



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

- 김은혜의원 대표발의(의안번호 제2202607호)
- 권영진의원 대표발의(의안번호 제2204400호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 김은혜의원 대표발의(제2202607호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
II. 권영진의원 대표발의(제2204400호)	3
1. 제안경위	3
2. 제안이유 및 주요내용	3
III. 검토의견	4
1. 개정안별 주요 개정사항	4
2. 부동산의 시세 반영률 목표치 설정 등 의무 부여 조항 폐지 (제26조의2 삭제)	6
3. 적정가격의 정의 변경(권영진의원안 제2조)	17
4. 적정가격 공시를 위한 국가의 책무 조항 신설 (권영진의원안 제2조의2 신설)	20
5. 중앙부동산가격공시위원회의 심의사항 변경 (김은혜의원안·권영진의원안 제24조)	23

6. 제26조의2 삭제에 따른 조문 정비 등 (김은혜의원안·권영진의원안 제26조제2항)	27
7. 부칙	29

I. 김은혜의원 대표발의(제2202607호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김은혜의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 7.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 8.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 조세, 부담금, 건강보험료 등 각종 금전적 부담의 산정 기준으로 활용되는 부동산공시가격을 시세에 맞게 현실화를 하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고 이를 위한 계획을 수립하도록 하며, 부동산공시가격 결정·공시 시 해당 계획에 부합하도록 규정하고 있음.

그런데 위와 같은 부동산공시가격의 현실화 제도는 시세 반영률의 목표치를 설정함으로써 법률이 아닌 방식으로 조세 등을 간접적으로 정하는 결과를 초래하고 최근과 같이 부동산 시세가 급등하는 경우에는 부동산공시가격의 과도한 상승으로 국민들의 조세 등 금전적 부담을 가중시키는 등 각종 부작용이 발생하고 있어 제도의 이점보다 부작용이 더 크다는 지적이 제기되고 있음.

이에 부동산공시가격의 현실화 제도를 폐지하되, 중앙부동산가격공시위원회 심의 시 조세·부담금 등의 형평성 등을 종합적으로 검토하

여 심의하도록 함으로써 국민의 재산권을 보호하고 조세·부담금 등의 형평성을 제고하려는 것임(안 제24조제7항 신설 및 제26조의2 삭제 등).

Ⅱ. 권영진의원 대표발의(제2204400호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 27.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 30.

2. 제안이유 및 주요내용

부동산 공시가격을 실거래가격 수준으로 단계적으로 인상시키고 공시가격의 균형성을 제고하기 위한 목적으로 부동산 공시가격 현실화 계획을 수립하도록 의무화('20.4월, 부동산공시법 개정)되었으나, 계획의 시행 과정('21~'22년)에서 큰 폭의 공시가격 상승과 이에 따른 부동산 보유세의 증가 등으로 인하여 국민의 부담과 불편이 야기되었음.

이에 시세반영률 인상으로 매년 과도한 공시가격 상승이 반복되는 문제를 방지하고자 동 계획 수립의 근거 조항을 삭제하되, 공시가격의 균형성과 신뢰성 제고가 중점적으로 추진될 수 있도록 국토교통부장관에게 적정가격 공시를 위한 의무를 부여하는 조항을 신설하려는 것임(안 제2조의2, 제24조, 제26조 및 제26조의2).

아울러, 공시가격이 조세·부담금, 복지 등 관련 제도에서 안정적으로 활용될 수 있도록 적정가격의 성격을 국토교통부장관이 시장가치를 토대로 산정한 공적 기준가격으로 명확히 규정하고자 함(안 제2조).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안별 주요 개정사항

현행법 제26조의2는 국토교통부장관에게 부동산공시가격과 관련하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 의무를 부여하고 있는데,

각 개정안은 공통적으로 현행법 제26조의2를 삭제하고, 이에 부수하여 관련 조문(제24조·제26조)을 정비하는 내용을 포함하고 있음.

[표 1] 개정안별 주요 개정사항

현행법	김은혜의원안 (제2202607호)	권영진의원안 (제2204400호)
제26조의2 (적정가격 반영을 위한 계획 수립 등)	삭제	삭제
제2조(정의)	-	“적정가격”의 정의 변경 (현행) 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격 (개정) 시장가치를 토대로 부동산 가격의 변동성 및 부동산 유형의 특성 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하는 공적 기준가격
제2조의2 신설	-	“적정가격 공시를 위한 국가의 책무” 조항 신설

현행법	김은혜의원안 (제2202607호)	권영진의원안 (제2204400호)
제24조 (중앙부동산가격공시위원회)	◦ 중앙부동산가격공시위원회의 심의사항에서 “제26조의2에 따른 계획 수립에 관한 사항” 삭제 ◦ 심의사항에 부동산공시가격이 조세·부담금 등에 미치는 영향 등 추가	◦ 중앙부동산가격공시위원회의 심의사항에서 “제26조의2에 따른 계획 수립에 관한 사항” 삭제
제26조 (공시보고서의 제출 등)	◦ 공시사항에서 “시세 반영률” 삭제	◦ 공시사항에서 “시세 반영률” 삭제 ◦ 공시사항에 “공시가격의 균형성 제고 수준” 추가

한편, 각 개정안은 현행법 제26조의2에 따른 의무를 폐지하는 대신 이를 다른 제도적 방안으로 보완하고 있음.

