

건축물 일제조사시 질적개념 도입사례

김 홍 래

충북 제천시 세정과

I. 머리말

건축물일제조사는 지방세과세에 있어 가옥조사라는 명칭으로 오랜 역사를 지니고 있다 할 것이다.

이와 관련된 세목만 하여도 거래·취득시의 취·등록세, 보유시의 재산세, 종합토지세, 도시계획세, 공동시설세의 6개로 16개 지방세중 상당한 부분을 점유하고 있는 실정이다.

그런데 건축물일제조사는 탈루면적, 무허가건물 조사라는 선입견으로 인해 건축물일제조사가 量的 側面 위주로 인식되어 있으며, '80년대이후 건축부서의 불법·무허가건물 단속강화 이후에는 탈루면적 발생 가능성이 떨어져 건축

물일제조사결과가 기대에 못미치는 실정이다.

더욱이 구조의 가지수만 하여도 2000년도에는 20종류로 '80년에 비하여 2배에 달하고, 건축물 과표산정의 가장 중요한 개념으로 떠오른 과표가감산을 제도가 복잡화, 정교화하여 지는 등 양적측면인 면적이외의 질적측면 요소가 다양화된 현재의 과표산출 체계만을 보더라도 건축물일제조사시 새로운 방법을 보완하여야 할 필요성이 대두되고 있다.

이에 우리 시에서는 건축물일제조사시 기존 양적측면의 면적조사에 새로이 구조, 과표가산을 등 질적요소를 추가 조사하여 성과를 거두고 있는 『건축물 일제조사시 질적개념 도입사례』를 소개

하고자 한다.

II. 조사방향전환의 필요성 및 향후방향제시

1. 조사방향전환의 필요성

가. 면적 등 양적 대상이의 질적 대상 다수 증가

'80년 전 · 후까지만 하여도 건물 시
가표준액 산정요소는 <표 1>에서 보는

바와 같이 지역 · 용도 · 구조 등에 의한
신축가격에 경과년수를 참작하도록 되
어 있으나,

'87년이후 철근콘크리트 슬라브주택
(아파트) m²당 신축가격을 기준으로 하
고, 규모 및 특수부대설비 등을 감안한
가감산율을 적용하고 있어 산정요소가
복잡하다.

구조만 하더라도 '80년에는 10종류에
지나지 않았으나 '99년에는 통나무구조,
목구조, 황토방조, 2000년에 조립식판넬
조 등의 등장으로 20종류에 이르고 있으

<표 1> 건물 시가표준액 산정요소의 연혁

년 도	산 정 요 소	개정주요내용	근 거
'77~'86	지역별 · 용도별 · 구조별(벽및 지붕) 등에 의한 신축가격에 경과년수 참작		
'87~'88	철근콘크리트 슬라브주택(아파트) 신축 가격×구조지수×지붕지수×용도지수 ×지역별지수×경과년수별잔가율	· 철근콘크리트슬라 브 주택(아파트)m ² 당 신축 가격 기준제 신설 · 지붕지수 신설	지방세법 제 111조 지방세법시 행령 제80조 지방세법시 행규칙 제40 조의5
'89~'93	철근콘크리트 슬라브주택(아파트) 신축 가격×구조지수×지붕지수×용도지수 ×지역별지수×경과년수별잔가율 ×가감산율(규모 · 특수부대설비 등 참작)	규모 · 특수부대설비 등을 감안한 가감산율 정비	
'94	철근콘크리트 슬라브주택(아파트) 신축 가격×구조지수×지붕지수×용도지수 ×위치별지수×지역별지수×경과년수별잔가율 ×가감산율(규모 · 특수부대설비 등 참작)	시·군단위기준 지역별 지수를 지번기준인 위치별지수로 대체 (건물의 개별성 반영)	
'95~현재	철근콘크리트 슬라브주택(아파트) 신축 가격×구조지수×용도지수×위치별지수 ×경과년수별잔가율×가감산율(규모 · 특수부대설비 등 참작)	지붕지수폐지(유예규 정 으로 지붕을 감산율로 '99년까지 존치)	

<표 2> 현행 건물시가표준액 요소별비중

요 소 별	비 중	비 고
계	100%	
면 적	16.7	· 요소의 가지수대비 비중임
구 조	16.7	
용 도	16.7	
위 치	16.6	
경과년수	16.6	
가 감 산	16.6	

○ 요소별 가지수에 대한 비중은 16.66%이나 상대적 중요성에 따라 소수둘째자리에서 3가지 씩 절상·절사처리

며, '89년이후 과표가감산을 제도가 체계적으로 도입됨으로써 2000년도에는 최고 205까지 가산을 적용이 가능하다.

'88년이전에도 가·감산적용이 있었으나 종류도 적고, 기술적인 측면에서도 초보단계였으나 현재처럼 포괄적이고 체계적인 가·감산을 체계가 갖추어지게 된 것은 '89년이후라 할 것이다.

따라서 면적위주로만 건축물 일제조사를 하는 것은 장님 코끼리 만지는 격이 되는 것이다.

현재 건물과표 산정요소중 면적의 비중은 <표 2>에서 보듯이 단순히 가지수만으로 따지더라도 16.7%에 지나지 않는 것이다.

나. 탈루는 면적외의 부분에도 다수 존재

일반적으로 건물시가표준액 산정과 관련하여 탈루되는 사항으로 면적만을 생각하게 되나, 시가표준액 산정요소에 면적이외에 상당히 많으며 이 부분이 신공법 및 건축추세에 따라 증가 또는 변경되어 오고 있어 이의 반영이 면적못지 않게 중요하다 할 것이다.

구조의 경우 목조(구조지수 70)에서 '93년도에 통나무조(구조지수 120), '99년도에 목구조(구조지수 100)가 세분되었으며, 경량철골조(구조지수 70)에서 '97년도에 스틸하우스(구조지수 120), 2000년에 조립식판넬조(구조지수 90), 흙벽돌조(구조지수 40)에서 '99년도에 황토조(구조지수 90)가 세분되었다.

