



# 표준지공시지가 조사평가기준 위반을 이유로 표준지공시지가 결정처분을 취소하는 판결을 이끌어 낸 사례

2025.11.25

## 1. 사안의 배경

의뢰인은 2021년경 물류단지 조성계획에 대한 승인을 받아 자신이 소유한 토지(이하 ‘이 사건 토지’라고 합니다)를 유통상업단지로 조성하는 공사를 시행하였습니다. 이후 국토교통부는 이 사건 토지를 표준지로 선정하고, 2024년 이 사건 토지의 2024년 표준지공시지가를  $\text{m}^2$ 당 658,700원으로 정하여 의뢰인에게 통지하였습니다.

그런데 국토교통부가 통지한 위 표준지공시지가가 의뢰인이 물류단지를 조성한 뒤 적용한 분양가보다 현저히 높은 수준이었습니다. 이에 의뢰인은 표준지공시지가가 부당하게 높게 산정되었다는 것을 이유로 위 2024년 표준지공시지가 결정처분(이하 ‘이 사건 처분’이라고 합니다)의 취소를 구하는 행정심판을 제기하였습니다. 이후 중앙행정심판위원회는 이 사건 처분이 적법하다고 보아 의뢰인의 청구를 기각하였으며, 이에 의뢰인은 이 사건 처분의 취소를 구하는 소송을 제기하였습니다.

의뢰인은 처음에는 다른 법무법인을 대리인으로 선임하여 위 표준지공시지가 산정시 비교표준지 선정이 잘못되었다는 점 위주로 변론을 전개하였습니다. 그런데 통상 법원은 대법원 1993. 11. 12. 선고 93누8344 판결의 취지(표준지와 당해 수용대상토지의 위치, 이용상황, 주변환경 등에 다소 상이한 점이 있다 하더라도 이러한 점은 지역요인이나 개별요인의 분석 등 품등비교에서 참작하면 됨)에 따라 비교표준지 선정이 위법하다는 주장을 배척하는 경우가 대부분이었고, 또한 표준지공시지가 결정처분을 취소하게 되면 그 토지를 기초로 산정한 개별공시지가 뿐만 아니라 그 개별공시지가를 기초로 부과한 각종 세금에 변경이 필요해 표준지공시지가 결정처분을 취소하는 사례 자체가 극히 드물었습니다.

이에 의뢰인은 제1심 진행 중에 법무법인(유) 세종을 선임하여 보다 명확하고 강력한 취소사유를 찾아 소송을 수행하여 줄 것을 요청하였습니다.

## 2. 법원의 판단 – 이 사건 처분 취소(의뢰인 승소)

법무법인(유) 세종은 이 사건 처분의 기초가 되는 감정평가에 있어 비교표준지 선정이 적절하였는지 보다는 표준지공시지가 산정을 위한 감정평가가 표준지공시지가 조사평가기준(이하 ‘이 사건 평가기준’이라고 합니다)에 부합하는 것인지에 대해 중점적으로 다투었습니다.

이 사건 평가기준 제21조 제1항은 표준지공시지가의 산정방법으로 거래사례비교법, 원가법, 수익환원법을 열거하면서, 먼저 그 중에서 가장 적합하다고 판단되는 평가방식 하나를 선택하여 감정을 한 뒤 다른 평가방식에 따라 산정한 가격과 비교하여 그 적정여부를 평가하는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 다만, 예외적으로 다른 평가방식을 적용하는 것이 현저히 곤란하거나 불필요한 경우에는 그 사유를 기재하고 하나의 평가방식으로만 가격을 산정할 수 있도록 하고 있습니다. 법무법인(유) 세종은 국토교통부가 제출한 표준지 조사사항 및 가격평가의견서를 면밀히 검토하여, 국토교통부가 이 사건 처분을 위한 감정평가 당시 이 사건 토지의 가격을 ‘거래사례비교법’으로만 평가하였음에도, 다른 평가방식을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다는 것에 대해서는 그 사유를 구체적으로 기재하지 않았다는 점을 발견하였습니다.

