

성과감사

감 사 보 고 서

- 부동산 가격공시제도 운용실태 -

2020. 4.

감 사 원

목 차

I. 감사실시 개요	1
II. 감사대상 업무 현황 및 실태	5
III. 감사결과	26
1. 감사결과 총괄	26
2. 분야별 실태와 문제점	28
가. 표준부동산 분야	28
나. 개별부동산 분야	42
[별표]	68

표 목차

[표 1] ○○의 공익감사청구 개요	2
[표 2] 부동산 가격공시제도 관련 기관별 역할	3
[표 3] 분야별 감사중점	3
[표 4] 부동산 가격공시 현황	5
[표 5] 중앙부동산가격공시위원회 개요	8
[표 6] 개별부동산의 특성 항목	9
[표 7] 공동주택 가격공시 대상이 되는 공동주택의 종류	11
[표 8] 개별공시지가 검증의 종류	14
[표 9] 부동산공시법 제·개정 주요 내용	20
[표 10] 부동산 공시가격 활용 현황	21
[표 11] 분야별 지적사항	26
[표 12] 표준부동산 현황(2019년)	28
[표 13] 표준지 수 변동 현황	29
[표 14] 용도지역별 표준지 분포 현황	29
[표 15] 지역별 표준지 분포 현황(2019년)	30
[표 16] 표준주택 수 변동 현황	31
[표 17] 용도지역별 표준주택 분포 현황	31
[표 18] 지역별 표준주택 분포 현황(2019년)	32
[표 19] 표준부동산 가격 조사·평가(산정) 인력 및 예산 현황(2019년)	33
[표 20] 표준지 및 표준주택 수 추정방법	34
[표 21] 표준부동산 배분 예시: 종로구의 표준지, 표준주택 배분 사례	36
[표 22] 총화기준 대안에 따른 적정 표준지 수 추정	37
[표 23] 한국감정원의 적정 표준지 재산정 결과	38
[표 24] 총화기준 대안에 따른 적정 표준주택 수 추정	39
[표 25] 한국감정원의 적정 표준주택 재산정 결과	40
[표 26] 개별부동산 가격 산정방법	42
[표 27] 개별부동산 검증 현황(2019년)	43
[표 28] 개별부동산 가격 조사·산정 인력 및 예산 현황(2019년)	43
[표 29] 개별부동산의 특성 항목	46

[표 30] 개별주택가격과 개별공시지가의 특성 불일치 현황	48
[표 31] 표준지공시지가와 개별주택가격의 특성 불일치 현황	48
[표 32] 개별공시지가와 개별주택가격 간의 가격배율 격차 현황	49
[표 33] 산정가격 기준 역전 비율이 2배 이상인 역전현상의 원인 분석	49
[표 34] 개별공시지가-개별주택가격 특성 상이로 인한 역전현상 발생 사례	50
[표 35] 10개 지자체 개별토지의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019. 1. 1. 기준)	53
[표 36] 10개 지자체 개별토지의 부정확한 용도지역 적용 사유(2019. 1. 1. 기준)	54
[표 37] 10개 지자체 개별주택의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019. 1. 1. 기준)	55
[표 38] 10개 지자체 개별주택의 부정확한 용도지역 적용 사유(2019. 1. 1. 기준)	56
[표 39] 개별공시지가 미산정 토지 현황(2019. 1. 1. 기준)	59
[표 40] 미산정 토지의 소유자별 세부 현황	60
[표 41] 지자체별 개별공시지가 미산정 현황	60
[표 42] 지자체별 과세 대상 필지의 동일 과세표준 적용 연도 현황	61
[표 43] <시> 개별토지의 연도별 개별공시지가 변동 현황	62
[표 44] 예산의 범위 내에서 검증을 실시하여야 하는 경우	64
[표 45] 2019년도 필수검증토지 현황	64
[표 46] 2019년도 법령상 필수검증토지 검증 의뢰 누락 현황	65
[표 47] 2019년도 필수검증토지 중 검증이 누락된 토지의 토지특성 상이 등 현황	66

그림 목차

[그림 1] 표준지 및 표준주택 가격공시 절차	7
[그림 2] 개별공시지가 산정방식	9
[그림 3] 개별공시지가 및 개별주택가격 공시절차	10
[그림 4] 개별공시지가 및 개별주택가격 산정방법	11
[그림 5] 공동주택 가격공시 절차	12
[그림 6] 부동산 가격공시제도 관련 주요 법령 구성도	19
[그림 7] 개별공시지가와 개별주택가격의 역전현상(예시)	44

I. 감사실시 개요

1. 감사배경 및 목적

정부는 부동산(토지, 주택)의 적정한 가격을 형성하고 각종 조세와 부담금 부과 등의 형평성을 도모하기 위해 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 매년 1. 1. 을 기준으로 부동산의 적정가격¹⁾을 공시하는 가격공시제도를 운영하고 있다.

부동산 공시가격은 1989년 도입²⁾된 이래 부동산 보유세 및 건강보험료 부과 기준, 기초생활보장급여 대상 선정, 감정평가 등 60여 개 분야에서 활용하는 기준으로 조세와 부담금의 산정기준이 될 뿐만 아니라, 기초생활보장 등 다양한 복지제도의 수급자격 유무를 판단하는 기준으로 활용되어 국민 생활에 막대한 영향을 미치고 있다.

그러나 부동산 공시가격이 실제 시세와 차이를 보이고, 부동산의 유형별·지역별로 공시가격의 불균형이 존재하며, 고가주택의 저평가 논란이 과세 형평성에 대한 문제로 이어지는 등 공시가격은 물론 부동산 가격공시제도 전반에 대한 국민의 신뢰가 계속 저하되고 있는 실정이다.

더욱이 최근 부동산 시장의 과열 및 각종 부동산 대책에 따른 공시가격 상승으로 국민의 관심이 증가하고 있으나 부동산 가격공시제도에 대한 감사는 2005년 주택가격 공시제도 도입 이후 장기간 이루어지지 않았다.

이에 감사원은 부동산 공시가격 산정의 기초가 되는 표준부동산의 선정, 공

1) 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조 제5호)

2) 주택가격 공시제도는 2005년 도입

시가격 평가·산정의 적정성, 공시가격의 판단기준이 되는 자료의 정확성 등에 대한 점검을 실시하여, 현 공시제도의 문제점에 대한 개선방안을 마련하기 위해 2019년 연간 감사계획에 이를 반영하였다.

한편 이와 관련하여 2019. 2. 18. [표 1]과 같이 ○○의 부동산 가격공시제도와 관련한 공익감사청구가 접수되었으며, 같은 해 6. 5. 공익감사청구자문위원회에 자문하여 청구 내용 중 표준부동산의 선정 및 공시가격 평가·산정의 적정성 등을 점검³⁾하기로 하고 기존 감사계획에 포함하여 감사를 실시하기로 하였다.

[표 1] ○○의 공익감사청구 개요

구분	내용
제목	공시지가, 공시가격 표준지와 표준주택의 적정 가격 등을 조사·평가하고 결정·고시하는 과정에서의 직무 유기
대상기관	국토교통부, 한국감정원, 공시지가 용역수행기관(감정평가법인) 등
청구사항	<ul style="list-style-type: none"> ① 부동산의 적정가격을 공시하지 못한 국토교통부장관의 직무 유기 ② 표준지 적정가격을 조사·평가하지 못한 용역수행기관과 표준주택의 적정가격을 조사·산정하지 못한 한국감정원의 직무 유기 ③ 공시지가 축소로 세금징수 방해 및 재벌 등의 부동산 투기조장 행위

2. 감사중점 및 대상

국토교통부는 [표 2]와 같이 부동산 가격공시제도와 관련하여 전반적인 지도·감독 권한을 가지고 있으며, 한국감정원과 개별 감정평가업자, 지방자치단체가 부동산 공시가격의 조사 및 평가·산정업무, 검증업무 등을 각각 나누어 수행하고 있다.

3) 당초 3개의 청구사항 중 ①, ③항의 경우 「공익감사청구 처리규정」 제4조 제2항 제4호에 따라 합리적 의사결정을 거쳐 결정한 중요 정책결정 사항으로 보아 감사대상에서 제외

[표 2] 부동산 가격공시제도 관련 기관별 역할

주체	주요 역할
국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 가격공시제도의 기획·총괄 및 가격산정·평가업무에 대한 지도·감독 표준부동산(토지, 단독주택) 및 공동주택 가격공시
한국감정원	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택(단독주택) 및 공동주택의 공시가격 조사·산정
감정평가업자	<ul style="list-style-type: none"> 표준지공시지가 조사·평가 및 개별토지 공시지가 검증
지방자치단체	<ul style="list-style-type: none"> 개별부동산(토지, 단독주택) 가격결정 및 공시

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

이번 감사는 국토교통부, 한국감정원 등을 대상으로 [표 3]과 같이 표준부동산이 제대로 선정·관리되고 있는지, 개별부동산의 가격 산정에 사용되는 기초자료들은 정확한지, 토지와 주택의 개별부동산 공시가격 간에 모순되는 결과가 발생하는지, 그리고 국토교통부가 지방자치단체의 개별부동산 가격산정 업무에 대한 지도·감독을 제대로 하고 있는지 등을 중점 점검하였다.

