

재산세 건물과세표준에 대한 재검토

김 양 수

한국감정원 연구개발팀장, 감정평가사

I. 시작하는 글

건물은 토지와 함께 인간생활을 영위하는 터전이며 오랫동안 주요한 과세대상으로 자리매김하여 왔다. 유형자산 중 토지는 세 부담의 형평성과 낮은 현실화율 등이 문제가 되면서 1989년에 공시지가제도를 도입하였고 이를 계기로 문제점이 개선되어 왔으나 건물은 별로 관심을 받지 못하고 종전의 평가모형을 부분적으로 보완해 오는 데 그치고 있다. 1960년대에 도입된 현재의 건물과세 평가모형은 하나의 표준 건물과 비준표로 전국의 모든 건물을 평가하는 단순한 구조로 모형의 정확도와 정밀도가 낮을 수 밖에 없는 한계를 가지고 있다. 따라서 현행 평가모형에 대한 문제점을 보완하고 이를 개선해야 한다는 주장이 지속적으로 제기되어 왔으며, 최근들어 아파트가격이 급등함에 따라 재산세 증가의 필요성이 부각되고 그 과정에서 건물분 재

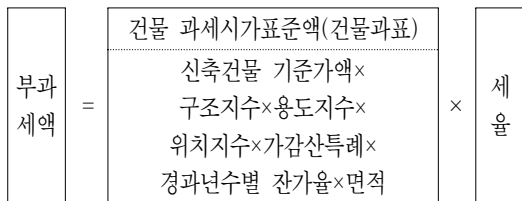
산세의 낮은 현실화율과 과표의 형평성 문제가 언론에 보도되면서 건물분 재산세의 부과기준이 되는 건물과표에 대한 관심이 커지고 있다. 본 고에서는 우리나라 건물과표 산정모형을 살펴보고 현실적으로 바람직한 향후의 개선방향을 모색하고자 한다.

II. 현행 건물과표 산정모형의 검증

1. 건물과표의 의의

우리 헌법에서는 조세법률주의를 근간으로 하여 세목과 세율은 법률로 정하도록 하고 있다. 과세표준은 조세객체인 과세대상 물건에 대한 조세부과의 기준이 되므로 공평과세의 실현과 세액산출의 근거라는 측면에서 각종 세법에 규정된 법정세율 못지 않게 중요하다. 부동산은 지역성 등의

시장특성상 그 거래정보를 수집하기 어렵고, 신고가액도 신빙성이 낮아 인위적 평가액인 시가표준액을 그대로 조세 산출근거로 삼는 경우가 대부분이다¹⁾. 현행 지방세법에서는 건물²⁾에 대한 재산세의 과세표준은 “재산가액으로 하고 그 재산가액은 시가표준액으로 한다³⁾”고 정하고 있다. 아울러 동법 제111조 제2항제2호에서 건물의 시가표준액은 아파트의 신축가격(㎡)을 기준으로 구조별, 용도별, 위치별, 지수와 경과년수별 잔존가치율 및 그 규모, 특수부대설비 등을 참작한 가감산율을 적용하여 결정하도록 하고 있다. 또한, 과세시가표준액의 결정은 매년 1회 조례로써 정하는 날 현재 도지사의 승인을 얻어 시장·군수가 결정한 가액으로 하되 이미 결정한 과세시가표준액이 시가의 변동 또는 기타의 사유로 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사의 승인을 얻어 과세시가표준액을 변경 결정할 수 있⁴⁾도록 하고 있다.



<그림 1> 현행 건물과표 산정모형 구조와 위치

- 1) 2001년도 지방세과표해설, 행정자치부
- 2) 지방세법 제104조의4에 의한 건축물을 뜻하며, 다만 대통령이 정하는 건축물 및 건물과 건축물의 특수한 부대시설은 제외된다(지방세법 제180조의2).
- 3) 지방세법 제187조
- 4) 지방세법시행령 제80조의2

현행 산정모형은 건물의 구조, 용도, 규모, 층 등과 같은 건물의 물리적 요인을 가격특성으로 한 헤도닉가격모형(hedonic price model)⁵⁾을 기반으로 구축된 것임을 알 수 있다. 동 모형의 구축시에는 모형의 가정⁶⁾에 따라 시장에서의 거래자료를 가지고 분석해야 하고 지방세법 제187조에서 정하고 있는 재산가액이라 함은 대상물건의 시장가치를 나타낸다고 보는 것이 일반적이므로 현행 과표산정모형에 대한 평가는 결국 시가표준액이 시장가치(market value)⁷⁾를 얼마나 반영하고 있는가의 문제로 귀결된다고 할 수 있다.