또한 이 사건 평가기준 제11조에서는 표준지의 평가가격을 결정한 때에는 인근 시군구의 유사용도 표준지의 평가가격과 비교하여 가격의 균형여부를 검토하여야 한다고 정하고 있습니다. 법무법인(유) 세종은 국토교통부가 제출한 가격균형협의서를 상세히 검토하여, 국토교통부가 비교대상으로 한 표준지의 용도지역이 모두 농림지역, 계획관리지역, 생산관리지역이고 이 사건 토지와 같이 용도지역이 ‘상업지역’인 표준지는 전혀 비교대상에 포함되지 않았다는 점도 발견하였습니다.

이에 법무법인(유) 세종은 먼저 이 사건 평가기준이 부동산 가격공시에 관한 법률(이하 ‘부동산공시법’이라고 합니다) 제3조 제3항, 같은 법 시행령 제6조 제3항의 순차적 위임에 따라 상위법령의 규정 내용을 보충하기 위하여 마련된 ‘법령보충적 행정규칙’에 해당하고, 이는 법령의 위임한계를 벗어나지 않는 한 대외적인 구속력이 있는 법규명령으로서의 효력을 가진다는 점을 강조하였습니다(대법원 2019. 10. 31. 선고 2013두5845 판결). 나아가 위와 같이 새로 발견된 사실에 근거하여 이 사건 처분은 그 기초가 된 표준지의 평가방식과 관련하여 하자가 존재하고 따라서 이를 통해 산정된 평가가격의 적정성 또한 담보할 수 없으며 나아가 인근 지역에 소재한 용도지역이 상업지역인 다른 토지와 가격균형 여부도 전혀 검토되지 않았다는 점에서 이 사건 평가기준 제21조 제1항 단서, 제11조를 위반한 하자가 있다는 점을 중점적으로 주장하였습니다.

그 결과 법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 전적으로 인정하였고, 특히 이 사건 평가기준이 ‘법령보충적 행정규칙’에 해당하여 법규명령으로서의 효력을 가지며, 이 사건 처분은 그 기초가 된 감정이 이 사건 평가기준에 위반되는 것이어서 위법한 처분에 해당한다고 보아, 이 사건 처분을 취소하는 판결을 선고하였습니다.

### 3. 판결의 의의

표준지공시지가 결정처분을 취소하게 되면 그 표준지를 기초로 한 개별공시지가부터 그 개별공시지를 기초로 산정한 세금까지 연쇄적으로 변동되는 결과가 발생하므로, 표준지공시지가 결정처분이 취소되는 사례는 극히 드뭅니다.

그러나 이번 판결을 통해, 표준지공시지가 산정에 법규명령으로서의 효력을 가진 이 사건 평가기준을 위반한 하자가 있고, 그로 인해 개인의 재산권에 대한 상당한 피해가 발생할 우려가 있다면, 표준지공시지가 결정처분도 충분히 취소될 수 있다는 점을 확인하였습니다.

법무법인(유) 세종은 표준지공시지가 결정처분 취소소송, 보상금증액 청구 소송 등 다수의 토지관련 행정소송 수행 경험은 물론, 그 밖에 다양한 유형의 행정쟁송에 대하여 축적된 경험과 전문성을 가지고 있는바, 향후 유사한 사안으로 어려움을 겪고 계신 분들에게 최선의 도움을 제공해 드릴 수 있음을 말씀드립니다.

## 관련구성원

### 황호석

변호사

02-316-4074

hshwang@shinkim.com

### 이승혁

변호사

02-316-4235

shyulee@shinkim.com

### 강문경

변호사

02-316-4302

mkykang@shinkim.com

### 박재석

변호사

02-316-4313

jspark@shinkim.com