[표 3] 분야별 감사중점

분야	중점 점검사항
☐ 표준부동산 분야	<ul style="list-style-type: none"> 표준부동산(토지, 주택)의 표본 수 및 분포는 적정인가?
☑ 개별부동산 분야	<ul style="list-style-type: none"> 개별부동산 가격 산정에 활용되는 기초자료는 정확한가? 개별부동산 공시가격은 합리적으로 산정되는가? 국토교통부가 지방자치단체의 개별부동산 가격산정업무에 대해 적절한 지도감독을 하고 있는가?

다만, 이번 감사에서는 감사인력 및 기간에 한계가 있어 표준-개별 대량산정 방식으로 공시가격을 결정하는 토지 및 단독주택과 달리 전수조사 방식으로 가격을 산정하는 공동주택은 감사범위에서 제외하였다.

3. 감사실시 과정 및 결과 처리

감사원은 국토교통부의 부동산 가격공시제도 정책자료와 매뉴얼, 연구논문, 언론 보도, 국회 논의사항 등을 수집·분석하는 한편, 한국감정원, 한국감정평가협회 및 감정평가법인, 지방자치단체 업무 담당자, 대학 관련학과 교수 등 현장의 다양한 의견을 청취하였으며, 이를 바탕으로 감사인원 8명을 투입하여 2019. 11. 13.부터 같은 해 12. 3.까지 실지감사를 실시하였다.

분야별 주요 중점에 대해서는 “표준부동산 분야”의 경우 표준부동산 표본수와 분포의 적정성과 관련하여 연구용역(국토연구원 수행)을 실시하였고, 그 결과를 감사에 활용하였다.

다음으로 “개별부동산 분야”에서는 부동산종합공부시스템상의 공시자료를 토지대장, 토지이용계획확인서 등 관련 자료와 비교·분석하는 방법으로 개별부동산의 가격 산정 과정이 적정한지 등을 점검하였고, 일부 지방자치단체를 표본으로 선정하여 현장점검을 실시하였다.

이와 같은 감사과정을 거쳐 지적된 사항과 관련하여 감사원은 국토교통부의 의견 수렴 및 이견 조정을 위해 2019. 12. 11. 국토교통부 주택토지실장 등이 참석한 가운데 감사마감회의를 실시하여 감사중점별 감사결과를 논의하였고, 해당 기관에 질문서를 발부하여 업무처리 경위·향후 처리대책 등에 대한 답변서를 받는 등 주요 지적사항에 대해 심도 있는 의견을 교환하였다.

이후 감사마감회의에서 제시된 의견 등을 포함하여 지적사항에 대한 내부 검토를 거쳐 2020. 4. 23. 감사위원회회의의 의결로 감사결과를 최종 확정하였다.

II. 감사대상 업무 현황 및 실태⁴⁾

【 범 례 】

이하 다음의 약칭을 사용한다.

[기관명]

- 국토교통부: 국토부
- 시·군·구(청장): 지자체(장)

[법령명]

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」: 부동산공시법

1. 부동산 가격공시제도 개요

가. 부동산 가격공시제도의 기본 개념

부동산 가격공시제도는 국가(국토부)와 지자체가 부동산의 적정한 가격형성을 유도하고, 각종 조세·부담금의 부과기준을 설정하는 등 다양한 행정목적으로 활용하기 위해 부동산의 적정가격을 공시하는 제도로 부동산공시법에 따라 [표 4]와 같이 매년 1. 1.을 기준으로 전국의 토지와 주택가격을 공시하고 있다.

[표 4] 부동산 가격공시 현황

구분	조사대상	주체(대행)	공시시점	도입시기
토지	표준지(50만 필지)	국가(감정평가사)	매년 2월 중	1989년
	개별토지(3,303만 필지)	지자체	매년 5. 31.	
단독주택	표준주택(22만 호)	국가(한국감정원)	매년 1월 중	2005년
	개별주택(396만 호)	지자체	매년 4. 30.	
공동주택	공동주택(1,339만 호)	국가(한국감정원)	매년 4. 30.	

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

4) 이 부분은 감사결과 지적된 문제점의 종합적 이해를 돕기 위해 감사대상 업무의 현황을 기술한 것으로, 감사대상 기관이 제출한 자료를 바탕으로 작성되었으며 현장조사 등 감사의 방법으로 검증한 내용이 아님

공시대상이 되는 부동산의 적정가격이란 부동산공시법 제2조에 따라 토지, 주택 등이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어질 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 실제 거래되는 가격(실거래가)과는 구별되는 개념이다.

한편 모든 부동산에 대해 적정가격을 조사 및 평가·산정하는 것은 많은 인력, 예산, 시간이 소요되어 현실적으로 불가능하므로 인근 부동산과 유사한 조건을 가진 표준부동산(표준지, 표준주택)⁵⁾을 선정하여 적정가격을 평가·산정하고, 이를 기초로 개별부동산(개별토지, 개별주택)의 특성을 고려하여 적정가격을 산정하는 표준-개별 대량산정방식을 채택하고 있으며, 공동주택의 경우에만 전수조사하여 가격을 공시하고 있다.

표준부동산에 대해서는 국토부가 적정가격을 평가·산정하여 공시하는데 실제 평가·산정업무는 감정평가업자(표준지)와 한국감정원(표준주택)에 위탁하여 수행하고 있으며, 개별부동산은 지자체가 공시업무를 담당하고 있다.

나. 부동산 가격공시 절차

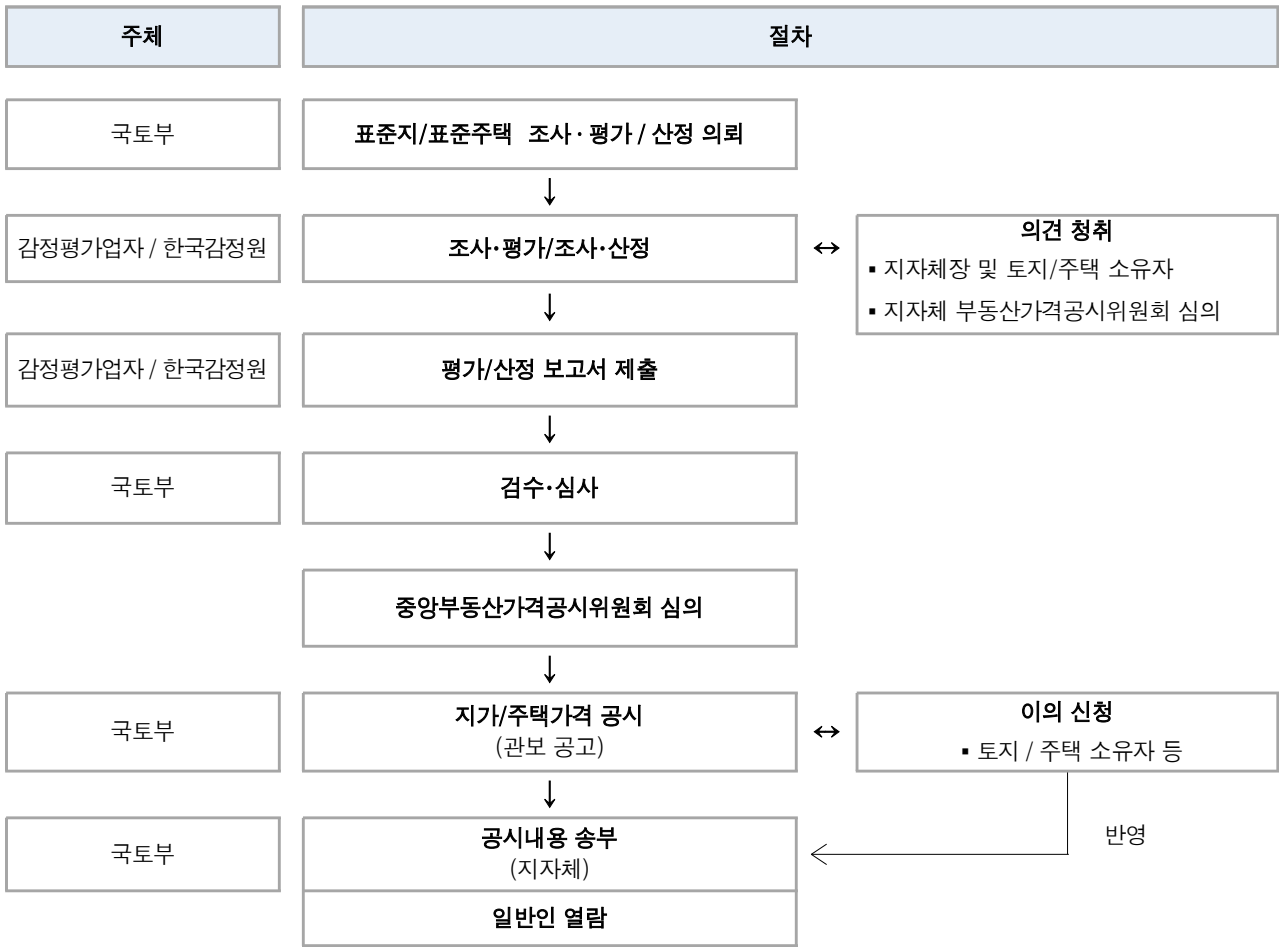
1) 표준부동산(표준지, 표준주택)의 가격공시 절차

국토부는 매년 1. 1.을 기준으로 전국에 일정 토지(50만 필지)와 단독주택(22만 호)을 각각 표준지와 표준주택으로 선정하고, 이들 표준부동산의 가격⁶⁾을 [그림 1]과 같이 감정평가업자(표준지) 및 한국감정원(단독주택)이 조사·평가(산정)하게 한 후 중앙부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 공시하고 있다.

