

[청구인] ○○○

[피청구인] ○구청장

[주문] 청구인의 청구를 「기각」 한다.

[청구취지] 피청구인이 2016. 7. 25. 청구인에게 한 「개별공시지가 이의신청 기각결정」을 취소한다.

## 이 유

### 1. 사건개요

청구인은 인천광역시 ○구 ○○동 ○○○-○○ 외 7필지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 소유하고 있는 자로, 피청구인이 2016. 5. 31. 이 사건 토지에 대한 2016. 1. 1. 기준 개별공시지가를 3,160,000원/㎡으로 정하여 결정·공시하자 2016. 6. 17. 피청구인에게 이 사건 토지의 개별공시지가를 상향 조정해 달라고 이의신청하였다. 피청구인은 감정평가업자의 검증을 실시한 후 2016. 7. 15. 부동산평가위원회의 심의에서 청구인의 이의신청이 기각 결정(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)됨에 따라 2016. 7. 25. 이를 청구인에게 통지하였다.

### 2. 청구인 주장

청구인은 다음과 같이 주장한다.

청구인은 이 사건 토지의 개별공시지가가 2012년부터 상승과 하락 등을 반복하는지 알 수 없고, 이 사건 토지는 ○○○·○동 재정비촉진지구 도시개발○구역에 편입되어 있는 곳으로 극히 일부분 지역을 제외한 위 도시개발○구역 토지의 개별공시지가가 상승하였다. 그러므로 개별공시지가가 보상액 산정과 무관해 보이지 않는바 이 상승분을 반영하여 2016년 개별공시지가를 3,669,000원/㎡으로 상향 조정하여 달라고 주장한다.

### 3. 피청구인 주장

피청구인은 다음과 같이 주장한다.

2012년부터 2016년까지 이 사건 토지에 대한 토지특성 및 표준지 위치는 변함이 없었으나 매년 공시되는 표준지공시지가의 변동으로 인해 이 사건 토지의 개별공시지가가 달라질 수 있다. 그리고 2016년도 이 사건 토지의 개별공시지가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 ‘부동산공시법’ 이라고 한다) 및 「2016년도 적용 개별공시지가 조사·산정 지침」(이하 ‘개별공시지가지침’ 이라 한다)에 따라 이 사건 토지의 용도지역과 토지이용상황, 고저, 형상, 접면이 동일한 비교표준지(○○동 ○○○-○○ 외 4필지)를 선정하여 결정하였다.

아울러, 대법원 판례에 의하면 “토지를 수용하는 경우에 보상액 산정의 기준이 되는 공시지가는 토지이용상황이나 주변 환경 기타 자연적, 사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 공시한 것을 의미하는 것이고, 관계행정기관이 건설부장관으로부터 제공받는 표준지와 지가 산정대상 토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비준표를 사용하여 산정하는 이른바 개별공시지가를 의미하는 것은 아니다.”(대법원 1994. 5. 24. 93누24018, 대법원 2002. 3. 29. 2000두10106 판결)라고 판시하고 있는바 보상액 산정의 기준이 되는 공시지가는 표준지공시지가이므로 개별공시지가와는 관련이 없다.

### 4. 이 건 처분의 위법·부당여부

#### 가. 관계법령

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

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

「2016년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」

## 나. 사실관계

청구인 및 피청구인이 제출한 관련자료 등을 종합하여 보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 피청구인은 2016. 5. 31. 이 사건 토지에 대한 2016. 1. 1. 기준 개별공시지가를 3,160,000원/㎡으로 정하여 결정·공시하였다.

2) 청구인은 2016. 6. 17. 피청구인에게 이 사건 토지의 개별공시지가를 상향 조정해 달라고 이의신청을 하였다.

3) 피청구인은 감정평가법인에 청구인의 이의신청에 대하여 개별공시지가 검증을 의뢰하였고 감정평가법인은 2016. 7. 13. 그 검증결과(기각)를 피청구인에게 제출하였다.

4) 피청구인은 2016. 7. 15. 부동산평가위원회를 개최하였고 2016. 7. 25. 청구인의 개별공시지가 이의신청에 대한 기각결정 결과를 청구인에게 통지하였다.

