碩 士 學 位 論 文
指導敎授 李 誠 華

個別公示地價 異議申請 事例分析을 통한 算定價格에 관한 硏究

- 서울市 鐘路·江北·麻浦·江南·江東 區의 地價算定을 中心으로 -

A Study on the Price Calculation through the Case Analysis of Petition for Review of Individual official land price

2006年 12月 日

漢城大學校 不動産大學院

地籍 및 土地管理 專攻

金 永 均

碩 士 學 位 論 文
指導敎授 李 誠 華

個別公示地價 異議申請 事例分析을 통한 算定價格에 관한 硏究

- 서울市 鐘路·江北·麻浦·江南·江東 區의 地價算定을 中心으로 -

A Study on the Price Calculation through the Case Analysis of Petition for Review of Individual official land price

위 論文을 不動産學 碩士學位論文으로 제출함.

2006年 12月 日

漢城大學校 不動産大學院

地籍 및 土地管理 專攻

金 永 均

金永均의 不動産學 碩士學位 論文을 인정함

2006年 12月 日

審査委員長 (印)

審 査 委 員 (印)

審 査 委 員 (印)

목 차

제1장 서론 ····· 1

제1절 연구의 목적과 필요성 ····· 1

제2절 연구의 범위와 방법 ····· 2

제3절 선행연구 검토 ····· 6

제2장 공시지가제도의 이론적 고찰 ····· 12

제1절 공시지가제도의 개요 ····· 12

1. 공시지가제도의 도입배경 ····· 12

2. 표준지 공시지가의 개념 ····· 21

3. 개별공시지가의 개념 ····· 25

제2절 외국의 공시지가 제도 ····· 28

1. 일본 ····· 28

2. 독일 ····· 30

3. 대만 ····· 32

제3절 개별공시지가의 결정 · 공시 및 이의신청 ····· 34

1. 관련법규 ····· 34

2. 개별공시지가의 조사 및 산정 ····· 35

3. 개별공시지가 이의신청 ····· 47

제3장 개별공시지가 이의신청 유형별 사례분석 ····· 51

제1절 2004년 ~ 2006년도 개별공시지가 결정 · 공시 현황 ····· 51

1. 서울특별시 지가변동 현황 ····· 51

2. 5개 자치구 지가변동 현황 ····· 65
제2절 이의신청 현황 및 결과 분석 ····· 85
1. 2004년도 이의신청 접수현황 및 분석 ····· 85
2. 2005년도 이의신청 접수현황 및 분석 ····· 91
3. 2006년도 이의신청 접수현황 및 분석 ····· 97

제4장 사례분석에서 나타난 문제점과 개선방안 ····· 103
제1절 문제점 ····· 103
1. 개별필지의 토지특성 적용의 문제점 ····· 103
2. 개별공시지가의 현실화의 문제점 ····· 109
3. 지목배율 적용의 문제점 ····· 110
4. 도시개획시설(공공청사, 학교, 도서관)의 배율 미적용 문제점 ····· 111
제2절 개선방안 ····· 112
1. 개별필지의 토지특성항목 추가 적용 ····· 112
2. 개별공시지가 현실화율 상향 제고 ····· 114
3. 지목배율 적용의 세분 ····· 116
4. 개별공시지가제도와 개별주택가격제도의 단일화 ····· 116

제5장 결론 ····· 118

참 고 문 헌 ····· 120

ABSTRACT ····· 122

표 목 차

<표 1-1> 개별공시지가제도에 관한 선행연구 ····· 6
<표 2-1> 공시지가제도 도입 전 지가체계 ····· 14
<표 2-2> 지가체계일원화 추진연혁 ····· 15
<표 2-3> 국세 및 지방세, 각종 부담금 등에 적용 ····· 27
<표 2-4> 일본의 공적지가제도 ····· 30
<표 3-1> 2004.1.1기준 서울특별시 개별공시지가 결정 · 공시 현황 ····· 53
<표 3-2> 용도지역별 지가수준 ····· 54
<표 3-3> 지목별 지가수준 ····· 54
<표 3-4> 2005.1.1기준 서울특별시 개별공시지가 결정 · 공시 ····· 57
<표 3-5> 용도지역별 지가수준 ····· 58
<표 3-6> 지목별 지가수준 ····· 58
<표 3-7> 2006.1.1기준 서울특별시 개별공시지가 결정 · 공시 ····· 61
<표 3-8> 용도지역별 지가수준 ····· 62
<표 3-9> 지목별 지가수준 ····· 62
<표 3-10> 연도별 개별공시지가 변동율 현황 ····· 63
<표 3-11> 연도별 개별공시지가 합산액 현황 ····· 64
<표 3-12> 2004년도 서울특별시 개별공시지가 이의신청접수 현황 ····· 87
<표 3-13> 2004년도 자치구 유형별 이의신청접수 현황 ····· 88
<표 3-14> 유형별 이의신청 현황분석 ····· 89
<표 3-15> 2005년도 서울특별시 개별공시지가 이의신청접수 현황 ····· 93
<표 3-16> 2005년도 자치구 유형별 이의신청접수 현황 ····· 94
<표 3-17> 유형별 이의신청 현황분석 ····· 95
<표 3-18> 2006년도 서울특별시 개별공시지가 이의신청접수 현황 ····· 99

<표 3-19> 2006년도 자치구 유형별 이의신청접수 현황 ····· 100
<표 3-20> 유형별 이의신청 현황분석 ····· 101
<표 4-1> 비준표상 고저항목 배율표 ····· 106
<표 4-2> 토지특성에 따른 가격비교 ····· 106
<표 4-3> 뉴타운지역의 개별공시지가와 실거래가 비교 예시 ····· 110
<표 4-4> 현행 지목배율 적용 가격 예 ····· 111
<표 4-5> 비준표상 경사도항목 배율표 예시 ····· 113
<표 4-6> 경사도 적용에 따른 가격비교 ····· 114
<표 4-7> 지목 가격배율 적용 예 ····· 116

그 림 목 차

<그림 1-1> 연구 흐름도 ····· 5
<그림 2-1> 표준지가격공시 절차도 ····· 24
<그림 2-2> 합동조사반 체계도 ····· 37
<그림 2-3> 개별공시지가 산정방법 ····· 38
<그림 2-4> 토지가격비준비의 구성도 ····· 40
<그림 2-5> 개별공시지가 결정·공시 절차 ····· 46
<그림 2-6> 개별공시지가 이의신청 절차 ····· 47
<그림 2-7> 개별공시지가 이의신청 처리 흐름도 ····· 50
<그림 3-1> 종로구 연도별 개별공시지가 변동률 현황 ····· 67
<그림 3-2> 종로구 연도별 개별공시지가 합산액 현황 ····· 67
<그림 3-3> 강동구 연도별 개별공시지가 변동률 현황 ····· 70
<그림 3-4> 강동구 연도별 개별공시지가 합산액 현황 ····· 70
<그림 3-5> 마포구 연도별 개별공시지가 변동률 현황 ····· 73
<그림 3-6> 마포구 연도별 개별공시지가 합산액 현황 ····· 73
<그림 3-7> 강남구 연도별 개별공시지가 변동률 현황 ····· 76
<그림 3-8> 강남구 연도별 개별공시지가 합산액 현황 ····· 76
<그림 3-9> 강북구 연도별 개별공시지가 변동률 현황 ····· 79
<그림 3-10> 강북구 연도별 개별공시지가 합산액 현황 ····· 79
<그림 3-11> 5개자치구 연도별 개별공시지가 변동률 현황 ····· 84
<그림 3-12> 5개자치구 연도별 개별공시지가 합산액 현황 ····· 84
<그림 3-13> 2004년도 자치구별 이의신청 현황 ····· 90
<그림 3-14> 2004년도 유형별 이의신청 현황 ····· 90
<그림 3-15> 2005년도 자치구별 이의신청 현황 ····· 96

<그림 3-16> 2005년도 유형별 이의신청 현황 ····· 96
<그림 3-17> 2006년도 자치구별 이의신청 현황 ····· 102
<그림 3-18> 2006년도 유형별 이의신청 현황 ····· 102
<그림 4-1> 평창동 495-1 개별공시지가 산정내역 ····· 106
<그림 4-2> 평창동 495-1 지적도 및 현황 사진 ····· 106
<그림 4-3> 평창동 495-19 개별공시지가 산정내역 ····· 107
<그림 4-4> 평창동 495-19 지적도 및 현황 사진 ····· 107
<그림 4-5> 평창동 495-20 개별공시지가 산정내역 ····· 108
<그림 4-6> 평창동 495-20 지적도 및 현황 사진 ····· 108

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 목적과 필요성

부동산의 적정가격을 공시하여 부동산 가격산정의 기준이 되게 하고, 감정평가에 관한 사항을 정함으로써 이의 적정한 가격형성을 도모하며, 나아가 국토의 효율적인 이용과 국민 경제의 발전에 이바지하게 함을 목적으로 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』(1989. 4. 1. 법률 제4120호)이 제정되어 매년 전국 232개의 기초자치단체장(시장 · 군수 · 구청장)이 개별공시지가를 결정 · 공시하고 있으며, 1990년 1월 1일 기준으로 개별공시지가의 결정 · 공시가 시행된 지 16년이 되었다.

위 법률을 근거로 매년 시장 · 군수 · 구청장이 결정 · 공시하는 개별공시지가는 소유자 또는 이해관계인의 이의가 있을 경우에 동 법률에서 정한 기간 내에 서면으로 이의신청할 수 있으며, 매년 다양한 이의신청 사례가 증가하는 추세이다. 예를 들면 재개발사업구역 · 뉴타운사업구역 · 각종 도시계획사업구역(도로, 공원, 주차장 등) 등으로 지정 예정에 있거나 지정된 지역에서는 토지보상과 관련하여 보다 많은 보상금을 받기 위하여 개별공시지가의 대폭적인 상승을 요구하는 반면, 일반상업지역이나 일반주거지역 등 특별한 지가 상승요인이 없는 지역의 경우에는 이와 반대로 각종 조세부담 증가 등을 사유로 개별공시지가의 하향을 요구하는 민원이 폭증하는 실정이다.

아울러 정부의 부동산시장 안정 종합대책{10.29부동산 종합대책(2003. 10. 29.), 8.31부동산정책(2005. 8. 31.), 3.30부동산정책(2006. 3. 31. 8.31 후속정책)} 발표에 따라 개별공시지가와 직 · 간접적으로 관련이 있는 1가구 3주택자 실효세율 82.5%로 인상, 종합부동산세 시행, 양도소득세율 일괄 50% 상향 조정, 비사업용 나대지 · 잡종지 및 부재지주 소유농지 · 임야 · 목장용

지의 양도세 중과세, 재건축 개발이익환수 등 각종 조세정책 시행에 따라 세 부담 증가를 우려한 토지소유자들의 심리적인 요인이 작용하여 이의신청 민원이 증가하고 있음을 알 수가 있다.

본 연구자는 2001년부터 현재까지 5년여 간 서울특별시 종로구청 지적과에서 개별공시지가 담당 실무를 하면서 개별공시지가의 이의신청 폭증에 대하여 단순히 제도상 규정된 행정행위의 처리 차원이 아니라 이제는 보다 현실적인 개선방안(대안)이 필요함을 절실히 깨달게 되었다.

이에 개별공시지가가의 이의신청이 매년 증가하는 이유를 사례별로 분석하여 증가 원인을 찾고 이를 해소할 수 있는 개선방안을 찾아 법률 제정 취지에 맞는 행정행위를 함으로써 행정의 효율성 증대는 물론 대국민 신뢰도 향상에 기여함을 목적으로 본 연구를 수행하게 되었다.

선행연구를 검토한 결과, 관련법규의 제도적 운영적 측면과 관련한 다양한 연구사례가 있었으나, 시민들이 직접적으로 체감하여 느끼는 지가제도의 문제점들을 시민들이 제출한 이의 신청서를 통해 분석함으로써 법규에서 감안하지 못한 사항들을 찾고자 하였고, 이를 통하여 공시지가 제도의 현실적인 개선방안에 대한 대안을 제시하고자 한다.

제 2 절 연구의 범위와 방법

본 연구는 현재 시행되고 있는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조(개별공시지가의 결정·공시 등)와 관련하여 매년 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시하는 개별공시지가에 대하여 법률에서 정한 행정절차의 시행에 따른 문제점들을 조사·연구하는 것이 그 첫번째 목적이며, 최근 3년 간 토지소유자 및 이해관계인의 이의신청 사례를 6가지 유형으로 정밀 분석하여 서울특별시민이 실질적으로 느끼는 이의내용을 연구하고 이를 바탕으로 찾을 수 있는 개선방안(대안)을 제시하는 것을 최종적인 목적으로 하고 있

으므로 다음과 같이 연구대상과 범위를 설정하여 연구를 수행하였다.

제2장에서는 공시지가제도의 이론적 고찰을 통하여 공시지가제도의 개념 이해와 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조(개별공시지가의 결정·공시 등)와 관련하여 개별공시지가 조사·산정지침(건설교통부)에 따른 개별공시지가의 조사 및 결정·공시 과정을 법률이론과 현실적인 문제점으로 비교· 검토하고 행정절차의 문제점 등을 실무와 법규를 접목하여 체계적이고 논리적인 연구가 되도록 하였다.

제3장에서는 2004년부터 2006년까지 3개년도의 개별공시지가 결정·공시 현황 및 이의신청 현황을 상향요구, 하향요구로 구분하여 각 요구사항별 사례들을 대표적인 6가지 유형으로 분류하였고, 서울특별시를 대상으로 동부·서부·남부·북부·중부·서울특별시(25개 자치구 평균) 6개 권역으로 나누어 권역별 대표 자치구를 선정(동부권역 강동구, 서부권역 마포구, 남부권역 강남구, 북부권역 노원구, 중부권역 종로구, 서울특별시 전체)하여 표본조사 및 사례분석을 실시하여 개선방안(대안) 연구의 논리성과 타당성의 근거를 명확히 하였다.

제4장에서는 법률이론(지침) 적용의 문제점과 실질적으로 서울특별시민들이 느끼는 이의신청 사례에서 나타난 문제점을 종합적으로 분석해서 개선방안(대안)을 도출하여 행정실무에 직접적으로 적용·시행이 가능토록 연구 방향을 모색하였고, 국토의 효율적 이용을 도모하고 행정부의 대국민 신뢰성 확보와 행정의 효율성을 제고하는 실질적인 대안을 제시하는데 중점을 두고 문제에 접근하였다.

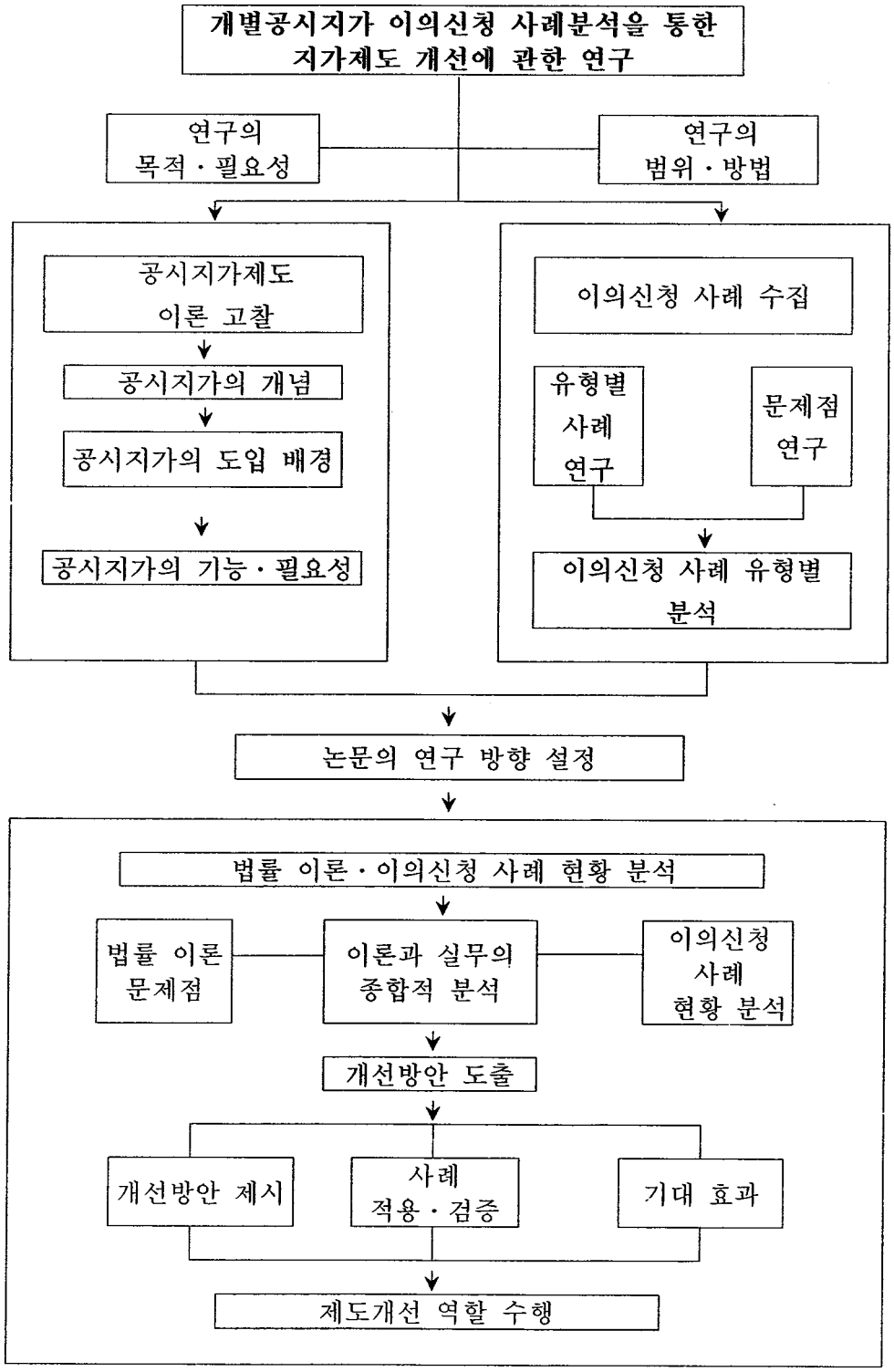
제5장에서는 본 연구의 결론으로 법률이론의 운영상에 나타난 문제점과 실무에서 제기되고 있는 이의신청 사례 연구의 전반적인 핵심사항을 요약하여 기술하였고, 본 연구에서 다루지 못한 문제점들과 향후 연구 과제를 끝으로 제시하였다.

위와 같은 내용의 연구 범위와 방법에 대한 효율적인 진행을 위하여 본 연구

에서는 개별공시지가제도와 관련된 전문서적과 학술논문에 대한 문헌조사, 관련 행정기관의 인터넷자료 조사, 건설교통부(부동산평가팀)·서울특별시(토지관리과)·5개권역의 대표 자치구(동부: 강동구, 서부: 마포구, 남부: 강남구, 북부: 노원구, 중부: 종로구)의 개별공시지가 결정·공시 현황과 이의신청 현황 등의 자료를 직접 방문하여 조사·수집하였고 이 데이터를 종합적으로 분석하여 개별공시지가제도의 문제점과 개선방안을 구체적으로 제시하고 향후 그 활용성을 위하여 각 권역별 대표자치구 행정실무 담당자의 의견수렴을 통하여 실용가능성을 검증받는 절차를 거치도록 하여 기대효과에 만전을 기하였다.

논문의 연구과정은 〈그림 1-1〉 과 같다.

<그림 1-1> 연구 흐름도


개별공시지가 이의신청 사례분석을 통한 지가제도 개선에 관한 연구
연구의 목적 · 필요성
연구의 범위 · 방법
공시지가제도 이론 고찰
공시지가의 개념
공시지가의 도입 배경
공시지가의 기능 · 필요성
이의신청 사례 수집
유형별 사례 연구
문제점 연구
이의신청 사례 유형별 분석
논문의 연구 방향 설정
법률 이론 · 이의신청 사례 현황 분석
법률 이론 문제점
이론과 실무의 종합적 분석
이의신청 사례 현황 분석
개선방안 도출
개선방안 제시
사례 적용 · 검증
기대 효과
제도개선 역할 수행

제 3 절 선행연구 검토

개별공시지가제도에 관한 선행연구는 1989년도 법률 제정 이후 1990년 1월 1일 기준 개별공시지의 결정·공시를 시작으로 금년까지 16년 동안 시행되면서 다수의 학술논문 자료가 있으나, 여기서는 최근 10년 이내의 관련 제도에 관한 연구내용 및 성과가 우수한 선행연구를 선별하여 조사하였다.

그 결과 선행연구는 크게 제도의 개선에 관한 연구, 산정의 적정성에 관한 연구, 개별공시지가의 합리적 결정에 관한 연구로 나눌 수 있으며 각각의 연구 유형별로 내용을 살펴보면 <표 1-1>과 같다.

<표 1-1> 개별공시지가제도에 관한 선행연구 유형별 분석

연구 유형	연구자 (연도)	내 용	
제도의 개선에 관한 연구	김창국 (2003)	연구 제목	▷ 공시지가제도의 개선방안에 관한 연구
		연구 목적	▷ 공시지가 결정의 적정성 제고를 통해 문제점을 해소하고 공시지가가 앞으로 나아갈 바람직한 기본방향 모색
		연구 범위	▷ 관련법규의 주요제도 현황 및 운용사항 분석
		연구 내용	▷ 공시지가제도의 주요내용 및 적용현황 ▷ 법률의 제도적, 운영적, 법률적 문제점 ▷ 향후 공시지가제도의 객관성을 높이기 위해 전산 처리시스템의 확대 운영, 조사 주기의 조정, 전문 인력의 확보 등 실효성 있는 제도적 장치 보완
		문제점	▷ 표준지 공시지가의 문제점 ▷ 토지가격비준표의 문제점 ▷ 담당공무원의 전문성부족의 문제점
		개선 방안	▷ 표준지 선정 및 관리개선 ▷ 토지가격 비준표의 보완과 지가산정의 전산화

			▷ 전문인력 확보 및 자질 향상
	진영흠 (2001)	연구 제목	▷ 우리나라 개별공시지가제도 개선책에 관한 연구
		연구 목적	▷ 현재 공시지가제도에 대한 현황과 외국의 공적 지가제도 운영사례, 현재까지 제기된 문제점 및 개선방안 제시
		연구 범위	▷ 특정지역에 대한 sampling을 통한 문제점 분석 및 개선안 도출
		연구 내용	▷ 공시지가제도의 이론적 고찰 ▷ 공시지가제도의 운영실태 ▷ 개별공시지가제도의 개선책 분석 ▷ 개별공시지가제도 개선책, 장기 발전과제 제시
		문제점	▷ 담당공무원의 전문성 부족 ▷ 지방토지평가위원회의 형식적 심의 ▷ 관련제도 간의 법적 연계 미흡
		개선 방안	▷ GIS 활용 필요성 ▷ 토지가격비준표 개선 ▷ 표준지 평가방식의 다원화
	김주경 (2000)	연구 제목	▷ 개별공시지가 운영체계의 개선방안
		연구 목적	▷ 개별공시지가 결정 과정상 단계별 추진내용의 문제점과 개선방안 모색
		연구 범위	▷ 개별공시지가의 합리적 운영체계를 화천군의 사례를 연구하여 개선방안 마련
		연구 내용	▷ 공시지가제도의 이론적 고찰 ▷ 공시지가와 개별공시지가의 운영 현황 ▷ 개별공시지가의 적정성 여부 및 문제점 검토 ▷ 개별공시지가의 합리적 운영체계를 위한 개선방안 제시
		문제점	▷ 개별공시지가 조사·산정상의 문제점 ▷ 지가검증제도 운영상의 문제점 ▷ 법·제도적 장치상의 문제점
		개선 방안	▷ 지가체계의 일원화를 위한 전문성 제고 ▷ 표준지선정 및 토지특성조사 요령의 개선

			▷ 토지평가위원회 운영 및 주민참여제도 활성화
	홍길형 (1998)	연구 제목	▷ 개별공시지가제도의 개선방향에 관한 연구
		연구 목적	▷ 지가공시법에 의한 개별공시지가가 공적지가로서 기능을 하도록 하기 위해서 제도·운용상의 문제와 지가조사·결정상의 문제 및 활용상의 문제점을 분석하고 그 발전방향 제시
		연구 범위	▷ 1989년부터 1998년까지 시행되어 온 과정에서 나타난 문제점 분석
		연구 내용	▷ 공시지가제도의 이론적 고찰 ▷ 개별공시지가의 결정·공시현황 ▷ 제도·운영상 문제점 분석 ▷ 문제점 개선방향 제시 및 행정목적에 따른 개별공시지가의 탄력적 적용
		문제점	▷ 지가산정 및 검증제도의 문제점 ▷ 산정지가와 실거래 가격과의 문제점
		개선 방안	▷ 지가산정 및 검증제도의 개선 ▷ 지가자동산정 방법의 개선 ▷ 행정 목적에 따른 개별공시지가 탄력적 적용

연구 유형	연구자 (연도)	내 용	
산정의 적정성에 관한 연구	신현자 (2004)	연구 제목	▷ 개별공시지가 조사·산정의 적정성 제고방안에 관한 연구
		연구 목적	▷ 공시지가를 둘러싼 내적·외적환경변화에 기초하여 제도가 지향해야 할 부분별 개선방안 검토
		연구 범위	▷ 개별공시지가의 산정 및 결정·공시절차와 적정성과 객관성을 저해하는 원인 분석
		연구 내용	▷ 공시지가제도의 이론적 고찰 ▷ 공시지가제도의 현황 ▷ 개별공시지가의 산정·운영의 문제점 분석 ▷ 개별공시지가의 운영적 측면과 제도적 측면의 적정성 제고 방안 제시

		문제점	▷ 토지특성조사의 문제점 ▷ 비교표준지 선정의 문제점 ▷ 검증 및 토지평가위원회의 문제점
		개선 방안	▷ 공시지가 적용 및 이의신청제도의 보완 ▷ 지가산정의 전산화 ▷ 지가조사자의 전문성 향상
	이홍규 (2001)	연구 제목	▷ 개별공시지가 산정의 적정성 제고 방안
		연구 목적	▷ 개별공시지가의 산정 및 검증의 문제점 연구·분석하여 개별공시지가의 적정성 제고
		연구 범위	▷ 지가형성요인에 많은 영향을 주는 공적 규제, 표준지 선정, 검증제도, 토지가격 비준표, 불법 형질변경 토지에 대한 문제점 분석
		연구 내용	▷ 개별공시지가제도의 개요 ▷ 지가산정 도면, 표준지, 검증제도, 비준표, 불법 형질변경 토지의 문제점 분석 ▷ 지가도면의 일원화, 표준지 선정의 다원화, 검증제도 활성화, 비준표 항목개선, 불법 형질변경 토지의 개선방향 제시
		문제점	▷ 지가산정 도면의 문제점 ▷ 표준지 선정 및 검증제도의 문제점 ▷ 토지가격 비준표의 문제점
		개선 방안	▷ 지가산정 도면의 일원화 ▷ 검증제도의 활성화 ▷ 토지가격 비준표 개선방안
	장복순 (1998)	연구 제목	▷ 개별공시지가 산정의 문제점 및 개선방안
		연구 목적	▷ 개인의 재산권에 침해를 최소화할 수 있는 개선 방안을 제안함으로써 과세의 정당성 및 납세자의 납세에 대한 거부감을 줄여 행정의 합법성 및 신뢰도 제고
		연구	▷ 지가제도의 운영실태 및 각종 조세와의 적합성

		범위	분석
		연구 내용	▷ 개별공시지가의 기본적 산정과정 및 운영실태 ▷ 개별공시지가의 산정 및 활용상의 문제점 분석 ▷ 개별공시지가의 과표 적용시 개선방안 및 산정·활용에 따른 개선점 제시
		문제점	▷ 개별공시지가 산정에 다른 문제점 ▷ 개별공시지가 활용상의 문제점
		개선 방안	▷ 적정한 표준지수 및 분포방안, 토지특성 개선 ▷ 비교표준지 선정방법 보완 ▷ 지가산정담당공무원의 전문성 제고

연구 유형	연구자 (연도)	내 용	
합리적 결정에 관한 연구	홍경남 (2003)	연구 제목	▷ 개별공시지가의 합리적 결정에 관한 연구
		연구 목적	▷ 개별공시지가제도가 갖는 문제점을 결정 단계별로 분석하여 제도가 토지정보로써의 역할과 기능을 최유효하게 수행하도록 하는 데 일조
		연구 범위	▷ 개별공시지가 조사과정에서 나타난 제반사항을 추진 과정별로 분석
		연구 내용	▷ 개별공시지가제도의 고찰 ▷ 성북구의 지역여건 및 지가동향 등 사례분석 ▷ 개별공시지가의 결정체계의 문제점 및 합리적 개선방안 제시
		문제점	▷ 공시지가 조사요령의 문제점 ▷ 적정가격에 관한 문제점 ▷ 토지정보시스템과의 연계 미흡
		개선 방안	▷ 담당체계의 개선 및 전문성 제고 ▷ 주민참여의 확대 시행 ▷ 가격적용의 일원화 및 토지정보의 실시간 활용
	현태승 (2004)	연구 제목	▷ 개별공시지가와 실거래가격의 비교분석에 관한 연구
		연구 목적	▷ 공시지가와 실거래가격(현실지가)과의 괴리를 실증적으로 비교분석하고 해결방안 모색

		연구 범위	▷ 부산광역시 사상구와 금정구를 대상으로 실거래 가격의 실증적 비교 분석
		연구 내용	▷ 공시지가제도에 관한 일반적 고찰 ▷ 공시지가의 조사체계, 공시절차 및 외국의 공시지가제도 분석 ▷ 개별공시지가와 실거래가격의 비교분석을 통한 공시지가의 현실화에 대한 개선방안 제시
		문제점	▷ 공시지가와 실거래가격의 괴리 ▷ 실거래가격과의 괴리에 따른 부작용
		개선 방안	▷ 가격개념의 정립 ▷ 실거래가격 중심의 공시지가 운영체계 모색 ▷ 토지가격 비준표의 개선
	정승기 (2005)	제목	▷ 개별공시지가의 합리적 결정에 관한 연구
		연구 목적	▷ 상업지역 내의 주상복합 건축물에 대한 개별공시지가의 산정방법을 다각도로 검토 적정방안 모색
		연구 범위	▷ 상업지역에 건축된 주상복합건물의 공시지가에 대한 적정성 분석
		연구 내용	▷ 공시지가제도의 주요내용 및 적용현황 ▷ 공시지가제도의 현황과 문제점, 개선방안 ▷ 상업지역 내 주상복합건물 개별공시지가의 산정 및 합리적 개선방안 제시
		문제점	▷ 토지특성조사의 문제점 ▷ 토지가격비준표의 문제점 ▷ 조사시기 및 조사공무원의 전문성의 문제점
		개선 방안	▷ 토지특성조사 및 비준표의 개선 ▷ 조사공무원의 전문성 향상 ▷ 주상복합건물의 개별공시지가 산정 개선

제 2 장 공시지가제도의 이론적 고찰

제 1 절 공시지가제도의 개요

1. 공시지가제도의 도입 배경

가. 공시지가제도의 도입 배경 및 추진 경위

(1) 도입 배경

우리나라는 1960년대 이후 경제발전을 위한 고도성장 과정에서 급격한 산업화와 도시화에 따른 토지수요의 증가로 개발지 주변을 중심으로 지가 상승이 촉발되었고, 1988년 이후 무역수지 흑자 등으로 유동자산의 수신과 소득 수준이 향상되어 투자수단으로 부동산에 대한 투자가 투기로 발전되어 전국적으로 지가가 급격히 상승하게 되었다.

그 결과 공공투자비가 증가되어 공공사업에 부담을 초래하고, 계층 간의 격차로 국민화합에 걸림돌로 작용하는 등 경제 분야뿐 아니라 정치·사회적으로도 많은 문제가 발생되어 부동산 투기의 억제를 통한 건전한 부동산 거래 질서의 확립이 무엇보다 중요하다는 인식에 따라 1989년에 재정경제부, 건설교통부 등 관계부처 합동으로 개인 또는 법인의 과다한 택지소유를 방지하고, 대규모 개발사업에 따른 개발이익의 공적 환수 등을 골자로 하는 토지공개념을 도입하고 시행에 필요한 법적 근거 마련을 위해 개발이익환수에 관한 법률, 택지소유상한에 관한 법률 및 토지초과이득세법 등을 제정하였다.

당시 지가제도는 건설교통부(구 건설부)의 국토이용관리법에 의한 기준지가, 행정자치부(구 내무부)의 지방세법에 의한 과세시가표준액, 국세청의

소득세법에 의한 시가표준액, 재정경제부(구, 재무부)의 감정평가에 관한 법률에 의한 감정시가 등으로 각 부처의 사용 목적과 기능에 따라 다양한 형태로 되어 있었다.