5) 토지의 경우 전체의 1.5%(50만 필지), 주택의 경우 전체의 5.6%(22만 호)를 표준부동산으로 선정

6) 토지의 경우 단위면적(m²)당 가격

[그림 1] 표준지 및 표준주택 가격공시 절차



자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

표준부동산은 개별부동산의 가격산정 등에 효율적으로 활용할 수 있도록 해당 지역의 평균적인 가격수준 및 그 변화를 나타낼 수 있는 부동산을 선정하는데 토지의 경우 대상 지역의 지가수준이나 이용상황, 형상·면적 등이 표준지 선정 기준이 되며, 단독주택의 경우 용도지역, 건물구조별로 대표성 있는 주택을 표준주택으로 선정하고 있다.

국토부는 표준지의 적정가격 조사·평가를 감정평가업자에게, 표준주택은 한국감정원에 각각 의뢰하며, 의뢰를 받은 감정평가업자 또는 한국감정원은 표준부동산의 적정가격을 조사·평가(산정)하고 결과보고서를 국토부에 제출한다.

감정평가업자 또는 한국감정원이 표준부동산에 대한 평가·산정 보고서를 제출할 때에는 표준부동산 가격에 대해 미리 소유자 및 해당 지자체의 의견을 들어야 하며, 지자체는 지자체 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 한다.

국토부는 제출된 보고서를 접수·심사한 후 [표 5]와 같이 부동산공시법 제 24조에 따라 구성된 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 표준부동산 가격을 공시하며, 공시가격에 이의가 있는 사람은 공시일로부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있고, 국토부는 이의신청 내용을 심사하여 이의신청이 타당하면 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 표준부동산 가격을 조정·공시한다.

[표 5] 중앙부동산가격공시위원회 개요

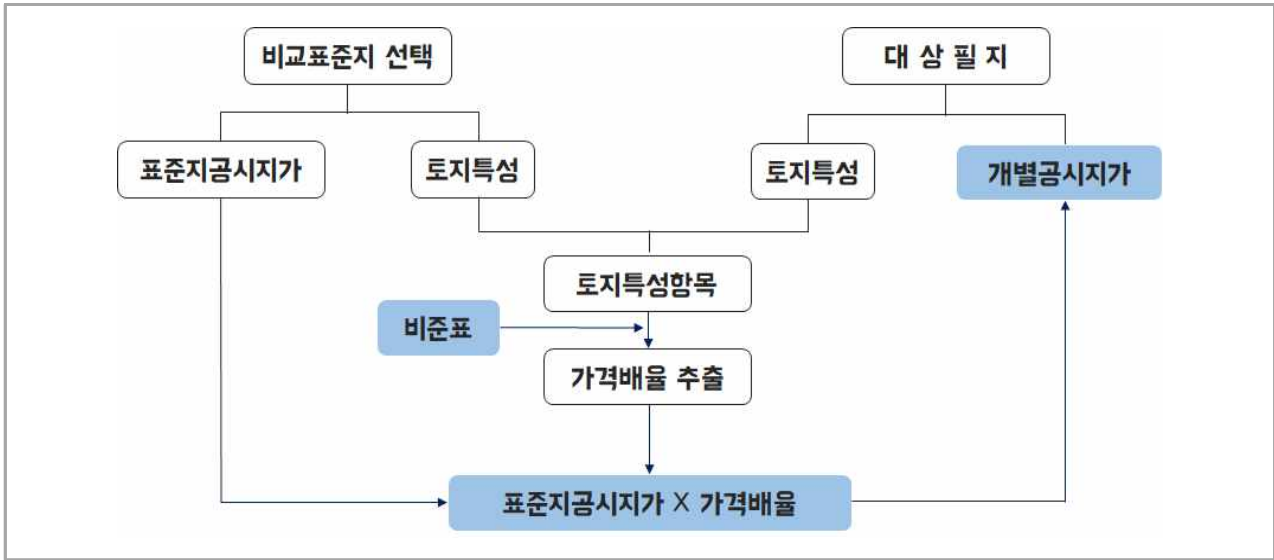
구분	내용
법적 근거	▪ 부동산공시법 제24조
구성	▪ 20명 이내(국토부 제1차관이 위원장)
자격	▪ 기획재정부, 행정안전부, 농림축산식품부, 국토부장관이 지명하는 공무원 1명 ▪ 대학교수, 판사·검사·변호사 및 감정평가사 ▪ 부동산 가격공시 또는 감정평가 관련 분야의 연구실무 경험이 있는자
심의사항	▪ 부동산 가격공시 관계 법령의 제·개정에 관한 사항 중 국토부장관이 부의하는 사항 ▪ 표준지 및 표준주택의 선정 및 관리지침에 관한 사항 ▪ 공동주택 가격 조사 및 산정지침에 관한 사항 ▪ 표준지공시지가, 표준주택가격, 공동주택가격 공시 및 이의신청에 관한 사항 등

자료: 부동산공시법 제24조

2) 개별부동산(토지, 단독주택)의 가격공시 절차

개별부동산 가격은 관할 지자체에서 결정·공시하는데, 토지(개별토지)의 경우 [그림 2]와 같이 이미 가격을 알고 있는 표준지(비교 표준지)의 가격을 기초로 산정하며, 주택의 경우에도 동일한 방식으로 개별주택의 가격을 산정한다.

[그림 2] 개별공시지가 산정방식



자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

구체적인 개별부동산 가격은 [표 6]과 같이 개별부동산이 가진 특성에 따라 표준부동산 가격에 일정한 가격배율(7)을 곱하여 산정하는 비교방식으로 결정된다.

[표 6] 개별부동산의 특성항목

개별공시지가의 토지특성항목	개별주택가격의 주택특성항목	
	토지특성	건물특성
① 지목, ② 면적, ③ 용도지역, ④ 용도지구, ⑤ 기타제한(구역 등), ⑥ 도시계획시설, ⑦ 농지구분, ⑧ 비옥도, ⑨ 경지정리, ⑩ 임야, ⑪ 토지이용상황, ⑫ 고저, ⑬ 형상, ⑭ 방위, ⑮ 도로접면, ⑯ 도로거리, ⑰ 철도/고속도로 등, ⑱ 폐기물/수질오염 등	① 용도지역, ② 용도지구, ③ 기타제한, ④ 도시계획시설, ⑤ 토지용도구분, ⑥ 고저, ⑦ 형상, ⑧ 방위, ⑨ 도로접면, ⑩ 철도 등 거리, ⑪ 폐기물 등 거리	① 건물구조, ② 지붕구조, ③ 경과연수, ④ 특수부대설비, ⑤ 옥탑, ⑥ 지하, ⑦ 부속건물, ⑧ 부속용도, ⑨ 필로티, ⑩ 디락

자료: 2019년 「개별공시지가 조사산정지침」 및 「개별주택가격 조사산정지침」 재구성

한편 개별부동산의 가격공시 절차도 표준부동산과 유사하게 [그림 3]과 같이 특성조사를 통해 가격을 산정한 후 검증 및 열람하는 과정을 거치며, 지자체 부동산가격공시위원회 심의 후 개별부동산의 가격이 결정·공시된다.