이 경우 해당구조가 세분되기 이전 신축건물의 경우 별도의 조사가 되지 아니하면 그 이전 구조로 낮게 적용되는 바,

예를 들어 골조를 목재로 하고 벽을 석고보드로 한 구조는 '98년까지만 해도 목조로 70의 지수를 적용하여 왔으나, '99년도에 목구조를 신설하여 100의 지수를 적용하게 되어 있어 건축물일제조사시 이 부분이 조사되지 아니하면 그 이전의 목조로 남게 되는 것이다.

'89년 이후 도입된 과표가산의 경우 최고 205%까지 가능하며 요즈음은 2~3층 건물이 보통이므로 상가도 많아 10~20% 정도 가산은 보통이며 위 구조의 경우 등과 함께 수백채를 뒤져 탈루면적 몇십평을 찾아내는 것보다 과세대장을 보고 가산율이 낮게 적용된 건물 찾는 것이 오히려 효율적일 수 있다.

다. 읍·면·동기능 전환시 조사방향 제시

추후 읍·면·동기능 전환시에는 적은 인력으로 효율적인 조사를 하려면 「질적개념도입 추가사례」의 필요성이 더욱 높아지게 될 것이다.

2. 우리 시의 추진방향

- 양적조사 위주에서 질적조사개념 도입 추가 -

'80년대 이전에는 건축물일제조사가 과세누락 면적발견 위주의 양적 조사라면 '80년대이후 무허가 건축물 단속이 강화된 이후에는 전에 비하여 과세누락 면적이 급속히 감소된 것으로 추정되어 '80년대이후 건축물일제조사의 방향은 면적이외의 구조, 용도, 과표가감 등의 질적인 측면에도 시야를 돌려야 할 것인데, 양적조사에서 질적조사로 전환하는 것이 아니라 기존의 양적위주 조사에서 질적개념을 도입·보완하여 내실있는 조사가 되도록 추진하였다.

Ⅲ. 우리 시의 질적개념 도입 사례

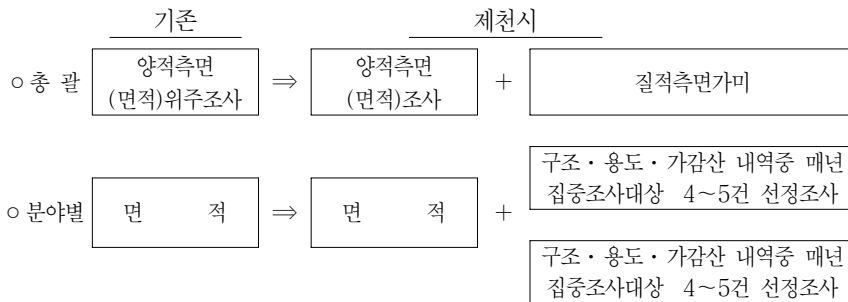
1. 추진방향

몇 년간의 건축물일제조사 정비결과, 세수증대실적이 기대에 못미쳐 앞에서 기술한 질적요소중 매년 집중조사 분야를 순환·선정하여 탈루면적 발견조사와 병행하여 조사하기로 하였다.

2. 질적요소추출

현재 건물시가표준액의 주요 산정요

<그림 1> 질적개념도입 흐름도



소를 量과 質로 분류하면 <표 3>과 같
다 할 것이다.

<표 3> 건물시기표준액 주요산정
요소의 성질별 분류

양 적 요 소	질 적 요 소
면 적 신축년도	구 조 용 도 가 감 산 위치지수

양적요소는 단순한 반면, 질적요소는
매우 복잡하고 기술적인 특성을 지니고
있다. 구조만 하여도 크기는 8종류·작
게는 20종류이고, 용도는 크게 7종류·
작게는 무려 37종류에 이르며, 가감산
역시 기본이 100이고 가산을 최고는
205까지 이른다.

이러한 질적요소를 매년 순환·집중
조사하여 조사의 내실을 기하도록 한다.

3. 연도별 추진사례

1) '98년도

가. 농가주택중 일반주택조사

가) 개 요

건물에 대한 재산세 과세표준은 용도
에 따라 최고 60%까지 감면되며,

농가주택은 일반주택에 비하여 40%
가 감면되는데 용도가 일단 전산입력되
면 특별한 경우가 아니면 변동이 없어,
재산세 과세내역서상의 농가주택을 조
사하여 사실상 용도가 바뀌었거나 소유
자가 도시로 이주한 경우 일반주택으로
정정하여 총 373건 3,256천원의 세수를
증대하였다.

나) 착안동기

재산세과세시 제기되는 똑같은 규모의 집인데 옆집보다 더 많이 나왔다는 이의를 조사해 보면 옆집은 전에 농사를 짓다가 지금은 일반사업에 종사하는 경우가 많았으며 이는 사실상 40%의 탈루세율이 발생한 사례라 할 것인데, 현재 용도지수는 농업생산시설 40을 최저로 하고, 유흥주점 135를 최고로 하여 95의 지수격차가 있고 최고지수와 최저지수의 비율은 337.5%에 이르고 있다. 이는 용도의 정확한 적용이 면적 못지않은 중요성을 갖고 있다는 것을 의미한다 할 것이다.

그리고 최근에는 귀농사례도 있기는 하지만 이농현상이 증가하고, 도시로의 유입이 늘어나며, 농사의 기계화 촉진으로 농촌인구가 감소되어도 지장이 없을 것이므로 농가주택의 수는 급속히 감소될 것이나, 보통 용도는 신축당시에 일단 기재되고 나면 변경하지 않는 관행이 있어 이에 대한 조사의 필요성이 있다 할 것이다.

더욱이 재산세과세대장 작성 및 변경의 주근거가 되는 건축물대장과 비교하여 지방세에서는 농가주택과 일반주택이 구분되어 있으나 건축법에서는 모두 주택으로 표기되어 있어 농가주택이 일

반주택으로 변경되어도 건축물대장상에는 변동이 없으므로 일단 농가주택으로 적용되면 그 이후에는 일반주택으로 변경되어도 지방세과세시 이를 반영되는 사례는 매우 적다 할 것이다.

