

- 인천광역시 부평구 -

I. 서론

정부는 주택에 대한 보유세 부과시 조세 부담의 형평성과 효율성을 확보하기 위하여 과세표준을 시장가치에 기초한 토지·건물의 통합 평가가액으로 하는 보유세 과표개편을 추진시행하게 되었으며, 부동산 보유세제의 개편방안을 심의하는 과정에서 토지와 건물을 일괄평가하고 통합과세하는 방식이 채택되면서 우선적으로 2005년 도부터 주택에 대하여 토지·건물을 통합평가·통합과세하기로 결정하였다.

주택에 대한 통합평가 및 통합과세 추진을 위해 각 중앙기관별(국세청, 행정자치부, 건설교통부)로 분산되어 있는 부동산가격의 평가체계를 일원화하기 위하여 기존 『지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률』이 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』로 개정되고 주택에 대한 토지·건물 통합과세

를 내용으로 하는 부동산보유세제 개편과 현행 공시지가제도 외에 토지와 건물의 적정가격을 통합평가하여 공시하는 주택가격 공시제도를 도입하여 2005년부터 본격적인 시행을 하게 되었다.

그러나 갑작스런 제도 도입에 따른 시행 초기에서부터 2005년도 정기분 재산세를 부과하기까지 “주택가격 공시제도”시행에 따른 많은 문제점이 나타나게 되었는데 짧은 준비기간, 조사인력 및 노하우 부족, 관련제도 및 프로그램지원 미비 등으로 일선 실무담당자가 자신에게 조차 납득이 되지 않는 가격을 민원인들에게 설명해야 된다는 참담한 현실에 직면하게 되었고, 외부적으로도 졸속행정이라는 비난과 함께 주택가격에 대한 신뢰성 및 공정성에 의문을 품은 민원야기가 실제적으로도 많이 발생되게 되었는바, “주택가격 공시제도”시행으로 말미암아 나타난 문제점 상당수가 내년에도 다시 재발

될 가능성이 있으므로 본 연구에서는 현행 주택가격공시제도를 운영하면서 나타난 여러 가지 문제점을 도출하고 개선방안을 제시하는데 중점을 두고자 하였다

II. 주택가격공시제도

1. 도입배경 및 효과

부동산 보유세제 개편은 해마다 끊임없는 논란을 불러 일으켰고 2003년 9월 19일 한국조세연구원과 한국지방행정연구원의 공동주체로 개최된 “부동산 보유세제 개선방안” 정책토론회에서 건물과 토지에 대한 과세통합을 공론화하였다.

토지와 건물은 분리하여 평가할 경우 전체 부동산의 가격이 시장가격과 일치하지 않는 경우가 많은데 이는 시장에서 부동산이 토지와 건물 일체로 거래되기 때문이다.

주택가격공시제도는 부동산 세제 개편의 한 축으로 주택을 건물과 토지로 구분하여 평가하고 각각에 대하여 구분 과세하던 체계를 2005년부터 통합과세 및 통합평가로 변경하기 위해 실시된 것이다. 이러한 일괄평가의 장점으로서는 부동산에서 창출되는 효용과 대상 부동산의 적정 가치, 건물 가치를 비교적 잘 반영할 수 있다는 것이다.

이 제도의 도입을 통하여 기대할 수 있는 효과는 무엇보다도 세제 형평성이 제고된다는 것이다. 기존 재산세는 주택의 가격과 상관없이 건물의 면적, 건축년도, 건축방법 등에 의하여 세금이 결정되었다. 그 결과

고가의 주택을 보유한 자가 그렇지 못한 주택을 보유한 자보다 세금을 적게 내는 경우가 발생하였다(건설교통부 조사에 따르면, 기준시가 기준 3억2천만원이 평가된 지방대형아파트를 소유한 자가 3억6천만원 상당의 서울 소형아파트를 소유한 자보다 재산세를 17배 더 내는 경우도 발생). 그러나 주택가격 공시제도의 도입으로 시가를 반영하게 됨에 따라 초년인 올해는 50% 세부담상한제¹⁾를 적용하더라도 이러한 모순은 다소 해소되었다.

또 하나의 효과는 주택시장 투명성이 제고된다는 것이다. ‘주택가격 공시제도’를 통해 모든 주택에 대한 집값을 시가로 평가하고 그 결과를 취득세, 재산세, 양도소득세 부과와 기준으로 삼고 이를 공개함으로써 부동산 실거래가 신고의 기틀을 잡아 주택 매매시의 고질인 이중계약관행을 없애고 거품가격이 아닌 적정가격을 모든 사람이 공유하게 되기 때문이다.

2. 법적근거

주택가격공시제도의 법적근거는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』이며 동법 제16조와 17조에서는 단독주택과 공동주택의 가격공시를 위한 법적근거를 제시함과 동시에 가격산정에 대한 기본원칙을 제시하고 있다.

1) 전년대비 재산세 상승분이 50%를 넘는 경우 50%까지만 징수하는 제도

- ※ 단독주택가격은 지가공시의 절차를 준용하여 건설교통부장관이 감정평가업자에게 의뢰한 표준주택가격을 토대로 시장·군수·구청장이 개별주택가격을 결정·공시하도록 하고 있다.
- 건설교통부: 공동주택가격 조사·산정
 - 지방자치단체: 개별주택가격 조사·산정
- 작성은 건설교통부에서 추진하는 업무이고 개별주택가격 조사·산정은 해당 시·군·구에서 하는 것으로 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」 개정과 함께 시행된 것이다.
- 주택가격 공시제도를 도표화 하면 [그림 1]과 같다.