7) 국토부가 작성한 표준부동산과 가격 산정대상 개별부동산의 가격형성요인(토지: 용도지역, 고저, 도로접면 등, 주택: 건물구조, 경과연수 등)에 관한 표준적인 비교표(비준표)를 사용하여 산정

[그림 3] 개별공시지가 및 개별주택가격 공시절차

절차	내용
대상 부동산 특성조사	▪ 대상 부동산에 대한 공부조사, 도면조사, 현지조사 등
↓	
비교 표준부동산 선정	▪ 대상 부동산과 유사한 표준부동산을 비교 표준부동산으로 선정
↓	
특성 비교 및 가격배율 산출	▪ 비교 표준부동산과 조사대상 개별 부동산의 특성차이에 해당하는 가격배율 산출 (토지·주택가격비준표 사용)
↓	
지가 및 가격산정	▪ 비교 표준부동산 가격에 가격배율을 곱하여 지가 또는 주택가격 산정
↓	
검증 → 지가 열람 및 의견제출	▪ 산정가격에 대하여 감정평가업자 또는 한국감정원의 검증을 받은 후 열람 실시
↓	
검증 → 지자체 부동산 가격공시위원회 심의	
↓	
결정·공시	▪ 지자체가 결정하여 공시
↓	
이의 신청	▪ 이의가 있는 사람은 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 이의신청
↓	
검증 → 이의 신청 처리	▪ 이의신청기간 만료일로부터 30일 이내에 심사하여 그 결과를 신청인에게 통지

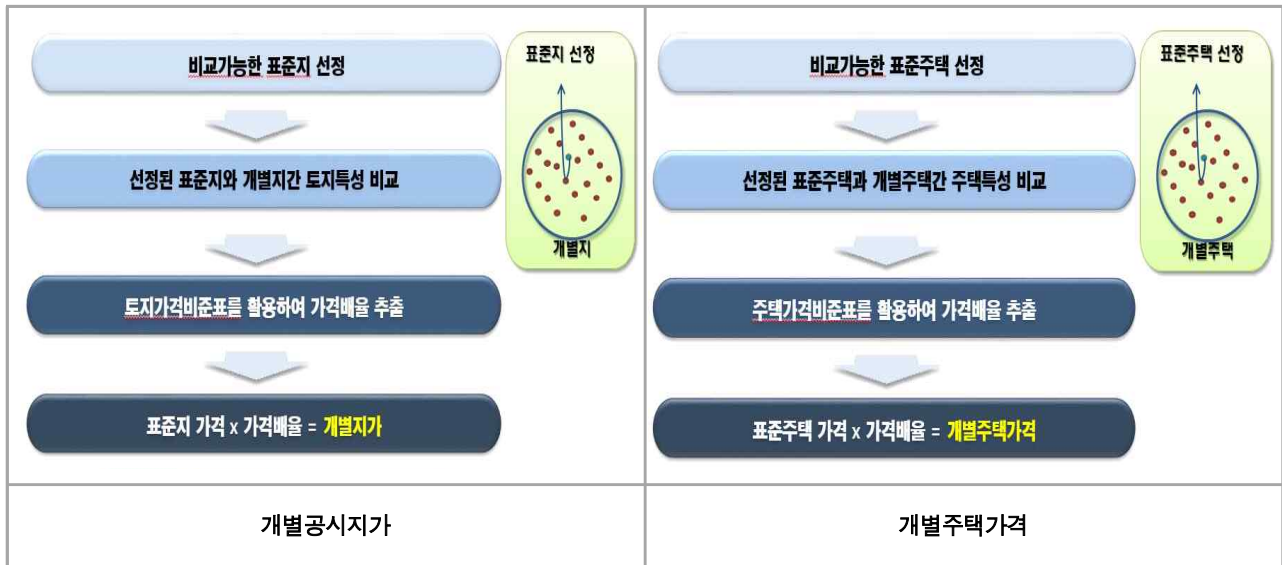
자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

개별공시지가는 [그림 4]와 같이 비교 표준지를 선정하고 해당 개별토지의 특성과 비교하여 토지가격비준표⁸⁾에 나와 있는 토지특성 차이에 따른 가격배율을 표준지공시지가에 곱하여 산정하며, 개별주택가격도 마찬가지로 표준주택가격을 기준으로 개별주택과 비교 표준주택의 특성을 비교하여 주택가격비준표⁹⁾상의 주택특성 차이에 따른 가격배율을 표준주택가격에 곱하여 산정한다.

8) 표준지와 산정대상 개별토지의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표

9) 표준주택과 산정대상 개별주택의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표

[그림 4] 개별공시지가 및 개별주택가격 산정방법



자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

이와 같이 산정된 개별공시지가와 개별주택가격은 감정평가업자 또는 한국감정원의 검증을 받아 부동산 소유자 등에게 열람하게 하여 의견을 수렴한 후 관할 지자체 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지자체가 결정·공시한다.

3) 공동주택의 가격공시

공동주택의 가격공시는 [표 7]과 같이 「주택법」 제2조 제3호에 따른 아파트, 연립주택 및 다세대주택을 대상으로 실시하는데, 공동주택은 토지 및 단독주택이 표준-개별 대량산정방식을 사용하는 것과 달리 전수조사를 통해 적정가격을 산정한다.

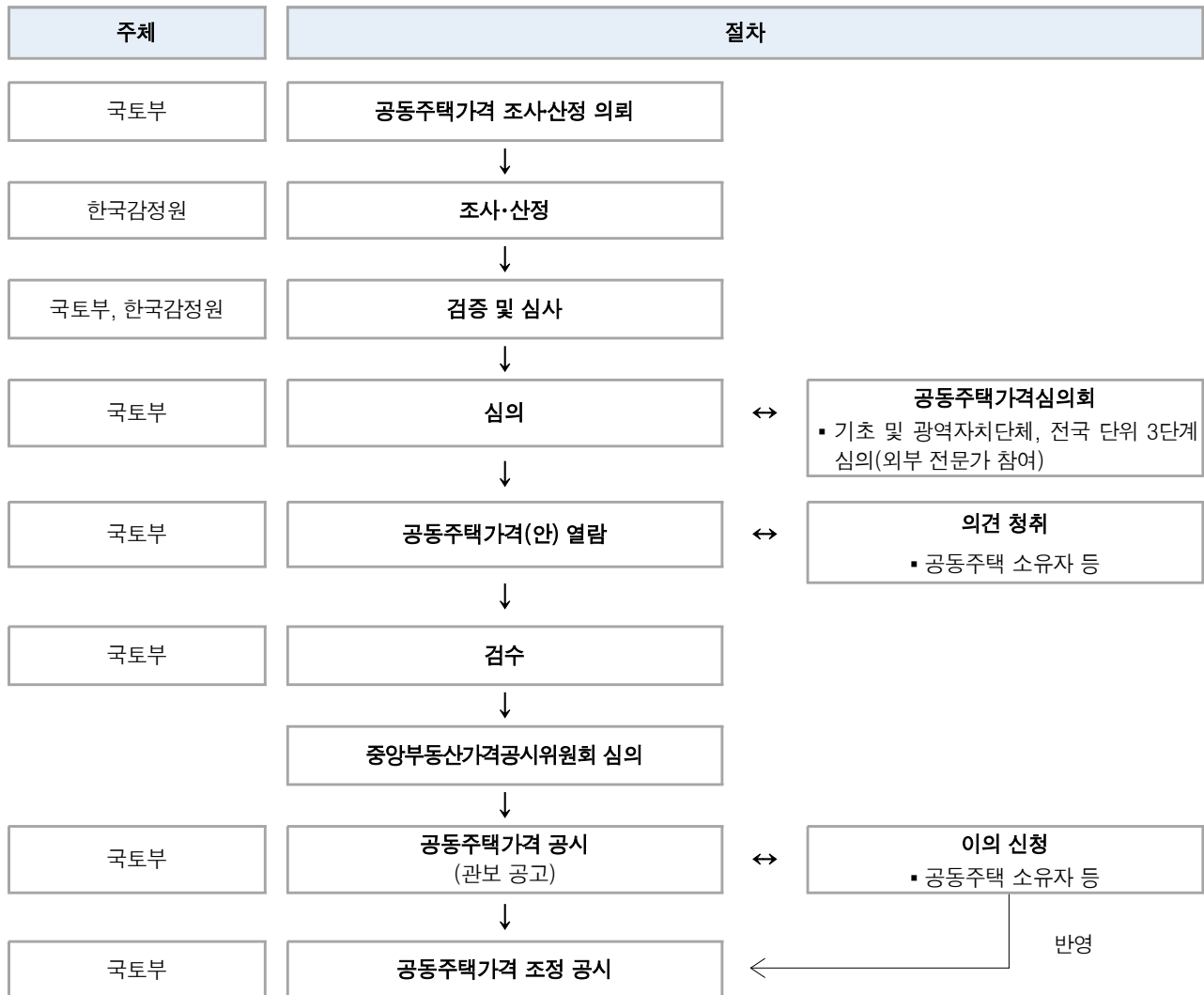
[표 7] 공동주택 가격공시 대상이 되는 공동주택의 종류

구분	내용
아파트	▪ 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택
연립주택	▪ 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
다세대주택	▪ 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택

자료: 「주택법」 제2조 제3호

국토부는 [그림 5]와 같이 매년 1. 1.을 기준으로 공동주택의 적정가격을 공시하는데 구체적인 적정가격 조사·산정업무는 한국감정원에 의뢰하며, 한국감정원은 공동주택의 가격을 조사·산정하여 그 결과보고서를 국토부에 제출한다.