2. 현행 건물과표 산정모형의 검증

가. 검증개요

현행 건물과표 산정모형의 검증을 위한 조사모집단은 2000. 1. 1일부터 2001. 6. 30일까지의 한국감정원 감정평가자료를 중심으로 지역별, 구조별, 용도별로 일정기준에

- 5) Hedonic 가격모형은 Griliches(1971)와 몇몇 학자들에 의해 소비재의 질적변화의 경제적 가치를 추정할 목적으로 고안되었다.
- 6) 헤도닉가격모형은 소비자가 주택을 구매(선택)할 때 건물 그 자체보다는 주택이 보유하는 주택특성을 선택한다는 헤도닉가설에 근거하고 있다.
- 7) 우리나라에서의 정상가격과 같은 개념이다. 정상가격이란 대상건물이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격(감정평가에관한규칙 제4조제1호)을 말한다.

의하여 감정평가 전문가가 유의추출한 자료이다.

이 자료에 대하여 2001년 행정자치부 건물과표 산정방법을 적용하여 산출한 가액을 감정평가액으로 나눈 비율(이하 '현실화율(assessment ratio)'이라 한다.)의 분포를 일정한 검증기준에 의하여 분석하였다. 다만 공동주택은 토지·건물 일체로 평가된 감정평가액에서 토지가격(토지면적×개별공시지가)을 차감한 가격을 감정평가액으로 하였으나 이렇게 분석할 경우 토지평가상의 오류가 건물부분에 까지 전가될 우려가 있어 부분적으로는 공동주택을 제외하고 분석하였다. 또한 경과년수에 따른 차이를 구분하기 위해 감가수정전·후로 구분하여 분석하였다.

현실화율(assessment ratio)

$$= \frac{\sum_{i=1}^n A_i / M_i}{n}$$

A_i : i 번째 표본의 과세시가표준액
 M_i : i 번째 표본의 시장가치
 (본 검증에서는 감정평가액을 시장가치로 간주)

나. 검증기준

1) 평균 현실화율 = 적정 현실화율

평균현실화율이 적정현실화율과 같은 것이 바람직하다. 여기에서 평균현실화율의 범위에는 모든 건물의 평균현실화율 뿐만 아니라 건물의 계층별 평균현실화율도 포함된다. 이는 조세부과의 형평성과 신뢰성을 결정하는 중요한 요소이기 때문이다. 본 검증에서는 공시지가 평균 현실화율, 공동

주택 및 건물 기준시가 평균 현실화율과 대량평가 모형의 오차한계 등을 고려하여 적정현실화율을 0.7로 설정하였다.

<표 1> 부동산 과세평가모형별 평균현실화율

구분	건물과표	건물 기준시가	공동주택 기준시가	공시지가
현실화율	40~50%	65~75%	70~90%	70~80%

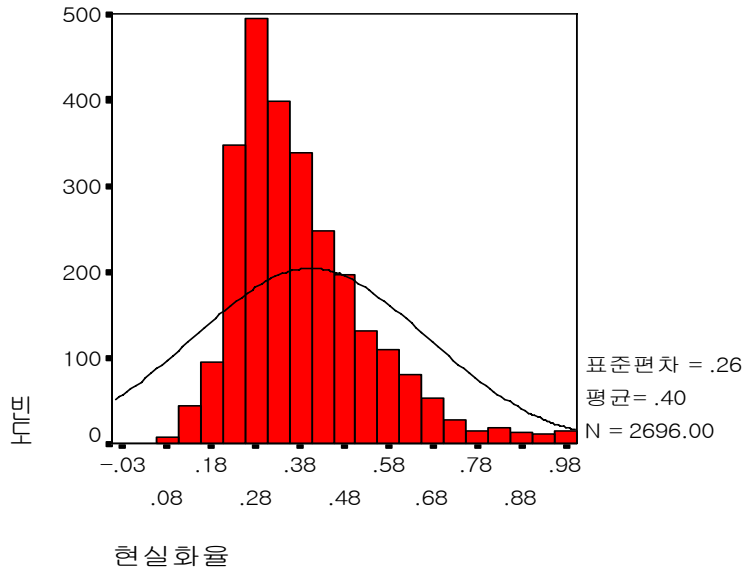
자료 : 토지는 보도자료(97. 7), 건물은 본 연구 검증데이터 등 인용

2) minN [현실화율>1]

현실화율이 1보다 높은 케이스가 나타나지 않아야 하나 대량평가모형의 한계상 어느 정도의 발생은 불가피하다. 물론 현실화율을 아주 낮추게되면 이런 케이스가 발생되지 않을 수는 있으나 평균현실화율이 적정현실화율 수준이라면 일반적으로 현실화율 분포는 정규성을 띄게 되므로 이런 케이스가 발생할 수 있으며 그 비율이 낮을수록 바람직하다. 현실화율이 1보다 크면 건물과표가 시장가치보다 높다는 것을 의미하며 이 경우 국민으로부터 조세저항을 받을 수 있기 때문이다.