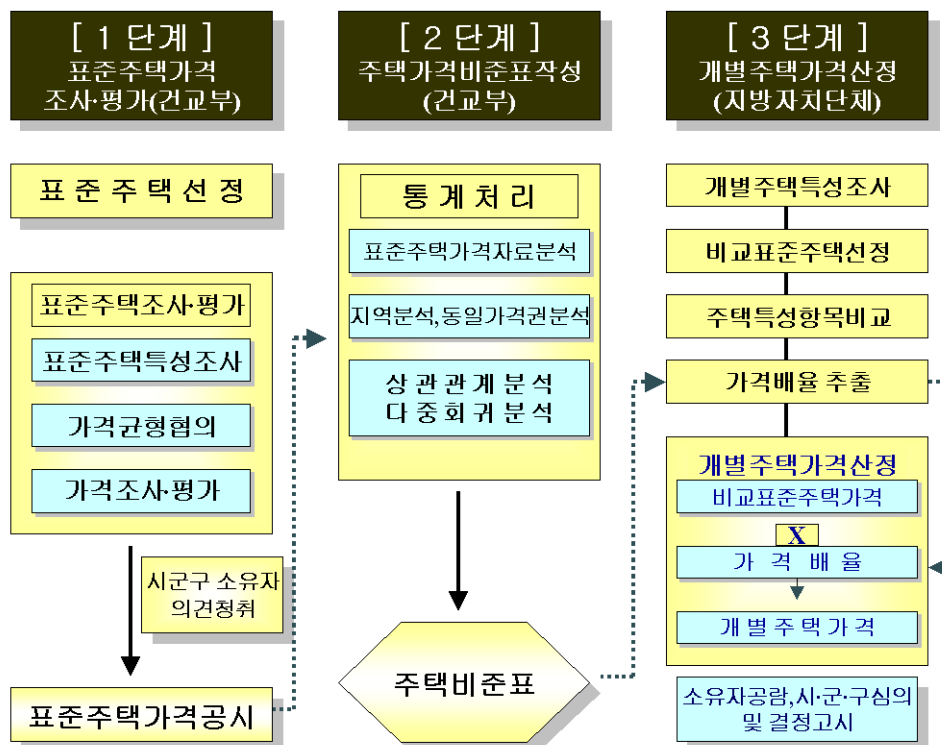
3. 주택가격 공시 절차

가. 표준주택가격 조사·평가

주택가격 공시 절차는 크게 표준주택가격 조사·평가와 주택가격비준표의 작성, 개별주택가격 조사·산정으로 나눌 수 있다. 표준주택가격 조사·평가와 주택가격비준표

2004년 11월 1일 감정평가사들을 대상으로 한 표준주택 조사·평가자 교육을 시작으로 표준주택 선정·조사, 선정결과 심사, 가격평가 의뢰, 가격균형협의, 표준주택 가

[그림 1] 주택가격공시절차



격평가, 소유자 및 시장·군수·구청장의 의견청취, 평가보고서 검수 및 접수, 중앙부동산평가위원회 심의 절차를 거쳐 표준주택가격이 공시되었다.

2005년 공시의 경우 건설교통부에서 1월 14일 공시하였는데 전국의 약 450만호에 달하는 단독주택의 3% 수준인 13만5천호가 선정되었으며, 우리구의 경우 396호의 표준주택이 선정되었다. 결정 공시된 표준주택의 가격은 시가로 산정한 후 이 가격의 80%만 공시하여 시가대비 80% 수준을 유지하도록 했다.

나. 주택가격비준표 작성

주택가격비준표는 표준주택의 특성을 다중회귀분석하여 추출된 주택 특성별 배율을 행렬표(matrix) 형태로 재구성한 것으로써 세로방향은 표준주택의 주택특성 배율이며 가로방향은 산정대상인 개별주택의 주택특성 배율이다.

비교방식을 채택한 개별주택가격 산정에서 중요한 비중을 차지하는 것으로 주택가격비준표는 시·군·구별 표준주택 공시가격 자료를 분석하고 가격 형성요인이 동일한 권역(동일 가격권)을 결정하고 이를 작성단위로 하여 비준표 작성단위별로 가격형성요인을 추출한 후 요인간 상관관계 분석 및 다중회귀분석을 통하여 가격평가모형을 작성하고, 가격평가모형상의 파라미터 값을 이용하여 건설교통부에서 작성, 이를 지방자치단체에 시달하였다.

다. 개별주택가격 조사·산정

(1) 주택특성조사의 의의와 목적

주택가격은 공간적 계층을 갖는 수많은 주택가격형성요인들의 상호작용을 통해 형성된다. 개별요인간의 작용, 지역요인간의 상호작용은 물론 공간적 층위를 달리하는 지역요인과 개별요인의 상호작용도 있다. 따라서 주택특성의 분석에 있어서는 대상주택의 가격에 미치는 지역요인과 개별요인을 분해하여 복합작용을 규명하여야 합리적인 주택가격을 산정할 수 있다.

주택가격을 산정하기 위하여 주택특성을 조사하는데 이 주택특성조사는 표준주택과 개별주택 주택특성을 비교하는 등 주택가격형성에 중요한 요인으로 작용하고 주택관련 자료의 정보요인으로 가치가 있는 것 중 주택특성표에 기재된 항목을 조사하는 것을 말한다.

(2) 개별주택가격 조사 및 산정

주택특성조사항목은 공부조사에 의한 항목과 현장조사에 의한 항목으로 구분할 수 있으며, 이번 주택가격 공시제도는 토지의 가격만을 조사하는 공시지가와는 달리 토지·건물을 일체로 한 가격을 조사하기 때문에 토지 특성 23항목과 건물 특성 22항목을 모두 조사하여야 하며, 토지특성은 지가조사 시 조사된 토지특성을 공유토록 하였다.