[그림 5] 공동주택 가격공시 절차



자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

이후 국토부는 공동주택가격에 대한 검증 및 공동주택가격심의회의 심의, 이해관계인의 의견청취 절차를 거친 후 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공동주택가격을 공시하고, 공시된 가격에 대한 이의신청 절차를 거쳐 공동주택 공시가격을 최종 확정한다.

2. 부동산 가격공시제도 개선을 위한 정부의 노력과 성과

가. 부동산 가격공시제도 도입 배경

과거 토지가격 공시제도는 국토부(구 건설부)의 「국토이용관리법」에 의한 기준지가, 행정안전부(구 내무부)의 「지방세법」에 의한 과세시가표준액, 국세청의 기준시가, 기획재정부(구 재무부)의 「감정평가에 관한 법률」에 의한 감정시가 등으로 각 부처의 사용목적과 기능에 따라 다양한 형태로 운영되고 있었다.

이와 같이 전국의 토지가격이 각각 다른 기준에 의하여 조사·평가됨으로써 상호 간에 연계성이 결여되어 객관적인 가격수준을 제시하지 못함에 따라 정부에서 사용하는 토지가격에 대한 국민의 불신이 컸으며, 토지가격 조사·평가를 사용목적에 따라 부처별로 시행함에 따라 소요인력 및 예산이 중복 집행되어 행정적·재정적 낭비를 초래하였다.

이에 따라 정부는 토지가격 체계의 다원화에 따른 낭비 요인을 제거하고, 공적 지가의 공신력을 제고하기 위해 1989. 4. 1. 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(현 부동산공시법)을 제정하여 다양한 토지가격 공시제도를 공시지가로 일원화하였다.

그러나 공시지가를 도입한 후에도 건물평가는 활용목적과 담당기관에 따라 여전히 다르게 조사·산정되고 있었는데, 국세청은 양도소득세 부과를 목적으로 건물신축단가에 기초하여 ‘기준시가’를 산정하였고, 행정안전부에서는 재산세 부과를 위해 기준시가와 유사한 방식으로 ‘시가표준액’을 산정하고 있었다.

이와 같이 건물신축단가를 기초로 건물가치를 평가하는 방식은 실제 시장가격 수준을 제대로 반영하지 못하고 인근 부동산과의 가격균형도 이루어지지 않았을

뿐만 아니라 통상적으로 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장상황에서 토지와 건물을 상이한 방식¹⁰⁾으로 각각 평가함으로써 시장가격과 크게 괴리된 평가가격이 도출되었고, 이는 결국 과세에 불평등을 초래하는 원인이 되었다.

이에 정부는 2005년 1월 토지와 건물을 통합 평가하는 방식으로 건물 평가체계를 개편하고, 주택 가격공시제도를 도입¹¹⁾하였다.

나. 정부의 부동산 공시가격 제도개선 노력

1) 개별부동산 산정가격에 대한 검증절차 도입

정부는 개별공시지가의 적정성을 제고하기 위하여 1996년 부동산공시법¹²⁾을 개정하여 지자체가 조사·산정한 개별토지가격에 대해 감정평가업자가 검증하는 절차를 도입하였다.

개별공시지가에 대한 검증업무는 [표 8]과 같이 구분되는데, 지자체가 산정한 지가에 대하여 감정평가업자가 토지특성조사 등의 적정성, 인근지가 등과의 균형 등을 종합적으로 검토하고 적정한 가격을 제시하는 것으로 검증의 실효성을 제고하기 위해 산정된 지가에 대한 토지특성조사나 비교 표준지 선정과정에서의 착오를 바로잡고 지가균형성을 검토하여 지가를 조정할 수 있도록 하였다.

[표 8] 개별공시지가 검증의 종류

구분	주요 내용
산정지가 검증	지자체가 조사산정한 지가에 대하여 지가현황도면 등을 기준으로 개별공시지가 산정대상 필지에 대해 실시(검증생략 필지는 제외)
의견제출지가 검증	감정평가사의 검증을 거친 지가에 대하여 토지소유자 등이 지가열람 기간 중에 의견을 제출할 경우 현지조사 등을 통해 실시
이의신청지가 검증	지자체가 개별공시지가를 결정·공시(매년 5. 31.)한 이후 토지소유자 등이 이의를 제기할 경우 현지조사 등을 통해 실시

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

10) 토지의 경우 거래사례 비교방식을 주로 사용하는 반면, 건물은 원가방식을 사용

11) 부동산공시법에는 비주거용 건물에 대해서도 가격공시제도가 규정되어 있으나 현재까지 운용하고 있지 않음

12) 당시 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」

토지와 마찬가지로 주택의 경우에도 가격검증절차가 도입되었는데, 개별주택가격의 검증은 2005년 부동산공시법 개정으로 주택가격 공시제도 도입과 함께 검증절차가 마련되었으며, 개별주택가격 검증과정에서 한국감정원이 비교 표준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격비준표 적용 등의 타당성, 인근주택가격 등과의 균형, 기타 주택가격의 변동 현황 등을 종합적으로 검토하고 적정한 가격을 제시한다.

공동주택가격의 경우 한국감정원이 전수조사를 통해 적정가격을 산정하고, 가격의 적정성을 제고하기 위해 가격검증과 가격심의회의 심의 절차를 거치는데, 검증은 한국감정원의 조사자 간, 지사 내, 지사 간 상호 비교·검토를 통하여 자체적으로 검증하는 절차이며, 가격심의회는 시·군·구 단위, 시·도 단위, 전국 단위로 가격심의회를 구성하여 공동주택가격 수준, 전년 및 인근 공동주택가격과의 균형 등 가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항에 대하여 검토하고 적정가격을 제시한다.

2) 부동산 가격정보체계 전산화

① 공시가격정보 데이터베이스 구축

1990년부터 표준지공시지가 및 토지특성 정보를 데이터베이스로 관리(한국감정원 운영)하고 있으며, 1991년부터는 개별토지 3,300만여 필지에 대한 개별공시지가 자료와 지목, 토지이용상황, 공적 규제사항 등 23개 항목의 토지특성 정보도 전산에 입력하여 관리하고 있다. 이렇게 전산화된 지가정보는 지역별 지가수준, 용도지역별 지가수준, 토지규모별 지가수준, 토지이용상황 등의 파악과 지가변동률 표본지 선정을 위한 기초자료 조사 등에 다양하게 활용되고 있으며,

토지정책 수립이나 과세의 기초자료로 관계기관에 제공되고 있다.

주택의 경우에도 단독 및 공동주택의 가격정보 외에 주택특성에 관한 정보, 건축물관리대장 및 토지대장 관련 정보 등 주택과 관련된 각종 정보를 데이터베이스로 구축·관리함으로써 주택공시가격의 신뢰성 및 객관성 향상을 도모하고 조세정책 수립에 활용함은 물론 주택통계 및 실거래가액 검증 등 정부 부동산정책 수립에 필요한 주택분야의 다양한 정보를 제공하고 있다.

② 개별부동산 가격관리 자동화

정부는 개별공시지가 산정 과정에서 매년 많은 인력과 경비가 소요됨에 따라 효율적인 가격 산정을 도모하고, 조사된 토지특성 자료를 효과적으로 관리·이용하기 위해 1994년 “개별공시지가 자동산정 프로그램”을 개발하여 지자체 등에 보급하였다. 위 프로그램은 조사대상 개별토지와 비교 표준지의 특성 차이를 분석한 후 비준표의 가격배율을 추출하여 개별토지가격을 자동으로 산정할 수 있도록 구성되어 있어 이를 통해 개별공시지가 조사작업에 소요되는 예산·인력을 절감하고, 신속·정확한 지가 산정이 가능하도록 지원하고 있다.

매년 공시대상 개별토지의 가격 및 23개 토지특성 정보를 지자체별로 전산 입력하고 이를 통합·관리함으로써 지역별·용도지역별·토지규모별 지가수준 및 토지이용상황 등을 분석하여 토지정책 수행에 활용하고 있을 뿐만 아니라, 종합부동산세·양도소득세 등 국세와 지방세의 과세 기초자료로 활용할 수 있도록 관계기관(행정안전부, 국세청)에 제공하고 있다. 2006년부터는 위 산정 프로그램을 “한국토지정보시스템”(KLIS)으로 변경하였으며, 2017년부터는 “부동산종합공부시스템”(KRAS)으로 통합운영하고 있다.

한편 정부는 지자체가 개별주택가격을 보다 효율적으로 정확히 산정할 수 있도록 하기 위해 2005년부터 “개별주택가격자동산정 프로그램”을 개발·보급하였으며, 이를 통해 가격산정은 물론 주택특성관리, 가격 검증 및 이의신청관리, 통계관리 등을 지원하고 있다. 현재는 토지와 마찬가지로 “부동산종합공부시스템”(KRAS)으로 통합하여 운영하고 있다.

