

---

---

**2015**  
**부동산 가격공시 업무 관련**  
**판례 및 질의회신**

---

---

2014. 12.

한 국 감 정 원



# 목 차

I . 지가의 공시 .....	1
1. 표준지공시지가 .....	3
1) 표준지공시지가의 공시 .....	3
◆ 판 례 ◆	
1. 표준지공시지가의 결정절차와 그 효력 .....	3
2. 감정평가서의 기재 내용 .....	5
2) 표준지공시지가의 불복 .....	6
◆ 판 례 ◆	
1. 표준지공시지가에 대한 불복방법 .....	6
2. 공시지가에 대한 이의신청기간의 위헌 여부 .....	7
3. 표준지공시지가와 개별토지가격에 대한 불복방법이 상이한 것이 헌법에 위배되는지 여부 .....	8
4. 표준지공시지가의 위법성을 조세소송에서 다룰 수 있는지 여부 .....	9
5. 표준지공시지가의 위법성을 개별토지가격의 효력을 다투는 소송에서 다룰 수 있는지 여부 .....	10
6. 표준지공시지가의 위법성을 수용보상금증액청구소송에서 다룰 수 있는지 여부 .....	11
◆ 재결례 ◆	
1. 개별토지소유자의 이의신청 자격 여부 .....	12
◆ 질의회신 ◆	
1. 표준지공시지가 이의신청인의 의미 .....	14

2. 개별토지소유자의 이의신청자격 여부 .....	14
3. 대한주택공사의 이의신청자격 여부 .....	15
4. 표준지공시지가의 이의신청 절차 .....	15
<b>3) 표준지공시지가의 적용 .....</b>	<b>16</b>
<b>◆ 판 례 ◆</b>	
1. 수용대상토지의 보상액 산정과 개별공시지가 결정과의 관계 .....	17
2. 표준지공시지가를 기준으로 하는 것이 정당보상인지 여부 .....	17
<b>◆ 질의회신 ◆</b>	
1. 표준지공시지가가 실거래 가격을 반영하는지 등 .....	19
<b>2. 개별공시지가 .....</b>	<b>20</b>
<b>1) 개별공시지가의 결정·공시 등 .....</b>	<b>20</b>
<b>◆ 판 례 ◆</b>	
1. 용도별 면적구분이 명확한 복합용도 토지평가기준 .....	21
2. 도시계획구역 내에 있는 토지의 표준지 선정기준 등 .....	22
3. 토지가격비준표상의 가격조정률과 다른 조정률을 적용한 경우 .....	23
4. 개별토지가격결정의 법적 성질 .....	24
5. 이해관계인의 의견진술 절차 위반의 위법 여부 .....	24
6. 공부상 지목과 현황이 다른 경우 토지가격 평가기준 .....	25
7. 토지가격비준표에 의하지 아니한 개별토지가격결정의 적법여부 .....	26
8. 개별토지가격 산정방법의 적부 .....	27
9. 토지특성 중 일부 항목에 과한 가격배율만 적용한 가격결정의 적부 .....	28
10. 「개별토지가격합동조사지침」의 법적성질 .....	29
11. 비교표준지와 지방세 과세시가표준액 차이가 개별토지가격에서 고려되어야 하는지 여부 .....	29
12. 개별공시지가 결정과정에서의 단수 절차방법 변경의 적부 .....	30

13. 비교표준지 선택의 적정 여부 판단 .....	31
14. 개별토지가격을 당해 연도가 아닌 그 이후의 연도에 추가로 조사결정할 있는지 여부 .....	32
15. 개별공시지가조사요령의 성격 .....	33
16. 계획도로가 지적·고시된 토지의 개별공시지가 산정기준 .....	34
17. 여러 필지의 토지가 모두 동일한 건물 등의 부지로 이용되는 경우 .....	35
18. 토지구획정리사업지구 내의 토지에 대한 개별토지가격 산정방법 .....	35
19. 토지등급가격과 개별토지가격의 현저한 격차가 발생한 시기 등 .....	36
20. 토지이용상황이 특수필지에 해당되는 경우의 개별토지가격 산정방법 .....	38
21. 분필토지에 대하여 분할전의 기준일로 소급한 개별토지가격 산정이 가능한지 여부 .....	39
22. 용도상 불가분의 관계인 여러 필지의 토지가격 산정방식 등 .....	40
23. 법규정상의 공시지가 적용의 범위 .....	41
24. 1필지가 여러 용도로 이용되는 경우 개별토지가격의 산정방법 .....	42
25. 개별토지가격 산정시 비교표준지의 선택기준 .....	44
26. 개발부담금 산정시 개별공시지가를 감정가액으로 대체할 수 있는지 여부 ·	45
27. 개별공시지가를 기초로 개발부담금을 산정하는 것의 위헌 여부 .....	46
28. 개별공시지가 산정시 장래의 이용가능성 참작 여부 .....	47
29. 자동차운전학원 부지로 이용되는 토지의 이용상황 판단 .....	48
30. ‘용도상 불가분의 관계에 있는 경우’의 의미 등 .....	49
31. 개별공시지가를 기준으로 한 취득세나 등록세의 산정 .....	50
32. ‘도로접면’의 조건을 갖춘 것으로 볼 수 있는지 여부 .....	51
33. 1필지의 토지가 동시에 2개 이상의 용도로 사용되는 경우, 그 개별공시지가 산정 방법 .....	53
34. 개별공시지가의 효력 범위 .....	54
35. 상속재산인 토지의 가액을 보충적인 평가방법인 개별공시지가에 의하여 산정하는 경우 유의점 .....	58
36. 토지가격비준표의 법적성질 .....	58
37. 개별공시지가 검증가격의 위법여부 .....	60
38. 개별공시지가와 실거래가와와의 관계 .....	61
39. 비교표에 의하지 않은 경우 개별공시지가의 위법여부 .....	62

◆ 질의회신 ◆

1. 감정평가사가 평가한 지가를 개별공시지가 산정기준으로 활용할 수 있는지 여부 .....	63
2. 농지의 휴경으로 농지로서의 가치가 상실된 경우 토지이용상황 .....	63
3. 감정평가기관의 평가가격으로 개별공시지가 경정이 가능한지 여부 .....	64
4. 공유토지의 지가산정방법 .....	64
5. 휴전선 인근 비무장지대 토지의 지가산정 대상 여부 .....	64
6. 공업지역내에서 작물재배 토지의 이용상황 .....	66
7. 토지분할로 필지별 용도가 다르게 된 경우 지가의 차등 적용 여부 .....	66
8. 용도지역 등의 변경없이 비교표준지 선정 등을 상이하게 적용할 수 있는지 여부 .....	67
9. 자동차운전면허학원의 부속건물 및 토지의 이용상황 .....	67
10. 타도시 같은 용도지역 내 표준지를 적용할 수 있는지 여부 .....	68
11. 화물자동차 정류장 사업부지 조성토지의 이용상황 .....	68
12. 개별지가산정시 서로 다른 토지특성으로 조사할 수 있는지 여부 .....	69
13. 임야의 일부를 택지화하고 나머지는 자연림일 경우 토지이용상황 .....	70
14. 일반주거지역내 유료주차장의 토지이용상황 .....	70
15. 심의사항을 서면으로 심의한테 대한 절차상의 하자여부 .....	71
16. 관인 유치원의 토지이용상황 .....	71
17. 도시계획사업이 완료된 미불용지의 토지이용상황 .....	72
18. 최소대지면적 이하인 나대지의 지가산정시 상업용 표준지를 적용할 수 있는지 여부 .....	72
19. 재조사 청구시 토지이용상황 조사 기준시점 .....	73
20. 일반공업지역 내 간이골프장용지의 이용상황 판단 .....	74
21. 한 필지가 2개의 용도로 이용시 지가산정방법 .....	74
22. 소유자가 다른 여러 필지에 하나의 건물 신축시 개별공시지가 산정방법 ...	75
23. 주위가 임야인 골프연습장의 토지이용상황 .....	75
24. 주상복합용지로 조사할 수 있는 주상업용 비율 .....	76
25. 공공용도로로 이용되는 사도가 도시계획시설용지가 아닌 경우 공공용지에 해당하는지 여부 .....	77
26. 철도용지의 개별공시지가를 일반용지의 개별공시지가로 가감조정하여 적용할 수 있는지 여부 .....	78

27. 토지형질변경허가를 득하고 실제 공사를 착수하지 않았을 경우 토지이용상황 .....	78
28. 지목 변경된 광천지의 비교표준지 선정기준 .....	79
29. 행정구역이 다른 지역의 비교표준지 선정가능 여부 .....	80
30. 보전녹지지역내 농수산물 보관창고의 토지이용상황 .....	81
31. 골프장을 일단지로 조사하는지 여부 .....	81
32. 임시적인 토지이용상황의 의미 .....	82
33. 주변의 토지이용상황이 '전'일 경우 농산물창고의 토지이용상황 .....	82
34. 송전시설을 유해시설로 보고 지가산정시 그 접근성을 반영하는지 여부 .....	83
35. 하천점용료 및 사용료 징수를 위한 지가산정방법 .....	84
36. 여러 필지에 하나의 건축물이 있는 경우의 지가산정 .....	84
37. 개별공시지가 산정시 도로조건의 적용 여부 .....	85
38. 온수 용출구와 주차장이 한 필지를 이루고 있는 경우 개별공시지가 산정방법 .....	85
39. 특수토지의 비교표준지 선정기준 .....	86
40. 자동차운전학원 부지에 대한 토지이용상황 .....	86
41. 용도지역이 상이한 비교표준지의 선정가능 여부 .....	87
42. 일반공업지역내 자동차정비공장의 토지이용상황 .....	88
43. 건축중인 토지의 이용상황 조사 .....	88
44. 주변의 토지이용상황이 실제 이용상황과 다른 경우 토지이용상황 .....	89
45. 대규모 개발사업지구내 토지의 개별공시지가 산정시 이용상황 판단 .....	90
46. 기존 건축물을 철거하고 새로운 아파트를 신축하는 경우 기존도로를 일단지로 보는지 여부 .....	91
47. 실제이용상황이 '답'인 토지를 '공업용지'나 '주거나지'로 조사할 수 있는지 여부 .....	92
48. 용도지역이 구분 지정되어 있는 경우 지가산정방법 .....	92
49. 개별공시지가 조사산정의 소급 여부 .....	93
50. 광천지의 개별공시지가 산정방법 .....	94
51. 재개발사업 예정지의 일단지 평가 여부 .....	94
52. 개별공시지가의 법적 성질 및 공시의 효력 등 .....	95
53. 사업승인 후 사업이 시행되지 않은 경우의 비교표준지 산정방법 .....	98
54. 주차장으로 사용되고 있는 대지의 개별공시지가 산정방법 .....	98

55. 개별공시지가 검증업무 .....	99
56. 사유지인 도로에 대한 개별공시지가 산정 여부 .....	100
57. 조성공사중에 있는 골프장용지의 지가 산정방법 .....	101
58. 위법 판결에 따른 개별공시지가의 재산정 여부 .....	101
59. 일반상업지역내 도로의 비교표준지 선정 .....	101
60. 건물이 있는 일단의 토지로서 소유자가 달라진 경우 일단지로 보는지 여부	102
61. 자동차운전학원에 대한 표준지 선정방법 .....	102
62. 지목변경된 토지의 개별공시지가 산정시 토지이용상황의 구분 .....	103
63. 공장부지 일부를 근린생활시설로 이용하는 경우 토지이용상황의 구분 .....	104
64. 도로접면 조사시 고가도로의 도로폭 포함 여부 .....	105
65. 개별공시지가 산정방법 .....	106
66. 공사 미착수 토지의 이용상황 판단 .....	108
67. 누락된 개별공시지가의 재산정 여부 .....	108
68. 들쭉날쭉한 도로인 경우 도로폭의 판단 여부 .....	109
69. 일단지 여부의 판단기준일 .....	110
70. 개별공시지가 산정을 위한 토지특성 조사 .....	111
71. 간선도로와 조사대상 필지와외의 거리 조사방법 .....	112
72. 미술관 부속토지의 일단지 여부 판단기준 .....	112
73. 개별공시지가 산정시 일단지 조사방법 .....	113
74. 토지 이용상황의 판단 .....	114
75. 개별공시지가 산정시 국·공유지인 표준지를 비교표준지로 쓸 수 있는지 여부 등 .....	115
76. 개별공시지가 조사·산정시 조지의 불법사용 고려 여부 .....	116
77. 개별공시지가와 보상평가액이 차이 나는 이유 .....	116
78. 사업(환지방식) 중인 토지의 공시지가 산정여부 및 기준 .....	117
<b>2) 개별 공시지가의 불복 .....</b>	<b>119</b>

◆ 판례 ◆

1. 개별토지가격결정에 대하여 다툴 수 있는 경우의 예외 및 법원의 심리방법	119
2. 선행처분인 개별공시지가결정의 위법을 주장할 수 있는지 여부 .....	121
3. 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부의 판단기준 .....	123

4. 경정결정의 효력 발생요건 .....	124
5. 분할된 일부토지의 경정결정 효력이 미치는 범위 .....	125
6. 개별토지가격의 부당성에 대한 입증책임 .....	126
7. 개별토지가격결정에 대하여 다룰 수 있는 경우 .....	126
8. 개별토지가격결정에 대한 재조사 또는 행정심판의 청구기간 .....	128
9. 비교표준지 선정의 잘못이 직권취소의 사유로 가능한지 여부 .....	129
10. 재조사청구의 효력 .....	130
11. 재조사청구에 있어 불이익 변경금지 원칙의 적용 .....	131
12. 개별토지가격이 시가를 초과하는 경우 가격결정의 적법 여부 .....	132
13. 개별토지가격을 결정함에 있어 주위환경을 고려한 당해 토지의 장래 이용가능성을 참작하여 결정할 것인지 여부 .....	133
14. 토초세부과처분 취소소송에서 개별공시지가결정의 위법주장 가능성 .....	134
15. 현저하게 불합리한 것인지 여부의 판단기준 .....	135
16. 결정의 취소 후 동일한 액수의 개별공시지가결정의 위법성 .....	136
17. 개발부담금부과처분의 취소를 구하는 소에서 개별공시지가결정의 위법을 독립된 불복사유로 주장할 수 있는지 여부 .....	137
18. 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부 .....	138
19. 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있는 경우 .....	139
20. 개별토지가격 결정의 불복방법 및 재조사청구의 기간 .....	141
21. 개별공시지가의 경정결정 효력의 기준 .....	142
22. 개발부담금 부과처분의 하자 치유 여부 .....	143
23. 개별공시지가의 정정불가 결정통지의 법적성질 .....	144
24. 개별토지가격과 시가의 차이가 가격결정의 위법사유인지 여부 .....	145
25. 개별토지가격결정에 대한 불복방법 .....	145
26. 개별공시지가를 의무 위반하여 불합리하게 산정시 담당공무원의 손해배상 책임 .....	147

◆ 질의회신 ◆

1. 대상토지와 주변토지의 지가상승률이 상이한 경우 개별공시지가의 적정성 여부 .....	148
2. 행정쟁송에 의하여 개별공시지가 정정이 가능한지 여부 .....	148
3. 정정 결정된 개별공시지가의 효력 .....	150

4. 연도별로 불균형한 과거년도 지가의 정정가능 여부 .....	150
5. 개별공시지가 결정시 토지평가위원회 심의내용의 기속력 유무 .....	151
6. 개별공시지가의 검증시 수수료 지급방법 .....	152
7. 택지개발사업지역의 가지번 부여 토지의 지가결정 및 정정방법 .....	152
8. 개별공시지가의 수수료 청구 .....	153
9. 이의신청시 이해관계인의 범위 .....	153
10. 개별공시지가의 이의신청 방법 .....	154
11. 이의신청 요구사항과 다르게 지가를 조정할 수 있는지 여부 .....	155
12. 개별공시지가 이의신청에 있어 고시의무 등 제반절차의 이행여부 .....	156
13. 개별공시지가 결정의 적법성과 정정방법 및 절차, 잘못 결정된 경우 손해배상 제기 여부 .....	157
14. 개별공시지가 이의신청 처리방법 .....	158
15. 개별공시지가 이의신청이 기각된 경우 행정심판을 청구할 수 있는지 여부	159
16. 법 개정에 따라 「지적법」상 지목으로 이용상황을 정정할 수 있는지 여부 .....	160
17. 검증지가에 오류가 발생한 경우 지가정정이 가능한지 여부 .....	160
18. 개별공시지가의 직권정정에 대한 토지소유자 등의 청구가능 여부 .....	161

## II. 주택가격의 공시 ..... 163

### 1. 표준주택가격 ..... 165

#### ◆ 판례 ◆

1. 지방세법 시행령 제142조 제2호 단서에서 “유사한 인근 주택”의 판단 기준 · 165

### 2. 개별주택가격 ..... 167

#### ◆ 질의회신 ◆

1. 개별주택가격 결정통지문 발송 관련 ..... 167
2. 개별주택가격 결정 ..... 167
3. 개별주택가격의 정정 ..... 168

3. 공동주택가격 ..... 170

◆ 질의회신 ◆

1. 공동주택가격 조사사항 ..... 170

Ⅲ. 지가변동률 ..... 171

◆ 판례 ◆

1. 구의 지가변동률이 아닌 시의 지가변동률을 적용한 경우 위법여부 ..... 173

2. 도매물가상승률이 지가변동율에 비해 현저히 저율인 경우 ..... 173

3. 도매물가상승률과 지가변동율이 근소한 경우 ..... 175

4. 도매물가상승률을 고려하지 않은 보상평가 적법여부 ..... 176

5. ‘인근토지의 지가변동률’의 의미 및 지가변동의 입증책임 ..... 177

6. ‘인근토지의 지가변동률’의 의미 ..... 178

7. 도시계획구역 내에 있는 토지의 지가변동률 적용방법 ..... 179

8. 당해 사업의 시행으로 인하여 변동된 경우의 지가변동률 적용방법 ..... 179

9. 공시기준일로부터 수용재결이 기간 동안의 지가변동률 적용 여부 ..... 180

◆ 질의회신 ◆

1. 당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동률 적용의  
의미 ..... 181



Korea Appraisal Board

부동산 가격공시 업무 관련 판례 및 질의 회신

# I

## 지가의 공시

Korea Appraisal Board  
Korea Appraisal Board  
Appraisal Board

1. 표준지공시지가
2. 개별공시지가



## 1. 표준지공시지가

### 1) 표준지공시지가의 공시

#### 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」

**제3조 (표준지공시지가의 조사·평가 및 공시)** ① 국토교통부장관은 토지 이용상황이나 주변환경 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시 기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2013.3.23>

② 제1항의 규정에 의한 표준지의 선정·공시기준일 및 공시절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 정부는 지가공시의 주요사항에 관한 보고서를 매년 정기국회의 개회 전까지 국회에 제출하여야 한다.

**제6조 (표준지공시지가의 공시사항)** 제3조의 규정에 의한 지가의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 표준지의 지번
2. 표준지의 단위면적당 가격
3. 표준지의 면적 및 형상
4. 표준지 및 주변토지의 이용상황
5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

#### 판례 1 표준지공시지가의 결정절차와 그 효력

표준지공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가 하는 경우에 기준이 되는 효력을 갖는다.

[대법원 2009.12.10. 선고 2007두20140 판결]

**【판시사항】**

표준지공시지가의 결정절차와 그 효력

**【판결요지】**

구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제2조 제5호, 제6호, 제3조 제1항, 제5조, 제10조와 같은 법 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제8조 등을 종합하여 보면, 건설교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 표준지를 선정하고, 그에 관하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가한 후 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. 표준지의 적정가격을 조사·평가할 때에는 인근 유사토지의 거래가격, 임대료, 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하되, 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여 평가한 금액의 산술평균치를 기준으로 하고, 감정평가업자가 행한 평가액이 관계 법령을 위반하거나 부당하게 평가되었다고 인정되는 경우 등에는 당해 감정평가업자 혹은 다른 감정평가업자로 하여금 다시 조사·평가하도록 할 수 있으며, 여기서 ‘적정가격’이란 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말하고, 한편 이러한 절차를 거쳐 결정·공시된 표준지공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 되는 효력을 갖는다.

**【참조조문】**

구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제2조 제5호, 제6호, 제3조 제1항, 제5조, 제10조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제8조

**판례 2** 감정평가서의 기재 내용

감정평가서에는 평가원인을 구체적으로 특정하여 명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도가 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도로 설명됨으로써, 그 평가액이 당해 토지의 적정가격을 평가한 것임을 인정할 수 있어야 한다.

[대법원 2009.12.10. 선고 2007두20140 판결]

**【판시사항】**

[3] 감정평가업자의 토지 평가액 산정의 적정성을 인정하기 위한 감정평가서의 기재 내용과 정도

[4] 건설교통부장관이 표준지공시지가를 결정·공시하는 절차에서 감정평가서에 토지의 전년도 공시지가와 세평가격 및 인근 표준지의 감정가격만을 참고 가격으로 삼고 평가의견을 추상적으로만 기재한 사안에서, 평가요인별 참작 내용과 정도가 평가액 산정의 적정성을 알아볼 수 있을 만큼 객관적으로 설명되어 있다고 보기 어려워, 이를 근거로 한 표준지공시지가 결정은 토지의 적정가격을 반영한 것이라고 인정하기 어려워 위법하다고 한 사례

**【판결요지】**

[3] 표준지공시지가의 결정절차 및 그 효력과 기능 등에 비추어 보면, 표준지공시지가는 당해 토지뿐 아니라 인근 유사토지의 가격을 결정하는 데에 전체적·표준적 기능을 수행하는 것이어서 특히 그 가격의 적정성이 엄격하게 요구된다. 이를 위해서는 무엇보다도 적정가격 결정의 근거가 되는 감정평가업자의 평가액 산정이 적정하게 이루어졌음이 담보될 수 있어야 하므로, 그 감정평가서에는 평가원인을 구체적으로 특정하여 명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도가 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도로 설명됨으로써, 그 평가액이 당해 토지의 적정가격을 평가한 것임을 인정할 수 있어야 한다.

[4] 건설교통부장관이 2개의 감정평가법인에 토지의 적정가격에 대한 평가를 의뢰하여 그 평가액을 산술평균한 금액을 그 토지의 적정가격으로 결정·공시하였으나, 감정평가서에 거래선례나 평가선례, 거래사례비교법, 원가법 및 수익환원법 등을 모두 공란으로 둔 채, 그 토지의 전년도 공시지가와 세평가격 및 인근 표준지의 감정가격만을 참고가격으로 삼으면서 그러한 참고가격이 평

가액 산정에 어떻게 참작되었는지에 관한 별다른 설명 없이 평가의견을 추상적으로만 기재한 사안에서, 평가요인별 참작 내용과 정도가 평가액 산정의 적정성을 알아볼 수 있을 만큼 객관적으로 설명되어 있다고 보기 어려워, 이러한 감정평가액을 근거로 한 표준지공시지가 결정은 그 토지의 적정가격을 반영한 것이라고 인정하기 어려워 위법하다고 한 사례.

### 【참조조문】

[3] 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제2조 제5호, 제6호, 제3조 제1항, 제5조, 제10조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제8조 / [4] 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제2조 제5호, 제6호, 제3조 제1항, 제5조, 제10조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제8조

## 2) 표준지공시지가의 불복

### 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」

- 제8조 (표준지공시지가에 대한 이의신청)** ① 표준지공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 표준지공시지가의 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. <개정 2008.2.29, 2013.3.23>
- ② 국토교통부장관은 제1항의 규정에 의한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제3조 및 제5조의 규정에 따라 당해 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2013.3.23>
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의의 신청 및 처리절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 판례 1 표준지공시지가에 대한 불복방법

표준지공시지가에 대한 불복방법은 관련 법령상의 소정의 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 취소를 구하는 행정소송을 제기하여야 한다.

[대법원 1994.12.13. 선고 94누5083 판결]

**【판시사항】**

표준지공시지가에 대한 불복방법

**【판결요지】**

표준지로 선정된 토지의 공시지가에 대하여 불복하기 위하여는 지가공시및토지등의 평가에 관한 법률 제8조제1항 소정의 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 취소를 구하는 행정소송을 제기하여야 한다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에 관한 법률 제4조제1항, 제8조제1항

**【참조판례】**

대법원 1994.3.8. 선고 93누10828 판결(공1994상,1203)

**판례 2**     **표준지공시지가에 대한 이의신청기간의 위헌 여부**

구 「지가공시법」 제8조제1항은 헌법 제37조제2항에 의하여 입법권자에게 허용된 입법재량의 범위 내에서의 공공복리 등을 위한 합리적인 제한이므로 헌법에 위반되지 아니한다.

[헌법재판소 1996. 10. 04. 선고 95헌바11 결정]

**【판시사항】**

구 지가공시및토지등의평가에 관한 법률 제8조제1항(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것)이 헌법에 위반되는지 여부.

**【결정요지】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률 제8조제1항이 표준지공시지가에 관하여 그 이의신청기간을 '공시일로부터 60일 이내'의 기간으로 규정하고 있는 것은 표준지공시지가의 특성상 이를 조속히 그리고 이해관계인 모두에 대하여 일률적으로 확정할 합리적인 필요에 기인하는 것으로서 헌법 제37조제2항에 의하여 입법권자에게 허용된 입법재량의 범위 내에서의 공공복리 등을 위한 합리적인 제한이므로, 위 법률조항은 행정심판청구권이나 재판청구권 및 평등권을 침해하는 조항이라 할 수 없다.

재판관 조승형의 주문표시에 관한 별개의견  
주문표시는 '심판청구를 기각한다'로 함이 상당하다.

**【참조조문】**

헌법 제11조제1항, 제27조제1항, 제37조제2항, 제107조제3항, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제8조제1항

**【참조판례】**

1992. 7. 23. 선고, 90헌바2, 92헌바25 결정, 1996.8.29. 선고, 93헌바63, 95헌바8 결정

**판례 3**      **표준지공시지가와 개별토지가격에 대한 불복방법이 상이한 것이 헌법에 위배되는지 여부**

표준지공시지가는 개별토지가격과 달리 목적·대상·결정기관·결정절차·금액 등 여러가지면에서 서로 다른 성질의 것이므로 불복방법이 상이하다하여 헌법상 평등의 원칙, 재판권 보장의 원칙에 위반되지 아니한다.

[대법원 1997. 09. 26. 선고 96누7649 판결]

**【판시사항】**

표준지공시지가와 개별토지가격에 대한 불복방법을 달리 하는 것으로 해석하는 것이 헌법상 평등원칙, 재판권 보장의 원칙에 위반되는지 여부(소극)

**【판결요지】**

개별토지가격에 대한 불복방법과는 달리 표준지공시지가에 대한 불복방법을 지가공시및토지의평가등에관한법률 제8조제1항 소정의 절차를 거쳐 처분청을 상대로 다룰 수 있을 뿐 그러한 절차를 밟지 아니한 채 조세소송에서 그 공시지가결정의 위법성을 다룰 수 없도록 제한하고 있는 것은 표준지공시지가와 개별토지가격은 그 목적·대상·결정기관·결정절차·금액 등 여러가지면에서 서로 다른 성질의 것이라는 점을 고려한 것이므로, 이러한 차이점에 근거하여 표준지공시지가에 대한 불복방법을 개별토지가격에 대한 불복방법과 달리 인정한다고 하여 그것이 헌법상 평등의 원칙, 재판권 보장의 원칙에 위반된다고 볼 수는 없다.

**【참조조문】**

헌법 제11조, 제27조제1항, 구 지가공시및토지의평가등에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제8조제1항

**【참조판례】**

대법원 1995. 11. 10. 선고 93누16468 판결(공1995하, 3947), 대법원 1996. 9. 20. 선고 95누11931 판결(공1996하, 3211), 대법원 1997. 2. 28. 선고 96누10225 판결(공1997상, 996), 대법원 1997. 4. 11. 선고 96누8895 판결(공1997상, 488)

**판례 4 표준지공시지가의 위법성을 조세소송에서 다룰 수 있는지 여부**

법규정상의 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 위법성을 다룰 수 있을 뿐, 조세소송에서 그 공시지가결정의 위법성을 다룰 수는 없다.

[대법원 1997. 04. 11. 선고 96누8895 판결]

**【판시사항】**

표준지로 선정된 토지의 공시지가의 위법성을 조세소송에서 다룰 수 있는지 여부(소극)

**【판결요지】**

표준지로 선정된 토지의 공시지가에 대하여는 지가공시및토지등의평가에 관한

법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제8조제1항 소정의 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 위법성을 다툴 수 있을 뿐 그러한 절차를 밟지 아니한 채 조세소송에서 그 공시지가결정의 위법성을 다툴 수는 없다.

**【참조조문】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제2조제1호, 제8조제1항, 구 토지초과이득세법(1994. 12. 22. 법률 제4807호로 개정되기 전의 것) 제8조제4항1호, 제11조제1항

**【참조판례】**

대법원 1994. 12. 13. 선고 94누5083 판결(공1995상, 511), 대법원 1995. 3. 28. 선고 94누12920 판결(공1995상, 1762), 대법원 1995. 11. 10. 선고 93누16468 판결(공1995하, 3947), 대법원 1997. 2. 28. 선고 96누10225 판결(공1997상, 996)

**판례 5**      **표준지공시지가의 위법성을 개별토지가격의 효력을 다투는 소송에서 다툴 수 있는지 여부**

표준지로 선정된 토지의 공시지가에 불복하기 위하여는 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 취소를 구하는 행정소송을 제기하여야 한다.

[대법원 1998. 03. 24. 선고 96누6851 판결]

**【판시사항】**

개별토지 가격결정의 효력을 다투는 소송에서 표준지공시지가를 다툴 수 있는지 여부(소극)

**【판결요지】**

표준지로 선정된 토지의 공시지가에 불복하기 위하여는 구 지가공시및토지평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제8조제1항 소정의 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 취소를 구하는 행정소송을 제기하여야 하는 것이고, 그러한 절차를 밟지 아니한 채 개별토지

가격결정의 효력을 다투는 소송에서 그 개별토지 가격산정의 기초가 된 표준지공시지가의 위법성을 다툴 수 없다.

**【참조조문】**

행정소송법 제1조[행정처분일반], 제2조, 구 지가공시및토지평가에관한법률 (1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제5조, 제8조제1항, 제10조, 개별토지가격합동 조사지침(국무총리훈령 제248조) 제6조, 제7조, 제8조

**【참조판례】**

대법원 1995. 3. 28. 선고 94누12920 판결(공1995상, 1762), 대법원 1995. 11. 10. 선고 93누16468 판결(공1995하, 3947), 대법원 1996. 5. 10. 선고 95누9808 판결 (공1996하, 1871)

**판례 6**      **표준지공시지가의 위법성을 수용보상금증액청구소송에서 다툴 수 있는지 여부**

수용보상금의 증액을 구하는 소송에서도 선행처분으로서 그 수용대상 토지 가격 산정의 기초가 된 비교표준지공시지가결정의 위법을 독립한 사유로 주장할 수 있다.

[대법원 2008.8.21. 선고 2007두13845 판결]

**【판시사항】**

수용보상금의 증액을 구하는 소송에서 선행처분으로서 그 수용대상 토지 가격 산정의 기초가 된 비교표준지공시지가결정의 위법을 독립한 사유로 주장할 수 있는지 여부(적극)

**【판결요지】**

표준지공시지가결정은 이를 기초로 한 수용재결 등과는 별개의 독립된 처분으로서 서로 독립하여 별개의 법률효과를 목적으로 하지만, 표준지공시지가는 이를 인근 토지의 소유자나 기타 이해관계인에게 개별적으로 고지하도록 되어 있는 것이 아니어서 인근 토지의 소유자 등이 표준지공시지가결정 내용을 알고 있었다고 전제하기가 곤란할 뿐만 아니라, 결정된 표준지공시지가가 공시

될 당시 보상금 산정의 기준이 되는 표준지의 인근 토지를 함께 공시하는 것이 아니어서 인근 토지 소유자는 보상금 산정의 기준이 되는 표준지가 어느 토지인지를 알 수 없으므로, 인근 토지 소유자가 표준지공시지가가 확정되기 전에 이를 다투는 것은 불가능하다. 더욱이 장차 어떠한 수용재결 등 구체적인 불이익이 현실적으로 나타나게 되었을 경우에 비로소 권리구제의 길을 찾는 것이 우리 국민의 권리의식임을 감안하여 볼 때, 인근 토지소유자 등으로 하여금 결정된 표준지공시지가를 기초로 하여 장차 토지보상 등이 이루어질 것에 대비하여 항상 토지의 가격을 주시하고 표준지공시지가결정이 잘못된 경우 정해진 시정절차를 통하여 이를 시정하도록 요구하는 것은 부당하게 높은 주의 의무를 지우는 것이고, 위법한 표준지공시지가결정에 대하여 그 정해진 시정절차를 통하여 시정하도록 요구하지 않았다는 이유로 위법한 표준지공시지가를 기초로 한 수용재결 등 후행 행정처분에서 표준지공시지가결정의 위법을 주장할 수 없도록 하는 것은 수인한도를 넘는 불이익을 강요하는 것으로서 국민의 재산권과 재판받을 권리를 보장한 헌법의 이념에도 부합하는 것이 아니다. 따라서 표준지공시지가결정이 위법한 경우에는 그 자체를 행정소송의 대상이 되는 행정처분으로 보아 그 위법 여부를 다툴 수 있음은 물론, 수용보상금의 증액을 구하는 소송에서도 선행처분으로서 그 수용대상 토지 가격 산정의 기초가 된 비교표준지공시지가결정의 위법을 독립한 사유로 주장할 수 있다.

#### 【참조조문】

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조 제1항, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 제1항 제1호

#### 재결례 1 개별토지소유자의 이의신청 자격 여부

개별토지소유자는 그 소유 토지의 개별공시지가 산정의 기초가 되는 표준지공시지가에 대한 이의신청 자격이 있다.

[사건번호 2012-21395]

#### 【청구요지】

개별공시지가는 법령에 따라 표준지공시지가를 기초로 산정되고, 농촌지역 및 산지의 경우 표준지공시지가가 개별공시지가의 산정에 결정적인 요소로 작

용하고 있으므로, 인접 개별토지의 소유자도 비교표준지공시지가를 다룰 수 있는 이해관계인의 범위에 포함되어야 함.

### 【재결내용】

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제8조제1항 및 같은 법 시행령 제11조 제1항에 의하면, 토지소유자, 토지의 이용자 그 밖에 법률상 이해관계를 가진 자가 피청구인에게 표준지공시지가에 대하여 이의신청을 할 수 있도록 되어 있는바, ① 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조제3항 및 국토해양부가 수립한 2012년 개별공시지가 조사·산정지침에 의하면 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 두 토지의 특성을 조사하고 상호 비교하여 가격배율을 결정한 수 이를 표준지의 가격에 곱하여 토지가격을 산정하게 되므로 표준지의 가격은 개별공시지가 산정에 있어 법령에 근거한 가장 기본적이고 중요한 요소가 되는 점, ② 한편 표준지로 선정된 토지의 공시지가에 대하여 불복하기 위해서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제8조제1항 소정의 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 취소를 구하는 행정소송을 제기하여야 하는 것이지, 그러한 절차를 밟지 아니한 채 개별토지가격결정을 다투는 소송에서 그 개별토지가격 산정의 기초가 된 표준지공시지가의 위법성을 다투는 수는 없다는 것이 확립된 판례(대법원 1995.3.28. 선고 94누12920 판결 등 참조)이므로, 개별 토지의 소유자로 하여금 개별공시지가 산정의 기초가 되는 표준지공시지가를 다룰 수 있도록 할 실질적인 필요도 있다는 점, ③ 이 사건 토지는 2008년 이래로 청구인 소유 산258 토지의 비교표준지가 되어 왔고, 철원군수는 2012년에도 이 사건 토지를 비교표준지로 하여 산258 토지의 개별토지 가격을 m<sup>2</sup>당 1,400원으로 산정한 후 2012.4.13부터 2013.5.2까지 일반에 열람시켰으며, 청구인이 동 기간에 의견을 제출하였으나 이를 불수용하고 2012.5.31 같은 가격으로 산258 토지의 개별공시지가를 결정·공시한 점 등 제반사정을 종합하여 고려하면, 청구인은 그 소유 토지의 개별공시지가 산정의 기초가 되는 이 사건 토지의 가격을 다룰 개별적·구체적·직접적 이익이 있다고 보여지고, 이를 단순히 사실적·경제적인 이해관계로만 해석하기는 곤란하다고 할 것이다. 따라서 청구인은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제8조제1항 및 같은 법 시행령 제11조제1항에 따른

‘법률상 이해관계를 가진 자’로서 이 사건 토지의 표준지공시지가를 다룰 수 있다고 할 것이므로, 이와 해석을 달리 한 피청구인의 이 사건 처분은 위법·부당하다고 할 것이다.

**질의회신 1 표준지공시지가 이의신청인의 의미**

공시지가의 이의신청인은 당해 표준지의 토지소유자, 토지이용자, 기타 법률상의 이해관계인을 말하는 것이며, 이는 「민법」 등 개별법에 의거 구체적인 권리, 의무 관계가 설정되어 있는 자를 의미하는 것이다.

[1990. 03. 21. 지일 01254-6389]

**【질의요지】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제8조 및 동법시행령 제10조의 규정에 의거 공시지가에 대하여 이의를 신청할 수 있는 자는 누구인지 여하

**【회신내용】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제8조제1항 및 제3항과 동법시행령 제10조제1항에서 규정하고 있는 이의신청인은 공시지가가 전체 필지를 대상으로 하는 것이 아니고 표본 추출된 표준지의 적정가격을 공시하는 것이므로 당해 표준지의 토지소유자, 토지이용자, 기타 법률상의 이해관계인을 말하는 것이며, 이때 ‘기타 법률상의 이해관계인’이라함은 민법 등 개별법에 의거 구체적인 권리, 의무 관계가 설정되어 있는 자를 의미하는 것임.

**질의회신 2 개별토지소유자의 이의신청 자격 여부**

표준지 소유자 및 기타 법률상 이해관계를 가진 자만이 이의신청을 할 수 있고, 인근의 개별토지 소유자는 이의신청 자격이 없다.

[2004. 03. 23. 지가제도과-709]

**【질의요지】**

청계천변 하천부지 점용료의 부과기준이 되고 있는 개별공시지가를 낮추어 줄 것

**【회신내용】**

개별공시지가는 표준지공시지가가 그 산정의 기준이 되는바, 금년도 청계천 변의 개별공시지가의 상승여부에 대하여는 지난 2. 28일에 공시된 당해지역의 표준지공시지가를 참조하여 주시고, 표준지공시지가에 대하여 이의가 있는 경우에는 지가공시 및 토지등의평가에관한법률 제8조 및 같은법 시행령 제10조의 규정에 의거 이의신청 할 수 있습니다. 참고로 금년도 표준지공시지가 이의신청 기간은 3. 1~3. 30일이며, 표준지 소유자 및 기타 법률상 이해관계를 가진 자만이 이의신청을 할 수 있고, 인근의 개별토지 소유자는 이의신청 자격이 없음을 알려드립니다.

**질의회신 3 대한주택공사의 이의신청자격 여부**

대한주택공사는 사업예정지역의 표준지공시지가에 관한 이의신청 자격이 없다.

[2004. 09. 18. 지가제도과-2476]

**【질의요지】**

대한주택공사가 주택건설사업을 하기 위하여 택지개발예정지구내 지구지정고시 등이 된 사업예정지역에서 표준지공시지가의 이의신청 가능여부

**【회신내용】**

지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제10조제1항의 규정에 의하면 공시지가에 대한 이의신청을 토지소유자, 토지이용자, 기타 법률상 이해관계를 가진 자로 규정하고 있는바, 귀하의 질의의 경우 공시지가 이의신청 자격이 없는 것으로 판단됩니다.

**질의회신 4 표준지공시지가 이의신청 절차**

이의신청은 표준지공시지가 결정·공시 후에 소유자(이용자 포함) 및 법률상 이해관계인의 권리보호를 위한 사후적 행정절차임

[2013.10.30 부동산평가과]

**【질의요지】**

표준지공시지가 이의신청은 어떤 절차인가

**【회신내용】**

이의신청은 표준지공시지가 결정·공시 후에 소유자(이용자 포함) 및 법률상 이해관계인의 권리보호를 위한 사후적 행정절차이다. 제기된 이의신청 표준지공시지가는 재평가하여 재평가 가격이 당초 공시된 가격과 다르면 조정하여 다시 공시합니다.

**3) 표준지공시지가의 적용**

**「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」**

**제9조(표준지공시지가의 적용)** ① 제1호 각 목의 자가 제2호 각 목의 목적을 위하여 토지가격을 산정할 때에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 그 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다. 다만, 필요하다고 인정할 때에는 산정된 지가를 제2호 각 목의 목적에 따라 가감(加減) 조정하여 적용할 수 있다.

<개정 2007.4.27., 2013.8.6.>

1. 토지가격 산정의 주체 가. 국가 또는 지방자치단체 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공단체

2. 토지가격 산정의 목적 가. 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상 나. 국유·공유 토지의 취득 또는 처분 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지가격의 산정

② 국토교통부장관은 제1항제2호의 목적을 위한 지가산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 "토지가격비준표"라 한다)를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하여야 하며, 관계행정기관 등은 이를 사용하여 지가를 산정하여야 한다.

<개정 2008.2.29., 2013.3.23., 2013.8.6.>

**판례 1** 수용대상토지의 보상액 산정과 개별공시지가 결정과의 관계

보상액 산정의 기준으로 되는 공시지가는 토지이용상황이나 주변환경 기타 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 공시한 것을 의미하는 것이고, 개별공시지가를 의미하는 것은 아니다.

[대법원 1994. 05. 24. 선고 93누24018 판결]

**【판시사항】**

수용대상토지의 보상액 산정과 개별공시지가 결정과의 관계

**【판결요지】**

구 토지수용법(1991. 12. 31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조제2항에 의하면 토지를 수용하는 경우에 보상액 산정의 기준으로 되는 공시지가는 토지이용상황이나 주변환경 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 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비준표를 사용하여 산정하는 이른바 개별공시지가를 의미하는 것은 아니다.

**【참조조문】**

구 토지수용법 (1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조제2항, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조, 제10조제2항

**【참조판례】**

대법원 1993.6.8. 선고 92누18931 판결(공1993하,2029)

**판례 2** 표준지공시지가를 기준으로 하는 것이 정당보상인지 여부

표준지공시지가를 기준으로 토지보상 하는 것은 공시지가 평가의 기준이나 절차로 미루어 대상지역공고일 당시 갖는 객관적 가치를 평가하기 위한 것으로서 적정성을 갖고 있으므로 정당보상원칙에 위배되지 아니한다.

