



**부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률**  
[시행 2014.2.7.] [법률 제12018호, 2013.8.6., 일부개정]

국토교통부(부동산평가과) 044-201-3423

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2007.4.27., 2008.2.29., 2013.3.23.>

1. "토지등"이라 함은 토지 및 그 정착물, 동산 그 밖에 대통령령이 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.
2. "주택"이라 함은 「주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 주택을 말한다.
3. "공동주택"이라 함은 「주택법」 제2조제2호의 규정에 의한 공동주택을 말하며, 다음과 같이 구분한다.
  - 가. 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택
  - 나. 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
  - 다. 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
4. "단독주택"이라 함은 공동주택을 제외한 주택을 말한다.
5. "표준지공시지가"라 함은 이 법의 규정에 의한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 말한다.
6. "적정가격"이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.
7. "감정평가"라 함은 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.
8. "감정평가업"이라 함은 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업으로 행하는 것을 말한다.
9. "감정평가업자"라 함은 제27조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

**제12조(개별공시지가에 대한 이의신청)** ①개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일 부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제11조의 규정에 따라 당해 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③제1항 및 제2항에 규정된 것 외에 이의의 신청 및 처리절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제13조(개별공시지가의 정정)** ①시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 위산(違算), 오기, 표준지 선정의 착오 그 밖에 대통령령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체없이 이를 정정하여야 한다.

② 삭제 <2007.4.27.>

**제2절 주택가격의 공시**

**제16조(단독주택가격의 공시)** ①국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사·평가하고, 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.>

②시장·군수 또는 구청장은 제20조의 규정에 의한 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별주택의 가격(이하 "개별주택가격"이라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 표준주택으로 선정된 단독주택 그 밖에 대통령령이 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.

③제1항의 규정에 의한 표준주택가격의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 표준주택의 지번
  2. 표준주택가격
  3. 표준주택의 대지면적 및 형상
  4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)
  5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항
- ④제2항의 규정에 의한 개별주택가격의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 개별주택의 지번
  2. 개별주택가격
  3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항
- ⑤제1항 및 제2항의 규정에 의한 표준주택가격 및 개별주택가격의 공시기준일, 공시의 시기, 공시절차, 공시방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.
- ⑦시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 당해 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 당해 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.
- ⑧제3조제3항·제4조·제5조·제7조·제8조 및 제14조의 규정은 제1항의 규정에 의한 표준주택가격의 공시에 준용하고, 제11조(제1항 내지 제3항을 제외한다) 내지 제15조의 규정은 제2항의 규정에 의한 개별주택가격의 공시에 준용한다. 다만, 제5조제2항을 표준주택가격의 공시에 준용함에 있어서 제2항에 따른 해당 시·군·구 개별주택가격의 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준주택에 대해서는 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있다. <개정 2007.4.27., 2013.8.6.>

## 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령

[시행 2015.1.1.] [대통령령 제25840호, 2014.12.9., 타법개정]

국토교통부(부동산평가과) 044-201-3423

**제30조(개별주택가격을 공시하지 아니하는 단독주택)** 법 제16조제2항 단서의 규정에 의하여 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있는 단독주택은 다음 각호와 같다. 다만, 관계법령에 의하여 단독주택의 가격산정에 개별주택가격을 적용하도록 규정되어 있는 주택과 시장·군수 또는 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 개별주택가격을 결정·공시하기로 한 주택을 제외한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.>

1. 표준주택으로 선정된 단독주택
2. 국세 또는 지방세의 부과대상이 아닌 단독주택
3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 단독주택

**제31조(개별주택가격의 산정 등)** ①국토교통부장관은 법 제16조제3항 및 제8항의 규정에 의한 개별주택가격의 조사·산정지침을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 지침에 따라 개별주택가격을 조사·산정하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.>

②제1항의 규정에 의한 개별주택가격의 조사·산정지침에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.>

1. 주택가격형성에 영향을 미치는 주택특성조사에 관한 사항
2. 개별주택가격의 산정기준이 되는 표준주택(이하 "비교표준주택"이라 한다)의 선정에 관한 사항
3. 주택가격비준표의 사용에 관한 사항
4. 그 밖에 개별주택가격의 조사·산정에 관하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

**제32조(토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격)** ①법 제16조제6항에서 "토지의 분할·합병이나 건물의 신축등이 발생한 경우"라 함은 다음 각호의 경우를 말한다. <개정 2009.12.14.>

1. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」상 토지의 분할 또는 합병
2. 「건축법」상 건물의 신축·증축·개축·재축 및 대수선
3. 「건축법」상 건물의 용도변경

4. 국·공유재산인 주택이 매각 등의 사유로 사유주택으로 된 단독주택으로서 개별주택가격이 없는 경우

②제1항의 규정에 의한 사유가 발생한 단독주택에 대하여는 다음 각호의 구분에 따라 개별주택가격을 결정·공

시한다.

1. 1월 1일부터 5월 31일까지 사이에 제1항의 규정에 의한 사유가 발생한 단독주택에 대하여는 6월 1일을 기준으로 하여 9월 30일까지 결정·공시
2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항의 규정에 의한 사유가 발생한 단독주택에 대하여는 다음 연도 1월 1일을 기준으로 하여 다음 연도 4월 30일까지 결정·공시

**제33조(개별주택가격의 검증)** ①시장·군수 또는 구청장은 법 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제11조제4항의 규정에 의하여 검증을 의뢰하고자 하는 때에는 법 제16조제2항의 규정에 의하여 산정한 전체 개별주택가격에 대한 가격현황도면 및 가격조사자료를 제공하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장으로부터 검증의뢰를 받은 감정평가업자는 다음 각호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시하여야 한다.