3) min [현실화율]

위 두 가지 요건을 충족하면서 현실화율 표준편차가 적을수록 좋은 모델이라고 할 수 있다. 이 경우에 평가가격의 형평성이 최대한 유지될 수 있는 것으로 판정할 수 있기 때문이다.



<그림 2> 감가수정전 현실화율

다. 검증결과

1) 종합의견

가) 감가수정전 현실화율

감가수정전 현실화율 분포에 대한 분석은 감가수정 요인을 배제한 구조식의 적정성을 판별하는 데 의미가 있다. 단, 이 분석자료에서는 신축당시의 재조달원가 조사가 어려운 공동주택을 제외하였다.

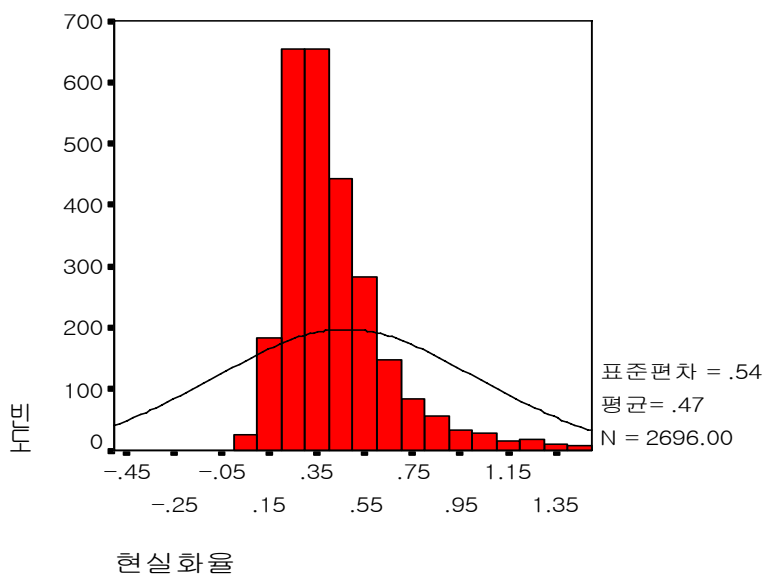
감가수정전 현실화율의 히스토그램을 살펴보면 대체로 정규분포 곡선을 따르고 있으며 2,696개의 유의한 자료에 대하여 현실화율 평균 0.40, 표준편차 0.26인 분포를 나타내고 있다. 이 경우 현실화율이 1 이상인 비율은 약 2.1%로 나타났다. 따라서 현실화율 평균을 적정현실화율 수준으로 제고하기 위해서는 기준가액의 상향조정이 필요함을 알 수 있다. 또한, 현실화율의 표

준편차를 평균으로 나눈 변동계수가 0.65로 나타나 산정모형의 정밀도 제고가 요구된다고 볼 수 있다.

나) 감가수정후 현실화율

감가수정후 현실화율은 모형전체의 적정성을 분석할 수 있고 감가수정전 현실화율과 대비하면 감가수정의 영향을 분석할 수 있다. 분석은 공동주택을 제외한 경우와 공동주택을 포함한 경우를 구분하여 실시하였다.

공동주택을 제외한 자료의 감가수정후 현실화율 히스토그램은 대체로 정규분포 곡선을 따르고 있으며 전체 2,696개의 유의한 자료에 대하여 현실화율 평균 0.47, 표준편차 0.54인 분포를 나타내고 있다. 감가수정전의 평균 현실화율이 0.40였으므로 현 산정모형의 감가수정방법이 건물과표를



<그림 3> 감가수정후 현실화율

높이도록 기능하고 있으며, 현 모형의 감가수정방법은 일반적인 평가방법과 같이 정액법에 의하고 있으므로 모형의 적정화를 위해서는 내용년수가 축소되어야 함을 알 수 있다. 또한 표준편차는 0.21에서 증가폭이 크게 나타나 현 모형의 감가수정방법이 산정모형의 정치성을 저하시키는 방향으로 나타나고 있음을 알 수 있다.