[헌법재판소 2007.11.29. 선고 2006헌바79 전원재판부]

**【관시사항】**

토지의 수용에 대한 보상을 표준지공시지가를 기준으로 하도록 한 지가공시 및 토지등의평가에 관한 법률 제10조 제1항 제1호가 헌법 제23조 제3항의 정당한 보상 규정 등을 위배한 여부(소극)

**【결정요지】**

토지수용으로 인한 손실보상액의 산정을 공시지가를 기준으로 하되 그 공시 기준일부터 가격시점까지의 시점보정을 지가상승률 등에 의하여 행하도록 규정한 것은 공시지가가 공시기준일 당시의 표준지의 객관적 가치를 정당하게 반영하는 것이고, 표준지와 지가산정 대상토지 사이에 가격의 유사성을 인정할 수 있도록 표준지의 선정이 적정하며, 공시기준일 이후 수용 시까지의 시가변동을 산출하는 시점보정의 방법이 적정한 것으로 보이므로, 청구인의 재산권을 침해하였다고 볼 수 없다.

또한 당해 토지의 협의 성립 또는 재결 당시 공시된 공시지가 중 당해 사업 인정고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 하도록 규정한 것은 시점보정의 기준이 되는 공시지가에 개발이익이 포함되는 것을 방지하기 위한 것으로서 개발이익이 배제된 손실보상액을 산정하는 적정한 수단에 해당되므로 헌법 제23조 제3항에 위반된다고 볼 수 없다.

**【심판대상조문】**

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 법률 제8409호 2007.04.27 [일부개정]

**【참조조문】**

헌법 제23조제3항

**【참조판례】**

헌재 1995. 4. 20. 93헌바20등, 판례집 7-1, 519, 헌재 1999. 12. 23. 98헌바13 등, 판례집 11-2, 721, 헌재 2001. 4. 26. 2000헌바31

**질의회신 1 표준지공시지가가 실거래가격을 반영하는지 등**

개인간의 사적 목적 또는 필요성 등에 의해 자유롭게 결정된 가격인 실거래 가격과는 차이가 있으며, 공시가격과 감정평가금액이 반드시 일치하지 않을 수 있다는 점을 알려드립니다.

[부동산평가과-1596, 2010.04.12]

**【질의요지】**

- [1] 국토해양부 공시가격이 실거래가격을 반영하고 있는지 여부
- [2] 감정평가기관의 평가금액과 공시가격이 다르다면 실거래가격 적용률(시·군·구별 또는 시·군·구·읍·동별)은 구체적으로 어떤 기준에 의하여 이루어지고 있는지

**【회신내용】**

- [1] 국토해양부장관이 공시하는 표준지공시지가는 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격인 적정가격을 결정·공시하는 것으로 개인간의 사적 목적 또는 필요성 등에 의해 자유롭게 결정된 가격인 실거래가격과는 차이가 있으며,
- [2] 또한 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조에 따라 토지를 개별적으로 감정 평가하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 하되, 담보권의 설정·경매·보상 등의 경우 당해 토지의 임대료·조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있도록 규정하고 있어 공시가격과 감정평가금액이 반드시 일치하지 않을 수 있다는 점을 알려드립니다.

## 2. 개별 공시지가

### 1) 개별공시지가의 결정·공시 등

#### 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」

**제11조 (개별공시지가의 결정·공시 등)** ① 시장·군수 또는 구청장은 「개발이익환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금의 부과 그 밖의 다른 법령이 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용하도록 하기 위하여 제20조의 규정에 의한 시·군·구부동산 평가위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 "개별공시지가"라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관등에 제공하여야 한다. 다만, 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지 그 밖에 대통령령이 정하는 토지에 대하여는 개별공시지를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 당해 토지의 공시지를 개별공시지가로 본다. <개정 2007.4.27>

② 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지를 결정·공시하여야 한다.

③ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가업자의 검증이 필요없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령이 정하는 바에 따라 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장이 제4항에 따른 검증을 받으려는 때에는 당해 지역의 표준지공시지를 조사·평가한 감정평가업자 또는 대통령령이 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다. <개정

2007.4.27>

⑥ 국토교통부장관은 지가공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지공시지가와 개별공시지가와의 균형유지 등 적절한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다. <개정 2008.2.29, 2013.3.23>

⑦ 제1항 내지 제6항에 규정된 것 외에 개별공시지가의 산정·검증·결정 및 공시, 이해관계인의 의견청취, 감정평가업자의 지정 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**판례 1 용도별 면적구분이 명확한 복합용도 토지평가기준**

용도별 면적구분이 불가능하거나 적절치 않아 용도별로 구분 평가할 수 없어 일괄 평가할 경우에 점유면적이 크거나 고가치인 용도를 주용도로 보아 조정률을 적용하는 것이지 용도별 면적구분이 명확한 토지는 그러하지 아니하다.

[대법원 1993. 10. 12. 선고 93누9149 판결]

**【판시사항】**

용도별 면적구분이 명확한 복합용도 토지가액을 평가함에 있어 건설부장관이 정한 ‘표준지와 지가산정대상 토지의 지가형성요인에 대한 표준적인 비교표(1990. 3. 작성)’ 소정 조정률의 적용 여부

**【판결요지】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조제2항에 의거하여 건설부장관이 마련하여 행정기관에 제공한 ‘표준지와 지가산정대상 토지의 지가형성요인에 대한 표준적인 비교표(1990. 3. 작성)’에 의하면, 동 비교표를 활용함에 있어 여러 용도로 복합되어 사용되고 있는 토지의 경우에는 복합되어 있는 용도 중 그 점유면적이 많거나 또는 이용가치면에서 고가치인 용도를 주용도로 보아 그에 따른 조정률을 적용하도록 되어 있으나 이는 복합용도로 사용되고 있는 한 필지의 토지를 각 용도별 면적구분이 불가능하거나 적절치 않아 용도별로 구분 평가할 수 없고 일괄 평가할 경우에 적용될 내용의 것이지 각 용도별 면

적구분이 명확하여 각 용도별로 토지를 구분 평가하여 합산할 수 있는 경우에 까지 적용되는 내용은 아니다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조제1항, 제10조제2항

**판례 2 도시계획구역 내에 있는 토지의 표준지 선정기준 등**

[1] 도시계획구역 내에 있는 토지라 하여 반드시 용도지역이 같은 토지만을 표준지로 삼아야 한다든지, 용도지역이 다른 표준지에 우선하여 표준지로 선정하여야 하는 것은 아니다.

[2] 준주거지역과 일반주거지역은 모두 주거지역에 속하며 세분된 용도지역의 차이는 토지가격 형성에 절대적으로 영향을 주는 요소가 된다고 단정할 수 없고, 가감조정 할 수 있으므로 가격결정을 위법하다 할 수 없다.

[대법원 1993. 11. 12. 선고 93누9378 판결]

**【판시사항】**

[1] 지가산정 대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우 당해 토지와 용도지역이 같은 토지만을 표준지로 선정하여야 하는지 여부

[2] 준주거지역과 일반주거지역의 용도지역 차이에 따른 조정률을 정하지 아니하고 한 가격결정의 적법 여부

**【판결요지】**

[1] 지가산정 대상 토지가 도시계획구역 내에 있을 때에는 그 도시계획상 용도지역이 같은지 여부는 토지의 자연적 사회적 조건의 동일 또는 유사성 여부를 판단하는 중요한 요소의 하나이지만 반드시 당해 토지와 용도지역이 같은 토지만을 표준지로 삼아야 한다든가 용도지역이 같은 표준지는 다른 요소를 고려함이 없이 용도지역이 다른 표준지에 우선하여 그 표준지로 선정하여야 하는 것은 아니다.

[2] 도시계획구역 내에서의 용도지역은 원칙적으로 도시계획법 제17조제1항에 의해 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 나누어지고, 준주거지역 및 일반주거지역은 위 주거지역 중에서 같은 법 제17조제2항, 같은법시행령

제15조에 의거하여 다시 이를 세분한 데 불과할 뿐 그것이 모두 주거지역에 속하는 점에 있어서는 다를 바 없어서 그러한 세분된 용도지역의 차이는 토지가격 형성에 절대적으로 영향을 주는 요소가 된다고 단정할 수 없고, 설사 그러한 차이로 인해 가격 형성에 주는 영향에 다소간의 차이가 생긴다 하더라도 처분청에서는 그러한 점을 고려하여 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조제1항 단서의 규정에 의거하여 그 산정된 지가를 가감조정 할 수가 있으므로, 위와 같이 준주거지역과 일반주거지역의 용도지역을 구별하여 그 차이에 따른 조정률을 정하지 않았다 하여 이를 심히 불합리하다고 말할 수는 없을 것이어서 그러한 내용으로 된 비준표나 가격결정을 위법하다고 할 수 없다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조, 제10조, 감정평가에관한규칙 (1989. 12. 21. 건설부령 제460호) 제17조제1항, 개별토지가격합동조사지침 (1991. 4. 2자 국무총리훈령 제248호) 제7조, 제8조

**【참조판례】**

대법원 1993. 3. 12. 선고 92누10616 판결

**판례 3 토지가격비준표상의 가격조정률과 다른 조정률을 적용한 경우**

토지가격비준표상의 가격조정률과 다른 조정률을 적용한 개별토지가격결정 처분은 위법하다.

[대법원 1994. 01. 25. 선고 93누10989 판결]

**【판결요지】**

토지가격비준표상의 가격조정률과 다른 조정률을 적용한 개별토지가격결정 처분이 위법하다고 본 사례

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조제1항, 제10조제2항, 개별토지가격합동조사지침 (국무총리 훈령 제241호, 제248호) 제7조, 제8조

**판례 4**    **개별토지가격결정의 법적 성질**

개별토지가격결정은 국민의 권리나 의무 또는 법률상 이익에 직접적으로 관계되는 것으로서 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당한다.

[대법원 1994. 02. 08. 선고 93누111 판결]

**【판시사항】**

토지초과이득세 등의 산정기준이 되는 개별토지가격결정이 항고소송 대상이 되는 행정처분인지 여부

**【판결요지】**

시장·군수 또는 구청장의 개별토지가격결정은 관계법령에 의한 토지초과이득세, 택지초과소유부담금 또는 개발부담금 산정의 기준이 되어 국민의 권리나 의무 또는 법률상 이익에 직접적으로 관계되는 것으로서 행정소송법 제2조제1항제1호 소정의 행정청이 행하는 구체적 사실에 관한 법집행으로서의 공권력 행사이므로 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당한다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 같은법시행령 제12조, 개별토지가격합동조사지침 (1990. 4. 14. 국무총리훈령 제241호로 제정되어 1991. 4. 2. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제6조, 제7조, 행정소송법 제2조, 제19조

**【참조판례】**

대법원 1993. 1. 15. 선고 92누12407 판결, 1993. 6. 11. 선고 92누16706 판결

**판례 5**    **이해관계인의 의견진술 절차 위반의 위법 여부**

이해관계인에게의 의견진술 기회부여라는 절차는 그 밖에 토지평가위원회의 심의와 건설부장관의 확인 등 지가결정의 정당성을 담보하기 위한 다른 절차를 두고 있는 점에 비추어 지가결정행위의 정당성을 확보하기 위해 필수불가결한 절차로는 보여지지 아니하므로 절차위반의 하자가 있다 하여 지가결정처분 자체가 당연무효가 되는 것은 아니다.

[대법원 1994. 02. 08. 선고 93누111 판결]

**【판시사항】**

개별토지가격합동조사지침(1990. 4. 14. 국무총리훈령 제241호로 제정되어 1991. 4. 2. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제6조제3호 소정의 절차에 위배하여 이루어진 지가결정행위의 효력

**【판결요지】**

개별토지가격합동조사지침(1990. 4. 14. 국무총리훈령 제241호로 제정되어 1991. 4. 2. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제6조는 개별토지가격결정 절차를 규정하고 있으면서 그 중 제3호에서 산정된 지가의 공개 열람 및 토지소유자 또는 이해관계인의 의견접수를 절차의 하나로 규정하고 있는바, 위 지침은 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의 시행을 위한 집행명령으로서 법률보충적인 구실을 하는 법규적 성질을 가지고 있는 것으로 보아야 할 것이므로 위 지침에 규정된 절차에 위배하여 이루어진 지가결정은 위법하다고 할 것이지만, 한편 위와 같은 이해관계인에게의 의견진술 기회부여라는 절차는 위 지침 제6조제5, 6호에서 그 밖에 토지평가위원회의 심의와 건설부장관의 확인 등 지가결정의 정당성을 담보하기 위한 다른 절차를 두고 있는 점에 비추어 지가결정행위의 정당성을 확보하기 위해 필수불가결한 절차로는 보여지지 아니하므로 그와 같은 절차위반의 하자가 있다 하여 지가결정처분 자체가 당연무효가 되는 것은 아니다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 같은법시행령 제12조, 개별토지가격합동조사지침 (1990. 4. 14. 국무총리훈령 제241호로 제정되어 1991. 4. 2. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제6조, 제7조

**판례 6** 공부상 지목과 현황이 다른 경우 토지가격 평가기준

공부상 지목보다는 실제 현황을 기준으로 평가하여야 하며, 형질변경행위가 완료된 경우 비록 공부상 지목변경절차를 마치기 전이라도 변경된 실제 현황을 기준으로 평가하여야 한다.

[대법원 1994. 04. 12. 선고 93누6904 판결]

**【판시사항】**

토지가격의 평가를 함에 있어 공부상 지목과 실제 현황이 다른 경우의 평가 기준

**【판결요지】**

토지가격의 평가를 함에 있어 공부상 지목과 실제 현황이 다른 경우에는 공부상 지목보다는 실제 현황을 기준으로 하여 평가하여야 함이 원칙이며, 평가 대상 토지에 형질변경이 행하여지는 경우 형질변경행위가 완료되어 현황의 변경이 이루어졌다고 보여지는 경우에는 비록 공부상 지목변경절차를 마치기 전이라고 하더라도 변경된 실제 현황을 기준으로 평가함이 상당하다.

**【참조조문】**

구 개발이익환수에관한법률 제10조제3항, 제10조제1항, 지가공시및토지등의평가에 관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침

**【참조판례】**

대법원 1990. 3. 27. 선고 88누1448 판결(공1990,977), 1991. 1. 15. 선고 90누3126 판결(공1991,761), 1992. 1. 17. 선고 91누1127 판결(공1992,915)

**판례 7 토지가격비준표에 의하지 아니한 개별토지가격결정의 적법여부**

개별토지가격은 당해 토지와 유사한 이용가치를 지니는 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 활용하여 두 토지의 특성을 조사하고 상호 비교하여 가격조정률을 결정한 후 이를 표준지의 가격에 곱하는 방법으로 토지가격을 산정하여야 하며 이와 다른 방법으로 이루어진 개별토지가격 결정은 관계법령에 따르지 아니한 것으로서 위법하다.

[대법원 1994. 04. 12. 선고 93누19245,19252 판결]

**【판시사항】**

토지가격비준표에 의하지 아니한 개별토지가격결정의 적법 여부

**【판결요지】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조와 개별토지가격합동조사지침(1990. 4. 14. 국무총리훈령 제241호 및 1991. 4. 2. 국무총리훈령 제248호) 제7조, 제8조 등의 규정취지를 종합하면, 개별토지가격을 결정함에 있어서는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지니는 표준지공시지가를 기준으로 건설부장관이 제공하는 표준지와 당해 토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 활용하여 두 토지의 특성을 조사하고 상호 비교하여 가격조정률을 결정한 후 이를 표준지의 가격에 곱하는 방법으로 토지가격을 산정하도록 하고 있으므로 개별토지가격의 결정은 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 방법으로 산정함이 원칙이라 할 것이고, 이와 다른 방법으로 이루어진 개별토지가격결정은 관계법령에 따르지 아니한 것으로서 위법을 면치 못한다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침 제7조, 제8조

**【참조판례】**

대법원 1993. 6. 11. 선고 92누16706 판결(공1993하,2036), 1993. 11. 12. 선고 93누9378 판결(공1994상,107), 1994. 1. 25. 선고 93누10989 판결(공1994상,837)

**판례 8 개별토지가격 산정방법의 적부**

개별지가가 비교표준지공시지가에 토지가격비준표에 의한 조정률을 적용하는 방식에 의하지 아니하고, 전년도 개별지가에 비교표준지의 전년도 대비 지가상승률을 곱하는 방식으로 산정된 것은 관련규정에 의하지 아니하여 위법하다.

[대법원 1994. 06. 14. 선고 94누1715 판결]

**【판시사항】**

전년도 개별지가에 비교표준지의 전년도 대비 지가상승률을 곱하는 방식으로 산정한 개별지가의 적부

**【판결요지】**

개별지가가 비교표준지공시지가에 토지가격비준표에 의한 조정률을 적용하는 방식에 의하지 아니하고, 전년도 개별지가에 비교표준지의 전년도 대비 지가 상승률을 곱하는 방식으로 산정된 것이라면, 이는 지가공시및토지등의평가에 관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침(1990. 4. 14. 국무총리훈령 제241호) 제7조, 제8조 등 관계법령의 규정에 의하지 아니한 위법한 것이다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침 제7조, 제8조

**【참조판례】**

대법원 1993. 6. 11. 선고 92누16706 판결(공1993하,2036), 1994. 1. 25. 선고 93누10989 판결(공1994상,837), 1994. 4. 12. 선고 93누19245,19252 판결(1994상,1494)

**판례 9 토지특성 중 일부 항목에 관한 가격배율만 적용한 가격결정의 적부**

비교표준지와 당해 토지의 토지특성을 비교한 결과는 토지가격비준표상의 가격 배율로써 이를 모두 반영하여야 한다.

[대법원 1995. 03. 10. 선고 94누12937 판결]

**【판시사항】**

비교된 토지특성 중 일부 항목에 관한 가격배율만을 적용하여 산정한 지가를 기초로 한 개별토지가격결정은 위법한지 여부

**【판결요지】**

어느 토지의 개별토지가격을 산정함에 있어서 비교표준지와 당해 토지의 토지특성을 비교한 결과는 토지가격비준표상의 가격배율로써 이를 모두 반영하여야 하고, 따라서 그 비교된 토지특성 중 임의로 일부 항목에 관한 가격배율만을 적용하여 산정한 지가를 기초로 하여 결정·공고된 개별토지가격결정은 위법하다.

**【참조조문】**

개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호 및 제248호) 제7조, 제8조, 제12조, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조

**판례 10 「개별토지가격합동조사지침」의 법적성질**

「개별토지가격합동조사지침」은 관련법령의 시행을 위한 집행명령으로서 법률보충적인 구실을 하는 법규적 성질을 가지고 있는 것으로 보아야 한다.

[대법원 1995. 11. 21. 선고 94누15684 판결]

**【판시사항】**

개별토지가격합동조사지침의 법적 성질

**【판결요지】**

국가, 지방자치단체 등 행정기관이 토지가격을 조사함에 있어서 관계 행정기관의 합동작업체계와 가격결정절차 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한 개별토지가격합동조사지침은 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의 시행을 위한 집행명령으로서 법률보충적인 구실을 하는 법규적 성질을 가지고 있는 것으로 보아야 한다.

**【참조조문】**

개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호) 제7조, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조

**【참조판례】**

대법원 1994. 2. 8. 선고 93누111 판결(공1994상, 1020), 대법원 1995. 11. 10. 선고 95누863 판결(공1995하, 3934)

**판례 11 비교표준지와 지방세 과세시가표준액 차이가 개별토지가격에서 고려되어야 하는지 여부**

개별 토지가격 결정과 지방세법 등에 의한 토지등급 결정은 목적과 절차를 서로 달리하는 것이어서 반드시 토지등급의 비율에 따라 개별 토지가격이 결정되어야 하는 것은 아니다.

[대법원 1996. 05. 10. 선고 95누9808 판결]

**【판시사항】**

개별 토지가격에 비교표준지와 지방세 과세시가표준액의 차이가 고려되지 않은 것이 위법이 아니라고 한 사례

**【판결요지】**

조사담당 공무원이 가격을 조정한 경우가 아니라면 개별 토지가격에 당해 토지와 비교표준지와 지방세 과세시가표준액의 차이가 결과적으로 고려되지 않았다고 하여 관계 법령에 의한 절차를 거쳐 결정된 토지가격이 위법하게 되는 것이라고는 볼 수 없을 뿐만 아니라, 개별 토지가격 결정과 지방세법 등에 의한 토지등급 결정은 목적과 절차를 서로 달리하는 것이어서 반드시 토지등급의 비율에 따라 개별 토지가격이 결정되어야 하는 것은 아니라고 한 원심의 판단을 수긍한 사례.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침(1990. 4. 11. 국무총리 훈령 241호) 제8조

**판례 12 개별공시지가 결정과정에서의 단수 절사방법 변경의 적부**

개별공시지가결정을 위하여 산정한 가격에서 어느 자릿수까지 취사할 것인지에 관하여 관계 법령에 아무런 규정을 두고 있지 아니하다면, 건설교통부의 개별공시지가결정요령이 변경되었다 하여 개별공시지가가 위법한 것이라 할 수 없다.

[대법원 1996. 05. 14. 선고 93누10118 판결]

**【관시사항】**

개별공시지가 결정과정에서의 단수 절사방법(端數切捨方法) 변경의 적법 여부(적극)

**【판결요지】**

개별공시지가결정을 위하여 산정한 가격에서 어느 자릿수까지 취사할 것인지에 관하여 관계 법령에 아무런 규정을 두고 있지 아니하다면, 소관 행정관청이 취한 방식에 현저한 불합리가 인정되지 않는 한 그 결정방식을 들어 개별공시지가결정이 위법하다고 할 수 없으므로 관할 관청이 건설부의 개별공시지가결정요령에 근거하여 1990년도에는 산정가격의 상위 3자리부터 절사하는 방식을 취하였다가 1991년도에는 그 요령의 변경으로 산정가격의 상위 4자리부터 절사하는 방식을 취하여 각 연도의 개별공시지가를 결정함으로써, 동일한 절사방법을 취한 경우와 비교하여 토지초과이득산정이 납세자에게 불리하게 되었다고 하더라도, 위와 같은 절사방법의 선택이나 그 방법의 변경이 현저히 불합리하다고 볼 수 없는 이상 어느 한 쪽의 개별공시지가가 위법한 것이라고 단정할 수 없다.

**【참조조문】**

개별토지가격합동조사지침(1990. 4. 11. 국무총리훈령 제241호) 제6조, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제12조의2

**【참조판례】**

대법원 1996. 5. 14. 선고 93누11784 판결

**판례 13** 비교표준지 선택의 적정 여부 판단

비교표준지 선택의 적정 여부는 개별토지가격이 인근토지들의 개별토지가격과의 사이에 균형을 유지하는지의 여부도 참작할 수 있다.

[대법원 1996. 07. 11. 선고 95누3442 판결]

**【판시사항】**

비교표준지 선택의 적정 여부 판단시 그 비교표준지에 의거하여 결정한 개별 토지가격이 인근토지들의 개별토지가격과의 사이에 균형을 유지하는지의 여부도 참작할 수 있는지 여부

**【판결요지】**

대상토지에 대한 비교표준지 선택의 적정 여부를 판단함에 있어서는 그 비교표준지에 의거하여 결정한 개별토지가격이 인근토지들의 개별토지가격과의 사이에 균형을 유지하는지의 여부도 참작할 수 있다.

**【참조조문】**

개별토지가격합동조사지침 (국무총리훈령 제248호) 제7조, 제8조, 지가공시및 토지등의평가에관한법률 제10조

**판례 14**

**개별토지가격을 당해 연도가 아닌 그 이후의 연도에 추가로 조사·결정할 수 있는지 여부**

개별토지의 어떤 연도의 가격은 반드시 그 당해 연도에 결정하도록 규정하고 있지는 아니하므로 그 이후의 연도에 추가로 조사·결정할 수 있다.

[대법원 1996. 09. 20. 선고 95누11931 판결]

**【판시사항】**

어느 연도의 개별토지가격을 당해 연도가 아닌 그 이후의 연도에 추가로 조사·결정할 수 있는지 여부(적극)

**【판결요지】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조 제1항과 개별토지가격합동조사지침(국무총리령 제241호, 제248호)에서는 개별토지의 어떤 연도의 가격은 반드시 그 당해 연도에 결정하도록 규정하고 있지는 아니하고, 또한 개별토지가격합동조사지침 제6조는 개별토지가격결정의 절차를 규정한 다음 그 단서에서 지가조사에서 누락된 토지의 가격을 추가로 조사·결정하는 경우에는 일부 절차를 생략할 수 있도록

규정하고 있으므로, 행정청으로서의 어떤 연도의 개별토지가격을 당해 연도가 아닌 그 이후의 연도에 추가로 조사·결정할 수 있고, 그와 같이 추가로 개별토지가격을 조사·결정하였다고 해서 그 개별토지의 소유자가 그 때문에 비교표준지공시지가에 대한 구 지가공시및토지등의평가에관한법률 제8조제1항 소정의 이의신청권을 행사할 수 없게 된 것이라고 말할 수 없다.

#### 【참조조문】

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제8조제1항, 제10조제1항, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호, 제248호) 제6조, 제7조

#### 판례 15 개별공시지가조사요령의 성격

건설교통부가 관계 행정기관에 시달한 비교표준지 선택기준에는 표준지를 하나만 선정하도록 규정되어 있으나 이 규정은 지침에 불과하므로, 합리적인 이유가 있는 경우 표준지를 둘 이상 선정하여도 상위 법령이 정한 비교표준지 선정 방식에 따른 것으로 적법하다.

[대법원 1997. 02. 11. 선고 96누13057 판결]

#### 【판시사항】

비교표준지를 하나만 선정하도록 되어 있는 건설부 작성의 개별공시지가조사요령과 달리 둘 이상의 비교표준지를 선정하여 한 개별토지가격결정의 적부(적극)

#### 【판결요지】

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조 제1항, 개별토지가격합동조사지침 제7조에는 개별토지가격은 하나 또는 둘 이상의 표준지를 선정하여 그 공시지가를 기준으로 산정하도록 규정되어 있고, 다만 건설부가 관계 행정기관에 시달한 93개별공시지가조사요령의 IV. 비교표준지 선택요령 중 비교표준지 선택기준에는 표준지를 하나만 선정하도록 규정되어 있으나 이 규정은 상위 법령의 범위 안에서 행정의 편의상 통상적인 경우를 규율하기 위한 지침에 불과하므로, 합리적인 이유

가 있는 경우에는 표준지를 둘 이상 선정한다 하더라도 위 상위 법령이 정한 비교표준지 선정 방식에 따른 것인 한 적법하다.

**【참조조문】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 개별토지가격합동조사지침 제7조

**【참조판례】**

대법원 1995. 7. 11. 선고 95누3422 판결(공1995하, 2813)

**판례 16**    계획도로가 지적·고시된 토지의 개별공시지가 산정기준

현황이 맹지인 토지에 대하여 계획도로가 지적·고시된 경우, 지적고시된 계획도로가 가까운 시일 내에 개설공사가 착공되리라는 점이 인정되지 않는 이상 도로에 접면한 토지임을 전제로 개별토지가격을 산정한 것은 위법하다.

[대법원 1997. 03. 14. 선고 95누18482 판결]

**【판시사항】**

현황이 맹지인 토지에 대하여 계획도로가 지적·고시되었다는 사유만으로 도로와 접한 것임을 전제로 개별토지가격을 산정할 수 있는지 여부(소극)

**【판결요지】**

현황이 맹지인 토지에 대하여 계획도로가 지적·고시된 경우, 지적고시된 계획도로가 가까운 시일 내에 개설공사가 착공되리라는 점이 인정되지 않는 이상 그 토지가 도로에 접면한 토지라고는 볼 수 없으므로, 계획도로가 지적·고시되었다는 사유만으로 도로에 접면한 토지임을 전제로 개별토지가격을 산정한 것은 위법하다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호, 제248호) 제2조, 제7조

**판례 17** 여러 필지의 토지가 모두 동일한 건물 등의 부지로 이용되는 경우

여러 필지의 토지가 모두 동일한 건물 등의 부지로 이용되는 경우에는 그 이용가치는 동일하거나 매우 유사하다고 보아 필지별로 가격을 달리할 것이 아니라 동일한 가격으로 평가함이 상당하다.

[대법원 1997. 10. 24. 선고 96누18298 판결]

**【판시사항】**

여러 필지의 토지가 동일한 건물 등의 부지로 이용되는 경우, 필지별로 가격을 달리 평가하여야 하는지 여부(소극)

**【판결요지】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 구 개별토지가격합동조사지침(1993. 7. 19. 국무총리훈령 제281호로 개정되기 전의 것) 제7조 등의 규정에 의하면 개별토지가격은 기본적으로 표준지 공시지가를 기준으로 하여 대상 토지의 이용상황 등 토지특성에 따른 객관적인 이용가치를 비교·평가하는 것이므로 여러 필지의 토지가 모두 동일한 건물 등의 부지로 이용되는 경우에는 그 이용가치는 동일하거나 매우 유사하다고 볼 것이어서 필지별로 가격을 달리할 것이 아니라 동일한 가격으로 평가함이 상당하다.

**【참조조문】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 구 개별토지가격합동조사지침(1993. 7. 19. 국무총리훈령 제281호로 개정되기 전의 것) 제7조

**판례 18** 토지구획정리사업지구 내의 토지에 대한 개별토지가격 산정방법

토지구획정리사업지구 내의 토지에 대한 개별토지가격 산정은 그 산정 기준일 당시 종전 토지에 대한 환지예정지가 지정되어 있고 그 지정의 효력이 발생한 이후로서 환지처분의 공고일 이전인 경우에는 종전 토지의 소유자가 사용·수익권을 가지는 환지예정지의 토지특성을 표준지와 비교·조사하여 산정하여야 한다.

[대법원 1997. 11. 28. 선고 96누13620 판결]

**【판시사항】**

[2] 토지구획정리사업지구 내의 토지에 대한 개별토지가격 산정 방법

**【판결요지】**

[2] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 구 개별토지가격합동조사지침(1993. 7. 19. 국무총리훈령 제281호로 개정되기 전의 것) 제7조 등의 규정에 의하면, 개별토지가격은 기본적으로 표준지 공시지가를 기준으로 하여 대상 토지의 이용상황 등의 토지특성에 따른 객관적인 이용가치를 비교·평가하는 것이고, 토지구획정리사업법 제57조제1항의 규정 취지에 비추어 특별한 사정이 없는 이상 환지예정지는 그대로 환지로 확정되는 것이므로, 토지구획정리사업지구 내의 토지에 대한 개별토지가격 산정은 그 산정 기준일 당시 종전 토지에 대한 환지예정지가 지정되어 있고 그 지정의 효력이 발생한 이후로서 환지처분의 공고일이전인 경우에는 종전 토지의 소유자가 사용·수익권을 가지는 환지예정지의 토지특성을 표준지와 비교·조사하여 산정하여야 한다.

**【참조조문】**

[2] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 구 개별토지가격합동조사지침(1993. 7. 19. 국무총리훈령 제281호로 개정되기 전의 것) 제7조, 토지구획정리사업법 제57조제1항

**판례 19 토지등급가격과 개별토지가격의 현저한 격차가 발생한 시기 등**

[1] 등급가격과 개별토지가격의 현저한 격차는 이전에 이미 발생한 격차를 당시의 등급 수정시 반영하지 아니하였거나 일부만 반영한 경우에도 등급수정은 가능하나, 인근의 유사한 토지의 등급과 비교하여 적정한 균형을 이루고 있는 때에 한하여서만 적법하다.

[2] 비교표준지 선택요령에 관한 규정은 지침에 불과하므로, 합리적인 이유가 있는 경우에는 반드시 비교표준지 선택요령에서 정한 선택기준의 번호순서에 기속되는 것은 아니다.

[대법원 1998. 02. 27. 선고 96누13972 판결]

**【관시사항】**

- [1] 토지등급가격과 개별토지가격의 현저한 격차가 발생한 시기와 토지등급 수정 시기
- [2] 개별토지가격 산정시 비교표준지의 선택기준 및 비교표준지 선택시 건설부의 비교표준지선택요령상 선택기준의 순서에 기속되는지 여부(소극)

**【판결요지】**

[1] 등급가격과 개별토지가격의 현저한 격차는 당해 연도의 전년에 발생할 필요는 없고 그 이전에 이미 발생한 격차를 당시의 등급 수정시 반영하지 아니하였거나 일부만 반영한 경우에 당해 연도에 이를 전부 또는 그 일부를 반영하여 등급을 수정하는 것도 가능하다고 할 것이나, 이 경우에도 인근의 유사한 토지의 등급과 비교하여 적절한 균형을 이루고 있는 때에 한하여서만 적법하다.

[2] 개별토지가격은 기본적으로 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지를 선택하여 보다 합리적이고 객관적으로 산정할 수 있는 것이므로 그 비교표준지는 대상 토지와 용도지역, 토지이용상황 등 토지특성이 같거나 가장 유사한 표준지를 선택하여야 할 것이고, 위 비교표준지 선택요령에 관한 규정은 상위 법령의 범위 안에서 행정의 편의상 통상적인 경우를 규율하기 위한 지침에 불과하므로, 합리적인 이유가 있는 경우에는 반드시 위 비교표준지 선택요령에 정한 선택기준의 번호순서에 기속되는 것은 아니다.

**【참조조문】**

- [1] 구 지방세법(1995. 12. 6. 법률 제4995호로 개정되기 전의 것) 제111조제2항, 구 지방세법시행령(1995. 12. 30. 대통령령 제14878호로 개정되기 전의 것) 제80조의2/ [2] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241조, 제248조) 제7조

**【참조판례】**

- [1] 대법원 1996. 6. 14. 선고 95누15568 판결(공1996하, 2222), 대법원 1997. 2. 28. 선고 95누10884 판결(공1997상, 960) / [2] 대법원 1996. 7. 11. 선고 95누3442 판결(공1996하, 2813), 대법원 1997. 2. 11. 선고 96누13057 판결(공1997상, 780)

**판례 20** 토지이용상황이 특수필지에 해당되는 경우의 개별토지가격 산정 방법

「토지가격비준표 활용지침」에는 특수필지에 대하여는 감정평가사에 의뢰하여 개별토지가격을 결정할 수 있도록 규정되어 있으나 이는 대외적으로 법원이나 국민에 대하여 법적 구속력을 가지는 것은 아니므로, 표준지공시지가에 토지가격비준표에 의한 가격조정률을 적용하는 방식에 따르지 아니한 개별토지가격결정은 위법한 것이다.

[대법원 1998. 07. 10. 선고 97누1051 판결]

**【판시사항】**

[2] 개별토지가격결정에 있어 토지이용상황이 특수필지에 해당된다는 이유로 [표준지공시지가×가격조정률] 방식에 의하지 아니하고 감정평가사의 감정가액으로 결정한 것이 적법한지 여부(소극)

**【판결요지】**

[2] 건설교통부장관이 작성하여 관계 행정기관에 제공한 1995년도 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표, 이하 토지가격비준표라고만 한다)의 활용지침에는 특수필지에 대하여는 감정평가사에 의뢰하여 개별토지가격을 결정할 수 있도록 규정되어 있으나, 위 활용지침 중 특수필지 가격결정 방식에 대한 부분은 건설교통부장관이 관계 행정기관이나 지가조사공무원에 대하여 토지가격비준표를 사용한 지가산정업무처리의 기준을 정하여 주기 위한 지침일 뿐 대외적으로 법원이나 국민에 대하여 법적 구속력을 가지는 것은 아니므로 토지이용상황이 특수필지에 해당된다고 하더라도 표준지공시지가에 토지가격비준표에 의한 가격조정률을 적용하는 방식에 따르지 아니한 개별토지가격결정은 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제 5108호로 개정되기 전의 것) 및 개별토지가격합동조사지침에서 정하는 개별토지가격 산정방식에 어긋나는 것으로서 위법하다.

**【참조조문】**

[2]구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호, 제

248호 및 제281호) 제7조, 제8조

**【참조판례】**

대법원 1986. 11. 25. 선고 86므67 판결(공1987, 102), 대법원 1989. 7. 25. 선고 89다카4045 판결(공1989, 1296)

**판례 21**

**분필토지에 대하여 분할전의 기준일로 소급한 개별토지가격 산정이 가능한지 여부**

1필지의 토지가 분할된 후 분할 전의 시점을 기준일로 한 개별토지가격에 대한 재조사청구가 있는 경우 분필 토지는 그 기준일 당시 개별토지가격 결정대상도 되지 아니한 만큼 분필 토지에 대하여 분할 전의 기준일로 소급하여 별개의 개별토지가격을 정하는 것은 허용될 수 없다.

[대법원 1998. 12. 08. 선고 96누10485 판결]

**【판시사항】**

분필 토지에 대하여 분할 전의 기준일로 소급하여 별개의 개별토지가격을 정하는 조정결정이 허용되는지 여부(소극)

**【판결요지】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1호, 제4조제1항, 제6조제2호, 제10조, 같은법시행령(1993. 12. 6. 대통령령 제14015호로 개정되기 전의 것) 제3조제1항, 제5조, 제8조, 개별토지가격합동조사지침 제7조, 제8조, 제12조의2, 제12조의3의 각 규정의 내용에 비추어 보면, 개별토지가격은 비교표준지공시지가에 토지가격비준표에 의한 가격조정을 적용하여 산정한 단위면적당 지가를 기초로 하여 결정하되, 가격조정을 결정의 기초가 되는 산정대상 토지의 특성은 표준지 공시기준일 당시의 현황에 따르는 것으로서, 1필지의 토지가 분할된 후 분할 전의 시점을 기준일로 한 개별토지가격에 대한 재조사청구가 있는 경우 지가조정 대상이 되는 토지는 어디까지나 종전 토지일 뿐이고, 분필 토지는 그 기준일 당시 개별토지가격 결정대상도 되지 아니한 만큼 분필 토지에 대하여 분할 전의 기준일로 소급하여 별개의 개별토지가격을 정하는 것은 허용될 수 없다.

**【참조조문】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제2조제1호, 제4조제1항, 제6조제2호, 제10조, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령(1993. 12. 6. 대통령령 제14015호로 개정되기 전의 것) 제3조제1항, 제5조, 제8조

**판례 22 용도상 불가분의 관계인 여러 필지의 토지가격 산정방식 등**

- [1] 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 하나의 주유소 부지로 사용되고 있는 것과 같이 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가함이 상당하다.
- [2] 표준지공시지가에 토지가격비준표에 의한 가격조정률을 적용하는 방식에 따르지 아니한 개별토지가격 결정은 개별토지가격 산정방식에 어긋나는 것으로서 위법하다.

[대법원 1998. 12. 22. 선고 97누3125 판결]

**【판시사항】**

- [1] 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우, 개별토지가격의 산정방식
- [2] 표준지공시지가에 토지가격비준표에 의한 가격조정률을 적용하는 방식에 따르지 아니한 개별토지가격 산정의 적법 여부(소극)

**【판결요지】**

[1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 개별토지가격 합동조사지침 제7조 등의 규정에 의하면, 개별토지가격은 기본적으로 표준지공시지가를 기준으로 하여 대상토지의 이용상황 등 토지 특성에 따른 객관적인 이용가치를 비교·평가하는 것이므로, 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 하나의 주유소 부지로 사용되고 있는 것과 같이 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가함이 상당하고, 위와 같이 수필지 전체에 대하여 단

일한 가격으로 평가하더라도 그 단일한 가격을 개개의 필지에 적용하여 필지마다 개별토지가격을 결정하는 것이므로, 위와 같은 가격산정방법이 필지마다 개별로 개별토지가격을 결정하여야 한다는 취지의 같은 법 제10조의 규정에 위배된다고 할 수도 없다.

[2] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조, 개별토지가격 합동조사지침 제7조에 의하면 개별토지가격은 토지가격비준표를 사용하여 표준지와 당해 토지의 특성의 차이로 인한 조정률을 결정한 후 이를 표준지공시지가에 곱하는 방법으로 산정함이 원칙이고(산정지가), 다만 같은 지침 제8조 등에 의하여 필요하다고 인정될 경우에는 위와 같은 방법으로 산출한 지가를 가감조정할 수 있을 뿐이며 이와 다른 방식에 의한 개별토지가격 결정을 허용하는 규정은 두고 있지 아니하므로, 표준지공시지가에 토지가격비준표에 의한 가격조정률을 적용하는 방식에 따르지 아니한 개별토지가격 결정은 같은 법 및 같은 지침에서 정하는 개별토지가격 산정방식에 어긋나는 것으로서 위법하다.

#### 【참조조문】

[1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조/ [2] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조

#### 【참조판례】

[1] 대법원 1997. 10. 24. 선고 96누18298 판결(공1997하, 3655)/ [2] 대법원 1998. 7. 10. 선고 97누1051 판결(공1998하, 2126)

### 판례 23 법규정상의 공시지가 적용의 범위

구 「지가공시법」 제10조의 규정 취지는 국가, 지방자치단체 등이 법률에 명시된 목적을 위하여 지가를 산정하는 경우에 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하여야 한다는 것이며, 법률에서 정한 목적 이외의 용도를 위하여 위 규정에 의한 지가의 산정을 금지하는 취지는 아니다.

[대법원 1999. 09. 07. 선고 98두14549 판결]

**【판시사항】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조는 국가, 지방자치단체 등이 같은 조 제1항 각 호 소정의 목적 이외의 용도를 위하여 위 규정에 의한 지가의 산정을 금지하는 취지인지 여부(소극)

**【판결요지】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조 규정에 의하면 위 규정은 국가, 지방자치단체 등이 그 제1항 각 호의 목적을 위하여 지가를 산정하는 경우에는 위 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하여야 한다는 취지이지, 위 각 호에서 정한 목적 이외의 용도를 위하여 위 규정에 의한 지가의 산정을 금지하는 취지는 아니라고 할 것이다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 지방세법 제234조의15제5항, 지방세법시행령 제194조의16

**판례 24 1필지가 여러 용도로 이용되는 경우 개별토지가격의 산정방법**

비록 1필지의 토지가 현실적으로 여러 용도로 혼재되어 이용되는 경우에도 용도별 면적과 가치면을 고려하여 주용도를 판단하고 주용도와 부용도를 구별하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 구분하여 그 특성에 따라 1필지 토지 전체의 개별토지가격을 산정하여야 하며, 2개 이상의 용도지역으로 구분지정 되는 예외적인 경우에만 그 면적별로 가중평균하는 방법으로 산정할 수 있다.

