



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

《 공시가격 검증지원센터 설치 규정 신설 등 》
■ 맹성규의원 대표발의(의안번호 제2215763호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 맹성규의원 대표발의(제2215763호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 적정가격의 정의 변경(안 제2조제5호)	3
나. 국토교통부장관이 열람·제출을 요구할 수 있는 자료의 범위에 ‘지방세’ 추가(안 제4조)	10
다. 시·도지사의 범위 변경(안 제6조)	13
라. 공시가격 검증지원센터 설치 등 (안 제7조제3항, 제26조의3, 제28조제1항제1호바목 신설)	15
마. 공시가격 현실화 계획의 수립주기 명시 등(안 제26조의2)	25
바. 부칙	28

I. 맹성규의원 대표발의(제2215763호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 30.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 31.

2. 제안이유 및 주요내용

부동산 가격공시제도는 보유세, 기초생활보장, 건강보험료, 국가장학금 등 67개 행정제도에 활용되는 공적 기준가격을 산정하는 제도로서 전 국민의 생활에 직·간접적으로 영향을 미치고 있음. 이에 따라 가격공시제도의 객관성·안정성·투명성을 확보하는 것은 무엇보다 중요함.

특히 가격공시제도는 부동산 소유자뿐 아니라 무주택자의 주택청약자격, 세입자의 임대비 등과도 밀접히 연계되어 있어, 공시정책의 안정적 운영이 필수적임. 이에 국민주권정부의 가격공시 정책은 제도 자체의 합리성을 확보함과 동시에 국민의 일반적 기대와 인식에 부합하도록 마련될 필요가 있음.

그러나 현행 제도에서는 현실화 계획의 수립주기가 명확히 규정되어 있지 않아, 이를 법령에 명문화하고 시장 상황 등에 따라 계획의 적용 여부를 탄력적으로 조정할 수 있는 안정화 장치를 도입해야 한

다는 의견이 제기되고 있음.

또한 지역 여건을 가장 잘 알고 있는 시·도가 공시가격 산정 과정에 보다 적극적으로 참여하고, 지역민이 제기한 공시가격 이의신청에 대해서도 시·도가 검토할 수 있는 절차를 마련함으로써 공시가격의 정확성과 투명성을 강화할 필요가 있다는 지적도 제기됨.

아울러, 공적 기준가격으로서의 부동산 공시가격의 위상을 제고하기 위해서는 부동산 가격공시정책 전반에 대한 체계적인 평가 및 환류체계를 구축할 필요가 있고, 공시가격 산정에 활용하는 자료도 보강할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 부동산 공시가격의 법적 정의인 적정가격의 개념을 현행 현실화 계획에 따른 공시가격 산정방식에 부합하도록 시세와 시세반영률을 반영하고, 현실화 계획의 수립주기(5년)와 시장 안정화 장치를 마련하는 한편, 시·도가 부동산 가격 전문가를 고용하여 부동산 공시가격 산정절차 전반에 상시적으로 참여하는 ‘시·도 공시가격 검증지원센터’와 부동산 가격 공시정책에 대한 평가 및 환류를 수행하는 ‘중앙공시가격 검증지원센터’의 설치 및 운영 근거를 마련하고, 지자체가 지방세 과제 목적으로 작성하는 지방세 관련 자료를 공시가격 산정에 제공할 수 있도록 하려는 것임(안 제2조, 제4조, 제6조, 제7조, 제26조의2, 제26조의3 및 제28조).

3. 검토의견

가. 적정가격의 정의 변경(안 제2조제5호)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 4. (생략) 5. “적정가격”이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 <u>가장 높다고 인정되는 가격</u> 을 말한다.	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- ----- ----- <u>높다고 인정되는 시세와 국토교통부장관이 결정한 시세반영률을 통해 산정·평가된 공적 기준가격</u> ----.

현행법 제2조제5호는 ‘적정가격’의 정의를 ‘토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격’으로 규정하고 있는데,

안 제2조제5호는 이를 ‘토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 시세와 국토교통부장관이 결정한 시세반영률을 통해 산정·평가¹⁾된 공적 기준가격’으로 변경하려는 것임.

1) 현행법은 공시가격 중 표준지공시지가에 대해서는 ‘평가’라는 용어를 사용하고, 그 외의 개별공시지가, 표준주택가격, 개별주택가격 및 공동주택가격 등에 대해서는 ‘산정’이라는 용어를 사용하고 있음.

‘부동산 가격공시 제도²⁾’는 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 매년 1월 1일을 기준으로 토지 및 주택의 적정가격³⁾을 공시하는 제도로서, 1989년 도입(주택가격공시제도는 2005년 도입) 이후 각종 조세·부담금의 부과, 사회보험료·복지급여의 산정 및 토지보상 등의 기초자료로 활용되어 왔으며, 2026년 1월 기준 69개 행정제도⁴⁾와 연계되어 있음.

현행법의 적정가격은 ‘통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격’으로 규정되어 문언상 ‘시장가격 또는 시세와 유사한 개념⁵⁾’으로 이해되는 측면이 있으나,

2) 보다 상세한 사항은 ‘참고 1’ 참조

3) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

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.

제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 “표준지공시지가”라 한다)을 조사·평가하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

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 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “공동주택가격”이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. (단서 생략)

4) 보다 상세한 사항은 ‘참고 3’ 참조

5) 국토연구원(이운상 외), 「부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(I): 공시가격 신뢰성 제고를 중심으로」, 2020. 12., 정수연, 「부동산가격공시제도의 적정가격 재정립을 위한 비판적 검토」, 『감정평가학 논집』 제21권 제3호, 2022. 12., 국회입법조사처(장경석), 「주요국의 부동산 가격공시제도 운영 현황 및 시사점」, 2025. 4.

가격공시 제도 도입 이후 부동산공시가격이 시장가격보다 평균적으로 낮은 수준에서 평가·산정되고 있다는 인식이 일반에 널리 수용되어 온 측면도 있는바,

적정가격이 ① 객관적인 시장가격 또는 시장가치를 의미하는 것인지, 혹은 ② 시장가격과 다른 개념으로서 부동산의 적정한 가격형성과 형평성에 초점을 맞춘 정책가격⁶⁾인 것인지에 대한 의견 대립이 있어 현행법상 적정가격의 의미를 명확히 할 필요성이 제기되어 왔음.

이러한 상황에서 정부는 공시가격과 시장가격 간의 지속적인 괴리로 인한 가격공시 제도의 신뢰성 및 과세 형평성 저하 등의 문제를 해소하기 위해 공시가격을 시세의 90% 수준까지 점진적으로 일치시켜 나가겠다는 공시가격 현실화 목표를 설정하였고,

이를 위해 2019년 12월 ‘부동산 공시가격 신뢰성 제고방안’을 발표하였으며, 2020년 4월 현행법 제26조의²⁷⁾를 신설하여 2020년 11월 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’을 확정하였음.

