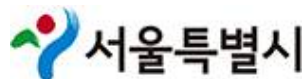


발간등록번호
51-6110000-001018-01

서울시 개별주택 공시가격의 합리적 개선방안 연구

2015. 2.27.



제 출 문

서울특별시장 귀하

본 보고서를 『서울시 개별주택 공시가격의 합리적 개선 방안』 연구용역의 최종보고서로 제출합니다.

2015년 2월 27일

사단법인 한국부동산분석학회 회장 이용만

학술연구용역 관리·책임자

서울시 재무국장 : 박재민

서울시 세제과장 : 김경탁

서울시 세제운영팀장 : 이춘중

서울시 세제과 담당자 : 이대수

〈제목 차례〉

I. 과업의 배경과 목적, 그리고 범위	1
1. 과업의 배경	1
2. 과업의 목적	1
3. 과업의 범위와 방법	1
II. 개별주택가격 공시제도의 현황과 문제점	5
1. 개별주택가격 공시제도의 현황	5
2. 현행 부동산가격공시제도의 문제점	27
3. 서울시 주택공시가격의 현실화율 및 형평성 분석	46
III. 과세자주권의 개념과 내용	67
1. 과세자주권의 개념	67
2. 과세자주권의 한계	72
3. 해외 사례 검토	75
4. 과세자주권 강화방안 선행연구	87
5. 시사점	90
IV. 현 제도 내 개선방안	94
1. 대안의 검토	94
2. 표준주택가격 조사 평가 단계	96
3. 주택가격비준료 작성 단계	100
4. 개별주택가격 조사 산정 단계	101
5. 각 단계에서 서울시의 역할 확대 방안	103
6. 현 제도에서 개선방안의 한계	106

연구진

연구책임 : 임재만_세종대학교 부동산학과 교수

연구원 : 이재우_목원대학교 금융보험부동산학과 교수
 정수연_제주대학교 경제학과 교수

연구보조원 : 김수정_세종대학교 호텔경영과 박사과정
 구교연_세종대학교 건축학과 석사과정

보조원 : 김준영_고려대학교 통계학과 학부과정

V. 현 제도의 개선방안	110
1. 대안의 검토	110
2. 과세자주권-과세표준결정권 강화 방안	112
3. 개별주택가격 공시제도의 개선방안	116
4. 공시가격 현실화시 영향 예측 및 대처방안	135
VI. 결론 및 정책 제언	160
1. 결론	160
2. 정책제언	161
3. 후속 연구 방향	162
〈참고문헌〉	163

〈표 차례〉

〈표 1〉 부동산가격 공시제도의 분류	5
〈표 2〉 부동산공시가격의 효력	6
〈표 3〉 개별주택가격의 활용	14
〈표 4〉 2014년 적용 주택가격비준표 작성단위 현황	18
〈표 5〉 서울시 주택가격비준표 분포(2014년)	19
〈표 6〉 공시지가 관련 예산현황	22
〈표 7〉 서울시 공시지가 관련 예산현황(추정)	22
〈표 8〉 단독주택가격 관련 예산현황	23
〈표 9〉 서울시 단독주택가격 관련 예산현황(추정)	23
〈표 10〉 공동주택가격 관련 예산현황	24
〈표 11〉 서울시 공동주택가격 관련 예산현황(추정)	24
〈표 12〉 2014년 부동산가격 공시제도 관련 예산현황	25
〈표 13〉 미국의 부동산 획지당 과세평가 예산 지출 규모	25
〈표 14〉 공시가격 활용 현황	32
〈표 15〉 2014년 서울시 주택 실거래 현황	34
〈표 16〉 공시가격제도 운영 현황(2014년)	38
〈표 17〉 개별주택가격과 실거래가격의 비교	40
〈표 18〉 공시지가의 쟁점과 원인, 개선방안	45
〈표 19〉 IAAO의 평가비율 적절 균등성 기준	47
〈표 20〉 비율분석에 사용된 자료의 수	49
〈표 21〉 자료의 기술통계량	50
〈표 22〉 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과	52
〈표 22〉 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과(계속)	53
〈표 22〉 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과(계속)	53
〈표 22〉 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과(계속)	55
〈표 22〉 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과(계속)	55
〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과	59
〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과	60
〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과	61
〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과	62

〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과	63
〈표 24〉 OECD의 과세자주권 지표	69
〈표 25〉 과세자주권 유형	70
〈표 26〉 독일의 조세 구조	79
〈표 27〉 실무수습에 관한 현행 법령 규정	104
〈표 28〉 공정시장가액비율 관련 규정 개정안	105
〈표 29〉 IAAO 과세평가직무군 교육과정 및 경력요건	120
〈표 29〉 IAAO 과세평가직무군 교육과정 및 경력요건(계속)	121
〈표 30〉 부동산가격공시제도와 감정평가 제도 분리	124
〈표 31〉 표준지공시지가 비교평가법 관련 규정 개정안	124
〈표 32〉 감정평가사의 독립성 보장 조항 신설	128
〈표 33〉 회귀분석모형에 의한 기준주택가치 산정	133
〈표 34〉 기준주택 구성요소 수정표(비교형-비준표)	133
〈표 35〉 가치 산정표(비교형-금액수정법)	133
〈표 36〉 회귀분석에 의한 산정(평가형)	134
〈표 37〉 주택 재산세 세율	137
〈표 38〉 서울시 개별주택가격 자료(2014년)	139
〈표 39〉 수준별 개별공시가격 분포(2014년)	139
〈표 40〉 수준별 주택분 재산세 분포(2014년)	140
〈표 41〉 수준별 재산세(합산) 분포(2014년)	140
〈표 42〉 공시비율 폐지시 주택 재산세 증가비 수준별 분포	141
〈표 43〉 공시비율 폐지시 재산세 합산 증가비 수준별 분포	142
〈표 44〉 주택 재산세 증가비율(구별 현실화율, 공정시장가액비율 60%)	142
〈표 45〉 주택 재산세(합산) 증가비율(구별 현실화율, 공정시장가액비율 60%)	143
〈표 46〉 주택 재산세 증가비율(구별 현실화율, 공정시장가액비율 35%)	143
〈표 47〉 주택 재산세(합산) 증가비율(구별 현실화율, 공정시장가액비율 35%)	144
〈표 48〉 생활수준 및 경제활동참가율 등급별 점수	146
〈표 49〉 생활수준 및 경제활동참가율 구간별 점수표	147
〈표 50〉 소득등급별 점수	148
〈표 51〉 재산등급별 점수	149
〈표 52〉 자동차 부과 점수 체계	150
〈표 53〉 건강보험 지역가입자 가구 보험료 분포(서울 표본가구)	153
〈표 54〉 공시비율 폐지시 건강보험료 증가	153

〈표 55〉 공시비율 폐지시 건강보험료 증가	154
〈표 56〉 공시비율 폐지시 건강보험료 증가	154
〈표 57〉 공시비율 폐지시 건강보험료 증가	155
〈표 58〉 공시가격 현실화시 건강보험료 증가	155
〈표 59〉 공시가격 현실화시 건강보험료 증가	156
〈표 60〉 공시가격 현실화시 건강보험료 증가	156
〈표 61〉 공시가격 현실화시 건강보험료 증가	157
〈표 62〉 현실화 후 공정시장가액비율 조정에 따른 건강보험료 증가	157
〈표 63〉 현실화 후 공정시장가액비율 조정에 따른 건강보험료 증가	158
〈표 64〉 공시가격 현실화에 의한 건강보험료 증가 분석 요약	159
〈표 65〉 연구 결과의 요약	162

〈그림 차례〉

〈그림 1〉 연구의 구성 체계	3
〈그림 2〉 표준주택의 용도지역별 분포현황	7
〈그림 3〉 표준주택가격 공시 절차도	10
〈그림 4〉 합동조사반 체계도	13
〈그림 5〉 개별주택가격 산정방법	15
〈그림 6〉 주택가격비준표의 구성도	16
〈그림 7〉 오류 확산 과정	30
〈그림 8〉 공시가격의 평가기준	31
〈그림 9〉 단독주택의 실거래가와 평가비율(2013년)	57
〈그림 10〉 다가구주택의 실거래가와 평가비율(2013년)	64
〈그림 11〉 OECD의 과세자주권 특성에 따른 국가 분류	70
〈그림 12〉 과세자주권의 새로운 분류기준	70
〈그림 13〉 적절한 평가모형의 요소	111
〈그림 14〉 부동산 과세평가시스템의 구성요소	115
〈그림 15〉 부동산과세평가의 환경	117
〈그림 16〉 대량평가시스템의 구성요소	130
〈그림 17〉 내부 통제 요소와 기능	135
〈그림 18〉 재산세 영향 분석 절차	138
〈그림 19〉 건강보험료 부과 체계	145
〈그림 20〉 건강보험료 영향 예측 분석절차	152

I. 과업의 배경과 목적, 그리고 범위

1. 과업의 배경

- 2005년 정부의 가격평가 방법 개선책으로 주택의 토지와 건물을 통합하여 시장가치를 기초로 평가하는 '주택가격 공시제도'를 도입·시행 결과,
 - 서울시 주택가격의 현실화율(시세반영률)이 아파트 등 공동주택가격은 시가 수준에 근접한 반면, 단독주택 등 개별주택가격은 상대적으로 낮게 평가되는 등 실제로 거래되는 가격수준에 미치지 못해 불평등한 격차를 보이며 '주택가격 공시제도'의 불신을 초래하는 결과로 나타남
- 개별주택가격은 조세부과, 각종 사회적 부담금 및 재산권행사의 기준지표로 사용되는 등 사회전반에 걸쳐 경제활동에 많은 영향을 주고 있는바 불합리한 문제점을 해소하는 합리적인 공시가격의 현실화 대책 마련 시급
- 정부의 개별주택 공시가격 현실화를 제고 추진 부진
 - 시민단체 등의 개선 건의 등 그 동안 불합리한 제도에 대해 문제점이 꾸준히 제기되어 왔음에도 공시가격 결정권이 있는 정부의 개선의지가 불투명한 실정

2. 과업의 목적

- 현행 서울시 개별주택 가격 공시제도의 현황 및 문제점을 진단하여 개선 방안을 정립하고 학계 및 시민단체와 세미나 등 토론을 통해 사회적 공감대 형성
- 불합리한 개별주택 공시가격의 현실화를 제고를 위한 서울시의 합리적·객관적 개선추진 방안의 이론적 토대 확립

3. 과업의 범위와 방법

1) 연구의 범위

○ 공간적 범위: 국내(정부 및 지방자치단체, 자료: 서울시)

○ 시간적 범위: 2006년 부동산실거래가신고제 도입일부터

○ 내용적 범위

- 서울시 개별주택가격 공시제도의 문제점 진단 및 개선 방안
- 개별주택 공시가격 현실화 공감대 형성을 위한 세미나 개최
- 개별주택 공시가격 현실화를 위한 서울시의 구체적·객관적 개선 방안 수립

2) 연구의 방법

○ 문헌연구 및 관련 통계 분석

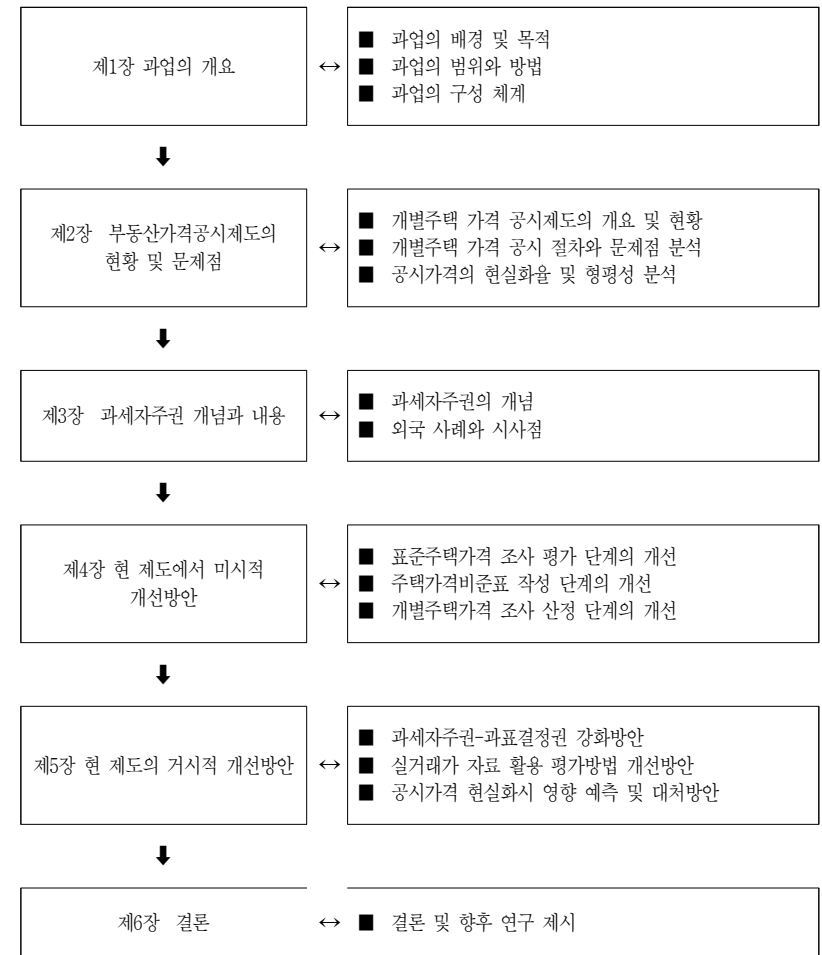
- 공시가격 관련 법령 및 제도, 선행연구 검토
- 개별주택가격 공시제도 합리적 개선방안 마련의 필요성에 따라 실무부서의 제의로 연구가 수행되는 바 연구수행과정에서 담당 실무진과 지속 협의를 진행하고 진행사항을 연구에 활용
- 통계분석은 국토교통부 및 서울시 통계를 활용하며, 개별주택 실거래가 신고 자료, 개별주택가격 공시 자료 등을 활용

○ 해외 사례 연구: 과세자주권을 중심으로

- 문헌연구를 통해 본 연구에 함의를 줄 수 있는 해외 사례를 과세자주권 강화 차원에서 주택가격 과세평가 시스템과 과세평가에서 지방정부의 역할을 중심으로 검토

○ 내부 연구회의 및 자문회의

- 매주 내부 연구회의를 통해 연구진들의 아이디어를 상호 공유하고, 이를 실제 실행에 옮기는 작업을 반복적으로 수행할 것임.
- 필요한 경우 자문회의를 통해 외부 전문가들의 아이디어나 의견 등을 수렴하도록 함.



〈그림 1〉 연구의 구성 체계

Ⅱ. 개별주택가격 공시제도의 현황과 문제점

1. 개별주택가격 공시제도의 현황

1) 부동산가격공시제도의 개요

○ 부동산가격공시제도의 개요

- 부동산공시제도에는 토지와 주택이 포함되며, 비주거용 부동산은 포함되어 있지 않음.
- 토지는 표준지-토지가격비준표-개별토지 방식임
- 주택에는 단독주택(단독, 다가구주택)과 공동주택(다세대, 연립, 아파트)으로 나뉘며, 단독주택은 표준주택-주택가격비준표-개별주택 방식, 공동주택은 전수 조사·산정 방식임.
- 표준지와 표준주택은 감정평가사에 의해 조사·평가되며, 표준지와 표준주택의 가격과 특성을 기초로 작성한 가격비준표를 활용하여 개별토지와 개별주택 가격을 산정함.

〈표 1〉 부동산가격 공시제도의 분류

토지	주택	
	단독주택	공동주택
표준지공시가격	표준주택공시가격	동별 표준 호의 가격
↓	↓	↓
토지가격비준표	주택가격비준표	층별, 호별 효용비율
↓	↓	↓
개별토지공시가격	개별주택공시가격	동 전체의 호별 가격

○ 부동산가격공시제도의 효력

- 부동산 공시가격은 시장에 가격 정보 제공, 거래의 지표, 개별 가격 산정의 기준 등의 효력을 지님
- 표준지와 표준주택의 가격은 기준성이 지속조항이지만, 개별주택과 공동주택은 임의조항임.
- 표준지는 일반 토지거래의 지표이나 주택은 그렇지 않음.
- 표준지는 토지 감정평가의 기준이나, 주택은 그렇지 않음.
- 표준주택가격은 개별주택가격 산정의 기준으로 활용되며, 개별주택가격은 과세 등의 업무에 한정하여 활용되고 있어, 표준지에 비해 그 효력이 매우 제한적임.

〈표 2〉 부동산공시가격의 효력

표준지 공시가격	주택가격 공시	
	표준주택	개별주택, 공동주택
토지시장의 지가정보 제공 일반 토지거래의 지표	-	주택시장의 가격정보 제공
국가·지자체 등 기관이 그 업무와 관련한 지가산정의 기준이 됨	국가·지자체 등 기관이 그 업무와 관련한 개별주택가격 산정의 기준이 됨	국가·지자체 등 기관이 과세 등의 업무와 관련한 개별주택가격 산정의 기준이 될 수 있음
감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가할 경우 그 기준	-	-

2) 표준주택가격 공시

(1) 표준주택가격 공시 개요

- ‘표준주택가격’이라 함은 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 부감법이라 함) 제16조제1항에서 규정한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준주택의 적정가격을 말함.
- ‘적정가격’이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함. 즉, 투기적 요소나 거래 당사자의 특수한 사정으로 인하여 형성되는 가격은 배제됨.
- 국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전체 단독주택 중에서 지역별·유형별로 대표성이 있는 주택을 표준주택으로 선정하여, 이들 표준주택에 대한 가격을 감정평가사에 게 조사·평가 의뢰하고, 평가된 표준주택가격을 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하고 있음.

(2) 표준주택의 선정

- 표준주택 선정원칙
 - 표준주택 상호간 연계성을 고려하여 세분된 지역 또는 건물구조별로 표준주택이 균형 있게 분포하여야 함.
 - 인근주택의 가격비교기준이 되는 단독주택으로서 연도별로 일관성을 유지할 수 있도록

선정하여야 함.

- 표준주택의 토지는 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 토지를 선정함. (“대표성이 있는 토지”란 표준주택선정 대상지역의 지가수준을 대표할 수 있는 토지, “중용성이 있는 토지”란 토지의 이용 상황·형상·면적 등이 표준적인 토지, “안정성이 있는 토지”란 당해 표준주택선정 대상지역의 일반적인 용도에 적합한 토지로서 그 이용 상태가 일시적이 아닌 토지, “확정성이 있는 토지”란 다른 토지와 구분 명확하고 용이하게 위치를 확인할 수 있는 토지를 의미)
- 표준주택의 건물은 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 건물을 선정함. (“대표성이 있는 건물”이란 표준주택선정 대상지역의 건물가격수준을 대표할 수 있는 건물, “중용성이 있는 건물”이란 건물의 구조·용도·연면적 등이 표준적인 건물, “안정성이 있는 건물”이란 당해 표준주택선정 대상지역의 일반적인 용도에 적합한 건물로서 그 이용 상태로 보아 안정적이고 상당기간 동일용도로 활용될 수 있는 건물, “확정성이 있는 건물”이란 다른 건물과 외관구분이 명확하고 용이하게 위치를 확인할 수 있는 건물을 의미)
- 국가 및 지방자치단체에서 행정목적상 필요하여 표준주택을 선정하여 줄 것을 요청한 단독주택에 대해서는 주택의 용도 및 특성 등을 고려하여 타당하다고 인정하는 경우에는 표준주택으로 선정할 수 있음.
- 표준주택의 분포기준
 - 표준주택은 전국의 주택가격 조사대상이 되는 총 주택수를 기준으로 하여, 도시규모 및 용도, 건물구조에 따라 차등 분포함.
 - 다른 단독주택의 가격산정에 비교가능성 및 활용도를 높이기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 표준주택의 분포기준을 조정할 수 있음.
 - 2014년 표준주택의 용도지역별 분포현황은 다음과 같음.

도시 지역 59.9%

- 주거지역 48.2%
- 상업지역 4.2%
- 공업지역 0.6%
- 녹지지역 6.9%

도시지역외 40.1%

- 관리지역 37.4%
- 농림지역 2.1%
- 자연환경보전지역 0.6%



〈그림 2〉 표준주택의 용도지역별 분포현황

* 출처 : 국토교통부, 「부동산 가격공시에 관한 연차보고서」

○ 표준주택 관리

- 기존 표준주택은 특별한 사유가 없는 한 교체하지 않으나 행정구역의 개편, 도시계획사항의 변경, 단독주택의 이용 상황 변경, 주택개발사업의 시행 등으로 인하여 선정기준에 부합되지 아니하는 경우와 개별주택가격 산정 시 비교표준주택으로서의 활용성이 낮아 실질적으로 기준성을 상실한 경우에는 인근의 다른 단독주택으로 교체하거나 삭제하고 적정표준주택을 새로 선정하여 관리함.
- 표준주택은 지번도(지번도가 발행되지 아니하는 지역은 축척 1/5,000 지형도, 지번도 및 1/5,000 지형도가 없는 지역은 1/25,000 지형도)에 위치를 표시하여 표준주택의 분포상태, 위치 등을 확인할 수 있도록 하고 있음.(현행 전자도면을 활용하여 표준주택의 분포상태, 위치 등을 표기)

(3) 표준주택가격의 조사·평가 및 심의

○ 표준주택 평가금액

- 토지와 건물을 일체로 한 주택의 현실적인 거래가능가격으로 평가금액을 결정(토지는 공시지가 기준으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 합산하는 방식이 아님)

○ 표준주택가격

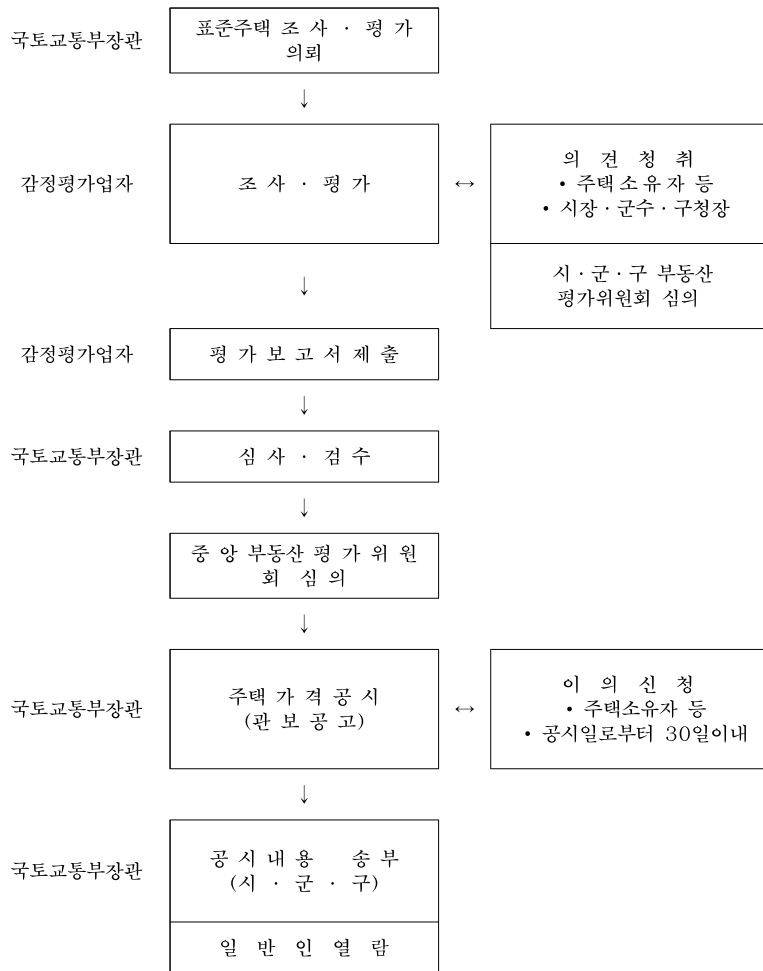
- 표준주택가격 = 평가금액 × 공시비율(매년 결정/2014년 80%)

○ 표준주택 평가기준

- 표준주택 특성 조사 당시 표준주택가격 평가를 위한 주택신축단가표 상의 작용 분류번호를 기재하도록 하고 있음.
- 표준주택의 재조달원가에 잔존가치율을 적용하여 산정한 건물가액을 표준주택의 거래가능가격에서 공제하여 토지가액을 산출하고 있음.
- 이는 비전문가인 시군구 공무원이 주택특성을 토지와 건물 일체로 조사하기 어렵기 때문에 주택가격비준표를 이용하여 개별주택가격을 용이하게 산정할 수 있도록 하기 위함이라고 함.
- 하지만, 개별주택가격은 표준주택가격의 토지가액과 건물가액에 토지비준표와 건물비준표를 각각 적용하여 개별주택의 토지가액과 건물가액을 산정하고 이를 합산하는 방식은 주택가격 공시제도의 도입 취지에 부합하지 않는 것으로 판단됨.
- 형식적으로는 거래가능가격에서 원가 법으로 산정한 건물가액을 공제하여 토지가액을 구한다고는 하지만, 실질적으로는 토지가액을 평가한 다음 원가법으로 산정한 건물가액을 더하여 거래가능가격으로 하는, 주택가격 공시제도 이전의 방식으로 담당 감정평가사가 평가해도 알 수 없는 실정임.
- 한편, 공시제도에서 토지는 정척물이나 사법상 제한이 없는 나지를 산정하여 평가하는 대신, 주택은 사법상 제한이 없는 상태를 기준으로 평가하고 있음.
- 따라서 주택이 있는 경우 나지를 상정한 토지가액과 주택이 있는 상태를 기준으로 할 때 토지가액이 다를 수 있음. 현재 주택으로 이용하는 것이 최유효이용이 아닌 경우가 이에 해당하게 됨. 이 경우 인근의 최유효이용으로 이용하고 있는 어떤 토지의 공시가격보다 주택가격의 토지가액이 낮은 경우가 발생할 가능성이 큼.

○ 조사·평가의 절차

- 국토교통부장관이 표준주택의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여야 함.
- 표준주택가격의 조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자는 표준주택에 대한 적정가격을 조사·평가하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 함.
- 감정평가업자가 표준주택 조사·평가보고서를 제출하고자 할 때에는 표준주택가격에 대하여 미리 당해 표준주택을 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 하며, 이 경우 시장·군수·구청장은 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 함.
- 공시된 주택가격에 이의가 있는 주택소유자, 이용자 기타 법률상 이해관계인은 공시일부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있음.
- 표준주택가격 공시 절차도는 다음과 같음.



* 출처: 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 각 년도.

〈그림 3〉 표준주택가격 공시 절차도

- 중앙부동산평가위원회 심의
 - 표준주택가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 중앙부동산평가위원회를 두고 있음.
 - 부동산평가에 관한 법령안의 입안에 관한 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 표준지공시지가, 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 표준주택의 선정 및 관리지침, 표준주택가격, 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 공동주택의 조사 및 산정지침, 공동주택가격, 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 감정평가준칙의 제정 또는 개폐에 관한 사항, 감정평가수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 사항 및 기타 국토교통부장관이 부의하는 사항 등을 심의하며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결함.

(4) 표준주택가격 공시 및 이의신청

- 표준주택가격 공시
 - 국토교통부장관은 감정평가업자에게 의뢰하여 조사·평가한 표준주택가격을 중앙부동산평가위원회에 부의하여 심의한 후 관보에 공고함.
 - 관보에 공시되는 경우에는 표준주택의 지번, 가격, 대지면적 및 형상, 용도·연면적·구조 및 사용승인일, 지목, 지리적 위치, 토지의 용도제한, 도로·교통상황, 그 밖에 표준주택가격 공시에 관하여 필요한 사항을 포함하여야 함.
 - 부감법 제16조 제8항에서 준용하는 같은 법 제7조에 따라 국토교통부장관은 주택가격을 공시한 때에는 그 내용을 서울특별시, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반에게 열람토록 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급함.
- 의견청취
 - 의견청취는 감정평가사 등이 조사한 가격을 주택소유자에게 통보하고, 주택소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 해당 감정평가법인에 의견을 제출할 수 있으며, 감정평가사는 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 주택가격 결정시에 이를 반영하고 있음.
- 이의신청
 - 주택가격은 주택소유자 및 이해관계인의 의견을 수렴하고, 조사·평가 과정에서 착오가

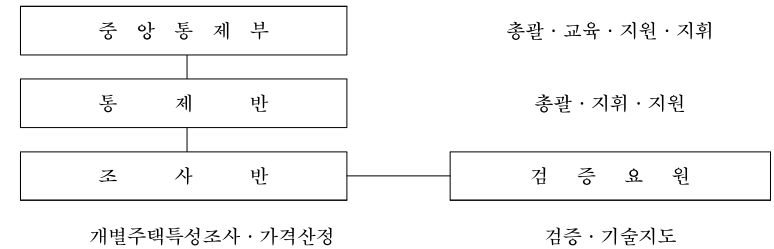
있거나 기타 사유로 잘못 조사·평가된 사항을 재조사·확인하여 시정함으로써 적정한 주택가격이 공시되도록 하기 위하여 이의신청제도를 두고 있음.

- 공시된 주택가격에 이의가 있는 주택소유자, 이용자 기타 법률상 이해관계가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면이나, 「부동산공시가격알리미」 사이트를 통하여 온라인으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있음.
- 국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의 신청인에게 그 결과를 통지함.

3) 개별주택가격의 공시

(1) 개별주택가격 공시 개요

- 개별주택가격 개요
 - 개별주택가격은 전국의 단독·다가구주택을 대상으로 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 산정하여 공시한 주택 가격임.
- 개별주택가격 조사체계
 - 개별주택가격은 전국 398만호의 주택가격을 조사하는 방대한 작업으로 객관성과 공정성 확보를 위해 합동조사체계가 요구됨.
 - 중앙통제부 : 국토교통부, 안정행정부, 국세청, 한국감정원 및 한국 부동산연구원으로 구성, 비상설로 운영하며 가격조사관련 상호 정보교환, 각 시·도 통제반 지휘 총괄 및 지원역할을 담당함.
 - 시·도 통제반은 시·도 공무원으로 구성, 중앙통제부로부터 지시받은 사항, 조사반에 대한 지원 및 시·도 단원의 관련 업무를 총괄하고, 시·군·구의 조사 일정별 추진사항을 수시 점검·지원함.



〈그림 4〉 합동조사반 체계도

* 출처: 국토교통부, 『2014년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』

- 개별주택가격의 활용
 - 개별주택가격의 활용분야는 다음과 같음.
 - 개별주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 이용되며, 주택시장의 가격정보를 제공하는 기능을 함.

〈표 3〉 개별주택가격의 활용

구분	활용분야 및 근거법
국세	종합부동산세 [종합부동산세법 제8조, 동법 시행령 제2조의4]
	양도세 [소득세법 제99조]
	상속세 및 증여세 [상속세 및 증여세법 제61조]
지방세	재산세 [지방세법 제4조, 제110조]
	취득세 [지방세법 제10조]
	등록면허세 [지방세법 제27조]
재건축부담금	재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 근거하여 초과이익산정을 위한 주택가액 적용 [재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조]
청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 7천만원 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제2조제14호(별표1)]
국민주택채권	등기시 국민주택채권 매입가의 기준이 됨(시가표준액) 주택법 시행령 제95조제1항(별표12))
주택자금 소득공제	공동주택가격 3억원 이하 - 주택마련저축불입액 [조세특례제한법 제87조], 장기주택저당차입금 이자상환액 [소득세법 제52조]
기초연금	기초연금 수급권자 분류를 위한 소득인정액 산출의 기초가 되는 재산 가액으로 활용 [기초연금법 시행규칙 제2조, 제3조 등]
분양가상한제 채권매입 상한액	분양가상한제 적용주택의 채권매입 상한액을 결정하기 위한 기준이 되는 인근 주택매매가격으로 활용 [주택법 제68조]
공직자 재산등록	공직자의 재산등록시 등록할 주택공시가격 [공직자윤리법 제4조 등]
건강보험료	지역가입자의 부과표준소득 파악 시 재산세의 부과대상이 되는 주택의 재산세과세표준금액을 기준으로 재산의 등급별 점수를 산정, 반영 [국민건강보험법 시행령 제42조(별표 4)]
노인복지주택 입소부자격자 이행강제금	주택가격 공시금액의 100분의 10 [노인복지법 제62조]
기초생활보장	기초생활보장 수급권자 판단기준 [국민기초생활 보장법 제2조, 국민기초생활 보장법 시행규칙 제3조]
사전채무조정제도	보유자산가액이 10억원 이하 해당 [신용회복지원협약 제23조의12]
근로장려세제	무주택자 또는 기준시가 6천만 원 이하 주택 1채소유, 재산의 합계액이 1억원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]

* 출처: 국토교통부, 『2014년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』

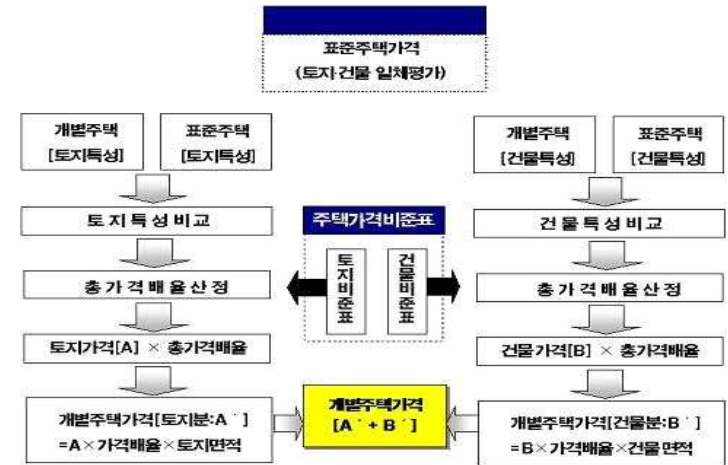
(2) 개별주택의 산정

○ 개별주택 산정원칙

- 개별주택가격은 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 적성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 개발·공급한 「주택가격비준표」 상의

주택특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시함.

- 개별주택가격 산정방법은 다음에 제시된 바와 같음.



〈그림 5〉 개별주택가격 산정방법

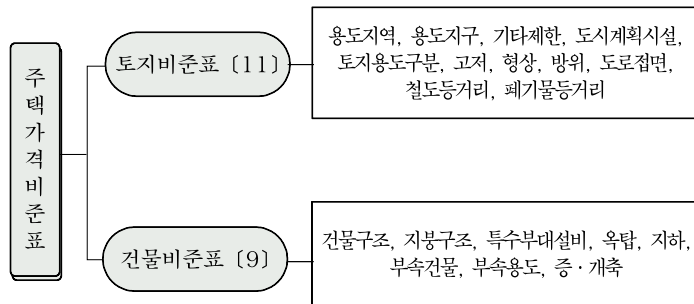
* 출처: 국토교통부, 『2014년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』

○ 주택특성조사

- '주택특성조사'란 주택가격형성에 중요한 요인으로 작용하고 주택 관련 자료의 정보요인으로 가치가 있는 것 중 주택특성조사표에 기재된 항목을 조사하는 것을 말함.
- 조사의 정확성과 효율성이 담보될 수 있는 항목 위주로 특성조사 항목을 설정하며, 주택특성조사표에 따라 가격조사공무원이 특성조사를 실시함.
- 가격형성에 영향을 미치는 주요요인은 기존 선행연구 및 전문가 자문 등을 통하여 조사 항목을 설정함.
- 가격에 미치는 영향이 낮으나 실제조사에 많은 시간과 비용이 소요되는 항목과 조사는 특성조사항목에서 제외됨.
- 주택특성조사는 주택특성조사표(현장양식)를 기준으로 하며 표준주택조사 평가보고서, 표준주택조사사항 및 가격평가의견서, 표준주택가격조사표 등의 작성요령 또한 같은 기준에 따름.

○ 주택가격비준표

- '주택가격비준표'란 대량의 개별주택 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 계량적으로 고안된 '간이주택가격산정표'임.
- 부감법 제16조 제7항에 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 당해 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 당해 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 규정.
- 국토교통부에서는 감정평가에 관한 전문지식이 미흡한 공무원도 대량의 주택에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 주택가격산정기준을 제시한 주택가격비준표를 작성하여 관계행정기관(시·도, 시·군·구) 등에 제공하고 있음.
- 현행 주택가격비준표는 감정평가가사 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시한 약 19만 표준주택을 표본으로 개발한 것으로서, 표준주택의 가격과 주택특성을 다중회귀 분석하여 추출된 주택특성별 가격배율을 행렬표(matrix)형태로 재구성한 것임. (세로방향 : 표준주택의 주택특성 배율, 가로방향 : 산정대상인 개별주택의 주택특성 배율)
- 주택가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함) 용도지역별로 작성됨.
- 정확한 주택가격 산정을 위해 동농통합지역은 법정동지역과 읍면지역으로 구분하여 비준표가 작성되며, 비준표 작성단위가 되는 용도지역은 총 5개 권역(주거·공업, 상업, 녹지·개제·용도미지정, 관리, 농림·자연환경보전)으로 구분됨.



〈그림 6〉 주택가격비준표의 구성도

* 출처: 국토교통부, 『2014년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』

- 주택가격비준표 작성에 활용된 표준주택 특성 항목은 총 20개로 토지특성조사 항목이

11개, 건물특성조사 항목이 9개 항목으로 구성되어 있음.

- 주택가격비준표는 세로방향에는 표준주택의 특성, 가로방향에는 개별주택의 특성을 표시하여 각각 특성차이에 해당하는 가격 배율을 쉽게 산출할 수 있도록 함.
- 2013년 적용 주택가격 비준표 가격 배율에 대한 적정성 검토
 - 2013년에 적용된 주택가격비준표 가격배율이 적정한지를 분석하기 위하여 개별주택가격 산정을 담당하고 있는 담당공무원 및 표준주택 평가·개별주택 가격검증을 담당하고 있는 감정평가사의 의견을 수렴함.
 - 의견제출 건수는 전년도(173건)보다 증가한 237건으로 경기(41건), 경북(41건), 전남(35건), 강원(27건) 순으로 가격배율 조정요구가 많았음.
 - 시·군·구별로는 경북 문경시(33건), 강원 홍천군(23건), 경기 시흥시(22건), 전남 담양군(20건) 순으로 가격배율 조정요구가 많았음. 의견제출자별로는 감정평가사 223건 이고, 담당공무원은 16건이었음. 유형별로는 토지에 대한 가격배율 조정요구가 214건으로 건물(23건)에 비해 월등히 많았음.
 - 토지특성별 조정요구 의견을 살펴보면, 형상(68건), 고저(67건), 토지용도구분(40건) 순이었으며, 건물특성별로는 건물구조(12건), 건물지붕(9건), 기타특성(2건) 순이었음.
- 주택가격평가모형 설정
 - 2014년 비준표 작성단위 조정을 통해 251개 시·군·구별로 설정한 단위구역은 총 582개이며, 용도지역을 고려한 작성단위 수는 총 2,242개임.
 - 모형설정 건수 확정 : 비준표 모형설정 건수는 행정구역 및 용도지역의 변경사항을 검토하여 확정하며 토지와 건물을 각각 구분하여 모형을 설정하며, 2014년 적용 주택가격비준표에서 적용되는 모형설정(토지+건물) 건수는 4,484개임.
 - 한편, 2014년 적용 서울시 주택가격비준표 구별, 단위구역별, 용도지역별 조사 결과 108건으로 조사됨. (토지, 건물 전체 건수는 216건임)

〈표 4〉 2014년 적용 주택가격비준표 작성단위 현황

(단위 : 개)

시도	시·군·구수	단위구역 수	작성단위 수	1개 시·군·구당 작성단위수
서울	25	41	108	4.3
부산	16	28	79	4.9
대구	8	15	42	5.3
인천	10	17	48	4.8
광주	5	10	26	5.2
대전	5	10	30	6.0
울산	5	9	33	6.6
세종	1	6	25	25.0
경기	44	101	381	8.7
강원	18	40	183	10.2
충북	13	33	139	10.7
충남	16	42	188	11.8
전북	15	40	165	11.0
전남	22	48	215	9.8
경북	24	7	288	12.0
경남	22	64	261	11.9
제주	2	8	31	15.5
계	251	582	2,242	8.9

〈표 5〉 서울시 주택가격비준표 분포(2014년)

구	단위구역1			단위구역2			단위구역3		계
	주거공 업	상업	녹지,개 제,미지 정	주거공 업	상업	녹지,개 제,미지 정	주거공 업	상업	
종로구	○	○	○	○	○	○	○	○	8
중구	○	○	-	○	○	-	-	-	4
용산구	○	○	○	○	○	-	-	-	5
성동구	○	○	-	-	-	-	-	-	2
광진구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
동대문구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
중랑구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
성북구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
강북구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
도봉구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
노원구	○	○	○	○	○	○	-	-	6
은평구	○	○	○	○	○	○	-	-	6
서대문구	○	○	-	○	○	○	-	-	5
마포구	○	○	○	○	○	○	-	-	6
양천구	○	○	○	○	-	○	-	-	5
강서구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
구로구	○	○	○	○	○	○	-	-	6
금천구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
영등포구	○	○	-	○	○	-	-	-	4
동작구	○	○	-	○	○	○	-	-	5
관악구	○	○	○	-	-	-	-	-	3
서초구	○	○	○	○	-	○	-	-	5
강남구	○	○	○	○	-	○	-	-	5
송파구	○	○	○	○	-	○	-	-	5
강동구	○	○	○	○	○	○	-	-	6
합 계									108

(3) 개별주택가격의 조사·산정

- 개별주택가격
 - 개별주택가격은 개별평가를 통하여 가격을 알고 있는 주택(비교표준주택)과의 상호 비교를 통하여 가격을 산정하는 비교방식을 채택하고 있음.
 - 비교표준주택과 산정대상 주택의 주택특성을 비교 후 다른 특성을 찾아내어 그에 해당하는 가격배율을 주택가격비준표에서 추출함.
 - 비교표준주택의 가격에 추출된 가격배율을 곱하여 개별주택가격을 산정함.
 - 신속하고 정확한 개별주택가격 조사·산정을 위해 국토교통부에서는 개별주택가격 자동산

정프로그램(HPAS 시스템)을 개발하여 전국 250개 시·군·구에 보급하고 있음.

○ 비교표준주택 선정

- 정확한 개별주택가격이 산정되기 위해서는 정정한 주택특성조사와 비교표준주택을 선정하는 것이 매우 중요함.
- 이상적인 비교표준주택 선정은 주택가격 형성에 관한 지역요인과 개별요인이 같은 표준주택을 선정하는 것임.
- 하지만, 하나의 표준주택을 기준으로 다수의 개별주택가격을 산정해야 하는 상황에서는 주택특성이 같은 표준주택을 선정하는 것이 현실적으로 어려움.
- 따라서 조사대상주택과 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준주택 중에서 비교표준주택을 선정하고 있음.
- 동일 용도지역 안에 여러 개의 표준주택 존재의 경우에는 도시지역 : 도로접면, 비도시지역 : 건물구조를 기준으로 가급적 유사한 표준주택을 비교표준주택으로 선정하도록 하고 있음.

○ 개별주택가격 검증

- 주택가격비준표에 반영되지 않은 주택의 특성으로 개별주택가격은 시가와 괴리, 인근주택가격과 불균형, 왜곡된 주택가격이 발생하는 경우가 있음.
- 이에 감정평가사로 산정된 가격에 대한 검증이 시행됨.

○ 주택소유자 등 의견수렴

- 산정된 개별주택가격에 대한 검증 후, 시장·군수·구청장은 개별주택가격을 게시하고 이를 주택소유자 등 일반인이 열람할 수 있도록 함.
- 주택소유자 등은 의견 제출기간(20일) 내에 시장·군수·구청장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있으며, 제출된 의견에 대해서는 감정평가사의 검증과 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 통해 이를 심사하고 그 결과를 통지함.

○ 시·군·구 부동산평가위원회

- 시·군·구 부동산평가위원회는 시장·군수 또는 구청장 소속하에 설치되며, 위원장을 포함한 10인 이상 15인 이내의 위원으로 구성됨.
- 위원회의 위원장은 부시장·부군수·부구청장, 위원은 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역 사정에 정통한 자 또는 시민단체에서 추천한 자 중에

서 시장·군수·구청장이 위촉하는 자가 됨.

- 위원회는 개별공시지가의 결정에 관한 사항, 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 개별주택가격의 결정에 관한 사항, 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 기타 시장·군수·구청장이 부의하는 사항을 심의하며 구성 및 운영에 관하여 필요한 사항은 시·군·구 조례로 정함.

(4) 개별주택가격 결정 및 공시

○ 개별주택가격 결정

- 개별주택가격에 대한 검증 및 의견제출 절차 후, 시·군·구 부동산평가위원회에서 비교표준주택 선정의 적정성, 가격산정의 적정성, 균형유지 여부 등에 대하여 심의.

○ 개별주택가격 공시

- 시장·군수·구청장은 일련의 절차를 거쳐 결정된 개별주택의 적정가격을 공시하여야 함.
- 이 경우 필요하다고 인정되는 때에는 주택소유자 등에게 개별 통지할 수 있음.

4) 공시제도 운영 예산

- 2014년 공시제도 운영을 위한 총 예산은 토지 720억원, 주택 676억원으로 총 약 1,396억원에 달함. 2013년도 토지분 재산세 41,213억원, 주택 31,131억원 등 공시제도를 활용하여 부과한 재산세는 총 72,344억원에 이룸. 비용/세수 비율은 1.83% 임(토지 1.7 5%, 주택 2.17%).