개별주택가격의 산정방법은 비교방식에 의하여 산정되는 것으로 가격을 알고 있는 표준주택 공시가격을 기준으로 하여 가격을

산정하는 방식이다.

비교방식에 의한 개별주택의 가격산정 절차는 산정의 기준이 되는 비교표준주택을 선택하고, 비교표준주택과 산정대상 개별주택의 토지·건물특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음 서로 다른 토지·건물특성에 대한 가격배율을 주택가격비준표에서 추출한 후 서로 다른 토지·건물특성에 대한 가격배율을 곱하여 개별주택 가격을 산정한다.

일선 지방자치단체에서는 관내 주택에 대한 전수조사를 통해 주택특성조사를 실시하여 이 특성을 토대로 주택가격산정프로그램을 활용, 주택가격을 산정하고 산정된 가격의 80%를 소유자의 의견수렴 및 부동산평가위원회의 심의절차를 거쳐 2005년 4월 30일 주택가격을 공시하였다.

4. 주택공시가격의 활용

주택가격공시제도의 도입에 따라 산정된 주택공시가격은 원칙적으로 주택가격에 대한 정보를 제공하고 국가 및 지방자치단체의 과세 목적에 활용되도록 하고 있다(부동

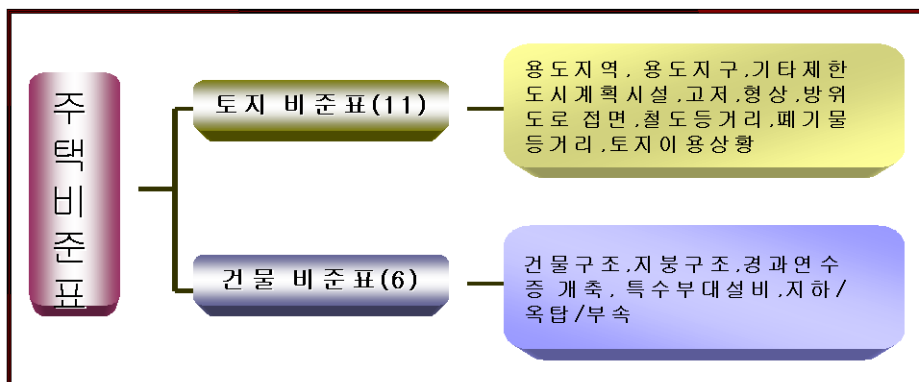
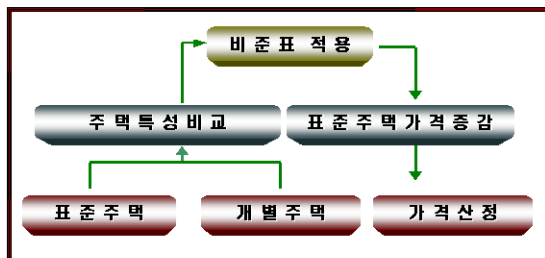
산공시법 제18조).

※ 재산세, 취득세 등 지방세와 종합부동산세, 양도소득세 등 국세의 과세표준으로 활용하고, 부동산 실거래가 신고 검증시 정보제공자료 및 국민건강보험료, 국민연금등의 기초자료로 활용된다.

III. 주택가격비준표

1. 개념

주택가격비준표는 대량의 개별주택에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 계량적으로 고안된 '간이주택가격산정표'이다.



2. 주택가격비준표의 구성

주택가격비준표 작성에 활용된 표준주택 자료는 총 17개의 주택특성조사 항목으로 구성되어 있으며 토지특성조사의 주요항목은 용도지역, 고저, 형상, 도로접면 등 11개항목이며, 건물특성조사의 주요 항목은 건물구조, 지붕구조, 경과연수 등 총 6개 항목이다.

3. 가격배율의 의미

주택가격비준표에 제시된 가격배율의 의미는 주택특성의 변화에 대한 주택가격 수준차이를 나타내는 것이다. 즉 주택특성이 서로 다른데 대한 상대적 주택가격수준을 의미한다.

4. 주택비준표에서 나타난 문제점

1) 주택비준표의 시장가치반영 측면

주택가격비준표의 각 항목별 배율은 실질적 시장가치를 가장 잘 반영할 수 있는 형태로 구축되어야 한다.

현재 주택특성조사항목은 <표 1>과 같이 개별공시지가의 토지특성 항목과 건축물대장상의 항목을 중심으로 선정되었고 주택가격비준표는 이 항목들 중 주택가격형성요인을 추출한 후 요인간 상관관계분석을 통해 주택평가모형을 작성하였으며 주택평가모형상의 계수값을 이용하여 비준표를 작성하였다. 하지만 이 주택가격비준표의 항목만으로 표준주택과 개별주택을 비교하여 주택의 가격을 산정하는 것은 많은 무리가 따르

<표 1> 2005년 주택특성조사항목

토 지 특 성			건 물 특 성
지 목			건 축면적, 연면적
대지면적			건폐율, 용적율
공적규제	용도지역		사 용승인일자
	용도지구		내용연수, 경과년수
	기타 제한	기타제한구역	건물구조
		도시계획시설	건물지붕
토지이용상황			층별구조・용도・면적
지형지세	고 저		건물용도
	형 상		증・개축(구분,면적,일자)
	방 위		무허가구분
도로조건	도로접면		특수부대설비
	도로거리		
유해시설접근성	철도・고속도로		
	폐기물・수질오염		

는 것이 사실이다.

