

# 개별공시지가결정처분취소

[대법원 1996. 9. 20. 선고 95누11931 판결]

## 【판시사항】

- [1] 개별토지가격이 시가를 초과하거나 미달한다는 사유만으로 그 가격결정이 위법한지 여부(소극)
- [2] 어느 연도의 개별토지가격을 당해 연도가 아닌 그 이후의 연도에 추가로 조사·결정할 수 있는지 여부(적극)
- [3] 표준지로 선정된 토지의 개별공시지가에 대한 불복 방법

## 【판결요지】

- [1] 개별토지가격은 당해 토지의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로 단지 그 가격이 시가나 실제 거래가격을 초과하거나 미달한다는 사유만으로 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격결정이 위법하다고 단정할 것은 아니고 당해 토지의 실제 취득가격이 당해 연도에 이루어진 공매에 의한 가격이라고 해서 달리 볼 것은 아니다.
- [2] 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 제6조](#)는 개별토지가격결정의 절차를 규정한 다음 그 단서에서 지가조사에서 누락된 토지의 가격을 추가로 조사·결정하는 경우에는 일부 절차를 생략할 수 있도록 규정하고 있으므로, 행정청으로서 어느 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 비교표준지 공시지가에 대한 [구 지가공시및토지등의평가에관한법률 제8조 제1항](#)소정의 이의신청권을 행사할 수 없게 된 것이라고 말할 수 없다.
- [3] 표준지로 선정된 토지의 공시지가에 대하여 불복하기 위하여는 [구 지가공시및토지등의평가에관한법률 제8조 제1항](#)소정의 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 취소를 구하는 행정소송을 제기하여야 하고, 그러한 절차를 밟지 아니한 채 개별토지가격결정의 효력을 다투는 소송에서 그 개별토지가격 산정의 기초가 된 표준지 공시지가의 위법성을 다툴 수는 없다.

## 【참조조문】

- [1] [구 지가공시및토지등의평가에관한법률\(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것\)](#) 제8조 제1항, 제10조 제1항, [개별토지가격합동조사지침\(국무총리령 제241호, 제248호\)](#) 제6조, 제7조
- [2] [구 지가공시및토지등의평가에관한법률\(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것\)](#) 제8조 제1항, 제10조 제1항, [개별토지가격합동조사지침\(국무총리령 제241호, 제248호\)](#) 제6조, 제7조
- [3] [구 지가공시및토지등의평가에관한법률\(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것\)](#) 제5조, 제8조 제1항, 제10조 제1항, [개별토지가격합동조사지침\(국무총리령 제241호, 제248호\)](#) 제6조, 제7조

## 【참조판례】

- [1] [대법원 1995. 11. 21. 선고 94누15684 판결\(공1996상, 85\)](#), [대법원 1996. 7. 12. 선고 93누13056 판결\(공1996하, 2543\)](#)/[3] [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 1996.](#)

5. 10. 선고 95누9808 판결(공1996하, 1871)

**【전문】**

**【원고,상고인】**

**【피고,피상고인】**

서울특별시 서초구청장

**【원심판결】**

서울고법 1995. 7. 7. 선고 93구35782 판결

**【주문】**

상고를 기각한다. 상고비용은 원고의 부담으로 한다.

**【이유】**

원고의 상고이유를 본다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

[지가공시및토지등의평가에관한법률\(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되어 1996. 6. 30.부터 시행되기 전의 것, 이하 '지가공시법'이라 한다\) 제10조와 개별토지가격합동조사지침\(1990. 4. 11. 국무총리훈령 제241호로 제정되고 1991. 3. 29. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것, 이하 '합동조사지침'이라 한다\)에 의하여 결정되는 개별토지가격은 당해 토지의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로 단지 그 가격이 시가나 실제 거래가격을 초과하거나 미달한다는 사유만으로 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격결정이 위법하다고 단정할 것은 아니고\(당원 1995. 11. 21. 선고 94누15684 판결참조\), 당해 토지의 실제 취득가격이 당해 연도에 이루어진 공매에 의한 가격이라고 해서 달리 볼 것은 아니라 할 것이다.](#)

원심은 그 거시 증거에 의하여, 원고가 1990. 8. 29. 서울특별시로부터 체비지였던 이 사건 토지를 공매에 의하여 ㎡당 금 1,514,623원에 매수하였는데 피고가 1993. 7. 14. 1990년도 개별토지가격결정 과정에서 누락된 이 사건 토지의 1990년도 개별토지가격을 ㎡당 금 820,000원으로 결정·공고한 사실을 인정한 다음, 이 사건 개별토지가격결정이 지가공시법 및 합동조사지침이 정하고 있는 절차와 방법에 따라 적법하게 이루어진 이상 그 개별토지가격이 위 공매가격보다 낮다는 사유만으로 위법하게 되는 것은 아니라고 판단하였는바, 원심의 위와 같은 판단은 위에서 실시한 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 소론이 지적하는 바와 같은 법리오해, 이유불비, 이유모순의 위법이 있다고 할 수 없다. 논지는 이유 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

지가공시법 제10조 제1항과 개별토지가격합동조사지침에서는 개별토지의 어떤 연도의 가격은 반드시 그 당해 연도에 결정하도록 규정하고 있지는 아니하고, 또한 합동조사지침 제6조는 개별토지가격결정의 절차를 규정한 다음 그 단서에서 지가조사에서 누락된 토지의 가격을 추가로 조사·결정하는 경우에는 일부 절차를 생략할 수 있도록 규정하고 있으므로, 행정청으로서 어떤 연도의 개별토지가격을 당해 연도가 아닌 그 이후의 연도에 추가로 조사·결정할 수 있다 할 것이고, 이와 같이 추가로 개별토지가격을 조사·결정하였다고 해서 그 개별토지의 소유자가 그 때문에 비교표준지 공시지가에 대한 지가공시법 제8조 제1항 소정의 이의신청권을 행사할 수 없게 된 것이라고 말할 수 없다 .

원심의 판단은 비록 그 이유 실시에 다소 부적절한 점이 있지만 그 결론에 있어서는 위에서 실시한 법리에 따

른 것으로서 정당하고, 거기에 소론이 지적하는 바와 같은 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다. 논지도 이유 없다.

### 3. 상고이유 제3점에 대하여

표준지로 선정된 토지의 공시지가에 대하여 불복하기 위하여는 지가공시법 제8조 제1항 소정의 이의절차를 거쳐 처분청을 상대로 그 공시지가결정의 취소를 구하는 행정소송을 제기하여야 하는 것이고, 그러한 절차를 밟지 아니한 채 개별토지가격결정의 효력을 다투는 소송에서 그 개별토지가격 산정의 기초가 된 표준지 공시지가의 위법성을 다투 수는 없다 할 것이다([당원 1995. 3. 28. 선고 94누12920 판결](#), 1996. 5. 10. 선고 95누9808 판결 각 참조).

원심이 이와 같은 취지에서 이 사건 토지의 비교표준지 공시지가가 부당하게 낮게 결정되는 바람에 그 공시지가를 기초로 한 이 사건 토지의 개별토지가격 역시 부당하게 낮게 결정되어 위법하다고 하는 원고의 주장을 배척한 것은 정당하고, 이와 같이 표준지 공시지가의 위법성을 개별토지가격결정에 대한 소송에서 주장할 수 없도록 하였다고 해서 [헌법 제27조](#) 소정의 국민의 재판받을 권리를 침해하는 것이라고 할 수도 없으므로, 거기에 소론이 지적하는 바와 같은 법리오해, 판단유탈의 위법이 있다고 할 수 없다. 논지 역시 이유 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.