6) 정수연(앞의 글)에 따르면, 적정가격을 정책가격으로 보는 시각으로는 “조세저항을 감안하여 실제보다 낮게 산정된 가격”, “법률목적상의 가격으로 가치지향적이면서 정책적인 가격” 또는 “시장가치와 괴리될 개연성이 있는 법정가격” 등의 해석이 존재함.

7) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다.

해당 현실화 계획에서는 ‘시세 반영률’ 기반의 공시가격 산정방식을 도입하고, 부동산의 유형 및 가격 수준별로 시세 반영률을 달리 설정하며, 이를 점진적으로 상향 조정함으로써 5년~15년 사이에 모든 유형의 공시가격을 시세의 90% 수준으로 일치시키는 것을 목표로 하고 있음.

【 공시가격 산정 방식 】

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시가격} \\ \hline (1월 1일 기준) \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{당해연도 시세} \\ \hline (\text{조사자 산정}) \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시세 반영률} \\ \hline (\text{국토부 결정}) \\ \hline \end{array}$$

【 부동산 공시가격 현실화 계획('20.11.)⁸⁾ 】

구분		'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
공동주택	전체	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0					
	~9억	68.1	68.7	69.4	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0					
	9~15억	69.2	71.2	75.1	78.1	81.1	84.1	87.0	90.0								
	15억 ~	75.3	77.3	81.2	84.1	87.1	90.0										
단독주택	전체	53.6	55.8	58.1	60.4	63.6	66.8	70.0	73.2	75.7	78.2	80.6	82.5	84.4	86.2	88.1	90.0
	~9억	52.4	53.6	54.1	55.0	57.9	60.8	63.8	66.7	69.6	72.5	75.4	78.3	81.3	84.2	87.1	90.0
	9~15억	53.5	57.6	60.8	64.5	68.1	71.8	75.4	79.1	82.7	86.4	90.0					
	15억 ~	58.4	63.2	67.4	71.9	76.5	81.0	85.5	90.0								
토지		65.5	68.4	71.6	74.7	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0							

* '23~'25년은 현실화 계획 수립 이전('20년) 수준으로 목표 시세반영률을 하향·동결

그런데, 부동산 공시가격 현실화 계획과 함께 신설된 현행법 제26조의2제1항⁹⁾은 ‘부동산공시가격이 “적정가격을 반영”하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 “균형성을 확보”하기 위해 시세 반영률의 목표치를 설정’하도록 규정하고 있는바,

8) 자료: 국토교통부

9) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다.

① 공시가격은 적정가격을 단순히 공시하는 것이므로 공시가격은 적정가격과 동일하다는 해석과, ② 공시가격은 시세 반영률을 매개로 적정가격을 지향하는 가격이므로 적정가격 그 자체는 아니라는 해석이 대립하게 되었음¹⁰⁾.

이에, 개정안은 현행법 제26조의2제1항을 고려하여 적정가격의 의미를 시세뿐만 아니라 시세 반영률이라는 요소를 기초로 산정·평가된 “공적 기준가격”으로 개편하려는 것으로, 적정가격의 성격을 명확히 하여 법 적용상 혼란을 방지하고, 공시가격의 정책적 가치를 중시하려는 취지로 이해됨.

이와 관련하여, 가격공시 제도의 객관성과 신뢰성을 제고하기 위해 공시가격을 정책적인 고려가 개입된 인위적인 가격이 아닌 객관적 시장가치에 근접하도록 평가·산정하여야 한다는 의견¹¹⁾도 있는바, 상기 논의를 종합하여 공시가격의 성격과 역할 등을 고려한 입법정책적 결정이 필요할 것으로 보임.

10) <공시가격과 적정가격과의 관계에 대한 현행법상의 규정>

공시가격=적정가격	공시가격≠적정가격
제1조, 제3조, 제16조, 제18조, 제20조, 제22조	제26조의2

11) 국토연구원(앞의 글), 정수연(앞의 글) 및 국회입법조사처(앞의 글)

한편, 적정가격의 정의와 관련하여 김은혜의원과 권영진의원인 각각 대표발의한 2건의 「부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안」¹²⁾이 국토교통위원회에 회부되어 있음.

【 적정가격과 관련된 개정안별 주요 내용 】

구분	현행법	김은혜의원안	권영진의원안	개정안
적정가격 (제2조 제5호)	통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격	현행과 동일	통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 가액을 토대로 부동산 가격의 변동성 및 부동산 유형의 특성 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하는 공적 기준가격	통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 시세와 국토교통부장관이 결정한 시세반영률을 통해 산정·평가된 공적 기준가격
시세 반영률 (제26조의2 제1항)	부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정	삭제	삭제	현행과 동일

이 중 권영진의원안 제2조제5호는 적정가격의 정의를 “공적 기준가격”으로 개편하려는 내용이라는 점에서 개정안과 유사성이 있으나,

김은혜의원안 및 권영진의원안에서 공통적으로 제26조의2를 삭제한 것은 시세 반영률의 목표치 설정에 따른 문제점을 방지하고자 공시가격 현실화와 관련된 조항을 폐지하려는 취지인바, 개정안 제2조제5호

12) 「부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안」(김은혜의원 대표발의, 제2202607호)
「부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안」(권영진의원 대표발의, 제2204400호)

와는 상충되는 측면이 있으므로, 심사 시 종합적인 논의가 필요할 것으로 생각됨.

한편, 안 제2조제5호는 국토교통부장관이 결정한 시세 반영률을 적정가격의 구성 요소로 명시하고 있는데, 변경된 적정가격의 정의를 현행법 제26조의2제1항¹³⁾에 적용할 경우 국토교통부장관은 공시가격이 ‘적정가격(시세×시세 반영률)’을 반영하도록 ‘시세 반영률’의 목표치를 설정해야 하는바,

시세 반영률을 설정하기 위해 시세 반영률이 적용된 적정가격을 참조해야 하는 순환적인 의미 구조¹⁴⁾가 되어 해석이 불분명해지므로, 이를 명확하게 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 현행 적정가격의 정의(공시가격=시세)가 매년 1월 1일을 기준으로 부동산의 시세와 현실화율을 통해 공시가격이 평가·산정되는 현행 방식(공시가격=시세×시세 반영률)과 불일치하므로 이를 개선할 필요가 있다는 점에서 동의하는 의견임.

13) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다.