3) 공시지가 전산정보의 대국민 서비스 실시

정부는 “부동산공시가격알리미(<http://www.realtyprice.kr>)”를 통해 전국 토지와 주택의 공시가격에 대한 열람이 연중 가능하도록 하였으며, 토지소유자의 의견제출 및 이의신청 접수도 온라인상에서 가능하도록 지원하고 있다.

또한 일반국민은 “일사편리(<http://www.kras.go.kr>)”를 이용하여 각 지자체에서 제공하는 개별공시지가를 열람할 수 있고 통합민원·무인발급시스템을 이용하여 온라인으로 민원서류를 발급받을 수도 있다.

다. 부동산 가격공시제도 도입의 성과

공시지가제도는 전국의 조사대상 토지 및 국공유지 중 잡종재산인 토지의 가격을 통일된 기준에 따라 개별필지를 조사하여 하나의 공시지가로 통일함으로써 여러 기관¹³⁾에서 수행하던 공적 지가체계를 일원화하였으며, 개별필지에 대한 조사·평가·검증에 감정평가사가 직접 참여함에 따라 적정한 가격평가로 공적 지가의 신뢰성이 제고되었다.

또한 과거에는 지역 간, 지목 간 및 필지 간의 과세 불균형으로 조세부담의 불형평성이 초래되었으나 공시지가제도의 도입으로 보다 공평한 과세가 가능해

13) 국토부 기준지가, 행정안전부 과세시가표준액, 국세청 기준시가, 기획재정부 감정시가 등

졌으며, 공시지가가 양도소득세·증여세·상속세 등의 부과 기준시가 및 종합토지세의 산정기준으로 적용됨에 따라 토지로부터 얻는 불로소득에 대한 환수기능이 대폭 강화되어 과세의 불균형을 완화하였다.

한편 공시지가제도를 통해 매년 전국의 토지가격을 하나의 가격으로 공시함으로써 다양한 공적지가 운영에 따른 공신력 저하로 인해 시행하기 어려웠던 개발이익환수제, 택지초과소유부담금제, 토지초과이득세제 등 토지공개념제도의 효율적인 시행이 가능하게 되었고 토지투기행위의 근절과 지가 안정에 기여하였다.

공시지가제도 도입과 함께 지가 전산망이 구축되어 표준지공시지가 및 개별공시지가를 비롯한 공적 규제사항, 토지이용사항 등 중요한 토지특성정보를 전산으로 입력하여 토지에 관한 다양한 정보를 정확히 파악하고 축적 관리함으로써 효율적인 토지관리와 각종 토지정책 수립의 기초자료로 유용하게 활용할 수 있게 되었다. 이와 더불어 보상평가 선례 등 감정평가와 관련된 기존 개별사례를 정보화하여 이를 평가업계뿐만 아니라 일반국민도 공동으로 활용할 수 있도록 함으로써 감정평가의 객관성과 공정성이 제고되도록 하였다.

한편 주택의 경우 토지와 건물은 현실에서 일체로 거래되고 있지만 과거에는 토지와 건물을 구분하여 과표를 산정하는 방식이어서 실제 가격과 차이가 컸으나, 주택가격 공시제도의 도입을 계기로 이러한 가격 차이를 크게 줄였으며, 이로 인해 납세자의 세부담 형평성을 제고할 수 있게 되었다.

또한 건물에 대한 과표산정 시 적용되었던 항목과 적용지수의 타당성에 대한 문제점이 주택가격 공시제도의 도입을 계기로 종합적으로 검토되고, 계량적인 분석방법을 통하여 보다 객관적으로 적정가격을 산정할 수 있게 되었으며,

다원화되어 있던 부동산 과표산정시스템을 통합함으로써 제도운용의 효율화를 도모하는 등 주택 과표산정의 정확성을 높여 주택공시가격에 대한 국민들의 신뢰성이 향상되었다.

3. 부동산 가격공시 관련 법령

부동산 가격공시에 관한 법령은 [그림 6]과 같이 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 같은 법 시행령과 시행규칙을 중심으로, 토지와 주택에 관한 세부규정으로 구성되는데, 토지(표준지 및 개별공시지가)의 경우 「표준지의 선정 및 관리지침」, 「표준지공시지가 조사·평가 기준」, 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」, 「지가현황도면의 작성 및 활용지침」이 있고, 단독주택(표준 및 개별주택가격)에 관하여는 「표준주택의 선정 및 관리지침」, 「표준주택가격 조사·산정 기준」, 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」, 「주택가격현황도면의 작성 및 활용지침」이 있으며, 공동주택(공동주택가격)의 경우 「공동주택가격 조사·산정 기준」이 있다.

[그림 6] 부동산 가격공시제도 관련 주요 법령 구성도



자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

부동산공시법은 [표 9]와 같이 1989. 4. 1. 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」로 제정된 후 총 17차례에 걸쳐 개정되어 현재에 이르고 있다.

2005. 1. 4. 개정 시 주택가격 공시제도가 도입되면서 법령의 명칭도 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경되었으며, 2016. 1. 19.에는 부동산 가격 공시에 대한 부분과 감정평가에 대한 부분으로 나누어 감정평가에 관한 부분을 별도의 법률로 분리·제정하면서 법령의 명칭도 부동산공시법으로 변경되었다.

[표 9] 부동산공시법 제·개정 주요 내용

연혁	주요 개정사항
제정 (1989. 4. 1.)	<ul style="list-style-type: none"> · 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」 제정 · 다원화되어 있는 토지평가제도를 지가 공시제도로 일원화 · 토지평가사와 공인감정사로 이원화되어 있는 감정평가자격을 감정평가사로 일원화
개정 (1995. 12. 29.)	<ul style="list-style-type: none"> · 개별공시지가 공시의 법적 근거 마련 · 개별공시지가 산정 시 감정평가업자가 검증
개정 (2000. 1. 28.)	<ul style="list-style-type: none"> · 분할·합병 등이 발생한 토지에 대한 개별공시지가 재산성 가능 · 감정평가정보체계 구축운영 근거 마련
개정 (2005. 1. 14.)	<ul style="list-style-type: none"> · 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경 · 주택에 대한 토지·건물 통합 과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편에 따라 주택가격 (표준주택가격, 개별주택가격, 공동주택가격) 공시제도 도입
개정 (2013. 8. 6.)	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산 가격정보 등의 조사·관리 근거를 마련 · 감정평가에 대한 타당성 조사 근거를 마련하는 등 감정평가 제도 정비 · 표준주택 조사·평가에 단수(單數)평가제를 도입하여 부동산 가격공시업무의 효율화
개정 (2016. 1. 19.)	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산 가격공시 부분과 감정평가사의 업무 관련 부분으로 분리하여 부동산공시법과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 제·개정 · 표준지 조사·평가에 단수(單數)평가제를 일부 도입 · 표준주택가격 조사·산정 및 개별주택가격 검증 업무를 한국감정원에 의뢰하도록 함 · 비주거용 가격공시제도를 규정(현재까지 미도입)

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

4. 부동산 공시가격 활용 현황

현재 부동산 공시가격은 [표 10]과 같이 기초연금, 기초생활보장 등의 복지 분야, 각종 부담금 산정기준, 정부정책에 따른 행정목적, 재산세·종합부동산세 등 조세 및 공적·사적평가 등 부동산 평가와 같은 총 63가지의 목적에 따라 활용되고 있다.

[표 10] 부동산 공시가격 활용 현황

구분	항목
복지(10)	기초생활보장 대상자 판단기준, 기초연금 대상자 판단기준, 취업 후 학자금 장기상환 대상자 판단기준, 장애인 연금 수급대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 건강보험료 피부양자 자격 인정기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 교육비 지원대상 선정, 공공주택 입주자 자격 판단 등
부담금(4)	개발부담금 부과액, 재건축부담금 부과액, 농지보전부담금 부과액, 개발제한구역 보전 부담금 산정
행정 목적(21)	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 초지 조성 시 국공유지 대부료 산정, 공직자 재산 공개 기준, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정 기준, 실거래신고가격 검증, 국부 추계(국민대차대조표), 공시사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입기준, 농업기반시설 목적외 사용 경비, 공공시행자 택지 활용 시 비용정산 기준, 농지전용심사 기준, 전용허가받지 않은 농지의 벌금산정, 과태료·벌금부과기준, 사전채무조정, 주택자금 소득공제, 청약가점제 무주택자 분류, 허가구역 내 토지거래허가기준, 지방공기업 중요자산 결정기준
조세(8)	재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세, 증여세, 등록면허세 과세기준, 농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준
부동산 평가(20)	(표준지공시지가 활용) 보상평가, 경매평가, 담보평가, 국공유지 매각평가, 개발제한구역 토지매수가 산정, 중요자산취득 및 처분 판단기준, 매수대상토지의 판정기준, 선매 및 불허처분 토지매수가격 산정, 장기미 집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정, 도로 매수청구 시 매수예상가격, 하천구역토지의 매수청구가격, 일반거래지표, 사회복지·공익 법인 등의 기본 재산의 처분, 산지매수평가, 현물출자 자본금 산정기준 (개별공시지가 활용) 농지의 처분명령 및 매수청구, 사학기관·기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 공동주택 분양가격 산정, 산업기술혁신사업비 산정기준

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

대표적인 복지급여인 기초생활보장의 경우 「국민기초생활 보장법」 제6조의3 제2항 및 같은 법 시행령 제5조의3에 따라 기초생활보장 대상자 여부를 판단할 때 소득인정액(소득평가액과 재산의 소득환산액의 합계)을 사용하는데 토지·주택은

공시가격을 활용하여 소득환산액을 산정하고 있으며, 개발부담금의 경우 「개발이익 환수에 관한 법률」 제8조 및 제10조에 따라 개발이익(정상 지가상승분을 제외한 개시시점 지가와 종료시점 지가의 차이)을 산정할 때 공시가격을 활용하고 있다.

