국토교통부	보도설명자료		힘내라 대구경북 힘내라 대한민국
	배포일시	2020. 5. 19(화) 총 4매	
담당 부서	부동산평가과	담 당 자	• 과장 신광호, 팀장 조성태, 사무관 염광은 • ☎ (044) 201-3426
보 도 일 시		즉시 보도 가능합니다.	

부동산 가격공시 운용실태에 대한 감사원 감사결과에 따른 조치현황 및 계획

□ 감사원은 금일 발표한 **'19년 부동산 가격공시 운용실태'에 대한 감사결과**에서 전국 250개 시·군·구에서 담당하는 개별공시지가 및 개별단독주택 공시가격("개별공시가격")의 조사·산정에서 나타난 문제점과 함께 국토교통부의 지도·감독 강화 필요성을 지적하였고,

○ 개별공시가격 산정의 기초가 되는 표준부동산과 관련하여서는, 표본 수를 확대하는 방안에 대한 검토 필요성을 제기하였습니다.

□ 국토교통부(장관 김현미)는 '19.12.17일 **「부동산 공시가격 신뢰성 제고방안」**을 통해 개별공시가격의 정확성 제고 방안을 발표한 바 있으며, 이에 따라 제도개선 및 개별공시가격 산정시스템 보강을 완료하여 **'20년 개별공시가격* 조사·산정에 이미 적용**하였습니다.

* 개별단독주택가격은 4.29일 공시 완료, 개별공시지가는 5.29일 공시 예정

○ 또한, 이번 감사 지적사항을 개선하기 위해 추가적으로 지리정보시스템(GIS)을 활용한 특성조사, 공부 등 관련 데이터베이스와 개별공시가격 산정시스템 간 연계 강화 등을 통해 공시가격의 정확성과 신뢰성을 더욱 높여 나갈 계획입니다.

《 감사 지적사항에 대한 조치현황 》

1) 개별부동산 특성조사 오류

○ 주택 부속토지에 대해 발생한 토지 특성조사와 주택 특성조사 간 토지특성의 불일치에 대해서는 지자체 내에서 **주택조사와 토지조사를 담당하는 부서 간 상호검증 절차**를 거쳐 특성불일치를 개선하도록 **'개별공시가격 조사·산정지침'을 개선**('19.11)하였고,

- 개별공시가격 산정시스템에서 특성 불일치 목록을 추출하여 불일치 해소 또는 사유입력 후 공시가격을 산정토록 조치하였습니다.

- 또한, 금년 내 지리정보시스템(GIS)을 활용하여 특성조사 내용을 확인하고, 불일치 사항에 대하여는 시·군·구별로 현장확인 등의 과정을 거쳐 불일치를 개선하도록 할 계획입니다.

○ 개별주택 부속 토지의 공시가격이 개별주택 공시가격(토지+건물 합산) 보다 비싼 **역전현상**은 그동안 주택 공시가격에 적용해 온 공시비율*로 인해 발생했던 것으로, **'20년 공시가격 부터 공시비율 적용을 폐지**하여 점진적으로 개선 중에 있습니다.

* 주택에 대해서는 산정된 가격의 80%비율만 공시가격으로 결정·공시

- 역전현상을 한 번에 개선할 경우 주택공시가격이 급격히 상승할 수 있는 문제가 있어, 공시가격의 **현실화율을 제고하는 과정에서 점진적으로 함께 개선**해 나갈 계획입니다.

2) 개별공시지가 조사와 공부상 용도지역 불일치

○ 개별공시지가 산정 시 적용한 용도지역과 토지이용계획서 등 공부상 용도지역 간의 불일치를 해소하기 위해, 산정시스템과 공부를 비교하여 **불일치 목록을 추출**하고, 불일치 건에 대해서는 **해소**하거나 불일치 **사유***를 입력토록 기조치 하였습니다.