김은혜의원안은 중앙부동산가격공시위원회가 부동산공시가격이 조세·부담금 등에 미치는 영향 등을 종합적으로 검토·심의하도록 하는 등 동위원회의 기능을 확대(안 제24조)하는 내용을 규정하고 있음.

권영진의원안은 적정가격의 성격을 명확히 규정하기 위하여 적정가격의 정의 규정을 변경(안 제2조)하고, 적정가격 공시를 위한 국가의 책무를 명시하는 조항을 신설(안 제2조의2)하며, 공시사항에 공시가격의 균형성 제고에 관한 사항을 추가(안 제26조)하는 제도개편안을 제시하고 있음.

이하에서는 각 조문별로 주요 내용에 대하여 검토함.

2. 부동산의 시세 반영률 목표치 설정 등 의무 부여 조항 폐지 (제26조의2 삭제)

현행	김은혜의원안	권영진의원안
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. 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. ④ 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장은 부동산공시가격을 결정·공시하는 경우 제1항에 따른 계획에 부합하도록 하여야 한다.	<삭제>	<삭제>

현행법 제26조의2는 부동산공시가격(이하 “공시가격”이라 함)이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하는 것을 목표로, 국토교통부장관이 부동산의 ‘시세 반영률’의 목표치를 설정하고 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수

립하도록 규정하고 있음.

각 개정안은 이러한 제26조의2를 삭제하여 국토교통부장관으로 하여금 부동산의 시세 반영률 목표치 설정 등 적정가격 반영을 위한 계획을 수립하도록 하는 의무를 폐지하려는 것임.

(1) 부동산 가격공시제도 및 현실화 계획

부동산 가격공시제도는 국토교통부장관과 시장·군수·구청장이 매년 1월 1일을 기준으로 토지 및 주택(단독·공동주택)의 적정가격¹⁾을 공시하는 제도로서, 1989년 도입(주택가격공시제도는 2005년 도입) 이후 조세, 건

1) 「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 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. (단서 생략)

제20조(비주거용 표준부동산가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 이용상황, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 선정한 비주거용 표준부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “비주거용 표준부동산가격”이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시할 수 있다.

제22조(비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “비주거용 집합부동산가격”이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 공시할 수 있다. (후단 생략)

강보험료, 부담금, 복지제도 및 토지보상 등의 기초자료로 활용되어 왔으며, 2024년 현재 67개 행정제도²⁾와 연계되어 있음.

현행법에 따르면 일반에 공시되는 적정가격은 “통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격”³⁾으로서 문언적으로 시장가격 또는 시세와 유사한 개념⁴⁾이나, 제도 도입 이후 공시가격이 시장가격보다 평균적으로 낮게 산정되는 관행이 정착되며 공시가격과 시장가격이 다른 개념이라는 인식이 널리 수용되어 왔음.

그런데, 이와 같이 공시가격과 시장가격 간의 불일치가 지속되어 온 가운데, 부동산의 지역·유형·가격수준 등에 따라 공시가격과 시장가격 간의 불균형의 문제가 지속적으로 제기되어 왔음.

특히, 인근 부동산 간 시장가격은 유사한데도 공시가격이 상이하게 결정⁵⁾되거나, 시장가격 대비 공시가격을 의미하는 시세 반영률이 저가주택에서 높고 고가주택에서 낮은 경향⁶⁾이 나타남에 따라 보유세의 기준이 되는

2) ‘참고’ 참조

3) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

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 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

4) 정수연, 「부동산가격공시제도의 적정가격 제정립을 위한 비판적 검토」, 『감정평가학 논집』 제21권 제3호, 2022. 12., 156쪽, 국회입법조사처, 「부동산공시가격 산정기준 관련 정책과제」, 『이슈와 논점』 제1726호(2020. 6. 17.), 2쪽 참고

5) 전동훈, 「부동산 공시가격 현실화 정책의 재정립과 향후과제」, 『감정평가학 논집』 제21권 제1호(2022. 4.), 122쪽 및 130쪽, 국회입법조사처, 앞의 글, 4쪽 참고

6) 2019년 공동주택 현실화율(시세, %): (3억원 미만) 68.6 vs (15~30억원) 67.4

공시가격의 불균형에 따른 조세형평성 저하 논란이 심화되는 면이 있었음.

공시가격과 시장가격과의 괴리 및 이로 인한 형평성 저하 문제 등을 해소하고자 정부는 2019년 12월 ‘부동산 공시가격 신뢰성 제고방안’을 통해 공시가격을 소위 ‘현실화’하는 방안을 발표하였고,

2020년 4월 7일 「부동산의 가격공시에 관한 법률」(이하 “부동산가격공시법”이라 함)이 개정됨으로써 국토교통부장관에게 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고 이에 대한 달성 계획을 수립할 의무를 부여하는 현행법 제26조의2가 신설되었음.

정부는 제26조의2에 근거하여 2020년 11월 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’(이하 “현실화 계획”이라 함)을 확정하였음. 현실화 계획은 시세 반영률 기반의 공시가격 산정방식⁷⁾을 설정하였으며 이로써 부동산의 유형 및 가격수준별로 각기 상이한 시세 반영률을 점진적으로 상향 조정하여 5년~15년 사이에 모든 유형의 공시가격을 시세의 90% 수준으로 일치시키는 것을 목표로 삼는 로드맵임.