14) (안 제2조제5호) 적정가격 = 시세 × 국토교통부장관이 결정한 시세 반영률
(현행법 제26조의2제1항) 시세 반영률(목표치) : 적정가격을 반영하기 위해 수립

나. 국토교통부장관이 열람·제출을 요구할 수 있는 자료의 범위에 ‘지방세’ 추가(안 제4조)

현 행	개 정 안
제4조(표준지공시지가의 조사협조) 국 토교통부장관은 표준지의 선정 또는 표준지공시지가의 조사·평가를 위하 여 필요한 경우에는 관계 행정기관에 <u>해당 토지의 인·허가 내용, 개별법에</u> <u>따른 등록사항 등</u> 대통령령으로 정하 는 관련 자료의 열람 또는 제출을 요 구할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관 은 정당한 사유가 없으면 그 요구를 따라야 한다.	제4조(표준지공시지가의 조사협조) -- ----- ----- ----- <u>해당 토지의 인·허가 내용, 지방세,</u> <u>개별법에 따른 등록사항 등</u> ----- ----- -----, ----- ----- -----.

안 제4조는 국토교통부장관이 표준지공시지가의 조사·평가를 위하여
관계 행정기관에 열람 또는 제출을 요구할 수 있는 자료의 범위에 ‘지
방세’ 관련 자료를 추가하려는 것임.

안 제4조가 입법화되는 경우 현행법 제16조제7항 및 제18조제8항¹⁵⁾의
준용 규정에 따라 국토교통부장관은 표준주택가격 및 공동주택가격의
조사·산정을 위하여 필요한 경우에도 관계 행정기관에 지방세 관련 자
료의 열람 또는 제출을 요구할 수 있게 됨.

15) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제16조(표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ⑦ 제3조제2항·제4조·제6조·제7조 및 제13
조는 제1항에 따른 표준주택가격의 공시에 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는
“제16조”로 본다

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ⑧ 공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6
조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제18조”로 본다.

현재 표준주택 및 공동주택의 공시가격 산정 시 물리적 특성(층, 면적, 구조 등)은 건축물대장 등 공부(公簿)¹⁶⁾를 기준으로 조사하고 있으나, 건축물 현황과 공부가 불일치하는 사례가 일부 존재하는바,

국토교통부는 지방자치단체가 직접 주택의 물리적 특성 변화를 수시 갱신하는 ‘과세대장’을 향후 공시가격 산정에 활용함으로써, 정확한 공시가격 산정을 위해 건축물의 현황 자료를 보강하겠다는 계획을 수립한 바 있음¹⁷⁾.

그런데 「지방세기본법」 제86조제1항¹⁸⁾은 원칙적으로 납세자의 과

16) 「표준주택가격 조사·산정 기준」(국토교통부훈령)

제14조(조사·산정절차) 표준주택가격의 조사·산정은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제26조제2항에 따른 『표준주택의 선정 및 관리 지침』에서 정한 지역분석 등을 실시한 후에 다음 각 호의 절차에 따라 수행한다.

1. 공부조사
2. 실지조사
3. 가격자료의 수집 및 정리 (이하 생략)

제15조(공부조사) 표준주택가격을 조사·산정할 때에는 일반건축물대장, 재산세(주택) 과세대장, 토지·임야대장, 지적·임야도, 토지이용계획확인서, 환지계획·환지처분 등 환지 관련 서류 및 도면 등에 따라 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. 소재지(지번 포함), 지목, 면적
2. 공법상 제한사항의 내용 및 그 제한의 정도
3. 그 밖의 공부(公簿) 조사사항

17) 조세는 건축물·토지 현황을 대상으로 부과되므로 과세대장이 건축물 현황을 상대적으로 정확하게 반영한다는 의견임. 국토교통부, ‘부동산 공시제도 개선방안,’ 2023. 10. 13.

18) 「지방세기본법」

제86조(비밀유지) ① 세무공무원은 납세자가 이 법 또는 지방세관계법에서 정한 납세의무를 이행하기 위하여 제출한 자료나 지방세의 부과 또는 징수를 목적으로 업무상 취득한 자료 등(이하 “과세정보”라 한다)을 다른 사람에게 제공 또는 누설하거나 목적 외의 용도로 사용해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사용 목적에 맞는 범위에서 납세자의 과세정보를 제공할 수 있다.

1. 국가기관이 조세의 부과 또는 징수의 목적에 사용하기 위하여 과세정보를 요구하는 경우
2. 국가기관이 조세징수를 하거나 조세범을 소추(訴追)할 목적으로 과세정보를 요구하는 경우
3. 법원의 제출명령 또는 법관이 발급한 영장에 의하여 과세정보를 요구하는 경우
4. ~ 9. (중략)
10. 그 밖에 다른 법률에 따라 과세정보를 요구하는 경우

세정보를 다른 사람에게 제공하거나 목적 외의 용도로 사용하는 것을 금지하면서, ‘그 밖에 다른 법률에 따라 과세정보를 요구’하는 경우에는 그 사용 목적에 맞는 범위에서 과세정보를 제공할 수 있도록 예외를 두고 있는바,

안 제4조는 과세정보 제공근거를 마련하려는 것으로, 국토교통부장관이 토지·건축물대장과 부동산 과세자료를 교차 검증하여 부동산의 실제 이용 상황을 보다 정확하게 파악할 수 있도록 법적 권한을 명시하는 것은 타당한 입법 조치로 보임.

국토교통부는 부동산 공시가격의 정확성 제고를 위해 수시로 갱신되는 지방세 과세자료를 공시참고자료로 활용할 필요가 있다는 점에서 개정안에 동의하는 의견임.

다. 시·도지사의 범위 변경(안 제6조)

현 행	개 정 안
제6조(표준지공시지가의 열람 등) 국토교통부장관은 제3조에 따라 표준지공시지가를 공시한 때에는 그 내용을 <u>특별시장·광역시장 또는 도지사</u> 를 거쳐 시장·군수 또는 구청장(지방자치단체인 구의 구청장에 한정한다. 이하 같다)에게 송부하여 일반인이 열람할 수 있게 하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 도서·도표 등으로 작성하여 관계 행정기관 등에 공급하여야 한다.	제6조(표준지공시지가의 열람 등) --- ----- ----- <u>특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사</u> (이하 “ <u>시·도지사</u> ”라 한다)--- <u>구청장은 자치구의 구청장을 말한다</u> ----- ----- ----- -----.

안 제6조는 ‘시·도지사’를 약칭하고 그 범위에 ‘특별자치시장 및 특별자치도지사’를 포함하려는 것으로, 안 제6조가 입법화되는 경우 현행법 제16조제7항 및 제18조제8항¹⁹⁾의 준용 규정에 따라 표준주택가격 및 공동주택가격의 공시에도 동일한 기준이 적용됨.

