

<바른사회시민회의 정책토론회>

부동산공시가격 이대로 좋은가?

일 시

2020. 6. 30(화) 오후 2시

장 소

국회의원회관 제7간담회실



주 최  , 한국지속가능기업연구회 , 윤창현 의원실

본 토론회는 바른사회tv에서 다시 볼 수 있습니다.

■————— 순 서 —————■

■ 개회사

- 박 인 환 (바른사회시민회의 공동대표)

■ 인사말

- 윤 창 현 (국회의원)

■ 사 회

- 최 창 규 (명지대 경제학과 교수)

■ 발 제

- 정 수 연 (제주대 경제학과 교수)

■ 토 론

- 전 동 흔 (법무법인 율촌 상임고문)

■ 종합토론 및 질의·응답



■ 목 차 ■

■ 발 제

- 부동산 공시가격제도, 이대로 좋은가? 9
- 정 수 연 (제주대 경제학과 교수)

■ 토 론

- 부동산 공시가격 평가제도 개선과제 37
- 전 동 훈 (법무법인 율촌 상임고문)



■ 바른사회시민회의 정책토론회

발 제

■ 정 수 연 제주대 경제학과 교수

부동산 공시가격 제도, 이대로 좋은가?

과세형평성과 납세자권리

정수연, 제주대학교 경제학과 교수, 제주부동산연구센터 센터장



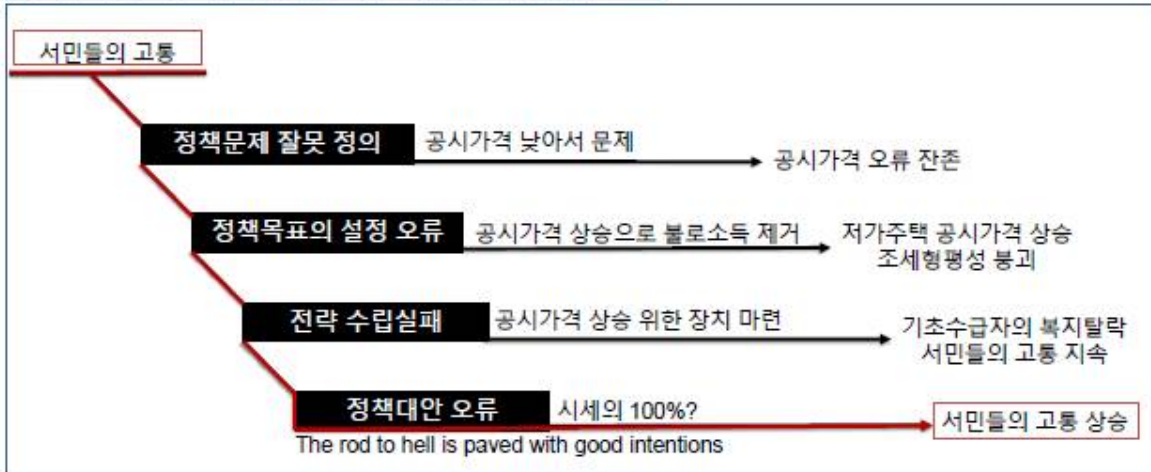
정책문제 정의를 실패하면...

정책을 통해 문제해결이 이루어지기 보다는
문제의 승계가 이루어질 뿐....(Wildavsky, 1979, p.83)

부동산공시가격 제도는 정책문제를 잘 정의했는가?

공시가격의 정확성이 담보되지 않은 상태에서
조세형평성을 달성하는 것은 불가능
서민의 고통은 오히려 가중됨

공시가격 정확성 확보 없이 정책목표 달성이 가능한가?



부동산가격 공시제도의 개요

부동산 유형별 공시가격의 공시주체, 작성주체, 검증책임은 다음의 표와 같음

• 표에서 보는 바와 같이 공시주체의 이원화, 공시가격 작성방법의 이원화, 검증책임의 이원화가 나타나고 있음

- 공시지가는 부동산가격 공시법 제2장에서 규정
- 주택공시가격은 부동산가격 공시법 제3장에서 규정
- 비주거용 부동산은 부동산가격 공시법 제4조와 지방세법 제4조가 충돌중
- 비주거용 부동산 공시제도는 아직 시행되고 있지 않아 제 4장의 내용은 사실상 2019년 현재로서는 존재할 필요가 없음. 비주거용 부동산의 재산세의 기준인 시가표준액에 대한 내용은 부동산가격 공시법이 아니라 지방세법에 규정되어 있음. 즉 비주거용부동산의 재산세 과표는 지방세법을 통해 만들어지고 있는 것이다. 부동산가격 공시법 제 4장은 현재 작동되고 있지 않은 비주거용부동산 공시제도를 담고 있어, 오히려 이 제도를 처음 접하는 연구자, 정치인들에게 혼선을 빚고 있음.

부동산가격 공시제도의 공시주체, 작성주체, 검증책임 현황

구분	명칭	검증평가여부	세부명칭	공시주체	작성주체	검증책임
토지	공시지가	YES	표준지 공시지가 개별 공시지가	국토부장관 시·도지사	감정평가사 지자체 공무원	감정평가사(기명)
단독·다가구주택	주택공시가격	No	표준주택 공시가격 개별주택 공시가격	국토부장관 시·도지사	한국감정원 지자체 공무원	한국감정원(무기명)
아파트·연립·다세대주택 상가, 오피스, 공장 등	공동주택 공시가격	NO	공동주택 공시가격	국토부장관	한국감정원	검증 없음
건물 시가표준액, 토지시가표준액 (비주거용 부동산)				비주거용 부동산 공시제도는 아직 미도입 상태		

- IAAO는 부동산과세정책지침(Standard of Property Tax Policy)에서 “재산세 제도가 복잡하면 어떤 부분이 이익을 받는지 파악하는 것이 불가능 하며 세금을 자산가치에 기반하여 부과한다는 재산세의 원칙이 무너진다고 지적한 바 있음(IAAO, 2010b, p. 12, 정수연, 2019, p. 104).

부동산가격 공시제도의 개요(2020년)

납세자는 어떤 부동산을 가지고 있는가에 따라 전혀 다른 산정방법을 적용받고 있음

부동산가격 공시에 관한 법률

2020년 현재



부동산가격 공시제도의 개요(2020년 기준)

부동산공시가격 작성방법

구분	방법	주체	국제기준	한국적용현황
산정 (Calculation)	인근의 실거래가격을 주로 고려하며 임대료와 원가를 고려함	비감정평가 사	없음 (한국에서만 사용)	주택
감정평가 (Appraisal)	감정평가 3방식(원가법, 거래사례비교법, 수익환원법)과 최유효이용분석	감정평가사	있음 (미국, 영국, 캐나다 정부의 재산세 과세 평가 방법으로 사용 중)	토지

Calculation

Calculation은 "산정"을 뜻한다.
Calculation은 "계산"이 아니다

부동산가격공시에 관한 법률(현행판)

산정방: 2012.05. 20시
- 제13조 제2항제1호의2 제14 조 제 2 호 제 1 항
- 제14조 제2항제1호의2 제15 조 제 2 호 제 1 항
- 제15조 제2항제1호의2 제16 조 제 2 호 제 1 항
출처 : 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/NA/NAFile.nsf/seq/252348d6b612817872400003>)

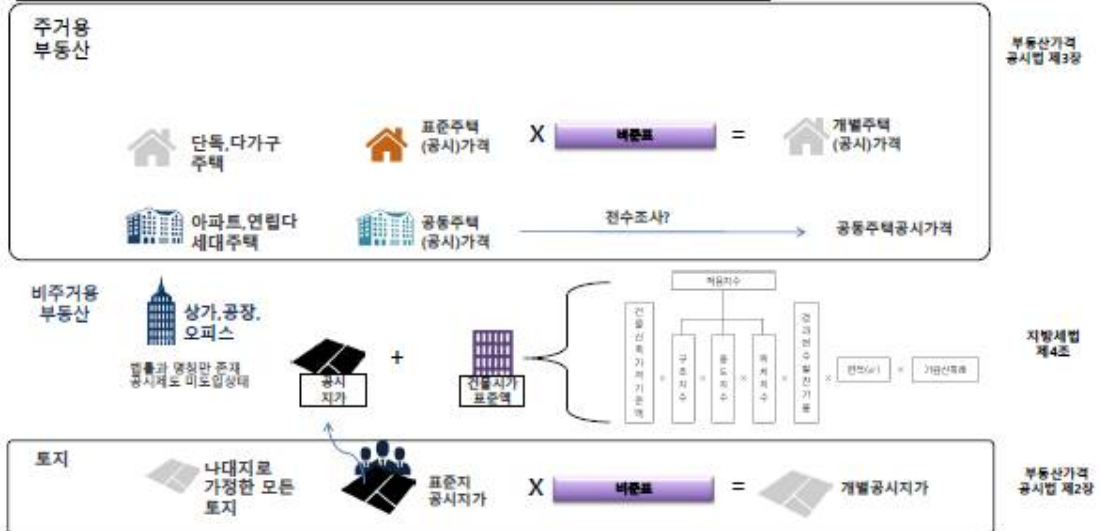
부동산가격공시에 관한 법률(영문판)

CHAPTER 16 PUBLIC ANNOUNCEMENT OF HOUSING PRICES
Article 16 (Inspection, Calculation, Public Announcement, etc. of Reference Housing Price)
Article 17 (Inspection, Calculation, Public Announcement, etc. of Individual Housing Price)
Article 18 (Inspection, Calculation, Public Announcement, etc. of Multi-Party Housing Price)
출처 : 2019.07.20 20:20(<https://www.korea.go.kr/eng/notice/view.do?notice=40250&lang=ENG>)

- 감정평가가격은 유럽 RICS(Royal Institution of Chartered Surveyors)의 레드북(Red Book)과 미국 및 캐나다의 통일감정평가기준(USPAP: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)을 만족하는 시장가치(Market Value)*를 화폐금액으로 표시한 것. 감정평가를 사용하는 미국과 유럽의 과세평가시스템을 전 세계적으로 가치기반시스템(Value Based System)이라고 부름.

6

2020년 현재 부동산공시가격 어떻게 만들어지고 있나?



그에 비하여 미국은...

- 납세자가 어떤 부동산 유형을 소유하였는가에 관계없이 동일한 방식을 적용 : 감정평가(Appraisal)
- 모든 부동산에 대해 감정평가로 과세가치를 만든다는 것을 법률에 명시

콜로라도 주 법률

콜로라도 주 법률 제39조

: Colorado Revised Statutes Title 39. Taxation & 39-1-103

(15) 주 의회는 과세대상 부동산의 실제 가치를 결정하는데 있어 주 **회비 제3항에** 따라 비동질근법(원가방식), 시장질근법(비교방식) 및 소득질근법(수익방식)을 적절하게 고려해야 한다는 것을 분명히 하고 있다. 감정평가주기 1년차에 균일하고 공평하고 공명한 감정평가를 도출하기 위해서, 과세감정평가에 대해 비동질근법, 시장질근법 및 소득질근법을 사용하여 과세대상 부동산의 실제 가치를 수정해야하며...

플로리다주 법률

Online Sunshine
May 8, 2017
Search Statutes: 2015
Official Internet Site of the Florida Legislature
Advanced Legislative Search and Service

Select Year: 2016 Go

The 2016 Florida Statutes

Title XIV
TAXATION AND FINANCE

Chapter 193
ASSESSMENTS

View Entire Chapter

PART I
GENERAL PROVISIONS

193.011 Factors to consider in deriving just valuation.
193.015 Additional specific factor; effect of issuance or denial of permit to dredge, fill, or construct in state waters to their landward extent.
193.016 Property assessor's assessments; effect of determinations by value adjustment board.
193.017 Low-income housing tax credit.
193.018 Land owned by a community land trust used to provide affordable housing; assessment; structural improvements, condominium parcels, and cooperative parcels.
193.023 Duties of the property assessor in making assessments.
193.025 Ad valorem taxes and non-ad valorem assessments against subdivision property.

부동산공시가격 이대로 좋은가?

그에 비하여 미국은..

- 플로리다 주 헌법 Title XIV의 Chapter 192에서는 "County property appraiser"를 카운티 내 모든 부동산의 가치를 결정하는 역할을 맡은 지방자치단체 과세국 공무원(the county officer)라고 명시하고 있음
- 그리고 그러한 역할을 하는 사람을 부동산감정평가사(Property appraiser) 또는 감정평가사(Appraiser)라고 부른다고 명시하고 있음

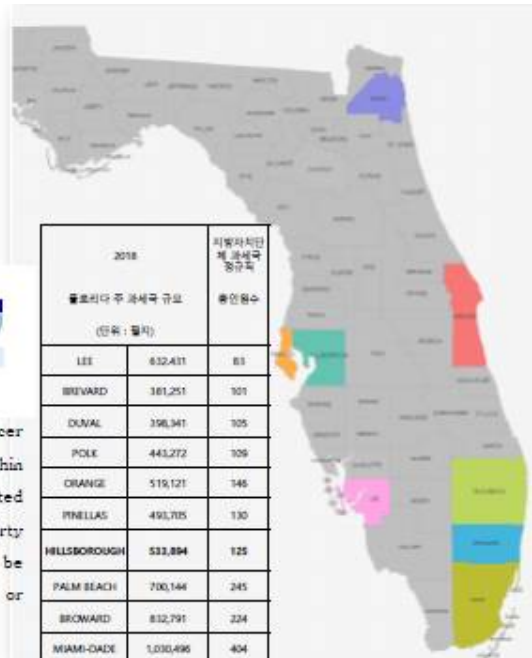
Online Sunshine
Official Internet Site of the Florida Legislature

January 3, 2010 Search Statistics: 2011 Search Advanced Legislative Search and Records

Select Year: 2015 Go

감정평가사 국가자격자의 서비스를 납세자에게 제공

The 2010 Florida Statutes
(8) "County property appraiser" means the county officer charged with determining the value of all property within the county, with maintaining certain records connected therewith, and with determining the tax on taxable property after taxes have been levied. He or she shall also be referred to in these statutes as the "property appraiser" or "appraiser."



2018		지방자치단체 과세국 공무원
플로리다 주 과세국 규모 (단위: 백만)		총인원수
LEE	632,631	63
BREVARD	381,251	101
DUVAL	398,941	105
POLE	443,272	109
ORANGE	519,121	146
PINELLAS	491,705	130
HILLSBOROUGH	533,894	125
PALM BEACH	700,146	245
BROWARD	832,791	224
MIAMI-DADE	1,030,496	404

그에 비하여 미국은..

플로리다 주 힐스보로우 카운티 과세국

HILLSBOROUGH COUNTY PROPERTY APPRAISER

HOME OUR OFFICE PROPERTY INFO DOWNLOADS E-FILE SEARCH LINKS CONTACT US

BOB "COACH" HENRIQUEZ, CERTIFIED FLORIDA APPRAISER

Bob "Coach" Henriquez is deeply rooted in the community he serves. A fifth-generation resident of Tampa, Bob was born and raised in that city and his great grandfather, Enrique Henriquez, was the first mayor of West Tampa before it was annexed into the City of Tampa in 1925.

Guided by working-class parents devoted to him and his three siblings, Bob has been driven by a desire to help those around him. He built the foundation for that goal by achieving academic success at Tampa Catholic High and Princeton University. At both schools, Bob learned the importance of teamwork as a starting offensive lineman on the football squads.

출처: <https://www.hcpaf.org/Our-Office/Meet-Your-Appraiser>
주: Certified Florida Appraiser는 플로리다주 정부에서 발급하고 있는 감정평가사 국가자격증의 명칭임

플로리다 주 정부 산하 지방자치단체	지방자치단체 과세국 이름 (과세국 명칭)	과세국장 이름
LEE	 http://www.leeappr.com/	Lee County Property Appraiser Kenneth Wilkinson, CPA
BREVARD	 https://www.bcpapp.us/	Brevard County Property Appraiser Dana Blackley, CPA
DUVAL	 http://www.coafla.com/default.aspx?Menu=Duval	Duval County Property Appraiser Jerry Boland, CPA
POLE	 https://www.polkapp.com/	Polk County Property Appraiser Martha M. Papp, CPA
ORANGE	 https://www.ocapp.com/	Orange County Property Appraiser Rick Smith, CPA
PINELLAS	 http://www.pccapp.com/	Pinellas County Property Appraiser Mike Twitty, CPA
HILLSBOROUGH	 http://www.hcpapp.com/	Hillsborough County Property Appraiser BOB HENRIQUEZ, CPA
PALM BEACH	 https://www.pbcapp.com/index.html	Palm Beach County Property Appraiser Dorothy Jahn, CPA
BROWARD	 http://www.bcpapp.com/	Broward County Property Appraiser Marty Egan, CPA

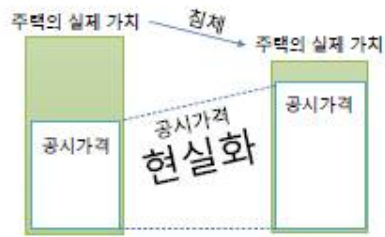
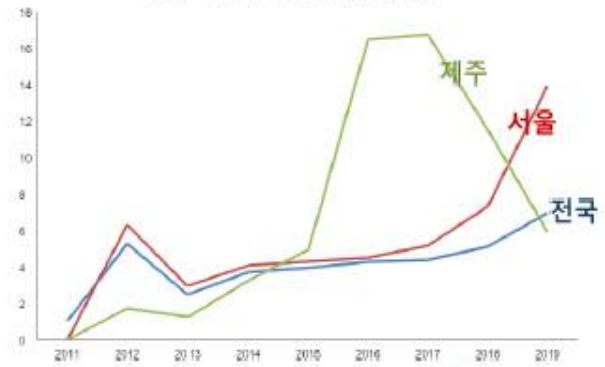
부동산공시가격 이대로 좋은가?

