

[청구인] □□□

[피청구인] △△구청

[주문] 청구인의 청구를 「기각」 한다.

[청구취지] 피청구인이 ○○○○. ○○. ○○. 청구인에게 한 「개별공시지가 이의신청 기각결정」을 취소한다.

이 유

1. 사건 개요

청구인은 인천광역시 ○○구 ○○동 ○○○○○○○○(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 소유하고 있는 자로, 피청구인이 ○○○○. ○○. ○○. 이 사건 토지에 대한 2015. 1. 1. 기준 개별공시지가를 179,600원/㎡으로 정하여 결정·공시하자 ○○○○. ○○. ○○. 개별공시지가 이의신청서를 피청구인에게 제출하여 개별공시지가를 상향조정해 줄 것을 요청하였으나 피청구인은 현장조사, 감정평가업자의 검증 및 △△구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 ○○○○. ○○. ○○. 청구인의 이의신청을 기각하는 내용의 처리결과를 통지(이하 ‘이 사건 처분’이라고 한다)하였고 이에 청구인은 ○○○○. ○○. ○○. 이 사건 처분을 취소해 줄 것(이하 ‘이 사건 행정심판’이라고 한다)을 청구하였다.

2. 청구인 주장

이에 청구인은 다음과 같이 주장한다.

이 사건 토지는 지목이 전(田)이고 현재는 조경수가 심어져 있는 토지임에도 인근의 ○○동 ◇◇◇◇, ▽▽▽▽▽ 답(畓)보다 낮게 결정·고시되어 객관성이 결여되므로 현장 재조사를 통하여 개별공시지가를 상향해 줄 것을 청구함.

3. 피청구인 주장

피청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 이 사건 토지의 주요특성은 전(田)이고 세로가(승용차 운행 가능한 8m 미만 도로접면)이며 ○○○ 주진입로 후면지 마을 진입로에 위치하고 있고, ○○동 ◇◇◇◇, ▽▽▽▽▽는 답(畓) 소로한면(8m 이상, 12m 미만 도로 접면)으로서 ○○○ 주도로(소로)에 접한 토지이며 후면지인 청구인 토지보다 토지특성(도로 접면)이 더 좋으며 토지가격비준표상의 이용상황 전, 답 가격비준율은 1.05임에 반하여 세로가와 도로접면 비율은 1.09로 도로 접면 비율이 4% 더 높게 되어 있음.

나. 실제 개별공시지가는 20항목 이상의 개별토지특성조사를 할 뿐 아니라 지가 균형을 위한 가장 적합한 표준지 선택을 하여 산정을 하게 되고 감정평가사의 검증 및 부동산평가위원회의 심의를 통하여 결정·공시함으로써 개별공시지가와의 객관성과 공정성을 확보하고 있음.

다. 청구인은 개별공시지가 상향요구를 하면서 지목이 전(田)임을 강조하고, 조정수를 심어 놓았음에도 답(畓) 필지들보다도 낮게 평가되었다고 주장하나 청구인의 토지는 그 표준지가 다를 뿐 아니라 ○○○ 주도로에 접한 ○○동 ◇◇◇◇ 외 1 필지와 비교할 대상이 아니며, 같은 유사 가격권의 후면 토지인 바로 옆 필지 ○○동 ♠♠♠♠, ♣♣♣♣♣♣♣ 【답(畓), 165,400원/㎡】 또는 인근 표준지 ◎◎동 ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆ 【답(畓), 169,000원/㎡】와의 토지가격 균형을 비교하여야 하고, 청구인의 토지 (179,500원/㎡)가 주변 답(畓) 필지(169,000원/㎡)들보다 낮게 산정된 것 또한 아니므로 이 사건 토지는 주변 유사 가격권 필지들과 비교했을 때 토지특성조사 및 표준지 선택에 이상이 없을 뿐만 아니라 인근 지가와 균형을 유지하고 있음.

라. 개별공시지가는 토지 관련 국세 및 지방세, 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준(과표)으로 활용되고 있어 이의신청의 98%가 하향조정 요구임에 반하여 개별공시지가 상향요구는 보상 기대심리 및 담보대출을 많이 받으려는 것에서 비롯되는 것인바 청구인은 개별공시지가의 특성을 이해하지 못하고 이 사건 청구를 하는 것으로 보이므로 이 사건 행정심판은 기각되어야 함.