현행법 제6조는 시·도지사 범위에 ‘특별시장·광역시장·도지사’만 규정하고 있어 지방자치체제 개편이 반영되지 않은 측면이 있는데, 현행법 시행령²⁰⁾은 2016년 전부개정 이후 시·도지사의 범위에 ‘특별자치시장과

19) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제16조(표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ⑦ 제3조제2항·제4조·제6조·제7조 및 제13조는 제1항에 따른 표준주택가격의 공시에 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제16조”로 본다

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ⑧ 공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제18조”로 본다.

특별자치도지사'를 포함하고 있는 점을 고려할 때, 개정안과 같이 이를 반영하여 시·도지사의 범위를 변경하는 것은 적절하다고 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 현행 법령상 특별자치단체와 관련된 운영 체계를 반영하여 법령상 자구를 명확히 하기 위한 것이라는 점에서 동의한다는 의견임.

20) 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」

제8조(표준지공시지가 조사·평가의 절차) ② 감정평가법인등은 제1항에 따라 조사·평가보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 표준지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들어야 한다.

라. 공시가격 검증지원센터 설치 등

(안 제7조제3항, 제26조의3, 제28조제1항제1호바목 신설)

현 행	개 정 안
제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ①·② (생략) <u><신설></u> ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <u><신설></u>	제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ①·② (현행과 같음) ③ 국토교통부장관은 이의신청을 접수하면 제26조의3에 따른 시·도 공시가격 검증지원센터에 송부하여 검토하도록 할 수 있다. ④ 제1항부터 제3항까지 ----- ----- -----. <u>제26조의3(공시가격 검증지원센터의 설치)</u> ① 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 시·도 공시가격 검증지원센터(이하 “시·도 검증지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다. 1. 제3조, 제16조 및 제18조에 따른 표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 조사·평가·산정에 관한 사항 중 대통령령으로 정하는 사항 2. 제7조, 제16조 및 제18조에 따른 표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격에 대한 이의신청 검토 ② 국가는 시·도 검증지원센터의 운영을 지원하고, 가격공시정책에 대한 평가 및 환류를 위하여 중앙 공시가격 검증지원센터(이하 “중앙 검증지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다.

현행	개정안
제28조(업무위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 부동산원 또는 국토교통부장관이 정하는 기관에 위탁할 수 있다. 1. 다음 각 목의 업무 수행에 필요한 부대업무 가. ~ 마. (생략) <u><신설></u> 2. ~ 6. (생략) ② (생략)	터”라 한다)를 설치할 수 있다. ③ 국가는 시·도 검증지원센터의 안정적인 운영을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다. ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 검증지원센터의 설치·운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제28조(업무위탁) ① ----- ----- ----- -----. 1. ----- ----- 가. ~ 마. (현행과 같음) 바. 제26조의3제2항에 따른 <u>중앙 검증지원센터의 운영</u> 2. ~ 6. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

개정안은 ‘시·도 공시가격 검증지원센터’(이하 “시·도 검증지원센터”라 함)와 ‘중앙 공시가격 검증지원센터’(이하 “중앙 검증지원센터”라 함)의 설치·운영에 관한 사항을 규정하려는 것임.

먼저 안 제26조의3제1항에 따르면, 시·도지사는 관할 구역에 시·도 검증지원센터를 설치할 수 있고, 시·도 검증지원센터는 ① 현행법 제3조, 제16조 및 제18조²¹⁾에 따른 ‘표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 조사·평가·산정에 관한 사항 중 대통령령으로 정하는 사항’과 ② 현행법 제7조, 제16조 및 제18조²²⁾에 따른 ‘표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격에 대한 이의신청 검토’ 업무를 수행함.

이에 연계하여, 안 제7조제3항은 국토교통부장관이 같은 조 제1항에 따라 표준지공시지가에 대한 이의신청을 접수하면 시·도 검증지원센터에 검토를 의뢰할 수 있도록 규정하고 있으며, 안 제7조제3항이 입법화되는 경우 현행법 제16조제7항 및 제18조제8항의 준용 규정에 따라 국토

21) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 “표준지공시지가”라 한다)을 조사·평가하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

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 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “공동주택가격”이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

22) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 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.

제16조(표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ⑦ 제3조제2항·제4조·제6조·제7조 및 제13조는 제1항에 따른 표준주택가격의 공시에 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제16조”로 본다.

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ⑧ 공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제18조”로 본다.

교통부장관은 표준주택가격 및 공동주택가격에 대한 이의신청에 대해서도 시·도 검증지원센터에 검토를 의뢰할 수 있게 됨.

다음으로, 안 제26조의3제2항에 따르면, 국가는 시·도 검증지원센터의 운영을 지원하고, 가격공시 정책에 대한 평가 및 환류를 위하여 중앙 검증지원센터를 설치할 수 있음.

이에 연계하여, 안 제28조제1항제1호바목은 국토교통부장관이 중앙 검증지원센터의 운영 업무 수행에 필요한 업무를 한국부동산원 또는 국토교통부장관이 정하는 기관에 위탁할 수 있도록 근거를 마련함.

마지막으로, 안 제26조의3제3항·제4항은 국가가 ‘시·도 검증지원센터’의 운영을 위해 재정 지원을 할 수 있는 근거를 규정하고, 시·도 검증지원센터 및 중앙 검증지원센터의 설치·운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항을 국토교통부령으로 정할 수 있도록 함.

【 공시가격 검증지원센터 설치 규정의 주요 내용 】

구분	시·도 검증지원센터	중앙 검증지원센터
설치 주체	◦ 시·도지사	◦ 국가
수행 업무	◦ 표준부동산 공시가격의 조사·평가·산정에 관한 사항 중 대통령령으로 정하는 사항 ◦ 표준부동산 공시가격에 대한 이의신청의 검토	◦ 시·도 검증지원센터의 운영 지원 ◦ 가격공시정책에 대한 평가 및 환류
행정적·재정적 사항	◦ 전문인력 배치 가능 ◦ 운영 비용의 국가 보조 가능	◦ 전문인력 배치 가능 ◦ 부동산원 등에 운영 업무 위탁 가능

국토교통부장관이 공시하는 표준지·표준주택(이하 “표준부동산”이라 함) 및 공동주택의 공시가격 중 표준지공시지가 및 표준주택가격은 개별 공시지가 및 개별주택가격의 기준²³⁾이 되고, 공동주택가격은 주거유형²⁴⁾을 고려할 때 국민의 재산권 및 납세부담 등과 밀접하게 연계된다는 점에서 각 공시가격의 정확성과 신뢰도 확보가 중요한바,

표준부동산 및 공동주택 공시가격의 조사·평가 또는 산정 과정에서 지역 실정을 잘 아는 지방자치단체가 사전에 공시가격(안)을 검토하고 의견을 제시하는 등의 절차가 지속적으로 개선되어 왔음²⁵⁾.

23) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등) ④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

제17조(개별주택가격의 결정·공시 등) ⑤ 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.