쟁점 1 현실화율이 곧 세율

- 현실화율은 국회동의 없는 세율
- 공시가격은 매년 상승할 예정

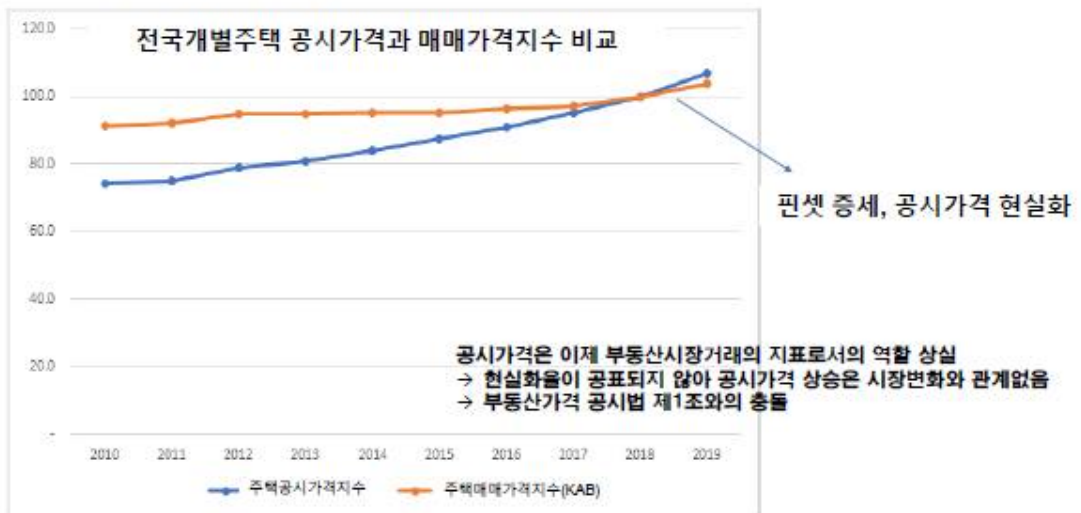
- 주택시장이 침체되어도 재산세는 상승한다.
- 세부담 상한제가 있으나 매년 50%씩 상승

개별주택 공시가격 상승률(2011-2019)



현실화율이 곧 세율

주택시장 가격상승보다 더 많이 상승하는 공시가격



2018년 1월기준으로 주택공시가격 상승율을 지수로 환산후 비교(2018=100)

공시가격 상승율이 낮다고 발표되지만..?



올해 제주지역 공동주택 공시가격 2.49% 상승 제주신문 : 2019.04.25
올해 제주지역 공동주택(아파트, 연립(다세대) 공동주택) 공시가격이 작년과 대비 하락했다. 국토교통부는 25일... 제주지역은 지난해에 비해 2.49% 하락했다. 제주지역 공동주택 공시가격이 하락한 것은 10년만이다.
* 제주 공동주택공시가격 10년만 하락 한겨레 : 2019.04.25



제주도 아파트·연립주택 가격 3년 연속 하락 제주도민일보 : 2019.04.25
국토교통부가 18일 발표한 1월 기준 전국 공동주택(아파트, 연립(다세대) 공동주택) 공시가격을 보면, 제주지역은... 전국 평균 상승률은 5.39% 상승한 것으로 나타났다. 최근 3년 사이 가장 높은 상승률이다. 한겨레



- 평균값으로 볼 때에는 공동주택 공시가격이 낮아진 것 같이 보이지만, 최대값을 살펴보면 아파트의 경우 50% 상승한 곳이 있음

구분	평균	중간값	최소값	최대값
다세대	-1.70%	-1.80%	-21.10%	13.20%
빌라	-1.60%	-1.80%	-21.10%	10.40%
아파트	-2.60%	-2.00%	-23.50%	50.00%
Total	-2.20%	-1.90%	-23.50%	50.00%

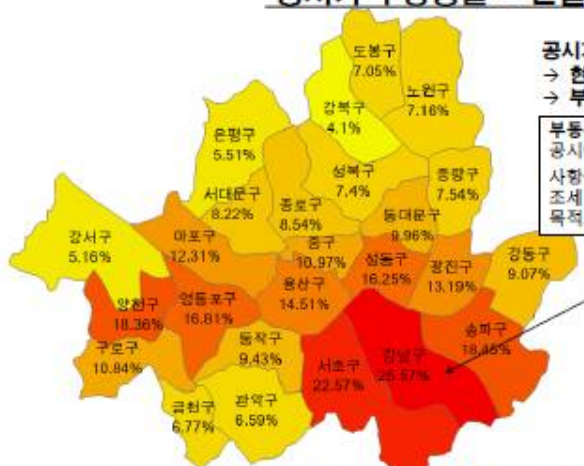
**시장이 침체되어도
현실화 목표치 때문에 공시가격은 올라감**



쟁점 2

현실과 동떨어진 값값이 공시가격

$$\text{공시가격 상승율} = \text{현실화율} + \text{시장변화율}$$



공시가격은 이제 부동산시장거래의 지표로서의 역할 상실
→ 현실화율이 공표되지 않아 공시가격 상승은 시장변화와 관계없음
→ 부동산가격 공시법 제1조와의 충돌

부동산가격 공시법 제1조(목적) 이 법은 부동산의 적정가격(適正價格) 공시에 관한 기본적인 사항과 부동산 시장·동향의 조사·관리에 필요한 사항을 규정함으로써 **부동산의 적정한 가격형성과** 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다

미국이라면 부동산시장이 25.67% 상승했다는 의미

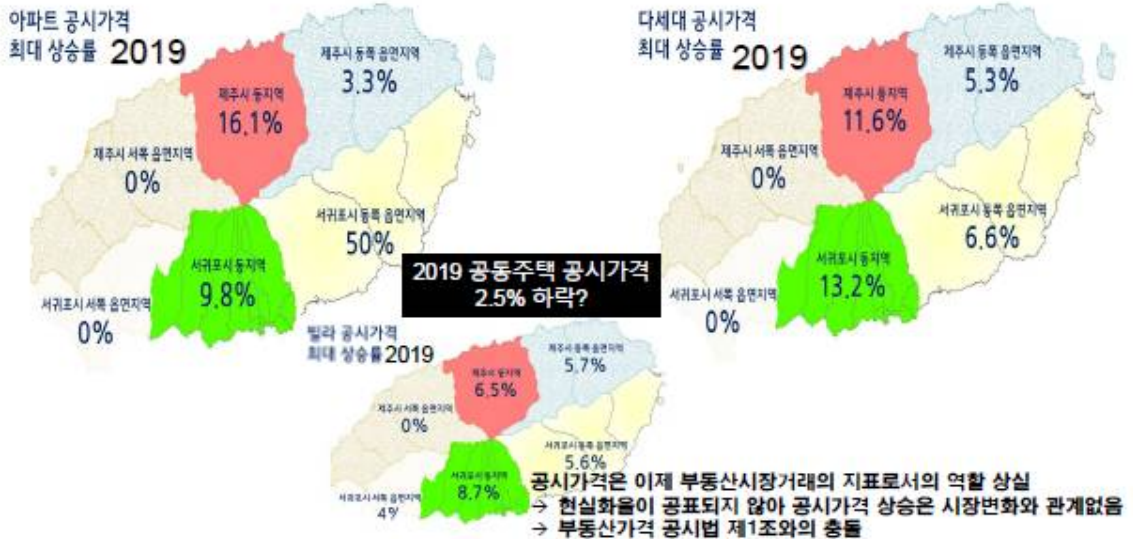
한국: 공시가격 현실화율 + 부동산시장 변화율

25.57%중에서 얼마나 현실화율인지, 시장변화율인지 알 수 없음 → 값값이/불투명한 공시제도

**시장변화를 반영하지 않는 공시가격?
→ 현실과 동떨어진 공시가격**

서울 2019 공동주택 공시가격 상승율

- 2019년 제주특별자치도의 공동주택 공시가격 상승률은 국토교통부의 발표에 따르면 -2.5%이지만, 이는 제주특별자치도내 모든 공동주택 공시가격의 평균이고, 공동주택 유형별, 그리고 지역별로는 상승률이 각기 다름 : 상승하는 곳이 있음



쟁점 3 납세자 권리 침해

OECD 납세자의 권리

- 명확한 설명을 들을 알 권리(The Right to Be Informed)
- 우수한 서비스를 받을 권리(The Right to Quality Service): 설명, 명확한 보고서, 부적절한 서비스에 대한 이의제기 권리
- 정확한 세금만을 납부할 권리(The Right to Pay No More than the Correct Amount of Tax)
- IRS 입장에 도전하고 이에 대한 결과를 들을 권리(The Right to Challenge the IRS's Position and Be Heard)
- IRS 결정에 대해 독립적 토론회를 통하여 항소할 권리(The Right to Appeal an IRS Decision in an Independent Forum)
- 최종 결정인지 알 수 있는 권리(The Right to Finality)
- 사생활보호 권리(The Right to Privacy)
- 비밀보장 권리(The Right to Confidentiality)
- 대리인을 선임할 권리 (The Right to Retain Representation)과세당국 대응을 위해 자신이 선택한 공인 대리인 선임권리. 경제적 여유가 없을시 저소득 납세자 클리닉의 지원을 받을 권리
- 조세제도가 공평하다고 기대할 권리(The Right to a Fair and Just Tax System)

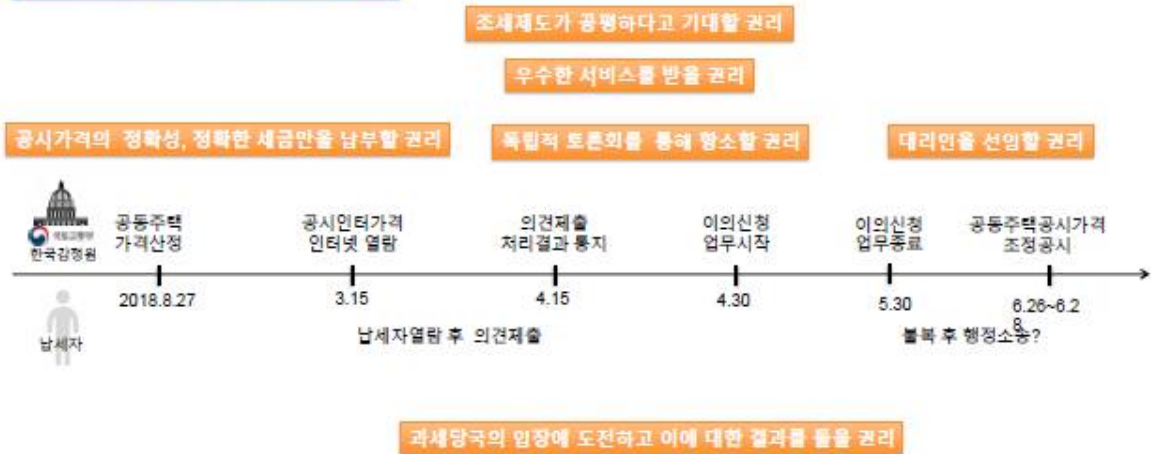
출처 : <https://www.oecd.org/tax/article-8-rights>

- 함람이 신장은 OECD의 “납세자의 알 권리”를 침해하는 것이며, “한단지 내 공시가격 역전현상”은 OECD의 “정확한 세금만을 납부할 권리”를 간접적으로 침해하는 것임. 최근의 한국감정원의 전문성 관련 논란은 “우수한 서비스를 받을 권리”와 연관되며, 한국 부동산가격 공시제도에서 재산세를 납부하는 저소득층과 소득이 없는 노인납세자들에 관련되어서는 “대리인을 선임할 권리”의 침해와 연관

쟁점 3

납세자 권리 침해

OECD 납세자의 권리



쟁점 3

납세자 권리 침해

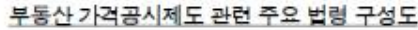
납세자가 받는 서비스가 부동산 유형별로 다르고, 공동주택이 가장 낮은 수준



출처 : 감사원, 공시가격 운용실태 감사보고서, 2020, p. 19

쟁점 4

납세자가 받는 서비스가 부동산 유형별로 다르고, 공동주택이 가장 낮은 수준



출처 : 감사원, 공시가격 운용실태 감사보고서, 2020, p. 19

우수한 서비스를 받을 권리?

공동주택 공시가격은 검증없음

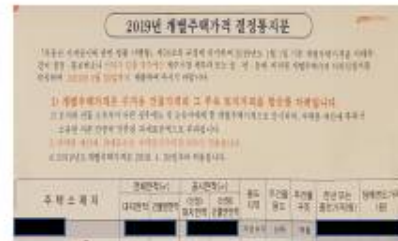
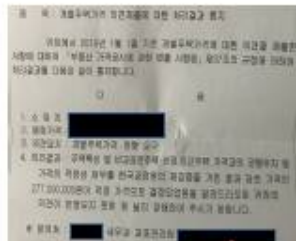
공동주택 공시가격의
정확성이 제일 낮을 위험

한국감정원은 공시가격 관리감독 주체(국토부로부터 위탁)이자 공시가격 산정주체

→ 선수이자 심판 → 셀프검증 → 중립성 문제도 발생

쟁점 5

정책의 낮은 단계와 높은 단계 : 납세자에 대한 공시가격 설명 불충분 → 납세자 권리침해



과세당국 입장에 도전하고 이의 결과를 들을 권리?

독립적 토론회를 통해 향상할 권리?

명확한 설명을 들을 알 권리?



부동산공시가격 이대로 좋은가?

쟁점 6

[illegible]

124.9m² 147.2m²
 4층 7억3천 (롯데가자각 1928만원) 3층 7억1천8백 (롯데가자각 1609만원)
 >
 한층 자리가 평균 320만원의 손해를 감수하도록 해주는가?

2019년 공시가격 역전 현상(서울시 용산구 이촌동 ○○ 아파트)

108동 3층의 작은 면적(170m²)
공시가격 14.96억

24	143.86			24	2496		
23	170.06	269.71		23	1664	1776	
22	170.06	269.71		22	1664	1776	
21	170.06	269.71	269.71	21	1664	1776	1544
20	170.06	269.71	269.71	20	1664	1776	1592
19	170.06	269.71	269.71	19	1664	1776	1592
18	170.06	269.71	269.71	18	1664	1776	1592
17	170.06	269.71	269.71	17	1664	1776	1592
16	170.06	269.71	269.71	16	1664	1776	1592
15	170.06	269.71	269.71	15	1664	1776	1592
14	170.06	269.71	269.71	14	1664	1776	1592
13	170.06	269.71	269.71	13	1664	1776	1592
12	170.06	269.71	269.71	12	1664	1776	1592
11	170.06	269.71	269.71	11	1664	1776	1592
10	170.06	269.71	269.71	10	1664	1776	1592
9	170.06	269.71	269.71	9	1624	1736	1560
8	170.06	269.71	269.71	8	1624	1736	1560
7	170.06	269.71	269.71	7	1624	1736	1560
6	170.06	269.71	269.71	6	1576	1680	1512
5	170.06	269.71	269.71	5	1576	1680	1512
4	170.06	269.71	269.71	4	1496	1592	1432
3	170.06	269.71	269.71	3	1496	1592	1432
2	170.06	269.71	269.71	2	1280	1400	1288
1				1			
108	01	02	03	108	01	02	03

109동 3층의 큰 면적(203m²)
공시가격 14.16억

24	243.26			24	2496		
23	203.21	202.32		23	1976	1848	
22	203.21	202.32	210.01	22	1976	1848	1800
21	203.21	202.32	210.01	21	1976	1848	1856
20	203.21	202.32	210.01	20	1976	1848	1856
19	203.21	202.32	210.01	19	1976	1848	1856
18	203.21	202.32	210.01	18	1976	1848	1856
17	203.21	202.32	210.01	17	1976	1848	1856
16	203.21	202.32	210.01	16	1976	1848	1856
15	203.21	202.32	210.01	15	1976	1848	1856
14	203.21	202.32	210.01	14	1976	1848	1856
13	203.21	202.32	210.01	13	1976	1848	1856
12	203.21	202.32	210.01	12	1976	1848	1856
11	203.21	202.32	210.01	11	1976	1848	1856
10	203.21	202.32	210.01	10	1976	1848	1856
9	203.21	202.32	210.01	9	1936	1808	1816
8	203.21	202.32	210.01	8	1936	1808	1816
7	203.21	202.32	210.01	7	1936	1808	1816
6	203.21	202.32	210.01	6	1776	1656	1664
5	203.21	202.32	210.01	5	1776	1656	1664
4	203.21	202.32	210.01	4	1726	1656	1664
3	203.21	202.32	210.01	3	1416	1308	1336
2	203.21	202.32	210.01	2	1416	1408	1336
1				1			
109.00	01	02	03	109.00	01	02	03

총별 효용비율만 적용하고
옆 통과의 비교는 하지 않음

ICT?

납세자간
조세 불형평성
공시가격 불균형

- 108쪽 3종 301개의 도록은 203.21제곱미터인데 공사가격은 1416만원인 반면, 바로 옆에 있는 108쪽의 4종은 170.06제곱미터로 더 작은 면적임에도 불구하고 공사가격이 1496만원으로 더 높음

쟁점 7 공시가격 오류 의심 : 토지와 주택 역전현상 조세형평성 위배

- 공시가격이 틀렸다는 것 자체가 조세형평성 위배
- 부동산가치가 높은 납세자가 더 많은 세금을 지불해야하나 부동산가치가 낮은 납세자가 더 많은 세금을 지불할 우려

구분	전체	공시가격 역전		상징가격 역전	
		수	비율	수	비율
전국	3,901,730	1,171,618	30.0	226,475	5.9
서울	329,585	206,334	62.8	27,476	8.3
부산	188,128	105,115	55.9	25,404	13.5
대구	157,971	64,544	40.9	9,905	6.3
인천	101,562	38,638	38.0	6,997	6.9
광주	87,601	34,274	39.1	5,552	6.3
대전	84,554	34,045	40.3	4,085	4.8
울산	70,189	22,101	31.5	3,715	5.3
세종	15,270	4,889	31.9	1,115	7.3
경기	489,818	140,024	28.8	23,688	4.8
강원	238,802	45,692	19.1	10,061	4.2
충북	220,588	44,746	20.3	8,043	3.6
충남	289,422	47,830	17.8	9,268	3.4
전북	278,078	43,684	15.8	8,619	3.1
전남	379,982	57,853	15.2	13,406	3.5
영북	486,853	129,602	27.8	36,131	7.7
영남	425,225	120,620	28.4	23,415	5.5
제주	98,306	31,849	32.4	11,585	11.8

출처 : 감사원, 부동산가격 공시제도 운용실태, 2020.4

OECD 납세자의 권리

공시가격의 정확성, 정확한 세금만을 납부할 권리 ?