4. 이 건 처분의 위법·부당 여부

가. 관계법령

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조, 제11조, 제12조, 제13조, 제20조

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제16조, 제20조, 제21조, 제22조

「2015년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」

나. 사실관계

청구인 및 피청구인이 제출한 자료 등을 종합하여 살펴보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

- 1) 피청구인은 이 사건 토지의 특성을 조사한 후 이 사건 토지에 대한 개별공시지가를 179,500원으로 산정하여 ○○○○. ○○. ○○. ‘2015. 1. 1. 기준 개별공시지가 결정·공시’ 하였고, 청구인은 ○○○○. ○○. ○○. 피청구인에게 이의신청하여 이 사건 토지에 대한 개별공시지가를 상향조정하여 줄 것을 요청하였다.
- 2) 피청구인은 현장을 확인하여 토지특성을 조사하고 이에 대한 감정평가업자의 점증을 의뢰하였고, 감정평가업자로부터 “본건은 용도지역 및 이용상황이 유사한 근접한 비교표준지를 선정하였으며, 제반 특성조사내용 등에서도 적정하고 인근지가 및 전년지가 등과도 균형을 이루고 있으므로 조정치 없음” 이라고 기재된 점증결과보고서를 제출받았으며, △△구 부동산평가위원회를 개최하여 이 사건 토지에 대하여 이의신청을 기각하는 내용으로 심의·의결하여 ○○○○. ○. ○○. 청구인에게 이의신청 처리결과를 통보하였다.
- 3) 청구인은 ○○○○. ○○. ○○. 이 사건 처분을 취소해 줄 것을 구하는 행정심판을 청구하였다.

다. 판 단

1) 관계법령의 내용

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 ‘가격공시법’이라고 한다) 제9조제1항, 제2항에 의하면, 토지가격을 산정할 때에는 그 토지와 이용가치가

비슷하다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 그 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 하며, 국토교통부장관은 지가산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 토지가격비준표를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하여야 하며, 관계행정기관 등은 이를 사용하여 지가를 산정하여야 한다. 제11조제3항에 의하면, 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

같은 법률 시행령 제16조제1항, 제2항에 의하면, 국토교통부장관은 개별공시지가의 조사·산정지침을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 지침에 따라 개별공시지가를 조사·산정하여야 하는데, 개별공시지가의 조사·산정지침에는 지가형성에 영향을 미치는 토지특성조사에 관한 사항, 개별공시지가의 산정기준이 되는 비교표준지 선정에 관한 사항, 토지가격비준표의 사용에 관한 사항, 그 밖에 개별공시지가의 조사·산정에 관하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항이 포함되어야 한다.

국토해양부가 「가격공시법」 제11조제3항 및 제7항, 같은 법 시행령 제16조에 근거하여 배포한 「개별공시지가지침」에 의하면, 개별공시지가는 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여, 국토해양부장관이 개발·공급한 토지가격비준표상의 토지특성차이에 따른 가격배율을 산출하고, 이를 표준지공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 결정·공시하도록 되어 있으며, 비교표준지의 선정기준은 ‘조사대상 토지와 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상 토지와 토지이용상황이 유사한 표준지’로 정하여져 있다.

한편, 「가격공시법」 제12조 및 같은 법 시행령 제21조에 따르면 개별공시지가에 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있고, 시장·군수 또는 구청장은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게

서면으로 통지하여야 하며, 이 경우 이의신청한 내용이 타당하다고 인정될 때에는 당해 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 하고, 이의신청을 심사하기 위하여 필요한 때에는 감정평가업자에게 검증을 의뢰할 수 있다. 또한, 「가격공시법」 제20조는 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항 등을 심의하기 위하여 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 부동산평가위원회를 두도록 하고 있으며 같은 법 제13조, 같은 법 시행령 제22조제1항은 개별공시지가에 위산(違算), 오기, 표준지 선정의 착오, 법 제11조의 규정에 의한 절차중 토지소유자의 의견청취 또는 공시 절차를 거치지 아니한 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역 등 토지가격에 영향을 미치는 주요요인의 조사를 잘못된 경우, 법 제11조제3항의 규정에 의한 토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우에는 이를 정정하도록 하고 있다.