24) 통계청(現 국가데이터처)의 ‘2024년 인구주택총조사 결과’(2025. 7. 29.)에 따르면 주택 총 1,987만호 중 공동주택은 1,582만호로서 전체 주택의 79.6%를 차지함.

25) 2023년 가격공시부터 공시가격(안)에 대한 열람 절차를 진행하기 전에 지방자치단체에서 표준부동산 등에 대한 특성조사 결과가 부동산 공부상 내용과 상이한지 여부 및 공시가격(안)의 적정성 등을 5일간 사전 검토하는 절차가 추가되었음(「표준지공시지가 조사·평가 업무요령」, 「표준주택가격 조사·산정 업무요령」 및 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」 개정). 아울러, 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 개정을 통해 표준지공시지가 조사·평가보고서 및 표준주택가격 조사·산정보고서를 작성하는 경우 ‘시·도지사’의 의견 사전 청취 절차가 추가(2020. 10. 8. 개정·시행)되었고, 이후 공동주택가격 조사·산정보고서를 작성하는 경우 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견 사전 청취 절차가 신설(2024. 8. 20. 개정·시행)되었음.

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」

제8조(표준지공시지가 조사·평가의 절차) ② 감정평가법인등은 제1항에 따라 조사·평가보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 표준지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들어야 한다.

제30조(표준주택가격 조사·산정의 절차) ② 부동산원은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 표준주택 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.

제46조(공동주택가격 조사·산정의 절차) ② 부동산원은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 공동주택 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.

그러나 여전히 지방자치단체, 특히 시·도가 공시가격 산정절차에 관여할 수 있는 기간이 짧고 권한이 특정 단계에 국한되는 등 제한적인바, 지방자치단체가 공시가격을 면밀하게 검증하는 데 한계가 있고,

표준주택가격 및 공동주택가격의 조사·산정 주체인 한국부동산원이
이의신청에 대한 검토도 담당하는 구조로 인해 이의신청 절차의 객관성이 저하된다는 문제 등이 제기되어 왔음.

이와 관련하여, 정부는 2023년 10월 지방자치단체가 공시가격 평가·산정 과정 전반에 주도적으로 참여할 수 있도록 ‘공시가격 검증지원센터 제도 도입 방안’을 발표하였고, 이후 연구용역을 거쳐 이의신청 절차 개선을 포함한 시범 연구사업을 확대해 나가고 있음.

【 정부의 공시가격 검증지원센터 도입 추진 현황²⁶⁾ 】

일정	주요 현황	비 고
2023년 10월	◦ 공시가격 검증지원센터 도입 방안 발표 ※ ‘부동산 공시제도 개선방안,’ 2023. 10. 13.	검증지원센터의 세부 절차 설계, 운영매뉴얼 작성 및 작동 가능성 확인 등을 위해 '23.12월부터 매년 시범연구사업을 추진 중
2023년 12월 ~2024년 7월	◦ 서울특별시와 공동 연구용역 추진 - 공시가격 검증지원센터의 세부절차 및 방법 등 설계	
2024년 9월 ~2025년 9월	◦ 시범연구사업 실시 - 3개 시·도(서울특별시·경기도·충청남도) 참여	
2025년 10월 ~ 2026년 현재	◦ 시범연구사업 확대 실시 - 9개 시·도(서울특별시·경기도·충청남도·대구광역시·인천광역시·대전광역시·충청북도·전라남도·경상북도) 참여	

26) 자료: 국토교통부

이에 안 제26조의3 등은 공시가격 검증지원센터 시범 연구사업의 성과 등을 반영하여 이를 제도화하려는 것으로, 시·도 검증지원센터는 공시대상 부동산 선정의 적정성 및 공시가격의 균형성 등을 상시 모니터링하여 국토교통부의 공시가격 검증을 지원하는 기능과 공시가격 이의신청에 대한 한국부동산원 등의 검토에 선행하여 1차적인 검토 기능을 담당하도록 하고,

중앙 검증지원센터는 국토교통부와 지방자치단체 간 환류체계 분석, 가격공시정책 평가 및 향후 개선방향 연구 등의 지원 기능을 담당하도록 함으로써, 종합적인 공시가격 검증지원센터의 운영 체계를 구성하려는 취지임.

【 공시가격 검증지원센터의 주요 기능 및 구성 방안²⁷⁾ 】

구분	(사전) 시·도 공시가격 검증지원센터	(사후) 연구기관 공시가격 검증지원센터 ^{주)}
검증 시점	◦ 공시가격 열람 前 ◦ 이의신청 처리과정 中	◦ 공시가격 조정·공시 後
주요 기능	◦ 표준 부동산 선정의 적정성 ◦ 지역별 시장 분석 ◦ 개별 부동산 시세의 적정성 및 균형성 ◦ 이의신청에 대한 1차적 검토 등	◦ 연도별 균형성 제고 결과 분석 ◦ 이의신청 처리 결과 분석 ◦ 시·도 검증지원센터 의견에 대한 검토 ◦ 부동산 가격공시정책 개선방향 연구 등
구성원	◦ 지방자치단체 공무원, 감정평가사 등	◦ 부동산학·통계학 등 박사급 연구원

주) 연구기관 공시가격 검증지원센터는 개정안의 중앙 검증지원센터에 대응되는 개념임.

27) 자료: 국토교통부, “26년 부동산 가격공시 추진방안”(2025. 11.)

개정안을 통해 가격공시 관련 기관 간 상호 의견 청취 및 교차 검증 등을 통한 협조가 강화되고 이의신청 검토 방식에서 지방자치단체와 한국부동산원이 분리되는 합리적인 개편이 이루어짐에 따라, 공시가격 결정·공시에 관한 비효율과 분쟁 등을 최소화하고 공시가격의 투명성과 신뢰도를 제고할 수 있을 것으로 보임.

【 공시가격 검증지원센터의 도입 예상 효과²⁸⁾ 】

구분	검증지원센터 도입 전	검증지원센터 도입 후
표준 부동산 선정	◦시·도 역할 없음 (조사자와 시·군·구가 협의)	◦검증지원센터가 표준 부동산 활용 현황 등을 분석하여 의견 제시
공시가격 산정	◦공시가격(안) 열람 직전 시·도 의견 1회 제시(11월말)	◦공시가격 산정 초기부터 상시 참여 (10월 중순, 시장분석단계)
	◦공시가격(안)에 대해서만 의견 제시	◦시·도, 시·군·구, 읍·면·동 등 지역 단위 시세변화율 의견 개선 ◦부동산별 시세 순위, 수준 및 공시가격(안)에 대한 의견 제시
이의신청에 대한 1차 검토	◦공시가격 산정주체 ^{주)} (조사자)와 이의신청 검토주체(조사자) 동일	◦공시가격 산정주체(조사자)와 이의신청 검토주체(센터) 분리

주) [표준지] 감정평가사, [표준주택 및 공동주택] 한국부동산원

한편, 안 제26조의3제1항제1호²⁹⁾는 시·도 검증지원센터의 업무 중 하나로 “표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 조사·평가·산정에 관한 사항 중 대통령령으로 정하는 사항”을 규정하고 있는데,

28) 자료: 국토교통부

29) 「개정안」

제26조의3(공시가격 검증지원센터의 설치) ① 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 시·도 공시가격 검증지원센터(이하 “시·도 검증지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다.