7) ‘부동산 공시가격 현실화 계획’(2020. 11.)에 따른 공시가격 산정방식 변경 비교

구분	산정방식
종전	$n\text{년도 공시가격} = (n-1)\text{년도 공시가격} \times (1 + \text{시세변동률} + \text{실거래제고율})$
현실화 계획	$n\text{년도 공시가격} = (n-1)\text{년도말 시세} \times \{(n-1)\text{년 현실화율} + \text{현실화율 제고분}\}$ $\ast \text{현실화율 제고분} = (90\% - \text{전년도 현실화율}) / \text{잔여 도달기간}$ (시세 반영 수준이 일정한 기준에 미달하는 경우 현실화율을 균등하게 반영하기 위한 조정값)

[표 2] '부동산 공시가격 현실화 계획'(2020. 11.)에 따른 현실화율 목표

(단위: %)

구분		'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'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	
	~9억원	68.1	68.7	69.4	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0	
	9~15억원	69.2	71.2	75.1	78.1	81.1	84.1	87.0	90.0				
	15억원~	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	90.0
	~9억원	52.4	53.6	54.1	55.0	57.9	60.8	63.8	66.7	69.6	72.5	75.4	90.0
	9~15억원	53.5	57.6	60.8	64.5	68.1	71.8	75.4	79.1	82.7	86.4	90.0	
	15억원~	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			

※ 자료: 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」, 2020. 11.

(2) 현실화 계획의 의의

현실화 계획은 2021년 및 2022년 두 차례 시행되었으며, 2023년부터는 현실화 계획을 수정하여 2020년 수준의 현실화율이 유지되고 있음.

[표 3] 2021년~2024년 부동산 공시가격 현실화율

구분	2020년	2021년	2022년	2023년		2024년	
				계획	수정	계획	수정
공동주택	69.0%	70.2%	71.5%	72.7%	69.0%	75.6%	69.0%
단독주택	53.6%	55.8%	58.1%	60.4%	53.6%	63.6%	53.6%
토지	65.5%	68.4%	71.5%	74.7%	65.5%	77.8%	65.5%

※자료: 국토교통부

현실화 계획은 공시가격의 적정가격 반영 및 균형성 제고를 위한 중장기적인 행정계획으로서, 최초 수립된 현실화 계획 이후 연도별 이행 목표를 제시함으로써 가격공시 제도의 예측가능성을 높이는 데 기여한 측면이 있음.

또한, 공시가격의 균형성 제고 측면에서도 성과가 나타났다는 의견이 있음. 현실화 계획 실행 이전과 이후의 공시가격에 대한 한국조세재정연구원의 실증분석(2022년 기준)에서는 9억원 이하 주택의 현실화율이 9억원 초과 주택보다 높은 역진성의 문제가 개선되었고, 동일한 가격대에서 현실화율의 편차가 축소되는 등 부동산 유형별 현실화율의 불균형이 전반적으로 개선되었다는 분석⁸⁾이 제시된 바 있음.

이와 같이 현실화 계획은 가격공시제도의 객관성, 예측가능성 및 형평성을 제고하기 위한 행정계획으로서 그 의의가 있다고 보임.

(3) 현실화 계획의 한계 및 개정안의 취지

현실화 계획은 공시가격을 「부동산가격공시법」의 목적에 맞게 합리적으로 평가·산정하고 부동산가격을 안정화한다는 취지이나, 실제 운용과정의 문제점에 대한 비판이 제기된 바 있음.

정부는 2024년 9월 발표한 ‘부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안’을 통해 현실화 계획의 문제점을 밝혔는데, 해당 방안과 개정안의 제안이유 등을 종합하면 현실화 계획에 대해 다음과 같은 평가가 존재함.

첫째, 현실화 계획은 시세 반영률의 단계적인 상승(전년도 현실화율+현실화율 제고분) 구조로 설계되었는데 이러한 정책 기준을 준수하는 과정에

8) 한국조세재정연구원, 「공시가격 현실화가 주택시장에 미친 영향: 매매가격 및 전세가격을 중심으로」(『연구보고서』 22-13, 2022. 12.) 62쪽 및 136쪽, 『조세재정Brief』 168호(2024. 6.) 1쪽 등 참고

서 시장 수준이나 기대 인식과 어긋나는 공시가격이 다수 나타남.

구체적으로, 부동산 가격 상승 국면에서는 상승된 실거래가에 더하여 현실화율이 반영됨으로써 공시가격이 더욱 가파르게 상승하는 것으로 체감되는 효과를 유발함. 한편, 부동산 가격 정체·하강 국면에서는 거래 감소로 인하여 실거래가 변동이 없는 상황에서 종전 실거래가에 더하여 현실화율이 반영됨으로써 시장 수준을 상회하는 공시가격이 나타날 가능성이 발생하게 됨.

이에 따라, 현실화 계획이 적용된 2021년~2022년에는 부동산 가격 상승에 따라 공시가격이 단기간에 급등⁹⁾한 측면이 있었고 국민의 보유세 부담도 함께 증가¹⁰⁾하였음.

