

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2018두50147 재산세부과처분취소  
원고, 피상고인 주식회사 엔에스피  
소송대리인 법무법인(유한) 율촌  
담당변호사 김동수 외 2인  
피고, 상고인 성남시 분당구청장  
소송대리인 법무법인 해마루  
담당변호사 양태훈 외 1인  
원 심 판 결 서울고등법원 2018. 6. 22. 선고 2017누32137 판결  
판 결 선 고 2022. 5. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 이 사건 소송에서 표준지공시지가결정의 위법성을 다툴 수 있는지 여부(상고이유 제1점)

가. 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).

나. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다. 국토교통부장관은 2015. 2. 25. 성남시 (주소 생략) 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대한 표준지공시지가를 결정·공시하였다. 여객자동차터미널사업 등을 하는 원고는 2015. 3. 18. 강제경매절차에서 이 사건 토지를 대지권의 목적으로 하는 집합건물인 '성남(분당)여객자동차터미널과 복합건물' 중 구분건물 6개 호실(이하 '이 사건 건축물'이라 하고, 이 사건 토지와 함께 '이 사건 부동산'이라 한다)을 취득하였다.

다. 이러한 사실을 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 이의절차나 국토교통부장관을 상대로 한 행정소송 등을 통하여 이 사건 토지에 대한 표준지공시지가결정의 위법성을 다투었어야 한다. 그러한 절차를 밟지 않은 채 원고가 이 사건 부동산에 관한 재산세 등 부과처분의 취소를 구하는 이 사건 소송에서 그 위법성을 다투는 것은 허용되지 않는다.

라. 그런데도 원심은 원고가 이 사건 소송에서 표준지공시지가결정의 위법성을 다툴 수 있다고 판단하였다. 원심판결에는 재산세 등 부과처분 취소소송에서 표준지공시지가결정의 위법성을 다툴 수 있는지 여부에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

원심이 원용한 대법원 2008. 8. 21. 선고 2007두13845 판결은 표준지 인근 토지의 소유자가 토지 등의 수용 경과 등에 비추어 표준지공시지가의 확정 전에 이를 다투는 것이 불가능하였던 사정 등을 감안하여 사업시행자를 상대로 수용보상금의 증액을 구하는 소송에서 비교표준지공시지가결정의 위법을 독립된 사유로 주장할 수 있다고 본 것으로 이 사건과 사안이 다르므로 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다.

## 2. 이 사건 부동산에 대한 시가표준액 산정이 위법한지 여부(상고이유 제3점)

가. 구 지방세법(2016. 1. 19. 법률 제13796호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조는 제1항에서 토지에 대한 시가표준액은 원칙적으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 가액으로 하도록 정하고, 제2항에서 주택 외의 건축물에 대한 시가표준액은 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 용도 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 하도록 정하고 있다. 구 지방세법 시행령(2020. 12. 31. 대통령령 제31343호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항 제1호는 구 지방세법 제4조 제2항의 '대통령령으로 정하는 기준'을 '소득세법 제99조 제1항 제1호 (나)목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수, 건물의 경과연수별 잔존가치율, 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율을 적용하여 행정안전부장관이 정하는 기준'으로 정하고 있다.

나. 원심은 이 사건 부동산에 대한 시가표준액이 원심 감정인 등의 감정가액과 상당히 차이가 난다는 등의 이유로 시가표준액 산정이 현저하게 불합리하여 위법하고, 이를 기초로 피고가 원고에게 한 이 사건 부동산에 관한 2015년 귀속 재산세 등 부과처분 역시 위법하다고 판단하였다.

다. 그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유로 받아들일 수 없다.

(1) 이 사건 토지는 표준지로서 그 시가표준액은 표준지공시지가결정에 따라 그대로 정해진다. 그런데 위에서 보았듯이 원고는 이 사건 소송에서 이 사건 토지에 대한 표준지공시지가결정의 위법성을 다툴 수 없으므로, 설령 이 사건 토지에 대한 감정가액이 시가표준액이 되는 표준지공시지가를 상당히 초과하더라도 이러한 이유만으로 시가표준액 산정이 위법하다고 볼 수 없다.

(2) 이 사건 건축물에 대한 시가표준액은 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 건축물의 구조, 용도, 위치와 잔존가치 등 여러 사정을 반영하여 정한 기준에 따라 결정된다. 따라서 법원이 이 사건 건축물에 대한 시가표준액 결정이 위법하다고 판단하기 위해서는 위 각 산정 요소의 적정 여부를 따져보아야 하고, 이를 따져보지 않은 채 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 없다.

라. 그런데도 원심은 이 사건 부동산에 대한 시가표준액 산정이 위법하다고 판단하였다. 원심판결에는 이 사건 부동산에 대한 시가표준액 산정에 관한 법리를 오해하거나 심리를 다하지 않는 등 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

### 3. 결론

피고의 상고는 이유 있어 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된

의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      노정희

주    심      대법관      김재형

                  대법관      안철상

                  대법관      이흥구