다) 사 례

건물에 대한 재산세의 과세표준은 지방세법 제184조 및 제111조의 규정에 의하여 기준가격에 건물의 구조, 위치(지번), 경과년수이외에 용도에 따른 가감산율을 적용하여 결정하게 되어 있으며, 보통 신축 또는 이전시 전산입력되면 특별한 경우가 아니면 변동이 안되는데, 구조나 위치, 경과년수는 상관없겠으나 건물의 용도는 바뀔 수 있는 것이다.

그러나 구조나 위치변경시에는 건축물관리대장내용을 변경하도록 되어 있으나 단독주택이나 농가주택은 건축물관리대장상 주택으로 동일하게 표기되어 건축물대장상으로는 그 변경을 알 수 없어 현지확인을 하지 않고는 농가부당 적용사례발견이 불가능하다.

건물의 용도에 따라서는 최고 60%까지 감산율이 적용되며 농가주택은 일반주택에 비하여 40%가 감산되는데, 건물시가표준액 산정지침에 의하면 “농가라 함은 전업농”이라 하나 전업농의 구체적

인 개념이 불명하여 용도기재시 자의적인 판단에 따름으로 일관성이 없을 뿐 아니라 농사를 짓다가 그만 둔 경우에도 용도변경이 제대로 되지 않아 사실상 부당하게 감면받는 사례가 많으므로 재산세과세대장상의 농가주택을 일제 조사하여 비농가이면서 농가로 부당하게 감면받은 사례를 발굴하고 일반주택으로 변경하여 '98년간에만 총 387건 4,850천원의 세수증대를 거두었다

라) 조사방법

① 절 차

조사의 효율성을 기하기 위하여 재산세과세자료의 용도란에 농가로 입력되어 있는 주택을 발췌하고 내역을 작성하여 읍·면·동별로 조사하였다.

농가입력자료는 전체가 12,108건이었다.

② 조사방향(비농가의 효율적 적출방안)

일반적으로 농촌지역의 주택은 매매후에도 소유권이 이전되지 않은채로 수차례 전매되는 사례가 흔하고, 소유자가 도시 등으로 이주하면서 타인에게 임대하는 경우도 적지 않다.

그리고 농가로 인정하는데 간편성을 위하여 실제 농사종사 여부 이전에 농지

원부 등재여부로 확인하는 수가 있다.

이중 비농가 즉, 일반주택 적출의 효율적 방안을 유형별로 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 매매되었는데도 소유권이전을 하지 않은 주택의 농가여부확인

둘째, 소유자가 도시 등 타지로 이주한 후 타인에게 임대한 경우 현 입주자의 사용용도

셋째, 농지원부가 있어 농가로 인정된 경우에도 농사짓지 않으면 비농가처리

③ 농가의 정의(유의사항)

용도중에서 가장 유의하여야 할 것은 농어가주택이다. 그러나 그 정의가 건물시가표준액조정지침에 의하면 “농어촌 지역에서 농어업을 주업으로 하는 자가 상시 거주하는 단독주택”이라고만 하고 있어 설정범위가 애매하다 할 것이다.

농어촌지역은 농어촌발전특별조치법 제2조의 규정에 의하여 파악이 되는데 “농어업을 주업으로 하는 자”의 정의 확정이 쉽지 않다. 위 법에 따르면 농업인 또는 어업인을 “농지 1,000㎡ 이상의 농지를 경영 또는 경작하는 자나 농업경영을 통한 자나 농어업경영을 통한 농·축산물 또는 수산물의 연간 판매액이 100만원이상인 자 또는 1년중 90일이상 농업 또는 60일이상 어업에 종사하는

자”로 되어 있는데 “주업”의 판단이 관건이라 할 것이다.

재산세편에는 이에 대한 더 이상의 규정이 없어 다른 부분의 규정을 찾아보면 지방세법시행령 제219조의 “농지소재지구·시·군 및 그와 연결한 구·시·군 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주하는 자로서 농지 소유자 또는 농지를 임차하여 경작한 자와 그 동거가족(배우자 또는 직계비속에 한한다) 중의 1인이상이 농업에 종사하는 경우”가 있는데 이는 취·등록세 관련규정으로 거래적 성격이 강하며 같은 법 시행규칙 제104조의 13의 종합토지세 관련 규정을 보면 농가를 “2,970㎡ 이상의 농지를 보유하고 실제로 영농을 하는 자가 그 영농을 위하여 1990년 5월 31일 이전부터 소유하는 주택”이라 하였으나 종토세의 저율분리과세대상을 제한하려는 의도로 분석되는 등 농가에 대한 규정이 세목 또는 장별로 그 취지에 따라 상이한 실정이다.

이를 참조하여 농가의 정의를 “농지 소유에 관계없이 농지소유자 또는 임차 경작자와 그 동거가족(배우자 또는 직계비속에 한한다)중의 1인 이상이 실제로 영농에 종사하며 그 가구소득의 반이상이 농업관련 소득인 자”로 하는 것이 무

난할 것이다.

“소득중 반이상 농업관련소득”을 고려한 것은 최근에는 건강을 위하여 농어촌지역에 집을 짓고 부업 또는 취미삼아 농사짓는 경우가 많아 이들까지 농가주택으로 인정하게 될 수 있는 해석을 방지하기 위함이며 위 정의는 “어업을 주로 하는 자”에 대하여도 준용이 가능하다고 할 수 있다.

어쨌든 건축물대장상에는 주택으로 표기되어도 일반주택과 농가주택에 따라 40%의 감면이 되므로 유의하여야 할 것이며, 소유자 아닌 상시 거주인의 직업에 따라 일반주택과 농가주택으로 구분되어 건축물대장상에는 단독주택으로 표시될 수 밖에 없을 것이므로 취득세 과세시에는 농지원부 검토 및 실태조사가 필요하며 재산세의 경우에는 농가주택으로 인정된 건물에 대하여 최소 1년에 1회정도의 실태조사가 있어야 할 것이다.