## 다. 판 단

### 1) 먼저, 관계법령을 살펴보면

「부동산공시법」 제9조제1항 및 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 하고, 국토교통부장관은 지가산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 토지가격비준표를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하여야 하며, 관계행정기관 등은 이를 사용하여 지가를 산정하여야 한다. 「부동산공시법」 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 및 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 토지 특성조사에 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.

국토교통부가 「부동산공시법」 제11조제3항 및 제7항, 같은 법 시행령 제16조에 근거하여 배포한 「개별공시지가산정지침」에 의하면 개별공시지가는 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 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, 「부동산공시법」 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 구

청장은 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 「부동산공시법」 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 공시절차를 거치지 아니한 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역 등 토지가격에 영향을 미치는 주요요인의 조사를 잘못된 경우, 「부동산공시법」 제11조제3항의 규정에 의한 토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우에는 이를 정정하도록 하고 있다.

## 2) 이 사건 처분의 위법·부당 여부

우선, 피청구인은 「부동산공시법」 제11조 및 제12조, 같은 법 시행령 제16조 및 「개별공시지가지침」에 따라 조사대상 토지의 토지특성을 조사하고 조사대상 토지에 대한 비교표준지를 선정한 후 비교표준지와 조사대상 토지의 특성차이에 따른 토지가격비준표상의 가격배율을 산출하여 비교표준지 지가에 곱하여 조사대상토지의 지가를 산정하였다. 이에 대하여 감정평가업자의 검증을 거쳐 2016. 5. 16. 부동산평가위원회 심의를 거쳐 같은 달 31. 이를 결정·공시하였다. 청구인이 같은 해 6. 17. 이에 대하여 이의신청함에 따라 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 다시 감정평가업자의 검증 및 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 청구인의 이의신청에 대하여 기각하였다. 그러므로 피청구인은 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이 사건 처분을 내린 것으로 보이고 달리 절차상 하자는 보이지 않는다.

다음으로, 청구인은 이 사건 토지는 ○○○·○일원 재정비촉진지구 도시개발○구역에 편입되어 있는 곳으로 극히 일부분 지역을 제외한 해당 도시개발○구역 토지의 개별공시지가가 상승하였으므로 개별공시지가가 보상액 산정과 무관해 보이지 않는바 이 상승분을 반영하여 개별공시지가를 3,669,000원/㎡으로 상향 조정하여 달라고 주장한다.

살피건대, 토지관련 국세 및 지방세, 개별부담금 등 각종 부담금의 부과 기준으로 활용되는 개별공시지가는 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가와 토지가격비준표를 기준으로 조사대상 토지의 특성을 조사하고 그 특성을 비교 표준지의 토지 특성과 비교하여 지가를 산정하여 결정·공시하는 개별토지의 가격을 말한다. 반면, 토지보상가격은 국토교통부장관이 공시한 표준지공시지가를 기준으로 당해 토지의 이용계획, 지가변동률 및 생산자물가상승률, 기타 토지의 위치·형상·환경·이용 상황 등을 적용하여 평가한 가격이다. 따라서 개별공시지가와 토지보상가격은 평가방법이 다르므로 개별공시지가는 토지보상가격과는 관계가 없다.

또한, 「부동산공시법」 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 산정하고, 지가산정에서 산정의 기준이 되는 비교표준지 선정은 「개별공시지가지침」에 조사대상 토지와 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상 토지와 토지이용상황이 동일한 표준지를 선정한다고 명시되어 있는바 이 사건 토지와 표준지의 용도지역, 이용상황, 고저, 형상, 접면이 모두 동일한 점, 개별공시지가가 인근 토지의 개별공시지가 등에 비하여 현저하게 불합리하다는 점에 대하여는 그 개별공시지가를 다투는 측에게 입증의 필요가 있다고 할 것인 점에 비추어 볼 때 청구인이 주장하는 상승분을 적용해야 한다는 원칙을 확인할 수 없고 위의 판단과 달리 보아야 할 사유도 없

다. 따라서 피청구인이 이 사건 토지에 대하여 개별공시지가를 산정함에 있어 이 사건 토지에 대한 공시지가 결정이 특별히 불합리하거나 형평성에 반한다고 볼 수 없으므로 청구인의 주장을 받아들일 수 없다.

## 5. 결 론

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