



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

《 공시지가 이의신청 심사기준 마련 및 정보공개 의무화 》
■ 이종욱의원 대표발의(의안번호 제2217654호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 이종욱의원 대표발의(제2217654호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공시지가 이의신청 심사기준 마련 및 정보공개 의무화 (안 제7조제3항·제11조제3항·제26조제3항 신설 등)	2

I. 이종욱의원 대표발의(제2217654호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이종욱의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2026. 3. 20.

다. 회 부 일 : 2026. 3. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

공시지가에 대한 이의신청 제도는 납세자의 권리 보호와 공시지가의 정확성 제고를 위한 중요한 장치임.

그런데 현행 제도는 이의신청에 대한 심사 기준이 구체적으로 법에 명시되어 있지 않고, 처리 결과에 대한 이유 제시 의무 또한 명확하지 않아 절차적 투명성과 예측가능성이 충분히 확보되지 못하고 있는 실정임.

이에 법률상 구체적인 심사 기준을 명시하며, 결정 이유의 구체적 통지 및 이의신청 통계의 공개를 의무화함으로써 공시지가 및 이의신청 제도의 공정성과 신뢰성을 제고하려는 것임(안 제7조, 제11조 등).

3. 검토의견

가. 공시지가 이의신청 심사기준 마련 및 정보공개 의무화

(안 제7조제3항·제11조제3항·제26조제3항 신설 등)

현행	개정안
제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ① (생략) ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 <u>결과를</u> 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제3조에 따라 해당 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다. <u><신설></u>	제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- <u>결과와 구체적인 사유를</u>----- -----, ----- ----- ----- -----. ③ 국토교통부장관은 제2항 전단에 따라 이의신청을 심사할 때 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. 1. 해당 표준지와 인근 유사 토지의 <u>실거래가격 비교</u> 2. 해당 표준지 선정의 적정성 및 표준지공시지가 산정 방법의 타당성 3. 표준지공시지가 산정에 활용된 통계 모형 및 기초자료의 객관성과 신뢰성 4. 지역별·유형별 형평성 및 일관성 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

현행	개정안
③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① (생략) ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 <u>결과를</u> 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다. <u><신설></u> ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제26조(공시보고서의 제출 등) ①·②	④ 제1항부터 제3항까지에서----- ----- -----. 제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----<u>결과와 구체적인 사유를</u>----- ----- ----- ----- -----. ③ 국토교통부장관은 제2항 전단에 따라 이의신청을 심사할 때 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. 1. 해당 토지와 표준지 및 인근 유사 토지의 실거래가격 비교 2. 표준지 선정의 적정성 및 개별공시지가 산정 방법의 타당성 3. 개별공시지가 산정에 활용된 통계 모형 및 기초자료의 객관성과 신뢰성 4. 지역별·유형별 형평성 및 일관성 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ④ 제1항부터 제3항까지에서----- ----- -----. 제26조(공시보고서의 제출 등) ①·②

현행	개정안
(생략) <신설>	(현행과 같음) ③ 국토교통부장관은 제7조 및 제11조에 따른 <u>이의신청의 접수 현황, 처리 결과, 인용률, 기각률, 처리 기간, 지역별·유형별 분석 통계 등을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다.</u>
※ 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.	

‘공시지가’란 국가가 토지의 적정가격을 조사·평가하여 공시하는 것으로, 현행법¹⁾에 따르면 국토교통부장관은 매년 표준지공시지가를 조사·평가하여 공시하고, 시장·군수·구청장은 매년 개별공시지가를 결정하여 공시하고 있음.

‘표준지공시지가’는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 되고,

1) 「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.

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 “개별공시지가”라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

‘개별공시지가’는 국세·지방세 등 각종 세금의 부과 및 다양한 유형의 지가산정에 사용되고 있는바²⁾, 현행법은 표준지공시지가 및 개별공시지가 결정의 중요성을 고려하여 이의신청 절차를 함께 규정하고 있음³⁾.

그런데, 현행법에는 이의신청에 대한 심사기준이 구체화되어 있지 않고 처리결과에 대한 이유 제시 의무가 명시되어 있지 않으므로, 개정안의 제안이유에서 언급하는 바와 같이 절차적 투명성과 예측 가능성을 확보하기 어렵다는 의견이 있음.