이와 같이 전국의 지가가 각각 다른 기준에 의하여 조사·평가됨으로써 상호 간에 연속성이 결여되어 객관적인 가격 수준을 제시하지 못함에 따라 정부기관에서 사용하는 지가에 대한 국민의 불신이 높았으며, 또한 지가조사·평가를 사용 목적에 따라 각 부처별로 시행함에 따라 소요인력 및 예산이 중복적으로 집행되어 행·재정적인 낭비를 초래하였다. 따라서 낭비적 요인을 제거하고 지가 체계의 공신력을 제고하기 위해 지가 체계의 단일화를 통한 공개념 관련제도 시행의 확고한 기반을 구축해야 할 필요성이 대두되었다.[1)]

(2) 추진 경위

정부는 지가 체계의 다원화에 따른 공적 지가의 공신력 등 문제점을 해소하고, 지가제도의 효율성을 제고하기 위해 1981년 7월 국무총리실에서 성장발전 저해제도 개선과제로 '지가제도 및 감정평가자격제도의 일원화방안'을 마련하였으나 관계부처 및 이해 당사자들의 이견으로 실현되지 못하였다.

이에 행정자치부(구 총무처)에서 감정평가제도를 국토이용관리법에 통합하거나 새로운 법을 제정하는 2개안을 골자로 하는 개선방안을 마련하여 재정경제부(구 경제기획원)에 조정을 의뢰하였다. 재정경제부(구 경제기획원)는 관계기관의 의견을 조정하기 위하여 학계 및 전문가들로 구성된 토지관련제도개선연구작업반을 구성하여 지가 체계 일원화 방안을 추진하였다. 재정경제부는 1989년 12월 26일 동 연구작업반의 연구 결과를 부동산대책실무위원회에 상정하여 지가 체계 일원화를 위한 공시지가제도를 도입하고, 건설교통부(구 건설부)가 주관하기로 확정하였다.

1) 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 연차보고서」, 2005, p.45.

이에 따라 1989년 4월 1일 『지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률』(법률 제4120호)(현 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』)을 제정하여 공적 지가 체계를 공시지가로 일원화하였으며, 매년 1월 1일을 가격기준일로 하여 지금까지 표준지 공시지가는 17회, 개별공시지가는 16회를 조사·공시하였다.[2)]

<표 2-1> 공시지가제도 도입 전 지가 체계

지가 / 구분	기준지가	과세시가표준액	기준시가	토지시가
주무부처	· 건설부	· 내무부(지자체)	· 국세청	· 한국감정원
법적한계	· 국토이용관리법 (제29조제1항)	· 지방세법 (제1조제1항)	· 소득세법, 법인세법, 상속세법 (소득세법제60조)	· 감정평가에 관한 법률
목적	· 지가의 적정유지 · 토지의 이용증진 · 지가폭등의 폐해방지	· 지방세(재산세, 등록세, 취득세 등)의 과세표준	· 국세(양도소득세, 상속세, 증여세 등)의 과세표준	· 감정업무(주로 담보감정)의 참고자료
기능	· 일반토지거래의 지표 · 부당한 지가상승의 방지 · 공공시설용지의 매수·수용시 보상액의 기준 · 토지의 합리적인 이용 증진	· 지방세 징수를 위한 과세표준의 기준	· 국세징수를 위한 과세 표준의 기준	· 감정평가기초자료 · 일반거래의 참조 · 담보 · 경매가격의 결정
대상지역	· 기준지가 고시지역	· 전국 전필지	· 국세청장이하는 특정지역	· 전국61개시조사지역 192개 읍, 289개 면 (89년 현재)
조사평가자	· 토지평가사 2인 이상	· 담당공무원(표준지:공인감정사	· 담당공무원	· 공인감정사 및 감정 전문가
가격기준	· 대상지역 지정공시당시의 거래가격기준(표준지선정평가)	· 조례규정일현재의토지등급가격 (표준지 선정평가)	· 과세시가표준액에 일정배율을 적용 · 과세시가표준액	· 감정사례(인근의 정상가격)

자료: 건설교통부, 「1992년도 지가공시에 관한 연차보고서」,1992, p.23.

2) 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 연차보고서」, 2005, p.46.

<표 2-2> 지가 체계 일원화 추진 연혁

<table>
<tr><th>일 자</th><th>추 진 내 용</th></tr>
<tr><td>1981. 7. 28</td><td>국무총리실에서 감정평가제도 일원화 성장발전저해 제도 개선과제로 선정</td></tr>
<tr><td>1981. 12. 23</td><td>행정자치부(구, 총무처)에서 개선방안을 마련하여 재무경제부(구, 경제기획원)에 조정 의뢰
<table>
<tr><th>구 분</th><th>1 안</th><th>2 안</th></tr>
<tr><td>자 격</td><td>공인평가사</td><td>감정평가사</td></tr>
<tr><td>법 률</td><td>국토이용관리법</td><td>신법제정</td></tr>
<tr><td>소 관</td><td>건설교통부
(구, 건설부)</td><td>유 보</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>1982. 10. 5
~ 1983. 1. 22</td><td>감사원에서 개선된 방안을 총리실에 제출
· 지가고시제 확립
· 지가평가위원회 설치</td></tr>
<tr><td>1983. 4. 18</td><td>재정경제부(구, 경제기획원)에서 의견 조정 착수</td></tr>
<tr><td>1985. 5. 20</td><td>부동산종합대책의 일환으로 지가체계 일원화를 연구과제로 선정하고 연구작업반을 구성하여 연구</td></tr>
<tr><td>1986. 1. 14</td><td>연구작업반의 연구결과를 종합조정반에 보고</td></tr>
<tr><td>1986. 12.26</td><td>부동산대책위원회에서 지가체계 일원화 방안 확정
· 건설교통부(구, 건설부)를 주무부처로 하여 공시지가제도를 도입하기로 결정</td></tr>
<tr><td>1989. 4. 1</td><td>지가공시및토지등의평가에관한법률(현부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률) 공포(법률 제4120호)</td></tr>
</table>

자료: 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 연차보고서」, 2005, p.47.

나. 공시지가 조사체계

공시지가는 토지의 적정가격을 평가·공시한 것으로 지가정보의 제공과 토지거래의 지표 등으로 사용되므로 토지에 대한 정확한 조사·평가가 매우 중요하다. 우리나라의 토지는 약 3,570만 필지로 이루어져 있어 이들 필지를 모두 조사·평가할 경우 많은 인력, 예산, 시간이 소요되어 현실적으로 불가능한 실정이다. 따라서 조세나 부담금 부과대상인 사유지와 국·공유지 중 잡종지 등 지가산정이 필요한 2,740여 만 필지만을 조사·산정하여 공시하고 있다.

국가는 2,740여 만 필지 중 대표성이 인정되는 50만 필지의 표준지를 선정하고, 그 가격을 조사·평가하여 표준지 공시지가를 공시하며, 나머지 필지는 시·군·구에서 국가가 공시한 표준지 공시지가를 기준으로 당해 지역의 토지에 대한 개별공시지가를 조사·산정하여 공시한다.

표준지 공시지가는 일단의 토지 내에 있는 개별필지의 가격산정에 기준이 되는 가격이므로 보다 적정한 가격의 산정을 위하여 감정평가사에게 조사·평가를 의뢰하여 그 결과를 공시하며, 개별공시지가의 산정기준이 될 뿐 아니라 일반적인 토지거래의 지표 및 국가나 지방자치단체 등 공공기관의 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준으로 활용하고 있다.

개별공시지가는 시·군·구별로 국가에서 공시한 표준지 공시지가를 기준으로 토지가격 형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 사용하여 지방자치단체 공무원이 직접 산정하고, 그 결과에 대한 타당성 검토를 위해 감

정평가업자의 검증 절차를 거쳐 확정한다. 이와 같이 산정된 개별공시지가는 양도소득세, 종합토지세 등 국세 및 지방세의 부과기준뿐 아니라 개발부담금 등 각종 부담금의 부과 기준으로 사용된다.

아울러 이들 공시지가의 변동률을 조사·분석하여 정부의 토지정책과 각종 업무수행에 필요한 기초자료 및 개별토지의 가격산정 등에 활용할 수 있도록 매분기별로 전국의 지가변동률을 조사하여 발표하고 있다.[3)]

다. 제도 도입의 성과

공시지가제도는 우리나라의 지가 안정 및 토지관리 체계에 획기적인 전환을 가져왔으며, 지가 체계의 일원화, 토지공개념제도 시행의 기반 구축, 과세불균형 해소 및 토지정책과 관련된 정보자료의 구축 등 많은 성과를 가져오고 있다.

(1) 지가체계의 일원화를 통한 공적지가의 신뢰성 제고

공시지가제도는 전국의 조사대상 토지 및 국·공유지 중 잡종재산인 토지의 가격을 통일된 기준에 따라 조사하여 하나의 공시지가로 통일시킴으로써 공적 지가체계의 일원화를 실현하였으며, 개별필지에 대한 조사·평가·검증에 감정평가사가 직접 참여함에 따라 적정한 가격평가로 공적 지가의 신뢰성이 제고되었다.

---

3) 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 연차보고서」, 2005, p.48.

(2) 토지공개념제도 시행의 기반 구축

공시지가제도는 매년 전국의 토지 가격을 정부가 조사하여 공시함으로써 종래의 다양한 공적 지가체계로 공신력이 떨어져 시행이 어려웠던 개발이익환수제, 택지초과소유부담금제, 토지초과이득세제 등 토지공개념제도의 효율적인 시행이 가능하게 되어 토지에 대한 투기 행위의 근절과 지가의 안정에 크게 기여하였다.

이러한 토지공개념제도의 효율적인 시행에 힘입어 지가는 1989년을 정점으로 상승세가 둔화되었고, 정부가 지가변동률 조사를 시작한 1975년 이래 처음으로 1992년 2/4분기에는 0.53%가 하락함으로써 전국지가가 전반적으로 하락추세로 전환되었다. 1993년도의 경우는 7.38%가 하락하였으며, 1994년도에도 이러한 하향 안정 추세가 지속되어 0.57%가 하락하였다. 1995년부터는 택지 및 도로사업 등 각종 개발사업과 택지개발사업이 용이한 준농림지역에 대한 수요 증대와 행정구역 개편 등으로 인하여 수도권 주변을 비롯한 일부 대도시에서는 지가가 점차 상승 국면에 접어들어 1996년 0.95%, 1997년 0.31% 소폭 상승하는 등 안정세를 유지하였으나 1998년에는 외환위기 이후 지속되는 경기침체 등의 영향으로 13.60%가 하락하여 지가변동률 조사가 시작된 1975년 이후 가장 큰 폭으로 하락하였다. 그러나 1999년부터 정부의 지속적인 부동산 규제완화 및 건설경기 활성화 등으로 지가가 완만한 상승세로 돌아섰으며 2000년 4/4분기에 일부 하락한 것을 제외하고는 2005년 7월 현재까지 꾸준한 상승세를 유지하고 있다.

(3) 과세불균형 해소

공시지가제도가 도입되기 이전에는 지역 간, 지목 간, 필지 간의 과세 불균형으로 인하여 조세부담의 불균형을 가져왔던 토지관련 지방세의 공평한 부담을 기하게 되었다. 또한 공시지가가 양도소득세·증여세·상속세 등의 기준시가 및 종합토지세의 산정 기준으로 적용됨에 따라 토지로부터 얻는 불로소득에 대한 환수 기능이 대폭 강화되어 과세의 불균형을 해소하였다.

(4) 토지종합정보망의 구축

매년 조사하는 표준지 공시지가 및 개별공시지가를 비롯한 공적 규제사항, 토지 이용사항 등 중요한 토지특성 정보를 전산 입력하여 토지에 관한 다양한 정보를 정확히 파악하고 축적 관리할 수 있는 지가전산망이 구축됨으로써 효율적인 토지 관리와 각종 토지정책 수립의 기초 자료로 유용하게 활용할 수 있게 되었다. 이와 더불어 보상평가 선례 등 감정평가와 관련된 기존 정보를 정보화하여 이를 평가업계뿐만 아니라 일반 국민도 공동으로 활용할 수 있도록 함으로써 감정평가의 객관성과 공정성이 제고되도록 하였다.[4)]

라. 공시지가제도의 발전 방향

그동안 토지는 "선보전, 후개발"의 원칙에 따라 효율적인 개발과 이용이 제약되어 기업의 생산 활동 및 국민생활에 불편을 초래하였다. 그러나 21세기에 접어든 현시점에서의 토지정책은 "국민경제의 지속적 조화"를 이루도

4) 건설통부, 「2005년도 지가공시에 관한 연차보고서」, 2005, pp.49-50.

록 개편하여 산업의 고도화·도시화에 따른 토지수요에 원활히 대처할 수 있도록 토지공급을 확대하는 한편, 개발과 이용으로 발생하는 불로소득은 철저히 방지함으로써 토지가격의 안정과 경제정의를 실현하도록 계획·추진되고 있다. 아울러 정부는 공시지가제도의 건전한 정착이 이루어지도록 함으로써 토지정책의 실효성을 높이는 데 크게 기여할 것으로 기대되고 있다.

공시지가는 일반시가와는 달리 "개별적이고 특수한 사정이나 투기적 요소는 배제된 정상적인 거래가 이루어지는 경우 통상적인 시장에서 성립될 가능성이 가장 크다고 인정되는 적정가격"으로 결정된다.

따라서 공시지가는 투기적이고 개별적인 요소를 배제하게 되므로 일반적으로 체감되는 시가와 일치하지 않게 되고, 또한 지가의 변동 상황과 개별적인 여건에 따라 그 가격이 상이하게 나타날 수 있게 된다.

이러한 공시지가는 앞으로 국민의 신뢰를 얻을 수 있도록 적정성과 객관성을 높이는 방향으로 계속 보완 발전시켜 나가야 할 것이다.

2. 표준지 공시지가의 개념

가. 의의

"표준지 공시지가"라 함은 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 규정에 의한 절차에 따라 건설교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 말하며, 전국의 개별 토지 중에서 건설교통부장관이 개별공시지가의 결정 권한이 있는 자치단체장(시장·군수 또는 구청장)과 협의 절차를 거쳐서 토지 이용 상황이나 주변 환경 그 밖의 자연적 사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 지가의 대표성 등이 있는 것으로 판단하여 선정된 토지를 표준지라고 말한다.[5] 또한 건설교통부장관은 매년 공시기준인 1월 1일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. 표준지 공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 된다.[6]

나. 적용

표준지 공시지가가 적용되는 범위를 살펴보면, 국가·지방자치단체, 정부투자기관관리기본법에 의한 정부투자기관, 그 밖에 대통령령이 정하는 공공단체가 다음 각 호의 목적을 위하여 토지의 가격을 산정하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지 공시지가를 기준으로 하여 당해 토지의 가격과 표준지 공시지가가 균형을 유지하도록

---

5) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제3조.

6) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제10조.

하여야 한다. 다만, 필요하다고 인정하는 때에는 산정된 지가를 다음 각 호의 목적에 따라 가감 조정하여 적용할 수 있다.

(1) 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상
(2) 국·공유토지의 취득 또는 처분
(3) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제122조 제3항의 규정에 의한 토지의 매수
(4) 그 밖에 대통령령이 정하는 토지가격의 산정[7]

다. 조사·평가 기준

건설교통부장관이 표준지의 적정가격을 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격, 임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 하며, 그 기준은 다음 각 호와 같다.

(1) 인근 유사토지의 거래가격 또는 임대료는 당해 거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 토지거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 때에는 그러한 사정이 없었을 경우에 이루어졌을 거래가격 또는 임대료를 기준으로 할 것.

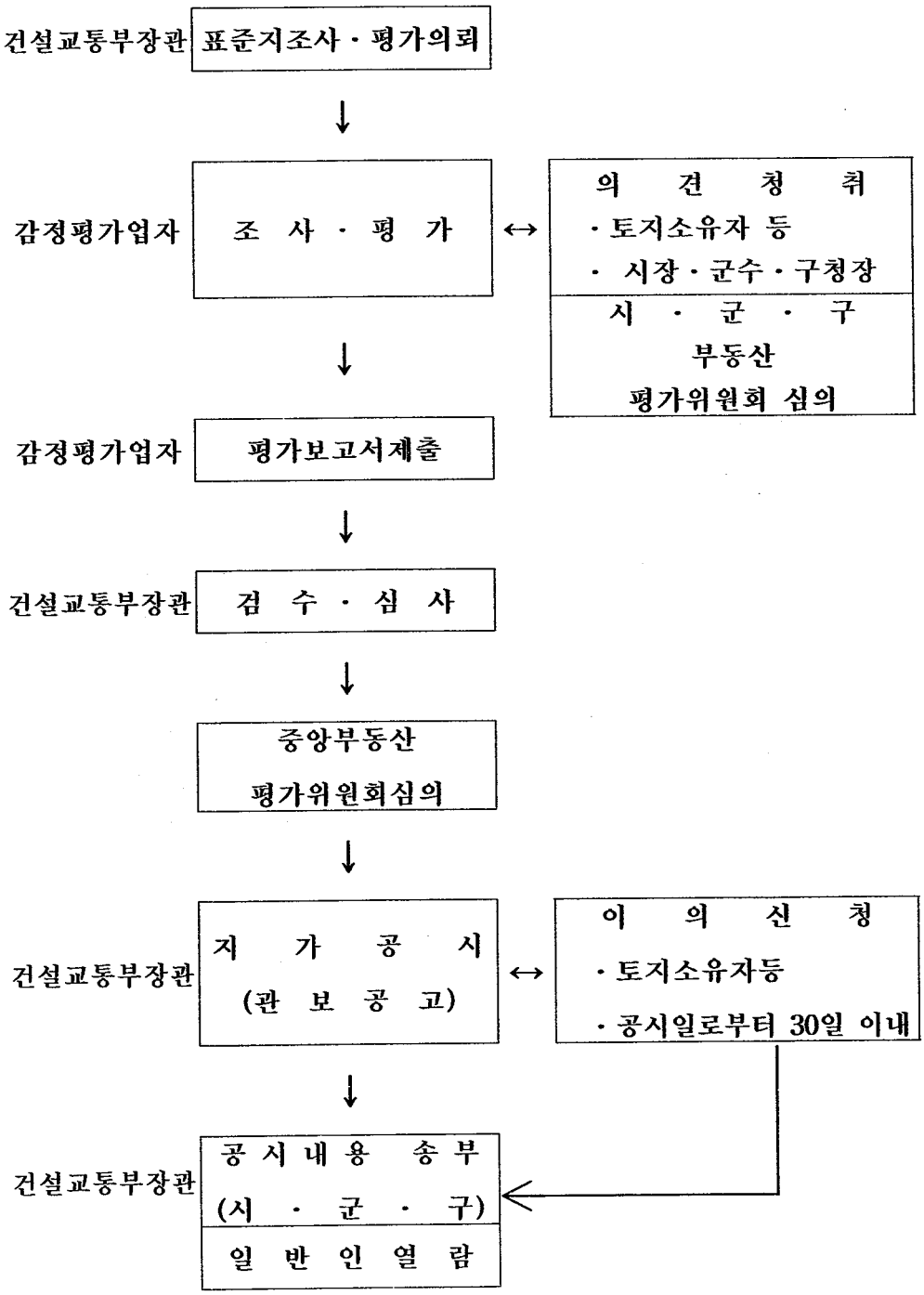
(2) 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액은 공시기준일 현재 당해 토지를 조성하기 위한 표준적인 조성비와 일반적인 부대비용으로 할 것.[8]

---

7) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조.
8) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조.

건설교통부장관이 표준지의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여야 하며, 지가의 공시에는 표준지의 지번, 표준지의 단위면적당 가격, 표준지의 면적 및 형상, 표준지 및 주변토지의 이용 상황, 기타 지목, 지리적 위치, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 등에 의한 토지의 용도제한, 도로·교통상황, 지형(지세), 그 밖에 지가공시에 관하여 필요한 사항 등이 포함되어야 한다.

<그림 2-1> 표준지가격공시 절차도



자료: 건설교통부, 2005년도 지가공시에 관한 연차보고서, p.74.

3. 개별공시지가의 개념

가. 의의

『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조 내지 제15조를 근거로 한 개별공시지가는 건설교통부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 건설교통부장관이 개발·공급한 「표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)」 상의 토지특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/㎡)을 말한다.[9] 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 당해 토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다. 따라서 표준지 공시지가에 토지가격비준표에 의한 가격 배율을 적용하는 방식에 따르지 아니한 개별토지가격 결정은 위법하다고 할 수 있다.

나. 산정대상 제외토지

개별공시지가를 공시하지 않는 토지는 표준지로 선정된 토지, 개발부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 국세 또는 지방세의 부과대상이 아닌 토지(국·공유지의 경우에는 공공용토지에 한한다) 등이다. 표준지로 선정된 토지에 대해서는 당해 토지의 공시지가를 개별공시지가로 본다.[10]

---

9) 건설교통부, 「개별공시지가 조사산정지침」, 2005, p.5.

다. 분할 · 합병된 토지

시장 · 군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할 · 합병 등이 발생한 토지에 대하여는 다음의 구분에 따라 개별공시지가를 결정 · 공시하여야 한다.

(1) 1월 1일부터 6월 30일까지의 사이에 분할 · 합병 등이 발생한 토지에 대하여는 7월 1일을 기준으로 하여 10월 31일까지 결정 · 공시한다.

(2) 7월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 분할 · 합병 등이 발생한 토지에 대하여는 다음 연도 1월 1일을 기준일로 하여 다음 연도 6월 30일까지 결정 · 공시한다.[11]

라. 적용

개별공시지가는 다음과 같이 토지관련 국세 및 지방세 부과 기준으로 활용됨은 물론 개발부담금, 기반시설부담금 등 각종 부담금의 부과 기준으로 사용되며, 그 적용 예는 <표 2-3>과 같다.

---

10) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제14조.

11) 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제15조.

<표 2-3> 국세 및 지방세, 각종 부담금 등에 적용

구분	제 도	적용범위	적용근거	적용개시일
국세	양도소득세	양도차액 산출을 위한 기준시가	소득세법 제99조 제1항	1990. 5. 1.
	증여세	증여가액 산출을 위한 기준시가	상속세 및 증여세법 시행령 제50조	1990. 5. 1.
	상속세	상속가액 산출을 위한 기준시가	상속세 및 증여세법 시행령 제50조	1991. 1. 1.
지방세	재산세	과세표준액 결정자료	지방세법 제111조 및 제187조	1996. 1. 1.
	취득세	과세표준액 결정자료	지방세법 시행령 제80조의 2	1996. 1. 1.
	등록세	과세표준액 결정자료	지방세법 시행령 제99조의 2	1996. 1. 1.
부담금	개발부담금	개시시점·종료시점지가의 산정	개발이익환수에 관한 법률 제10조	1992. 8. 25.
	개발제한구역 훼손부담금	개발제한구역 개별공시지가 평균	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법 제23조 제1항	2000. 7. 1.
	기반시설 부담금	도시지역 개별공시지가 평균	기반시설부담금에 관한 법률 제9조 제3항	2006. 7. 12.
기타	개발제한구역 내 매수토지	개발제한구역 내 매수대상토지 판정 기준	개발제한구역의 지정 관리에 관한 법률 제17조	2000. 7. 1.
	국·공유재산의 대부료·사용료	대부료·사용료 산정을 위한 토지가격	국유재산법 시행령 제26조의 2	1990. 6. 30.

자료: 건설교통부, 「개별공시지가조사·산정지침」, 2005, p.7.

제 2 절 외국의 공시지가 제도

대부분의 나라가 전문자격인에 의한 공인평가제도를 운영하고 있으나, 부동산투기 억제 등 정책적인 측면에서 감정평가제도의 공공성을 크게 강조하는 나라에서는 공공기관 스스로 지가를 평가하는 공적지가제도를 운영하고 있다.[12] 하지만 공적지가제도의 광범위한 적용이 지가의 통제를 통하여 시장경제에 대한 지나친 간섭으로 인한 부작용을 발생시킬 우려가 있으므로 공적지가제도가 적용되는 분야는 시장경제체제 아래에서는 한정되어 있는 것이 원칙이다.

다음에서는 우리나라의 제도에 큰 영향을 미친 것으로 알려진 일본과 세계 최초로 지가공시제도를 채택했던 독일 그리고 대만의 제도를 살펴봄으로써 우리나라 지가제도에 시사하는 바를 얻고자 한다.

1. 일본

일본은 과거의 우리나라의 경우와 같이 지가가 다원화되어 있다. 일본의 공적 지가에는 지가공시법에 의한 공시지가, 국토이용계획법에 의한 기준지가격(도·도·부·현 지가), 상속세법에 의한 상속세평가액(상속세지가), 지방세법에 의한 고정자산세평가액(고정자산세지가)이 있다. 이들 지가는 각각의 목적을 위해서 별도로 표준지가 선정되어 조사·평가되고 있으며 우리나라의 경우와는 달리 조세 부과에 있어서 공시지가를 직접 적용하지 않는다.

가. 공시지가

공시지가는 국토청의 토지감정평가위원회가 1969년 지가공시법에 의하여

12) 지가공시제도를 운영하고 있는 나라는 우리나라 외에 일본, 독일 그리고 대만이다.

도시계획구역 내의 표준지에 대한 가격을 매년 1월 1일 기준으로 2인 이상의 부동산 감정사가 평가하여 공시하는 지가이다. 이러한 공시지가는 과거 우리나라 건설부의 기준지가와 비슷한 역할을 담당하는데, 첫째, 일반토지 거래가격의 지표를 제공하고, 둘째 공공사업용지의 취득가격 산정의 기준이 되며, 셋째, 국토이용계획법에 따라 토지거래의 규제에 있어서 토지가격 산정의 기준이 된다.

(1) 기준지가격(도 · 도 · 부 · 현 지가)

기준지가격은 도 · 도 · 부 · 현 지사가 국토이용계획법에 의해 도 · 도 · 부 · 현 지역 내의 지가공시지역을 제외한 토지에 대한 가격을 매년 1회 1인 이상의 부동산 감정사가 평가하여 공표하는 지가이다. 도 · 도 · 부 · 현 지가의 표준지는 공시지가 표준지가 도시계획구역 내에만 지정되어 있는데 반하여 공시지가와 관련된 표준지 외의 도시계획구역은 물론 도시계획구역 외의 시 · 정 · 촌 지역에도 많이 지정되어 공시지가 표준지의 보충 역할을 담당하므로 공시지가와 같은 성격을 가지고 있다. 기준지가격은 첫째, 일반 토지거래가격의 지표가 되고, 둘째, 토지거래의 허가 · 신고에 대한 기준 및 유휴토지의 매수에 있어서 가격심사의 기준 역할을 한다. 기준지가격은 공시지가와 비슷한 성격을 가지고 있으므로 평가 방법도 동일하며 양자는 서로 가격이 균형을 이루도록 평가된다.

(2) 상속세평가액(상속세지가)

상속세평가액은 지가전문가가 매년 7월 1일을 기준으로 표준지 약 120,000 지점에 대하여 적절한 평가 방법을 사용하여 산정한 시가[13]를 기준으로 해서 국세청장이 지역별로 공표한 노선가와 배율을 적용하여 산정한다.

13) 여기서 시가는 일반시장에서 거래시 성립한다고 인정되는 가격을 말한다.

(3) 고정자산세평가액(고정자산세지가)

고정자산세평가액은 시·정·촌장이 매3년마다 1월 1일을 기준으로 전국 약 400,000 필지에 대하여 고정자산세 평가원이 부동산 종류별로 적정한 평가방법을 사용하여 평가한 가격이다.

<표 2-4> 일본의 공적지가제도

구 분	공시지가	기준지가	상속세지가	고정자산세지가
소속관청	국토청	국토청	국세청	자치청
평가기관	토지감정위원회	도·도·부·현지사	국세청장	시·정·촌장
평가주체	부동산감정사	부동산감정사	지가전문가	고정자산세 평가원
평가방법	- 거래사례비교법 - 수익환원법 - 원가법	- 좌 동	- 노선가방식 - 배율방식 실매매가격을 수정하여 구한 정산매매가격	- 매사례비교법 - 선가평가방식 - 준지비교방식 - 원가법
가격 기준일	매년 1월 1일	매년 7월 1일	매년 7월 1일	기준년도(매3년) 1월 1일
지점수	31,000	28,000	전국 약 120,000	전국 약 400,000
공 표	공시	공시	노선가 및 배율을 공시	관계인에 통지
시가 반영도	실제가격의 100%	실제가격의 100%	공시지가의 80% 정도	공시지가의 70% 정도

자료: 최정기, 일본의 주택 및 토지제도, 1990, p.158.

2. 독일

독일은 공적지가제도가 최초로 실시된 공적지가제도의 모델국가로서 선

매나 수용시 보상평가를 위한 공시지가(Bodenrichtwert)와 조세부과를 위한 통일가격(Einheitswert)으로 이원화되어 있다. 우리나라와 일본의 경우 조세에 따라 평가방법을 달리하여 같은 토지에 대하여 조세에 따라 상이한 가격을 가지고 있는 데 반하여 독일은 부동산 관련 모든 조세에 동일한 가격인 통일가격을 적용한다.

가. 공시지가(Bodenrichwtert)

공시지가는 감정평가위원회[14]가 2년마다 매매가격선례집을 기초로 하여 토지에 관한 비정상적인 요소 또는 개인적인 요소를 고려함이 없이 각 지역의 개발상태 등을 분석·평가하여 공시하는 단위면적(㎡)당 정상가격 또는 표준가격을 말한다. 독일의 공시지가는 각 지방자치단체에 설치된 감정평가 위원회에서 각 공증기관(공증인, 등기소)에서 보내온 토지의 거래사례를 기초로 분석·평가하여 표준가격을 작성하여 일반인에게 공표한다. 이렇게 작성된 공시지가는 거래사례비교법의 참고가 되고 선매·수용시의 가격기준이 된다.

독일의 공시지가는 우리나라나 일본과는 달리 감정평가액이 기초가 되는 것이 아니라 매매사례가격이 기초가 되기 때문에 시장가격에 보다 근접하여 일반의 거래에 대한 지표가 될 뿐만 아니라 개별토지에 대한 감정시 비교자료로 이용된다.

공시지가의 효력으로는 첫째, 토지시장에서 정상적인 지가 형성을 도모할 수 있도록 하며, 둘째, 토지 투기 및 불합리한 지가 상승을 억제함으로써 지가 안정에 기여하며, 셋째, 토지이용계획과 발전계획 수립 및 그 사업비 책정의 기준이 되고, 넷째, 선매·수용·소송 및 개발부담금 등 개발이익 산정시에 기준이 된다.

---

14) 감정평가위원회는 독립행정기관으로서 1인의 위원장과 부위원장, 그 밖의 명예직 위원으로 구성되고 임기는 5년이다. 명예직 위원 중에는 세무관서 직원 2명이 의무적으로 포함되도록 되어 있다.

이러한 공시지가는 기본적으로 사적 거래의 지표로서 활용되지만, 산정 기초가 실제매매가격이고 공시지가 자체의 권위로 인하여 토지가격 결정을 유도하고 지가 안정에도 큰 역할을 하는 것으로 평가되고 있다.

(1) 통일가격(Einheitswert)

독일은 조세에 따라 서로 다른 과세평가액이 있는 우리나라나 일본과는 달리 모든 조세에 대하여 통일적으로 적용되는 통일가격이 있다. 통일가격은 부동산 유형별로 평가방식이 다른데, 즉 건물이 없는 토지에 관해서는 거래사례비교법이 적용되며, 건물이 있는 토지에 관하여는 수익환원법이 적용된다.

3. 대만

대만의 공적지가제도에는 규정지가와 공고토지현가가 있으며 토지법과 평균지권조례[15]에 근거하고 있다.

가. 규정지가

대만의 토지평가 및 지가제도의 토대를 이루고 있는 규정지가는 공고지가의 결정과 신고지가의 결정이라는 두 단계를 거쳐 결정된다.

공고지가는 우리나라의 표준지 공시지가에 해당하며 직할시 및 현(시) 정부가 평가·산정한다. 평균지권이 실시되는 구역으로 지정되면 구획·지목별로 과거 2년 간의 토지거래가격 또는 수익가격이 조사되고 가격 등급에 따라 지구가 나눠지고 지구마다 표준지가가 공고된다.

15) 평균지권이란 손문의 삼민주의(민족주의, 민생주의, 민권주의) 이념에 따라 실시되어 현재 대만 토지정책의 근간을 이루고 있다. 이는 토지소유를 평균화하고 토지소유자의 노력 없이 발생하는 가치는 공공으로 환수해서 국민 모두가 향유하는 것이다.