주택의 가격은 재화로서의 주택과 주택이 제공하는 주거서비스가 혼합되어 가치가 평가된다고 할 수 있으며, 주거서비스는 각종 편의 시설과 공공기반시설의 구비정도, 주변 환경 등에도 영향을 받게 되는 데 현재 비준표 항목은 단순히 토지특성 및 건물특성의 외형적인 요소만 반영될 뿐이다. 또한 비준표상 항목 외에 다른 요인은 적용할 수 없도록 되어 있어 실무에서 가장 어려움을 겪고 있는 부분이다.

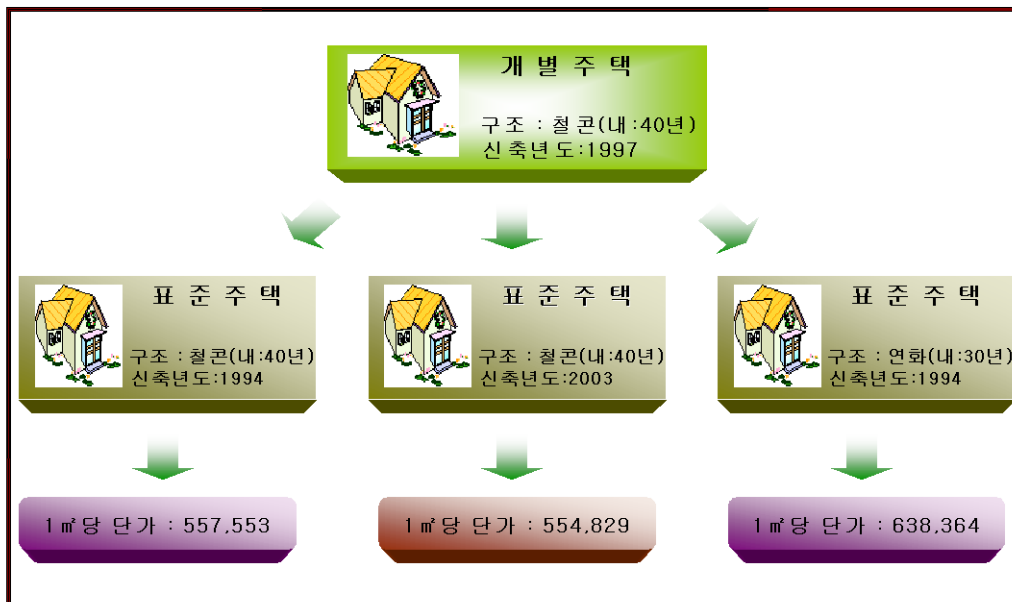
2) 주택가격비준표의 가격배율측면

현재 주택비준표는 건물부분 6개 항목과 토지부분 11개항목으로 구성되어 있다. 표준주택과 개별주택의 건물·토지 17개 구성 항목을 비교하여 비준표상의 배율을 적용하여 개별주택의 건물가액과 토지가액을 산출

하고 있다.

개별주택가격을 산정할 때 비교 표준주택 선정기준은 개별주택과 동일한 용도지역 내에 있으면서 건물구조가 동일한 표준주택을 선정하되 경과연수가 유사한 표준주택을 우선적으로 선정하도록 지침이 시달되었다. 그러나 건물구조 가격배율의 부정확성으로 구조가 다른 표준주택을 선정할 경우 가격편차가 크게 나타나고, 내용 연수의 불합리성으로 물리적 내용연수만을 기초로 하고 있어 경제적 내용연수가 적절하게 반영되지 못하여 시장가격과 큰 차이가 나고 있다. 또한 표준주택 선정기준이 건물특성위주로 구성되어 있어 토지가격 불균형 문제가 발생되고 있다. 이러한 문제점에 대하여 구체적인 사례를 들어 설명해보면 다음과 같다.

[그림 2]



<표 2> 건물구조별 내용연수

구 분		세 부 구 조
대 그룹 (내 용 년 수)	소 그룹	
50년	A	철 골 콘크리 트, 라 멘 조
	B	통 나 무 조
40년	C	철 근 콘크리 트, 석 조, PC조, 목 구 조
30년	D	연 화 조,시 멘 트 벽 돌 조,항 도 조,철 골 조,스틸 하 우 스 조
	E	목 조,보 강 콘크리 트 조
20년	F	시 멘 트 블럭 조
	G	경 량 철 골 조,조 립 식 판 널 조,
	H	철 파 이 프 조,석 회 및 흙 벽 돌 조,돌 담 및 토 담 조, 컨 테 이 너 건 물,기 타

(1) 건물구조배율의 부정확성

[그림 2]에서는 개별주택이 표준주택의 건물구조, 신축년도에 따라 개별주택의 1㎡당 건물단가 차이가 나고 있음을 보여준다. 같은 구조의 표준주택을 선정할 경우는 가격편차가 적게 나타나지만 동일한 신축년도에 건물구조가 다른 표준주택을 선정할 경우 가격편차가 크게 나타나고 있음을 알 수 있다.

(2) 내용연수의 불합리성

현재 건물구조별 내용연수는 <표 2>와 같다.

현재 건설교통부에서 표준주택을 선정하면 담당감정평가사는 그 표준주택의 시장가격을 현장 조사하여 평가하고, 건교부에서는 표준주택의 주택가격을 결정·공시하게 된다.

이와 같이 결정·공시된 표준주택가격에서 과세목적상 건물가격과 토지가격을 나누고 있는데, 현실적으로 부동산시장에서는 대

부분 토지·건물을 일체로 하여 거래되므로 건물만을 시장가치를 구하는데는 어려움이 있다. 따라서 감정평가사들은 건물신축단가표를 기초로 건물구조별 내용연수를 기준으로 건물가액을 산정하여 건물가액을 먼저 도출하고 조사된 시장가격에서 차감하여 토지가액을 산출하고 있다.