〈표 6〉 공시지가 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2012년	2013년	2014년
계	81,238	81,829	83,720
계(지가변동률, 임대사레조사 제외)	(59,220)	(59,811)	(59,291)
○ 표준지공시지가 수수료	41,788	41,753	41,753
○ 지가변동률 수수료	18,058	18,058	18,058
○ 임대사레조사 수수료	3,960	3,960	6,371
○ 표준지공시지가 위탁관리비	600	900	940
○ 인쇄비 및 공공요금 등	219	219	219
○ 개별공시지가	15,930	16,309	15,709
○ 토지가격비준표	683	630	670

* 출처: 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 각 년도.

- 2014년도 전국의 지가공시대상 토지는 약 3,178만필지, 이중 약 50만필지의 표준지를 평가한 다음, 이를 이용하여 작성한 토지가격비준표를 활용하여 개별토지 가격을 산정함(개별토지 가격 산정을 위해 국가에서 약 145억원 지원).
- 2014년 표준지공시지가, 토지가격비준표 및 개별공시지가 관련 중앙정부 예산 73,726백만원(국가 예산 59,220백만원 + 국비 지원 14,506백만원)을 3,178만필지로 나누면 2.3천원/필지의 비용이 소요된 것임.

〈표 7〉 서울시 공시지가 관련 예산현황(추정)

(단위 : 백만원)

구 분	2012년	2013년	2014년
계	4,712	4,746	4,856
계(지가변동률, 임대사레조사 제외)	(3,435)	(3,469)	(3,439)
○ 표준지공시지가 수수료	2,424	2,422	2,422
○ 지가변동률 수수료	1,047	1,047	1,047
○ 임대사레조사 수수료	230	230	370
○ 표준지공시지가 위탁관리비	35	52	55
○ 인쇄비 및 공공요금 등	13	13	13
○ 개별공시지가	924	946	911
○ 토지가격비준표	40	37	39

- 2014년도 전국의 단독주택은 약 417만호, 이중 약 19만호의 표준주택을 평가한 다음, 이를 이용하여 작성한 주택가격비준표를 활용하여 개별주택 가격을 산정함(개별주택 산정을 위해 국가에서 약 231억원 지원).
- 2014년도 표준주택가격수수료, 위탁관리비, 주택가격비준표, 개별주택가격에 투입된 중앙정부 예산 67,463백만원(국가 예산 43,942백만원 + 국비 지원 23,093백만원)

을 417만호로 나누면 약 16.1천원/호의 비용이 소요된 것임.

〈표 8〉 단독주택가격 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2012년	2013년	2014년
계	42,815	43,035	43,942
○ 표준주택가격 평가수수료	18,576	18,507	19,321
○ 표준주택가격 위탁관리비	300	640	640
○ 인쇄비 및 공공요금	106	106	106
○ 개별주택가격	23,443	23,422	23,493
○ 주택가격비준표	390	360	382

* 출처: 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 각 년도.

- 2014년도 서울의 단독주택은 약 35만호(357,719) 이중 약 1만호(17,216)의 표준주택을 평가한 다음, 이를 이용하여 작성한 주택가격비준표를 활용하여 개별주택 가격을 산정함(개별주택 산정을 위해 국가에서 서울시에 약 18억원 지원).
- 2014년도 서울시 표준주택가격수수료, 위탁관리비, 주택가격비준표, 개별주택가격에 투입된 중앙정부 예산 6,082백만원(국가 예산 4,262백만원 + 국비 지원 1,820백만원)을 35만호로 나누면 약 17.2천원/호의 비용이 소요된 것임.
- 2014년 서울시의 개별주택 조사호수는 357,719호로 전국3,697,195호 중 9.7%를 차지함.
- 따라서 서울시 단독주택가격 관련 예산현황은 전국 단독주택가격 관련예산 현황의 9.7%로 산정하여 추정된 값임.

〈표 9〉 서울시 단독주택가격 관련 예산현황(추정)

(단위 : 백만원)

구 분	2012년	2013년	2014년
계	4,153	4,174	4,262
○ 표준주택가격 평가수수료	1,802	1,795	1,874
○ 표준주택가격 위탁관리비	29	62	62
○ 인쇄비 및 공공요금	10	10	10
○ 개별주택가격	2,274	2,272	2,279
○ 주택가격비준표	38	35	37

* 출처: 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 각 년도.

- 2014년도 전국의 공동주택은 약 37만동 약 1,126만호로, 총 예산은 128.3억원이 편성됨. 동당 34.7천원/동, 호당 1,140원 소요됨.

〈표 10〉 공동주택가격 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2012년	2013년	2014년
계	11,873	12,746	12,829
○ 조사산정 수수료	11,458	12,329	12,412
○ 우편료 등 공공요금	13	15	15
○ 개별통지문 등 인쇄비	2	2	2
○ 주택가격정보체계 위탁사업비	400	400	400

* 출처: 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 각 년도.

- 2014년도 서울시의 공동주택은 약 약11만동 약222만호로, 전국의 19.8%를 차지함.
- 따라서 서울시 공동주택가격 관련 예산현황은 전국 공동주택가격 관련예산 현황의 19.8%로 산정하여 추정함.

〈표 11〉 서울시 공동주택가격 관련 예산현황(추정)

(단위 : 백만원)

구 분	2012년	2013년	2014년
계	2,351	2,524	2,540
○ 조사산정 수수료	2,269	2,441	2,458
○ 우편료 등 공공요금	3	3	3
○ 개별통지문 등 인쇄비	0	0	0
○ 주택가격정보체계 위탁사업비	79	79	79

〈표 12〉 2014년 부동산가격 공시제도 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	토지	단독주택	공동주택
계	73,797	67,035	12,829
표준 수수료	41,753	19,321	12,412
인쇄비, 공공요금 등	219	106	17
위탁관리(사업)비	940	640	400
비준료 작성	670	382	-
개별(국비지원 포함)	30,215	46,586	-
대상 건수	표준: 50만 필지 개별: 3,178만 필지	표준: 19만호 개별: 417만호	37만동, 1,126만호
건당 예산	2.5천원/필지	16.1천원/호	34.7천원/동 1140원/호
참여인원	표준: 평가사 1,352 개별: 총 3,093 (조사반 1,685(보조원 613), 통제반 등 56, 평가사 1,352)	표준: 평가사 1,352 개별: 총 5,511 (조사반 4,055(보조원 2097), 통제반 98, 평가사 1,352)	550
1인당 건수	표준: 740필지/인 개별: 10.3천필지/인	표준: 281호/인 개별: 757호/인	675동/인 20.5천호/인

* 출처: 국토교통부, 『2014년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』.

○ 미국의 과세평가 예산 지출 규모

- 참고로 미국 IAAO의 과세평가 예산과 지출에 관한 1986년 서베이 자료를 2014년 12월 기준 미국 소비자물가지수로 환산한 수치에 의하면, 한 획지 당 평균 \$22.04, 중위수 \$8.23임.
- 2014년 개별주택 호당 예산 16.1천원과 비교할 때, 우리나라의 개별주택가격 공시에 소요되는 예산이 그리 높은 수준은 아닌 것으로 판단됨.
- 2013년 기준 1인당 GDP 수준은 미국 53,101달러, 우리나라 24,328달러로 미국이 우리나라의 약 2.18배인 점을 감안하면 개별주택가격 공시 예산은 35천원/호 수준 정도로 미국 평균보다는 다소 높은 편임.

〈표 13〉 미국의 부동산 획지당 과세평가 예산 지출 규모

(단위: US\$)

지방정부 유형	표본 수	평균	표준편차	중위수	최소	최대
County	341	24.16	49.80	18.86	1.89	909.49
Municipal/City	162	25.43	13.78	24.58	3.16	96.45
Town/township	323	18.44	13.14	15.89	0.85	135.2
Joint or combined	9	15.47	9.75	12.72	4.07	38.93
Total	835	22.04	33.48	18.23	0.85	909.49

* 자료: Eckert(1990), p.420

2. 현행 부동산가격공시제도의 문제점

1) 과세평가시스템 평가기준

(1) IAAO의 부동산과세정책기준(2010)

- 이상적인 재산세 제도의 구성요소
 - 형평성(equity): 시장가치 기준, 1년 주기의 평가원칙이 필수적
 - 가시성(visibility): 납세자는 재산세 제도가 어떻게 운영되고 있는지 분명하게 파악할 수 있어야 함.
 - 공개성(openness)
 - 행정적으로 복잡하거나 혼란스럽지 않아야 함.
 - 세액기준시스템(목표 징수 세액을 정한 다음 과세가치로 나누어 세액을 결정)과 세율기준시스템(과세가치에 사전에 정해진 세율을 곱해 징수액을 결정) 중 세율기준시스템은 과세가치의 우연한 상승으로 징수한 세수증가에 대해 정부가 세율을 인상하지 않았다고 주장함으로써 세수 증가분을 숨길 수 있으므로 공개성과 가시성 측면에서 바람직하지 못한 시스템임.
- 재산세 시스템의 평가기준¹⁾
 - 균일성(uniformity): 담세능력에 비례한 과세. 균일성 개념에 대한 정의, 균일성 이탈에 대한 책임 부여, 가치에 대한 명확한 기준, 과세대상에 대한 법률적 정의 등이 필요.
 - 중립성(neutrality): 경제적 의사결정을 왜곡시키지 않도록 재산세 제도를 설계.
 - 사회 및 경제정책과의 조화.
 - 일반인의 수용: 세액 수준, 납세의 편리성, 제공받는 편익, 조세의 공개성과 공정성 등 여러 요소의 누적 효과.
 - 기업 및 투자 환경: 동등한 기업환경 조성을 위해 기업자산에 대해 공평 과세. 특정 분야 지원 또는 기업체와 투자활동 유인을 위한 인센티브 시스템 활용.
 - 공개성 또는 투명성(openness or transparency): 재산세시스템을 이해할 수 있어

1) COST/IPTI는 매년 미국, 캐나다, 호주, 영국, 홍콩, 아일랜드, 뉴질랜드, 남아공의 재산세 행정 실태에 관한 평가를 실시하여 그 결과를 공개하고 있는데, 재산세 행정의 투명성, 간결성과 일관성, 절차의 공정성 등 세 범주에 대해 평가하고 있음. 이 보고서에 따르면 미국의 인디애나 주, 홍콩, 캐나다의 브리티시 콜롬비아 주, 호주 남부와 서부 지역이 우수하며, 미국 하와이, 네바다, 콘넥티컷, 델라웨어, 로드 아일랜드 주와 호주 북부지역이 매우 열등한 것으로 나타났음. (COST/IPTI, 2014)

야 투명성이 달성되고 제도가 단순해야 투명성이 향상됨. 납세자가 용이하게 정보를 입수하고 질문하며 불복신청을 제기하고 세액을 납부할 수 있어야 공개적인 시스템.

- 비용효과성(cost-effectiveness): 모든 과세대상 자산을 파악하고 평가 및 기타 과세평가의 오류를 최소화하며 목표 세액의 100%에 근접한 수준으로 징수하고 행정비용을 최소화하는 시스템.
- 세수변동의 시의성: 세수는 경제상황과 필요로 하는 예산 수준에 따라 증감하는데, 증가세 기준은 시의성을 가지나 자산의 시장가치가 변하면 과세평가 또한 갱신해야 함.
- 균형예산
- 행정실무의 용이성

○ 과세평가 품질관리

- 내부 통제 및 검토: 과세평가 업무 전반에 대한 감독기관의 검토, 질적 및 양적 성과평가 기준의 수립과 검토, 입력오류 사전 포착 및 수정이 가능한 전산통제시스템 구축 필요.
- 비율분석: 수평적 및 수직적 형평성.
- 데이터의 활용: 거래사례 선별, 진의성 확인, 거래정보 제공 의무화. 미제공 또는 접근 거부시 임의적 과세평가 및 불복 제한.
- 실적 감사와 절차 감사: 실제 평가결과, 근거 문서, 업무 절차, 특성조사의 정확성 등.
- 감정평가사 자격: 적합한 자격 증명, 업무능력 유지 및 향상, 평가기준 준수.
- 토지데이터시스템: 자산목록 관리.
- 불복 신청: 외부 품질 관리 역할, 자산과 시스템 전반에 걸친 문제점 파악 및 불형평성 미연 방지 효과.
- 대외 홍보: 가시성과 공개성 향상.

2) 공시제도 자체의 문제점

(1) 일원적 공시가격

- 특히 표준지 공시가격은 토지 관련 과세는 물론 일반 감정평가의 기준이 되고 있어 표준지 공시가격을 기준으로 보상, 담보, 경매 등 평가에서 표준지공시가격 수준과 시장가치 수준의 균형을 유지하기 위해 과도한 기타요인비교치를 적용하고 있는 실정임.
- 과세 목적의 평가와 일반 평가 목적의 평가를 표준지 공시가격으로 묶어 놓고 있기 때문에

공적 영역에서의 감정평가 수요를 잠식하는 한편 사적 영역에서의 감정평가시장에서 신뢰성이 저하되는 원인으로 작용하고 있음.

- 표준지 공시가격은 현실화 수준이 낮을 뿐만 아니라 지역별, 유형별, 가격대별 불형평성이 존재하기 때문에 시장가치에 대한 정보가치를 전혀 지니지 못하고 있음.
- 이러한 상황에서 표준지공시가격을 기준으로 토지를 감정평가하도록 한 현행 규정은 감정평가실무기법의 발전을 저해하여 감정평가산업의 경쟁력을 약화시키고 있음.
- 또한 감정평가는 과세업무, 담보와 경매 등 금융업무, 보상 등 국토개발업무 등 다양한 영역에서 요구하는 서비스임에도 감정평가산업을 과세 영역에 과도하게 노출되게 함으로써 관리감독을 과세와 보상 등 업무를 담당하는 국토교통부에서 담당하도록 하고 있어, 국민 재산권과 국가경제에 지대한 영향을 미치는 금융산업 관련 규제가 전혀 작동하지 않고 있어, 감정평가서비스를 이용하는 금융산업의 건전성 감독이 부재한 실정임.

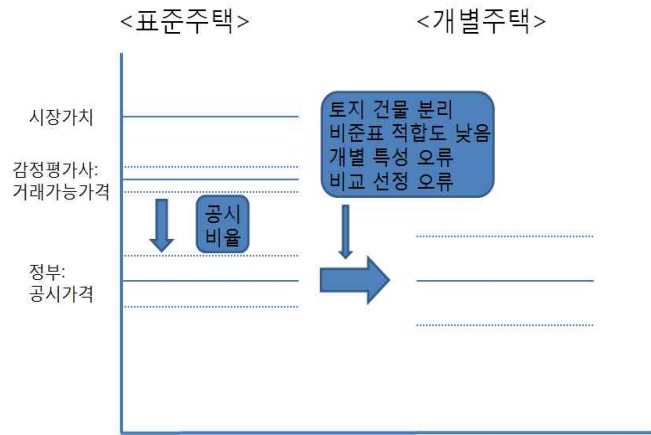
(2) 중앙집중적 공시제도

- 중앙정부가 표준지, 표준주택을 직접 조사 평가하고, 이에 기초한 가격비준표를 작성하여 보급함으로써 지자체는 개별 토지와 주택의 특성을 조사하고 비준표에 기초하여 산정하는 역할을 수행하고 있음.
- 또한 공동주택은 중앙정부가 직접 조사 산정하고 있으며, 공시제도에 편입되어 있지 않으나 오피스텔 등 상업용 부동산 가격은 국세청이, 일반 건축물 가격은 안행부가 담당하고 있어 중앙정부가 직접 조사하는 부동산 가격 체계 역시 여러 부처에 분산되어 있는 실정임.
- 부동산 관련 과세는 주로 재산세와 같은 지방세임에도 중앙정부가 결정한 과세가격에 법률로 정해진 세율을 적용해 과세하고 있음.
- 지방정부는 과세에 관한 자율권이 없으므로 과세평가 관련 민원에 적극 대응하기 어려움.

(3) 오류의 확산 모형

- 표준지와 표준주택은 감정평가사에 이해 대량평가와 유사하게 평가되나,
- 통계학적 표본 개념에 입각한 표준이 아닌 표준부동산의 평가가격과 부동산 가치에 영향을 미치는 많은 사회적, 경제적, 행정적 요인은 배제된 물리적 요인만 포함된 특성 항목을 추정된 대량평가모형으로 작성한 가격비준표를 활용하여

- 비전문가인 시군구 공무원이 개별부동산의 특성을 조사하고, 비교표준을 선정하여 개별 가격을 산정하고 있음.
- 상거 업무 과정은 표준에서 비록 오류가 없더라도 비표준과 개별로 갈수록 그 오류가 점점 확산되는 과정임.
- 적정가격 개념의 모호성, 실거래가 등 시장자료의 질과 양 등 측면에서 열악한 시장정보 환경, 평가금액이 시장가치의 100% 초과 가능성 배제라는 정치적 판단 등으로 인하여 감정평가사는 시장가치의 약 80 ~ 90% 수준을 표준주택의 거래가능가격으로 보고 평가금액을 결정하나, 공시가격은 평가금액에 공시비율 80%를 곱하여 결정하므로, 표준주택가격은 시장가치의 80%×80% ~ 80%×90% = 64% ~ 72% 수준으로 공시하고 있는 실정임. 평균 68%를 중심으로 약 4% 내외의 상하 편차를 보임.
- 부동산 가치에 영향을 미치는 많은 특성요인의 누락과 모형의 후진성으로 인해 적합도가 낮은 주택가격비율표를 활용하여 개별주택가격을 산정할 때 비전문가인 시군구 공무원이 조사한 개별주택의 특성의 오류와 비교표준주택의 선정 오류 등으로 인한 개별주택 산정 과정에서 표준주택 가격의 편차가 더욱 확산됨.



〈그림 7〉 오류 확산 과정

3) 공시업무 환경의 문제점

(1) 시장가치 개념의 불확정성과 과도한 활용의 문제

- 부감법 제2조에서 "적정가격"이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다 고 규정
- 적정가격 개념은 표준지, 표준주택, 공동주택에 적용되며, 표준지를 기준으로 한 개별토지와 표준주택을 기준으로 한 개별주택도 비표준을 이용하되, 표준부동산 공시가격과 균형을 유지해야 하므로 적정가격이라고 간주할 수 있음.
- 단독주택과 공동주택은 거래가능가격으로 평가한 평가금액에 일정한 공시비율(표준주택은 80%, 공동주택은 명확하지 않음)을 적용하여 평가가격을 결정하고 있어, 평가가격 자체가 적정가격으로 평가되지 않고 있는 실정임.

공시가격	적정가격	적정가격 평가금액:거래가능가격 주택가격=평가금액 x 공시비율
평가기준	사법상 제한 없다고 가정 정착물 등 없다고 가정 실제 용도 기준 공법상 제한 받는 상태 기준 개발이익 반영	사법상 제한 없다고 가정 X 실제 용도 기준 공법상 제한 받는 상태 기준 X

〈그림 8〉 공시가격의 평가기준

- 채미옥(2006)은 적정가격 개념이 자의적이므로 실거래가격을 활용한 거래가능가격 개념으로 공시가격 개념을 전환해야 한다고 주장.
- 그러나 정수연(2012)은 실거래가격을 적정가격개념으로 정립할 수 없고 감정평가가격의 참고지표에 지나지 않는다고 주장. 실거래가격(actual sales price), 수정실거래가격(adjusted sales price) 또는 시장가격(market price), 시장가치(market value)의 구분이 필요하며 우리나라 공시제도에 가치와 가격의 혼용, 시장가치와 과세 가치에 해당하는 적정가격으로 평가한 공시가격에 대한 혼동 문제가 존재한다고 주장함.
- 김종수(2012)는 효율적 시장과 거리가 먼 부동산시장에서 실거래가격은 거래 부동산의 역사적 가격에 불과하며, 실거래가격이 적정가격이라면 평가방법으로 거래사례비교법만 인정되어야 하나, 감정평가이론과 외국의 실무에서는 3방식의 병용과 시산가치의 조정의 필요성을 주장하고 있고, 적정가격은 통상적인 시장과 정상적인 거래라는 조건이 필요한 개념인데 실거래가격은 이러한 조건이 충족된 상황에서 성립한 가격이 아닐 개연성이 있으며, 실거래가격은 실제 거래된 모집단 중 일부 표본에 해당할 뿐이며 이 표본이 모집단을 대표하지 못하는 경우가 많다고 주장.

- 공시가격의 가치 개념의 불확정성으로 과세평가의 균일성이 저해되는 실정임. 균일성 저하는 역진적 불평형성으로 나타나 경제적 의사결정을 왜곡함.
- 또한 공시가격의 변동에 연동하여 세금은 물론 기초수급자 선정, 건강보험료 산정 등에 부분별하게 공시가격의 활용함으로써 사회 및 경제정책과 조화를 이루지 못하고 있음.
- 현재 부동산 공시가격은 복지분야 8개, 각종 부담금 산정기준 3개, 정부정책에 따른 행정목적 19개, 조세 6개, 부동산 평가 20개 등 총 56개 목적에 활용되고 있음.

〈표 14〉 공시가격 활용 현황

구 분	항 목
복지	기초노령연금 대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업 후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 신혼부부 전세임대주택 입주대상자 선정
부담금	개발부담금 부과액 산정, 재건축부담금 부과액 산정, 농지보전부담금 부과액 산정
행정목적	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정, 초지조성시 국공유지 대부로 산정, 공직자 재산공개시 기준, 불법진용 농지매수가액 산정, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정, 실거래가 신고가격 검증, 국부추계, 공시사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입, 농업기반시설 목적외 사용 경비, 공공시행자 택지 활용시 비용 정산, 농지전용심사, 과태료 부과, 벌금 부과
조세	지방세(재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세), 국세(상속세, 증여세)
부동산평가	보상평가, 경매평가, 담보평가, 국공유지 매각평가, 개발제한구역 토지매수가 산정, 중요자산 취득 및 처분 판단기준, 매수대상토지의 판정기준, 선매 및 불허처분 토지매수가격 산정, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정, 농지의 처분명령 및 매수청구, 도로 매수청구시 매수예상가격, 하천구역토지의 매수청구가격, 일반거래지표, 사회복지·공익 법인등의 기본재산의 처분, 사학기관·기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정, 공동주택 분양가격 산정, 지식경제 기술혁신사업비 산정

* 출처: 국토교통부, 『2014년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』 .

39명이 강압이나 부탁에 의한 허위계약서 작성 경험이 있다고 응답했으며, 그 이유로는 양도세(42%), 거래세(32%), 자본추적 방지(16%) 등의 순이었음.

- 김유동(2013)은 301명의 감정평가사 대상 직접면담조사에서 실거래가격에 대한 상당 수준 이상의 신뢰한다는 응답은 21.2%에 지나지 않음. 그리고 실거래가에 대한 전문가의 검증제도가 필요하다는 응답이 76.4%에 달했음.
- 미국 Illinois주의 Cook County에서는 거래사례를 5년간 추적하여 정상거래사례인지 검토함. 이러한 사례를 “teardown sale”라고 함. 구 가옥(대체로 규모가 작음)이 있는 토지를 매입하여 구옥을 철거하고 신축하기 위해 매입한 부동산을 말함. 최근 5년간 거래사례를 연구하여 이러한 일이 벌어졌는지 살펴봐야 함. 이러한 사례가 발견될 경우 매매사례비교모형에서 사례를 제거하여 규모가 큰 주택 평가에 영향을 미치지 않도록 해야 함. 신축 부동산은 신축 건물의 특성을 이용하여 평가해야 하며 신축 건물의 규모와 등급에 따라 평가해야 함. 철거(teardown) 목적으로 거래한 주택 매매사례는 모두 전체 거래사례에서 제거하여 균일성과 공정성을 확보해야 함. 그러나 이러한 사례를 제거하는 것이 규모가 더 작은 주택에서 불 수 있었을지도 모르는 과세평가의 증가를 반드시 억제하지는 않음. 해당 지역에서 매매된 주택 중 규모가 작은 주택이 많은 경우 이들 주택에 대한 평가는 주로 최근에 매매된 전반적인 중위수 매매사례의 추세와 가격에 의해 결정 됨.

(2) 부동산시장정보환경의 문제: 실거래가의 낮은 신뢰성과 편중성

- 실거래사례의 공간적 분포가 균등하지 않으며, 연도별, 유형별, 가격대별 분포도 균등하지 않아 모집단을 대표할 수 있는 표본으로서 적정하지 않을 가능성이 큼
- 실거래가격 역시 시장가치의 대응변수로 보기에는 거래의 정상성이 담보되지 못하고 있으며, 이의 적정성을 심사하여 보정하는 시스템이 부재함.
- 백명기·서진형(2009)의 수도권 개업 중개업자에 대한 설문조사에 따르면 264명 중

〈표 15〉 2014년 서울시 주택 실거래 현황

지역	A: 공시건수 (호)	표준비율 (B/A)	B: 표준주택수(호)	거래비율 (C/A)	C: 실거래건수(호)	
					단독주택	다가구주택
서울	357,596	4.8%	17,216	4.5%	11,417	4,645
종로구	12,314	5.3%	656	4.7%	506	77
중구	5,793	5.7%	328	5.0%	246	43
용산구	13,648	5.3%	724	5.3%	563	156
성동구	11,463	5.2%	591	3.9%	341	110
광진구	18,405	4.3%	792	4.7%	610	262
동대문구	20,507	4.7%	966	4.3%	605	280
중랑구	22,463	4.1%	919	4.9%	737	368
성북구	26,363	4.8%	1,266	3.9%	816	209
강북구	19,410	4.6%	898	4.2%	616	208
도봉구	9,626	4.6%	445	4.2%	231	175
노원구	6,782	5.1%	348	5.4%	279	85
은평구	19,244	5.6%	1,079	6.7%	896	400
서대문구	14,866	5.5%	817	5.2%	596	180
마포구	14,540	5.9%	851	5.5%	563	235
양천구	10,678	4.5%	484	3.7%	255	139
강서구	12,590	4.7%	596	4.7%	415	175
구로구	12,609	4.4%	556	4.2%	352	174
금천구	10,084	4.3%	436	5.0%	135	369
영등포구	16,589	4.8%	793	3.4%	397	161
동작구	17,148	4.8%	828	4.0%	492	199
관악구	22,500	4.4%	988	4.3%	727	232
서초구	7,678	4.6%	355	3.4%	201	61
강남구	8,903	4.6%	406	3.4%	157	144
송파구	10,937	4.9%	540	3.6%	296	99
강동구	12,456	4.4%	554	3.9%	385	104

4) 공시업무 과정의 문제점

- 토지와 단독주택은 표준-비준표-개별 시스템, 공동주택은 조사·산정 시스템으로 분리되어 운영되고 있으며, 비주거용 부동산 중 집합건축물은 조사·산정 시스템으로 시범 사업 중임.
- 표준-비준표-개별 시스템에 의함. 표준은 감정평가사에 의한 정밀평가, 통계적 방법에 의한 표준의 특성과 가격을 활용한 대량평가모형의 추정, 비준표에 기초한 개별 가격의 산정 방식임. 다만, 공동주택은 전수 조사하여 산정하는 방법임.
- 그러나 표준 역시 팀에 의한 대량평가로 볼 수 있으며, 대량평가모형에 기초한 비준표 작성과 개별 산정에 전문가의 개입이 요구되며 실제 개입하고 있으나, 마치 표준 외에는 감정평가사가 전혀 개입하지 않아도 작동하는 것으로 오해를 불러일으키는 시스템으로 설계되어 있음.

(1) 표준부동산 공시가격 조사평가 단계의 문제점

- 현장 확인 미철저 등으로 인한 특성조사의 오류
- 정밀평가가 아닌 사실상 대량평가의 결과인 공시가격을 적정가격(market value)으로 간주
- 미국의 USPAP에 따르면 대량평가는 컴퓨터를 활용하여 행해질 수도 있고 그렇지 않을 수도 있음. 2) 1999년판 USPAP에서는 종종 여러 사람으로 구성된 팀에 의해 전개되기도 한다고 하면서 통계적으로 검증되거나 단독평가에 의해 타당성을 비교하기도 한다고 규정하고 있음. 1필지당 2인의 감정평가사가 팀을 이루어 일정한 수의 표준부동산을 평가하고, 해당 지자체는 물론 인근 지자체, 전국적으로 가격균형협의를 거치는 우리나라의 표준부동산 조사평가시스템은 미국의 정의에 따르면 사실상 대량평가에 속함.
- 표준부동산 평가 결과에 대한 성과 평가가 미흡하여, 이를 이용한 비준표 작성에 측정 오차가 존재하는 특성변수를 모형에 투입하는 문제가 있음.

(2) 비준표 작성 단계의 문제점

2) 2014-2015 USPAP 용어정의(Definition)에서는 대량평가를 "평가기준일 현재 특정 부동산 유니버스(universe)에 대해 공통의 자료를 갖고 표준적인 방법론을 사용하여 통계검증이 허용되는 평가 과정"이라고 정의함.

○ 모형의 평가

- 정확성: F-test, ratio study(공시 전 비율연구 후 수정), pilot test(실험집단과 통제집단 구분), office and field reviews
- 시간적 안정성
- absolute deviation percentage change:

$$APC_t = \sum | (V_t - V_{t-p}) / V_{t-p} | / n$$
- standard deviation of percent change:

$$SPC_t = (\sum [V_t - V_{t-p}]^2 / (n-1))^{1/2}$$
- 설명력(Explainability): 가치는 이해 가능하고 설명 가능해야 하며, 모형은 필요 이상으로 복잡하지 않아야 함.

○ 비준표에 대한 선행연구

- 노태욱(2004)은 2002년 서울시 표준지 공시지가를 이용한 헤도닉가격모형에서 선행보다는 이중로그모형이 더 설명력이 높고 유의적인 변수가 많은 것으로 나타났으며, 헤도닉가격모형의 통계적 한계로 독립변수가 대부분 가변수로서 설명력이 높은 모형 구축이 어렵고, 시간 가변 모형이 아닌 시간 고정 모형이라는 점, 일부 토지특성 변수간 다중공선성의 존재, 변수별 통계적 유의성이 다른 점, 지리적으로 분리된 하위시장을 하나의 모형으로 구축하고 있는 점 등을 지적함.
- 이창로·박기호(2014)는 2012년 1년간 거래된 서울시 광진구 소재 단독주택 실거래가 자료에 대해 OLS에 의한 가격형성요인 추정 결과 용도지역, 경사, 건물구조, 향 등은 일반적인 직관과 부합하나 도로접면과 형상은 그렇지 않은 것으로 나타났음. 이에 따라 감정평가사를 대상으로 한 비준표 가격배율에 대한 설문조사 결과를 사전확률분포로 처리하고 Markov Chain Monte Carlo 시뮬레이션으로 산출한 계수값을 가격배율로 하여 COD를 기준으로 가격 예측력을 비교했음. 베이지안모형의 COD값이 OLS모형의 COD값보다 일관되게 낮게 나타났으나, 특히 모형 성능이 전반적으로 악화될 때 COD값의 격차가 더욱 크게 벌어졌음. 결국 거래사례 등이 지역적으로 편중되거나 부족한 경우 또는 특정 유형이나 시기에 편중된 경우 전문가의 누적된 사전지식을 대량평가나 정밀평가에 보충적으로 활용할 수 있다는 것을 실증적으로 보임.
- 박현수(2000)는 안양시 자료를 이용해 OLS방법, 비교표법, 국지가중회귀모형으로 예측한 가격과 감정평가액의 평균자승오차근을 비교한 결과 비준표법이 평균자승오차근이 가장 큰 것으로 나타나 비준표 모형의 신뢰도가 낮다고 밝힘.
- 임석희(2003)는 한국과 일본의 토지가격비준표를 비교하면서 지가형성요인에는 지역요

인과 개별요인으로 구성되어야 하는데도 우리나라의 비준표는 개별요인에 해당하는 토지 특성만으로 요인이 구성되며, 요인별 격차를 합산한 다음 이를 곱하는 방식이 아니라 비준율을 각각 곱하여 지가를 산정하는 방식의 문제점을 지적함.

- 이진학·김감영(2013)은 개별공시지가와 주택실거래가의 공간적 불일치에 주목하고, 개별공시지가 산정에 적용되는 공간단위의 임의성이 산정지가에 미치는 영향을 검토했음. 즉 공시가격과 실거래가의 불일치가 자료의 수집 공간단위에 따라 심화될 수 있다는 것을 증명함. 이를 공간단위 임의성 문제(modifiable areal unit problem)의 스케일 효과(scale effect)라 함. 즉 대량평가모형의 통계적 결과가 공간단위의 선택에 의존적이라는 것을 시사함.³⁾
- 김감영(2011)에 의하면 공간단위 선택은 데이터 중심 접근과 모델 중심 접근으로 나뉘는데, 전자는 합역 자체가 목적이고 후자는 모델링이 목적임. 즉 전자는 공간 상호작용 데이터의 합역 결과를 형상과 같은 구역의 지리적 특성을 이용해 평가하는 반면, 후자는 합역 과정에서 공간 상호작용 현상 자체를 크게 고려하지 않고 모델의 결과에 초점을 맞춘다고 함. 따라서 데이터 중심 접근과 모델 중심 접근을 결합하는 종합적 접근의 필요성을 주장함.

○ 비준표에 대한 선행연구 요약

- 비준표 모형의 통계적 오류: 다중공선성 존재, 비유의적인 회귀계수 존재
- 감정평가사의 검증을 통해 조정하면서 회귀모형을 추정하여 산출한 것으로 오해
- 비준표 작성시 전문가의 경험을 반영하여 정밀도 제고할 필요

(3) 개별부동산공시가격 조사산정의 문제점

- 특성조사의 비전문성: 지적 및 세정 공무원과 단기계약직원에 의해 수행되어 특성조사에 상당한 오류가 발생
- 산정가격의 오류로 인한 검증가격 입력 사례 다수(산정모형의 무의미).
- 다음 표에서 보듯이 개별공시지가는 검증을 통한 조정건수가 434,490건으로 전체 대상필지 31,775,968필지 대비 3.0%에 지나지 않으나, 개별주택가격은 조정건수가 434,490건으로 전체 대상주택 3,983,408호 대비 10.9%에 달함

3) 채미옥(1995)의 연구에서도 동단위 모형이 구단위 모형보다 통계적 신뢰수준 및 전반적 가격배율 체계가 더 우수한 것으로 나타났음.

〈표 16〉 공시가격제도 운영 현황(2014년)

구 분	참여인원	대상건수	검증건수/검증사유	반영/의견제출	반영/이의신청
표준지	평가사 : 1,352인	500,000필지 (740필지/인)	-	804/1,992 (40.4%)	33/666 (5.0%)
표준지 (서울)	평가사 : 102인	29,426필지	-	105/210 (50.0%)	NA/48
개별지	조사반: 1,685인 평가사 : 1,352인	31,775,698필지 (조사인원 1인당 18,858필지)	966,182건(3.0%) 특성: 326,584 표준 선정: 316,720 비준표 적용: 62,630 가격균형: 260,248	2,641/8,462 (31.2%)	NA/24,758 건
개별지 (서울)	조사반: 124인 평가사 : 102인	944,203필지(조사인원)	-	139/524 (26.5%)	NA/1,377건
표준주택	평가사 : 1,352인	190,000호 (281호/인)	-	135/365 (36.9%)	0/15 (0.0%)
표준주택 (서울)	평가사 : 102인	17,216호	-	28/73 (38.4%)	0/9 (0.0%)
개별주택	조사반: 1,685인 평가사: 1,352인	3,983,408호 (조사인원 1인당 982호)	434,490건(10.9%) 특성: 140,967 표준 선정: 85,248 비준표 적용: 845 가격균형: 137,116 기타: 70,314	333/812 (41.0%)	NA/2,459건
개별주택 (서울)	조사반: 191인 평가사: 102인	378,156호	-	41/67 (20.9%)	NA/555건
공동주택	조사반: 550인	371,446동 11,257,033호 (675동/인)	-	103/216 (47.7%)	328/2,060 (15.9%)
공동주택 (서울)	-	238,338동 5,950,516호	-	21/77 (27.3%)	324/515 (62.9%)

* 출처: 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 2014.

(4) 공동주택 조사·산정 시스템의 문제점

- 공동주택 공시가격은 아파트의 경우 한 동의 1층 표준호를 정하고 층별 및 위치별 효용 비율을 적용하여 전체 동의 개별 호의 가격을 산정하고 있음. 층별 및 위치별 효용비율 역시 담당자의 직관적, 자의적 판단에 의해 이루어지고 있음.
- 최정민(2013)은 서울 잠실재건축 1-4단지 아파트의 2011년 1월 1일 기준 공동주택 공시가격과 2007년 1월부터 2011년 4월까지 실거래가를 비교, 유사사례 단지의 층별 가격분포의 일관성 부족, 가격 공시의 열람 오류 및 평가 오류 사례가 존재, 층별 가격 분포가 시장의 인식과 다른 사례가 다수 존재, 일부 단지에서 시점수정이 제대로 이루어

지지 않은 것으로 추정되는 사례 다수 발견, 층별 상호 가격 편차가 너무 심한 사례가 다수 존재 등의 문제점을 지적, 각 단지에서 연도별 각 층의 가격분포 패턴에서 큰 차이를 보이지 않은 점에 비추어 볼 때 전년도 공시가격에 일정비율의 가격지수를 반영하여 해당연도 공시가격을 산술적으로 계산하고 있는 것으로 추정되는 사례가 존재.

5) 공시업무 결과의 문제점

(1) 공시가격의 낮은 현실화율

- 국토교통부에 따르면 2013년 기준 실거래가반영률은 공동주택 71.5%, 단독주택 59.2%, 토지 61.2%임.
- 김종철(2012)에 따르면 2011년과 2012년 광역시별 공동주택 실거래가반영률은 전국 평균 72.7%, 74.0%이나, 서울이 65.2%, 68.4%로 가장 낮고 울산이 71.6%, 79.0%로 가장 높은 것으로 나타남(부산: 75.9%, 76.3%, 대구: 73.0%, 74.9%, 인천 69.5%, 71.8%, 광주: 72.2%, 72.4%, 대전: 75.3%, 75.4%).
- 박상수·이선화·이주연·신미정(2014)의 연구에 따르면 서울시의 2012년 재산세 과세표준 현실화율은 주택 43.6%, 비주거용 건물 42.1%, 주상복합 49.2%, 토지 54.7%로 전체적으로 43.9%이며, 가격대별 현실화는 모든 유형에서 역진성을 보인다고 보고함.
- 이처럼 공시가격의 실거래가반영률은 100%에 크게 미치지 못하고 있으며, 용도별 차이도 큰 것으로 나타남.
- 주택공시가격은 아래에서 보는 것과 같이 거래가능가격 수준의 평가금액에 공시비율 80%를 곱하여 표준주택가격을 산정하고 이를 기초로 개별주택가격을 산정하기 때문에 기본적으로 현실화율이 80% 이상이 될 수 없는 한계를 지니고 있음.
- 게다가 감정평가사가 거래가능가격을 현실의 실거래가 수준의 80~90% 정도 수준으로 보고 있어 주택가격의 현실화율은 64%~72% 수준이 정상적일 것으로 판단됨.

【표 17】 개별주택가격과 실거래가격의 비교

구분	개별주택가격	실거래가격
근거법률	- 부감법	- 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률
시행일	- 2005.1	- 2006.1
도입배경	- 보유세 강화 및 형평 과세 - 거래 및 과세정보제공	- 실거래가 신고로 투명한 거래시장 조성 - 이중계약서 작성 금지 - 공평과세 제도적 장치 마련
적용대상	- 주택(공동주택 제외)	- 토지 또는 건축물 - 도시 및 주거환경정비법의 입주권 - 주택법의 분양권
가격주체	- 시장군수구청장	- 거래당사자(신고의무 부과)
추진방법	- 표준주택가격 시준으로 공무원 산정	- 거래당사자 또는 중개업자의 신고
조사기준	- 정기(1월 1일) - 수시(6월 1일, 신축주택 등)	- 수시신고(계약일 후 60일 이내)
가격개념	- 토지와 건물 일체의 적정가격	- 실제 협상 거래된 토지 건물 가격
가격수준	- 거래가능가격의 80% (공시비율 매년 결정)	- 실제 거래가격
검증여부	- 감정평가사 검증	- 부동산 거래관리시스템으로 가격 적정성 진단
활용	- 주택시장 가격정보 제공 - 국가 등 기관의 업무 관련 가격산정 - 재산세 등 각종 조세 부과 기준 - 실거래가격 검증	- 취득세·양도소득세 부과기준 - 부동산정책결정 - 부동산시장에 가격정보제공 - 공시가격평가의 사례자료로 활용

자료: 김종수(2012) p.36에서 인용

(2) 공시가격의 불형평성

① 토지

- 박성규(2005)는 2003년과 2004년의 서울시 공시지가와 감정평가사가 평가한 세평 가격의 비율에 대해 IAAO(1978), Cheng(1974), Bell(1984) 모형을 적용해 수직적 형평성을 검증. 2003년과 2004년 모두 역진적인 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 나타남. 이 연구는 국내 최초의 실증연구이기는 하나, 실거래가 자료가 아닌 호가 자료를 활용했다는 한계를 지니고 있음.
- 이인혜·김갑성·김성주(2007)는 2006년 1월부터 6월까지 서울시 공동주택의 실거래가 자료와 공시가격을 이용해 실거래가 반응률(공시가격/실거래가)이 권역별, 평형별 차이가 있는지 여부를 분산분석으로 검토.
- 고성수·정진희(2009)는 서울시 23개구 중 성북구와 송파구의 2008년 토지 실거래

가 대비 공시가격의 비율에 대해 Paglin & Forgaty(1972), IAAO(1978), Cheng(1974), Kochin & Parks(1982), Bell(1984), Clapp(1990)의 모형으로 수직적 형평성을 검증. 이 연구는 더 다양한 모형을 적용했으며, 특히 과세가치와 매매가격의 비선형성을 가정한 Clapp(1990) 모형을 적용했다는 점에서 기존 선행연구보다 개선되었으나, 토지 실거래가 자료를 도출하는 과정에서 전체 실거래가에서 원가법에 기초해 산정한 건물가치를 차감하여 구했다는 한계를 보임.

- 현대승·이성호(2004)는 2003년 부산시 사상구와 금정구의 개별공시지가/실거래가 비율로 현실화율을 계산. 용도지역, 이용상향, 지목별 현실화율의 차이를 아무런 통계적 분석 없이 보여줌. 사상구는 68%-79%의 분포를 보이고 있으며, 금정구는 45%-68%의 분포를 보이고 있음. 사상구는 금정구와 비교하여 상대적으로 분포의 범위가 작으며, 평가수준이 훨씬 높음. 즉 사상구와 금정구 간 과세평가 수준이 다르며, 각 구 안에서도 수준이 다름.

- 또한 이영걸·유성필·황지옥(2008)은 전주시 서신지구와 삼천지구의 개별공시지가의 현실화율을 토지이용현황과 접면도로에 따라 달라지는지 분산분석으로 검증. 토지이용상향별, 접면도로별 현실화율이 같다는 귀무가설을 기각하고 있어, 토지이용상향이나 도로 접면에 따라 현실화율이 다를 수 있음.

- 이범용(2011)은 부산시 부산진구, 해운대구, 강서구의 2008, 2009, 2010년 공시지가 평가율(공시지가/실거래가)의 단순평균과 면적가중평균을 계산. 지역별, 용도지역별 차이를 통계적으로 검증하지는 않았지만, 차이가 존재함을 알 수 있음. 지역별 단순평균은 60.3-72.2%, 면적가중평균은 48.7-67.9%의 분포를 보임.

- 이한영·김정훈(2013): 경북 청도군의 2011-2012년 개별공시지가와 실거래가 비교. 읍·면별 현실화율은 38.52%-55.54%, 지목별은 31.69%-65.32% 등의 차이를 보임.

- 최승영(2014): 2011년-2013년간 목포시, 무안군, 신안군의 순수 토지거래 실거래가와 개별공시지가 비교. 연도별로는 2011년 113.0%, 2012년 96.2%, 2013년 75.8%로 점차 낮아졌으며, 사례 수가 가장 많은 대지는 115.4%, 106.1%, 79.1%로 낮아졌음(3개년 평균 100.2%).

② 단독주택

- 김옥연(2007): 2005년과 2006년의 일원동, 수유동 개별주택가격과 감정평가가격을 비교하여 동별, 연도별 평가율 차이가 매우 커서 공시가격 평가가 정치하게 이루어지지 못했다고 판단되며, 역진적인 수직적 불공평성이 존재한다고 보고.

- 이우진·방경석(2006b)은 서울시 일원동의 단독주택, 다가구주택의 공시가격의 현실화에 대해 IAAO(1978), Cheng(1974), Kochin & Parks(1982), Bell(1984) 모형과 스피어만 순위상관분석방법을 이용하여 수직적 형평성을 검증했음. 이들의 일련의 연구결과는 단독주택 공시가격에 수평적 및 수직적 (역진적) 불형평성이 존재한다는 것임.⁴⁾
- 심재복(2008): 양천구, 마포구, 강남구, 서초구의 토지가격 실거래가격과 거래가능가격을 비교함. 구간, 구내의 동간에도 평가의 균일성을 이루지 못하고 있다고 판단하며 수직적, 수평적 불평등을 존재하고 있다고 보고.
- 조민호(2009): 성동구의 2008년 개별주택가격(평균 2,370만원/㎡)과 개별공시지가(평균 2,400만원/㎡)를 비교하여 토지가격보다 주택가격이 낮은 사례를 다수 발견했으며, 개별주택 평균공시가격과 실거래가격을 비교한 결과 현실화율이 약 50% 수준에 머물고 있으며, 개발호재가 있는 지역은 실거래가격이 공시가격의 2.5배에서 2.7배까지 차이가 있다고 함.
- 김중수(2012): 2010년 1년 간 대구시 남구, 동구, 수성구 단독주택 실거래가와 2013년 1월 1일 기준 단독주택 공시가격을 비교. 지역별, 건물구조별, 가격수준별, 경과연수별 실거래율 비교. 지역별로 61.03%-68.27%, 용도지역별로 26.99%-76.78%의 불균등한 분포를 보임. 개별주택가격보다 공시지가가 높은 경우도 총 841호 중 428호나 되며, 경과연수가 20년 초과인 경우에서 418호가 발견됨.