규정지가는 우리나라의 개별지가에 해당하며 전국의 모든 토지를 대상으로 3년에 1회 실시하는 것을 원칙으로 하고 있다. 규정지가는 토지소유자가 공고지가를 참고해서 신고한 가격을 공고지가의 상하 20% 내에서 각 지방자치단체가 조정하여 결정하는데 이렇게 확정된 신고지가가 법정지가인 규정지가가 된다. 신고지가의 조정은, 첫째, 신고지가가 공고지가의 120%를 상회하면 규정지가는 공고지가의 120%이고, 둘째, 신고지가가 공시지가의 80% 미만이면 규정지가는 공고지가의 80%로 하거나 아니면 신고지가에 의하여 정부가 매수한다. 이렇게 하는 이유는 토지소유자는 지가를 낮게 신고하면 정부에 낮은 가액으로 매수되어 손해를 본다는 우려가 생기고, 반대로 높게 신고하면 높은 가액으로 과세를 하게 된다는 우려를 낳게 되므로 결국 적정가격으로 신고하게 된다고 생각하기 때문이다.

통상적으로 토지소유자가 신고한 지가가 규정지가(법정지가)가 되며, 표준지가가 공고된 후 토지소유자가 신고하지 않을 경우에는 공고지가(표준지가가)가 법정지가가 된다. 이처럼 결정된 지가는 지가표와 토지등기부에 기재되고, 이 가격에 따라 세금징수, 개발이익환수, 토지매수가 이루어진다.

(1) 공고토지현가

공고토지현가는 토지증가세 부과, 정부 수용토지의 보상금 산정 그리고 개인 간 토지매매가격 신고나 저당권 설정시 기준으로 활용된다. 공고토지현가는 직할시 및 현(시) 정부에 의해 토지가격이 조사·평가되며, 각 지방자치단체에 조직된 지가평가위원회의 심의를 거쳐 확정된다. 또한 공고토지현가는 매년 공고되어 지방자치단체의 규정지가 산정시 활용되기도 한다.

이상에서 일본과 독일 그리고 대만의 지가공시제도에 대해서 간략하게 살펴보았다.

일본의 경우에는 공시지가가 있지만 우리나라와는 달리 공시지가를 과세평가 기준으로 사용하지 않고 부동산시장의 투명성 제고에 활용하거나 토지수용 및 매수 관련 보상평가 기준이나 각종 부담금 산정 기준으로 활용하고 있다.

독일의 경우에는 연방건설법에 의하여 독립된 행정기관인 감정평가위원회를 설치하여 공적평가의 공정성을 도모하고 있으며, 매매사례를 수집할 수 있는 체제를 구축하여 매매가격선례집을 작성·비치하여 활용하고 있다. 토지평가의 중요성을 감안할 때 우리나라에서도 독립된 감정평가전담기구의 설립이 필요할 것으로 보이며, 거래사례 등 감정평가에 필요한 기초자료의 수집 체계가 조속히 구축되어야 할 것으로 보인다.

대만에서는 국민들이 본인의 토지에 대한 적정지가를 신고토록 함으로써 지가평가에 있어서 국민의 의견을 최대한 수렴하고 있다. 또한 신고지가에 대하여 공고지가를 기준으로 조정하여 지가표와 토지등기부에 기재하도록 함으로써 적정지가를 신고토록 유도하고 있다.

제 3 절 개별공시지가의 결정·공시 및 이의신청

1. 관련법규

공시지가의 산정 및 결정·공시와 관련된 법 규정들을 살펴보면, 먼저 법률로서 『지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률』(1989. 4. 1. 법률 제4120호)이 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』(2005. 1. 14. 법률 제7335호)로 전문 개정되었고, 동법 시행령·시행규칙이 있으며, 이를 근거하여 표준지 공시지가 및 개별공시지가의 조사 , 결정, 공시 업무를 수행하고 있다. 또한 법률에 따른 시행지침들은 건설교통부훈령으로 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」(제정 1996. 11. 2. 건설교통부훈령 제155호), 「지가현황도면의 작성 및 활용지침」(제정 1996. 11. 29. 건설교통부훈령 제159호)이 있으며, 매년 건설교통부에서 작성하여 전국 시·

군·구에 배포 적용하는 세부 시행지침으로 「개별공시지가 조사·산정지침」, 「토지가격비준표 활용지침」, 「개별공시지가 검증업무 처리지침」, 「지가현황도면의 작성 및 활용지침」 등이 있다.

2. 개별공시지가의 조사 및 산정

가. 개 요

개별공시지가는 1990년도부터 매년 조사하여 공시하고 있는데 각종 토지 관련제도에 쓰이는 공적지가를 관계기관이 합동으로 조사하여 활용함으로써 기관별 지가조사에 따른 업무의 중복을 막고, 예산 및 인력의 낭비를 줄일 수 있으며, 정부가 사용하는 지가를 일원화하여 공적지가에 대한 국민의 신뢰도를 제고하고, 정부 토지정책의 기준과 방향을 제시하기 위한 자료를 제공하기 위해서 도입되었다.

공시지가제도 도입에 따라 개별공시지가는 2004년까지 『지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률』에 근거하여 조사하여 왔으나 2005년 초 『지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률』이 전문 개정됨에 따라 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』(2005. 1. 14.), 동법 시행령(2005. 2. 12.), 동법 시행규칙(2005. 2. 12.)에 법적 근거를 두고 결정·공시하게 되었다.

개별공시지가는 건설교통부, 국세청, 지방자치단체 등 관계기관이 합동으로 조사하고 있으며, 건설교통부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 지가산정 대상토지의 지가형성 요인에 관한 표준적인 비교표준지(토지가격비준표)를 사용하여 개별토지가격을 산정하게 된다.

이와 같이 조사하여 시장·군수·구청장이 결정·공시한 개별공시지가는 행정기관이 토지관련 세제의 기초자료로 활용하게 된다.

나. 개별공시지가의 조사체계

개별공시지가는 토지관련 세제 및 각종 부담금 부과의 기초가 되는 2,740만 필지에 달하는 토지의 가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관련기관 간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동조사 체계가 요구된다.

따라서 건설교통부에 중앙통제부, 시·도에 통제반, 시·군·구에는 조사반을 편성·운영하도록 <그림 2-2>과 같이 개별공시지가 합동조사 체계를 갖추고 있다.

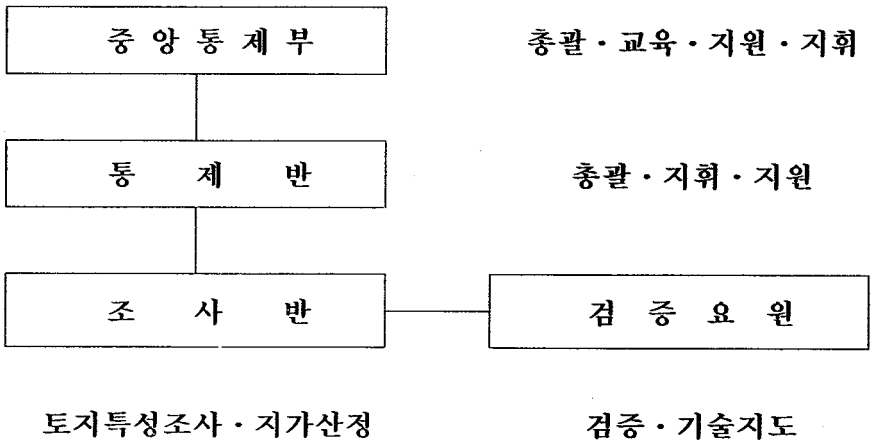
중앙통제부는 건설교통부, 행정자치부, 국세청 공무원과 한국부동산연구원의 연구원 및 한국감정평가협회의 감정평가사로 구성하여 각 시·도 통제반을 지휘·총괄·지원한다.

통제반은 시·도 공무원으로 구성하며, 중앙통제부로부터 지시받은 사항을 이행하고 조사반에 대한 지원과 시·도 단위의 관련 업무를 총괄한다.

조사반은 시·군·구 지가조사 관련 업무에 경험이 있는 공무원으로 편성하되 조사대상 필지를 감안하여 조사 기간 내 정확한 조사가 이루어 질 수 있도록 합리적으로 편성하고 지방자치단체의 업무량을 감안하여 지가조사 담당자를 지원하도록 지가조사 보조요원을 탄력적으로 운영한다. 다만, 개발사업 등 지가 변동이 심한 지역 내의 토지에 대한 지가를 보다 정확하게 조사하기 위하여 토지관련 조세업무를 담당한 경험이 있는 공무원이나 개별공시지가 조사경험이 있는 공무원을 차출하고, 조사요원의 배치는 시·군·구별 합동조사대상 필지수에 따라 조사대상 필지 확정 후 배치지역을 결정하되 국세청직원과 시·군·구 조사요원을 가능한 한 2인 1조로 편성 운영한다.[16]

16) 건설교통부, 「2006년도 적용 개별공시지가 조사산정지침」, 2005, p.13.

<그림 2-2> 합동조사반 체계도



자료: 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 년차보고서」, 2005, p.113.

다. 개별공시지가의 산정방법

개별공시지가는 먼저 조사대상토지의 지가 형성에 영향을 주는 토지특성을 조사하고 그 토지와 비교되는 표준지를 선택한 다음 비교표준지와 조사대상토지의 토지 특성을 비교하여 토지 특성 차이에 따른 가격 배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정하게 된다.

이렇게 산정된 지가는 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자 등에게 열람하여 의견을 수렴한 후, 시 · 군 · 구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 시장 · 군수 · 구청장이 결정 · 공시한다.

<그림 2-3> 개별공시지가 산정방법

비교표준지 가격	토지특성 비교 분석	개별토지가격산정
공시지가(원/㎡)	비교표준지와 별 토지의 토지특성을 비교분석하여 가격배율을 산출	비교표준지 공시지가 × 가격배율 = 개별토지가격(원/㎡)

자료: 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 년차보고서」, 2005, p.113.

라. 토지특성 조사

조사대상토지와 표준지의 가격격차를 분석하기 위해서는 가급적 많은 토지특성을 조사하여 비교·분석하는 것이 바람직하나, 상세한 개별요인 분석에는 많은 시간이 소요될 뿐만 아니라 조사상의 편의를 도모할 필요가 있어 지가형성에 많은 영향을 주는 19개 항목의 토지특성을 골라 이를 조사하도록 하였다.

토지특성의 조사방법은 먼저 토지대장, 임야대장, 토지분재산세, 과세대장, 토지이용계획 등 공적 규제사항을 도면과 공부에 의하여 조사한 다음 현지조사를 통하여 실제 토지용도, 지형지세, 도로조건, 유해시설의 접근성, 농지의 경우 비옥도, 경지정리 여부 등을 조사한다.

마. 토지가격비준표

(1) 개 념

부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제9조 제1항에 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상 등의 목적을 위한 지가산정을 위하여

필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 지가산정 대상토지의 지가형성 요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하여야 하며, 관계행정기관 등은 이를 사용하여 지가를 산정하도록 규정하고 있다.

이에 따라 건설교통부에서는 1990년도부터 토지 등의 감정평가에 관한 전문지식이 미흡한 공무원이 신속하게 지가를 산정하거나, 대량의 토지에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 지가산정 기준을 제시한 토지가격비준표를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하고 있다.

(2) 작 성

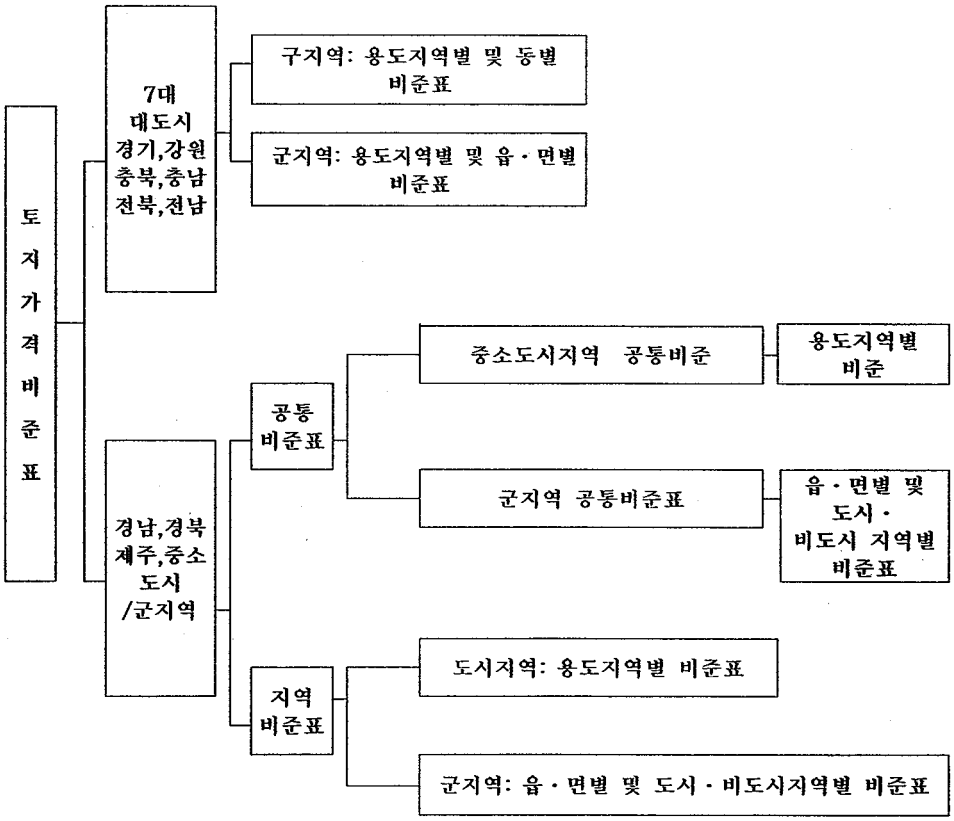
현행 토지가격비준표는 감정평가사가 조사·평가하여 건설교통부장관이 공시한 50만 표준지를 표본으로 개발한 것으로서 표준지에 관한 토지특성 조사자료 중 용도지역·토지면적·토지이용 현황·도로조건 등 개별공시지가 토지특성 조사항목과 동일한 19개 항목의 특성과 지가와의 상관관계를 전산 분석하고, 분석대상 지역별로 대표적인 지가형성 요인을 찾아 지가평가 모형을 개발한 다음 다중회귀분석 방식으로 통계 처리하여 작성한 것이다. 또한, 토지가격비준표는 세로 방향에는 표준지의 토지특성을 가로 방향에는 지가산정 대상토지의 토지특성을 나열하여 서로의 특성(가격배율)을 쉽게 비교할 수 있도록 하였다.

(3) 구 성

토지가격비준표는 전국의 시·도·구(자치구)를 대상으로 하여 읍·면·동 용도지역별로 작성하였고 경남, 경북, 제주 지역은 시·도·구(자치구)를 기준으로 공통비준표와 지역비준표로 구분하였다. 7대 대도시, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남의 경우 용도지역별로 구분한 후 각 용도지역을

다시 읍·면·동으로 세분하여 작성하였다. 경남, 경북, 제주 지역의 중소도시는 공통비준표와 지역비준표 모두 용도지역별로 작성하였으며, 군 지역은 읍 지역과 면 지역으로 구분한 후 각 읍·면 지역을 다시 도시 지역과 비도시지역(도시지역 외)으로 구분하여 작성하였다.

<그림 2-4> 토지가격비준표의 구성도



자료: 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 년차보고서」, 2005, p.116.

바. 지가산정

개별공시지가는 평가를 통하여 가격을 알고 있는 토지(비교표준지)의 공시지가에 토지가격비준표에 나와 있는 토지특성별 배율을 종합한 가격배율

을 곱하여 산정하는 비교방식에 의하여 산정된다.

이 비교방식에 의한 토지의 가격산정 절차는 산정의 기준이 되는 비교표준지를 선정하여 조사된 당해 토지의 특성과 비교표준지의 토지특성을 서로 비교한 후 토지가격비준표에 나와 있는 특성별 배율을 종합하여 가격배율을 산출하고, 이와 같이 산출된 가격배율을 비교표준지 공시지가에 곱하여 산정하게 된다. <그림 2-5 > 참조

이러한 가격배율 산출 및 지가산정은 일선공무원들이 수작업으로 계산함으로써 많은 인력과 시간이 소요될 뿐 아니라 계산 결과의 정확성도 결여되어 있었다.

이와 같은 문제를 해소하기 위하여 건설교통부에서는 일선 공무원들이 개인용 컴퓨터(PC)를 사용하여 신속·정확하게 개별공시지가를 조사·산정할 수 있도록 개별공시지가자동산정프로그램(ALPA시스템)을 자체 개발·공급하여 1994년부터 전국 97개 시·군·구에서 활용하기 시작하여 1995년도에는 206개 시·군·구에서 , 1996년부터는 전국 모든 시·군·구에서 활용하도록 하였으며, 2006년도부터는 한국토지정보시스템(KLIS)을 개발 보급하여 개별공시지가 산정은 물론 현황도면 작성, 이의신청 접수·결과 통보서 등 개별공시지가 결정·공시 업무와 관련된 모든 일련의 작업과정별 처리가 가능하도록 하였다.

이러한 지가자동산정프로그램의 개발·공급으로 일선 공무원들의 노력과 시간이 크게 단축되었을 뿐 아니라 개별공시지가의 신속·정확한 산정에 크게 기여한 것으로 평가된다.

개별공시지가를 정확하게 산정하기 위해서는 토지특성 조사, 비교표준지 선정 및 가격격차 분석이 보다 정밀하게 이루어져야 하는데, 토지특성 조사에 대하여는 앞에서 설명하였으므로 비교표준지의 선정에 관하여 살펴보면 다음과 같다.

비교표준지는 지가형성에 관한 지역요인과 개별요인이 같은 표준지를 선정하는 것이 가장 좋겠으나 하나의 표준지를 기준으로 지가를 산정하여야

할 개별필지의 비율이 전국평균 약 1:54가 되고, 선정자의 임의성이 개입될 수 있기 때문에 모든 조사대상 토지마다 토지특성이 같은 표준지를 선정하기는 현실적으로 어렵다.

따라서 가장 유사한 토지특성을 가진 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있도록 조사대상 토지와 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상 토지와 토지이용 상황이 같은 표준지를 선정하도록 기준을 정하였다.

토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하였어도 토지가격비준표에 반영되지 아니한 토지특성 때문에 지가산정에 일부 착오가 있을 수 있는 점을 감안하여 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자에게 열람을 한 후 시·도·구 부동산평가위원회에서 심의하여 시장·군수·구청장이 조정할 수 있게 하였다.

또한, 지가조사작업이 행정구역 단위로 추진됨에 따라 행정구역 경계지역에서 필지별 가격 사이에 불균형이 생기지 않도록 연접 행정기관과 연석회의를 개최하는 등 긴밀한 업무협조를 통하여 경계지역의 가격이 균형을 이루도록 하였다.[17]

사. 산정지가 검증

(1) 검증 배경

1994년까지 개별공시지가 산정은 읍·면·동에서 토지특성 조사 자료를 바탕으로 하여 토지가격비준표를 사용하여 각 필지마다 가격을 산정하고 지가산정이 곤란한 경우에는 감정평가사의 자문을 받아 지가를 산정하였다.

그러나 1994년 헌법재판소의 토지초과이득세 헌법불합치 결정에서 개별공시지가의 조사산정을 행정기관의 공무원이 담당하므로 전문성의 보완이

17) 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 년차보고서」, 2005, pp.116-118.

필요하다는 지적에 따라 토지평가에 관한 전문가인 감정평가사로 하여금 시·군·구 공무원이 조사·산정한 지가의 타당성을 검증토록 관련 법령을 개정하여 시·군·구 공무원이 조사·산정한 개별토지가격에 대하여 감정평가사의 검증을 받도록 개선하였다.

이에 따라 검증업무의 시행에 필요한 세부절차와 방법 등에 필요한 「개별공시지가의 검증업무처리지침」을 훈령으로 제정(1996. 11. 2.)하였다. 한편, 모든 토지의 산정지가를 검증하는 것은 예산과 시간 면에서 효율적이지 못하다는 의견이 있어 『지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률』(현 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률)을 개정(2000. 1. 28.)하여 산정지가에 대한 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있도록 하고 산정지가검증을 생략하고자 하는 경우는 개별토지의 지가변동률과 건설교통부장관이 조사·공표하는 시·군·구의 연평균 지가변동률의 차이가 작은 순으로 하되, 개발사업이 시행되거나 용도지역·지구의 변경, 시장·군수·구청장이 산정지가의 균형 유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 등은 산정의 범위 내에서 검증을 실시토록 지침을 개정(2000. 5. 30.)하였다.

(2) 정 의

"검증"이라 함은 시장·군수·구청장이 표준지 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 대하여 감정평가업자가 비교표준지의 선정, 토지특성 조사의 내용 및 토지가격비준표의 적용 등에 대한 타당성을 검토하여 산정지가의 적정성을 판별하고, 표준지 공시지가, 인근개별공시지가 및 전년도 개별공시지가와의 균형 유지, 기타 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

(3) 산정지가 검증의 범위

시장·군수·구청장이 법 제11조 제4항 단서 및 영 제17조 제3항의 규정에 의하여 검증을 생략하고자 하는 경우는 개별토지의 지가변동율과 건설교통부장관이 조사·공표하는 시·군·구의 연평균 지가변동율의 차이가 작은 순으로 하되, 개발사업이 시행되거나 용도지역·지구의 변경, 시장·군수·구청장이 산정지가의 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 등은 예산의 범위 내에서 검증을 실시하여야 한다.

『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조 제2항 및 영 제15조 규정에 의하여 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지는 제1항의 규정에 불구하고 전체 필지에 대하여 검증을 실시하여야 한다.[18]

(4) 산정지가 검증시 확인사항

산정지가 검증을 의뢰받은 감정평가업자는 시장·군수·구청장이 작성하여 제공하는 지가현황도면 및 지가조사자료를 기준으로 개별토지가격 산정 등의 적정성 여부를 검토하여야 한다. 다만, 감정평가업자가 필요하다고 인정하는 경우에는 현지조사를 실시할 수 있으며, 감정평가업자가 검증시 검토·확인하여야 할 사항들은 다음과 같다

가) 비교표준지의 선정에 관한 사항
나) 개별토지의 가격산정의 적정성에 관한 사항
다) 산정한 개별토지의 가격과 표준지 공시지가의 균형 유지에 관한 사항
라) 산정한 개별토지의 가격과 인근토지의 지가 및 전년도 지가와의 균형 유지에 관한 사항
마) 기타 시장·군수·구청장이 검토를 의뢰한 사항

18) 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」 제2조, 제4조.

아. 개별공시지가의 결정 · 공시

개별공시지가의 결정 · 공시는 2005년 1월 14일 『지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률』 전문 개정시 지방이양추진위원회의 권고로 종전 건설교통부장관의 확인 및 중앙토지평가위원회(현 중앙부동산평가위원회)의 심의 과정이 생략되어 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조에 의하여 시장 · 군수 · 구청장이 매년 5월 31일까지 결정 · 공시하며, 그 절차는 <그림 2-6>과 같다.

시장 · 군수 · 구청장이 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조의 규정에 의거 개별공시지가로 결정한 때에는 지가를 결정한 사실 및 그 지가에 대하여 이의가 있는 자는 이의신청을 할 수 있다는 내용과 신청방법 등을 시 · 군 · 구 및 읍 · 면 · 동 게시판 등에 게시하여야 하고, 토지소유자 등에게도 개별통지 할 수 있다. 또한 시 · 군 · 구에서는 조사대상필지부(지가조사부)를 인쇄, 복사 또는 CD 등 전산매체로 관할 세무서 등 관계행정기관에 제공하여 조세 및 부담금 등의 과세 자료로 활용할 수 있도록 하여야 한다.

결정 · 공시된 지가를 개별통지 할 경우에는 개별공시지가결정통지문을 작성하여 토지소유자에게 우편 또는 직접 교부하되, 통지문에는 개별공시지가의 결정에 관한 사항(토지소재지, 지목, 전체 · 공시면적, 전년도지가, 당해연도지가)과 결정지가에 대하여 이의가 있을 경우에는 이의신청 제출기간, 제출장소 등을 명시하여 교부하여야 한다.

<그림 2-5> 개별공시지가 결정·공시 절차

내 용	절 차
· 대상토지에 대한 공부조사, 도면조사, 현지조사	토지특성조사
· 원칙적으로 1개 표준지 선정 - 대상토지와 같은 용도지역 내 유사가격권의 표준지 중에서 토지이용 현황이 유사한 표준지를 선정	비교표준지 선 정
· 비교표준지와 조사대상토지의 특성 차이에 해당하는 가격배율 산출(토지가격비준표 사용)	특성비교 및 가격배율산출
· 비교표준지 가격에 가격배율을 곱하여 지가산정	지 가 산 정
	검증
· 산정지가에 대하여 표준지 공시지가, 인근토지 가격 등을 고려하여 감정평가사의 검증을 받아 적정하다고 판단되는 가격으로 지가열람을 실시한 후 시·군·구 부동산평가위원회의 심의	지 가 열 람
	검증
· 시장·군수·구청장이 결정하여 공시	시·군·구 부동산 평가 위원회심의
	결정·공시
· 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 이의신청하고 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 심사하여 그 결과를 신청인에게 통지	이 의 신 청
	검증
	이의신청처리

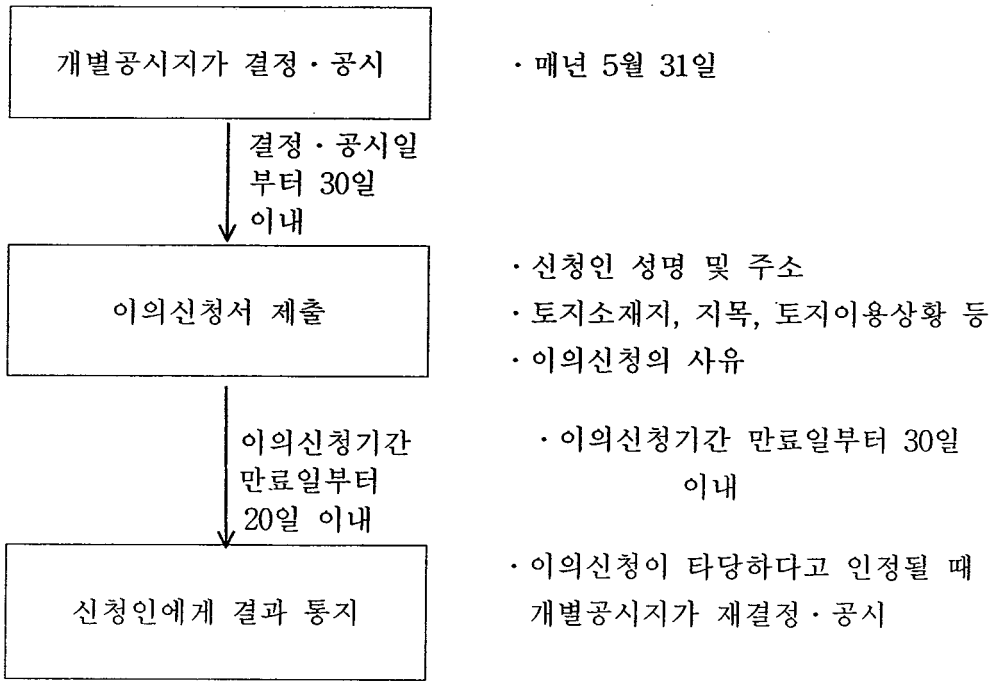
자료: 건설교통부, 「2005년도 지가공시에 관한 년차보고서」, 2005, p.119.

3. 개별공시지가 이의신청

가. 이의신청 절차

결정된 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 신청인의 성명 및 주소 토지의 소재지·지목·토지이용상황 등과 이의신청 사유를 기재하여 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있으며, 시장·군수·또는 구청장은 법률에서 정한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청이 타당하다고 인정될 때에는 당해 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다. 이를 요약하면 <그림 2-6>과 같다.

<그림 2-6> 개별공시지가 이의신청 절차



나. 이의신청 처리

개별공시지가에 대하여 이의가 있는 토지소유자 및 이해관계인이 개별공시지가가 결정된 날로부터 30일 이내에 개별공시지가 이의신청서를 작성하여 토지소재지 시장·군수·구청장에게 제출하면 담당 공무원은 이의신청 토지 전량에 대하여 현지출장 재확인 및 관련자료 재검토를 실시하고 토지특성조사의 적정성 여부, 비교표준지 선택의 적정성 여부, 비준표적용 적정성 여부, 지가균형 여부 등을 판단하여 「개별공시지가 이의신청 사항 검토처리서」를 작성 후 건설교통부에서 지정한 시·군·구 자문 감정평가사의 검증을 거쳐서 시·군·구에 설치되어 있는 부동산평가위원회[19]에 상정한다.

참고로 본 연구에서는 서울특별시를 대상으로 이의신청사례를 분석하였으므로 시·군·구의 부동산평가위원회의 구성 및 기능에 대하여 간략히 살펴보도록 하겠다. 이해를 돕기 위해 서울특별시종로구부동산평가위원회 조례를 기준으로 알아보면,

우선 부동산평가위원회의 구성은 위원장 1인을 포함한 10인 이상 15인 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 부구청장이 되고 부위원장은 위원 중에서 호선한다. 그리고 위원은 부동산가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 당해 지역사정에 정통한 자 또는 시민단체(비영리민간단체지원법 제2조의 규정에 의한 비영리민간단체를 말한다)에서 추천한 자 중에서 시장·군수 또는 구청장이 위촉하는 자로써 관계공무원 중 5인 이내, 관할세무서 평가담당공무원, 한국감정원 소속 감정평가사, 금융기관의 임직원, 공인중개사, 토지·주택 등에 관한 이론을 전공한 조교수 이상인 자와 기타 구청장이 부동산가격 공시평가 업무에 필요하다고 인정하는 자 중에서 10인 이내로 구성한다.

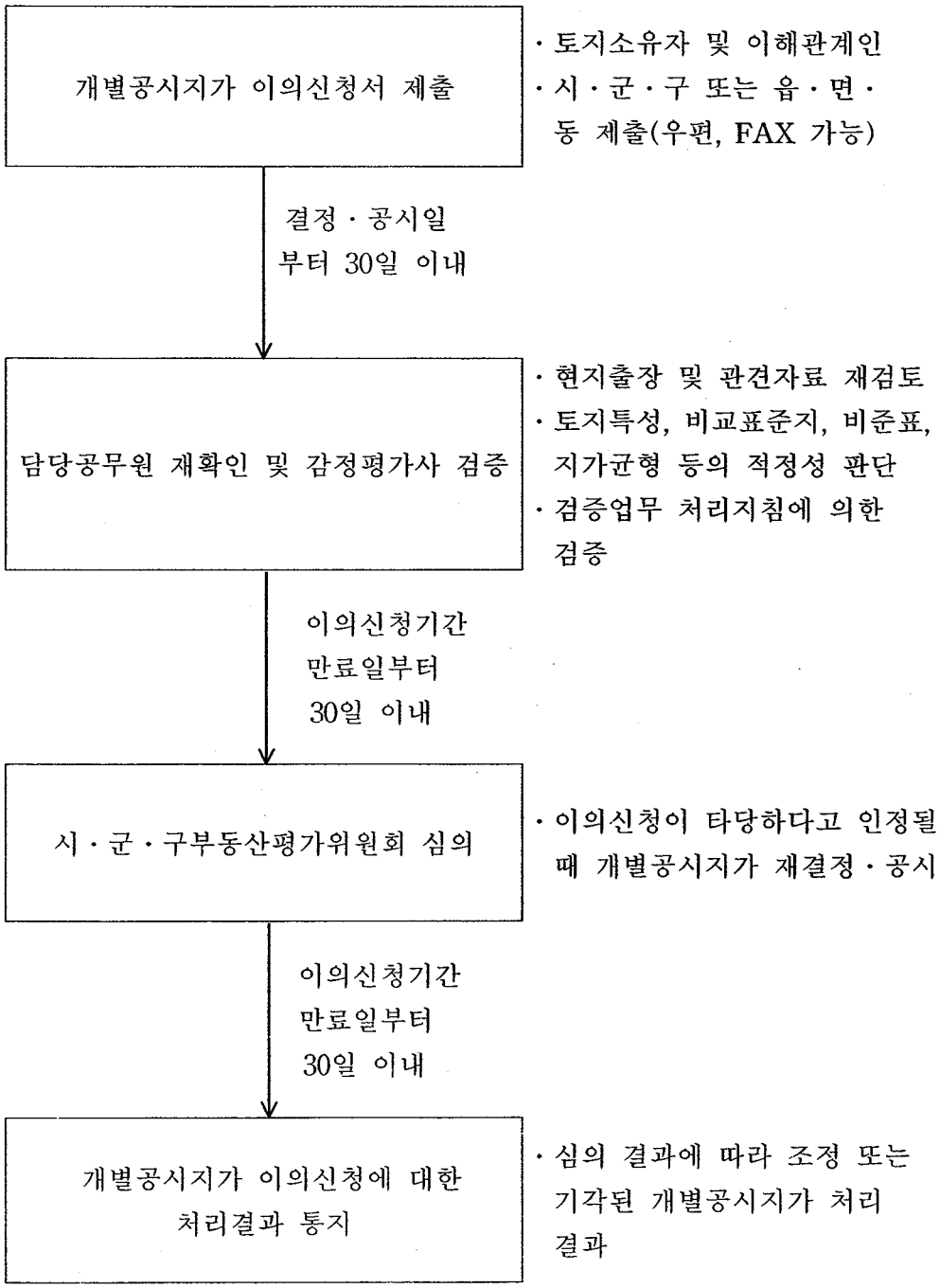
다음으로 부동산평가위원회의 기능을 보면 개별공시지가의 결정·공시에 관

19) 건설교통부장관 또는 시장·군수·구청장 소속하에 표준지 공시지가 및 개별공시지가 등의 심의를 위하여 구성된 위원회를 말하며, 중앙부동산평가위원회와 시·군·구부동산평가위원회가 있다. 『(구)지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률』이 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』로 법명이 바뀌면서 구법상의 명칭이었던 토지평가위원회가 부동산평가위원회로 변경되었다(법명 변경일: 2005. 1. 14.).