또한, 2022년 하반기 이후에는 국제정세와 금리변화 등으로 부동산 경기가 침체 국면으로 전환되었음에도 불구하고, 공시가격은 예정된 현실화율에 따라 지속적으로 상승하여 시세를 초과하는 공시가격이 나타날 것이라는 역전현상에 대한 우려가 확산하며 현실화 계획의 신뢰성¹¹⁾

9) 국토교통부에 따르면, 현실화 계획 추진 이전 10년간의 경우 공동주택 공시가격이 연평균 4.6% 수준으로 상승하였으나, 현실화 계획을 추진한 2021년~2022년에는 해당 공시가격이 연평균 18% 상승함.

10) <‘부동산 공시가격 현실화 계획’ 실행 전후 주택분 보유세 현황>

(단위: 조원)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
재산세(주택분)	4.5	5.1	5.8	6.3	6.7	미집계
종합부동산세(주택분)	0.4	1.0	1.5	4.4	3.3	1.5

※ 자료: 국토교통부

에 대한 문제제기가 심화되었음.

둘째, 시세 반영률 목표치인 현실화율은 공시가격의 구성요소가 되고 공시가격은 과세표준¹²⁾의 구성요소가 되므로 시세 반영률 목표치는 세율과 유사한 기능을 할 수 있게 됨.

정부에 시세 반영률을 설정할 권한이 부여됨으로써 정부가 공시가격을 활용하여 보유세 증감 효과를 유도하는 등 입법이 아닌 형식으로 조세 등을 간접적으로 정하는 결과가 초래된다는 점에서 현행법 제26조의2는 조세법정주의에 위반될 소지가 있다는 지적도 존재함¹³⁾.

개정안은 현실화 계획이 유발할 수 있는 이와 같은 문제점을 고려하여 현실화 계획을 의무화하는 근거 규정인 현행법 제26조의2를 삭제하려는 것으로, 공시가격에 대한 신뢰를 제고하고 국민의 재산권을 보호하며 공평과세의 원칙 등을 달성하려는 취지의 입법으로 이해됨.

참고로, 현행법 제26조의2가 삭제되는 경우 공시가격 산정방식은 제26조의2 신설 이전의 방식(각주7 참고)과 유사한 방식으로 환원되거나, 이를 보완한 방식이 활용될 것으로 보임¹⁴⁾.

11) 국토교통부에 따르면, 공동주택 공시(안)의 경우 현실화 계획을 추진한 2021년~2022년에 접수된 의견제출과 이의신청은 현실화 계획 추진 이전(2011년~2020년) 대비 각각 3.5배, 2.3배 증가함.

12) 과세표준 = 공시가격 × 공정시장가액비율

13) 김은혜의원안 제안설명 및 정수연, 앞의 글

(3) 국토교통부의 의견 및 추가적인 고려사항

현행법 제26조의2의 삭제와 관련하여 정부는 개정안에 동의하는 입장으로, 현실화 계획으로 인해 2021년~2022년의 시장 급등기에 공시가격이 급등하여 국민 부담이 가중되고 67개 행정제도에 활용되는 가격공시제도의 안정성¹⁵⁾이 훼손되었다는 점에서, 국민 부담 완화 및 공시제도 안정성 확보를 위해 개정안과 같이 인위적인 공시가격 인상 계획의 근거 조항을 폐지할 필요가 있다는 입장임¹⁶⁾.

2022년 이후 정부는 현실화 계획 시행 이후 국민의 부동산 보유 부담 증가, 공시가격의 실거래가격 역전 가능성 확대 및 경제여건 불확실 증대 등을 고려하여 현실화 계획을 수정하는 방향으로 방침을 변경하였으며, 이후 기존의 현실화 계획을 적용하지 않고 2023년과 2024년의 현실화율을 각각 2020년 수준으로 유지(표 3 참고)하였음.

- 14) 국토교통부는 2024년 9월 ‘부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안’에서 공시가격 산정방식 개선(안)을 다음과 같이 제시하였음.

공시가격 = 전년도 공시가격 × (1 + 시장 변동률*)

* 조사자가 시장증거에 입각하여 부동산 각각의 시장 변동률을 판단하되, 균형성 제고가 필요하다고 인정한 부동산에 대해서는 균형성 제고분 추가 반영

- 15) 국토교통부에 따르면, 국토연구원이 2024년 7월 국민 1,000명을 대상으로 실시한 국민 인식조사에서 공시가격에 대한 국민의 인식은 ‘실거래가격 > 감정평가가격 > 공시가격’으로 나타난 바 있으며, 한국조세재정연구원(2022)과 국토연구원(2024)의 연구에서 통상 국민들은 공시가격 변화가 시세변화(시장)와 유사할 것이라고 인식하는 것으로 나타남.

- 16) 국토교통부는 2024년 9월 ‘부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안’에서 현실화 계획이 지속적으로 실행될 경우 국민의 경제적 부담을 가중*시키고 실거래가격 역전현상 증가** 등을 유발하여 공시가격의 신뢰도를 저하할 가능성이 있다는 의견을 제기한 바 있음.

* 한국조세재정연구원(2024)은 공시가격 현실화율이 90%에 도달하는 경우 주택분 재산세 부담이 현행 대비 61% 증가할 것으로 분석함.