또한 부동산의 공시가격은 재산세, 종합부동산세 등의 과세기준 등으로 활용되는데, 재산세¹⁴⁾의 경우 「지방세법」 제4조 및 제110조에 따라 토지·주택의 시가표준액 산정 시 공시가격을 활용하며, 종합부동산세¹⁵⁾의 경우에도 「종합부동산세법」 제8조 및 제13조에 따라 종합부동산세 과세기준 및 과표기준으로 활용되고 있다.

5. 해외 주요국(미국, 일본, 독일)의 부동산 가격공시제도

가. 미국의 부동산 가격공시제도

미국에서는 주(州)헌법과 주법률에서 재산세 부과 등에 대한 원칙을 규정하고 있으며, 많은 주헌법은 재산의 가치에 비례해서 세금이 부과되어야 한다고 규정하고 있다.

재산세는 추정가치(the assessed value)¹⁶⁾를 기준으로 부과되는데, 감정평가사(appraiser)는 추정가치를 산정하는 업무를 담당하며, 공무원인 조세평가사(tax assessor)가 재산세 부과를 목적으로 부동산의 추정가치를 확정한다. 감정평가사는 주택에 대한 평가를 위해 통상적으로 동일한 지역에서 다른 주택의 매매가, 기존 건물을 허물고 새롭게 건물을 지을 경우의 재건축비용, 적정매매가 등을 조사하여 추정가치를 산정한다.

14) 재산세 과표=시가표준액×공정시장가액비율(2019년 기준 0.85)

15) 1세대 1주택의 경우 종합부동산세(주택) 과표=(인별 합산 가액-9억 원)×공정시장가액비율(2019년 기준 0.85)

16) 우리나라의 공시지가, 주택공시가격에 해당

재산의 추정가치가 재산세 부과에 기초자료로 제공되고 있지만 부동산의 가치를 어떤 방법으로, 어느 정도 자주 산정할 것인가에 대해서 하나의 원칙이 존재하는 우리나라와 달리 미국은 주마다 차이를 보이고 있다.

첫째, 주정부가 지자체정부(City, Town, County 등)의 부동산 가치평가에 관여하지 않으며 지자체정부도 부동산을 주기적으로 재평가할 의무가 없는 경우이다. 뉴욕주가 대표적인 사례인데 해당 주에서는 부동산에 대한 역사적 평가를 보유하고 있으며, 개별부동산의 가치에 대한 불복신청이 있는 경우에만 재평가가 실시된다.

둘째, 매매가 이루어진 경우에만 부동산에 대한 가치평가를 하고 매매가 이루어지기 전까지는 재평가를 금지하는 유형으로서 캘리포니아주가 대표적인데 부동산의 매매로 인한 등기 이전이 있기 전까지는 물가상승률만 반영하게 된다. 플로리다주에서도 매매에 의해서 재평가가 이루어지고, 매매가 이루어지기 전까지는 매년 3%의 한도 내에서 재평가금액이 상승하도록 규정하고 있다.

셋째, 평가가격이 시장가격을 밀접하게 반영하도록 평가를 빈번하게 하고 있는 경우로서 텍사스주, 코네티컷주 등이 속한다. 이는 우리나라와 가장 유사한 방식이며, 텍사스주에서는 적어도 3년마다 모든 재산에 대한 재평가를 하도록 규정하고 있으며, 코네티컷주에서는 5년마다 재평가하도록 규정하고 있다.

나. 일본의 부동산 가격공시제도

지가체계가 일원화된 우리와 달리 일본의 공적 부동산평가·공시제도는 지가공시와 지가조사, 과세를 위한 상속세평가 및 고정자산세평가 등 4종류가 있다.

지가공시는 토지감정위원회(국토교통성)가 매년 1회 표준지로 선정된 토지를

대상으로 감정평가사 2인의 평가를 기초로 산정한 정상가격을 공시하여 토지거래 가격의 지표를 제시해주고, 공공사업 용지의 취득가격 산정 기준으로 사용하고 있다.

지가조사는 도도부현(都道府縣)지사가 기준지를 선정하고 감정평가사의 감정 평가를 근거로 기준지의 정상가격을 판정하고 공시하는 제도로 지가조사와 지가 공시는 목적 및 평가방법 등이 동일하며 상호 보완적인 관계로, 가격평가 시점이 지가공시는 매년 1. 1.이 기준인 반면, 지가조사는 매년 7. 1.을 기준으로 한다는 점에서 차이가 있다.

상속세 등 과세평가액 산정과 관련된 토지의 가격은 당해 재산취득 시의 시가에 따른다고 되어 있으나, 납세자가 신고할 때 토지의 시가를 정확하게 파악하기 곤란하므로 납세자의 신고 편의와 과세의 공평을 도모한다는 관점에서 국세청장이 매매실례가격, 공시가격, 부동산감정사의 감정평가액, 시가에 정통한 자의 의견가격 등을 근거로 상속세 평가가격을 공표하고 있다.

한편 고정자산(토지, 주택 등)세의 경우 3년에 1번 재평가하게 되어 있으며, 시정촌(市町村)장이 총무성에서 정한 평가기준 및 방법에 따라 고정자산가격을 결정하도록 되어 있다. 시가지 토지의 경우 독자 평가를 하되, 그 밖의 지역에서는 표준택지와 비교하는 방식으로 평가액을 산출한다.

다. 독일의 부동산 가격공시제도

부동산 가격공시제도가 비교적 일찍 도입된 독일은 각종 부동산거래의 기준 및 공공용지의 취득에 따른 손실보상액 산정의 기준을 설정하기 위하여 1960년 「건축법」의 제정과 함께 기준지가 공시제도를 도입하였다.

독일의 공시지가제도는 1989년 토지공개념과 함께 도입된 우리나라의 가격 공시제도 내용과 유사하나 공시기관 및 산정절차 등에서 차이를 보인다.

첫째, 우리나라의 표준지공시지가에 해당하는 기준지가의 경우 우리나라는 2인 이상의 감정평가사가 이를 평가하도록 하고 있으나, 독일은 각 지역에 설치된 독립행정위원회 형식의 공시지가위원회가 이를 평가한다. 그리고 공시지가위원회의 위원에게 감정평가사의 자격이 반드시 필요하지는 않으며, 공시지가와 관련성이 있는 인사들이 참여한다.

둘째, 독일은 공시지가위원회가 제공하는 자료를 바탕으로 조세당국이 「가치평가법」(Bewertungsgesetz)에 따라 개별적으로 가격을 산정(개별공시지가의 형식)하여 조세를 부과하고 있는 반면, 우리나라의 경우 각 지자체가 표준지공시지가를 기반으로 하여 개별공시지가를 산정하고 이를 조세 및 부담금의 부과기준으로 이용하고 있다.

셋째, 독일은 각 지자체가 설치한 공시지가위원회(상급, 하급위원회)에서 표준지는 물론 개별토지에 대해서도 공시지가를 산정하나, 우리나라는 표준지와 개별토지의 공시지가 산정 업무를 각각 정부부처(국토부)와 지자체가 나누어 수행하고 있다.

Ⅲ. 감사결과

1. 감사결과 총괄

감사결과 [표 11]과 같이 표준부동산 분야 1건, 개별부동산 분야 4건 등 제도 및 운영에 개선이 필요한 총 5건의 위법·부당사항이 확인되었다.

[표 11] 분야별 지적사항

(단위: 건)

구분	계	주의	통보	통보(시정완료)
합계	5	2	1	2
표준부동산 분야	1	-	1	-
개별부동산 분야	4	2	-	2

이를 간략히 보면 다음과 같다.