<표 2> 공동주택 포함여부에 따른 평균현실화율 비교

구 분	건물과표 평균현실화율
공동주택 제외	0.47
공동주택 포함	0.40

공동주택을 포함한 자료의 감가수정후 평균현실화율은 0.40으로서, 공동주택을 제

외한 경우보다 낮은 수치를 보이고 있다. 이는 분석자료로 활용한 공동주택의 평가가액이 토지와 건물을 일체로 한 평가가액에서 공시지가를 기준으로 산정한 토지가치를 차감하여 산정하였기 때문이다. 결국 아파트와 같은 공동주택의 경우 원가와 시가의 차이로 인한 프리미엄이 발생하는데 이를 제외하고 순수한 원가요인에 의하여만 과표를 산정하게 되면 아파트 소유자가 단독주택 소유자에 비해 상대적으로 세금을 적게 내는 결과가 발생하게 되는 것이다.

2) 구조식에 대한 검토

가) 표준건물수

표준건물은 대표성, 중용성, 안정성을 가지고 있는 건물을 선정하여야 하며 현재

<표 3> 건물과세평가모형의 가격요인

요 인	한 국		대 만	일 본	덴마크
	행정자치부	국세청			
구조요인	○	○	○	○	○
건물부분별요인 (구조제외)	-	-	-	○	-
용도요인	○	○	○	○	○
층별요인	△	○	○	△	○
면적요인	△	○	-	-	△
위치요인	○	○	○	-	△
지붕요인	-	○	-	○	○
준공년도	-	-	-	-	○
기타요인	-특수설비 -특수외장재	-	-	-공사형태·질에 따른 보정 -건축양식의 차 이 보정 -지역의 물가수 준 보정	-난방설비 -방 및 화장실 수 -기타

- △표시는 부분적으로 감안

건물과표산정모형은 철근콘크리트조 아파트를 단일 표준건물로 선정하고, 하나의 표준건물가격에서 모든 건물가격을 산정하는 구조를 가지고 있다. 이는 산정체계는 명료하나 건물유형별로 각기 다른 가격특성을 반영할 수 없는 한계를 내포하고 있다. 따라서 유형별로 형평성이 있는 건물가격을 산정하기 위해서는 건물의 유형별로 계층을 구분하고, 해당 계층별로 표준건물과 비준표를 달리하는 평가모형의 구축을 검토할 수 있을 것이다.

일례로 OECD 등에서 권장하고 있는 과세평가모형을 구축하고 있는 덴마크에서는

단독주택, 단독테라스주택, 다세대주택, 아파트, 별장, 농장 등의 건물유형별로 다른 비준표체계를 갖추고 있다. 또한 토지의 평가모형인 공시지가체계는 다수의 표준지를 두고 일정권역별로 비준표를 작성하여 개별 토지가격을 산정하고 있다.

나) 가격특성요인

건물가격에 영향을 미치는 가격특성은 다양하나 대부분의 건물가격 산정모형에서는 원가의 구성요소인 건물의 구조, 용도, 지붕, 부대설비, 내외부 마감재, 준공년도 등을 채택하고 있다. 산정모형별로 가격요

인을 살펴보면 대부분 구조, 용도요인을 채택하고 있고 층별요인은 일본에서는 부분적으로 반영하고 있으나 대만은 층별요인이 중요한 비중을 차지하고 있다. 위치요인은 고지가를 보이고 있는 대만과 우리나라에서 채택하고 있었으며 일본은 순수한 원가방식의 산정모형을 채택하고 있으므로 위치요인을 반영하고 있지 않다.

한가지 특이한 점은 덴마크에서는 준공년도별로 구분하여 가감산액을 두고 있는데 별도로 감가수정 작업을 하지 않으므로 감가수정 기능과 준공년도별 신축가격의 차이를 동시에 반영하는 것으로 보인다. 우리나라의 경우 급격한 경제성장 및 경기변동의 심화로 동일구조, 동일용도라 하더라도 건축시기에 따라 건축비차이가 크므로 이러한 요인을 탄력적으로 감안할 수 있는 요인의 설정이 필요하다고 보여진다.

건물가격은 동일구조나 동일용도라 하더라도 공사형태나 질에 따라서 가격차이가 심하게 나타난다. 예를들면 건물소유자가 장래에 특정용도로 사용하기 위하여 다른 건물보다 기초를 견고하게 지은 경우, 특별한 자재를 사용한 경우, 특이한 공법을 도입하여 건축을 하는 등의 경우에는 일반적인 건물보다 건축비가 많이 소요될 것이다. 각국에서는 나름대로 나라별 가격특성을 반영한 산정요인을 채택하고 있으나, 건물의 개별적인 특성을 모두 반영하기는 현실적으로 곤란하므로 대량평가모형(mass appraisal model)⁸⁾의 한계를 극복하기는

8) 개별평가방식(general appraisal)와 대응되는 개념으로 볼 수 있으며, 양자의 구분이나 정의

어렵다는 점은 분명히 인식되어야 할 것이다.