조사할 때에는 기준을 명확히 하는 것이 선결요건이다. 기준이 없으면 혼란만 초래한다. 관선시대에는 기준을 상급기관에서 정해 주었으나, 민선시대에는 자치단체 스스로 구체적 기준을 정하여 운영하는 자율성을 발휘하여야 하며, 이에 우리시에서는 위의 정의와 같이 세부적

<표 4> 농가주택일제조사 결과에 따른 세수증대

○ 현 황

(단위 : 호/천원)

구 분		계		재 산 세		도시계획세		공동시설세		취 득 세	
		건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액
계		373	3,256	288	2,642	46	719	36	125	3	70
농어촌이외지역		18	176	6	87	6	69	6	20	0	0
용 도 변 경	소 계	355	3,080	282	2,555	40	350	30	105	3	70
	소유권미이전주택	209	1,743	170	1,452	21	170	15	51	3	70
	타인임대	107	1,009	90	893	9	89	8	27	0	0
	비영농 농지원부등재자	39	328	22	210	10	91	7	27	0	0

이고도 나름대로 타당성 높은 기준을 정하여 조사에 임하였다.

마) 조치결과

우선 농어촌지역이 아니면 농사를 지어도 농가가 아니라고 보아야 할 것이다. 도시지역에 거주하면서 농사를 전적으로 짓는다 하더라도 그 사람의 직업이 농업이라는 것이지 그 주택이 무조건 농가라는 것은 아니다. 따라서 지방세과에서 주택이 농·어가로 인정되기 위한 요건으로는 첫째, 주택이 농·어촌지역에 위치하여야 하고 둘째, 그 거주인이 상시 농어업에 종사하여야 한다는 것들을 들 수 있으며, 여기서 농어촌지역은 일반적으로 농어촌발전특별조치법 제2조의 규정에 의한 지역으로 보면 될 수 있

을 것이다.

따라서 위의 첫째요건에 해당하지 않는 지역에 위치하였는데 농가로 적용된 주택은 농가사실 조사없이 바로 일반주택으로 변경하였으며 이에 따른 세수증대가 6건에 연간 115천원에 이른다.

그리고 위의 라)번 ②항의 3가지 사례에 해당하는 것으로 일반주택으로 변경한 것이 282호에 이르며 이에 따른 세수증대가 연간 3,256천원에 이른다.

- 소유권미이전중 5년이내 소유권이 이전된 3건만 70천원 추정
- 호수는 세목별로 중복되어도 1호로 계산

나. 총별 가산을 일제조사

가) 개 요

재산세과세자료를 층수가 표기된 건축물대장과 대조·비교하여 2층이상 건물의 경우 층수를 명기하여 가산율을 적용

나) 착안동기

과표가감산율은 '89년부터 본격적으로 도입된 제도이나 재산세과세 전산자료는 '79년부터 입력되어 '79년 ~ '88년 입력된 2층이상 건물의 경우 별도의 노력없이 층수표기가 누락될 가능성이 있었다.

상당수가 기재되어 있기는 하였으나 일부건수가 '80년대 이후의 신건물임에도 1층으로만 아니, 아예 층수 표기없이 있는 경우가 있었다.

다) 조사절차

재산세과세내역서를 건축물대장과 일일이 비교하여 층수를 찾아 기재하였다.

재산세과세건수가 44천건이고 건축물대장의 매수가 49천매이므로 쉽지 않은

작업이었으나 재산세과세내역서와 건축물대장의 편철이 모두 지번순으로 되어 있어 어렵지만은 않았다.

라) 조치결과

모두 525건을 추출하여 재산세 2,855천원, 도시계획세 2,213천원, 공동시설세 728천원 등 연간 총 5,796천원의 세수증대를 이루었다

다. 필로티 조사

가) 용어의 정의

공중의 통행 또는 차량주차에 전용되는 경우에 건물면적에 산입하지 아니하여 건축물대장상에는 나타나지 않는 부분이 있다.

일반적으로 벽체는 1면만 기존건물과 공유하고 나머지 3면은 기둥만 있고 벽면이 없어 건물로 인식되지 않는 경향이 나 지붕과 벽 또는 기둥을 건물의 최소구성요소로 보는 지방세법시행령 제175조의2 제1호의 규정상 건축물임에는 틀

<표 5> 층별 가산율 일제조사결과 세수증대현황

계		재 산 세		도시계획세		공동시설세	
건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액
525	5,796	525	2,855	503	2,213	453	728

림이 없다.

이 부분에 대한 명칭으로는 지방세법 상으로는 적당한 명칭이 없고 “3면무벽 건물”로 통하며, 건축실무상 “필로티”라는 용어가 쓰이고 있으며 이에 대하여는 건물시가표준액산정지침상 25%의 감산율을 적용하도록 되어 있다.

나) 착안동기

우리 시에서는 재산세과세자료를 정비하면서 과세대상상 1층면적이 2층면적보다 적은 경우가 발생하는 것을 의아하게 여겨 현지실사한 결과, 건물시가표준액산정지침상 감산율이 적용되는 3면무벽 부분임을 발견하고, 감산적용하여 재산세과세하여 왔다.

그러던 중에 충청북도에서 개최한 '98 우수세정발표회에서 충북 청주시 ○○씨가 사례발표를 한 후 충청북도에서 특수시책으로 필로티 일제조사를 실시하였다.

다) 조사절차

우리 시에서는 3면무벽건물 즉, 필로티부분에 대하여 감산율을 적용하여 과세해 오고 있었지만 누락여부를 점검하기 위하여서라도 철저히 조사하기로 하고 필로티 일제조사계획을 수립·시행

하였다. 우선 조사의 효율성을 위하여 재산세과세대상상 1층면적이 2층면적보다 현저히 작은 건물내역을 발췌한 결과 131건이었다. 이에 대하여 확인한 결과 이 중 33건이 기과세되고 있었으며 70건은 바위 등 지형조건으로 1층면적을 부득이하게 2층면적보다 작게할 수 밖에 없는 건물이었으며 28건은 필로티임에도 과세 누락되었는데 대부분 우리시에서 3면무벽건물을 인식하기 이전인 '95년 이전의 건축물이 대부분이었다.