여기서 발생하는 문제점은 건물가격산출시 경과연수별 잔가율이 정액법에 의해 물리적 내용연수만을 기초로 산정하고 있기 때문에 경제적 내용연수의 반영이 적절하게 이루어지지 못한다는 점이다. 즉 부동산시장에서 개별주택거래가격에서 건물의 가치보다 현저하게 높게 평가되고 있다. 실제 부동산시장에서는 단독·다가구주택의 시장가격의 형성요인을 보면 건물가액은 구조에 따라 조금의 차이는 있을 수 있지만 신축한지 20년만 경과해도 건물가격은 책정되지 않고 토지가격으로만 거래되는 것이 대부분 이어서 시장가치보다 높게 책정된 건물가액

<표 3> 부평구 공시지가대비 주택토지가격비율표

공시지가 대비	40% 미만	40% 이상 60% 미만	60% 이상 80% 미만	80% 이상 100% 미만	100% 이상 120% 미만	120% 이상
건 수	13 건	129 건	844 건	3,823 건	9,600 건	3,131 건
비 율	0.1%	0.8%	4.8%	21.8%	54.7%	17.8%

으로 인하여 민원이 많이 발생하고 있다.

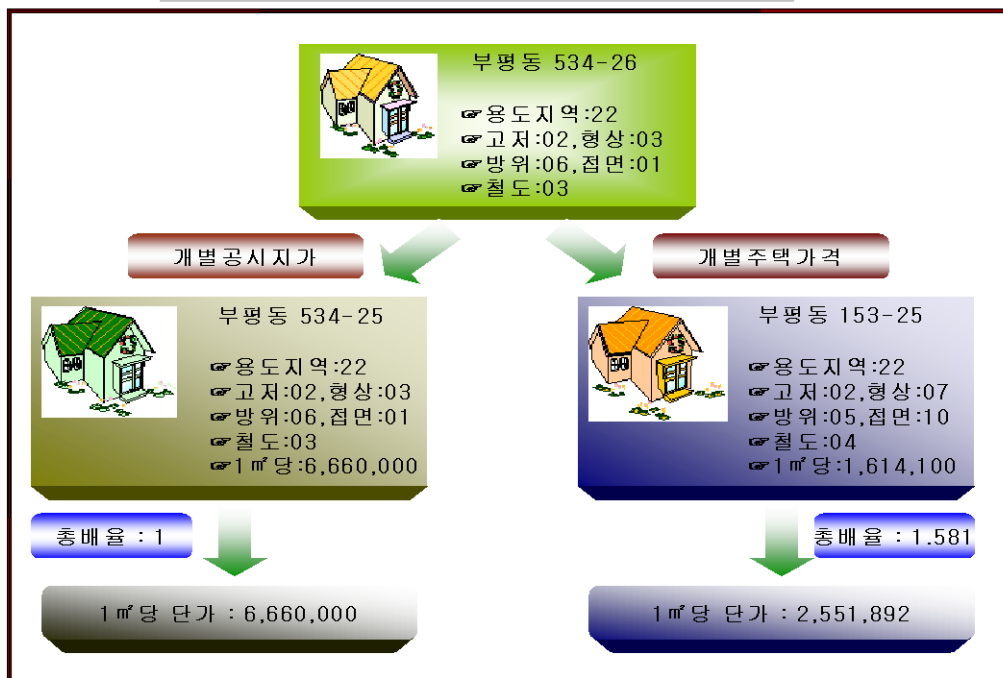
중 토지가액을 2005년 개별공시지가와 비교하여 보면 <표 3> 과 같다.

(3) 토지가격불균형성

토지가격의 불균형문제는 표준주택선정기준이 시장가격에서 대부분의 비중을 차지하고 있는 토지의 특성항목 보다 건물특성항목 기준으로 선정되었기에 나타나고 있다. 참고로 부평구의 2005년도 개별주택가격

<표 3> 에서 알 수 있듯이 개별주택가격의 토지가격 부분과 개별 공시지가와 많은 차이가 있다. 개별공시지가제도가 1990년부터 시행되어 공시지를 산정해오면서 15년간 이의신청이 많은 민원해결을 통해 현재는 어느 정도 가격균형을 이루고 있다. 국

사례 1) 공시지가보다 현저하게 낮게 평가된 경우



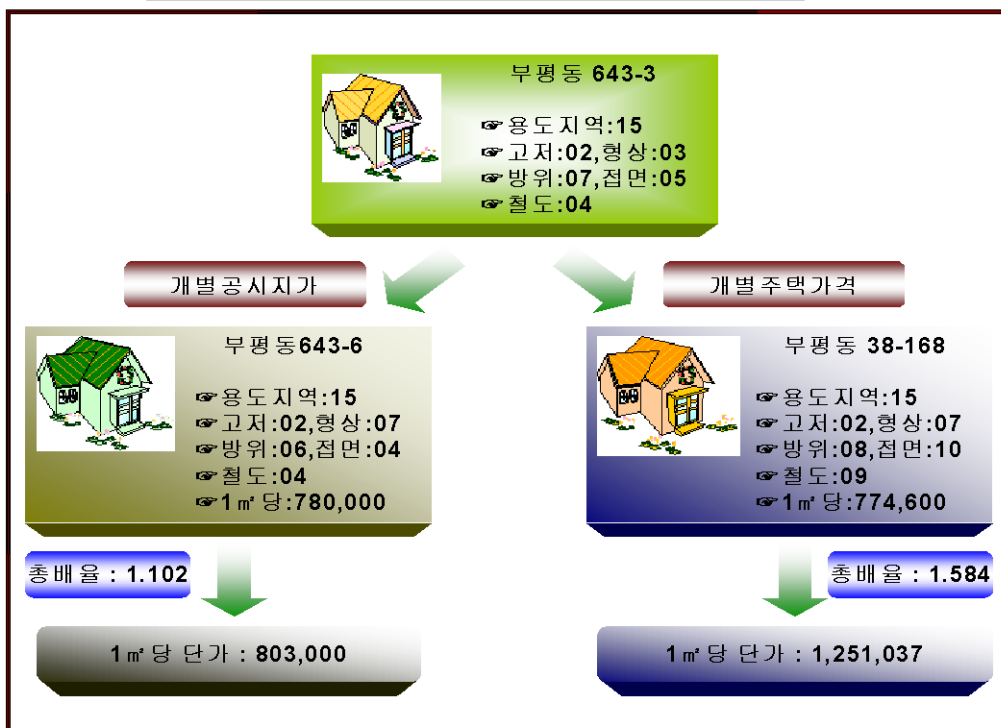
민들의 입장에서 보면 하나의 토지에 2개의 가격이 산정되어 있고 또한 그 가격차가 크다면 결국 부동산공시제도에 대한 불신감을 초래하게 될 것이다.

