

[청구인] ○○○

[피청구인] ○구청장

[청구취지] 피청구인이 20○○. ○○. ○○. 청구인에게 한 「개별공시지가 이의신청 기각결정」을 취소한다.

[주문] 청구인의 청구를 「기각」한다.

이 유

1. 사건개요

가. 청구인은 ‘인천광역시 ○○ ○○동 산○○○, 산○○○-1, 산○○○-○번지(이하 ‘이 사건 부동산’이라 함)’의 토지소유자이다.

나. 피청구인은 20○○. ○. ○○. 이 사건 부동산의 20○○. ○. ○. 기준 개별공시지가를 비교표준지인 같은 동 산○○○-○번지를 기준으로 각각 ○○,○○○원/㎡, ○○,○○○원/㎡, ○○,○○○원/㎡으로 결정·공시하였다.

다. 청구인은 20○○. ○. ○○. 위 개별공시지가의 하향을 요청하는 취지의 이의신청을 하였고, 피청구인은 20○○. ○. ○○. 청구인에게 지가를 조정하지 않는다는 내용의 이의신청 기각결정 통지(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)를 하였다.

2. 청구인 주장

청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 이 사건 부동산에 대한 공시지가는 주변 토지의 공시지가 대비 가장 비싸게 공시되었는바, 「부동산 가격 공시에 관한 법률」 제10조 제4항의 취지를 충족하지 못하고 있으므로, 공시지가가 다시 공시되어야 한다.

나. 맹지인 산○○○번지, 산○○○-○번지의 공시지가를 ○○,○○○원/㎡, ○○○,○○○원/㎡으로 결정하면서, 아스팔트 포장도로에 연하는 등 토지 이용가치가 현저히 월등한 산○○○번지, 산○○○-○번지의 공시지가를 ○○,○○○원/㎡, ○○,○○○원/㎡으로 결정한 것은 납득할 수 없다.

다. 특히 맹지인 산○○○-○번지의 공시지가를 ○○,○○○원/㎡으로 결정한 것은 포장도로에 연결한 산○○○번지보다 〇.〇배 이상의 이용가치가 있다고 판단했다는 것인데, 이에 대하여 피청구인에게 합리적인 사유를 밝혀달라고 요청하였으나, 의례적인 답변뿐이었고, 추가 자료를 요청하기도 하였으나 납득할 수 있는 내용은 없었다.

라. 피청구인은 20○○년도 공시지가를 극히 일부를 제외하고 모두 낮춰서 공시하였는바, 이는 청구인의 이의신청을 일부 수용하여 낮춰진 20○○년도 표준지 공시지가를 고려한 것일 뿐 인근 토지들 사이의 이용가치는 평가하지 않은 것이다.

3. 피청구인 주장

피청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 청구인이 주장하는 산○○○번지, 산○○○-○번지는 토지특성상 가격배율이 저렴하고 인근의 다른 표준지를 선정하였으며 제한사항(○○○○○○○구역)이 있어 이 사건 부동산의 개별공시지가와 차이날 수 있다.

나. 이 사건 부동산에 대한 공시지가는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」 및 20○○년 적용 개별 공시지가 지침에 의거하여 적법한 절차에 따라 적정한 가격으로 결정·공시되었다.

다. 즉, 「부동산 가격 공시에 관한 법률」 제12조에 의거 개별공시지가 결정에 명백한 오류가 있다고 판단하기 어려우므로 이 사건 심판청구는 기각되어야 한다.

4. 이 사건 처분의 위법·부당 여부

가. 관계법령

부동산 가격 공시에 관한 법률 제10조, 제11조, 제12조

부동산 가격 공시에 관한 법률 시행령 제17조, 제22조

2021년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침(국토교통부 지침)

나. 사실관계

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

1) 청구인은 ‘인천광역시 ○○ ○○동 산○○○, 산○○○-○, 산○○○-○번지’의 토지소유자이다.

2) 피청구인은 20○○. ○. ○○. 이 사건 부동산의 20○○. ○. ○. 기준 개별공시지가를 비교표준지인 같은 동 산○○○-○번지를 기준으로 각각 ○○,○○○원/㎡, ○○,○○○원/㎡, ○○,○○○원/㎡으로 결정·공시하였다.

3) 이에 청구인은 20○○. ○. ○○. 피청구인에게 20○○. ○. ○. 기준 개별공시지가를 각각 ○○,○○○원/㎡, ○○,○○○원/㎡, ○○,○○○원/㎡으로 하향하여 달라는 이의신청을 하였고, 피청구인은 20○○. ○. ○○. ‘20○○년 제○차 부동산가격공시위원회’를 개최하여 청구인의 이의신청을 심의하였다.

4) 피청구인은 20○○. ○. ○○. 청구인에게 토지특성조사, 비교표준지 선택, 토지비준표 적용 등이 적정하므로 지가를 조정하지 않는다는 내용의 기각결정을 통지하였다.