라) 조치결과

추정현황은 <표 6>과 같이 89건에 4,292천원이었다. 지방세법 제30조의 규정에 의거, 최고 5년까지 추징하기로 하고 사전에 과세예고를 실시하였다.

대부분 여관의 주차장이고 1인 2개이상 소유하는 경우도 있어 납세의무자는 28명이었으며 일반인들이 건물의 일부분이라고 생각하지 않는 부분이고, 최고 5개년치까지 추징하는 관계로 조세저항이 예상되어 담당팀장이 직접 방문·설명하면서 과세예고공문을 교부하였다.

1군데에서 5시간동안 설명한 경우도 있고, 과세적부심을 청구하겠다는 사례도 있었지만 정확한 현지조사와 방문설득으로 과세 2개월만에 전액 징수할 수

있었다.

시하여 높이 8m초과시 가산율을 적용하는 것이다.

2) '99년도

가. 8m이상 특수건물 일제조사

나) 착안동기

건물이 높아 외형으로 보아 규모가 큰 공장 등이 인근 단층 건물보다 상대적으로 낮은 세액이 과세되고 있어 건축물대장을 확인하여 본 결과 건물의 층높이가 기재된 입면도가 작성되는 사례가 별로 없어 현장조사의 필요성이 제기되었다.

가) 개 요

건물의 1개층 높이가 8m이상이 되는 공장 등 특수건물의 경우에는 초과 4m마다 100분의 20이 가산하도록 되어 있는데, 건축물대장에는 입면도가 작성된 극히 일부를 제외하고는 나타나지 않아, 공장 등 특수건물에 대한 일제조사를 실시

다) 조사절차

일단 건물의 층 높이가 높을 개연성이

<표 6> 필로티 조사결과 추징현황

○ 세 액

(단위 : 천원)

계	취득세	농특세	재산세	도시계획세	공동시설세	교육세
4,292	1,250	115	1,397	929	322	279

○ 건 수

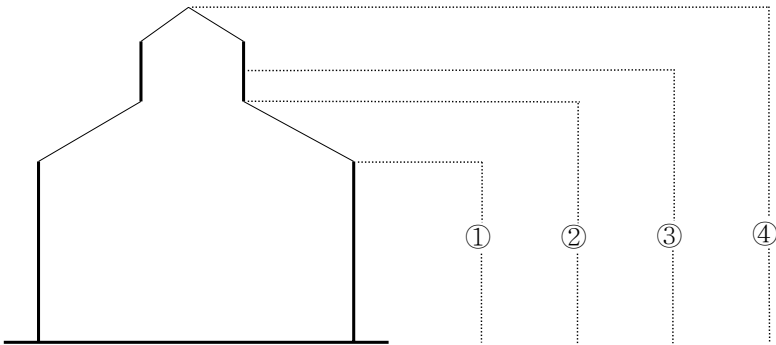
(단위 : 천원)

세목 년도	계	취득세	농특세	재산세	도시계획 세	공동시설 세	교육세
계	337	9	9	80	79	80	80
'98	105	3	3	25	24	25	25
'97	86	1	1	21	21	21	21
'96	80	4	4	18	18	18	18
'95	50	1	1	12	12	12	12
'94	16	0	0	4	4	4	4

○ 고지서 건수 : 89건(취득세 9, 재산세 80)

○ 납세의무자 인원 : 28명

<그림 2> 층높이 산출모형



있는 공장과 최근 건물의 부설주차장으로 건축된 내역을 발췌하여 현장조사를 실시하였다. 조사시 유의사항으로는 <그림 2>에서 보듯이 지붕 끝에 환기구 식의 뾰족한 지붕이 추가된 경우 층높이를 어디까지 재야 하느냐는 문제가 발생하는데 우리 시에서는 중간선인 ③번을 취하였다.

라) 조치결과

일제조사결과 <표 7>과 같이 공장 16동 19,410㎡, 건물부설주차장 1동 53㎡이며 이에 따른 세수증대액은 재산세 17건 1,551천원, 도시계획세 2건 519천원, 공동시설세 12건 620천원 등 '99년간 총 31건 2,690천원이었다.

나. 신설구조 조사

가) 개 요

건물시가표준액 산정요소의 구조중 '99년도에 목구조와 황토조가 신설되어 기존 목조와 흙벽돌조를 대상으로 목구조와 황토조를 조사하여 적용하였다

나) 조사절차

목구조는 목재를 골조로하여 합판, 합성수지, 타일, 석고보드 등을 사용하여 신공법으로 축조하였으며, 황토조는 외벽 전체면적의 1/2이상을 황토벽돌로 축조한 건물을 말하며 이는 신공법으로 '85년이후에 도입된 것이어 조사의 부담경감 및 효율성 제고를 위하여 우선 '86년이후 신축된 목조와 흙벽돌조를 발췌하여 이에 대한 현지조사를 실시하였다.

'86년이후 목조는 총 835건, 흙벽돌조

<표 7> 특수건물 총높이조사에 따른 세수증대액

(단위 : 건, m², 천원)

대 상		건수	면적	세 수 증 대 액							
				계		재 산 세		도시계획세		공동시설세	
				건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액
계		17	19,463	31	2,690	17	1,551	2	519	12	620
공장 등	소계	16	19,410	28	2,675	16	1,543	1	514	11	618
	20/100가산	14	8,242	24	992	14	785	0	0	10	207
	40/100가산	2	11,168	4	1,683	2	758	1	514	1	411
건물부설 주 차 장	소계	1	53	3	15	1	8	1	5	1	2
	20/100가산	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	40/100가산	1	53	3	15	1	8	1	5	1	2

는 102건이었다.