문제점이 발생되는 있는 대표적인 사례를 살펴보면 다음과 같다.

사례1)은 개별공시지가보다 개별주택가격의 토지가격이 38.6%밖에 되지 않아 실제 토지가격보다 현저하게 낮게 평가된 경우이다. 저평가된 원인을 살펴보면 토지의 각 항목의 가격배율에도 문제점이 있지만 중요한 원인으로는 표준주택의 선정에서 주상복합건물은 제외되어 토지단가가 높은 표준주택이 없기 때문이다.

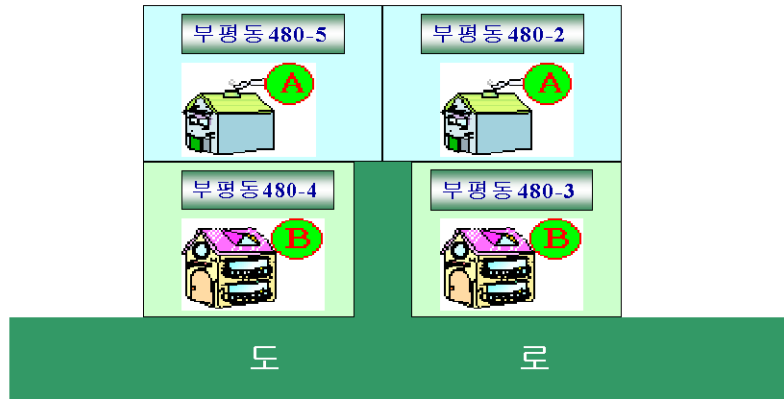
사례2)의 경우는 개별공시지가보다 개별주택가격의 토지가액이 155.8%로 현저하게 높게 평가된 경우이다. 이 경우를 살펴보면, 개별공시지가는 표준지 선정시 용도지역, 고저, 형상, 접면은 토지 특성이 유사한 표준지를 선정하여 총가격배율에 큰 차이가 없어 표준지의 가격수준에서 가액이 산출되지만 개별주택의 경우 표준주택 선정기준이 건물위주로 되어 있어서 건물은 어느 정도 균형성을 이루지만 시장가격에서 대부분을 차지하는 토지부분은 많은 가격편차를 보이게 되므로 결국 주택가격의 불균형 현상을 초래하고 있다.

사례2) 공시지가보다 현저하게 높게 평가된 경우



사례 3) 인근주택과의 가격불균형의 대표적 경우

주택 위치도



도지가격산출내역



사례3)의 경우는 일반주거지역내 주택밀집지역에서 흔히 나타나고 있는 문제점인데 도로에 접한 주택과 골목길 안쪽에 있는 주택의 경우 개별공시지가는 토지가격을 산정할 때 가격균형을 위해서 표준지를 달리하여 어느 정도 가격차이를 둠으로써 가격균형을 이루고 있는 반면에 개별주택가격은 건물구조와 신축년도를 기준으로 표준주택을 선정하도록 함으로써 동일한 구조의 표준주택을 선정할 수밖에 없고 이로 인하여 시장에서의 가격차이가 반영되지 않는 등 개별주택 간의 상대적 불균형현상이 발생되고 있다.

5. 개선방안

지금까지 제기한 주택비준표에서의 문제점은 주택비준표항목의 시장 가치반영 측면, 주택가격비준표의 가격배율문제이다. 이러한 문제점의 원인은 충분한 준비기간 없이 주택공시제도가 도입되었기에 합리적인 평가모형이 만들어지지 않았기 때문이다.

이러한 문제점을 해결할 수 있는 개선방안은 다음과 같다.

첫째, 건물부분에서 표준주택의 건물가액을 산출하는데 있어서 현행처럼 구조별 신축단가에서 물리적 내용연수를 기초로 감가상각률을 적용하여 산정하는 방식에서 시장가격에 근거한 경제적 내용연수를 적용하여야 한다는 것이다. 이를 위해서는 먼저 다양한 개별주택 거래사례를 수집하여 토지·건물의 거래가격에서 토지가격을 차감하여 건물의 실질가치를 도출하고 이 건물가격자

료들을 활용하여 건물의 구조별·경과년수별로 지역별 평균단가표를 작성하여 표준주택건물가액 산출시 적용하여 기본건물가를 산출하고 그 외 건물가액에 영향을 미치는 변수로 건물의 관리상태(건물의 건축이후 건물의 내·외장 관리상태), 중요시설접근성, 방위, 주변환경 즉 조망, 소음의 항목을 추가하여 비준표상 가격배율을 도출하여 개별주택의 실질적 시장가치에 근접할 수 있도록 하여야 한다.