** 국토연구원(2024)은 공시가격 현실화율이 90%에 도달하는 경우 공시가격이 실거래가격을 역전하는 현상은 공동주택에서 20%, 표준주택에서 25%, 표준지에서 24% 발생할 것으로 예상함.

정부는 이어 2024년 3월에 현실화 계획의 폐지를 포함한 공시제도 개편을 추진하겠다고 밝힌 바 있으며, 같은 해 9월의 ‘부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안’에서 「부동산가격공시법」 개정을 통해 현실화 계획을 폐지할 필요성을 공식적으로 제기하였음¹⁷⁾.

한편, 이와 같은 국토교통부의 의견과 아울러, 공시가격을 상대적으로 낮게 유지할 경우 세부담이 완화되고 복지 수혜대상이 확대될 수 있으나, 자산 보유 규모나 공시가격 활용 분야¹⁸⁾ 등에 따라 이해관계의 양상이 각각 다르게 나타날 수 있다는 점도 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

따라서, 현실화 계획의 근거 규정인 현행법의 제26조의2의 존치 여부는 현실화 계획의 성과와 한계, 정책효과에 대한 이해관계자별 입장 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 판단되며,

17) <2022년 하반기 이후 현실화 계획 관련 정부의 조치 현황>

구분	주요 내용
(‘22.11.) ‘공시가격 현실화 수정 계획’	‘23년 현실화율을 현실화 계획(‘20.11.) 적용 이전인 ‘20년 수준으로 환원하고, 장기계획은 ‘23년 하반기 마련
(‘23.11.) ‘부동산 공시가격 현실화 계획 재수립 방안’	현실화 계획의 필요성 및 타당성을 근본적으로 재검토(계획 폐지도 포함)하고, ‘24년 현실화율을 ‘23년 수준으로 동결
(‘24.3.) ‘공시가격 현실화 계획 폐지’	민생토론회*를 계기로 ‘공시가격 현실화 계획 폐지’ 등 공시제도 개편** 추진 * ‘국민과 함께 하는 민생토론회 스물한 번째, 시민과 함께 만드는 새로운 한강의 기적’, 2024. 3. 19. ** 조세·부담금 부담 및 복지혜택의 형평성 확보를 위한 공시가격 공정성 확보 방안 등 포함
(‘24.9.) ‘부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안’	「부동산가격공시법」 개정을 통해 공시가격 산정방식을 개편하고, 공시가격의 균형성을 제고하기 위해 공시가격 산정·검토절차 개선

자료: 국토교통부

18) 예를 들어, 공시가격은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대한 보상평가의 기준으로 활용되고 있으므로, 토지소유자의 경우 부동산 자산가치의 적정 반영 및 정당한 보상의 측면에서 공시가격의 현실화를 선호할 가능성이 있음.

현실화 계획 필요성 및 타당성에 대한 국토교통부의 연구용역이 진행 중¹⁹⁾이므로 현실화 계획의 성과와 한계 등에 대한 정부의 연구 결과를 참고할 필요도 있을 것으로 보임.

19) 국토교통부는 2024년 국토연구원에 「부동산 공시가격 현실화 계획 필요성 및 타당성 검토연구」 용역을 의뢰하였으며, 동 연구는 2025년 2월 완료될 예정임.

3. 적정가격의 정의 변경(권영진의원안 제2조)

현행	개정안
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 가액을 토대로 부동산 가격의 변동성 및 부동산 유형의 특성 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하는 공적 기준가격</u> ---.

현행법은 적정가격의 의미를 “통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격”으로 정의하여 적정가격은 ‘시장가치’를 반영하는 것으로 이해되고 있는데,

안 제2조제5호는 적정가격의 정의를 시장가치를 토대로 “부동산 가격의 변동성 및 부동산 유형의 특성 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하는 공적 기준가격”으로 변경하려는 것임.

현행법에 따르면 적정가격을 공시²⁰⁾하는 공시가격은 시장가격과 일

20) 「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·부

치하는 것으로서 적정가격·시장가격·정책가격은 모두 동일한 것으로 해석될 수 있으나, 실제 행정관행상 공시가격은 일반적으로 시장가격을 하회한다는 점에서 공시가격과 적정가격과의 관계에 대해 다양한 해석이 제기되어 왔음.

학계 일각에서는 공시가격과 시장가격의 관행적인 불일치에 대해 적정가격은 조세저항을 감안하여 실제보다 낮게 산정된 ‘정책가격’이라는 주장²¹⁾이 제기된 바 있으나, 이러한 논의가 입법화로 이어지지는 않았음.

그런데, 현행법 제26조의2에서 “부동산공시가격이 적정가격을 반영”²²⁾하도록 규정함으로써, 공시가격은 적정가격과 동일한 개념이 아니라는 해석이 가능해지게 되었음.

따라서, 현행법 제26조의2와 관련하여 현행법 체계 내에서 공시가격과 적정가격과의 관계²³⁾ 간 모호성이 증가한 측면이 있는 한편, 공시가격

담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

21) 적정가격에 대한 1990년부터 2005년까지의 학계 연구에 따르면 적정가격에 대해 “법률목적상의 가격으로 가치지향적이면서 정책적인 가격”, “시장가치와 괴리될 개연성이 있는 법정가격”이라는 주장이 개진된 바 있음(정수연, 앞의 글, 158~159쪽 참고).