쟁점 8 역전현상은 과연 지방자치단체 부서의 이원화 때문인가?

주택공시가격 오류 확산의 경로



중앙정부 □ 지방정부

제주도 표준주택
450여개
(제주도 전체 표준주택의 10%)

오류의 전이, 확산

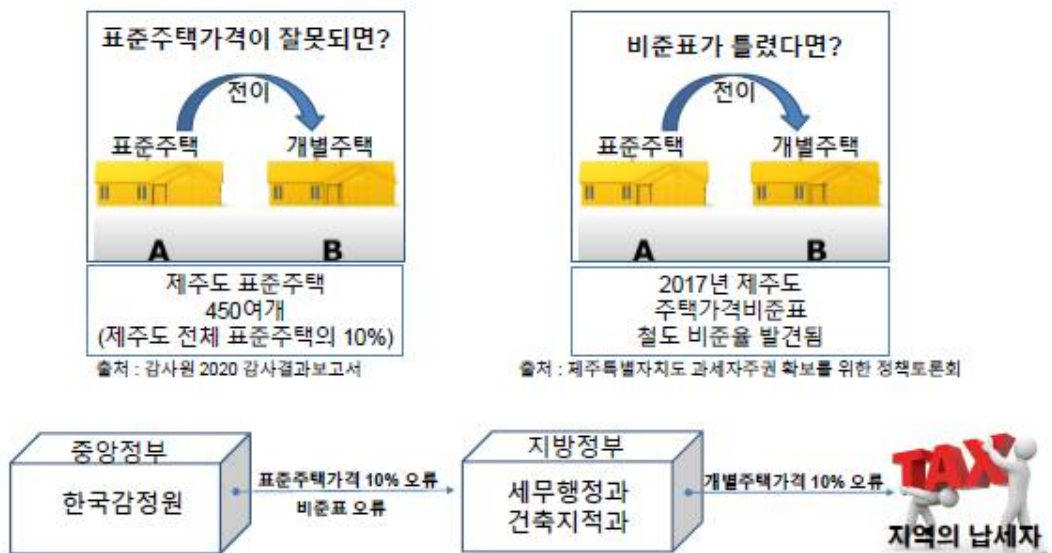
제주도 개별주택 역전현상
1만여개
(제주도 전체 개별주택의 10%)

부동산공시가격 이대로 좋은가?

주택공시가격 오류 확산의 경로



중앙정부에서 오류를 건네주면 지방정부로 확산되는 구조



부동산공시가격 이대로 좋은가?

2020년 주택가격 비준표는 2019년 표준주택 자료로 작성

- **침체시장 자료로 과열시장 주택가격 적용?**
- **과열시장 자료로 침체시장 주택가격 적용?**
→ 미국은 비준표 작성과정도 의회에 보고
- 2017년 주택가격비준표의 철도비준율은 2018에 삭제
→ 미국에서 임의삭제는 불가능
- 비준표는 중앙에서 전국 지역을 모두 작성
- 지역현실에 맞지 않음



미국처럼 지방정부가 공시제도 운영하고 중앙정부는 가이드라인만 제시하는게 바람직



지자체공무원에게 책임전가?

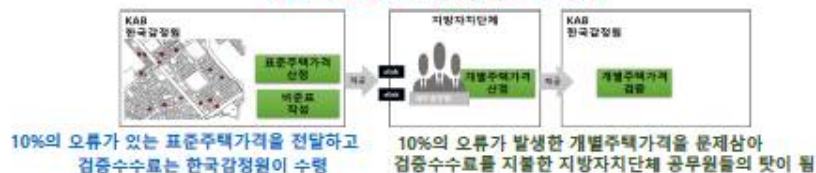
공시가격 역전현상

부정확한 공시가격으로 복지탈락

감사원의 부동산가격 공시제도 운용실태 감사결과

- 개별주택가격(토지+건물)과 개별공시지가(토지)를 비교해본 결과 22만8천4백7십5호, 전국 주택의 5.9%에서 역전현상이 발생하고 있다고 발표
- 그러나 제주특별자치도 자체 조사에 따르면 2019년 자료를 토대로 분석한 결과 제주도에서만 1만 개 필지(동)에서 역전현상이 발견됨
- 제주도 개별주택은 약 10만동(98,468동)인데, 약 10%에서 역전현상이 나타남
- 감사원 발표보다 더 많은 오류들이 전국에 산재해 있을 가능성

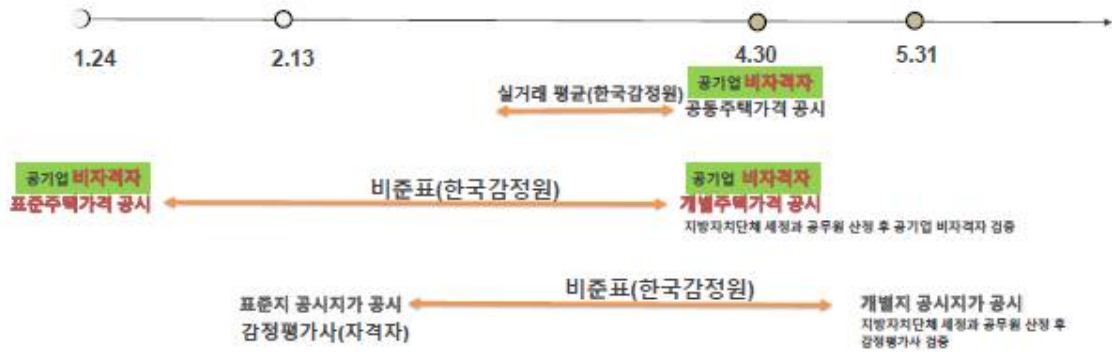
심지어 온전히 한국감정원만의 책임인 표준주택공시가격
439개동에서도 역전현상 발견됨
제주도 표준주택 4451동의 약 10%



부동산공시가격 이대로 좋은가?

쟁점 5 역전현상은 과연 지방자치단체 부서의 이원화 때문인가?

- 지자체 부서 이원화의 문제가 아니라 공시가격 작성주체 이원화의 문제
표준주택은 한국감정원 비자격자, 공시지가는 감정평가사 자격자



지자체공무원에게 책임전가? 공시가격 역전현상

검증수수료 연간 230억원 지출
검증수수료는 한국감정원, 책임은 지방자치단체?



표준주택가격과 비준표가 잘못되면 개별주택가격도 잘못되는 구조 : 오류의 전이, 확장

지자체공무원에게 책임전가?

공시가격 역전현상

부정확한 공시가격으로 복지탈락



서귀포시 중문동
주택공시가격 4억2천만원
공시지가총액 12억4천만원

제주시 이호일동
개별주택공시가격 2억1900만원
공시지가총액 4억6944만1천원

이 정도의 차이는 단순히
특성적용을 잘못된 문제가 아님

검증에서 걸려져야 했던 것을
전혀 하지 않았음

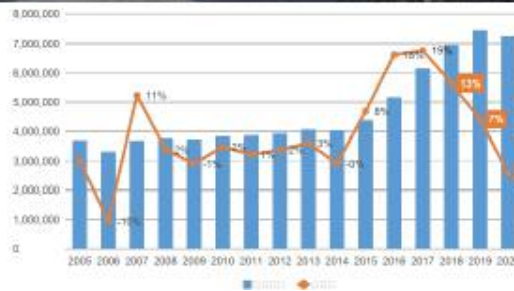
정책문제 정의를 실패하면...

정책을 통해 문제해결이 이루어지기 보다는
문제의 승계가 이루어질 뿐....(Wildavsky, 1979, p.83)

정책문제가 잘 정의되었는가?

표준주택가격과 비준표의 부정확성을 그대로 둔 채
토지특성과 지방자치단체 공무원 조직 이원화만 문제삼으면
정책문제가 해결되는가?

부동산공시가격 이대로 좋은가?



가격기준 년도	대지면적(㎡)		건물면적(㎡)		개별주택가격 × 1.25	개별공시지가 × 대지면적	토지가격 주택가격 (%)
	합계	산정	합계	산정			
2007	278	80.23	78.94	22.78	4,612,500	3,208,800	70%
2008	278	80.23	78.94	22.78	4,137,500	2,811,900	68%
2009	278	80.23	78.94	22.78	4,600,000	2,928,395	64%
2010	278	80.23	78.94	22.78	4,687,500	3,128,970	67%
2011	278	80.23	78.94	22.78	4,662,500	3,128,970	67%
2012	278	80.23	78.94	22.78	4,775,000	3,128,970	66%
2013	278	80.23	78.94	22.78	4,825,000	3,128,970	65%
2014	278	80.23	78.94	22.78	4,912,500	3,209,200	65%
2015	278	80.23	78.94	22.78	5,062,500	3,369,660	67%
2016	278	80.23	78.94	22.78	5,037,500	3,449,890	68%
2017	278	80.23	78.94	22.78	5,462,500	3,931,270	72%
2018	278	80.23	78.94	22.78	6,450,000	5,616,100	87%
2019	278	80.23	78.94	22.78	7,662,500	6,980,010	91%
2020	278	80.23	78.94	22.78	8,675,000	10,349,670	119%
	278	80.23	78.94	22.78	9,287,500	15,003,010	162%
	278	80.23	78.94	22.78	9,075,000	16,808,185	185%

몇년간 지속된 오류

- 지방자치단체 차원에서 공시가격 검증센터 필요
- 제주특별자치도 6.28 공시가격 검증센터 출범 결정

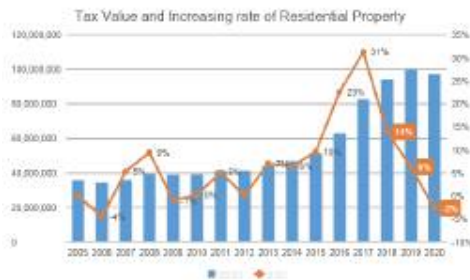
1. 공시지가는 “나지”로 되어 있음
→ 공시지가 특성조사는 문제 없음
1. 주택은 2017년에 철거
2. 2018년과 2019년 나지상태 지속됨
3. 주택공시가격은 계속 공시됨
4. 현장조사와 검증단계에서 간과됨



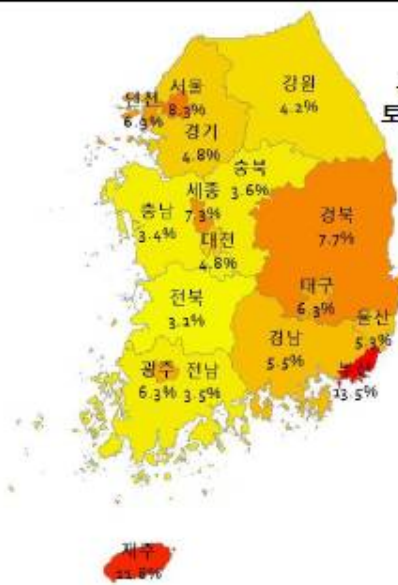
주택이 없는데 주택공시가격은 공시된 두번째 사례

역전현상도 존재

연도	대지면적(㎡)		건물면적(㎡)		개발주택가격 × 1.25	개발공시지가 × 대지면적	표지가격/주택 가격 (%)
	전체	신장	전체	신장			
2017	1116	1116	86.97	86.97	103,250,000	152,755,000	148%
2018	1116	1116	86.97	86.97	117,625,000	184,532,500	157%
2019	1116	1116	86.97	86.97	125,000,000	197,355,000	158%
2020	1116	1116	86.97	86.97	121,625,000	210,400,500	173%



이는 제주만의 문제가 아니라 전국적 문제



전국 시도별로는
부산과 제주가 가장
토지 주택 역전 현상이
많아 보이지만...

구분	전체	주택산정가격 역전	
		수	비율
전국	3,901,730	228,475	5.9
서울	329,585	27,476	8.3
부산	188,128	25,404	13.5
대구	157,971	9,905	6.3
인천	101,562	6,997	6.9
광주	87,601	5,552	6.3
대전	84,554	4,095	4.8
울산	70,189	3,715	5.3
세종	15,270	1,115	7.3
경기	489,616	23,688	4.8
강원	238,802	10,061	4.2
충북	220,586	8,043	3.6
충남	269,422	9,268	3.4
전북	276,078	8,619	3.1
전남	379,982	13,406	3.5
경북	468,853	36,131	7.7
경남	425,225	23,415	5.5
제주	98,306	11,585	11.8

출처 : 감사원(2020)

시군구	오류(A)	개별주택수(B)	오류비중(A/B)
계	28247	330740	8.5
강남구	246	8718	2.8
서초구	244	7404	3.3
송파구	109	9575	1.1
강동구	847	11289	7.5
강북구	751	18498	4.1
강서구	714	11454	6.2
관악구	1789	21773	8.2
광진구	330	17165	1.9
구로구	649	12175	5.3
금천구	116	9502	1.2
노원구	497	6189	8
도봉구	713	9317	7.7
동대문구	951	19559	4.9
동작구	578	15367	3.8
마포구	3490	12764	27.3
서대문구	1848	12915	14.3
성동구	538	11109	4.8
성북구	4272	23900	17.9
양천구	461	8616	5.4
영등포구	243	14640	1.7
용산구	3423	13682	25
은평구	1796	16515	10.9
종로구	1985	12560	15.8
중구	716	5694	12.6
중랑구	941	20360	4.6

- 실질적으로 어려운 세대이나 재산기준 초과로 수급자 탈락
- 1인가구이며 건강악화
- 수급자에 다시 선정되고자 하나 계속 탈락
- 주력처분은 원치않음
- 가능한해져야 누릴 수 있는 복지

미국이라면....



**HILLSBOROUGH COUNTY
PROPERTY APPRAISER**



미국 플로리다주 힐스보로우 카운티 과세국장

BOB "COACH" HENRIQUEZ, CERTIFIED FLORIDA APPRAISER
 과세국장, 감정평가사 국가자격증 소지자

Hillsborough 카운티의 과세감정평가사는 카운티의 모든 부동산을 감정평가할 의무와 책임을 지는 선출된 공무원입니다. 여기에는 사업체의 부동산 및 유형 고정자산(장비, 기계 및 비품)이 포함됩니다. 과세감정평가사는 세금 목록을 준비하지만 세금을 징수하거나 세율을 결정하지는 않습니다.

과세감정평가사는 법률에 따라 매년 1월 1일에 카운티 내의 모든 부동산을 평가해야 합니다. Hillsborough 카운티에서 이는 과세감정평가사가 주택, 농업, 다가구, 상업 및 산업, 통상 등 수십만 개 및 개별 부동산에 대한 시장 가치를 결정한다는 것을 의미합니다.

부동산 감정평가 이외에 재산 평가자는 농가의 과표감산을 관리하고 세금 면제와 관련하여 특정 종교, 자선단체, 교육기관 소유 부동산의 적격성을 **결정하고 장애우와 미망인 등 사회약자들에 대한 과표감산을 운영해야 합니다.** 과세감정평가사는 또한 Hillsborough 카운티의 모든 부동산에 대하여 최신의 법률을 업데이트 하고 조세 지도를 유지 관리합니다.

귀하의 재산 가치를 정확하게 추정하는 것이 과세감정평가사(과세국)의 책임입니다. 우리의 목표는 최신 정보와 기술을 사용하여 시장가치에 도달하는 것입니다.

<https://www.hcpaf.org/Our-Office/Meet-Your-Appraiser>

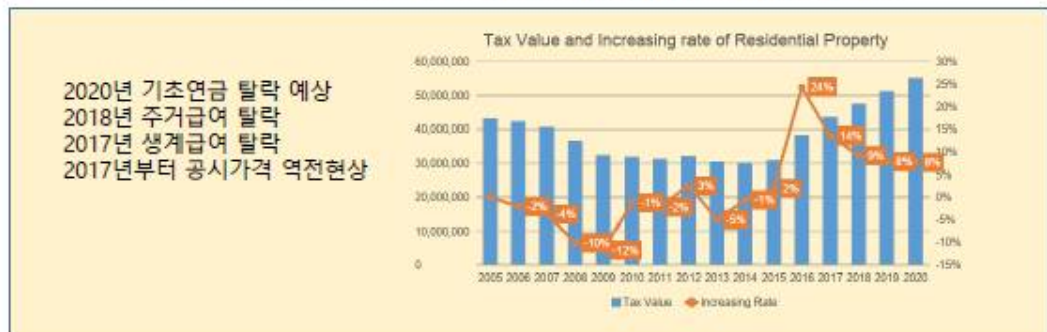
지자체공무원에게 책임인가?

