한 각 호수별 과세표준액의 합계액 2,570,686,629원을 과세표준액으로 하여, 2017. 8. 22. 원고에게 재산세 등 20,482,340원[재산세 10,05,660원(도시지역분 3,598,950원 포함), 지역자원시설세 9,171,340원, 지방교육세 1,285,340원]을 부과하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 건물의 매수한 가액은 소외회사의 낙찰가와 동일한데, 금융권에서는 경매된 물건은 낙찰가를 기준으로 현재의 기준가를 정하고 있으므로 이 사건 건물에 관한 시가표준액을 낙찰가인 788,800,000원으로 하고, 그 액수의 70%인 552,160,000원을 과세표준으로 하여 재산세액을 산정하면 1,380,400원인바, 이 사건 처분 중 위 1,380,400원을 초과하는 부분은 위법하다고 주장한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 재산세를 과세함에 있어 취득 당시의 실거래가액, 즉 이 사건의 경우 원고가 취득한 788,800,000원을 고려하여야 하는지를 본다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-10

살피건대, 재산세는 과세대상 물건의 소유사실에 대하여 담세력을 인정하여 그 소유자에게 과세하는 것으로, 재산의 취득·이전이라는 사실 자체에 담세력을 인정하여 부과하는 이른바 '유통세'에 해당하는 취득세와는 본질적인 차이가 있는바, 재산세를 과세함에 있어 취득 당시의 실거래가액은 고려 대상이 될 수 없다.

그리고 이 사건 각 처분의 근거가 된 지방세법 제110조 제1항 및 제4조 제1항은 토지와 건축물에 대한 재산세의 과세표준을 산정할 때 시가표준액을 기준으로 한다고 규정하고 있을 뿐, 보충적으로 시가를 기준으로 하는 규정을 두고 있지도 않다. 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 것이다. 지방세법이나 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 등 관계 법령은 객관적인 평가가치인 시가표준액이 시가를 정확하게 반영할 수 있도록 하는 장치를 마련하고 있고, 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 어려우므로 위 규정이 원고의 재산권을 침해한다고 볼 수도 없다[구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것) 제187조 제1항 제1호에 관한 헌법재판소 2014. 5. 29. 선고 2012헌바432 전원재판부 결정 참조].

2) 다음으로 이 사건 건물의 과세표준에 관하여 본다.

건축물에 대한 과세표준은 지방세법 제4조 제1항, 제2항에 따른 시가표준액에 공정

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-10

시장가액비율인 100분의 70을 곱하여 산정한 가액으로 하도록 규정하고 있고, 같은 법 제4조 제2항, 같은 법 시행령 제4조 제1항 제1호에서 시가표준액은 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정 · 고시하는 건물신축가격 기준액에 건물의 구조별 · 용도별 · 위치별 지수, 건물의 경과연수별 잔존가치율, 건물의 규모 · 형태 · 특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율을 적용하여 결정하도록 규정하고 있다.

갑 제2호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고는 위 규정에 따라 국세청장이 고시한 건물신축가격 기준액을 기준으로 건물의 구조별 · 용도별 · 위치별 지수, 건물의 경과연수별 잔존가치율 등을 적용하여 이 사건 건물의 과세표준을 적법하게 산정하였다고 할 것이고, 달리 그 산정 방법이나 계산에 있어 위법이 있다고 볼 만한 자료가 없다.

3) 소결

결국 낙찰가 내지 실거래가액이 아닌 지방세법 및 동법 시행령에 따른 시가표준액에 공정시장가액 비율을 적용하여 산정한 액수를 재산세 등을 부과한 이 사건 처분은 적법하다 할 것이므로 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 강태훈

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-10

관계 법령

○ 지방세법

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수"라 한다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 시장·군수가 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 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

② 선박 및 항공기에 대한 재산세의 과세표준은 제4조 제2항에 따른 시가표준액으로 한다.

○ 지방세법 시행령

제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등)

① 법 제4조 제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정자치부장관이 정하는 기준을 말한다.

1. 건축물: 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-07-10

가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수

나. 건물의 경과연수별 잔존가치율

다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)

③ 법 제4조 제2항에 따른 건축물, 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 매년 1월 1일 현재 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수"라 한다)이 제1항의 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 산정하여 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "도지사"라 한다)의 승인을 받아 결정한다. 다만, 시가의 변동 또는 그 밖의 사유로 이미 결정한 시가표준액을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사는 행정자치부장관의 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