이에 개정안은 국토교통부장관이 표준지공시지가 및 개별공시지가 결정에 대한 이의신청을 심사할 때 고려해야 하는 사항을 구체적으로 열거하고, 이의신청의 접수 현황 및 처리결과 등의 통계를 인터넷 홈페이지

2) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제9조(표준지공시지가의 효력) 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 “개별공시지가”라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

3) 「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.

제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

이지에 공개하도록 의무화하려는 것으로, 이의신청 절차의 명확성을 높이고 국민의 알 권리를 보장하기 위한 취지의 입법으로 이해됨.

다만, 안 제26조제3항은 국토교통부장관이 이의신청의 접수 현황, 처리결과, 인용률, 기각률, 처리 기간, 지역별·유형별 분석 통계 등을 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 규정하고 있는데,

현행법 제26조제1항⁴⁾은 정부가 표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 주요사항에 관한 보고서를 매년 정기국회의 개회 전까지 국회에 제출하도록 하고 있고, 이에 따라 매년 국토교통부가 발간하는 ‘부동산 가격공시에 관한 연차보고서⁵⁾’에는 표준지공시지가 및 개별공시지가의 이의신청 현황(시·도별 현황 포함), 처리결과, 반영률 등이 포함되어 있으므로, 현행법 규정을 통해 입법 취지가 달성되는 측면이 있다고 보임.

【 이의신청 현황 】

(단위: 필지)

구분	2024	2025	증감 필지수
계	464(100%)	410(100%)	△54
가격낮음(상향요구)	232(50%)	246(60%)	14
가격높음(하향요구)	227(48.9%)	160(39%)	△67
기타 (특성정정, 표준지 제외요청 등)	5(1.1%)	4(1%)	△1

※ 자료: 2025년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서(국토교통부)

4) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제26조(공시보고서의 제출 등) ① 정부는 표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 주요 사항에 관한 보고서를 매년 정기국회의 개회 전까지 국회에 제출하여야 한다.

5) 자료: 2025년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서(국토교통부)

【 연도별 이의신청 건수 및 반영률 변동 】



※ 자료: 2025년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서(국토교통부)

아울러, 안 제7조제3항 및 제11조제3항은 이의신청 시 고려해야 할 사항으로 ① 해당 표준지와 인근 유사 토지의 실거래가격 비교, ② 해당 표준지 선정의 적정성 및 표준지공시지가 산정 방법의 타당성, ③ 표준지공시지가 산정에 활용된 통계 모형 및 기초자료의 객관성과 신뢰성, ④ 지역별·유형별 형평성 및 일관성 등을 열거하고 있는데,

현행법 제26조제2항⁶⁾에 따라 국토교통부장관은 표준지공시지가를 공시하는 때에 부동산의 시세 반영률, 조사·평가 및 산정 근거 등의 자료

6) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제26조(공시보고서의 제출 등) ② 국토교통부장관은 제3조에 따른 표준지공시지가, 제16조에 따른 표준주택가격, 제18조에 따른 공동주택가격, 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격 및 제22조에 따른 비주거용 집합부동산가격을 공시하는 때에는 부동산의 시세 반영률, 조사·평가 및 산정 근거 등의 자료를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다.

를 인터넷 홈페이지 등에 공개하고 있고, 공시지가 이의신청 검토 결과를 통지할 때 인근 유사 주택의 거래가격 등 산정 기초자료를 함께 제공하고 있으므로⁷⁾, 개정안과 같이 이의신청 시 고려사항을 별도로 규정하는 것이 적정한지에 대한 논의가 함께 이루어져야 할 것으로 보임.

한편, 안 제11조제3항은 개별공시지가에 대한 이의신청의 심사 주체를 ‘국토교통부장관’으로 규정하고 있는데, 현행법상 개별공시지가는 ‘시장·군수·구청장’이 결정하여 공시하고 있으므로⁸⁾, 현행법 제11조제2항⁹⁾과 같이 개별공시지가의 결정 주체와 이의신청의 심사 주체가 일치하도록 수정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 현재 공시가격의 신뢰성과 투명성을 제고하기 위해 특성정보(형상·면적 등) 및 가격 참고자료 등 산정 기초정보를 대외적으로 공개하고 있고, 부동산 소유자가 공시가격에 대해 직접 이의신청을 한 경우에는 구체적인 산정 근거¹⁰⁾를 개별적으로 통지

7) 참고: 현행 소유자 이의신청 검토결과 통지 예시

8) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 “개별공시지가”라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

9) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

하고 있으며,

현재도 매년 이의신청에 관한 통계가 포함된 ‘부동산 가격공시에 관한 연차보고서’를 국회에 제출하고 홈페이지에도 공개 중이므로, 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5581