1. 제3조, 제16조 및 제18조에 따른 표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 조사·평가·산정에 관한 사항 중 대통령령으로 정하는 사항

이와 같이 포괄적으로 규정하는 경우 시·도 검증지원센터와 현행 법 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회³⁰⁾ 간 기능의 구분이 불분명해지고 중복적인 행정이 이루어질 소지가 있는바,

시·도 검증지원센터로 하여금 공시주체의 검증을 ‘지원’하는 기능을 담당하도록 하려는 개정안의 취지를 고려하여, 대통령령에 규정할 시·도 검증지원센터의 업무 범위를 보다 구체화하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

아울러, 안 제26조의3제4항은 같은 조 제1항부터 제3항까지에 따른 검증지원센터의 설치·운영 및 ‘전문인력’의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하도록 규정하고 있으나, 안 제26조의3제1항부터 제3항까지에는 전문인력에 관한 사항이 규정되어 있지 않은데,

전문인력은 공시가격 검증 지원 업무의 신뢰성·효율성 확보를 위한 제도인바 법적 근거를 명확히 할 필요가 있으므로, 안 제26조의3에 “검증지원센터의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 전문인력을 둘 수 있

30) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙부동산가격공시위원회(이하 이 조에서 “위원회”라 한다)를 둔다.

3. 제3조에 따라 조사·평가된 표준지공시지가

6. 제16조에 따라 조사·산정된 표준주택가격

9. 제18조에 따라 조사·산정된 공동주택가격

다” 등의 근거 규정을 추가하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 앞서 언급한 바와 같이 공시가격 검증지원센터 설치를 위한 연구 및 시범사업을 추진 중으로, 2026년 기준 시범사업에 참여 중인 지방자치단체가 9개 시·도로 확대되었고, 공시과정 전반에 대한 지방자치단체와 연구기관의 참여는 공시가격의 투명성·객관성 제고에 기여할 것으로 기대되는바, 개정안에 동의한다는 의견임.

참고로, 국회예산정책처는 개정안에 따라 시·도지사가 시·도 검증지원센터를 설치하고, 국가가 시·도 검증지원센터의 운영을 지원하며, 중앙 공시가격 검증지원센터를 설치·운영하는 경우 추가 재정소요를 2027년 26억 3,300만원, 2031년 28억 3,300만원 등 향후 5년 동안 135억 1,600만원(연평균 27억 300만원)으로 추계함.

【 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년 】

(단위: 백만원)

		2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
공시가격 검증지원 센터의 설치 (안 제26조의3 신설)		2,633	2,611	2,683	2,757	2,833	13,516	2,703
	국비	1,471	1,464	1,505	1,547	1,590	7,577	1,515
	지방비	1,162	1,147	1,178	1,210	1,243	5,939	1,188

- 주 1. 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 실시한 시범사업 결과를 바탕으로 추산한 결과로, 향후 확정된 사업계획에 따라 추계값은 달라질 수 있음
2. 단수조정에 따른 합계에 차이가 있을 수 있음

마. 공시가격 현실화 계획의 수립주기 명시 등(안 제26조의2)

현 행	개 정 안
제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산 공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>계획</u> 을 수립하여야 한다.	제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>5년 단위의 계획</u> -----.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
<신설>	④ 제1항에 따라 수립된 <u>계획을 변경하는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다.</u>
④ (생략)	⑤ (현행 제4항과 같음)

현행법 제26조의2제1항에 따르면, 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위해 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립해야 하는데,

개정안은 해당 계획의 수립주기를 “5년 단위”로 정하고, 계획을 변경하는 경우에도 계획 수립 시와 동일하게 현행법 제26조의2제2항과 제3항³¹⁾에 따른 절차 등이 준용되도록 하려는 것임.

31) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ② 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 부동산 가격의 변동 상황, 지역 간의 형평성, 해당 부동산의 특수성 등 제반사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

③ 국토교통부장관이 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 관계 행정기관과의 협의를 거쳐 공청회를 실시하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다.

현행법 제26조의2제1항에 따른 공시가격 현실화 계획은 2020년 11월 최초 수립되어 2021년부터 2035년까지의 시세 반영률 목표치를 제시했으며, 2022년부터 2025년까지 각각 다음연도 현실화 계획에 대한 수정이 네 차례 이루어졌음.

【 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’에 따른 현실화율 목표³²⁾ 】

(단위: %)

구분		'20	'21	'22	'23		'24		'25		'26		'27	'28	'29	'30	'35
					당초	수정	당초	수정	당초	수정	당초	수정					
공동주택	전체	69.0	70.2	71.5	72.7	69.0	75.6	69.0	78.4	69.0	80.9	69.0	83.5	85.6	87.8	90.0	
	~9억원	68.1	68.7	69.4	70.0	68.1	72.9	68.1	75.7	68.1	78.6	68.1	81.4	84.3	87.1	90.0	
	9~15억원	69.2	71.2	75.1	78.1	69.2	81.1	69.2	84.1	69.2	87.0	69.2	90.0				
	15억원~	75.3	77.3	81.2	84.1	75.3	87.1	75.3	90.0	75.3		75.3					
단독주택	전체	53.6	55.8	58.1	60.4	53.6	63.6	53.6	66.8	53.6	70.0	53.6	73.2	75.7	78.2	80.6	90.0
	~9억원	52.4	53.6	54.1	55.0	52.4	57.9	52.4	60.8	52.4	63.8	52.4	66.7	69.6	72.5	75.4	90.0
	9~15억원	53.5	57.6	60.8	64.5	53.5	68.1	53.5	71.8	53.5	75.4	53.5	79.1	82.7	86.4	90.0	
	15억원~	58.4	63.2	67.4	71.9	58.4	76.5	58.4	81.0	58.4	85.5	58.4	90.0				
토지		65.5	68.4	71.6	74.7	65.5	77.8	65.5	80.8	65.5	83.9	65.5	86.9	90.0			

주) 2023년~2026년의 ‘당초’는 2020년 11월 최초 수립된 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’ 기준이며, ‘수정’은 각 해당연도에 대한 수정 계획 기준임.

그런데, 현행법은 해당 계획의 수립주기와 변경절차에 관한 명문의 규정을 두고 있지 않은바, 국토교통부장관이 부동산 시장 안정을 위해 계획을 변경하거나 적용을 중단·유예하는 등의 신속한 대응을 취하는데 제약이 될 우려가 있을 것으로 보임.