[대법원 2000. 02. 08. 선고 97누11577 판결]

**【판시사항】**

[1] 1필지의 토지가 현실적으로 여러 용도로 혼재되어 이용되는 경우, 개별토지가격의 산정 방법

[2] 주유소 설치를 위하여 1필지의 토지 전체에 관한 토지형질변경허가를 받아 공사완공 후 준공검사까지 받고 이에 따라 1필지의 토지 전체의 지목이 전에서 잡종지로 변경된 경우, 토지 전체의 주용도는 주유소 부지이므로 그 토

지의 사실상 이용상황이 주유소 부지, 법면 부지, 3m 가량 낮은 저지인 토지 등으로 구별되더라도 1필지의 토지의 개별토지가격을 토지 특성별로 가중평균하는 방법으로 산정할 수는 없다고 한 사례

#### 【판결요지】

[1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것)의 관련 규정이나 토지가격비준표 등에 의하면, 개별토지가격은 독립한 필지에 대하여 당해 토지 전체의 특성에 따라 1필지 전체의 단위면적당 가격으로 산정되는 것이므로 비록 1필지의 토지가 현실적으로 여러 용도로 혼재되어 이용되는 경우에도 용도별 면적과 가치면을 고려하여 주용도를 판단하고 주용도와 부용도를 구별하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 구분하여 그 특성에 따라 1필지 토지 전체의 개별토지가격을 산정하여야 할 것이고, 다만 1필지의 토지가 2개 이상의 용도지역으로 구분지정 되거나 1필지 토지의 일부가 도시계획시설용지로 지정된 경우 등 예외적인 경우에만 그 면적별로 가중평균하는 방법으로 산정할 수 있다.

[2] 주유소 설치를 위하여 1필지의 토지 전체에 관한 토지형질변경허가를 받아 공사완공 후 준공검사까지 받고 이에 따라 1필지의 토지 전체의 지목이 전에서 잡종지로 변경된 경우, 토지 전체의 주용도는 주유소 부지이므로 그 토지의 사실상 이용상황이 주유소 부지, 법면 부지, 3m 가량 낮은 저지인 토지 등으로 구별되더라도 1필지의 토지의 개별토지가격을 토지 특성별로 가중평균하는 방법으로 산정할 수는 없다고 한 사례.

#### 【참조조문】

[1] 구 개발이익환수에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 제2항, 감정평가에관한규칙 제15조/  
[2] 구 개발이익환수에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 제2항, 감정평가에관한규칙 제15조

#### 【참조판례】

[1][2] 대법원 1998. 12. 22. 선고 97누3125 판결(공1999상, 245) / [1] 대법원

1997. 10. 24. 선고 96누18298 판결(공1997하, 3655), 대법원 1998. 7. 10. 선고 98두6067 판결(공1998하, 2140) / [2] 대법원 1994. 1. 25. 선고 93누10989 판결(공1994상, 837), 대법원 1994. 4. 12. 선고 93누19245, 19252 판결(공1994상, 1494), 대법원 1998. 7. 10. 선고 97누1051 판결(공1998하, 2126)

**판례 25 개별토지가격 산정시 비교표준지의 선택기준**

비교표준지는 대상토지와 같은 가격권 안에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 토지이용상황 기타 자연적·사회적 조건 등 토지특성이 같거나 가장 유사한 표준지 중에서 선택한다.

[대법원 2000. 06. 09. 선고 99두5542 판결]

**【판시사항】**

개별토지가격 산정시 비교표준지의 선택 기준

**【판결요지】**

개별토지가격은 기본적으로 대상 토지와 같은 가격권 안에 있는 표준지 중에서 지가형성요인이 가장 유사한 표준지를 비교표준지로 선택하여야 보다 합리적이고 객관적으로 산정할 수 있는 것이므로 그 비교표준지는 대상 토지와 용도지역, 토지이용상황 기타 자연적·사회적 조건 등 토지특성이 같거나 가장 유사한 표준지 중에서 선택하여야 한다.

**【참조조문】**

구 개발이익환수에관한법률(1997. 1. 13. 법률 제5285호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1997. 12. 13. 법률 제5453호로 개정되기 전의 것) 제10조

**【참조판례】**

대법원 1995. 7. 11. 선고 95누3442 판결(공1995하, 2813), 대법원 1997. 4. 11. 선고 96누9096 판결(공1997상, 1469), 대법원 1998. 12. 8. 선고 97누6636 판결(공1999상, 133)

**판례 26** 개발부담금 산정시 개별공시지가를 감정가액으로 대체할 수 있는지 여부

개발부담금산정은 부과 관청이 개별공시지가를 산정하고 거기에 정상지가 상승분을 더하여 부과종료시점지가를 산정함으로써 개별공시지가 적용원칙을 관철하려는 데에 그 취지가 있는 만큼, 개별공시지가를 산정한 데에 위법이 있다 하더라도 부과관청이 다시 산정하도록 함이 타당하고, 감정인에 의한 감정평가액을 개별공시지가로 삼을 수는 없다.

[대법원 2000. 06. 09. 선고 99두5542 판결]

**【판시사항】**

구 개발이익환수에 관한 법률 제10조의 규정의 취지 및 부과관청이 개발부담금 부과종료시점지가를 산정함에 있어 개별공시지가를 산정한 데에 위법이 있는 경우, 감정인에 의한 감정평가액을 일응의 개별공시지가로 삼을 수 있는지 여부(소극)

**【판결요지】**

구 개발이익환수에 관한 법률(1997. 1. 13. 법률 제5285호로 개정되기 전의 것) 제10조의 규정은 부과종료시점지가에 대하여 감정인에 의한 평가방법을 배제하고, 매년 개별공시지가를 결정·공시하여 옴으로써 지가산정의 능력과 경험이 있는 부과관청으로 하여금 개별공시지가를 산정하는 방법과 동일한 방법으로 부과종료시점 당시의 부과대상 토지의 상태를 기준으로 한 일응의 개별공시지가를 산정하고 거기에 정상지가상승분을 더하여 부과종료시점지가를 산정함으로써 개발부담금산정에 있어서의 개별공시지가 적용원칙을 관철하려는 데에 그 취지가 있는 만큼, 부과관청이 부과종료시점지가 산정에 있어 같은 법 제10조제1항 본문의 규정에 의한 일응의 개별공시지가를 산정한 데에 위법이 있다 하더라도 개별공시지가의 결정과 마찬가지로 부과관청이 기술적·전문적 판단에 기하여 다시 산정하도록 함이 타당하고, 감정인에 의한 감정평가액을 일응의 개별공시지가로 삼을 수는 없다.

**【참조조문】**

구 개발이익환수에 관한 법률(1997. 1. 13. 법률 제5285호로 개정되기 전의 것)

제10조제1항, 구 개발이익환수에 관한 법률시행령(1996. 12. 31. 대통령령 제 15238호로 개정되기 전의 것) 제8조의2제1항, 제2항, 구 지가공시및토지등의평가에 관한 법률(1997. 12. 13. 법률 제5453호로 개정되기 전의 것) 제10조, 행정소송법 제27조[행정소송재판일반]

**판례 27**    **개별공시지가를 기초로 개발부담금을 산정하는 것의 위헌 여부**

개발부담금 산정의 기초가 되는 개별공시지가는 상당한 정도로 객관성과 합리성을 가지고 있으므로 개발부담금 납부의무자의 재산권 등의 기본권을 침해한다고 할 수 없다.

[헌법재판소 2000. 08. 31. 선고 99헌바104 결정]

**【판시사항】**

개별공시지가를 기초로 개발부담금을 산정하는 것이 납부의무자의 재산권 등 기본권을 침해하는지 여부(소극)

**【결정요지】**

개발부담금 산정의 기초가 되는 지가산정은 객관적이고 공평한 기준과 방법에 의거하여야 하는바, 개발이익환수에 관한 법률 제10조제1항 본문, 동조 제3항 본문에서 지가산정의 기초로 삼고 있는 개별공시지가는 객관성과 합리성이 인정되고 있는 표준지공시지가와 비준표를 기초로 산정하는 것인데다가, 감정평가업자의 검증을 받고, 시·군·구토지평가위원회 및 중앙토지평가위원회의 심의를 거친다는 점에서 전문가의 평가와 심의를 거치는 것이며, 이의신청이라는 불복절차까지 마련되어 있다는 점에서 상당한 정도로 객관성과 합리성을 가지고 있다고 할 것이므로 개발부담금 납부의무자의 재산권 등의 기본권을 침해한다고 할 수 없다.

**【심판대상조문】**

개발이익환수에 관한 법률(1993. 6. 11. 법률 제4563호로 개정된 것) 제5조, 제1항제10호, 개발이익환수에 관한 법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조, 제1항 본문, 제3항 본문

**【참조조문】**

개발이익환수에 관한 법률 제2조, 제8조

**【참조판례】**

헌재 1994. 7. 29. 92헌바49등, 판례집 6-2, 64

**판례 28 개별공시지가 산정시 장래의 이용가능성 참작 여부**

개별공시지가를 결정·공시함에 있어 그 대상토지의 이용상황은 당해 토지의 기준시점 당시의 현실적 이용상황을 기준으로 하여야 하고 그 장래의 이용가능성 등을 미리 참작할 수는 없다.

[대법원 2000. 12. 08. 선고 99두1953 판결]

**【판시사항】**

개별공시지가를 결정함에 있어서 당해 토지의 장래의 이용가능성 등을 미리 참작할 수 있는지 여부(소극)

**【판결요지】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 28. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제10조 제2항과 같은법시행령(2000. 5. 16. 대통령령 제16814호로 개정되기 전의 것) 제12조의3의 각 규정에 의한 개별공시지가를 결정·공시함에 있어 그 대상 토지의 이용상황은 그 현실적인 이용상황을 기준으로 하되 일시적인 이용상황은 이를 고려하여서는 아니 되는 한편, 개별공시지가가 각종 조세와 부담금의 부과 등 일정한 행정목적을 위한 지가산정의 기준으로 쓰이는 것으로서 매년 1월 1일을 기준으로 하여 결정·공시되는 것인 점에 비추어 보면 그 결정에 있어서는 당해 토지의 기준시점 당시의 현실적 이용상황을 기준으로 하여야 하고 그 장래의 이용가능성 등을 미리 참작할 수는 없다.

**【참조조문】**

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 28. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제10조제2항, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령(2000. 5. 16. 대통령령 제16814호로 개정되기 전의 것) 제12조의3

**【참조판례】**

대법원 1995. 12. 12. 선고 95누10730 판결(공1996상, 417)

**판례 29 자동차운전학원 부지로 이용되는 토지의 이용상황 판단**

자동차운전학원은 소규모의 도시에도 설치, 운영되고 있는 점 등에 비추어 '특수기타'의 예외로서 예시되는 녹지지역 및 비도시지역 내의 주유소, 골프연습장 등을 상업용으로 적용하는 점에 비추어 토지의 이용상황을 상업용으로 적용함이 상당하다.

[대법원 2001. 07. 13. 선고 99두10391 판결]

**【판시사항】**

자동차운전학원 부지로 이용되는 토지의 이용상황을 개별공시지가 조사·산정지침상의 '특수기타'가 아닌 상업용으로 적용함이 상당하다고 판단한 원심의 조치를 수긍한 사례

**【판결요지】**

자동차운전학원 부지로 이용되는 토지의 전체 면적이 다소 크기는 하나 자동차운전학원은 소규모의 도시에도 설치, 운영되고 있는 점 등에 비추어 개별공시지가 조사·산정지침상의 비교적 대규모의 필지의 토지로서 거래사태가 희귀하거나 가치측정이 어려운 경우에 적용하는 '특수기타'를 적용하기는 어렵고, 오히려 '특수기타'의 예외로서 예시되는 녹지지역 및 비도시지역 내의 주유소, 골프연습장 등을 상업용으로 적용하는 점에 비추어 자동차운전학원 부지로 이용되는 토지의 이용상황을 상업용으로 적용함이 상당하다고 판단한 원심의 조치를 수긍한 사례.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조, 제5조, 제9조, 제10조, 구 개발이익환수에관한법률(1997. 8. 30. 법률 제5409호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 구 개발이익환수에관한법률시행령(1997. 11. 19. 대통령령 제15511호로 개정되기 전의 것) 제8조의2제1항(현행 삭제), 제2항(현행 삭제)

**판례 30** '용도상 불가분의 관계에 있는 경우'의 의미 등

여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가함이 상당하다.

[대법원 2001. 07. 27. 선고 99두8824 판결]

**【판시사항】**

- [1] 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우, 개별공시지가의 산정 방식 및 그 '용도상 불가분의 관계에 있는 경우'의 의미
- [2] 수 필지의 토지가 용도상 불가분의 관계에 있는 일단의 토지라고 평가하여 그 개별공시지가를 단일하게 조정하여 결정한 처분에 대하여 그 지상 건물들이 구조상 또는 용도상 불가분의 관계에 있는 것으로 볼 수 없다는 이유로 이를 위법하다고 본 원심의 판단을 수긍한 사례

**【판결요지】**

- [1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 28. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제10조, 제10조의2에 의한 개별공시지가를 결정함에 있어 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가함이 상당하다 할 것이고, 여기에서 '용도상 불가분의 관계에 있는 경우'라 함은, 일단의 토지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.
- [2] 수 필지의 토지가 용도상 불가분의 관계에 있는 일단의 토지라고 평가하여 그 개별공시지가를 단일하게 조정하여 결정한 처분에 대하여 그 지상 건물들이 구조상 또는 용도상 불가분의 관계에 있는 것으로 볼 수 없다는 이유로 이를 위법하다고 본 원심의 판단을 수긍한 사례.

**【참조조문】**

- [1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 28. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제10조, 제10조의2 / [2] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률

(2000. 1. 28. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제10조, 제10조의2

**【참조판례】**

[1] 대법원 1997. 10. 24. 선고 96누18298 판결(공1997하, 3655), 대법원 1998. 12. 22. 선고 97누3125 판결(공1999상, 245), 대법원 2000. 9. 29. 선고 98두9448 판결

**판례 31    개별공시지가를 기준으로 한 취득세나 등록세의 산정**

취득일 현재 당해 연도에 적용할 개별공시지가가 결정 고시되지 아니한 때에는 직전 연도에 적용되던 개별공시지가를 기준으로 과세표준을 산정하도록 되어있는 규정은 당해 연도의 개별공시지가가 공시되기 전이라도 납세의무자나 과세관청으로 하여금 조세법률관계를 미리 예상하거나 조기에 확정할 수 있도록 하여 법적 안정성과 예측가능성을 기함에 그 취지가 있는 것으로서 실질과세의 원칙에 반하여 무효라고 할 수 없고 취득세, 등록세의 경우 등기일에 당해 연도의 개별공시지가가 고시되지 않았던 이상 취득세나 등록세의 납부기한 안에 당해 연도의 개별공시지가가 고시되었다고 하여 당해 연도의 개별공시지가를 적용할 수는 없다.

[대법원 2001. 11. 09. 선고 2001두5316 판결]

**【판시사항】**

취득일 현재 당해 연도에 적용할 개별공시지가가 결정 고시되지 아니한 때에는 직전 연도에 적용되던 개별공시지가를 기준으로 과세표준을 산정하도록 규정한 지방세법시행령 제80조의2제1항 단서가 모법의 규정에 반하거나 실질과세의 원칙에 반하여 무효인지 여부(소극) 및 취득일 또는 등기일에는 당해 연도의 개별공시지가가 고시되지 않았으나 취득세나 등록세의 납부기한 안에 당해 연도의 개별공시지가가 고시된 경우, 당해 연도의 개별공시지가를 적용할 수 있는지 여부(소극)

**【판결요지】**

지방세법시행령 제80조의2제1항 단서는 개별공시지가의 기준일은 매년 1월 1일이지만 그 개별공시지가를 산정하기 위한 토지 현황 등의 조사에 필요한 시간 때문에 그 공시는 기준일로부터 상당기간이 경과한 후거나 가능하게 되는

현실을 고려하여, 새로운 개별공시지가가 공시되지 아니한 상태에서 토지를 취득하거나 토지에 관한 등기를 하는 경우에 이미 공시되어 있는 개별공시지가 중 시가에 근접하다고 볼 수 있는 직전 연도의 개별공시지가를 적용하여 토지를 평가하도록 함으로써 당해 연도의 개별공시지가가 공시되기 전이라도 납세의무자나 과세관청으로 하여금 조세법률 관계를 미리 예상하거나 조기에 확정할 수 있도록 하여 법적 안정성과 예측가능성을 기함에 그 취지가 있는 것으로서, 위 규정의 적용에 따른 직전 연도의 개별공시지가에 의한 시가표준액이 시가보다 현저히 높아 불합리한 경우에는 납세의무자가 이를 다투어 적용을 배제할 수 있으므로 위 시행령 조항이 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액을, 등록세의 과세표준은 등기 당시의 가액을 기준으로 하도록 한 모법의 규정에 반하거나 실질과세의 원칙에 반하여 무효라고 할 수 없고, 한편 위 시행령 제80조의2제1항 단서의 규정에 비추어 취득세의 경우 취득일, 등록세의 경우 등기일에 당해 연도의 개별공시지가가 고시되지 않았던 이상 취득세나 등록세의 납부기한 안에 당해 연도의 개별공시지가가 고시되었다고 하여 당해 연도의 개별공시지가를 적용할 수는 없다.

#### 【참조조문】

지방세법 제111조제1항, 제2항, 제7항, 제130조제1항, 제2항, 지방세법시행령 제80조의2제1항

#### 판례 32 '도로접면'의 조건을 갖춘 것으로 볼 수 있는지 여부

'도로접면' 조건은 주로 그것이 건축과 교통 등의 면에서 해당 토지의 이용 가치에 영향을 미쳐 그 지가형성요인으로 작용한다는 점에 근거하여 토지 특성의 한 항목으로 조사하는 것으로서 원칙적으로 사실상 이용되는 현황 도로를 기준으로 하여 산정하는 것이라 할 것이지만, 도로접면 조건을 산정할 당시에 특수한 사정에 의하여 일시적·잠정적으로 일부분이 도로로 이용되거나 혹은 이용되지 못하고 있는 상황을 현황으로 고려할 수는 없고, 또한 현황도로 중 평가대상 토지와 직접 접촉한 부분의 노폭이 다른 부분보다 특수하게 넓거나 좁은 경우에는 공법상의 제한이나 현황도로의 전체적인 이용상황을 감안하지 아니한 채 평가대상 토지와 직접 접촉한 부분만을 현황으로 고려할 수도 없는 것이다.

[대법원 2006.9.8. 선고 2006두9276 판결]

**【관시사항】**

- [1] 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 등에 기한 개별공시지가 조사·산정지 침상의 토지특성 항목별 조사요령 중 도로접면 조건의 산정 방법
- [2] 평가대상 토지의 해당도로 접면조건을 조사·산정함에 있어, 토지와 직접 접촉한 지방도의 현 도로폭만을 현황으로 고려하여 접면조건을 판단한 것은 위법하다고 한 사례

**【판결요지】**

- [1] 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 제10조의2 제2항, 같은 법 시행령 제12조의3의 규정에 기하여 건설교통부장관이 정하는 개별공시지가 조사·산정지침상의 토지특성 항목별 조사요령 중 ‘도로접면’ 조건은 주로 그것이 건축과 교통 등의 면에서 해당 토지의 이용가치에 영향을 미쳐 그 지가형성요인으로 작용한다는 점에 근거하여 토지특성의 한 항목으로 조사하는 것으로서 원칙적으로 사실상 이용되는 현황도로를 기준으로 하여 산정하는 것이라 할 것이지만, 도로접면 조건을 산정할 당시에 특수한 사정에 의하여 일시적·잠정적으로 일부분이 도로로 이용되거나 혹은 이용되지 못하고 있는 상황은 현황으로 고려할 수 없고, 또한 현황도로 중 평가대상 토지와 직접 접촉한 부분의 노폭이 다른 부분보다 특수하게 넓거나 좁은 경우에는 공법상의 제한이나 현황도로의 전체적인 이용상황을 감안하지 아니한 채 평가대상 토지와 직접 접촉한 부분만을 현황으로 고려하여서는 안 된다.
- [2] 평가대상 토지의 해당도로 접면조건을 조사·산정함에 있어, 토지와 직접 접촉한 지방도의 현 도로폭만을 현황으로 고려하여 접면조건을 판단한 것이 위법하다고 한 사례.

**【참조조문】**

- [1] 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 제10조의2 제2항, 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 시행령 제12조의3 / [2] 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 제10조의2 제2항, 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 시행령 제12조의3

**【참조판례】**

- [1] 대법원 2000. 12. 8. 선고 99두2123 판결(공2001상, 286)

**판례 33** 1필지의 토지가 동시에 2개 이상의 용도로 사용되는 경우, 그 개별공시지가의 산정 방법

1필지의 토지이용상황이 두 개의 용도로 명확히 구분되어 있고 기능적으로 상호 관련성이 없을 뿐만 아니라 주용도와 부용도를 구별하기 어려워 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 구분하여 그 특성에 따라 1필지 토지 전체의 개별토지가격을 산정하게 되면 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하기 어렵게 되는 특별한 사정이 있는 경우에는, 그 용도별로 복수의 표준지를 선정하여 대상토지의 용도별 면적비율로 이를 가중 평균하는 방식으로 개별공시지가를 산정하는 것이 더 합리적이다.

[서울행법 2007.5.30, 선고, 2006구합38878, 판결 : 확정]

**【판시사항】**

[1] 1필지의 토지가 동시에 2개 이상의 용도로 사용되는 경우, 그 개별공시지가의 산정 방법

[2] 1필지 토지의 일부 43% 가량에 대하여 잡종지로 토지형질변경허가를 받아 주유소부지로 사용하는 한편 나머지 토지부분은 농작물 경작지로 사용하는 사안에서, 두 부분이 기능적으로 독립하여 있고 주용도와 부용도를 구별하기 어려우며 주유소 부지를 표준지로 하면 불합리한 개별공시지가가 산출되므로, 용도별 복수의 표준지를 선정하여 용도별 면적비율로 가중평균하는 방식으로 개별토지가격을 산정하는 것이 합리적이라고 한 사례

**【결정요지】**

[1] 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률의 관련 규정이나 토지가격비준표 등에 의하면, 개별토지가격은 독립한 필지에 대하여 당해 토지 전체의 특성에 따라 1필지 전체의 단위 면적당 가격으로 산정하는 것이므로 비록 1필지의 토지가 동시에 여러 용도로 이용되는 경우에도 용도별 면적과 가치면을 고려하여 주용도를 판단하여야 하고, 주용도와 부용도를 구별하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 하여 그에 따라 1필지 토지 전체의 개별토지가격을 산정하여야 할 것이다. 다만, 1필지의 토지가 2개 이상의 용도지역으로 구분 지정되거나 1필지 토지의 일부가 도시계획시설용지로

지정된 경우 등 예외적인 경우에는 그 면적별로 가중 평균하는 방법으로 개별 토지가격을 산정할 수 있는바, 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조 제3항은 ‘개별공시지가를 결정하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 지가를 산정하되, 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다’고 규정하고 있으므로, 1필지의 토지이용상황이 두 개의 용도로 명확히 구분되어 있고 기능적으로 상호 관련성이 없을 뿐만 아니라 주용도와 부용도를 구별하기 어려워 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 구분하여 그 특성에 따라 1필지 토지 전체의 개별토지가격을 산정하게 되면 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하기 어렵게 되는 특별한 사정이 있는 경우에는, 그 용도별로 복수의 표준지를 선정하여 대상토지의 용도별 면적비율로 이를 가중 평균하는 방식으로 개별공시지가를 산정하는 것이 더 합리적이다.

[2] 1필지 토지의 일부 43% 가량에 대하여 잡종지로 토지형질변경허가를 받아 주유소부지로 사용하는 한편 나머지 토지부분은 농작물 경작지로 사용하는 사안에서, 두 부분이 기능적으로 독립하여 있고 주용도와 부용도를 구분하기 어려우며 주유소 부지를 표준지로 하면 불합리한 개별공시지가가 산출되므로, 용도별 복수의 표준지를 선정하여 용도별 면적비율로 가중평균하는 방식으로 개별토지가격을 산정하는 것이 합리적이라고 한 사례.

#### 【참조조문】

[1] 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조 제3항, 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제16조 / [2] 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조 제3항, 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제16조

#### 【참조판례】

[1] 대법원 2000. 2. 8. 선고 97누11577 판결(공2000상, 613)

### 판례 34 개별공시지가의 효력 범위

개별공시지가는 그 산정 목적인 개발부담금의 부과, 토지 관련 조세 부과 등 다른 법령이 정하는 목적을 위해 지가를 산정하는 경우에 그 산정 기

준이 되는 범위 내에서는 납세자인 국민 등의 재산상 권리·의무에 직접적인 영향을 미칠 수 있지만, 이에 더 나아가 개별공시지가가 당해 토지의 거래 또는 담보제공을 받음에 있어 그 실제 거래가액 또는 담보가치를 보장한다거나 어떠한 구속력을 미친다고 할 수는 없다.

[대법원2010.7.22.선고2010다13527, 판결]

### 【판시사항】

[1] 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 부담하는 직무상 의무의 내용 및 그 담당공무원 등이 직무상 의무에 위반하여 현저하게 불합리한 개별공시지가가 결정되도록 함으로써 국민 개개인의 재산권을 침해한 경우, 그 담당공무원 등이 속한 지방자치단체가 손해배상책임을 지는지 여부(적극)

[2] 시장(시장)이 토지의 이용상황을 실제 이용되고 있는 ‘자연림’으로 하여 개별공시지가를 산정한 다음 감정평가법인에 감증을 의뢰하였는데, 감정평가법인이 그 토지의 이용상황을 ‘공업용’으로 잘못 정정하여 감증지가를 산정하고, 시(시) 부동산평가위원회가 감증지가를 심의하면서 그 잘못을 발견하지 못한함에 따라, 그 토지의 개별공시지가가 적정가격보다 훨씬 높은 가격으로 결정·공시된 사안에서, 이는 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 직무상 의무를 위반한 것으로 불법행위에 해당한다고 한 사례

[3] 개별공시지가가 토지의 거래 또는 담보제공에서 그 실제 거래가액 또는 담보가치를 보장하는 등의 구속력을 갖는지 여부(소극) 및 개개 토지에 관한 개별공시지가를 기준으로 거래하거나 담보제공을 받았다가 토지의 실제 거래가액 또는 담보가치가 개별공시지가에 미치지 못함으로 인하여 발생한 손해에 대해서도 개별공시지가를 결정·공시한 지방자치단체가 손해배상책임을 부담하는지 여부(소극)

[4] 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 잘못 산정·공시한 개별공시지가를 신뢰한 나머지 토지의 담보가치가 충분하다고 믿고 그 토지에 관하여 근저당권설정등기를 경료한 후 물품을 추가로 공급함으로써 손해를 입었음을 이유로 그 담당공무원이 속한 지방자치단체에 손해배상을 구한 사안에서, 그 담당공무원 등의 개별공시지가 산정에 관한 직무상 위반행위와 위 손해 사이에 상당인과관계가 있다고 보기 어렵다고 판단한 사례

**【판결요지】**

[1] 개별공시지가는 개발부담금의 부과, 토지 관련 조세 부과 등 다른 법령이 정하는 목적을 위해 지가를 산정하는 경우에 그 산정 기준이 되는 관계로 납세자인 국민 등의 재산상 권리·의무에 직접적인 영향을 미치게 되므로, 개별공시지가 산정업무를 담당하는 공무원으로서는 당해 토지의 실제 이용상황 등 토지특성을 정확하게 조사하고 당해 토지와 토지이용상황이 유사한 비교표준지를 선정하여 그 특성을 비교하는 등 법령 및 ‘개별공시지가의 조사·산정 지침’에서 정한 기준과 방법에 의하여 개별공시지가를 산정하고, 산정지가의 검증을 의뢰받은 감정평가업자나 시·군·구 부동산평가위원회로서는 위 산정지가 또는 검증지가 위와 같은 기준과 방법에 의하여 제대로 산정된 것인지 여부를 검증, 심의함으로써 적정한 개별공시지가가 결정·공시되도록 조치할 직무상의 의무가 있고, 이러한 직무상 의무는 단순히 공공 일반의 이익을 위한 것이거나 행정기관 내부의 질서를 규율하기 위한 것이 아니고 전적으로 또는 부수적으로 국민 개개인의 재산권 보장을 목적으로 하여 규정된 것이라고 봄이 상당하다. 따라서 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 그 직무상 의무에 위반하여 현저하게 불합리한 개별공시지가가 결정되도록 함으로써 국민 개개인의 재산권을 침해한 경우에는 그 손해에 대하여 상당인과관계 있는 범위 내에서 그 담당공무원 등이 소속된 지방자치단체가 배상책임은 지게 된다.

[2] 시장(시장)이 토지의 이용상황을 실제 이용되고 있는 ‘자연림’으로 하여 개별공시지가를 산정한 다음 감정평가법인에 검증을 의뢰하였는데, 감정평가법인이 그 토지의 이용상황을 ‘공업용’으로 잘못 정정하여 검증지가를 산정하고, 시(시) 부동산평가위원회가 검증지가를 심의하면서 그 잘못을 발견하지 못한함에 따라, 그 토지의 개별공시지가가 적정가격보다 훨씬 높은 가격으로 결정·공시된 사안에서, 이는 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 개별공시지가의 산정 및 검증, 심의에 관한 직무상 의무를 위반한 것으로 불법행위에 해당한다고 한 사례.

[3] 개별공시지가는 그 산정 목적인 개발부담금의 부과, 토지 관련 조세 부과 등 다른 법령이 정하는 목적을 위해 지가를 산정하는 경우에 그 산정 기준이 되는 범위 내에서는 납세자인 국민 등의 재산상 권리·의무에 직접적인 영향을 미칠 수 있지만, 이에 더 나아가 개별공시지가가 당해 토지의 거래 또는 담보제공을 받음에 있어 그 실제 거래가액 또는 담보가치를 보장한다거나 어떠한 구속력을 미친다고 할 수는 없다. 그럼에도 개개 토지에 관한 개별공시지가를

기준으로 거래하거나 담보제공을 받았다가 당해 토지의 실제 거래가액 또는 담보가치가 개별공시지가에 미치지 못함으로 인해 발생할 수 있는 손해에 대해서까지 그 개별공시지가를 결정·공시하는 지방자치단체에 손해배상책임을 부담시키게 된다면, 개개 거래당사자들 사이에 이루어지는 다양한 거래관계와 관련하여 발생한 손해에 대하여 무차별적으로 책임을 추궁당하게 되고, 그 거래관계를 둘러싼 분쟁에 끌려들어가 많은 노력과 비용을 지출하는 결과가 초래되게 된다. 이는 결과발생에 대한 예견가능성의 범위를 넘어서는 것임은 물론이고, 행정기관이 사용하는 지가를 일원화하여 일정한 행정목적에 위한 기준으로 삼음으로써 국토의 효율적인 이용과 국민경제의 발전에 기여하려는 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것)의 목적과 기능, 그 보호법익의 보호범위를 넘어서는 것이다.

[4] 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 잘못 산정·공시한 개별공시지가를 신뢰한 나머지 토지의 담보가치가 충분하다고 믿고 그 토지에 관하여 근저당권설정등기를 경료한 후 물품을 추가로 공급함으로써 손해를 입었음을 이유로 그 담당공무원이 속한 지방자치단체에 손해배상을 구한 사안에서, 그 담당공무원 등의 개별공시지가 산정에 관한 직무상 위반행위와 위 손해 사이에 상당인과관계가 있다고 보기 어렵다고 한 사례.

#### 【참조조문】

[1] 국가배상법 제2조 제1항, 민법 제750조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항, 제3항, 제4항, 제7항, 제20조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제16조 제1항, 제2항 / [2] 국가배상법 제2조 제1항, 민법 제750조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항, 제3항, 제4항, 제7항, 제20조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제16조 제1항, 제2항 / [3] 국가배상법 제2조 제1항, 민법 제750조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제11조 / [4] 국가배상법 제2조 제1항, 민법 제750조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제11조

**판례 35** 상속재산인 토지의 가액을 보충적인 평가방법인 개별공시지가에 의하여 산정하는 경우 유의점

상속개시 당시의 토지 현황을 더 적정하게 반영하여 시가에 근접한 것으로 볼 수 있는 상속개시 후 고시된 당해 연도의 개별공시지가를 기준으로 하여 토지의 가액을 평가하여야 한다

[대법원 2010.9.30, 선고, 2010두8751, 판결]

**【판시사항】**

[5] 상속재산인 토지의 가액을 보충적인 평가방법인 개별공시지가에 의하여 산정할 때 상속 이후에 비로소 당해 연도의 개별공시지가가 고시된 경우, 그 개별공시지가를 기준으로 한 가액 평가가 적법한지 여부(적극)

**【결정요지】**

[5] 상속재산인 토지의 가액을 보충적인 평가방법인 개별공시지가에 의하여 산정할 경우, 그 토지에 대한 상속개시 당시에는 당해 연도의 개별공시지가가 고시되지 아니하였다가 상속개시 후에 비로소 고시기준일을 같은 해 1월 1일로 한 개별공시지가가 고시되었다고 하더라도 상속개시 당시의 토지 현황을 더 적정하게 반영하여 시가에 근접한 것으로 볼 수 있는 상속개시 후 고시된 당해 연도의 개별공시지가를 기준으로 하여 토지의 가액을 평가하여야 한다.

**【참조조문】**

[5] 구 상속세법 시행령(1992. 12. 31. 대통령령 제13801호로 개정되기 전의 것) 제5조 제2항 제1호 (가)목(현행 제50조 제1항)

**【참조판례】**

[5] 대법원 1996. 8. 23. 선고 96누4411 판결(공1996하, 2917), 대법원 2000. 2. 11. 선고 98두16774 판결(공2000상, 727)

**판례 36** 토지가격비준표의 법규적 성질

국토해양부장관이 위 규정에 따라 작성하여 제공하는 토지가격비준표는 가격공시법 시행령 제16조 제1항에 따라 국토해양부장관이 정하는 ‘개별공시지가의 조사·산정지침’과 더불어 법률 보충적인 역할을 하는 법규적 성질을 가진다고 할 것이다

[대법원, 2013.5.9, 2011두30496]

#### 【판시사항】

[2] 국토해양부장관이 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 제2항에 따라 작성하여 제공하는 토지가격비준표가 법규적 성질을 가지는지 여부 (적극)

#### 【결정요지】

가격공시법 제9조 제2항은 ‘국토해양부장관은 지가산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 지가산정 대상 토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표를 작성하여 관계 행정기관 등에 제공하여야 하고, 관계 행정기관 등은 이를 사용하여 지가를 산정하여야 한다’고 규정하고 있으므로, 국토해양부장관이 위 규정에 따라 작성하여 제공하는 토지가격비준표는 가격공시법 시행령 제16조 제1항에 따라 국토해양부장관이 정하는 ‘개별공시지가의 조사·산정지침’과 더불어 법률 보충적인 역할을 하는 법규적 성질을 가진다고 할 것이다. 개발부담금의 부과 기준을 정하기 위하여 가격공시법 제9조 제2항에 따라 작성된 토지가격비준표인 ‘2008년도 적용 토지가격비준표(지가형성요인에 관한 표준적인 비교표)-경기도(VII) [화성, 광주, 양주, 포천]’(이하 ‘이 사건 토지가격비준표’라 한다)에 의하면 원고 소유의 이 사건 토지는 이 사건 토지가격비준표가 정한 도시계획시설이나 공공용지에 해당하지 아니하고 피고가 선정한 판시 표준지의 공시지가를 기준으로 이 사건 토지에 대하여 도시계획시설 중 위험시설의 가격배율 0.85와 공공용지 중 위험시설의 가격배율 0.70 가운데 어느 것도 적용할 수 없다고 보아, 피고가 이 사건 토지의 종료시점지가를 산정함에 있어서 표준지 선정이나 가격배율 적용에 이 사건 토지가격비준표의 해석을 잘못된 것으로 볼 수 없다는 이유로, 이 사건 개발부담금 부과 처분을 위법하지 않다.

**【참조조문】**

[2] 개발이익환수에 관한 법률 제10조 제1항, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 제2항

**【참조판례】**

[2] 대법원 1998. 5. 26. 선고 96누17103 판결(공1998하, 1786)

**판례 37    개별공시지가 검증가격의 위법여부**

지가격비준표를 사용하여 산정한 지가와 달리 결정되었거나 감정평가사의 검증의견에 따라 결정되었다는 이유만으로 그 개별공시지가 결정이 위법하다고 볼 수는 없다.

[대법원, 2013.11.14, 2012두15364]

**【판시사항】**

시장 등이 어떠한 토지에 대하여 표준지공시지가와 균형을 유지하도록 결정한 개별공시지가가 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가와 달리 결정되었거나 감정평가사의 검증의견에 따라 결정되었다는 이유만으로 위법한 것인지 여부(원칙적 소극)

**【판결요지】**

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제17조 제2항의 취지와 문언에 비추어 보면, 시장 등은 표준지공시지가에 토지가격비준표를 사용하여 산정된 지가와 감정평가업자의 검증의견 및 토지소유자 등의 의견을 종합하여 당해 토지에 대하여 표준지공시지가와 균형을 유지한 개별공시지가를 결정할 수 있고, 그와 같이 결정된 개별공시지가가 표준지공시지가와 균형을 유지하지 못할 정도로 현저히 불합리하다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 결과적으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가와 달리 결정되었거나 감정평가사의 검증의견에 따라 결정되었다는 이유만으로 그 개별공시지가 결정이 위법하다고 볼 수는 없다.

**【참조조문】**

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제17조 제2항

**판례 38 개별공시지가와 실제 거래가격과의 관계**

개별공시지가 결정의 적법 여부는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지에 의하여 결정될 것이지 당해 토지의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로, 단지 그 공시지가가 감정가액이나 실제 거래가격을 초과한다는 사유만으로 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격 결정이 위법하다고 단정할 수는 없다.

[대법원, 2013.10.11, 2013두6138]

**【판시사항】**

[3] 개별공시지가가 감정가액이나 실제 거래가격을 초과한다는 사유만으로 가격 결정이 위법한지 여부(소극)

[4] 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우, 개별공시지가의 산정방식 및 ‘용도상 불가분의 관계에 있는 경우’의 의미

**【판결요지】**

[3] 개별공시지가 결정의 적법 여부는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지에 의하여 결정될 것이지 당해 토지의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로, 단지 그 공시지가가 감정가액이나 실제 거래가격을 초과한다는 사유만으로 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격 결정이 위법하다고 단정할 수는 없다.

[4] 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가하는 것이 타당하고, 여기에서 ‘용도상 불가분의 관계에 있는 경우’란 일단의 토지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성적 측

면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.

**【참조조문】**

[3] 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조, 제21조

[4] 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조, 제21조

**【참조판례】**

[3] 대법원 1996. 9. 20. 선고 95누11931 판결(공1996하, 3211), 대법원 2005. 7. 15. 선고 2003두12080 판결

[4] 대법원 2001. 7. 27. 선고 99두8824 판결(공2001하, 1983), 대법원 2005. 5. 26. 선고 2005두1428 판결

**판례 39**    **비교표에 의하지 않은 경우 개별공시지가의 위법여부**

표준지를 특정하여 선정하지 않거나 토지가격비준표에 의하지 아니한 채 개별공시지가가 없는 토지의 가액을 평가하고 기준시가를 정하는 것은 위법하다.

[대법원, 2014.4.10, 2013두25702]

**【판시사항】**

표준지를 특정하여 선정하지 않거나 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 제2항에 따른 비교표에 의하지 아니한 채 개별공시지가가 없는 토지의 가액을 평가하고 기준시가를 정하는 것이 위법한지 여부(적극)

**【판결요지】**

소득세법 시행령 제164조 제1항은 개별공시지가가 없는 토지의 가액을 그와 지목·이용상황 등 지가형성요인이 유사한 인근토지를 표준지로 보고 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 제2항에 따른 비교표(이하 ‘토지가격비준표’라 한다)에 따라 평가하도록 규정함으로써, 납세의무자가 표준지 선정과 토지가격비준표 적용의 적정 여부, 평가된 가액이 인근 유사토지의 개별공시지가와 균형을 유지하고 있는지 여부 등을 확인할 수 있도록 하고 있으므로, 표준지를 특정하여 선정하지 않거나 토지가격비준표에 의하지 아니한 채

개별공시지가가 없는 토지의 가액을 평가하고 기준시가를 정하는 것은 위법하다.

**【참조조문】**

소득세법 시행령 제164조 제1항, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 제2항

**질의회신1**

**감정평가사가 평가한 지가를 개별공시지가 산정기준으로 활용할 수 있는지 여부**

개별토지가격은 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 산정하도록 규정되어 있어 표준지가 아닌 토지의 가격을 자문감정평가사로 하여금 평가토록 한 후 이를 기준으로 개별토지가격을 산정할 수 없다.

[1991. 09. 11. 지이 30221-25203]

**【질의요지】**

개별공시지가 조사에 어려움이 있을 경우 자문감정평가사로 하여금 일정 토지의 지가를 평가하여 이 지가를 개별공시지가 산정기준으로 활용할 경우의 법적효력

**【회신내용】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조의 규정에 의거 건설교통부장관이 표준지를 선정하여 소정의 절차를 거쳐 표준지의 지가를 공시하여야 하며 개별토지가격은 같은법 제10조의 규정에 의거 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 산정하도록 규정되어 있어 표준지가 아닌 토지의 가격을 자문 감정평가사로 하여금 평가토록 한 후 이를 기준으로 개별토지가격을 산정할 수는 없음.

**질의회신2**

**농지의 휴경으로 농지로서의 가치가 상실된 경우 토지이용상황**

휴경으로 농지로서의 가치가 상실된 경우 토지이용상황은 농지로 조사하여 지가를 산정한 후 산정된 지가가 적정하지 않다고 판단되면 관련심의를 통

해 조정하여야 하며 조사자가 임의로 재활용이 불가능하다고 판단하여 가치를 달리하는 '임야'로 조사할 수는 없다.

[1992. 12. 16. 지이 30221-309]

**【질의요지】**

이농이 늘어남에 따라 산록 및 원거리에 있는 농지(전·답)의 휴경으로 농지로서의 가치가 상실된 경우 토지이용상황의 조사는

**【회신내용】**

토지특성조사상의 토지이용상황은 농지로 조사하여 지가를 산정한 후 산정된 지가가 적정하지 않다고 판단되면 관련심의를 통해 조정하여야 할 것이며 조사자가 임의로 재활용이 불가능하다고 판단하여 가치를 달리하는 '임야'로 조사할 수는 없는 것임.

**질의회신3**

**감정평가기관의 평가가격으로 개별공시지가 경정이 가능한지 여부**

개별공시지가는 조사목적이나 지가산정방법과 각급 위원회 심의조정절차 등이 감정평가기관의 평가와 상이하게 법령에서 규정하고 있으므로 단순히 감정서 등을 근거로 개별공시지가를 결정할 수 없다.