한 사항, 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 개별주택가격의 결정에 관한 사항, 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항과 그 밖에 시장·군수·구청장이 부의하는 사항에 대한 심의를 하기 위하여 부동산평가위원회를 설치하여 둔다.

부동산평가위원회에 상정된 심의 안건은 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 의결된 결과에 따라 개별공시지가의 재결정·공시를 거쳐 토지소유자 및 이해관계인에게 서면으로 개별공시지가 이의신청에 대한 처리결과를 통지한다. 이의신청 처리에 대한 흐름도는 <그림 2-7>과 같다.

<그림 2-7> 개별공시지가 이의신청 처리 흐름도



제 3 장 개별공시지가 이의신청 유형별 사례분석

제 1 절 2004년~2006년도 개별공시지가 결정·공시 현황

1. 서울특별시 지가변동 현황

가. 2004년도 지가변동 현황

서울특별시의 2004년도 개별공시지가 변동률은 16.61%가 상승하여 전년도의 21.52%보다 상승세가 다소 둔화되었다. 이는 정부의 지속적인 부동산 안정대책 추진 등에 따라 안정세를 나타내었으며, 저금리와 실물경기 회복에 대한 기대감 등으로 부동산 대체투자 수요의 소폭 증가가 지가의 완만한 상승을 주도하면서 지난 한 해 동안의 지가동향에 대한 지가변동률은 5.23%의 상승세를 보였으며, 2004년도 표준지 공시지가 변동률도 지가동향의 상승에 따라 15.52% 수준으로 결정되었고, 표준지 공시지가를 기준으로 산정한 개별공시지가 또한 16.61%의 상승세를 나타내고 있다.

지역적으로 서초, 강남구가 주상복합아파트, 저밀도재건축아파트에 대한 재건축 기대심리로 22.9%, 22.5%의 큰 상승폭을 나타내었고, 고속철도 개통에 따른 역사부지와 뉴타운 개발로 용산구가 21.4%, 그 다음으로 송파구 20.8%, 강동구 20.5%순으로 높은 상승폭을 나타냈고, 상대적으로 도봉구가 가장 낮은 9.7%, 중구 10.6%, 영등포구가 11.1%의 변동률을 나타냈다.

용도지역별로는 주거지역이 15.80%, 상업지역 18.31%, 공업지역 23.7%, 녹지지역인 개발제한구역이 20.52%의 변동률을 보여 공업지역과 녹지지역을 중심으로 지가가 상승하였으며, 공업지역은 아파트형공장 등의 개발로, 녹지지역은 개발제한구역 해제에 따른 기대심리 등으로 상승폭이 크게 나타났다. 또한 각종 개발사업과 재건축지역, 용도지역이 변경된 지역과 지하

철 역사 주변의 환경변화 등 도시기반시설이 확충된 지역을 중심으로 지가 변동률이 현저한 상승세를 보였다. 2004년 1월 1일 기준으로 결정·공시 현황은 <표 3-1>, 용도지역별 지가수준은 <표 3-2>, 지목별 지가수준은 <표 3-3>과 같다.

<표 3-1> 2004. 1. 1. 기준 서울특별시 개별공시지가 결정·공시 현황

(단위: 필지수)

구	전 체(A)			조 사 대 상(B)			비율 (B/A)%	표준지
	계	사유지	국·공유지	계	사유지	국·공유지		
계	1,088,944	904,972	183,972	906,012	802,183	103,829	83.3	32,490
종로구	57,095	51,761	5,334	44,764	36,600	8,164	78.4	2,050
중 구	41,476	29,127	12,349	31,485	26,685	4,800	76.7	1,700
용산구	48,620	39,807	8,813	35,457	29,688	5,769	72.9	1,230
성동구	38,092	30,476	7,616	33,980	29,160	4,820	89.2	1,070
광진구	35,340	31,109	4,231	29,013	26,952	2,061	82.1	1,140
동대문구	52,013	44,003	8,010	42,560	39,314	3,246	81.8	1,480
중랑구	41,805	36,979	4,826	37,058	35,623	1,435	88.6	1,140
성북구	78,392	65,281	13,111	74,266	62,870	11,396	94.7	2,320
강북구	48,881	42,044	6,837	46,414	40,193	6,221	94.9	1,380
도봉구	24,593	20,260	4,333	23,644	19,574	4,070	96.1	740
노원구	22,811	16,782	6,029	17,404	15,586	1,818	75.8	740
은평구	63,208	54,148	9,060	49,935	46,999	2,936	79.0	1,560
서대문구	53,550	39,370	14,180	39,281	34,423	4,858	73.5	1,740
마포구	59,374	43,281	16,093	48,032	40,304	7,728	80.8	1,540
양천구	25,990	23,145	2,845	22,740	21,648	1,092	87.5	800
강서구	49,309	37,336	11,973	41,720	35,829	5,891	84.6	1,250
구로구	43,416	39,001	4,415	34,817	31,451	3,366	80.2	1,060
금천구	23,595	20,479	3,116	19,275	18,027	1,248	81.5	760
영등포구	46,278	36,142	10,136	41,307	34,452	6,855	89.2	1,360
동작구	46,912	42,381	4,531	36,761	33,317	3,444	78.5	1,350
관악구	48,012	46,440	1,572	39,652	36,873	2,779	82.5	1,360
서초구	36,905	29,082	7,823	29,875	26,441	3,434	81.0	1,340
강남구	36,043	30,273	5,770	32,160	28,848	3,312	89.3	1260
송파구	35,634	29,081	6,553	28,560	26,870	1,690	80.1	1,110
강동구	31,600	27,184	4,416	25,852	24,456	1,396	81.8	1,010

자료: 서울특별시, 「2004년도 개별공시지가 완료보고서」, 2004.

<표 3-2> 용도지역별 지가수준

(단위: 원/㎡)

구 분	최 고 지 가		최 저 지 가	
	소 재 지	공시지가	소 재 지	공시지가
상업지역	중구 충무로1가 24-2 (스타벅스커피전문점)	41,900,000	노원구 월계동85 (성신양행)	900,000
주거지역	강남구 대치동 670 (동부센트레빌)	5,000,000	종로구 부암동 251-22 (주거나지)	91,300
공업지역	성동구 성수동1가 656-447 (진성아크릴공장)	2,720,000	금천구 독산동 721-14 (공업나지)	451,000
녹지지역	강남구 일원동157-9 (밭)	877,000	도봉구 도봉동 산50-1 (자연림)	2,820

<표 3-3> 지목별 지가수준

(단위: 원/㎡)

구분	최고지가		최저지가	
	소재지	공시지가	소재지	공시지가
전	구로구 오류동 157-9 (삼성병원 주변, 밭)	1,200,000	은평구 진관내동 20 (밭)	16,000
답	송파구 장지동 247-1 (논)	823,000	강서구 개화동 600-2 (개화사거리 남서쪽 답)	30,000
대	중구 충무로1가 24-2(개) (스타벅스커피전문점)	41,900,000	종로구 부암동 9-1 (주택)	39,200
임야	강남구 도곡동 199-5 (개포병원 뒤 임야)	2,080,000	도봉구 도봉동 산50-1 (자연림)	2,820
공장용지	성동구 성수동1가 656-447 (진성아크릴공장)	2,720,000	강남구 세곡동 19-1 (천마레미콘)	681,000
잡종지	중로구 서린동 68 (주차장)	14,900,000	서대문구 홍은동 10-36 (절개토지)	7,610

자료: 서울특별시, 「2004년도 개별공시지가 완료보고서」, 2004.

나. 2005년도 지가변동 현황

2005년도 전국의 개별공시지가 총액이 전년(18.58%) 대비 18.94% 상승해 처음으로 2000조 원을 넘어섰다. 그 이유로는 정부가 공시지가 현실화율을 높이기 위해 개별공시지가의 시세반영율을 91%까지 상향시킨 것이 큰 요인으로 작용하였으며, 수도권과 충청권 등 대규모 개발예정지의 시세가 반영되어 높은 상승률을 주도한 것으로 보인다.

그러나 서울특별시 개별공시지가의 변동률은 11.58%가 상승하여 지난해의 16.61%보다 상승세가 다소 둔화되었으며, 지난 한 해 동안의 지가동향에 대한 지가변동률은 3.9%로 실제 땅값의 상승률은 약세를 보이고 있다. 이는 정부의 지속적인 부동산 안정대책 추진 등에 따라 안정세를 나타내었으며, 지역적으로 보면 종로구가 도심재개발구역 지정 및 청계천 복원사업 추진에 따른 기대심리로 15.36%가 상승했고, 용산구가 22.21% 상승하여 서울시 25개 자치구 중 가장 높은 상승률을 나타냈는데 그 요인으로는 용산역 고속철도 개통과 한남 뉴타운 개발 및 용산 미군기지 이전 확정에 따른 대규모 공원조성 및 주변 주상복합 건설 등이 호재로 작용하여 서울특별시 평균 상승률의 2배 이상을 상회하는 높은 수치를 보였다. 또한 은평구는 은평 뉴타운 개발 활성화로 인한 상승으로 19.16%를, 마포구는 월드컵공원 주변 상암 디지털미디어시티(DMC)를 중심으로 인근 아파트 밀집지역 개발 활성화에 따른 투자욕구 상승으로 17.26%의 높은 상승률 나타냈다. 아울러 서남권 개발계획에 포함된 구로구가 15.77%, 마곡지구 개발계획이 추진 중인 강서구가 15.40%를 기록하여 서울시 상승률 폭을 주도하고 있으며, 반면 전년도 서울특별시 25개 자치구 중 22.9%, 22.5%의 높은 상승률을 기록한 서초구와 강남구는 각각 11.4%, 6.91%로 서울시 평균에도 미치지 못하는 약세를 나타냈는데, 그 요인으로는 8.31부동산정책 발표를 앞두고 정부의 투기수요 억제를 위한 종합부동산세 대상 기준 금액하향(9억 원 → 6억 원)으로 보유세 가중에 따른 부담 증가, 재건축아파트의 개발부담금 부과 예정으로 재건

축시장 위축 및 실거래가 신고 실시 예정 등 각종 부동산 투기수요 억제 대책이 강남권 지역의 지가상승 약세 요인으로 크게 작용한 것으로 나타나고 있다.

<표 3-4> 2005. 1. 1. 기준 서울특별시 개별공시지가 결정·공시 현황

(단위: 필지수)

구	전 체(A)			조 사 대 상(B)			비율 (B/A)%	표준지
	계	사유지	국·공유지	계	사유지	국·공유지		
계	1,075,769	857,183	218,586	888,314	794,205	94,109	82.8	32,495
종로구	55,953	39,973	15,980	42,680	36,377	6,303	76.3	2,050
중 구	41,188	28,983	12,205	31,185	28,939	2,246	75.7	1,700
용산구	48,445	32,091	16,354	35,388	30,040	5,348	73.0	1,230
성동구	37,567	30,108	7,459	33,531	28,777	4,754	89.3	1,070
광진구	35,116	30,970	4,146	28,879	26,875	2,004	82.2	1,140
동대문구	50,857	42,951	7,906	41,429	38,387	3,042	81.5	1,480
중랑구	41,563	36,723	4,840	36,776	35,245	1,531	88.5	1,140
성북구	76,740	63,572	13,168	72,633	61,159	11,474	94.6	2,320
강북구	46,487	39,865	6,622	44,057	38,863	5,194	94.8	1,380
도봉구	24,300	20,044	4,256	23,347	19,275	4,072	96.1	745
노원구	22,696	16,734	5,962	17,225	15,413	1,812	75.9	740
은평구	63,322	54,043	9,279	49,973	46,891	3,082	78.9	1,560
서대문구	53,668	39,293	14,375	39,511	34,495	5,016	73.6	1,740
마포구	57,973	41,573	16,400	44,267	39,379	4,888	76.4	1,540
양천구	25,958	22,991	2,967	22,710	21,623	1,087	87.5	800
강서구	49,358	36,902	12,456	41,159	35,147	6,012	83.4	1,250
구로구	43,449	32,335	11,114	34,943	31,108	3,835	80.4	1,060
금천구	20,881	17,876	3,005	17,683	15,880	1,803	84.7	760
영등포구	46,089	36,013	10,076	39,199	34,410	4,789	85.1	1,360
동작구	46,292	36,983	9,309	36,034	32,770	3,264	77.8	1,350
관악구	47,730	41,628	6,102	39,405	36,635	2,770	82.6	1,360
서초구	36,795	29,069	7,726	29,815	26,373	3,442	81.0	1,340
강남구	36,022	30,239	5,783	32,136	28,806	3,330	89.2	1260
송파구	35,587	28,968	6,619	28,400	26,786	1,614	79.8	1,110
강동구	31,733	27,256	4,477	25,949	24,552	1,397	81.8	1,010

자료: 서울특별시, 「2005년도 개별공시지가 완료보고서」, 2005.

<표 3-5> 용도지역별 지가수준

(단위: 원/㎡)

구분	최고지가		최저지가	
	소재지	공시지가	소재지	공시지가
상업지역	중구 충무로1가 24-2 (스타벅스커피전문점)	42,000,000	노원구 월계동85-7 (유통업무)	950,000
주거지역	강남구 대치동 670 (동부센트레빌)	5,400,000	종로구 부암동 333-3 (주거나지)	86,200
공업지역	성동구 성수동1가 656-447 (진성아크릴공장)	3,100,000	금천구 독산동 721-14 (공업나지)	595,000
녹지지역	송파구 장지동 247-1 (논)	1,150,000	도봉구 도봉동 산50-1 (자연림)	3,760

<표 3-6> 지목별 지가수준

(단위: 원/㎡)

구분	최고지가		최저지가	
	소재지	공시지가	소재지	공시지가
전	구로구 오류동 182-35 (밭)	1,380,000	은평구 진관내동 12 (밭)	37,200
답	송파구 장지동 247-1 (논)	1,150,000	강서구 개화동 600-2 (개화사거리 남서쪽 답)	37,200
대	중구 충무로1가 24-2 (스타벅스커피전문점)	42,000,000	종로구 부암동 70-2 (주거나지)	44,100
임야	강남구 도곡동 199-5 (개포병원 뒤 임야)	2,220,000	도봉구 도봉동 산50-1 (자연림)	3,760
공장용지	성동구 성수동1가 656-447 (진성아크릴)	3,100,000	강남구 세곡동 19-1 (천마레미콘)	749,000
잡종지	중로구 서린동 68 (주차장)	16,800,000	서대문구 홍은동 10-36 (절개토지)	7,460

자료: 서울특별시, 「2005년도 개별공시지가 완료보고서」, 2005.

다. 2006년도 지가변동 현황

2006년도 서울특별시 개별공시지가의 변동률(국·공유지를 제외한 사유토지)은 20.15%가 상승하여 지난해 11.6%와 대비하여 8.55%의 큰 폭으로 상승하여 최근 3년 전국 평균(18.56%)치를 웃도는 상승세를 기록하였다. 이는 지난 한 해 동안의 지가동향에 대한 지가변동률이 4.98%로 실제 땅값의 상승률 보다 4배 이상 오른 상승치를 나타내어 정부의 개별공시지가(과세시가)와 현 실거래가의 격차를 좁히기 위한 의지가 표출된 것으로 보인다. 2006년도 표준지 공시지가 변동률도 지가 동향의 상승에 따라 21.68% 수준으로 결정되었고, 표준지 공시지가를 기준으로 산정한 개별공시지가 또한 20.15%의 상승세를 나타내고 있다.

2006년도 표준지의 수는 개별주택가격조사와 중복되는 개별공시지가 표준지를 제외하였고 이에 따라 개별공시지가 결정 필지수도 단독주택 및 다가구주택의 토지특성을 가지고 있는 필지는 개별공시지가 조사대상에서 제외되어 전년도 32,495필지였던 표준지 수가 29,367필지로 10.6%가 감소하였고 개별공지지가 결정 필지는 전년도 888,314필지에서 599,372필지로 48.2%가 감소하여 1표준지당 개별공시지가 적용 필지수가 전년도 27.3필지에서 20.4필지로 감소한 것으로 조사되어 금년에는 개별공시지가 산정에 표준지 대비 정밀도가 전년에 비해 더욱 세밀해진 것으로 분석되었다.

지역별로 개별공시지가 변동률을 알아보면 현실화율을 가장 많이 반영한 강남·송파·서초 등 속칭 버블세븐[20] 지역 중 대표적인 상승 주도 지역으로 각각 26.8%, 26.1%, 22.0%가 상승했고 강동구는 버블세븐 지역에 면하고 있으며 대규모 택지개발 호재에 힘입어 상승률이 크게 올라 22.0%의 상승세를 나타낸 것으로 분석되고 있다. 또한 전년도의 각종 대규모 개발 호재와 미군기지 이전 확정에 따른 공원조성 등으로 큰 폭 상승했던 용산구도

---

20) 청와대 홈페이지에 새로 시작한 부동산기획 시리즈에서 "버블 세븐"이라는 이름이 등장했다. 서울 강남·서초·송파구와 목동·분당·평촌·용인 등 집값 거품이 낀 7개 지역을 일컬어 지어낸 명칭.

꾸준한 상승세로 20.0%의 상승률을 보였으며, 동작 · 관악 · 마포 · 금천 · 강서 등이 전년에 이어 계속 진행되는 택지개발 등의 건설 호재로 인하여 각각 21.3%, 17.3%, 17.5%, 16.0%, 16.3% 상승하여 실거래가에 육박하는 상승세를 이어가고 있으며, 은평구가 은평 뉴타운 개발의 진행이 꾸준히 순항됨에 따라 23.2%로 대폭 상승하였다. 특히, 예년에 상대적으로 상승폭이 낮았던 중구 · 강북구 · 도봉구 · 영등포구 등이 전년 대비 2배가량의 상승폭을 나타내며 개별공시지가 현실화를 반영하여 각각 16.9%, 13.2%, 12.5%, 15.6%의 상승폭으로 25개 자치구중 중상위권의 상승률을 나타낸 것으로 분석되었다.

<표 3-7> 2006. 1. 1. 기준 서울특별시 개별공시지가 결정·공시 현황

(단위: 필지수)

구	전 체(A)			조 사 대 상(B)			비율 (B/A)%	표준지
	계	사유지	국·공유지	계	사유지	국·공유지		
계	1,064,388	847,875	216,513	599,372	499,777	99,595	56.4	29,367
종로구	55,578	39,799	15,779	33,717	27,540	6,177	60.7	1,895
중 구	41,044	29,002	12,042	27,706	23,493	4,213	67.5	1,634
용산구	48,363	32,258	16,105	25,219	19,893	5,326	52.1	1,094
성동구	36,281	28,876	7,405	24,312	18,716	5,596	67.0	977
광진구	34,951	30,828	4,123	14,797	12,924	1,873	42.3	1,013
동대문구	50,044	42,246	7,798	24,777	21,879	2,898	49.5	1,308
중랑구	41,626	36,636	4,990	18,200	16,671	1,529	43.7	1,012
성북구	75,317	62,726	12,591	50,115	37,687	12,428	66.5	2,035
강북구	45,457	38,798	6,659	25,070	20,420	4,650	55.2	1,203
도봉구	24,106	19,851	4,255	15,641	11,635	4,006	64.9	679
노원구	22,086	16,219	5,867	12,267	10,498	1,769	55.5	675
은평구	61,934	53,160	8,774	30,014	27,281	2,733	48.5	1,402
서대문구	53,879	39,218	14,661	26,413	21,214	5,199	49.0	1,548
마포구	56,814	40,880	15,934	31,664	26,684	4,980	55.7	1,374
양천구	25,769	22,772	2,997	16,085	13,821	2,264	62.4	724
강서구	48,954	36,436	12,518	29,731	23,761	5,970	60.7	1,146
구로구	43,356	32,276	11,080	27,373	23,281	4,092	63.1	943
금천구	20,786	17,834	2,952	9,733	7,990	1,743	46.8	677
영등포구	45,688	35,675	10,013	26,064	21,362	4,702	57.0	1,252
동작구	45,238	35,920	9,318	20,252	16,978	3,274	44.8	1,180
관악구	47,591	41,505	6,086	24,585	20,044	4,541	51.7	1,214
서초구	36,184	28,602	7,582	23,948	20,501	3,447	66.2	1,252
강남구	36,087	30,107	5,980	25,856	22,465	3,391	71.6	1,189
송파구	35,428	29,080	6,348	19,311	17,960	1,351	54.5	1,030
강동구	31,827	27,171	4,656	16,522	15,079	1,443	51.9	911

자료: 서울특별시, 「2006년도 개별공시지가 완료보고서」, 2006.

<표 3-8> 용도지역별 지가수준

(단위: 원/㎡)

구 분	최 고 지 가		최 저 지 가	
	소 재 지	공시지가	소 재 지	공시지가
상업 지역	중구 충무로1가 24-2 (파스쿠찌커피전문점)	51,000,000	노원구 월계동85-7 (유통업무)	1,050,000
주거 지역	강남구 대치동 670 (동부센트레빌)	9,100,000	종로구 부암동 251-53 (주거나지)	100,000
공업 지역	성동구 성수동1가 656-335 (풍성공업)	4,700,000	금천구 독산동 721-14 (공업나지)	694,000
녹지 지역	강서구 외발산동 265-1(밭)	1,390,000	중랑구 신내동 산139 (자연림)	13,800

<표 3-9> 지목별 지가수준

(단위: 원/㎡)

구분	최고지가		최저지가	
	소재지	공시지가	소재지	공시지가
전	구로구 오류동 182-35 (밭)	1,660,000	은평구 진관내동 6 (밭)	24,700
답	송파구 장지동 598-1 (논)	1,270,000	강서구 개화동 600-2 (개화사거리 남서쪽 답)	44,400
대	중구 충무로1가 24-2 (스타벅스커피전문점)	51,000,000	종로구 부암동 70-2 (주거나지)	51,100
임야	강남구 도곡동 199-5 (개포병원 뒤 임야)	2,400,000	도봉구 도봉동 산50-1 (자연림)	3,940
공장 용지	성동구성수1동가656-335 (공업용)	4,700,000	금천구 시흥동 996-8 (공업용)	544,000
잡종지	중로구 서린동 68 (주차장)	18,900,000	서대문구 홍은동 10-36 (축구장)	8,320

자료: 서울특별시, 「2006년도 개별공시지가 완료보고서」, 2006.

<표 3-10> 연도별 개별공시지가 변동률 현황

(단위: %)

구 분	2004년도	2005년도	2006년도
전 국	**18.58**	**18.94**	**18.56**
서울시	**16.61**	**11.58**	**19.3**
종로구	15.10	15.36	13.8
중 구	10.60	8.95	16.9
용산구	21.40	22.21	20.0
성동구	19.60	7.79	14.8
광진구	16.30	9.48	12.9
동대문구	18.20	9.02	12.3
중랑구	16.50	10.19	10.9
성북구	12.97	11.36	16.3
강북구	11.90	6.66	13.2
도봉구	9.70	6.74	12.5
노원구	13.60	9.62	10.1
은평구	16.06	19.16	23.2
서대문구	12.10	15.00	13.1
마포구	16.10	17.26	17.5
양천구	17.50	6.07	15.8
강서구	15.10	15.40	16.3
구로구	18.60	15.78	10.2
금천구	11.90	8.21	16.0
영등포구	11.10	9.85	15.6
동작구	15.60	14.43	21.3
관악구	17.20	12.61	17.3
서초구	22.90	11.40	22.0
강남구	22.50	6.91	26.8
송파구	20.80	10.40	26.1
강동구	20.50	10.40	22.0

※ 2006년 변동률: 국·공유지를 제외한 사유 토지의 변동률은 20.15%임.

자료: 서울특별시, 「2006년도 개별공시지가 완료보고서」, 2006.

<표 3-11> 연도별 개별공시지가 합산액 현황

(단위: 백만 원)

구 분	2004년도	2005년도	2006년도
서울시	**576,963,188**	**658,886,090**	**625,946,964**
종로구	26,628,182	29,731,406	27,671,047
중 구	29,814,427	32,231,976	31,069,463
용산구	20,922,091	29,747,394	30,012,127
성동구	15,978,351	17,390,402	17,100,098
광진구	16,192,960	17,541,301	15,012,608
동대문구	15,535,804	16,851,916	13,713,767
중랑구	11,501,741	12,369,013	9,132,171
성북구	20,382,357	22,581,199	19,663,002
강북구	10,369,538	11,026,132	9,212,487
도봉구	11,783,245	12,308,742	10,808,007
노원구	18,486,127	19,960,755	18,275,241
은평구	13,728,075	16,180,229	13,594,037
서대문구	13,193,880	16,278,638	13,695,218
마포구	25,443,425	28,825,979	26,430,043
양천구	19,423,514	22,722,962	22,578,453
강서구	23,426,019	35,933,529	24,999,963
구로구	15,994,878	18,446,108	18,029,648
금천구	9,574,657	10,965,165	9,859,270
영등포구	25,387,008	27,946,545	27,722,060
동작구	14,182,084	16,015,610	13,577,557
관악구	16,644,795	18,553,245	16,531,844
서초구	46,988,124	55,861,159	58,481,794
강남구	83,840,704	89,931,496	96,140,811
송파구	48,964,290	54,295,307	58,200,715
강동구	22,576,914	25,200,883	24,435,534

자료: 서울특별시, 「2006년도 개별공시지가 완료보고서」, 2006.

2. 5개 자치구 지가변동 현황

가. 종로구

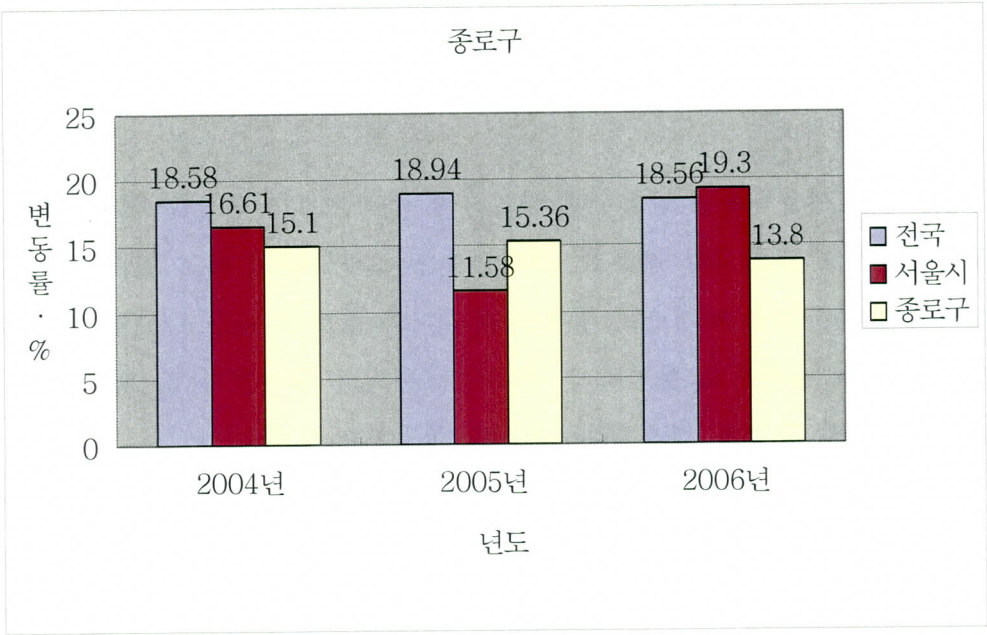
(1) 지역개황 및 지가동향

종로구는 수도 서울의 중심부에 자리 잡고 있으며, 북쪽으로는 북한산·인왕산·낙산을 등에 지고 풍수지리학상 용이 호랑이를 품고 있는 형상으로 고도 600년 역사의 경복궁·창덕궁·창경궁 등 왕궁 터를 중심으로 조성되어 전체적인 지세는 북고 남저의 형태를 이루고 있다. 남쪽으로는 문화와 상업의 중심지인 종로·청계로·대학로·인사동·가회동 북촌마을 등 완경사 및 평지로 이루어져 있고, 서쪽으로는 업무시설과 세종문화회관 등 문화시설이 어우러져 있으며, 동쪽으로는 동대문을 중심으로 좌·우 도로변 각종 전문 시장(금·은 귀금속상가, 시계상가, 원단상가, 책 상가, 문구·완구상가 등)이 성시를 이루어 중소기업을 육성하고 명품·명가의 거리로 지속적인 각광을 받고 있으며 대표 주거지역인 숭인·창신 지역은 약 경사지로 종로구 전체 주거인구의 26%가 거주하는 대단위 주거지역으로 구성되어 있다.

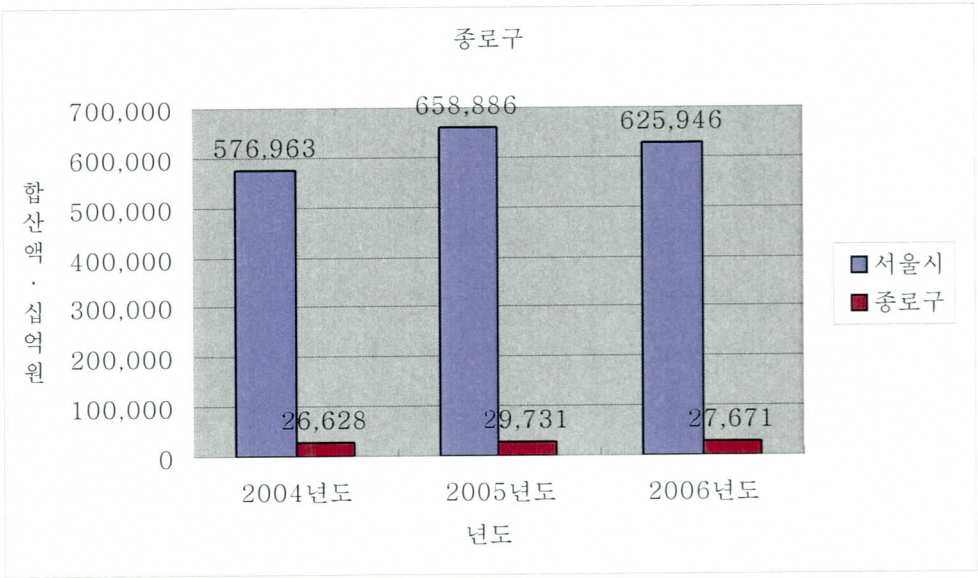
아울러 주요 권역별 지역 개황을 살펴보면, 우선 종로 1~4가 인사동 권역은 역사와 전통의 문화지구로 세계인이 찾는 문화관광도시의 선두적인 명소로서 지난 2002년 월드컵 축구 붐 조성 이후 지속적인 발전을 거듭하고 있으며, 청계천 권역은 복원 관련사업의 원활한 추진으로 2005. 10. 1. 역사적인 복원사업이 완료되어 낡고 어둡던 청계로변에 맑은 물과 싱그러운 새소리를 들을 수 있는 도심권의 새로운 주상복합지역으로 다시 태어나 맑고 깨끗한 개천이라는 청계천의 옛 명성을 되찾았다. 또한 서쪽 통일로의 시작지점에 위치한 교남동 뉴타운 지역은 서북부의 낙후된 주거환경을 주변 환경과 조화된 뉴타운으로 탈바꿈시켜 통일로 향한 염원의 출발지로 거듭 나

고자 사업에 박차를 가하고 있으며, 사직·내수 도심재개발지역은 2003년 말 준공된 각종 주상복합 아파트를 축으로 사대문 안의 경복궁·경희궁·사직단 등과 세종문화회관 비롯한 문화시설들과 신·구의 조화를 이룬 신개념의 주거공간으로 지속적인 지가 상승을 주도하고 있는 지역이며, 세운상가 일대 도심재개발사업의 원활한 진행으로 인한 투자심리 상승에 따른 지가 상승요인으로 작용하고 있다. 종로구 연도별 개별공시지가 변동률 현황은 <그림 3-1>, 연도별 개별공시지가 합산액 현황은 <그림 3-2>와 같다.