공시가격 역전현상

부정확한 공시가격으로 복지탈락

- 신뢰할 수 없는 주택공시가격이 제주도 개별주택 전체의 10%를 초과하는 상태
- 이 공시가격으로 복지수혜여부가 결정되고 있음
- 코로나 사태로 어려운 이들이 더 어려워지고 있는 상황
- 전염병에 취약한 고령층 또한 일자리, 소득저하로 곤란한 상황

실제로 공시가격 상승으로 인한 복지탈락 발생, 특히 공시가격 역전현상 있는 가구



쟁점 7 공시가격 오류로 복지탈락



	상승율	누적상승율	
2015	2%	2%	
2016	24%	26%	
2017	14%	40%	
2018	9%	49%	기초수급탈락, 의료지원 중지
2019	8%	57%	주거급여 탈락
2020	8%	65%	기초연금 탈락예상

연도	대지면적(m²)		건물면적(m²)		주택 공시가격	주택 산정가격	공시지가 총액	역전현상
	전체	산정	전체	산정	개별주택가격(원)	개별주택가격×1.25	개별공시지가 × 대지면적	
2015	379	379	97.75	97.75	30,800,000	38,500,000	21,716,700	56.4%
2016	379	379	97.75	97.75	38,300,000	47,875,000	33,124,600	69.2%
2017	379	379	97.75	97.75	43,500,000	54,375,000	62,118,100	114.2%
2018	379	379	97.75	97.75	47,500,000	59,375,000	81,447,100	137.2%
2019	379	379	97.75	97.75	51,200,000	64,000,000	86,298,300	134.8%
2020	379	379	97.75	97.75	55,100,000	68,875,000	94,901,600	137.8%

- 토지가격이 토지건물합산가격을 초과
- 2018년부터 복지에서 탈락
- 거동불편, 자녀의 일일근로
- 주택이 유일한 자산

대안 모색 : 공시제도 재설계

부동산가격 공시제도의 분권화, 과세자주권

- 전동훈(2018)에 의하면 과세자주권이란, “地方自治團體가 地方稅를 賦課·徵收함에 있어 稅目과 課稅標準, 稅率 등을 自律的으로 決定할 수 있는 權利” : 자치재정권중 과세 등에 의해 재원을 조달하는 권리인 수입권
- 지방정부 과세자주권의 가장 강력한 형태는 미국
 - Decentralized Property Tax System
- 한국은 과표결정권이 중앙정부에 집중된 형태
 - Centralized Property Tax System
- 지방분권화 추진 및 지역일자리 창출, 지역균형개발의 효과를 고려할 때 과표결정권의 지방이양 추진 필요

▶ OECD의 13개 과세자주권의 지표(tax autonomy indicator)

a : 지방정부(sub-central government)의 세율과 조세경감 결정권한
a1: 지방정부가 상위정부의 동의 없이 세율결정 및 조세경감을 할 수 있음
a2: 지방정부가 상위정부의 동의 후에 세율결정 및 조세경감을 할 수 있음
b : 지방정부의 세율결정권한
b1: 지방정부가 세율결정을 하는데 상위정부가 세율선택에 상하한선을 둘 수 없음
b2: 지방정부가 세율결정을 하는데 상위정부가 세율선택에 상하한선을 둘 수 있음
c : 지방정부의 과세표준(tax base) 결정권한
c1: 지방정부가 소득공제(tax allowance)만 할 수 있음
c2: 지방정부가 세액공제(tax credits)만 할 수 있음
c3: 지방정부가 소득공제와 세액공제 모두 할 수 있음
d : 지방정부의 공동세 배분 결정권한
e : 중앙정부가 지방세의 과세표준과 세율을 결정함
f : 기타 위의 항목에 없는 사항

출처: Blochliger, H. and J.Rabesona, 2009, p.4.(일제안, 이재우, 정수연, 2015에서 재인용)

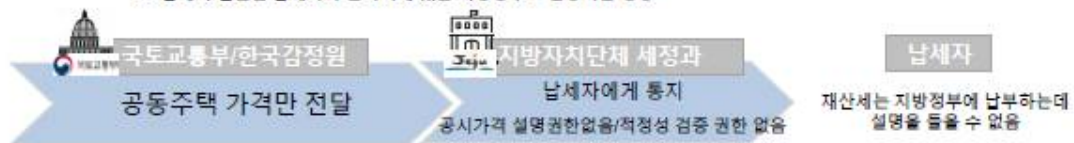
Centralized Property Tax System의 문제점

부동산유형별 과표작성 및 공시주체

구분	표준	개별	검증
토지	감정평가사(중앙정부)	시군구공무원(지방정부)	감정평가사
단독주택	한국감정원(중앙정부)	시군구 공무원(지방정부)	한국감정원(중앙정부)
공동주택	표준 개별 구분없는 전수조사(한국감정원(중앙정부))		검증체계없음
비주거용 일반부동산	토지는 공시지가, 건물은 건물시가표준액 / 시군구공무원(중앙정부)		공시제도 미도입

특징

1. 중앙정부에서 과표를 작성하고 지방정부는 전달받아 납세자에게 통지하는 구조
2. 납세자 민원은 납세자와 근거리에서 있는 지방정부로 집중되는 경향



문제점

1. 지역의 납세자와 동일한 지역에 거주하고 있는 지방자치단체 공무원들이 납세자 민원에 효율적으로 대응하는 것이 불가능
2. 납세자에게 과표와 지방세에 대한 설명과 설득하는 데에 한계: 과표작성주체가 아님

Centralized Property Tax System의 문제점

공시가격의 정확성과 현장조사 취약, 지역시장 파악의 한계

엄집 작은 아파트가 더 비싸다... 주택구구 정부 공시價

특징

1. 최근 공시가격 정확성에 대한 논란이 계속되고 있음
2. 현장조사의 필요성은 강해지고 있으나 중앙집권적 공시제도 시스템으로는 한계
3. 과표결정권 이양으로 지방자치단체에서 건물조사원 양성 후 투입이 바람직
4. 중앙집권적 부동산가격공시제도보다는 지방분권적 부동산가격 공시제도가 지역 일자리 창출에 기여할 가능성이 큼
5. 미국의 경우 지방자치단체에서 건물조사를 수행하며 데이터를 자체적으로 구축하고 일자리를 창출하고 있음
6. 공시가격의 정확성은 과세형평성을 위한 중요한 전제조건이며 부동산의 현장조사는 공시가격 정확성을 담보하는 주요요인임

연월				면적				공시가격			
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	258,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	247,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	212,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	212,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	220,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	220,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	220,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	212,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	212,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	202,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	179,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		132.13	198,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	
2019.5.1	전양상가	동명업종		72.8	152,000,000			2019.5.1	전양상가	동명업종	



부동산공시가격 이대로 좋은가?

Centralized Property Tax System의 문제점

실거래가격의 부정확성, 실거래검증의 한계, 지방정부차원에서 검증 필요성



실거래가격을 초과하는 공시가격

$$A/S = 120.7\%$$

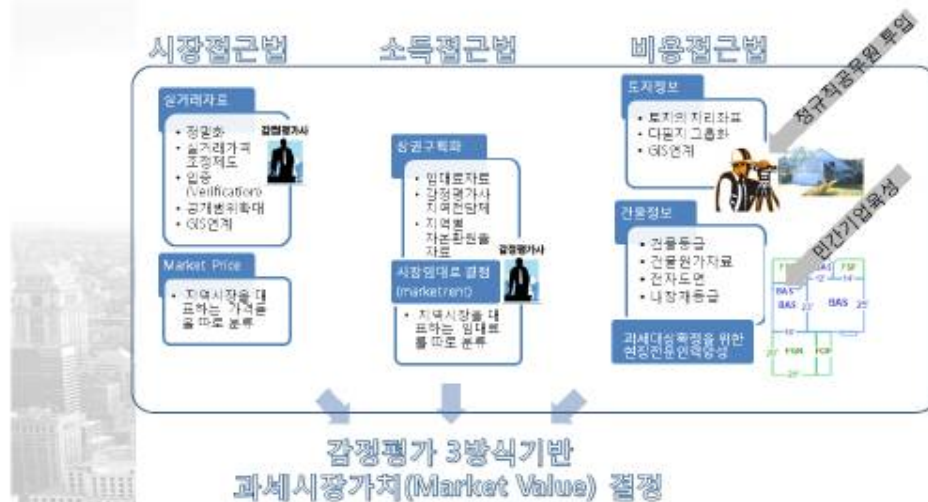
(A/S=Assessed Price/Actual Sales Reflection Ratio)

- Assessed Price in 2018 : 23,000 만원
- Actual Sales Price in 2017 : 19,000만원



Assessed Year	Land Area (㎡)	Building Area (㎡)	Calculation Price (산정가격)	Assessed Price (공시가격)
2018	111	128.86	29.1	23.3

Decentralized Property Tax System의 장점



출처: 정수연, 2016, 비주거용 부동산과세자료의 통합방안, 한국지방세연구원 보고서 p.70

부동산공시가격 이대로 좋은가?

Decentralized Property Tax System의 장점

공시가격의 정확성, 실거래가격자료의 정밀화, 현장조사를 통한 원가자료구축, 지역 일자리 창출

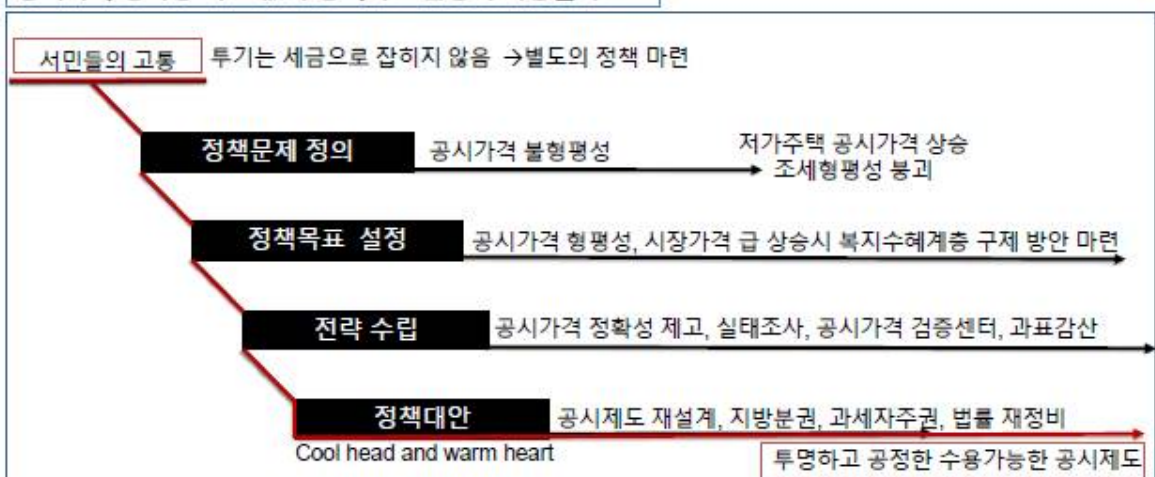
지방분권적 부동산가격 공시제도 그리고 과표작성기준의 글로벌 표준인 감정평가3방식에 근거한 과표작성이 과세행평성 확보를 위해 필요한 시점

공시가격의 정확성은 과표작성의 기초데이터인 실거래가격과 원가자료 등 현장조사를 통해 얻게 되는 자료들의 정밀성에 기초함

지방분권적 부동산가격 공시제도는 지역에 건물조사원과 같은 자료정밀성확보 인력의 일자리를 창출함으로써 지역균형발전에 기여하게 될 것임

또한 지역밀착형 과세행정을 펼치는 데에 도움이 되어 지방자치단체에 대한 납세자의 신뢰성 제고, 지방세 등에 대한 조세저항을 완화하는데에 기여할 것임

공시가격 정확성 확보 없이 정책목표 달성이 가능한가?



부동산공시가격 이대로 좋은가?

참고문헌

전동훈, 2018, 부동산 보유세제와 지방자치단체 과세자주권 강화, 제주특별자치도 과세자주권 확보를 위한 정책토론회

임재만, 이재우, 정수연, 2015, 서울시 개별주택 공시가격의 합리적 개선방안 연구, 서울시

Blochliger, H. and J.Rabesona, 2009, THE FISCAL AUTONOMY OF SUB-CENTRAL GOVERNMENTS: AN UPDATE, OECD Network on Fiscal Relations Across Levels of Government

Su Yeon, Jung, 2019, The Analysis of Tax Inequity in Korean Property Tax System, AsRES-2019 international Conference

정수연, "불평등한 부동산가격 공시제도의 근본적 원인과 해법", 민주평화당 주최 국회 토론회 『불공평한 공시 가격 현실화 어떻게 할 것인가?』, 2018.10.8

정수연, 2016, 비주거용 부동산과세자료의 통합방안, 한국지방세연구원 보고서 p.70

■ 바른사회시민회의 정책토론회

토론

■ 전 동 혼 법무법인 율촌 상임고문

부동산 공시가격 평가제도 개선과제

전 동 훈¹⁾
법무법인 율촌 상임고문

요 약

최근 정부에서는 일정한 기준(예: 시가 15억원)으로 그 이상의 고가주택공시가격은 많이 인상하고 저가주택은 적게 인상한 것과 관련하여 그 기준이 타당성 있는 기준인지와 공시가격현실화를 명분으로 고가주택에 대하여 급격히 인상하고 있어서 그로 인한 납세자의 보유세부담이 급증하고 있는 가운데 가격대별 주택공시가격간의 불형평 문제를 초래되고 있다. 이에 국민들은 공시가격 인상기준이 되는 『시가』는 무엇으로 기준으로 삼고 있는 것인지에 대하여 투명성이 없는 점 등에 의문을 제기하고 있다.

부동산 공시가격은 시세에 비해 낮은 수준이었으나 최근 공시가격 현실화 과정에서 재산세부담 급증 등 각종 부담이 연계 인상되는 등 심각성을 나타내고 있다. 그러나 시가가 낮은 주택공시가격은 공시가격을 인상하더라도 세부담상한제 영향으로 5~10% 범위내에서 전년대비 인상되나 공시가격 9억원 초과 주택의 경우에는 90%까지 보유세의 인상이 가능하다. 그러므로 주택공시가격의 인상은 9억원 초과 고가주택일수록 더욱 많이 보유세를 부담하는 구조이다. 즉 고가주택일수록 과도한 세금부담 문제가 발생하게 된다.

그 동안 공동주택공시가격이 시가를 반영하지 못하고 불형평한 상태에 있다고 하더라도 문제가 되지 아니하였으나 최근 공시가격현실화를 추진하는 과정에서 국민들은 공시가격이 어떻게 결정되었는지 여부에 대한 관심을 가지게 되었다. 그 간 공시가격은 시가보다 훨씬 낮은 단계에서 재산세 등이 과세기준으로 적용되어도 문제가 되지 아니하였다. 이른바 『비현실화 함정(陷穽)』에 빠져서 공시가격의 중요성을 인지하지 못한 것이다. 그러나 공시가격현실화추진으로 세부담이 급증하다 보니 국민들은 공시가격 산정이 제대로 되었는지 여부에 관심을 가지게 되고 어떤 기준이나 절차와 어떤 기준시가로 산정되었는지에 대하여 문제제기를 하고 있다. 또한 정부가 공시가격 현실화하더라도 투명하게 형평성있게 인상하는지 여부에 대하여도 의문을 제기하고 있다.

1) (현) 법무법인율촌 상임고문, 세무학 박사, 감정평가사, 고려대학교 정책대학원 겸임교수, (전) 일반직고위공무원, 조세심판원 조세심판관, 행정안전부 지방세운영과장, 한국지방세연구원 초청선임연구위원 등

이와 같은 공시가격의 문제점은 근본적으로 부동산공시법 체계에서 야기된다고 할 것이며 이를 보면 다음과 같다.

첫째, 부동산 공시가격 결정절차가 일관성이 없고 왜곡되어 있다는 점이다. 즉, 토지는 전문감정평가법인 등이 평가하고 이에 터잡아 지방공무원이 조사한 개별공시지가를 제3자인 전문감정평가법인의 검증을 거쳐 결정공시하고 있으나, 공동주택의 경우 비감정평가기관(감정원법 부칙 제3조)인 한국감정원이 산정한 가액을 공시하고 있으며 심지어 제3자 전문평가기관의 검증조차 거치지 아니한 채 결정공시하고 있어 헌법재판소의 공시가격 합헌기준에 충족되지 아니하는 것이다.(헌재 2014. 5. 29. 2012 헌바 43 결정)

둘째, 현행 공동주택공시가격 산정체계는 주택가격을 평가를 하지 아니하고 통계처리방식으로 산정하는 것이기 때문에 정확한 공시가격을 결정하는데 한계가 있는 구조이다. 즉 공시가격을 『산정』하는 것은 국어 사전상 『셈하여 정하는 것』이기 때문에 『주택 등의 경제적 가치를 정밀하게 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시』하는 감정평가하는 활동과는 현저한 차이가 있는 것이다. 토지의 경우에는 평가를 통하여 토지공시가격이 결정되어 정밀성이 높으나 공동주택의 경우 비감정평가기관에서 산정하여 결정되고 있기 때문이다.

셋째, 공동주택 공시가격 인상근거와 시가결정에 대한 투명성 문제이다. 공동주택공시가격에 대한 인상논거는 시가에 비하여 낮기 때문에 시가에 근접하도록 인상한다는 점이다. 그런데 공시가격인상근거가 되는 시가는 어떻게 산정되는지에 대하여 현행 부동산공시법상 명확한 근거규정을 찾아 볼수 없고 그 절차도 투명하지 아니하다는 점이다.

넷째, 공시가격은 시가를 반영한 적정가격으로 결정공시하도록 하여야 함에도 낮은 공동주택공시가격 현실화율과 공시가격간의 불형평으로 인한 세 부담 불형평을 초래한다는 점이다. 공시가격은 객관적 가치인 시가를 반영하여 적정가격으로 결정공시하도록 하고 있음에도 불구하고 부동산공시법상 공시가격을 평가하여 결정하지 아니하고 산정하는 체계상으로는 시가를 반영하는데 한계가 있으며 주택가격 하락기에는 오히려 공시가격이 시가를 초과하는 역전현상이 발생하게 된다. 특히, 주택시가를 기준으로 현실화하여야 하나 9억 초과 주택에 대하여 2분법적 현실화 추진시에 수평적 불형평을 초래하게 된다. 주택공시가격으로 세 부담 등 수직적 형평성을 도모하는 것은 타당하지 아니하며 이는 개별 세법에서 공평과세원칙에 따라 정할 문제인 것이다.

다섯째, 부동산 공시가격 결정처분에 대한 납세자 권익보호장치가 미흡하다는 점이다. 공시가격 결정에 대하여 국민들이 불복신청기간이 30일로서 행정심판법상 불복기간 90일에 비하여 너무 짧고, 이의신청 등을 하기 위하여 공시가격 결정에

대한 정보공개요구권이 없어 권리행사에 제약을 받고 있으며 공시가격에 대한 감정평가 전문가를 전문대리인으로 하는 대리제도가 부재하여 충분한 권리구제를 받지 못하고 있다. 또한 부동산심의위원회는 정책결정기능과 심사기능이 혼합되어 있어서 독립된 심사에 제약요소로 작용한다.