③ 공동주택

- 김성주(2007)는 2006년 1월부터 6월까지 서울시 공동주택의 실거래가격자료와 공시가격자료를 사용하여 5대 권역별, 평형별(소형, 중형, 대형), 실거래가반영률을 분석한 결과 도심권과 동북권, 서북권이 동남권과 서남권에 비해 모든 평형에서 높게 나타났으며, 대형이 가장 낮고 소형이 가장 높게 나타났음. 지역별 불형평성은 물론 평형별 역진적 불형평성이 존재하는 것으로 나타남.
- 김경태(2009): A광역시의 실거래가 반영률이 권역별, 평형별로 규모가 커질수록 평균이 낮아짐을 보이며, 지역별, 평형별로 차이가 있음. 또한, 친환경개발권과 도심기능강화권은 실거래가반영률이 높게 나타나고 있음. 공동주택공시가격에 대하여 실거래가격을 기준으로 실거래가반영률을 높일 필요성을 제기함.
- 임재만(2013): 2011년 공동주택(아파트) 공시가격과 실거래가 비교. 평가비율은 평균 70% 수준이나 구별 평가비율은 상이함. COD로 본 수평적 형평성은 대체로 유지되

4) 이들은 다른 연구에서 논현동(2005)과 수유동(2006a)에 대해 동일한 분석을 수행했다.

나, 일부 구에서 이상치가 다수 존재. PRD로 본 수직적 형평성은 유지되는 것으로 나타났으나 분위회귀모형 추정 결과 여러 구에서 누진적인 수직적 불형평성이 존재.

④ 기타

- 홍원철·서순탁(2011)은 서울시 강동구의 2006년부터 2009년까지 공시가격과 실거래가 자료를 이용해 실거래가 대비 공시가격의 수준을 분석. 분석기간 동안 신고된 부동산의 개별공시지가, 공동주택 공시가격, 개별주택 공시가격을 실거래가로 나누고 그 합을 거래건수로 나누어 평균을 구함. 실거래가를 1로 보고 공시가격의 평균과 비교하여 공시가격의 수준을 계산. 공시가격 유형별로 용도지역, 건물용도, 개발지역, 지목별 실거래가격 대비 공시가격의 수준이 상당한 차이를 보이고 있어, 불형평성이 존재함을 알 수 있음.
- 양기철·윤태화(2012)에 따르면 수도권 18개 지역에서 2008년-2010년 주택시가 및 시가대용자료를 수집해 구한 시가표준율이 아파트 67.1%, 단독주택 55.6%, 연립주택 54.6%, 다세대주택 53.8%로 나타났음. 시계열적으로는 아파트 시가반영율이 다른 주택유형에 비해 상대적으로 더 불규칙하고 연도별 시가표준율의 격차도 큰 것으로 나타남.

(3) 사전, 사후 검증 절차 미비

- 공시가격 평가시스템 및 성과에 대한 사후 검증 절차 부재
- 과세평가 업무 전반에 대한 감독기관의 전문적 검토가 불가능한 실정이며, 질적 및 양적 성과평가 기준도 부재한 상황임. 또한 공식적인 비율분석을 통해 수평적 및 수직적 형평성을 진단하지도 않고 있음.
- 실거래사례의 선별, 검증, 확인 절차가 없어 실거래가를 적절하게 반영하기 어려운 실정임.
- 실적 감사와 절차 감사(실제 평가결과, 근거 문서, 업무 절차, 특성조사의 정확성 등) 규정이 미비.
- 공시업무에 참여할 감정평가사의 자격에 대한 구체적인 전문성 확보 방안이 없음(적합한 자격 증명, 업무능력 유지 및 향상, 평가기준 준수).
- 사전적, 사후적 비율연구(ratio study) 필요.

(4) 공시가격에 대한 전문가 및 일반 국민의 인식

- 이기흥·김철홍(2013)이 수도권 지역에서 일반인, 보상관련인, 공무원, 감정평가사 등 314명을 대상으로 한 설문조사 결과 자가정보제공의 정도, 토지거래의 지표에 대해 부정적인 입장을 보였으며, 자가산정 기준에 대해서도 공시지가를 시장가치로 결정하고 목적에 따라 조정, 보정할 근거 확립이 필요하다고 응답했으며, 신뢰도 저하 요인으로 시장가치와 큰 편차, 가격불균형과 공시지가에 대한 몰이해를 들고 있음. 공시지가를 시장가치로 결정할 경우 공신력이 회복될 것으로 응답함.
- 민태욱(2010)도 공시지가제도 개선은 보유세의 평등원칙 실현에 중점을 두어야 하므로 공시지가가 시가를 반영하도록 해야 하나 조세저항 등으로 단기간에 실현하기 어렵다면 최소한 시가반영비율은 동일하여 형평성은 확보해야 한다고 주장함.

(5) 공시제도의 문제점(종합)

- 이왕무·곽성남·서수복(2014)의 공시지가의 문제점과 개선에 관한 선행연구 분석 결과에 따르면 ①공시지가의 제도적 문제점, ②평가가격의 불균형, ③비교표준지 선정의 문제점, ④토지특성과 조사의 문제점, ⑤토지가격비준표의 비현실성, ⑥공무원의 교육과 자질 문제 등으로 요약할 수 있음. 또한 전남의 공시지가 담당공무원의 워크숍에서 발표된 내용을 정리하면 표준지가의 쟁점은 낮은 현실화율, 실거래가 반영의 어려움, 자가 불균형, 비준표의 비현실성, 통계분석의 한계 등이며, 개별지가는 토지특성조사의 어려움과 부정확, 비교표준지 선정의 비전문성, 민원 발생 등으로 요약됨.

〈표 18〉 공시지가의 쟁점과 원인, 개선방안

(전북 공시지가 담당공무원 워크숍 자료에서)

	쟁점	원인	공동원인	개선방안
표준 지가	낮은 현실화율	*토지가격 저평가 *급격한 상향 평가 부담 *개발지 낙후지 급등락 *미세한 차이 누적 심화	표준지 평가의 균형 및 현실화 부족	*실거래가 반영 *현지인 의견 청취 *계획적 연차적 격차 해소
	실거래가 반영 난해	*실거래 자료 부족 *소량, 미거래 지역 다수 *투기적 거래 관별 어려움 *거래시점 불일치 *평가사례 이용 부족		*유사지역거래 활용 확대 *현지인 의견 청취 *시기별 변동률 참고 조정 *지자체가 적극 자료 제공
	지가불균형	*지목별 불균형 평가 *지역간 균형 실패 *시계열적 조정 실패 *지가형성요인 반영 미흡		*현실화율 반영 균형 평가 *인접 지자체와 협의 *계획에 의한 연차적 현실화 특성 반영 확대(담당자 협의)
	비준표의 비현실성	*표준지 수 부족 *표준지의 대표성 부족		*표준지 수 확대 *특성별 고른 분포 형성
	통계분석의 한계	*개발모형의 한계 *토지특성항목의 불충분 *더미변수의 과다	사례 이용 부족과 평가기법의 비현실	*현실적 대안 부족
개별 지가	특성조사 부정확	*시간, 인력, 경험 부족 *공부 의존 *토지특성 항목 미비 *용도, 이용상황 미세분화	전문 인력과 효율적 대량조사 방법 부재	*인력, 기간, 전문성 보완 *지리정보, 위성영상 활용 *지역특성 추가 *표준지 조사부터 반영 필요
	비교표준지 선정의 비전문성	*전문교육 기회 부족 *업무 비효율과 미숙 *업무의 비연속성		*교육 확대 *담당부서 일원화 및 전문화 *인력과 업무의 연속성 유지
	민원 발생	*금등지역 과세부담 *금락지역 금융권 상환 요구 *조세, 건강보험 등 상승 *기초수급자 탈락 문제	다양한 활용의 부작용	*토지소유자 참여 *국가정책 적극 홍보 *조세, 건강보험 등에 적용시 일정 비율 적용

*출처: 이왕무·곽성남·서수복(2014)의 〈표2〉와 〈표3〉을 재정리.

3. 서울시 주택공시가격의 현실화율 및 형평성 분석

1) 서울시 주택공시가격의 현실화율 및 형평성 분석 방법

- 조세제도의 현실화율 판단
 - 조세제도의 현실화율은 공시가격의 현실반영비율로 주택공시가격 실제 매매가의 관계로 설명할 수 있음.
 - 과세가치/시장가치비율인 평가비율(assessment ratio)을 연구하는 비율연구(ratio study)의 결과로 판단. 동일한 유형 내 자산의 평가비율이 일정하지 수평적 형평성을 평가비율의 수준과 균등성으로 분석하고, 다른 유형끼리 평가비율이 동일하지 그 수직적 형평성을 가격편견격차(price differential dispersion: PRD)와 각종 회귀 분석 모형으로 검증함.
- 수평적 형평성의 분석
 - 수평적 형평성 문제는 동일한 시장가치를 지니고 있는 부동산이 다르게 평가될 경우 발생됨.
 - 수평적 형평성의 분석 방법은 일반적으로 두 가지 방법이 있으며, 첫째는 '평가 수준의 측정'으로 특정 유형(주택, 농장, 기업 등)별로 모든 자산이 시장가치와 동일한 수준 혹은 시장가치 대비 일정 비율로 평가되었는지를 검토하며, 둘째는 '평가 균등성의 측정'으로 자산 그룹이나 등급에 따라 구분하여 분석하는 경우, 통계적 분석을 통하여 자산 그룹이나 등급에 따라 일관된 수준으로 평가되고 있는지 검토하여 대부분의 주택이 정해진 비율과 근접하게 평가되어 있는지 확인 가능.
 - '평가 수준의 측정'은 시장가치에 대한 평가가치의 비율을 의미하며, 법률의 규정에 의한 평가수준, 실제 진실한 평가수준(모집단의 평가수준), 비율연구에서 말하는 평가수준(표본에서 추론한 평가수준)이라는 세 가지 개념이 있음.
 - 평가수준의 측정은 중심집중경향(Central Tendency) 측정치에 기초하며, 평가비율에 대해 중위수, 평균, 가중평균은 반드시 계산하는 측정치로 표본에서 계산한 것으로 모집단에 대한 점추정치이므로 신뢰구간에 대한 추정이 필요함.

① median(중위수): 비율을 크기순으로 나열할 때 중앙에 위치하는 비율

② arithmetic mean(산술평균):
$$\sum_{i=1}^N \frac{ratio_i}{N}$$

③ weighted mean(가중평균):
$$\sum_i A V_i / \sum_i S P_i$$

④ 평가 수준 측정치 비교

- 과세평가의 성과 평가에 가장 선호되는 측정치는 중위수로, 대부분 표본이 정규분포를 따르지 않고 이상치의 영향을 받기 때문임.
- '평가 균등성의 측정'은 평가비율의 변동성(variability)과 관련되어 균등성을 전체 층과 각 층에서 계산함.
- 이때, 측정치가 얼마나 작은지 판단하는 것으로 측정치가 작을수록 균등성이 양호하다고 판단됨
- 표본의 비대표성, 매매가격 추종현상, 계산 오류 등 잦은 상황에 오류 발생 가능성이 큼.
- 분산계수(coefficient of dispersion: COD)와 중위수 절대편차(median absolute value: MAD), 변이계수(coefficient of variance: COV) 등으로 측정.

① COD =
$$\frac{\sum_{i=1}^N (|median\ ratio - ratio_i|)}{median\ ratio} \times 100$$

② MAD =
$$Median(|median\ ratio - ratio_i|)$$

③ COV =
$$STD / Mean$$

④ IQR =
$$Q_1 - 1.5 \times (Q_3 - Q_1), Q_3 + 1.5 \times (Q_3 - Q_1)$$

- COD는 평가비율이 정규분포라는 가정에 의존하지 않아 가장 일반적으로 사용됨.
- 미국 IAAO의 비율연구기준에서 개별주택에 대한 평가의 균등성이 적절한 범위는 다음과 같음.

〈표 19〉 IAAO의 평가비율 적절 균등성 기준

일반적인 유형	부동산 개별 유형	COD 범위
단독주택(주거용 아파트 포함)	신규주택, 매우 동질적인 지역	5.0~10.0
단독주택	중고주택, 매우 이질적인 지역	5.0~15.0

* 평가수준은 다른 규정이 없다면 0.90에서 1.10사이에 있어야함.
 ** PRD는 0.98에서 1.03사이에 있어야 수직적 형평성이 있음(이 기준은 절대적이지 않음).
 *** COD가 5.0 이하라면 실거래사태 추종오류(sales chasing) 또는 비대표적 표본일 가능성이 있음.

- 비율연구는 비율의 분포가 정규 분포인지, 평가 수준이 법적 규정에 부합하는 지 등에 대해 모수적, 비모수적 검정을 통해 밝혀내야 함.
- Goolsby(1997)는 부동산 과세평가자에 의한 부동산 평가의 오차를 검토함. 과세가치와 과세가치의 체계적인 오차를 유발하는 것으로 확인된 변수들을 포함한 비선형 회귀모

형을 추정함.

$$\ln(AV/MV) = f(X)$$

- Allen & Dare(2002)는 특정 부동산에서 수평적 불형평성을 개별 부동산의 평가비율과 해당 부동산이 속하는 부동산 집단의 평균 평가비율의 절대오차로 보고, 만약 평가비율이 평균 평가비율과 동일하지 않다면 그 개별 부동산의 평가가치는 형평성을 잃었다고 설명함. 또한, 부동산조세체계에서 불형평성의 결정요인을 확인하기 위해 수평적 형평성과 관련이 있는 것으로 여겨지는 다양한 부동산 특성과 인근지역 특성을 통합한 다음과 같은 모형 추정함.

$$|(AV/MV) - \overline{(AV/MV)}| = f(X)$$

○ 수직적 형평성의 분석

- 비율연구를 통한 수직적 형평성의 분석방법은 일반적으로 PRD, PVI(Percent Vertical Inequity)로 분석할 수 있으며, 계량모형을 통해 밝혀낼 수 있음
- PRD는 IAAO의 비율연구 기준에서 수직적 형평성 측정치로 제시하고 있는 통계량이며, 평균비율을 가중평균비율로 나누어 계산함. 이 통계량은 1에 근접해야 하며, 만약 1보다 크다면 조세의 역진적인 수직적 불형평성이, 1보다 작다면 조세의 누진적 수직적 불형평성이 존재함을 의미함.
- PVI는 평가비율의 평균에 기초한 측정치로 총 변동은 수평적 구성요소와 수직적 구성요소로 분리함. 총 변동은 평가비율의 산술평균에 대한 오차 제곱의 합으로 측정하며, 이 중 수직적 구성요소는 부동산 가치가 높은 부분 1/2의 평가비율 산술평균과 낮은 부분 1/2의 평가비율 산술평균의 차이의 제곱 합으로 측정함. 총 변동이 주어질 경우 차이가 클수록 전체 불형평성 중에서 수직적 구성요소가 차지하는 비율로 측정할 수직적 불형평성도 커짐.
- 다음 계량모형은 과세가치와 시장가치 사이의 선형성을 전제로 평가비율을 종속변수로 하고 시장가치를 독립변수로 한 모형을 제시함. 여기서 α_1 값이 0이면 수직적 불형평성이 없으며, 0보다 크면 누진성을, 0보다 작으면 역진성을 보여줌.

$$(AV/SP)_i = \alpha_0 + \alpha_1 SP_i + \epsilon_i$$

2) 서울시 개별주택 공시가격의 형평성 검정

- 연구 대상과 자료
- 2006년부터 2013년까지 거래된 서울시의 개별주택 매매가와 공시가격 이용

- 각 해의 자료들은 사분위범위의 1.5배를 넘는 이상치(outlier)들을 제거한 것과 제거하지 않은 것 모두를 사용했음.

〈표 20〉 비율분석에 사용된 자료의 수

구분		2007년	2010년	2011년	2012년	2013년
단독주택	이상치 제거 전	10,988	10,513	3,950	6,852	4,830
	이상치 제거 후	10,418	9,206	3,559	6,043	4,383
다가구주택	이상치 제거 전	7,359	5,481	9,084	4,579	2,622
	이상치 제거 후	6,688	4,960	8,238	4,169	2,356

- 2008년과 2009년의 자료는 단독주택과 다가구주택의 자료를 모두 합쳐 유효한 값이 각각 9개, 3개로 분석하기엔 부족하다고 판단하여 제외했음.
- 각 해의 자료에 대해 정규분포 여부에 대한 Shapiro-Wilk 검정을 실시한 결과 자료가 정규분포라는 귀무가설을 기각함
- 구별 평가비율의 동일성에 대한 가설 검정은 Kruskal-Wallis 검정을 통해 귀무가설이 유의수준 1%에서 기각됨

〈표 21〉 자료의 기술통계량

이상치 제거 전	통계량	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
공시가격(천원)	평균	259,068	251,507	271,266	278,266	291,840
실거래가(천원)	평균	606,182	508,299	586,091	569,722	590,997
평가비율	평균	0.595	0.603	0.649	0.699	0.715
	중위수	0.431	0.433	0.463	0.486	0.496
이상치 제거 후	통계량	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
공시가격(천원)	평균	265,934	255,766	272,953	284,947	295,644
실거래가(천원)	평균	645,243	612,716	618,492	604,845	622,317
평가비율	평균	0.427	0.432	0.467	0.494	0.503
	중위수	0.425	0.427	0.455	0.478	0.488

- 평가비율의 평균과 주택공시가격의 평균/실거래가의 평균 차이가 큰 것으로 보아 극단치의 영향이 매우 큰 것을 볼 수 있으며 수직적 불형평성이 존재함을 짐작할 수 있음.

○ 형평성 검정

- 평가비율의 평균과 중위수, 가중평균, COD, PRD, 계량 모형의 회귀계수를 이용해 검정
- 평균, 중위수와 가중평균은 평가비율의 수준(level)을 측정할 것으로 전체적인 반영비율을 보임
- COD는 수평적 형평성, PRD, 회귀계수 α_1 는 수직적 형평성을 측정함
- 이상치 제거 전과 후를 비교해 자세한 조사가 필요한 지역을 검토
- 이상치는 평가비율에 대해 1사분위수에서 3사분위수와 1사분위수의 차이의 1.5배를 빼 값을 하한으로 3사분위수에서 3사분위수와 1사분위수의 차이의 1.5배를 더한 값을 상한으로 하여 제거
- 계량 모형은 $(AV/SP)_i = \alpha_0 + \alpha_1 SP_i + \epsilon_i$ 사용
- 이상치를 제거한 후의 자료들을 이용해 비율과 매매가의 관계를 분석
- 회귀계수를 통해 수직적 형평성과 그의 통계적 유의성에 대해 검토
- 표는 2007년부터 2013년까지 단독주택과 다가구주택의 현실화율을 이상치 제거 전과 후로 나누어 비교한 것임.
- 이상치를 제거한 후의 통계치를 살펴보면, 중위수와 평균의 차이와 증감은 해마다 다름. 차이는 크지 않은 편이나 여러 이상치들이 있음.
- 수평적 형평성을 보여주는 COD는 대체로 24~30% 선에서 작은 증감을 보이고 있으나 2012년에는 예외적으로 증가. IAAO의 단독주택 기준에 따르면 4년 모두 균등하다고 여겨지는 범위 외에 속함. 즉, 수평적 불형평성을 보여줌
- 수직적 형평성을 나타내는 PRD 역시 매년 급격한 증감을 보이고 있음. 이는 공시제도의 누진적인 수직적 불형평성뿐만 아니라 매년의 기준이 다르다는 문제점 역시 지적할 수 있음.

○ 단독주택 비율분석 결과

〈표 22〉 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과

2007년 구분	이상치 제거 전						이상치 제거 후					
	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	10,988	0.54	0.60	47.41	0.48	-0.0002	10418	0.53	0.51	31.89	0.41	0.0000
종로구	387	0.57	0.60	32.22	0.40	-0.0001	371	0.56	0.57	28.08	0.38	-0.0001
중구	536	0.26	0.40	139.39	0.30	-0.0009	500	0.24	0.28	102.87	0.20	-0.0002
용산구	815	0.43	0.55	60.31	0.41	-0.0003	777	0.42	0.42	31.96	0.32	0.0000
성동구	480	0.46	0.60	61.57	0.52	-0.0008	446	0.44	0.46	35.10	0.41	-0.0002
광진구	72	0.51	0.54	26.22	0.46	-0.0003	68	0.50	0.49	17.81	0.41	0.0000
동대문구	679	0.55	0.62	44.11	0.57	-0.0012	604	0.54	0.57	29.32	0.53	-0.0003
중랑구	217	0.78	0.80	20.12	0.75	-0.0010	210	0.78	0.79	18.08	0.75	-0.0008
성북구	1,173	0.59	0.69	42.78	0.51	-0.0001	1125	0.58	0.60	29.26	0.45	0.0000
강북구	484	0.65	0.66	25.69	0.61	-0.0010	475	0.64	0.66	23.98	0.60	-0.0009
도봉구	115	0.71	0.69	21.65	0.68	-0.0010	114	0.71	0.70	20.96	0.68	-0.0010
노원구	1,408	0.03	0.30	1075.35	0.02	0.0011	1332	0.03	0.22	793.97	0.02	0.0017
은평구	500	0.69	0.92	54.25	0.88	-0.0032	465	0.67	0.67	20.22	0.64	-0.0003
서대문구	107	0.49	0.64	101.33	0.41	-0.0003	102	0.48	0.45	67.42	0.30	0.0002
마포구	849	0.32	0.50	138.87	0.31	-0.0003	816	0.30	0.32	91.64	0.20	0.0001
양천구	421	0.43	0.51	36.51	0.39	-0.0006	389	0.42	0.46	23.58	0.36	0.0002
강서구	502	0.79	0.80	17.01	0.77	-0.0006	494	0.79	0.79	16.19	0.77	-0.0006
구로구	76	0.73	1.21	86.15	1.04	-0.0071	75	0.73	0.73	21.82	0.67	-0.0007
금천구	118	0.82	0.87	19.63	0.81	-0.0017	113	0.82	0.82	11.73	0.77	-0.0005
영등포구	213	0.46	0.51	48.87	0.51	-0.0013	202	0.45	0.45	39.03	0.45	-0.0006
동작구	854	0.59	0.61	29.61	0.56	-0.0003	818	0.58	0.57	23.06	0.53	-0.0002
관악구	695	0.78	0.85	28.09	0.79	-0.0009	655	0.77	0.77	17.63	0.73	-0.0002
서초구	50	0.60	0.77	48.60	0.66	-0.0006	48	0.59	0.58	18.10	0.50	-0.0001
강남구	73	0.63	0.67	22.99	0.58	-0.0001	73	0.63	0.67	22.99	0.58	-0.0001
송파구	136	0.27	0.34	55.45	0.27	-0.0008	121	0.26	0.26	32.03	0.23	0.0001
강동구	28	0.58	0.56	32.38	0.53	-0.0007	25	0.61	0.63	22.86	0.58	-0.0003

(표 22) 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과(계속)

2010년 구	이상치 제거 전						이상치 제거 후					
	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	10513	0.32	0.43	80.22	0.22	0.0000	9206	0.26	0.26	31.85	0.12	0.0001
종로구	410	0.41	0.65	80.49	0.42	-0.0002	375	0.40	0.41	25.07	0.27	0.0000
중구	197	0.54	0.88	103.49	0.72	-0.0006	182	0.50	0.68	75.12	0.60	-0.0004
용산구	395	0.34	0.38	47.97	0.25	0.0000	378	0.33	0.33	37.46	0.22	0.0000
성동구	433	0.43	0.57	55.91	0.54	-0.0006	397	0.42	0.43	27.64	0.42	-0.0001
광진구	52	0.37	0.49	46.95	0.42	-0.0004	47	0.37	0.39	21.93	0.33	0.0001
동대문구	551	0.51	0.90	109.15	0.78	-0.0029	469	0.48	0.49	35.95	0.44	0.0002
중랑구	135	0.44	0.45	19.98	0.46	-0.0003	127	0.44	0.46	16.05	0.45	-0.0003
성북구	1224	0.49	0.70	71.68	0.53	-0.0003	1105	0.47	0.48	30.90	0.36	0.0000
강북구	197	0.46	0.53	35.10	0.47	-0.0005	182	0.45	0.46	19.84	0.42	-0.0002
도봉구	78	0.41	0.43	48.95	0.43	-0.0001	75	0.40	0.40	42.58	0.39	0.0000
노원구	2420	0.02	0.17	1014.97	0.01	0.0000	1968	0.01	0.02	45.99	0.01	-0.0001
은평구	317	0.49	0.76	72.29	0.73	-0.0005	274	0.48	0.49	19.90	0.49	-0.0002
서대문구	152	0.38	0.46	76.25	0.35	-0.0002	140	0.36	0.34	52.55	0.26	0.0002
마포구	446	0.40	0.70	108.25	0.53	-0.0005	403	0.38	0.42	44.72	0.34	-0.0001
양천구	131	0.51	0.60	32.02	0.50	-0.0008	112	0.50	0.50	13.53	0.41	-0.0001
강서구	85	0.47	0.58	39.05	0.52	-0.0005	79	0.46	0.50	24.27	0.44	-0.0002
구로구	86	0.52	0.69	61.23	0.65	-0.0013	80	0.49	0.54	35.78	0.48	-0.0002
금천구	69	0.49	0.60	36.73	0.59	-0.0020	63	0.48	0.48	12.09	0.47	-0.0003
영등포구	219	0.39	0.43	42.99	0.39	-0.0004	209	0.38	0.39	33.77	0.35	-0.0001
동작구	2171	0.01	0.19	3224.04	0.00	0.0006	1898	0.01	0.01	34.63	0.00	0.0000
관악구	327	0.47	0.50	44.14	0.49	-0.0001	253	0.49	0.50	18.11	0.47	-0.0002
서초구	39	0.41	0.48	84.33	0.58	0.0000	38	0.41	0.35	56.09	0.44	0.0003
강남구	115	0.48	0.80	85.91	0.76	-0.0005	103	0.47	0.46	18.28	0.43	-0.0001
송파구	214	0.26	0.36	113.62	0.26	-0.0001	202	0.24	0.26	83.49	0.20	0.0004
강동구	50	0.47	0.47	43.50	0.43	-0.0002	47	0.45	0.42	35.31	0.39	-0.0001

(표 22) 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과(계속)

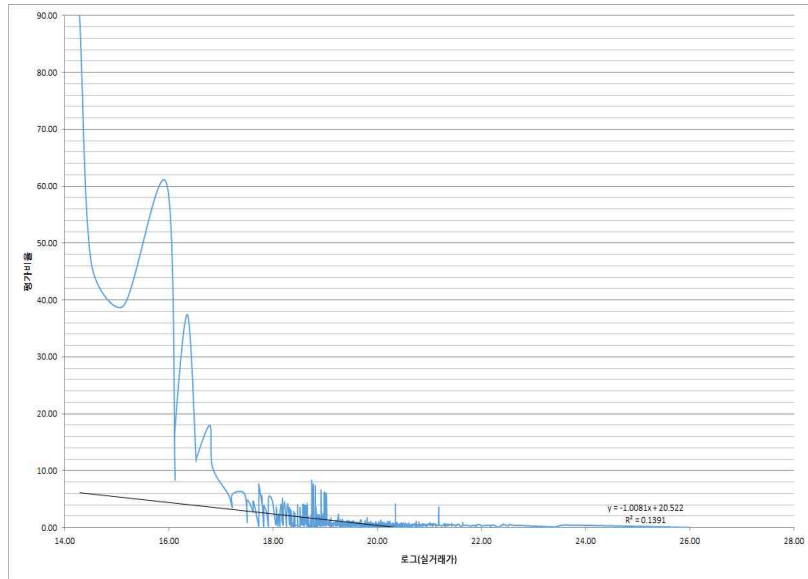
2011 년 구	이상치 제거 전						이상치 제거 후					
	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	3950	0.47	0.82	98.11	0.67	-0.0002	3559	0.45	0.52	33.82	0.42	-0.0001
종로구	50	0.46	0.49	44.31	0.37	0.0000	45	0.45	0.42	24.51	0.31	0.0000
중구	13	0.38	0.43	40.76	0.38	-0.0004	12	0.38	0.40	33.61	0.34	-0.0003
용산구	105	0.37	0.42	44.63	0.32	-0.0001	99	0.37	0.35	28.57	0.26	0.0000
성동구	84	0.41	0.64	83.72	0.58	-0.0005	73	0.39	0.40	31.97	0.37	-0.0001
광진구	254	0.43	0.58	53.14	0.52	0.0003	229	0.42	0.42	15.14	0.38	0.0000
동대문구	191	0.50	1.59	244.57	1.45	-0.0005	159	0.49	0.48	20.05	0.44	0.0001
중랑구	314	0.45	0.48	20.07	0.44	0.0000	290	0.44	0.44	12.07	0.40	0.0000
성북구	74	0.49	0.69	65.03	0.52	-0.0002	68	0.48	0.50	29.51	0.37	-0.0001
강북구	178	0.46	0.58	36.99	0.50	0.0001	163	0.46	0.46	11.10	0.41	0.0000
도봉구	103	0.44	0.47	27.93	0.45	0.0001	93	0.44	0.45	16.81	0.43	0.0000
노원구	64	0.38	0.34	64.28	0.32	0.0001	62	0.37	0.31	57.89	0.28	0.0002
은평구	385	0.54	1.34	166.95	1.24	-0.0003	369	0.53	1.10	127.39	1.02	-0.0003
서대문구	434	0.46	1.80	315.67	1.60	0.0002	368	0.44	0.46	27.98	0.40	-0.0001
마포구	88	0.43	0.94	145.99	0.97	0.0004	71	0.39	0.42	33.48	0.44	0.0000
양천구	152	0.48	0.67	53.90	0.59	0.0006	140	0.47	0.49	17.77	0.43	0.0000
강서구	202	0.49	0.63	41.88	0.57	0.0001	175	0.47	0.49	16.56	0.43	0.0000
구로구	177	0.49	0.77	72.17	0.70	0.0002	150	0.47	0.49	18.87	0.44	0.0000
금천구	97	0.49	0.53	27.75	0.51	-0.0001	85	0.48	0.48	17.84	0.47	-0.0001
영등포구	243	0.44	0.49	39.71	0.47	0.0000	227	0.43	0.43	26.59	0.41	0.0000
동작구	156	0.37	0.35	47.10	0.32	0.0001	152	0.36	0.33	44.14	0.31	0.0001
관악구	103	0.48	0.58	36.50	0.54	-0.0002	92	0.48	0.49	15.47	0.46	-0.0001
서초구	101	0.48	0.60	47.33	0.58	0.0000	88	0.46	0.45	18.08	0.43	0.0000
강남구	58	0.50	0.55	21.61	0.52	0.0000	50	0.49	0.50	12.61	0.48	0.0000
송파구	110	0.46	0.53	26.93	0.53	0.0001	105	0.46	0.46	12.48	0.46	0.0000
강동구	214	0.49	0.51	21.85	0.49	0.0000	194	0.49	0.49	13.23	0.47	0.0000

(표 22) 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과(계속)

2012년 지역	이상치 제거 전						이상치 제거 후					
	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	6852	0.37	0.55	90.29	0.35	-0.0001	6043	0.34	0.29	24.87	0.17	0.0000
종로구	347	0.41	0.56	58.43	0.37	-0.0001	309	0.38	0.42	27.23	0.29	0.0000
중구	120	0.44	0.89	133.73	0.68	-0.0004	103	0.39	0.45	45.02	0.37	-0.0001
용산구	211	0.40	2.72	607.64	1.43	-0.0012	190	0.38	0.41	37.47	0.21	0.0000
성동구	269	0.47	0.64	56.65	0.61	-0.0007	231	0.46	0.47	23.73	0.44	-0.0001
광진구	35	0.44	0.63	56.94	0.54	-0.0010	30	0.43	0.43	13.15	0.38	0.0000
동대문	186	0.52	0.58	37.56	0.49	-0.0004	160	0.51	0.51	19.98	0.45	-0.0001
중랑구	147	0.47	0.51	29.17	0.48	-0.0006	132	0.45	0.48	19.54	0.44	-0.0003
성북구	728	0.52	0.83	95.30	0.39	-0.0001	617	0.49	0.48	35.28	0.21	0.0000
강북구	163	0.47	0.62	52.77	0.53	-0.0009	153	0.46	0.47	22.27	0.40	-0.0002
도봉구	62	0.44	0.45	48.04	0.47	-0.0004	59	0.43	0.39	36.97	0.39	-0.0001
노원구	79	0.47	0.71	99.02	0.68	-0.0015	72	0.43	0.41	44.09	0.36	0.0000
은평구	342	0.48	0.78	77.00	0.70	-0.0010	296	0.46	0.48	19.57	0.43	-0.0001
서대문	195	0.41	0.51	75.14	0.45	-0.0003	182	0.38	0.37	46.41	0.31	0.0002
마포구	303	0.51	1.00	122.99	0.79	-0.0009	262	0.47	0.54	42.09	0.45	-0.0002
양천구	98	0.62	0.75	45.88	0.65	-0.0012	86	0.59	0.58	23.14	0.48	-0.0006
강서구	64	0.43	1.11	177.50	0.93	-0.0043	60	0.42	0.44	19.95	0.37	-0.0002
구로구	70	0.54	1.39	189.72	1.36	-0.0029	64	0.47	0.55	43.96	0.55	-0.0005
금천구	103	0.48	0.55	23.97	0.50	-0.0006	94	0.48	0.48	9.96	0.45	-0.0001
영등포	158	0.44	0.56	60.04	0.49	-0.0008	140	0.41	0.43	35.86	0.35	-0.0002
동작구	2616	0.00	0.08	2168.18	0.01	0.0000	2316	0.00	0.00	80.74	0.00	0.0000
관악구	333	0.51	0.80	71.47	0.78	-0.0014	292	0.50	0.52	17.87	0.50	-0.0002
서초구	41	0.53	0.55	27.02	0.47	-0.0002	37	0.53	0.52	13.07	0.44	0.0000
강남구	80	0.53	1.24	155.60	1.06	-0.0005	61	0.47	0.49	23.72	0.41	-0.0001
송파구	76	0.33	0.65	191.08	0.43	-0.0014	72	0.12	0.32	253.69	0.11	0.0003
강동구	26	0.53	0.56	25.75	0.51	-0.0004	25	0.52	0.52	19.33	0.49	-0.0001

(표 22) 단독주택 비율분석과 회귀분석 결과(계속)

2013년 지역	이상치 제거 전						이상치 제거 후					
	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	4,830	0.28	0.48	99.27	0.21	0.0000	4,383	0.03	0.27	291.21	0.01	0.0000
종로구	208	0.45	0.61	62.42	0.38	-0.0002	177	0.43	0.45	26.30	0.29	0.0000
중구	110	0.46	0.65	78.35	0.46	-0.0002	100	0.44	0.47	43.35	0.37	-0.0001
용산구	105	0.42	0.46	35.12	0.23	0.0000	101	0.42	0.44	31.47	0.21	0.0000
성동구	180	0.54	0.95	98.17	0.90	-0.0026	150	0.52	0.51	20.88	0.47	-0.0002
광진구	24	0.46	0.50	21.55	0.52	-0.0003	18	0.46	0.46	7.12	0.42	0.0000
동대문	133	0.57	0.81	72.91	0.75	-0.0006	119	0.56	0.56	34.50	0.55	-0.0002
중랑구	49	0.50	0.52	17.90	0.46	-0.0004	46	0.49	0.51	15.26	0.46	-0.0003
성북구	534	0.60	1.25	136.52	0.94	-0.0011	434	0.55	0.56	30.61	0.44	-0.0001
강북구	130	0.50	0.60	39.90	0.53	-0.0008	122	0.49	0.49	19.92	0.43	-0.0002
도봉구	18	0.49	7.71	1494.90	6.84	-0.0513	14	0.46	0.49	15.26	0.44	-0.0003
노원구	113	0.32	0.44	121.70	0.27	0.0004	108	0.28	0.34	105.94	0.21	0.0007
은평구	158	0.56	0.98	96.45	0.90	-0.0022	133	0.52	0.55	25.43	0.50	-0.0003
서대문	143	0.53	0.67	66.73	0.67	-0.0012	138	0.52	0.60	56.82	0.60	-0.0009
마포구	151	0.45	0.60	55.57	0.52	-0.0005	136	0.43	0.45	25.70	0.39	-0.0001
양천구	51	0.61	0.71	37.13	0.59	-0.0012	47	0.59	0.60	22.13	0.49	-0.0004
강서구	25	0.51	0.55	23.05	0.53	-0.0003	18	0.50	0.51	8.24	0.50	-0.0001
구로구	32	0.50	0.64	43.30	0.65	-0.0007	26	0.48	0.49	15.72	0.42	-0.0002
금천구	38	0.51	0.51	14.01	0.51	-0.0004	36	0.51	0.50	11.83	0.50	-0.0002
영등포	97	0.49	0.63	56.80	0.59	-0.0006	87	0.47	0.48	32.30	0.47	-0.0003
동작구	2,264	0.00	0.05	1273.88	0.01	0.0000	2,131	0.00	0.00	47.87	0.00	0.0000
관악구	164	0.52	0.79	68.13	0.73	-0.0015	149	0.51	0.53	17.50	0.49	-0.0002
서초구	28	0.59	0.64	26.96	0.36	0.0000	28	0.59	0.64	26.96	0.36	0.0000
강남구	52	0.58	1.60	200.45	1.53	-0.0013	42	0.51	0.53	24.10	0.49	-0.0001
송파구	7	0.45	0.51	28.42	0.32	-0.0001	7	0.45	0.51	28.42	0.32	-0.0001
강동구	16	0.57	0.59	21.90	0.57	-0.0002	16	0.57	0.59	21.90	0.57	-0.0002



(그림 9) 단독주택의 실거래가와 평가비율(2013년)

- 각 해의 구별 평가비율 분석 결과는 판이한 결과를 보임. 2007년에는 노원구의 중위수와 평균이 제일 낮고 강서구와 중랑구의 중위수와 평균이 0.79대로 가장 높음 반면, 2013년에는 동작구의 중위수와 평균이 제일 낮으며, 마포구의 중위수와 평균이 약 0.5대로 제일 높음.
- 이상치를 제거하기 전의 결과는 제거한 후보다 더 큰 차이를 보임. COD가 최소 47% 최대 99%로 수직적 불형평성이 크게 나타나고 있으며, 이상치를 제거 한 후엔 대체로 20~30대로 떨어짐. 하지만 유독 2013년도엔 COD가 크다는 것을 알 수 있음. 전체 적으로 COD는 모두 IAAO의 수준을 크게 뛰어 넘는 것으로 보이며 이는 구 내의 수직 적 불형평성이 심각한 수준임을 보여줌
- 이상치를 제거 한 후의 PRD는 0.5를 넘지 않는 구가 대다수이며, 주택공시지가가 누진 적인 불형평성을 갖고 있다는 것을 보여줌. 이상치를 제거한 후엔 오히려 형편이 나아지 는 편이나, 각 해의 이상치가 10을 넘는 역진적 불형평성을 보여주는 것으로 보아, 이 상치의 영향을 크게 받는 것으로 보임.
- 4년 동안의 IAAO 계량 모형을 분석한 결과, 대부분 회귀 계수인 α_1 이 0에 가까운 것 으로, 대부분 음의 값으로 나타남. 이를 통해 서울시 개별주택의 공시가격은 수직적으로 형평성을 유지하지 못하고 있으며, 더구나 역진적으로 수직적 불형평성이 존재함을 볼

수 있음.

○ 소결

- 평가비율은 대부분 40%대의 수준에서 분포하고 있으나 구별 평가비율은 상이한 것으로 나타남. 노원구와 용산구, 마포구 등 몇몇 구는 거의 매해 이상치가 존재하며 평가비율 의 평균뿐만 아니라 중위수에도 큰 영향을 미치는 것으로 나타남.
- 이는 COD에도 같은 영향을 미치며, 수평적 형평성을 보이는 COD가 IAAO의 기준 범 위를 모두 벗어나는 것으로 보아 수평적 불형평성이 존재함.
- 수직적 형평성을 나타내는 PRD역시 이상치를 제거한 후에는 1에 크게 미치지 못해 누 진적인 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 나타났으나, 계량 모형의 회귀계수는 (-)인 경우가 많아 역진적인 수직적 불형평성이 심각하게 존재함을 알 수 있음.