<그림 3-1> 종로구 연도별 개별공시지가 변동률 현황



<그림 3-2> 종로구 연도별 개별공시지가 합산액 현황



나. 강동구

(1) 지역개황 및 지가동향

강동구는 서울특별시 남동단에 위치하며, 북측으로는 한강을 경계로 광진구 및 경기도 구리시와 접하고, 서측으로는 송파구와 접하고 있으며, 동측으로는 남한산성을 배경으로 경기도 하남시와 경계를 이루고 있다. 지형지세는 대체로 남향으로 완만하게 경사진 구릉지의 구시가지 및 택지개발지역과 북측 및 동측은 개발제한구역으로 형성되어 있다.

동별 특성을 보면 천호동·길동 일대는 천호대로변 및 길동 역세권 지역으로 상업·업무지대를 이루고 천호 구사거리 주변으로는 시장 및 유흥음식점이 주류를 이루고 있다. 명일동(상업지역)은 복합상가·스포츠센터·백화점 등 상업·업무지대를 이루고 있으며, 성내·둔촌·고덕·암사동 일대는 대단위 아파트단지, 단독주택 밀집지역 및 일부 노선상가지대를 형성하고 있으며, 상일동·하일동·고덕동은 일부 개발제한구역으로 취락구조 개선마을, 근교농경 및 임야지대와 아파트단지 등으로 형성되어 있다.

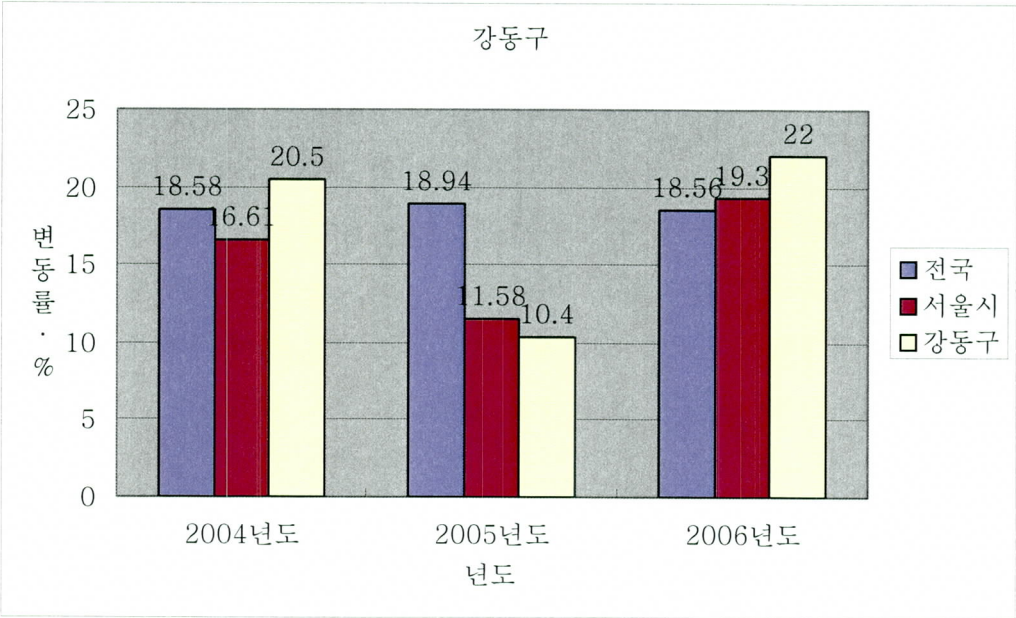
상업지역의 지가동향을 살펴보면 명일동 상업지역은 고덕지구 아파트단지를 배후지로 복합상가, 학원, 백화점, 스포츠시설, 상업·업무용 건물들이 대부분 신축 완료되어 성수기에 있어 꾸준한 지가상승을 유지하고 있으며, 천호 대로변은 현대백화점, 킴스클럽 등 유통시설과 영화관, 대형 업무시설 등이 형성되어 있어 지역 중심으로 발전할 가능성이 있으나, 기존 길동, 천호동 지역의 경우 유흥음식점, 숙박업소 등이 주류를 이루고 있으며 일부는 기존주택가가 형성되어 있어 상업지역으로서 용도전환이 잘 이루어지지 않고 있으나, 최근 천호대로 주변에 오피스텔, 주상복합타운 등이 건설 또는 계획되고 있어 지가 상승 및 지역 환경 개선에 상당한 영향을 미칠 것으로 예상된다.

주거지역은 동별로 이용 상황이 판이한 양상을 보이고 있어 명일동의 경

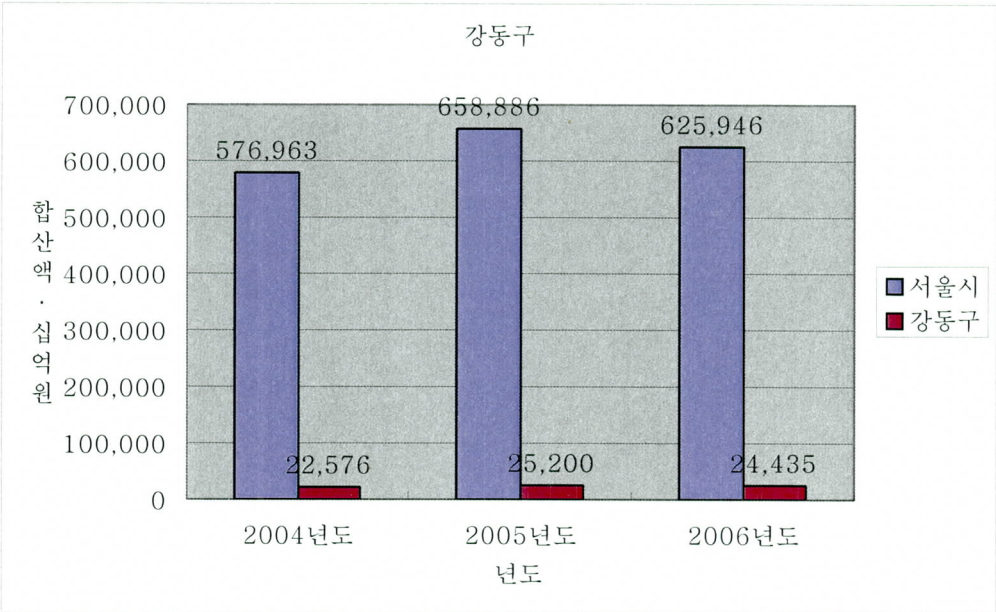
우 명일시장 주변과 한영고교 서측 이주단지는 일반주택과 근린생활시설이 주류를 이루고 있으나, 여타 지역에는 대부분 고밀도 아파트단지를 이루고 있다. 상일동의 경우도 중부고속도로 상일인터체인지 진입로 부근만 단독주택지대이고, 그 여타 지역은 저층 서민아파트단지를 형성하고 있고, 길동의 경우 동측 일원에는 저·고층 아파트단지가 일부 있으나 대부분이 일반단독주택지대이고, 둔촌동의 경우 주거지역 면적의 약 1/2이 둔촌주공아파트 단일단지를 형성하고 있고, 암사·성내·천호동 등은 대부분이 일반주택지대를 형성하고 천호동 고지대 일부를 중심으로 하여 주택재개발을 추진하고 있어 지가 형성에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.[21]

21) 강동구, 「2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서」.

<그림 3-3> 강동구 연도별 개별공시지가 변동률 현황



<그림 3-4> 강동구 연도별 개별공시지가 합산액 현황



다. 마포구

(1) 지역개황 및 지가동향

마포구는 서울의 중서부 한강 하류 연안에 위치한 구로서, 북측으로는 경기도 고양시, 은평구, 서대문구와 접해 있고, 동측으로는 용산구와 경계를 이루고 있으며, 남서쪽으로 한강이 흐르고 있다.

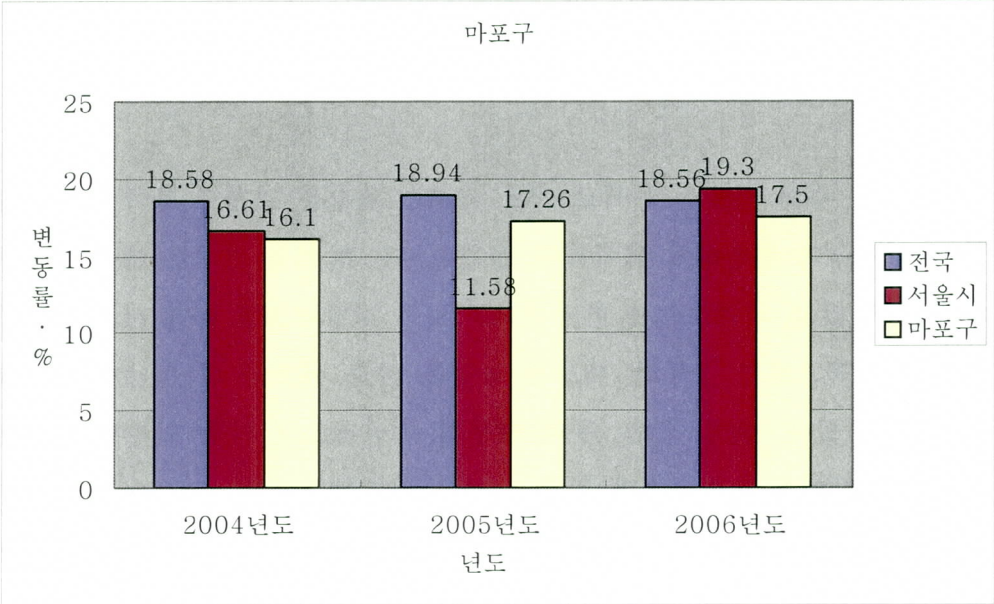
지세는 동고서저로 동측으로 아현, 공덕, 신공덕, 도화, 마포동의 구릉지대이며, 서측은 동교, 서교, 합정, 망원, 연남동의 평지를 이루면서 주택지대로 있는 지역으로서 성산대교, 양화대교, 서강대교, 마포대교 및 지하철 5호선, 2호선을 이용하여 강서지역과 공항동, 영등포동을 연결하는 수도 서울의 관문지역에 위치하고 있어 통과시민이 많은 지역이다. 그리고 주요간선도로는 관문로 역할을 하는 마포, 양화, 성산, 서강, 신촌로가 있으며, 마포로 주변은 도심재개발사업과 불량주택재개발사업 등으로 빌딩숲과 고층아파트가 어우러져 나날이 새로워지는 마포의 발전상을 한눈에 볼 수 있는 지역이며, 지하철 2호선이 경유하는 양화로 주변은 편리한 교통망과 함께 홍익대학교를 중심으로 한 문화예술의 거리 조성과 상업기능 중심지역으로 구성되며, 서편의 성산로 주변 성산동 지역은 시영아파트단지와 잘 정비된 주택지대를 이루고 있다. 다만, 서부한강변은 서울화력(당인리)발전소, 난지도 쓰레기 처리장 등 도심부적격 시설이 위치하고 있어 발전에 장애가 되어 왔으나 난지도 안정화사업과 상암지구택지개발사업이 완료되어 대단위 아파트 단지와 편익시설 및 녹지공간이 조성되었고, 지하철 6호선 및 신공항철도 역세권으로 서울 속의 살기 좋은 지역으로 각광을 받으며 지속적인 지가상승 주도 지역이 되고 있다.

상업지역인 마포로, 신촌로타리, 대흥로, 서강로 주변은 김포-여의도-마포대교-시청을 연결하는 관문으로 가로조건과 교통조건이 양호한 상업·업무지역으로 대부분 대규모 업무용 빌딩부지로 이용 중이며, 도심재개발사

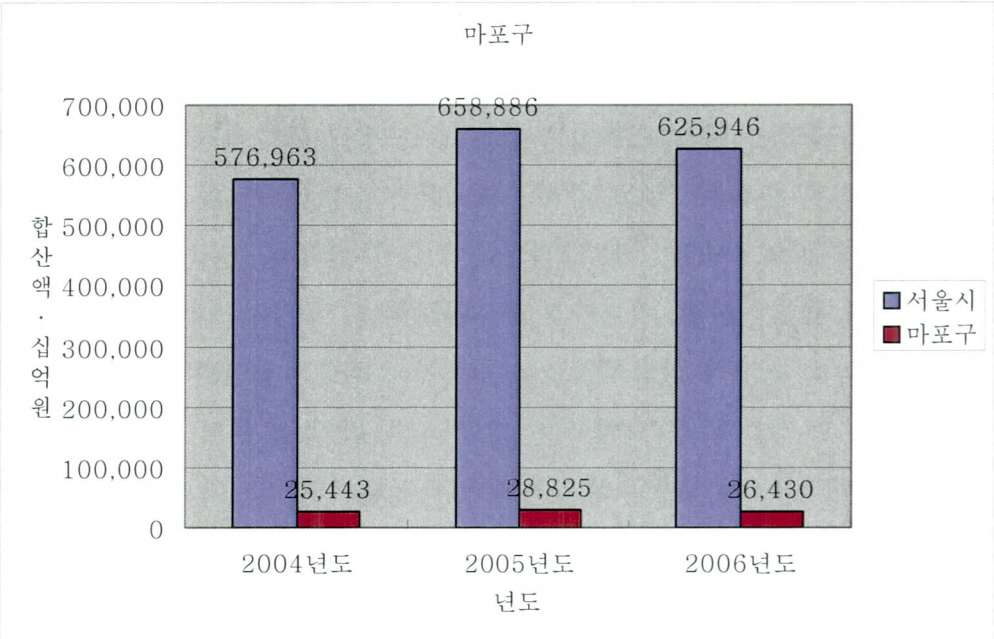
업지구 중 일부가 사업 완료되고 다수의 사업이 계속적으로 진행 중에 있어 최근 상업·업무용 부동산 경기가 활성화되면서 지역 내의 도심재개발사업의 활성화로 인한 지가의 꾸준한 상승세를 보이고 있으며, 주거지역은 경사구릉지와 평지로 구성되어 있고 경사지는 대부분 서민밀집 주택지이나, 근래 불량주택 재개발사업이 활발히 진행 중이고 평지 부분은 대부분 차량 출입이 가능하고 인근에 지하철역, 버스정류장이 소재하는 중급주택지대로 형성되어 있고 최근 재개발사업의 활성화로 인하여 신규재개발사업구역은 지가가 상승하고 있으나, 기존 주택지대는 거래가 한산하며 약보합세를 유지하고 있다.[22]

22) 마포구, 「2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서」.

<그림 3-5> 마포구 연도별 개별공시지가 변동률 현황



<그림 3-6> 마포구 연도별 개별공시지가 합산액 현황



라. 강남구

(1) 지역개황 및 지가동향

강남구는 수도 서울을 동서로 가로 흐르는 한강을 경계로 북쪽으로는 용산구, 성동구와 월편하여 위치하며, 동쪽으로는 탄천을 경계로 하여 송파구와 인접해 있고, 서쪽으로는 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구와 인접하며, 남쪽으로는 구룡산, 대모산 능선을 따라 서초구 및 성남시와 경계를 이루고 있다. 상업, 금융, 무역 업무의 중심지로서 더욱 발전될 것으로 기대되며 상업용 토지수요의 증가로 장기적인 관점에서 지가 수준은 점차 상승할 것으로 예측된다. 지형지세는 대체로 남향으로 완만하게 경사진 구릉지의 택지와 구 남단 개발제한구역의 임야로 형성되어 있다.

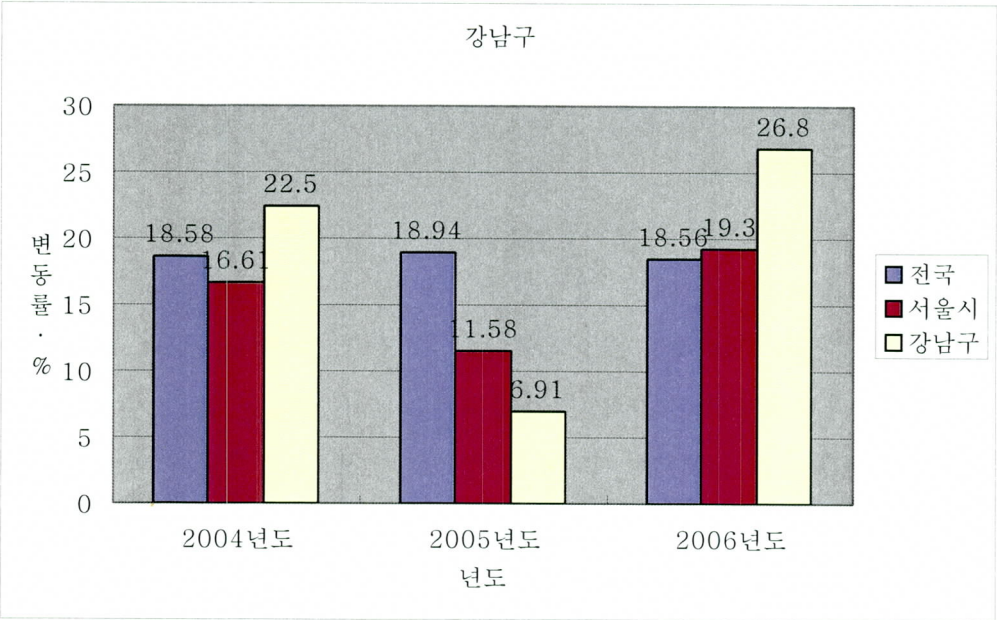
주요동별 특성을 살펴보면, 포이동은 단독주택 밀집지역이며 최근에 벤처기업 단지로 부상되고 있으나 그 수요는 크지 않고 강남구에서 가장 낮은 지가수준을 형성하고 있다. 개포동은 공원 등 녹지공간이 풍부하여 개포주공 아파트 등 저층 아파트 밀집지역으로 개발이 필요한 지역이며, 청담동은 강남구 압구정동 지역을 배후지로 하고 있는 상권과 주택지로서 쾌적한 환경으로 인하여 주택지 지가수준이 높은 편이고 도산대로와 압구정로를 따라 명품상가를 형성하고 있어 지가수준이 높은 편이다. 삼성동은 무역센터, 공항터미널, 종합전시장, 벤처타운 등 테헤란로의 무역・유통금융 업무지역으로서 강남구 최고의 상업지역으로 주택지역도 주거환경이 양호하고 2005년 1년간 지가 상승이 큰 지역이다. 대치동 테헤란로는 무역, 유통금융 업무지역과 후면상가 및 아파트 밀집지역으로 강남구 주거지역의 대표적인 지가 상승주도 지역으로 상업지역도 테헤란로 주변을 중심으로 최고 수준의 지가를 실현하며 꾸준히 지가상승을 주도하는 지역이다. 일원동・수서동 일대는 단독주택과 아파트로 형성된 쾌적한 주거지역으로서 강남구 동남부에 위치하며 지가동향이 안정적인 지역으로 단독주택과 아파트로 형성된

쾌적한 주거지역으로서 강남구 동남부에 위치하고 있다. 마지막으로 세곡동·자곡동·율현동 일대는 개발제한구역으로서 쾌적한 환경을 갖춘 취락구조 개선마을 및 근교농경지이며 그중 세곡동 윗반·아랫반 마을과 율현동 방죽 2마을이 2004년도에 개발제한구역에서 해제되어 제1종전용주거지역으로 편입되었다.

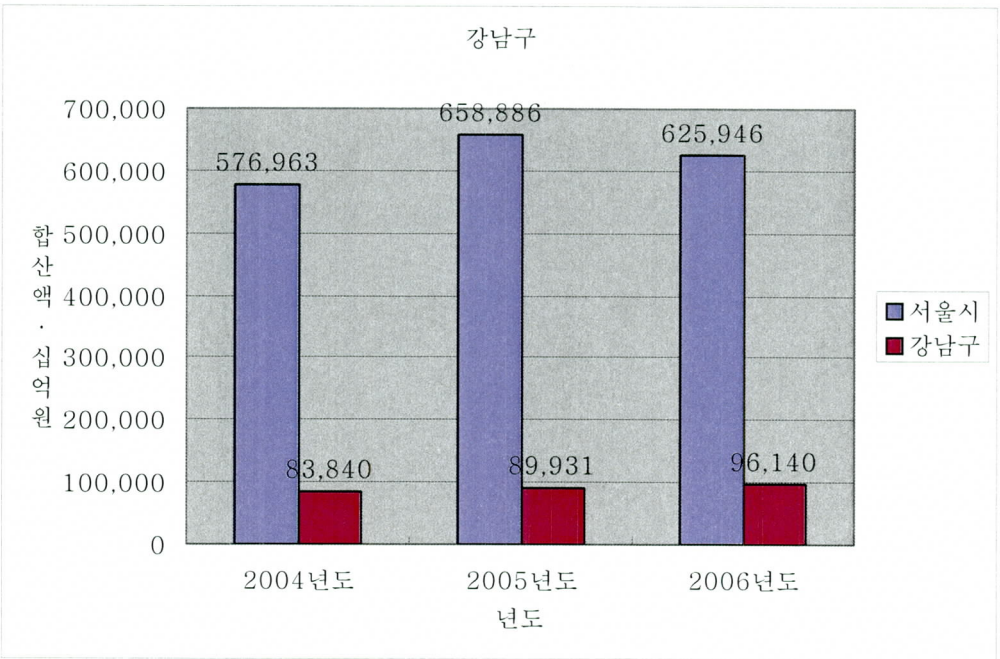
다음으로 용도지역별 지가동향을 알아보면, 먼저 주거지역의 단독주택지역은 2005년도 상반기에는 상승하였으나 8.31부동산안정화대책(2005. 8. 31.) 이후로 지가상승 폭이 감소되었는데 평균적으로 약16~17% 정도 상승하였고, 아파트용 토지는 2005년 상반기에는 40~50% 이상 크게 상승하였으나 8.31부동산안정화대책 이후에는 정부의 각종 부동산투기 억제 대책으로 다소 주춤하기는 하나 여전히 강보합세를 유지하고 있다. 한편 상업지역은 2005년도에는 내수경기 회복 조짐과 저금리 기조가 유지됨으로서 강남권에 유지되고 있는 풍부한 현금 유동성으로 인하여 상업용 부동산에 대한 자산투자 추세가 형성되어 투자수익률이 6~7%에서 4.5~5.5%로 낮아지면서 상업용 부동산이 전반적으로 19~20% 정도 상승하였으나 8.31부동산안정화대책 이후에는 투자심리가 위축되는 듯하였으나 여전히 시세는 강보합세를 유지하고 있다. 마지막으로 녹지지역 내의 주거용 토지는 2005년 초부터 판교 주변 녹지지역에 대한 투자수요가 저금리 기조와 함께 가격을 상승시켰으며 약 15~20% 정도의 가격 상승이 있었다.[23]

23) 강남구, 「2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서」.

<그림 3-7> 강남구 연도별 개별공시지가 변동률 현황



<그림 3-8> 강남구 연도별 개별공시지가 합산액 현황



마. 강북구

(1) 지역개황 및 지가동향

강북구는 서울특별시의 동북단에 위치하여 지형적으로 서부 산지와 중부 평지, 동부 산지로 이루어져 있으며 구 전체 면적은 23.6㎢으로 그중 공원녹지지역이 13.54㎢로 구 전체면적의 57.2%를 차지하고 있는 것이 특징이다. 특히 북한산 국립공원이 관내에 위치하고 있고 번동 오동근린공원 등 관내에 녹지가 많아 주거지로서의 쾌적함이 돋보이는 곳이다. 교통은 중심축인 도봉로를 통하여 서울시 중심권과 의정부 등 경기도 북부권과 연결되어 있고 지하철 4호선이 도봉로를 통하여 개설되어 있으며, 관내에 미아역, 미아삼거리역, 수유전철역이 설치되어 있어 교통사정은 원활한 편이다. 다만 출퇴근시 러시아워에는 간선도로의 상습 정체현상이 심각하며 미아1,5구역 재개발사업이 완료되어 SK아파트, 벽산아파트 및 풍림아파트의 입주로 솔샘길 등의 정체가 더욱 심각한 문제로 대두되고 있다. 특히 후면주택지의 경우에는 자연발생적으로 개발된 주택가가 대부분인 관계로 교통 및 주차사정이 양호하지 못하여 교통사정 및 주차가능 여부가 주택지역의 지가수준에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

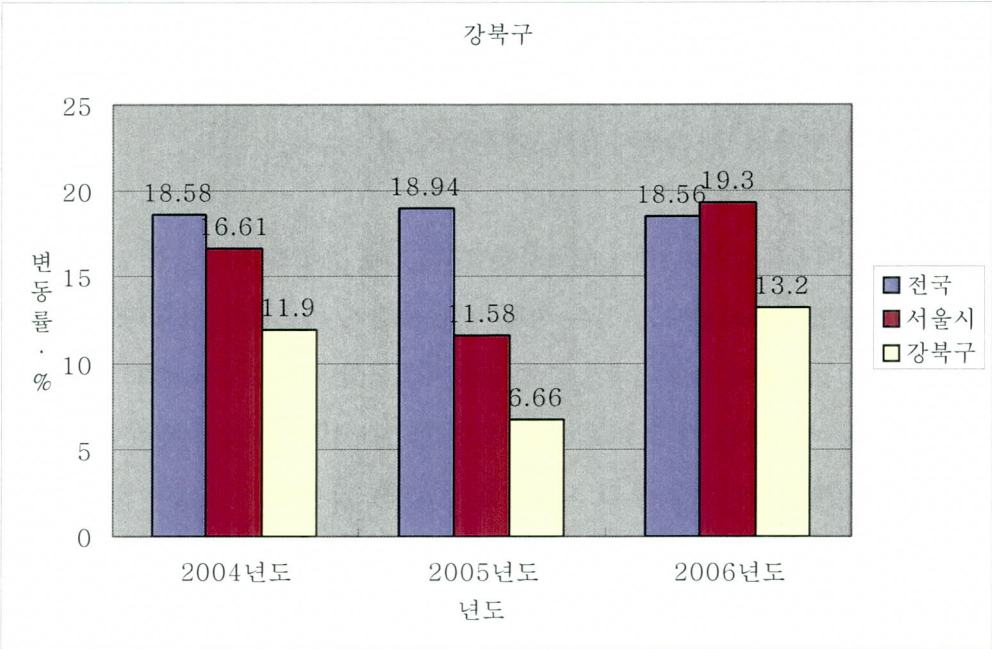
최근 숙박·음식업 등은 오히려 증가 추세에 있어 미아삼거리역 및 수유역 후면상가 지대의 범위가 확장되고 있으며, 오피스 및 상업용 빌딩 등이 신축되었거나 신축 중에 있어 이 지역의 상업 성숙도를 증가시키고 있으므로 향후 이 지역 지가에 영향을 미칠 것으로 전망된다. 또한 인접한 성북구와 강북구의 경계에 위치한 신세계백화점, 현대백화점을 비롯한 인접지역의 종합유통업체들의 진출에 따라 현재 비교적 지가수준이 높은 재래시장 주변의 지가는 쇠퇴하였으나 현대화계획을 추진 중에 있어 개발 정도에 따라 가격 변동 요인이 있을 것으로 추정된다.

2003년도 일반경기의 둔화 및 정부의 부동산안정대책 등으로 인하여 상

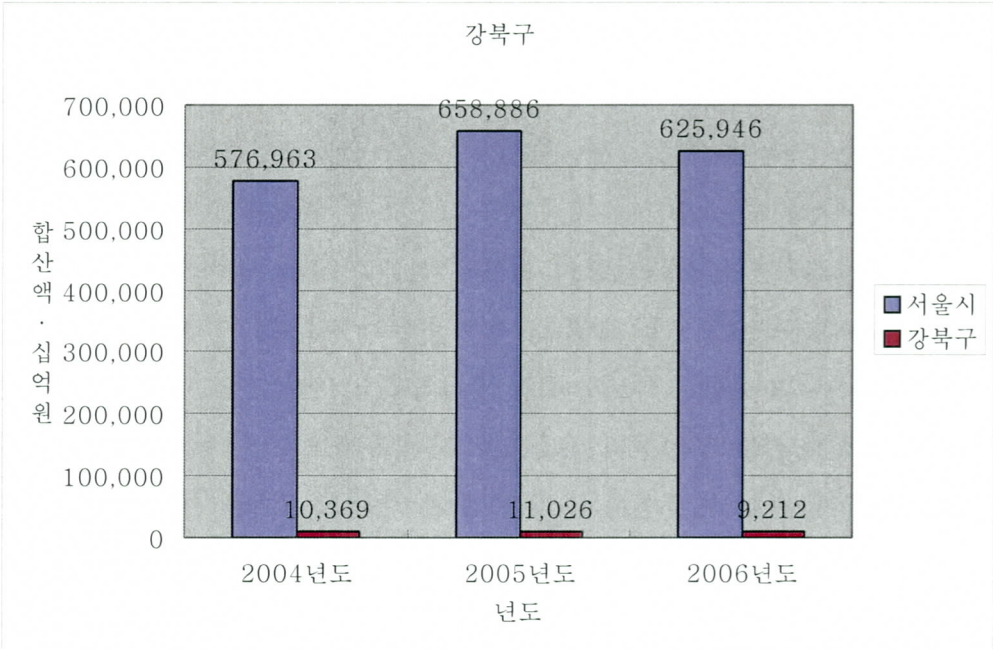
승세가 둔화되어 지가는 대체로 보합세를 유지하였으나 미아뉴타운지역의 개발계획 발표로 해당지역(미아 6, 7동 일대)의 지가는 호가 위주로 큰 폭 상승하였고, 일반주거지역의 종세분화로 1, 2종 일반주거지역에 대한 거래는 급감하였다. 2005년도에도 8.31부동산안정화대책이 지속적으로 추진되면서 부동산의 입지에 따라 주거환경이 열악한 지역은 급매물만 거래되는 시장상황에서 약보합세를 보이나 역세권 부분의 수익성 부동산은 다소 상승한 것으로 나타났다.[24)]

24) 강북구, 「2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서」.

<그림 3-9> 강북구 연도별 개별공시지가 변동률 현황



<그림 3-10> 강북구 연도별 개별공시지가 합산액 현황



바. 5개 자치구 지가동향 비교

(1) 연도별 개별공시지가 변동률 분석

2004년도 서울특별시의 지가 변동률은 16.61%가 상승하여 지난해 21.52%보다 상승세가 다소 둔화되었다는 것은 이미 "서울특별시 지가변동 현황"에서 언급한 바 있다. 본 논문에서 연구대상으로 한 5개 자치구의 지가동향을 비교 분석한 결과 종로구와 마포구는 각각 15.1% 와 16.1%를 나타내어 서울시 평균에 거의 육박하는 상승세를 나타냈는데 그 요인으로는 2003년도와의 지가변동 요인에서 별다른 변화가 없어 지속적으로 비슷한 수준으로 상승률을 유지한 것으로 보인다. 강북구는 주거지역 중심으로 특별한 상승작용을 나타낸 변동요인이 없어 약 보합세를 유지함으로서 서울시 평균에 못 미치는 11.9%의 상승세를 유지하였고, 강남구는 주상복합 아파트·저밀도재건축아파트에 대한 재건축 기대심리와 기존 지가상승 주도 아파트와 수익성 오피스텔 및 업무용 빌딩의 지속적인 투자수요 확대에 따른 상승세를 이어가고 있다. 강동구의 경우는 도시개발(택지)사업지구로 개발제한구역 해제에 따른 지가 상승폭이 45%에 달하였고 농경지(전)의 경우는 120% 수준의 상승세를 나타내어 20.5%대의 평균 지가상승을 주도하는 지가변동 요인으로 작용하였다.

위 분석결과에서 나타났듯이 중부권역(종로구)과 서부권역(마포구)은 서울시과 비슷한 상승세를 보였고, 북부권역(강북구)은 시세에도 나타났듯이 지가상승에 있어서도 약보합세를 형성하였고, 남부권역(강남구)은 꾸준한 수요 유발에 따른 투자심리 작용으로 강세를 보였으며, 동부권역(강동구)은 강남권의 상승 여파로 인한 대체 수요 및 각종 도시개발사업의 활성화에 따른 투자욕구 유발 효과로 강세를 나타낸 것으로 분석된다.