따라서 이와 같이 현행 공시가격제도와 관련하여 제기된 문제점에 대한 개선과제를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 현행 공시가격 결정체제로 평가위주로 재정립하고 현장의 임상활동을 강화하는 등 왜곡된 공시가격체계를 일관성있게 개선되어야 한다. 공시가격의 정확성을 제고하기 위하여 표준부동산에 대한 공시가격 산정기능의 공시가격체계를 평가기능으로 전환하고 현장활동을 강화하기 위하여 지자체가 공시가격을 결정하도록 공동주택공시가격 산정체계를 지방으로 이관하여야 한다. 이에 따라 독립된 광역자치단체 책임하에 제3자 전문감정평가법인등을 통한 공시가격을 검증기능을 수행할 수 있도록 하고 특히 공동주택 공시가격에 대한 제3자 검증절차를 제도적으로 마련하여 공동주택공시가격의 오류를 방지하도록 하여야 한다. 이는 국제평가기준(IVS)나 외국사례(USPAP)에서도 검증업무를 전문 감정평가기능으로 보고 있기 때문이다.

구분	현행 역할	→	역할 조정
국토교통부	업무총괄, 표준 부동산가격공시		업무총괄, 표준 부동산가격공시
시도	-		개별부동산공시가격 검증총괄및 지도
시군구	토지, 단독주택가격 산정 및 공시		모든 부동산 가격 산정 및 공시
감정평가법인등	표준지공시지가 조사평가, 검증		모든 표준 부동산공시가격 조사평가, 검증
한국감정원	주택(단독,공동) 조사산정		비준표개발 등 공시업무지원

둘째, 객관적 가치인 시가를 반영한 적정가격을 설정하기 위한 기준가격에 의한 공시가격의 현실화 추진이 필요하다. 현재 공시가격은 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격인 시가를 반영하지 못한 가격이기 때문에 적정가격에 해당되지 아니한다. 따라서 공시가격이 적정가격에 접근하기 위해서는 현실화작업이 필요하다. 그와같은 현실화 과정을 거치는데 필요한 기준가격이 제시되어야 하기 때문이며 실거래가격이 아닌 **기준가격을 설정함으로서 공시가격의 시가 역전현상 등을 방지할** 수가 있다.

셋째, 시가(=적정가격)기준에 의한 『차등 공시가격 현실화·평준화작업』을 통한 형평성을 제고하여야 한다. 가격대 9억원을 기준으로 차등 공시가격인상을 추진하고 있으나 주택가격 여하에 불구하고 현실화율이 낮은 공시가격을 높게 인상하고 현실화율이 높은 공시가격은 인상을 제한하여 『공시가격의 수평적 형평성』을 제고하도록 하여야 한다. 고가주택이라 하여 과도하게 현실화율을 높이거나 저가주택이라 하여 인상을 하지 아니하는 법률적 근거는 부동산 공시법상의 법적근거가 없다. 오히려 부동산 공시법령에서는 다른 주택간의 균형을 유지하고 공동주택단지별·공동주택단지 내 동별·호별 공동주택가격의 적정성 및 균형이 유지도록 규정하

고 있어 가격대별 차등인상을 허용하지 아니한다고 할 것이다.(법§17⑤, 기준§12①) 특히 고가 부동산(예 주택의 경우 시가15억원이상 주택)에 대하여는 급진적 현실화를 취하고 그 이하 부동산은 적게 인상하는 현실화 방법은 반드시 인근 부동산과의 가격불형평을 초래하게되어 위법한 공시가격에 해당될 소지가 있는 것이다.(대법원 95누2098, 1995.6.16.참조)

넷째, 공동주택공시가격에 대한 제3자 전문감정평가법인 등에 의한 검증절차를 도입하여 공시제도의 합헌기준에 부합하도록 하고 나아가 공시가격 결정의 오류를 시정할 수 있도록 제도개선이 시급하다. 자가(셀프)검증은 사실상 검증을 하지 아니하는 것이다. 검증은 독립된 제3자인 전문가의 의한 검증을 통하여야 만이 공시가격의 오류를 시정함과 동시에 공시가격간의 균형을 유지하는데 기여할 것이다. 이고 같은 관점에서 헌법재판소 결정(헌재 2014. 5. 29. 2012 헌바 43 결정)에서는 전문감정평가법인등이 산정가격을 검증하도록 하고, 필요한 경우 의견제출가격 및 이의신청가격도 검증할 수 있도록 하여 『전문가에 의한 3단계 가격검증절차』를 두고 있는 한 현행 개별공시지가 체계가 합헌이라는 점을 유념하여야 할 것이다. 이와 같은 검증절차가 부존재하는 공동주택공시가격에 대하여 조속히 검증절차를 마련하지 아니하는 경우에는 공시가격 효력 문제에 대하여 신중한 검토가 필요하다.

다섯째, 공시가격에 대한 국민 권익보호를 위한 제도적 장치를 보강하기 위하여 국민의 정보공개청구권, 전문평가법인등의 조력을 받을 수 있는 권리신설, 전문감정평가 대리제 도입 및 부동산심의위원회의 심사기능의 독립화 등 제도개선이 필요하다. 공시가격결정처분이 국민의 재산권에 중대한 영향을 미치고 있음에도 불구하고 이와같은 침해에 대하여 국민의 권익을 보호하는 장치가 미흡하다. 따라서 이의신청기간을 확대(30일→90일), 국민의 항변권행사에 필요한 정보공개요청권을 신설하고 공개의 범위도 권리행사에 충분한 범위까지 확대 공개하도록 법제화하며 전문평가법인등의 조력을 받을 수 있도록 제도화 하고 이에 대한 전문감정평가 대리제를 도입함으로써 견제를 통한 잘못된 공시가격을 수정할수 있도록 하며 부동산심의위원회의 기능을 분리하여 독립된 기구에서 심사기능을 수행하도록 제도개선이 필요하다.

주제어 : 공동주택공시가격, 불형평, 현실화, 투명성, 권익보호

1. 의의

- 현행 부동산 공시가격제도는 부동산공시법상 공시의 대상이 되는 부동산은 토지, 주택(단독주택, 공동주택) 및 비주거용 부동산(집합, 일반)으로 규정하고 있으나 실제 공시되는 것은 토지와 주택(단독주택과 공동주택)에 한정하여 공시되고 있으며 『비주거용 부동산』에 대하여는 공시되고 있지 아니함.²⁾ 따라서 상가등 비주거용 부

2) 부동산공시법 제20조 내지 제23조 참조

산에 대한 공시가격이 존재하고 있지 아니함에 따라 토지 및 주택 소유자와의 세 부담의 불형평 문제가 제기됨.

- 또한 2016.9월부터 종전의 『부동산공시가격에관한법률』을 분법하여 시행하고 있는 바, 이에 따라 제기되는 문제점으로 부동산공시법의 법제체계가 전문가에 의한 『조사·평가』 체계가 아닌 비감정평가기관에 의한 『조사산정체계』로 규정되는 등 기형적으로 규정되고 있다는 점이고 한국감정원은 부동산 감정평가전문기관이 아님³⁾에도 불구하고 부동산공시법령에 따라 주택공시가격 조사산정업무를 수행하고 있다는 점이 국민들의 혼란을 초래하고 있음.
- 특히, 공동주택공시가격은 국민의 재산권에 중대한 영향을 미치므로 전문 감정평가사가 부동산가격을 복잡한 과정을 거쳐 조사·평가를 하여 공시되어야 함에도 주택공시가격에 대하여는 조사평가절차를 따르지 아니하고 통계처리에 의한 조사산정을 하고 있어 공동주택공시가격의 경우 정확도가 불완전한 구조 형태임
- 특히 토지나 단독주택의 공시가격 결정시 검증절차를 두고 있으나 유독 공동주택의 경우 검증절차⁴⁾를 부동산공시법령에 두고 있지 아니함. 이에 헌법재판소의 합헌기준으로 객관적 가치인 시가를 반영하도록 하고 시가를 반영한 『적정가격』으로 공시하는 경우 공시가격의 적격성을 구비한 것이며 여기에 『전문가에 의한 3단계 가격 검증 절차』를 둘 것을 요구하고 있음에도 불구하고 이 검증절차가 결여되어 있음.⁵⁾
- 이에 최근 제기되는 문제로 공동주택공시가격의 조사·산정구조, 절차 등의 적격성을 분석하고 국민의 권익보호를 위한 공시가격 불복제도의 미비점과 제도적 개선 방안을 제시하고자 함.

2. 현황

- 현행 부동산 공시가격 운영체계

구분	표준 공시	개별 공시	검증 수행	관련조문
토지	국토부장관(감정평가업자 <u>조사·평가</u>)	시장·군수·구청장(지방공무원 산정후 결정)	전문감정평가업자 검증	§3, §10
단독주택	국토부장관(한국감정원 <u>조사·산정</u>)	시장·군수·구청장(지방공무원 산정후 결정)	한국감정원직원 검증	§16, §17
공동주택	국토부장관(한국감정원 <u>조사·산정</u>)		[검증절차 없음]	§18
비주거용 일반부동산	국토부장관(감정평가업자 등 <u>조사·산정</u>)	시장·군수·구청장(지방공무원 산정후 결정)	감정평가업자 등 검증	§20, §21
비주거용 집합부동산	국토부장관(한국감정원 등 <u>조사·산정</u>)	국토부장관(한국감정원 등 산정후 결정)	[검증절차 없음]	§22

3) 한국감정원법 부칙 제3조(감정평가 업무 등에 관한 경과조치)

4) 부동산공시법 제18조 참조

5) 헌법재판소 헌재 2014. 5. 29. 2012헌바43 결정 참조

○ 공시가격 운영주체별 업무 역할

구분	공시가격체계상의 업무역할
국토교통부	업무총괄, 표준 부동산가격 공시, 공동주택가격 결정 공시
시도	(없음)
시군구	개별부동산 가격 결정공시
감정평가법인등	표준지공시지가 조사평가, 검증
한국감정원	주택(단독,공동) 조사산정

○ 부동산가격공시 예산현황(2019년)

(단위 : 백만원)

사업구분		계	감정평가업계	한국감정원
지가조사	표준지공시지가	37,226	37,226	-
	·단수평가	6,540	6,540	-
	·복수평가	30,520	30,520	-
	·특수토지	131	131	-
	·이의신청	35	35	-
	개별지가 검증	4,794	4,794	-
	지가변동률	25,344	-	25,344
	임대동향조사	13,443	-	13,443
	표준지부대업무	1,000	-	1,000
	소 계	81,807	42,020	39,787
주택가격 조사	표준주택조사	11,759	-	11,759
	개별주택검증	12,785	-	12,785
	공동주택조사	17,450	-	17,450
	표준주택부대업무	750	-	750
	소 계	42,744	-	42,744
총 계		124,551(100%)	42,020(33.7%)	82,531(66.3%)

3. 제기되는 문제점

(1) 일관성없는 공동주택 공시가격의 조사·산정체계

- 토지의 개별공시지가는 전문 감정평가사의 표준지 공시지가의 평가결과를 터잡아 지방자치단체장이 조사·산정하는 운영체계와는 달리 공동주택공시가격 운영체계는 국토교통부가 한국감정원에 의뢰하여 조사·평가를 하지 아니하고 조사·산정체계이기 때문에 정확한 평가결과를 반영하지 못하는 왜곡된 구조이므로
 - 객관적 가치인 시가 반영에 한계가 있고 감정원 내부의 셀프검증 등 투명하지 못한 산정절차⁶⁾등으로 지역간 가격 불형평 등 초래 등 조세정의를 훼손하는 등 부작용이 심화됨에 따라 불형평 문제로 제기되는 상태⁷⁾임.

6) 한국감정원의 『공동주택가격 검증』은 공동주택 기초정보의 정확성 및 공동주택 가격 수준의 적정성 등을 제고하는 측면에서 자체적으로 한국감정원 지사·거점지사간 상호 비교·검증을 통하여 자체적으로 검증하는 절차이다.

- 나아가 헌법재판소 결정에서 『공시가격의 합헌(合憲)기준』은 객관적 가치를 반영하도록 표준공시가격은 전문가에 의한 조사·평가를 하고 이를 터잡아 전문가에 의한 3단계 검증절차를 거쳐 결정되어야 공시가격의 정당성을 구비하게 됨⁸⁾에도 불구하고 현행 부동산가격공시법은 오히려 이와 같은 누적된 적폐를 가중하는 구조로 됨.

(2) 조사·산정절차에 따른 공시가격의 적격성

- 한국감정원법 부칙 제3조의 규정에 의거 한국감정원은 2016.9.1.부터 감정평가기관이 아니며, 감정평가업무를 할 수없는 점을 반영하여 2020.6.9.부터는 감정원 명칭이 부동산원으로 변경되었고 2020.12.10.부터 시행됨.
- 따라서 단독·공동주택 공시가격을 조사·산정하는 한국감정원은 감정평가기관이 아닌 정부로부터 부동산 시장관리 등을 위탁받은 공기업의 일종임.
- 부동산공시법 제18조 제1항에서 공동주택가격은 『적정가격』으로 결정하도록 규정하고 있으며 동법 제2조 제5호의 규정에 의거 『"적정가격"이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.』라고 규정하고 있음.
- 또한 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호의 규정에서는 『"시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.』라고 규정하고 있음.
- 따라서 적정가격은 시장가치를 의미하는 것으로 시장가치는 감정평가사가 감정평가의 결과로 가액으로 표시하는 가격이 되는바,
 - 공동주택 공시가격을 적정가격으로 조사·산정하도록 규정하고 있어서 이에 대한 적격기관은 감정평가사법에 규정된 감정평가 법인 등이 이를 수행할 수가 있는 것이며 한국감정원은 이를 수행하는 적격주체로 보는데는 법리적으로 한계가 있는 것임.

- 특히, 대법원 판례(대법원 2009. 12. 10. 선고 2007두20140 판결)에서도

7) 경향신문(2018. 3. 21, 9면), 중앙일보(2018. 5. 1, 2면), 조선일보(2016. 5. 17, 2면) 보도 참조

8) 헌법재판소 헌재 2014. 5. 29. 2012헌바43 결정 참조

공시가격을 적정가격으로서의 요건을 구비하기 위해서는 법률에 의한 평가 절차를 거치도록 하고 있으며 평가요인별 참작 내용과 정도가 평가액 산정의 적정성을 알아볼 수 있을 만큼 객관적으로 설명되어 있지 아니한 경우에는 공시가격의 적격성을 상실한다고 판시하고 있음.

[판례] 표준지 공시가격인 감정평가액의 적정성 요건

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 평가액 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 표준지 공시지가 결정은 그 토지의 적정가격을 반영한 것이라고 인정하기 어려워 위법하다(대법원 2009. 12. 10. 선고 2007두20140 판결)

(3) 공동주택공시가격의 검증기능 부존재 체계하에 부정확성·불형평성

- 부동산공시법상 토지의 경우 표준지에 대하여 감정평가사가 조사·평가⁹⁾하고 이를 국토부장관이 공시하고 있으며(§법3) 이를 터잡아 시장·군수·구청장이 「조사·산정」하고 전문가의 「검증」을 거쳐 「결정·공시」하고 있음(§법10)
- 그러나 공동주택의 경우 감정평가기관이 아닌 감정원에서 「조사·산정」하고 「검증」절차없이 국토부장관이 공시하고 있어 공시가격의 오류 등의 요인으로 작용하고 있음.¹⁰⁾
- 특히, 공동주택공시가격은 여러 방식(거래사례비교법, 수익법, 원가법)으로 통계처리하여 조사·산정한 가액은 여러 개로 산출이 되는 것이기 때문에 그 중 타당한 가액을 「적정가격」이라고 판단하고 결정하여야 하는바,
 - 이 경우 공시가격결정에 대하여 헌법재판소의 합헌결정(헌재 2014. 5. 29. 2012헌바43 결정 참조)의 논리는 비록 토지 등 공시가격은 시가를 반영하는데 한계가 있지만 법령에서 정한 전문가에 의한 엄격한 3단계 검증절차를 거치는 이상 합헌이라고 판시하고 있지만 공동주택공시가격의 경우 이와 같은 검증절차를 거치지 아니하고 있어서 효력상 문제가 발생하는 것임.

(4) 공시가격의 비현실화에 대한 함정(陷穽) : 주택공시가격 조사산정구조

- 9) 부동산공시법시행령 제8조 ④ 표준지공시지가는 제1항에 따라 제출된 보고서에 따른 조사·평가액의 산술평균치를 기준으로 한다.
- 10) 매일경제신문(2019.7.3.) 서울 성동구 글로벌아포레 공동주택공시가격 230호 전체를 통째로 오류를 경정 결정하는 사례가 보도됨

부동산공시가격 이대로 좋은가?

- 부동산공시법상 개별공시가격 결정은 통계적 기법에 의하여 조사·산정하는 체계이기 때문에 개별공시지가 등도 『통계적 분석』에 의한 것으로서 어느 정도 객관성과 합리성을 확보하고 있지만 표준지 공시지가보다 정밀성이 떨어지고 조사평가를 하지 아니하기 때문에 거래가격 등의 자료가 없는 토지나 고가주택의 거래가 저조하고 이와 유사한 주택이 없는 경우에는 공시가격 현실화율은 이를 반영하는 통계적 기법이 없는 관계로 조사·산정이 불가능함.
- 그럼에도 불구하고 일시에 전국에 소재하고 있는 모든 토지, 주택에 대한 가격을 조사·평가할 수 없고 대량평가모형에 의한 공시가격을 산정할 수밖에 없는 현실에서 거래시례자료에 의한 『통계적 기법』만으로는 거래가 거의 없거나 저조한 부동산에 대한 과표현실화를 하는데에는 한계가 있을 뿐만 아니라 『검증절차』조차 거치지 아니하는 공시가격 조사·산정구조하에서는 현실화 기준에 대해 의문 제기됨.
- 그러므로 통계적 분석은 공시가격 현실화가 되지 아니한 상태에서 일부만을 보유세 과표로 적용하기 때문에 **안주(安住)할 수 있는 기법이며 비현실화를 함정(陷穽)에 놓이게 되며¹¹⁾** 만약 공시가격 현실화된 상태에서 공정시장가액비율(100%)을 그대로 적용하는 보유세 구조하에서는 적정가격을 반영하지 못하기 때문에 시가와 부합하지 아니하게 됨. 공동주택가격의 경우 법률적으로도 검증절차를 법제화하지 아니하고 있으며 컴퓨터시스템에 의거 조사·산정한 것에 불과하여 적정가격 산정은 애당초부터 불가능함.