32) 자료: 국토교통부

이에 공시가격 현실화 계획의 수립주기와 변경 절차 등을 명확히 하려는 개정안은 계획의 현실 적합성을 높이고 정부의 시장 대응력을 강화하려는 취지라는 점에서 타당한 입법 조치로 생각됨.

한편, 안 제26조의2제4항에 따라 중앙부동산가격공시위원회의 심의 사항에 현실화 계획의 ‘변경’에 관한 사항이 포함되는바, 현행법 제24조제1항제17호³³⁾에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의 사항에 ‘변경’을 포함하여 함께 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 현행법 조항으로는 15년 단위(‘21년~’35년)의 연도별 현실화율을 규정하고 있는 현실화 계획을 시장 변동 등에 탄력적으로 대응할 수 있도록 조정하는 것이 곤란한 측면이 있으므로,

통상적인 중·장기 계획처럼 현실화 계획의 수립주기를 명시하고, 가격 급등·급락 등 부동산 시장 변동에 대응하기 위한 탄력적인 계획 운용의 근거를 마련하려는 개정안에 동의한다는 의견임.

33) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙부동산가격공시위원회(이하 이 조에서 “위원회”라 한다)를 둔다.

17. 제26조의2에 따른 계획 수립에 관한 사항

바. 부칙

개 정 안
이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제2조제5호 및 제26조의 2의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙에 따르면, 안 제4조, 제6조, 제7조, 제26조의3 및 제28조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하고, 안 제2조제5호 및 제26조의2의 개정규정은 공포한 날부터 시행함.

안 제2조제5호 및 제26조의2³⁴⁾의 경우 하위법령의 정비가 수반되지 않는 적정가격의 정의 변경 및 공시가격 현실화 계획의 수립·변경에 관한 사항을 조속히 시행하도록 하려는 취지로 이해되고,

안 제4조³⁵⁾는 열람·제출 요구가 가능한 지방세 관련 자료의 범위와 관련하여, 안 제7조·제26조의3·제28조³⁶⁾는 공시가격 검증지원센터의

34) 「개정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “적정가격”이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 시세와 국토교통부장관이 결정한 시세 반영률을 통해 산정·평가된 공적 기준가격을 말한다.

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 5년 단위의 계획을 수립하여야 한다.

- ④ 제1항에 따라 수립된 계획을 변경하는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다.

35) 「개정안」

제4조(표준지공시지가의 조사협조) 국토교통부장관은 표준지의 선정 또는 표준지공시지가의 조사·평가를 위하여 필요한 경우에는 관계 행정기관에 해당 토지의 인·허가 내용, 지방세, 개별법에 따른 등록사항 등 대통령령으로 정하는 관련 자료의 열람 또는 제출을 요구할 수 있다.

설치 규정과 관련하여, 각각 하위법령을 통해 구체화하기 위한 준비기간을 고려한 것으로 보임.

그런데 시·도지사의 범위를 명확하게 하려는 안 제6조³⁷⁾의 경우, 이미 현행법 시행령 제8조제2항³⁸⁾은 정비가 완료됨에 따라 추가적인 시행령 개정 없이 즉시 시행이 가능할 것으로 보이므로, 시행일을 단축하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5578

36) 「개정안」

제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ③ 국토교통부장관은 이의신청을 접수하면 제26조의3에 따른 시·도 공시가격 검증지원센터에 송부하여 검토하도록 할 수 있다.

제26조의3(공시가격 검증지원센터의 설치) ① 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 시·도 공시가격 검증지원센터(이하 “시·도 검증지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다. (중략)

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 검증지원센터의 설치·운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제28조(업무위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 부동산원 또는 국토교통부장관이 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

1. 다음 각 목의 업무 수행에 필요한 부대업무
바. 제26조의3제2항에 따른 중앙 검증지원센터의 운영

37) 「개정안」

제6조(표준지공시지가의 열람 등) 국토교통부장관은 제3조에 따라 표준지공시지가를 공시한 때에는 그 내용을 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)를 거쳐 시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 송부하여 일반인이 열람할 수 있게 하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 도서·도표 등으로 작성하여 관계 행정기관 등에 공급하여야 한다.

38) 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」

제8조(표준지공시지가 조사·평가의 절차) ② 감정평가법인등은 제1항에 따라 조사·평가보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 표준지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들어야 한다.

참고1

부동산 공시제도 개요

□ 제도 개요

○ (개요) 공시가격은 각각의 부동산에 대한 기준가격을 의미하며, 매년 1.1. 기준으로 전년도 가격변동분을 반영하여 산정·공시

- 토지는 '89년, 주택은 '05년에 도입되어 과세(재산세, 종부세), 건강보험료, 기초연금 산정기준 등 60여 개 행정목적*에 활용

* 재산세, 종부세, 상속 및 증여세, 개발부담금, 기초연금, 기초생보, 장학금 등

【 '26년 부동산 공시제도 운영현황 】

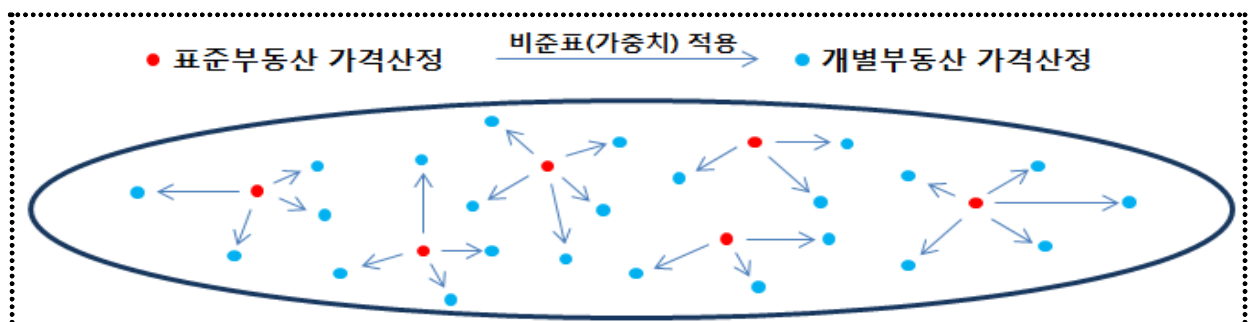
구 분		공시대상	공시주체	공시일	평가 / 산정(투입인원)	예산(억원)
토지	표준	60만필지	국토부장관	'26. 1. 23.	감정평가사(1,300명)	484
	개별	3,576만필지	시·군·구청장	'26. 4. 30.	시·군·구 공무원	116
단독주택	표준	25만호	국토부장관	'26. 1. 23.	한국부동산원(480명)	145
	개별	382만호	시·군·구청장	'26. 4. 30.	시·군·구 공무원	214
공동주택		1,580만호	국토부장관	'26. 4. 30.	한국부동산원(690명)	240