2005년도는 서울시 평균이 11.58%로써 정부의 부동산안정화대책의 지속적인 시행에 따른 여파로 인하여 서울시 전체적인 시세 및 지가상승이 약보

합세를 나타내는 상황에서 중부권역(종로구)은 전년도보다 0.26%가 상승한 15.36%의 상승률을 보였으며, 서부권역(마포구)의 경우도 17.26% 상승률로 예년보다 1.16% 상승하였다. 그 요인으로는 주거지역의 개발 기대심리(뉴타운 지정 등)와 기존 주택지의 상승세 유지가 큰 요인으로 작용한 것으로 분석된다. 북부권역(강북구)의 경우는 6.66% 상승하여 전년보다 5.24% 하락하였는데 그 원인으로는 기존 도시기반시설(도로 등) 및 재개발·재건축 사업의 진행 정도에 따라 상승세를 반영하였으나 이미 상당 부분 기 반영된 것으로 지가상승에 많은 영향을 미치지 못한 것으로 분석되었다. 또한 남부권역(강남구)과 동부권역(강동구)의 경우는 각각 6.91%와 10.4%의 상승률을 나타내어 전년도 대비 각각 15.59%, 10.1%가 하락하여 서울시 평균에도 못 미치는 약보합세를 이루었는데 그 이유로는 정부의 8.31부동산안정화대책의 일환으로 토지거래 실거래가신고, 종합부동산세 대상 기준 금액 하향(9억→6억), 1가구 2주택자에 대한 양도소득세 중과세, 재건축 아파트에 대한 개발이익환수 등 정부의 부동산에 대한 투기수요 억제대책 시행을 앞두고 다주택자들의 시세에 못 미치는 매물 증가와 투자심리의 감소 추세에 따른 지가 하락으로 분석되고 있다.

2006년도의 서울시 평균지가 상승률은 19.3%로써 전국 평균 18.56%보다도 0.74%나 높은 수치인데 이는 정부의 보유세 강화를 위한 기준시가의 상향 정책에 따라 시세의 80%선에 머물고 있는 시세대비 공시지가 비율(현실화율)을 90%선까지 상승시키고자 하는 의지가 반영된 것으로 분석된다.

중부권역(종로구)의 경우 용도지역별 개별공시지가 변동률을 보면 상업지역(12.3%)에 비하여 상대적으로 낮았던 주거지역의 변동폭이 16.4%로써 평균 변동률 13.8%보다 2.6%나 상향된 것으로 분석되어 이는 현시세보다 턱없이 낮은 주거지역의 지가를 시세에 최대한 근접하도록 맞추고자 하는 자치단체의 상향 의지로 보여진다. 서부권역(마포구)은 평균 상승률이 17.5%이고 상업지역의 상승률은 20.8%로 역세권 개발과 도심재개발 등이 꾸준한 수요 유발에 따른 상승세를 유지한 것으로 나타났고 주거지역의 경

우도 18.3%의 상승률을 보이며 뉴타운 개발 등의 기대심리 여세로 상승세를 유지한 것으로 분석되었다. 또한 남부권역(강남구)과 동부권역(강동구)의 경우는 정부의 보유세 강화 정책에 따른 개별공시지가 현실화의 타격을 가장 많이 받은 자치구 중의 하나로 분석된다. 정부는 8.31부동산안정화대책의 세부 실시계획이라 할 수 있는 3.30부동산안정화대책을 발표하였다. 그 내용으로는 재건축 아파트의 개발이익환수제 시행(2006. 8. 시행 예정) 및 도시기반시설부담금(2006. 7. 12. 시행) 부과와 종합부동산세 대상 기준시가 하향(기존 9억 원→6억 원) 등으로 남부권역(강남, 송파, 서초, 강동)의 지가 하락을 예상하였으나 정부의 발표와는 달리 시세에는 큰 영향을 미치지 못한 것으로 나타나고 있다. 정부는 남부권역의 개별공시지가를 시세에 최대한 근접하도록 하여 과세기준액의 상향을 꾀하고 보유세의 강화에 초점을 맞춘 결과 2006년도 강남구의 평균 개별공시지가 상승률이 26.8%(주거지역 30.4%, 상업지역 17.2%), 서초구 22.0%(주거지역 24.5%, 상업지역 13.4%), 송파구 26.1%(주거지역 25.6%, 상업지역 28.7%), 강동구 22.0%(주거지역 23.4%, 상업지역 15.2%)의 상승률을 보임으로써 송파구를 제외한 나머지 자치구는 상업지역의 상승률에 비해 주거지역의 상승률이 월등히 높게 나타난 것으로 분석됨으로써 정부의 부동산안정화정책이 강남권 지가 상승에 크게 반영된 것으로 나타났다.

5개자치구의 연도별 개별공시지가 변동률 현황은 <그림 3-11>과 같다.

(2) 5개 자치구 연도별 개별공시지가 합산액 분석

5개 자치구의 연도별 개별공시지가 합산액을 분석하여 보면, 먼저 중부권역(종로구)의 경우 2004년도의 총 합산액 26,628,188백만 원으로 서울시 평균 23,078,527백만 원보다 약 15.4%가, 2005년도는 총 합산액 29,731,406백만 원으로 서울시 평균 26,355,443백만 원보다 약 12.8%, 2006년도에는 총 합산액 27,671,047백만 원으로 서울시 평균 25,037,878백만 원과 비교하여 10.5% 많은 것

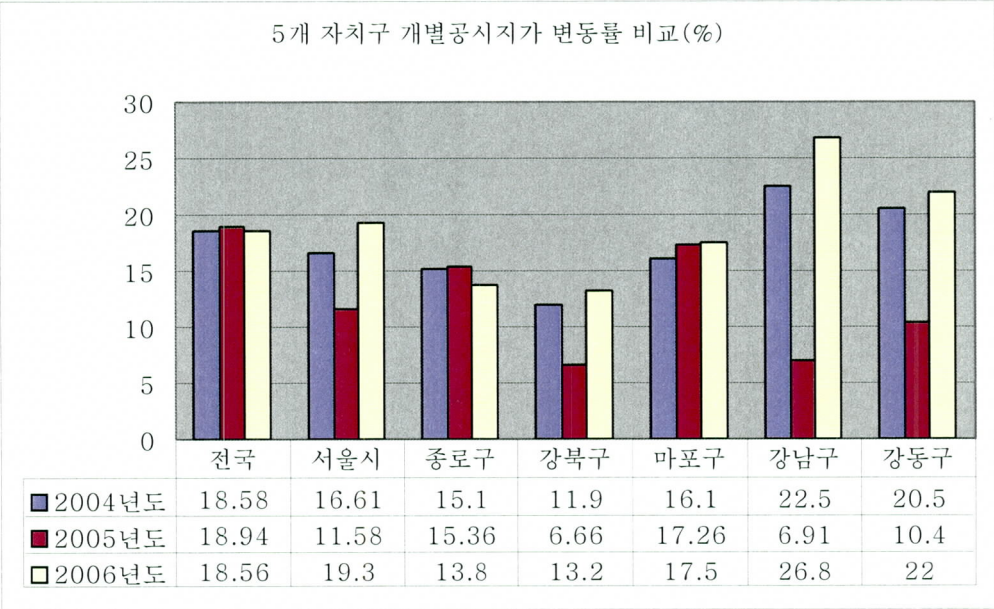
으로 나타났으며, 북부권역(강북구)의 경우는 2004년도의 총 합산액 10,369,538백만 원, 2005년도 11,026,132백만 원, 2006년도는 9,212,487백만 원으로 나타났으며, 서부권역(마포구)은 2004년도 25,443,425백만 원, 2005년도 28,825,979백만 원, 2006년도 26,430,043백만 원이며, 남부권역(강남구)은 2004년도 83,840,704백만 원, 2005년도 89,931,496백만 원, 2006년도 96,140,811백만 원으로 나타났다. 마지막으로 동부권역(강동구)의 경우는 2004년도 22,576,914백만 원, 2005년도 25,200,883백만 원, 2006년도는 24,435,534백만 원으로 나타났다.

2006년도의 총 합산액이 남부권역(강남구)을 제외하고 예년에 비해 적게 형성된 것은 개별주택가격 결정·공시에 따른 단독주택(다가구주택 포함)용도의 개별필지가 개별공시지가 산정 대상에서 제외되었기 때문이며 서울시 전체의 감소필지는 2005년 888,314필지에 비해 288,942필지가 적은 599,372필지로써 비율로 보면 약 48.2%가 감소된 것이며 이에 따른 개별공시지가 결정·공시 총 합산액이 줄어든 것으로 분석되었다. 그러나 강남구의 경우는 2005년 32,136필지에서 2006년도 25,856필지로 6,340필지, 약 24.3% 정도의 필지 감소가 있었으나, 총 합산액은 2005년도에 비하여 6.9%나 상승한 것으로 분석되어 강남권역의 단독주택 상승률보다 집합건물(아파트, 연립주택, 다세대 주택 등)의 지가 상승이 높은 것으로 분석되었다.

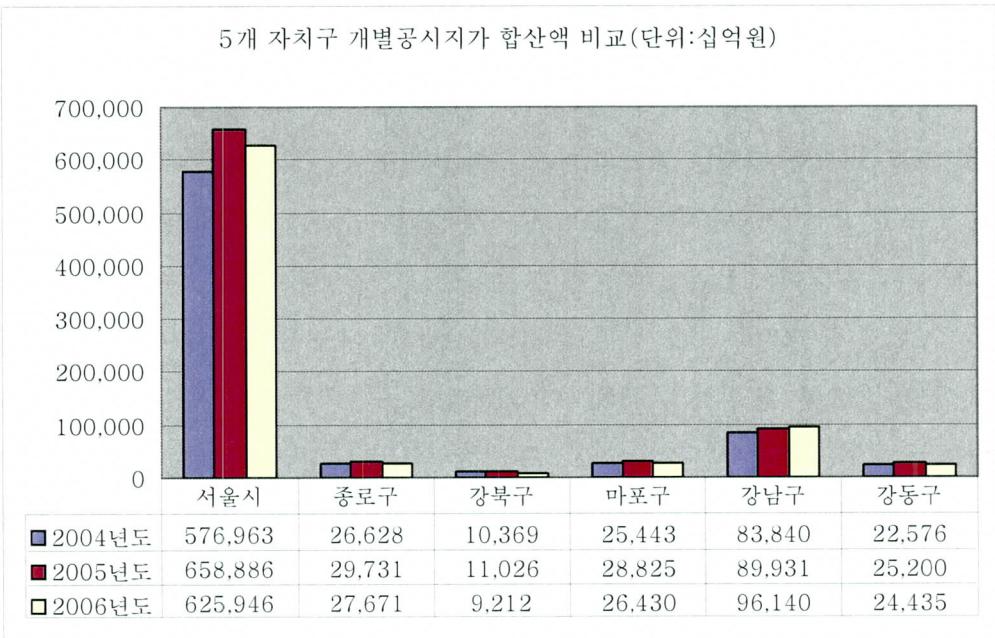
또한 강북권역의 경우 종로구와 마포구는 비슷한 수준의 가격을 형성하였으며 상승률도 비슷한 것으로 분석되었고, 강북구의 경우는 개별공시지가 총 합산액에서 보면 강남구에 비교하여 2006년도 기준으로 약 10분의 1(10.5배)에도 못 미치는 가격대가 형성되어 강남·북의 극심한 격차를 단적으로 보여주는 증거라 할 수 있겠다. 그리고 서울시 평균 합산액보다 다소 높게 나타난 종로구와 마포구 또한 강남구 총 합산액 대비하여 30%에도 못 미치는 수치로 종로구 28.8%, 마포구 27.5%를 나타냈다. 마지막으로 강남권역의 대체수요 영향으로 최근 급상승한 강동구는 서울시 평균에 약간 못 미치는 가격대를 형성하였으나 역시 강남권역 대비 약 25.4%에 머무르는 정도로 분석되어 강남·북의 현시세는 물론 개별공시지가에서도 많은 격차가 있음을 알 수 있는 분석결과가 나타났다.

5개 자치구의 연도별 개별공시지가 총 합산액 현황은 <그림 3-12>와 같다.

<그림 3-11> 5개자치구 연도별 개별공시지가 변동률 현황



<그림 3-12> 5개자치구 연도별 개별공시지가 합산액 현황



제 2 절 이의신청 현황 및 결과 분석

1. 2004년도 이의신청 접수현황 및 분석

2004. 6. 30. 결정 · 공시된 서울특별시의 개별공시지가에 대하여 토지소유자 및 이해관계인이 『지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률』 제10조의 3 규정에 의거 결정 · 공시일로부터 30일 이내에 이의신청 제출한 이의신청 접수 및 처리현황은 <표 3-12>와 같다.

서울특별시 총 대상필지 906,012필지 중 상향을 요구한 필지가 1,500필지, 하향 요구를 요구한 필지가 4,229필지로 모두 5,729필지가 접수되어 총 지가조사 대상필지의 약 0.63%에 해당되는 수치이며, 2003년도 대비 총 -4.5% 감소하였고 상향 요구는 59.8%가 증가하였으며 하향 요구는 오히려 -16.4% 감소하였다.

이를 5개 권역별로 살펴보면, 상향 요구 유형 중 뉴타운지역으로 지정되거나 지정예정으로 있는 중부권역(종로구), 북부권역(강북구), 서부권역(마포구), 동부권역(강동구)은 <그림 3-13>에서 보는 바와 같이 뉴타운지구 개발과 관련한 보상기대심리 등으로 전체 상향요구 1,500필지 중 69.2%를 차지하여 1,039필지가 접수되었으며, 남부권역(강남구)의 경우는 뉴타운지역 없고 기존 도시기반시설이 잘 갖춰져 있어 보상관련 이의신청보다는 인근토지가격과 대비하여 상향 요구하는 비율이 더 높게 나타났다.

한편 하향요구는 동부권역(강동구)을 제외한 4개 권역 모두 각종 세금 · 대부료 및 의료보험 등 조세부담 증가에 따른 하향 요구가 가장 많은 비중을 차지하고 있었으며, 특히 강북구의 경우는 전체 하향 요구 119필지 중 66필지가 조세부담에 따른 하향 요구로써 55,5%의 비율을 나타내어 5개 권역 중 지가 총합에서는 가장 낮은 가격임에도 조세부담에 따른 이의신청이 지가 총합이 가장 많은 강남구의 26.4%보다 29.1%나 높은 것으로 조사되어 상대적으로 낮은 지가 소유자들의 지가상승에 따른 조세부담을 더 많이 갖

는 것으로 나타났다. 또한 종로구의 경우는 6개 유형 중 기타사유가 가장 많은 비중을 차지하여 전체 261필지 중 29.5%나 되는 77필지가 신청되었으며 그 사유로는 종로구 평창동 일단의 주택지조성사업지역 내의 주택들이 개별필지의 특성을 감안하여 하향 요구하는 비율이 높은 것으로 조사되었다.

서울특별시 전체적으로도 상향요구는 도시계획사업 및 각종 개발사업지구의 보상과 관련하여 상향 요구하는 사례가 전체의 72.5%를 차지하였으며, 하향 요구의 경우는 각종 조세 부담 및 토지효용도가 낮아 하향 요구한 사례가 각각 32.8%와 23.5%를 차지하여 시민들의 조세부담에 따른 이의신청사례가 많이 나타난 것으로 분석되었다.

<표 3-12> 2004년도 서울특별시 개별공시지가 이의신청 접수 및 처리현황

(단위: 필지)

구 분	계	이의신청필지		이의신청 처리결과				비 고 (조정 비율)
		상향 요구	하향 요구	소 계	상향 조정	하향 조정	기 각	
합 계	5,729 (100%)	1,500 (26.2%)	4,229 (73.8%)	1,204 (21.0%)	238 (4.1%)	966 (16.9%)	4,525 (79.0%)	21.0%
종로구	324	63	261	100	20	80	224	30.9%
중 구	527	48	479	85	12	73	442	16.1%
용산구	221	23	198	221	23	198		100%
성동구	222	102	120	73	31	42	149	32.9%
광진구	65	1	64	10		10	55	15.4%
동대문구	236	32	204	39	7	32	197	16.5%
중랑구	121	29	92	69	5	64	52	57.0%
성북구	491	77	414	21	3	18	470	4.3%
강북구	149	30	119	24	11	13	125	16.1%
도봉구	104	33	71	13	7	6	91	12.5%
노원구	45	6	39	11	1	10	34	24.4%
은평구	621	415	206	44	30	14	577	7.1%
서대문구	176	34	142	27	7	20	149	15.3%
마포구	186	110	76	35	18	17	151	18.8%
양천구	95	36	59	18	1	17	77	18.9%
강서구	196	56	140	36	4	32	160	18.4%
구로구	360	176	184	24	11	13	336	6.7%
금천구	52	3	49	11	2	9	41	21.2%
영등포구	113	18	95	34	6	28	79	30.1%
동작구	145	10	135	29	2	27	116	20.0%
관악구	136	12	124	33	11	22	103	24.3%
서초구	380	41	339	93	12	81	287	24.5%
강남구	489	61	428	108	6	102	381	22.1%
송파구	136	46	90	19	1	18	117	14.0%
강동구	139	38	101	27	7	20	112	19.4%

자료: 서울특별시, 「2004년도 개별공시지가 이의신청 접수현황 보고서」

25개 자치구, 「2004년도 개별공시지가 이의신청 접수현황 보고서」.

<표 3-13> 2004년도 자치구 유형별 이의신청 접수 현황

(단위: 필지)

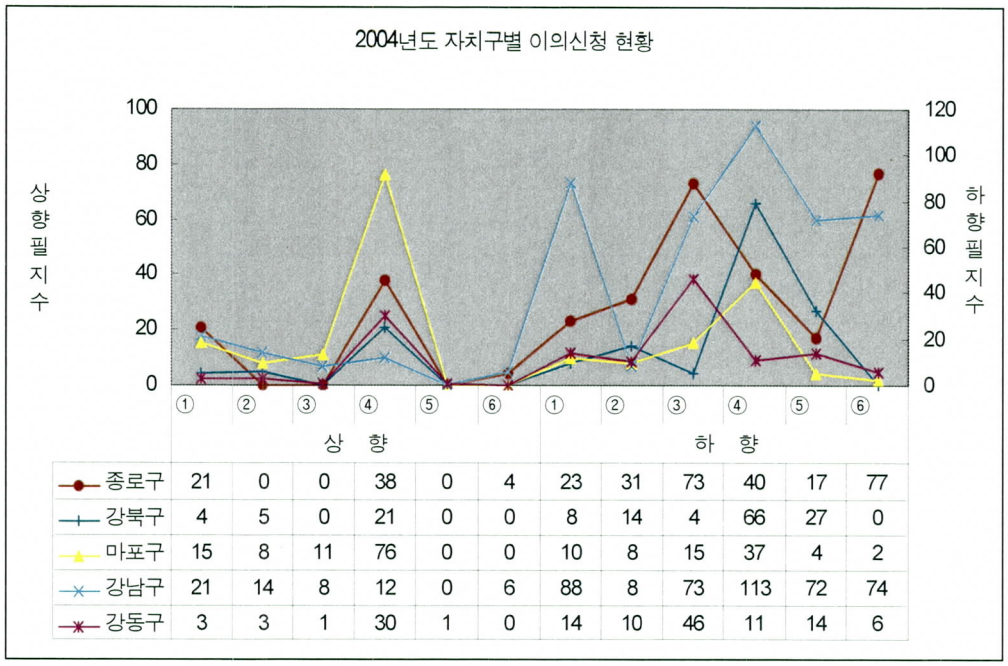
구 분	상 향							하 향						
	합 계	①인근토지	②실거래가격	③토지이용	④보상지역	⑤담보	⑥기타사유	합 계	①인근토지	②실거래가격	③토지이용	④세금의료보험	⑤경기침체	⑥기타사유
합계	1,500	226	117	39	1,039	17	62	4,229	469	383	885	1,134	770	588
종로구	63	21	0	0	38	0	4	261	23	31	73	40	17	77
중 구	48	11	7	6	12	3	9	479	44	68	73	135	122	37
용산구	23	14	2	2	3	0	2	198	17	5	94	26	30	26
성동구	102	7	1	3	85	3	3	120	18	4	23	23	42	10
광진구	1	1	0	0	0	0	0	64	7	2	31	10	11	3
동대문	32	18	3	1	0	1	9	204	45	26	24	8	83	18
중랑구	29	4	4	0	21	0	0	92	14	9	26	7	20	16
성북구	77	23	34	0	6	1	13	414	8	20	31	233	49	73
강북구	30	4	5	0	21	0	0	119	8	14	4	66	27	0
도봉구	33	13	0	0	18	1	1	71	0	6	7	9	2	47
노원구	6	3	2	0	0	0	1	39	6	5	13	6	2	7
은평구	415	2	1	0	408	4	0	206	10	13	19	137	7	20
서대문	34	14	0	1	13	0	6	142	16	9	20	76	18	3
마포구	110	15	8	11	76	0	0	76	10	8	15	37	4	2
양천구	36	3	0	0	33	0	0	59	12	4	21	13	9	0
강서구	56	1	0	0	53	2	0	140	14	27	40	17	4	38
구로구	176	18	5	0	153	0	0	184	33	28	56	22	25	20
금천구	3	2	0	0	1	0	0	49	3	14	5	12	6	9
영등포	18	2	4	0	8	1	3	95	13	17	14	11	26	14
동작구	10	2	0	0	7	0	1	135	11	3	20	15	65	21
관악구	12	3	6	1	2	0	0	124	10	13	8	46	19	28
서초구	41	16	9	5	7	0	4	339	36	13	145	43	75	27
강남구	61	21	14	8	12	0	6	428	88	8	73	113	72	74
송파구	46	5	9	0	32	0	0	90	9	26	4	18	21	12
강동구	38	3	3	1	30	1	0	101	14	10	46	11	14	6

<표 3-14> 유형별 이의신청 현황분석

(단위: 필지)

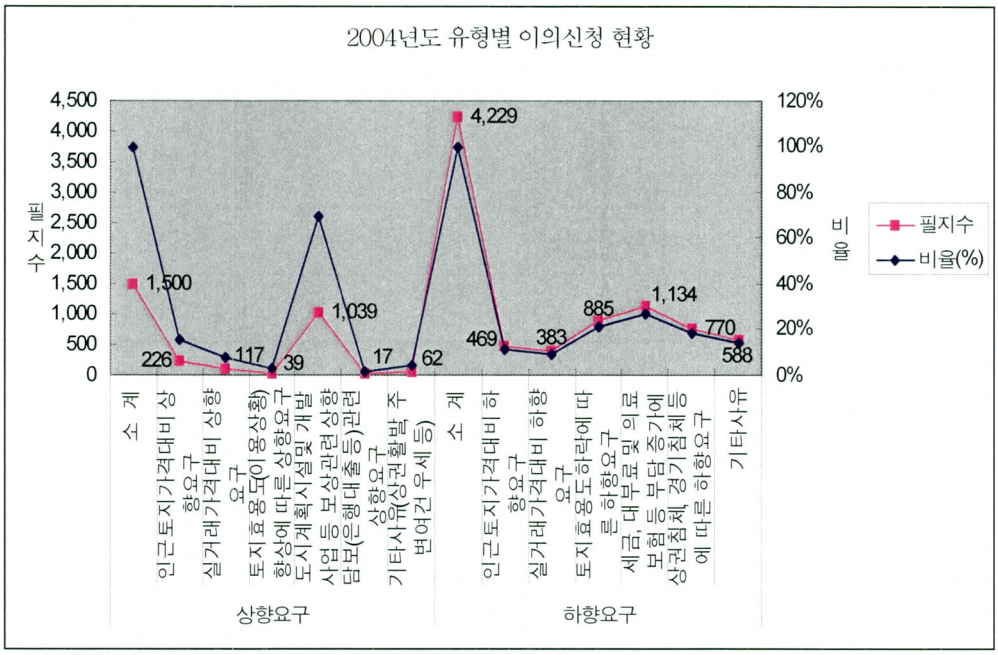
구 분	유형별 분석내용	필지수	비율(%)
상향 요구	소 계	1,500	100%
	인근토지가격 대비 상향 요구	226	15.1%
	실거래가격 대비 상향 요구	117	7.8%
	토지효용도(이용상황) 향상에 따른 상향 요구	39	2.6%
	도시계획시설 및 개발사업 등 보상 관련 상향 요구	1,039	69.2%
	담보(은행대출 등)관련 상향 요구	17	1.2%
	기타사유(상권 활발, 주변여건 우세 등)	62	4.1%
하향 요구	소 계	4,229	100%
	인근토지가격 대비 하향 요구	469	11.1%
	실거래가격 대비 하향 요구	383	9.1%
	토지효용도 하락에 따른 하향 요구	885	20.9%
	세금, 대부료 및 의료보험 등 부담 증가에 따른 하향 요구	1,134	26.8%
	상권침체, 경기침체 등에 따른 하향 요구	770	18.2%
	기타사유	588	13.9%

<그림 3-13>



	상향 ①	상향 ②	상향 ③	상향 ④	상향 ⑤	상향 ⑥	하향 ①	하향 ②	하향 ③	하향 ④	하향 ⑤	하향 ⑥
종로구	21	0	0	38	0	4	23	31	73	40	17	77
강북구	4	5	0	21	0	0	8	14	4	66	27	0
마포구	15	8	11	76	0	0	10	8	15	37	4	2
강남구	21	14	8	12	0	6	88	8	73	113	72	74
강동구	3	3	1	30	1	0	14	10	46	11	14	6

<그림 3-14>



2. 2005년도 이의신청 접수현황 및 분석

『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제10조의 규정에 의거 2005. 5. 31. 결정·공시된(2005. 1. 1. 기준) 서울특별시 개별공시지가에 대하여 토지소유자 및 이해관계인이 동 법률 제12조 규정에 따라 결정·공시일로부터 30일 이내에 이의신청 제출한 접수 및 처리현황은 <표 3-15>와 같다.

서울특별시 총 대상필지 888,314필지 중 상향을 요구한 필지가 1,698필지, 하향을 요구한 필지가 5,583필지로 모두 7,281필지가 접수되어 총 지가조사 대상필지의 약 0.82%를 기록하였으며, 2004년도 대비 총 27.1%가 증가하여 전년도 -4.0%에 비교하여 31.1%가 높게 나타났으며, 상향 요구는 13.2%가 증가하였으며 하향 요구는 32%가 증가하였다.

이를 5개 권역별로 살펴보면, 상향 요구는 여전히 뉴타운지역으로 지정되거나 지정예정으로 있는 권역들을 중심으로 전체 상향 요구 1,698필지 중 57.5%를 기록하여 977필지가 접수되었으며, 남부권역(강남구)의 경우는 전년도와 같이 뉴타운지역 및 도시계획시설 지정 등 보상관련 이의신청(12필지)보다는 실거래가격 대비 상향 요구(27필지) 비율이 더 높게 나타났다 <표 3-16, -17>참조

한편 하향 요구는 중부권역(종로구)을 제외한 4개 권역 모두 각종 세금·대부료 및 의료보험 등 조세부담 증가에 따른 하향 요구가 28.4%로 전년도 26.8%보다 약 1.6% 높게 나타났으며, 종로구의 경우는 전체 이의신청 378필지 중 세금관련 이의신청 76필지(20.1%)보다 기타사유 109필지(28.8%)가 접수되어 전년에 이어 개별필지 특성을 감안한 하향 요구 신청이 가장 많은 비중을 차지하였고, 강북구의 경우는 여전히 세금관련 이의신청이 전체 155필 지중 55필지(35.5%)를 기록하여 5개 권역중 지가 총합에서 가장 낮은 가격임에도 조세부담에 따른 이의신청이 지가 총합이 가장 높은 강남구의 26.7%보다 8.8% 높게 나타났다.

서울특별시 전체적으로 보면 상향 요구는 도시계획사업 및 각종 개발사

업지구의 보상관련과 인근토지가격 대비 상향요구 사례가 각각 57.5%와 15.6%를 기록하여 전체 73.1%의 높은 비율을 나타내었다. 이는 뉴타운개발 등 각종 개발사업과 관련 많은 보상가를 요구하는 지주 및 투자자들의 높은 기대심리 작용에 따른 수치로 분석되고 있다. 하향 요구의 경우는 각종 조세부담 및 토지효용도 하락에 따른 사례로서 각각 28.4%와 18.6%를 기록하여 전년도 두 가지 사례 합계 47.7%와 비슷한 수준인 47.0%를 나타내어 시민들의 조세부담에 따른 이의신청과 개발지역과 상대적으로 토지효용도가 하락된 구도심의 경우에서 높은 수치를 나타낸 것으로 분석되었다.

<표 3-15> 2005년도 서울특별시 개별공시지가 이의신청 접수 및 처리현황

(단위: 필지)

구 분	계	이의신청필지		이의신청 처리결과				비 고 (조정 비율)
		상향 요구	하향 요구	소 계	상향 조정	하향 조정	기 각	
합 계	**7,281 (100%)**	**1,698 (23.3%)**	**5,583 (76.7%)**	**1,356 (18.6%)**	**377 (5.2%)**	**979 (13.4%)**	**5,925 (81.4%)**	**18.6%**
종로구	449	71	378	69	21	48	380	15.4%
중 구	478	38	440	80	18	62	398	16.7%
용산구	771	43	728	58	12	46	713	7.5%
성동구	180	110	70	98	68	30	82	54.4%
광진구	67	2	65	8	1	7	59	11.9%
동대문구	340	153	187	60	23	37	280	17.6%
중랑구	149	44	105	65	14	51	84	43.6%
성북구	349	130	219	21	1	20	328	6.0%
강북구	186	31	155	42	9	33	144	22.5%
도봉구	108	20	88	26	5	21	82	24.1%
노원구	93	17	76	20	4	16	73	21.5%
은평구	540	330	210	33	17	16	507	6.1%
서대문구	285	46	239	44	12	32	241	15.4%
마포구	328	124	204	74	31	43	254	22.6%
양천구	110	30	80	24	1	23	86	21.8%
강서구	384	72	312	68	13	55	316	17.7%
구로구	324	124	200	60	34	26	264	18.5%
금천구	104	1	103	12	-	12	92	11.5%
영등포구	125	13	112	28	4	24	97	22.4%
동작구	148	20	128	55	12	43	93	37.2%
관악구	196	13	183	55	3	52	141	28.1%
서초구	508	113	395	193	57	136	315	38.0%
강남구	713	104	609	116	7	109	597	16.3%
송파구	178	30	148	9	-	9	169	5.1%
강동구	168	19	149	38	10	28	130	22.6%

자료: 서울특별시, 「2005년도 개별공시지가 이의신청 접수현황 보고서」

25개 자치구, 「2005년도 개별공시지가 이의신청 접수현황 보고서」.