10) * (예시) 비교거래가격(400백만) X 사정보정(1) X 시점수정(1.05) X 지역요인(1) X 개별요인 등(0.6)

** (제공 계기) “부동산 공시제도 개선방안”(’23.10월) 후속으로 구체적 산정근거 제공

참고

현행 소유자 이의신청 검토결과 통지 예시¹¹⁾

표준주택 공시가격 이의신청 검토

■ 이의신청 내용

표준주택 소재지		서울특별시 구 동 2
이의신청인	성명	
	주소	
	소유자와 관계	소유자
이의신청 내용	구 분	상향요청
	이의신청 요지	주택재개발지역 내 표준주택으로 인근 개발 호재까지 감안할 때 시세 대비 낮은 공시가격임으로 공시가격 상향 요청

■ 검토결과

검토결과	조정가격	조정 전	조정 후
가격	-	1,028,000,000 원	1,028,000,000 원

표준주택 공시가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 및 「표준주택가격 조사산정 기준」(국토교통부 훈령 제1596호) 등에 따라 매년 1월 1일을 기준으로 인근 유사 단독주택의 거래가격 등을 종합적으로 참작하여 조사·산정되고 있습니다.

2024년도 해당 표준주택 공시가격은 인근 유사 단독주택의 거래가격(동 5***, 토지면적 122㎡, 연면적 237.3㎡, 1,100,000,000원)을 기준으로 가격형성요인의 검토 등을 거쳐 결정하였습니다.

이러한 사항을 종합적으로 고려하여 귀하께서 제출하신 이의신청 내용을 검토한 결과, 당초 결정된 표준주택 공시가격은 적절한 것으로 판단되었습니다.

표준주택 공시가격에 대한 행정심판 또는 행정소송은 처분 등이 있음을 안 날로부터 90일 이내에 제기할 수 있음을 알려드립니다.

■ 이의신청 재조사 산정근거

표준주택 소재지		서울특별시 구 동 2		
거래사례	소재지	동	지번	5***
	거래일자	2023-07-03	용도지역	제2종일반주거지역
	공부상 지목	대	토지면적(㎡)	122
	건축년도	1992	건물면적(㎡)	237.30
세부내역	거래가격(원)		1,100,000,000	
	산정 산식	사정보정	1.000	
		시정수정	1.01293	
		지역요인	1.0000	
		개별요인 등	0.9235	
	공시가격(원)		1,028,000,000	

< 산정근거 용어해설 >

- 사정보정: 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기 등이 반영되어 있는 경우 그러한 사정이 없는 상태로 적정하게 보정하는 과정
- 시정수정: 가격자료의 거래시점 등이 공시기준일과 다른 경우 그 차이를 보정하는 과정
- 지역요인: 지역의 단독주택 가격수준에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 요인
- 개별요인: 해당 단독주택의 가격에 직접 영향을 미치는 형상, 위치, 토지면적 및 건물면적, 건물의 구조, 경과연수 등의 개별적인 요인

11) 자료: 국토교통부

■ 공시(1.25일) 기준 산정 기초자료

□ 공시가격

소재지	'23년 공시가격 (공시대지면적/공시연면적)	'24년 공시가격 (공시대지면적/공시연면적)
	1,009,000,000 (225㎡/257.56㎡)	1,028,000,000 (225㎡/257.56㎡)

□ 주택특성자료

○ 토지특성

위치 및 주위환경	지리적위치	주위환경	유해시설접근성 (철도,고속국도 통과와 거리)
	I센터 동측 인근	주택재개발 예정지대	500m내
공적특성	지목	용도지역	용도지구
	대	제2종일반주거지역	-
	산경대지면적	도시,군 계획시설	지속률
	225㎡	청사	77
물적특성	도로접면	형상	고저
	소로각지	가장형	평지
	공시대지면적	일단지여부(Y/N)	주거면적비율
	225㎡	N	100%

○ 건물특성

층수	건물구조	건물용도
1	시멘트벽돌조	단독주택
층수	사용승인연도	건축면적
지상2/지하1	1983	95.32㎡
공시연면적	건폐율	용적률
257.56㎡	42.36%	72.11%

□ 가격참고자료

구분	소재지	용도지역	건축년도	토지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	계약일	금액(원)
거래사례	동 5+-+--	제2종일반 주거지역	1992	122	237.3	2023.07.03	1,100,000,000