2) 이 사건 처분의 위법·부당 여부

개별공시지가의 결정과정에 있어서 법령상의 주요절차를 위반한 하자가 있거나, 비교표준지의 선정 또는 토지가격비준표에 의한 표준지와 당해 토지의 토지특성의 조사 비교, 가격조정률의 적용이 잘못되었거나, 기타 위산·오기로 인하여 지가산정에 명백한 잘못이 있는 경우에 그 개별공시지가결정의 위법 여부를 다룰 수 있음은 물론이고, 소정의 절차를 거쳐 결정된 개별공시지가가 현저하게 불합리한 경우에는 그 가격결정의 당부에 대하여도 다룰 수 있다고 할 것이며, 이 때 개별공시지가가 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정하게 된 경위, 개별공시지가를 결정함에 있어서 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들에 대하여 적용된 가감 조정비율, 표준지 및 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별공시지가의 증감 등 여러 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 하고(대법원 1996. 12. 6. 선고 96누1832 판결 참조), 개별공시지가 결정의 적법 여부가 다투어지는 경우 그 결정이 적법하다는 입증책임은 행정청인 피청구인에게 있다고 할 것이나, 행정청으로서 그 가격 결정시 비교표준지의 선정이나 토지특성의 조사 비교, 가격 조정률의 가감적용 등에 관하여 관련 법규가 정한 절차 및 기준에 따라 이루어진 것임을 입증하는 정도로 족하고, 이러한 절차 및 기준에 따라 결정되었다고 하더라도 개별공시지가가 인근 토지의 개별공시지가 등에

비하여 현저하게 불합리하다는 점에 대하여는 그 개별공시지가를 다투는 측에게 입증의 필요가 있다고 할 것이다(대법원 1996. 7. 30. 선고 93누17133 판결 등 참조).

피청구인은 「가격공시법」 제11조, 제12조, 같은 법 시행령 제16조 및 「개별공시지가지침」에 근거하여 이 사건 처분을 내린 것인데 위 법령 및 「개별공시지가지침」에 따르면 시장·군수·구청장은 조사대상토지의 토지특성을 조사하고 비교표준지 선정기준에 따라 조사대상토지에 대한 비교표준지를 선정한 후 비교표준지와 조사대상토지의 특성차이에 따른 토지가격비준표상의 가격배율을 산출하여 비교표준지 지가에 곱하여 조사대상토지의 지가를 산정한 후 이에 대하여 감정평가업자의 검증을 거쳐 주민 열람 및 의견청취 후 시·군·구 부동산평가위원회 심의를 거쳐 지가를 결정하고 이를 공시하도록 하고 있으며 이의신청이 있는 경우 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 재조사하여 다시 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 지가조정 또는 기각하게 되는바, 피청구인은 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 현장조사를 실시하고 이 사건 처분을 내린 것으로 보이고 달리 절차상 하자는 발견할 수 없다.

청구인은 이 사건 토지의 지목이 전(田)이고 조경수가 심어져 있는 토지임에도 답(畓)인 ○○동 ◇◇◇◇, ▽▽▽▽▽에 비해 개별공시지가가 낮은바 이는 객관성을 갖추지 못한 것이라고 주장하나, 이 사건 토지의 표준지는 ○○동 ●●●●●●●●, 전(田), 세로불(이륜차 통행이 가능한 도로접면)이고 가격은 151,000원/㎡이나 이 사건 토지는 전(田), 세로가(승용차 운행 가능한 8m 미만 도로 접면)로서 청구토지 토지가격비준표에 따른 총가격배율이 1.154로 산정되어 표준지보다 가격이 높은 174,200원/㎡로 결정·공시되었던 것이다. 반면 청구인이 비교하는 ○○동 ◇◇◇◇와 ▽▽▽▽▽의 표준지는 ◎◎동 ■■■■■■■■, 전(田), 맹지이며 가격은 149,000원/㎡이며 위 비교 토지들은 답(畓), 소로한면(8m 이상, 12m 미만 도로 접면)으로 ○○○ 주도로에 접한 토지이어서 표준지와 비교했을 때 총가격배율이 1.330으로 산정되어 그 개별공시지가로 198,100원/㎡로 산정된 것이다.

결국 이 사건 토지는 ○○동 ◇◇◇◇, ▽▽▽▽▽와 표준지도 다를 뿐 아니라 표준지를 동일하게 놓고 본다 하더라도 위 비교토지들은 이 사건 토지에 비해 이용도로와의 접근성이 높은바 토지가격비준표상 전, 답 비준율은 1.05임에 반해 도로접면 비율은 소로한면과 세로가의 비율이 1.09(표준지가 세로가일 때 개별지 소로한면의 경우)로 토지이용상황보다 도로 접면 비준율이 더 높게 되어

있기 때문에 이 사건 토지에 비해 개별공시지가가 높게 산정될 것인바, 단순히 지목만을 비교하여 본 건 개별공시지가의 산정이 잘못되었다고 볼 것은 아니므로 청구인의 주장만으로는 이 사건 토지에 대한 공시지가 결정이 특별히 불합리하거나 형평성에 반한다고 볼 수 없다.

5. 결 론

그렇다면 청구인의 주장을 인정할 수 없으므로 청구인의 청구를 받아들이지 않기로 하여 주문과 같이 재결한다.