조사

다) 조치결과

조사결과 목구조는 46건이고 황토조
는 1건이 발견되었다.

세수증대액은 <표 8>에서 보듯이 재
산세 등 65건 1,930천원이었다.

다. 재산세 지번중 공시지가 없는 지번

가) 개 요

건물시가표준액 산정요소중 위치지수
는 m²당 개별공시지가에 따라 80에서
130까지의 폭을 지니고 있다.

이는 건물소재 지번에 따라 달라지는
것으로 공시지가가 나오지 않는 소재지
번에 대하여 일제실태조사를 실시하여

<표 8> 목구조·황토조 조사에 따른 세수증대액

(단위 : 건, m², 천원)

대 상	건수	면적	세 수 증 대 액							
			계		재 산 세		도시계획세		공동시설세	
			건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액
계	47	5,110	65	1,930	47	1,641	3	127	15	162
목구조	46	4,928	64	1,912	46	1,623	3	127	15	162
황토조	1	182	1	18	1	18	0	0	0	0

정확한 위치지수를 적용하였다.

나) 착안동기

농촌지역에서는 번지개념이 희박하여 지번을 달리하여 새로 건축을 하게 되면 실제 건축지번을 사용하는 대신 전에 살던 집번지를 사용하던가 태생가옥에 대한 애착으로 심지어는 본적지번을 사용하는 경우 등으로 재산세과세대상상의 지번이 실제와 맞지 않는 사례가 종종 있다.

'93년이전에는 지역별지수라하여 동일 시·군·구내인 경우에는 번지뿐 아니라 행정 읍·면·동명조차 잘못되어 있어도 무관하여 번지가 잘못되어 있는 경우는 지방세과세시 문제될 것이 없었다. 그러나 '94년부터 위치별 지수가 도입되어 필지별 개별공시지가가 반영됨으로써 번지는 중요한 요소가 되었으나 재산세과세대상상의 지번은 이전부터

소홀히 되어 온 터라 실제와 맞지 않는 지번이 많은데 그 지번이 예전에 살던, 또는 관계있는 지번이라 “산”번지 또는 산(山)주변이 많아 실제지번보다 공시지가가 낮은 경우가 많다.

한편 <표 9>에서 보듯이 1년간 토지 합병·말소로 없어지거나 다른 번지로 바뀌거나, 분할로 새번지로 바뀌는 경우가 '99. 1~12월까지 3,799필지로 전체 필지의 2.06%에 이를 정도로 적지 않은 실정으로 어차피 번지가 틀릴 사유는 매년 발생하고 있어 이에 대한 조사의 필요성이 있다.

현재는 인근지번의 공시지가를 활용하는 실정인데 정확하지도 않거니와, 낮게 적용될 개연성이 매우 높다 할 것이다.

다) 조사절차

우선 재산세과세대상중 공시지가 없는 필지내역을 발췌한 결과 5,512건이었

<표 9> 토지 합병·말소 및 분할실적

○ 대상기간 : '99. 1. 1 ~ 12. 31

○ 기 관 : 충북 제천시

(단위 : 필지, %)

대 상	전체필지(A)	변 동 필 지 (B)			비율(B/A)
		계	합병말소	분할	
계	184,635	3,799	1,842	1,957	2.06
토 지	163,692	3,501	1,826	1,675	
임 야	20,943	298	16	282	

<표 10> 공시지가 없는 지번조사결과 세수증대액

조사대상 건 수	세 수 증 대 액								비고
	계		재 산 세		도시계획세		공동시설세		
	건수	세액	건수	세액	건수	세액	건수	세액	
5,512	1,844	1,910	920	1,150	473	591	451	169	

으며 이에 대하여 실제지번을 대대적으로 조사하였다.

원의 세수증대를 이루었다.

일단 한 번 조사를 제대로 하고 나면
번지 합병·말소, 분할되어도 공부상으로 그 변동과정을 추적할 수 있어 조사의 중요성이 매우 높다 할 것이다.

라) 조치결과
조사도 어려운 일이었으나 조사결과
입력작업도 쉽지 않은 일이었으며 이로
인하여 재산세 등 연간 1,844건 1,910천

세수증대실적은 예상보다 적었으나
과세자료의 정확성제고 차원에서 큰 의

<표 11> 벽돌구조기재실태

○ 적용실태

구분	대상	시멘트벽돌+돌·타일·붉은벽돌불임	지 수
원 칙		연 와 조	90
실 태		시멘트벽돌조(사유·건축물대장에 기재된 구조임)	75

○ 모든 사례에 해당하는 것이 아니고 일부사례에 해당

○ 주요구조참고

대 상	근거법상 적용구조	
	건 축 법	지방세법(지수)
시멘트벽돌조	벽돌조 (또는 조적조·시멘트벽돌조)	시멘트벽돌조 (75)
붉은벽돌조		연 와 조 (90)
시멘트벽돌+돌불임		연 와 조 (90)
시멘트벽돌+타일불임		연 와 조 (90)
시멘트벽돌+붉은벽돌		연 와 조 (90)

미가 있다 할 수 있다.

3) 2000년도

가. 시멘트벽돌조 착오적용 연와조 조사

가) 개 요

시멘트벽돌에 타일·붉은벽돌을 붙인 경우 재산세과세대장에 연와조로 적용되어야 하나 건축물대장상 시멘트벽돌이라고 기재되어 시멘트벽돌조로 과세되는 경우 16~30%의 부당감면이 되어 현재 시멘트벽돌조로 입력되어 있는 건물중 연와조 일제조사를 실시하여 정당 과세하여 세수증대를 도모할 뿐만 아니라 형평성을 제고하였다.

나) 착안동기

건축법상 연와조나 시멘트벽돌조 모두 벽돌조 또는 시멘트벽돌조로 기재되어 지방세과세시 1차적으로 건축물대장에 의존하는 관계로 <표 11>에서 처럼 시멘트벽돌조로 과세되는 사례가 다수 있다.