[1993. 07. 29. 지이 58307-241]

**【질의요지】**

개별공시지가를 경정 결정함에 있어 토지소유자 등이 감정평가 의뢰하여 감정평가법인이 평가한 가격으로 경정해 줄 수 있는지

**【회신내용】**

개별공시지가는 조사목적이나 지가산정방법과 각급 위원회 심의조정절차 등이 감정평가기관의 평가와 상이하게 법령에서 규정하고 있으므로 단순히 감정서 등을 근거로 개별공시지가를 결정할 수 없는 것임.

**질의회신4 공유토지의 지가산정방법**

개별공시지가는 하나의 필지에 하나의 지가를 결정하고 있으며 공유지분 등 토지에 관한 사권관계는 고려하지 아니한다.

[1993. 08. 14. 지이 58307-309]

**【질의요지】**

2인 이상이 공유하는 토지의 지가산정 방법은

**【회신내용】**

개별공시지가는 하나의 필지에 하나의 지가를 결정하고 있으며 공유지분 등 토지에 관한 사권관계는 고려하지 아니함.

**질의회신5 휴전선 인근 비무장지대 토지의 지가산정 대상 여부**

개별공시지가 조사는 과세대상토지와 국·공유지 중 잡종재산인 토지로서 관계행정기관과 시장·군수·구청장이 협의하여 조사할 필요가 있다고 인정하는 토지를 그 대상으로 하며 군사시설보호구역내의 토지에 대하여는 국방부와 협의하여 지가를 조사한다.

[1993. 11. 04. 지이 58323-444]

**【질의요지】**

- [1] 휴전선 인근 비무장지대의 토지 또는 민간인 출입이 통제되고 있는 토지는 개별공시지가 산정대상의 토지가 될 수 없는지
- [2] 비무장지대내와 같이 개별공시지가 결정이 없는 경우에는 상속세시행령 제5조에 의하여 세무서장이 평가토록 되어 있으나 일반 인근지역과 특성이 크게 다른바, 이 지역에 대한 지가산정절차 및 방법은

**【회신내용】**

- [1] 개별공시지가 조사는 과세대상토지와 국·공유지 중 잡종재산인 토지로서 관계행정기관과 시장·군수·구청장이 협의하여 조사할 필요가 있다고 인

정하는 토지를 그 대상으로 하였으며 군사시설보호구역내의 토지에 대하여도 국방부와 협의하여 지가를 조사하고 있음.

[2] 관계행정기관이 시·군·구와 협의하는 토지에 대하여는 가능한 모두 지가를 산정토록 하고 있으나 부득이한 경우 토지특성조사를 할 수 없거나 지가를 산정할 수 없는 지역에 대하여는 지가조사가 누락된 지역이 있음. 따라서 이러한 토지에 대하여는 상속세법시행령 등 관계법령에서 정하는 바에 따라 관계행정기관이 별도의 기준을 마련하여 지가를 산정토록 되어 있음.

**질의회신6**      **공업지역내에서 작물재배 토지의 이용상황**

공업지역내의 토지에 작물을 가꾸는 등 일시적으로 사용하고 있다면 공업용 나대지로 보아야 한다.

[1994. 04. 28. 지제 58307-104]

**【질의요지】**

공업지역내에서 주변 토지이용상황은 공업용이나 대상토지는 작물을 가꾸고 있는 경우의 토지이용상황은

**【회신내용】**

주변 토지이용상황을 고려하여 조사하여야 하나 공업지역내의 토지에 작물을 가꾸는 등 일시적으로 사용하고 있다면 공업용 나대지로 조사하고 있음.

**질의회신7**      **토지분할로 필지별 용도가 다르게 된 경우 지가의 차등 적용 여부**

토지분할로 필지별 용도가 다르게 된 경우 토지용도가 서로 다르므로 개별 필지별로 토지의 가격 차이가 있을 수 있다.

[1994. 06. 25. 지가 58323-468]

**【질의요지】**

하나의 필지가 수개로 분할되어 토지용도가 다를 경우 개별지가 결정에서의 차등 적용 여부

**【회신내용】**

토지용도 등이 서로 다르므로 개별 필지별로 토지의 가격 차이가 있을 수 있음.

**질의회신8**

**용도지역 등의 변경없이 비교표준지 선정 등을 상이하게 적용할 수 있는지 여부**

조사대상필지가 용도지역이나 토지이용상황이 변경되지 않더라도 적절한 개별공시지가 조사를 위하여는 연도마다 적용기준과 방법을 달리 할 수 있다.

[1994. 08. 03. 지제 58323-605]

**【질의요지】**

조사대상필지가 용도지역, 토지이용상황의 변경이 없어도 비교표준지선정 및 토지가격비준표상 가격배율 적용에 있어 연도마다 다르게 적용할 수 있는지

**【회신내용】**

개별공시지가를 객관적이고 적절한 지가로 산정(조사)하기 위해서는 토지특성 조사항목, 비교표준지선택기준, 토지가격비준표의 가격배율 등 지가형성에 영향을 미치는 사항을 합리적으로 개선·보완해야 할 것임. 따라서 용도지역이나 토지이용상황이 변경되지 않더라도 적절한 개별공시지가 조사를 위하여는 연도마다 적용기준과 방법을 달리 할 수도 있을 것임.

**질의회신9**

**자동차운전면허학원의 부속건물 및 토지의 이용상황**

‘상업용’과 ‘공업용’의 구분이 어려울 경우 ‘상업용’으로 조사토록 규정하고 있어 자동차운전면허학원의 부속건물 및 토지가 일시적인 이용상황이 아니라면 ‘상업용’으로 조사한다.

[1994. 08. 23. 지제 58323-654]

**【질의요지】**

도시계획상 용도지역이 준공업지역인 자동차운전면허학원의 부속건물 및 토지(주차시설, 자동차 주행연습시설)에 대한 이용상황은 ‘공업용’ ‘상업용’중 어느 것에 해당하는지

**【회신내용】**

94년도 개별공시지가가 조사요령에 의하면 토지특성 조사항목중 ‘상업용’은 상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 건물용지를 말하고 ‘공업용’은 제조업에 이용되고 있는 토지를 말하는바 다만, ‘상업용’과 ‘공업용’의 구분이 어려울 경우 ‘상업용’으로 조사토록 규정하고 있어 질의의 대상토지가 일시적인 이용상황이 아니라면 ‘상업용’으로 조사함이 타당함.

**질의회신10    타도시 같은 용도지역 내 표준지를 적용할 수 있는지 여부**

개별공시지가 조사요령에 의해 토지이용상황(토지용도)을 토지특성 조사표상 특수필지 기타로 조사 하였다면 용도지역이나 거리에 상관없이 실제 토지이용상황(토지용도) 또는 지목이 같은 표준지중에서 선택 적용이 가능하다.

[1994. 08. 31. 지가 58323-677]

**【질의요지】**

토지이용상황이 같거나 유사한 표준지가 없을 때 타 도시 같은 용도지역내 표준지를 적용할 수 있는지

**【회신내용】**

94개별공시지가 조사요령에 의해 토지이용상황(토지용도)을 토지특성 조사표상 특수필지 기타로 조사 하였다면 동 조사요령상 ‘비교표준지선택기준’ 제5항을 적용, 용도지역이나 거리에 상관없이 실제 토지이용상황(토지용도) 또는 지목이 같은 표준지중에서 선택 적용하는 것은 가능할 것임.

**질의회신11    화물자동차 정류장 사업부지 조성토지의 이용상황**

조사대상토지가 상업지역내 화물자동차 정류장으로써 주목적이 운송사업 영업행위일 경우에는 토지특성조사표상 토지용도를 ‘상업용’으로 조사되어야 할 것이나 자연녹지지역내에 설치된 물류시설의 일종으로써 관세법상 보세장치장 특허를 받아 컨테이너 및 수출입 화물에 대한 보관창고 및 장치업무를 주목적으로 하고 있다면 이는 일종의 특수필지 기타 유사하다고 판단된다.

[1994. 08. 31. 지가 58323-677]

**【질의요지】**

- [1] 화물자동차정류장 사업부지 조성토지에 대한 토지이용상황을 ‘상업용’으로 적용하였을 경우 적정성 여부
- [2] 토지이용상황을 상업용으로 적용 같은 용도지역내의 표준지 선택을 인근의 상업용(주유소)으로 적용했을 경우 적정성 여부

**【회신내용】**

[1][2] 98년도 개별공시지가 조사요령에 의하면 ‘상업용’의 경우는 상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 건물용지를 말하는 것으로서 조사대상토지가 상업지역내 화물자동차 정류장으로써 주목적이 운송사업 영업행위일 경우에는 토지특성조사표상 토지용도를 ‘상업용’으로 조사되어야 할 것이나 귀 질의와 같이 자연녹지지역내에 설치된 물류시설의 일종으로써 관세법상 보세장치장 특허를 받아 컨테이너 및 수출입 화물에 대한 보관창고 및 장치업무를 주목적으로 하고 있다면 이는 일종의 특수필지 기타 유사하다고 판단되는바, 이 경우 당해지역 자문평가사의 자문과 지방토지평가위원회의 심의로 결정함이 바람직하다고 판단됨.

**질의회신12**

**개별지가산정시 서로 다른 토지특성으로 조사할 수 있는지 여부**

조사기준일 현재 조사대상토지가 동일용도 동일목적으로 사용된다면 1차 준공토지와 2차 준공토지의 용도는 동일하게 조사한다.

[1994. 09. 01. 지가 58323-675]

**【질의요지】**

일단의 컨테이너장치장부지를 1,2차로 나누어 준공하면서 1차 준공토지와 2차 준공토지에 대한 개별지가를 산정함에 있어 서로 다른 특성으로 조사하여 산정할 수 있는지

**【회신내용】**

조사기준일 현재 조사대상토지가 동일용도 동일목적으로 사용된다면 1차 준공토지와 2차 준공토지의 용도는 동일하게 조사함.

**질의회신13**

**임야의 일부를 택지화하고 나머지는 자연림일 경우 토지이용 상황**

동일한 용도지역내에 1개의 필지에 토지이용상황이 여러 용도로 혼재되어 있을 경우에는 토지용도별 면적과 가치면을 고려하여 주용도를 판단하고 주용도와 부용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 구분하여 조사한다.

[1994. 09. 06. 지가 58323-701]

**【질의요지】**

단일필지인 임야(2,000㎡)에서 일부(600㎡)를 택지화하고 나머지는 자연림이며 급경사지로 택지개발이 불가능할 경우 토지이용상황 및 지가산정 방법은

**【회신내용】**

94개별공시지가 조사요령에 의하면 동일한 용도지역내에 1개의 필지에 토지이용상황이 여러 용도로 혼재되어 있을 경우에는 토지용도별 면적과 가치면을 고려하여 주용도를 판단하고 주용도와 부용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 구분하여 조사하도록 되어 있음.

**질의회신14**

**일반주거지역내 유료주차장의 토지이용상황**

주거지역내 나대지에서 일시적 사용중인 주차장은 개별공시지가 산정을 위한 토지특성 조사시 토지이용상황을 ‘주거용’으로 봄이 타당하다.

[1994. 09. 23. 지가 58323-735]

**【질의요지】**

도시계획법상 용도지역이 일반주거지역내에 있는 유료주차장으로 주위 토지이용상황은 대부분 주택으로 이용중인 경우에 개별공시지가 산정을 위한 토지이용상황은

**【회신내용】**

조사대상필지의 주차장이 도시계획법 등에 의한 도시계획시설로서 설치한 주

차장이 아니고 단순히 주거지역내의 나대지상에 위치한 일시적인 주차장이라면 개별공시지가 산정을 위한 토지특성 조사시 토지이용상황은 '주거용'으로 조사함이 타당하다고 판단됨.

#### 질의회신15 심의사항을 서면으로 심의한데 대한 절차상의 하자여부

시·군·구지방토지평가위원회의 운영에 관해서는 당해 시·군·구의 조례로 정하도록 규정하고 있으므로 당해 조례가 정하는 바에 따른다.

[1995. 01. 11. 지이 58323-4]

#### 【질의요지】

시·군·구토지평가위원회 심의사항을 서면으로 심의한데 대한 절차상의 하자여부

#### 【회신내용】

시·군·구지방토지평가위원회의 운영에 관해서는 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제14조제3항의 규정에 의거 당해 시·군·구의 조례로 정하도록 규정하고 있으므로 당해 조례가 정하는 바에 따라 당해 시장·군수가 판단 결정할 사항임.

#### 질의회신16 관인 유치원의 토지이용상황

토지용도(토지이용상황)가 상업용이라 함은 상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하는 건물 용지를 말하는 것으로 「사립학교법」 등 관련 법령에 정하는 비영리 학교기관으로서 행정기관의 인가를 받은 관인유치원은 '상업용'에 해당되지 않는다.

[1995. 03. 03. 지이 58323-43]

#### 【질의요지】

관인 유치원을 94년도 토지특성조사시 토지용도를 상업용으로 조사함이 타당한 것인지

**【회신내용】**

94년도 개별공시지가 조사요령에 의하면 토지용도(토지이용상황)가 상업용이라 함은 상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하는 건물 용지를 말하는 것으로 해당 유치원이 사립학교법 등 관련법령에 정하는 비영리 학교기관으로서 행정기관의 인가를 받은 관인유치원이라면 ‘상업용’에는 해당하지 않는 것으로 사료됨.

**질의회신17 도시계획사업이 완료된 미불용지의 토지이용상황**

도시계획사업이 완료된 미불용지의 토지이용상황은 개별토지가격조사요령에 의거 조사기준일 현재의 토지이용상황, 도시계획시설결정 여부 등을 조사하여 토지용도를 판단한다.

[1995. 03. 03. 지이 58323-45]

**【질의요지】**

도시계획사업이 이미 완료된 미불용지인 경우 91년도 토지특성조사시 토지이용상황을 ‘도로’로 보아야 할 것인지 도시계획시설용지로 보아야 할 것인지

**【회신내용】**

91년도 개별토지가격조사요령에 의거 조사기준일 현재의 토지이용상황, 도시계획시설결정 여부 등을 조사하여 토지용도를 판단하여야 할 것임.

**질의회신18 최소대지면적 이하인 나대지의 지가산정시 상업용 표준지를 적용할 수 있는지 여부**

최소대지면적 이하인 나대지의 경우 개별토지의 위치 및 주변의 토지이용상황이 각각 상업지역내 상업지대 이었다면 원칙적으로 이와 같은 공시지가 표준지 중에서 비교표준지를 선정할 것으로 판단되며, 건물신축이 제한을 받을 경우 토지특성조사에 제한내용이 조사되어 이를 고려하여 지가가 결정된다.

[1995. 04. 03. 지이 58323-67]

**【질의요지】**

일반상업지역내 대지최소면적 이하인 나대지에 대하여 지가산정시 비교표준지로서 상업용 표준지를 적용할 수 있는지

**【회신내용】**

개별공시지가는 비교표준지를 기준으로 하여 지가를 산정하며, 비교표준지는 시장·군수·구청장이 원칙적으로 개별토지가 위치한 용도지역과 토지이용상황 등이 같은 공시지가 표준지 중에서 선정하게 됨. 개별토지의 위치 및 주변의 토지이용상황이 각각 상업지역내 상업지대 이었다면 원칙적으로 이와같은 공시지가 표준지 중에서 비교표준지를 선정할 것으로 판단되며, 건물신축이 제한을 받을 경우 토지특성조사에 제한내용이 조사되어 이를 고려하여 지가가 결정될 것으로 사료됨.

**질의회신19 재조사 청구시 토지이용상황 조사 기준시점**

개별토지의 토지이용상황은 94년도 01. 01. 현재 당해필지의 이용상태(토지이용상황)를 조사·결정하는 것이며, 개별토지가격에 대하여 이의가 있어 지가의 재조사 청구를 하는 경우에는 조사시점 역시 94. 01. 01. 현재를 말한다.

[1995. 05. 03. 지이 58323-89]

**【질의요지】**

94개별공시지가 결정과 관련하여 이미 허가를 받아 운영중인 주유소의 주변토지(7필지)를 93. 12. 31. 주유소 허가를 받아 94. 03. 03. 착공, 94. 07. 05. 준공한 경우 94. 08. 23. 동 토지에 대한 개별공시지가 재조사 청구시 토지이용상황 조사 기준시점은

**【회신내용】**

94년도 개별공시지가 조사요령에 의하면 개별토지의 토지이용상황은 94년도 01. 01. 현재 당해필지의 이용상태(토지이용상황)를 조사·결정하는 것이며, 개별토지가격에 대하여 이의가 있어 지가의 재조사 청구를 하는 경우에는 조사시점 역시 94. 01. 01. 현재를 말함.

**질의회신20** 일반공업지역 내 간이골프장용지의 이용상황 판단

주변의 토지이용상황이 공업지대로서 건축물이 건축되어 있지 않거나 또는 일시적인 타용도로 이용되고 있어 향후 공업용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지는 공업용나지로 조사하도록 되어 있는바, 간이골프장의 경우 부대건물 등을 신축하여 영업을 함으로써 '상업용'으로 조사함이 타당하다.

[1995. 10. 02. 지이 58323-178]

**【질의요지】**

95년 개별공시지가 산정을 위한 토지특성조사시 일반공업지역내의 간이골프장용지에 대하여 토지이용상황을 공업용나대지와 상업·업무용중 어느 것으로 조사하여야 하는지

**【회신내용】**

95개별지가조사요령에 의하면 주변의 토지이용상황이 공업지대로서 건축물이 건축되어 있지 않거나 또는 일시적인 타용도로 이용되고 있어 향후 공업용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지는 공업용나지로 조사하도록 되어 있는바, 본 간이골프장의 경우 부대건물 등을 신축하여 영업을 함으로써 '상업용'으로 조사함이 타당할 것으로 사료됨.

**질의회신21** 한 필지가 2개의 용도로 이용시 지가산정방법

한 필지가 둘이상의 용도로 이용되는 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용가치를 고려하여 주된 용도로 조사하되 주용도와 부용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 보아 지가를 조사 산정하게 되므로 한 필지에 용도별로 개별공시지가를 각각 결정할 수는 없다.

[1996. 03. 18. 지제 58323-43]

**【질의요지】**

한 필지가 2개의 용도로 활용될 경우 개별공시지가를 각각 결정할 수 있는지

**【회신내용】**

한 필지가 둘이상의 용도로 이용되는 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용가치를 고려하여 주된 용도로 조사하되 주용도와 부용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 보아 지가를 조사 산정하게 되므로 한 필지에 용도별로 개별공시지가를 각각 결정할 수는 없음.

**질의회신22****소유자가 다른 여러 필지에 하나의 건물 신축시 개별공시지가 산정방법**

개별공시지가 조사·산정에 있어 토지소유자가 각기 다른 여러 필지의 토지상에 건축허가를 함께 받아 하나의 건물이 신축중에 있는 경우에는 이를 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 토지가 일단지를 이루고 있는 것으로 보아 그 일단의 토지전체를 한필지의 토지로 보고 지가를 조사·산정한다.

[1996. 04. 02. 지이 58323-58]

**【질의요지】**

업무용 토지로서 토지소유자가 각기 다른 여러 필지의 토지상에 건축허가를 득하여 하나의 건물이 신축중에 있는 경우 개별공시지가 산정시 이들 토지를 일단의 토지로 보고 토지특성을 조사하여 지가를 산정하는지

**【회신내용】**

개별공시지가 조사·산정에 있어 토지소유자가 각기 다른 여러 필지의 토지상에 건축허가를 함께 받아 하나의 건물이 신축중에 있는 경우에는 이를 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 토지가 일단지를 이루고 있는 것으로 보아 그 일단의 토지전체를 한필지의 토지로 보고 지가를 조사·산정함. 다만, 지목, 용도지역 등을 달리함으로써 가치가 명확히 구분되어 이를 필지별로 산정할 특별한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다고 사료됨.

**질의회신23****주위가 임야인 골프연습장의 토지이용상황**

토지이용상황의 구분은 토지의 실제이용상황 및 주변의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하되 일시적인 이용상황은 고려하지 아니하며 상업용의 경우 상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 건물용지로 규정하고 있어 골프연습장의 경우도 일정한 시설물 및 공작물을 설치하여 영업을 목적으로 함으로써 '상업용'으로 조사함이 타당하다.

[1996. 04. 09. 지이 58323-60]

**【질의요지】**

골프연습장 주변 토지이용상황이 과수원과 임야, 전 등으로 이루어져 있는 상황에서 골프연습장의 토지용도는 토지가격비준표 활용지침의 토지이용상황 중에서 어떤 용도로 보아야 하는지

**【회신내용】**

96년도 개별공시지가 조사요령에 따르면 토지이용상황의 구분은 토지의 실제이용상황 및 주변의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하되 일시적인 이용상황은 고려하지 아니하며 상업용의 경우 상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 건물용지로 규정하고 있어 본 건 골프연습장의 경우도 일정한 시설물 및 공작물을 설치하여 영업을 목적으로 함으로써 '상업용'으로 조사함이 타당할 것임.

**질의회신24 주상복합용지로 조사할 수 있는 주상업용 비율**

주상복합용지는 단일 건물이 주거용과 상업용으로 이용되고 주·부용도의 구분이 용이하지 않은 건물용지와 주변의 토지이용상황이 주택 및 상가혼용지대로서 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나 가까운 장래에 주상복합용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 등으로 구분하고 있다.

[1996. 05. 23. 지이 58323-98]

**【질의요지】**

토지특성조사에 있어 단독주택에서 주상복합이 되려면 전체 토지의 몇분의

몇이 되어야 하는지

**【회신내용】**

주상복합용지는 단일 건물이 주거용과 상업용으로 이용되고 주·부용도의 구분이 용이하지 않은 건물용지(다만, 주택가의 소규모 점포주택은 주거용 단독주택으로 봄)와 주변의 토지이용상황이 주택 및 상가혼용지대로서 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나 가까운 장래에 주상복합용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 등으로 구분하고 있음.

**질의회신25**

**공공용도로로 이용되는 사도가 도시계획시설용지가 아닌 경우 공공용지에 해당하는지 여부**

토지이용상황에서 '90공공용지등'은 (도시)계획시설로 고시된 토지로 사업이 착공 내지는 완료된 경우나 영리목적이 아닌 공공성격이 강한 토지로 규정되고 있으므로 당해 토지가 조사기준일 현재 실제의 토지이용상황이 영리목적이 아닌 공공용 도로라면 (도시)계획시설 지적고시 폐지와 관계없이 '90공공용지등'에 해당한다.

[1996. 09. 24. 지이 58323-192]

**【질의요지】**

지목이 도로이며 실제현황이 공공용 도로로 이용되는 사유지로서 도로(도시)계획시설용지가 아닌 경우와 도로(도시)계획시설용지로 결정되어 오다가 도시계획시설용지 폐지된 경우에 공공용지에 해당 되는지

**【회신내용】**

95, 96개별공시지가조사요령의 내용 중 토지이용상황에서 '90공공용지등'은 (도시)계획시설로 고시된 토지로서 사업이 착공내지 완료된 경우나 영리목적이 아닌 공공성격이 강한 토지로 규정하고 있어 이 토지가 조사기준일 현재 실제의 토지이용상황이 영리목적이 아닌 공공용 도로라면 (도시)계획시설 지적고시 폐지와 관계없이 '90공공용지등'에 해당한다고 판단됨.

**질의회신26**

**철도용지의 개별공시지가를 일반용지의 개별공시지가로 가감 조정하여 적용할 수 있는지 여부**

사용·수익허가 하고자 하는 철도용지의 개별공시지가는 「지가공시법」 제 10조제1항 단서 규정에 의거 사용·수익허가 등 타 용도로 사용하기 위하여 당해 개별공시지가를 가감하여 적용할 수 없다.

[1997. 03. 05. 지이 58323-36]

**【질의요지】**

한 필지의 철도용지중 그 일부는 공공용(철도)으로 직접 이용되고 일부는 공한지인 경우 공한지의 일부에 대한 사용수익 허가시에도 전체 토지를 공공용지 비준률을 적용(일반용지의 33%)하여 결정된 개별공시지가를 시·군에서 통보하여 오고 있는바, 이 경우 관리청에서 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조제1항 단서의 규정에 의거 사용·수익허가 하고자 하는 철도용지의 개별공시지가를 일반용지의 개별공시지가로 가감조정하여 적용할 수 있는지 여부

**【회신내용】**

개별공시지가는 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2에 의거 시장·군수·구청장이 국세, 지방세 부과 및 기타 다른 법령이 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용하도록 하기 위하여 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할구역안의 개별토지의 단위면적당 가격을 결정·공시하고 있는바, 사용·수익허가 하고자 하는 철도용지의 개별공시지가는 동법 제10조제1항 단서 규정에 의거 사용·수익허가 등 타 용도로 사용하기 위하여 당해 개별공시지가를 가감하여 적용할 수 있는 근거는 없음. 다만, 사용료 산정을 위한 토지가액 평가는 국유재산법 등 관계법령의 규정에 따라야 할 것임.

**질의회신27**

**토지형질변경허가를 득하고 실제 공사를 착수하지 않았을 경우 토지이용상황**

개별공시지가조사·산정지침에 따르면 토지이용상황조사는 1월1일 현재를 기준으로 실제이용상황 및 주위의 주된토지이용상황을 기준으로 조사토록

규정하고 있는데 해당 토지가 토지형질변경의 허가를 득하였으나 개별공시지가 조사기준일 현재 당해 토지에 일체의 행위가 없었다면 토지이용상황은 현재 상태로 조사한다.

[1997. 11. 26. 지이 58323-230]

**【질의요지】**

개별공시지가 조사·산정에 있어 해당 토지가 도시계획구역이 아닌 지역에서 토지형질변경(산림훼손, 농지전용) 허가를 득하였을 경우 당해 목적대로 토지이용상황을 조사하는 기준시점은

**【회신내용】**

97년도 개별공시지가조사·산정지침에 따르면 토지이용상황조사는 1월1일 현재를 기준으로 실제이용상황 및 주위의 주된토지이용상황을 기준으로 조사토록 규정하고 있어 해당 토지가 토지형질변경의 허가를 득하였으나 개별공시지가 조사기준일 현재 당해 토지에 일체의 행위가 없었다면 토지이용상황은 현상으로 조사할 수 있을 것임.

**질의회신28 지목 변경된 광천지의 비교표준지 선정기준**

광천지인 경우에는 용도지역이나 거리에 관계없이 실제 토지이용상황 또는 지목이 같은 표준지 중에서 선정하도록 하고 있다.

[1998. 03. 23. 지제 58323-33]

**【질의요지】**

기존 광천지에 그 유지를 위한 시설을 하고 지목변경을 하였는바, 지목 변경된 새 광천지의 감정평가와 개별공시지가 결정시 인근지역에 소재하는 동일 지목 표준지공시지가를 기준으로 적용할 수 있는지 여부

**【회신내용】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제9조의 규정에 의하여 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우 평가대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정

되는 하나 또는 둘 이상의 표준지와 평가대상 토지와의 위치·지형·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 평가대상 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 감정평가 하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은법 제10조의2제2항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치로 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하고 있으며 광천지인 경우에는 용도지역이나 거리에 관계없이 실제 토지이용상황 또는 지목이 같은 표준지 중에서 선정하도록 하고 있음.

#### 질의회신29 행정구역이 다른 지역의 비교표준지 선정가능 여부

개별공시지가 산정시 비교표준지를 선정함에 있어 지역을 한정하고 있지 아니하며, 「개별공시지가조사·산정지침」에 의하여 조사대상토지와 동일 용도지역(개발제한구역 포함)안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상토지와 토지이용상황이 같은 표준지를 선정하여야 한다.

[1998. 04. 21. 지제 58323-99]

#### 【질의요지】

97년도 개별공시지가 산정과 관련하여 당해 구의 개별필지에 대하여 비교표준지를 선정함에 있어 조사대상필지와 동일한 용도지역안에 있는 유사가격권이고 토지이용상황이 같다면 타 구의 비교표준지를 선정하여 개별공시지가를 산정할 수 있는지 여부

#### 【회신내용】

지가공시및토지등의평가에관한법률에 개별공시지가 산정과 관련하여 비교표준지를 선정함에 있어 지역을 한정하고 있지 아니하며, 97년도 적용 개별공시지가조사·산정지침의 비교표준지 선정기준에 의하여 조사대상토지와 동일 용도지역(개발제한구역 포함)안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상토지와 토지이용상황이 같은 표준지를 선정하도록 하고 있음.

**질의회신30** 보전녹지지역내 농수산물 보관창고의 토지이용상황

개별공시지가 결정을 위한 개별토지특성조사에 있어 토지이용상황의 조사는 토지의 실제이용상황을 기준으로 조사하되, 비교적 대규모 필지로서 토지용도가 특수하거나 거래사례가 극히 희소하고 일률적인 가치의 측정이 어려운 녹지지역내의 대규모 물류저장창고 등에 대해서는 '특수토지'로 조사하고 있다.

[1998. 05. 22. 지제 58323-182]

**【질의요지】**

개별토지가격 산정을 위한 토지특성조사에 있어 보전녹지지역내의 농수산물 보관창고 토지에 대한 토지이용상황은

**【회신내용】**

98년도 개별공시지가 결정을 위한 개별토지특성조사에 있어 토지이용상황의 조사는 토지의 실제이용상황을 기준으로 조사하되, 비교적 대규모 필지로서 토지용도가 특수하거나 거래사례가 극히 희소하고 일률적인 가치의 측정이 어려운 녹지지역내의 대규모 물류저장창고 등에 대해서는 '특수토지'로 조사하고 있음.

**질의회신31** 골프장을 일단지로 조사하는지 여부

골프장의 총 등록 면적에 포함되는 원형보전지는 골프장 사업을 위해서는 필수적으로 확보해야 할 토지로서 골프코스, 조정지 등과 용도상 불가분의 관계에 있는 일단의 토지로서 일단지로 적용하여 개별공시지가를 산정하여야 한다.

[1998. 06. 23. 지제 58321-377]

**【질의요지】**

96년 체육시설의설치·이용에관한법률시행령 개정이후 동법시행령 제20조제4항에 의하여 구분등록한 골프코스, 주차장 및 도로, 조정지 등 6개 항목의 등

록제외된 기타토지 등 원형보전지에 대하여 개별공시지가 산정시 일단의 토지로 산정하여야 하는지 여부

**【회신내용】**

골프장은 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 일단지토지로 보고 평가하고 있으며 골프장용지는 개발지와 원형보전지로 구분되는데 ‘원형보전지’라 함은 골프자의입지기준및환경보존등에관한규정(문화체육부 고시 1995-3호) 제2조제1항제4호의 규정에 의하여 골프장의 사업계획승인을 받기 위해서는 원형상태의 산림을 확보하도록 하고 있는 것을 말함. 따라서 체육시설의설치·이용에관한법률시행령 제20조제1항에 의하여 등록된 골프장의 총등록 면적에 포함되는 원형보전지는 골프장 사업을 위해서는 필수적으로 확보해야 할 토지로서 골프코스, 조정지 등과 용도상 불가분의 관계에 있는 일단의 토지로서 일단지토지로 적용하여 개별공시지가를 산정하여야 함.

**질의회신32**    **임시적인 토지이용상황의 의미**

토지이용상황에 있어 주위환경의 사정으로 보아 현재의 이용방법이 임시적이라 함은 당해 지역에 속한 토지의 이용상황이 일반적·표준적 이용상태 외의 상태에 있는 것을 말한다.

[1998. 06. 27. 지제 58323-249]

**【질의요지】**

토지이용상황에 있어 주변환경의 사정으로 보아 현재의 이용방법이 임시적인 것의 의미는

**【회신내용】**

토지이용상황에 있어 주위환경의 사정으로 보아 현재의 이용방법이 임시적이라 함은 당해 지역에 속한 토지의 일반적, 표준적 이용상태 외의 이용상태를 말함.

**질의회신33**    **주변의 토지이용상황이 ‘전’ 일 경우 농산물창고의 토지이용 상황**

토지이용상황을 조사하는 경우에 주변의 토지이용상황이 ‘전’으로서 농협창고 등으로 이용되고 있는 토지는 ‘전기타’로 조사하도록 하고 있다.

[1998. 06. 29. 지제 58323-253]

**【질의요지】**

농산물창고 주변의 토지이용상황이 ‘전’으로 이루어져 있는 상황에서 농산물창고의 토지이용상황의 조사는

**【회신내용】**

98년도 적용 토지특성조사에 관한 사항중 토지이용상황에 대한 조사의 경우 주변의 토지이용상황이 ‘전’으로서 농협창고 등으로 이용되고 있는 토지는 ‘전기타’로 조사하도록 하고 있으며, 대상토지에 대한 비교표준지 선택의 적정여부를 판단함에 있어서는 그 비교표준지에 의거하여 산정한 개별토지가격이 인근 토지들의 개별토지가격과의 사이에 균형을 유지하는지 여부를 참작하여야 할 것임.

**질의회신34**

**송전시설을 유해시설로 보고 지가산정시 그 접근성을 반영하는지 여부**

개별토지가격 산정을 위한 토지특성 조사시 철도·고속도로와 폐기물 처리·수질오염방지시설 등은 유해시설접근성시설로서 지가산정시 이러한 점을 반영하도록 하고 있으나 송전시설은 유해시설에 해당되지 않는다.

[1998. 07. 04. 지제 58323-264]

**【질의요지】**

97년도 토지특성조사에 있어 송전시설(송전탑 및 고압선)이 인근에 설치되어 있는 경우 이를 유해시설로 보아 그 시설물 경계로부터 개별필지까지의 접근성을 지가산정시 반영 여부

**【회신내용】**

97년도 개별토지가격 산정을 위한 토지특성 조사시 철도·고속도로와 폐기물

처리·수질오염방지시설 등은 유해시설접근성시설로서 지가산정시 반영하도록 하고 있으나 송전시설은 이에 해당되지 않음을 알려 드리며, 대상토지에 대한 지가산정과 관련하여 비교표준지 선택의 적정여부를 판단함에 있어서는 그 비교표준지에 의거하여 산정한 개별토지가격이 인근 토지들의 개별토지가격과의 사이에 균형을 유지하는지 여부를 참작하여야 할 것임.

### 질의회신35 하천점용료 및 사용료 징수를 위한 지가산정방법

하천점용료 부과를 위한 지가산정은 「하천법」의 규정에 따라야 할 것이며, 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하는 경우 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 해야 한다.

[1998. 07. 06. 지제 58323-270]

#### 【질의요지】

개별공시지가가 없는 경우 하천점용료 및 사용료 징수를 위한 지가산정은

#### 【회신내용】

하천점용료 부과를 위한 지가산정은 하천법의 규정에 따라야 할 것이며, 참고로 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2제2항에 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하는 경우 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 규정하고 있음을 알려드리며 대상토지에 대한 지가산정과 관련하여 비교표준지 선택의 적정여부를 판단함에 있어서는 그 비교표준지에 의거하여 산정한 개별토지가격이 인근 토지들의 개별토지가격과의 사이에 균형을 유지하는지 여부를 참작하고 있음.

### 질의회신36 여러 필지에 하나의 건축물이 있는 경우의 지가산정

2필지 이상의 토지에 하나의 건축물이 건립되어 있는 경우에는 이를 일단지로 조사할 수 있다.

[1998. 07. 08. 지제 58323-276]

**【질의요지】**

여러 필지에 하나의 건축물이 있을 경우 토지의 이용가치에 따라 개별공시지가를 각각 다르게 결정하는지 여부

**【회신내용】**

2필지 이상의 토지에 하나의 건축물이 건립되어 있는 경우 이를 일단지로 조사할 수 있도록 하고 있음.

**질의회신37 개별공시지가 산정시 도로조건의 적용 여부**

도로접면을 조사하는 경우에는 조사대상 필지가 어떤 도로 몇 면에 접해 있는지 등 도로와의 관계를 조사하되, 도로는 현행도로와 건설중인 도로만을 도로로 간주하고 고속도로나 자동차 전용도로는 제외한다.

[1998. 07. 21. 지제 58323-300]

**【질의요지】**

개별공시지가 산정시 도로조건의 적용 여부

**【회신내용】**

98년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침에 의하면, 토지소재지 시장·군수·구청장은 개별토지의 특성조사에 있어 도로접면의 조사는 조사대상 필지가 어떤 도로에 몇 면에 접해 있는지 등 도로와의 관계를 조사하되, 도로는 현행도로와 건설중인 도로만을 도로로 간주하고 고속도로나 자동차 전용도로는 제외한다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

**질의회신38 온수 용출구와 주차장이 한 필지를 이루고 있는 경우 개별공시지가 산정방법**

온수 용출구와 주차장이 나지상태를 포함하여 한필지를 이루는 경우 용출구와 그 유지를 위한 부지에 대해서는 실제이용상황 또는 지목이 같은 표준지를 비교표준지로 선정하여 지가를 산정하도록 하고 나지 상태인 부분에 대하여는 일반토지가격 산정과 같은 방법으로 조사·산정하여 가중평균한다.

[1998. 08. 05. 지제 58323-354]

**【질의요지】**

온수가 용출되는 용출구와 주차장이 한 필지를 이루고 있는 경우 개별공시지가의 산정은

**【회신내용】**

광천지라 함은 온수 등이 용출되는 용출구와 그 유지를 위한 부지를 말하는 것으로 나지상태를 포함하여 한 필지를 이루는 경우 용출구와 그 유지를 위한 부지에 대해서는 용도지역이나 거리에 관계없이 실제이용상황 또는 지목이 같은 표준지를 비교표준지로 선정하여 지가를 산정하도록 하고 나지 상태인 부분에 대하여는 일반토지가격 산정과 같은 방법으로 조사·산정하여 가중평균하도록 하고 있음.

**질의회신39 특수토지의 비교표준지 선정기준**

특수토지인 경우에는 용도지역이나 거리에 관계없이 실제 토지이용상황 또는 지목이 같은 표준지에서 선정하므로, 골프장의 경우 실제이용상황이 골프장인 표준지를 비교표준지로 선정한다.

[1998. 08. 31. 지이 58323-424]

**【질의요지】**

97년도 적용 비교표준지의 선정에 있어 특수토지인 경우에는 용도지역이나 거리에 관계없이 실제 토지이용상황 또는 지목이 같은 표준지에서 선정한다에서 ‘실제 토지이용상황 또는 지목이 같은 토지’의 의미는

**【회신내용】**

골프장의 경우 실제이용상황이 골프장인 표준지를 비교표준지로 선정한다는 것을 의미함.

**질의회신40 자동차운전학원 부지에 대한 토지이용상황**

토지이용상황 조사에 있어 비교적 대규모 필지로서 거래사례가 극히 희소하고 일률적인 가치측정이 어려운 토지는 ‘특수토지’로 분류하고, ‘특수토지’

중에서 기타 특수용도로 이용되고 있거나 조성된 용지는 ‘특수기타’로 조사하여야 한다.

[1998. 11. 02. 지제 58323-642]

**【질의요지】**

준농림지역으로 자연부락·농경지·임야 등이 혼재하는 지역내에 소재하는 자동차운전학원 부지에 대한 토지이용상황의 조사와 일단지로 조사 가능 여부

**【회신내용】**

97년도 토지이용상황의 조사에 있어 비교적 대규모 필지로서 거래사계가 극히 희소하고 일률적인 가치측정이 어려운 토지는 ‘특수토지’로 분류하고 ‘특수토지’ 중에서 기타 특수용도로 이용되고 있거나 조성된 용지는 ‘특수기타’로 조사하도록 하고 있으며 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하고 인정되는 경우에는 일단의 토지로 보고 토지특성을 조사해도 무방할 것임.

**질의회신41 용도지역이 상이한 비교표준지의 선정가능 여부**

비교표준지 선정기준에 의하면 조사대상토지와 동일한 용도지역안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상토지와 토지이용상황이 같은 표준지를 선정하여야 한다.

[1998. 11. 04. 지제 58323-648]

**【질의요지】**

지가산정 대상토지의 용도지역은 자연녹지지역으로써 업무용 주차장 등으로 이용하고 있고 대상토지 바로 옆에 상업지역이 위치하고 있는 경우 비교표준지의 선정은

**【회신내용】**

98년도 비교표준지 선정기준에 의하면 조사대상토지와 동일한 용도지역안에

있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상토지와 토지이용상황이 같은 표준지를 선정하도록 하고 있으며, 대상토지에 대한 비교표준지 선택의 적정여부를 판단함에 있어서는 그 비교표준지에 의거하여 산정한 개별토지가격이 인근 토지들의 개별토지가격과의 사이에 균형을 유지하는지 여부를 참작하여야 할 것임.

**질의회신42 일반공업지역내 자동차정비공장의 토지이용상황**

용도지역이 일반공업지역이고 주변일대가 공장지대로 형성된 자동차정비공장은 토지이용상황을 공업용으로 조사하고, 용도지역이나 주위의 주된 토지이용상황으로 보아 상업용과 공업용의 구분이 어려운 자동차정비공장(부분정비업)등의 토지는 상업용으로 조사한다. (99년도 적용 토지특성조사에 관한 사항)

[1998. 12. 08. 지제 58323-722]

**【질의요지】**

99년도 적용 토지특성조사에 관한 사항중 토지이용상황조사에 있어 제조업에 이용되고 있는 토지는 공업용으로 조사하도록 하고 자동차정비공장 등 상업용과 공업용의 구분이 어려운 경우에는 상업용으로 조사하도록 정하고 있는바, 일반공업지역내의 자동차정비공장인 토지에 대한 토지이용상황 조사는

**【회신내용】**

개별공시지가의 토지특성조사와 관련하여 토지이용상황조사는 토지의 실제 이용상황 및 주위의 주된 이용상황을 기준으로 조사하고 있는바, 용도지역이 일반공업지역이고 주변일대가 공장지대로 형성된 자동차정비공장인 경우에는 공업용으로 조사하고 용도지역이나 주위의 주된 토지이용상황으로 보아 상업용과 공업용의 구분이 어려운 자동차정비공장(부분정비업)등에 대하여는 99년도에 상업용으로 조사하도록 한 것임.

**질의회신43 건축중인 토지의 이용상황 조사**

주변의 토지이용상황이 주택지로서 건축물이 없거나 가까운 장래에 주택용지로 이용·개발될 가능성이 높은 토지는 ‘주거용나지’로 조사하고, 주택지안에 소규모 점포가 있는 점포주택용지는 단독주택용지로 조사하여야 한다.