○ 다가구주택의 현실화율

〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과

구분	표본수	중위수	이상치 제거 전				이상치 제거 후					
			평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	7359	0.71	2.16	226.57	1.82	-0.0085	6688	0.69	0.69	19.15	0.57	-0.0010
종로구	42	0.71	0.94	52.69	0.86	-0.0001	39	0.70	0.68	17.83	0.63	-0.0001
중구	32	0.78	1.20	67.55	0.95	0.0002	26	0.76	0.76	14.43	0.67	-0.0023
용산구	412	0.69	0.90	51.36	0.78	0.0000	376	0.66	0.67	20.19	0.59	-0.0002
성동구	213	0.75	1.85	167.63	1.68	-0.0004	165	0.70	0.70	22.09	0.59	-0.0014
광진구	609	0.68	0.83	41.72	0.76	-0.0002	565	0.67	0.66	18.55	0.61	-0.0005
동대문구	419	0.71	1.02	63.23	0.94	0.0000	374	0.69	0.68	19.10	0.62	-0.0010
중랑구	546	0.74	0.88	37.91	0.82	-0.0005	505	0.73	0.72	18.18	0.66	-0.0007
성북구	195	0.71	0.81	32.03	0.69	0.0000	185	0.71	0.71	18.28	0.60	-0.7329
강북구	361	0.74	0.88	42.98	0.82	-0.0005	333	0.72	0.72	22.79	0.67	-0.0013
도봉구	205	0.77	0.96	44.86	0.91	-0.0005	178	0.75	0.74	18.46	0.70	-0.0022
노원구	125	0.70	0.77	28	0.71	-0.0004	117	0.69	0.68	16.92	0.62	-0.0058
은평구	624	0.68	0.72	22.86	0.67	-0.0096	601	0.67	0.68	17.16	0.63	-0.0106
서대문구	635	0.75	1.43	112.99	1.27	-0.0001	512	0.70	0.70	20.45	0.58	-0.0091
마포구	187	0.64	0.78	41.25	0.72	-0.0003	178	0.63	0.64	21.30	0.59	-0.0010
양천구	448	0.71	0.79	32.71	0.72	-0.0005	416	0.69	0.69	18.24	0.61	-0.0011
강서구	211	0.66	0.68	19.09	0.64	-0.0005	206	0.66	0.67	17.02	0.63	-0.0007
구로구	300	0.72	0.95	50.21	0.87	-0.0004	274	0.71	0.70	18.99	0.65	-0.0006
금천구	232	0.74	0.99	53.47	0.92	-0.0005	206	0.72	0.73	19.76	0.67	-0.0008
영등포구	570	0.75	1.27	91.36	1.20	0.0000	475	0.72	0.71	19.19	0.64	-0.0004
동작구	74	0.67	0.76	30.53	0.75	-0.0001	70	0.67	0.68	17.55	0.67	-0.0016
관악구	34	0.65	0.66	18.16	0.68	-0.0006	32	0.65	0.65	15.57	0.70	-0.0006
서초구	136	0.67	0.66	19.21	0.62	0.0000	132	0.66	0.64	17.15	0.60	-0.0001
강남구	86	0.66	0.63	25.23	0.60	-0.0001	86	0.66	0.63	25.23	0.60	-0.0004
송파구	299	0.64	0.84	50.44	0.70	-0.0001	281	0.64	0.65	21.50	0.56	-0.0001
강동구	364	0.67	25.26	3717.61	23.00	-0.0002	356	0.66	0.65	18.42	0.59	-0.0013

〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과

구분	표본수	중위수	이상치 제거 전				이상치 제거 후					
			평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	5481	0.49	0.77	68.72	0.64	-0.0009	4960	0.48	0.60	35.66	0.51	-0.0005
종로구	55	0.47	0.75	78.09	0.65	-0.0009	49	0.45	0.46	19.80	0.38	-0.0001
중구	24	0.36	0.40	30.51	0.39	-0.0005	20	0.35	0.35	11.24	0.33	-0.0001
용산구	132	0.44	0.59	57.36	0.52	-0.0005	120	0.41	0.44	26.50	0.40	0.0000
성동구	134	0.46	0.68	66.06	0.63	-0.0012	120	0.45	0.46	20.01	0.44	-0.0002
광진구	419	0.45	0.64	56.25	0.57	-0.0011	386	0.44	0.45	16.30	0.40	0.0000
동대문구	356	0.51	1.06	121.17	0.96	-0.0045	322	0.50	0.51	12.02	0.48	-0.0001
중랑구	427	0.48	0.56	27.72	0.52	-0.0013	392	0.47	0.48	10.75	0.44	-0.0001
성북구	124	0.51	0.59	25.09	0.48	-0.0002	113	0.50	0.51	10.89	0.42	0.0000
강북구	263	0.47	0.57	33.19	0.53	-0.0015	240	0.47	0.48	11.99	0.45	0.0000
도봉구	124	0.44	0.51	29.45	0.47	-0.0006	115	0.43	0.44	13.52	0.41	-0.0002
노원구	120	0.52	0.81	70.08	0.70	-0.0023	107	0.51	0.54	18.13	0.47	-0.0003
은평구	506	1.72	1.86	66.63	1.71	-0.0039	496	1.69	1.74	61.96	1.61	-0.0035
서대문구	454	0.48	0.81	89.20	0.70	-0.0010	380	0.46	0.46	22.46	0.40	0.0000
마포구	127	0.42	0.68	75.46	0.65	-0.0010	111	0.41	0.43	18.53	0.39	-0.0001
양천구	159	0.50	0.52	15.68	0.47	-0.0001	145	0.50	0.50	10.75	0.46	-0.0001
강서구	241	0.50	0.66	43.44	0.60	-0.0016	225	0.50	0.51	14.48	0.47	-0.0001
구로구	184	0.51	0.71	53.38	0.66	-0.0025	173	0.50	0.51	16.39	0.48	-0.0001
금천구	139	0.46	0.52	29.00	0.49	-0.0006	124	0.45	0.45	13.31	0.43	-0.0002
영등포구	371	0.46	0.56	45.69	0.52	-0.0009	331	0.43	0.44	23.62	0.42	-0.0001
동작구	287	0.42	0.55	51.76	0.47	-0.0006	244	0.40	0.40	20.87	0.37	-0.0001
관악구	159	0.54	0.58	23.25	0.52	-0.0002	144	0.52	0.53	15.51	0.46	-0.0001
서초구	88	0.50	0.66	45.55	0.60	-0.0007	81	0.49	0.50	14.96	0.46	0.0000
강남구	87	0.51	0.75	61.20	0.74	-0.0008	77	0.49	0.50	13.63	0.49	-0.0001
송파구	175	0.48	0.58	31.99	0.48	-0.0003	158	0.47	0.47	11.30	0.40	0.0000
강동구	326	0.52	0.65	37.10	0.59	-0.0004	287	0.52	0.52	11.56	0.48	0.0000

〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과

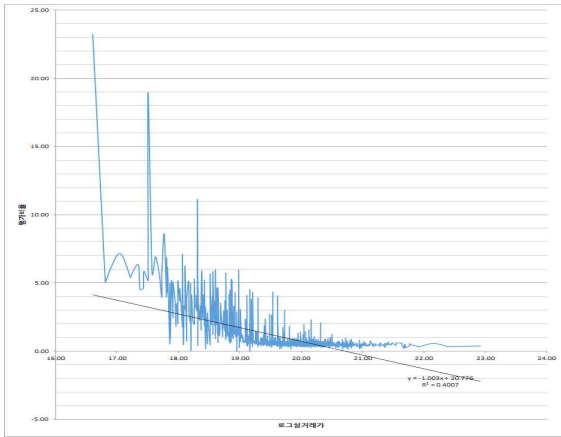
2011년	이상치 제거 전						이상치 제거 후					
	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	9084	0.01	0.34	1269.90	0.01	-0.0003	8238	0.01	0.22	820.04	0.01	-0.0001
종로구	297	0.38	0.49	54.64	0.33	-0.0001	268	0.37	0.37	23.98	0.25	0.0000
중구	220	0.50	0.61	51.34	0.47	-0.0003	211	0.50	0.55	39.59	0.44	-0.0002
용산구	213	0.33	0.44	67.46	0.27	0.0000	201	0.31	0.33	38.25	0.17	0.0000
성동구	348	0.54	1.01	132.09	0.99	-0.0022	326	0.50	0.66	76.56	0.65	-0.0007
광진구	12	0.37	0.36	25.74	0.34	-0.0001	12	0.37	0.36	25.74	0.34	-0.0001
동대문구	458	0.48	0.88	121.41	0.85	-0.0031	398	0.45	0.50	50.48	0.48	-0.0005
중랑구	109	0.45	0.47	21.79	0.42	-0.0003	102	0.44	0.45	16.33	0.41	-0.0003
성북구	693	0.46	0.58	58.03	0.40	-0.0001	634	0.45	0.44	31.05	0.29	0.0000
강북구	145	0.46	0.64	56.52	0.54	-0.0012	126	0.45	0.46	17.44	0.39	-0.0001
도봉구	35	0.40	0.51	47.73	0.45	-0.0010	29	0.40	0.43	20.32	0.39	-0.0003
노원구	774	0.01	0.19	1245.59	0.01	0.0003	610	0.01	0.01	38.40	0.01	-0.0001
은평구	316	0.48	0.70	61.00	0.68	-0.0009	271	0.45	0.48	18.52	0.45	-0.0001
서대문구	127	0.45	0.55	68.69	0.48	-0.0003	124	0.44	0.52	63.79	0.45	-0.0003
마포구	327	0.43	1.17	203.39	0.97	-0.0009	276	0.39	0.55	71.31	0.46	-0.0002
양천구	119	0.51	0.69	54.43	0.60	-0.0009	101	0.50	0.51	19.84	0.45	-0.0002
강서구	62	0.42	0.47	27.38	0.43	-0.0003	58	0.41	0.44	22.34	0.40	-0.0002
구로구	68	0.49	0.58	44.01	0.54	-0.0004	65	0.48	0.54	38.32	0.50	-0.0003
금천구	55	0.51	0.52	15.26	0.45	-0.0002	52	0.51	0.51	12.34	0.44	0.0000
영등포구	100	0.39	0.45	46.09	0.40	-0.0003	97	0.37	0.39	32.98	0.35	-0.0001
동작구	4198	0.00	0.02	636.66	0.00	-0.0001	3912	0.00	0.00	48.93	0.00	0.0000
관악구	227	0.48	0.59	46.71	0.55	-0.0006	192	0.48	0.49	17.67	0.44	-0.0002
서초구	63	0.58	0.71	48.21	0.74	-0.0001	62	0.58	0.62	31.92	0.72	0.0001
강남구	62	0.47	0.51	22.01	0.49	-0.0001	60	0.46	0.48	16.14	0.46	-0.0001
송파구	29	0.33	0.45	62.78	0.34	-0.0016	26	0.33	0.34	25.62	0.25	0.0001
강동구	27	0.47	0.47	44.75	0.41	-0.0002	25	0.45	0.39	32.99	0.35	-0.0001

〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과

2012년	이상치 제거 전						이상치 제거 후					
	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	4579	0.49	5.24	982.78	4.43	-0.0169	4169	0.48	0.63	41.60	0.54	-0.0006
종로구	33	0.50	0.95	111.01	0.84	-0.0010	30	0.50	0.50	22.91	0.41	-0.0001
중구	18	0.47	0.82	93.12	0.68	-0.0010	14	0.46	0.44	10.63	0.34	0.0000
용산구	98	0.48	0.73	73.53	0.65	-0.0006	85	0.44	0.48	25.73	0.45	-0.0001
성동구	88	0.53	0.83	74.45	0.74	-0.0019	71	0.51	0.49	16.96	0.48	-0.0003
광진구	319	0.45	0.53	32.38	0.49	-0.0005	288	0.44	0.43	12.48	0.40	0.0000
동대문구	217	0.53	0.73	55.03	0.62	-0.0009	191	0.52	0.52	15.03	0.48	-0.0002
중랑구	466	0.46	0.54	28.80	0.50	-0.0010	431	0.46	0.46	12.11	0.42	-0.0001
성북구	126	0.54	0.62	29.38	0.53	-0.0006	116	0.54	0.55	15.65	0.47	-0.0002
강북구	228	0.48	0.54	22.04	0.49	-0.0005	207	0.48	0.48	9.16	0.44	0.0000
도봉구	115	0.46	0.49	18.28	0.47	-0.0006	106	0.45	0.46	11.38	0.44	-0.0002
노원구	101	0.52	0.63	41.36	0.55	-0.0008	85	0.50	0.50	15.67	0.43	-0.0002
은평구	464	1.79	1.99	75.25	1.83	-0.0046	457	1.75	1.88	72.05	1.74	-0.0042
서대문구	280	0.51	0.86	89.22	0.76	-0.0010	233	0.48	0.49	21.46	0.42	-0.0001
마포구	74	0.49	277.91	56627.04	234.52	-0.9846	66	0.48	0.47	13.38	0.40	0.0000
양천구	147	0.48	0.51	19.27	0.44	-0.0002	142	0.47	0.50	16.26	0.43	-0.0001
강서구	234	0.49	0.61	37.31	0.57	-0.0010	213	0.48	0.49	13.45	0.45	-0.0001
구로구	217	0.49	0.55	23.82	0.50	-0.0004	202	0.49	0.50	14.37	0.46	-0.0001
금천구	170	0.47	0.47	17.46	0.44	-0.0002	161	0.47	0.46	13.05	0.42	-0.0001
영등포구	353	0.46	0.56	41.30	0.53	-0.0009	330	0.44	0.46	21.29	0.43	-0.0001
동작구	224	0.43	0.58	46.78	0.54	-0.0008	192	0.42	0.42	13.70	0.39	-0.0001
관악구	163	0.50	0.54	19.36	0.53	-0.0004	148	0.49	0.50	10.58	0.50	-0.0001
서초구	56	0.52	0.92	89.99	0.77	-0.0014	50	0.52	0.52	14.48	0.44	0.0000
강남구	58	0.49	0.64	43.36	0.61	-0.0002	49	0.48	0.49	8.21	0.46	0.0000
송파구	105	0.48	0.52	19.43	0.55	-0.0002	95	0.46	0.47	11.66	0.50	-0.0001
강동구	225.00	0.51	0.83	73.68	0.72	-0.0024	207.00	0.50	0.51	12.45	0.45	0.0000

〈표 23〉 다가구주택 비율분석과 회귀분석 결과

2013년 구분	이상치 제거 전						이상치 제거 후					
	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$	표본수	중위수	평균	COD	PRD	$\alpha_1 \times 10^6$
서울시	2622	0.52	2.27	348.02	1.86	-0.0049	2356	0.51	0.67	42.47	0.56	-0.0005
종로구	31	0.52	0.77	72.83	0.73	-0.0010	27	0.50	0.49	23.04	0.48	-0.0001
중구	12	0.43	0.42	15.11	0.37	-0.0001	11	0.43	0.41	12.38	0.34	-0.0001
용산구	64	0.48	1.08	140.38	0.86	-0.0009	58	0.46	0.54	31.33	0.43	-0.0001
성동구	60	0.53	0.79	67.66	0.72	-0.0025	51	0.50	0.50	19.64	0.52	-0.0001
광진구	181	0.49	0.59	35.19	0.54	-0.0005	167	0.48	0.49	14.99	0.44	-0.0001
동대문구	152	0.57	0.68	34.68	0.55	-0.0006	140	0.56	0.56	14.74	0.47	-0.0002
중랑구	250	0.48	0.55	24.04	0.51	-0.0007	230	0.48	0.49	12.69	0.46	-0.0002
성북구	72	0.53	0.64	33.12	0.51	-0.0003	54	0.52	0.53	6.96	0.44	0.0000
강북구	160	0.51	0.59	28.70	0.55	-0.0009	144	0.50	0.50	12.91	0.47	-0.0002
도봉구	95	0.48	0.58	31.54	0.51	-0.0014	87	0.48	0.48	11.94	0.42	-0.0002
노원구	67	0.53	0.68	45.74	0.63	-0.0014	60	0.52	0.55	15.29	0.49	-0.0003
은평구	232	1.84	2.30	85.28	2.19	-0.0055	229	1.83	2.17	79.95	2.09	-0.0051
서대문구	202	0.55	0.89	80.14	0.79	-0.0013	168	0.52	0.54	22.06	0.48	-0.0002
마포구	54	0.46	0.91	109.64	0.76	-0.0012	45	0.45	0.45	13.38	0.39	0.0000
양천구	86	0.55	0.64	31.02	0.55	-0.0005	80	0.54	0.57	21.00	0.51	-0.0002
강서구	122	0.52	0.72	53.37	0.62	-0.0014	103	0.50	0.52	14.86	0.45	-0.0001
구로구	85	0.52	0.63	35.69	0.62	-0.0008	76	0.51	0.54	17.64	0.51	-0.0001
금천구	92	0.50	0.55	22.59	0.50	-0.0005	82	0.50	0.50	10.82	0.46	-0.0001
영등포구	153	0.44	25.32	5644.29	23.70	-0.1635	137	0.42	0.47	24.44	0.44	-0.0003
동작구	96	0.46	0.55	33.20	0.47	-0.0003	89	0.45	0.46	15.84	0.40	0.0000
관악구	77	0.53	0.65	33.70	0.61	-0.0008	70	0.52	0.54	14.90	0.52	-0.0002
서초구	33	0.55	0.53	11.55	0.45	-0.0001	33	0.55	0.53	11.55	0.45	-0.0001
강남구	41	0.55	1.42	177.07	1.30	-0.0007	32	0.49	0.53	22.72	0.48	0.0000
송파구	75	0.53	0.77	56.94	0.72	-0.0008	68	0.52	0.56	18.64	0.49	-0.0001
강동구	130	0.55	0.75	48.54	0.65	-0.0010	115	0.54	0.55	15.20	0.50	-0.0001



〈그림 10〉 다가구주택의 절가대가와 절가비율(2013년)

- 개별주택가격의 현실화 필요성
 - 부감법 제16조 제1항에서 표준주택은 부감법 적정가격으로 평가하도록 규정하고 있으며, 같은 법 같은 조 제7항에서 개별주택가격은 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 당해 주택가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다고 규정하고 있음
 - 부감법 제2조 6호에서 "적정가격"이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다고 정의하고 있음.
 - 또한 부감법 제18조 제1항에서 국가와 지자체 등 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우 표준주택가격이 그 기준이 되며, 제2조에서는 개별주택가격이 주택시장의 가격정보 제공, 국가와 지자체 등 기관이 과세등의 업무와 관련하여 주택가격을 산정하는 경우 그 기준으로 활용될 수 있다고 규정하고 있음.
 - 따라서 표준주택가격과 개별주택가격은 부동산평가이론에서 정의하고 있는 시장가치(market value)에 해당한다고 해석되는 적정가격으로 평가하여야 하므로, 주택공시가격의 현실화는 부감법에서 요구하고 있음에도, 개별주택가격의 현실화율이 낮고 불형평

성이 존재하고 있다는 사실은 개별주택가격이 부감법에서 정한 역할을 제대로 수행하지 못하고 있음을 시사함.

- 개별주택가격이 시장가치 수준에서 현실화될 경우 자연적으로 형평성도 크게 제고될 것임. 물론 이를 위해서는 비율연구 등을 통해 형평성이 악화된 지역, 유형, 가격대를 탐색하여 지속적으로 수정 보완하는 작업이 요구됨.
- 이를 위해서는 실거래사례의 적정화 작업과 함께 비율연구를 통해 현실화 수준과 형평성이 악화된 지역, 유형, 가격대를 탐색하여 지속적으로 수정 보완하는 작업이 요구됨.
- 또한 감정평가사가 독립적으로 시장가치를 추정해야 그 공시가격이 정보가치를 지니게 되며, 과세 등 업무와 관련된 정치적 부담과 민원에서 자유로워 질 수 있으며, 정치적 고려는 정부에서 공정시장가액비율 등의 적용을 통해 부담하는 것이 바람직함.

Ⅲ. 과세자주권의 개념과 내용

1. 과세자주권의 개념

1) 지방자치와 과세자주권 개념

- 지방자치는 일정한 지역의 주민들이 스스로의 권한과 책임에 따라 그 지역의 사무를 처리하는 것
- 자치행정권: 지방자치단체가 자기의 사무를 원칙적으로 중앙정부의 간섭을 받지 않고 자주적으로 처리할 수 있는 권한, “지방세 및 지방세의 수입의 부과 및 징수”에 관한 사무는 지방자치단체의 구역·조직·행정관리 등에 관한 사무에 포함. 지방세의 부과징수업무는 지방자치단체의 고유사무에 해당
- 자치조직권: 지방자치단체가 행정기구·정원·사무분담 등 자기의 조직을 자주적으로 정하는 권한
- 자치재정권: 지방자치단체가 행정수행을 위해 자치권에 기초하여 자주적으로 그 재원을 조달하고 관리하는 권한, 재정권력작용에는 지방세의 부과징수권이나 세외수입의 부과징수권 등이 있고, 재정관리작용에는 수입과 지출, 재산의 관리 등이 있음. 자치재정권의 범위에 대하여 독자적 예산편성권, 자주적 과세권, 자주적 기채권, 재산관리권, 국가에 대한 적정한 경비부담이나 재원배분을 받을 권리 등을 포함시키기로 함.
- 지방자치단체 취약한 재정상태의 원인: 세원의 중앙편중성, 지방세 세수 신장성의 제약, 지방자치단체 과세자주권의 미흡, 지방재정조정제도의 불합리성
- 지방자치단체 간의 재정형평성을 고려하면서 지방자치의 이념을 살릴 수 있도록 과세자주권의 수준을 설계해야 함.

2) 과세자주권의 개념

- OECD(2006)에 의하면 “과세자주권이란 지방 정부가 자신의 세금에 대해 지니는 다양한 측면의 자유를 의미 - 세금도입 및 폐지, 세율결정, 과세표준 정의, 개인 및 회사에 대한 세금공제 또는 세금감면 허가 등 정부의 권리를 포함하는 의미
- OECD(2011)는 “과세 자주권이란 자치단체의 세금을 결정할 수 있는 지방 정부의 능

력”으로 규정

- 지방자치단체의 과세자주권은 헌법에 의하여 제한
- 헌법 제59조의 조세법률주의 규정에 따라 지방세의 세목과 세율, 과세표준 등은 모두 법률에 의하여 정해지도록 되어 있음.
- 예외: 탄력세율제도, 임의세제도(선택적 과세제도)가 운영
- 지방자치단체는 세율 또는 과세대상 결정에 있어서 부분적 권한을 가지고 있지만 세목 결정과 관련해서는 전혀 권한을 부여받지 못함.
- 과세자주권의 범위 : 조례로 세목을 신설할 수 있는 권한, 과세표준이나 세율을 결정 또는 조정할 수 있는 권한, 지방세의 감면을 결정할 수 있는 권한
- 지방자치단체에 전적으로 지방세를 부과하고 징수하는 권한은 부여하는 것보다는 지방재정에 대한 국가의 간섭을 줄이고 과세자주권을 좀 더 많이 부여하는 것이 바람직함.

3) OECD 과세자주권 수준의 판단기준

- OECD에서는 “과세자주권 지표에 의한 조세수입 비율”의 분포를 13개 지표에 의하여 분석
- 과세자주권의 지표의 합을 100으로 놓고 한 국가의 지방세 수입의 비율을 13개 지표 별로 배분함. a에서 e로 갈수록 지방정부의 권한보다 중앙정부의 권한이 커지기 때문에 a나 b쪽의 비율이 높은 국가는 지방정부의 과세자주권의 수준이 높고, d나 e쪽의 비율이 높은 국가는 지방정부의 과세자주권 수준이 낮은 것으로 평가함.

〈표 24〉 OECD의 과세자주권 지표

▶ OECD의 13개 과세자주권의 지표(tax autonomy indicator)

a : 지방정부(sub-central government)의 세율과 조세경감 결정권한
a1: 지방정부가 상위정부의 동의 없이 세율결정 및 조세경감을 할 수 있음
a2: 지방정부가 상위정부의 동의 후에 세율결정 및 조세경감을 할 수 있음
b : 지방정부의 세율결정권한
b1: 지방정부가 세율결정을 하는데 상위정부가 세율선택에 상하한선을 둘 수 없음
b2: 지방정부가 세율결정을 하는데 상위정부가 세율선택에 상하한선을 둘 수 있음
c : 지방정부의 과세표준(tax base) 결정권한
c1: 지방정부가 소득공제(tax allowance)만 할 수 있음
c2: 지방정부가 세액공제(tax credits)만 할 수 있음
c3: 지방정부가 소득공제와 세액공제 모두 할 수 있음
d : 지방정부의 공동세 배분 결정권한
e : 중앙정부가 지방세의 과세표준과 세율을 결정함
f : 기타 위의 항목에 없는 사항

* 출처: Blochliger, H. and J.Rabesona, 2009, p.4.

- OECD의 기준은 지방세 수입 총액을 과세자주권의 지표에 따라 정수되는 분포 비율을 나타내는 것에 불과함.
 - 국세와 지방세 간의 비중을 고려하지 않고 정수된 지방세의 세입을 각 지표에 배분한 것이므로 지방세의 비중이 낮음에도 지표가 a그룹에 있는 경우 과세자주권의 수준이 높은 것으로 판단하는 것은 곤란함.
 - OECD 과세자주권 분류기준에 의하면 한국은 34개 중 21위로 중하위권에 위치, 한국을 비롯한 대부분의 국가들이 b그룹에 속하고 지방세의 비중이 높은 일본이나 비중이 낮은 영국도 b그룹에 속함.
 - 지방정부의 과세자주권 수준을 보다 정확하게 판단할 수 있는 새로운 판단의 기준의 정립이 필요



〈그림 11〉 OECD의 과세자주권 특성에 따른 국가 분류

- 김태호(2014)는 과세자주권의 수준을 정확하게 판단하기 위해 과세자주권의 내용을 세로로 정리하였음.
 - 세목·세율·과세표준·감면의 4개 항목으로 확대, 이들을 다시 신설권·결정권과 조정권으로 구분, 지방세의 비중과 공동세 배분권을 추가하여 과세자주권의 내용을 총 10개 요소로 정리
- 김태호(2014)는 과세자주권 수준의 판단을 위해 10요소를 '2구조 5단계'로 새로운 기준으로 성립
 - "2구조"는 a그룹과 b그룹으로 구분하여 a그룹에는 세목의 신설·선택, 과표의 결정·조정, 세율의 결정·조정, 감면의 결정·조정에 관한 항목으로 분류
 - 「2구조 5단계」의 Scoring system 설계 : 각 요소별로 최고의 점수를 받은 경우에 100점이 되도록 설계하여 I 단계를 과세자주권이 가장 높은 것으로 보아 100점을 부여하고 한 단계씩 낮아질 때마다 30명씩 감하여 II단계 70점, III단계 40점, IV단계 10점, V단계 0점으로 부여
 - 과세자주권의 수준을 총점 기준으로 유형을 6단계로 분류 : 우리나라의 경우 23.9점으로서 '강중앙집권형'에 해당한다고 하였음.
- 과세표준이란 세액을 산출하는 기초가 되는 과세대상을 지칭하는 용어
 - 지방세에 대한 과세표준을 법률 및 이의 시행령에 의해 규정



〈그림 12〉 과세자주권의 새로운 분류기준
(표 25) 과세자주권 유형

▶ 점수분포에 따른 과세자주권의 유형 정립

점수	70 초과	50~70 이하	40~55 이하	25~40 이하	10~25 이하	10 이하
유형	완전지방분권	강지방분권	약지방분권	약중앙집권	강중앙집권	완전중앙집권

- 과세표준(과표)결정권은 지방세의 과세표준을 결정함에 있어서 국가의 간섭 없이 스스로 조례에 의하여 결정을 할 수 있는 권한
- 주택: 부감법에 따라 공시된 개별주택가격 적용이 원칙, 개별주택가격에 공시되지 아니한 단독주택은 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 제공한 주택가격비준표를 활용하여 산정

2. 과세자주권의 한계

1) 정치적 한계

(1) 국가의 후견역할의 지속성

- 국가는 지방세의 비중을 높이는 것보다는 국세로 징수한 후에 그 재원을 국가의 균형발전이라는 명분을 내세워 지방자치단체에 배분함.
- 국가는 지방자치단체의 지방재정 운용에 대하여 입법통제권, 예산통제권, 기채통제권을 통해 개입을 하고 후견인 역할을 수행함.
- 2006년까지는 「예산편성기본지침」에 의하여 지방자치단체의 예산편성을 통제하였으나, 2007년부터 「예산편성기준」에 의하여 지방자치단체의 예산편성에 대하여 개입함.
- 지방세의 부과징수에 관해서 세밀한 부분까지 중앙정부에서 개입함.
 - 세목의 신설, 부동산 시사표준액의 기준마련, 세금의 부과징수와 관련된 전산시스템의 운용, 부과된 세금의 수납처리, 체납징수에 대한 행정적 조치사항에 이르기까지 중앙정부에서 지방세정책은 물론 세무행정에 대하여도 개입함.
 - 중앙정부에서 후견인 역할을 계속하면 할수록 지방세의 비중은 높아지지 않고, 과세자주권의 그 필요성과 활용성은 점점 약해지고 있음.

(2) 지방의회의 역할 미흡

- 지방자치법에서는 지방의회에 대하여 자치입법권, 예산의 심의·확정 등에 대하여 권한을 줌.
 - 하지만 지방의회 스스로 지방세와 관련된 조례제정권과 거의 행사하지 않고 있음. 지역 주민들에게 경제적 부담이 초래되는 영역에 대하여는 정치인들의 무관심한 태도를 보이기 때문
 - 지방세 분야에 대한 전문지식을 가지고 있는 지방의원들이 많지 않기 때문에 조례를 제정하거나 개정할 수 있는 역량이 부족하기 때문

(3) 지방자치단체장의 관심저조

- 과세자주권에 대한 지방의회 역활이 미흡할 뿐 만 아니라, 지방자치단체장의 장이 과세자주권에 대하여 관심이 저조함.
- 지방세의 비중이 너무 낮기 때문에 지방세를 통한 지방재정확충 보다는 중앙정부에서 나누어 주는 지방교부세나 국고보조금에 더 큰 관심을 가질 수밖에 없는 현실

2) 법적 한계

(1) 법률유보의 원칙

- 헌법 제37조 제2항에서는 국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있도록 규정함.
- 지방자치법 제22조에서는 지방자치단체에 대하여 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있도록 하면서 다만, 주민의 권리제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야만 가능하도록 규정함.
- 과세자주권은 지방세의 부과징수에 관한 사항으로서 지방자치단체의 조례제정권이 핵심 요소
- 그런데, 지방세의 부과징수에 관한 사항은 주민들에게 납세의무를 부과하는 것이므로 법률의 위임 없이 조례를 제정하게 되면 현행 지방자치법을 위반하게 됨
- 지방세의 과세권은 헌법상의 조세법률주의와 조세평등주의가 적용되는 것으로 보고 있기 때문에 세목신설이나 세율의 결정 등에 관한 사항을 포괄 위임 형식으로 조례를 제정하는 것은 어려움.

(2) 법률우위의 원칙

- 과세자주권과 관련하여 지방세의 부과징수와 관련된 조례의 제정은 법률우위의 원칙에

의해서 법률에 위반되는 사항을 정할 수 없음.

- 지방세의 부과징수와 조례로 규정할 수 있는 사항은 법령에서 위임한 사항이나 법령에서 선택할 수 있도록 한 사항에 대하여만 조례를 제정할 수 있음.

3. 해외 사례 검토

1) 일본

- 일본의 지방자치제도
 - 지방자치제도를 가진 단일국가
 - 2계층 지방자치제도
 - 최고의 의사결정기관인 의회, 조례를 만들고 예산을 결정
 - 수장제 또는 의회제
 - 지방자치단체는 많은 책임 및 기능을 보유하지만 국법의 제한을 받으며 정부 부처의 통제를 받음
- 일본의 조세제도
 - 중앙정부가 부과하는 과세와 지방자치단체가 부과하는 지방세(도부현세와 시정촌세) 구분
 - 중앙 및 지방자치단체가 부과하는 현행 세금은 3가지로 구분 : 소득과세, 소비과세, 재산과세 (국세-상속세, 증여세, 토지가격세, 등록세 및 면허세 및 인지세, 지방세-자동차세, 광구세, 고정재산세, 경자동차세, 특별토지보유세, 사업소세, 도시계획세 및 부동산 취득세)
- 일본 지방세법에 명시된 과세자주권은 3개 범주로 나눔
 - 세금 도입 자율권(법정임의세, 법정외세-법정의 보통세, 법정외 목적세)
 - 세율 조정 자율권(무제한 표준세율, 제한 표준세율)
 - 재난 특별 조치 또는 정책 등 (세금축소 및 세금면제 포함 세금감면, 최대 및 최소 한계 표준 과세표준)
- 과세자주권의 한일 비교
 - 양국은 조세법률주의 채택하나, 일본은 법정외세 인정
 - 세율의 결정에서 우리나라는 중앙정부가 법령에 의해 결정, 일정한 한도 내에서 지방자치단체가 결정하는 것은 일본과 마찬가지로 차이점이 있으나, 일본은 임의세율을 인정하는 법정지방세는 지방자치단체가 전적으로 결정, 법정외 과세도 지방자치단체가 자율적으로 세율 결정, 표준세율을 조정할 수 있는 경우는 초과과세만 가능, 감액과세는 불가

능

- 과세표준의 결정에 대해서는 법률로 규정하고 있다는 것은 동일하나, 일본에서는 법정외세가 있음. 일본은 우리나라보다 과세표준을 정함에 있어서 지방자치단체의 자율성이 있음.
- 일본은 고향납입세제도가 있음(납세자가 자신이 선택한 지방자치단체에 기부하고, 기부금은 소득세와 개인주민세에서 세액을 공제해 주는 제도, 지방의 세수를 증대시키는 효과가 있음)
- 소득금액을 과세표준으로 하는 개인소득할주민세(도도부현민세, 시정촌민세)나 사업세의 경우에 있어서는 소득금액의 계산에 대한 내용이 기본적으로 지방세법에 규정
- 부동산에 대한 가격의 평가도 총무대신이 고시한 「고정자산평가기준」에 따라 평가하고 결정함 : 총무 대신은 고정자산의 평가기준과 평가실시방법 및 절차에 관한 사항을 담은 「고정자산평가기준」을 작성하고 고시하여야 함.
- 고정자산세의 과세 대상인 토지 및 건물은 3년에 한번씩 평가, 상각자산은 매년 평가를 하는데 전국적으로 통일된 기준과 절차에 따름, 부동산취득세의 과세표준은 고정자산세의 과세대장에 있는 가격으로 함.
 - 부동산의 평가를 지방자치단체에서 스스로 할 수 있는 과표결정권이 없음. (형식적으로 시정촌장이 결정하지만, 총무대신이 고시한 고정자산평가기준에 따라 평가)
- 고정자산세의 과세표준은 원칙적으로 고정자산의 가격으로 고정자산의 평가액은 총무성 대신이 정한 고정자산 평가기준을 기초로 하여 평가된 액수를 지사 또는 시정촌의 장이 결정하여 고정자산 과세대장에 등록
 - 토지의 경우 고정자산평가기준에 의해 지목별로 정해진 평가방법에 따라 평가하는데, 택지의 평가방법은 주로 '시가지택지평가법'이 이용
 - 가옥의 경우 고정자산평가기준에 의해 재건축가격을 기준으로 경년감정보정률(가옥의 건축 후 경과된 연수에 의해 발생하는 감가상각 등을 의미)을 곱하여 평가, 재건축가격은 평가대상이 되는 가옥과 동일한 것을 평가시점에 해당 장소에 신축하는 경우 필요한 건축비를 의미

2) 독일

- 연방국가로서 지방세를 부과, 지방자치단체의 종류에 따라 주세(Landsteuem)와 기초 자치단체세(Gemeindesteuem)로 구분
- 독일 연방헌법 제28조 제2항 제1문은 “게마인테는 모든 지역관련 공동체업무를 법률의 범위 내에서 자기책임으로 규율할 수 있는 권한을 가진다”라고 규정하여 독일지방자치의 핵심인 게마인테의 지방자치권을 인정하는 규정을 두고 있음.
- 독일의 공적 지가 체계
 - 부동산 거래 및 손실보상액 산정의 기준이 되는 기준지가제도를 근간으로 한 보세부과 목적의 통일가격으로 나누어 볼 수 있음.
- 기준지가제도
 - 독일에서 표준적 부동산 가치란 기준지가를 의미하는데, 기준지가는 각종 부동산 거래의 기준 및 공공용지 취득에 따른 손실보상액 산정의 기준 설정을 위해 도입
 - 독일 기본법 제14조, 제192조에서 제199조에 법적 근거를 두고, 부동산평가법과 평가 지침을 두고 있음.
 - 부동산취득세의 과세표준액은 상대방에게 지급한 대금으로 하지만, 무상취득 등과 같이 대가가 없는 경우에는 평가법에 따라 평가하는 기준가격으로 함. 기준가격은 평가법에 따라 감정평가위원회에서 평가하여 그 평가액을 세무서로 통보함.
- 통일가격제도
 - 과세시가표준액 결정의 기초
 - 재산세의 산출은 자산의 평가가치, 기초재산세율 그리고 시정부의 승수에 의해 결정됨.
 - 독일에서는 재산의 평가를 통일평가법에 의거, 주에서 재산에 따라 평가하여 하위 자치 단체에 통보해 주고 있음. 하지만 재산평가액은 조세예정액일 뿐, 각 자치단체는 이 예정액을 근거로 자체결정하고 있음.
 - 복수과세의 과세평가액을 통일함으로써 행정의 일관성을 확보하고 세제의 발전을 도모하고자 1997년 시행, ‘통일가격’은 소득세·법인세·취득세·재산세 등 각종 과세표준에 통일적으로 적용됨. 부동산유형별로 평가방법(거래사례, 수익환원, 원가법)을 달리하여 평가 하였으나, 자산의 실제 가치를 반영하지 못함.
 - 통일가격은 시가의 50~60%에 머물러 있어 효용성의 문제와 함께 가격조사 비용의 낭비, 과세형평의 문제, 토지소유자와 소유하지 않은 자 사이의 불공평 등 실제 운용에 있

어 많은 문제가 있음.

- 세율은 부동산의 종류에 따라 다르게 결정, 평가가치가 6만유로까지의 독립주택에는 0.26%, 상업용부동산을 포함한 나머지 부동산에 대해서는 0.35%의 연방기초세율을 적용
- 현재 재산세의 평가가치는 1964년(구 동독은 1935년) 부동산 가치 사용
 - 법적으로 서독에는 1964년 이후로 매 6년마다 부동산 가치를 평가하도록 되어 있음.
 - 평가에 소요되는 비싼 행정비용과 긴 시간의 소요로 실행된 적 없음
- 과세표준이 정확하지 않음에 따라 재산세 부담의 불형평성 발생
- 감정평가위원회
 - 건설법전 제192조에서 명시하는 감정평가위원회는 각 주에 상급감정평가 위원회를 두고 해당 주내의 시, 크라이스 등에 하급감정평가위원회를 둠
 - 각 주의 사정에 따라 행정경계와는 관계없이 일정지역을 통합하여 기준지가업무를 관장할 수 있도록 함.
 - 상급관청이 하급관청에 대한 지휘·감독권을 가지나 기준지가평가기관 및 업무는 독립성이 중시되는 바, 상급감정평가위원회는 지역별 하급감정평가위원회에 대해 지시감독권을 가질 수 없음.
 - 임명된 위원은 제192조 제1항에 의거하여 각자의 업무를 수행하는 과정에서 독립성을 지님. 부동산 가격의 평가에 있어서 각 전문가에게는 공정한 평가의 처리를 위하여 일반 행정절차법(VwVfG)상의 조항 외에도 명예직으로서의 특성에 입각하여 비밀엄수의무인 침묵의무가 부과
 - 제192조 제3항은 “가격평가에 대한 전문적인 지식을 식견을 가진 자”를 대상으로 함. 각 위원은 반드시 감정평가사이거나 토지행정청 및 토지관련 기관에서 자신의 업무를 수행하고 있는 자일 필요 없음. 예를 들어 공무원이 동 위원회에 소속이 될 경우에는 해당 공무원은 토지행정에 관여해서는 안 됨.
 - 일반적으로 위원회는 건설기술자, 건축사, 은행원, 감정평가사, 농림업관련전문기술자 등으로 구성, 우리나라는 감정평가사가 중심이 되는 부동산평가위원회의 구성과 크게 다름. 독일은 부동산 기준지와 관련된 직역에 종사하는 전문가들은 위원회에 참여시킴으로써 해당 부동산이 가지는 기준지가가 해당 부동산이 가지는 실제 가치에 근접하도록 하고 있다는 점

- 감정평가위원회는 제193조 제1항은 대지 또는 나대지 그리고 부동산에 대한 권리의 시장가치 산정에 관한 전문적인 의견을 공표하게 됨. 산정된 가격이 적용되는 영역으로는 첫째, 권한 있는 행정청에 의한 강제집행, 둘째, 부동산에 대한 표준가치의 산정 필요가 있는 경우 또는 손실의 보상액 책정을 위한 기준의 제시, 부동산에 대한 권리를 가진 자 그리고 기타 권리를 가진 자를 위한 지가의 산출, 넷째, 법원 그리고 법무당국의 소요를 충족하기 위한 가치평가. 이러한 가치평가의 요청은 각 법률상의 근거 하에서 적법하게 이루어져야 함.
- 부동산에 대한 표준가격의 책정방식은 거래가격의 집적화를 통해 이루어지게 됨. 즉 특정시점 혹은 기간을 정하여 두고 해당 기간 내에 이루어지는 유사한 조건의 거래가격을 집적화 한 후 이를 통해 표준적인 거래가격을 산출하는 방식을 취함.
- 감정평가위원회는 소유자와 해당 부동산에 대하여 특별한 권리를 가지고 있는 자에게 가격정보의 수집과 감정평가를 위하여 필요한 자료를 제출할 것을 요구할 수 있는 자료제출 요구권을 가지고 있음.

- 독일은 부동산 가격의 정확성을 높이기 위해 '공정시장가치 모델'과 '원가모델' 등을 고려 중
 - 공정시장가치 모델은 실제 시장가치를 사용하는 만큼 부동산의 위치, 토지의 크기, 토지와 건물의 형태, 총면적, 건축연도 등 주요 특징에 따라 평가가격이 달라짐.
 - 원가모델은 토지면적과 건물 면적에 원가를 곱하여 평가가격을 산정함
 - 공정시장가치 모델은 토지와 건물을 일괄 평가하여 부동산 가격을 산출하는 반면, 원가 모델은 토지와 건물을 분리 평가하여 부동산 가격을 산출
- 세목신설·선택권
 - 연방헌법 제105조 제1항에서는 연방의 「독점적 입법권」으로서 “관세와 국가의 전매 사업”에 대하여 규정, 연방이 독점적으로 입법권을 가지고 있기 때문에 주(州)는 연방이 입법권을 행사하지 아니하더라도 조세입법권을 행사할 수 없음.
 - 부동산취득세는 주세이지만 입법권은 연방, 영업세와 부동산세는 기초자치단체세(Gemeindesteuern)이지만 입법권은 연방에 있음.
 - 게마인데는 주헌법에서 “법률의 범위 내에서” 자치입법에 관한 규정을 두고 있고, 각 주(州)에서 법률을 제정하여 게마인데의 세목신설권을 인정함

〈표 26〉 독일의 조세 구조

세목유형	연방법 (Bundesgesetz)	주법 (Landesgesetz)	게마인데법 (Gemeindeordnung)
공동세	소득세, 법인세, 부가가치세		
연방세	모험세, 담배세, 커피세, 알코올세, 샴페인세, 쓰비엔에어조이크니세, 전기세, 에너지세, 자동차세, 항공세, 연대세		
주세	재산세, 상속세, 부동산취득세, 자동차세, 경마 등 및 복권세, 소방세, 맥주세	부동산취득세 대한 세율 결정권	
게마인데세	영업세, 부동산세	건세 등 (일부 주의 경우)	지역적인 소비세·지출세 (건세, 제2주택세, 유홍세 등), 영업세의 세율 결정권

* 출처: 이동식(2012)에서 재인용.

- 세목 결정·조정권
 - 주세에는 상속세, 부동산취득세, 경마 등 및 복권세, 맥주세, 소방세
 - 주(州)에서 세율을 결정할 수 있는 세목은 없고 주가 세율을 조정할 수 있는 세목은 부동산취득세 (부동산취득세에 대한 입법권은 연방의회에서 가지고 있기 때문에 세율은 3.5%로 규정하고 있으나, 16개 주에서 이와 달리 세율은 조정할 수 있음)
 - 게마인데의 주된 세목은 영업세와 부동산세, 그 밖에 조례로 건세, 유홍장세, 제2주택세(별장세), 수렵세, 낚시세, 음료수세, 주점허가세, 음료수세, 야영장세 등이 있음.
 - 영업세와 부동산세의 조세입법권은 연방에 있지만, 그 세율은 게마인데가 조례로 결정함.
 - 일부 게마인데에서 영업세의 세율을 영세율로 하는 등의 조세경쟁이 발생하자 2004년부터 규제하고 있으며, 연방정부에서 영업세법을 개정하여 최저한 세율을 200%로 하였음. (영업세의 세율을 200% 이하로 정하는 경우에는 영업세법 제16조 제4항 제2문에 의해서 200% 적용됨)
 - 세율이 100%를 넘고 이는데 과세표준액 계산과정이 우리나라와 다르게 영업익에 과세표준액 산출승수 3.5%를 곱하여 계산하기 때문에 세율이 높게 되어 있음.
 - 부동산세의 세율을 결정할 권한을 게마인데가 갖고 있음. (연방헌법 제106조 제6항 제2문)
 - 부동산세법 제25조와 제26조에서 게마인데가 부동산세의 세율을 확정할 권한을 부여함. 세율은 매년 달라질 수 있으며, 1월 1일부터 적용되는 정수율은 최소한 6월말까지 결정되어야 함.

- 세율은 농업·산림업과 관련된 부동산(부동산A)과 타 부동산(부동산B)으로 나누어서 결정함.
- 주세나 게마인테세의 비과세나 감면에 대한 범위와 내용은 모두 법률에서 규정하고 있어 감면에 대한 지방정부의 과세자주권은 없다고 볼 수 있음. 다만 부동산취득세·영업세·부동산세와 같이 주나 게마인테에서 세율을 조정하거나 결정하는 경우에는 그 세율을 낮추는 방법으로 감면을 할 수 있으므로 넓게 보면 감면에 대한 과세자주권이 있다고 볼 수도 있음.
- 네덜란드, 스위스도 독일식 평가위원회를 설치하여 행정목적의 평가를 수행하고 있음.
 - 네덜란드는 중앙조세국에서 중앙조세국은 거래가격의 등록, 평가모델 개발 등을 담당하고 평가모형을 개발하여 각 지자체에 보급하며, 지방정부는 부동산평가, 재산세 징수정보 제공, 세무행정 보조함. 평가는 224개의 지방 평가위원회에서 수행함. (약 절반 이상의 평가를 지자체가 민간회사와 계약하여 수행)
 - 스위스는 연방법에 근거하여 주정부 평가위원회와 기초자치단체 평가위원회에서 선출직 평가공무원이 평가함.
- 부동산세 제13조 1항 2절에 의하면 부동산세의 과세표준은 해당지역의 세무서(국세 기본법 제18조 1항 1호)가 확정하는 부동산의 단일가치임. 이에 대하여 과세측정기준지수와 징수율이 곱하여져서 납수하여야 할 부동산세액이 결정
- 부동산 취득세는 기본적으로 취득자가 그 부동산을 취득하기 위하여 지불한 “반대급부(Gegenleistung)의 가치”를 기준으로 과세 표준 계산
 - 반대급부의 가치는 원칙적으로 양수인이 부동산취득을 위하여 현실적으로 양도인에게 지불한 금전의 가치를 말함.
 - 반대급부에는 부동산양도가 원인이 되어 양수인이 양도인 혹은 양도인이 지정한 제3자에게 지불한 일체의 금전적 가치를 모두 포함
- 일정한 경우에는 실제 거래가격이 아니라 자산의 평가기준을 정하고 있는 법률인 평가법 제138조 제2항부터 제4항에서 정한 바(기준시가)에 따라 계산
 - 실제가격이 존재하지 않거나, 존재하여도 파악이 되지 않는 경우
 - 연방 혹은 주법에 따른 기업구조조정에 따른 취득의 경우
 - 부동산취득세법 제1조 제2a항, 제3항에 따른 부동산 취득의 경우가 기준가격을 적용하는 경우

- 1997년 부동산취득세법의 개정 이전에는 공정가격에 따라 계산하였는데, 연방헌법재판소가 이것을 위헌 결정한 결과로 법 개정을 하여 현재는 평가법 제138조 제2항부터 제4항에서 정한 바에 따라 계산한 가치를 기준가격으로 하고 있음.
- 건축물이 존재하지 않는 토지에 대한 평가는 토지의 면적과 연방건설법전 제196조에 따른 토지가격의 20%를 경감한 가치를 기준으로 계산, 연방건설법전 제196조에 따른 토지가격은 동법에 따른 평가위원회가 조사결정하고 세무서에 통보, 이때 토지가격은 부동산취득세를 부과하려고 하는 시점을 기준으로 평가위원회가 가장 최근에 결정한 바에 따름. 평가위원회가 토지가격을 결정해 두지 않았다면 이와 가장 유사한 토지의 토지가격을 파악해서 그 가격의 20% 감액하여 토지가격으로 함.
- 건축물이 존재하는 토지에 대한 평가는 그 토지위에 존재하는 건물에 대한 연간(12개월) 순임대수입의 12.5배에서 법률이 규정한 건물의 연령에 따른 할인율을 차감한 금액으로 함. 이때 연간 순임대수입은 당사자들의 계약서에 기재된 금액을 기준
- 상속세와 증여세 경우에도 평가법에 따라 평가하도록 규정함.
- 임대가치를 기준으로 과표를 산정하며, 비용공제 후 50%만 과표로 사용. 임대가치는 해당 지방의 임대시장, 거주지면적, 주변 환경 및 유지관리현황 등을 고려. 1970년 임대가치를 기준으로 하여 1980년 갱신하였고, 이후 매년 일정율을 재가치화하여 반영하고 있으므로 실제 임대료와는 차이가 있음. 재산세, 토지세, 거주세의 과세표준이 되는 임대가치는 국세청에서 결정하며, 지방자치단체는 세율을 결정할 수 있음.
- 부동산세법 제25조와 제26조는 게마인테에게 부동산세 징수율을 확정할 권한을 주고 있음. 징수율의 확정권은 게마인테의 자치행정에 근거하므로, 징수율은 게마인테마다 다름.
- 부동산세의 과세표준은 관할세무소에서 해당 부동산에 대한 단위가치를 결정하여 납세자에게 단위가치 고지서를 보냄. 게마인테는 관할세무소에서 결정한 과세표준액을 기준으로 부동산세액을 산출하여 납부고지서를 보냄 (부동산의 과세표준의 결정에 대한 게마인테의 권한은 없음)

3) 프랑스

- 프랑스는 단일국가, 정부형태는 대통령제, 입법기관은 상원과 하원으로 구성
- 지방자치단체는 레지옹(Region) 26개, 데파르트망(Department) 101개, 꼬뮌(Commune) 36,786개가 있다. 레지옹과 데파르트망의 지방자치단체의 장은 의회 의장이며, 꼬뮌의 단체장은 시장(Maire)
- 조세관련 입법권은 국회에 있지만, 국민투표에 의하여 입법을 할 수 있도록 함. 대통령과 국회가 갈등이 있을 경우 대통령은 직접 국민들에게 법률안에 대한 의사를 물어서 입법을 할 수 있음.
- 헌법에서 조세법률주의를 규정하여 있어서 지방자치단체에서 조례를 세목을 신설하거나 세율을 정할 수 없음 (프랑스 헌법 제34조 제2항에서는 “모든 성질의 조세의 기준, 세율, 징수의 태양 및 통화발행제도는 법률로 규정”)
- 세목 신설·선택권
 - 개정헌법 제72조의 2 제2항에서는 “지방자치단체는 법률이 정하는 범위 내에서 과세기준과 세율을 정할 수 있다”라고 제한되어 있음.
 - 법정외세의 신설, 임의세 형태 없음.
 - 지방자치단체는 국가에서 법률로 만든 지방세에 대하여 세율조정 등의 제한된 과세자주권을 행사하고 있음.
- 세목 결정·조정권
 - 프랑스 지방세 세율은 해당 지방자치단체가 법령이 규정하는 일정한 범위 내에서 주민투표로 결정, 이른바 세율의 자결정권이 실제적으로 부여됨. 반면 우리나라는 지방세 세율을 원칙적으로 국회가 결정하고 있어서 이는 지방자치의 본질과는 상당한 거리가 있음.
 - 세율조정권은 「지방직접세조정법」에 의해서 주민세, 건축물이 있는 토지세, 건축물이 없는 토지세, 지역경제기금에 대하여 법정세율과 달리 일정한 범위 내에서 주민투표로 세율을 조정할 수 있음 (세율조정의 한계는 한 데파르트망 내에서 전년도 적용된 꼬뮌 전체의 평균세율의 2.5배 이상을 초과할 수 없고, 동시에 전년도에 적용된 프랑스 평균세율의 2.5배(지역경제기금은 2배)를 초과할 수 없음.
 - 세법에 정한 법정세율을 주민투표로 조정할 경우 각 지방자치단체는 4개 세목(주민세, 건축물이 있는 토지세, 건축물이 없는 토지세, 지역경제기금)의 비율적 변경이나 차별적

변경 중에서 한 개를 선택함 : 법정상한선의 범위 내에서 세목 간 세율의 인상이나 인하를 세목 간에 상호 연계하여 조정하도록 제한함.