<표 3-16> 2005년도 자치구 유형별 이의신청접수 현황

(단위: 필지)

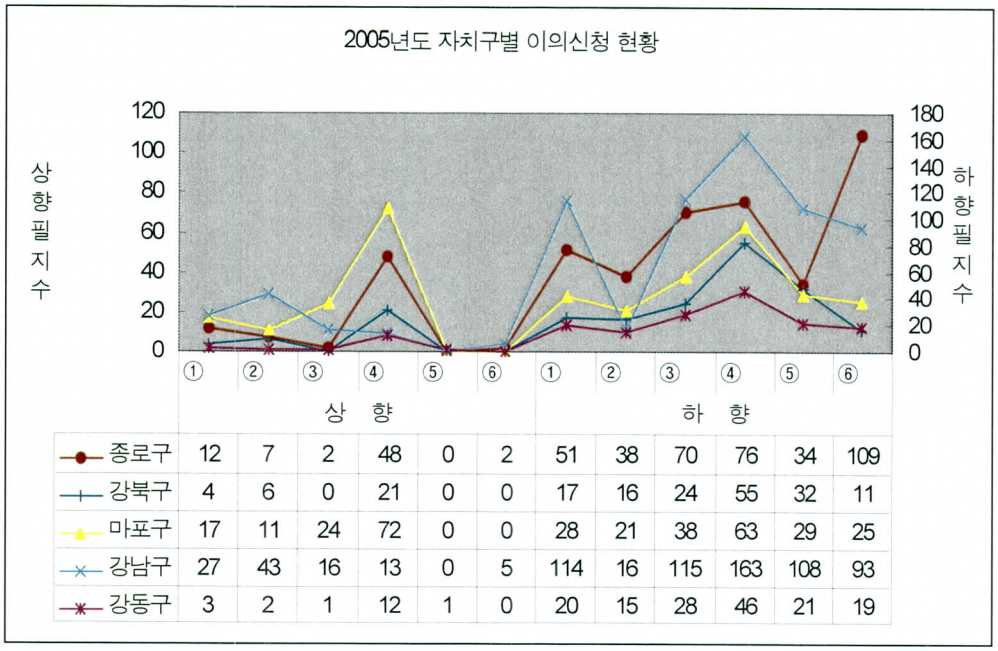
구 분	상 향							하 향						
	합 계	①인근토지	②실거래가격	③토지이용	④보상지역	⑤담보	⑥기타사유	합 계	①인근토지	②실거래가격	③토지이용	④세금의료보험	⑤경기침체	⑥기타사유
합계	1,698	265	243	126	977	24	63	5,583	787	592	1,038	1,586	843	737
종로구	71	12	7	2	48	0	2	378	51	38	70	76	34	109
중 구	38	6	5	0	19	0	8	440	60	44	82	136	63	55
용산구	43	8	13	12	7	3	0	728	99	73	136	225	104	91
성동구	110	19	9	3	74	2	3	70	14	7	11	16	20	2
광진구	2	1	0	1	0	0	0	65	9	6	16	12	15	7
동대문	153	14	9	4	121	0	5	187	25	19	35	27	58	23
중랑구	44	7	4	2	29	0	2	105	15	10	20	13	26	21
성북구	130	18	29	8	65	3	7	219	14	33	46	73	31	22
강북구	31	4	6	0	21	0	0	155	17	16	24	55	32	11
도봉구	20	3	6	0	11	0	0	88	18	5	11	15	21	18
노원구	17	3	2	3	8	0	1	76	5	19	4	27	14	7
은평구	330	55	29	9	220	13	4	210	13	10	31	109	21	26
서대문	46	7	4	1	31	1	2	239	32	24	45	74	34	30
마포구	124	17	11	24	72	0	0	204	28	21	38	63	29	25
양천구	30	2	5	0	23	0	0	80	15	18	11	26	10	0
강서구	72	4	2	7	56	0	3	312	33	56	71	128	11	13
구로구	124	11	8	6	96	1	2	200	27	20	37	63	28	25
금천구	1	0	0	0	1	0	0	103	12	28	19	36	8	0
영등포	13	2	2	1	6	0	2	112	15	19	8	18	37	15
동작구	20	2	2	5	11	0	0	128	21	10	18	24	31	24
관악구	13	5	3	0	3	0	2	183	25	18	13	68	26	33
서초구	113	32	39	21	6	0	15	395	82	21	132	61	45	54
강남구	104	27	43	16	13	0	5	609	114	16	115	163	108	93
송파구	30	3	3	0	24	0	0	148	23	46	17	32	16	14
강동구	19	3	2	1	12	1	0	149	20	15	28	46	21	19

<표 3-17> 유형별 이의신청 현황분석

(단위: 필지)

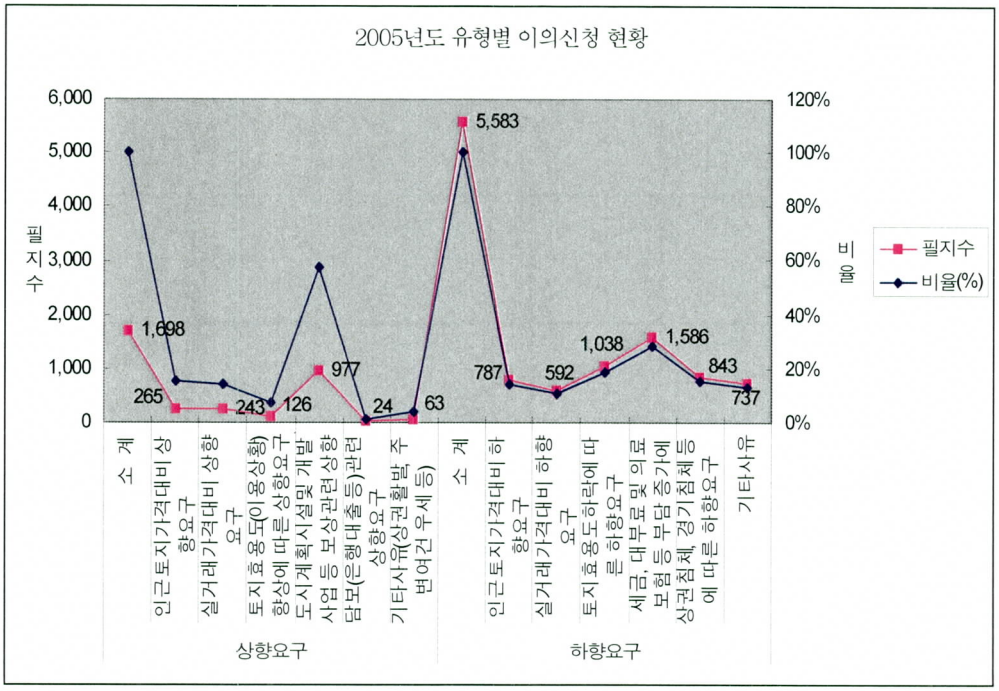
구 분	유형별 분석내용	필지수	비율(%)
상향 요구	소 계	1,698	100%
	인근토지가격 대비 상향 요구	265	15.6%
	실거래가격 대비 상향 요구	243	14.3%
	토지효용도(이용상황) 향상에 따른 상향 요구	126	7.4%
	도시계획시설 및 개발사업 등 보상관련 상향 요구	977	57.5%
	담보(은행대출 등)관련 상향 요구	24	1.4%
	기타사유(상권 활발, 주변여건 우세 등)	63	3.8%
하향 요구	소 계	5,583	100%
	인근토지가격 대비 하향 요구	787	14.1%
	실거래가격 대비 하향 요구	592	10.6%
	토지효용도 하락에 따른 하향 요구	1,038	18.6%
	세금, 대부료 및 의료보험 등 부담 증가에 따른 하향 요구	1,586	28.4%
	상권침체, 경기침체 등에 따른 하향 요구	843	15.1%
	기타사유	737	13.2%

<그림 3-15>



	상향 ①	상향 ②	상향 ③	상향 ④	상향 ⑤	상향 ⑥	하향 ①	하향 ②	하향 ③	하향 ④	하향 ⑤	하향 ⑥
종로구	12	7	2	48	0	2	51	38	70	76	34	109
강북구	4	6	0	21	0	0	17	16	24	55	32	11
마포구	17	11	24	72	0	0	28	21	38	63	29	25
강남구	27	43	16	13	0	5	114	16	115	163	108	93
강동구	3	2	1	12	1	0	20	15	28	46	21	19

<그림 3-16>



3. 2006년도 이의신청 접수현황 및 분석

『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제10조의 규정에 의거 2006. 5. 31. 결정·공시된(2006. 1. 1. 기준) 서울특별시 개별공시지가에 대하여 토지소유자 및 이해관계인이 동 법률 제12조 규정에 따라 결정·공시일로부터 30일 이내에 이의신청 제출한 접수 처리현황은 <표 3-18>과 같다. 서울특별시 총 대상필지는 599,372필지로 전년도에 비해 288,942필지가 줄어들었다. 이는 개별주택가격 조사대상 토지가 제외된 수치로서 전년대비 67.5%에 해당하는 수치이며 상향을 요구한 필지는 1,275필지, 하향을 요구한 필지가 4,764필지로 총 6,039필지가 접수되어 전체 지가조사 대상필지의 약 1.01%를 기록하여 전년도 0.82%보다 다소 증가하여 2005년도 총 지가조사 대상필지수 대비 이의신청 비율은 약 0.19% 증가한 폭이며, 이의신청 대비 17.1% 감소한 수치로서 상향 요구는 24.9%가 감소하였고 하향 요구는 14.7%가 감소한 것으로 나타났다.

이를 5개 권역별로 분석해 보면, 뉴타운사업지역 및 균형발전촉지지구 지정에 따른 토지보상관련 상향 요구가 전체 상향 요구 1,275필지 중 64.5%를 기록한 822필지가 접수되었으며, 종로구의 경우는 전체 상향 요구 113필지 중 84.9%인 96필지가 이의신청하였으며, 다음으로는 강북구가 전체 32필지 중 71.9%인 23필지가 신청하여 뉴타운 사업지구 지정에 따른 보상 기대심리가 크게 작용한 것으로 분석되었다. 하향 요구의 경우는 각종 세금·대부료 및 의료보험 등 조세부담 증가에 따른 하향 요구가 35.1%로 전년도 28.4%보다 약6.7% 높게 나타났으며, 강북구의 경우는 전체 하향 요구 74필지 중 68.9%에 해당하는 51필지가 접수되었고 마포구가 49.8%, 강동구가 36.3%, 강남구가 24.5%, 종로구가 4.8%의 수치를 나타내었다(<그림 3-17, -18> 참조).

특히 종로구의 경우는 최근 3년간 분석결과로 보면 하향의 경우 기타사유로 인한 이의신청이 각종 세금관련 이의신청보다 월등히 높은 수치를 나타

내어 개별토지의 특성을 감안한 하향 요구에 대하여 토지소유자의 이의가 많은 것으로 분석되었고, 강북구 마포구 강동구 강남구의 순으로 각종 세금과 관련한 이의신청 사례가 많은 것으로 분석되어 금년도 개별공시지가 상승률(19.3%)이 전년도(11.6%)보다 높은 것을 감안하여 보면 세금부담에 따른 이의신청 사례는 지가 총합이 낮은 권역들에서 높은 수치를 기록하여 지가상승률이 이의신청 건수에 가장 민감하게 반응한 것으로 분석되었다.

서울특별시 전체적으로 보면 상향요구는 도시계획사업 및 각종 개발사업지구의 보상관련과 인근토지가격 대비 상향요구 사례가 각각 64.5%와 18.9%를 기록하여 전체 83.4%의 높은 비율을 나타내었다. 이를 사례별로 분석하여 보면 구로구가 전체 상향 요구 265필지 중 99.2%의 263필지가 균형발전촉진지구 토지보상 관련 이의신청을 제기하였고, 송파구는 공용의 청사 이전 예정지역 토지보상 관련으로 262필지(94.6%), 노원구는 상계동 뉴타운지역 토지보상 관련으로 47필지(85.5%), 종로구는 기존 교남동 뉴타운사업지역과 숭인·창신동 뉴타운사업예정지역 토지보상 관련으로 96필지(84.9%) 등 기존 뉴타운사업지역과 뉴타운사업예정지역 지정 및 균형발전촉진지구 지정에 따른 보상 관련 이의신청 사례가 많은 것으로 분석되었고, 하향의 경우는 용산구(67.7%), 강북구(68.9%), 은평구(68.6%), 관악구(60.5%) 등의 경우는 각종 조세부담에 따른 이의신청이 사례가 월등히 높게 나타난 것으로 분석되었다.

<표 3-18> 2006년도 서울특별시 개별공시지가 이의신청접수 및 처리현황

(단위: 필지)

구 분	계	이의신청필지		이의신청 처리결과				비 고 (조정 비율)
		상향 요구	하향 요구	소 계	상향 조정	하향 조정	기 각	
합 계	6,039 (100%)	1,275 (21.1%)	4,764 (78.9%)	1,340 (22.2%)	438 (7.3%)	902 (14.9%)	4,699 (77.8%)	22.2%
종로구	360	113	247	57	13	44	303	15.8%
중 구	302	11	291	108	8	100	194	35.8%
용산구	708	18	690	17	5	12	691	2.4%
성동구	198	78	120	92	38	54	106	46.5%
광진구	102	8	94	20	3	17	82	19.6%
동대문구	136	23	113	28	4	24	108	20.6%
중랑구	120	8	112	69	2	67	51	57.5%
성북구	267	55	212	17	4	13	250	6.4%
강북구	106	32	74	35	17	18	71	33.0%
도봉구	90	19	71	31	6	25	59	34.4%
노원구	127	55	72	18	4	14	109	14.2%
은평구	239	54	185	48	6	42	191	20.1%
서대문구	115	26	89	26	7	19	89	22.6%
마포구	248	29	219	72	6	66	176	29.0%
양천구	113	11	102	25	2	23	88	22.1%
강서구	205	44	161	43	8	35	162	21.0%
구로구	398	265	133	45	15	30	353	11.3%
금천구	76	6	70	9	1	8	67	11.8%
영등포구	148	3	145	41	3	38	107	27.7%
동작구	130	21	109	24	9	15	106	18.5%
관악구	429	29	400	57	13	44	372	13.3%
서초구	483	76	407	99	10	89	384	20.5%
강남구	427	10	417	83	0	83	344	19.4%
송파구	428	277	151	257	253	4	171	60.0%
강동구	84	4	80	19	1	18	65	22.6%

자료: 서울특별시, 「2006년도 개별공시지가 이의신청 접수현황 보고서」

25개 자치구, 「2006년도 개별공시지가 이의신청 접수현황 보고서」.

<표 3-19> 2006년도 자치구 유형별 이의신청접수 현황

(단위: 필지)

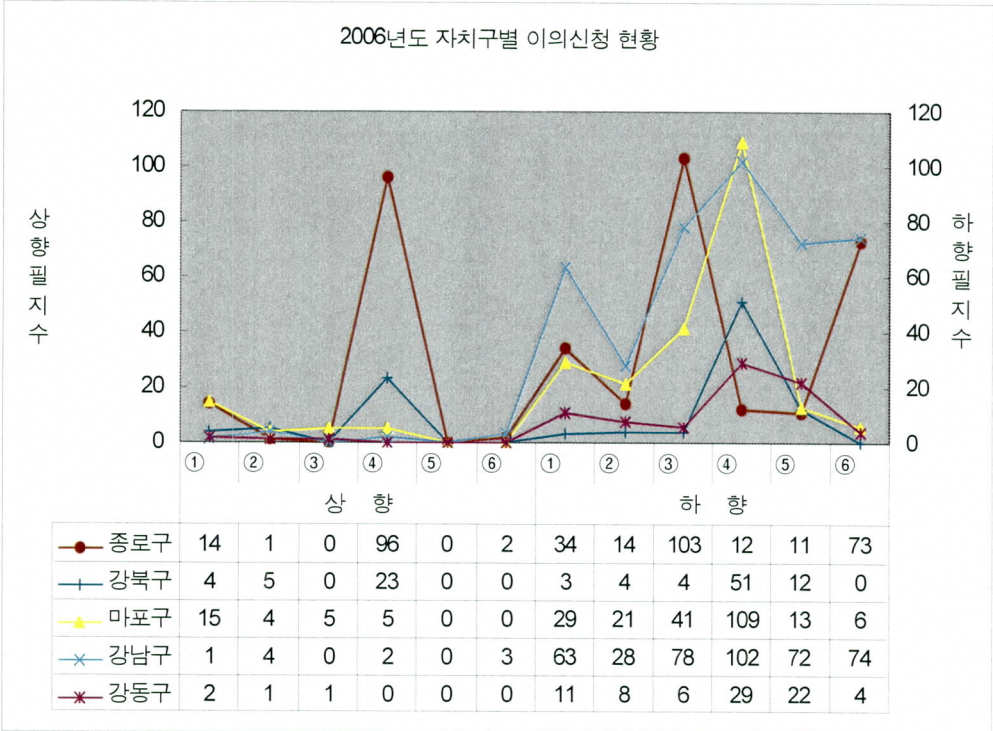
구 분	상 향							하 향						
	합 계	①인근토지	②실거래가격	③토지이용	④보상지역	⑤담보	⑥기타사유	합 계	①인근토지	②실거래가격	③토지이용	④세금의료보험	⑤경기침체	⑥기타사유
합계	1,275	240	129	33	822	25	26	4,764	742	536	795	1,669	502	520
종로구	113	14	1	0	96	0	2	247	34	14	103	12	11	73
중 구	11	7	2	0	2	0	0	291	17	41	50	98	85	0
용산구	18	10	5	0	1	0	2	690	9	60	16	467	24	114
성동구	78	15	18	4	32	2	7	120	26	4	25	36	17	12
광진구	8	4	0	3	0	1	0	94	19	8	24	17	14	12
동대문	23	4	17	2	0	0	0	113	3	63	19	3	25	0
중랑구	8	1	1	1	5	0	0	112	4	10	54	19	25	0
성북구	55	11	4	10	29	0	1	212	69	16	11	61	11	44
강북구	32	4	5	0	23	0	0	74	3	4	4	51	12	0
도봉구	19	13	0	2	4	0	0	71	19	9	15	10	18	0
노원구	55	4	2	0	47	2	0	72	12	5	19	28	8	0
은평구	54	3	4	1	28	17	1	185	10	13	19	127	6	10
서대문	26	16	10	0	0	0	0	89	26	26	11	4	7	15
마포구	29	15	4	5	5	0	0	219	29	21	41	109	13	6
양천구	11	9	2	0	0	0	0	102	12	15	18	57	0	0
강서구	44	11	12	3	16	2	0	161	20	26	33	75	3	4
구로구	265	2	0	0	263	0	0	133	14	24	28	36	14	17
금천구	6	3	0	0	2	0	1	70	5	20	7	16	7	15
영등포	3	2	1	0	0	0	0	145	23	27	24	21	36	14
동작구	21	14	7	0	0	0	0	109	12	24	36	7	8	22
관악구	29	7	14	1	5	1	1	400	37	28	31	242	26	36
서초구	76	63	5	0	0	0	8	407	241	0	98	20	0	48
강남구	10	1	4	0	2	0	3	417	63	28	78	102	72	74
송파구	277	5	10	0	262	0	0	151	24	42	25	22	38	0
강동구	4	2	1	1	0	0	0	80	11	8	6	29	22	4

<표 3-20> 유형별 이의신청 현황분석

(단위: 필지)

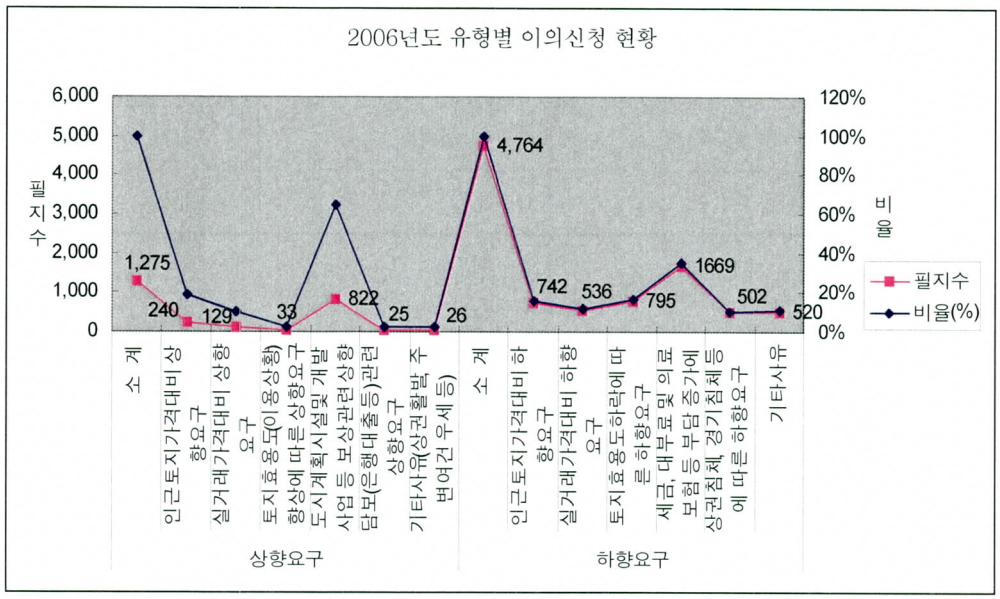
구 분	유형별 분석내용	필지수	비율(%)
상향 요구	소 계	1,275	100%
	인근토지가격 대비 상향 요구	240	18.9%
	실거래가격 대비 상향 요구	129	10.1%
	토지효용도(이용상황) 향상에 따른 상향 요구	33	2.6%
	도시계획시설 및 개발사업 등 보상 관련 상향 요구	822	64.5%
	담보(은행대출 등)관련 상향 요구	25	2.0%
	기타사유(상권 활발, 주변여건 우세 등)	26	2.1%
하향 요구	소 계	4,764	100%
	인근토지가격 대비 하향 요구	742	15.6%
	실거래가격 대비 하향 요구	536	11.3%
	토지효용도 하락에 따른 하향 요구	795	16.7%
	세금, 대부료 및 의료보험 등 부담 증가에 따른 하향 요구	1669	35.1%
	상권침체, 경기침체 등에 따른 하향 요구	502	10.4%
	기타사유	520	10.9%

<그림 3-17>



	상향 ①	상향 ②	상향 ③	상향 ④	상향 ⑤	상향 ⑥	하향 ①	하향 ②	하향 ③	하향 ④	하향 ⑤	하향 ⑥
종로구	14	1	0	96	0	2	34	14	103	12	11	73
강북구	4	5	0	23	0	0	3	4	4	51	12	0
마포구	15	4	5	5	0	0	29	21	41	109	13	6
강남구	1	4	0	2	0	3	63	28	78	102	72	74
강동구	2	1	1	0	0	0	11	8	6	29	22	4

<그림 3-18>



제 4 장 사례분석에서 나타난 문제점과 개선방안

제 1 절 문제점

1. 개별필지의 토지특성 적용의 문제점

최근 3년(2004~2006)의 유형별 이의신청접수 현황을 <그림 3-13, -15, -17>을 참조하여 살펴보면 5개권역의 대부분이 각종 조세부담 증가에 따른 하향 요구 사례가 연도별로 가장 많은 수치를 나타내고 있으나 중부권역(종로구)의 경우는 하향 요구 중 기타사유가 2004년도 261필지 중 77필지(26.8%), 2005년도 378필지 중 109필지(28.8%), 2006년도 247필지 중 73필지(29.5%)가 접수되어 각종 조세부담에 따른 하향 요구 2004년도 40필지(15.3%), 2005년도 76필지(20.1%), 2006년도 12필지(4.9%)보다 더 높은 비율로 접수되었음을 알 수 있었다. 그래서 그 원인을 분석하여 본 결과 기타 사유의 다수를 차지하고 있는 종로구 평창동 "일단의 주택지조성사업지역"[25] 내의 토지들인 것으로 나타났다. 일단의 주택지조성사업지역 내의 토지들은 대부분 임야 상태에서 개발행위(토지형질변경) 사업을 하지 않은 상태에서 택지로 분할 조성된 토지로서 지적공부상 지목은 "대"이나 현황이 경사도가 급하고 나무가 많은 원형택지들로 구성되어 있으며, 토지 형질변경이 가능하여 건축 행위를 하더라도 건폐율이 30% 미만으로 자치구 도시계획위원회의 심의를 거쳐서 조건부(건축행위를 하지 않은 부지는 원형을 보존하는 조건)로 허가되는 형식으로 개발이 이루어지고 있다. 그러다 보니 나대지는 물론 기존 주택이 있는 토지들도 대부분이 경사

25) 일단의 주택지조성사업지역: 『(구)도시계획법』 상 주택의 집단건축을 위하여 10,000㎡ 규모 이상의 구역에서 실시하는 도시계획사업을 말하며, 연구대상 토지는 1971년 산림청 임야를 단지조성 인가조건으로 개인에게 불하(정부종합청사 건립기금 조성)하였으며, 일단의 주택지조성사업 결정(건설부)하여 서울시에서 조건부 도시계획사업 시행허가하고 택지의 부분조성(조성택지), 미조성(원형택지)으로 구분 원형택지는 지목을 "대"로 공부정리하고 준공 건축허가시에 별도의 토지형질변경허가를 받도록 건축규제.

도와 임목본수도[26]가 높아 형질변경이 불가하여 원형(임야)택지로 보존하고 있는 실정이다.

그러나 개별공시지가 산정의 경우 비교표준지를 선정하여 토지가격비준표("지가형성요인에 관한 표준적인 비교표" 이하 "비준표" 라 칭한다.)에 따라 토지특성을 일대일로 비교하여 축출한 배율을 곱하여 산정하기 때문에 비준표 항목에는 <표 4-1>에서와 같이 토지 고저 항목 배율표를 저지(간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 낮은 지대의 토지), 평지(간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나 경사도가 미미한 토지), 완경사(간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나, 경사도가 15°이하인 지대의 토지), 급경사(간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지), 고지(간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지)로 구분되어 있어 개별필지의 경사도와 임목본수도를 감안한 비교를 할 수가 없는 실정이므로 개별공시지가 산정시 경사도가 높은 토지와 다소 경사도가 낮은 토지와의 가격차가 없으며, 임목본수도의 경우도 동일한 가격의 개별공시지가가 산출되는 문제점이 있다. 물론 이의신청 토지의 내용을 검토한 결과도 주변토지들과의 경사도나 임목본수도의 차이에 따른 가격 조정을 요구하는 사례가 많이 나타나는 것이 그 예이다. <표 4-2>에서 예시한 가격 산출 사례를 비교하여 보면 <사진 4-1>, <사진 4-2>에서 보는 바와 같이 필지 내의 경사도 및 임목본수도가 확연히 차이가 있음에도 토지 특성에서 고저가 급경사로 동일하여 개별공시지가는 똑같은 가격으로 산출되는 문제점이 나타났다.

---

26) 「서울특별시도시계획조례」 제11조, 제12조.
경사도: 도로 접면에서 경사도를 측정하여 21°를 초과하면 형질변경 불허가(경사도=표고차÷거리×tam^{-1}).
임목본수도: 필지 내 지상 1.2m 높이의 나무를 측정하여 분포도가 51%를 초과하면 형질변경 불허가(입목본수도(%)=대상지 현재 생육본수×100).

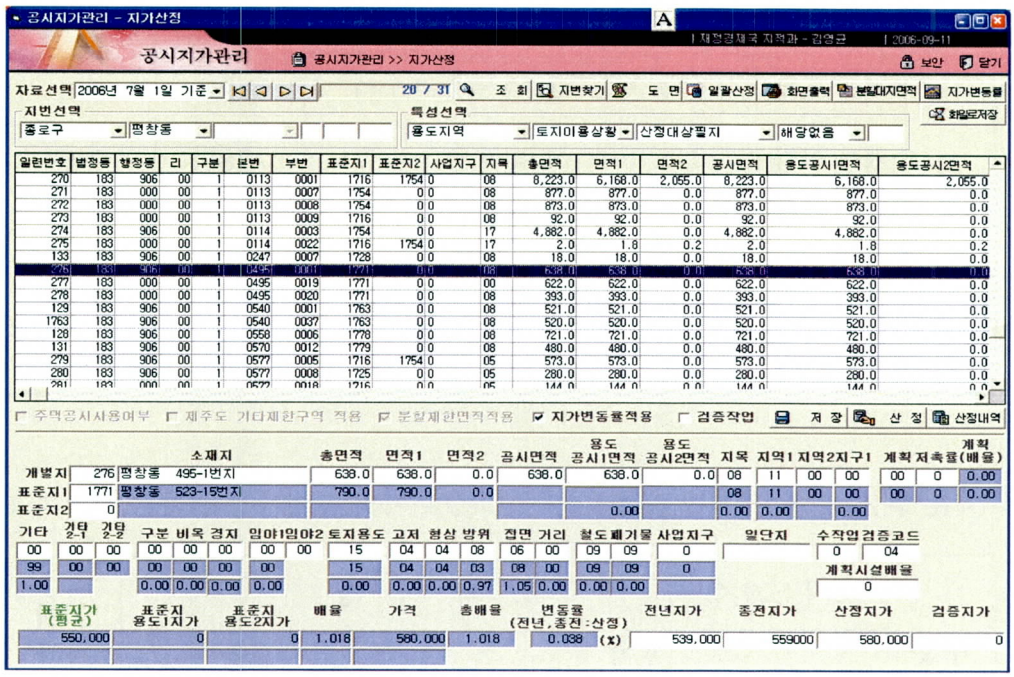
<표 4-1> 비준표상 고저항목 배율표

	구 분	저 지	평 지	완 경 사	급 경 사	고 지
고저	저 지	1.00	1.02	0.89	0.83	0.81
	평 지	0.98	1.00	0.87	0.81	0.79
	완 경 사	1.12	1.15	1.00	0.93	0.91
	급 경 사	1.20	1.23	1.07	1.00	0.98
	고 지	1.23	1.26	1.10	1.02	1.00

<표 4-2> 종로구 평창동 495-1, -19, -20번지의 토지특성에 따른 가격비교

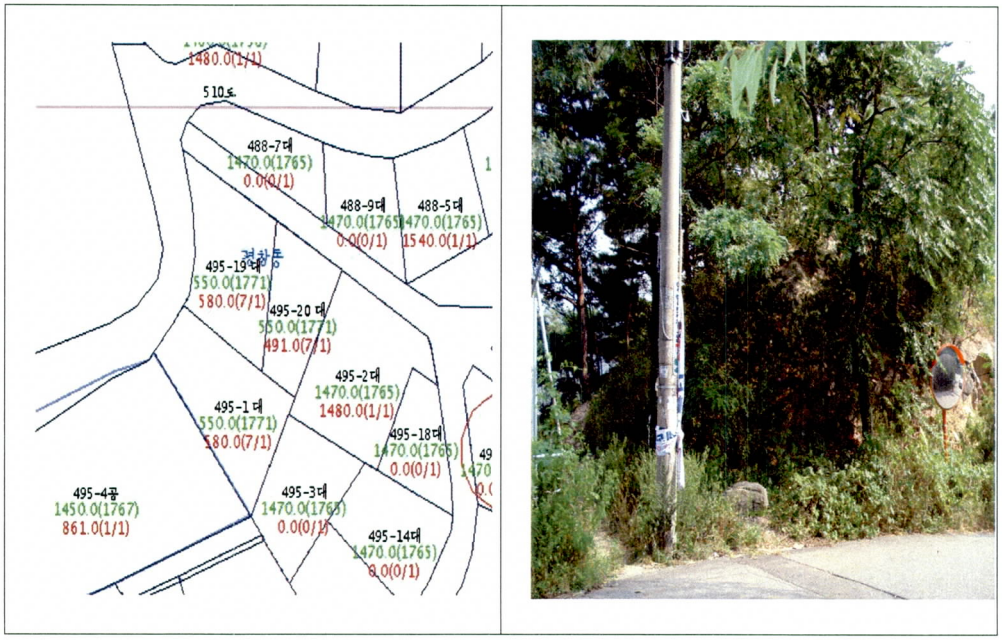
구분	토지소재지		토 지 특 성					총배율	공시지가 (원/㎡)
	동명	지번	토지용도 (배율)	고저 (배율)	형상 (배율)	방위 (배율)	도로접면 (배율)		
표준지	평창동	523-15	주거용 나대지	급경사	사다리형	남서향	세로(가)	1.00	550,000
개별토지	평창동	495-1	주거용 나대지 (0.00)	급경사 (0.00)	사다리형 (0.00)	서향 (0.97)	소로한면 (1.05)	1.018	580,000
개별토지	평창동	495-19	주거용 나대지 (0.00)	급경사 (0.00)	사다리형 (0.00)	서향 (0.97)	소로한면 (1.05)	1.018	580,000
개별토지	평창동	495-20	주거용 나대지 (0.00)	급경사 (0.00)	사다리형 (0.00)	북향 (0.97)	세로(불) (0.89)	0.863	491,000

<그림 4-1> 평창동 495-1 개별공시지가 산정내역

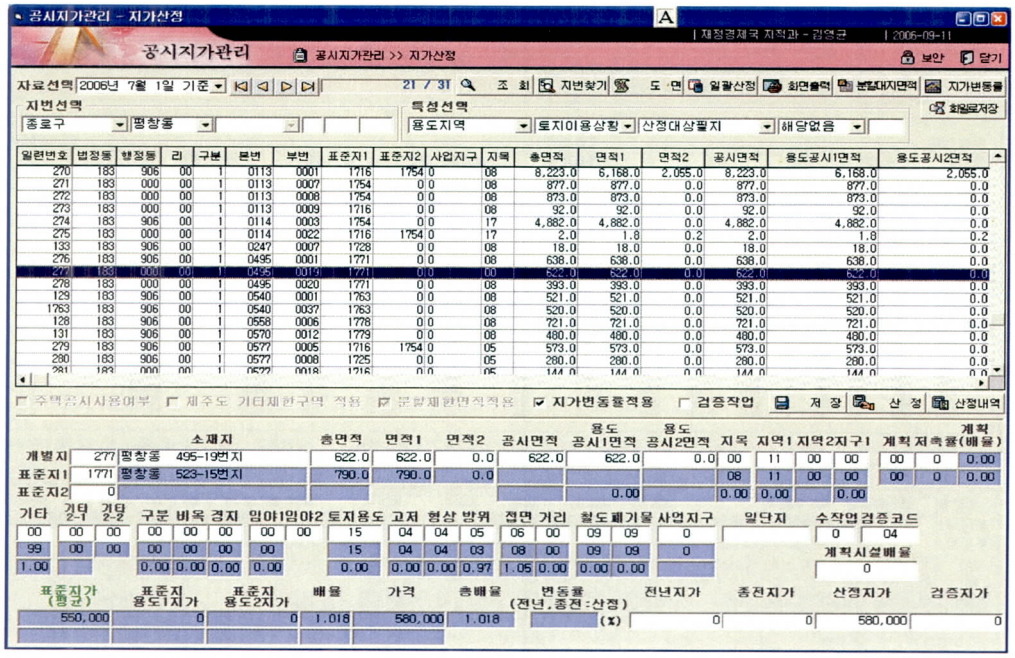


자료: 건설교통부,KLIS(한국토지정보시스템) 지가산정 프로그램」, 2006년

<그림 4-2> 평창동 495-1번지 지적도 및 현황사진

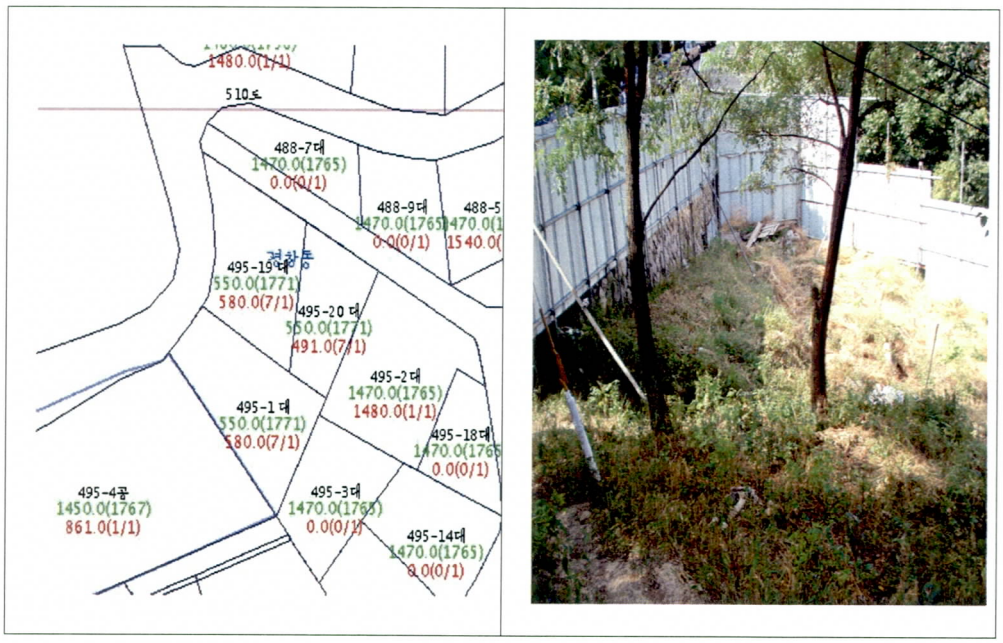


<그림 4-3> 평창동 495-19 개별공시지가 산정내역

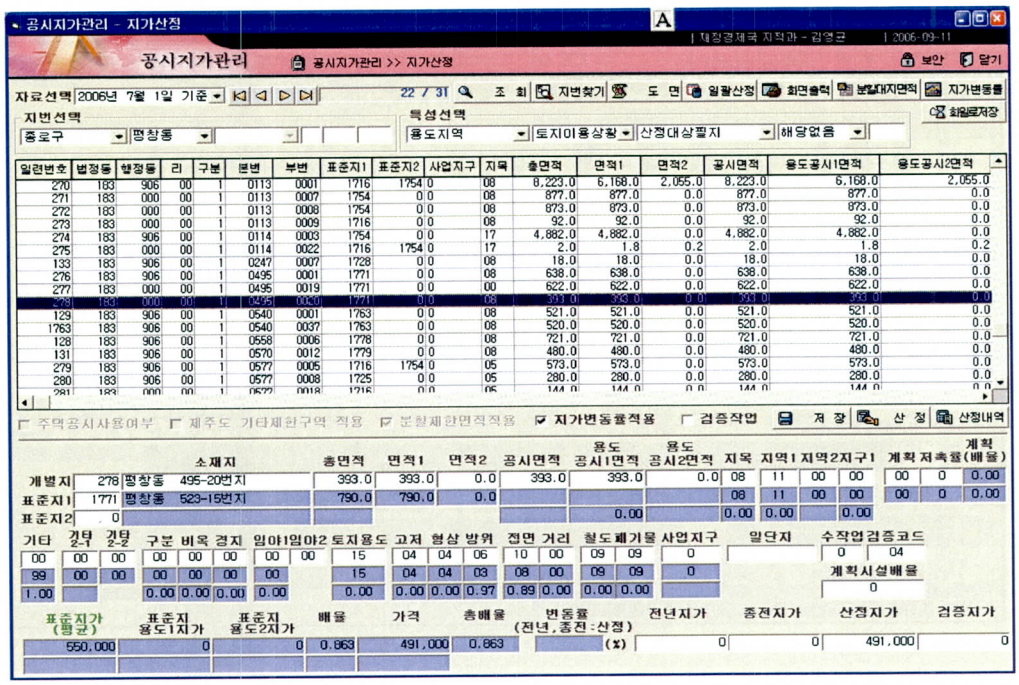


자료: 건설교통부,KLIS(한국토지정보시스템) 지가산정 프로그램」, 2006년.