[1998. 12. 24. 지제 58323-763]

**【질의요지】**

공시기준일 현재 당해 토지에 건축물을 건축중에 있을 경우 토지이용상황의 조사와 주택가에서 외형상 상가의 형태를 취하고 있을 경우 토지이용상황의 조사는

**【회신내용】**

주변의 토지이용상황이 주택지로서 건축물이 없거나 가까운 장래에 주택용지로 이용·개발될 가능성이 높은 토지는 ‘주거용나지’로 조사하고 있으며, 주택지안의 소규모 점포가 있는 점포주택용지는 단독주택용지로 조사하도록 하고 있음.

**질의회신44**

**주변의 토지이용상황이 실제 이용상황과 다른 경우 토지이용 상황**

[1] 당해 토지가 실제로 ‘전’으로 이용되는 경우에도 주변의 토지이용상황이 공업지대이면 그 이용이 유효이용상태에 부적합하여 일시적인 이용상황으로 판단되므로 ‘공업나지’로 보아야 한다.

[2] 당해 토지가 관계법령에 의하여 공장허가를 득하고 공장부지 조성공사를 완료하여 이미 형질변경 등의 공사가 완료된 경우라면 ‘공업나지’로 보아야 한다.

[1999. 07. 02. 지제 58321-399]

**【질의요지】**

[1] 주변의 토지이용상황이 공업지대이나 ‘전’으로 사용하는 경우 토지특성을 ‘전’으로 볼 것인지 ‘공업용나지’로 볼 것인지

[2] 주변의 토지이용상황이 공업지대는 아니나 ‘전’을 취득하여 공장허가를 득하고 공장부지 조성공사 완료후 가까운 장래에 공업용으로 이용 개발될 가

능성이 확실하면 토지특성을 ‘공업나지’로 볼 것인지 ‘전’으로 볼 것인지

[3] 공업나지의 정의는

**【회신내용】**

[1] 주변의 토지이용상황이 공업지대이면 실제이용상황이 ‘전’이라도 유효이용상태에 부적합하여 일시적인 이용상황으로 판단되므로 ‘공업나지’로 보아야 함.

[2] 관계법령에 의하여 공장허가를 득하고 공장부지 조성공사를 완료하여 이미 형질변경 등의 공사가 완료되었다면 ‘공업나지’로 보아야 함.

[3] ‘공업나지’라 함은 주변의 토지이용상황이 공업지대로서 그 토지 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나 가까운 장래에 공업용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지를 말함.

**질의회신45**

**대규모 개발사업지구내 토지의 개별공시지가 산정시 이용상황 판단**

개별공시지가의 산정에 있어서 택지개발사업지구 등 대규모 개발사업지구내의 토지로서 가지변이 부여되기 전의 토지는 종전의 이용상황을 기준으로 지가를 산정하고 가지변이 부여된 경우는 당해 사업 목적의 나지로 상정하여 지가를 산정하고 있으며 이는 토지가 용도상 불가분의 관계로 보아 일단지로 산정하기 때문이다.

[1999. 07. 15. 지제 58323-426]

**【질의요지】**

개별필지가 블록번지로 편입되면 블록전체를 단일 가격으로 고시하는 것은 불합리하며 96, 97년도 개별공시지가가 지난 연도보다 현저하게 불균형 함.

**【회신내용】**

개별공시지가의 산정에 있어서 택지개발사업지구 또는 구획정리사업지구 기타 대규모개발사업지구내의 토지로서 가지변이 부여되기 전의 토지는 종전의 이용상황을 기준으로 지가를 산정하고 가지변이 부여된 경우는 당해사업 목적의 나지로 상정하여 지가를 산정하고 있으며 이는 토지가 용도상 불가분의 관계에 있는 것은 지적법상의 지목개념과는 반드시 일치하지는 아니하는 일단지

로 산정하기 때문임. 또한, 개별공시지가의 결정과정에 위산·오기 등 중대하고 명백한 잘못이 객관적으로 분명한 경우와 합리적인 이유 없이 연도별로 지가가 현저하게 불균형을 이루고 있는 경우에는 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의3 규정에 의한 이의신청기간이 경과하였다 하더라도 지가결정권자가 직권으로 지가의 적정여부를 재조사하여 적정가격으로 정정할 수 있도록 하고 있음.

**질의회신46**

**기존 건축물을 철거하고 새로운 아파트를 신축하는 경우 기존 도로를 일단지로 보는지 여부**

개별공시지가 조사·산정에 있어서 일단지의 범위는 2필지 이상의 토지가 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로써 불량주택재개발사업이나 재건축사업은 사업시행인가를 받고 실공사를 착공하였다면 그 사업부지를 일단지로 조사하도록 한다.

[1999. 08. 18. 지제 58323-496]

**【질의요지】**

[1] 갑설은 ‘도시재개발법에 의한 불량주택재개발사업이나 주택건설촉진법에 의한 재건축사업에 의하여 기존 건축물을 철거하고 새로이 아파트 등을 신축하는 경우에는 그 사업부지를 일단지로 조사한다.’에 의거 기존도로라도 일단지로 조사한다는 설

[2] 을설은 재개발사업지구내의 기존도로는 관리처분시 비교표준지공시지가의 33%로 평가되었으나, 공사 착공후 개별공시지가 토지특성조사를 일단지로 조사하여 비교표준지공시지가 수준을 결정함으로써 국세 및 지방세의 부과시 개별필지로 과세표준결정자료로 활용하여 인근지대와 동등하게 부과됨에 따른 문제점이 있으므로 재개발사업지구내의 기존도로 필지는 당해 재개발사업이 준공될 때까지는 일단지로 보아서는 안된다는 설

**【회신내용】**

개별공시지가 조사·산정에 있어서 일단지의 범위는 2필지 이상의 토지가 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로써 도시재개발법에 의한 불량주택재개발사업이나 주택건설촉진법에 의한 재건축사업은 관계법령에 의한 사업 시행인가

를 받고 실공사를 착공하였다면 기존 건축물을 철거하고 새로이 아파트 등을 신축하는 경우 그 사업부지를 일단지로 조사하도록 하고 있는 ‘갑설’이 타당함.

**질의회신47** 실제이용상황이 ‘답’인 토지를 ‘공업용지’나 ‘주거나지’로 조사할 수 있는지 여부

개별공시지가의 조사·산정지침에 의하여 토지특성조사는 실제이용상황을 조사하여야 하고, 일시적인 이용상황은 이를 고려하지 않는다.

[1999. 08. 30. 지제 58323-515]

**【질의요지】**

실제로 계속 ‘답’으로 이용되고 있음에도 ‘공업용지’나 ‘주거나지’로 기재될 수 있는지 여부

**【회신내용】**

개별공시지가의 조사·산정지침에 의하여 토지특성조사는 실제이용상황을 조사하되 일시적인 이용상황은 고려하지 않으며 공업용지나 주거나지로 조사하는 토지는 아래와 같음

- 공업용지(95년) : 제조업에 이용되고 있는 토지. 다만, 상업용과 공업용의 구분이 어려운 경우에는 상업용으로 조사
- 주거나지(96년) : 주변의 토지이용상황이 주택지대로서 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나 가까운 장래에 주택용지로 이용·개발될 가능성이 높은 토지(예: 전·답, 조경수목지, 간이벽돌공장 등)

**질의회신48** 용도지역이 구분 지정되어 있는 경우 지가산정방법

한 필지가 둘 이상의 용도지역으로 구분 지정되어 있는 경우 토지특성은 구분 지정된 용도지역별 면적크기에 관계없이 단일필지로 보고 조사하되 지가산정시 비교표준지 선정은 각각의 용도지역별로 선정하고 용도지역 면적별로 지가를 산정하여 가중평균 한다.

[1999. 09. 13 지제 58323-536]

**【질의요지】**

한 필지가 용도지역이 일반상업지역과 준주거지역으로 구분·지정되어 있는 경우 개별공시지가 산정에 관한 방법은

**【회신내용】**

한 필지가 둘 이상의 용도지역으로 구분 지정되어 있는 경우 토지특성은 구분 지정된 용도지역별 면적크기에 관계없이 단일필지로 보고 조사하되 지가산정시 비교표준지 선정은 각각의 용도지역별로 선정하고 용도지역 면적별로 지가를 산정하여 가중평균토록 하고 있음. 단 000동 7가와 같이 노선상업지역의 표준지와 개별필지의 토지특성이 같은 경우에 인근에 각각의 용도지역별 비교표준지가 없다면 표준지 가격평가의 각 용도지역별 가격을 개별공시지가 산정에 활용해도 무방할 것으로 판단됨.

**질의회신49 개별공시지가 조사·산정의 소급 여부**

개별공시지가의 공시기준일 이후 당해 토지가 분할 등으로 지번이 변경되었다면 당해 연도의 개별공시지가는 없는 것으로 보아야 하며, 지나간 개별공시지가의 소급산정은 불가하다.

[1999. 10. 05. 지제 58323-572]

**【질의요지】**

[1] 개별공시지가 조사기준일인 1월 1일 이후에 분할, 지목변경 등의 사유가 발생한 토지의 개별공시지가를 산정할 방법 및 법적근거는

[2] 92년도 당시의 601-1 토지에 대한 개별공시지가를 99년 현재에 재산정이 가능한지 여부

**【회신내용】**

[1] [2]지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조 및 동법시행령 제5조에 의하여 개별공시지가의 공시기준일은 매년 1월 1일을 기준으로 하고 있으므로 공시기준일 이후 당해 토지가 분할 등으로 지번이 변경되었다면 당해 연도의 개별공시지가는 없는 것으로 보아야 하며, 지나간 개별공시지가의 소급산정은 불가함.

**질의회신50** 광천지의 개별공시지가 산정방법

특수토지인 광천지의 개별공시지가 산정은 용도지역이나 거리에 상관없이 실제 토지이용상황 또는 지목이 같은 표준지(광천지)를 선택하고 토지가격비준표상에서 가격배율을 추출하여 비교표준지 가격에 추출된 가격을 곱하여 산정한다.

[1999. 10. 21. 지제 58323-596]

**【질의요지】**

광천지의 개별공시지가 산정방법은 어떻게 하는지 여부

**【회신내용】**

특수토지인 광천지의 개별공시지가 산정은 용도지역이나 거리에 상관없이 실제 토지이용상황 또는 지목이 같은 표준지(광천지)를 선택하고 토지가격비준표상에서 가격배율을 추출하여 비교표준지 가격에 추출된 가격을 곱하여 산정하고 있으며 광천지 토지특성조사는 지하에서 온수, 약수, 석유류 등이 유출되는 용출구 및 그 유지를 위한 부지를 광천지로 보고 있음. 다만, 온수, 약수, 석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송유관·송수관 시설 및 저장시설 부지는 광천지로 보고 있지 않음.

**질의회신51** 재개발사업 예정지의 일단지 평가 여부

불량주택재개발사업이나 재건축사업의 경우에는 그 사업부지를 일단지로 조사하여야 하며, 사업부지가 건축물의 존재여부와 상관없이 용도상 불가분의 관계에 있는 토지로써 사업승인·인정(행위허가 등)을 받고 착공신고 후 실공사를 착수한 때를 기준으로 일단지로 토지특성을 조사한다.

[2000. 01. 10. 지제 58323-13]

**【질의요지】**

재개발사업 예정지는 공시기준일 현재 관계법령에 의한 당해 사업계획의 승인이나 토지수용법 제14조의 규정에 의한 사업인정이 있기 전에는 이를 일단

지로 보지 아니하는지 여부

**【회신내용】**

도시재개발법에 의한 불량주택재개발사업이나 주택건설촉진법에 의한 재건축 사업에 의하여 기존건축물을 철거하고 새로이 아파트 등을 신축하는 경우에는 그 사업부지를 일단지로 조사하여야 하며, 동 사업부지가 건축물의 존재여부와 상관없이 용도상 불가분의 관계에 있는 토지로서 관계법령에 의하여 사업 승인·인정(행위허가 등)을 받고 착공신고 후 실공사를 착수한 때를 기준으로 일단지로 토지특성을 조사하고 있음

**질의회신52 개별공시지가의 법적 성질 및 공시의 효력 등**

- [1] 개별공시지가의 결정·공시는 행정처분에 해당하므로 행정행위의 확정성(불가쟁력 등)이 적용된다.
- [2] 개별공시지가의 결정·공시는 행정행위로서 공시의 효력은 공시일(6월30일)로부터 발생된다.
- [3] 개별공시지가의 결정·공시는 지가공시법에 의한 시장·군수 또는 구청장(행정처분권자)의 고유권한이다.
- [4] 당해연도 개별공시지가는 일정한 법적 절차를 거쳐 결정하고 있으므로 하자있는 행정행위(위산·오기 등)로서의 개별공시지가가 아니고서는 정정하여 결정·공시할 수 없다.
- [5] 지공법 제10조에 의해 일정한 국가기관 등은 공공용지의 취득 및 토지 수용·사용에 대한 보상 등을 목적으로 표준지공시지가를 기준으로 당해 토지의 지가를 가감조정하여 적용할 수 있다.
- [6] 토지수용법 제46조제2항제1호의 규정에 의하면 협의취득 또는 수용하여야 할 토지에 대하여는 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 협의성립시 또는 재결시까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 지가변동률, 도매물가상승률 기타 당해 토지의 위치 등을 참작하여 평가한 적정가액으로 보상을 정하도록 되어 있다.
- [7] 「토지수용법」 및 「공특법」 규정의 인근토지'는 사용되는 토지와 유사한 가치를 지닌다고 인정되는 토지로서 근거리에 있는 토지를 의미한다고 본다.

[8] 「토지수용법」에 의거 보상액이 산정되었다면 그 보상액은 적정하게 산정된 것으로 볼 수 있으며, 사업시행자가 산정한 보상액에 이의가 있는 경우에는 수용재결신청의 청구를 하여 토지수용위원회의 재결 및 「행정소송법」에 의한 소송 등 쟁송절차를 통하여 그 적정여부를 확인받아 볼 수 있다.

[2000. 05. 12. 지제 58323-314]

**【질의요지】**

- [1] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2에 의한 개별공시지가에도 행정상 행정행위의 효력인 확정력, 구속력, 불가쟁력, 불가변력이 발생하는지?
- [2] 지가공시법에서 말하는 결정·공시의 의미와 효력은?
- [3] 공시지가 및 개별공시지가의 결정·공시행위는 건설교통부장관 및 시장·군수·구청장의 고유행위인지? 다른 기관도 할 수 있는 임의행위인지?
- [4] 당해연도 개별공시지가에 대하여 다시 감정평가하여 기공시한 개별토지 가격을 변경한 다음 재차 결정·공시할 수 있는지? 법적근거는?
- [5] ‘공시지가를 기준으로’라는 규정은 기업자 등이 표준지공시지가를 기준으로 개별토지를 다시 감정평가하여 결정·공시된 개별토지의 가격을 변경시킬 수 있는지?
- [6] 보상을 위한 산정액이 공시지가보다 낮은 경우 토지수용법 및 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 규정에 적법여부 및 적법하다면 그 법적근거와 이유는?
- [7] 토지수용법 및 공특법에 의한 ‘인근토지’란 무엇인지?
- [8] 지가공시법에 의하여 결정·공시된 개별공시지가와 토지수용법에 의하여 산정된 보상액이 차이가 있을 경우 두 가격 중 하나는 허위가 아닌지?

**【회신내용】**

- [1] 개별공시지가의 결정·공시는 행정청이 행하는 구체적 사실에 관한 공권력의 행사이며 행정처분에 해당하므로 이의신청, 행정소송 등의 불복기간을 정하여 운용되고 있으며, 이 절차를 통하여 행정행위의 확정성(불가쟁력 등)이 적용됨.
- [2] 개별공시지가의 결정·공시는 시·군·구청장이 행하는 지가공시법에 근거한

행정행위로서 공시의 효력은 공시일(6월30일)로부터 발생합니다.

[3] 행정행위의 효력은 행정행위를 할 수 있는 법, 령, 규칙, 훈령 등 각 부처(원, 청 등)별로 운용하는 법령에 근거하고 있으며 개별공시지가의 결정·공시는 지가공시법에 의한 시장·군수 또는 구청장(행정처분권자)의 고유권한임.

[4] 시장·군수·구청장이 결정·공시한 당해연도 개별공시지가는 소유자의 의견제출, 이의신청, 지방토지평가위원회의 의결 등 법적절차를 거쳐 결정하고 있으므로 하자 있는 행정행위(위산·오기 등)로서의 개별공시지가가 아니고서는 정정하여 결정·공시할 수 없습니다.

[5] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조에 의하여 국가·지방자치단체, 정부투자기관 기타 대통령령이 정하는 공공단체(농협, 수협, 축협 등)는 공공용지의 취득 및 토지 수용·사용에 대한 보상 등을 목적으로 표준지공시지가를 기준으로 당해 토지의 지가(개별공시지가를 말하는 것이 아님)를 가감조정하여 적용할 수 있음.

[6] 토지수용법 제46조제2항제1호의 규정에 의하면 협의취득 또는 수용하여야 할 토지에 대하여는 지가공시법에 의한 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 협의성립시 또는 재결시까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 공익사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 대통령령이 정하는 지가변동률, 도매물가상승률 기타 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 참작하여 평가한 적정가액으로 보상을 정하도록 되어 있습니다.

[7] 토지수용법 제46조제2항제2호 및 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조제2항제2호의 규정은 사업시행자가 대상토지를 수용하지 아니하고 일시 사용하기 위하여 보상액을 산정하고자 하는 경우 인근 토지의 지료 또는 임대료 등을 참작하여 적정한 보상액을 산정하고자 하는 경우 인근 토지의 지료 또는 임대료 등을 참작하여 적정한 보상액을 정하도록 한 것이며, 이 경우 ‘인근토지’는 사용되는 토지와 유사한 가치를 지닌다고 인정되는 토지로서 근거리에 있는 토지를 의미한다고 봅니다.

[8] [5]·[6]·[7]의 방법에 의거 보상액이 산정되었다면 그 보상액은 적정하게 산정된 것으로 볼 수 있으며, 사업시행자가 산정한 보상액에 이의가 있는 경우에는 토지수용법 제25조의3의 규정에 의한 수용재결신청의 청구를 하여 토지수용위원회의 재결(재결시 보상액 적정여부 확인을 위한 재평가 실시) 및 행정소송법에 의한 소송 등 쟁송절차를 통하여 그 적정여부를 확인 받아 볼 수 있도록 되어 있음을 알려드립니다.

## 질의회신53

## 사업승인 후 사업이 시행되지 않은 경우의 비교표준지 산정 방법

주택건설 사업승인을 받았으나 공시기준일 현재 사업이 시행되지 않은 자연림 상태라면 토지이용상황을 주거나지가 아닌 임야로 보아 비교표준지를 선정하여야 한다.

[2000. 10. 12. 지제 58320-686]

## 【질의요지】

99. 12. 29. 주택건설촉진에 의한 주택건설 사업승인을 받았으나 시행되지 않은 토지로 도농복합시의 면지역에 소재하며 용도지역은 준도시지역(취락지구)이나 현황이 자연림(분묘소재)상태로 진입로가 확보되지 않은 맹지일 경우 2000. 01. 01. 개별공시지가 산정시 비교표준지를 선정함에 있어 인근 준도시지역(취락지구)내 아파트를 건축중인 표준지를 선정하여야 하는지, 당해 시의 인접한 면지역의 준도시지역(취락지구) 자연림인 표준지가 있다면 이를 선정하여도 되는지

## 【회신내용】

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2제3항의 규정에 의거 개별공시지가는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 함.

2000년도 적용 개별공시지가조사·산정지침에 의하면 조사대상 토지와 동일 용도지역안에 있는 유사가격권의 표준지중에서 조사대상 토지와 토지이용상황이 같거나 도로접면이 유사한 표준지를 선정하되, 토지의 이용상황은 관계법령에 의하여 사업승인 등을 받고 착공신고 후 실공사를 착수한 때를 시점으로 토지이용상황을 건축용도에 맞추어 조사토록 규정되어 있음. 따라서, 주택건설사업승인을 받았으나 공시기준일 현재 사업이 시행되지 않은 자연림 상태라면 토지이용상황을 주거나지가 아닌 임야로 보아 비교표준지를 선정하여야 할 것임.

## 질의회신54

## 주차장으로 사용되고 있는 대지의 개별공시지가 산정방법

토지의 지목이 대지라 하더라도 현재의 이용상황이 다수 주민의 통행과 주차장 등으로 사용하는 경우라면 토지이용상황은 지목(대지)에 관계없이 영리 목적이 아닌 공공성이 강한 토지로 보아 공공용지 등으로 조사하여야 한다.

[2000. 12. 12. 지제 58307-789]

#### 【질의요지】

도시계획시설(도로)로 결정·고시된 도로예정부지를 도시계획사업의 시행을 위하여 직권·분할한 토지(지목:대지)가 현재 주차장으로 사용되고 또한 다수 인이 통행하고 있는 경우에 개별공시지가를 산정함에 있어 토지이용상황을 도로로 보아 인근 토지가격의 3분의 1로 하여야 하는지 아니면 대지로 평가하여야 하는지

#### 【회신내용】

본건 토지의 지목이 대지라 하더라도 현재의 이용상황이 다수 주민의 통행과 주차장 등으로 사용하는 경우라면 토지이용상황은 지목(대지)에 관계없이 영리 목적이 아닌 공공성이 강한 토지로 보아 공공용지 등으로 조사하여야 할 것임.

#### 질의회신55 개별공시지가 검증업무

개별공시지가 검증업무를 수행할 수 있는 감정평가업자는 당해 지역의 표준지공시지가를 조사·평가한 감정평가업자이거나 최근 2년간 계속하여 표준지공시지가를 조사·평가한 실적이 있고 최근 2년간 업무정지처분을 3회 이상 받지 아니한 감정평가업자로 지정할 수 있도록 구 「지가공시법」에 규정하고 있다.

[2001. 04. 13. 지제 58307-197]

#### 【질의요지】

개별공시지가 검증업무는 소속 감정평가사의 수가 50인 이상인 감정평가법인만 할 수 있는지, 아니면 최근 2년간 계속하여 표준지공시지가를 조사·평가한 실적이 있고 최근 2년간 업무정지처분을 3회 이상 받지 아니한 감정평가업자도 가능한지 여부

**【회신내용】**

귀하께서도 잘 아시다시피 개별공시지가는 표준지공시지가를 기준으로 산정하기 때문에 개별공시지가를 검증하는 경우에는 비교표준지 선정의 적정성, 표준지공시지가와의 균형성 등을 검토하게 되므로 표준지공시지가를 조사·평가한 감정평가업자에게 그 검증을 의뢰하게 되는 것입니다. 따라서 개별공시지가 검증업무를 수행할 수 있는 감정평가업자는 당해 지역의 표준지공시지가를 조사·평가한 실적에 있고 최근 2년간 계속하여 표준지공시지가를 조사·평가한 실적이 있고 최근 2년간 업무정지 처분을 3회 이상 받지 아니한 감정평가업자로 지정할 수 있도록 지가공시및토지등의평가에관한법령에 규정하고 있는 것입니다. 또한 2001. 01. 28 개정된 지가공시및토지등의평가에관한법률에 따라 50인 이상 감정평가법인을 제외한 다른 감정평가업자는 ‘최근 2년간 계속하여 표준지의 조사·평가한 실적이 없으므로 개별공시지가의 검증업무를 수행할 수 없다고 판단되며, 표준지의 조사·평가실적은 당해 법인에 귀속되므로 합병 등으로 인하여 그 지위를 승계한 경우를 제외하고는 이를 수행한 감정평가사가 50인 미만의 별도의 법인이나 합동사무소를 설립하거나, 기타 개인평가사무소를 개설하였다고 해서 그 실적이 인정되는 것은 아닙니다. 참고로 개별공시지가의 검증업무처리지침 제5조의 단서규정은 검증대상의 과다, 표준지담당 감정평가업자의 업무정지 등 행정처분, 기타 일신상의 이유로 업무수행이 곤란한 경우에 시장·군수·구청장이 검증을 수행할 감정평가업자를 추가로 지정하거나 교체할 수 있도록 하는 등 검증의 실시에 관하여 필요한 사항을 규정한 것이니 그리 아시기 바랍니다.

**질의회신56 사유지인 도로에 대한 개별공시지가 산정 여부**

개별공시지가는 조세나 부담금 등의 부과기준으로 활용할 목적으로 산정하는 것이므로 시장·군수·구청장은 조세나 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지에 대하여는 개별공시지가를 산정하지 아니 할 수 있다.

[2001. 05. 04 지제 58307-253]

**【질의요지】**

국·공유지가 아닌 사유지인 도로에 대한 개별공시지가 산정여부

**【회신내용】**

개별공시지가는 조세나 부담금 등의 부과기준으로 활용할 목적으로 산정하는 것이므로 시장·군수·구청장은 조세나 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지에 대하여는 개별공시지가를 산정하지 아니 할 수 있으며, 이는 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2제1항 및 같은 법 시행령 제12조에 규정되어 있습니다. 아울러 도로 등 공공사업에 편입되는 토지에 대한 보상평가는 개별공시지가가 아닌 표준지공시지가를 기준으로 하여 둘이상의 감정평가업자가 감정평가하게 됨을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

**질의회신57 조성공사중에 있는 골프장용지의 지가 산정방법**

조성중인 경우라면 일단지(골프장 용지)로 조사·산정하여야 하되, 다만 인근에 공사중인 골프장과의 가격균형을 고려하여야 한다.

[2001. 06. 04. 지제 58323-330]

**【질의요지】**

현재 골프장으로 사업계획을 득한 후 조성 공사중에 있는 골프장용지의 공사완료 이전까지의 지가 산정방법은

**【회신내용】**

골프장 용지는 개발지와 원형보존지를 포함하여 일단지로 보아 지가를 산정하게 되며, 이 경우 골프장 용지의 범위는 조성공사가 완료되어 체육시설의 설치·이용에관한법률시행령 제20조제1항의 규정에 따라 사업계획의 승인을 얻은 면적을 말하므로(2001년도 개별공시지가 조사·산정지침 참고), 귀 질의와 같이 조성중인 경우라면 일단지(골프장 용지)로 조사·산정하여야 하되, 다만 인근에 공사중인 골프장과의 가격균형을 고려하여야 함.

**질의회신58 위법 판결에 따른 개별공시지가의 재산정 여부**

지가심의, 비교표준지 선정요령 등을 제대로 준수하지 않는 등 지가산정에 명백한 오류가 있는 경우, 지가공시법령 및 개별공시지가조사요령 등을 적용하여 지가를 재산정한다.

[2001. 07. 02. 지제 58323-385]

**【질의요지】**

개발부담금 부과와 관련하여 부과개시시점인 94년도 개별공시지가가 전년도에 비해 급락한 것은 위법하다고 판시한 법원의 판결에 따른 개별공시지가 재산정 여부 및 그 절차는

**【회신내용】**

94년도 개별공시지가 산정내용을 검토한 결과 당해 연도 적용 개별공시지가 조사요령 등에 규정된 지가심의, 비교표준지 선정요령 등을 제대로 준수하지 않는 등 지가산정에 명백한 오류가 있는바, 당해 토지에 대하여는 지가공시법령 및 94년도 개별공시지가조사요령 등을 적용하여 지가를 재산정하여야 할 것으로 판단됨.

**질의회신59 일반상업지역내 도로의 비교표준지 선정**

도로에 대한 비교표준지 선정은 인근지역의 주된 토지이용상황과 지가수준을 대표하는 동일용도지역내 유사가격권의 표준지중에서 선정하여야 한다.

[2001. 07. 13. 지제 58323-403]

**【질의요지】**

일반상업지역내에 위치한 ‘도로’인 토지에 대한 개별공시지가산정시 비교표준지의 선정은

**【회신내용】**

일반상업지역내에 위치하는 도로에 대한 비교표준지 선정은 개별공시지가 조사·산정지침에서와 같이 인근지역의 주된 토지이용상황과 지가수준을 대표하는 동일 용도지역내 유사가격권의 표준지중에서 선정하여야 할 것임.

**질의회신60 건물이 있는 일단의 토지로서 소유자가 달라진 경우 일단지로 보는지 여부**

지적공부상 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 지목이나 토지소유자 등에 상관없이 토지이용상황 등 토지특성이 같기 때문에 일단지로 보아야 한다.

[2001. 07. 13. 지제 58323-404]

**【질의요지】**

지목이 다른 인근 필지와 수년간 일단의 토지(주상용 및 주차장)로 사용되었던 무허가 건물이 있는 토지로서 현재 영업을 하지 않고 매수에 의거 소유자가 달라진 경우 일단지로 보아야 하는지 여부

**【회신내용】**

지적공부상 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 지목이나 토지소유자 등에 상관없이 토지이용상황 등 토지특성이 같기 때문에 일단지로 보는 것이며, 또한 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물이 건립되어 있거나 건축중인 토지는 토지소유자가 다른 경우에도 일단지로 보도록 규정되어 있음.

**질의회신61 자동차운전학원에 대한 표준지 선정방법**

자동차운전학원은 토지특성조사시 토지이용상황을 일반토지(상업용)로 보며, 개별공시지가 산정 및 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 토지를 개별적으로 감정평가하는 경우 공히 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다.

[2001. 07. 13 지제 58323-404]

**【질의요지】**

개별공시지가 산정시 자동차운전학원에 대한 토지이용상황 구분 및 감정평가업자의 토지에 대한 감정평가지 기준이 되는 표준지 선정방법은

**【회신내용】**

개별공시지가 산정시 자동차운전학원은 토지특성조사시 토지이용상황을 일반토지(상업용)로 보며, 개별공시지가 산정 및 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 토지를 개별적으로 감정평가하는 경우 공히 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하며, 이 경우 당해 토지의 가격과 기준이 되는 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 함.

**질의회신62** 지목변경된 토지의 개별공시지가 산정시 토지이용상황의 구분

농지전용허가를 받아 전용부담금을 납부하고 ‘답’에서 ‘유지’로 지목을 변경하고 유료낙시터로 이용하고 있는 토지는 당해 토지의 이용상황을 ‘답기타’로 판단하되, 산정된 개별공시지가 수준이 인근토지의 지가와 균형이 유지되지 않는 것으로 판단되는 경우에는 실제이용상황에 따라 당해 토지의 지가수준 등이 반영되도록 감정평가사의 검증을 거쳐 지가를 산정하는 것이 타당하다.

[2001. 07. 13. 지제 58323-404]

**【질의요지】**

농지전용허가를 받아 전용부담금을 납부하고 지목변경(답→유지)후 유료낙시터로 이용하고 있는 토지에 대한 개별공시지가 산정시 토지이용상황의 구분은

**【회신내용】**

당해토지 주변의 토지이용상황은 농경지(전·답)와 공업용지가 혼재하는 상태이며 당해 토지는 농지인 답을 전용하여 낙시터(지목:유지)로 이용하고 있는 토지로서, 당해 토지의 토지이용상황을 ‘답기타’로 판단하는 경우에는 비교표준지를 ‘답’으로 산정하게 되어 적절한 지가산정이 어렵고, ‘특수기타’로 판단하는 경우에는 비교표준지의 선정이 모호하여 인근토지와 지가균형유지에 어려움이 있는바, 당해 토지의 토지이용상황은 ‘답기타’로 판단하되, 산정된 개별공시지가 수준이 인근토지의 지가와 균형이 유지되지 않는 것으로 판단되는 경우에는 실제이용상황에 따라 당해 토지의 지가수준 등이 반영되도록 감정평가사의 검증을 거쳐 지가를 산정하는 것이 타당할 것으로 사료됨.

**질의회신63** 공장부지 일부를 근린생활시설로 이용하는 경우 토지이용상황의 구분

개별필지에 대한 토지특성을 파악하는 경우 한 필지가 둘 이상의 용도로 이용되는 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용가치를 고려하여 주된 용도를 기준으로 조사하여야 하는데, 주된 용도와 부수적인 용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주된 용도로 보아 토지이용상황을 판단한다.

[2001. 08. 06. 지제 58323-452]

**【질의요지】**

준공업지역의 공장부지중 일부를 근린생활시설 등으로 이용하고 있는 경우 토지이용상황의 구분은

**【회신내용】**

개별필지에 대한 토지특성은 지가공시법령 및 당해 연도 적용 개별공시지가 조사·산정지침을 적용하여 조사하여야 하며, 토지이용상황의 경우 토지의 실제 이용상황 및 주의의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니하며, 일시적인 이용상황이라 함은 관계법령에 의한 국가 또는 지방자치단체의 계획이나 명령 등에 의하여 그 토지 등을 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지 또는 제한됨으로 인하여 그 본래의 용도 이외의 다른 용도로 이용되고 있거나, 그 토지의 주위환경이나 공법상 제한사항 등으로 보아 현재의 이용상황이 임시적인 것을 말하며, 한 필지가 둘 이상의 용도로 이용되는 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용가치를 고려하여 주된 용도를 기재하되, 주된 용도와 부수적인 용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주된 용도로 보아 토지이용상황을 판단하여야 함.

**질의회신64 도로접면 조사시 고가도로의 도로폭 포함 여부**

개별공시지가 조사·산정을 위한 토지특성 조사시 도로접면은 인도를 포함한 도로의 폭을 기준으로 하되 비탈면은 제외하며, 도로중앙에 있는 고가도로는 도로폭에서 제외하지 않는다.

[2001. 08. 25. 지제 58323-483]

**【질의요지】**

도로중앙에 고가도로가 있는 경우 도로접면 조사시 고가도로의 도로폭 포함 여부

**【회신내용】**

개별공시지가 조사·산정을 위한 토지특성 조사시 도로접면은 인도를 포함한 도로의 폭을 기준으로 하되 비탈면은 제외하며, 도로중앙에 있는 고가도로는 도로폭에서 제외하지 않음.

**질의회신65**    **개별공시지가 산정방법**

- [1] 개별공시지가는 개별토지의 토지특성을 조사하여 이를 표준지(비교표준지)의 특성과 비교함으로써 건설교통부장관이 매년 개발·공급한 「표준적인 비교표(토지가격비준표)」 상의 가격배율을 비교표준지공시지가에 곱하여 대상토지의 개별공시지가를 산정한다.
- [2] 기타 토지특성이 같고 도로예정지로 지정된 토지와 지정되지 않은 토지를 단순 비교한다면 도로예정지로 편입되지 아니한 토지의 개별공시지와 차이가 발생한다.
- [3] 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 지가를 산정한다.
- [4] 공공사업 편입으로 인한 토지보상액은 개별공시지가가 아닌 표준지공시지가를 기준으로 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 결정한다.

[2001. 09. 01 지제 58323-495]

**【질의요지】**

- [1] 개별공시지가 결정기준(표준지공시지가 산정요인과 비교)
- [2] 토지 일부가 도로예정지로 되어 분할된 토지의 개별공시지가는 도로예정지로 되지 아니한 토지와 현격한 차이가 날 수 있는지 여부
- [3] 개별공시지가를 결정할 때 표준지공시지가를 전혀 참작하지 않는지 여부
- [4] 상기 [2]항과 같이 토지 일부가 도로예정지로 된 토지의 보상가 산정시 개별공시지와 표준지공시지가 중 어느 것을 기준으로 산정하는지 여부

**【회신내용】**

- [1] 개별공시지가는 각종 조세 및 부담금 등에 활용하기 위하여 건설교통부장관이 매년 결정·공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 산정하는데, 개별토지의 토지특성(용도지역, 토지이용상황, 지목, 지형지세 등 19개 항목)을 조사하여 이를 표준지(비교표준지)의 특성과 비교함으로써 건설교통부장관이 매년 개발·공급한 「표준지와 지가산정 대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)」 상의 토지특성차이에 따른 가

격배율을 추출하고 위와 같이 대상토지와 비교표준지의 토지특성 차이에 따라 추출된 가격배율을 비교표준지공시지가에 곱하여 대상토지의 개별공시지가를 산정하게 되며, 감정평가업자의 검증과 토지소유자 등의 의견수렴, 시·군·구토지평가위원회 심의를 거쳐 건설교통부장관의 확인을 받아 시장·군수·구청장이 결정·공시하게 됩니다.

표준지공시지가는 토지시장의 거래정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가 하는 경우에 그 기준으로 삼기 위하여 건설교통부장관이 토지이용상황이나 주변환경 기타 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 당해 일단의 토지를 대표할 수 있는 필지의 토지를 선정하여 당해 토지의 토지특성(개별공시지가 토지특성조사항목 및 지리적 위치, 주위환경 등)과 거래사례, 지가동향 등을 조사하여 표준지 가격을 평가한 후 시장·군수·구청장 및 토지소유자의 의견수렴, 중앙토지평가위원회심의를 거쳐 건설교통부장관이 공시합니다.

[2] 토지의 일부가 분할되어 도시계획법에 의한 도시계획시설 중 도로예정지로 고시된 토지의 경우 도로공사 착공 이전에는 0.85의 비준율을 적용하고, 도로공사 착공 이후에는 0.33의 비준율을 적용하므로, 기타 토지특성이 같고 도로예정지로 지정된 토지와 지정되지 않은 토지를 단순 비교한다면 도로예정지로 편입되지 아니한 토지의 개별공시지가와 차이가 발생합니다.

[3] 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 지가를 산정하도록 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2제3항에 규정되어 있습니다.

[4] 공공용지취득및손실보상에관한특례법 제4조제2항 및 토지수용법 제 46조제2항의 규정에 의한 토지보상액의 산정은 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 공시지가를 기준으로 하도록 규정하고 있으며, 이 경우 공시지가란 지가공시및토지등의평가에관한법률 제2조제1호의 규정에 의거 표준지공시지가를 말합니다.

결론적으로 개별공시지가는 조세나 부담금 등의 부과기준으로 활용할 목적으로 토지소재지 시장·군수·구청장이 조사·산정하여 결정·공시하며, 표준지공시지가는 개별공시지가의 산정기준 및 토지보상액의 평가기준으로 활용할 목적으로 감정평가업자가 조사·평가하여 건설교통부장관이 결정·공시하므로 활용 목적과 추진주체 등이 다릅니다. 또한 공공사업 편입으로 인한 토지보상액은 개별공시지가가 아닌 표준지공시지가를 기준으로 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 결정합니다.

#### 질의회신66 공사 미착수 토지의 이용상황 판단

공사를 착수하지 않은 경우에는 종전의 토지이용상황에 따라 비교표준지를 선정 한다.

[2002. 02. 08. 지제 58323-68]

#### 【질의요지】

공사를 착수하지 않은 경우 종전의 토지이용상황대로 비교표준지를 선정하는 지 여부

#### 【회신내용】

토지이용상황은 관계법령에 의하여 사업승인·인정(행위허가 등)을 받고 착공신고 후 공사를 착수한 시점을 기준으로 목적물의 용도에 맞추어 조사하도록 하고 있으므로, 공사를 착수하지 않은 경우에는 종전의 토지이용상황에 따라 조사하여야 할 것임.

#### 질의회신67 누락된 개별공시지가의 재산정 여부

개별공시지가의 산정이 누락된 토지의 양도소득세의 부과는 '유사한 인근 토지의 개별공시지가를 기준으로 비교표에 의하여 납세지 관할세무서장이 평가한 가액' 으로 부과토록 되어 있어 양도소득세 부과를 위한 누락된 개별공시지가를 다시 산정할 필요가 없다.

[2002. 04. 12 지제 58323-182]

**【질의요지】**

양도소득세 부과를 위한 '95년도 누락된 개별공시지가'를 산정하여 주기 바람.

**【회신내용】**

지가공시및토지등의평가에관한법률에서는 누락된 개별공시지가에 대한 산정규정이 없으며, 개별공시지가의 산정이 누락된 토지의 양도소득세의 부과는 소득세법 제99조제1항 및 동법시행령 제164조제1항에 의하여 개별공시지가가 누락된 토지는 '토지와 지목·이용상황 등 지가형성요인이 유사한 인근토지의 개별공시지가를 기준으로 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조제2항의 규정에 의한 비교표에 의하여 납세지 관할세무서장이 평가한 가액' 즉 그 금액으로 부과토록 되어 있어 양도소득세 부과를 위한 누락된 개별공시지가를 다시 산정할 필요가 없으니 양지하시기 바랍니다.

**질의회신68 들쭉날쭉한 도로인 경우 도로폭의 판단 여부**

당해 도로가 건축선 등 공법상 제한을 받아 들쭉날쭉한 경우에는 일시적(임시적) 이용상황으로 볼 수 있기 때문에 지적공부에 의한 도로폭으로 조사하여야 하나, 일시적(임시적) 이용상황이 아니고 공법상 제한하기가 사실상 어려운 경우로 당해 토지 이외에도 주변의 다수 토지가 이미 노선을 형성한 경우라면 그 노선의 형성에 따라 현황도로의 도로폭으로 조사하여야 한다.

[2002. 06. 01. 지제 58307-272]

**【질의요지】**

들쭉날쭉한 도로인데 도로조건(도로접면) 적용시 공부상 도로폭으로 하는지, 현황도로의 도로폭으로 하는지 여부?

**【회신내용】**

지가공시및토지등의평가에관한법률에 따라 개별공시지가를 산정하는 경우 도로는 관계법령의 규정에 불구하고 사실상 이용중인 도로와 건설공사중인 도로만 도로로 보며, 현황도로를 기준으로 함. 이는 공부상 도로가 아니더라도 당해 토지소유자가 독점적·배타적 이용이 가능한 경우가 아니면 다중이 이용

하는 도로폭은 인도를 포함하되 비탈면(법면)은 제외하고, 동일노선의 도로폭이 일정하지 않을 경우에는 그 도로의 많은 부분을 차지하는 도로폭을 기준으로 조사하여야 함. 기본적으로 토지의 이용상황에 있어서 일시적(임시적) 이용상황은 고려하지 않으므로 본 도로가 건축선 등 공법상 제한을 받는다면 들쭉날쭉한 것이 일시적(임시적) 이용상황으로 볼 수 있기 때문에 지적공부에 의한 도로폭으로 조사하여야 하나, 일시적(임시적) 이용상황이 아니고 공법상 제한하기가 사실상 어려운 경우로서 당해 토지 이외에도 주변의 다수 토지가 이미 노선을 형성하였다면 그 노선의 형성에 따라 현황도로의 도로폭으로 조사하여야 함. 즉, 도로의 분류에 있어 지적공부에 없는 현황도로도 도로이용의 특성상 도로로 분류하라는 의미이지, 지적공부를 배제한 현황도로만으로 도로폭을 조사하라는 것이 아니므로 공법상 제한여부 등을 판단하여 조사하여야 함.

#### 질의회신69 일단지 여부의 판단기준일

- [1] 개별공시지가는 매년 1월 1일을 조사기준일로 하므로 그 이후에 발생하는 건축물의 멸실이나 토지이용상황 등의 변경은 반영되지 않는다.  
 [2] 일단지의 경우 토지의 매입 또는 매도시기나 소유관계와 상관없이 조사기준일 현재 어떻게 이용되느냐에 따라 일단지 여부를 판단한다.