둘째, 토지부분에 대한 개선방안으로 동일한 토지에 대한 평가가 개별공시지가와 개별주택가격으로 이원화되어 공시가격의 차이가 많이 발생하는 모순점을 보완하고 토지가격 불균형문제를 해결하기 위해서는 개별공시지가의 표준지와 표준주택을 일원화시켜야 한다. 또한 토지비준표의 항목도 나대지상태의 토지를 평가하는 공시지가 토지특성조사항목으로만 구성되어 있으므로 주택이 있는 주거용 부속토지로서 건물이 가격에 영향을 미치는 요인을 분석하여 비준표에 추가하여야 한다.

셋째, 비교표준주택선정기준을 개선하여야 한다. 현재 비교표준주택 선정기준은 용도지구, 건물구조, 경과년수로 건물특성위주로 되었다. 그로 인해 건물부분은 어느 정도 균형성을 유지하고 있지만 시장가격에서 대부분을 차지하는 토지부분은 불균형 현상을 초래하고 있다. 현재의 비교표준주택선정기준으로는 단순히 표준주택의 수를 증가시키는 것만으로는 주택간 가격균형을 이루는데는 한계가 있을 것이다.

따라서 부동산거래시 중요한 비중을 차지

하고 있는 토지의 특성항목을 중심으로 표준주택선정기준을 개선하여 토지가격의 균형을 이루는데 중점을 두고 추진하여야만 궁극적으로 주택의 적정한 가격을 산정할 수 있을 것이다.

IV. 주택조사항목

1. 건물구분의 기준

1) 문제점

「2005년도 적용 개별주택가격 조사·산정 업무요령」에 의하면 주건물과 부속건물을 구분하여 조사·기재하고 주건물의 0.52의 배율을 적용하여 가격을 산정토록 되어있다.

부속건물은 건축법시행령에 「동일한 대지 안에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물의 이용 또는 관리에 필요한 건축물을 말한다」라고 규정되어 있으나 건물물대장에는 먼저 건축된 건축물을 주건물로 간주하고 나중에 건축된 건물을 부속건물로 기재한 경우가 대부분이다.

이로 인해 건축물대장상의 자료를 기초로 건물가액을 산정한 결과 부속건물이 아님에도 주건물의 신축년도와 그 건물단가의 0.52의 가격배율이 적용되어 건물가격이 산정되므로 가격왜곡현상이 심하게 나타나고 있다.

2) 개선방안

부속건물은 주건물과 동일한 대지위에 별

도로 존재하지만 단독으로 독립적인 기능을 수행하지 못하는 경우를 의미하므로 건축물 대장에 나중에 신축되어 부속건물로 기재되어있더라도 그 건물이 독립적기능(주거기능)을 수행하고 있다면 주건물로 평가하여야 한다.

2. 일단지 및 특수유형주택의 토지 배분기준

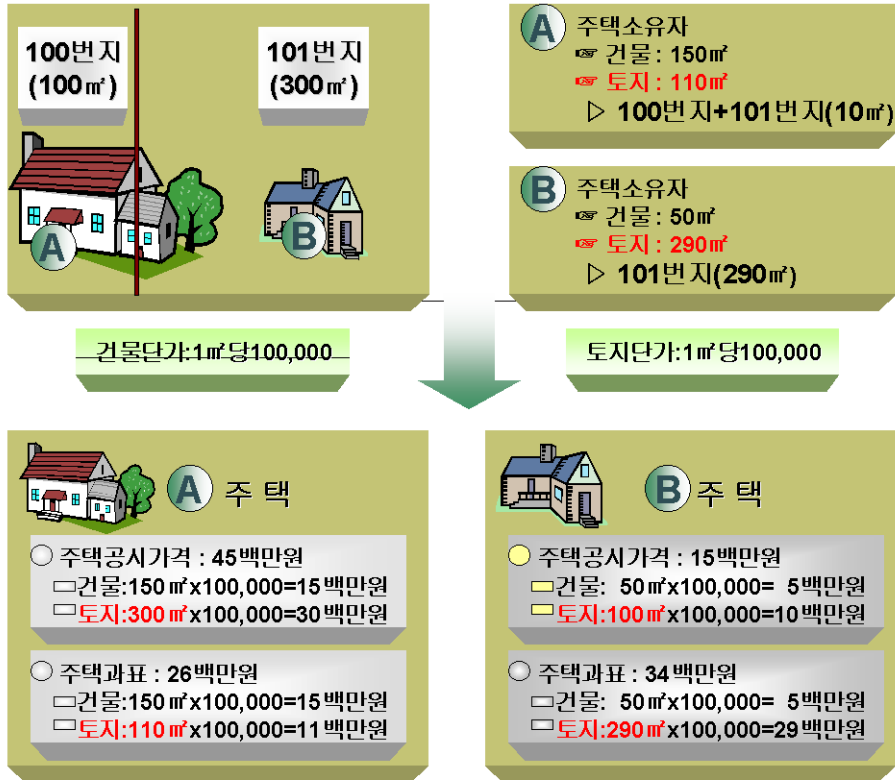
1) 문제점

일단지 및 특수유형 주택의 경우 대지면적 산정은 먼저 부속토지의 전체대지면적을 산정한 다음 각 건물의 연면적을 기준으로 한 동별배분율로 각 건물의 부속토지를 배분하고 있다. 이러한 기준으로 토지를 배분할 경우 발생하는 문제점을 2필지 2건물의 경우를 들어 살펴보면 다음과 같다.

사례를 살펴보면 일단지의 경우 현재처럼 부속토지를 “건물의 연면적”을 기준으로 산출한 동별배분율(A건물 75%, B건물25%)에 의해 토지를 배분하면 A건물은 300㎡, B건물은 100㎡를 부속토지로 하여 개별주택의 토지가격이 산출되어 A주택은 45백만원, B주택은 15백만원의 개별주택가격이 공시된다.