<그림 4-4> 평창동 495-19번지 지적도 및 현황

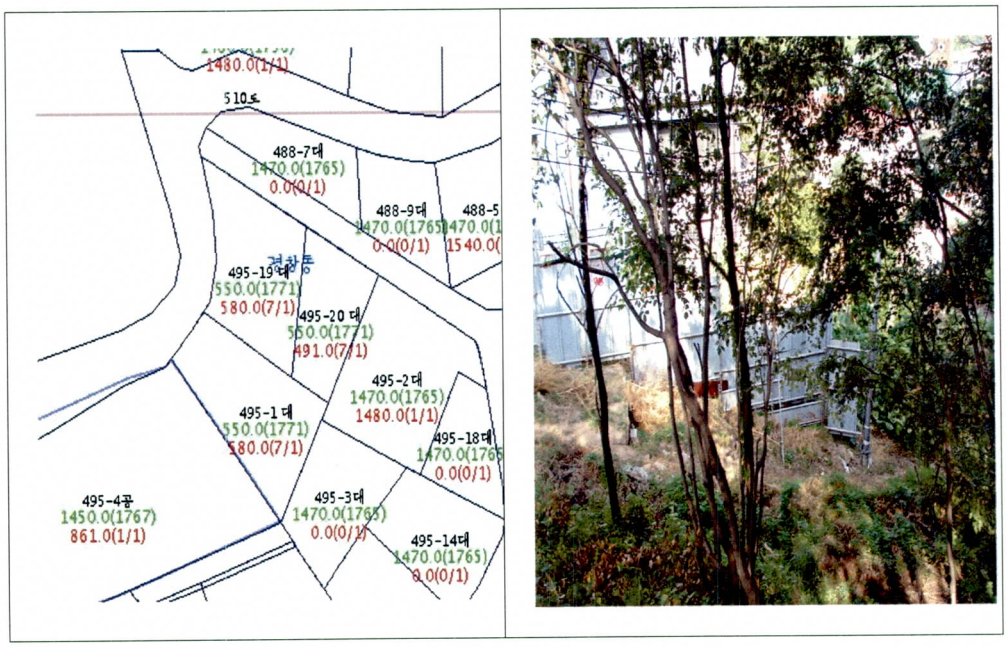


<그림 4-5> 평창동 495-20 개별공시지가 산정내역



자료: 건설교통부,KLIS(한국토지정보시스템) 지가산정 프로그램」, 2006년.

<그림 4-6> 평창동 495-20번지 지적도 및 현황



2. 개별공시지가 현실화의 문제점

2005. 5. 30. 정부는 언론을 통하여 개별공시지가의 현실화율이 실거래가의 91% 수준에 육박하였다고 공개한 바 있다. 물론 지역적으로는 그 이상의 가격대가 형성된 지역도 있으나 최근 3년(2004~2006)의 유형별 이의신청접수 현황을 <그림 3-13, -15, -17>을 참조하여 살펴보면, 상향 요구 유형 중에서 도시계획 시설 및 개발사업 등 보상과 관련한 이의신청 비율이 2004년도 69.2%, 2005년도 57.5%, 2006년도 64.5%를 기록하고 있어 다른 유형에 비하여 월등히 높은 수치를 나타내고 있음을 한 눈에 알아볼 수 있다. 그 원인으로는 뉴타운사업지구, 균형발전촉진지구 및 각종 개발사업예정지 지정 등으로 토지소유자 및 이해관계인들이 토지수용에 따른 보상을 많이 받기 위하여 개별공시지가의 대폭적인 상승을 요구하는 경우가 대부분이며 기존 개발사업지를 새로이 취득한 소유자들은 부동산 실거래가와 개별공시지가의 격차가 심하여 실거래가의 일정 수준까지 상향하여 줄 것을 요구하는 경우가 대부분이다. <표 4-3> 개별공시지가와 실거래가 비교 예시에서 보면 중부권역(종로구)의 교남동 뉴타운사업지역의 2006. 1. 1. 이후 소유권 이전된 토지들의 경우 개별공시지가 현실화율이 낮게는 36%에서 높게는 60%선으로 실거래가신고가격[27]과 현격한 차이가 있음을 한 눈에 확인할 수 있었다. 이러한 사유로 인하여 토지소유자들의 이의신청이 큰 폭으로 증가하였고 개별공시지가의 현실화 문제가 주요 사안으로 대두되었다.

현실화율(%)은 실거래가 신고 가격이 대부분 토지와 건물을 합산한 가격으로 신고되었기 때문에 토지, 건물 합산가격에서 개별주택가격으로 공시된 건축물 부분의 가격을 뺀 나머지 가격을 토지 면적으로 나눈 가격이 ㎡

27) 부동산실거래가 신고: 2006. 1. 1.부터 이중계약 등 잘못된 관행을 없애고 부동산거래를 투명하게 하기 위해 "부동산 실거래가격 신고의무제도"가 시행되어 토지 및 주택을 매매한 경우에는 30일 이내에 실제 거래가격으로 시·군·구청에 신고하여야 한다. 신고의무 위반(무신고, 허위신고, 지연신고)시 매도자, 매수자 및 중개업자에게 취득세의 3배 이하의 과태료를 부과한다.

당 실거래가격이며 이 가격으로 개별공시지가를 대비하여 나타낸 비율이다.

<표 4-3> 뉴타운지역의 개별공시지가와 실거래가 비교 예시

(단위: 천 원)

토지소재지			실거래 신고 가액			06.1.1기준 개별공시지가	현실화율(%)
동명	지번	면적(㎡)	토지 (건물)	주택 가격	㎡당 가격		
교북동	88-1	33.1	250,000	953	7,520	2,740	36
송월동	112-31	58.5	450,000	32,070	7,140	3,700	52
송월동	36	70.6	470,000	42,840	6,050	3,650	60
송월동	23-1	79.3	575,000	6,680	7,160	3,500	49
송월동	43-1	33.1	290,000	1,430	8,710	3,580	41
송월동	4	69.4	462,000	4,060	6,590	3,080	47
평동	45	56.2	395,000	1,130	8,750	2,960	34
홍파동	165	53.5	380,000	18,310	6,760	3,370	50
홍파동	191-2	60.2	362,000	30,520	5,500	1,970	36

※ 현실화율=개별공시지가÷{(토지(건물)가액-주택가격)÷면적(㎡)}.

3. 지목배율 적용의 문제점

개별공시지가를 산정함에 있어 지목에 대한 배율적용은 조사대상필지와 비교표준지의 토지이용 상황이 같은 경우(주용도가 같은 경우)에만 적용하

되 건축물이 없는 토지(나대지, 전, 답, 임야 포함)에 대해서만 적용하도록 되어있다. 그러나 건축물이 없는 토지에 한하여 지목배율을 적용하는 것은 <표 4-4> 현행 지목배율 적용 가격 예를 보면 알 수 있듯이 다음과 같은 문제점을 가지고 있다.

첫째, 지목변경에 따른 행정절차, 용도변경의 어려움과 그에 따른 비용 부분을 지가에 반영해야 함에도 배율적용에는 배제되어 있으며,

둘째, 공부상의 지목과 실제지목이 상이한 토지 중 토지 및 건물의 용도전용허가 및 건축물사용승인이 이루어진 적법한 토지에 대한 정확한 산정은 이루어지고 있으나, 불법적으로 용도전용 경우와 무허가 건축물에 대해서는 그렇지 못하고 있다.

셋째, 토지이용 상황은 동일하나 건물이 있고 없음에 따라 가격 차이가 발생하게 됨에 따라 공시지가의 나대지 산정의 평가기준에 위배되는 산정 결과를 나타내고 있다.

<표 4-4> 현행 지목배율 적용 가격 예

구 분	지 목	토지이용상황	지목배율적용여부	표준지 가격 대비 토지가격
비교표준지	대	주거용지(단독)	-	-
개별필지	전	주거용지(단독)	미적용	동일
	전	주거용지(주거나지)	적용	75~90%

※ "표준지 가격대비 토지가격"은 표준지와 개별필지가 지목 및 토지이용 상황을 제외한 다른 토지특성은 모두 동일하다는 가정하의 가격임.

4. 도시개획시설(공공청사, 학교, 도서관)의 배율 미적용 문제점

이 부분에 대하여도 이의신청이 상당수 제기된 사항으로 현재 토지특성 항목 중 도시계획시설(학교용지, 공공청사, 도서관) 등은 지가형성요인에

관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)에서 일반 대지와 비준율이 적용 되지 않고 있으나, 현실적으로 위 도시계획시설 용도의 토지들은 토지이용 · 효용성 측면 및 실거래가 수준 등에서 일반적인 대지보다 저 평가되고 있는 실정이며 기타 도시계획시설로 제한되는 도로, 공원, 철도, 구거, 하천 등의 토지들은 토지특성 배율이 적용되어 개별공시지가에서도 일반대지와 비교하여 저 평가 되고 있는 바, 도시계획시설로 결정된 학교용지, 공공청사, 도서관 등도 일반대지 와의 형평성 등을 이유로 문제점이 야기 되고 있다.

제 2 절 개선 방안

1. 개별필지의 토지특성항목 추가 적용

문제점에서 나타난 바와 같이 개별필지의 토지특성(표준지 적용, 토지용도, 고저, 형상, 방위, 도로접면 등)은 동일하나, 경사도가 급한 필지와 그렇지 않은 필지의 개별공시지가가 동일하게 산정되는 문제점이 사례분석을 통하여 제기되었다.

이러한 문제점을 해소하기 위해서는 토지가격비준표("지가형성요인에 관한 표준적인 비교표")의 고저항목 배율표 이외에 별도의 개별필지 경사도 항목을 추가하여야 한다.

그 예를 들어 보면, <표 4-5> 비준표상 경사도항목 배율표 예시와 같이 개별필지와 비교표준지를 일대일로 비교 산정한 배율을 축출하여 개별공시지가를 산정하면 <표 4-6>에서 보는 바와 같이 평창동 495-1번지는 당초 580,000원/㎡인 개별공시지가가 비준표상 경사도항목 배율을 적용하여 산정할 경우 453,000원/㎡으로 산정되었고, 평창동 495-19번지는 경사도항목이 표준지와 동일하므로 당초 580,000원/㎡과 동일한 가격으로 산정되었으며, 평창동 495-20번지는 경사도항목 배율을 적용하여 당초 491,000원/㎡에

서 465,000원/㎡으로 조정 산정됨을 알 수 있다.

비준표상 경사도항목 배율을 적용하여 개별공시지가를 산정한 3필지에 대한 적정가격 여부는 중부권역(종로구) 담당 감정평가사의 자문을 거친 결과 매우 합리적인 적정 가격으로 형성되었다는 평가를 받았으며, 또한 개별공시지가 담당공무원의 개선안에 대한 실용 가능성에 대하여도 상당히 긍정적인 반응을 나타내었다.

따라서 본 연구에서 나타난 문제점을 보완, 개선하여 토지가격비준표("지가형성요인에 관한 표준적인 비교표") 및 개별공시지가 산정 프로그램(KLIS)의 토지특성항목에 경사도항목을 추가하여 실무에 적용할 수 있도록 하여야 한다.

<표 4-5> 비준표상 경사도항목 배율표 예시

	구 분	0° 이하	-5° - 5°	6° - 15°	15° - 21°	22° 이상
경사도	-5° 이하	1.00	1.02	0.89	0.83	0.81
	-5° - 5°	0.98	1.00	0.87	0.81	0.79
	6° - 15°	1.12	1.15	1.00	0.93	0.91
	15° - 21°	1.20	1.23	1.07	1.00	0.98
	22° 이상	1.23	1.26	1.10	1.02	1.00

<표 4-6> 종로구 평창동 495-1, -19, -20번지의 경사도적용에 따른 가격비교

구분	토지소재지		토 지 특 성						총 배율	공시 지가 (원/㎡)
	동명	지번	토지 용도 (배율)	고저 (배율)	경사도 (배율)	형상 (배율)	방위 (배율)	도로 접면 (배율)		
표준지	평창동	523-15	주거용 나대지	급경사	-5°-5°	사다리형	남서향	세로 (가)	1.00	550,000
개별 토지	평창동	495-1	주거용 나대지 (1.00)	급경사 (1.00)	15°-21° (0.81)	사다리형 (0.00)	서향 (0.97)	소로 한면 (1.05)	0.825 (1.018)	**453,000** (580,000)
개별 토지	평창동	495-19	주거용 나대지 (1.00)	급경사 (1.00)	-5°-5° (1.00)	사다리형 (0.00)	서향 (0.97)	소로 한면 (1.05)	1.018 (1.018)	**580,000** (580,000)
개별 토지	평창동	495-20	주거용 나대지 (1.00)	급경사 (1.00)	-5°이하 (0.98)	사다리형 (0.00)	북향 (0.97)	세로 (불) (0.89)	0.846 (0.863)	**465,000** (491,000)

2. 개별공시지가 현실화율 상향제고

현행 개별공시지가의 결정·공시를 위하여 적요하는 표준지가는 조사·평가시 거래사례비교법 중심의 평가방법에 수익환원법에 의한 공시지가의 시산가격[28]을 산출·조정함으로써 공시지가제도의 안정상 및 공신력을 제고하기 위하여 2003년부터 7대 광역도시의 표준지 공시지가 조사·평가시 수익환원법을 적용하였다.

수익환원법은 여러 가지 기준에 따라 다양한 유형으로 분류될 수 있으나 소득률(income rate)을 사용하는 직접환원법(direct capitalization)과 수익률(yield rate)을 사용하는 수익환원법(yield capitalization)으로 구분해 볼 수

28) 부동산 감정평가에 있어서 감정평가 3방식으로 구해진 가격을 말한다. 원가방식에 의하여 구해진 시산평가를 적산가격, 비교방식으로 구해진 시산가격을 비준가격, 수익방식으로 구해진 시산가격을 수익가격이라고 하는데 시산임료도 이에 준한다. 이론적으로는 이 세 가지 시산가격은 일치해야 할 것이나 각각의 작업단계에서 실행 가능한 범위의 한계 및 자료의 채택과 각종 판단의 상이로 이들 시산가격 상호 간에는 자연히 격차가 생긴다. 따라서 최종적으로 감정평가액을 결정할 때에는 이들 시산가격을 상호 조정하여야 한다.

있다. 직접 환원법에는 영구환원법[29], 잔여환원법 등이 있고 수익환원법에는 할인현금수지분석법(DCF분석법: Discounted Cash Flow Analysis)[30], 저당지분환원법 등이 있다. 그러나 상기의 식은 토지·건물을 일체로 한 수익가격 산정방법인 바, 토지만의 평가인 표준지 공시지가 조사·평가에 있어서의 수익가격 산정방법은 일본의 표준지 수익지가 모형[31]을 적용하여 산정하였다.[32]

부동산의 가치는 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원한 값이므로 여러 가지 요인에 의해 영향을 받는다. 미시적으로는 대상 부동산 자체의 특성, 해당 지역이나 근린에 의해 영향을 받지만, 거시적으로는 정부정책, 다른 산업부문의 동향, 자금의 흐름 등에 영향을 받는다. 최근 정부의 강남·북 균형개발의 일환으로 조성되고 있는 뉴타운사업지역 및 균형발전촉진지구 등 개발사업 예정지역을 중심으로 호가 및 실거래가가 대폭적으로 상승되었음을 직·간접적으로 알 수 있었다. 그럼에도 개별공시지가와 실거래가의 격차 폭은 더욱 높아졌고 이에 정부에서 결정하는 개별공시지가에 대한 신뢰도는 상대적으로 저하되어 토지소유자의 이의신청이 최근 3년 큰 폭으로 증가하는 원인이 된 것으로 분석되었다. 그렇다면 건설교통부에서 조사·평가하는 표준지 공시지가 산정방식에 수익환원법 중심에서 거래사례비교법으로 산정방법의 전환이 필요할 것이며, 특히 부동산거래가격 실거래가 신고제가 2006. 1. 1.부터 본격적으로 시행됨에 따라 더욱 많은 실거래가격의 표본을 축출할 수 있으므로 정부에서는 표준지 공시지가의 산정

---

29) 영구환원법: 한해의 기대소득 추정치를 적절한 소득률로 환원하여 부동산의 수익가격을 구하는 방법(P=a/R, P:수익가격, a:순수익, R:소득률).

30) 여러 기(해)의 수익을 수익률로 현가화한 값과 보유기간 말 매도액을 수익률로 할인한 값을 합하여 부동산의 가치를 구하는 방법으로 소득 및 부동산 가치의 변화가 불규칙할 때도 적용할 수 있다.

31) 일본의 수익지가 모형은 토지·건물 일체의 순수익을 기준하여 할인율·임대료 변동률 및 건물가치만으로 토지의 수익가치를 도출할 수 있는 바, 매년 7. 1.자로 조사되는 투자수익률 자료를 기반으로 공시지가 표준지의 평가가 가능할 것으로 판단되고 우리나라의 시장상황에 적합한 평가모형으로 수정·적용이 가능하여 2005년부터 적용함.

32) 건설교통부, 「2005년 표준지 공시지가 조사 · 평가 업무요령」, 2005. p.93-95.

방법에 있어 적극적으로 실거래가를 적용하여 개별공시지가의 현실화율 상향에 더 한층 노력을 기울여야 할 것이다.

3. 지목배율 적용의 세분

건축물이 있는 개별필지의 용도변경허가 및 건축물사용승인 후 공부상지목변경을 신청하지 아니한 일부 토지에 대하여 합리적인 지가산정을 위하여 <표 4-7> 지목 가격배율 적용의 예와 같이 지목배율 적용기준을 마련하여 건축물이 있더라도 지목배율을 적용 지적공부상 지목이 "대"인 토지와의 가격 격차를 두어야 할 것이며, 공부상의 지목과 실제지목이 상이한 기타 지목(전, 답, 임야 등)의 경우에도 건축물이 있는 토지와 나대지 와의 격차를 두어 적용의 형평성을 이루어야 할 것이다.

<표 4-7> 지목 가격배율 적용 예

구 분	지 목	토지이용상황	지목배율적용여부	배율 적용 예
비교표준지	대	주거용지(단독)	-	-
개별필지	전	주거용지(단독)	적용	0.90%
	전	주거용지(주거나지)	적용	0.80%

4. 도시개획시설(공공청사, 학교, 도서관)의 토지특성 배율 적용

도시계획시설로 결정된 공공청사, 학교용지, 도서관 등의 토지는 공적규제사항에 의하여 제한적인 토지이용 및 효용성의 저 평가로 인하여 실거래가격에서도 일반 대지와 비교하여 낮은 수준으로 거래되는 실정이므로 개별공시지가에 있어서도 토지특성 항목에 공원, 도로 등의 비준율과 유사한 배율(예 : 도로 0.85)을 적용하여 일반 대지와의 가격 차등을 둠으로써 기타

도시계획시설(도로, 공원, 구거, 하천 등) 및 일반대지와의 형평성을 유지한다면 이를 이유로 제기되는 개별공시지가 이의신청을 해소 할 수 있을 것으로 판단된다.

제 5 장 결 론

토지는 국민생활의 터전으로 불가결하고 유한하기 때문에 그 무엇보다도 강한 공공성과 사회성을 지니며, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률은 토지의 적정가격형성과 토지평가를 일원화함으로서 국토의 효율적인 이용과 국민경제의 발전에 이바지하게 함을 그 목적으로 하고 있다. 따라서 국가는 조세, 부담금 등 토지정책수단에 의해 직접 또는 간접적으로 토지시장의 수요·공급에 개입하지 않을 수 없다. 이를 위해서는 근본적으로 토지가격은 일정한 기준에 따라 일관성 있게 파악할 필요가 있었다. 이러한 필요성에 의거 시행된 공시지가제도는 도입초기 제도운영상의 미비한 점이 없지 않았으나 계속적인 제도개선을 통하여 왜곡된 토지시장을 급속도로 안정시켰으며 공시지가의 역할과 기능은 토지시장의 정보제공 및 사적거래와 금융담보 등 사적인 활용영역에 까지 점차 확대되어 가는 추세이다. 이는 공시지가제도를 통하여 토지시장의 안정화와 예측가능하고 안정적인 토지정책 및 조세정책이 가능해졌음을 뜻한다고 할 수 있다. 또한 공시지가제도의 운영에 따른 국민의 권리구제와 관련된 이의신청, 판례도 상당히 축적되었다. 그러나 모든 제도와 운영이 완벽할 수는 없으며 보다 발전된 공시지가 제도를 위한 연구는 학·관·산이 함께 떠안고 있는 과제라고 할 수 있다.

이에 본 연구에서는 서울특별시(종로, 강북, 마포, 강남, 강동구)를 사례지역으로 공시지가 이의신청자료를 조사 및 종합 분석하고 그 결과를 중심으로 공시지가산정가격의 적정가격 산정방안을 제시하였다.

먼저, 공시지가 이의신청자료를 조사한 결과 종합적으로 상향요구보다는 하향요구가 매년 3배 이상의 많은 필지가 이의신청되는 것으로 나타났다. 세부적으로는 상향요구를 제기한 토지는 뉴 타운·재개발 등 각종 구획정리사업지역의 필지가 상대적으로 훨씬 많았으며, 하향요구를 제기한 토지는 재산세 등 각종 조세부담을 원인으로 제기한 필지가 토지의 효용

성 감소, 생활경기 침체 등 다른 원인으로 제기한 필지보다 상대적으로 높았다.

또한, 공시지가 이의신청자료를 종합 분석한 결과를 중심으로 현행 공시지가제도의 문제점을 제시하면; 첫째, 개별공시지가 산정에 결정적인 원인으로 작용하는 토지특성 항목(경사도)의 범위가 너무 작거나 없어 토지특성차이에 따른 공시지가의 폭(범위)이 너무 넓게 나타난다. 둘째, 실제 토지거래에서 이루어지는 가격에 비해 훨씬 낮은 공시지가의 현실화 비율이다. 셋째, 공시지가를 산정하는데 있어 지목에 대한 배율 적용 형평성의 불균형. 넷째, 도시계획시설(공공청사, 학교, 도서관)의 토지특성 배율 미적용의 문제를 둘 수 있다.

본인의 연구결과, 공시지가 이의신청현황 및 문제점을 면밀히 분석하여 개선방안을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 공시지가 결정에 중요한 원인으로 작용하고 있는 토지가격비준표 및 토지정보체계의 토지특성항목 중 경사도 및 지목배율을 세분화하여 비슷한 토지특성을 갖는 토지의 공시지가의 폭을 좁혀 공시지가의 적정성에 기여하여야 한다.

둘째, 표준지 공시지가를 결정하는 시점에서 실제 부동산 거래시장에서 이루어지는 현실 거래가격을 적극적으로 적용하여 궁극적으로는 개별공시지가를 상향 현실화함으로써 공시지가가 곧 실제 거래가격이 될 수 있는 시스템으로 전환되어야 한다.

마지막으로 이원화되어 있는 공시지가제도와 주택가격제도를 지적공부 및 건축물공부를 관리하는 부서로 일원화시킴으로써 행정의 효율성 및 국민의 편의성에 기여하여야 한다.

그러나, 본인의 연구에서 제시된 결론이 공시지가 제도의 문제점을 근원적이고 완전한 해결책이라고는 생각하지 않으며, 향후에는 보다 넓은 사례지역과 해외사례를 더욱 많이 수집하여 보다 깊은 연구를 시행함으로써 공시지가제도를 더욱 공고히 정착하는데 기여하고자 한다.

참 고 문 헌

[논문]

김주경, 개별공시지가 운영체계의 개선방안, 2000.

김창국, 공시지가제도의 개선방안에 관한 연구, 2003.

신현자, 개별공시지가 조사·산정의 적정성 제고방안에 관한 연구

이홍규, 개별공시지가산정의 적정성 제고 방안, 2001.

장복순, 개별공시지가 산정의 문제점 및 개선방안, 1998.

정승기, 개별공시지가의 합리적 결정에 관한 연구, 2005.

진영흠, 우리나라 개별공시지가제도 개선책에 관한 연구, 2001.

최정기, 일본의 주택 및 토지제도, 1990.

현태승, 개별공시지가와 실거래가격의 비교분석에 관한 연구, 2004.

홍경남, 개별공시지가의 합리적 결정에 관한 연구, 2003.

홍길영, 개별공시지가제도의 개선방향에 관한 연구, 1998.

[간행물]

강남구, 2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서.

강동구, 2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서.

강북구, 2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서.

건설교통부, 2005년도 지가공시에 관한 연차보고서, 2005.

건설교통부, 개별공시지가 조사·산정 지침, 2005, 2006.

건설교통부, 개별공시지가의 검증업무 처리지침, 2005.

건설교통부, 표준지 공시지가 조사·평가 업무요령. 2005.

건설교통부, 지가현황도면의 작성 및 활용지침. 2006.

건설교통부, KLIS(한국토지정보시스템) 지가산정 프로그램. 2006.

서울특별시, 2004-2006년도 개별공시지가 이의신청 접수현황 보고서.

서울특별시, 2004-2006년도 개별공시지가 이의신청 완료보고서.

서울특별시, 서울특별시도시계획조례. 2006.

종로구, 2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서.

마포구, 2004-2006년도 산정지가 검증결과 보고서.

25개 자치구, 2004-2006년도 개별공시지가 이의신청 접수결과 보고서.

25개 자치구, 2004-2006년도 개별공시지가 이의신청 처리결과 보고서.

[기타]

강남구청 인터넷 홈페이지 http://www.gangnam.go.kr

강동구청 인터넷 홈페이지 http://www.gangdong.go.kr

강북구청 인터넷 홈페이지 http://www.gangbuk.seoul.kr

마포구청 인터넷 홈페이지 http://www.mapo.go.kr

종로구청 인터넷 홈페이지 http://www.jongno.go.kr

ABSTRACT

A Study on the Price Calculation through the Case Analysis of Petition for Review of Individual official land price

Kim, Yeong-Gyun
Major in Cadastre and
Land Management
Graduate school of Real Estate
Hansung University

The land is indispensable and limited as the foundation of national living that has stronger public nature and social nature than anything else, and the purpose of the laws on real estate price notification and appraisal is to unify the appropriate price formation of land and the land evaluation in a way of contributing to the efficient use of land and the development of national economy. Accordingly, the state has to interfere on the demand and supply of land market directly or indirectly by the land policies of taxes, contribution and others. For this purpose, the land price is in need of finding out consistently in accordance with certain standard fundamentally. Pursuant to such a need, the implemented official land price system had some insufficient system operation in the beginning time of its

introduction, however, through the continuous system improvement, the distorted land market has been drastically stabilized, and the role and function of the official land price has been expanded gradually to the private facilitation territory including the information provision, private transaction, financial collateral and others in the land market. This is indicative of having the stabilization of the land market and its predictability as well as he stable land policy and tax policy through the official land price. In addition, there has been substantial accumulation of appeal and case studies related to the remedy of people following the official land price system. However, all systems and operation cannot be completed, and the study on the advanced official land price system has to be the task undertaken by academy, government and industry.

On this matter, this study has surveyed and analyzed comprehensively for the appeal application data for the official land price with Seoul City as the case study area, and based on the result, the improvement plan for the official land price system is presented. Most of all, as a result of survey made on the appeal application data of the official land price, the demand of upward appraisal was three times more for the lots than the demand for downward appraisal in comprehensive terms. For a detail, the land presented for the upward adjustment has been the lots for various zoning clearance project area, including the new town and re-development and others in relative terms, and the land presented for the downward adjustment is relatively more in lots for various taxes, including the property taxes, than other causes of reduction of best use of land, declined in economy and others.

In addition, the following problems were presented on the current official land price system based on the comprehensive analysis of the B1 of the official land price; First, the individual official land price is shown to be too small for its scope of land category (slope) that is worked as determinant cause or too broad of width (range) of the official land price following the land difference. Second, this is the realistic rate of the official land price that is much lower than the price made in the actual land transactions. Third, in calculating the official land price, the application of multiple rate on the land category has too much of variables. And, fourth, there is an issue of dual system of the department that governs the official land price system and the housing notification price system.

As a result of the study, the following is the improvement plan by close analysis of the appeal status and issues for official land price. First, from the land category of land price standard chart and land information system that are important causes in determining the official land price, the slope and land category ratio have to be segmented and narrow down the range of the official land price for the land with similar characteristics to contribute to the appropriateness to the official land price.

Second, the current transaction price made in the actual real estate market at the time of determining the official land price for the standard land has to be applied actively, and upward realizing the individual official land price ultimately that the official land price has to be converted into the system for actual transaction price.

And, lastly, the dual official land price system and housing price system are unified in one agency to manage the land register and

building register to contribute to the efficiency in administration and convenience of people.

Nonetheless, this writer does not believe this study is the most fundamental and complete resolution of the official land price system, and in the future it is intended for profound studies by more work done on broader range of area and overseas cases to contribute to the solidification of the official land price system.