[2002. 09. 10. 지제 58307-407]

#### 【질의요지】

서울 영등포구 영등포동 3가 2-26번지 토지의 일단에 대한 실지조사 및 개별공시지가 하향조정요구

#### 【회신내용】

[1] 우선 개별공시지가는 정하여진 기간 내에 결정·공시권자인 관할 시장·군수·구청장에게 의견제출 또는 이의신청을 통하여 지가의 조정을 요구하여야 하므로 자세한 사항은 관할 영등포구청장으로 하여금 재조사하여 답변토록 하였으니 그리 아시기 바라며, 개별공시지가는 매년 1월 1일을 조사기준일로 하므로 그 이후에 발생하는 건축물의 멸실이나 토지이용상황 등의 변경은 반영되지 않습니다.

[2] 또한 두 필지 이상의 토지가 일단을 이루어 같은 용도로 이용됨으로써

가치형성이 동일한 경우에는 일단지로 보도록 규정되어 있으며, 이 경우 토지의 매입 또는 매도시기나 소유관계와 상관없이 조사기준일 현재 어떻게 이용되느냐에 따라 일단지 여부를 판단하는 것이니 그리 아시기 바랍니다.

**질의회신70 개별공시지가 산정을 위한 토지특성 조사**

도로거리에 대하여 중소도시 및 군지역의 읍·면 지역내 비도시지역에 토지가격 비준표상에 가격배율이 적용되며, 거리를 조사할 때는 간선도로로부터 각 개별 필지까지의 도면상의 직선거리를 조사한다.

[2004. 05. 28. 지가제도-1214]

**【회신내용】**

[1] 개별공시지가는 비교표준지와 토지특성비교를 통하여 가격배율을 추출하고 이를 비교표준지 공시지가에 곱하여 산정하기 때문에, 토지특성조사는 개별공시지가 산정의 주요한 기초자료임.

[2] 현재 도로거리에 대하여 토지가격비준표상에 가격배율이 적용되는 경우는 중소도시 및 군지역의 읍·면 지역내 비도시지역(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)이며, 아래의 표는 각 항목별 가격배율임.

- 읍비도시지역(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)

	50m이내	100m이내	500m이내	그이상
50m이내	1.00	0.96	0.94	0.93
100m이내	1.04	1.00	0.98	0.97
500m이내	1.06	1.02	1.00	0.99
그이상	1.08	1.03	1.01	1.00

- 면비도시지역(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)

	50m이내	100m이내	500m이내	그이상
50m이내	1.00	0.96	0.90	0.87
100m이내	1.08	1.00	0.97	0.94
500m이내	1.11	1.03	1.00	0.97
그이상	1.15	1.07	1.03	1.00

[3] 간선도로와 개별필지와의 거리를 조사할 때는 간선도로로부터 각 개별필지까지의 도면상의 직선거리를 조사하되, 만일 조사필지 주변에 간선도로가 여러개 있을 경우에는 진입이 가장 용이하고 가까운 거리에 있는 간선도로를 기준으로 조사하며, 도면상의 직선거리가 여러개 있을 수 있으나 이중 전국을 대상으로 하는 공시지가의 특성상 진입로 개설에 영향을 미치는 각종 제약들이 동일하다는 전제하에 최단직선거리를 조사하도록 하고 있음(「2004년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」 95쪽, 96쪽 참조)

#### 질의회신71 간선도로와 조사대상 필지와의 거리 조사방법

공시지가 산정시에는 간선도로와 조사대상 필지와의 거리조사는 최단직선거리로 한다.

[2004. 06. 18. 지가제도-1480]

#### 【질의요지】

개별공시지가가 토지특성 조사시 간선도로와 조사대상 필지와의 거리조사 방법

#### 【회신내용】

조사대상필지와 간선도로와의 거리는 도면상의 직선거리를 조사하여 지가를 산정하도록 되어 있는바, 물론 간선도로와 조사대상 필지를 연결하는 진입도로는 다양하게 개설이 가능하나, 필요 부지확보 및 협의의 어려움, 지장물 등 진입로 개설에 제약이 되는 요인이 다양하여 전국을 대상으로 하는 공시지가 산정시 이를 일일이 고려하여 조사하는 것은 불가능하므로 공시지가 산정시에는 이러한 제약들이 동일하다는 전제하에 최단직선거리를 조사하고 있음을 알려드립니다.

#### 질의회신72 미술관 부속토지의 일단지 여부 판단기준

미술관의 본 전시실 및 야외조각품 등이 전시된 부속토지의 활용상태가 적합한지 여부와 본 전시실과 기타공간과의 유기적인 관계 등을 종합적으로 고려하여 일단지 여부를 판단하여야 한다.

[2004. 07. 26. 지가제도-1813]

**【질의요지】**

[1] 공부상 지목이 대·전·답·목·임으로 되어있고 도시계획시설(미술관부지)로 지정되어 있으며, 대·잡·목의 토지는 미술관 전시실 및 사무실로 이용중이며, 나머진 수목, 잔디와 조각품이 전시된 조경 상태인 경우 일단지로 보는 것이 타당한지 여부

[2] 용도지역은 자연녹지지역이며, 주변은 전·답·임야가 혼재된 지역으로 단독주택이 산재되어 있고 현재 미술관부지로 활용하고 있는 경우 토지의 이용상황은 무엇으로 보는 것이 타당한지

**【회신내용】**

[1] 토지의 일단지라 함은 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 토지를 의미하며, 용도상 불가분의 관계라 함은 지적공부상 2필지이상의 토지가 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있고, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말하는 바, 귀하의 질의내용에 대하여는 미술관의 본 전시실 및 야외조각품 등이 전시된 부속토지의 활용상태가 적법한지 여부와 본 전시실과 기타공간과의 유기적인 관계 등을 종합적으로 고려하여 일단지 여부의 판단은 당해 시·군·구에서 판단하여야 할 것입니다.

[2] 토지이용상황에 대한 판단은 당해 토지의 실제이용상황 및 주변의 주된 토지 이용상황을 기준으로 판단하여야 할 것인바, 귀하의 질의내용에 대하여는 당해 토지에 대한 주변의 주된 토지이용상황 및 주위환경 등을 종합적으로 고려하여 당해 시·군·구에서 판단하여야 할 것입니다.

**질의회신73 개별공시지가 산정시 일단지 조사방법**

재건축사업에 의하여 아파트 등을 신축하는 경우 기존도로를 포함하여 그 사업부지를 일단지로 조사한다.

[2004. 12. 17. 토관-6515]

**【질의요지】**

[1] 갑설

‘도시재개발법에 의한 불량주택재개발사업이나 주택건설촉진법에 의한 재건

축사업에 의하여 기존 건축물을 철거하고 새로이 아파트 등을 신축하는 경우에는 그 사업부지를 일단지로 조사한다.’에 기존도로라도 일단지로 조사한다는 설  
[2] 을설

재개발사업지구내의 기존 도로는 관리처분시 비교표준지공시지가의 33%로 평가 되었으나, 공사 착공후 개별공시지가 토지특성조사를 일단지로 조사하여 비교표준지공시지가 수준으로 결정함으로써 국세 및 지방세의 부과시 개별필지로 과세표준 결정자료로 활용하여 인근지대와 동등하게 부과됨에 따른 문제점이 있으므로, 재개발사업지구내의 기존도로 필지는 당해 재개발사업이 준공될 때까지는 일단지로 보아서는 안된다는 설

#### 【회신내용】

개별공시지가의 조사·산정에 있어서 일단지의 범위는 2필지 이상의 토지가 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로써 도시재개발법에 의한 불량주택재개발사업이나 주택건설촉진법에 의한 재건축사업은 관계법령에 의한 사업시행인가를 받고 실공사를 착공하였다면, 기존 건축물을 철거하고 새로이 아파트 등을 신축하는 경우 그 사업부지를 일단지로 조사하도록 하고 있는 갑설이 타당함

#### 질의회신74 토지 이용상황의 판단

토지이용상황의 조사는 공부 및 지가현황도면과 현장 확인을 통하여 정확하게 조사하며, 일시적인 이용상황은 고려하지 않도록 한다.

[2005. 03. 22. 지가제도과-967]

#### 【질의요지】

2필지의 토지가 공부상 도로와 잡종지로 등재되어 있고, 토지용도는 건축물의 나대지(마당부지)로 활용되고 있을 경우, 개별공시지가 조사·산정에 대한 질의

#### 【회신내용】

개별공시지가의 토지특성조사에 있어서는 지적공부상 2필지 이상의 토지가 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 일단의 토지를 1필지로 보고 조사·산정하도록 되어 있고, 토지이용상황의 조사는 실제이용상황 및 주위의 주된 토

지의 이용상황을 기준으로 조사하되 일시적인 이용상황은 고려하지 않도록 되어 있으며, 이 경우에는 공부 및 지가현황도면과 현장확인을 통하여 정확하게 조사하도록 하고 있습니다.

**질의회신75****개별공시지가 산정시 국·공유지인 표준지를 비교표준지로 쓸 수 있는지 여부 등**

「개별공시지가 조사·산정 지침」에는 표준지가 국·공유지인지 여부에 따라 비교 표준지 선정에 달리하는 규정은 없으므로 국·공유지인 표준지를 비교표준지로 선정이 가능하며, 인근에 개별토지와 유사한 토지이용상황의 표준지가 없거나 토지이용상황에 따라 비교표준지를 선정할 경우 인접토지와 지가불균형이 초래되는 경우에는 도로접면이 유사한 표준지를 비교표준지로 우선 선정할 수 있다.

[부동산평가과-3319, 2010.10.21]

**【질의요지】**

가. 개별공시지가 산정시 국·공유지인 표준지를 비교표준지로 쓸 수 있는지 여부 및 국·공유지인 표준지를 적용할 수밖에 없을 경우는 어떤 경우 인지.

나. 표준지가 없을 경우에 인근에 공법 및 도시계획상 동일한 업종의 토지를 표준지로 쓸 수 있는지.

**【회신내용】**

가. 「개별공시지가 조사·산정 지침」에는 표준지가 국·공유지인지 여부에 따라 비교표준지 선정에 달리하는 규정은 없으므로 국·공유지인 표준지를 비교표준지로 선정이 가능합니다.

나. 비교표준지의 선정은 위 지침에 따라 일반적으로 개별토지가 특수토지(골프장, 광천지 등)와 공공용 토지(도로, 하천 등)가 아닌 일반토지인 경우에는 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준지 등에서 조사대상 토지와 토지이용상황이 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하도록 하고 있습니다. 다만, 인근에 개별토지와 유사한 토지이용상황의 표준지가 없거나 토지이용상황에 따라 비교표준지를 선정할 경우 인접토지와 지가불균형이 초래되는 경우에는 도로접면이 유사한 표준지를 비교표준지로 우선 선정할 수 있도록 하고 있음

을 알려드립니다.

**질의회신76** 개별공시지가 조사·산정시 조지의 불법사용 고려 여부

개별공시지가 조사·산정시 토지이용상황을 판단할 때 토지의 불법사용 여부를 고려하는 별도 규정은 없습니다

[부동산평가과-3425, 2010.11.03]

**【질의요지】**

토지의 일부에 대하여만 세차장 부지조성을 위한 개발행위허가를 받고 나머지 부지는 허가를 받지 아니한 채 불법으로 세차장 부지로 사용한 경우, 개별공시지가 조사·산정시 토지이용상황을 판단할 때 토지의 불법사용 고려 여부

**【회신내용】**

「개별공시지가 조사·산정 지침」에 따라 토지이용상황은 토지의 실제 이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하여야 하며, 한 필지가 둘이상의 용도로 이용되는 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용가치를 고려하여 주된 용도를 기재하되 주된 용도와 부수적인 용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주된 용도로 조사하도록 하고 있으므로, 개별공시지가 조사·산정시 토지이용상황을 판단할 때 토지의 불법사용 여부를 고려하는 별도 규정은 없습니다.

**질의회신77** 개별공시지가와 보상평가액이 차이나는 이유

공익사업을 위해 희생된 특별한 손실에 대하여는 '국가에서 공인한 감정평가사가 표준지 공시지가를 기준으로 제반 여건을 충분히 감안하여 평가·결정하도록 하고 있고, 과세 등을 목적으로 시장·군수 또는 구청장이 일괄 산정·공시하는 개별 공시지가와 일치하지 않는다고 하더라도 이는 양 제도의 근본적 취지나 결정방식의 차이에서 오는 것이므로 상충되는 것은 아닙니다.

[2014.08.20 운영지원과]

**【질의요지】**

개별공시지가와 보상평가액이 차이나는 이유는 무엇인지

**【회신내용】**

지가공시제도는 매년 토지의 적정가격을 공시하여 일반적으로 토지거래의 적정한 가격형성을 도모하고, 국가·지방자치단체 등의 공공기관이 국세·지방세 및 각종 부담금 등을 부과하기 위하여 지가를 산정 할 경우 그 기준으로 활용할 수 있도록 하기 위한 제도이고, 공익사업시행으로 인한 손실에 대한 보상금액은 '공익사업을 시행함으로써 입은 특별한 손실(소유권의 상실이나 사용의 제한 등)에 대한 대가'라는 점에서 서로 상이합니다. 따라서, 공익사업을 위해 희생된 특별한 손실에 대하여는 적정한 가격평가에 의한 정당한 보상이 필요하여 이를 위해 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에서는 보상가격 산정시 '국가에서 공인한 감정평가사(2인이상)가 표준지 공시지가를 기준으로 제반 여건을 충분히 감안하여 평가·결정하도록 하고 있으므로 과세등을 목적으로 시장·군수 또는 구청장이 일괄 산정·공시하는 개별공시지가와 일치하지 않는다고 하더라도 이는 양 제도의 근본적 취지나 결정방식의 차이에서 오는 것이므로 상충되는 것은 아닙니다.

**질의회신78 사업(환지방식) 중인 토지의 공시지가 산정여부 및 기준**

- 1)과세대상이 되는 토지에 대하여 매년 개별토지가격을 결정하여야 하고 토지구획정리사업 시행지구 내의 토지라고 하여 달리 볼 것은 아니다.
- 2)환지 확정시에 비로소 개별토지가격을 산정할 수 있는 것은 아닐 뿐 아니라, 환지 확정이 되기까지의 기간 동안 토지구획정리사업의 시행공고 당시의 개별토지가격이 그대로 유지되는 것도 아니다.
- 3)특별한 사정이 없는 이상 환지예정지는 그대로 환지로 확정되는 것이므로, 토지구획정리사업지구 내의 토지에 대한 개별토지가격 산정은 그 산정 기준일 당시 종전 토지에 대한 환지예정지가 지정되어 있고 그 지정의 효력이 발생한 이후로서 환지처분의 공고일 이전인 경우에는 종전 토지의 소유자가 사용·수익권을 가지는 환지예정지의 토지특성을 표준지와 비교·조사하여 산정하여야 한다.

**【질의요지】**

- 1) 토지구획정리사업 시행지구 내의 토지에 대하여 매년 개별토지가격을 결정할 수 있는지 여부(적극)
- 2) 토지구획정리사업 시행지구 내의 토지에 해당하여 토지구획정리사업법상 그 사용·수익이 제한되는 등의 사정이 있더라도 지방자치단체장이 당해 토지에 대하여 한 3개년의 각 개별토지가격결정이 정당하다고 한 사례
- 3) 토지구획정리사업지구 내의 토지에 대한 개별토지가격 산정 방법

**【회신내용】**

- 1) 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조 제1항, 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제12조, 구 개별토지가격합동조사지침(1993. 7. 19. 국무총리훈령 제281호로 개정되기 전의 것) 제14조에 따라 건설부장관이 정한 1992년도, 1993년도, 1994년도의 각 개별공시지가 조사요령의 관련 규정들을 종합하면, 행정관청은 과세대상이 되는 토지에 대하여 매년 개별토지가격을 결정하여야 하고 토지구획정리사업 시행지구 내의 토지라고 하여 달리 볼 것은 아니다.
- 2) 당해 토지가 토지구획정리사업 시행지구 내의 토지에 해당하여 토지구획정리사업법상 그 사용·수익이 제한되고 환지처분의 공고가 있을 후 환지촉탁 등기를 하기까지 다른 등기가 금지되며, 청산금은 환지처분시 결정된다는 등의 사정이 있다고 하더라도 환지 확정시에 비로소 개별토지가격을 산정할 수 있는 것은 아닐 뿐 아니라, 환지 확정이 되기까지의 기간 동안 토지구획정리사업의 시행공고 당시의 개별토지가격이 그대로 유지되는 것도 아니므로, 지방자치단체장이 한 당해 토지에 대한 1992년도, 1993년도 및 1994년도의 각 개별토지가격결정을 무효로 볼 수 없다고 한 사례.
- 3) 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 구 개별토지가격합동조사지침(1993. 7. 19. 국무총리훈령 제281호로 개정되기 전의 것) 제7조 등의 규정에 의하면, 개별토지가격은 기본적으로 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 대상 토지의 이용상황 등의 토지특성에 따른 객관적인 이용가치를 비교·평가하는 것이고, 토지구획정리사업법 제57조 제1항의 규정 취지에 비추어 특별한 사정이 없는 이상 환지에정지는 그대로 환지로 확정되는 것이므로, 토지구획정리사업지구 내의 토지에 대한 개별토지가격 산정은 그 산정 기준일 당시 종전 토지에 대한 환지

예정지가 지정되어 있고 그 지정의 효력이 발생한 이후로서 환지처분의 공고일 이전인 경우에는 종전 토지의 소유자가 사용·수익권을 가지는 환지예정지의 토지특성을 표준지와 비교·조사하여 산정하여야 한다.

## 2) 개별 공시지가의 불복

### 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」

**제12조 (개별공시지가에 대한 이의신청)** ① 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제11조의 규정에 따라 당해 개별공시지를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 규정된 것 외에 이의의 신청 및 처리절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제13조 (개별공시지가의 정정)** ① 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 위산(違算), 오기, 표준지 선정의 착오 그 밖에 대통령령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체없이 이를 정정하여야 한다.

② 삭제 <2007.4.27>

### 판례 1

#### 개별토지가격결정에 대하여 다툴 수 있는 경우의 예외 및 법원의 심리방법

[1] 당해 토지의 전년도 개별토지가격에 비하여 토지가격비준표상 새로운 평가요소가 추가되거나 기존의 평가요소가 제외됨으로써 가격상승 또는 가격하락이 있게 되었다는 것만으로는 개별토지가격결정이 부당하다고 하여 이를 다툴 수는 없다.

[2] 개별토지가격결정시 토지가격비준표상의 평가요소를 적정하게 고려하였는지 여부에 대해 법원이 반드시 전문가에게 감정을 명하고 감정결과와 평가선례 및 평가관례를 심리하여 이에 따라야 한다고 할 수 없다.

[대법원 1993. 06. 11. 선고 92누16706 판결]

**【판시사항】**

[1] 개별토지가격결정의 위법 여부나 당부에 대하여 다룰 수 있는 경우 및 토지가격비준표상 평가요소의 추가 또는 제외로 인하여 가격상승 또는 가격하락이 초래되었다는 것만으로 개별토지가격결정의 당부에 대하여 다룰 수 있는지 여부(소극)

[2] 개별토지가격결정시 토지가격비준표상의 평가요소를 적정하게 고려하였는지 여부에 대한 법원의 심리방법

[3] 토지가격비준표상 비준율을 달리 규정한 것이 합리적 근거가 없다거나 변경된 비준율에 따라 개별토지가격을 산정한 결과 개별토지가격이 상승하였다 하여 신뢰보호의 원칙에 반하는 것인지 여부(소극)

**【판결요지】**

[1] 개별토지가격결정 과정에 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호, 제248호)에서 정하는 주요절차를 위반한 하자가 있다거나 비교표준지의 선정 또는 토지가격비준표에 의한 표준지와 당해 토지의 토지특성의 조사 비교, 가격조정률의 적용이 잘못되었다거나 기타 위산, 오기로 인하여 지가산정에 명백한 잘못이 있는 경우에는 개별토지가격결정의 위법 여부에 대하여 다룰 수 있고, 한편 표준지공시지가에 토지특성조사의 결과에 따른 토지가격비준표상의 가격배율을 적용하여 산출된 산정지가를 처분청이 지방토지평가위원회 등의 심의를 거쳐 감액 또는 증액하여 조정한 결과 결정된 개별토지가격이 현저하게 불합리한 경우에는 개별토지가격결정의 당부에 대하여도 다룰 수 있으나 당해 토지의 전년도 개별토지가격에 비하여 토지가격비준표상 새로운 평가요소가 추가되거나 기존의 평가요소가 제외됨으로써 가격상승 또는 가격하락이 있게 되었다는 것만으로는 개별토지가격결정이 부당하다고 하여 이를 다룰 수는 없다.

[2] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조 등 관계규정에 의하여 시장,

군수 또는 구청장이 개별토지가격을 결정함에 있어 당해 토지의 진입도로의 유무, 접면도로의 규모, 접면도로의 현황 등을 적정하게 고려하였는지 여부를 판단하기 위하여 법원으로서 반드시 전문가에게 감정을 명하고 감정결과와 평가선례 및 평가관례를 심리하여 이에 따라야 한다고 할 수 없다.

[3] 토지가격비준표상의 개별요인 중 도로접면 상황에 관하여 요소를 세분하여 비준율을 달리 규정한 것을 합리적인 근거가 없다고 할 수는 없고 변경된 기준에 따라 개별토지가격을 산정한 결과 개별토지가격이 종전보다 상승하였다 하여 신뢰보호의 원칙에 반한다고 할 수 없다.

#### 【참조조문】

[1],[2],[3] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 같은법시행령 제12조제1호, 개별토지가격합동조사지침 (국무총리훈령 제241호, 제248호) 제2조제3항, 제7조, 제8조

#### 판례 2 선형처분인 개별공시지가결정의 위법을 주장할 수 있는지 여부

과세처분 등 행정처분의 취소를 구하는 행정소송에서도 선형처분인 개별공시지가결정의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있다.

[대법원 1994. 01. 25. 선고 93누8542 판결]

#### 【판시사항】

[1] 선형처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 효과를 목적으로 하는 경우에도 선형처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있는 경우

[2] 과세처분 등 행정처분의 취소를 구하는 행정소송에서 선형처분인 개별공시지가결정의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있는지 여부

#### 【판결요지】

[1] 두 개 이상의 행정처분이 연속적으로 행하여지는 경우 선형처분과 후행처분이 서로 결합하여 1개의 법률효과를 완성하는 때에는 선형처분에 하자가 있으면 그 하자는 후행처분에 승계되므로 선형처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 된 경우에도 선형처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있는 반면 선형처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률효과를

목적으로 하는 때에는 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 된 경우에는 선행처분의 하자가 중대하고 명백하여 당연무효인 경우를 제외하고는 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 없는 것이 원칙이나 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 효과를 목적으로 하는 경우에도 선행처분의 불가쟁력이나 구속력이 그로 인하여 불이익을 입게 되는 자에게 수인한도를 넘는 가혹함을 가져오며, 그 결과가 당사자에게 예측가능한 것이 아닌 경우에는 국민의 재판받을 권리를 보장하고 있는 헌법의 이념에 비추어 선행처분의 후행처분에 대한 구속력은 인정될 수 없다.

[2] 개별공시지가결정은 이를 기초로 한 과세처분 등과는 별개의 독립된 처분으로서 서로 독립하여 별개의 법률효과를 목적으로 하는 것이나, 개별공시지가는 이를 토지소유자나 이해관계인에게 개별적으로 고지하도록 되어 있는 것이 아니어서 토지소유자 등이 개별공시지가결정 내용을 알고 있었다고 전제하기도 곤란할 뿐만 아니라 결정된 개별공시지가가 자신에게 유리하게 작용될 것인지 또는 불이익하게 작용될 것인지 여부를 쉽사리 예견할 수 있는 것도 아니며, 더욱이 장차 어떠한 과세처분 등 구체적인 불이익이 현실적으로 나타나게 되었을 경우에 비로소 권리 구제의 길을 찾는 것이 우리 국민의 권리의식임을 감안하여 볼 때 토지소유자 등으로 하여금 결정된 개별공시지가를 기초로 하여 장차 과세처분 등이 이루어질 것에 대비하여 항상 토지의 가격을 주시하고 개별공시지가결정이 잘못된 경우 정해진 시정절차를 통하여 이를 시정하도록 요구하는 것은 부당하게 높은 주의의무를 지우는 것이라고 아니할 수 없고, 위법한 개별공시지가결정에 대하여 그 정해진 시정절차를 통하여 시정하도록 요구하지 아니하였다는 이유로 위법한 개별공시지가를 기초로 한 과세처분 등 후행 행정처분에서 개별공시지가결정의 위법을 주장할 수 없도록 하는 것은 수인한도를 넘는 불이익을 강요하는 것으로서 국민의 재산권과 재판받을 권리를 보장한 헌법의 이념에도 부합하는 것이 아니라고 할 것이므로, 개별공시지가결정에 위법이 있는 경우에는 그 자체를 행정소송의 대상이 되는 행정처분으로 보아 그 위법 여부를 다룰 수 있음은 물론 이를 기초로 한 과세처분 등 행정처분의 취소를 구하는 행정소송에서도 선행처분인 개별공시지가결정의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있다고 해석함이 타당하다.

#### 【참조조문】

[1],[2] 행정소송법 제1조[행정처분일반], 제19조/ [2] 지가공시및토지등의평가

에 관한 법률 제10조, 같은 법 시행령 제12조, 개별토지가격합동조사지침(국무총리 훈령 제248호) 제12조, 제12조의2

### 【참조판례】

[1] 대법원 1990. 1. 23. 선고 87누947 판결(공1990,540), 1992. 3. 13. 선고 91누4324 판결(공1992,1317), 1993. 2. 9. 선고 91누4567 판결(공1993상,986)

### 판례 3 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부의 판단기준

개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정되게 된 경위, 개별토지가격을 결정함에 있어 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들에 대하여 적용된 가감조정비율, 표준지 및 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별토지가격의 증감 등 여러 사정들을 종합적으로 참작하여 판단한다.

[대법원 1994. 03. 11. 선고 93누159 판결]

### 【판시사항】

- [1] 개별토지가격결정의 위법 여부나 당부에 대하여 다룰 수 있는 경우
- [2] 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부의 판단기준

### 【판결요지】

[1] 개별토지가격의 결정과정에 있어 개별토지가격합동조사지침에서 정하는 주요 절차를 위반한 하자가 있거나, 비교표준지의 선정 또는 토지가격비준표에 의한 표준지와 당해토지의 토지특성의 조사·비교 / 가격조정률의 적용이 잘못되었거나, 기타 위산, 오기로 인하여 지가산정에 명백한 잘못이 있는 경우 그 개별토지가격결정의 위법 여부를 다룰 수 있음은 물론, 표준지공시지가에 가격조정률을 적용하여 산출된 산정지가를 처분청이 지방토지평가위원회 등의 심의를 거쳐 가감조정한 결과 그 결정된 개별토지가격이 현저하게 불합리한 경우에는 그 가격결정의 당부에 대하여도 다룰 수 있다.

[2] 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정되게 된 경위, 개별토지가격을 결정함에 있어 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들에 대하여 적용된 가감조정비율, 표준지 및 토지특성이 동일 또는 유사한

인근토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별토지가격의 증감 등 여러 사정들을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 같은법시행령 제12조제1호, 개별토지 가격합동조사지침 (국무총리 훈령 제241호) 제7조, 제8조

**【참조판례】**

[1] 대법원 1993.6.11. 선고 92누16706 판결(공1993하,2036), 1993.12.24. 선고 92누19262 판결

**판례 4    경정결정의 효력 발생요건**

표준지의 선정을 그르치는 등의 이유로 개별공시지가를 경정결정하는 경우에는 당초의 결정과 마찬가지로 공고의 방법으로 이를 고지하여야 비로소 그 효력이 발생한다.

[대법원 1994. 06. 14. 선고 93누19566 판결]

**【판시사항】**

당초의 개별공시지가결정시 표준지 선정을 그르치거나 토지특성 조사의 착오 등을 이유로 개별공시지가를 경정결정 하는 경우 그 경정결정의 효력 발생요건

**【판결요지】**

당초의 개별공시지가결정시 그 표준지의 선정을 그르치거나 토지특성 조사의 착오 등을 이유로 개별공시지가를 경정결정 하는 경우는 단순한 위산·오기 등에 의한 경정의 경우와는 달리 당초의 개별공시지가결정을 취소하고 새로이 개별공시지가를 결정하는 개별공시지가의 변경행위에 해당한다고 볼 것이고 (따라서 경정결정 되어 공고된 이상 당초의 결정공고 된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정 된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 그 효력을 발생한다), 위와 같은 경정결정은 당초의 결정과 마찬가지로 공고의 방법으로 이를 고지하여야 비로소 그 효력이 발생한다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침(1991. 4. 2. 국무총리훈령 제248호) 제12조의3

**【참조판례】**

대법원 1993. 12. 7. 선고 93누16925 판결(공1994상,386)

**판례 5 분할된 일부토지의 경정결정 효력이 미치는 범위**

분할된 일부 토지에 대하여 분할 전의 일자를 기준으로 하는 개별공시지가의 경정결정의 효력이 분할 전 전체토지의 나머지 부분에 미치지 않는다.

[대법원 1994. 11. 11. 선고 93누22975 판결]

**【판시사항】**

분할된 일부 토지에 대하여 분할 전의 일자를 기준으로 하는 개별공시지가의 경정결정의 효력이 분할 전 전체토지의 나머지 부분에 미치지 않는다고 본 사례

**【판결요지】**

토지에 대한 1990. 1. 1. 기준 개별공시지가가 결정·공시된 후인 1990. 9. 6. 그 토지가 갑, 을, 병 3필지 토지로 분할된 다음 토지소유자들의 재조사청구에 따라 관할관청이 갑 토지에 대해 재조사를 실시하여 갑 토지의 1990. 1. 1. 기준 개별공시지가를 증액경정 하였을 뿐이며, 분할 전 토지전체에 대하여는 개별공시지가 경정결정은 물론 재조사조차 실시하지 아니하였다면, 이는 어디까지나 분할 후의 갑 토지에 대한 1990년도 개별공시지가를 경정한 것으로 보아야 할 것이고, 분할 전 토지전체에 대한 1990년도 개별공시지가도 그와 같이 경정한 것은 취지가 포함되어 있는 것으로는 볼 수 없고, 설사 그 경정결정을 분할 전 토지 중 갑 토지에 해당하는 부분에 대한 1990년도 개별공시지가를 경정한 것으로 본다 하더라도, 분할 전 토지 중 갑 토지에 해당하는 부분과 을 토지에 해당하는 부분이 인접하여 있기는 하나 1990. 1. 1. 당시 이미 그 면적·형상·도로접면 등 토지특성을 달리하고 있었고 그리하여 1991년도 개별공시지가도 현저하게 다른 금액으로 결정되었다면 그 경정결정의 효력이 분할 전 토지 중 을 토지에 해당하는 부분에 그대로 미친다고 보기는 어렵다고 한 사례.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제2조, 제4조 , 제10조

**판례 6    개별토지가격의 부당성에 대한 입증책임**

개별토지가격이 인근토지의 개별토지가격 등에 비추어 현저하게 부당하다는 점에 대하여는 이를 다투는 자에게 그 입증의 필요가 있다.

[대법원 1995. 03. 28. 선고 94누12920 판결]

**【판시사항】**

당해 토지의 개별토지가격이 인근토지에 비하여 현저하게 부당하다는 점에 대한 입증책임

**【판결요지】**

당해 토지의 개별토지가격이 인근토지의 개별토지가격 등에 비추어 현저하게 부당하다는 점에 대하여는 이를 다투는 자에게 그 입증의 필요가 있다.

**【참조조문】**

행정소송법 제26조[입증책임]

**판례 7    개별토지가격결정에 대하여 다툴 수 있는 경우**

주요절차를 위반한 하자, 비교표준지의 선정 또는 가격조정률의 적용이 잘못, 기타 위산·오기로 인하여 지가산정에 명백한 잘못이 있는 경우 개별토지가격결정의 위법 여부를 다툴 수 있음은 물론, 처분청이 지방토지평가위원회 등의 심의를 거쳐 가감조정한 결과 개별토지가격이 현저하게 불합리한 경우에는 가격결정의 당부에 대하여도 다툴 수 있다.

[대법원 1995. 06. 16. 선고 95누2098 판결]

**【판시사항】**

[1] 개별토지가격결정에 대하여 다툴 수 있는 경우

- [2] 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부를 판단하는 기준  
 [3] 동일·유사한 주변토지들에 비하여 2배 이상 높게 결정된 개별토지가격이 현저하게 불합리하다고 볼 여지가 많다고 한 사례

#### 【판결요지】

[1] 개별토지가격의 결정과정에 있어 개별토지가격합동조사지침에서 정하는 주요 절차를 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 경우 그 개별토지가격 결정의 위법 여부를 다룰 수 있음은 물론, 표준지공시지가에 가격조정률을 적용하여 산출된 산정지가를 처분청이 지방토지평가위원회 등의 심의를 거쳐 가감조정한 결과 그 결정된 개별토지가격이 현저하게 불합리한 경우에는 그 가격결정의 당부에 대하여도 다룰 수 있다.

[2] '[1]'항의 경우 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정되게 된 경위, 개별토지가격을 결정함에 있어 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들에 대하여 적용된 가감조정비율, 표준지 및 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별토지가격의 증감 등 여러 사정들을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다.

[3] 개별토지가격이 그 토지특성과 동일 또는 유사하다고 보이는 주변토지들의 그것보다 2배 이상이나 높게 결정되어 현저하게 불합리하다고 볼 여지가 많은데도 그와 같이 결정되어야 할 어떠한 합리적이고 객관적인 사정이 있는지 여부를 확정짓지도 아니한 채 개별토지가격결정이 위법하다는 주장을 배척한 원심판결을 심리미진, 채증법칙 위배 등을 이유로 파기한 사례.

#### 【참조조문】

[1] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제12조제1호, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호) 제7조, 개별토지가격합동조사지침 제8조/ [2] 행정소송법 제8조제2항, 민사소송법 제393조

#### 【참조판례】

대법원 1994. 3. 11. 선고 93누159 판결(공1994상,1205)

**판례 8**    **개별토지가격결정에 대한 재조사 또는 행정심판의 청구기간**

개별토지가격결정에 대한 재조사 또는 행정심판의 청구기간은 그 처분의 상대방이 실제로 그 처분이 있음을 안 날로부터 기산하여야 하며, 별도의 고지절차를 취하지 않는 경우에는 원칙적으로 특별히 그 처분을 알았다고 볼만한 사정이 없는 한 「행정심판법」 제18조제3항 소정의 처분이 있는 날로부터 180일 이내에 이를 제기하면 된다.

[대법원 1995. 08. 25. 선고 94누13121 판결]

**【판시사항】**

개별토지가격결정에 대한 재조사 또는 행정심판의 청구기간

**【판결요지】**

개별토지가격결정에 대한 재조사 또는 행정심판의 청구기간은 그 처분의 상대방이 실제로 그 처분이 있음을 안 날로부터 기산하여야 하므로, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호, 제248호) 제12조의2제1항 소정의 ‘개별토지가격이 결정된 날로부터’는 위와 같은 의미로 해석하여야 하고, 시장, 군수 또는 구청장이 상대방에 대하여 별도의 고지절차를 취하지 않는 경우에는 원칙적으로 특별히 그 처분을 알았다고 볼만한 사정이 없는 한 개별토지가격결정에 대한 재조사청구 또는 행정 심판청구는 행정심판법 제18조제3항 소정의 처분이 있는 날로부터 180일 이내에 이를 제기하면 되나, 나아가 개별토지가격결정의 경우에 있어서와 같이 그 처분의 통지가 없는 경우에는 그 개별토지가격결정의 대상토지 소유자가 심판청구기간 내에 심판청구가 가능하였다는 특별한 사정이 없는 한 행정심판법 제18조제3항 단서 소정의 정당한 사유가 있는 때에 해당한다.

**【참조조문】**

행정심판법 제18조제1항, 제18조제3항, 개별토지가격합동조사지침 (국무총리훈령 제241호,248호) 제12조의2제1항

**【참조판례】**

대법원 1993. 12. 14. 선고 92누17204 판결(공1994상,547), 1995. 6. 29. 선고

94누13268 판결(공1995하,2607)

**판례 9** 비교표준지 선정의 잘못이 직권취소의 사유로 가능한지 여부

처분청은 토지에 대한 개별토지가격의 산정에 명백한 잘못이 있다면 이를 직권으로 취소할 수 있으며 비교표준지 선정의 잘못으로 인하여 개별토지가격의 산정이 명백히 잘못된 경우도 개별토지의 가격결정에 대한 직권취소가 가능하다.

[대법원 1995. 09. 15. 선고 95누6311 판결]

**【판시사항】**

[1] 개별토지가격합동조사지침 제12조의3의 규정이 상위법의 위임이 없어 무효인지 여부

[2] 비교표준지 선정의 잘못으로 인하여 개별토지가격의 산정이 명백히 잘못된 경우, 개별토지의 가격결정에 대한 직권취소가 가능한지 여부

**【판결요지】**

[1] 시장, 군수 또는 구청장은 토지특성조사의 착오, 기타 위산·오기 등 지가산정에 명백한 잘못이 있을 경우에는 지방토지평가위원회의 심의를 거쳐 경정할 수 있되 경미한 사항일 경우에는 지방토지평가위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다는 개별토지가격합동조사지침(1991. 4. 2. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제12조의3의 규정이 상위법의 위임이 없다 하여 무효의 규정이라고 볼 수 없다.

[2] 개별토지에 대한 가격결정도 행정처분에 해당하며, 원래 행정처분을 한 처분청은 그 행위에 하자가 있는 경우에는 원칙적으로 별도의 법적 근거가 없더라도 스스로 이를 직권으로 취소할 수 있는 것이고, 행정처분에 대한 법정의 불복기간이 지나면 직권으로도 취소할 수 없게 되는 것은 아니므로, 처분청은 토지에 대한 개별토지가격의 산정에 명백한 잘못이 있다면 이를 직권으로 취소할 수 있으며, 개별토지가격합동조사지침 제12조의3에서 토지특성조사의 착오 또는 위산·오기 등 지가산정에 명백한 잘못이 있는 경우에 경정결정이 가능한 것으로 예시하고 있는 것처럼, 비교표준지 선정의 잘못으로 인하여 개별토지가격의 산정이 명백히 잘못된 경우도 개별토지가격합동조사지침 제12

조의3의 규정에 의하여 개별토지의 가격결정에 대한 직권취소가 가능하다.

**【참조조문】**

[1],[2] 개별토지가격합동조사지침(1991. 4. 2. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제12조의3 / [2] 행정소송법 제1조[행정처분일반]

**【참조판례】**

[1] 대법원 1995. 4. 28. 선고 94누3582 판결 / [2] 대법원 1986. 2. 25. 선고 85누664 판결(공1986,550), 1994. 6. 14. 선고 93누19566 판결(공1994하,1973)

**판례 10 재조사청구의 효력**

재조사청구는 「개별토지가격합동조사지침」에 따른 전치절차로서의 재조사청구이거나 적어도 전치절차를 거치는 효력을 발생시킨다.

[대법원 1995. 09. 26. 선고 94누11514 판결]

**【판시사항】**

재조사청구가 개별토지가격합동조사지침에 따른 전치절차로서 재조사청구이거나 적어도 전치절차를 거치는 효력은 발생시킨다고 본 사례

**【판결요지】**

개별토지가격합동조사지침상의 행정불복절차 명칭과 같은 ‘재조사청구’라는 명칭하에 처분청을 상대로 지가를 재조사하여 줄 것을 청구하고 있고, 그 신청 취지나 이유의 기재 등이 전치절차로서의 재조사청구와 전혀 다를 바 없어 처분청은 그 재조사청구에 대한 심사를 함으로써 자기 시정의 기회를 충분히 가졌을 뿐만 아니라 그 후 다시 전치절차로서의 재조사청구를 하더라도 이미 앞서의 재조사과정에서 밝힌 견해와 다른 결론을 기대할 수 없는 데도 다시 재조사절차를 거치도록 하는 것은 토지소유자 등에게 불필요한 부담을 줌으로써 오히려 권리구제를 지연시키는 결과가 되어 앞에서 본 제도 설정의 취지와도 어긋나므로 재조사청구는 개별토지가격합동조사지침에 따른 전치절차로서의 재조사청구이거나 적어도 전치절차를 거치는 효력은 발생시킨다고 보아야 할 것이다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침 (국무총리훈령 제248호) 제12조의2, 행정소송법 제18조제1항, 행정심판법 제18조제1항, 제18조제3항

**【참조판례】**

대법원 1990. 6. 8. 선고 90누851 판결(공1990,1473), 1993. 1. 19. 선고 92누8293 전원합의체판결(공1993상758), 1993. 6. 29. 선고 92누19194 판결(공1993하,2166)

**판례 11 재조사청구에 있어 불이익 변경금지 원칙의 적용**

재조사청구는 특별법상의 행정심판의 하나이므로 시장, 군수 또는 구청장이 재조사청구를 받아 개별토지가격을 조정하는 경우 재조사청구인에게 불이익하게 변경 조정할 수 없다.

[대법원 1995. 11. 21. 선고 95누11429 판결]

**【판시사항】**

- [1] 관할 시장, 군수 또는 구청장이 재조사청구를 받아 개별토지가격을 조정하는 경우, 재조사청구인에게 불이익하게 변경 조정할 수 있는지 여부
- [2] 개별토지가격 재조사청구에 따른 개별토지가격 경정결정이 재조사청구취지에 반하여 재조사청구인에게 불이익하게 감액 조정한 것으로서 행정심판법 제36조제2항에 반하여 위법하다고 한 사례

**【판결요지】**

[1] 국무총리 훈령 제241호, 제248호, 제281호로 발령된 개별토지가격합동조사지침 제12조의2제1항에 의한 재조사청구는 특별법상의 행정심판의 하나이므로, 행정심판법 제43조제2항에 따라 관할 시장, 군수 또는 구청장이 재조사청구를 받아 개별토지가격을 조정하는 경우에도 행정심판법 제36조제2항의 적용을 받아 재조사청구인에게 불이익하게 변경 조정할 수 없다.