3) 신축건물 기준가액에 대한 검토

현행 건물과표산정모형의 기준가액은 165,000/m²이다. <표 4>는 1999년도 기준가액이 각 기관에서 결정한 아파트기준건축비를 어느정도 반영하고 있는가를 나타낸 것이다. 평균반영율은 30%수준에서 결정되고 있으며 과표현실화율 제고를 위해서는 기준가액의 신축단가 반영율을 높여야 함을 알 수 있다.

<표 4> 기준가액의 신축단가 반영율

(단위: 원/m²)

구 분	신축 단가	반영율	기준 가액
건설교통부표준건축비	550,000	29%	160,000
한국감정원신축단가	507,000	30%	
주택공사	475,000	34%	
농협중앙회	550,000	29%	
주택은행	586,000	27%	
평 균	533,600	30%	

자료 : 이종규·변창흠, 2000, 지방세 건물과표 개선 연구, 64p

가 별도로 정해져 있지는 않으나 대량평가는 정책적 목적, 특히 조세평가 등을 위하여 일정한 지역 또는 물건에 동일한 평가모형을 적용하여 개별부동산의 평가가격을 도출하는 방식을 말하고, 개별평가는 개개의 평가대상물건을 평가의 객체로 하여 가격을 도출하는 방식을 말한다. 일반적으로 개별평가는 평가주체가 평가전문인이나 대량평가는 공적평가주체가 수행하고 있다.

<표 5> 각종 지수별 현실화율 분석

가격요인	평균현실화율 분포	지수 구간수	분석결과
구조	0.28 ~ 0.53	8	구조·용도별 현실화율 격차를 감소시킬 수 있는 방안마련 필요
용도	0.24 ~ 0.63	7	
위치	0.34 ~ 0.57	26	위치지수의 구간수 축소
지붕	0.26 ~ 0.78	--	지붕지수의 가격요인 반영검토
가감산률	--	--	산정방법의 복잡성, 지수의 왜곡을 가져오는 요인으로 지수체계에 통합필요

- 평균 현실화율은 감가수정전 자료임
- 공동주택 제외

4) 지수별 현실화율 검토

앞의 검증모형에 따라 지수별로 분석한 결과, 구조별 평균 현실화율은 구조에 따라 0.29~0.55으로 편차를 보이고 있으며 경량철골구조와 철골구조, 강파이프조 및 블록구조가 다소 높게 나타났고 목조는 평균 현실화율은 다소 낮으나 그 산포는 매우 크게 나타나 목조 건물의 가격산포가 큼을 알 수 있었다. 기타구조는 상대적으로 현실화율이 낮게 나타나 지수조정이 필요한 것으로 보인다. 용도별 현실화율은 용도에 따라 0.24~0.66으로 큰 편차를 보이고 있다. 특히 근린생활시설, 판매시설 등 상업용건물의 가격현실화율이 상대적으로 높게 나타났으며 운동시설, 묘지관련시설은 상대적으로 낮게 나타나 지수조정이 필요함을 알 수 있다. 상업용 건물은 일부건물에서는 현실화율이 매우 낮게 나타났으나 전체적으로는 상대적으로 높게 나타났으며 이는 상업용건물의 용도지수를 지속적으로 높여온 현실을 반영하고 있는 것으로 보인다. 위치지수는 26개 구간별로 별 차이를 보이

고 있지않아 현실화율 분포로 볼 때 구간통합이 가능함을 알 수 있었다.

5) 경과년수에 따른 검토

앞에서 검토한 요인들은 일부요인을 제외하면 모두 신축건물에 대한 산정요인들이다. 건물은 신축 후에 시간이 경과함에 따라 가치가 달라지게 된다. 현행 산정모형은 경과년수에 따른 보정을 정액법에 의한 감가수정방법으로 해결하고 있다. 현행 산정모형은 <그림 2, 3>에서 살펴 본 바와 같이 감가수정전 보다 감가수정후에 현실화율이 17.5%정도 증가하여 경과년수에 따라 가격현실화율이 왜곡되고 있음을 알 수 있다. 따라서 향후에 현실화율을 높이려면 감가수정 방법의 조정이 반드시 요구된다고 보여진다.