(5) 조사·산정절차의 불투명성과 국민의 정보공개권 침해

- 국민들이 공동주택공시가격 결정에 대한 산출과정에 대하여 공개를 요청하고 있음에도 불구하고 현행 부동산공시법령에서는 정보공개 관련 규정이 없어 정보공개에 소극적으로 국토부 등에서 대응하고 있어 국민의 알권리를 사실상 침해하는 사례가 발생되고 있음
- 특히, 미국 등 선진국¹²⁾에서는 공시가격 결정 정보에 대하여 적극적으로 정보를 제공하고 있는 점에 비하여 한국에서는 전혀 설명을 하지 아니하여 깜깜이 산정기준의 논란이 제기되고 있음.
- ※ 「왜 이렇게 올랐지?...정부는 알려드릴수 없습니다(조선일보2019.4.18.)」, 「공시가격 기준, 한국선 집주인에게도 비밀(조선일보 2019.4.4.)」, 「깜깜이 공시가격에도 “정부선 더올려라” 압박(매일경제신문 2019.4.1.)」 등에서 문제제기하고 있음.

11) 한국감정원의 『공동주택가격 검증』은 공동주택 기초정보의 정확성 및 공동주택 가격 수준의 적정성을 제고하는 측면에서 자체적으로 한국감정원 지사·거점지사간 상호 비교·검증을 통하여 자체적으로 검증하는 절차이다.

12) 미국에서는 토지나 주택 등에 대한 과세가격 결정시 산출과정에 대한 설명서(15쪽 내외)를 상세하게 토지 등 소유자에게 제공하고 있으며, 일본에서도 고정자산세 지가종람제도를 통하여 토지 등 소유자 본인의 토지 등에 대한 정보뿐만 아니라 인근 유사 토지 등 공시가격 정보를 제공하는 등 비교를 할 수 있도록 제도화되어 있음

(6) 주택 가격대별 차등 인상조정방식의 불형평 초래

- 국토부(보도자료)에서는 2020년도 공동주택공시가격 현실화추진과 관련하여 2019년말 시세에 현실화율을 곱하여 공시가격을 정하고 있으며 특히, 9억원기준가격대이상의 경우 현실화율을 대폭 인상조정(최대12%p)하였음.

【 공동주택 공시가격 산정방식 】

$$\text{'20년 공시가격} = \text{'19년말 시세} \times (\text{'19년 현실화율} + \alpha)$$

△ (‘19년말 시세) 특성조사, 실거래가 등 관련 자료를 통해 객관적으로 조사

△ (현실화율 제고(α)) 가격대, 현실화율 수준을 고려하여 제고

제고대상	9억원 미만	9~15억원 + 현실화율 70% 미만	15~30억원 + 현실화율 75% 미만	30억원 이상 + 현실화율 80% 미만
제고기준	미적용 (현실화율 68% 수준 동결)	70% 상한 제고폭 8%p 이내	75% 상한 제고폭 10%p 이내	80% 상한 제고폭 12%p 이내

< 시세구간별 공동주택 현실화율 (단위 : %) >

구분	전체	9억원 미만				9억원 이상				
			~3억원	3~6억원	6~9억원		9~12억원	12~15억원	15~30억원	30억원~
‘19년	68.1	68.4	68.6	68.6	67.2	67.1	66.6	66.8	67.4	69.2
‘20년	69.0	68.1	68.4	68.2	67.1	72.2	68.8	69.7	74.6	79.5

- 그런데 일정한 기준(예: 시가 15억원)으로 그 이상인 고가주택을 많이 인상하고 저가주택은 적게 인상한 것과 관련하여 그 기준이 타당성 있는 기준인지에 대한 문제가 제기됨.
- 설령 현실화율을 명분으로 고가 주택에 대하여는 급진적으로 높게 인상을 하고 저가 주택에 대하여는 낮게 인상을 하고 있으나 그로 인한 주택 공시가격간의 불형평을 초래하고 있으며 특히, 문제는 현실화율의 기준이 되는 『시가의 범위』는 무엇으로 기준으로 삼고 있는 것인지에 대하여 투명성이 없는 점이 문제로 제기되고 있음.
- (현실화대상 기준주택의 적격성) 종합부동산세 과세대상인 단독주택 공시가격 9억원 이상되는 경우 고가주택으로 과세되는 만큼 현실화율(예: 60%) 반영시 15억을 시가기준으로 산정된 것인바,
- 이 경우 부동산공시법상 공시가격 자체가 『통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격』인 적정가격¹³⁾으로 시가를 반영한 가격인데도 불구하고 『공시가격을 현실화율로 조정한다는 자체가 법적인 근거』가 없는 것임.

부동산공시가격 이대로 좋은가?

- (현실화추진 방식의 타당성문제) 공시가격은 인근 부동산과의 형평성을 고려하여 조사·평가한 가액을 공시되어야 하는 것이므로 현실화율을 역산하여 2분법적으로 고가주택과 고가이외 주택으로 구분하고

- 이에 대한 인상폭을 미리 정하여 공시가격을 인상하는 것 자체가 수평적불형평을 초래하는 것이고 세부담 등의 차별은 관련 세법 등에서 차등 적용하도록 하는 것이 타당함.(종부세 85%~ 95%)

※ (예)주택의 공정시장가액 비율: 재산세60%,종합부동산세85%(2019년),90%(2020년), 95%(2021년)

- (공시가격 결정과 균형유지 훼손) 공동주택가격은 인근 주택공시가격과의 균형을 유지하도록 하여야 하며균형을 훼손하는 경우 헌법에서 보장하는 평등의 원칙에 위배되는 문제가 발생되고 그 가격 균형성이 심히 훼손된 경우에는 위법한 공시가격이 되는 것임. 특히, 시가보다 높은 공시가격의 결정시 역전현상 발생 등 불형평을 초래하게 됨.

[판례] 인근토지가격과 균형이 맞지 아니한 경우 판단기준과 효력
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 판단함. 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 개별토지가격결정은 위법임. (대법원 95누2098, 1995.6.16.)

(7) 공시가격 이의신청기간 및 처리문제

- (불복기간) 토지, 주택 등 공시가격결정처분에 대한 이의신청기간(30일내)이 다른 행정처분에 대한 이의신청기간에 비하여 너무 짧기 때문에 불복기간을 경과하여 국민 들이 권리구제를 받지 못하는 사례가 발생하며,
- (불복절차) 공시가격결정처분도 행정처분임에도 그에 대한 권리구제에 대하여 준사법적 절차를 이행하여야 함에도 불구하고 현행 부동산공시법령상 제도적으로 준사법적 절차를 두고 있지 아니하여 유사한 헌법재판소 결정 사례에 비추어 위헌적 소지¹⁴⁾가 있을 뿐만 아니라 국민의 권리를 부당하게

13) 부동산가격공시법 제16조 제16조(표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

14) [헌법재판소 결정(헌재 2000헌바30, 2001.6.28.)참조] 이의신청 및 심사청구의 심의·의결기관인 지방세심의위원회는 그 구성과 운영에 있어서 심의·의결의 독립성과 공정성을 객관적으로 신뢰할 수 있는

침해하는 등 절차적으로 미비한 실정임.

- (심의기구) 중앙부동산가격공시위원회는 그 기능이 정책(결정)기능과 심사가능으로 혼합·구성되어 있기 때문에 심사기능의 독립성이 보장되지 아니하고, 정책결정과 연계되어 있어 공시가격 이의신청과 관련한 심사는 심도있게 이루어지지 아니하는 구조로 구성되어 있음.

(1) 공동주택공시가격 이의신청 근거

[부동산공시법] 제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ⑦ 국토교통부장관은 제1항 또는 제4항에 따라 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 대통령령¹⁵⁾으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

⑧ 공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6조·제7조(이의신청)¹⁶⁾ 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조 제2항 후단 중 "제3조"는 "제18조"로 본다.

(2) 공동주택공시가격 이의신청 절차 준용

[부동산공시법] 제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[판례] 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부의 판단기준

개별토지가격 결정 과정에 있어 개별토지가격합동조사지침(국무총리훈령 제248호)이 정하는 주요절차를 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, 표준지의 공시지가에 가격조정률을 적용하여 산출된 산정지가를 처분청이 지방토지평가위원회 등의 심의를 거쳐 가감조정한 결과 그 결정된 개별토지가격이 현저하게 불합리한 경우에는 그 가격결정의 당부에 대하여도 다룰 수 있고, 이 때 개별토지가격이 현저하게 불합리한 것인지 여부는 그 가격으로 결정되게 된 경위, 개별토지가격을 결정함에 있어서 토지특성이 동일 또는 유사한 인근 토지들에 대하여 적용된 가감조정 비율, 표준지 및 토지특성이 동일 또는 유사한 인근토지들의 지가상승률, 당해 토지에 대한 기준연도를 전후한 개별토지가격의 증감 등 여러 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다.(대법원 1996. 12. 6. 선고 96누1832 판결)

토대를 충분히 갖추고 있다고 보기 어려운 점, 이의신청 및 심사청구의 심리절차에 사법절차적 요소가 매우 미흡하고 당사자의 절차적 권리보장의 본질적 요소가 결여되어 있다는 점에서 지방세법상의 이의신청·심사청구제도는 헌법 제107조 제3항에서 요구하는 「사법절차준용」의 요청을 외면하고 있다고 할 것인데, 지방세법 제78조 제2항은 이러한 이의신청 및 심사청구라는 2종의 행정심판을 거치지 아니하고서는 행정소송을 제기하지 못하도록 하고 있으므로 위 헌법조항에 위반될 뿐만 아니라 재판청구권을 보장하고 있는 헌법 제27조 제3항에도 위반된다 할 것임

- 15) 부동산공시법시행령 제47조(공동주택가격의 정정사유) ① 법 제18조 제7항에서 "대통령령으로 정하는 명백한 오류"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제18조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우

2. 공동주택가격에 영향을 미치는 동·호수 및 층의 표시 등 주요 요인의 조사를 잘못된 경우

② 국토교통부장관은 법 제18조 제7항에 따라 공동주택가격의 오류를 정정하려는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기의 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

- 16) 부동산공시법 제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일 부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제3조에 따라 해당 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부동산공시가격 이대로 좋은가?

[판례] 위산·오기이외 사유로 경정·결정된 공시가격의 효력요건

당초의 개별공시지가결정시 그 표준지의 선정을 그르치거나 토지특성 조사의 착오 등을 이유로 개별공시지가를 경정·결정하는 경우는 단순한 위산·오기등에 의한 경정의 경우와는 달리 당초의 개별공시지가결정을 취소하고 새로이 개별공시지가를 결정하는 개별공시지가의 변경행위에 해당한다고 볼 것이고(따라서 경정결정되어 공고된 이상 당초의 결정공고된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 그 효력을 발생한다. 당원 1993.12.7.선고 93누16925 판결 참조). 위와 같은 경정 결정은 당초의 결정과 마찬가지로 공고의 방법으로 이를 고지하여야 비로소 그 효력이 발생한다 할 것이다.(대법원 1994. 6. 14. 선고 93누19566 판결)

(8) 정보공개요청권 및 공시가격 불복관련 전문 대리인제도 미비

- 현행 부동산공시법령에서는 토지 등 소유자가 공시가격 결정에 대한 산출 과정에 대하여 공개를 요청하고 있음에도 불구하고 정보공개 관련 규정이 없어 정보공개에 소극적으로 국토부 등에서 대응하고 있어 국민의 알권리를 침해하는 사례가 발생되고 있음.

- 특히, 미국 등 선진국¹⁷⁾에서는 공시가격 결정 정보에 대하여 적극적으로 정보를 제공하고 있는 점에 비하여 한국에서는 전혀 설명을 하지 아니하여 깜깜이 산정기준의 논란이 제기되고 있음.

※ 「왜 이렇게 올랐지?...정부는 알려드릴수 없습니다(조선일보2019.4.18.)」, 「공시가격 기준, 한국선 집주인에게도 비밀(조선일보 2019.4.4.)」, 「깜깜이 공시가격에도 “정부선 더올려라” 압박(매일경제신문 2019.4.1.)」 등에서 문제제기하고 있음.

- 부동산 공시가격결정처분에 대한 이의신청 대리업무에 대하여 대리규정이 없어 전문가인 감정평가법인 등이 이를 수행하지 못하는 실정이며 세무사업무의 규정중에 조세와 관련된 업무이기는 하나 공시가격 그 결정 자체에 대하여는 세무사 본연의 세무업무와는 차이가 있는 것임.

[세무사법] 제2조(업무)

1. 조세에 관한 신고·신청·청구(과세전적부심사청구, 이의신청, 심사청구 및 심판청구를 포함한다) 등의 대리(「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금에 대한 행정심판청구의 대리를 포함한다)

6. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가 및 단독주택가격·공동주택가격의 공시에 관한 이의신청의 대리

17) 미국에서는 토지나 주택 등에 대한 과세가격 결정시 산출과정에 대한 설명서(15쪽 내외)를 상세하게 토지 등 소유자에게 제공하고 있으며, 일본에서도 고정자산세 지가총람제도를 통하여 토지등 소유자 본인의 토지 등에 대한 정보뿐만 아니라 인근 유사 토지 등 공시가격 정보를 제공하는 등 비교를 할 수 있도록 제도화되어 있음

- 따라서 감정평가법인 등의 경우 부동산공시가격에 조사평가에 있어서 전문가임에도 불구하고 공시가격결정처분에 대한 이의신청 등 불복 행정심판 청구 대리권이 없어 부동산소유자 권익보호를 대변하는 역할을 할 수가 없으므로 이에 대한 제도적 보완 필요.

4. 제도적 개선과제

(1) 일관성 있는 공시가격 산정체계와 공동주택 조사·산정권의 지방이양 및 예산절감

- 현행 부동산가격공시법은 오히려 이와 같은 누적된 적폐를 가중하는 구조로 개정되었기 때문에 불합리한 『부동산공시가격 운영체계의 틀』을 개선하여 부동산 현장에 있는 지방자치단체가 부동산 시가를 파악하여 결정·공시하도록 하며 운영체계를 개선 필요함.

○ 공시가격 운영주체별 업무 역할 조정

구분	현행 역할	→	조정
국토교통부	업무총괄, 표준 부동산가격공시		업무총괄, 표준 부동산가격공시
시도	-		검증업무 및 지도
시군구	개별부동산 가격공시		개별부동산 가격공시
감정평가사	표준지공시지가 조사평가, 검증		모든 표준 부동산공시가격 조사평가, 검증
한국감정원	주택(단독,공동) 조사·산정		비준표개발 등 공시업무지원

- 역할 조정 사유는 ① 부동산 현장에 가까이 있는 지방자치단체가 시가를 제대로 정확하게 반영하여 결정·공시하도록 하고 시도지사의 역할을 부여하도록 하고 ② 지방분권차원에서 자율권을 확충하도록 하여 현실에 맞게 시가를 반영하도록 하며 ③ 역할조정에 따라 감정원의 공동주택 공시가격조사·산정업무를 지자체로 이관·수행하도록 정부예산 절감을 추진함.
- 부동산에 대하여 그 현장에 있는 지방자치단체의 장이 그 지역에 정통하기 때문에 지역관리 책임이 있는 지방자치단체의 장이 임장활동을 통한 토지나 주택의 공시가격을 관리하는 것이 타당하고
- 보유세인 재산세에 있어서 세부담을 결정함에 있어서 중요한 요소는 과표와 세율인바, 현재 지자체의 장은 과표는 공시가격을 적용하고 세율은 법정세율을 적용하기 때문에 전혀 과세권행사에 개입의 여지가 전혀 없는 실정임.
- 일부 불합리한 공시가격에 대하여 지방자치권을 보장하고 지역특성에 맞게 결정하도록 하기 위해서는 공시가격결정권을 독자적으로 행사할 수 있도록 광역자치단체의 장(시·도지사)에게 일부 부동산에 대한 표준공시가격 결정 내지 조정권이 부여되어야 할 것임.

부동산공시가격 이대로 좋은가?

- 공시가격의 객관성을 확보하고 시장·군수·구청장이 조사·산정한 개별공시가격에 대하여 개별공시가격의 관리감독차원에서 상급기관인 시·도지사로 하여금 검증업무를 수행하도록 함으로서 지역균형유지 및 공정성을 확보할 수가 있도록 하여야 함. 이 경우 검증업무는 전문감정평가사가 수행하도록 하되 위탁을 받아 검증을 하거나 지자체에 전문성 제고를 위해 전문감정평가사를 공무원으로 채용하는 방안도 병행되어야 함.¹⁸⁾

(2) 공동주택 공시가격의 조사산정체계개선

- 현행 부동산가격공시법의 주요개선방향은 첫째, 시가를 공정하게 반영하도록 『운영체계의 틀』 개선하고 둘째, 공시가격을 정확하게 결정하도록 조사산정방식을 『조사평가방식』으로 전환하며 셋째 전문가에 의한 『투명한 검증절차』를 거쳐 결정·공시하도록 개선하여야 함.
- 나아가 공동주택 공시가격을 한국감정원이 조사·산정하는 체계로는 시가를 반영함에 있어서 비감정평가기관(한국감정원)¹⁹⁾으로는 한계가 있으므로 전문 감정평가사를 적극 활용하여 기존의 『조사·산정방식』에서 『조사·평가방식』으로 전환하도록 함.²⁰⁾
- 공동주택 공시체계의 분리 : 표준공동주택과 개별공동주택으로 구분
 - 시도지사의 표준부동산 공시가격 결정주체로 업무역할을 부담하게 됨에 따라 개별 공동주택에 대하여는 시군구에서 그 개별공동주택가격 공시업무를 수행하도록 개선하고 개별공동주택가격에 대하여 시군구에서 결정·공시함.
- 헌법재판소의 합헌기준에 부합하도록 현행 공시가격체계중 위헌소지가 있는 표준주택(단독과 공동)가격, 비주거용일반부동산가격 및 비주거용 집합부동산공시가격에 대한 조사·산정방식을 조사·평가방식으로 전환.