□ 조사 방법

○ (토지 및 단독주택) 인근 지역을 대표할 수 있는 '표준부동산'을 선정하여 조사자(감정평가사, 한국부동산원)가 가격을 산정하고,

- 비준표*를 시·군·구에 제공 → 담당 공무원이 표준부동산 가격에 비준표의 배율을 적용하여 '개별부동산'의 가격 산정(표준-개별 방식)

* 부동산의 가격형성요인(토지이용상황, 도로접면 등)을 통계적으로 분석하여 작성



○ (공동주택) 부동산원이 단지 내 평형별로 기준호의 가격을 산정
→ 효용비를 적용하여 호별 가격 산정(통상 단지별로 가격 형성)

참고2

표준부동산·공동주택·개별부동산 공시 일정

☐ 표준부동산(표준지·표준단독주택) 공시가격 공시

주요 내용	일 정
○ 조사착수(의뢰)	'25.8.4
○ 조사·평가자 교육	'25.8.6 ~ '25.9.19
○ 현장조사, 표준지·표준주택 적정성 검토·평가 등	'25.8.6 ~ '25.12.9
○ 가격열람 및 소유자·지자체 의견청취	'25.12.18 ~ '26.1.6
○ 중앙부동산가격공시위원회 심의	'26.1.20
○ 표준지·표준주택 결정·공시	'26.1.23
○ 표준지·표준주택 이의신청	'26.1.23 ~ '26.2.27
○ 표준지·표준주택 조정·공시	'26.3.13

☐ 공동주택가격 공시

주요 내용	일 정
○ 조사착수(의뢰)	'25.8.21
○ 조사자 교육	'25.8.15 ~ '25.9.30
○ 세대별 특성 및 가격 조사, 검토·심사 등	'25.9.1 ~ '26.3.16
○ 가격열람 및 의견청취	'26.3.18 ~ '26.4.6
○ 중앙부동산가격공시위원회 심의	'26.4.27~'26.4.28
○ 공동주택가격 결정·공시	'26.4.30
○ 공동주택가격 이의신청	'26.4.30 ~ '26.5.29
○ 공동주택가격 조정·공시	'26.6.26

☐ 개별부동산(개별지·개별단독주택) 공시가격 공시

주요 내용	일 정
○ 조사대상 파악 및 특성 조사	'25.10.16~'26.1.16
○ 담당자 교육	'25.10.23
○ 토지·주택가격비준표 공급	'26.1.23
○ 가격 산정	'26.1.23~'26.2.13
○ 산정가격 검증	'26.2.19~'26.3.13
○ 가격열람 및 의견청취	'26.3.18~'26.4.6
○ 시·군·구 부공위 심의	'26.4.15~'26.4.28
○ 개별공시지가·개별주택가격 결정·공시	'26.4.30
○ 개별공시지가·개별주택가격 이의신청	'26.4.30 ~ '26.5.29
○ 개별공시지가·개별주택가격 조정·공시	'26.6.26

참고3

부동산 공시가격 활용 범위

구 분	항 목	공시 지가 (66개)	단독 주택 (38개)	공동 주택 (38개)
복지 (12개)	기초연금대상자 판단기준	○	○	○
	기초생활보장 대상자 판단기준	○	○	○
	취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준	○	○	○
	장애인연금 대상자 판단기준	○	○	○
	지역 건강보험료 부과기준	○	○	○
	건강보험료 피부양자 자격 인정기준	○	○	○
	생계유지곤란 병역감면 판단기준	○	○	○
	근로장려금 신청자격 판단기준	○	○	○
	자녀장려금 신청자격 판단기준	○	○	○
	교육비 지원 대상 선정	○	○	○
	공공주택 입주자 자격 등	○	○	○
	국가장학금 대상자 판단기준	○	○	○
부담금 (4개)	개발부담금 부과액 산정	○		
	재건축부담금 부과액 산정	○	○	○
	농지보전부담금 부과액 산정	○		
	개발제한구역 보전부담금	○		
행정 목적 (22개)	국공유재산 대부 및 사용료 산정	○	○	○
	도로점용료 산정기준	○		
	초지조성시 국공유지 대부료 산정	○		
	공직자 재산공개시 기준	○	○	○
	민사소송 소가 및 인지대 산정	○	○	○
	지적확정에 따른 조정금 산정 기준	○		
	실거래신고가격 검증	○	○	○
	국부추계(국민대차대조표)	○	○	○
	공시사항 전산자료 관리	○	○	○
	증개대상물 정보	○	○	○
	국민주택채권 매입기준	○	○	○
	농업기반시설 목적외 사용 경비	○		
	공공시행자 택지 활용시 비용정산 기준	○		
	농지전용심사 기준	○		
	전용허가 받지 않은 농지의 벌금산정	○		
	과태료·벌금부과기준	○	○	○
	사전채무조정	○	○	○
	주택자금 소득공제		○	○
	청약가점제 무주택자분류		○	○
	허가구역 내 토지 거래허가기준	○		
	지방공기업 중요자산 결정기준	○		
	복합환승센터 공공용지 재계약 임대료 산정기준	○	○	○

구 분	항 목	공시 지가 (66개)	단독 주택 (38개)	공동 주택 (38개)
조세 (8개)	재산세	○	○	○
	취득세	○	○	○
	종합부동산세	○	○	○
	양도소득세	○	○	○
	상속세	○	○	○
	증여세	○	○	○
	등록면허세	○	○	○
	농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준		○	○
부동산 평가 등 (19개) * 표준지 공시지가 활용	보상평가	○		
	경매평가	○		
	담보평가	○		
	국공유지 매각평가	○		
	개발제한구역 토지매수가 산정	○		
	중요자산취득 및 처분 판단기준	○	○	○
	자연공원법 및 도로법 매수대상토지의 판정기준과 산정방법	○		
	장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정	○		
	농지의 처분명령 및 매수청구	○		
	도로 매수청구시 매수가격	○		
	하천구역토지의 매수청구가격	○		
	일반거래지표	○		
	사회복지·공익 법인등의 기본 재산의 처분 등	○		
	사학기관·기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정	○	○	○
	자산재평가	○		
	현물출자 자본금 산정기준	○		
	공동주택 분양시 택지가격 산정	○		
	선매 및 불허처분 토지매수가격 산정	○		
	산지매수평가	○		
기타 (4개)	개발제한구역의 이행강제금	○		
	공유재산의 취득·처분	○	○	○
	대체 산림자원 조성비	○		
	대부료율과 대부재산의 평가	○	○	○

※ 자료: 국토교통부