그런데 우리 시에서는 이러한 문제점을 방지하기 위해 “건축물대장 작성시 구조 등 기재방식 개선지침”을 제정하여 운영하고 있으며('99. 1. 4) 지침제정 이전에는 지방세법상 연와조적용 건물의

상당수가 시멘트벽돌조로 기재되어 있어 정당하게 연와조로 적용되는 납세자에 비하여 형평성 문제가 제기되고 있는 실정이다.

구체적 사례를 보면 지방세법상 연와조건물을 시멘트벽돌조로 적용한 세액과 비교하여 보면 <표 12>에서 보듯이 20%이상의 차이를 보이고 있는데 이는 구조면에서 16.6%의 차이나는 이외에 경과년수별 잔가율에서 25%의 차이를 보이고 있는데 기인하고 있으며 아파트 소유자가 단독주택에 비하여 재산세가 비싸다는 매년 반복되는 항의의 원인이 되고 있다.(아파트는 철근콘크리트구조로 <표 13>에서 보면 재산세가 연와조에 비하여 16.7% 많으며 시멘트벽돌조에 비하여는 32% 비싸, 단독주택구조의 일반적 형태인 연와조를 시멘트벽돌조로 착오적용시 아파트에 비하여 32%의 세액차이가 나므로 아파트 소유자의 불만제기 가능성 상존)

특히 누진 적용되는 주택의 경우 50% 정도의 증가율을 나타내기도 한다.(위치, 신축년도에 따라 다르겠지만 주택부분 110㎡이상인 경우 누진세율 적용)

지침제정 이후에는 연와조로 과세되고 있으나 지침제정 이전 시멘트벽돌조 적용된 연와조건물을 방치시 유사 구조 건

<표12> 연와조와 시멘트벽돌조 적용시 차이

○ '99년 신축시

- 위치 : 제천시 화산동 208-10
- 면적 : 102.2㎡ - 용도 : 점포 - 공시지가 : 1,250,000원

세 목	연와조적용시(A)	시멘트벽돌조적용시(B)	비 교 (A/B)
계	127,160원	104,910원	121.2%
재 산 세	59,440	49,050	
도시계획세	39,440	32,700	
공동시설세	16,720	13,350	
교 육 세	11,830	9,810	

○ 주택 누진되는 경우

- 위치 : 제천시 봉양읍 미당리 902번지 - 신축 : '94년
- 면적 : 165.0㎡ - 용도 : 주택 - 공시지가 : 10,000원

세 목	연와조적용시(A)	시멘트벽돌조적용시(B)	비 교 (A/B)
계	124,660원	78,730원	158.3%
재 산 세	90,200	54,950	
도시계획세	0	0	
공동시설세	16,420	12,790	
교 육 세	18,040	10,990	

물소유자간의 형평성문제의 야기는 끊이지 않게 된다.

읍·면·동 담당공무원들이 실시하도록 하였다.

다) 조사절차

연와조 판단 근거 건축재료인 붉은벽돌, 타일 등의 시중판매시점인 1980년이 후 건축물중 시멘트벽돌조 기재내역을 발췌하여 일제조사를 하였는데 조사대상인 11,321건이었으며 실제조사는

라) 조치결과

조사결과 사실상 연와조로 밝혀진 2,622건에 대하여 구조변경 입력을 하였는데 2000년 정기분 재산세 과세기 재산세 23,512천원, 도시계획세 5,468천원, 공동시설세 1,991천원 등 총 30,971천원

<표13> 아파트와 동일건평의 타구조와의 세액 비교

- 위치 : 제천시 하소동 110 ○ 신축 : '96 ○ 면적 : 86.77㎡
○ 구조별 세액

(단위:원, %)

세 목	구 조	아파트(철근콘크리트조)	단 독 주 택	
			연 와 조	시멘트벽돌조
계		70,860(100%)	59,020(83.3%)	48,190(75.8%)
재 산 세		33,580	28,140	23,060
도시계획세		22,380	18,760	15,370
공동시설세		8,190	6,500	5,150
교 육 세		6,710	5,620	4,610

- ()안은 아파트 철근콘크리트조와의 세액대비 비율임.
○ 단독주택은 아파트의 지하대피소, 지하차고분면적까지 포함하여 70.53㎡로 계산

의 세수증대를 거두었다.

이는 세수증대 이외에도 동일 구조사에서 제대로 적용된 것과의 형평성 제고를 도모하게 되었다 할 것이다.

마) 조세마찰 해소

시멘트벽돌에 적벽돌이나 타일 또는 돌붙임을 한 경우 지방세법상 연와조(구조지수 90)로 적용되어야 하는 데에도 건축물대장에 시멘트벽돌조로 기재되어 있는 경우 구조지수가 75로 연와조에 비하여 15 낮은 시멘트벽돌조로 기재됨으로써 그간 상대적으로 낮은 재산세액을 납부하였으나 실태조사를 거쳐 연와조로 적용되면 '97년 신축 시내소재 24평

단독주택의 경우 21%(5만원→6만원) 증가하는 등 호당 평균 20~30%정도 세액이 증가하게 되는 바, 이전에 싸게 납부하였다는 수혜의식은 없고 전년도에 비하여 세금이 너무 많이 올랐다는 조세저항이 발생하였다,

주택의 경우 과표는 30%정도 올랐는데 높은 누진단계에 해당하여 무려 3배까지 부과된 경우도 있어 이 경우 전년도와 비교하지 말고 이웃의 동일한 구조의 세액과 비교할 것을 주문하면서 설명을 하여 무마할 수 있었다.

바) 개념숙지로 조사의 오류 배제
철저한 조사만이 마찰을 최소화할 수

있어 사전에 조사요령교육 및 민원설명 자료를 작성하여 배부함으로써 재산세 업무중 전국적인 고민사항을 해결할 수 있었다.

○ 구조개념 교육강화로 조사 철저

- 연와조: 3면이상이 연와 또는 유사한 벽돌로 축조된 구조를 말한다. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트블럭조에 외벽 전체면적 1/2이상의 돌붙임·타일붙임·인조석붙임·대리석붙임·붉은타일형벽돌붙임 등을 한 것은 모두 연와조로 본다.