Ⅲ. 현행모형의 개선방향

1. 평가모형 측면

가. 대량평가와 개별평가

부동산의 과세평가체계는 대량평가방법(mass appraisal method)과 개별평가방법(general appraisal method)으로 나눌 수 있으며, 두 방식을 비교하면 평가의 정확성 측면에서는 개별평가방법이 바람직하나 비용증가와 평가시 자의성 개재가능성 등의 이유로 과세평가에서는 효율성이 중시되는 대량평가방법이 선호되고 있다. 다만, 대량평가방법만을 적용하는 것은 정확성에 문제가 있을 수 있으므로 개별평가방법을 보완적으로 운용하고 있는 경우가 있다.

현행 건물과표 산정모형은 아파트를 단일표준건물로 정하고 단일 비준표로 비교하는 형태의 대량평가방법을 채택하고 있으나 모형구축시 시장자료에 근거한 결과를 활용하고 있지는 않다. 이에반해 토지는 일정한 기준에 의해 선정된 45만개의 공시지가 표준지에 대하여 감정평가사가 개별평가한 시장자료를 기준으로 비준표를 작성하여 개별토지의 지가를 산정함으로써 대량평가방법의 한계를 보완하고 있다. 대량평가방법에 개별평가방법을 보완하는 데 따른 가장 큰 효과는 평가가액의 현실화가 가능해졌다는 점이다. 토지의 경우에도 과거에는 과표현실화율이 30~40%수준으로 매우 낮았으나 <표 1>에서 보는 바와 같이 공시지가제도를 도입함으로써 70~80%

수준으로 높일 수 있었고 공동주택은 과세시가표준액 산출방법에 의할 경우에는 현실화율이 낮았으나 공동주택 기준시가 결정시 개별평가방법을 도입함으로써 현재는 70~90% 수준에 이르고 있는 것으로 보인다. 공동주택에 개별평가방법을 도입할 수 있었던 요인은 공동주택의 경우 거래가 빈번하고 물건의 표준화성이 높으며 인터넷 가격정보 서비스가 발달하여 일선 세무공무원들이 적은 비용으로 직접 조사하는 것이 가능해졌기 때문이다.

결국 건물과표는 효율성과 객관성 및 비용성 측면을 고려할 때 대량평가방법을 적용하되 대량평가모형 구축을 위한 시장자료는 보완적으로 개별평가방법을 적용하여 구하고, 과세형평성 차원에서 개별평가가 필요한 특정부동산이나 공동주택과 같이 비용편익분석에 따라 과세비용보다 과세편익이 클 경우에는 개별평가방법을 적용하는 것이 바람직할 것으로 사료된다. 다만, 앞에서 살펴본 바와 같이 시장자료를 기초로 할 경우에도 현재의 단일표준건물 단일비준표 체계에서 건물유형별로 각기 다른 가격특성을 반영할 수 있도록 건물의 다양한 유형별로 표준건물과 비준표를 달리하는 평가모형을 구축하는 것이 바람직해 보인다.

나. 독립평가(independent appraisal)와 일괄평가(joint appraisal)

부동산 평가는 일반적으로 대상물건에 대한 경제적가치를 판정하는 과정이고 그 가치는 대상물건의 물리적 실체만이 아닌

<표 6> 부동산 과세평가 형태에 따른 분류

구 분		사 례(주무부서)	내 용
대량 평가	토지	개별공시지가(시·군·구청장)	45만개의 표준지 공시지가를 기준으로 다수의 비준표를 활용하여 산정
	건물	과세시가표준액(행정자치부) 건물 기준시가(국세청)	단일 표준건물을 기준으로 단일 비준표를 활용하여 산정
개별 평가	토지	표준지공시지가(건설교통부)	감정평가사들이 전국 45만 표준지에 대하여 개별조사·평가
	건물	공동주택 기준시가(국세청)	국세청 직원들이 거래시세 등을 조사하여 국세청장이 결정·고시

대상물건과 관련된 권익에 대한 가치까지도 포함되는 것으로 인식되고 있다. 민법에서 부동산으로 규정된 정착물 중 가장 중요한 것은 건물이며, 건물이 토지와는 별개의 독립한 부동산이 되는가의 여부는 각국의 입법례가 다르다. 대부분의 대륙법계 국가에서는 건물을 토지의 구성부분으로 보는 입법례가 지배적이나, 우리 나라에서는 토지로부터 완전히 독립한 별개의 부동산으로 취급하고 있어 토지와는 별개로 권리의 객체가 되며 그에 관한 물권의 득실변경은 원칙적으로 등기하여야 효력이 발생한다. 따라서 평가대상이 되는 토지의 소유자와 그 지상의 건물소유자가 동일인인 경우에는 평가의 전형적인 형태로 일반적인 평가기준에 따라 토지와 건물의 복합부동산 중 건물을 독립된 부동산으로 취급하여 독립평가를 한다. 그러나 현실적으로 부동산시장에서는 대부분 토지와 건물을 일체로 하여 거래되므로 건물만의 거래사례는 거의 발견하기 어렵고 토지와 건물을 일체로 한 거래사례도 실거래가가 거의 노

출되지 않을 뿐 아니라 노출된다 하더라도 건물만의 시장가치를 구하기에는 어려움이 있다.