22) 「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.

23) <공시가격과 적정가격과의 관계에 대한 현행법상의 규정>

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

은 균형성 확보를 목표로 하되 시장가격을 지향해야 하는 것으로 이해되는 측면이 있었음.

이와 관련하여 권영진의원안에서 적정가격의 정의를 “공적 기준가격”으로 변경하려는 것은 적정가격의 성격을 명확히 하여 법 적용의 혼란을 방지하려는 것과 함께, 공시가격의 시장가치 반영보다 균형성 제고라는 정책적 가치를 보다 상위에 두려는 취지로 이해됨.

권영진의원안 제2조제5호와 관련하여 국토교통부는 공시제도의 성격²⁴⁾과 공시가격에 대한 일반적인 인식을 감안할 경우 공시가격은 시장가격과 차이가 있으나 현행 규정에 따르면 공시가격과 시장가격이 일치해야 하는 것으로 해석될 소지가 있으므로,

시장의 혼선을 방지하고 공시가격의 안정성 제고를 위해 적정가격의 정의를 시장가치 기반의 공적 기준가격으로 명확히 하는 것에 동의한다는 의견임.

24) 국토교통부는 공시제도의 성격을 ① 행정목적에 활용(신뢰성·안정성 중요), ② 전국에 소재한 모든 부동산의 공시가격을 산정, ③ 시장가치를 일정한 수준으로 반영할 필요 등으로 제시하고 있음.

4. 적정가격 공시를 위한 국가의 책무 조항 신설(권영진의원안 제2조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제2조의2(적정가격 공시를 위한 국가의 책무) ① 국토교통부장관은 부동산 공시가격이 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 노력하여야 한다. ② 국토교통부장관은 부동산공시가격의 조사·평가를 위한 근거자료 수집·분석, 현장조사와 지역분석 등을 통하여 부동산 공시가격이 정확하게 산정되도록 노력하여야 한다.

권영진의원안 제2조의2는 현행법 제26조의2²⁵⁾를 삭제하는 한편, 국토교통부장관에게 부동산공시가격이 “부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 노력”하여야 할 책무(안 제2조의2제1항)와 “부동산 공시가격이 정확하게 산정되도록 노력”하여야 할 책무(안 제2조의2제2항)를 명시하려는 것임.

현실화계획의 근거 조항인 현행법 제26조의2가 삭제되더라도 공시가격이 균형성을 확보하고 신뢰성 있는 자료와 분석을 기초로 평가·산정되는 것은 중요한 과제임.

25) 「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.

따라서, 이를 위한 노력을 국가의 책무로 명문화하는 것은 타당한 조치로 보이며, 국토교통부도 같은 취지에서 개정안에 동의하는 입장임.

참고로, 권영진의원안 제2조의2제2항은 “부동산공시가격의 조사·평가” 및 “부동산공시가격이 정확하게 산정되도록”과 같이 ‘평가’와 ‘산정’이라는 용어를 각각 한 차례씩 사용하고 있음.

이와 관련하여, 「부동산가격공시법」에서는 평가·산정을 감정평가사가 담당하는 표준지공시지가에 대해서는 평가, 지방자치단체 공무원 또는 한국부동산원이 담당하는 그 외 유형의 공시가격에 대해서는 산정이라는 용어로 평가와 산정을 명확히 구분²⁶⁾하고 있음.

26) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등)

제16조(표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등)

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등)

제20조(비주거용 표준부동산가격의 조사·산정 및 공시 등)

제22조(비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 및 공시 등)

<부동산 유형별 조사·평가 개요>

구 분		공시대상 (‘24)	공시주체	가격평가·산정 주체	가격평가·산정 방식	공시시점
토지	표준	58만 필지	국토교통부 장관	감정평가사 (1,270명)	인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 거래사례 등을 조사하고, 사정보정 및 시점수정, 개별요인 보정 등을 거쳐 조사· <u>평가</u>	’24.1.25.
	개별	3,501만 필지	시·군· 구청장	시·군·구 공무원	개별토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 특성차이에 따른 가격배율표인 토지가격비준표를 사용하여 지가 <u>산정</u>	’24. 4. 30.
단독 주택	표준	25만 호	국토교통부 장관	한국부동산원 (480명)	인근 유사 단독주택의 거래사례 등을 조사하고 사정보정 및 시점수정, 개별요인 비교 등을 거쳐 조사· <u>산정</u>	’24. 1. 25.
	개별	383만 호	시·군· 구청장	시·군·구 공무원	개별주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 특성차이에 따른 가격배율표인 주택가격비준표를 사용하여 지가 <u>산정</u>	’24. 4. 30.
공동주택		1,523만 호	국토교통부 장관	한국부동산원 (650명)	인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 거래사례 등을 조사하고, 사정보정 및 시점수정, 가격형성 요인 등의 검토를 거쳐 가격을 조사· <u>산정</u>	’24. 4. 30.

※ 자료: 국토교통부

이를 고려하여, 권영진의원안 제2조의2제2항의 각 ‘평가’와 ‘산정’이라는 용어에 대해 현행법 제26조제2항²⁷⁾과 같이 평가와 산정이 병기되도록 수정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

27) 「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.