- 시멘트벽돌조: 외벽을 시멘트벽돌로 쌓은 후 화장벽돌이나 타일을 붙이거나 모르타르를 바른 것을 말하되 칸막이 벽은 목조로 할 경우도 있으며 지붕·바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트로 하기도 한다.

다만, 외벽전체면적의 1/2이상에 화장벽돌 또는 타일이나 석재붙임을 한 경우에는 연와조로 본다.

○ 연와조와 시멘트벽돌조 구분의 핵심

연와조는 보통 시멘트벽돌 또는 시멘트블럭을 횡의 두께로 1~2개 쌓은 후 돌붙임·타일붙임·붉은타일형벽돌붙임 등을 한 것인데, 붙임재료의 양이 외벽전체면적의 1/2이상인 경우에 한하며 1/2미만의 경우에는 시멘트벽돌조로 인

정한다.

○ 모형 사진을 조사원별로 배부하여 조사 오류 발생하지 않도록 하였다.

나. 과표가산을 축소분 조사

가) 개요

과표 가산율을 점검하여 축소적용분을 정정함으로써 정당과세되도록 하였다.

나) 착안동기

과표가산율은 최고 205까지 가능하므로 누락면적의 발견못지 않은 요소이나 일단 기재되고 나면 재조사나 재확인이 제대로 이루어지지 않는 경우가 있다.

과표가산은 탈루면적 발견처럼 줄자 들고 왔다 갔다 하지 않고, 책상에 앉아서도 얼마든지 할 수 있는 것으로 세무조사도 현장조사 대신에 가능하면 서면조사를 유도하는 시대에 바람직한 조사 방법이라 할 것이며 조사항목별로 효율적인 조사방법을 실시할 필요가 있다 할 것이다. 과표 가산율은 '98년도에도 실시한 적이 있으나 중요성이 있어 다시 한 번 실시하였다.

다) 조사절차

과표가산율은 기술적인 사항으로 읍·면·동에 조사시키는 것은 무리이므로, 본청 세정과의 재산세담당 직원으로 점검반을 편성하여 운영하였으며, 재산세과세대장으로 확인이 곤란시 건축물대장과 대조·비교하고, 필요시 현장확인

도 병행하여 정확도를 제고하도록 한다.

라) 조치계획

기술적이면서도 대상이 많아 시간이 오래 걸렸지만, 관련 세수증대액은 재산세 9,450천원, 도시계획세 4,220천원, 공

<표 14> 과표가산율 관련 주요조사항목

구분		주요항목	신설·변경항목
주요대상		2층이상 건물 가산율 2층이상 건물 상가부분 가산율	
년 도 별	'92	- 가산율 : 단독주택 연면적 165~264㎡시 지하실 계산제외 단독주택 연면적 264㎡초과시 지하실 1/2 계산제외 - 감산율 : 단독주택 연면적 계산시 지하실제외	
	'94		2층이상 건물의 1층상가부분 가산율신설(5/100)
	'95		- 공동주택 가산율대상 연면적 계산시 기존 : 공용면적 변경 : 공용부분중 지하대피소·지하주차장 면적제외 2층이상건물의 2층상가부분 가산율신설(3/100) 2층이상건물의 1층상가부분 가산율변경(5/100→6/100)
	'96		- 상가부분 가산율 증가 1층 6/100 → 10/100, 2층 3/100 → 5/100 - 인텔리전트빌딩시스템 가산율 신설(50/100) - 단독주택 연면적 단계별 가산율 변경 5단계 18/100~60/100 → 6단계 10/100~70/100 - 공동주택 면적가산율 기준변경 ┌ 연면적기준 → 전용면적기준 └ 7단계 → 6단계
	'98		호화 내·외장재 사용건물 가산율 신설
	2000		빌딩자동화시설 가산율 인하 50/100 → 35/100

동시결제 1,517천원 등 총 15,187천원의 효과를 거두었다.

주요조사대상은 2층이상 층수에 따른 가산율, 2층이상 건물중 상가에 대한 가산율의 적용이며, 연도별로 가산율이 확대 또는 신설된 것을 살펴보면 <표 14>와 같다.

다. 부속건물의 주용도변환

일반적으로 창고라고 부르는 건물이 주택이나 상가에 있을 경우 이는 주용도 즉, 주택이나 상가로 적용되게 되어 있다. 공장 또는 전문창고보관업자의 창고만 이 창고로 인정되는 것이다.

그러나 일부이기는 하나 주택이나 상가의 부속건물이 창고로 입력되어 과세되는 경우가 있어 주택이나 상가 등 공장이 아닌 건물과 함께 있는 창고내역을 발췌하여 조사하여 주용도로 변환하였는데 이를 통하여 재산세 등 총 17,043천원의 세수증대를 이루었다.

라. 2000년 정기분 재산세 전년대비 11.5% 증수

“가.나.다”번이외에도 경량철골조 중조립식판넬조조사 및 유흥주점 일제조

사를 2000년에 집중 조사대상으로 선정하여 운영함으로써 부동산 신축이 별로 없고, 과표인상요인이 미미함에도 2000년 정기분 재산세과세결과 전년대비 11.5%를 증수하는 효과를 거두었다.

V. 맺음말

이상과 같이 구조 등 질적요소를 추가하여 건축물일제조사에 임한 결과, 코드수가 20여개에 이르는 재산세과세대장의 내용이 실정에 맞게 정비되었으며, 탈루면적 발견이라는 기본목적이외에 구조·가산율 등의 정확성이 제고되어 정기분 재산세과세시 괄목할만한 성과를 보게 되었다.

향후에도 건축물과표 산정시 질적요소는 더욱 정교화·강화되어 나아갈 것인바, 『건축물일제조사시 질적개념도입 추가』의 필요성은 더욱 높아진다 할 것이며, 읍·면·동 기능전환시에는 각종 조사의 방향을 제시하는 의미도 지닌다 할 것이다. ☺