덴마크에서 주로 주거용 건물을 평가하기 위해 채택하고 있는 평가모형은 토지·건물의 거래가격에서 토지가격을 차감하여 건물가치를 도출하고 이 건물가격자료를 활용하여 표준건물가격과 비준표를 제작한 후 표준건물과 대상건물을 비교하여 개별 건물가격을 산정하고 있다.

이 방식을 우리 나라에 도입하기 위해서는 적정한 거래사례의 수집체계가 구축되어 있어야 하나 부동산시장 여건이나 시장 참여자들의 인식 및 법·제도적 장치가 아직 미흡하여 이러한 제도를 도입하기가 어려운 상황이다. 또한 덴마크에서는 4년간의 거래사례를 축적하여 평가모형을 구축하고 있는데 만약 우리나라에서 도입된다 하더라도 제도도입시부터 적어도 2~3년 간의 거래사례를 수집하기 위한 준비기간이 필요하게 될 것이다. 이 경우에도 신고된 거래사례가 적정하다는 전제가 성립되어야

하며, 아울러 이제 정착단계에 있는 공시지가 조사체계와 연계하여 우리 나라의 부동산 과세평가체계를 전면적으로 개편해야 하는 문제도 있다.

따라서 가장 현실적인 대안 중 하나는 건물의 유형에 따라 다수의 표준건물을 정하고 건물유형별 가격특성을 반영한 비준표를 적용하여 개별건물의 가격을 산정하는 방법을 제시할 수 있다. 여기서 비준표는 평가전문가가 시장가치(market value)로 평가한 표본건물의 평가결과를 활용하여 제작한다. 이 방법은 비용지출은 최소화하면서 산정모형의 정밀도를 높일 수 있다. 건물유형별 가격특성을 다양하게 반영할 수 있기 때문이다. 단점으로 지적될 수 있는 평가비용의 증가문제는 건물은 지역성이 낮아 토지와 같이 다수의 표본이 필요하지 않으므로 그리 문제가 되지 않을 것이다.

일반건물과는 달리 일동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로 사용될 수 있을 때 그 각 부분을 별개의 부동산으로 소유하는 것을 건물의 구분소유라 하고 이 경우 구분된 건물부분을 구분건물이라고 한다⁹⁾.

구분소유권은 하나의 물건에 하나의 권리만이 있다는 일물일권주의의 예외로서, 건물의 일정부분에 대한 소유권과 대지에 대한 권리를 포함한 것을 목적으로 하는 권리이다. 집합건물의소유및관리에관한법률에서는 건물의 전유부분과 대지사용권의

일체성 원칙을 채택¹⁰⁾하였다. 평가방법에 있어 일반건물은 비용접근법을 적용하고 가격시점당시의 신축가격에서 경과년수에 따라 감가수정을 하고 있으나 구분건물은 고도입체적 이용에 수반되어 통상 토지와 건물의 독립평가가치의 합산액보다 가치가 증가되므로 재조달원가에 감가수정을 실시하는 복성식평가법상의 평가액과는 다른 다양한 가격분포를 가지게 된다.

일례로 재건축대상아파트는 일정기간 경과시 오히려 가격이 상승하며 상가의 경우에도 활성화 정도에 따라 그 거래가격이 다양하여 일반적인 감가수정 경로와는 관련성이 낮게 나타난다. 이러한 이유로 감정평가실무에서도 아파트 등 구분건물의 평가방법은 토지건물을 일체로 한 거래사례 비교법으로 적용하는 것을 원칙으로 하고 있다.

결국 공동주택이나 구분소유권을 가진 상업용건물에 대하여는 토지·건물전체의 가격을 조사하고 여기에서 개별공시지가와 토지지분 면적을 고려한 토지가격을 차감하여 건물과표를 구하는 것이 적절할 것이다. 다만, 이 경우에도 개별공시지가가 적정하게 결정되어 있다는 것을 전제로 하고 있음은 물론이다.

10) 집합건물의소유및관리에관한법률 제2조제6호에서는 ‘대지사용권이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리이다’라고 정하고 있고 동법 제20조제1항은 ‘구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다’라고 규정하고 있다.