- 주민세나 토지세의 경우 과세표준액은 부동산에 대한 임대가치로 하는데 임대가치는 지적도를 기초로 산출함.
 - 지방세 과세물건의 평가는 지적(Cadastre, 地籍)상 평가금액으로 함. 지적은 과세의 근거를 수립하기 위하여 토지를 포함한 부동산의 지적현황에 대한 정보를 제공하는 문서의 총체로서, 모든 부동산의 소유자에 대하여 과세 가능한 재산적 가치를 확인하고 결정하여 이에 상응한 부동산 세금을 평등하게 분배하기 위하여 전체 자산의 규모를 파악하는 세무자료, 지적은 토지대장과 건물대장으로 구성
 - 지적도에는 면적, 토지가치, 시세 등을 기재하는데 세금부과와 밀접한 관련이 있어서 조세국에서 관장함.
 - 지적은 건물 또는 토지에 대한 지방세 부과 시 과세표준을 결정하는 데에 사용됨. 한편 부동산 공시의 대상이 되는 부동산은 지적에 관한 사항을 확정해야 한다고 규정. 지적이 부동산 과세업무에서 중요한 점은 건축물의 건축, 변경, 철거 또는 용도변경 등의 변경사항 시 소유자의 신고서가 반드시 첨부. 이는 부동산의 변경된 현황을 정확하게 파악하여 세금을 부과하기 위해서 부동산 소유자의 신고가 선행되어야 하기 때문
 - 임대가치의 결정은 지방의원과 납세자가 공동으로 참여하는 위원회에서 결정함. 이 가치는 부동산 시장의 임대가치가 아니라 과세관청 등에 의해 정기적으로 추정된 임대가치임
- 건축물이 있는 토지의 평가에서 거주용 주택 및 사업용 건물의 평가를 하려면 주택이 소재하는 꼬뮌에서 비교가 가능한 기준주택의 가격과 비교하여 결정, 기준주택의 임대가치는 과세관청에 의해 해당 주택의 임대계약서 등을 참고하여 산출됨.
 - 건축물이 있는 토지의 평가절차는 데파르트망에서 토지에 대한 조사를 통해 지역의 구역을 결정하고 각각의 구역에서 기준이 되는 꼬뮌의 참고장소(표준지)를 선정, 이를 통해 비교기준이 되는 특정 건물 주거형태 등을 고려하여 건물의 일반적인 상황을 파악. 해당 꼬뮌에서는 관할 구역에 존재하는 건물을 건축 목적에 따라 다양한 범주로 분류(개인주택, 집단거주 주택, 부속건물, 독립건물 등), 기준이 되는 건물의 건축형태, 건축품질, 내부구조와 관련한 기준을 비교하여 분류작업을 함. 평가대상 주택과 비교가 가능한 기준주택을 물색, 기준건물과 비교하여 꼬뮌의 직접세 위원회가 공개적으로 새로운 카테고리를 만들, 꼬뮌의 직접세 위원회가 1970년 1월 1일 가격을 기초하여 기준주택의 주택의 평가액을 만들, 평가대상 건물의 면적에다가 기준건물의 m^2 당 가액을 곱하여 평가액을 산출, 한편 평가를 정확하게 하기 위해 비교상황계수를 적용하여 평가함, 이 계수

- 는 0.85, 0.9, 1, 1.1, 1.5의 다섯 종류의 가중치를 평가구역 내에 위치한 특별한 상황, 도로 상황, 건물 보수상태 및 사용상의 적정성 등을 평가할 때 적용
- 과세표준은 해당 토지 및 건물의 대장(즉, 지적상 임대가치)에서 과세대상 물건의 유지비, 보험, 감가상각비, 수리비 등을 감안하여 임대가치의 50%를 공제한 금액임.
- 부동산 보유세의 세율은 각 코뮌, 데파르트망에 따라 각기 달리 적용됨, 즉 각 지방자치단체 단위의 의회의 결정에 따름.
- 건축물이 있는 경우 토지세 부과는 부동산 소재지를 관할하는 세무서이다. 한편 과세관청에서 임대가치를 확정하기 위하여 재산의 소유자는 취득 또는 신축건물의 완공 후 90일 이내에 해당부동산의 임대가치가액을 신고를 하여야 함.
- 건축물이 없는 토지의 토지세의 과세대상은 철로위의 토지, 경마장, 연못, 광산, 염전, 늪 등이 포함
- 해당 토지의 임대가치에서 20%를 공제한 금액으로 함. 즉 해당 토지 임대가치의 80%가 과세표준이 됨.
- 해당 소지가 소재하는 코뮌에서 매년 주민들의 투표에 의해 결정된 세율에 따라 부과 징수함.

4) 미국

- 미국은 기초 지방자치단체에 해당하는 City나 County 등에서 재산세(Property Tax)를 부과하고 징수하고 있음.
- 연방헌법의 규정에 의한 제한을 제외하면 각 주가 주 헌법과 주 법률에서 재산세에 대한 규제체제를 규정하고 있어 과세권을 행사하고 있음.
- 미국 연방헌법 수정 제10조는 헌법에서 연방에 위임하고 있지 않거나 주에 대해 제한하고 있지 않은 권한은 모두 각 주 또는 주민에게 유보되어 있다고 하여 연방과 주의 관계를 규정하고 있음.
- 각 주에게 과세자주권이 있음에도 연방정부는 소득세, 주정부는 재산세를 분리하여 과세하는 세원분리주의를 취하고 있음.
- 지방자치단체는 고유한 과세권을 가지고 있지 않으며 주정부가 인정하는 범위에서만 과세권을 행사할 수 있을 뿐임.
- 미국의 대부분 주정부는 재산세를 그 가치(value)에 비례하여 부과해야 한다고 규정하고 있음.

- 재산세 과세표준의 결정
- 재산세는 과세가치를 기준으로 부과됨
- County의 과세평가국(tax assessor office)에서는 해당 County 내의 모든 과세대상 재산을 찾아내어 재산권자를 확인하고 모든 재산의 재산세를 확정하여 재산 평가액을 반영한 평가목록을 작성함.
- 재산에 대한 과세가치는 우리나라의 공시가격에 해당함
- 과세가치 평가는 개별 주마다 큰 차이를 보이나, 대략 다음 세 부류로 분류할 수 있음.
- 첫째, 주정부가 지자체에 관할구역 내 부동산가치에 대해 어떤 평가도 요구하지 않는 경우로 뉴욕주가 대표적임. 뉴욕주는 시장가치의 100%로 과세가치를 산정하는 지자체에 개별 평가단위당 5달러의 추정부지원금을 지급하고 있으나, 재평가 의무를 지자체에 부과하지 않고 있어, 대부분 지자체는 역사적 평가에 근거하고 있음.
- 두 번째 그룹은 매매가 이루어진 경우에만 부동산을 평가하고 매매가 이루어지기 전까지는 재평가를 금지하고 있음. 캘리포니아, 플로리다, 미시건 주가 대표적임. 매매가 이루어지기 전에는 물가상승률을 반영한 재평가만 이루어짐.
- 세 번째는 과세가치를 시장가치에 근접하도록 요구하는 그룹임. 첫째 및 둘째 그룹 외 대부분 주가 여기에 속함. 재평가주기는 각 주마다 상이하며, 부동산 유형별로 다르기도 하고, 재평가와 다르게 물리적 조사 주기를 규정하기도 함.

- 과세평가제도
- 과세평가사(tax assessor)는 토지 등 부동산에 대해 조세를 부과할 목적으로 그 과세가치를 확정하는 공무원임.
- 감정평가사(appraiser)는 과세가치를 산정하는 업무를 담당함. 감정평가사는 과세가치 뿐만 아니라 정부나 사기업을 위해 보상이나 담보 목적의 부동산가치로 추정할 수 있음.
- 주택은 동일한 지역의 다른 주택의 매매가, 유사한 특성을 지닌 주택의 재건축비용, 수정 매매가 등을 조사하여 과세가치를 산정함.
- 호주, 뉴질랜드도 미국과 유사하게 주정부 산하 평가국 또는 외부 평가전문기관과 계약하여 과세평가업무를 수행함
- 주정부가 평가법률과 기준을 정하고, 지방정부가 실무업무를 평가전문기관과 계약하여 처리
- 주정부 산하 평가국이 관장하며 자치정부에서 평가함. 자치정부마다 내부 평가사와 외부 민간 평가사가 평가함

4. 과세자주권 강화방안 선행연구

- 이진오(2007)의 과세자주권의 확대방안에 관한 연구
 - 지방자치단체가 독자적으로 과세대상재산을 평가할 수 있는 능력을 갖추게 되고, 각 지방자치단체가 주민들에게 차별적인 서비스를 제공할 수 있는 단계가 되면 시장·군수·구청장이 자주적으로 과세표준을 결정하는 것이 바람직함
 - 지방세법 제187조가 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 지방세법 제111조 제2항의 규정에 의한 시가표준액으로 한다고 규정함으로써 재산세의 과세표준에서 지방자치단체의 자주권을 박탈한 것은 부당하므로 장차는 위 시가표준액에 조례로 정하는 비율을 곱한 액으로 재산세 과세표준을 산출하도록 위 조항을 개정해야 함.
 - 탄력세율의 적용으로 인한 지방세수 증가가 최소한 동일 규모 이상의 지방교부세의 증가요인이 되도록 인센티브를 강화하여 지방자치단체가 보다 적극적으로 탄력세율을 활용하도록 하여야 함.
 - 인접 지방자치단체 간의 세율차이에 따른 세원 이동 가능성에 대처하기 위하여 지방자치단체간의 협력을 위한 조세협약체 등의 제도적 장치를 마련할 필요가 있음.
- 박기석·도화용·나정일·박상수(2013)는 지방정부의 과세자주권 강화에 있어서 건물 시가표준액 조정기준 개선방안에 대해 연구.
 - 과세형평성과 시가표준액 산정방법에 대한 현실화를 검증결과를 바탕으로 납세자의 세부담을 고려하여 지수의 연간 변동률 범위를 대략 3%로 정하고 이에 따라 2~4% 범위 내에서 지수를 연차적으로 조정하는 방안을 제시
- 박상수·임민영(2013)은 지방정부의 과세자주권 강화에 있어서 비주거용 부동산에 대한 재산세 정책의 개선방향을 제시
 - 비주거용 부동산의 적정가격을 산정할 수 있는 평가체계를 마련해야 함. 비주거용 부동산에 대한 적정가격의 산정을 위해 '비주거용 부동산에 대한 가격공시제도' 도입이 현재 논의 중, '비주거용 부동산에 대한 가격공시제도는 주택과 동일하게 일괄평가 방식으로 채택하는 등 현행 제도보다 진일보한 측면이 있음.
 - 주거용 부동산의 중요성에 따라 평가방법을 달리 가져가는 것도 고려할 필요가 있음. 중요한 비주거용 부동산에 대해서는 과세당국이 정밀하게 조사를 실시하여 과표를 산정하고, 표준적 성격이 강한 집합 건물에 대해서는 가격공시제도에 근거하여 과표를 산정하며, 개별 특성이 강한 일반 건물에 대해서는 동일한 방법으로 과표를 산정하는 것.
 - 과표 결정에 대한 과세당국의 권한을 강화 필요. 현재 비주거용 부동산에 대한 평가주체

가 토지는 국토교통부, 건축물은 지방자치단체장으로 이원화되어 과세당국이 과표의 결정 권한을 확보하지 못하고 있음.

- 부동산에 대한 과세는 부동산에 대한 평가를 어떻게 하느냐에 따라 달라짐. 따라서 비주거용 부동산의 특성에 적합한 평가, 지역 실정을 정확히 반영한 평가를 하기 위해서는 과세권자인 지방자치단체가 과표 결정권한을 가지고 있는 것이 바람직함.
- 비주거용 부동산에 대한 평가방식의 개선과 더불어 과표에 대한 과세당국의 권한을 강화함으로써 적정과세, 공정과세의 기반을 갖추어 나가야 함.

- 김대영(2014)의 지방세과표 운영체계 개편방안
 - 부동산가격을 목적에 따라 달리 제공하는 시스템으로 개편하고, 세금과표는 공평성이 유지될 수 있도록 발전시켜야 함.
 - 기타물건(차량, 건설기계, 건축물, 임목 등)에 대한 결정 시스템을 보강하여야 함.
 - 지방세 과표 결정권을 지방자치단체에 환원해 주어야 함.
 - 지방세 과세대상 물건에 대한 가격 결정업무를 지방자치단체로 일원화하고, 지방세연구원이 관장하도록 해야 함.

- 김태호(2014)의 지방정부의 과세자주권 강화를 위한 지방세 관련법 개편방안
 - 지방자치권을 강화하는 차원에서 보면, 지방정부에 지방세의 부과징수 권한을 최대한 많이 주는 것이 최선
 - 헌법 개정과 함께 지방세기본법 개정으로 법정외세의 도입
 - 지방세법은 주민을 구속하는 법률이 아니라 조례준칙법으로 전환
 - 지방교부세법상 기준재정수입액 산출방식으로 개선으로 과세자주권 활성화 필요
 - 지방세 감면조례 제정과 관련한 감면총량제, 절대적 감면금지, 지방세특례 제한법상 감면의 조례 확대금지 등의 다양한 규제완화
 - 지방재정부담심의위원회의 의결사항은 강제력이 없으므로 과세자주권을 담보하기 위해서는 동위원회의 의결사항이 관련 기관의 의사결정에 강제성을 주도록 보완 필요

- 송상훈(2014)의 국세와 지방세체계 개편을 통한 지방의 과세자주권 강화
 - 지방소득세의 과세자주권 강화 : 소득세를 소득규모에 따라 고소득구간은 국세 소득세, 낮은 구간은 지방소득세 과세대상으로 이원화하여 지방소득세가 독립된 세원을 확보, 아울러 일정부분 지방이 세율결정권을 행사하도록 하여 지방의 과세자주권을 강화하여야 함.
 - 기업 유지 등을 통한 지역발전과 소득증대는 광역과 기초의 협력을 통해 이루어지므로

지방소득세는 시·군세가 아니라 광역과 기초자치단체의 공동세로 하는 것이 바람직함.

- 지방법인세 도입 : 현행 법인 지방소득세는 국세 법인세의 1/10에 불과하여 지방정부가 경제 활성화에 기여하더라도 세수의 대부분이 국가에 귀속. 이러한 문제를 해결하고 지방의 기업유치 등에 대한 지역경제 활성화가 세수로 연계되기 위해서는 법인 지방소득세를 지방법인세로 전환, 법인세수 중 지방법인세분을 현재의 1/10보다 확대함과 동시에 세수를 광역과 기초에 배분하는 공동세를 도입하는 것이 필요
- 공동세제도는 세제의 간결성, 안정적 세수확보, 지방의 기업유치 및 기업지원에 대한 세수연계, 기업유치 및 입지에 대한 사회적 비용의 내부화 등을 고려할 때 바람직한 제도

5. 시사점

- 현재 지방세는 세율결정권과 과표결정권을 부여되어 있음에도 불구하고 지방재정의 자율권을 침해당하고 있음. 지방자치단체에 과표결정권을 돌려주고, 지방재정 자율성을 확보하는 것이 필요
 - 프랑스는 임대가치의 결정을 지방의원과 납세자가 공동으로 참여하는 위원회에서 결정
 - 프랑스 지방세 중 주민세는 해당 주민이 거주하는 주택의 임대가치에 비례하여 부과, 프랑스 주택소유구조를 반영하는 것으로써, 굳이 주택을 구입하여 소유하려는 하는 것보다 오히려 거주개념이 강한 프랑스 실정을 반영, 프랑스의 임대가치를 기준으로 한 지방세 과세표준 결정은 합리적임.
- 독일은 감정평가위원회의 구성원들이 건설기술자, 건축사, 은행원, 감정평가사, 농림업 관련전문기술자 등으로 구성, 즉 부동산 기준지가와 관련된 직역에 종사하는 전문가들을 위원회에 참여시킴으로써 해당 부동산이 가지는 기준지가에 해당하는 부동산이 가지는 실제 가치에 근접하도록 하고 있다는 점이 우리나라와 구별됨.
- 미국은 주정부에서 헌법이나 법률로 통일된 기준을 마련하고 각 기초지자체에서 과세평가국을 설치하여 자체 고용한 감정평가사 또는 민간 감정평가사와 계약을 통해 과세가치를 결정하고 있음.
- 우리나라는 과세표준의 기초가 되는 시가표준액의 결정주체가 복잡하고 상이하게 구성되어 납세자의 경우에는 과세표준 산정에 있어서 문제를 제기함에 있어 그 대상을 파악하기 힘들게 됨.
- 우리나라는 과세대상 재산에 대한 가치를 공공성과 효율성에 기초하여 과세표준 평가 수행을 총괄하는 규정이 없고, 단지 세법마다 정해진 규정에 따라 과세당국 내외의 평가액을 적용하여 과세표준을 확정하는 현실.
 - 지방세의 과세표준이 세율과 함께 세액을 결정하는 중요한 항목임에도 불구하고 지방자치단체에서 과세표준의 운영을 수행하지 못함에 따라 지방세의 전체적인 운영에 어려움이 있음. 따라서 지방자치단체의 과세표준 자율권을 확대하는 것이 필요
 - 지방세법상 토지와 주택의 시가표준액을 공시제도를 도입하여 운영하고 있지만, 비주거용 부동산의 건축물은 시장·군수가 원가방식에 의하여 산출한 가격을 과세표준으로 하고 있다. 즉 소득세법상 국제청장이 산정·고시하는 건물신축가격 기준액에 구조·용도·위치지

수와 잔존가치율, 가감산율을 곱하여 산정하는 방식, 이처럼 부동산의 과세표준액 적용 방식을 달리 운영하다보니 운영의 비효율성, 납세자의 불편성이 초래

○ 과세주주권 관점에서 우리나라 공시가격 결정과정의 문제점

- 형식적으로는 개별주택가격 결정 주체가 시장·군수·구청장임.
- 그러나 개별주택가격은 국토부장관이 조사·평가한 표준주택가격을 기준으로 국토부장관이 작성하여 제공한 주택가격비준표에 따라서 산정하여야 하며, 국토부장관이 시장·군수·구청장을 지도 감독할 수 있고 개별주택가격 결정과정에서 국토부장관이 지정한 감정평가업자에게 검증을 하도록 하고 있는 만큼 시장·군수·구청장은 개별주택가격 결정 과정에서 아무런 실질적인 권한이 없음.
- 시장·군수·구청장은 비준표의 작성단계에서 작성단위와 가격배율에 관한 협의, 개별주택가격 결정 시 지방부동산평가위원회의 심의 과정에서 의견을 제출하거나 일부 공시가격에 대한 조정 권한이 있다고는 하나, 실질적으로 아무런 자주적인 권한을 갖지 못하고 있는 실정임.

○ 과세자주권 강화의 의의

- 지방정부가 완전하고 독립적인 과세자주권을 가지려면 세목, 세율, 조세행정에 대한 결정권을 보유하여야 함.
- 그러나 우리나라는 조세법률주의에 따라 세목, 세율, 과세대상, 과세표준, 납세의무자 등 주세 부과와 징수에 관한 구체적인 사항을 중앙정부가 결정함.
- 이는 과세자주권을 지방정부에게 이양할 경우 초래될 수 있는 효율성과 분배 문제를 상당히 완화해주는 것은 하나, 이로 인해 과세자주권이 훼손되고 지방정부의 재정책임성 구현에 한계를 갖게 됨.
- 중앙정부가 세목, 과세표준, 표준세율과 탄력세율 제도 등을 통해 어느 정도 주어진 범위에서 자율적으로 조정할 수 있어서 과세자주권을 부분적으로는 행사할 수 있음.
- 중앙집권적인 조세정책 역시 지역주민의 상이한 선호를 획일적으로 다루므로 효율성 손실을 초래하며 과세자주권을 이양할 경우에도 다른 형태의 효율성 상실 혹은 분배 문제를 초래할 수 있음.
- 따라서 우리나라에서 과세자주권을 제고할 수 있는 방안은 지방공공재의 효율적 제공을 위한 자원조달을 추구하되, 헌법적 제약과 이론적 제약을 동시에 고려하여야 함.
- 또한 과세자주권 제고를 통해 지방재정 확충을 꾀하기 보다는 지방정부가 진정으로 조세에 대한 통제권을 행사할 수 있도록 하는 것이 중요함.
- 이러한 지방정부의 조세에 대한 통제권 행사는 세율결정권과 세원규모에 대한 결정권을

의미함.

- 따라서 과세자주권에서 가장 중요한 기본적인 요소는 과세표준 결정권에 있으며, 과세표준은 시가표준액을 기초로 산정하므로, 과세자주권 중 과표결정권은 시가표준액 결정권이라고 할 수 있음.
- 주택의 시가표준액은 개별주택가격이므로 개별주택가격을 지방정부에서 결정할 수 있는 권한을 가져야 과표결정권을 행사할 수 있으며, 과표결정권을 가져야 과세자주권의 기본적인 권한을 행사할 수 있게 되는 것임.
- 주택의 과세표준은 개별주택가격에 공정시장가액비율을 곱하여 산정하므로, 개별주택가격을 거래가능가격 수준에서 결정하고, 지방정부가 조례로 공정시장가액비율을 정하면 지방정부가 과세표준을 결정하게 됨.

IV. 현 제도 내 개선방안

1. 대안의 검토

- 현 제도 내 개선방안은 단기적 방안으로 보고 다음 두 가지 대안을 고려할 수 있음.
 - 첫째, 현재의 표준주택-주택비준표-개별주택 방식을 그대로 두고 각 단계별 미시적 개선 방안 도출하는 방안
 - 현재 표준주택은 토지와 건물 일체로 감정평가사가 주로 거래사례비교법을 적용하여 평가하나, 주택가격비준표를 이용하여 개별주택가격을 산정하기 위하여 표준주택가격을 토지가액과 건물가액으로 분리하고, 토지비준표와 건물비준표를 활용하여 개별주택의 토지가격과 건물가격을 각각 산정하고 합산하여 개별주택가격을 결정함. 사실상 토지가격은 공시지가, 건물은 원가법으로 산정한다고 보아도 무방함.
 - 따라서 둘째 방안은 주택가격 공시제도에서 토지는 기존의 공시지가로 대체하고, 건물은 국제청 건물 기준시가 산정 방법 고시를 정치하게 개선하여 원가법으로 산정.
 - 아래에서는 첫째 방안에 대해서만 서술함. 둘째 방안은 공시지가제도의 개선과 건물가격 산정방법 개선을 꾀하는 것임. 공시지가 개선은 본 과업에서 다루는 주제가 아니므로 건물가격 산정 방법 이외에는 특별히 언급할 만한 내용이 없으나, 대량평가모형으로 주택 가치를 평가하는 방안을 간략하게 소개함.

- 단독주택 대량평가모형: cost model
 - 주택의 가치를 원가법으로 평가할 경우 토지가격과 건물가격을 분리하여 평가하고 토지 가격과 건물가격을 합산하여 주택가격으로 평가함. 즉 $MV = BV + LV$.
 - 기본건축명세(base specification): 건축비용 요소를 모두 확인한 다음 각 모형에 대해 기준건축개요를 정함(이전에 주요 건축구조에 대해 동질집단으로 총화하여 개별 모형 집단을 설정함). 일반적인 건축비용 추정 방법에 따라 기준건축개요에 대한 재조달원가(replacement cost new: RCN)를 결정하고, 이 RCN을 기준면적으로 나누어 단위 면적 당 base rate를 정함. 개별건물의 기준건축개요와 동등한 등급을 가정한 RCN은 개별건물의 면적에 base rate와 규모수정계수(size-adjustment factor)를 적용해 다음과 같이 구함.
 - $RCN = SQFT \times \triangle RATE \times SIZEADJ$
 - 다음으로 이 개별 등급을 무시한 RCN에 시장에서 구한 감가상각률(일반적으로 건물 등급에 따라 다르며 시간흐름에 따라 비선형적임)을 적용해 주택 전체 등급을 무시한

RCN을 결정함.

- 여기에 토지가치를 합산한 다음, 주택 전체의 등급을 반영한 시장가치를 다음과 같이 산정함.

$$- MV = \pi GQ[(1 - BQ)RCN + LV]$$

2. 표준주택가격 조사 평가 단계

- 표준주택을 통계적 표본 개념에 입각하여 선정
 - 주택가격비준표를 작성할 용도지역별 단위구역 재설정
 - 각 단위구역 내 특정 표준주택가격을 이용하여 가격을 산정할 개별주택이 소재하는 평가권역을 설정
 - 이는 평가권역을 유사한 가격수준이 아닌 유사한 특성을 지닌 주택이 위치하는 지리적 권역을 의미함.
 - 가격수준이 유사하더라도 주택의 특성은 매우 다를 수 있으므로 특성이 다르면 주택 간 특성 비교가 어려운 문제가 있으므로, 가격수준의 유사성 보다는 주택특성의 유사성이 더 중요한 평가권역 설정 요인이 되어야 하함.
 - 특정 단위구역의 개별주택 모집단의 특성을 대표할 수 있는 표본 개념으로 표준주택을 선정.
 - 또한 현재 표준 평가에 적정 실거래 사례를 활용하나, 이 때 사정보정 등 비교를 통해 원하는 가격 수준으로 수정이 가능하므로, 이를 방지하기 위해 적절한 실거래 사례를 표본으로 선정하여 직접 실거래가 수준이 표준에 반영되도록 할 필요
 - 기존 표준주택의 분포를 일시에 조정하기 곤란하므로 표준주택 교체 사유가 발생한 경우 적절한 실거래사례로 교체
 - 통계학적으로 모집단을 대표할 수 있는 표본을 선정하는 가장 바람직한 방법은 임의추출(random sampling) 방법임.
 - 표준주택이 표본으로 적합해야 주택가격비준표 작성을 위한 평가모형의 적합도 향상 및 개별주택가격 조사산정 결과의 정확성 제고 가능

- 지역전담 감정평가사 지정
 - 현행 부감법 제5조 제2항, 제16조 제8항 및 동법 시행령 제7조 제2항, 제29조의 규정에 의하여 표준지와 표준주택 조사평가업무를 의뢰하는 감정평가업자와 감정평가사를 선정하기 위해 국토부는 부동산가격 조사평가를 위한 감정평가업자 선정기준(국토부고시)과 이 기준에 의해부동산가격 조사평가를 위한 감정평가업자 선정추천요강(국토부요강)을 마련하고 있음.
 - 위의 기준과 요강에 따르면 부동산가격 공시업무는 2년 이상 50인 이상의 소속 감정평가사를 계속 유지하여야 하며, 일정한 요건을 갖춘 대형감정평가법인에게 인센티브를 부여할 수 있음.
 - 또한 감정평가사에 대한 선정기준은 배정기준일 현재 감정평가경력 3년 이상이어야

- 하며, 감정평가사 선정은 전년도 조사평가자를 선정하는 것을 원칙으로 하나, 당해지역을 6년 이상 연속하여 담당하게 되는 경우에는 예외로 할 수 있도록 규정하고 있음.
- 즉, 특정 감정평가사가 특정 지역을 오랜 동안 담당할 경우 업무 소홀 등이 우려된다는 이유로 특정 지역에서 5년을 초과하여 공시업무를 하지 못하도록 하고 있음.
- 그러나 이는 오히려 감정평가의 지역밀착적 특성을 무시한 것으로, 2인 1조로 운영되는 현행 제도에서는 기존 감정평가사의 노하우와 가격에 대한 의견에 신규 감정평가사가 의존하게 만드는 요인으로 작용할 소지가 큰 문제가 있음.
- 감정평가는 지역 사정에 정통한 전문가가 담당해야 정확한 평가가 가능하므로 해당 지역 사정에 정통한 감정평가사를 선정하여 지역을 전담하도록 함.
- 지역전담 감정평가사의 요건은 보수교육, 경력, 업무실적 등에 대해 정할 필요가 있음.
- 이를 위해 유사한 요건을 갖춘 2인 1조 방식보다는 특정 지역에 2인 1조로 감정평가사를 투입하되, 1인은 정(正) 감정평가사, 다른 1인은 부(副) 감정평가사(지역 수습)로 하여, 공시업무 경력 관리를 할 수 있도록 유도함.
- 한편, 최승영(2014)도 지역적, 공간적 여건과 맥락을 충분히 반영하기 위해서는 지역전담 감정평가사를 두어야 한다고 주장하고 있음.
- Birškytė(2013)는 지역의 과세평가사가 지역 외부의 전문 평가사보다 지역시장의 조건에 대한 지식이 상대적으로 우월하기 때문에 평가품질도 더 양호하다는 실증 결과를 보고함.
- 표준주택 특성 조사에서 토지와 건물 특성 항목에 대한 확대
 - 공시지가 토지특성에 비해 주택의 토지특성 조사항목 수가 적으므로 평가의 적합성 제고를 위해 특성 항목 추가 필요
 - 현행 토지특성 항목은 용도지역, 용도지구, 기타제한, 도시계획시설, 토지용도구분, 고지, 형상, 방위, 도로접면, 철도 등 거리, 폐기물 등 거리이며,
 - 현행 토지특성은 공시지가 특성에서 주거용 토지와 무관한 특성을 제외한 것이므로 공시지가와 일관성 유지 차원에서는 문제가 없으나, 토지가치에 영향을 미치나 단기간에 대량으로 조사가 어려운 요인은 포함되지 않은 실정임.
 - 건물특성 항목도 건물구조, 지붕구조, 경과연수, 특수부대설비, 옥탑, 지하, 부속건물, 부속용도(피로터), 증개축 등임.
 - 건물특성은 건물가치를 원가법으로 평가할 때 필요한 건축비에 영향을 미치는 요인으로 구성되어 있음.
- 표준주택 특성 조사의 오류 방지 체계 마련

- 예를 들어 토지면적이거나 건물면적이 0 또는 (-) 숫자가 입력되면 자동적으로 오류 메시지가 뜨도록 함.
- 토지면적보다 건물 바닥면적이 큰 경우 등도 사전에 오류메시지가 뜨도록 함.
- GIS, 행정정보, 항공 및 위성사진 등을 활용하여 토지특성조사를 객관적으로 조사할 수 있는 항목을 확대하여 주관적 판단에 따른 특성조사 오류를 방지할 필요가 있음.
- 표준주택 조사평가 시 적절한 실거래가 수준을 충분히 반영
 - 현재 표준주택가격 결정과정을 살펴보면 감정평가사에게 토지와 건물을 일체로 한 주택의 현실적인 거래가능가격수준으로 평가금액을 결정하는 다음, 매년 결정하는 공시비율(2014년 80%)을 곱하여 표준주택가격을 결정하고 있는데,
 - 공시비율의 결정에 관한 아무런 법적 근거가 없으며, 주택가격공시제도를 도입할 당시 급격한 시가표준액의 상승을 방지하기 위한 국토부의 임시방편적 조치로 판단됨.
 - 따라서 공시비율 80%를 폐지하면 서울시의 경우 현실화율은 현재 50%에서 60% 이상 수준으로 될 것임.
 - 감정평가사에게 실거래가를 정상적으로 거래된 가격으로 수정하도록 하고, 이를 표준주택 평가에 적극 활용(후술 수정실거래가제도 도입 참조).
 - 이를 위해 지역전담 감정평가사에게 실거래사례의 적정성을 판단하고 적정가격 수준으로 수정할 수 있는 권한을 부여하여야 함.
 - 표준주택 전부 또는 일부를 단위구역별 모집단의 특성을 대표할 수 있는 경우에는 적절한 실거래사례로 대체하여 적정가격으로 수정한 실거래사레 수준의 표준주택 평가가 가능하도록 함.
 - 표준주택 가격 결정 이전과 이후에 비율연구에 의한 성과 품질 향상 및 성과 평가에 활용.
- “토지가격 = 주택가격 - 건물가격” ⇒ “건물가격 = 주택가격 - 토지가격”
 - 현재 원가법으로 산정한 건물가격을 주택가격에서 공제하여 토지가격을 구하는 방법을 사용하고 있음
 - 신축주택 등 건축비를 비교적 정확하게 산정할 수 있는 경우에는 “토지가격=주택가격-건물가격” 방법 적용도 가능하나,
 - 토지의 최유효이용과 실제 용도가 일치하지 않을 경우 인근 토지가격보다 주택가격이 낮게 산정되는 등의 문제의 원인이 되고 있음
 - 따라서 주택가격에서 나지를 상정한 토지가격을 공제하여 건물가격을 구하는 방법으로 개선하는 것이 바람직함

- 이 방법이 현행 지가공시제도와 일관성을 유지하는 방법이며, 일치성 이용의 원리 (principle of consistent use)와 기여의 원리(principle of contribution) 등 부동산평가이론에 부합하는 방법임.
- 일치성 이용의 원리는 가까운 미래에 대상부지나 개량부동산에 대한 최유효이용이 도래할 것으로 생각될 때 그 이용을 대기하는 과정상 현재의 이용을 의미하는 중도적 이용 (interim use)에 할당되고 있는 부동산을 평가할 때 토지와 개량물을 각각 분리된 용도로 평가해서는 안된다는 원리를 말함.
- 예를 들어 주변 토지나 상업용으로 이용되고 있는 지역에 단독주택이 있는 경우 대상부지가 비록 현재 주거용으로 이용되고 있지만 상업용이 최유효이용을 판단될 경우 토지는 상업용으로 건물은 주거용으로 평가해서는 안된다는 것임. 즉 토지가 상업용이면 건물도 상업용으로 평가해야 한다는 것임.
- 이 경우 건물과 같은 개량물은 독자적인 가치를 지니기보다는 토지가치에 기여하는 만큼의 가치를 지니는 것이 일반적임. 토지의 최유효이용을 저해하는 건물은 비록 물리적 수명이 남아 있다고 하더라도 아무런 가치를 지니지 못할 수도 있고 오히려 철거비용 등으로 (-) 가치를 지닐 수도 있음.
- 기여의 원리란 위에서 살펴본 것과 같이 많은 구성요소로 이루어진 복합상품으로서 부동산의 전체가치는 여러 구성요소가 전체 가치형성에 기여한 정도를 전부 합한 것이지 각 구성요소의 생산비용을 전부 합한 것이 아니라는 부동산 가치결정원리를 의미함.

3. 주택가격비준표 작성 단계

- 시장분석 철저히 수행
 - 비준표 작성은 비준표작성단위구역의 설정에서 시작됨.
 - 작성단위구역 설정은 감정평가사에 의해 현장답사를 통해 이루어짐.
 - 이는 평가시스템 밖에서 이루어지는 시장분석을 필요로 함.
 - 현행 표준지와 표준주택 가격 평가 단계에서 지역분석조서를 작성하고 있으나, 현실적인 기술에 그치고 있음.
 - 시장분석에는 개별 주택의 위도와 경도, 인구주택조사자료, 중심지, 인구, 교육, 소득 등 추가 정보가 필요하며, 실거래사례에 대한 정보도 필요함.
 - 시장분석 결과를 이용하여 작성단위구역에 대한 재설정 필요함.
 - 비준표는 가능한 한 미시적 비준표로 작성하는 것이 바람직함, 즉 비준표 작성단위구역을 축소할 필요가 있음. 다만, 너무 미시적으로 작성할 경우 자료의 수가 부족하여 모형 추정이 곤란할 수 있음.
 - 부동산은 살아 있는 유기체와 같으므로 시장지역은 부단히 변화하고 있음(예: 신촌지역의 쇠퇴와 홍대상권의 확장, 가로수길과 경리단길 등 골목상권의 성장, 인사동에서 삼청동과 북촌, 서촌, 부암동으로 이어지는 역사문화 거리의 변화와 성장 등).
 - 따라서 서울시와 같은 대도시권역에서는 기초자치단체보다 광역자치단체에서 생활권역별 단위로 비준표를 작성할 필요가 있음.
- 대량평가모형의 개선
 - 최근 미국 등 대량평가모형은 시간과 공간적 영향력을 반영할 수 있는 공간계량모형의 활용이 두드러짐.
 - Case, Clapp & Dublin(2004)과 Clapp & O'Connor(2008)는 Fairfax County 과세평가 자료를 활용한 다양한 자동평가모형 추정 콘테스트 결과를 비교하고 있음.
 - 비준표 확정 전에 반복적 파일럿 테스트(pilot test)로 모형의 적합도 개선
 - 이창로·박기호(2014)의 연구에 따라 베이지안 방법 활용을 위해 비준표 작성 과정에서 시군구 및 표준주택 평가를 담당한 감정평가사와 협의 및 반영 의무화
 - 협의 전과 후의 비준표 가격배율 개선 효과 측정 비교
 - 비유의적인 요인에 대해서는 원칙적으로 주택가격비준표 상 1로 처리하고 모형에서 해당 요인을 삭제하고 추정하여 비준표를 단위구역별로 간단하게 작성

4. 개별주택가격 조사 산정 단계

- 김영자, 조덕근(2011)이 2011년 중량구 개별주택가격을 조사한 결과
 - 공시대상 23,225건 중 토지이용상황이 주거용 단독은 17,798건이었으며, 이 중 이 이용상황 일치건수는 17,647건, 불일치 건수는 151건임.
 - 이 151건의 토지이용상황 불일치는 주거용 대 주상복합용 등 정확한 조사를 기초로 하지 않고 공부상 내용만 보고 특성을 기록했기 때문에 발생한 것으로 보임.
 - 토지이용상황이 일치하는 17,647건 중 개별공시지가와 개별주택의 토지가격의 토지특성이 일치 13,804건, 불일치 3,848건임.
 - 토지특성 불일치 3,848건에는 방위, 유해시설, 형상, 도로접면, 고저, 도시계획과 도시계획 지축률 불일치가 다수를 차지하며 2개 이상의 토지특성 불일치 건수도 957건에 이르렀음.
 - 또한 개별주택토지가격보다 개별공시지가가 높은 경우도 9,438건에 이룸.

- 개별주택 특성 조사 정확도 제고
 - 개별공시지가 토지이용상황, 토지특성 등을 개별주택가격 조사산정 과정에서 활용하여 토지특성의 불일치 문제를 해결할 필요.
 - 또한 공시지가의 토지특성조사방법과 개별주택가격 토지특성조사 방법이 상이한 문제도 있으므로 이를 통일할 필요가 있음.
 - 토지특성 오류는 토지특성을 판단할 전문성이 떨어져서 발생하는 경우가 많다는 지적이 있어 담당 공무원의 전문성 확보가 필요하지만, 토지와 주택 공시제도가 이원화되어 운영되는 상황에서 각 지자체별 전부기준에 의해 담당공무원의 근무경력이 짧을 수밖에 없는 문제를 해결하라는 방안은 현실성이 떨어짐.
 - 따라서 국토부장관에게서 감정평가사 실무수습기관으로 지정받아 수습감정평가사를 고용하여 개별주택 특성조사에 활용할 필요가 있음.
 - 또한 물리적 특성 조사는 실질적으로 주택 내부로 출입하여야 가능하기 때문에 매년 실시하기 어려움.
 - 따라서 물리적 조사는 정기조사와 수시조사로 나누어 실시하는 것이 바람직함.
 - 정기조사는 각 구청별로 매년 몇 개의 단위구역의 개별주택에 대해 물리적 조사를 전면적으로 실시하되, 일정한 주기를 두는 방안이며(정기조사, 예를 들어 조사주기는 5년),
 - 수시조사는 신축이나 대수선 등 물리적 특성을 특별히 조사할 필요가 있는 경우에는 특별히 물리적 특성을 조사하는 방안임.