* 공부 상 용도지역 변경내용의 미반영 또는 공부 상 오류 등

○ 향후 부동산의 공부자료와 개별공시가격 산정시스템을 연계하여 상호 불일치가 발생하지 않도록 개선하겠습니다.

3) 개별공시지가 산정 누락

○ 부동산가격공시법 상 공시가격을 조사·산정해야 하는 사유지임에도 공시가격이 누락되는 문제가 발생하지 않도록, **토지대장에 등재된 모든 필지를** 개별공시가격 산정시스템에 **자동이관**하고, 미산정 토지에 대해서는 사유*를 입력토록 하였습니다.

* 국·공유지 또는 조세·부담금 등 미부과 대상 등 부동산공시법 상 미공시 사유

- 참고로, 이번 감사원에서 **지적한 산정누락 사유지는 대부분 도로, 하천 등**으로 사용되어 부동산공시법령상 공시지가를 결정·공시하지 않아도 되는 토지들입니다.

4) 개별공시가격 의무검증 대상의 검증 누락

○ 지자체가 개별공시가격에 대한 검증기관에 검증의뢰 시 필수검증 대상 토지가 누락되지 않도록 개별공시가격산정시스템에서 추출된 **검증대상목록의 임의 삭제·수정을 금지**하고,

- 검증의뢰 시 필수검증대상목록이 첨부되어 검증대상 목록을 검증기관이 확인하여 검증누락이 없도록 개선하였습니다.

5) 표준부동산 표본 수 확대

○ ‘20년 공시에서는 예산에 반영된 표준부동산 규모(표준지 50만 필지, 표준주택 22만호)를 유지하면서 행정구역 및 용도지역을 고려하여 체계적으로 지역별로 배분하였습니다.

○ 감사원이 권고한 표본 수 확대를 위해서는 **예산이 추가 소요**되는 만큼, 예산편성 과정에서 **재정당국과 협의**할 계획입니다.

《 지자체 통보 및 지도 · 감독 강화 》

□ 감사에서 지적된 '19년 개별공시가격의 미흡사항에 대하여는 각 **지자체에 통보하여 공시가격의 적정성을 종합적으로 검토**하도록 하고, **정정이 필요할 경우**에는 부동산공시법령*에 따라 **조치**하도록 지원·감독하겠습니다.

* 시군구는 용도지역·용도지구 등 토지가격에 영향을 미치는 **주요 요인의 조사를 잘못한 경우 지체 없이 정정해야 함**(부동산공시법 제12조 및 시행령 제23조)

○ 개별공시가격은 부동산의 개별특성 외에도, 인근 부동산가격 및 전년도 공시가격과의 균형성 등을 종합 고려하여 결정되는 만큼, 개별부동산에 대한 공시가격 조사·산정 책임이 있는 지자체에서 철저한 검토 과정을 거치도록 할 계획입니다.

□ 아울러, 시·군·구의 개별공시가격 조사·산정에 대한 지도·감독을 강화하기 위하여 **시·도와 적극 협력**할 계획입니다.

○ 개별부동산 약 3,700만 건(개별지 3,303만 필지, 개별주택 391만 호) 및 250개 시·군·구에 대한 국토부의 직접적인 지도·감독은 물리적 한계가 있는 만큼, 지방자치법상 시·군·구 업무에 대한 감독권이 있는 시·도에서 관할 시·군·구의 개별부동산 특성조사, 가격검증, 오류개선 등을 일차적으로 지도·감독토록 하겠습니다.

* 서울시는 '20.3월 공시지원센터를 설치하여, 자치구의 개별공시가격 조사·산정을 감독·지원 중

○ 또한, 국토교통부에서도 **산정시스템을 통한 감독·검증**과 함께 시·군·구 **현장점검** 등 지도·감독을 강화하여 공시가격의 정확성과 신뢰성을 높여나가도록 하겠습니다.

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
부동산평가과 염광은 사무관(☎ 044-201-3426)에게 연락주시기 바랍니다.