- 부동산공시법상의 표준가격(토지이외 단독주택, 공동주택, 비주거용부동산의 표준가격)과 관련된 규정을 『조사·산정』 → 『조사·평가』로 개정
- ※ 개정대상 부동산공시법중 관련 조문: §16, §18, §20, §22

(3) 공동주택공시가격의 셀프검증 폐지 및 제3자 전문가에 의한 검증제도 도입

- (공시가격 산정 · 검증체계와 헌법적 가치) 헌법재판소의 결정에서 보유세의

18) 부동산공시법 개정안 제17조도 동일한 논지로 개정되어야 함

19) 한국감정원법 부칙 제3조(감정평가 업무 등에 관한 경과조치) 제12조에도 불구하고 감정원은 2016년 8월 31일 까지 의뢰받은 감정평가업무 등 제12조 외의 업무는 이 법 시행일 이후에도 수행할 수 있다. 이 경우 감정원은 감정평가업무를 수행하는 경우에 한정하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인으로 본다.

20) 헌법재판소 **헌재 1999. 12. 23. 99헌가2 결정** 참조

과세기준은 객관적 가치인 시가를 반영하도록 하고 시가는 평가하여 적정가격을 정하도록 하고, 개별공시가격은 해당 부동산에 대한 지방정부가 임장 활동을 통하여 산정한 후 『전문감정평가사에 의한 3 단계 검증절차』를 거쳐 신중한 결정을 하도록 한 경우에 한하여 공시가격으로서 적격성이 있다고 보고 있음.²¹⁾

○ 2016. 9. 1. 시행된 부동산공시법 (§18)규정(이하 “쟁점조문”이라 함)에 의거 조사·산정된 공동주택가격을 재산세나 종합부동산세의 과세표준으로 적용하는바,

- 공동주택공시가격은 개별공시지가처럼 조사·평가하여 결정한 후 지방자치단체에 의하여 조사·산정된 개별 공시지가에 대하여 3 단계 전문가의 의한 검증을 거치지 아니하고 비감정평가기관에 의하여 조사·산정하여 결정하고 있어서 이를 객관적 가치인 시가를 적절히 반영하도록 규정하고 있지 아니하고 합리적 이유없이 토지소유자에 대한 과세표준결정을 차별하고 있어서 주택소유자인 납세의무자의 재산권과 평등권을 침해하는지 여부가 쟁점사항임.

○ 여기서 쟁점조문에서는 공동주택공시가격의 내용자체에 관한 기준이나 한계는 물론 내용결정을 위한 절차조차도 생략 또는 누락된 채 공동주택공시가격 및 그 결정절차를 전적으로 비감정평가기관인 한국감정원이 획일적으로 조사·산정하면 전문가에 의한 검증절차도 없이 이를 국토부장관이 정하도록 하였음.

○ 이는 공동주택공시가격에 대하여 어떤 사정을 고려하여, 어떤 내용으로, 어떤 절차를 거쳐 재산세 등 과세표준의 중요한 사항 내지 본질적 내용인 공동주택공시가격을 결정할 것인가에 관하여 한국감정원과 국토부장관에게 지나치게 광범한 재량의 여지를 부여함으로써,

- 국민으로 하여금 재산세 등 과세표준의 산정절차 등 범위에 관하여 개략적으로나마 이를 예측하는 것조차 불가능하게 하고, 나아가 이에 의한 과세처분권 행사에 의하여 국민의 재산권이 침해될 여지를 남김으로써 국민의 경제생활에서의 법적 안정성을 현저히 해친 입법으로서 조세법률주의 및 조세평등주의 한계를 규정한 헌법적 가치와는 다른 것이라 할 것임.

21) [판례] 공시지가의 결정공시의 합헌성 (헌재 2014. 5. 29. 2012 헌바 43 결정)

객관적이고 정확한 개별공시지가 산정을 위하여 토지소유자 그 밖의 이해관계인의 의견청취, 시·군·구 부동산평가위원회의 심의 및 이의신청 등의 절차를 마련하는 한편, 감정평가업자가 원칙적으로 산정가격을 검증하도록 하고, 필요한 경우 의견제출가격 및 이의신청가격도 검증할 수 있도록 하여 『전문가에 의한 3 단계 가격검증 절차』를 두고 있는한 합헌임

- 전문감정평가사에 의한 검증제를 헌법재판소에서 합헌의 논지로 근거로 하고 있음에도 불구하고 현행 표준단독주택의 경우 전문감정평가사에 의한 검증체계를 두고 있지 아니하고 공동주택의 경우 검증절차를 두고 있지 아니하여 감정평가사에 의한 검증절차를 법제화하도록 할 필요성이 제기됨.
- (전문가에 의한 투명한 제3자 검증절차 마련) 표준단독주택 및 공동주택의 공시가격에 대하여 검증절차를 반드시 두도록 하고 시도지사가 주관하여 검증하되 전문감정평가사에게 위탁하여 검증절차를 법제화하도록 함으로서 헌법재판소의 합헌기준에 부합하게 개정하여야 함.²²⁾
- 따라서 한국감정원의 공동주택에 대한 셀프검증절차를 폐지하고 감정평가사에 의한 검증절차를 법제화하도록 함으로서 헌법재판소의 합헌기준에 부합하게 개선하도록 함.

※ 개정대상 부동산공시법중 관련 조문: §17, §18, §21, §22

[판례] 공시지가의 결정공시의 합헌성(헌재 2014. 5. 29. 2012헌바43 결정)
 객관적이고 정확한 개별공시지가 산정을 위하여 토지소유자 그 밖의 이해관계인의 의견청취, 시·군·구 부동산평가위원회의 심의 및 이의신청 등의 절차를 마련하는 한편, 감정평가업자가 원칙적으로 산정가격을 검증하도록 하고, 필요한 경우 의견제출가격 및 이의신청가격도 검증할 수 있도록 하여 『전문가에 의한 3단계 가격검증 절차』를 두고 있는한 합헌임

(4) 정보공개요청범위의 확대 및 국민의 이의신청권 강화

(가) 국민의 공시가격에 대한 「정보공개요청권」 신설 및 공개범위 확대

- 부동산공시법령에 따라 결정·공시되는 토지 등 공시가격결정은 행정처분에 해당함(대법원 2011두18731, 2011.11.10. 등 참조)으로 국민의 재산권침해에 대한 방어를 도모하도록 공시가격결정처분에 대한 조사산정기준이나 과정 등에 대하여 국민 등이 국토부장관이나 지방자치단체의 장에게 그에 대한 정보를 요청하도록 「정보공개요청권」을 신설하고,
- 국민의 공시가격에 대한 정보공개를 요청받은 기관은 토지 등에 대한 공시가격과 관련된 가격조사·산정에 대한 일체의 정보와 이와 유사한 인근 토지 등 공시가격과 관련된 정보 및 이의신청에 대한 결정근거와 관련된 조사·산정가격 등 정보 등을 신속하게 제공하도록 강행규정을 마련하도록 함.

22) [판례] 공시지가의 결정공시의 합헌성 (헌재 2014. 5. 29. 2012 헌바 43 결정)
 객관적이고 정확한 개별공시지가 산정을 위하여 토지소유자 그 밖의 이해관계인의 의견청취, 시·군·구 부동산평가위원회의 심의 및 이의신청 등의 절차를 마련하는 한편, 감정평가업자가 원칙적으로 산정가격을 검증하도록 하고, 필요한 경우 의견제출가격 및 이의신청가격도 검증할 수 있도록 하여 『전문가에 의한 3 단계 가격검증 절차』를 두고 있는한 합헌임

- ※ 정당한 사유없이 정보공개를 하지 아니하는 경우에는 정보공개불이행에 대한 이의신청 등 불복권을 부여하는 등 공공기관의 정보공개에 관한 법률을 준용하도록 함

(나) 공시가격결정처분에 대한 국민의 권리보호 강화

- 일반적인 행정처분이나 조세 부과징수에 대한 고지처분이 있는 경우 그 처분이 있는 날로부터 90일 이내에 이의신청 등 행정심판을 청구하도록 상당기간의 청구기간을 부여하고 있으나,

- 현행 부동산공시법(§7, §11)에서는 결정공시일로부터 30일 이내 서면으로 국토부장관이나 지방자치단체의장에게 이의신청 등을 제기할 수 있도록 하고 있어 형평성 차원에서 불복청구기간을 90일로 연장하도록 함.

- ※ 표준단독주택공시가격, 개별단독주택공시가격 및 공동주택공시가격에 대한 이의신청에 대하여 부동산공시법 제7조 및 제11조를 준용하고 있음

- ※ 국세 등 부과처분의 불복기간이 90일이며 재산세 등 불복청구기간도 90일로 함

- 또한 현행 부동산공시법상 부동산가격심의위원회는 그 구성과 운영에 있어서 심의의결의 독립성과 공정성을 객관적으로 신뢰할 수 있는 토대를 충분히 갖추고 있다고 보기 어렵고, 이의신청의 심리절차에 사법절차적 요소가 매우 미흡하고 절차적 권리보장의 본질적 요소가 결여되어 있다는 점 등을 고려하여 공시가격결정처분이 국민의 재산권에 지대한 영향을 주는 점을 감안하여 불복절차에 있어서 행정심판법을 준용할 필요가 있는 것임.

[행정심판법] 제27조(심판청구의 기간) ① 행정심판은 처분이 있음을 알게 된 날부터 90일 이내에 청구하여야 한다.

- ※ 국세 등 부과처분의 불복기간이 90일이며 재산세 등 불복청구기간도 90일로 함.

- 그리고 이의신청 절차는 엄격한 준사법적 절차를 거쳐야 토지소유자 등의 권익을 보호하는 만큼 출석진술권, 사전열람권 보장 등 심리 절차 등에 있어서 부동산공시법상 규정하고 있지 아니하고 있으므로 「행정심판법을 준용하도록 근거규정을 마련」하여야 함.

- 이의신청청구의 심리절차에 사법절차적 요소가 매우 미흡하고 당사자의 절차적 권리보장의 본질적 요소가 결여되어 있다는 점에서 부동산공시법상의 이의신청청구제도는 헌법 제107조 제3항에서 요구하는 「사법절차준용」의 요청을 외면하고 있다고 할 것임.(헌재 2000헌바30, 2001.6.28.참조)

- 특히 현행 부동산공시법은 준사법적 절차규정이 미비한 관계로 헌법정신에

부합되지 아니하는 등 위헌소지가 있는 만큼 행정심판법을 준용하도록 함
으로서 위헌적 요소를 배척할 수 있으므로 「보완」이 필요.

(5) 공정한 부동산공시가격 심의 기구의 개편

- 부동산공시가격위원회는 그 업무가 정책결정, 개별공시가격의 결정공시를 할 뿐만 아니라 공시가격 결정처분에 대하여 이의신청 등 불복업무를 수행하도록 하고 있어 토지소유자 등이 불복을 제기한 경우 공정성이 훼손되는 구조라는 점이 문제로 지적되는 것임.
- 국토교통부장관은 매년 표준지의 공시지가와 표준단독주택가격에 대하여 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하도록 하며, 중앙부동산가격위원회의 위원장은 국토교통부 제1차관으로 하고 위원은 중앙행정기관의 장이 지명하는 위원과 국토교통부장관이 위촉하는 위원으로 구분하여 구성되어 있음.
- 현행 중앙부동산가격위원회는 정책심의기능과 공시가격 결정처분의 심의기능이 혼재되어 있어서 국민들의 재산권보장과 관련된 심사기능에 대하여는 독립성을 구비하여야 함에도 형식적인 운영되어 공정한 심의가 이루어 질 수 있도록 기능분리 등 개선이 필요함.
- 중앙부동산심의위원회의 위원장과 위원을 위촉함에 있어서 자격요건을 강화하고 일본 등 선진국의 사례²³⁾에 따라 공정한 심의가 이루어지도록 제도 개선 필요성 제기되는 것임. 이에 따라 심의위원회의 구성을 독립성과 공정성이 확보되도록 국토교통부장관이 위원장이나 위원을 위촉하는 경우 사전에 국회의 추천·동의를 받아 위촉하도록 개선하여 불합리한 부동산 가격 심의를 방지함으로써, 주택가격심의에 대한 공정성과 객관성 제고함.

(6) 기준가격도입과 현실화별 차등 인상조정 정책추진 전환 필요

- 국세(상속세및증여세법 등)에서는 『시가』의 의미를 보면 ‘시가’란 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액, 즉 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적 교환가격을 말함.²⁴⁾

23) 日本 地價公示法 제15조(위원) 위원은 부동산 감정평가에 관한 사항 또는 토지에 관한 제도에 대해 학식 경험이 있는 자 중 양원의 동의를 얻어 국토교통성대신이 임명한다.(第十五条 委員は、不動産の鑑定評価に関する事項又は土地に関する制度について学識経験を有する者のうちから、両議院の同意を得て、国土交通大臣が任命する。)

제16조(위원장) 위원회에 위원장을 두고 위원들의 호선에 따라 이를 정한다. (第十六条 委員会に委員長を置き、委員の互選によつてこれを定める。)

24) 대법원 2015.02.12. 선고 2012두7905 판결

- **(시가를 인식하는 방법)** '시가'는 원칙적으로 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적인 교환가격을 의미하는 것이지만 이는 객관적이고 합리적인 방법으로 평가한 가액도 포함하는 개념으로서 『공신력 있는 감정기관의 감정가격』도 보충적 방법에 의한 시가로 대체할 수 있는 것임.²⁵⁾
- **(기준가격제 도입)** 공시가격 현실화를 위하여 공시가격은 적정가격이어야 하고 이는 시가를 반영한 것이어야 하는바, 이같은 객관적인 가치를 터잡아서 공시가격으로 공시하는 것이므로 객관적인 가치를 반영하기 위하여 각종 사례가격, 감정평가자료를 고려하여 정상적인 거래에 의하여 형성될 수 있는 『기준가격』을 마련한 다음 이를 공시가격으로 결정하여야 할 것임.
- 주택공시가격은 인근 부동산과의 형평성을 고려하여 조사·평가한 가액을 공시되어야 하는 것이므로 현실화율을 역산하여 2분법적으로 고가주택과 고가이외 주택으로 구분하고 이에 대한 인상폭을 미리 정하여 공시가격을 인상하는 방식 자체가 법적근거가 없을 뿐만 아니라 공시가격 형평성에도 위배되는 등 불형평을 초래하게 됨.

(7) 국민 권익보호를 위한 전문 대리인 제도도입

- **(불복업무 검토의 감정평가 기능포섭)** 감정평가활동은 단순히 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것이 아니라 **전문가에 의한 고도의 판단을 통한 『적정가격』을 도출하는 것**이며 국제평가기준(IVS)나 외국사례(USPAP)²⁶⁾에서도 감정평가의 범위에 대하여 감정평가의 검토기능도 포섭하고 있어 이를 반영하여 감정평가의 업무범위를 조정하도록 함.

[UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL PRACTICE] SR 3-3

When the assignment includes the reviewer developing his or her own opinion of value or review opinion, the following apply:

(1) The requirements of STANDARDS 1, 6, 7, or 9 apply to the reviewer's opinion of value for the property that is the subject of the appraisal review assignment

(2) The requirement of STANDARDS 3 apply to the reviewer's opinion of quality for the work that is the subject of the appraisal review assignment

[미국감정평가실무기준] 세부기준 3-3

감정평가검토가 검토대상 감정평가의 대상물건에 대한 가치의견 (감정평가액)을 도출하거나 검토대상 감정평가 전체에 대한 검토의견을 제시하는 경우 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다 .

(1) 감정평가검토가 검토대상 감정평가의 대상물건에 대한 가치의견을 제시하는 경우 [기준 1, 6, 7 또는 9]의 요건이 적용된다 .

(2) 감정평가검토가 검토대상 감정평가 전체에 대한 의견을 제시하는 경우 수행된 감정평가의 적정성 여부에 대한 의견제시에 관해서는 [기준 3]의 요건이 적용된다 .

- **(공시가격처분 및 이와 관련 불복업무 대리기능 부여)** 최근 공동주택공시가격

25) 대법원 2001.06.15. 선고 99두1731 판결

26) 미국감정평가실무기준(USPAP SR 3-3 (C)에 의하면 담보대출용 감정평가서의 검토행위는 감정평가행위의 일종으로 유사감정행위에 해당하게 된다.

격의 중대한 오류 등에 대한 국민의 불신이 높아지고 있으며²⁷⁾ 공시가격 결정처분이나 공시가격산정을 기반으로 과세되는 각종 부담금등에 대한 결정처분 검토차원에서 불복업무를 공시가격에 대한 전문가인 감정평가사 고유의 업무임에도 불구하고 감정평가사법에서 불복대리업무를 할수 없어,

- 국민의 재산권보호에 지대한 영향을 주고 있으므로 감정평가사 업무 범위에 공시가격 결정처분 등에 대하여 행정심판청구 등 대리(代理)하도록 하고 나아가 토지 등 공시가격 결정 등을 근거로 행하여지는 각종 부담금 등 행정처분에 대한 행정심판청구 등 불복대리하도록 하여 올바른 공시가격체계를 정립하고 국민의 재산권 침해로부터 보호하는 역할을 부여하도록 함.
- 따라서 공시가격의 불복업무는 공시가격의 잘못여부를 검토하는 기능으로 이는 감정평가업무중 일부이기 때문에 전문 감정평가사로 하여금 대리하도록 하는 것이 법리적으로 타당함.

5. 결어

최근 정부에서는 일정한 기준(예: 시가 15억원)으로 그 이상인 고가주택을 많이 인상하고 저가주택은 적게 인상한 것과 관련하여 그 기준이 타당성 있는 기준인지 여부와 공시가격 현실화를 명분으로 고가 주택에 대하여는 급진적으로 높게 인상을 하고 저가 주택에 대하여는 낮게 인상을 하고 있어서 그로 인한 납세자의 보유세부담이 급증하고 있는 가운데 가격대별 주택공시가격간의 불형평 문제를 초래하고 있다. 이에 국민들은 공시가격 인상기준이 되는 『시가』는 무엇으로 기준으로 삼고 있는 것인지에 대하여 투명성이 없는 점 등에 의문을 제기하고 있는 실정이다.