- 개별주택가격 산정 시 표준 선정 개선
 - 표준지-개별토지의 비율과 비교할 때 표준주택은 전체 공시대상 개별 부동산에 비해 그 수가 매우 적으므로 표준주택의 수가 부족하여 개별주택가격 산정에 어려움이 많다는 지적이 많음.
 - 표준주택 수를 늘리면 이러한 문제는 해결할 수 있으나, 표준주택 수를 늘리는 것은 상당한 예산 투입을 필요로 함.
 - 그러나 표준주택 수를 늘리지 않고도 개별주택가격의 정확도를 높일 수 있는 방안이 있을 수 있음.
 - 즉, 개별주택가격 산정 시 토지가격과 건물가격을 분리하여 산정하고 있는데, 개별주택의 토지가격은 비교표준주택의 토지가격과 개별주택의 건물가격은 비교표준주택의 건물가격과 비교하고 있음.
 - 개별주택가격의 토지가격을 산정할 때 그 수가 적은 표준주택의 토지가격 대신 표준주택보다 그 수가 많은 인근지역의 표준지 중에서 비교표준지를 선정하면 개별주택가격의 토지가격의 정확도를 제고할 수 있음(서울시 표준주택 수는 17,216호이며 표준지는 29,426필지임).
 - 물론 이 때 공시비율을 폐지하지 않는다면 표준주택가격은 거래가능금액 수준인 평가금액에 80% 공시비율을 곱하여 결정된 것이므로 인근 표준지 공시지가에 공시비율 80%를 곱한 가액에 대해 가격배율을 적용해야 할 것임.
 - 개별주택의 건물가격 산정시 비교표준주택의 건물가격과 비교하여 산정함. 건물가격은 원가법에 의해 산정하므로 비교가 되는 표준주택의 수가 많지 않아도 큰 문제가 없을 것으로 판단됨.
 - 이 때 지역전담 감정평가사로 하여금 비교표준지와 비교표준주택을 선정할 평가권역 설정을 요구하여 표준 선정의 오류를 많이 예방할 수 있을 것임.
- 단위구역별 사전 및 사후 비율연구를 통한 평가품질 관리
 - 예를 들어 2014년 1월 1일 공시가격에 대한 사전연구로 2013년 실거래 사례로, 사후 연구로는 2014년 실거래 사례로 비율연구를 할 수 있음

5. 각 단계에서 서울시의 역할 확대 방안

- 표준주택가격 조사평가 단계
 - 표준주택 선정 시 적절한 실거래사례 포함 요구
 - 주택공시가격 결정에 공시비율 적용 지침 폐지 요구
 - 감정평가업자 선정 시 지자체의 의견 또는 요구조건에 부합하는 감정평가법인 또는 감정평가사 선정 요구(지역 담당 감정평가사 제도)
 - 이를 위해 감정평가업자/감정평가사 자격요건을 경력과 교육 등에 대해 구체적으로 정할 필요가 있음.
 - 표준주택가격에 대한 비율연구 결과 요청 및 검토
- 주택가격비준표 작성 단계
 - 비준표 작성 단위구역 설정 시 지역분석 조사 요청 및 검토
 - 서울시 각 구청의 개별주택 가격 산정 담당자와 지역전담 감정평가사와 협의를 통한 비준표 조정 결과에 대한 자료 요청 및 검토
 - 비준표 작성 단위구역에 대한 지속적인 재설정 필요.
- 개별주택가격 조사산정 단계
 - 한국감정평가협회를 통해 국토교통부장관에게 감정평가사 시험 합격자의 실무수습기관으로 지정해 줄 것을 요청하고 이들 수습감정평가사를 서울시청 및 각 구청의 토지와 단독주택가격 공시업무에 투입함(2015년 180명 합격 예정).
 - 표준주택의 토지가격 산정에 적절한 경우 인근 표준지 가격 적용 가능하도록 건의
 - 개별주택가격의 현실화 목표를 가장 높은 구의 수준으로 정하고 1단계로 구별 현실화율의 격차를 해소한 다음, 2단계로는 서울시 전체 현실화율을 점진적으로 상향 조정함으로써 마지막에는 최종 목표 현실화율, 예를 들어 100% 수준을 달성하기위한 로드맵을 작성할 필요
 - 또한 개별주택가격 현실화율 수준을 시민에게 공개하여 현실화율 제고를 도모할 필요가 있음.
 - 시민에게 현실화율 수준을 공개하여 시민들이 현실화율 수준을 파악할 수 있게 하면 개별주택가격에 대한 신뢰성 제고는 물론 현실화 추진의 당위성도 홍보할 수 있음.
 - 미국 IAAO는 과세평가제도에서 홍보의 중요성을 인식하고 대외 민원처리 및 홍보기준을 제정하고 있음.
 - 홍보프로그램은 과세정책 및 실무에 대한 최신의 유용한 정보를 제공하여 국민이 과세평

가 과정과 재산세의 중요성을 인식하게 할 수 있음

- 홍보의 핵심대상에는 자산 소유자, 시민단체 및 전문가단체, 대출기관, 개발업자, 변호사, 평가사, 중개업자, 정부기관, 정책입안자, 과세담당자, 언론기관 등이 포함됨.

〈표 27〉 실무수습에 관한 현행 법령 규정

부감법 제26조의2
①제23조에 따른 감정평가사 자격이 있는 자가 제29조제1항 각 호의 업무를 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이상의 실무수습을 마치고 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
부감법 시행령 제64조의2
②법 제26조의2제1항에 따른 실무수습은 감정평가법인, 감정평가사합동사무소, 감정평가협회 그 밖에 국토교통부장관이 지정하는 기관에서 행한다. ③국토교통부장관은 제2항의 규정에 의하여 지정받은 기관이 실무수습에 적합하지 아니하다고 인정되는 때에는 당해 지정을 취소하고 지체없이 그 뜻을 당해 기관에 통지하여야 한다.
부감법 시행규칙 제21조
①실무수습은 교육훈련과정과 실무훈련과정으로 나누어 시행하되, 감정평가에 관한 이론과 실무를 실질적으로 습득하도록 한다. ②교육훈련과정은 6월간 강의·논문제출 등의 방법으로 실시하며, 실무훈련과정은 교육훈련과정을 이수한 후 6월간 현장실습근무의 방법으로 시행한다.

〈표 28〉 공정시장가액비율 관련 규정 개정안

현행	개정안
<p style="text-align: center;">지방세법 제110조</p> <p>① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지 2. 주택: 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지 	<p style="text-align: center;">지방세법 제110조</p> <p>① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 <u>지방자치단체의 장이 조례로 정하는</u> 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지 2. 주택: 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지
→	
<p style="text-align: center;">지방세법 시행령 제109조</p> <p>법 제110조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70 2. 주택: 시가표준액의 100분의 60 	<p style="text-align: center;">지방세법 시행령 제109조 2호</p> <p style="text-align: center;">삭제</p>

- 한편, 조례로 공정시장가액비율을 정할 수 있도록 법률 개정 요구함으로써 시가표준액뿐만 아니라 실제 조세부과의 기준이 되는 과표결정권을 지방정부에서 행사할 수 있도록 함.
- 현행 지방세법 제110조에서 주택에 대한 재산세의 과세표준은 지방세법 제4조 제1항에 따른 시가표준액(개발주택가격 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액)에 지방세법 시행령 제109조에서 정한 공정시장가액비율(100분의 60)을 곱하여 산정한 가액으로 하고 있음.
- 이러한 규정은 지자체의 자주권을 부당하게 박탈한 것임
- 따라서 위 시가표준액에 지자체의 조례로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 재산세 과세표준을 산정할 수 있도록 개정할 필요가 있음. 즉 법령에 의한 강행규정을 조례에 의한 임의규정으로 개정을 요구하는 것임.

6. 현 제도에서 개선방안의 한계

- 부감법상 적정가격의 개념
 - 현 부감법상 적정가격 개념은 일반적으로 부동산평가이론의 시장가치로 해석하고 있으나,
 - ‘통상적인 시장’, ‘정상적인 거래’, ‘성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격’에 대한 해석에 논란이 있을 수 있음.
 - 미국 USPAP에서는 가치나 가격, 시장가치에 대해 아무런 정의도 하지 않고 있음.
 - 미국 AI에서는 ‘대상부동산의 특정 부동산권익에 대해 매도자와 매수자가 각기 충분한 지식을 가지고 자신의 이익을 위하여 신중하게 행동하여 공정한 매매에 필요한 모든 조건과 어떠한 부당한 압력도 없다고 가정할 수 있는 경쟁시장에서 합리적인 기간 동안 노출된 이후 매매 되고 현금이나 현금과 동등한 조건 또는 다른 정확히 알려진 조건으로 특정한 시점에 성립할 가장 가능성이 높은 가격’으로 정의함.
 - IVSC는 가격, 원가, 가치에 대해 정의하고 나서, 시장가치를 다음과 같이 정의하고 있음. 즉, 구매의욕이 있는 구매자와 판매 의욕이 있는 판매자가 충분한 정보를 가지고 신중하게 강요되지 않고 행동하여 적절한 시장조사 후에 공정한 거래교섭을 거쳐 교환되어야 하는 가액의 추정액.
 - 따라서 적정가격 개념을 더욱 구체적으로 시장조건, 거래조건, 금융조건 등에 대해 명확하게 정의하여 평가사의 주관에 가급적 최대한 배제하고 객관적인 가치 측정이 가능하도록 유도할 필요가 있음.
 - 또한 공시지가는 나지를 상정한 평가를 하므로 부동산평가이론에서 말하는 최우효이용(highest and best use)을 기준으로 평가한 가격이나, 주택가격에 포함된 토지가격은 토지 위에 건물이 있는 현황대로 평가하게 됨.
 - 어떤 개별주택이 토지 위에 토지의 최우효이용에 부적합한 건물이 있는 경우 해당 주택의 건물을 철거해야 토지의 최우효이용을 달성할 수 있으므로, 해당 주택의 가격은 토지의 최우효이용을 기준으로 한 가격에서 건물을 철거하는데 소요되는 비용을 공제한 가격으로 거래될 것임.
 - 이 경우 해당 주택의 공시가격을 토지만의 가격으로 표시하지 못하고 토지가격에 건물가격을 더하여 표시하여야 하는데, 건물가치를 (-)로 표시할 수 없다는 문제로 인하여 공시지가보다도 낮은 주택가격이 형성되는 경우가 발생하여 개별주택가격의 신뢰성은 물론 공시제도 전체의 신뢰성 저하 요인으로 작용하고 있음.
 - 따라서 주택가격을 토지의 최우효이용에 실질적인 건물가치로 표시하도록 관련 기준을 개정할 필요가 있음. 즉 주택가격도 시장가치 개념으로 정의하고 있으므로 시장가치 정

의에 부합하도록 세부 기준을 개정하여야 함.

- 즉 감정평가사로 하여금 주택가격 중 토지가격을 나지를 상정한 가격과 실제 용도를 기준으로 한 가격을 모두 제시하도록 할 필요가 있음.
- 실거래가 활용의 한계
 - 실거래가는 매매당사자 간 거래가격으로 실거래가가 항상 시장가치를 대표한다고 볼 수 없다는 문제가 있음.
 - 실거래가 정보가치가 높지 않은 이유로 신고항목이 지나치게 단순하여 정보가치가 낮으며 허위신고나 신고 오류로 정보의 품질이 낮은 점, 실거래가가 정상거래된 가격인지 전문적으로 판단하는 과정이 없고 담당 공무원이 입력오류가 있는지 여부만 걸러낼 뿐이라는 점을 지적할 수 있음.
 - 실거래가에는 실거래 당시의 특수한 상황 등이 반영될 수 있어 실거래가의 신뢰성에 문제가 있을 수 있기 때문에 사정보정이 필요함.
 - 공시가격은 일부 예외를 제외하면 매년 1월 1일을 공시기준일로 하지만 실거래가는 특정한 거래시점에 형성된 것이므로 거래시점과 공시기준일 사이의 시장상황의 변동에 따른 가격의 차이를 수정할 필요가 있는데, 이를 시점수정이라고 함.
 - 실거래가를 주택공시가격 평가에 활용하기 위해서는 감정평가사로 하여금 실거래가를 분석하여 사정보정을 할 수 있도록 수정실거래가 제도를 도입할 필요가 있음.
 - 또한 이를 위해 실거래가 등 거래정보와 시장정보를 수집하고 정리, 분석할 수 있는 전문기관의 설치가 필요함.
- 주택공시가격의 자체의 문제
 - 제도 도입 당시 기존의 ‘공시지가+건물가격’으로 산정한 시가표준액에 비해 ‘토지건물 일체가격’으로 산정한 주택공시가격이 과도하게 높아질 것을 우려하여 표준주택가격의 현실화를 지나치게 낮은 수준으로 결정하였고, 이 때 실제 저가격대 주택에 비해 고가격대 주택의 현실화 수준을 더욱 낮게 결정하여, 이후 매년 표준주택과 개별주택 가격을 결정할 때 지속적으로 영향을 미치게 되었음.
 - 또한 공시가격의 지역 간 형평성을 유지하기 위한 목적에서 도입한 가격균형 협의가 가격 변동폭을 상대적으로 낮게 유지할 수 있는 기제로 작용하는 부작용을 초래하고 있음.
 - 표준주택 수의 부족, 토지 및 건물 특성 항목의 변동, 주택가격비준표의 정밀도 부족, 담당 공무원의 전문성 부족 등도 낮은 현실화율과 불형평성의 존재 문제를 초래함.
 - 현실화 수준을 지나치게 낮게 한 것은 시가표준액의 급격한 상승으로 인한 조세부담 증가에 대한 저항을 우려했기 때문임.

- 그러나 공시가격은 시장가치에 근접하게 산정하고 조세저항 등을 우려하여 과세표준을 낮게 산정하기 위해 공정시장가액비율이나 세율을 조정하기 보다는 공시가격 자체를 조정하여 문제를 회피하려는 행정편의주의에서 비롯한 문제로 볼 수 있음.

○ 공시지가의 역진적 차이에 대한 설문조사 결과

- 정진희·고성수(2010)의 공시지가의 역진성 원인 연구에 따르면 감정평가사와 관련 연구원 112명에 대한 설문조사 결과 표준지를 낮게 평가, 도입당시 낮은 공시지가, 도입시 역진적 양상, 표준지가 조정, 표준지 역진적 평가 등을 가장 큰 원인으로 지적하고 있음.
- 실거래가 신뢰성, 가격개념이나 시점수정 등을 원인으로 지적한 경우는 상대적으로 적었음.

○ 현 제도에서 개선방안의 한계

- 이상에서 살펴본 것과 같이 적정가격 개념의 모호성, 실거래가 신뢰성과 활용의 한계, 현 공시가격 제도 도입과 운영과정상 한계 등으로, 현 제도는 지속적으로 동일 또는 증가하는 비용이 소요됨에도 공시가격의 현실화나 형평성 제고에는 한계가 있을 수밖에 없음.
- 토지 평가기준과 주택 평가기준의 차이로 토지의 최우효이용과 토지와 건물 일체로서 주택의 최우효이용이 다른 경우 공시지가와 주택공시가격의 불일치 문제 해결 불가능.
- 또한 감정평가사는 전문성을 갖추고 실거래사례와 표준주택을 토지와 건물 일체로 직접 비교하여 표준주택을 평가하나, 시군구 공무원은 토지와 건물을 일체로 비교할 수 있는 전문성을 확보하지 못하고 있기 때문에 표준주택 가격을 토지가격과 건물가격으로 구분하고 주택가격비준표도 토지비준표와 건물비준표로 구분하여 각각 비준한 다음 다시 토지산정가격과 건물산정가격을 합하여 개별주택 가격을 산정하고 있음.
- 이러한 표준-비준표-개별 방식에서는 비준표를 정치하게 작성하기 어렵고 주택가격은 토지와 건물을 일체로 거래하고 있다는 점에서 토지가격과 건물가격으로 인위적으로 구분하는 과정에서 정밀도가 떨어질 수 밖에 없는 한계를 지니고 있음.
- 국토부-감정평가사(한국감정평가협회 또는 한국감정원에 업무 위탁) 체제로 20여년 넘게 이어온 기존의 표준-비준표-개별 방식에서는 조직의 관성적 운영이라는 관점에서 전년대비 상승률을 기준으로 한 성과평가 방식을 폐기하고 현실화율과 형평성을 기준으로 한 성과평가를 기대하기 어려움.
- 즉 제로베이스(zero-base)에서 동일한 체제로 동일한 주체가 현실화와 형평성을 목표로 한 운영을 기대하기 어렵다는 것임.

- 채미옥(1999), 김영도·김호철(2006), 민태욱(2010), 정수연(2013) 등의 연구에서도 단계적, 부분적 개선보다는 일시에 시장가치 수준으로 현실화하는 조치가 필요하다고 주장하고 있음.

- 또한 부동산 공시가격 평가를 위한 시장정보를 수집하고 분석하기 위한 시스템이 부재한 실정임. 중앙정부는 국토부의 부동산평가과라는 단일 조직에서 담당하지만 실제 지자체에서는 주택가격은 세무 관련 부서에서, 토지가격은 지적 관련 부서에서 분리되어 있으며, 실거래가 정보 시스템은 지적과에서 관할하고 있기 때문에, 업무의 긴밀한 협조가 없이는 감정평가정보시스템의 구축과 운영에 한계가 있을 수 있음.

- 현 제도에서 복수평가를 단수평가로 변경, 매년 평가를 일정 주기마다 평가로 변경 등을 통한 예산 절감은 가능하나,

- 현 공시가격 제도 도입과 운영 과정상 한계 등으로, 현 제도는 지속적으로 표준 평가-비준표 작성-개별 산정 과정에서 일정과 업무량, 투입인원 등의 측면에서 투입 예산이 동일 또는 증가할 수밖에 없는 시스템임에도 위에서 설명한 여러 한계로 인하여 공시가격의 현실화나 형평성 제고는 달성하기 어려운 목표임.

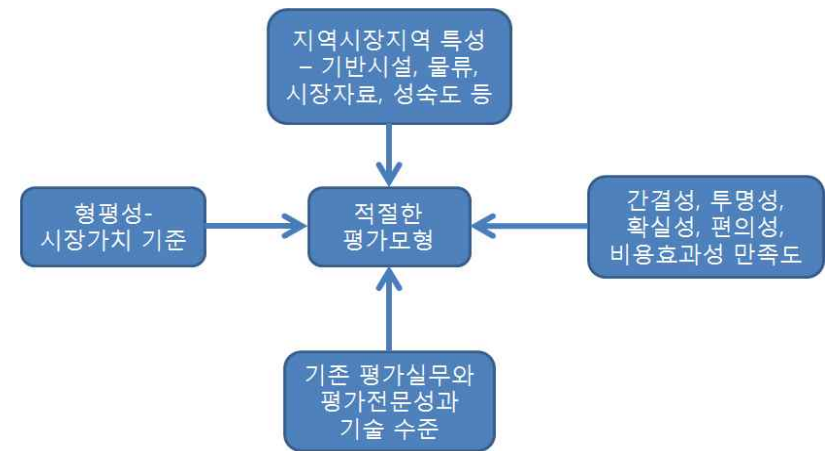
V. 현 제도의 개선방안

1. 대안의 검토

- 1안: 가격 공시제도 유지, 공시가격의 정보가치 강화
 - 현 공시가격은 낮은 현실화 수준과 불형평성 존재로 신뢰성 저하
 - 따라서 공시가격의 정보가치 제고를 위한 방안으로 공시가격을 시장가치 수준으로 독립적으로 평가하여 공시하고,
 - 다양한 목적에 따른 가치의 다원성을 인정하여 시장가치 수준의 공시가격을 행정 목적에 따라 조정하여 활용함.
 - 이를 위해 일정한 평가권역을 설정하고, 평가권역 마다 지역 전담 감정평가사를 지명하여, 평가권역 내 모든 공시대상 개별주택을 지역 전담 감정평가사에게 토지와 건물 일체로 일괄 평가하도록 함.
- 2안: 가격 공시제도 폐지
 - 실거래가 공표 등으로 공시가격의 가격정보 및 거래 지표 기능 약화(공동주택 가장 심각)
 - 따라서 공시가격을 조세 목적의 과세평가로 한정하되, 과세가치를 공시하지 않고 일반에 공개만 함
 - 과세가치의 현실화 보다는 형평성 제고를 중점적으로 관리하고 현재 개별주택가격 활용 정책에 그대로 적용
 - 여기서도 현실화 수준 제고를 위해서는 독립적인 감정평가가 필수적이며, 행정목적에 따른 가감 적용 가능
- 아래에서는 1안을 중점적으로 설명함
- 적절한 평가모형의 요소
 - Bahl & Martinez-Vazque(2007)는 비용효과성과 간결성이 평가모형 설계에서 가장 중요한 요소라고 주장함.
 - Franzsen & McClukey(2004)는 평가모형 설계에서 수평적 및 수직적 형평성 달성을 가장 중요한 목표로 삼아야 한다고 주장함. 이를 위해서는 투명성과 효율성, 관리의

간결성과 유연성을 달성할 필요가 있다고 함. 왜곡과 불형평성 최소화를 위해서는 표준화된 기법과 절차가 합리적이고 균등한 포괄적인 시스템에 녹아들어야 하며 적절하고 객관적인 목적을 달성할 수 있다고 주장함. 또한 과세목적 평가는 매우 높은 정밀도를 요하지 않으므로 적절한 절차를 채택하여 형평성이 있고 투명한 일관된 결과만 도출할 수 있으면 된다고 함.

- Kelly & Musunu(2000)는 증가세 기준의 재산세제를 채택하고 있는 경우 이론적으로나 국제적 실무에서 시장가치 추정에 부동산의 지역계수(locational coefficient)를 도입하는 추세를 소개하고 있음.
- Kelly(1995)는 평가모형을 간결성, 투명성, 실행가능성을 근간으로 선택해야 한다고 강조함.
- McClusky *et al.*(2002)은 평가모형이 지나치게 복잡해서는 안되며, 너무 상세하고 광범위한 자료를 과도하게 필요로 하지 않아야 하고, 단순한 대량평가모형의 적용이 가능해야 하며, 장래에도 비용효과적인 방법으로 쉽게 수행될 수 있어야 한다고 강조함.
- Babawale(2013)에 따르면 적절한 평가모형은 지역시장의 특성을 반영하여야 하며, 시장가치를 기준으로 하여 형평성을 유지하여야 하고, 모형의 간결성, 투명성, 확실성, 편이성은 물론 비용효과성 등의 행정적 요소를 두루 갖추어야 하며, 기존 평가실무와 평가의 전문성과 기술 수준에 부합하여야 한다고 주장함.



〈그림 13〉 적절한 평가모형의 요소

* 자료: Babawale(2013)

2. 과세자주권-과세표준결정권 강화 방안

- 과세자주권 강화 차원에서 과표결정권 행사 가능성 검토
 - 지자체가 독자적으로 과세대상 재산을 평가할 수 있는 능력을 갖추게 되고, 각 지자체가 주민들에게 차별적인 서비스를 제공할 수 있는 단계가 되면 시장군수구청장이 자주적으로 과세표준을 결정하는 것이 바람직하다고 할 수 있음.
 - 단기간으로 과세자주권 확보가 불가능할지라도 장기적으로 이에 대한 준비는 의미가 있음.
 - 지자체가 자주적으로 재량권을 가지고 사용할 수 있는 재원이 전체 세입 중 얼마나 되는가를 나타내는 재정자주도는 지자체의 실질적인 재원 활용능력을 보여줌.
 - 재정자주도는 자체 수입(지방세와 세외 수입)과 자주재원(지방교부세, 재정보전금, 조경교부금)이 일반회계 총계 예산규모에서 차지하는 비율로 측정함.
 - 2014년 전국 평균 재정자주도는 69.2%(2013년 세입과목 개편 후 기준)이며, 세입과목 개편 전 기준으로 2008년 79.5%에서 2014년 74.7%로 국가 복지정책 확대에 따른 국고보조금 증가로 하락 추세에 있음.
 - 2014년 서울시 본청은 81.2%이나, 구 평균은 54.3%에 지나지 않고 종로구 69.9%, 강서구 43.9%로 본청과 구청간 격차와 구청별 편차가 크게 나타나고 있음.
 - 지자체의 재정자립도는 지방 재정의 건전성을 나타내는 지표로, 지방세와 세외수입을 지자체 예산규모로 나눈 값으로 측정함.
 - 전국 평균 재정자립도는 2011년 51.9%에서 2014년 44.8%로 하락 추세를 보임.
 - 2014년 서울시 본청은 80.4%이나, 구 평균은 33.6%에 지나지 않고 강남구 64.3%, 노원구 17.2%로 본청과 구청간 격차와 구청별 편차가 크게 나타나고 있음.
- 중앙정부, 광역자치단체, 기초자치단체 수준에서 역할 재정립
 - 중앙정부: 현 부감법을 부동산가격공시에 관한 법률, 감정평가에 관한 법률로 분리 제정하고, 부동산가격공시를 위한 부동산평가기구(부동산평가조직 또는 부동산평가위원회) 설치 기준, 감정평가정보시스템 구축 지침, 공시가격조사평가기준, 성과평가기준 등 일반기준을 제정하고 지자체에 대한 지도감독 권한 보유
 - 중앙정부는 시도나 시군구에 대해 공시가격의 형평성 문제가 있는 경우, 부동산 기록 및 도면 보관 미흡, 기타 기준 미충족 시 검토 명령 또는 재평가 명령 권한 보유 또는 시도의 자치권을 인정하여 기준 준수 여부 등의 관리감독 권한에만 한정
 - 광역자치단체: 부동산평가기구 설치, 감정평가정보시스템 구축, 각 기초자치단체별 단위 구역 및 평가권역 설정, 감정평가사 자격 기준

- 광역자치단체는 정기적으로 시군구의 공시업무를 검토
- 광역자치단체는 기초자치단체에 대해 공시가격의 형평성 문제가 있는 경우, 부동산 기록 및 도면 보관 미흡, 기타 기준 미충족 시 검토 명령 또는 재평가 명령 권한 보유
- 기초자치단체: 개별주택가격 조사.결정, 의견제출 및 이의신청 처리, 감정평가정보시스템 운영, 성과평가
- 기초자치단체는 수집한 자료의 검토, 평가모형의 현장검증, 모형으로 산출한 평가액의 검토, 자료의 수정이나 모형 및 산정 가격 업데이트 절차 등 내부 품질관리 절차 마련
- 광역자치단체에 부동산평가기구(부동산평가조직 또는 독립위원회 형식의 감정평가위원회) 설치
 - 미국식 부동산평가조직은 감정평가사 자격을 보유하고 일정한 자격요건을 갖춘 소속 과세평가사가 직접 주택 과세가치(주택공시가격)를 산정
 - 미국은 평가목적별 평가제도가 발달하여 과세가치나 보상가치, 담보가치가 상호 다른 영역에 아무런 영향을 미치지 못하고 있음. 특히 과세가치는 과세목적으로 대량평가모형을 통해 평가한 가치이므로 개별 부동산에 대한 정밀평가에 비해 정밀도가 낮기 때문에 COD 등으로 현실화율의 지역, 유형, 가격대별 오차한도를 비교적 크게 인정하고 있음.
 - 독일은 기준지가 결정을 위해 감정평가위원회를 설치하고(반드시 감정평가사 자격을 요구하지 않으며 해당 지역의 사정 및 부동산 이용상황에 많은 정보를 가지고 있는 지방자치단체가 공시가격과 관련이 있는 은행원, 농업종사자, 건설기술자, 건축사 등이 참여), 공시가격 산정에 필요한 모든 실거래가 자료를 송부 받아 실제 시장에서 거래된 모든 사정을 반영함.
 - 통일가격은 감정평가위원회가 제공한 정보에 기초하여 조세당국이 별도의 법령에 따라 부동산 유형별로 달리 정한 평가방식을 적용하여 산정하여 과세표준에 통일적으로 적용하고 있음.
 - 서울시에 부동산평가위원회를 실거래사례에 대한 수집 등 시장정보를 수집하고 정리, 분석할 수 있는 전담기관으로 지정하고(실거래 정보 시스템, 전월세계약 확정일자 관리 시스템 등 총괄), 토지와 주택 가격 공시업무를 담당하는 조직을 실행부서로 하면 될 것임.
- 부동산평가조직 방식의 장단점
 - 지방정부가 직접 감정평가사를 과세평가 공무원으로 고용 또는 과세평가를 위한 계약을 통해 과세평가업무 수행함.
 - 지적과의 공시지가 업무와 공인중개사 관리감독 업무, 세정과의 개별주택가격 업무를 하

나의 조직으로 개편함.

- 다만 조직 개편 이후 통합된 조직이 통합 이전 담당하던 업무 중 부동산 평가와 실거래가관리시스템 이외의 다른 업무를 잔류 조직에게 이관하여야 하는 문제가 있음.

○ 부동산평가위원회 방식의 장단점

- 현행 토지는 지적과에서, 주택은 세정과에서 담당하고 있어 업무의 통합이 어려우므로 현행 두 업무를 모두 관할하는 지방부동산평가위원회를 활용 가능

- 또한 실거래가정보시스템을 담당하는 지적과 업무도 지방 부평위로 통합하여 이관할 수 있음.

- 다만, 부동산평가위원회에 정보를 수집하고 정리, 분석할 수 있는 권한을 부여할 수 있는지 검토가 필요함

○ 부동산 평가시스템 주요 구성요소

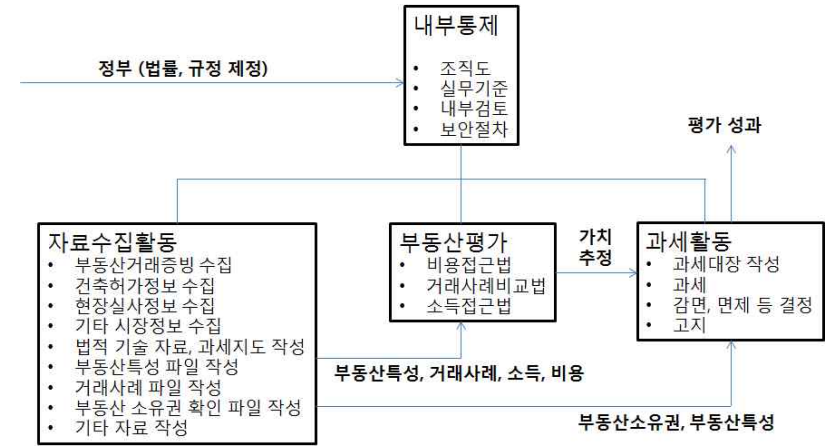
- 부동산평가시스템은 부동산 과세정책에 따라 과세대장을 작성과 자료수집, 부동산 평가, 과세활동의 과정으로 이루어짐. 다음 그림은 이와 같은 평가시스템을 보여주고 있음.

- 과세와 관련한 책임은 과세당국 이외의 기관에 의해서도 수행되기도 하는데, 감독기관, 이의신청, 평가검토 등의 업무가 이에 해당함

- 관리감독은 사실관계의 확인과 분석과 같은 감독이나 조정 활동, 평가도구와 장비의 공급, 기술 및 전문 서비스 제공, 평가인력의 교육과 공인, 관련 법률과 규정, 기준 등의 제정 등의 업무를 수행함

- 이의신청은 평가에 대한 납세자의 이의신청에 대한 처리 과정을 말함

- 평가검토는 사무 오류의 교정, 평가 누락 부동산의 평가, 잘못된 평가에 대한 감면이나 면제, 평가 불형평성의 시정 등을 위해 개별 평가를 수정할 수 있는 권한을 지닌 정부기관에 의한 평가가치에 대한 조사를 의미함.



〈그림 14〉 부동산 과세평가시스템의 구성요소

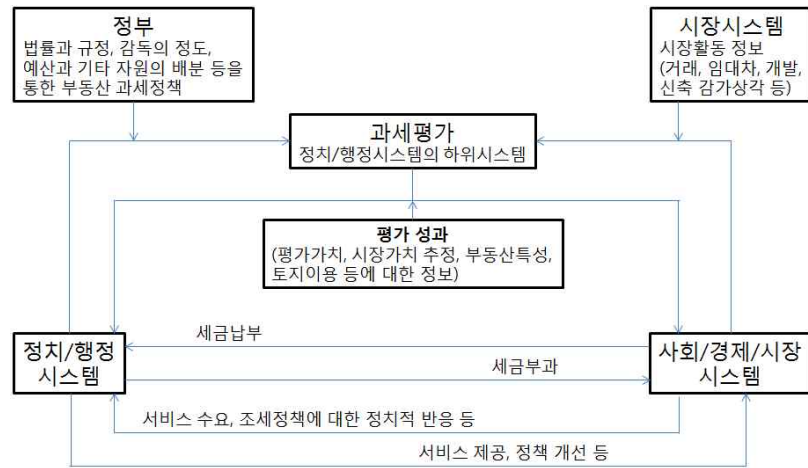
* 자료: Eckert(1990), p.17

3. 개별주택가격 공시제도의 개선방안

1) 공시업무 정보 환경의 개선

○ 부동산 과세평가의 환경

- 부동산 평가는 공공 및 민간 부문이 활동하고 상호작용하는 경제적, 정치적 환경에서 수행됨.
- 평가자는 부동산 과세정책의 변화를 일으키는 정치적 행동, 부동산시장 참여자의 토지이용과 개발활동에 대해 특히 잘 인식하고 있어야 함.



〈그림 15〉 부동산과세평가의 환경

* 자료: Eckert(1990), p.22

○ 적정가격을 글로벌 스탠다드의 시장가치 개념에 부합하도록 개선

- 시장가치 성립 조건에 대한 충분한 설명 필요
- 이러한 시장가치 정의에 부합하는 구체적인 개념을 유지해야 평가결과의 신뢰성은 물론 국제적 비교가능성도 제고할 수 있음.
- 시장가치 정의가 시대에 따라 지속적으로 변화하므로 미국 등에서 처럼 법령에서 구체적인 시장가치를 정의하지 않고 실무 기준에서 정의하는 방법도 고려할 필요
- 시장조건: 공개시장, 적절한 판매활동과 시간

- 거래조건: 매매완료, 매도자와 매수자의 충분한 지식과 사려 깊은 행동, 최선의 이익을 고려한 전형적인 동기에 의한 행동, 가격에 대한 부당한 자극과 영향이 없을 것
- 금융조건: 현금 또는 현금과 비교될 수 있는 금융협약에 따른 거래, 특별하거나 창의적인 금융과 양허 조항의 영향을 받지 않을 것, 해당 부동산의 정상적인 조건을 반영할 것

○ 실거래가 수정 제도(adjusted sales price) 도입

- 실거래가는 거래에 많은 개별적 사정이 개입되어 실거래가가 시장가치를 시사한다고 보기 어려우므로, 전문가인 감정평가사로 하여금 실거래가의 거래 사정을 판단하여 적정가격으로 수정하는 수정실거래가제도를 도입할 필요가 있음.
- 현재에도 부동산가격 공시업무에 감정평가사에게 실거래가 정보를 제공하고, 실거래가의 적정/부적정을 판단하여 공시가격 조사평가에 활용하도록 하고 있으나,
- 공시업무에만 활용할 수 있도록 한시적으로 제공하므로 적정/부적정을 판단할 시간적 여유가 부족하고, 이에 다한 업무 처리에 대한 대가를 지불하고 있지 않아 그 실효성이 낮은 것으로 판단됨.
- 또한 관리감독기관이 전년대비 상승률의 관리, 비공식적 비율연구를 통한 형평성 추구를 요구하기 때문에 거래의 적정성 판단보다는 관리지표에 적합한 실거래가를 선택하여 적정으로 판단할 유인이 크다는 문제가 있음.
- 비율연구에서 드러난 것과 같이 실거래사태에는 극단치가 많이 포함되어 있어 극단치나 이상치를 그대로 개별주택 평가에 활용할 경우 공시가격의 신뢰성과 형평성이 훼손될 가능성이 매우 큼.
- 따라서 부동산평가기구에서 지역담당 감정평가사로 하여금 실거래가의 적정성 여부를 상시적으로 판단할 수 있도록 별도의 예산과 운영, 관리를 할 수 있도록 할 필요가 있음.
- 미국은 40개 주에서 법적으로 과세평가를 담당한 감정평가사에게 실거래가 수정 권한을 부여하고 있는데, 수정 사유로는 거래시점, 금융조건, 거래에 포함된 동산과 무형자산 가격, 거래종결비용, 중개수수료, 기타 등으로 이루어짐.
- 구체적으로 제3자의 거래 여부, 거래금액 이외에 지불된 댓가 여부, 대수선 등 신축 이후 자본투자 여부, 친인척 간의 거래 여부, 소유자가 직접 매각 활동을 했는지 여부, 시장에 매물로 노출되었던 기간, 주택담보대출승계 여부, 이자율 수준과 거래에 동산 등의 포함 여부 등을 조사하여 이러한 항목이 거래가격에 영향을 미쳤을 경우 이를 수정하고 있음.

○ 감정평가사 자격 요건

- 부동산가격공시업무에 필요한 감정평가사 요건 제정 필요

- IAAO는 초급평가사, 부동산평가사, 동산평가사, 상급평가사(감독자), 과세평가관리자, 컴퓨터기반 대량평가시스템 관리자, 과세정책 분석자, 도면기술자 등마다 교육, 경력, 필요한 업무능력 및 지식에 대해 자세히 기술하고 있음

○ 공시업무 정보시스템 구축

- 과세대장과 RTMS 등 연계, 거래사레, 임대료(소득, 경비) 자료, 건축비용과 감가상각 자료 등 시장정보 수집 시스템 정비
- 지적도, 수치지적도, 지형도, 수치지형도, 수치표고모델, 도로망도, 도로명 기본도, KLIS, LURIS, 토지이용규제정보 등 다양한 토지 건물 특성 관련 정보시스템 연계
- 항공 및 위성 사진 등 활용 가능성 제고

○ 대외 홍보

- 적극적인 대외 홍보 프로그램 운영 필요
- 공시업무 전반에 대한 국민의 의구심 완화
- 활발한 의견교환, 법률이 허용하는 범위에서 문서에 대한 자유로운 열람, 질의에 대한 즉각적인 응대, 보도자료의 정기적 배포, 신속한 웹사이트 업데이트, 지역사회 주민과 대화, 국민의 이해를 돕기 위한 안내 프로그램 등 운영

〈표 29〉 IAAO 과세평가직무군 교육과정 및 경력요건

직무	자격요건	최초교육	보수교육(의무)	보수교육(선택)
초급평가사	<p>교육 필수: 고교졸업 권장: 학사/전문학사(수학, 커뮤니케이션, 경제, 통계, 회계, 재무, 컴퓨터공학, 경영, 부동산)</p> <p>경력 권장: 데이터 수집, 부동산, 건축 또는 건설 분야</p> <p>업무능력 및 지식 필수: 기초대수학, 계산능력, 기초 컴퓨터 운용 능력, 구술/작문 능력 권장: 스프레드시트 또는 데이터베이스 및 워드프로세서 활용능력</p>	<p>필수: 해당사항 없음</p> <p>권장: 부동산평가기초 동산과세평가 과세평가수학 실무 및 전문윤리 기준</p>	<p>부동산평가기초 수익환원법 동산과세평가 실무 및 전문윤리 기준</p>	<p>수익환원법Ⅱ 토지감정평가 대량평가기초 원가법-주거용 부동산</p>
부동산평가사	<p>교육 필수: 고교졸업 권장: 학사/전문학사(수학, 커뮤니케이션, 경제, 통계, 회계, 재무, 컴퓨터공학, 경영, 부동산)</p> <p>업무능력 및 지식 필수: 평가3방식 활용능력</p>	<p>필수: 부동산평가기초 수익환원법 동산과세평가 실무 및 전문윤리 기준</p> <p>권장: 수익환원법Ⅱ 토지감정평가 대량평가기초 원가법-주거용 부동산</p>	<p>수익환원법Ⅱ 토지감정평가 산업용 부동산 평가 대량평가기초 원가법-주거용 부동산</p>	<p>대량평가응용 주거용 부동산 평가모형 산업용/산업용 평가모형 스프레드시트 평가 활용 원가법-주거용 부동산 원가법-산업용 부동산</p>

〈표 29〉 IAAO 과세평가직무군 교육과정 및 경력요건(계속)

직무	자격요건	최초교육	보수교육(의무)	보수교육(선택)
상급평가사	<p>교육 필수: 고교졸업 권장: 학사/전문학사(수학, 커뮤니케이션, 경제, 통계, 회계, 재무, 컴퓨터공학, 경영, 부동산) 추가권장: 석사학위/RES, PPS, CAE자격증/IAAO인증회원</p> <p>업무능력 및 지식 필수: 통계학(필수적 권장사항), 관리 및 감독능력</p>	<p>일반감정평가 전과정 특수감정평가 전과정 과세평가행정 과세정책 동산과세평가 도면제작의 원리와 기법 실무 및 전문윤리 기준</p>	<p>대량평가기초 부거용 평가모형 상업용/산업용 평가모형 스프레드시트 평가 활용 재평가업무(내부수행)기획 과세평가비율분석 기초</p>	<p>대량평가응용 주거용 부동산 평가모형 감가상각분석 시장분석 CAMA 피드백 회귀분석 GIS</p>
CAMA관리자	<p>교육 필수: 고교졸업 권장: 학사/전문학사(수학, 통계, 컴퓨터공학)</p> <p>업무능력 및 지식 감정평가 및 과세평가 시스템, GIS, 데이터베이스 및 스프레드시트, SQL 관련 경력</p>	<p>일반감정평가 전과정 특수감정평가 전과정 대량평가기초 주거용 평가모형 과세평가행정 동산과세평가 도면제작의 원리와 기법 스프레드시트 평가 활용 재평가업무(내부수행)기획 과세평가비율분석 기초</p>	<p>대량평가응용 회귀분석 주거용 부동산 평가모형 감가상각분석 시장분석 CAMA 피드백 GIS</p>	<p>IAAO연차회의 과세정책 통합GIS & CAMA 회의</p>

* 출처: 한국감정원(2010), 302-307.

2) 개별주택가격 평가방법의 개선

- 부동산 감정평가제도와 부동산가격 공시제도를 분리
- 우리나라의 표준주택가격은 감정평가사가 일정한 팀을 이루어 일정한 기간 동안 다수의 표준주택을 거래사례비교법 위주로 적정가격으로 평가한 가격이나, 사실상 대량평가모형을 활용하여 산정한 가치로 보아야 할 것임.
- 표준주택가격은 사실상 정밀평가 아니므로 정밀평가에 비해 오차 한도가 클 수밖에 없으므로, 이를 기준으로 다른 업무에서 필요한 개별주택가격을 산정하기 위한 기준으로 삼는 것은 문제가 있음.
- 또한 가치의 다원적 개념에 따르면 부동산 가치는 평가목적에 따라 다를 수 있으므로 주로 과세목적으로 평가한 표준주택가격을 기준으로 다양한 목적에 적용하는 것 자체가 이론적으로 모순이며, 글로벌 기준에도 부합하지 않음.
- 안영진(2013)에 따르면 공시지가제도는 낮은 공시지가로 인한 가격리와 조세저항에 따른 지방자치단체의 공시지가 현실화 기피현상 등으로 공시지가의 적정화가 미흡하며, 공시지가가 도입된 지 25여 년이 경과하면서 토지시장의 환경과 토지정책의 패러다임이 직접적인 시장규제에서 간접적인 시장관리로 변하였으며, 행정시스템도 실거래가격을 중심으로 하는 체제로 변하고 있으며, 공시지가 내적으로도 첨단기술의 발전에 따라 공시지가를 조사·산정하는 수단이 첨단화되고 있으므로 공시지가제도가 현재보다 한 단계 발전된 선진적인 제도형태로 발전해나가기 위해서는 전반적인 체계를 재정비할 필요가 있다고 주장함.
- 또한 미국, 독일, 프랑스 등과 같은 국가에서는 세법 체계 자체에서 명확한 평가방법을 규정하고 그에 따라 세법상의 과세표준 등의 산정에 기초가 되는 평가체계를 구축하고 있으며, 세법의 목적은 부동산가격공시제도의 행정목적과 반드시 일치하지 않으므로 가급적 세법상 필요에 의한 평가제도가 세법 고유의 입장에서 규정·운영될 수 있도록 부동산가격공시제도와 연계성을 단절하고 별도의 부동산평가기구를 설치하여 개별공시지가의 상승에 의한 세법상 동반상승평가의 결과는 나타나지 않도록 차단하여야 할 것이고, 보충적 평가방법도 다원화하여 불필요한 조세마찰을 줄일 수 있는 방안 마련이 필요하다고 주장함.
- 헌법재판소도 표준지공시지가가 감정평가사에 의해 공정하고 신중한 절차를 거쳐 조사·평가된다는 것을 전제로 표준지공시지가를 기준으로 보상액을 산정하는 것이 합헌이라는 취지의 판결을 한 바 있으나(94헌바6), 현재는 절차가 공정하고 신중하지 여부만 판단하고 표준지공시지가가 시장가치를 충분히 반영하고 있는지 여부는 판단하지 않았음.
- 즉, 현재는 표준지공시지가 기준 보상액 산정방법이 피수용토지의 객관적인 가치를 적절

히 반영할 수 있도록 절차가 제도적으로 뒷받침되어 있는가만 판단했을 뿐이지, 이러한 절차가 피수용토지의 객관적인 가치를 적절히 반영하지 못하는 것이 아니라 그 기준이 되는 표준지공시지가 자체가 객관적인 가치를 이미 반영하지 못하고 있다면 사정은 달라져야 하기 때문임.

- 결론적으로 공시가격을 조세 등 행정 목적에 한정하고, 공시가격이 다른 일반평가에 대해 지니는 기준성을 폐지할 필요가 있음. 즉 공시가격을 행정목적상 기준가격으로 그 적용범위를 한정하고, 일반평가에서는 시장의 자율적인 기능을 활용할 필요가 있음.
- 다만, 이 때 행정목적의 부동산가격 공시업무의 주체는 누가 되어 하는가가 쟁점이 될 수 있으나, 행정목적의 부동산가격 공시업무 역시 대량평가를 활용한 부동산 감정평가에 해당하므로 전문성을 담보할 수 있는 주체가 담당하여야 하는 원칙은 분명히 지켜져야 할 것임.

〈표 30〉 부동산가격공시제도와 감정평가 제도 분리

현행	개선안
부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(부감법)	<p>부동산 가격공시에 관한 법률</p> <ul style="list-style-type: none"> - 부동산가격공시제도 - 공시가격은 과세가치 - 과표결정권 지방 이양 - 중앙정부는 기준 설정 및 관리감독 <p>감정평가에 관한 법률</p> <ul style="list-style-type: none"> - 감정평가사, 감정평가업 - 감정평가위원회 - 금융감독위원회



〈표 31〉 표준지공시지가 비교평가법 관련 규정 개정안

현행	개정안
<p>부감법 제10조</p> <p>표준지공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 된다.</p>	<p>부감법 제10조</p> <p>표준지공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 그 기준이 된다.</p>
부감법 제21조 (토지의 감정평가)	부감법 제21조 삭제
감척 제14조 (토지의 감정평가)	감척 제14조 삭제



- 지가공시제도와 주택가격공시제도 통합-부동산가격공시제도로 통합
 - 비주거용 부동산 가격 공시제도 도입하여 주거용과 비주거용 간 형평성 문제 해결할 필요
 - 현재 주택 등 건물 부지로 이용 중인 토지에 대해서도 지가를 공시하고 있음. 이는 행정 및 예산의 낭비요소이며, 한 주택에 공시지가와 주택가격이 존재하는데, 그 평가기준이 상이하므로 일관성이 떨어지고 주택가격보다 공시지가가 높은 경우도 발생하게 됨.
 - 따라서 토지를 건물 부지로 이용하고 있는 경우 주택 또는 비주거용 부동산 가격을 토지와 건물 일체로 평가하여 공시하고, 나지 상태의 토지만 대상으로 공시지가제도를 운영할 필요가 있음.
 - 이 경우 토지가격과 건물가격을 분리할 필요가 있다면, 토지는 나지를 상정한 최우효이용을 가정한 가격으로 평가, 건물은 건물이 대상부지에 기여한 가치로 평가
 - 나지 상태인 토지에 대해서만 최우효이용을 가정한 토지가격을 공시
 - 농지 등 최우효이용과 다르게 이용 중인 토지에 대해서는 정책적 고려가 필요하다고 인정될 경우 가감산 특례를 적용하거나 공정시장가액비율을 용도별로 상세히 규정할 필요도 있음.
- 현실화를 목표 설정
 - 지방세법 제110조에서는 주택의 과세표준을 시가표준액의 100분의 40에서 100분의 80의 범위의 공정시장가액비율을 곱하여 산정하도록 하고 있음
 - 이러한 점에 비추어 볼 때 지방세법에는 우리나라의 주택 과세표준 현실화율은 100분

의 80을 넘지 않는 선에서 결정되기를 바라는 국민적 염원이 담겨 있다고 볼 수 있음.

