

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025두35153 취득세등부과처분취소

원고, 상고인 원고 1 외 1인

원고들 소송대리인 법무법인 우공

담당변호사 김현성

피고, 피상고인 김포시장

원 심 판 결 서울고등법원 2025. 9. 2. 선고 (인천)2025누10056 판결

판 결 선 고 2026. 1. 29.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 규정 및 법리

가. 구 지방세법(2023. 3. 14. 법률 제19230호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제13

조 제5항은 '다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산 등을 취득하는 경우의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다'고 규정하면서 제3호에서 '주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지'를 고급주택으로서 취득세 중과대상으로 명시하고 있다. 위 조항의 위임에 따라 구 지방세법 시행령(2023. 12. 29. 대통령령 제34080호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제28조 제4항 제2호는 '1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지'를 고급주택으로 보도록 정하면서, 같은 항 단서에서 '제2호에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지는 구 지방세법 제4조 제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 9억 원을 초과하는 경우만 고급주택에 해당한다'고 규정하고 있다.

그리고 구 지방세법 제4조 제1항은 '이 법에서 적용하는 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 '부동산공시법'이라 한다)에 따라 공시된 가액으로 한다. 다만, 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 한다'고 규정하고 있다.

나. 부동산공시법 제17조 제1항은 시장·군수 또는 구청장이 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별주택의 가격인 개별주택가격을 결정·공시하고 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다고 규정하고, 같은 법 제16조 제6항은 국토교통부장관이 제17조에 따른 개별주택가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 표준주택과 산정대상 개별주택의 가

격형성요인에 관한 표준적인 비교표인 주택가격비준표를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다고 정하고 있다.

부동산공시법 제17조 제5항은 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다고 정하고, 제9항은 개별주택가격의 조사·산정의 기준에 필요한 사항을 대통령령에 위임하고 있다. 이러한 위임에 근거하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 '부동산공시법 시행령'이라 한다) 제35조 제1항은 국토교통부장관이 부동산공시법 제17조 제5항에 따른 개별주택가격의 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하도록 규정하고, 제2항은 위 제1항에 따른 기준에 '개별주택가격의 산정기준이 되는 표준주택(이하 '비교표준주택'이라 한다)의 선정에 관한 사항'(제2호), '부동산공시법 제16조 제6항에 따른 주택가격비준표의 사용에 관한 사항'(제3호) 등이 포함되도록 규정하고 있다. 이에 따라 국토교통부에서 정하는 '개별주택가격 조사·산정지침'에는 비교표준주택 선정 및 주택가격비준표 활용에 관한 내용이 포함되어 있다.

위와 같은 규정들을 종합하면, 국토교통부장관이 부동산공시법 제16조 제6항에 따라 작성하여 제공하는 주택가격비준표는 부동산공시법 시행령 제35조 제1항에 따라 국토교통부장관이 정하는 '개별주택가격 조사·산정지침'과 더불어 법령보충적인 역할을 하는 법규적 성질을 가진다고 보아야 한다.

2. 판단

원심은, 주택의 가치는 주변 환경과 자연적, 사회적 조건 등에 의하여 매우 다양하게

평가될 수 있으므로 그 가치를 평가함에는 위와 같은 조건들이 변화함에 따라 유연한 기준을 적용할 필요가 있고, 이를 반영하여 주택가격비준표를 마련하는 것은 전문적인 지식과 기술을 필요로 하는 영역으로서 이를 모두 일률적으로 법령에 규정하는 것은 입법기술상 불가능한 점 등을 고려하면, 피고가 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액을 이 사건 주택의 시가표준액으로 삼아 취득세를 부과한 것은 구 지방세법과 부동산공시법에 따른 것으로서 적법하고, 나아가 가산세와 관련하여 원고들이 취득세 등 신고·납부의무를 제대로 이행하지 아니한 데에 정당한 사유를 인정할 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 규정과 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 조세법률주의와 위임입법의 한계 및 가산세를 면할 정당한 사유에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 임상필

 대법관 오경미

주 심 대법관 권영준