1. 비교표준주택의 선정에 관한 사항
2. 개별주택가격 산정의 적정성에 관한 사항
3. 산정한 개별주택가격과 표준주택가격의 균형유지에 관한 사항
4. 산정한 개별주택가격과 인근주택의 개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형유지에 관한 사항
5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토를 의뢰한 사항

③시장·군수 또는 구청장은 법 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제11조제4항 단서의 규정에 의하여 감정평가업자의 검증을 생략하고자 하는 때에는 개별주택가격의 변동률과 국토교통부장관이 조사·공표하는 당해 주택이 소재하는 시·군 또는 구의 연평균 주택가격변동률의 차이가 작은 순으로 대상주택을 선정하여 검증을 생략한다. 다만, 개발사업이 시행되거나 용도지역·지구가 변경되는 등의 사유가 발생한 단독주택에 대하여는 검증을 실시하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.>

④제1항 내지 제3항에 규정된 것 외에 검증의 실시 및 생략 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다. 다만, 검증의 생략에 관하여는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.>

**제34조(단독주택 소유자등의 의견청취)** ①법 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제11조제4항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 산정한 개별주택가격에 대하여 단독주택 소유자 그 밖의 이해관계인(이하 이 조에서 "주택소유자등"이라 한다)의 의견을 듣고자 하는 경우에는 주택가격열람부를 비치하고, 당해 시·군 또는 구의 게시판에 다음 각호의 사항을 20일 이상 게시하여 주택소유자등이 주택가격열람부를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

1. 열람기간 및 열람장소
2. 의견제출기간 및 제출처

②제1항의 규정에 의하여 열람한 개별주택가격에 대하여 이의가 있는 주택소유자등은 의견제출기간내에 당해 시장·군수 또는 구청장에게 의견을 제출할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 주택소유자등으로부터 의견을 제출받은 시장·군수 또는 구청장은 의견제출기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이를 심사하고 그 결과를 주택소유자등에게 통지하여야 한다.

④시장·군수 또는 구청장은 제3항의 규정에 의한 심사에 필요한 경우에는 당해 단독주택에 대하여 현지조사와 검증을 실시할 수 있다.

**제35조(개별주택가격의 결정 및 공시)** ①시장·군수 또는 구청장은 매년 4월 30일(제32조제2항의 경우에는 동항 각호에서 정한 날)까지 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 개별주택가격을 공시하는 시장·군수 또는 구청장은 당해 시·군 또는 구의 게시판에 다음 각호의 사항을 게시하여야 한다. 이 경우 필요하다고 인정하는 때에는 주택소유자에게 개별통지할 수 있다.

1. 개별주택가격의 결정에 관한 사항
2. 이의신청에 관한 사항

**제36조(개별주택가격에 대한 이의신청)** ①법 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제12조제1항의 규정에 의하여 개별주택가격에 대하여 이의신청을 하고자 하는 때에는 다음 각호의 사항을 기재한 이의신청서를 당해 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.>

1. 신청인의 성명 및 주소
2. 이의신청의 대상이 되는 주택의 소재지·지목·실제용도·토지이용상황 그 밖에 국토교통부령이 정하는 주택의 특성에 관한 사항
3. 이의신청의 사유

②시장·군수 또는 구청장은 이의신청을 심사하기 위하여 필요한 때에는 감정평가업자에게 검증을 의뢰할 수 있다.

**제37조(개별주택가격의 정정사유)** ①법 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제13조제1항에서 "기타 대통령령으로 정하는 명백한 오류"라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 법 제16조의 규정에 의한 개별주택가격에 관한 절차중 주택소유자의 의견청취 또는 공시절차를 거치지 아니한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역 등 주택가격에 영향을 미치는 주요요인의 조사를 잘못된 경우
3. 법 제16조제7항의 규정에 의한 주택가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우

②시장·군수 또는 구청장이 법 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제13조제1항의 규정에 의한 오류를 정정하고자 하는 때에는 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 계산이 잘못되거나 기재에 오류가 있는 경우에는 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거치지 아니하고 직권으로 정정하여 결정·공시할 수 있다.

■ 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙[별지 제12호서식] <개정 2014.2.7>

### 개별주택가격 의견제출서

접수번호	접수일	처리기간	의견제출 기간이 만료된 날부터 30일
의견 제출인	성명(법인명)	생년월일(사업자등록번호)	
	주소		
	전화번호	휴대전화번호	
	전자우편	소유자와의 관계	
대상 주택	소재지 및 지번		
	지목	대지면적(m <sup>2</sup> )	
	용도지역	건물연면적(m <sup>2</sup> )	
	사용승인연도	층수	
	주건물구조	주건물용도	
의견제출 내용	열람가격	의견가격	원 원
	의견제출 사유		

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제34조제2항에 따라 열람한 개별주택가격에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다.

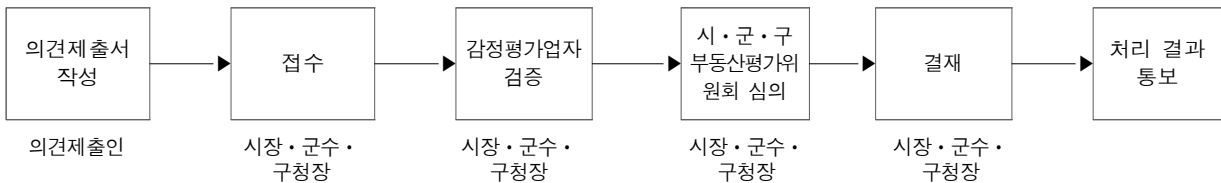
년 월 일

의견제출인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	의견제출 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우만 해당합니다)	수수료 없음
------	----------------------------------	-----------

#### 처리절차



210mm×297mm[일반용지 60g/m<sup>2</sup>(재활용품)]