또한 국민들이 자기소유의 집값(=공시가격)이 어떻게 산정되었는지 그 과정과 근거를 알고자 하니 관련 기관이나 부서에서는 이에 대한 명확한 기준으로 제시하고 있지 아니함에 따라 추후 재산세 과세기 이에 대한 민원으로 인해 지방정부의 세정운영에도 지대한 영향이 미칠 것으로 예상된다.

그 동안 부동산 공시가격은 시세에 비해 낮은 수준이었으나 최근 공시가격 현실화 과정에서 재산세부담 급증 등 각종 부담이 연계 인상되는 등 심각성을 나타내고 있다. 그러나 시가가 낮은 주택공시가격은 공시가격을 인상하더라도 세부담상환제 영향으로 5~10% 범위내에서 전년대비 인상되나 공시가격 9억원

27) 중앙일보(2019.7.16.), 충무로아파트공시가미스터리, 같은동 132㎡와 72㎡가 같아, 매일경제신문(2019.7.3.) 재산세부와 보름 앞두고 24억→20억, “공시가 누가 믿겠나”, 갤러리아포레 통째로 정정, 매일경제신문(2019.4.3.), “원칙도 공정성도 없다”, 공시가 불만 아우성 등 다수

초과 주택의 경우에는 90%까지 보유세의 인상이 가능하다. 그러므로 주택공시가격의 인상은 9억원 초과 고가주택일수록 더욱 많이 보유세를 부담하는 구조이다. 즉 고가주택일수록 과도한 세금부담 문제가 발생하게 된다.

그동안 공동주택공시가격이 시가를 반영하지 못하고 불형평한 상태에 있다고 하더라도 문제가 되지 아니하였으나 최근 공시가격현실화를 추진하는 과정에서 국민들은 공시가격이 어떻게 결정되었는지 여부에 대한 관심을 가지게 되었다. 그 간 공시가격은 시가보다 훨씬 낮은 단계에서 재산세 등이 과세기준으로 적용되어도 문제가 되지 아니하였다. 이른바 『비현실화 함정(陷穽)』에 빠져서 공시가격의 중요성을 인지하지 못한 것이다. 그러나 공시가격현실화추진으로 세부담이 급증하다 보니 국민들은 공시가격 산정이 제대로 되었는지 여부에 관심을 가지게 되고 어떤기준이나 절차와 어떤 기준시가로 산정되었는지에 대하여 문제제기를 하고 있다. 또한 정부가 공시가격 현실화를 하더라도 투명하게 형평성있게 인상하는지 여부에 대하여도 의문을 제기하고 있다.

이와 같은 문제점은 현행 부동산공시법 체계에서 야기된다고 할 것이다.

첫째, 부동산 공시가격 결정절차가 일관성이 없이 왜곡되어 있다는 점이다. 즉, 토지는 전문 감정평가법인 등이 평가를 하고 이에 터잡아 지방공무원이 조사한 개별공시지가를 제3자인 전문 감정평가법인의 검증을 거쳐 결정공시하고 있으나 공동주택의 경우 비감정평가기관인 한국부동산원이 산정한 가액을 공시하고 있으며 심지어 제3자 전문 평가기관의 검증조차 거치지 아니한 채 결정공시하고 있어 헌법재판소의 공시가격 합헌기준에도 위배되는 것이다.

둘째, 현행 공동주택공시가격 산정체계는 주택가격을 평가를 하지 아니하고 통계처리방식으로 산정하는 것이기 때문에 정확한 공시가격을 결정하는데 한계가 있는 구조이다. 즉 공시가격을 『산정』하는 것은 국어 사전상 『셈하여 정하는 것』이기 때문에 『주택 등의 경제적 가치를 정밀하게 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시』하는 감정평가하는 활동과는 현저한 차이가 있는 것이다. 토지의 경우에는 평가를 통하여 토지공시가격이 결정되나 공동주택의 경우 비감정평가기관에서 산정하여 결정되고 있기 때문이다.

셋째, 공동주택 공시가격 인상근거와 시가결정에 대한 투명성 문제이다. 공동주택공시가격에 대한 인상논거는 시가에 비하여 낮기 때문에 시가에 근접하도록 인상한다는 점이다. 그런데 공시가격인상근거가 되는 시가는 어떻게 조사산정되는지에 대하여 현행 부동산공시법상 명확한 근거 규정이 없고 그 절차도 투명하지 아니하다는 점이다.

넷째, 공시가격은 시가를 반영한 적정가격으로 결정공시하도록 하여야 함에도 낮은 공동주택공시가격 현실화율과 공시가격간의 불형평으로 인한 세부담 불형평을 초래한다는 점이다. 공시가격은 객관적 가치인 시가를 반영하여 적정가격으로 결정공시하도록 하고 있음에도 불구하고 부동산공시법상 공시가격을 평가하여 결정하지 아니하고 산정하는 체계상으로는 시가를 반영하는데 한계가 있으며 주택가격 하락기에는 오히려 공시가격이 시가를 초과하는 역전현상이 발생하게 된다. 특히, 전반적으로 주택시가를 기준으로 현실화하여야 하나 9억 초과 주택에 대하여 2분법적 현실화 추진시에 수평적 불형평을 초래하게 된다. 주택공시가격으로 세부담 등 수직적 형평성을 도모하는 것은 타당하지 아니하며 이는 개별 세법에서 공평과세원칙에 따라 정할 문제인 것이다.

다섯째, 부동산 공시가격 결정처분에 대한 납세자 권익보호장치가 미흡하다는 점이다. 공시가격 결정에 대하여 국민들이 불복신청기간이 30일로서 행정심판법상 불복기간 90일에 비하여 너무 짧고, 이의신청 등을 하기 위하여 공시가격 결정에 대한 정보공개요구권이 없어 권리행사에 제약을 받고 있으며 공시가격에 대한 감정평가 전문가를 전문대리인으로 하는 대리제도가 부재하여 충분한 권리구제를 받지 못하고 있다. 또한 부동산심의위원회는 정책결정기능과 심사기능이 혼합되어 있어서 독립된 심사에 제약요소로 작용한다.

이에 대한 개선과제를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 현행 공시가격 결정체계로 평가위주로 재정립하고 현장의 임상활동을 강화하는 등 왜곡된 공시가격체계를 일관성있게 개선되어야 한다. 공시가격의 정황성을 제고하기 위하여 표준부동산에 대한 공시가격 산정기능의 공시가격체계를 평가기능으로 전환하고 현장활동을 강화하기 위하여 지자체가 공시가격을 결정하도록 공동주택공시가격 산정체계를 지방으로 이관하여야 한다. 이에 따라 독립된 광역자치단체 책임하에 제3자 전문감정평가법인등을 통한 공시가격을 검증기능을 수행할 수 있도록 하고 특히 공동주택 공시가격에 대한 제3자 검증절차를 제도적으로 마련하여 공동주택공시가격의 오류를 방지하도록 하여야 한다. 이는 국제평가기준(IVS)나 외국사례(USPAP)에서도 검증업무를 전문 감정평가기능으로 보고 있기 때문이다.

구분	현행 역할	→	조정
국토교통부	업무총괄, 표준 부동산가격공시		업무총괄, 표준 부동산가격공시
시도	-		개별부동산공시가격 검증총괄및 지도
시군구	개별부동산 가격공시		개별부동산 가격공시
감정평가사	표준지공시지가 조사평가, 검증		모든 표준 부동산공시가격 조사평가, 검증
한국감정원	주택(단독,공동) 조사산정		비준표개발 등 공시업무지원

둘째, 객관적 가치인 시가를 반영한 적정가격을 설정하기 위한 기준가격제에 의한 공시가격의 현실화 추진이 필요하다. 현재 공시가격은 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격인 시가를 반영하지 못한 가격이기 때문에 적정가격에 해당되지 아니한다. 따라서 공시가격이 적정가격에 접근하기 위해서는 현실화작업이 필요하다. 그와같은 현실화 과정을 거치는데 필요한 기준가격이 제시되어야 하기 때문이며 실거래가격이 아닌 기준가격을 설정함으로써 공시가격의 시가 역전현상 등을 방지할 수가 있다.

셋째, 시가(=적정가격)기준에 의한 『차등 공시가격 현실화·평준화작업』을 통한 형평성을 제고하여야 한다. 가격대 9억원를 기준으로 차등 공시가격인상을 추진하고 있으나 주택가격 여하에 불구하고 현실화율이 낮은 공시가격을 높게 인상하고 현실화율이 높은 공시가격은 인상을 제한하여 『공시가격의 수평적 형평성』을 제고하도록 하여야 한다. 고가주택이라 하여 과도하게 현실화율을 높이거나 저가주택이라 하여 인상을 하지 아니하는 법률적 근거는 부동산 공시법상의 법적근거가 없다. 오히려 부동산 공시법령에서는 다른 주택간의 균형을 유지하고 공동주택단지별·공동주택단지 내 동별·호별 공동주택가격의 적정성 및 균형이 유지도록 규정하고 있어 가격대별 차등인상을 허용하지 아니한다고 할 것이다.(법§17⑤, 기준§12①) 특히 고가 부동산(예 주택의 경우 시가15억원이상 주택)에 대하여는 급진적 현실화를 취하고 그 이하 부동산은 적게 인상하는 현실화 방법은 반드시 인근 부동산과의 가격불형평을 초래하게되어 위법한 공시가격에 해당될 소지가 있는 것이다.(대법원 95누2098, 1995.6.16.참조)

넷째, 공동주택공시가격에 대한 제3자 전문감정평가법인 등에 의한 검증절차를 도입하여 공시제도의 합헌기준에 부합하도록 하고 나아가 공시가격 결정의 오류를 시정할 수 있도록 제도개선이 시급하다. 자가(셀프)검증은 사실상 검증을 하지 아니하는 것이다. 검증은 독립된 제3자인 전문가의 의한 검증을 통하여야 만이 공시가격의 오류를 시정함과 동시에 공시가격간의 균형을 유지하는데 기여할 것이다. 이고 같은 관점에서 헌법재판소 결정(헌재 2014. 5. 29. 2012 헌바 43 결정)에서는 전문감정평가법인등이 산정가격을 검증하도록 하고, 필요한 경우 의견제출가격 및 이의신청가격도 검증할 수 있도록 하여 『전문가에 의한 3단계 가격검증절차』를 두고 있는 한 현행 개별공시지가 체계가 합헌이라는 점을 유념하여야 할 것이다. 이와 같은 검증절차가 부존재하는 공동주택공시가격에 대하여 조속히 검증절차를 마련하지 아니하는 경우에는 공시가격 효력 문제에 대하여 신중한 검토가 필요하다.

다섯째, 공시가격에 대한 국민 권익보호를 위한 제도적 장치를 보강하기 위하여 국민의 정보공개청구권, 전문평가법인등의 조력을 받을 수 있는 권리신설, 전문감정평

가 대리제 도입 및 부동산심의위원회의 심사기능의 독립화 등 제도개선이 필요하다. 공시가격결정처분이 국민의 재산권에 중대한 영향을 미치고 있음에도 불구하고 이와 같은 침해에 대하여 국민의 권익을 보호하는 장치가 미흡하다. 따라서 이의신청기간을 확대(30일→90일), 국민의 항변권행사에 필요한 정보공개요청권을 신설하고 공개의 범위도 권리행사에 충분한 범위까지 확대 공개하도록 법제화하며 전문평가법인등의 조력을 받을 수 있도록 제도화 하고 이에 대한 전문감정평가 대리제를 도입함으로써 견제를 통한 잘못된 공시가격을 수정할수 있도록 하며 부동산심의위원회의 기능을 분리하여 독립된 기구에서 심사기능을 수행하도록 제도개선이 필요하다. (끝)

[별첨] 부동산공시법 등 관련 규정

(1) 공동주택의 공시가격의 조사·산정 근거 : 부동산공시법 제18조

[부동산공시법] 제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다. <개정 2020. 6. 9.>

② 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

③ 제1항에 따른 공동주택의 조사대상의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 공시사항, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액, 인근지역 및 다른 지역과의 형평성·특수성, 공동주택가격 변동의 예측 가능성 등 제반사항을 종합적으로 참작하여야 한다. <개정 2020. 4. 7.>

⑥ 국토교통부장관이 제1항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 감정원에 의뢰한다.

⑦ 국토교통부장관은 제1항 또는 제4항에 따라 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

⑧ 공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제18조"로 본다.

[부동산공시법시행령] 제45조(공동주택가격 조사·산정의 기준) ① 법 제18조제5항에 따라 국토교통부장관이 공동주택가격을 조사·산정하는 경우 참작하여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 인근 유사 공동주택의 거래가격 또는 임대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 공동주택거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래가격 또는 임대료를 기준으로 할 것
 2. 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 공동주택을 건축하기 위한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용으로 할 것
- ② 공동주택에 전세권 또는 그 밖에 공동주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 산정하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 공동주택가격의 조사·산정에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.

(2) 공동주택공시가격 산정 지침 : 훈령 제8조

[공동주택가격 조사·산정 기준(국토교통부훈령 제1232호, 2019. 10. 23.)]

제8조(실지조사) 공동주택가격을 조사·산정할 때에는 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항에 대해 실지조사를 실시한다.

1. 소재지, 지번, 명칭, 동호수, 면적
2. 구조, 용도, 층, (임시)사용승인일
3. 승강기 등의 설비상태 및 건물의 현황
4. 층별·위치별·향별 효용
5. 멸실된 공동주택의 멸실일자 및 사유
6. 임대주택 여부 및 소유자
7. 그 밖에 가격형성에 영향을 미치는 요인

제12조(공동주택가격의 산정) ① 거래사례 등을 참작하여 공동주택가격을 산정한 때에는 공동주택단지별·공동주택단지 내 동별·호별 공동주택가격의 적정성 및 균형이 유지되도록 산정하여야 한다.

② 공동주택가격은 호별가격으로 표시하되, 유효숫자 세 자리로 표시함을 원칙으로 한다. 다만, 공동주택가격이 10억 원 이상인 경우에는 유효숫자 네 자리로 표시한다.

제13조(공동주택가격의 적정성 검토) ① 제12조에 따라 공동주택가격을 산정한 때에는 시·군·구 단위, 시·도 단위, 전국 단위로 공동주택가격의 적정성을 검토하여야 한다.

② 제1항에 따른 적정성 검토를 위해서는 다음 각 호의 사항을 검토해야 한다.

1. 공동주택가격의 수준에 관한 사항
2. 전년도 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항
3. 인근 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항
4. 공동주택가격의 기초통계에 관한 사항
5. 그 밖에 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항

(3) 한국부동산원법상 업무범위 : 부동산원법 제11조

제12조(업무) 부동산원은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

<개정 2020. 6. 9.> [시행일 : 2020. 12. 10.]

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 가격공시를 위한 조사·산정과 검증 등 같은 법에 따라 부동산원이 수행하는 업무
2. 부동산의 거래·가격·임대 등 시장동향과 관련 통계의 조사·관리 업무
3. 부동산투자회사에 대한 업무검사, 감정평가 타당성조사 등 부동산 시장의 적정성 및 질서유지를 위하여 대통령령으로 정하는 업무
4. 부동산 관련 정보의 제공·자문과 도시, 건축, 부동산 등과 관련하여 대통령령으로 정하는 정부 정책지원 업무
5. 주택 등 건축물의 청약에 대한 전산관리 및 지원 업무
6. 부동산 관련 분쟁조정 등 부동산 시장 소비자보호를 위하여 대통령령으로 정하는 업무
7. 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물의 인증·검토 등에 관한 업무
8. 그 밖에 다른 법령에 따라 부동산원이 수행할 수 있거나 위탁받은 업무
9. 제1호부터 제8호까지의 업무와 관련된 연구개발·교육·연수·홍보 업무
10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지의 업무와 관련하여 부수되는 업무로서 대통령령으로 정하는 업무

[시행령] 제13조(업무) ① 법 제12조제3호에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지의 업무는 해당 법령에 따라 감정원이 해당 업무를 위탁받거나 의뢰 또는 요청을 받는 경우만 해당한다. <개정 2018. 2. 9.>

1. 「부동산투자회사법」 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사를 위하여 필요한 사실의 확인 및 같은 법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템의 구축·운영(같은 법 제22조에 따른 자산운용 전문인력의 자격 및 사전교육 이수에 관한 데이터베이스 구축·운영은 제외한다)
2. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제8조제1항에 따른 타당성조사를 위한 기초자료 수집 및 감정평가 내용 분석
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따라 감정평가업자가 사업시행자의 의뢰를 받아 평가한 보상평가서의 검토
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제78조제2항에 따른 관리처분계획의 타당성 검증 및 같은 법 제114조에 따른 정비사업 지원기구의 업무
5. 다음 각 목의 기준에 따라 금융기관 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령」 제4조제2항에 따른 기관(이하 "금융기관등"이라 한다)이 의뢰하는 담보대출용 감정평가서의 검토
가. 감정평가서가 발급되어 금융기관등에 제출된 이후 금융기관등이 직접 감정원에 검토를 의뢰할 것 나. 검토내용은 감정평가서가 관계 법령에 따른 절차와 방법을 준수하였는지 여부에 대한 것으로 할 것
- ② 감정원은 제1항제5호의 업무를 수행하려면 업무수행규정을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 업무수행규정을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
- ③ 법 제12조제7호에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 법 제12조제1호부터 제6호까지의 업무와 관련된 정보체계의 구축·운영 및 국제 교류·협력업무를 말한다.

[감정원법 부칙] 제3조(감정평가 업무 등에 관한 경과조치) 제12조에도 불구하고 감정원은 2016년 8월 31일까지 의뢰받은 감정평가업무 등 제12조 외의 업무는 이 법 시행일 이후에도 수행할 수 있다. 이 경우 감정원은 감정평가업무를 수행하는 경우에 한정하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인으로 본다.



서울시 마포구 마포대로 196, 고려아카데미텔

Tel : 02-741-7660~2

<http://www.cubs.or.kr>