[2] 원고가 1990년도 및 1993년도의 개별토지가격의 차액을 기준으로 하여 부과되는 토지초과이득세가 부당히 과다산정 되는 것을 피하기 위하여 그 차

액을 줄이려고 원심판결 별지목록 제2토지에 관하여는 1990년도 개별토지가격을 당초와 같이 금 550,000원으로 하되, 1993년도의 개별토지가격을 금 733,000원으로 하향조정하고, 원심판결 별지목록 제3토지에 관하여는 1990년도 개별토지가격을 금 550,000원에서 금 733,000원으로 상향조정하고, 1993년도 개별토지가격을 금 1,340,000원에서 금 916,000원으로 하향조정하여 달라는 취지의 재조사청구를 하였음에도 피고는 위 목록 제2, 3토지의 1990년도 개별토지가격을 각 금 452,000원으로 하향조정하여 경정 결정하였다는 것이고, 사실이 이러하다면 이 사건 제2, 3토지의 1990년도 각 개별토지가격 경정결정은 원고가 그 가액이 적정하거나 저가임을 이유로 그대로 두거나 상향조정하여 달라는 재조사청구취지에 반하여 불이익하게 감액조정한 것으로서 행정심판법 제36조제2항에 반하여 위법하다.

#### 【참조조문】

[1] 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호, 제248호, 제281호) 제12조의2제1항, 행정심판법 제36조2항, 제43조제2항, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조/ [2] 행정심판법 제36조제2항, 제43조제2항, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호, 제248호, 제281호) 제12조의2제1항, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조

#### 판례 12 개별토지가격이 시가를 초과하는 경우 가격결정의 적법 여부

개별토지가격의 적법성 여부는 관련규정의 절차와 방법에 의거하여 이루어진 것인지 여부에 따라 결정될 것이므로, 단지 개별지가가 시가를 초과한다는 사유만으로 그 가격결정이 위법하다고 단정할 수 없다.

[대법원 1995. 11. 21. 선고 94누15684 판결]

#### 【판시사항】

개별토지가격이 시가를 초과할 경우, 그 가격결정의 적법 여부

#### 【판결요지】

개별토지가격의 적법성 여부는 지가공시및토지등의평가에관한법률과 개별토지가격합동조사지침에 규정된 절차와 방법에 의거하여 이루어진 것인지 여부

에 따라 결정될 것이지, 당해 토지의 시가와 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로, 단지 개별지가가 시가를 초과한다는 사유만으로 그 가격 결정이 위법하다고 단정할 것은 아니다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호) 제7조

**판례 13**

**개별토지가격을 결정함에 있어 주위환경을 고려한 당해 토지의 장래 이용가능성을 참작하여 결정할 것인지 여부**

개별토지가격은 각종 조세 및 부담금의 부과 등 일정한 행정목적에 위한 지가산정의 기준으로 쓰이는 것으로서 매년 1. 1.을 기준으로 한 당해 토지의 가격이므로, 개별토지가격을 결정함에 있어서는 그 가격시점인 매년 1. 1. 당시의 당해 토지의 현실 이용상황을 기준으로 하여 결정할 것이지 그 주위환경을 고려한 당해 토지의 장래의 이용가능성을 참작하여 결정할 것은 아니다.

[대법원 1995. 12. 12. 선고 95누10730 판결]

**【판시사항】**

개별토지가격을 결정함에 있어 주위환경을 고려한 당해 토지의 장래 이용가능성을 참작하여 결정할 것인지 여부

**【판결요지】**

토지가격의 평가를 함에 있어 공부상 지목과 실제 현황이 다른 경우에는 공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황을 기준으로 하되 이 경우 일시적인 이용상황은 고려하여서는 아니되는 것이고, 개별토지가격은 각종 조세 및 부담금의 부과 등 일정한 행정목적에 위한 지가산정의 기준으로 쓰이는 것으로서 매년 1. 1.을 기준으로 한 당해 토지의 가격이므로, 개별토지가격을 결정함에 있어서는 그 가격시점인 매년 1. 1. 당시의 당해 토지의 현실 이용상황을 기준으로 하여 결정할 것이지 그 주위환경을 고려한 당해 토지의 장래의 이용가능성을 참작하여 결정할 것은 아니다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조제1항, 개별토지가격합동조사지침 제6조

**판례 14 토초세부과처분 취소소송에서 개별공시지가결정의 위법주장 가능성**

토지초과이득세부과처분 취소소송에서 그 과세표준산정의 근거가 된 개별공시지가결정의 위법을 독립된 쟁송사유로 주장할 수 있고, 개별공시지가 결정 자체에 대한 별도의 전심절차의 이행이 요구되는 것은 아니다.

[대법원 1996. 06. 25. 선고 93누17935 판결]

**【판시사항】**

토지초과이득세부과처분 취소소송에서 그 과세표준산정의 근거가 된 개별공시지가결정의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있는지의 여부(적극) 및 전심절차의 이행방법

**【판결요지】**

개별공시지가의 결정에 위법이 있는 경우에는 그 자체를 행정소송의 대상이 되는 행정처분으로 보아 그 위법 여부를 다룰 수 있음은 물론 이를 기초로 과세표준을 산정한 과세처분의 취소를 구하는 조세소송에서도 그 개별공시지가결정의 위법을 독립된 쟁송사유로 주장할 수 있고, 이 경우 당해 과세처분에 대한 항고소송을 제기하는 데에는 행정소송법 제18조제1항, 국세기본법 제55조, 제56조의 각 규정이 정하는 바에 따라 당해 과세처분에 대한 심사 및 심판청구 등의 전심절차를 거침으로써 충분하고, 그 외에 개별공시지가결정 자체에 대한 별도의 전심절차의 이행이 요구되지는 않는다.

**【참조조문】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 행정소송법 제1조, 제18조제1항, 제19조, 토지초과이득세법 제11조제1항, 제2항, 국세기본법 제55조, 제56조

**【참조판례】**

대법원 1994. 1. 25. 선고 93누8542 판결(공1994상, 849), 대법원 1994. 3. 8.

선고 93누22524 판결, 대법원 1994. 5. 10. 선고 93누425 판결, 대법원 1994. 10. 7. 선고 93누15588 판결(공1994하, 3010)

### 판례 15 현저하게 불합리한 것인지 여부의 판단기준

개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정되게 된 경위, 개별토지가격을 결정함에 있어 토지특성이 동일 또는 유사한 인근 토지들에 대하여 적용된 가감조정비율, 표준지 및 토지특성이 동일 또는 유사한 인근 토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별토지가격의 증감 등 여러 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다.

[대법원 1996. 06. 25. 선고 93누17935 판결]

#### 【판시사항】

- [1] 개별토지가격 결정에 대하여 다룰 수 있는 경우 및 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부를 판단하는 기준
- [2] 결정된 개별공시지가가 인접토지들의 가격과 비교하여 현저하게 불합리하다고 보지 않은 사례

#### 【판결요지】

[1] 개별토지가격의 결정과정에 있어 개별토지가격합동조사지침에서 정하는 주요절차를 위반한 하자가 있거나, 비교표준지의 선정 또는 토지가격비준표에 의한 표준지와 당해 토지의 토지 특성의 조사·비교, 가격조정률의 적용이 잘못되었거나, 기타 위산·오기로 인하여 지가산정에 명백한 잘못이 있는 경우, 그 개별토지가격결정의 위법 여부를 다룰 수 있음은 물론, 표준지공시지가에 가격조정률을 적용하여 산출된 산정지가를 처분청이 지방토지평가위원회 등의 심의를 거쳐 가감조정한 결과 그 결정된 개별토지가격이 현저하게 불합리한 경우에는 그 가격결정의 당부에 대하여도 다룰 수 있다 할 것이고, 이 때 그 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정되게 된 경위, 개별토지가격을 결정함에 있어 토지 특성이 동일 또는 유사한 인근 토지들에 대하여 적용된 가감조정비율, 표준지 및 토지 특성이 동일 또는 유사한 인근 토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별토지가격의 증감 등 여러 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다.

[2] 토지초과이득세가 부과된 토지와 주변토지들의 1991년도 개별공시지가가 1990년도의 그것과 비교하여 최저 117.1%에서 최고 159.5%에 해당하는 수치로서 그 인상폭에 차이는 있으나 그 지가가 모두 상승하고 있는 점, 위 각 토지들의 개별공시지가는 조사된 거래시가에 비하여 모두 저가로 평가되어 있고 대체로 거래시가가 높은 토지가 그 개별공시지가에 있어서도 상대적으로 높게 평가되어 균형을 유지하고 있는 점, 또한 위 토지초과이득세가 부과된 토지와 특성이 유사하고 그 대상 표준지 역시 동일하며 바로 인접해 있는 다른 두 토지와 비교해 보면, 위 토지는 가격조정률에 있어서 1.11로 우세하고 위 나머지 두 토지는 1로 평가되었음에도 그 개별공시지가는 모두 같은 가액인 금 5,100,000원으로 조정 결정된 점, 그리고 위 토지 주변에 있는 표준지들의 1991년도 공시지가가 1990년도의 그것에 비하여 집단별로 26% 내지 32.5% 정도 상승하였다는 점 등에 비추어 보면 위 토지를 비롯한 인근일대의 지가가 위 기간에 걸쳐 상승하였음을 알 수 있고, 위 토지에 부과된 토지초과이득세의 과세표준 산정시 그 기초가 된 기준시가가 지가상승률에 있어서 45.7%로서 주변토지나 위 각 표준지의 개별공시지가와 비교하여 다소 높은 편에 속한다고 하더라도 이 정도의 차이만으로는 그것이 현저하게 불합리하거나 형평을 잃은 것이라 보기는 어렵다고 한 사례.

#### 【참조조문】

[1] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제12조제1호, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호) 제7조, 제8조/ [2] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호) 제7조, 제8조

#### 【참조판례】

[1][2] 대법원 1994. 3. 11. 선고 93누159 판결(공1994상, 1205), 대법원 1995. 6. 16. 선고 95누2098 판결(공1995하, 2600)/ [1] 대법원 1993. 6. 11. 선고 92누16706 판결(공1993하, 2036)/ [2] 대법원 1995. 3. 28. 선고 94누12920 판결(공1995상, 1762)

### 판례 16 결정의 취소 후 동일한 액수의 개별공시지가결정의 위법성

당초의 개별공시지가 결정처분을 취소하고 그것을 하향조정하라는 취지의 재결이 있는 후 당초 처분과 동일한 액수로 개별공시지가를 결정한 처분은 재결청의 재결에 위배되는 것으로서 위법하다.

[대법원 1997. 03. 14. 선고 95누18482 판결]

#### 【판시사항】

개별공시지가결정의 취소 및 하향조정을 명하는 재결 후 다시 이루어진 동일한 액수의 개별공시지가결정의 위법 여부(적극)

#### 【판결요지】

당초의 개별공시지가 결정처분을 취소하고 그것을 하향조정하라는 취지의 재결이 있는 후에도 처분청이 다시 당초 처분과 동일한 액수로 개별공시지가를 결정한 처분은 재결청의 재결에 위배되는 것으로서 위법하다.

#### 【참조조문】

행정심판법 제37조제1항

#### 【참조판례】

대법원 1983. 8. 23. 선고 82누302 판결(공1983, 1423), 대법원 1992. 11. 24. 선고 91누10275 판결(공1993상, 289)

#### 판례 17

개발부담금부과처분의 취소를 구하는 소에서 개별공시지가결정의 위법을 독립된 불복사유로 주장할 수 있는지 여부

개발부담금부과처분의 취소를 구하는 경우에도 부과종료시점지가 산정의 기초가 된 개별공시지가결정에 위법사유가 있음을 독립된 불복사유로 주장할 수 있다.

[대법원 1997. 04. 11. 선고 96누9096 판결]

#### 【판시사항】

개발부담금 정산에 따라 변경된 개발부담금부과처분의 취소를 구하는 소에서

개별공시지가결정의 위법사유를 독립된 불복사유로 주장할 수 있는지 여부(적극)

**【판결요지】**

개발부담금을 정산하게 되면 당초의 부과처분은 그 정산에 의하여 증액 또는 감액되게 되는바, 그 변경된 개발부담금을 부과받은 사업시행자가 부과종료시점지가의 산정에 위법이 있음을 이유로 당해 증액 또는 감액된 개발부담금부과처분의 취소를 구하는 경우에도 부과종료시점지가 산정의 기초가 된 개별공시지가결정에 위법사유가 있음을 독립된 불복사유로 주장할 수 있다.

**【참조조문】**

구 개발이익환수에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조, 행정소송법 제1조, 제19조

**【참조판례】**

대법원 1994. 1. 25. 선고 93누8542 판결(공1994상, 849), 대법원 1996. 5. 14. 선고 93누10118 판결(공1996하, 1926), 대법원 1996. 6. 25. 선고 93누17935 판결(공1996하, 2404)

**판례 18**    개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부

[1][2] 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정하게 된 경위, 인근 토지들에 대하여 적용된 가감조정비율, 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별토지가격의 증감 등 여러 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다.

[대법원 1997. 10. 24. 선고 96누18298 판결]

**【판시사항】**

- [1] 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부를 판단하는 기준
- [2] 당해 토지의 개별토지가격, 지가상승률 등이 인근 토지들에 비하여 불합리할 정도로 높다고 볼 수 없다고 한 사례

**【판결요지】**

[1] 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정하게 된 경위, 개별토지가격을 결정함에 있어서 토지특성이 동일 또는 유사한 인근 토지들에 대하여 적용된 가감조정비율, 표준지 및 토지특성이 동일 또는 유사한 인근 토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별토지가격의 증감 등 여러 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다.

[2] 당해 토지 부근에 있는 인근 토지들의 1993년도 개별토지가격의 평균지가 및 1990년도부터 1993년도까지의 평균 지가상승률은 13,920,000원/m<sup>2</sup>, 41.48%임에 비추어 당해 토지의 개별토지가격 13,200,000/m<sup>2</sup>, 지가상승률 50%가 인근 토지들의 그것에 비하여 불합리할 정도로 높다고 볼 수 없다고 한 사례.

**【참조조문】**

[1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제12조제1호/ [2] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조 제10조, 구 개별토지가격합동조사지침(1993. 7. 19. 국무총리훈령 제281호로 개정되기 전의 것) 제7조

**【참조판례】**

[1] 대법원 1994. 3. 11. 선고 93누159 판결(공1994상, 1205), 대법원 1995. 6. 16. 선고 95누2098 판결(공1995하, 2600), 대법원 1996. 6. 25. 선고 93누17935 판결(공1996하, 2404)

**판례 19    선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있는 경우**

[1][2] 선행처분의 하자를 이유로 후행처분을 다룰 수 없는 것이 원칙이나, 선행처분의 불가쟁력이나 구속력으로 인하여 수인한도를 넘는 가혹함을 가져오는 등의 경우에는 선행처분의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있다. 그러나 개별토지가격 결정에 대한 재조사 청구에 따른 감액조정에 대하여 더 이상 불복하지 아니한 경우까지 양도소득세 부과처분 취소소송에서 개별토지가격 결정을 위법사유로 주장할 수 없다.

[대법원 1998. 03. 13. 선고 96누6059 판결]

**【관시사항】**

[1] 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 효과를 목적으로 하는 경우에도 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있는 경우

[2] 개별토지가격 결정에 대한 재조사 청구에 따른 감액조정에 대하여 더 이상 불복하지 아니한 경우, 이를 기초로 한 양도소득세 부과처분 취소소송에서 다시 개별토지가격 결정의 위법을 당해 과세처분의 위법사유로 주장할 수 없다고 한 사례

**【판결요지】**

[1] 두 개 이상의 행정처분이 연속적으로 행하여진 경우 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률효과를 목적으로 하는 때에는 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 되면 선행처분의 하자가 중대하고 명백하여 당연무효인 경우를 제외하고는 선행처분의 하자를 이유로 후행처분을 다룰 수 없는 것이 원칙이나, 이 경우에도 선행처분의 불가쟁력이나 구속력이 그로 인하여 불이익을 입게 되는 자에게 수인한도를 넘는 가혹함을 가져오고 그 결과가 당사자에게 예측가능한 것이 아닌 경우에는 국민의 재판받을 권리를 보장하고 있는 헌법의 이념에 비추어 선행처분의 후행처분에 대한 구속력은 인정될 수 없다고 봄이 타당하므로, 선행처분에 위법이 있는 경우에는 그 자체를 행정소송의 대상으로 삼아 위법 여부를 다룰 수 있음은 물론 이를 기초로 한 후행처분의 취소를 구하는 행정소송에서도 선행처분의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있다.

[2] 개별토지가격 결정에 대한 재조사 청구에 따른 감액조정에 대하여 더 이상 불복하지 아니한 경우, 이를 기초로 한 양도소득세 부과처분 취소소송에서 다시 개별토지가격 결정의 위법을 당해 과세처분의 위법사유로 주장할 수 없다고 한 사례.

**【참조조문】**

[1] 행정소송법 제1조[행정처분일반], 제19조/ [2]행정소송법 제1조[행정처분일반], 제19조, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제 5108호로 개정되기 전의 것) 제10조, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령(1996. 6. 29. 대통령령 제15093호로 개정되기 전의 것) 제12조, 개별토지가격합동조사지침 제12조, 제12조의2

**【참조판례】**

[1][2] 대법원 1992. 3. 13. 선고 91누4324 판결(공1992, 1317), 대법원 1993. 2. 9. 선고 91누4567 판결(공1993상, 986), 대법원 1994. 1. 25. 선고 93누8542 판결 (공1994상, 849)

**판례 20 개별토지가격 결정의 불복방법 및 재조사청구의 기간**

개별토지가격 결정에 대한 불복은 재조사청구나 「행정심판법」에 따른 행정심판청구 중 하나만을 거쳐 곧바로 행정소송을 제기하는 것이 가능하고, 개별토지가격의 결정이 공고된 이상 단지 이를 알지 못하였다는 사유만으로는 위 청구기간을 지키지 못한 데에 정당한 사유가 있다고 할 수 없다.

[대법원 1998. 06. 26. 선고 98두6098 판결]

**【판시사항】**

- [1] 개별토지가격 결정에 대한 불복 방법
- [2] 위 [1]항의 경우, 개별토지가격 결정에 대한 재조사청구의 기간

**【판결요지】**

[1] 개별토지가격에 대하여 이의가 있는 토지소유자 및 이해관계인은 조사지침에 기한 재조사청구나 행정심판법에 다른 행정심판청구 중 하나만을 거쳐 곧바로 행정소송을 제기하는 것이 가능하다.

[2] 위 [1]항의 경우, 재조사청구는 토지소유자 등이 그 결정처분이 있었음을 안 때에는 조사지침 제12조의2제1항에 따라 안 날로부터 60일 이내에, 그 외의 경우에는 정당한 사유가 없는 한 행정심판법 제18조제3항에 따라 처분이 있는 날로부터 180일 이내에 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 청구하여야 적법하게 되며, 개별토지가격의 결정이 조사지침 제12조의2의 규정에 따라 공고된 이상 단지 이를 알지 못하였다는 사유만으로는 위 청구기간을 지키지 못한 데에 정당한 사유가 있다고 할 수 없다.

**【참조조문】**

[1] 행정심판법 제18조제3항, 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제241호, 제248호 및 제281호) 제12조의2/ [2] 행정심판법 제18조제3항, 개별토지가

격합동 조사지침(국무총리훈령 제241호, 제248호 및 제281호) 제12조의2

**【참조판례】**

[1][2] 대법원 1998. 2. 27. 선고 96누13972 판결(공1998상, 919) / [1][2] 대법원 1995. 6. 29. 선고 94누13268 판결(공1995하, 2607), 대법원 1995. 9. 26. 선고 94누11514 판결(공1995하, 3536)

**판례 21 개별공시지가의 경정결정 효력의 기준**

개별공시지가가 경정결정 된 경우 당초에 결정·공고된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정 된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 효력을 발생하며, 소급적용하여 과세처분을 한다고 하여 소급과세로서 조세법률주의에 어긋나는 것은 아니다.

[대법원 1999. 10. 26. 선고 98두2669 판결]

**【판시사항】**

개별공시지가가 경정결정 된 경우, 과세처분의 기준(=경정 후 개별공시지가) 및 경정된 개별공시지가를 소급적용하는 것이 조세법률주의에 반하는지 여부(소극)

**【판결요지】**

개별공시지가가 토지특성조사의 착오 등 지가산정에 명백한 잘못이 있어 경정결정 되어 공고된 이상 당초에 결정·공고된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정 된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 효력을 발생하므로, 과세처분을 함에 있어서 기준이 되는 개별공시지가가 경정된 경우에는 경정된 개별공시지가에 의하여야 하고, 위와 같이 경정된 개별공시지가를 소급적용하여 과세처분을 한다고 하여 납세자의 신뢰를 저버리는 것이라거나 불이익변경금지의 원칙에 반한다거나 소급과세로서 조세법률주의에 어긋나는 것이라고 볼 수 없다.

**【참조조문】**

구 소득세법(1994. 12. 22. 법률 제4803호로 전문 개정되기 전의 것) 제23조제

4항 (현행 제96조 참조), 제45조제1항제1호 (현행 제97조 제1항 제1호 참조), 제60조 (현행 제99조 참조), 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제10조, 국세기본법 제18조

### 【참조판례】

대법원 1993. 12. 7. 선고 93누16925 판결(공1994상, 386), 대법원 1994. 6. 14. 선고 93누19566 판결(공1994상, 1973), 대법원 1994. 10. 7. 선고 93누15588 판결(공1994하, 3010), 대법원 1995. 4. 28. 선고 94누3582 판결(공1995상, 1999), 대법원 1996. 8. 23. 선고 96누4411 판결(공1996하, 2917)

## 판례 22 개발부담금 부과처분의 하자 치유 여부

선행처분인 개별공시지가결정이 위법하여 그에 기초한 개발부담금 부과처분도 위법하게 된 경우, 그 후 적법한 절차를 거쳐 공시된 개별공시지가결정이 종전의 위법한 공시지가결정과 그 내용이 동일하다는 사정만으로는 위법한 개별공시지가결정에 기초한 개발부담금 부과처분이 적법하게 된다고 볼 수 없다.

[대법원 2001. 06. 26. 선고 99두11592 판결]

### 【판시사항】

선행처분인 개별공시지가결정이 위법하여 그에 기초한 개발부담금 부과처분도 위법하게 된 경우, 그 후 적법한 절차를 거쳐 공시된 개별공시지가결정이 종전의 위법한 공시지가결정과 그 내용이 동일하다는 사정만으로 그 개발부담금 부과처분의 하자가 치유되어 적법하게 되는지 여부(소극)

### 【판결요지】

선행처분인 개별공시지가결정이 위법하여 그에 기초한 개발부담금 부과처분도 위법하게 된 경우 그 하자의 치유를 인정하면 개발부담금 납부의무자로서는 위법한 처분에 대한 가산금 납부의무를 부담하게 되는 등 불이익이 있을 수 있으므로, 그 후 적법한 절차를 거쳐 공시된 개별공시지가결정이 종전의 위법한 공시지가결정과 그 내용이 동일하다는 사정만으로는 위법한 개별공시지가결정에 기초한 개발부담금 부과처분이 적법하게 된다고 볼 수 없다.

**【참조조문】**

구 개발이익환수에 관한 법률(1997. 8. 30. 법률 제5409호로 개정되기 전의 것) 제10조제1항, 행정소송법 제1조[행정처분일반], 제2조, 제19조

**판례 23    개별공시지가의 정정불가 결정통지의 법적성질**

개별공시지가 정정은 위산·오기 등 명백한 오류가 있음을 발견한 경우 직권으로 이를 경정하도록 한 규정으로서 토지소유자 등 이해관계인이 그 경정결정을 신청할 수 있는 권리를 인정하고 있지 아니하므로 정정불가 결정 통지를 한 것은 이른바 관념의 통지에 불과하다.

[대법원 2002. 02. 05. 선고 2000두5043 판결]

**【판시사항】**

개별토지가격합동조사지침 제12조의3 소정의 개별공시지가 경정결정신청에 대한 행정청의 정정불가 결정 통지가 항고소송의 대상이 되는 처분인지 여부(소극)

**【판결요지】**

개별토지가격합동조사지침(1991. 3. 29. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제12조의3은 행정청이 개별토지가격결정에 위산·오기 등 명백한 오류가 있음을 발견한 경우 직권으로 이를 경정하도록 한 규정으로서 토지소유자 등 이해관계인이 그 경정결정을 신청할 수 있는 권리를 인정하고 있지 아니하므로, 토지소유자 등의 토지에 대한 개별공시지가 조정신청을 재조사청구가 아닌 경정결정신청으로 본다고 할지라도, 이는 행정청에 대하여 직권발동을 촉구하는 의미밖에 없으므로, 행정청이 위 조정신청에 대하여 정정불가 결정 통지를 한 것은 이른바 관념의 통지에 불과할 뿐 항고소송의 대상이 되는 처분이 아니다.

**【참조조문】**

개별토지가격합동조사지침(1991. 3. 29. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제12조의3, 행정소송법 제2조, 제19조

**판례 24** 개별토지가격과 시가의 차이가 가격결정의 위법사유인지 여부

4개별공시지가가 감정가액이나 실제 취득가격보다 높다는 사유만으로 그 공시지가 결정이 위법하게 되는 것은 아니라고 판단한 것은 정당하고, 실질적 조세법률주의, 개별공시지가와 시가의 관계에 관한 법리 등을 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

[대법원 2005. 7. 15. 선고 2003두12080 판결]

**【판시사항】**

개별공시지가가 감정가액이나 실제 거래가격을 초과한다는 사유만으로 그 가격 결정이 위법한지 여부(소극)

**【판결요지】**

개별공시지가 결정의 적법 여부는 구 지가공시및토지등의평가에관한법률 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지 여부에 의하여 결정될 것이지, 당해 토지의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로 단지 그 공시지가가 감정가액이나 실제 거래가격을 초과한다는 사유만으로 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격 결정이 위법하다고 단정할 수는 없다

**【참조조문】**

구 지방세법(2000. 12. 29. 법률 제6312호로 개정되기 전의 것) 제234조의15(현행 제182조, 제187조 참조), 구 지방세법시행령(2000. 12. 29. 대통령령 제17052호로 개정되기 전의 것) 194조의16(현행 제138조 참조)

**【참조판례】**

대법원 1995. 11. 21. 선고 94누15684 판결(공1996상, 85), 대법원 1996. 7. 12. 선고 93누13056 판결(공1996하, 2543), 대법원 1996. 9. 20. 선고 95누11931 판결(공1996하, 3211)

**판례 25** 개별토지가격결정에 대한 불복방법

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 이의신청과 행정심판법에 따른 행정심판청구 중 어느 하나만을 거쳐 행정소송을 제기할 수 있을 뿐 아니라, 이의신청을 하여 그 결과 통지를 받은 후 다시 행정심판을 거쳐 행정소송을 제기할 수도 있다

[대법원 2010.1.28.선고 2008두19987 판결]

**【판시사항】**

개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자가 행정심판을 거쳐 행정소송을 제기하는 경우 제소기간의 기산점

**【판결요지】**

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제12조, 행정소송법 제20조 제1항, 행정심판법 제3조 제1항의 규정 내용 및 취지와 아울러 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 행정심판의 제기를 배제하는 명시적인 규정이 없고 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 이의신청과 행정심판은 그 절차 및 담당 기관에 차이가 있는 점을 종합하면, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률이 이의신청에 관하여 규정하고 있다고 하여 이를 행정심판법 제3조 제1항에서 행정심판의 제기를 배제하는 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당한다고 볼 수 없으므로, 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 곧바로 행정소송을 제기하거나 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 이의신청과 행정심판법에 따른 행정심판청구 중 어느 하나만을 거쳐 행정소송을 제기할 수 있을 뿐 아니라, 이의신청을 하여 그 결과 통지를 받은 후 다시 행정심판을 거쳐 행정소송을 제기할 수도 있다고 보아야 하고, 이 경우 행정소송의 제소기간은 그 행정심판 재결서 정본을 송달받은 날부터 기산한다.

**【참조조문】**

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제12조, 행정소송법 제20조 제1항, 행정심판법 제3조 제1항

**판례 26** 개별공시지가를 의무 위반하여 불합리하게 산정시 담당공무원의 손해배상책임

개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 그 직무상 의무에 위반하여 현저하게 불합리한 개별공시지가가 결정되도록 함으로써 국민 개개인의 재산권을 침해한 경우에는 그 손해에 대하여 상당인과관계 있는 범위 내에서 그 담당공무원 등이 소속된 지방자치단체가 배상책임을 진다.

[대법원 2010.7.22, 선고, 2010다13527, 판결]

**【판시사항】**

[1] 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 부담하는 직무상 의무의 내용 및 그 담당공무원 등이 직무상 의무에 위반하여 현저하게 불합리한 개별공시지가가 결정되도록 함으로써 국민 개개인의 재산권을 침해한 경우, 그 담당공무원 등이 속한 지방자치단체가 손해배상책임을 지는지 여부(적극)

[2] 시장(市長)이 토지의 이용상황을 실제 이용되고 있는 ‘자연림’으로 하여 개별 공시지가를 산정한 다음 감정평가법인에 검증을 의뢰하였는데, 감정평가법인이 그 토지의 이용상황을 ‘공업용’으로 잘못 정정하여 검증지가를 산정하고, 시(市) 부동산평가위원회가 검증지가를 심의하면서 그 잘못을 발견하지 못한 데 따라, 그 토지의 개별공시지가가 적정가격보다 훨씬 높은 가격으로 결정·공시된 사안에서, 이는 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 직무상 의무를 위반한 것으로 불법행위에 해당한다고 한 사례

**【결정요지】**

[1] 개별공시지가는 개발부담금의 부과, 토지 관련 조세 부과 등 다른 법령이 정하는 목적을 위해 지가를 산정하는 경우에 그 산정 기준이 되는 관계로 납세자인 국민 등의 재산상 권리·의무에 직접적인 영향을 미치게 되므로, 개별공시지가 산정업무를 담당하는 공무원으로서는 당해 토지의 실제 이용상황 등 토지특성을 정확하게 조사하고 당해 토지와 토지이용상황이 유사한 비교표준지를 선정하여 그 특성을 비교하는 등 법령 및 ‘개별공시지가의 조사·산정 지침’에서 정한 기준과 방법에 의하여 개별공시지가를 산정하고, 산정지가의 검증을 의뢰받은 감정평가업자나 시·군·구 부동산평가위원회로서는 위 산정지가 또는 검증지가가 위와 같은 기준과 방법에 의하여 제대로 산정된 것인지 여부

를 검증, 심의함으로써 적정한 개별공시지가가 결정·공시되도록 조치할 직무상의 의무가 있고, 이러한 직무상 의무는 단순히 공공 일반의 이익을 위한 것이거나 행정기관 내부의 질서를 규율하기 위한 것이 아니고 전적으로 또는 부수적으로 국민 개개인의 재산권 보장을 목적으로 하여 규정된 것이라고 봄이 상당하다. 따라서 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 그 직무상 의무에 위반하여 현저하게 불합리한 개별공시지가가 결정되도록 함으로써 국민 개개인의 재산권을 침해한 경우에는 그 손해에 대하여 상당인과관계 있는 범위 내에서 그 담당공무원 등이 소속된 지방자치단체가 배상책임을 지게 된다.

[2] 시장(市長)이 토지의 이용상황을 실제 이용되고 있는 ‘자연림’으로 하여 개별 공시지가를 산정한 다음 감정평가법인에 검증을 의뢰하였는데, 감정평가법인이 그 토지의 이용상황을 ‘공업용’으로 잘못 정정하여 검증지가를 산정하고, 시(市) 부동산평가위원회가 검증지가를 심의하면서 그 잘못을 발견하지 못함에 따라, 그 토지의 개별공시지가가 적정가격보다 훨씬 높은 가격으로 결정·공시된 사안에서, 이는 개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 개별공시지가의 산정 및 검증, 심의에 관한 직무상 의무를 위반한 것으로 불법행위에 해당한다고 한 사례.

#### 【참조조문】

[1] 국가배상법 제2조 제1항, 민법 제750조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항, 제3항, 제4항, 제7항, 제20조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제16조 제1항, 제2항 / [2] 국가배상법 제2조 제1항, 민법 제750조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항, 제3항, 제4항, 제7항, 제20조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것) 제16조 제1항, 제2항

#### 질의회신1

**대상토지와 주변토지의 지가상승률이 상이한 경우 개별공시지가의 적정성 여부**

개별토지가격은 개별공시지가조사요령과 개별토지가격합동조사지침에 의한 방법과 절차를 준수하여 지가를 결정하였다면 당해 개별토지의 가격이 단

순히 주변지가 상승률에 비해 과다하게 결정되었다는 사유만으로는 지가결정이 잘못되었다고 할 수 없다.

[1994. 07. 11. 지이 58323-527]

#### 【질의요지】

[1] 개별토지가격 결정시 대상토지 지가상승률이 주변토지의 지가상승률에 비해 과다하게 결정되었다고 하여 개별공시지가가 잘못 결정되었다고 할 수 있는지

[2] 주변 토지의 지가상승률에 비해 대상 개별토지가격이 잘못 결정되었다고 하면 표준지공시지가 수정이 선행된 후 개별공시지가가 수정되어야 하는지

#### 【회신내용】

[1] 개별토지가격은 개별공시지가조사요령과 개별토지가격합동조사지침에 의한 방법과 절차를 준수하여 지가를 결정하였다면 당해 개별토지의 가격이 단순히 주변지가 상승률에 비해 과다하게 결정되었다는 사유만으로는 지가결정이 잘못되었다고는 할 수 없을 것이며,

[2] 개별토지가격은 개별토지와 표준지와의 토지특성을 비교하여 표준지공시지가를 기준으로 가격을 산정하고 있으나 최종적인 지가결정은 시·군·구 지방토지평가 위원회에서 표준지 및 인근지가와의 균형여부 등 지가산정의 적정 여부를 종합적으로 검토한 후 시장·군수·구청장이 결정하는 것으로써 개별토지가격의 정정을 위해 표준지공시지가 수정이 선행되는 것은 아님.

#### 질의회신2 행정쟁송에 의하여 개별공시지가 정정이 가능한지 여부

개별공시지가의 정정은 개별공시지가의 결정관련서류의 폐기여부와 관계없이 중대하고 명백한 잘못이 객관적으로 분명한 경우에는 이의신청기간이 경과하였다 하더라도 지가결정권자가 직권으로 정정할 수 있으며, 법원의 판결에 의해서도 개별공시지가의 정정이 가능하다.

[1998. 05. 25. 지제 58323-183]

#### 【질의요지】

행정기관에서 공문서 보존기간의 만료로 지가결정 관련서류를 폐기한 경우에

도 개별공시지가의 정정이 가능한지와 행정쟁송에 의하여 지가를 정정할 수 있는지 여부

### 【회신내용】

지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 개별공시지가의 결정관련서류의 폐기여부와 관계없이 중대하고 명백한 잘못이 객관적으로 분명한 경우에는 같은법 제10조의3 규정에 의한 이의신청기간이 경과하였다 하더라도 지가결정권자가 직권으로 정정할 수 있으며, 법원의 판결에 의해서도 개별공시지가의 정정이 가능함을 알려 드림.

### 질의회신3 정정 결정된 개별공시지가의 효력

경정 결정되어 공시된 이상 당초에 결정·공시된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별공시지가가 공시기준일에 소급하여 그 효력을 발생한다.

[1998. 06. 17. 지제 58323-229]

### 【질의요지】

개별토지가격합동조사지침 제12조의 규정에 의한 95년도 개별공시지가 결정·공시일과 지가결정과정에서 중대하고 명백한 잘못으로 경정 결정된 개별공시지가의 효력은?

### 【회신내용】

95년도 개별공시지가 결정·공시일은 95. 06. 30.로 그 공시일로부터 효력을 발생하는 것이며, 경정 결정되어 공시된 이상 당초에 결정·공시된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 그 효력이 발생하는 것임.

### 질의회신4 연도별로 불균형한 과거년도 지가의 정정가능 여부

개별공시지가의 결정과정에서 중대하고 명백한 잘못이 객관적으로 분명한 경

우에는 이의신청기간이 경과하였다 하더라도 지가결정권자가 직권으로 정정할 수 있다.

[1998. 07. 04. 지제 58323-263]

**【질의요지】**

개별공시지가의 결정과정에 토지특성조사의 착오로 연도별 균형을 상실한 경우 과거년도 지가의 정정가능 여부

**【회신내용】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2 규정에 의한 개별공시지가의 결정과정에 중대하고 명백한 잘못이 객관적으로 분명한 경우에는 같은법 제10조의3 규정에 의한 이의신청기간이 경과하였다 하더라도 지가결정권자가 직권으로 정정할 수 있음.

**질의회신5**

**개별공시지가 결정시 토지평가위원회 심의내용의 기속력 유무**

시장·군수·구청장은 시·군·구 토지평가위원회 심의를 거쳐 개별공시지가를 결정하여야 하나 동 위원회의 심의내용에 기속을 받는 것은 아니다.

[1998. 09. 14. 지제 58323-533]

**【질의요지】**

98년도 개별공시지가의 결정에 있어 시·군·구 토지평가위원회의 심의를 거친 지가를 조정하여 결정할 수 있는지 여부

**【회신내용】**

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2제1항에 의하여 시장·군수·구청장은 시·군·구 토지평가위원회 심의를 거쳐 개별공시지가를 결정하여야 하겠으나 동 위원회의 심의내용에 기속을 받는 것은 아님. 다만, 위원회의 심의내용이 합리적일 경우에는 심의결과를 존중하여 이를 수용하는 것이 타당할 것임.

**질의회신6**    개별공시지가의 검증시 수수료 지급방법

개별공시지가의 결정과 관련하여 감정평가업자에게 검증을 의뢰하는 경우에 지급하는 검증수수료는 필지수를 기준으로 지급하도록 정하고 있다.

[1998. 09. 22. 지제 58323-555]

**【질의요지】**

2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로서 토지 특성조사 등에 있어 일단지 범위에 해당될 경우 의견제출 및 이의신청 검증수수료의 지급은?

**【회신내용】**

개별공시지가의 결정과 관련하여 감정평가업자에게 검증을 의뢰하는 경우에 지급하는 검증수수료는 감정평가업자의보수에관한기준 제7조의2에서 필지수를 기준으로 지급하도록 정하고 있음.

**질의회신7**    택지개발사업지역의 가지번 부여 토지의 지가결정 및 정정방법

가지번이 부여되어 토지용도를 명확히 구분하여 지가를 결정할 수 있는 경우에는 가지번별로 지가를 결정하여 지가의 연도별 균형을 도모해도 무방하며 지가의 정정은 지가의 결정과정에 중대하고 명백한 잘못이 있는 경우 지가결정권자가 직권으로 적정한 가격으로 조정한다.

[1998. 10. 29. 지제 58323-632]

**【질의요지】**

택지개발사업이 완료되기전 지구내 전체토지를 일단의 토지로 동일하게 조사·결정한 94년도, 95년도 개별공시지가를 블록번호 또는 가지번으로 사업승인시 토지용도별로 정정결정의 가능여부 및 정정결정 방법은

**【회신내용】**

용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 같은 용도

로 이용되고 있으며 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 경우에는 일단의 토지로 보고 지가를 결정할 수 있겠으나 가지번이 부여되어 토지용도를 명확히 구분하여 지가를 결정할 수 있는 경우에는 가지번별로 지가를 결정하여 지가의 연도별 균형을 도모해도 무방할 것으로 판단되며, 지가의 정정은 지가의 결정과정에 중대하고 명백한 잘못이 있는 경우 지가결정권자가 직권으로 적정한 가격으로 조정하는 것임.

### 질의회신8 개별공시지가의 수수료 청구

감정평가업자는 그 업무수행에 관하여 의뢰인으로부터 소정의 수수료와 업무수행에 따른 출장 또는 사실확인에 소요되는 비용을 받을 수 있으므로 시장·군수·구청장의 검증의뢰 계약내용에 따라 검증수수료의 청구가 가능하다.

[2000. 05. 25. 지제 58323-342]

#### 【질의요지】

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2제3항 및 동법 시행령 제12조의4의 규정에 의한 2000년 개별공시지가 검증업무 수행과 관련하여

- 시·군·구로부터 산정검증의뢰한 대상필지를 초과하여 검증한 경우 수수료 청구 가능 여부
- 산정검증의뢰한 대상필지 검증후 추가검증이 요청된 경우 수수료 청구 가능 여부

#### 【회신내용】

지가공시및토지등의평가에관한법률 제25조제1항에 의하여 감정평가업자는 그 업무수행에 관하여 의뢰인으로부터 소정의 수수료와 업무수행에 따른 출장 또는 사실확인에 소요되는 비용을 받을 수 있으므로 시장·군수·구청장의 검증의뢰 계약내용에 따라 검증수수료의 청구가 가능함

### 질의회신9 이의신청시 이해관계인의 범위

개별공시지가에 대한 이의신청은 토지소유자가 기타 이해관계인의 경우에 가능하며 이해관계인이라 함은 민법이나 토지구획정리사업 등 개별법률에서 구체적인 권리·의무관계가 설정되어 있다면 같은 위원회 명의로 개별공시지가에 대한 이의신청이 가능하나, 같은 위원회가 토지구획정리사업법에 의한 사업시행자(지방자치단체, 토지소유자 또는 조합)도 아니며 민법상 권리·의무관계도 설정되어 있지 않다면 법률상 이해관계인이 아니므로 이의신청을 할 수 없다.

[2000. 07. 27. 지제 58323-502]

#### 【질의요지】

- [1] 토지소유자들의 동의를 받은 구획정리사업추진위원회 명의로 2000년도 개별 공시지가에 대한 이의신청이 가능한지 여부
- [2] 토지소유자의 주소변경 등으로 일부 필지가 이의신청을 할 수 없는데 따른 지가 불균형 해소방안

#### 【회신내용】

- [1] 개별공시지가에 대한 이의신청은 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 당해 시장·군수·구청장에게 할 수 있으며, 토지소유자가 기타 이해관계인의 경우에 가능함. 이 경우에 이해관계인이라 함은 민법이나 토지구획정리사업 등 개별법률에서 구체적인 권리·의무관계가 설정되어 있다면 같은 위원회 명의로 2000년도 개별 공시지가에 대한 이의신청이 가능하나, 같은 위원회가 토지구획정리사업법에 의한 사업시행자(지방자치단체, 토지소유자 또는 조합)도 아니며 민법상 권리·의무관계도 설정되어 있지 않다면 법률상 이해관계인이 아니므로 2000년도 개별공시지가에 대한 이의신청을 할 수 없음.
- [2] 주소변경 등으로 토지소유자 기타 이해관계인에게 연락이 곤란하여 이의신청을 할 수 없다면 그에 대한 권리·의무에 대한 행사가 불가능하므로, 적법한 절차에 따라 결정·공시한 개별공시지가는 명백한 하자를 이유로 당해 시장·군수·구청장이 정정을 하지 않는 한 이를 변경할 수 없음.