다. 판 단

1) 관계법령을 살펴보면,

가) 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 ‘부동산공시법’이라 한다)제10조제1항에 의하면 시장 등은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 “개별공시지가”라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

그리고 같은 조 제4항에 의하면 시장 등이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 하며, 같은 조 제5항에 의하면 시장 등은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

같은 법 제11조에 의하면 개별공시지가에 이의가 있는 자는 결정·공시일 부터 30일 이내에 서면으로 시장 등에게 이의를 신청할 수 있고, 시장 등은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 하며, 제12조에 의하면 시장 등은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

나) 부동산공시법 시행령 제17조 제1항에서는 “국토교통부장관은 개별공시지가 조사·산정의 기준에 개별공시지가의 산정기준이 되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 선정에 관한 사항을 포함하여 시장·군수 또는 구청장에게

통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 개별공시지가를 조사·산정하여야 한다.”고 규정하고 있다.

또한 같은 법 시행령 제22조에 의하면 법 제11조제1항에 따라 개별공시지가에 대하여 이의신청을 하려는 자는 이의신청서에 이의신청 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 해당 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 하고, 시장 등은 제1항에 따라 제출된 이의신청을 심사하기 위하여 필요할 때에는 감정평가업자에게 점증을 의뢰할 수 있다.

다) 20〇〇년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침(국토교통부 지침)에서 규정하는 개별공시지가의 비교표준지 선정기준을 살펴보면, 조사대상 토지와 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상 토지와 토지이용상황이 동일한 표준지를 선정하도록 되어 있다.

2) 이 사건 처분의 위법·부당 여부를 살펴보면

가) 대법원은 “비교표준지는 특별한 사정이 없는 한 도시계획구역 내에서는 용도지역을 우선으로 하고, 도시계획구역 외에서는 현실적 이용 상황에 따른 실제 지목을 우선으로 하여 선정하여야 하나, 이러한 토지가 없다면 지목, 용도, 주위 환경, 위치 등의 제반 특성을 참작하여 그 자연적, 사회적 조건이 감정대상 토지와 동일 또는 가장 유사한 토지를 선정하여야 하고, 표준지와 감정대상 토지의 용도지역이나 주변 환경 등에 다소 상이한 점이 있더라도 이러한 점은 지역요인이나 개별요인의 분석 등 품등비교에서 참작하면 되는 것이지 그러한 표준지의 선정 자체가 잘못된 것으로 단정할 수는 없다(대법원 2009. 9. 10 선고 2006다64627 판결 참조).”, “비교표준지는 대상토지와 용도지역, 지목, 토지용도(실제용도), 주위환경, 위치, 기타 자연적·사회적 조건이 가장 유사한 인근지역 소재 표준지 중에서 선정하는 것이 가장 합리적인 선정 방법이라고 할 것이다(대법원 1998. 12. 8. 선고 97누6636 판결 참조).”라고 판시하고 있다.

또한, 개별공시지가 결정의 적법 여부가 다투어지는 경우 그 개별공시지가 결정이 적법하다는 입증책임은 행정청인 피청구인에게 있다고 할 것이나, 행정청으로서의 그 가격 결정 시 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, 대법원 1995. 3. 28. 선고 94누12920 판결 참조).

나) 피청구인은 이의신청된 이 사건 부동산에 대하여 감정평가업자의 검증을 거치고 최종적으로 제○차 부동산평가위원회를 개최하여 심의하였는바, 그 결과는 아래와 같다.

을 제2호증 이의신청 검증결과 보고서에 의하면, 이 사건 부동산의 공시지가 하향요구 신청에 대하여 청구의 (주)○○○○○○○○○○은 “본건은 용도지역 등이 유사하고 비교적 근접한 비교표준지를 선정하였으며, 도로조건 등 제반 특성 조사 및 비준률 적용 등에서 적정하고 인근지가 및 전년지가 등과 균형을 이루고 있어 조정치 없음.” 이라고 조사하였으며, 제○차 부동산평가위원회에서도 이 사건 부동산에 대해 당초 결정된 공시지가를 유지하는 것으로 의결하였다.

즉, 이 사건 부동산에 대한 비교표준지는 ① 용도지역(자연녹지와 보전녹지가 혼재), ② 유사가격권의 표준지 기준, ③ 토지이용상황(자연림) 등을 고려하여 선정한 것으로서, 위 대법원 판례들에 비추어 볼 때 비교표준지 선정기준에 위배되는 것으로 보기 어렵다.

한편, 청구인이 가격 차이를 납득할 수 없다고 주장하는 ○○동 산○○○번지, 산○○○-○번지 토지의 경우 자연녹지와 보전녹지가 혼재된 용도지역이기는 하나, 이 사건 부동산과 달리 보전녹지 비중이 높기 때문에 토지특성, 비교표준지의 상이, 도시계획상 제한사항(도시자연공원구역) 등의 차이가 있어 이 사건 부동산의 개별공시지가와는 차이가 날 수 있는 것으로 보인다.

다) 따라서 이러한 사실을 종합하여 볼 때 이 사건 토지의 개별공시지가는 부동산공시법 및 20○○년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침에서 정한 방법 및 절차에 따라 적법하게 결정·공시된 것으로 보이고, 달리 인근 토지의 개별공시지가 등에 비하여 현저하게 불합리하다고 볼 만한 자료도 없으므로, 결국 이 사건 토지의 개별공시지가 결정이 위법하다는 청구인의 주장은 이유 없다.

5. 결 론

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