5. 중앙부동산가격공시위원회의 심의사항 변경(김은혜의원안·권영진 의원안 제24조)

현행	김은혜의원안	권영진의원안
제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙부동산가격공시위원회(이하 이 조에서 “위원회”라 한다)를 둔다.	제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.	제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 16. (생략)	1. ~ 16. (현행과 같음)	1. ~ 16. (현행과 같음)
17. 제26조의2에 따른 계획 수립에 관한 사항	<삭제>	<삭제>
18. (생략)	18. (현행과 같음)	17. (현행 제18호와 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)	
<신설>	⑦ 위원회는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다. 다만, 제1항제1호·제2호·제5호·제8호·제11호·제14호·제18호의 사항을 심의하는 경우에는 그러하지 아니하다.	
	1. 부동산공시가격이 조세·부담금 등에 미치는 영향	

현행	김은혜의원안	권영진의원안
⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 위원회의 조직 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	2. 조세·부담금 등의 형평성 ⑧ -----제7항----- ----- ----- -----.	

각 개정안은 현행법 제26조의2를 삭제하는 것을 전제로 현행법 제24조 제1항에 따른 중앙부동산가격공시위원회(이하 “가격공시위원회”라 함)²⁸⁾의 심의사항 중 “제26조의2에 따른 계획 수립에 관한 사항”을 함께 삭제하여 조문을 정비하려는 것임(제24조제1항제17호 삭제).

김은혜의원안은 이와 아울러 가격공시위원회에 “부동산공시가격이 조세·부담금 등에 미치는 영향”과 “조세·부담금 등의 형평성”을 종합적으로 검토하여 심의할 의무를 부여하되(안 제24조제7항 신설), 현행법 제24조 제1항제1호·제2호·제5호·제8호·제11호·제14호·제18호의 사항²⁹⁾을 심의

28) 중앙부동산가격공시위원회 개요

- (설치근거) 「부동산공시법」 제24조 및 같은 법 시행령 제71조
- (구성) 총 19명 : 정부위원 6명, 민간위원 13명
 - (정부위원) 국토교통부 1차관(위원장), 국토교통부, 기획재정부, 행정안전부, 농림축산식품부, 보건복지부 국장(급) 공무원
 - (민간위원) 조교수 이상(토지·주택 등에 관한 이론), 판·검사, 변호사 또는 감정평가사 자격자, 부동산가격공시 또는 감정평가 분야에서 10년 이상 연구 또는 실무경험자
- ※ 민간위원 임기: 2년(1회 연임 가능)

29) 「부동산 가격공시에 관한 법률」

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

1. 부동산 가격공시 관계 법령의 제정·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 심의에 부치는

하는 경우에는 해당 의무가 적용되지 않도록 예외를 규정하고 있음.

김은혜의원안 제24조는 공시가격이 결정되기에 앞서 공시가격이 조세형평성 등에 미칠 수 있는 부정적인 영향이 사전에 방지·검토될 수 있도록 국가의 책무를 강화하려는 취지로 보임.

한편, 김은혜의원안 제24조는 공시가격이 조세·부담금 등에 미치는 영향과 조세·부담금 등의 형평성을 검토할 의무가 ‘공시가격 및 이에 대한 이의신청’에 대해 심의하는 경우에 한정되도록 하고,

매년 결정·공시되는 공시가격과 직접적인 상관관계가 없는 법령의 제·개정 및 조사·산정지침 등의 사항에는 해당 의무가 적용되지 않도록 규정하여, 국가의 책무 범위를 합리적으로 규정하고 있는 것으로 이해됨.

사항

2. 제3조에 따른 표준지의 선정 및 관리지침
3. 제3조에 따라 조사·평가된 표준지공시지가
4. 제7조에 따른 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
5. 제16조에 따른 표준주택의 선정 및 관리지침
6. 제16조에 따라 조사·산정된 표준주택가격
7. 제16조에 따른 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
8. 제18조에 따른 공동주택의 조사 및 산정지침
9. 제18조에 따라 조사·산정된 공동주택가격
10. 제18조에 따른 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
11. 제20조에 따른 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침
12. 제20조에 따라 조사·산정된 비주거용 표준부동산가격
13. 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항
14. 제22조에 따른 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정지침
15. 제22조에 따라 조사·산정된 비주거용 집합부동산가격
16. 제22조에 따른 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항
17. 제26조의2에 따른 계획 수립에 관한 사항
18. 그 밖에 부동산정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항

개정안과 관련하여 국토교통부는 현행법 제26조의2의 삭제와 연계하여 제24조제1항제17호를 삭제하는 것에는 동의하나, 김은혜의원안 제24조제7항 신설에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 입장으로, ① 공시가격이 조세·부담금 등에 미치는 영향 및 조세·부담금 등의 형평성을 가격공시위원회가 검토·심의하도록 하는 제도는 조세법률주의와 충돌할 가능성³⁰⁾이 있고,

② 공시가격이 조세 등 개별 제도에 미치는 영향은 각 제도를 소관하는 행정기관이 검토·판단하여 결정할 사항이며³¹⁾ ③ 공시제도를 활용하는 67개 제도 중 조세·부담금 등 특정 사항에 한정하여 가격공시위원회가 추가 검토를 실시하는 것도 타 제도와 형평성에 반하는 면이 있다는 의견을 제시하고 있으므로, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

30) 국토교통부는 중앙부동산가격공시위원회가 공시가격이 조세·부담금에 미치는 영향 등을 심의하여 공시가격을 산정할 경우, 조세 부담을 중앙부동산가격공시위원회 심의에서 사실상 결정하게 되는 결과가 초래될 수 있다는 입장임.