- 그러나 시가표준액인 주택공시가격은 시장가치의 100%를 기준으로 산정하고, 과세표준을 정할 때 공정시장가액비율은 지방세법의 규정에 따라 100분의 40에서 100분의 80 범위에서 각 지방자치단체의 조례에서 정하는 공정시장가액비율을 주택공시가격에 곱하여 과세표준으로 결정하면 될 것임.
- 공시가격의 현실화율을 시장가치의 100%로 정하는 것은 감정평가사가 독립적으로 아무런 정책적 가치 판단이나 외부의 부당한 압력 없이 객관적이고 과학적으로 주택의 시장가치를 판단할 수 있는 환경을 조성해주는 것이 필요하기 때문임.
- 표준주택가격을 평가하는 과정에서 시장가치 수준으로 결정하지 못하는 이유는 정부가 공시가격을 시장가치의 일정 비율로 평가할 것을 비공식적으로 요구하고 있기 때문임. 이는 정부가 공시가격을 시장가치 수준으로 평가할 경우 맞게 될 정치적 부담을 고려한 것으로 판단되나, 감정평가사에게 시장가치 수준에서 객관적, 독립적으로 평가하고, 정치적 고려는 공정시장가액비율 또는 세율 조정 단계에서 반영하여 공시가격의 객관성과 신뢰성을 부여하는 것이 바람직함.
- 공시가격을 시장가치의 100%를 목표로 산정하여야 공시가격이 진정한 정보적 가치를 지니게 되어 신뢰성을 확보하게 될 것이고, 이를 기초로 한 행정의 신뢰성과 공정성도 확보할 수 있으며, 시장을 충실히 반영하는 공시가격이 시장에서 활용도가 높아질 것이기 때문에 공시가격의 지표적 성격을 유지할 수 있게 될 것임.
- 참고로 정진희·고성수(2010)의 설문조사에 따르면 이상적인 공시지가 현실화 수준에 대해 응답자의 50.5%가 80%수준, 17.1%가 90%수준, 14.4%가 100%수준, 10.8%가 70%이하 수준, 일정하기만 된다가 7.2%였음.

○ 평가권역별 담당 평가사가 모든 개별주택 가격 독립적 평가

- 현재는 감정평가사가 표준주택가격을 평가하고, 국토부가 단위구역별로 표준주택의 특성과 가격을 이용하여 주택가격비준표를 작성하고, 지자체에서 개별주택의 특성을 조사한 다음, 비교표준주택을 선정하고 표준주택의 특성과 개별주택의 특성을 비교하여 개별주택가격을 산정하고 있음.
- 표준주택가격의 평가, 단위구역의 설정, 주택가격비준표 가격배율의 결정, 비교표준주택의 선정, 의견제출과 이의신청에 대한 답변, 산정가격의 검증 등 일련의 모든 과정에서 감정평가사의 전문성을 활용하고 있는 상황임.
- 그럼에도 중앙정부가 정한 표준주택 조사평가지침, 개별주택조사산정지침 등에 따라 개별주택가격을 결정하는 과정에서 전년도 개별주택가격의 기준성(anchoring effect), 인근지역과의 가격균형 유지, 향후 조세부과시 조세저항 등 민원 예방 등 관행적 성과평

가기준에 얽매어 시장 정보를 충분히 반영하지 못하고 있음.

- 따라서 감정평가사 1인이 담당할 수 있는 개별주택 건수와 주택 하위시장의 특성 등을 기준으로 평가권역을 설정하고, 각 평가권역마다 전담 감정평가사를 지정하여 해당 평가권역에 소재한 모든 개별주택가격 공시대상 주택의 공시가격을 시장가치 수준으로 객관적, 독립적으로 조사평가하도록 하는 방안을 제시함.
- 지역전담 감정평가사 제도를 통해 담당 평가권역의 모든 공시대상 개별주택가격을 조사평가하도록 할 경우 초기에는 많은 비용이 소요될 수 있으나, 차후에는 시장지역의 안정 여부에 따라 다르겠지만 미세조정이 가능할 경우 소요예산은 대폭 절감될 수 있을 것임.
- 이 때 감정평가사는 대량평가모형(mass appraisal method)을 적용하도록 하되, 지자체에서는 사전 및 사후 비율연구를 통해 개별주택가격 조사평가 업무의 성과를 평가하여 품질관리 및 감정평가사 관리가 가능함.
- 현재 표준주택 19만호를 1,352명의 감정평가사가 조사평가하고 주택가격비준표를 통해 시군구 공무원 5,511명을 투입하여 398만호의 개별주택을 산정하고 있음. 이에 소요되는 예산은 420.3억 원에 이룸.
- 만약 표준주택 평가에서 개별주택 산정까지 소요되는 기간 동안(전년도 9월 경부터 표준주택 조사평가 업무 개시하여 공시기준일이 속한 연도 5월 경에 개별주택 가격 공시일까지 약 8개월) 1,352명의 감정평가사에게 417만호의 개별주택가격을 일괄 평가해 오도록 한다면 1인당 약 3.1천호 정도의 개별주택 평가를 담당하게 하는 것이므로 충분히 가능한 상황으로 판단됨(복수평가가 아닌 단수평가).5)
- 서울시는 감정평가사 102인이 표준주택과 개별주택의 합계 395,372호를 담당하면 3,876호/인이 됨.
- 2014년 표준 및 개별주택 가격 결정에 소요된 예산은 총66,289백만 원으로 호당 16천원 정도 소요되었음. 만약 이 예산을 한 감정평가사에게 지급한다면 48백만 원 정도임. 현행 표준주택 1호당 수수료 46.2천원과 비교할 때 35% 수준임.
- 이 정도 예산이면 평가권역내 개별주택가격을 적정 실거래가 등 시장자료를 기반으로 대량평가모형을 활용하여 충분히 평가할 수 있을 것으로 판단됨.

5) IAAO의 1986년 조사에 따르면 1인당 평가 건수는 다음과 같음.

지방정부의 유형	표본수	1인당 평가 건수	
		평균	중위수
County	358	3,100	2,600
Municipal/City	172	2,200	2,100
Town/township	364	1,800	1,600
Total	894	2,400	2,100

* Eckert(1990), p.421.

- 초기에는 현 수준의 예산이 투입되어야 하겠지만, 주택특성조사와 대량평가모형의 안정에 따른 미세 조정만으로 가능할 경우가 증가할 것이므로 점차 투입예산이 감축될 것으로 예상된다.
 - 특히 주택특성조사를 주기적으로 하는 정기조사와 수시조사로 나누고, 정기조사를 5년 마다 할 경우 각 구별 또는 서울시 전체를 1/5로 나누고 각 구역을 5년 마다 정기 정밀 조사하는 방안을 채택할 경우 예산 절감 및 정확성 제고에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 감정평가사의 독립성 보장의 중요성
- 감정평가사의 역할은 부동산에 대한 독립적이고 공정한 분석 결과를 제공하는데 있기 때문에 감정평가사의 독립성 보장은 감정평가의 품질에도 긍정적인 영향을 미침.
 - 미국의 Dodd-Frank법에 따라 개정된 Truth in Lending Act(TILA)의 Regulation Z의 “감정평가사 독립성 보장 조항”과 Fanniemae, Freddie mac의 감정평가사 독립성 보장 규정에서 보장하고자 하는 감정평가사에 대한 적절한 보수 지급과 감정평가사의 독립성 보장 제도를 우리나라에서도 도입할 필요가 있음.
 - 한남더힐 평가에서 극명하게 드러난 감정평가사에 대한 의뢰인의 압력과 그에 따른 부실 평가 문제는 감정평가사에 대한 객관적인 보수 지급이 보장되고 감정평가사가 독립성을 보장받고 객관적으로 평가할 수 있을 때 해결될 수 있음.⁶⁾
 - 부감법 제37조에서 성실의무, 자격증의 대여 금지, 불공정 우려시 감정평가 금지, 부동산 매매업 영위 금지, 수수료와 실비 외 대가 수수 금지 등 감정평가사의 의무와 윤리에 관한 규정은 있으나, 감정평가사가 감정평가 의뢰인과 독립적으로 업무를 수행할 수 있는 규정, 즉 감정평가 의뢰인을 기속할 수 있는 규정은 없는 실정임.
 - 따라서 감정평가보수 규정의 강제와 준수 여부 조사 권한을 명확하게 감독기관에게 부여해야 함.

〈표 32〉 감정평가사의 독립성 보장 조항 신설

현행	개정안
부감법 제37조.	부감법 제37조 제⑧항 신설 감정평가를 의뢰하는 자는 감정평가사에게 불공정한 감정평가를 하도록 부당한 압력을 행사하여서는 아니된다.

6) 한남더힐 세입자측 법인과 시행사측 법인의 감정평가액은 각각 3.3㎡기준 2,904만원과 7,944만원으로 최대 2.7배 차이가 나서, 국토부는 감정평가사에게 업무정지처분, 해당 법인에게 과징금을 부과했다(연합뉴스, 2014.7.30).

- 행정목적에 따라 공정시장가액비율 적용하여 활용
 - 개별주택가격을 시장가치의 100%로 평가할 경우 조세저항 등의 문제가 발생할 가능성이 있으므로, 이에 대한 대응방안으로 공정시장가액비율을 적용하여 과세표준을 산정하여 급격한 조세부담의 증가를 사전에 예방할 필요가 있으며,
 - 공정시장가액비율을 적용하지 않더라도 세부담상한제도가 있으므로 급격한 세부담 증가는 없을 것이나, 현재 시장가치의 약 60% 수준인 개별주택가격이 시장가치의 100% 수준에서 결정될 경우 개별주택가격이 약 67% 상승하게 되므로 단순히 계산할 경우 재산세 역시 67% 증가하게 될 것이므로 세부담 상한에 걸린다 하더라도 세금증가는 매우 클 것으로 예상된다.
 - 그러나 지자체에서 탄력세율을 적극 활용한다면 급격한 세부담 증가는 예방할 수 있을 것임.
- 대량평가
- 대량평가란 표준화된 절차와 통계적 검증을 이용하여 주어진 자료를 토대로 부동산 그룹에 대한 체계적인 평가로 정의할 수 있음(Gloundemans, 1999).
 - 대량평가모형의 목적은 부동산이 거래되는 시장을 반영하는 대표적인 수학적 모형을 구축하는데 있음(McCluskey 1997).
 - 목표는 통계적 검증과 같은 품질 통제 방법을 통해 검증 가능한 부동산 가치에 대한 정확한 평가에 있음.
 - 컴퓨터 하드웨어와 소프트웨어의 개발을 통해 대부분의 부동산 평가 기관이 상대적으로 비용이 저렴한 대량평가시스템에 접근할 수 있음.
 - 부동산 평가를 위한 더 정밀한 평가시스템을 개발할수록 납세자의 이해를 제고할 수 있으며 공정성(fairness)과 형평성(equity)과 같은 개념을 통해 부동산과세시스템의 일반적인 수용을 확산할 수 있음.
 - Bagdonavičius & Deveikis(2005)에 따르면 대량평가방법론으로 부동산가치 지도를 낮은 비용으로 업데이트할 수 있으며, Linne, Kane & Dell(2000)은 부동산의 개별 평가와 달리 대량평가는 상대적으로 동질적이거나 공간적으로 관련이 있는 부동산의 가치를 추정하므로 평균적으로는 이러한 과세가치접근법이 개별적으로 부동산 전문가에 의해 이루어진다고 주장함.
 - CAMA를 통해 GIS와 같은 공간분석기법과 전통적인 통계적 계량경제모형을 결합할 수 있음.
 - CAMA 적용에서 중요한 쟁점 중 하나는 부동산가치정보를 획득하기 위한 원천 또는 접근법에 관한 것임.

- 전통적으로 세 가지 접근법으로 부동산 가치를 추정함. 비용접근법, 소득접근법, 매매사 레비교법이 그 것이며, 네 번째 접근법은 종종 서베이에 근거한 self-assessment 접근법으로 CAMA에서는 자주 사용하지는 않는 방법임.
- 서베이는 소유주나 중개업자가 유사한 부동산에 대해 실시한 self-assessment로서 부동산부문에서 활용되는 분류광고와 같은 것임. 거래자료가 부족하고 전통적인 세 가지 접근법을 적용하기 위해 필요한 데이터베이스가 미흡한 경우에 적용할 수 있는 접근법임.
- 대량평가 모형 구축기법은 다양한 형태를 취할 수 있는데, 모두 다음 두 가지 동일한 이 중적인 목적을 지님. 첫째, 예측가능한 정확성에 대한 수용가능한 표준을 획득하는 것. 둘째, 과세가치를 객관적으로 설명하고 정당화하는 것.



〈그림 16〉 대량평가시스템의 구성요소

* 자료: Eckert(1990), p.306.

- Pena, Fuentes, Cervera & Hernandez(2012)는 부동산과세 목적의 부동산가치 결정을 위한 대량평가모형을 국제적으로 비교한 연구에서 다음 여섯 가지 유형으로 대량 평가모형을 분류하고 있음.
- rule-base expert system(전문가의 기능을 모방하고 수행하거나, 또는 일정 수준의 전문성을 요하는 과업 수행할 수 있는 사람의 전문성을 대표하는 컴퓨터화된 기법).

- artificial neural networks(지식, 인식, 추론, 학습, 이해, 유사한 인지적 능력을 획득하는데 정상적으로 고려하는 과업에 컴퓨터를 활용하는 컴퓨터 과학 기법), regression analysis(재산세 평가 과정에서 적용하는 기법), comparable sales analysis(평가자가 비교사례를 참고 비교가능성을 수정하기 위해 거래자료를 탐색하는데 필요한 것을 얻기 위해 대상부동산과 비교가능한 가장 유사한 거래사례를 선정하는 시스템), case-based reasoning(현재의 문제를 해결하기 위해 과거의 경험을 활용하는 인공지능 패러다임으로 이러한 관점에서 평가의 비교 방법과 유사함), adaptive procedure(거래가 발생하는 일련의 과정을 가정하여 특정 시점에 거래가 발생할 경우의 부동산 매매가격을 추정하는 절차).
- 이러한 대량평가모형은 호주, 스웨덴, 뉴질랜드, 북아일랜드, 네덜란드, 미국 등 선진국가는 물론 홍콩과 싱가포르 같이 매우 역동적인 부동산시장의 국가에서도 활용하고 있음.

○ 대량평가모형의 업데이트 방법

- 전부교정(full recalibration): 매년 재평가
- 주기적 교정(cyclical recalibration): 2년 또는 그 이상 마다 재평가
- 부분교정(partial recalibration): 전년도 모형과 금년도 모형을 결합(Bayesian regression). 성과가 양호한 경우 주기적 또는 부분 교정, 성과가 불량할 경우 전부교정

○ IAAO 평가모형(평가형)

- 우리나라의 주택가격비준표는 비준형으로 평가형과는 다른 형식임.
- 평가형은 헤도닉가격모형에 기초한 다중회귀모형으로 종속변수는 거래사례가격, 설명변수는 특성변수를 나타냄.
- 회귀계수는 특성에 대한 잠재가격을 의미. 즉 상대적인 가격수준의 차이가 아니라, 평가 모형 적용지역에서 해당 특성의 잠재가격임
- 개별주택가격은 개별주택의 특성을 평가모형에 투입하여 산정.

- 가산형(additive model)

$$P = \beta_0 + \beta_1 SQFT + \beta_2 IRREG + \beta_3 VIEWPR + \beta_4 VIEWWGD$$

- 승산형(multiplicative model)

$$P = \beta_0 SQFT^{\beta_1} IRREG^{\beta_2} VIEWPR^{\beta_3} VIEWWGD^{\beta_4}$$

- 혼합형(hybrid model)

$$P = (\beta_0 + \beta_1 SQFT + \beta_2 IRREG) VIEWPR^{\beta_3} VIEWGD^{\beta_4}$$

○ 기준주택접근법(base home approach)⁷⁾

- 일정한 평가권역을 지역전담 감정평가사에게 토지와 건물을 일체로 일괄 평가하도록 할 경우, 해당 평가권역의 대표적인 주택의 가격을 나타내주는 지표 역할을 하는 주택의 가격이 없어지게 되는데, 이러한 문제를 해결할 수 있는 방안으로 기준주택접근법을 활용할 수 있음.
- 이 방법은 회귀분석 또는 다른 평가방정식을 표 형식으로 전환한 것임. 미국 Arizona 주에서는 Gloude-mans(1983)가 개발한 이 방법을 사용하고 있으며, 덴마크에서도 Muller(1982)가 개발한 이 방법과 유사한 접근법을 사용하고 있음.
- 미국 Arizona주에서는 시장지역을 여러 개로 구분하고 각 시장지역마다 평가방정식을 개발한 다음, 각 시장지역마다 선정된 기준주택은 해당 시장지역의 부동산을 대표해야 하는데 대체로 평균 또는 중위수 주택이 기준주택으로 선정됨. 기준주택은 회귀방정식에 투입된 특성변수를 포함하고 있어야 하며, 기준주택의 가치는 이 방정식으로 추정됨.
- 이 접근법의 장점은 디자인이 단순하며 모형에 사용된 계수가 평가자나 납세자에게 합리적으로 비친다는 점임.
- 토지와 개량물을 분리하여 평가할 수 있으며, 상이한 특성의 순효과를 측정할 수 있기 때문에 다양한 기준주택모형을 지속적으로 상호 비교할 수 있음. 기준주택은 평가에서 회귀방정식보다 더 평가를 위한 직관적인 출발점으로 인식될 수 있음.
- 이 방법은 기준주택가치(base home value)를 결정하고 이모형에 투입된 개별 부동산 특성에 대해 기준주택가치에서 얼마나 가산 또는 감산되는지 보여주는 방법임.
- 우선, 근린지역 또는 부동산 품등과 같은 다른 기준에 의해 동일한 평가모형에서 부동산을 층화함. 층화는 기준주택과 대상 부동산 사이의 유사성을 제고하고 수정의 필요성을 줄여줌.
- 다음으로 기준주택의 특성을 결정함. 평가모형에 투입된 모든 특성을 포함해야 하며, 평균이나 중위수, 최빈값 기타 대푯값으로 계산할 수 있어야 함. 면적이나 경과연수 등 일부 특성은 적절한 간격으로 구분하는 것이 좋음.
- 평가모형을 사용하여 기준주택의 가치를 결정함. 평가모형은 특히 전형적인 부동산에 적용할 때 정확하므로 기준주택 가치는 매우 신뢰할 만해야 함(표 33).
- 대상부동산의 가치를 결정하기 위해 대상부동산과 기준주택의 특성의 차이를 수정함. 이를 위한 첫 번째 방법은 구성요소 수정 표를 개발하는 것임. 이 표는 평가모형에 투입된

7) Gloude-mans(1999), pp.207-211.

개별 부동산 특성에 대해 얼마나 가산 또는 감산해야 하는지 보여줌(표 34, 비교형-비준표).

- 두 번째 방법은 기준주택과 대상부동산의 특성과 일치시키기 위해 기준주택의 특성을 변경시키면서 각 단계마다 가치를 재산정하는 방법임. (표 35)는 이 방법에 의해 대상부동산의 가치를 계산하는 과정을 보여줌(비교형-금액수정법).
- (표 36)은 회귀분석모형을 직접 적용하여 부동산가치를 구하는 과정을 보여줌(평가형).

〈표 33〉 회귀분석모형에 의한 기준주택가치 산정

변수	회귀계수	기준주택	가치	비고
상수항	11,372	1	11,372	
SFLA*LINQUAL	63.34	1,560	98,810	living area
GARSF*LINQUAL	26.36	462	12,178	garage sqft
CARPRT*LINQUAL	19.44	0	0	carport sqft
PORCHSF*LINQUAL	8.00	120	960	porch sqft
L	13.70	0	0	wood deck sqft
DECKSF*LINQUAL	4,146	0	0	fireplace openings
FIEPL*LINQUAL	11,874	0	0	pool(1=yes)
POOL*LINQUAL	2,400	0	0	spa(1=yes)
SPA*LINQUAL	-0.498	56,160	-27.96	effective age
EFFAGE*SFLA	1.452	*	8	lot sqft
LOTSIZE	24,905	8,712	12,650	lake(1=yes)
LAKE	14,290	0	0	golf(1=yes)
GOLF	-1723	0	0	traffic index(1-5)
TRAFFIC	1	0	0	cost value of out-building & yard
OBY		0	0	
			108,002	
			2	

* 1560*36년=56,160

* LINQUAL = 건물등급별 점수(1=0.75, 2=0.90, 3=1.00, 4=1.15, 5=1.40, 6=1.70)
기준주택: 3등급

〈표 34〉 기준주택 구성요소 수정표(비교형-비준표)

		기준주택가치: \$108,002			거실면적 수정: 45.41		
		회귀면적 수정: 1.452			호수면적 수정: 24,905		
		골프장 인접 회귀: 14,920			유효 경과연수: 연간 단위면적 당 -0.498		
		초과교통량: 인덱스 점수 당 -1,723					
등급		1	2	3	4	5	6
등급	거실	-15.84	-6.34	0	9.50	25.34	63.34
	차고	-6.59	-2.64	0	3.96	10.55	18.45
	간이차고	-4.86	-1.94	0	2.92	7.78	13.60
	현관	-2.00	-0.80	0	1.20	3.20	5.60
	데크	-3.42	-1.37	0	2.06	5.48	9.59
	벽난로	-1,036	-414	0	622	1,658	2,912
	풀장	-2,968	-1,188	0	1,781	4,750	8,312
	스파	-600	-240	0	360	960	1,680

면적	차고	19.77	23.72	26.36	30.31	3691	44.81
	간이차고	14.58	17.50	19.44	22.36	27.22	33.04
	현관	6.00	7.20	8.00	9.20	11.20	13.60
	데크	10.28	12.33	13.70	15.76	19.18	23.29
일시불 수정	벽난로	3,110	3,732	4,146	4,768	5,804	7,048
	풀장	8,906	10,686	11,874	13,655	16,624	20,186
	스파	1,800	2,160	2,400	2,760	3,360	4,080

〈표 35〉 가치 산정표(비교형-금액수정법)

주소: 기준주택가치: \$108,002			
	대상	기준주택	수정액
거실면적	1800	1560	10899
등급	4	3	19073*
차고면적	240	462	-6729
간이차고면적	0	0	0
현관면적	144	120	221
데크면적	0	0	0
유효 경과연수	25	36	9860
벽난로	1	0	4768
풀장	Y	N	13655
스파	N	N	0
확지면적	10000	8712	1870
호수변 여부	N	N	0
골프장 인접 여부	Y	N	14290
초과교통량 지수	2	0	-3446
기타 개량물	500	0	500
총 수정액			64957
총 가치			172963

* (1800*9.50) + (3.96*462) + (1.20*120) = 19,073

〈표 36〉 회귀분석에 의한 산정(평가형)

변수	회귀계수	대상	가치
상수항	11,372	1	11,372
SFLA*LINQUAL	63.34	1,800	131,114
GARSF*LINQUAL	26.36	240	7,275
CARPRT*LINQUAL	19.44	0	0
PORCHSF*LINQUAL	8.00	144	1,325
DECKSF*LINQUAL	13.70	0	0
FIEPL*LINQUAL	4,146	1	4,768
POOL*LINQUAL	11,874	1	13,655
SPA*LINQUAL	2,400	0	0
EFFAGE*SFLA	-0.498	45,000*	-22,410
LOTSIZE	1.452	10,000	14,520

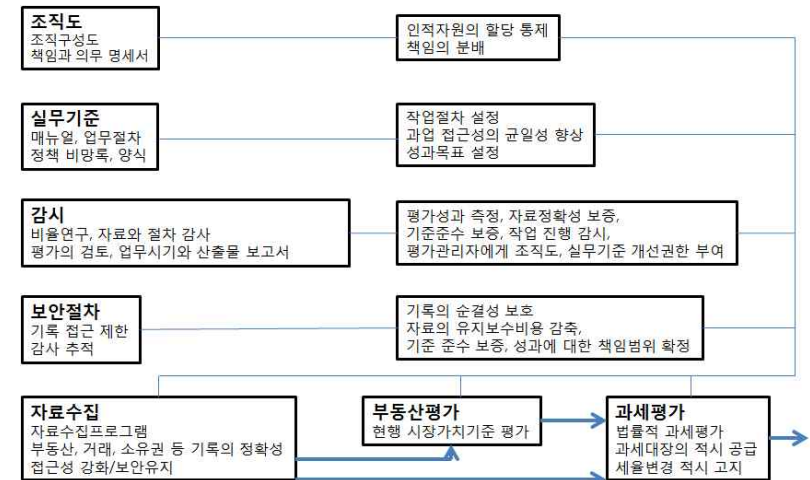
LAKE	24,905	0	0
GOLF	14,290	1	14,290
TRAFFIC	-1723	2	-3,446
OBY	1	500	500
총 가치			172,963

* 1800*25년 = 45,000

* LINQUAL = 건물등급별 점수(1=0.75, 2=0.90, 3=1.00, 4=1.15, 5=1.40, 6=1.70)

3) 공시업무 성과 평가

○ 공시업무에 대한 성과평가를 통한 피드백으로 공시업무 품질 향상 도모



〈그림 17〉 내부 통제 요소와 기능

* 자료: Eckert(1990), p.26.

○ 내부 통제 및 검토

- 비용분석, 절차 검토, 실적 감사, 동료검토 등 감정평가 및 과세평가 업무 전반에 대한 감독기관의 검토
- 감정평가에서 주관 개입, 산출과정 미흡 등의 문제 예방을 위해 적절한 검토 절차 필요
- 질적, 양적 성과평가 기준 수립과 검토
- 입력오류 사전에 포착하고 수정할 수 있는 전산통제시스템 구축

- 사전, 사후 비율연구
 - 사전 비율연구: 예를 들면 2014년 1월 1일 기준 공시가격에 대해 2014년 1월 1일 이전 2년간 실거래 사례 중에서 적절한 사례를 활용한 비율연구를 통해 공시가격 결정 전에 공시가격의 현실화율과 형평성 수준에 대한 심사
 - 사후 비율연구: 예를 들면 2015년 1월 1일 기준 공시가격을 하기 전에 2014년 1월 1일 기준 공시가격에 대해 2014년 1년간 실거래 사례 중에서 적절한 사례를 활용한 비율연구를 통해 2015년 공시가격 결정 전에 2014년 공시가격의 현실화율과 형평성 수준에 대한 심사
 - 사전 비율연구 결과와 비교
 - 품질관리의 실질적인 구성요소로 최소한 매년 실시
 - 시군구는 전반적인 품질관리 지표 제공, 지역별 유형별 품질 측정
 - 시도는 기술적 지원, 감독 등의 목적으로 비율분석 결과를 공표
- 자료의 활용
 - 거래정보는 3방식 적용에 필수적이며 고품질의 충분한 자료는 감정평가 품질 향상에 필수적
 - 부동산소유자가 필요한 정보를 제공하도록, 평가사가 해당 정보에 쉽게 접근하도록 할 필요
 - 부동산소유자의 정보 미 제공 또는 접근거부, 부정확한 신고 등으로 자료가 부정확해졌을 경우 임의적 조세부과, 불복신청 제한 등으로 제재할 필요
- 실적 감사와 절차 감사
 - 감정평가 절차에 대한 주기적 검토
 - 실제 평가 결과, 근거 문서, 업무 절차 등 포함
 - 표본을 추출하여 부동산 특성 조사의 정확성 감사

4. 공시가격 현실화시 영향 예측 및 대처방안

1) 재산세 영향 예측

(1) 재산세 산정 개요

- 재산세 산정식
 - 재산세 = 과세표준(시가표준액*공정시장가액비율)×세율
 - 세부담 상한 : 주택공시가격 3억원 이하는 105%, 3억~6억이하 110%, 6억 초과는 130% 이내로 함
- 주택 재산세 과세표준
 - 과세표준은 시가표준액이 되는 주택공시가격에 공정시장가액비율을 적용
 - 2014년 주택 공정시장가액비율은 60%
- 주택 재산세 세율
 - 별장 : 과세표준액의 1,000분의 40
 - 기타 주택

〈표 37〉 주택 재산세 세율

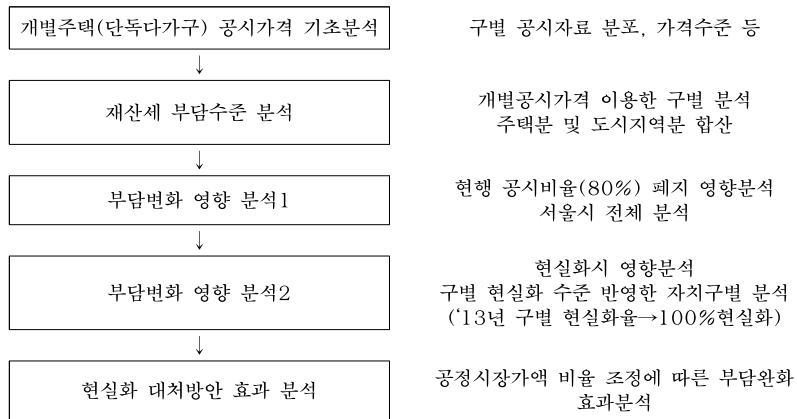
과세표준	세율
6천만원 이하	1/1,000
6천만원 초과 1억5천만원 이하	6만원+6천만원 초과금액의 1.5/1,000
1억5천만원 초과 3억원 이하	19만5천원+1억5천만원 초과금액의 2.5/1,000
3억원 초과	57만원+3억원 초과금액의 4/1,000

- 재산세 도시지역분
 - 조례로 정하는 바에 따라 도시지역 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지·건축물 또는 주택에 대하여 재산세액에 도시지역분 세액을 추가하여 재산세액으로 부과
 - 주택의 과세표준에 1000분의 1.4를 적용

(2) 영향 예측 분석방법

- 2014년 서울시 개별주택(단독 및 다가구) 공시가격 자료(약39만건) 활용
- 개별물건의 기존 공시가격 수준에서의 재산세 수준 분석

- 물건별 공시가격 활용한 기초분석
- 주택분 재산세와 도시지역분 합산 재산세 각각 분석
- 세부담 상한은 고려하지 않음
- 현행 공시비율 80% 폐지하는 경우 재산세 부담 증가비 분석
 - 기존 공시가격을 동일하게 유지(현실화에 의한 가격변화 없음)
 - 공정시장가액비율 80% 유지
- 현실화에 따른 재산세 부담 증가비 분석
 - 2013년 구별 현실화율 수준이 100% 현실화 되는 경우의 재산세 부담 영향 분석(공정 시장가액비율 현행 60% 유지)
 - 100% 현실화 이후 부담 완화를 위한 공정시장가액비율 조정 효과 분석



〈그림 18〉 재산세 영향 분석 절차

(3) 기초분석 결과

- 자료량
 - 서울시 단독다가구주택의 2014년 개별주택공시가격 자료 393,142건
 - 은평구(7.71%), 성북구(7.64%), 관악구(7.52%)순으로 높은 비중을 차지하고 있으며, 중구(1.36%), 강남구(1.40%), 서초구(1.58%) 순으로 낮은 비중을 차지하고 있음

〈표 38〉 서울시 개별주택가격 자료(2014년)

구 코드	구명	빈도	백분율	누적빈도	누적백분율
11110	종로구	13,721	3.49	13,721	3.49
11140	중구	6,808	1.73	20,529	5.22
11170	용산구	15,709	4	36,238	9.22
11200	성동구	12,326	3.14	48,564	12.35
11215	광진구	19,089	4.86	67,653	17.21
11230	동대문구	22,768	5.79	90,421	23
11260	중랑구	23,377	5.95	113,798	28.95
11290	성북구	29,268	7.44	143,066	36.39
11305	강북구	20,607	5.24	163,673	41.63
11320	도봉구	10,170	2.59	173,843	44.22
11350	노원구	9,148	2.33	182,991	46.55
11380	은평구	24,391	6.2	207,382	52.75
11410	서대문구	17,316	4.4	224,698	57.15
11440	마포구	16,301	4.15	240,999	61.3
11470	양천구	11,165	2.84	252,164	64.14
11500	강서구	12,933	3.29	265,097	67.43
11530	구로구	13,392	3.41	278,489	70.84
11545	금천구	10,484	2.67	288,973	73.5
11560	영등포구	18,154	4.62	307,127	78.12
11590	동작구	18,375	4.67	325,502	82.8
11620	관악구	24,821	6.31	350,323	89.11
11650	서초구	8,040	2.05	358,363	91.15
11680	강남구	9,248	2.35	367,611	93.51
11710	송파구	12,515	3.18	380,126	96.69
11740	강동구	13,016	3.31	393,142	100

- 수준별 개별공시가격 분포
 - 개별주택 공시가격의 평균은 약 2억9천6백만원 수준으로 분석됨
 - 구간별로는 1억원 - 4억원 구간에 대부분 분포
 - 1억원 이하 주택은 전체의 9.52%, 10억원을 초과하는 고가주택은 2.03%를 차지함

〈표 39〉 수준별 개별공시가격 분포(2014년)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1억원 이하	37,416	9.52	37,416	9.52
1억원 - 2억원 이하	107,257	27.28	144,673	36.8
2억원 - 3억원 이하	116,974	29.75	261,647	66.55
3억원 - 4억원 이하	59,655	15.17	321,302	81.73
4억원 - 5억원 이하	27,749	7.06	349,051	88.78
5억원 - 10억원 이하	36,104	9.18	38,5155	97.97
10억원 초과	7,987	2.03	39,3142	100.00

(4) 단독다가구 재산세 부담수준 분석

- 주택분 재산세 수준 분포
 - 단독주택 1채 기준 주택분 재산세는 평균 32만5천원 수준으로 분석됨
 - 10만원-50만원 구간에 대다수가 분포하고 있음
 - 10만원 이하의 경우도 18.74%에 이르며, 5백만원을 초과하는 주택은 약 0.1% 비중을 차지함

〈표 40〉 수준별 주택분 재산세 분포(2014년)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
10만원 이하	73,664	18.74	73,664	18.74
10만원 - 25만원 이하	175,205	44.57	248,869	63.3
25만원 - 50만원 이하	89,592	22.79	338,461	86.09
50만원 - 100만원 이하	32,762	8.33	371,223	94.42
100만원 - 500만원 이하	21,363	5.43	392,586	99.86
500만원 - 1,000만원 이하	470	0.12	393,056	99.98
1,000만원 초과	86	0.02	393,142	100

- 재산세 합산 수준 분포
 - 도시지역분 재산세를 합산한 재산세 합산액은 평균 57만4천원 수준으로 분석됨
 - 재산세 합산액은 25만원-50만원 이하 구간에 가장 많은 분포를 이루고 있으며, 다음으로는 50만원-100만원 구간임
 - 10만원 이하 경우는 전체의 5.78%이며, 5백만원을 초과하는 주택의 비중은 0.35%

수준임

〈표 41〉 수준별 재산세(합산) 분포(2014년)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
10만원 이하	22,742	5.78	22,742	5.78
10만원 - 25만원 이하	68,785	17.5	91,527	23.28
25만원 - 50만원 이하	161,122	40.98	252,649	64.26
50만원 - 100만원 이하	97,015	24.68	349,664	88.94
100만원 - 500만원 이하	42,075	10.7	391,739	99.64
500만원 - 1,000만원 이하	1,198	0.3	392,937	99.95
1,000만원 초과	205	0.05	393,142	100

(5) 공시비율 폐지에 따른 영향 분석 결과

- 공시비율 80% 폐지시 주택 재산세 증가비율
 - 현재 80%로 적용되고 있는 공시비율을 폐지하는 경우 (공시비율 폐지 후 주택 재산세)/(공시비율 80% 적용 주택 재산세) 비율은 평균 1.37으로 분석됨
 - 증가비가 1.30-1.35 이하 구간에서 가장 많은 분포를 보임
 - 상대적으로 부담증가 수준이 낮은 경우도 20% 이상의 부담증가가 나타나 1.20-1.25 이하 구간에 해당하는 경우가 전체의 6.79% 가량 차지함
 - 증가비가 1.50을 초과하는 과부담 경우는 전체의 2.15% 수준으로 분석됨

〈표 42〉 공시비율 폐지시 주택 재산세 증가비 수준별 분포

증가비 구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.20 - 1.25 이하	26,685	6.79	26,685	6.79
1.25 - 1.30 이하	6,649	1.69	33,334	8.48
1.30 - 1.35 이하	123,105	31.31	156,439	39.79
1.35 - 1.40 이하	93,561	23.80	250,000	63.59
1.40 - 1.45 이하	82,893	21.08	332,893	84.68
1.45 - 1.50 이하	51,779	13.17	384,672	97.85
1.50 초과	8,470	2.15	393,142	100.00

- 공시비율 80% 폐지시 재산세 합산 증가비율
 - 도시지역분 재산세를 주택분과 합산한 전체 재산세 부담증가 비율의 경우 (공시비율 폐

지 후 합산 재산세)/(공시비율 80% 적용 합산 재산세) 평균 1.31로 분석됨

- 전체 개별주택의 41%가 증가비 1.30-1.35 이하 구간에 분포
- 전체 개별주택의 90% 이상이 1.25 - 1.40 이하 구간에 밀집
- 부담증가가 상대적으로 낮은 1.20- 1.25 이하 구간은 전체의 6.79%로 분석됨

〈표 43〉 공시비율 폐지시 재산세 합산 증가비 수준별 분포

증가비 구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.20 - 1.25 이하	26,687	6.79	26,687	6.79
1.25 - 1.30 이하	137,023	34.85	163,710	41.64
1.30 - 1.35 이하	160,705	40.88	324,415	82.52
1.35 - 1.40 이하	62,966	16.02	387,381	98.53
1.40 초과	5,761	1.47	393,142	100

(6) 구별 현실화 수준에서 100% 현실화시 영향 분석 결과

- 주택 재산세 증가비율 분포
 - (100% 현실화 후 주택 재산세)/(현실화 이전 주택 재산세) 비율은 평균 2.99, 중위 값은 3.01로 현실화에 따라 부담수준이 3배 가량 증가할 것으로 분석됨
 - 구별 현실화 수준과 주택가격 수준의 차이 등에 따라 현실화시 부담증가 분포는 2배 수준에서부터 4배 이상까지 폭넓게 나타남
 - 증가비의 구간분포를 살펴보면 3.00 - 3.25 이하 구간의 비중이 가장 높으며 부담증가는 2.5배에서 3.75배 수준에 폭넓게 분포

〈표 44〉 주택 재산세 증가비율(구별 현실화율, 공정시장가액비율 60%)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
2.00 이하	7624	1.94	7624	1.94
2.00 - 2.25 이하	23877	6.07	31501	8.01
2.25 - 2.50 이하	35899	9.13	67400	17.14
2.50 - 2.75 이하	56507	14.37	123907	31.52
2.75 - 3.00 이하	67406	17.15	191313	48.66
3.00 - 3.25 이하	83217	21.17	274530	69.83
3.25 - 3.50 이하	53808	13.69	328338	83.52
3.50 - 3.75 이하	43582	11.09	371920	94.6
3.75 - 4.00 이하	19202	4.88	391122	99.49
4.00 초과	2020	0.51	393142	100

- 재산세 합산 부담 증가비율 분포
 - (100% 현실화 후 재산세 합산)/(현실화 이전 재산세 합산) 비율은 평균 2.55, 중위 값은 2.57로 현실화에 따른 부담수준은 주택분 보다 다소 낮은 2.5배 가량 증가할 것으로 분석됨
 - 부담증가의 수준별 분포는 2배에서 3배 구간에 80% 이상 집중 분포되는 것으로 분석됨
 - 그러나 3배 이상의 부담증가 비율도 9% 이상이며, 부담증가 수준이 2배 이하인 경우는 4.38%에 불과함

〈표 45〉 주택 재산세(합산) 증가비율(구별 현실화율, 공정시장가액비율 60%)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
2.00 이하	17,233	4.38	17,233	4.38
2.00 - 2.25 이하	60,387	15.36	77,620	19.74
2.25 - 2.50 이하	86,923	22.11	164,543	41.85
2.50 - 2.75 이하	121,356	30.87	285,899	72.72
2.75 - 3.00 이하	70,717	17.99	356,616	90.71
3.00 - 3.25 이하	34,585	8.8	391,201	99.51
3.25 초과	1,941	0.49	393,142	100

(7) 공정시장가액비율 조정에 따른 현실화 부담 완화 분석 결과

- 현실화 후 공정시장가액비율 35%시 주택 재산세 증가비율 수준별 분포

- 구별 현실화를 수준에서 100% 현실화를 감안한 재산세 부담증가를 완화하기 위한 공정시장가액비율 하향 조정 효과를 순차적으로 분석함
- 현실화 이후 종전 대비 재산세 부담의 감소를 가져오지 않는 범위에서의 공정시장가액비율 하향 수준을 분석
- 공정시장가액비율 35% 하향 적용시 주택분 재산세는 현실화 이전 대비 평균 1.34배(중위값도 1.34) 증가
- 부담증가 최소값은 1.03배, 최대값은 1.91배로 분석됨
- 전체 개별주택 80% 이상의 부담증가 수준이 1.5배 이하이나 1.5배 초과하는 경우도 17% 가량으로 분석됨

〈표 46〉 주택 재산세 증가비율(구별 현실화율, 공정시장가액비율 35%)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.25 이하	115,158	29.29	115,158	29.29
1.25 - 1.50 이하	209,172	53.21	324,330	82.5
1.50 - 1.75 이하	66,971	17.03	391,301	99.53
1.75 초과	1,841	0.47	393,142	100

- 현실화 후 공정시장가액비율 35%시 재산세(합산) 증가비율 수준별 분포
- 공정시장가액비율 35% 하향 적용시 재산세(합산)는 현실화 이전 대비 평균 1.29배(중위값도 1.29) 증가
- 부담증가 최소값은 1.03배, 최대값은 1.70배로 분석됨
- 전체 개별주택 90% 이상의 부담증가 수준이 1.5배 이하이며, 전체의 38.6%가 부담증가 수준 1.25배 이하가 됨

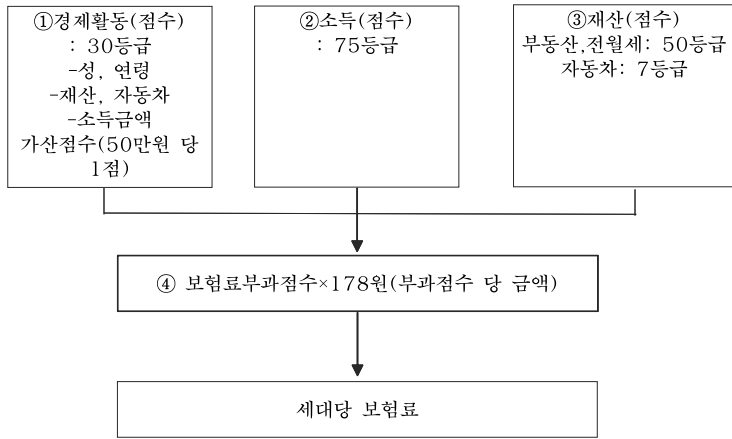
〈표 47〉 주택 재산세(합산) 증가비율(구별 현실화율, 공정시장가액비율 35%)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.25 이하	151,855	38.63	151,855	38.63
1.25 - 1.50 이하	225,484	57.35	377,339	95.98
1.50 초과	15,803	4.02	393,142	100

2) 건강보험료(지역가입자) 영향 예측

(1) 지역가입자 보험료 부과방법 개요

- 주택공시가격 현실화에 따른 건강보험료 부담변화 영향은 지역가입자에 한정하여 분석
 - 소득 능력에 따라 부과되는 직장가입자의 건강보험료는 기본적으로 주택공시가격 변화에 영향받지 않음
 - 반면, 지역가입자의 건강보험료는 소득뿐만 아니라 재산 정도에 따라 달라짐
 - 재산 수준에 변화를 가져오는 주택공시가격 현실화 과정은 건강보험 지역가입자 부담에 영향을 미침
- 지역가입자의 보험료 부과요소는 소득, 재산(전월세, 자동차 포함), 경제활동 등임
 - 보험료 부과는 보험료부과점수에 점수 당 금액을 곱하여 보험료 산정 후 경감을 등을 적용하여 부과
 - 부과요소별 점수는 가입자의 소득, 재산(전월세, 자동차포함), 생활수준, 경제활동 참여율을 참작하여 정함
 - 부과체계는 연 소득금액 500만원을 기준으로 부과요소를 달리 적용함
- 연 소득 500만원 이하 세대의 보험료 부과체계
 - 부과요소별 점수【생활수준(재산·자동차 등) 및 경제활동참가율(성·연령)+재산(전월세포함) + 자동차】를 합산한 보험료부과점수 × 178원(부과점수 당 금액)
- 연 소득 500만원 초과 세대의 보험료 부과체계
 - 부과요소별 점수【소득+재산(전월세포함)+자동차】를 합산한 보험료부과점수 × 178원(부과점수 당 금액)
- 지역가입자의 건강보험료 부과체계는 (그림2)와 같이 세대원의 경제활동, 소득, 재산(건물·토지·자동차 등으로 세분) 등을 종합적으로 고려하여 보험료부과점수를 산정하여 부과점수 당 금액을 곱하여 산정