9) 집합건물의소유및관리에관한법률 제1조

<표 7> 건물과표 산정모형의 개선방향

구분	현행	개선방향
모형체계	단일표준건물·단일비준표	용도별·구조별 등으로 그룹화된 다수의 표준건물·비준표 체계
시장가치의 반영	원가를 중시한 대량평가모형	시장가치를 반영하기 위해 표본건물에 대한 전문가의 평가과정을 거쳐 비준표를 제작하여 개별평가가 보완된 대량평가모형 구축
	(공동주택도 동일)	공동주택 등은 조사비용이 낮으므로 개별평가 (혹은 공동주택 기준시가 활용)

2. 시장가치의 반영측면

앞에서 과표산정모형은 시장가치를 가장 잘 반영할 수 있는 형태로 구축되어야 한다는 점을 누차 강조한 바 있다. 일반적으로 건물의 평가는 복성식평가법(또는 원가법)을 사용하는 것을 원칙¹¹⁾으로 하고 있다. 그리고 보험가치(insurable value)나 과세가치(assessed value)의 추계에는 비용접근법(cost approach) 적용이 특별히 요구되고 있다¹²⁾고 알려져 있다. 그러나 비용접근법은 내용년수의 경과에 따른 감가요인을 적절하게 반영하기 어렵다는 단점이 있다. 따라서 건물의 적절한 시장가치를 반영하기 위해서는 과표모형 구축을 위한 표준건물의 재조달원가는 신축건물의 가치를 가장 잘 반영한다고 인정되는 비용접근법 개념으로 접근하고 표준건물과 비교하여 개별건물의 가격을 산정하는 비준표의 제작에 필요한 표본건물에 대한 평가를 평가전문가로 하여금 시장에서의 거래

사례를 비교한 비준가격, 수익가치를 반영한 수익가격, 건물의 대체비용을 반영한 복성가격 등을 종합참작한 정상가격(시장가격)으로 결정하도록 하면 대량평가에 따른 평가방법상의 한계를 어느정도 극복할 수 있다고 보여진다. 또한, 앞서 설명한 대로 공동주택 등은 토지·건물 전체의 거래가격이 과표에 반영될 수 있도록 하면 더욱 바람직한 결과를 기대할 수 있을 것이다.

IV. 마치는 글

지금까지 현행 건물과표 산정모형과 그 개선방향에 대하여 살펴보았다. 단일표준건물과 단일비준표를 활용하여 전국의 모든 건물과표를 산정하고 있는 현행 산정체계는 건물의 유형별 가격특성을 반영하기 어려우므로 현실화율이 낮고 과표의 형평성 문제가 발생하게 된다. 따라서 건물의 유형에 따라 다수의 표준건물을 정하고 건물유형별 가격특성을 반영한 비준표를 적용하여 개별건물의 가격을 산정하는 방법을 대

11) 감정평가에 관한규칙 제18조

12) 안정근, 2000, 부동산평가이론 315p,

안으로 제시하였다. 이 과정에서 평가전문가로 하여금 일정하게 추출된 표본건물을 시장가치로 평가하도록 하고 그 평가결과를 활용하여 비준표를 제작하면 비용지출을 최소화하면서 평가의 정밀도를 높일 수 있을 것으로 보여진다. 아울러 건물과표와 기준시가로 이원화되어 있는 현행 건물과세 평가체계는 행정의 효율성과 신뢰성 차원에서 통합해나가는 것이 바람직 할 것으로 보인다. ☺

참고문헌

권강웅, 2000, “지방세행정의 발전방향”, 『지방세』 제1호, 지방재정공제회
 김양수 외, 2001, 『공시건물가격제도 도입에 관한 연구』, 부산직할시
 노영훈, 1997, 『건물분 재산세의 개편방안 연구』, 한국조세연구원
 안정근, 2000, 『부동산평가이론』, 법문사
 이영희·라휘문, 2000, 『재산세 과표산정 체계

의 개선방안』, 한국지방행정연구원
 이종규·변창흠, 2000, 『지방세 건물과표 개선연구』, 서울시정개발연구원
 행정자치부, 2001, 『2001년도 지방세 과표해설』
 臺灣財政部, 2001, 『簡化評定房屋標準價額及房屋現值作業要點』
 自治省固定資産稅課, 2000, 『評價ノハンドブック-平成12年固定資産評價基準』
 自治省, 2000, 『固定資産(家屋)評價基準-再建築費評點基準表』
 TOLD SKAT, 2001, 『Ejendomsværdi Grundværdi Ordliste』
 Anders Müller, 2000, 『Property Taxes and Valuation in Denmark』, OECD Seminar about Property Tax Reforms and Valuation
 George F. Bloom & Henry S. Harrison, 1997, 『Appraising the Single Family Residence』, American Institute of Real Estate Appraisals of National Association of Realtors