31) 중앙부동산가격공시위원회에 기획재정부 및 행정안전부 등 세제당국 인사가 참여하고 있음.

6. 제26조의2 삭제에 따른 조문 정비 등(김은혜의원안·권영진 의원안 제26조제2항)

현행	김은혜의원안	권영진의원안
제26조(공시보고서의 제출 등) ① (생략)	제26조(공시보고서의 제출 등) ① (현행과 같음)	제26조(공시보고서의 제출 등) ① (현행과 같음)
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.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 조사 ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 공시 가격의 균형성 제고 수 준, 공시가격의 조사· 평가 ----- ----- ----- ----- -----.

각 개정안은 현행법 제26조의2를 삭제하는 것을 전제로 현행법 제26조에 따른 가격공시 시 공개하여야 하는 자료에서 “시세 반영률”을 함께 삭제하여 조문을 정비하려는 것임.

권영진의원안은 이와 아울러 가격공시 시 공개하여야 하는 자료에 “공시가격의 균형성 제고 수준”을 추가하고 “조사·평가 및 산정 근거”를 “공시가격의 조사·평가 및 산정 근거”로 명확히 하려는 것으로,

적정가격 공시를 위한 국가의 책무를 새롭게 명시하려는 권영진의원안 제2조의2³²⁾를 뒷받침하여 공시가격의 균형성 제고를 위한 국가의 책무를 강화하려는 취지의 입법으로 보임.

국토교통부는 현실화 계획의 근거 조항인 현행법 제26조의2가 삭제되는 경우 이와 연계하여 공시보고서 관련 제출·공개 항목이 정비될 필요가 있다는 점에서 각 개정안에 동의하는 입장임.

32) 「권영진의원안」

제2조의2(적정가격 공시를 위한 국가의 책무) ① 국토교통부장관은 부동산 공시가격이 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 노력하여야 한다.

6. 부칙

김은혜의원안	권영진의원안
제1조(시행일) 이 법은 2025년 1월 1일부터 시행한다. 제2조(중앙부동산가격공시위원회의 심의에 관한 적용례) 제24조제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거치는 경우부터 적용한다.	이 법은 공포한 날부터 시행한다.

각 개정안은 시행일을 달리 규정하고 있는데, 개정안이 반영되는 경우 법률의 공포 시점과 가격공시 시점³³⁾과의 관계 등을 고려하여 시행일을 통합·조정할 필요가 있을 것으로 보임.

김은혜의원안 부칙 제2조는 안 제24조제7항 신설과 관련하여 가격공시 위원회의 심의사항 확대에 대한 적용시점을 명확히 하려는 것임.

문 의 처

02)6788-5578

33) 표준지 및 표준단독주택의 공시가격은 통상적으로 매년 1월말 공시되고 있으며, 그 외 유형의 공시가격은 통상적으로 매년 4월말 공시되고 있음(‘각주 26’ 참고).

참고

부동산 공시가격 활용 범위

구 분	항 목	공시 지가 (64개)	단독 주택 (37개)	공동 주택 (35개)
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	○	○	○
	교육비 지원 대상 선정	○	○	○
	공공주택 입주자 자격 등	○	○	○
	국가장학금 대상자 판단기준	○	○	○
	자녀장려금 신청자격 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	○	○	○
	중개대상물 정보	○	○	○
	국민주택채권 매입기준	○	○	○
	농업기반시설 목적외 사용 경비	○		
	공공시행자 택지 활용시 비용정산 기준	○		
	농지전용심사 기준	○		
	전용허가 받지 않은 농지의 벌금산정	○		
	과태료·벌금부과기준	○	○	○
	사전채무조정	○	○	○
	주택자금 소득공제		○	○

구 분	항 목	공시 지가 (64개)	단독 주택 (37개)	공동 주택 (35개)
	청약가점제 무주택자분류		○	○
	허가구역 내 토지 거래허가기준	○		
	지방공기업 중요자산 결정기준	○		
	복합환승센터 공공용지 재계약 임대료 산정기준	○	○	○
조세 (8개)	재산세	○	○	○
	취득세	○	○	○
	종합부동산세	○	○	○
	양도소득세	○	○	○
	상속세	○	○	○
	증여세	○	○	○
	등록면허세	○	○	○
	농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준		○	○
부동산 평가 등 (21개) * 표준지 공시지가 활용	보상평가*	○		
	경매평가*	○		
	담보평가*	○		
	국공유지 매각평가*	○		
	개발제한구역 토지매수가 산정*	○		
	중요자산취득 및 처분 판단기준	○	○	
	매수대상토지의 판정기준	○		
	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*	○		
	산업기술 혁신사업비 산정기준	○	○	○
	선매 및 불허처분 토지매수가격 산정*	○		
	산지매수평가*	○		
	국립공원 토지 매수 가격산정*	○		

※ 자료: 국토교통부