#### 질의회신10 개별공시지가의 이의신청 방법

개별공시지가에 이의가 있는 경우에는 구 지가공시법에 의거 개별공시지가의 결정·공시일로부터 30일 이내에 당해 시·군·구청장에게 이의를 신청할 수 있으며, 위 개별공시지가에 대한 이의신청은 「행정심판법」 제3조제1항에 의한 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’로서 행정심판절차에 해당되므로 별도의 행정심판을 청구할 수는 없다.

[2000. 09. 26. 지제 58307-657]

#### 【질의요지】

개별공시지가에 이의가 있는 경우 관할 행정청에 이의신청을 하지 않고 행정심판을 청구할 수 있는지와 이미 관할 행정청에 이의신청서를 제기한 경우 이를 취하하고 행정심판을 청구할 수 있는지 여부

#### 【회신내용】

개별공시지가에 이의가 있는 경우에는 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의3제1항의 규정에 의거 개별공시지가의 결정·공시일로부터 30일 이내에 당해 시·군·구청장에게 이의를 신청할 수 있으며, 위 개별공시지가에 대한 이의신청은 행정심판법 제3조제1항에 의한 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’로서 행정 심판절차에 해당되므로 별도의 행정심판을 청구할 수는 없음. 그러나, 이의신청처리 결과에 불복이 있거나 이의신청절차를 거치지 않은 경우 행정소송으로 다툴 수 있을 것임.

#### 질의회신11 이의신청 요구사항과 다르게 지가를 조정할 수 있는지 여부

이의신청은 행정심판 청구에 해당되므로 정밀검사 또는 검증 등을 거쳐 상향조정할 사유가 발생하였더라도 이는 하향요구 의사를 수용할 수 없는 의사결정의 기준(기각사유)에 불과할 뿐 이의신청한 하향요구의사에 반하여 상향조정할 수는 없다. 다만, 표준지선정의 착오 등 명백한 오류가 있음을 발견할 때에는 이의신청 절차와는 별도로 개별공시지가의 정정절차를 이행하여야 한다.

[2000. 11. 15. 지제 58320-750]

**【질의요지】**

[1] 하향조정 요구한 이의신청 토지에 대하여 정밀조사를 한 결과 표준지 선정의 착오가 있는 경우 본인의 의사에 반하여 상향조정할 수 있는지 여부

[2] 개별공시지가의 정정사유중 ‘도시계획법 제17조제1항 또는 국토이용관리법 제6조의 규정에 의한 용도지역 등 토지가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못된 경우’에 있어서 주요요인이란 토지가격에 영향을 미치는 모든 특성조사 항목이 포함되는지 여부

**【회신내용】**

[1] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의3의 규정에 의한 이의신청은 행정심판 청구에 해당되므로 행정법의 일반원칙에 따라 ‘불이익변경금지의원칙’이 적용되어야 함. 따라서 정밀검사 또는 검증 등을 거쳐 상향조정할 사유가 발생하였다더라도 이는 하향요구 의사를 수용할 수 없는 의사결정의 기준(기각사유)에 불과할 뿐 이의신청한 하향요구의사에 반하여 상향조정할 수는 없음. 다만, 표준지선정의 착오 등 명백한 오류가 있음을 발견할 때에는 이의신청 절차와는 별도로 같은 법률 제10조의4의 규정에 의한 개별공시지가의 정정절차를 이행하여야 할 것임.

[2] ‘주요요인’이라 함은 용도지역·지구·구역, 토지이용상황, 지형지세, 도로조건 등과 같이 토지가격에 영향을 미치는 경우로서 개별적인 토지의 특성에 따라 달라지게 되므로 토지가격비준표의 가격배율을 형량하여 당해 개별토지의 가격에 영향을 미치는 토지특성 조사항목이 이에 해당됨. 이는 예시적으로 열거한 항목이 토지가격에 영향을 미치는 주요요인이 되지만 다른 토지특성 조사항목의 가격배율이 더 크거나 작아 토지가격에 영향을 미치는 경우라면 이 항목이 ‘주요요인’이 되는 것임

**질의회신12** 개별공시지가 이의신청에 있어 고시의무 등 제반절차의 이행 여부

개별공시지가의 이의신청은 토지소유자, 기타 이해관계인의 의사없이 행정청이 일방적으로 제기할 수 없으며, 그 처리절차는 「행정심판법」에 준하는 특별한 규정에 해당하므로 「행정심판법」이 아닌 「지가공시법」에 따라 처리된다.

[2001. 08. 19. 지제 58323-468]

**【질의요지】**

개별공시지가 이의신청이 행정심판법상 행정심판의 특별한 경우에 해당하는 경우 고시의무 등 제반절차의 이행여부

**【회신내용】**

개별공시지가의 이의신청절차는 행정심판법 제3조제1항의 규정에 의한 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당되며, 개별공시지가를 결정·공시하는 때에는 당해 시·군·구 게시판에 ‘개별공시지가의 결정에 관한 사항’과 ‘이의신청에 관한 사항’을 게시공고 합니다.

이에 따라 이의가 있는 자는 결정·공시일로부터 30일 이내에 서면(규정서식 : 당해 시·군·구에 비치)으로 이의신청을 할 수 있으며, 이의신청이 있는 경우 이의신청 만료일로부터 30일 이내에 전문 감정평가업자의 검증과 시·군·구토지평가위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 처리하고 신청인에게 서면으로 통지하는 것입니다.

따라서 개별공시지가의 이의신청은 토지소유자, 기타 이해관계인의 의사 없이 행정청이 일방적으로 제기할 수 없으며, 그 처리절차는 행정심판법에 준하는 특별한 규정에 해당하므로 행정심판법이 아닌 지가공시및토지등의평가에관한법률에 따라 처리됨을 알려드리니 그리 하시기 바랍니다.

**질의회신13****개별공시지가 결정의 적법성과 정정방법 및 절차, 잘못 결정된 경우 손해배상 제기 여부**

[1] 개별공시지가 조사·산정 및 결정·공시권한, 정정권한은 당해 시장·군수·구청장에게 있고, 지가공시법이 정하는 절차와 방법에 따라 조사·산정하고 결정·공시하도록 규정되어 있다. 또 위산·오기 등의 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 시장·군수·구청장이 정정한다.

[2] 오류를 정정하고자 하는 경우에는 시·군·토지평가위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 정정사항을 결정·공시하며, 위산·오기의 경우에는 시·군·토지평가위원회 심의를 거치지 않고 시장·군수·구청장의 직권으로 정정하여 결정·공시할 수 있다.

[3] 개별공시지가에 명백한 오류가 있어 정정한 때에는 관할 세무서에 통보하게 되므로 이를 근거로 산정된 양도소득세의 과오납이 있는 경우에는 과오납금 및 환급가산금(이자)을 반환받을 수 있다.

[2002. 09. 25. 지제 58307-440]

**【질의요지】**

93년도 개별공시지가 결정의 적법성과 정정방법 및 절차, 잘못 결정된 경우 손해배상 제기여부

**【회신내용】**

[1] 귀하께서 제출하신대로 개별공시지가 조사·산정 및 결정·공시권한은 당해 토지소재지 관할 시장·군수·구청장입니다. 따라서 정정권한도 당해 시장·군수·구청장에게 있음을 먼저 말씀드리며, 개별공시지가는 지가공시및토지등의평가에관한법령이 정하는 절차와 방법에 따라 조사·산정하고 결정·공시하도록 규정되어 있으며, 위산, 오기, 표준지 선정착오, 주요공시절차 미이행, 토지특성 조사착오, 토지가격비준표 적용착오와 같이 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 시장·군수·구청장이 정정하도록 규정되어 있습니다.

[2] 또한 오류를 정정하고자 하는 경우에는 시·군·토지평가위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 정정사항을 결정·공시하며, 위산, 오기의 경우에는 시·군·토지평가위원회 심의를 거치지 않고 시장·군수·구청장의 직권으로 정정하여 결정·공시할 수 있습니다.

[3] 참고로 개별공시지가에 명백한 오류가 있어 정정한 때에는 이를 관할 세무서에 통보하게 되므로 이를 근거로 산정된 양도소득세는 소득세법 및 국세기본법에 의한 정산과정을 거쳐 과오납이 있는 경우에는 과오납금 및 환급가산금(이자)을 반환받을 수 있으니 그리 아시기 바라며, 기타 적법성 여부는 현지확인 및 판단이 필요하고 손해배상 소송 제기여부는 소관사항이 아니므로 답변드리지 못함을 양지하여 주시기 바랍니다.

**질의회신14 개별공시지가 이의신청 처리방법**

토지소유자 등의 의견을 듣지 아니하는 등의 절차를 거치지 않은 경우는 위법·부당하므로 개별공시지가를 정정하여야 한다.

[2003. 08. 11. 지제 58320-437]

**【질의요지】**

2003. 1. 1차 개별공시지가 결정과정에서 일부 토지의 산정지가에 대하여  
2003. 6. 3 건설교통부장관에게 확인요청 한 후 일부토지에 대한 산정지가(열

람지가)를 직권 수정하고 지방토지평가위원회 심의후 결정·공시하였으나, 토지소유자가 이의신청할 경우 이의신청의 처리방법

### 【회신내용】

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2제4항의 규정에 의하면 개별공시지가를 결정·공시할 때 토지소유자 기타 이해관계인의 의견을 들어야 하고, 동조 제6항에 의하면 건설교통부장관의 확인을 받아야 하는바, 귀하가 결정·공시한 지가는 위 절차를 거치지 않아 위법·부당하므로 동법 제10조의4의 규정에 따라 개별공시지가를 정정하여야 합니다. 다만, 하자있는 행정행위에 대한 이의신청(행정심판)에 대하여도 그에 대한 적부 등 심의는 필요한 것으로 판단됩니다.

### 질의회신15

**개별공시지가 이의신청이 기각된 경우 행정심판을 청구할 수 있는지 여부**

개별공시지가 이의신청은 「행정심판법」 제3조제1항의 규정에 의거 행정심판으로 보고 있으므로, 이의신청에 대하여 불복할 경우 「행정소송법」에 의하여 행정소송을 할 수 있으며, 행정소송은 이의신청이 있음을 안 날로부터 90일 이내, 이의신청 결정이 있는 날로부터 1년 이내에 할 수 있다.

[2003. 09. 08. 지제 58300-482]

### 【질의요지】

2003. 01. 01. 기준 개별공시지가에 대한 이의신청 결과 기각되어 행정심판을 청구하며, 구청에서는 이의신청 기각사유를 통보하지 않았음.

### 【회신내용】

개별공시지가 이의신청은 행정심판법 제3조제1항의 규정에 의거 행정심판으로 보고 있음. 이의신청에 대하여 불복할 경우 행정소송법에 의하여 행정소송을 할 수 있으며, 행정소송은 이의신청이 있음을 안 날로부터 90일 이내, 이의신청결정이 있는 날로부터 1년 이내에 할 수 있음. 아울러 기각사유에 대하여는 구청에서 귀하께 통지하도록 하였음을 알려드립니다.

**질의회신16**    법 개정에 따라 「지적법」 상 지목으로 이용상황을 정정할 수 있는지 여부

구 「도시계획법」 개정(99. 06. 16)으로 개별제한구역 지정당시 지적법상 지목이 ‘대’인 토지는 건축물의 건축이 가능하도록 하였으므로 이 경우 2001. 01. 01. 기준 개별공시지가 조사시 ‘토지이용상황’은 ‘대’로 조사하는 것이 타당하다.

[2003. 09. 27. 지제 58320-521]

**【질의요지】**

개발제한구역 지정 이전부터 지목이 대지인 토지에 대하여 도시계획법시행령 개정(99. 06. 16)으로 건물을 신축할 수 있는바, 이 경우 2000. 01. 01. ‘전 기타’로 조사된 토지에 대하여 ‘대’로 정정할 수 있는지 여부

**【회신내용】**

2000년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침에 의하면 ‘토지이용상황’은 토지의 실제이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하되 일시적인 이용상황은 고려하지 아니하도록 하고 있고, 일시적인 이용상황이라 함은 관계법령에 의한 국가 또는 지방자치단체의 계획이나 명령등에 의하여 그 토지 등을 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지 또는 제한됨으로 인하여 그 본래의 용도 이외의 다른 용도로 이용되고 있거나 그 토지의 주위환경이나 공법상 제한사항 등으로 보아 현재의 이용방법이 임시적인 것을 말한다 라고 규정하고 있음. 도시계획법령 개정(99. 06. 16)으로 개별제한구역 지정당시 지적법상 지목이 ‘대’인 토지는 건축물의 건축이 가능하도록 하였으므로 이 경우 2001. 01. 01. 기준 개별공시지가 조사시 ‘토지이용상황’은 ‘대’로 조사하는 것이 타당하다고 판단됨..

**질의회신17**    검증지가에 오류가 발생한 경우 지가정정이 가능한지 여부

검증과정에서 오류가 있었다고 판단되는 경우에는 동내용을 해당 시·군·구에 통보하고 당해 시·군·구에서는 지체없이 정정여부를 판단하여 처리해야 한다.

[2004. 07. 26. 지가제도-1813]

**【질의요지】**

감정평가사의 지가검증을 거쳐 개별공시지가를 결정·공시한 후 검증지가에 오류가 발생한 경우 지가정정 사유에 해당되는지 여부 등

**【회신내용】**

개별공시지가의 정정은 시장·군수 또는 구청장이 지가공시및토지등의평가에 관한법률 제10조의4 및 같은법시행령 제12조의11제1항에 규정하고 있는 정정 사유가 있음을 발견한 때에는 같은법시행령 제12조의11제2항의 절차에 따라 반드시 이를 정정하여야 합니다. 따라서 귀 질의한 내용과 같이 검증과정에서 오류가 있었다고 판단되는 경우에는 동내용을 해당 시·군·구에 통보하고 당해 시·군·구에서는 지체없이 정정여부를 판단하여 처리해야 할 것입니다.

**질의회신18****개별공시지가의 직권정정에 대한 토지소유자 등의 청구가능 여부**

개별공시지가의 직권정정에 대하여는 토지소유자 등이 명백한 오류를 발견한 경우에는 해당 시·군·구에 정정을 위한 민원을 신청을 할 수 있다.

[2004. 12. 24. 지가제도-3378]

**【질의요지】**

[1] 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2의 규정에 ‘표준지공시지가를 개별공시지가로 본다’하고 규정되어 있는데 이 표준지공시지가는 동법 제10조4에 의한 개별공시지가 정정 대상인지 여부와 표준지공시지가의 오류 발생시 정정 절차에 대한 질의

[2] 동법 제10조의4에 의한 개별공시지가의 직권정정에 대하여 토지소유자 등도 오류를 발견한 경우 정정을 청구할 수 있는지의 여부

**【회신내용】**

[1] 표준지공시지가를 동법 제10조의2의 규정에 의거 개별공시지가로 보도록하고 있는 것은 개별공시지가의 효력과 동일한 효력발생을 의미하는 것이며, 따라서 표준지 및 개별공시지가는 산정절차와 이의신청 절차 등이 별도로 규정되어 있으므로 정정도 각각의 절차에 따라 처리하는 것이 타당합니다.

[2] 개별공시지가의 직권정정은 동법시행령 제12조의11제2항에 의거 위산이나 오기시에만 가능하며, 토지소유자 등이 명백한 오류를 발견한 경우에는 해당 시·군·구에 정정을 위한 민원을 신청을 할 수 있음을 알려드립니다.

Korea Appraisal Board

부동산 가격공시 업무 관련 판례 및 질의 회신

# II

## 주택가격의 공시

Korea Appraisal Board  
Korea Appraisal Board  
Appraisal Board

1. 표준주택가격
2. 개별주택가격
3. 공동주택가격



## 1. 표준주택가격

### 판례 1

지방세법 시행령 제142조 제2호 단서에서 ‘유사한 인근 주택’의 판단 기준

‘유사한 인근 주택’에 해당하는지 여부는 주택공시가격뿐만 아니라 주택의 면적, 규모, 형태, 구조, 위치, 경과연수, 단위 면적당 시가 등의 유사성을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것이다.

[대법원 2011.5.26, 선고, 2009두8434, 판결]

#### 【판시사항】

[1] 구 지방세법 제195조의2의 세부담 상한제와 관련하여, 구 지방세법 시행령 제142조 제2호 단서에서 ‘유사한 인근 주택’의 판단 기준으로 들고 있는 주택공시가격이 예시적인지 여부(적극) 및 ‘유사한 인근 주택’에 해당하는지 판단하는 기준

[2] 관할 행정청이 甲 신축주택의 소유자에게 공시된 주택공시가격을 기준으로 2007년도 재산세 등 부과처분을 한 사안에서, 甲 주택과 주택공시가격이 동일한 乙 주택은 甲 주택보다 전용면적이 작고 단위 면적당 시가가 높지만 丙 등 주택은 주택공시가격과 면적, 단위 면적당 시가 등이 모두 유사한 점, 乙 주택은 丙 등 주택보다 2006년도 재산세 산출액 대비 과세액의 비율이 낮아 과세액이 甲 주택에 대하여 산출한 재산세액 상당액과 현저한 차이가 있는 점 등을 고려해 보면, 乙 주택은 구 지방세법 시행령 제142조 제2호 단서의 ‘유사한 인근 주택’이라 보기 어렵고 丙 등 주택 중 하나가 여기에 해당한다고 볼 수가 있는데도, 乙 주택을 ‘유사한 인근 주택’으로 보아 甲 주택에 대한 직전연도의 재산세액 상당액이 乙 주택에 대하여 직전연도에 과세된 재산세액과 현저한 차이가 있다는 이유로 이를 감안하지 않은 위 처분이 위법하다고 본 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례

#### 【참조조문】

[1] 구 지방세법(2008. 12. 31. 법률 제9302호로 개정되기 전의 것) 제195조의2(현행 제122조 참조), 구 지방세법 시행령(2007. 12. 31. 대통령령 제20517호로 개정되기 전의 것) 제142조 제1호 [현행 제118조 제2호 (가)목 참조], 제2

호 [현행 제118조 제2호 (라)목 참조] / [2] 구 지방세법(2008. 12. 31. 법률 제9302호로 개정되기 전의 것) 제195조의2(현행 제122조 참조), 구 지방세법 시행령(2007. 12. 31. 대통령령 제20517호로 개정되기 전의 것) 제142조 제1호 [현행 제118조 제2호 (가)목 참조] , 제2호 [현행 제118조 제2호 (라)목 참조]

## 2. 개별주택가격

### 질의회신 1 개별주택가격 결정통지문 발송 관련

주택의 부속토지와 건물 소유자가 다른 경우에는 서로 이해관계자(임대인과 임차인)이므로 주택의 건물과 부속 토지를 일괄가격으로 각 각 통지해야 한다.

[부동산평가과-2060, 2010.05.18]

#### 【질의요지】

주택의 부속토지와 건물 소유자가 다른 경우에 부속토지가격과 건물가격을 분리하여 통지할 수 있는지 여부

#### 【회신내용】

주택가격 공시제도는 건물과 부속토지를 일체로 평가·산정하여 과세형평을 도모하기 위해 '05년부터 시행하고 있으며, 개별주택가격에 대한 의견청취 및 이의신청은 주택 소유자, 그 밖에 이해관계자가 할 수 있도록 규정(부동산공시법시행령 제34조 및 제36조)하고 있는 바, 주택의 부속토지와 건물 소유자가 다른 경우에는 서로 이해관계자(임대인과 임차인)이므로 주택의 건물과 부속토지를 일괄가격으로 각 각 통지하는 것이 타당한 것으로 사료됩니다.

### 질의회신 2 개별주택가격 결정

주택가격은 인근 유사단독주택의 거래가격 또는 임대료와 당해 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건축에 필요한 비용추정액을 참작하여 평가·산정하고 있으며, 저가의 건축자재가 사용되거나 신축한지 오래되어 노후화가 심한 경우에는 건부감가를 반영하여 주택가격을 산정하고 있으나, 공시지가는 토지에 건물 기타의 정착물이 있는 경우에는 그 정착물 등이 없는 토지의 나지상태(최유효이용 전제)를 상정하여 평가·산정하고 있어 주택가격과 공시지가가 차이가 날 수 있습니다.

[2010.05.18 부동산평가과-2055]

**【질의요지】**

- [1] 주택의 부속토지만 소유하고 있는데 주택가격을 결정하여 통보한 사유는?  
 [2] 개별주택가격이 토지분의 개별공시지가 보다 저 평가된 사유는?

**【회신내용】**

[1] 주택가격 공시제도는 과세형평을 도모하기 위해 '05년부터 도입하여 시행하고 있으며, 개별주택가격의 결정은 건물과 부속토지를 일체로 평가·산정하여 주택(부속토지)소유자에게 행정서비스 차원에서 개별통지와 함께 시·군·구의 인터넷 열람서비스를 병행하고 있음을 이해하여 주시기 바랍니다.

[2] 주택가격과 공시지가가 차이가 나는 이유는 아래와 같이 가격의 조사·산정기준이 다르기 때문입니다.

주택가격은 인근 유사단독주택의 거래가격 또는 임대료와 당해 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건축에 필요한 비용추정액을 참작하여 평가·산정하고 있으며, 저가의 건축자재가 사용되거나 신축한지 오래되어 노후화가 심한 경우에는 건부감가(建附減價 ; 토지상의 건물이 최우효이용의 상태에 있지 못하여 토지의 가격이 하락하게 된다. 이러한 토지에 대한 제약분<건물의 철거비용 등>을 가격에서 감가할 때 나타나는 감가를 말한다)를 반영하여 주택가격을 산정하고 있으며, 공시지가는 토지에 건물 기타의 정착물이 있는 경우에는 그 정착물 등이 없는 토지의 나지상태(최우효이용 전제)를 상정하여 평가·산정하고 있음을 알려드립니다.

**질의회신 3 개별주택가격의 정정**

개별주택가격의 토지검증단가를 표시하지 않았다는 사실만으로 위 개별주택가격의 정정사유에 반드시 해당한다고 볼 수는 없으므로 주택가격의 검증절차를 거쳤는지 여부(검증절차를 거친 경우라면 정정사유로 보기 어려움) 등 사실관계를 파악하며 판단하여야 할 것으로 사료됩니다.

[2010.12.20 부동산평가과-3857]

**【질의요지】**

개별주택가격을 결정·공시함에 있어 감정평가사의 토지검증단가를 표시하지 않은 경우 정정사유에 해당하는지의 여부

**【회신내용】**

가. 개별주택가격의 정정은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제 13조 및 제16조제8항의 규정에 의하면 시장·군수 또는 구청장은 개별주택가격에 위한(違算), 오기, 표준주택 선정의 착오 그 밖에 대통령령이 정하는 “명백한 오류”가 있음을 발견한 때에는 지체없이 이를 정정하도록 규정하고 있으며, 위 “명백한 오류”라 함은 법 제16조의 규정에 의한 절차중 주택소유자의 의견청취 또는 공시절차를 거치지 아니한 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역 등 주택가격에 영향을 미치는 주요요인의 조사를 잘못된 경우, 법 제16조제7항의 규정에 의한 주택가격비준표 적용에 오류가 있는 경우를 말합니다.

나. 개별주택가격의 토지검증단가를 표시하지 않았다는 사실만으로 위 개별주택가격의 정정사유에 반드시 해당한다고 볼 수는 없으므로 주택가격을 결정·공시함에 있어 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조제4항 및 제1·6조제8항의 규정에 따라 주택가격의 검증절차를 거쳤는지 여부(검증절차를 거친 경우라면 정정사유로 보기 어려움) 등 사실관계를 파악하며 판단하여야 할 것으로 사료됩니다.

### 3. 공동주택가격

#### 질의회신 1 공동주택가격 조사사항

아파트의 경우와 같이 Set Back 면적의 감소 등 공법상 제한 및 지분감소의 영향은 이미 매매가격에 반영되어 거래된다고 볼 수 있고, 이를 참작하여 공시한 공동 주택가격은 정정 등의 대상이 되지 않습니다.

[2010.12.20 부동산평가과-3845 ]

#### 【질의요지】

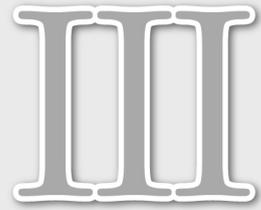
아파트 단지의 전체 대지 면적 중 일부가 도로로 사용되는 등 공법상 제한이나 지분증감이 주택가격 산정에 영향을 미치는지 여부 등

#### 【회신내용】

- 1) 공동주택가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조의 규정에 따라 조사당시 거래가격 등 제반 가격형성요인을 참작한 적정가격을 공시하고 있고, 오기, 위산, 의견청취, 절차상 하자, 동 호수, 층의 표시 등 주요요인의 조사를 잘못된 경우에 정정할 수 있습니다.
- 2) 또한, 공동주택공시가격은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 공부상 건물부분과 그 대지권을 일괄로 조사·산정하여 공시하고 있습니다.
- 3) 따라서, 질의한 아파트의 경우와 같이 Set Back 면적의 감소 등 공법상 제한 및 지분감소의 영향은 이미 매매가격에 반영되어 거래된다고 볼 수 있고, 이를 참작하여 공시한 공동주택가격은 정정 등의 대상이 되지 않음을 알려드립니다. 끝.

Korea Appraisal Board

부동산 가격공시 업무 관련 판례 및 질의 회신



지가변동률

Korea Appraisal Board  
Korea Appraisal Board  
Appraisal Board



**판례 1** 구의 지가변동률이 아닌 시의 지가변동률을 적용한 경우 위법 여부

관련 규정에 의하면 인근 지가변동률을 참작하게 되어 있으므로 수용대상 토지 소재지인 울산시 남구의 지가변동률을 참작하여야 하는 것이며 울산시 전체의 지가변동률을 참작하는 것은 위법하다.

[대법원 1990. 03. 13. 선고 90누189 판결]

**【판시사항】**

울산시 남구에 있는 수용대상토지의 보상액을 평가함에 있어 울산시 전체의 지가변동률을 참작함의 적부(소극)

**【판결요지】**

토지수용법 제46조 제2항과 국토이용관리법 제29조제5항, 같은법시행령 제49조제1항제1호에 의한 보상액을 평가함에 있어서는 인근지가변동률을 참작하게 되어 있으므로 이 사건 수용대상 토지소재지인 울산시 남구의 지가변동률을 참작하지 아니하고 그와 다른 울산시 전체의 지가변동률을 참작하여 보상액을 평가하였다면 이는 지가변동률의 참작을 잘못된 것이 되어 위법하다고 볼 수 밖에 없다.

**【참조조문】**

토지수용법 제46조제2항, 국토이용관리법 제29조제5항, 같은법시행령 제49조제1항제1호

**판례 2** 도매물가상승률이 지가변동율에 비해 현저히 저율인 경우

기준지가가 고시된 지역 내의 토지에 대한 수용보상액의 산정에 있어서 도매물가상승률이 지가변동률에 비하여 현저하게 저율이어서 토지보상액 평가에 미치는 영향이 미미할 뿐 아니라 이를 참작하는 것이 오히려 재결 금액보다 적은 보상액 산정의 결과를 가져올 수 있는 것이라면 이를 참작하지 않았다고 하여 그 평가가 잘못된 것이라고 할 수 없다.

【대법원 1991.2.8. 선고 90누6767 판결】

**【관시사항】**

가. 기준지가가 고시된 지역 내의 토지에 대한 수용보상액의 산정에 있어서 지가 변동율에 비하여 현저하게 저율인 도매물가상승율을 참작하지 아니한 감정평가의 적부(적극)

나. 수용토지와 공부상 지목이 동일하고 근접해 있으나 이용상황이나 용도지역, 공법상 제한 등이 다른 거래사례토지의 가격을 참작하지 아니한 수용토지에 대한 감정평가의 적부(적극)

**【판결요지】**

가. 기준지가가 고시된 지역 내의 토지에 대한 수용보상액의 산정에 있어서 도매 물가상승률이 지가변동률에 비하여 현저하게 저율이어서 토지보상액 평가에 미치는 영향이 미미할 뿐 아니라 이를 참작하는 것이 오히려 재결금액보다 적은 보상액 산정의 결과를 가져올 수 있는 것이라면 이를 참작 하지 않았다고 하여 그 평가가 잘못된 것이라고 할 수 없다.

나. 기준지가가 고시된 지역 내의 수용토지의 가액을 평가함에 있어 위 토지와 자연적, 사회적 조건이 유사한 토지는 "택지개발예정지구"라는 공법상 제한 때문에 매매가 중단된 상태로서 매매사례가 전무하고 수집된 사례자료 중 위 토지와 근거리의 인접한 거래사례토지는 위 토지와 공부상 지목이 동일하고 거리가 근접해 있다는 점을 제외하면 이용상황이나 용도 지역, 공법상제한 등이 달라 유사성이 있다고 할 수 없어 위 거래사례토지 의 가격을 참작하지 않았다면 그 평가가 부적절하다고 할 수 없다.

**【참조조문】**

가.나. 구 국토이용관리법(1989.4.1.법률 제4120호로 개정되기 전의 것) 제29조 / 가. 같은법시행령(1989.8.18.대통령령 제12781호로 개정되기 전의 것) 제48조 제1항 제2호

**【참조판례】**

가. 대법원 1990.5.8. 선고 89누8002 판결(공1990,1271), 1990.10.23. 선고 90누3010 판결(공1990,2438)

**판례 3** 도매물가상승률과 지가변동율이 근소한 경우

손실보상액을 산정함에 있어서는 기준지가평가기준일부터 원재결일까지 한국은행이 매월 조사 발표하는 도매물가상승율을 참작하도록 규정하고 있으나 도매물가상승율이 지가변동율에 비하여 근소하거나 미미하여 지가변동율을 적용하는 것만으로 적정시가에 접근하는 가액을 산출할 수 있다고 인정되는 경우라면 여기에 다시 도매물가상승율을 적용 참작하여야 하는 것은 아니라 할 것이다.

【대법원 1991.3.27. 선고 88누11681 판결】

**【판시사항】**

가. 인근 유사토지의 정상거래가격을 참작하여 반영한 이상 위 인근유사토지 정상거래가격의 반영방법과 정도에 관하여 구체적 계산과정이나 근거를 밝히지 아니하였더라도 적법한 평가라고 본 사례

나. 기준지가가 고시된 지역내의 수용토지에 대한 손실보상액을 산정함에 있어서 도매물가상승율이 지가변동율에 비하여 근소하거나 미미한 경우에도 이를 적용 참작하여야 하는지 여부(소극)

**【판결요지】**

가. 수용토지를 감정평가함에 있어 인접토지의 호가와 또 다른 인접토지의 보상액을 참작하고 나머지 인근토지에 대한 거래사례는 개발이익 등이 포함된 가격에 의한 것이라고 하여 고려하지 아니하였다면 일단 구 국토이용관리법 제29조 제5항(1989.4.1. 법률 제4120호로 삭제되기 전의 것)이 요구하는 산정요인인 인근 유사토지의 정상거래가격을 참작하여 반영한 것이라고 볼 수 있을 것이고 위 인근 유사토지 정상거래가격의 반영방법과 정도에 관하여 구체적 계산과정이나 근거를 밝히지 아니하였다고 하여 위 소정의 사항들을 참작하지 아니한 위법한 평가라고 할 수는 없다.

나. 구 국토이용관리법 제29조 제5항, 같은법시행령 제49조 제1항 제2호(1989.8.18. 대통령령 제12781호로 삭제되기 전의 것)에 의하면 기준지가가 고시된 지역 내의 토지를 수용하는 경우에 그 손실보상액을 산정함에 있어서는 기준지가평가기준일부터 원재결일까지 한국은행이 매월 조사 발표하는 도매물가상승율을 참작하도록 규정하고 있으나 도매물가상승율 1.4%가 지가변동율

9.5%에 비하여 근소하거나 미미하여 지가변동율을 적용하는 것만으로 적정시가에 접근하는 가액을 산출할 수 있다고 인정되는 경우라면 여기에 다시 도매물가상승율을 적용 참작하여야 하는 것은 아니라 할 것이다.

**【참조조문】**

구 국토이용관리법(1989.4.1. 법률 제4120호로 삭제되기 전의 것) 제29조, 동법시행령 제48조, 제49조 제1항 제2호(1989.8.18. 대통령령 제12781호로 삭제되기 전의 것)

**【참조판례】**

가. 대법원 1989.6.13. 선고 88누8777 판결 / 나. 1990.5.8. 선고 89누8002 판결, 1990.10.23. 선고 90누3010 판결 / 라. 1990.10.10. 선고 90누3348 판결

**판례 4    도매물가상승률을 고려하지 않은 보상평가 적법여부**

수용토지에 대한 2개의 감정평가서가 13개 또는 20개의 표준지를 나열하였을 뿐 어떤 토지에 대하여 어떤 표준지를 선정하였으며, 표준지 기준지가에 지가변동율, 지역요인 및 개별요인 기타 사항들이 어떻게 참작되었는지 전혀 알 수 없게 되어 있고, 또 도매물가상승율은 전혀 고려하지 아니하였다면 위 각 보상액평가는 법령에 따른 적법한 평가라고 볼 수 없다.

**【대법원 1991.5.28. 선고 90누6316 판결】**

**【판시사항】**

가. 어떤 수용토지에 대하여 어떤 표준지를 선정하였으며, 표준지 기준지가에 지가변동율 등 개별요인들이 어떻게 참작되었는지 전혀 알 수 없게 되어있고, 도매물가상승율은 전혀 고려하지 아니한 보상액감정평가의 적부(소극)

나. 표준지가 선정되어 있는 토지이나 기준지가 고시 후에 지가가 급등한 경우 토지평가사 임의로 표준지를 배제하고 보상액을 산정할 수 있는지 여부(소극)

**【판결요지】**

가. 수용토지에 대한 2개의 감정평가서가 13개 또는 20개의 표준지를 나열하였을 뿐 어떤 토지에 대하여 어떤 표준지를 선정하였으며, 표준지 기준지가에

지가변동률, 지역요인 및 개별요인 기타 사항들이 어떻게 참작되었는지 전혀 알 수 없게 되어 있고, 또 도매물가상승율은 전혀 고려하지 아니하였다면 위 각 보상액평가는 법령에 따른 적법한 평가라고 볼 수 없다.

나. 당초부터 표준지가 선정되어 있지 않다면 토지수용법 제46조 제1항 소정의 일반적인 손실보상액 산정방법에 따라 그 손실보상액을 산정할 수밖에 없으나 이미 표준지가 선정되어 있는 이상 그 기준지를 기초로 하여 손실보상액을 산정하여야 하고 기준지가 고시 후에 지가가 급등하였다는 이유로 토지평가사 임의로 표준지를 배제할 수는 없다.

**【참조조문】**

구 토지수용법(1989.4.1. 법률 제4120호로 개정되기 전의 것) 제46조 제2항, 구 국토이용관리법 제29조 제3항, 제5항(1989.4.1. 법률 제4120호로 삭제되기 전의 것), 같은법시행령 제48조 제1항, 제49조(1989.8.18. 대통령령 제12781호로 삭제되기 전의 것)

**【참조판례】**

대법원 1990.6.26. 선고 88누9114 판결(공1990,1589), 1991.1.15. 선고 90누4389 판결(공1991,763), 1991.4.23. 선고 90누3539 판결(공1991,1512) 대법원 1988.12.27. 선고 87누683 판결

**판례 5 ‘인근토지의 지가변동률’의 의미 및 지가변동의 입증책임**

인근토지의 지가변동률이라 함은 특단의 사정이 없는 한 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률을 의미한다 할 것이고, 당해 사업으로 인하여 지가가 변동되었다는 점에 대한 주장·입증책임은 인근 구·시·군의 지가변동률의 적용을 원하는 자에게 있다.

[대법원 1993. 05. 14. 선고 92누7795 판결]

**【판시사항】**

수용대상토지에 대한 보상액 산정에 있어서 참작하여야 할 ‘인근토지의 지가변동률’의 의미

**【판결요지】**

구 토지수용법(1991. 12. 31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조제2항에서 말하는 인근토지의 지가변동률이라 함은 특단의 사정이 없는 한 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률을 의미한다 할 것이고, 다만 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가가 당해 사업으로 인하여 변동되었다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 경우에는 인근 구·시·군의 지가변동률을 참작하여야 할 것이며, 당해 사업으로 인하여 지가가 변동되었다는 점에 대한 주장, 입증책임은 인근 구·시·군의 지가변동률의 적용을 원하는 자에게 있다.

**【참조조문】**

구 토지수용법(1991. 12. 31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조제2항, 감정평가에관한규칙 제17조제1항, 제6항, 행정소송법 제26조[입증책임]

**판례 6 ‘인근토지의 지가변동률’의 의미**

‘인근토지의 지가변동률’은 특단의 사정이 없는 한 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률을 뜻한다.

[대법원 1993. 08. 24. 선고 93누968 판결]

**【판시사항】**

수용대상토지에 대한 보상액 산정에 있어서 참작하여야 할 “인근토지의 지가변동률”의 의미

**【판결요지】**

구 토지수용법(1991. 12. 31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조제2항에서 말하는 지가변동률은 특단의 사정이 없는 한 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률을 뜻하되, 다만 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가가 당해 사업으로 인하여 변동되었다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에는 그러한 개발이익이 반영되어 있지 아니한 인근 구·시·군의 지가변동률을 참작하여야 한다.

**【참조조문】**

구 토지수용법 제46조제2항

**【참조판례】**

대법원 1993. 5. 14. 선고 92누7795 판결(공1993, 1733)

**판례 7 도시계획구역 내에 있는 토지의 지가변동률 적용방법**

수용대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우에는 원칙적으로 지목별 지가변동률이 아닌 용도지역별 지가변동률을 적용하여야 한다.

[대법원 1993. 10. 22. 선고 93누11500 판결]

**【판시사항】**

도시계획구역 내에 있는 토지의 손실보상금 산정에 적용될 지가변동률

**【판결요지】**

수용대상토지의 보상금을 산정하기 위하여 표준지공시지가를 수용재결시의 가액으로 시점 수정함에 있어, 수용대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우에는 원칙적으로 지목별 지가변동률이 아닌 용도지역별 지가변동률을 적용하여야 한다.

**【참조조문】**

구 토지수용법(1991. 12. 31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조제2항, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제9조

**【참조판례】**

대법원 1992. 9. 25. 선고 92누7962 판결(공1992, 3025), 1993. 8. 27. 선고 93누7068 판결(공1993하, 2650)

**판례 8 당해 사업의 시행으로 인하여 변동된 경우의 지가변동률 적용 방법**

대상 토지가 소재하는 구·시·군의 지가가 당해 사업으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우 당해 사업과 관련이 없는 인근 구·시·군의 지가변동률을 적용한다.

[대법원 1994. 05. 27. 선고 93누15397 판결]

**【판시사항】**

수용대상토지 소재지의 지가가 당해 사업의 시행으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우 인근 구·시·군의 지가변동률을 적용하여야 하는지 여부

**【판결요지】**

수용대상토지의 손실보상액을 산정함에 있어서 적용되어야 할 표준지의 공시 기준일로부터 수용재결일까지 기간 동안의 지가변동률은 원칙적으로 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률을 의미하지만, 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가가 당해 사업으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 당해 사업과 관련이 없는 인근 구·시·군의 지가변동률을 적용하여야 한다.

**【참조조문】**

구 토지수용법 (1991. 12. 31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조제2항

**【참조판례】**

대법원 1993. 5. 14. 선고 92누7795 판결(공1993하, 1733), 1993. 7. 13. 선고 92누15222 판결, 1994. 5. 27. 선고 93누24223 판결(동지), 1994. 5. 27. 선고 94누941 판결(동지)

**판례 9    공시기준일로부터 수용재결이 기간 동안의 지가변동률 적용 여부**

손실보상금을 산정하기 위하여 적용할 지가변동률은 대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률이어야 하지만, 지가변동률이 당해 수용목적 사업으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 당해 사업과 관련 없는 인근지역의 지가변동률을 적용하여야 한다.

[대법원 1995. 04. 11. 선고 94누262 판결]

**【관시사항】**

손실보상금을 산정하기 위하여 적용할 표준지공시지가 공시기준일로부터 수용재결일까지 기간 동안의 지가변동률

**【판결요지】**

수용대상토지의 손실보상금을 산정하기 위하여 적용할 표준지공시지가 공시기준일로부터 수용재결일까지 기간 동안의 지가변동률은 원칙적으로 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률이어야 하지만, 그 지가변동률이 당해 수용목적 사업으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 당해 사업과 관련 없는 인근지역의 지가변동률을 적용하는 방법 등으로 당해 사업으로 인한 영향을 배제한 적정 변동율을 적용하여야 한다.

**【참조조문】**

구 토지수용법(1991. 12. 31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조제2항

**【참조판례】**

대법원 1993. 7. 13. 선고 92누1522 판결, 1994. 5. 27. 선고 93누15397 판결

**질의회신 1**

**당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동률 적용의 의미**

당해 사업의 시행으로 인하여 사업시행지역의 지가가 변동되지 아니한 경우에는 평가대상토지가 속하는 지역의 지가변동률을 적용하되, 만약 당해 사업으로 인하여 사업시행지역의 지가가 변동된 경우에는 당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동률을 참작하여 평가한다는 의미이다.

[2002. 12. 10. 토관 58342-1773]

**【질의요지】**

공공용지취득을 위한 평가시 당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동률을 참작하여 평가한다는 의미는?

**【회신내용】**

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조제2항제1호의 규정에 의하면 공

공사업에 편입되는 토지의 보상가액은 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 공시지가(표준지)를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동률, 도매물가상승률 기타 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 참작하여 평가하도록 되어 있으며, 이 경우 당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동률을 참작하여 평가한다는 의미는 당해 사업의 시행으로 인하여 사업시행지역의 지가가 변동되지 아니한 경우에는 평가대상토지가 속하는 지역의 지가변동률을 적용하되, 만약, 당해 사업으로 인하여 사업시행지역의 지가가 변동된 경우에는 당해 공공사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동률을 참작하여 평가한다는 의미라고 봅니다.

## 2015 부동산 가격공시 업무 관련 판례 및 질의회신

- 인 쇄 : 2014년 12월
- 발 행 : 2014년 12월
- 발행처 : 한 국 감 정 원
- 편 집 : 이희원 처장 김세형 부장  
이영민 과장 박병춘 과장  
김재민 과장 최지혜 대리  
최정환 대리 백성대 대리  
고지혜 대리

---

비 매 품

주 소 : 대구광역시 동구 이노벨리로291(신서동)

인터넷 : 국토교통부 <http://www.molit.go.kr/>  
한국감정원 <http://www.kab.co.kr/>