개별공시지가에서도 이러한 일단지 개념을 적용하여 토지를 평가하지만 공시지가는 1㎡당 토지단가만 공시하고 소유자에게 통보하므로 소유현황과는 무관하다. 하지만 주택가격공시제도는 단가를 공시하는 것이 아니고 주택가격을 공시하므로 실제 건물이

사례) 2필지 2건물의 경우



이용하는 대지 면적과 일치시키는 것이 필요하다.

즉 개별주택의 건물가액과 토지가액을 합친 총 주택가격을 공시하고 소유자에게 통보하게 됨으로 소유현황과 괴리현상이 발생하게 된다. 또한 일단지 및 특수유형주택의 주택공시가격은 실제 주택부속 토지가 다르게 산정되어 있어 지방세 및 국세의 과표와도 상이하므로 국민들에게 많은 혼란을 초래하고 있고 민원발생의 원인이 되고 있다.

2) 개선방안

일단지 및 특수유형주택의 동별 배분기준을 현행 “건축연면적”을 기준으로 배분하는 방식에서 실질적으로 각 건물들이 이용하는 대지면적과 일치시키는 방식으로 변경하여야 한다.

V. HPAS프로그램

현재 개별주택가격산정프로그램(SK C&C 개발)은 개별공시지가 산정 프로그램인

ALPA프로그램을 기초로 수정·개발되어 사용하고 있다. 갑작스러운 제도도입으로 인하여 짧은 기간동안 프로그램이 개발되었고 시험운영기간도 없이 업무에 적용되어 개별주택특성 입력·산정 과정에서 프로그램의 사용상 문제점이 도출되었고, 그 기능도 사용자와 업무가 요구하는 기대만큼 충족시키지 못하고 있다.

□ 문제점 및 개선방안

1) 각종 기초 데이터자료인 지적자료, 건축자료등의 자료변환 및 수정이 용이하지 않음.

※ 참고로 재산세 프로그램은 지적자료, 등기자료, 주민등록자료등과 연계작업을 통하여 일괄 혹은 필지별, 인별로 손쉽게 자료의 대조 및 변환 수정이 가능함

2) 조사된 특정자료의 입력 및 수정이 어렵고 시간이 많이 소요됨

※ 한 화면에서 여러 가지 작업을 동시에 수행하여 특성자료 입력부터 산출결과 도출까지 한번에 작업할 수 있어야 하고, 다른 자료와의 비교검토가 가능해야 함.

3) 코드로 된 특성자료를 입력할 때 코드를 외우고 있든지 아니면 코드표를 찾아서 입력해야 되므로 번거롭고 시간이 많이 소요됨.

※ 코드자료를 프로그램상에서 바로 열람가능해야 함(Function key 기능 추가)

4) 오류사항에 대한 점검 부족

※ 현행 HPAS는 논리적 오류사항만 점검할 수 있는 시스템이어서 개별주택가격 특성자료의 복잡성 때문에 담당자의 실수로 착오산정할 수 있는 내용들에 대한 물리적인 오류를 점검할 수 있는 점검항목이 필요함.

5) 지적도면상에 데이터를 표시해야 할 경우 상당한 양의 수작업이 요구됨

※ 지적도면과 HPAS의 데이터를 연계하여 자동으로 표시되고 인쇄작업 및 관리가 가능한 프로그램의 개발.

6) HPAS운영체제상의 문제점으로 현재는 STAND-ALON구조의 PC 시스템으로 운영되고 있다. 이 방식은 서버방식보다 초기 개발비용이 적게 들고 손쉽게 관리·유지할 수 있는 장점이 있으나 전체적인 자료관리에 있어서도 문제점을 가지고 있다. 또한 각자의 자료가 분리되어 있는 업무의 특성상 해당동 자료이외에는 동시 접근·수정이 안되며 log화일 또한 없어 자료가 효율적으로 관리되지 못하고 있음.

※ 서버방식의 프로그램 도입으로 현 프로그램의 문제점 해결.

VI. 결 론

지금까지 개별주택공시제도와 관련하여 주택가격비준표, 주택조사 항목에서의 건물구분, 일단지 및 특수유형주택, HPAS프로

그럼에서 제반 문제점이 도출되었다. 도출된 제반 문제점들을 해소하기 위한 방안으로 첫째, 건물비준표상의 주택가격결정 핵심변수 추가, 둘째, 건물은 건물구조, 경과년수별로 지역별 평균단가를 산출하여 적용하고, 건물가격에 영향을 미치는 요인분석 후 추가하고, 셋째, 토지는 개별공시지가표준지와 표준주택을 일치한 후 표준주택선정기준의 개선, 넷째, 부속건물에 대한 개념 정립, 다섯째, 일단지 및 특수유형주택의 토지배분방식 변경, 여섯째, HPAS 프로그램의 보완사항 등을 제시하였다.

미국 등 선진국에서는 이 제도를 도입하기 위하여 수년에 걸친 준비 기간을 거쳐

기초자료를 구축하고, 이 자료들의 DB화 작업을 통해 다양한 시장가격형성모델을 개발한 후 도입한 점을 고려해 볼 때 우리나라는 너무 성급하게 준비기간 없이 도입된 것이 조금 아쉬운 점이다.

그러나 부동산정책과 관련한 형평과세원칙에서 출발한 개별주택가격 공시제도는 지금까지 드러난 많은 문제점에도 불구하고 제도적, 운용적인 면에서의 보완을 통해 적정한 개별주택가격이 도출된다면 주택 가격 공시제도의 도입목적에 맞게 정부의 부동산 정책 및 과세의 형평성에 크게 기여할 것으로 본다. ☺