〈그림 19〉 건강보험료 부과 체계

〈표 48〉 생활수준 및 경제활동참가율 등급별 점수

구분	생활수준 및 경제활동참가율 등급별 점수	
	생활수준 및 경제활동 참가율	점수
1등급	1.4 - 2.5	20
2등급	2.6 - 3.7	32
3등급	3.8 - 4.9	44
4등급	5.0 - 6.1	56
5등급	6.2 - 7.3	68
6등급	7.4 - 8.4	81
7등급	8.5 - 9.6	93
8등급	9.7 - 10.8	105
9등급	10.9 - 12.0	117
10등급	12.1 - 13.2	129
11등급	13.3 - 14.4	141
12등급	14.5 - 15.6	153
13등급	15.7 - 16.8	165
14등급	16.9 - 18.0	178
15등급	18.1 - 19.2	190
16등급	19.3 - 20.3	202
17등급	20.4 - 21.5	214
18등급	21.6 - 22.7	226
19등급	22.8 - 23.9	238
20등급	24.0 - 25.1	250
21등급	25.2 - 26.3	263
22등급	26.4 - 27.5	275
23등급	27.6 - 28.7	287
24등급	28.8 - 29.9	299
25등급	30.0 - 31.1	311
26등급	31.2 - 32.2	323
27등급	32.3 - 33.4	335
28등급	33.5 - 34.6	348
29등급	34.7 - 35.8	360
30등급	35.9이상	372

〈표 49〉 생활수준 및 경제활동참가율 구간별 점수표

구간		1구간	2구간	3구간	4구간	5구간	6구간	7구간
가 입 자 의 성 별 및 연 령 별	남성	20세미만	60세이상 65세미만	20세이상 30세미만	30세이상 50세미만	-	-	-
		65세이상		50세이상 60세미만				
		점수	1.4	4.8	5.7			
	여성	20세미만	60세이상 65세미만	25세이상 30세미만	20세이상 25세미만	-	-	-
		65세이상		50세이상 60세미만	30세이상 50세미만			
		점수	1.4	3	4.3			
재산정도 (만원)	450이하	450초과 900이하	900초과 1500이하	1500초과 3000이하	3000초과 7500이하	7500초과 15000이하	15,000초 과	
점수	1.8	3.6	5.4	7.2	9	10.9	12.7	
자동차 연간세액	6만 4천원 이하	6만 4천원 초과 10만원 이하	10만원 초과 22만4천원 이하	22만 4천원 초과 40만원 이하	40만원초 과 55만원 이하	55만원 초과 66만원이 하	66만원 초과	
점수	3	6.1	9.1	12.2	15.2	18.3	21.3	

* 재산 및 자동차가 없는 세대는 재산 및 자동차에 대하여 점수를 부과하지 아니함

**소득금액이 500만원 이하인 세대에 대하여는 소득금액을 50만원으로 나누어 얻은 값(소숫점 이하는 올림)에 해당하는 점수를 더하여 산정함

〈표 50〉 소득등급별 점수

구분	소득등급별점수		구분	소득등급별점수	
	소득금액(만원)(초과~이하)	점수		소득금액(만원)(초과~이하)	점수
1등급	500-600	380	39등급	7,840-8,320	1,520
2등급	600-700	409	40등급	8,320-8,820	1,560
3등급	700-800	437	41등급	8,820-9,360	1,601
4등급	800-900	466	42등급	9,360-9,930	1,643
5등급	900-1,000	494	43등급	9,930-10,600	1,687
6등급	1,000-1,100	523	44등급	10,600-11,200	1,731
7등급	1,100-1,200	552	45등급	11,200-11,900	1,776
8등급	1,200-1,300	580	46등급	11,900-12,600	1,823
9등급	1,300-1,400	609	47등급	12,600-13,400	1,871
10등급	1,400-1,500	637	48등급	13,400-14,200	1,920
11등급	1,500-1,600	666	49등급	14,200-15,000	1,969
12등급	1,600-1,700	695	50등급	15,000-15,800	2,020
13등급	1,700-1,800	723	51등급	15,800-16,600	2,247
14등급	1,800-1,900	752	52등급	16,600-17,400	2,474
15등급	1,900-2,020	780	53등급	17,400-18,300	2,714
16등급	2,020-2,140	809	54등급	18,300-19,200	2,969
17등급	2,140-2,270	838	55등급	19,200-20,100	3,224
18등급	2,270-2,410	866	56등급	20,100-21,100	3,494
19등급	2,410-2,560	895	57등급	21,100-22,100	3,777
20등급	2,560-2,710	923	58등급	22,100-23,200	4,074
21등급	2,710-2,880	952	59등급	23,200-24,400	4,400
22등급	2,880-3,050	981	60등급	24,400-25,600	4,740
23등급	3,050-3,240	1,009	61등급	25,600-26,800	5,080
24등급	3,240-3,430	1,038	62등급	26,800-28,200	5,449
25등급	3,430-3,640	1,066	63등급	28,200-29,500	5,831
26등급	3,640-3,860	1,095	64등급	29,500-31,000	6,228
27등급	3,860-4,100	1,124	65등급	31,000-32,500	6,653
28등급	4,100-4,350	1,152	66등급	32,500-34,100	7,092
29등급	4,350-4,610	1,181	67등급	34,100-35,800	7,559
30등급	4,610-4,890	1,209	68등급	35,800-37,600	8,055
31등급	4,890-5,190	1,240	69등급	37,600-39,400	8,565
32등급	5,190-5,500	1,271	70등급	39,400-41,300	9,075
33등급	5,500-5,840	1,303	71등급	41,300-43,300	9,585
34등급	5,840-6,190	1,336	72등급	43,300-45,400	10,095
35등급	6,190-6,560	1,371	73등급	45,400-47,600	10,605
36등급	6,560-6,960	1,407	74등급	47,600-49,900	11,115
37등급	6,960-7,380	1,443	75등급	49,900 초과	11,625
38등급	7,380-7,840	1,481			

〈표 51〉 재산등급별 점수

구분	재산등급별점수		구분	재산등급별점수	
	재산금액(만원)(초과~이하)	점수		재산금액(만원)(초과~이하)	점수
1등급	100-450	22	26등급	22,700-25,300	637
2등급	450-900	44	27등급	25,300-28,100	659
3등급	900-1,350	66	28등급	28,100-31,300	681
4등급	1,350-1,800	97	29등급	31,300-34,900	706
5등급	1,800-2,250	122	30등급	34,900-38,800	731
6등급	2,250-2,700	146	31등급	38,800-43,200	757
7등급	2,700-3,150	171	32등급	43,200-48,100	785
8등급	3,150-3,600	195	33등급	48,100-53,600	812
9등급	3,600-4,050	219	34등급	53,600-59,700	841
10등급	4,050-4,500	244	35등급	59,700-66,500	873
11등급	4,500-5,020	268	36등급	66,500-74,000	905
12등급	5,020-5,590	294	37등급	74,000-82,400	937
13등급	5,590-6,220	320	38등급	82,400-91,800	972
14등급	6,220-6,930	344	39등급	91,800-103,000	1,012
15등급	6,930-7,710	365	40등급	103,000-114,000	1,049
16등급	7,710-8,590	386	41등급	114,000-127,000	1,084
17등급	8,590-9,570	412	42등급	127,000-142,000	1,125
18등급	9,570-10,700	439	43등급	142,000-158,000	1,168
19등급	10,700-11,900	465	44등급	158,000-176,000	1,207
20등급	11,900-13,300	490	45등급	176,000-196,000	1,244
21등급	13,300-14,800	516	46등급	196,000-218,000	1,290
22등급	14,800-16,400	535	47등급	218,000-242,000	1,336
23등급	16,400-18,300	559	48등급	242,000-270,000	1,380
24등급	18,300-20,400	586	49등급	270,000-300,000	1,429
25등급	20,400-22,700	611	50등급	300,000초과	1,475

전/월세금액의 30%(월세평가:월세보증금+(월세금/0.025))적용후 재산금액등급별 점수 적용
 재산금액이 100만원 이하인 경우 재산점수가 적용되지 않음

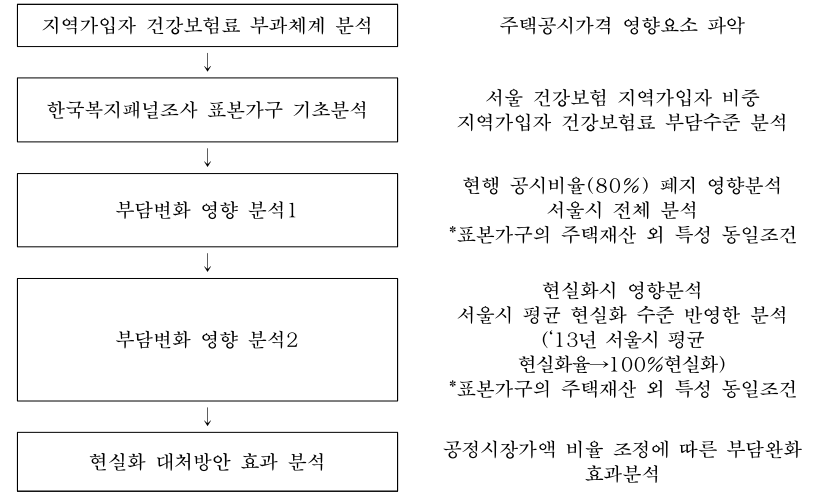
〈표 52〉 자동차 부과 점수 체계

등 급	구 분	자동차 종류	배 기 량 등	사용연수별 적용률 및 결정 점수				
				3년 미만	3년 이상 6년 미만	6년 이상 9년 미만	9년 이상 12년 미만	12년 이상 15년 미만
				100%	80%	60%	40%	20%
1등급		승용자동차	800cc 이하	18	14	11	7	4
		화물자동차	적재정량 4톤이하					
		특수자동차	소형 특수자동차					
2등급		승용자동차	800cc 초과 1,000cc 이하	28	23	17	11	6
		승합자동차	소형일반버스					
		화물자동차	적재정량 4톤 초과 5톤 이하					
		기타승용자동차	모든차량					
3등급		승용자동차	1,000cc 초과 1,600cc 이하	59	47	35	24	12
		승합자동차	대형일반버스					
		화물자동차	적재정량 5톤 초과					
		특수자동차	대형 특수자동차					
4등급		승용자동차	1,600cc 초과 2,000cc 이하	113	90	68	45	23
5등급		승용자동차	2,000cc 초과 2,500cc 이하	155	124	93	62	31
6등급		승용자동차	2,500cc 초과 3,000cc 이하	186	149	111	74	37
7등급		승용자동차	3,000cc 초과	217	173	130	87	43
주의 사항	▶ 자동차 등급별 점수는 자동차의 연간 자동차세액에 사용연수에 따른 감액률을 반영(3년 단위, 20%씩 감액)하여 자동차 종류별 배기량 또는 적재량에 따라 등급별로 구분하여 산정한다. ▶ 2014년 1월부터 15년 이상 차량은 보험료 부과 대상에서 제외(단, 생활수준 및 경제활동참가율 점수는 포함)되며 12년 이상 15년 미만 차량은 기존의 절반 수준으로 조정된 점수 적용							

- 매년 지역가입자의 보험료는 「소득세법」에 의한 소득과 「지방세법」에 의한 재산과표 등 변동분을 11월부터 반영하여 1년간 보험료를 부과
- 소득 : 사업자가 전년(2012년) 소득을 5월말까지 국세청에 신고한 금액이 10월에 공단에 통보되어 11월 보험료부터 적용
- 재산 : '13.6.1. 현재 소유기준으로 확정된 재산세 과표금액이 10월에 공단에 통보되어 11월 보험료부터 적용

(2) 영향 예측 분석방법

- 한국복지패널조사(2013년 8차) 자료 활용
 - 지역가입자 건강보험료와 주택재산 변화 영향을 시뮬레이션하기 위해서는 가구단위의 가구원 구성, 재산, 소득, 자동차 관련 정보가 요구됨
 - 한국복지패널조사 정보는 가구단위의 관련 정보를 수록하고 있어 임의의 가정에 의한 분석보다 현실에 근거한 분석 가능
 - 한국복지패널조사 가구용 데이터 중 서울지역 건강보험 가입된 지역가입자 가구정보 2042건을 사용하여 분석
- 분석을 위한 가정과 전제
 - 실제 지역가입자의 건강보험료 부과는 국세청을 통해 확보된 정확한 종합소득, 근로소득, 재산과표 등에 근거하나 본 분석에서는 조사된 정보에 근거한 자료임
 - 재산점수 부여를 위한 가액 산정시 주택, 건물, 토지가액에 과표율 적용, 전세는 30% 적용
 - 소득점수 부여를 위한 가액 산정시 근로소득과 공적연금소득은 소득금액의 20%, 그 외 사업소득, 이자소득에 관련된 소득은 소득금액 100% 적용
- 자동차에 대한 점수는 자동차세액 정보를 기초로 추정하여 부여
 - 연소득 500만원 이하 세대 경우 자동차세액에 기초한 가산점수
 - 연소득 500만원 초과 세대는 차종, 배기량, 사용연수 정보 부재로 조사된 가구의 자동차세액 분포로 구간을 구분하여 구간별 점수 부여
- 현실화에 따른 건강보험료 부담 증가비 분석
 - 가구단위 지역가입자 건강보험료 총액을 추정
 - 가구 현황(가구원수, 성별, 소득, 자동차 등)이 동일하게 유지되는 상황에서 현실화에 따른 주택가액 변화에 의한 건강보험료 부담변화 분석



〈그림 20〉 건강보험료 영향 예측 분석절차

(3) 기초분석 결과

- 자료량
 - 한국복지패널조사 2013년 8차 웨이브 표본가구는 7312건임
 - 이중 서울지역은 1066가구로 14.58%임
- 건강보험 가입유형
 - 서울지역 가구 중 건강보험가입이 확인된 가구는 979가구이며, 이중 지역가입자는 32.79%(321가구), 직장가입자는 67.21%(658가구)임
- 건강보험 지역가입자의 주택재산 보유 비율
 - 지역가입자 중 주택재산을 보유한 가구는 37가구로 건강보험 지역가입자 가구 기준 전체의 11.53%, 서울지역 건강보험가입 979가구 기준 전체의 3.8%, 서울지역 1066가구 기준 전체의 3.5% 수준임
- 건강보험료 수준 분포

- 한국복지패널 2013년 8차 서울지역 표본가구 중 지역가입자 가구의 보험료 분포 분석 결과 월평균 10.77만원의 건강보험료를 납부

〈표 53〉 건강보험 지역가입자 가구 보험료 분포(서울 표본가구)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1만원 이하	34	10.59	34	10.59
1만원 - 5만원 이하	90	28.04	124	38.63
5만원 - 15만원 이하	101	31.46	225	70.09
15만원 - 30만원 이하	81	25.23	306	95.33
30만원 초과	15	4.67	321	100

(4) 공시비율 폐지 시 지역가입자 건강보험료 영향 분석 결과

- 연소득 500만원 이하 표본가구 중 주택재산 보유가구
 - 연소득 5백만원 이하 표본가구 중 주택재산을 보유한 가구는 공시비율 80% 적용을 폐지하는 경우 평균적으로 건강보험료가 1.07배 증가하는 것으로 나타남(중위값 1.06배)
 - 주택재산을 보유한 경우 최대 증가 사례는 1.13배로 나타나 모든 표본가구에서 건강보험료 증가는 1.15배 미만으로 분석됨

〈표 54〉 공시비율 폐지시 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 이하, 주택보유)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00 - 1.05배 이하	4	30.77	4	30.77
1.05 - 1.10배 이하	6	46.15	10	76.92
1.10 - 1.15배 이하	3	23.08	13	100

- 연소득 500만원 이하 표본 전체가구
 - 건강보험 지역가입자라 하더라도 보유재산 유형 중 주택재산이 없는 경우 실제로 개별주택 공시가격 현실화에 따른 건강보험료 영향은 없음
 - 이에 따라 주택재산 보유에 관계없이 전체 표본가구를 대상으로 영향 정도를 파악하고자 하였음
 - 공시비율 80% 적용을 폐지하는 경우 전체 표본가구는 평균적으로 건강보험료가 1.01

배 증가하는 것으로 나타남(중위값 1.00배)

- 모든 표본가구에서 건강보험료 변화가 없는 가구 비율이 약 92%로 대부분임
- 1.00-1.05배 증가 가구는 약 2.5%, 1.05-1.10배 증가 가구는 3.7%, 1.10-1.15배 증가 가구는 1.9%로 분석됨

〈표 55〉 공시비율 폐지시 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 이하, 전체 표본가구)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00배(불변)	149	91.98	149	91.98
1.00 - 1.05배 이하	4	2.47	153	94.44
1.05 - 1.10배 이하	6	3.7	159	98.15
1.10 - 1.15배 이하	3	1.85	162	100

- 연소득 500만원 초과 표본가구 중 주택재산 보유가구
 - 공시비율을 폐지하는 경우 연소득 500만원을 초과하는 표본가구 중 주택재산을 보유한 가구의 건강보험료는 평균 1.03배 증가하는 것으로 분석됨(중위값 1.02배)
 - 연소득 수준 5백만원 초과 가구에서는 공시비율을 폐지하더라도 건강보험료 증가가 발생하지 않는 가구도 16.67% 나타남
 - 주택재산을 보유한 경우 최대 증가 사례는 1.06배이며, 증가하는 가구의 대부분이 1.00 - 1.05배 구간으로 나타나 건강보험료 증가부담은 연소득 5백만원 이하 가구보다 상대적으로 낮은 것으로 분석됨

〈표 56〉 공시비율 폐지시 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 초과, 주택보유)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00배(불변)	4	16.67	4	16.67
1.00 - 1.05배 이하	17	70.83	21	87.5
1.05 - 1.10배 이하	3	12.5	24	100

- 연소득 500만원 초과 표본 전체가구
 - 공시비율 80% 적용을 폐지하는 경우 연소득 5백만원 초과하는 전체 표본가구를 기준으로 하면 건강보험료는 미미한 수준의 증가를 보임(1.004배)
 - 87%의 표본가구에서 건강보험료 변화가 없으며, 건강보험료가 증가하는 가구는 전체의

12% 수준임

〈표 57〉 공시비율 폐지시 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 초과, 전체 표본가구)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00배(불변)	139	87.42	139	87.42
1.00 - 1.05배 이하	17	10.69	156	98.11
1.05 - 1.10배 이하	3	1.89	159	100

(4) 공시가격 현실화시 지역가입자 건강보험료 영향 분석 결과

- 연소득 500만원 이하 표본가구 중 주택재산 보유가구
 - 공시가격을 100%로 현실화하는 경우 연소득 5백만원 이하 표본가구 중 주택재산을 보유한 가구는 평균적으로 건강보험료가 1.28배 증가하는 것으로 나타남(중위값 1.21배)
 - 주택재산을 보유한 경우 최대 증가 사례는 1.47배로 나타남
 - 주택재산을 보유한 모든 표본가구에서 건강보험료 최소 1.15배 이상 증가하는 것으로 분석됨

〈표 58〉 공시가격 현실화시 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 이하, 주택보유)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.15 - 1.20배 이하	6	46.15	6	46.15
1.20 - 1.25배 이하	2	15.38	8	61.54
1.25 - 1.30배 이하	0	0.00	8	61.54
1.30 - 1.35배 이하	0	0.00	8	61.54
1.35 - 1.40배 이하	1	7.69	9	69.23
1.40 초과	4	30.77	13	100

- 연소득 500만원 이하 표본 전체가구
 - 주택보유에 관계 없이 전체 표본가구를 모두 감안하는 경우에는 공시가격 현실화에도 불구하고 건강보험료 변화가 없는 가구는 92%로 유지됨
 - 이에 따라 전체 표본가구의 건강보험료 평균 증가는 1.02배 수준임(중위값은 1.00배)

〈표 59〉 공시가격 현실화시 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 이하, 전체 표본가구)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00배(불변)	149	91.98	149	91.98
1.00 - 1.05배 이하	0	0.00	149	91.98
1.05 - 1.10배 이하	0	0.00	149	91.98
1.10 - 1.15배 이하	0	0.00	149	91.98
1.15 - 1.20배 이하	4	2.47	153	94.44
1.20 - 1.25배 이하	6	3.7	159	98.15
1.10 - 1.15배 이하	3	1.85	162	100

- 연소득 500만원 초과 표본가구 중 주택재산 보유가구
 - 공시가격을 100%로 현실화하는 경우 연소득 5백만원 초과 표본가구 중 주택재산을 보유한 가구는 평균적으로 건강보험료가 1.10배 증가하는 것으로 나타남(중위값 1.09배)
 - 주택재산을 보유한 경우 최대 증가 사례는 1.19배로 나타남
 - 주택재산을 보유한 표본가구에서도 건강보험료가 동일하게 유지되는 경우 나타남

〈표 60〉 공시가격 현실화시 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 초과, 주택보유)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00배(불변)	1	4.17	1	4.17
1.00 - 1.05배 이하	3	12.5	4	16.67
1.05 - 1.10배 이하	11	45.83	15	62.5
1.10 - 1.15배 이하	2	8.33	17	70.83
1.15 - 1.20배 이하	7	29.17	24	100

- 연소득 500만원 초과 표본 전체가구
 - 주택보유에 관계 없이 전체 표본가구를 모두 감안하는 경우에는 공시가격 현실화에도 불구하고 건강보험료 변화가 없는 가구는 86%임
 - 전체 표본가구의 건강보험료 평균 증가는 1.01배 수준임(중위값은 1.00배)

〈표 61〉 공시가격 현실화시 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 초과, 전체 표본가구)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00배(불변)	136	85.53	136	85.53
1.00 - 1.05배 이하	3	1.89	139	87.42
1.05 - 1.10배 이하	11	6.92	150	94.34
1.10 - 1.15배 이하	2	1.26	152	95.6
1.15 - 1.20배 이하	7	4.4	159	100

(5) 현실화 대처 방안 : 공정시장가액비율 조정 효과 분석

- 연소득 500만원 이하 표본가구 중 주택재산 보유가구
 - 현실화후 공정시장가액비율을 현행 60%에서 35%로 하향하는 경우 연소득 5백만원 이하 표본가구 중 주택재산을 보유한 가구의 건강보험료 증가는 공정시장가액비율 60% 적용시의 1.28배에서 평균 1.07배로 완화됨(중위값 1.05배)
 - 특히 최대 증가 사례도 종전 60%적용시의 1.47배에서 1.13배로 감소함

〈표 62〉 현실화 후 공정시장가액비율 조정에 따른 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 이하, 주택보유)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00 - 1.05배 이하	5	38.46	5	38.46
1.05 - 1.10배 이하	6	46.15	11	84.62
1.10 - 1.15배 이하	2	15.38	13	100

- 연소득 500만원 초과 표본가구 중 주택재산 보유가구
 - 현실화후 공정시장가액비율을 현행 60%에서 35%로 하향하는 경우 연소득 5백만원 초과 표본가구 중 주택재산을 보유한 가구의 건강보험료 증가는 공정시장가액비율 60% 적용시의 1.10배에서 평균 1.02배로 완화됨(중위값 1.02배)
 - 특히 최대 증가 사례도 종전 60%적용시의 1.19배에서 1.06배로 감소함

〈표 63〉 현실화 후 공정시장가액비율 조정에 따른 건강보험료 증가
(서울 표본가구 : 연소득 5백만원 초과, 주택보유)

구분	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1.00배(불변)	4	16.67	4	16.67
1.00 - 1.05배 이하	17	70.83	21	87.5
1.05 - 1.10배 이하	3	12.5	24	100

(6) 공시가격 현실화의 건강보험료 영향 및 대처방안 결과 요약

- 주택공시가격 변화에 따른 건강보험료 변화 대상
 - 한국복지패널조사 표본가구 분석에 기초하면 건강보험 지역가입자 중 주택재산을 보유한 가구는 건강보험 지역가입자의 11.53%, 서울지역 건강보험가입 전체(직장가입자 포함)의 3.8%, 서울지역 전체의 3.5% 수준임
 - 건강보험료 가입자 중 주택가격 변화에 따른 건강보험료 부담 변화 영향을 받는 가구 비율은 직장가입자를 제외하게 됨에 따라 재산세 변화 대상보다 그 범위가 한정됨
 - 반면, 매월 부과되는 건강보험료의 부담증가는 연간으로 누적되어 부담증가 효과가 지속됨
- 개별주택 공시가격 현실화에 따른 건강보험료 증가 영향 예측
 - 주택을 포함한 재산 정도와 그밖에 소득, 자동차, 가구구성 등에 따라 부과되는 건강보험료에 대하여 다른 조건이 동일하게 유지되는 수준에서 주택가격 변화에 의한 부담증가를 분석함
 - 분석결과 공시비율을 폐지하는 경우 주택보유 가구는 1.03~1.07배, 주택보유에 관계 없이 전체가구 기준하는 경우 1.00~1.01배 수준의 부담증가 예측됨
 - 2013년 평균 현실화수준(약 48%)에서 주택공시가격을 100% 현실화하는 경우 주택보유 가구는 1.10~1.28배, 주택보유에 관계 없이 전체가구 기준하는 경우 1.01~1.02배 수준의 부담증가 예측됨
 - 연간소득 5백만원을 기준으로 소득이 상대적으로 낮은 가구의 건강보험료 부담증가 수준이 보다 높을 것으로 분석됨
- 공시가격 현실화에 의한 건강보험료 부담증가 대처방안
 - 재산세 부담증가 완화를 위해 검토된 공정시장가액 비율의 하향 조정 효과를 분석한 결과 현행 공정시장가액비율 60%를 35%로 하향하는 경우 주택재산 보유한 지역가입자의 건강보험료 부담수준이 평균 1.02-1.07배로 완화될 수 있는 것으로 분석됨

- 특히, 분석에 활용된 한국복지패널 표본가구자료에서 단독주택재산 유형의 구분이 불가한 관계로, 실제 서울시의 공동주택 재고와 보유비율이 높은 현실을 감안한다면 건강보험료 부담증가는 보다 완화될 수 있을 것으로 예상됨.

〈표 64〉 공시가격 현실화에 의한 건강보험료 증가 분석 요약

구분		공시비율 폐지시	공시가격 현실화시	현실화 후 공정시장가액비율 조정(35%)
연소득 5백만원 이하	주택보유 표본가구	평균 1.07배 최대 1.13배	평균 1.28배 최대 1.47배	평균 1.07배 최대 1.13배
	전체 표본가구	평균 1.01배	평균 1.02배	-
연소득 5백만원 초과	주택보유 표본가구	평균 1.03배 최대 1.06배	평균 1.10배 최대 1.19배	평균 1.02배 최대 1.06배
	전체 표본가구	평균 1.004배	평균 1.01배	-

VI. 결론 및 정책 제언

1. 결론

- 개별주택 공시가격은 낮은 현실화 수준 및 불형평성 존재라는 문제가 있음.
- 또한 일원적, 중앙집중적, 오류 확산 과정이라는 근본적인 한계를 지니고 있음.
- 현 제도는 표준주택의 표본개념화, 적정 실거래 사례를 표준으로 선정, 비준표 모형의 개선, 수습감정평가사를 특성조사에 투입 등 개별주택가격 산정과정의 각 단계에서 정확성을 제고하는 방안을 통해 미세 조정은 가능하나, 근본적인 개선은 불가능함.
- 따라서 토지 주택 비주거용 부동산을 모두 포괄하는 부동산가격공시제도로 통합하되, 공시제도와 일반평가제도를 분리하고, 공시가격은 조세 등 행정목적에 한정하여 활용,
- 평가권역을 설정하여 지역전담 감정평가사에게 의뢰하여 주택공시가격을 3방식을 활용하는 대량평가모형을 적용하여 시장가치 수준으로 일괄 평가하도록 하는 근본적인 개선안을 제시함.
- 이를 위해 적정가격 개념의 국제표준화, 실거래가 상시 적정화 등 공시업무 환경 개선이 선결되어야 함.
- 다만, 급격한 조세 상승으로 인한 조세저항 등을 감안하여 정부나 지자체의 판단에 의해 행정목적에 따라 공정시장가액비율 등의 적용으로 정치적 부담을 완화할 수 있음.

〈표 65〉 연구 결과의 요약

문제점		단기 개선방안	장기 개선방안		
환경	<ul style="list-style-type: none"> • 적정가격 개념 모호 • 정보환경 열악(실거래사례의 낮은 신뢰성, 지역적 편중 등) • 공시가격 만능주의(가치 다원적 개념에 역행) • 중앙집중적-지역성 반영 미흡 	1안: 현행 제도 유지, 미세 조정 2안: 토지가치(공시지가 현실화, 형평성 개선) + 건물가치(대량평가-원가법)	1안: 공시제도 유지 2안: 공시제도 폐지(정보제공 기능 소멸, 과세가치 한정, 공시 폐지, 일반에 공개만)		
		표준	<ul style="list-style-type: none"> • 표준의 표본 개념으로 전환: 적정 실거래 사례 표준으로 선정 • 지역 전담 감정평가사 • 공시비용 폐지 	과세자주권 강화 제도 분리	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙: 평가기준 • 광역: 전담기구 설치 • 기초: 실무 • 과세평가제도와 감정평가제도 분리
과정	<ul style="list-style-type: none"> • 표준-비준표-개별의 오류 확산 과정 	비준표	<ul style="list-style-type: none"> • 작성단위구역 재설정 • 비준표 모형 개선 	정보환경	<ul style="list-style-type: none"> • 실거래사례 상시 적정화 시스템 • 공시업무정보시스템
결과	<ul style="list-style-type: none"> • 낮은 현실화 수준 • 불형평성 존재 	개별	<ul style="list-style-type: none"> • 특성조사 전문성 강화(수습 감정평가사 활용) • 특성 조사: 정기조사(주기적 조사), 수시조사 	평가방법	<ul style="list-style-type: none"> • 평가권역 설정 • 전담 감정평가사 • 권역 내 일괄 평가
성과평가	<ul style="list-style-type: none"> • 성과평가 부재 			성과평가	<ul style="list-style-type: none"> • 내부통제, 검토 • 사전, 사후 비율연구 • 실적, 절차 감사

2. 정책제언

- 개별 법률 제정, 관리감독기구 분리, 표준지공시지가의 일반평가 기준성 폐지 등을 통한 부동산가격 공시제도와 일반 감정평가제도를 분리
- 비주거용 부동산 추가하고 토지, 주택 공시제도를 부동산가격공시제도 통합
- 적정가격(시장가치) 정의를 Global Standard에 부합하도록 개정
- 실거래가의 상시적 수정 제도 도입(실거래가 신고제도 개선)
- 과세자주권 강화 차원에서 중앙정부는 공시업무에 대한 기준만 정하고, 광역자치단체에게 권한을 위임하고 그 업무에 대한 지휘감독권한을 행사
- 지자체의 공시지가업무와 주택가격공시업무 및 RTMS 관리 업무 조직의 일원화(부동산평가조직 또는 부동산평가위원회)

- 현행 표준주택-주택비준표-개별주택의 오류 확산과정 폐기하고 시장분석에 기초한 평가 권역의 설정하고 해당 평가권역을 전적으로 담당할 전담 감정평가사를 지정하여 토지 건물 일체로 해당 평가권역 내 공시대상 주택을 일괄 평가
- 감정평가사의 지역전담제 실시 및 공시업무에 필요한 경력, 교육 요건 설정

3. 후속 연구 방향

- 감정평가정보시스템 구축 방안
- 수정실거래가제도 도입 방안
- 부동산평가조직 또는 감정평가위원회 설치 방안
- 비율연구, 대량평가 등 기준 설정 방안
- 지역 전담 감정평가사 자격 요건 설정 방안

<참고문헌>

고성수·정진희, 2009, “실거래가를 이용한 토지 과세평가 실증분석” 『부동산학연구』 제15권 제2호, 23-40.

국토교통부, 2013, 『2013년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』.

국토교통부, 2014, 『2014년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』.

권영주, 2011, “한·일 과세자주권의 비교와 그 정책적 시사점” 『지방자치연구』 제3권 제1호, 67-87.

김경태, 2009, “공동주택공시가격의 실거래가격반영률 분석에 관한 연구: A광역시의 권역별, 평형별 차이 중심으로”, 부산대학교 대학원 석사학위 청구논문.

김대영, 2014, “지방세 과표 운영체계 개편방안” 『한국지방세연구원』.

김감영, 2011, “공간 상호작용모델에 대한 공간단위 수정가능성 문제(MAUP)의 영향”, 『대한지리학회지』, 제46권 제2호, 414-432.

김성주, 2007, “공동주택공시가격과 실거래가격과의 차이분석: 권역별, 평형별 차이, 서울시를 중심으로”, 연세대학교 대학원 석사학위 청구논문.

김영도·김호철, 2006, “공시지가 현실화를 위한 정책과제”, 『도시행정학보』 제19집 제3호, 3-22.

김영자·조덕근, 2011, “개별주택가격 공시제도의 문제점 및 개선방안”, 『감정평가학논집』 제10권 제2호, 63-82.

김옥연, 2007, “공시주택평가의 문제점 및 개선방안”, 경기대학교 대학원 석사학위 청구논문.

김유동, 2013, “실거래가 검증체계의 실태분석을 통한 제도 개선방안 연구”, 명지대학교 대학원 석사학위 청구논문.

김종수, 2012, “실거래가격을 활용한 개별주택가격의 적정성 분석”, 『부동산연구』 제22권 제2호, 29-56.

김종철, 2012, “12년 공동주택가격 공시 및 향후 정책방향”, 『부동산FOCUS』 통권 49호, 31-42.

김태호, 2014, “지방정부의 과세자주권 강화를 위한 지방세 관련법 개편방안 ” 『한국지방세연구원』, 2014.

노태욱, 2004, “표준지의 특성이 공시지가에 미치는 영향에 고나한 연구: 2002 서울시를 사례로”, 『부동산학연구』 제10권 제2호, 79-93.

민태욱, 2010, “공시지가를 기준으로 하는 토지감정평가체계의 재검토”, 『토지공법연구』 제51집, 67-88.

박기석·도화용·나정일·박상수, 2013, 『지방정부의 과세자주권 강화: 건물 시가표준액 조정기준 개선방안 연구』, 한국지방세연구원.

박상수, 2014, “유럽 재산세의 효율성에 주목하다”, 『한국지방세연구원』 제6호, 1-9.

박상수·이선화·이주연·신미정, 2014, 『과세대상별 재산과세 실효세율 추정』, 한국지방세연구원.

박상수·임민영, 2013, 『비주거용 부동산에 대한 재산세 부담 수준의 분석 및 정책방향』, 한국지

방세연구원.

박성규, 2005, “토지 과표의 수직적 형평성에 관한 연구”, 『감정평가연구』 제15권 제2호, 67-87.

박현수, 2000, “모수적방법과 비모수적방법에 의한 토지가격 추정에 관한 연구”, 『한국지역개발학회지』 제12권 제1호, 101-109.

백명기·서진형, 2009, “실거래가 신고제도에 대한 인식과 과급효과에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』 제27권 제1호, 43-67.

송상훈, 2014, “국세와 지방세체계 개편을 통한 지방의 과세자주권 강화”, 『한국행정연구원』, 제11호, 10-17.

십재복, 2008, “단독주택 과세가격의 평가적정성에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위 청구논문.

안영진, 2013, “공시지가제도의 법적 개선방안”, 『토지공법연구』 제62집, 133-155.

안창남, 2013, “해외지방세 제도” 『지방세포럼』 제12호, 50-60.

안창남·박지현, 2013, 『프랑스의 지방세 제도』, 한국지방세연구원.

양기철·윤태화, 2012, “주택 유형별 시가표준에 대한 공평성 분석 및 개선방안”, 『회계정보연구』 제30권 제2호, 209-237.

연합뉴스, “‘한남더힐’ 감정평가사, 최대 1년2개월 업무정지”, 2014.7.30.

이건학·김감영, 2013, “개별공시지가와 주택실거래가의 공간적 불일치에 관한 연구”, 『대한지리학회지』 제48권 제6호, 879-896.

이기흥·김철홍, 2013, “인식조사를 통한 표준지공시지가 효력의 공신력 제고에 관한 연구”, 『부동산연구』 제23권 제3호, 255-273.

이동식, 2012, “해외 지방세 제도: 독일의 지방세 제도”, 『지방세포럼』 10, 52-68.

이범웅, 2011, “실거래가격을 활용한 공시지가의 평가율 분석”, 『감정평가학논집』 제10권 제1호, 89-100.

이상봉, 2011, “경제 불평등 구조 분석: 계급, 지역 및 연령집단을 중심으로”, 『한국사회학』 제45권 제2호, 25-57.

이영걸·유성필·황지욱, 2008, “개별공시지가와 실거래가의 격차 및 그 원인: 전주시 서신지구 및 삼천지구 사례분석”, 『대한건축학회논문집 계획계』 제24권 제5호, 221-228.

이왕무·곽성남·서수복, 2005, “쟁점별 원인과 개선방안을 분석한 공시지가 산정의 근본문제에 관한 연구”, 『부동산학보』 제56집, 234-247.

이우진·방경식, 2005, “주택자산 과세평가와 부과의 공평성 실증분석”, 『감정평가학논집』 제4호, pp.41-56.

이우진·방경식, 2006a, “단독주택 과세의 수직 공평성 실증분석”, 『주거환경』 제4권 제1호, 25-42.

이우진·방경식, 2006b, “단독주택 과세의 수직 공평성 실증분석 및 불공평성 완화방안”, 『감정평가연구』 제16권 제1호, 121-145.

이인혜·김갑성·김성주, 2007, “공동주택공시가격과 실거래가격과의 차이분석-권역별, 평형별 차이 서울시를 중심으로-”, 『대한 국토·도시계획학회 추계정기학술대회 논문집』, 1491-1498.

이진오, 2007, “과세자주권의 확대방안에 관한 연구”, 『토지공법연구』 제37집 제1호, 349-372.

이창로·박기호, 2014, “주관적 사전확률을 반영한 부동산 대량평가모형 개발”, 『국토연구』 통권81

권, 67-89.

이한영·김정훈, 2013, “농촌지역에서 공시지가와 실거래가격 차이에 영향을 주는 요인 분석: 경상북도 청도군을 중심으로”, 『한국행정논집』 제25권 제4호, 1145-1159.

임석희, 2003, “토지가격비준표의 구성체계 및 활용에 관한 한·일간 비교 연구”, 『부동산연구』 제13권 제2호, 53-66.

임재만, 2013, “서울시 공동주택 공시가격 평가의 형평성에 관한 연구”, 『부동산학연구』 제19권 제2호, 37-56.

정수연, 2012, “부동산공시제도의 가치와 가격개념 재정립에 관한 연구” 『주거환경』 제10권 제1호, 239-257.

정수연, 2013, “부동산공시가격의 불형평성의 원인과 해결방안” 『감정평가』 2013 여름호, 8-19.

정진희·고성수, 2010, “공시지가 현실화 지혜요인 및 개선방안” 『부동산·도시연구』 제2권 제2호, 101-119.

정하명, 2010, “미국의 토지가격 공시 및 평가제도” 『토지공법연구』 제51집, 25-41.

조민호, 2009, “개별공시지가와 개별주택가격의 조사방법 비교 및 개선방안 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 청구논문.

주만수, 2008, “지방정부의 과세자주권 및 지방세제의 가격기능 강화” 『재정학연구』 제1권 제4호 (통권 제59호), 105-133.

채미옥, 1995, “토지가격비준표 개선을 통한 개별공시지가 적정성 제고방안의 모색”, 『국토연구』 제24권, 63-84.

채미옥, 1999, 『공시지가제도의 선진화방안 연구』, 국토연구원.

채미옥, 2006, “부동산거래가격신고제 실시에 따른 공시지가제도의 개선방안 고찰”, 『국토연구』, 제49권, 127-148.

최승영, 2014, “개별공시지가와 실거래가격의 지역간 비교분석: 도시·농촌·도시지역의 차이를 중심으로”, 『한국지역학회지』 제30권 제1호, 97-110.

최승필, 2010, “독일의 기준지가제도에 관한 고찰”, 『토지공법연구』 제51집, 1-23.

최정민, 2013, “공동주택 가격공시제도의 실증분석: 층수와 공시가격의 관계”, 한국부동산분석학회 정기학술대회 발표논문.

한국감정원, 2010, 『IAAO 제정 과세평가기준서』, 한국감정원.

홍원철·서순탁, 2011, “부동산 실거래신고가격을 통한 공시가격의 적정성 분석-서울시 강동구를 중심으로-”, 『부동산연구』, 제21권 제1호, 155-169.

현태승·이성호, 2004, “개별공시지가와 실거래가격의 비교 분석에 관한 연구”, 『도시연구』 제17호, 75-82.

Babawale, G.K., 2013, “Designing appropriate valuation model for sustainable property tax system in developing countries”, *International Journal of Law and Management* Vol. 55 No. 3, 226 - 246

Bagdonavičius, A. and S. Deveikis, 2005, “Individual and mass valuation, present and future practices”, FIG Working Week 2005 and GDSI-8, Cairo, Egypt, April 16-21.

Bahl, R. and Martinez-Vazquez, 2007, “The Property tax in developing

countries: practice and prospects". Working Paper, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.

Birškytė, L., 2013, "Determinants of The Property Assessment Uniformity", *Business Systems and Economics* Vol. 3 No. 2, 177-186.

Case, B., J. Clapp, R. Dubin, and M. Rodriguez, 2004, "Modeling Spatial and Temporal House Price Patterns: A Comparison of Four Models", *Journal of Real Estate Finance and Economics* Vol. 29 No. 2, 167-191.

Clapp, J.M. and P.M. O'Connor, 2008, "Automated Valuation Models of Time and Space: Best Practice", *Journal of Property Tax and Administration* Vol. 50 No. 2, 57-67.

COST/IPTI, 2014, "COST-IPTI Scorecard on state and international property tax administrative practices", <http://www.cost.org>(2015. 2. 11 최종 접속).

Eckert, Joseph K., 1990, 『Property Appraisal and Assessment Administration』, International Association of Assessment Officers.

Franzsen, C.D. and W.J. McCulusky, 2004, "Ad valorem property taxation in Sub-Saharan Africa", *Journal of Property Tax Assessment & Administration* Vol. 46 No. 2, 63-72.

Gloude-mans, 1999, 『Mass Appraisal of Real Property』, International Association of Assessment Officers.

International Association of Assessment Officers, 1999, "Standard on Ratio Studies". *Journal of Property Tax Assessment and Administration*, Vol. 6 No. 5, 23-42.

International Association of Assessment Officers, 2010, "Standard on Property Tax Policy". IAAO Technical Standards(http://docs.iaao.org/media/standard_s, 2015.2.23 최종 접속).

Kelly, R., 1995, "Property tax reform in Southeast Asia: a comparative analysis of Indonesia, the Philippines and Thailand", *Journal of Property Tax Assessment & Administration* Vol. 37 No. 1, 60-81.

Kelly, R. and Z. Musunu, 2000, "Implementing property tax reform in Tanzania", Working Paper Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.

Linne, M.R., M.S. Kane, and G. Dell, 2000, 『A Guide to Appraisal Valuation Modeling』, Chicago: Appraisal Institute.

McCulusky, W.J., 1997, "Interactive application of computer assisted mass appraisal and geographic information systems", *Journal of Property Tax and Administration* Vol. 15 No. 5, 448-465.

McCulusky, W.J., F. Plimmer and O. Connellan, 2002, "Property tax banding: a solution for developing countries", *The Assessment Journal* Vol. 9 No. 2, 37-47.

O'Connor, P.M., 2008, "Automated Valuation Models by Model-Building

Practitioners: Testing Hybrid Model Structure and GIS Location Adjustment", *Journal of Property Tax and Administration* Vol. 50 No. 2, 5-24.

OECD, 2009, 『Fiscal Autonomy of Sub-Central Governments: An Update』, OECD COM/CTPA/GOV/WP(2009)9, OECD Network on Fiscal Relations Across Levels of Government.

OECD, 2011, 『Measuring Fiscal Decentralisation - Concepts and Policies』, Centre for Tax Policy and Administration, OECD.

Peña, S., C.M. Fuentes, L.E. Cervera, and V. Hernandez, 2012, "Planning Support Systems: A Computer-assisted Mass Appraisal (CAMA) System for Ciudad Juarez, Mexico", *Journal of Property Tax Assessment & Administration* Vol. 9, 4-25.

재무 841-0010

서울시 개별주택 공시가격의 합리적 개선방안

발행일 2015년 2월 27일

초판 1쇄

발행인 서울특별시청 박원순

편집인 재무국장 박재민, 세제과장 김경탁, 세제운영팀장 이춘중, 담당 이대수

발행처 서울특별시

주소 서울시 중구 세종대로 110

전화 02-2133-3363

본 제작물의 저작권은 서울특별시에 있습니다.

판매가격 비매품

ISBN 979-11-5621-390-1