가. 표준부동산 분야

- 국토부는 전국 부동산(토지, 주택)의 공시가격 산정을 위해 적절한 표준부동산 표본 수를 추정하는 과정에서 부동산 가격형성에 중요한 요소인 용도지역을 고려하지 않은 채 행정 구역만을 반영하고 있는데
 - 용도지역을 추가로 반영한 결과 개별부동산의 적절한 공시가격을 산정하기 위해서는 표준부동산의 표본 수 확대가 필요하며
 - 표본 수를 현재 수준으로 유지하더라도 주거지역의 표준부동산을 줄이고, 자연보전지역을 늘릴 필요가 있는 등 표준부동산 표본 수 규모 및 용도지역별 배분 방식의 개선 필요

나. 개별부동산 분야

- 토지특성, 용도지역 등 부동산 가격산정의 기초정보를 지자체 내의 서로 다른 부서가 각각 관리하면서도 정보의 연계나 상호검증 절차가 마련되어 있지 않아
 - 동일 지번의 개별토지와 개별주택 사이에 토지특성이 달리 적용되거나, 용도지역이 잘못 반영됨에 따라 개별부동산 가격의 왜곡은 물론 개별토지가격이 개별주택가격보다 높아지는 역전현상도 발생

- 일부 토지의 경우 부동산공시법에서 정한 공시지가 산정 제외대상이 아닌데도 공시지가를 정당한 사유 없이 산정하지 않음으로 인해 과거 공시지가를 기준으로 재산세 등을 부과하는 등 과세 형평성 저하
- 공시가격의 오류를 걸러내기 위한 검증절차가 있으나 필수검증 토지를 누락한 채 전년도 검증대상을 그대로 사용하거나 일부 기준만을 활용하여 검증대상을 선정함으로써 가격산정 오류를 수정할 기회를 일실하는 등 검증대상 선정과정의 개선 필요

이에 대하여 국토부장관에게 표준부동산 선정과 관련하여 용도지역을 반영하여 선정방식을 재설계하는 방안을 마련하는 한편, 개별부동산의 가격산정 과정에서 사용된 데이터의 정확성을 높이기 위한 개선방안을 마련하도록 통보하였다.

또한 국토부장관에게 지자체의 개별부동산 가격산정업무와 관련하여 정당한 사유 없이 공시가격을 산정하지 않거나 필수검증 대상 토지를 가격검증에서 누락하는 일이 없게 지도·감독을 철저히 하도록 주의요구하였다.

2. 분야별 실태와 문제점

가	표준부동산 분야
----------	-----------------

표준부동산 가격공시 현황

1. 표준부동산의 선정

국토부는 전국의 토지와 주택가격에 대한 전수조사를 하는 대신 [표 12]와 같이 매년 1. 1.을 기준으로 전국에 일정 토지(50만 필지)와 단독주택(22만 호)을 각각 표준지와 표준주택으로 선정하고, 이들 표준부동산에 대한 가격을 감정평가업자(토지) 또는 한국감정원(단독주택)으로 하여금 조사·평가(산정)하게 한 후 중앙부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 공시하고 있다.

[표 12] 표준부동산 현황(2019년)

구분	조사대상	조사·평가 주체(대행)	기준 시점
토지	표준지(50만 필지)	국가(감정평가업자)	매년 1. 1.
단독주택	표준주택(22만 호)	국가(한국감정원)	

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

표준부동산 선정원칙¹⁷⁾으로는 주로 대표성, 중용성, 안정성 등의 기준이 활용되는데 표준부동산은 해당 지역의 일반적이고 평균적인 부동산 가격수준과 그 변화를 잘 나타낼 수 있는 부동산(대표성)이면서 이용상황이나 주변환경, 용도지역, 건물구조 등에서 표준적인 부동산(중용성)으로 선정하게 된다.

또한 이용상태, 용도 등이 일시적이 아닌 일정기간 일관성을 유지할 수 있는 부동산(안정성)을 선정하여야 한다.

17) 「표준지의 선정 및 관리지침」(국토부 훈령) 제10조 및 「표준주택의 선정 및 관리지침」(국토부 훈령) 제10조

이렇게 선정된 표준부동산은 특별한 사유가 없는 한 교체하지 않지만 행정 구역의 개편, 도시계획사항의 변경, 토지나 주택의 이용상황 변경, 개발사업의 시행, 지번·지목 및 면적 등 지적사항의 변경 등과 같이 대상 부동산의 특성·요인이 변동되거나 그 밖의 사유로 표준부동산으로서의 역할을 할 수가 없는 경우에는 이를 교체하거나 삭제하고 적정 표준부동산을 새로 선정한다.

2. 표준지 현황

표준지 수는 [표 13]과 같이 1994년 30만 필지를 선정한 후, 1995년 45만 필지, 2003년 50만 필지로 증가하였으나, 2006년에 48만여 필지로 감소한 후 다시 2007년에 50만 필지로 증가하여 2019년 현재까지 동일하게 유지되고 있다.

[표 13] 표준지 수 변동 현황

(단위: 필지)

구분	1994년	1995년	2003년	2006년	2007년	2019년
필지 수	300,000	450,000	500,000	481,000	500,000	500,000

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

용도지역별 표준지 분포 현황을 보면 [표 14]와 같이 도시지역에 전체의 46.7%인 233,436필지, 도시지역 외 지역¹⁸⁾에서 전체의 53.3%인 266,564필지가 선정되었으며, 도시지역 내에서는 주거지역이 전체의 24.3%인 121,353필지로 가장 많고, 녹지지역, 상업지역, 공업지역 순으로 선정되었다.

[표 14] 용도지역별 표준지 분포 현황

(단위: 필지, %)

구분	계	도시지역					도시지역 외의 지역
		소계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2019년	500,000	233,436	121,353	33,622	7,284	71,177	266,564
(비율)	(100)	(46.7)	(24.3)	(6.7)	(1.5)	(14.2)	(53.3)

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

18) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 등에 따라 관리지역(보전관리, 생산관리, 계획관리), 농림지역, 자연환경보전지역으로 구분

한편 지역별 표준지 분포 현황(필지 수 대비 표준지 수의 비율)을 보면 [표 15]와 같이 전국 평균¹⁹⁾이 1.49%이고 수도권(서울, 인천 및 경기)은 평균 1.66%, 광역시(서울 제외)는 평균 2.49%이며 그 외에 도 지역(세종 포함)은 평균 1.36%이다.

[표 15] 지역별 표준지 분포 현황(2019년)

(단위: 필지, %)

구분	개별필지 수(A)	표준지 수(B)	비율(B/A)
계	33,531,209	500,000	1.49
서울	916,873	29,152	3.18
부산	710,729	18,040	2.54
대구	445,564	13,119	2.94
인천	635,635	11,794	1.86
광주	381,999	8,682	2.27
대전	226,681	6,712	2.96
울산	432,006	8,174	1.89
세종	184,295	2,262	1.23
경기	4,583,157	60,807	1.33
강원	2,615,770	31,271	1.20
충북	2,267,618	26,162	1.15
충남	3,574,785	41,595	1.16
전북	2,696,321	41,717	1.55
전남	4,926,358	63,923	1.30
경북	4,240,500	67,199	1.58
경남	4,132,786	59,561	1.44
제주	560,132	9,830	1.75

주: 개별필지 수에는 표준지 수를 포함

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

3. 표준주택 현황

표준주택 수는 [표 16]과 같이 2005년 13만여 호에서 2006년부터 20만 호로 확대한 이후 2011년부터 2016년까지는 19만 호로 다소 감소하였으나 2017년부터 3만 호를 추가하여 2019년 현재까지 매년 22만 호를 선정하고 있다.

19) 해당 표준지 수를 모두 더한 값을 해당 개별필지 수를 모두 더한 값으로 나누어 산정

[표 16] 표준주택 수 변동 현황

(단위: 호)

구분	2005년	2006년	2011년	2017년	2019년
호수	135,000	200,000	190,000	220,000	220,000

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

건물용도별 표준주택 분포 현황을 보면 단독주택이 73.17%인 160,965호, 다가구주택이 11.49%인 25,285호로 전체 표준주택의 84.66%이고 그 밖에 주상용 등 용도혼합 주택이 33,450호(15.20%), 다중주택²⁰⁾이 300호(0.14%)로 분포되어 있다.

용도지역별 분포 현황을 보면 [표 17]과 같이 도시지역에 전체의 64.6%인 142,116호, 도시지역 외의 지역에는 전체의 35.4%인 77,884호가 분포되어 있으며, 도시지역 내에서는 주거지역이 49.0%인 107,922호로 가장 큰 비중을 차지하고 있다.

[표 17] 용도지역별 표준주택 분포 현황

(단위: 호, %)

구분	계	도시지역					도시지역 외의 지역
		소계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2019년	220,000	142,116	107,922	15,345	1,767	17,082	77,884
(비율)	(100)	(64.6)	(49.0)	(7.0)	(0.8)	(7.8)	(35.4)

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

지역별 표준주택 분포 현황(총주택 수 대비 표준주택 수의 비율)은 [표 18]과 같이 전국 평균이 5.26%이고 수도권은 평균 5.47%, 광역시는 평균 5.25%이며 시·군을 포함한 도 지역은 평균 5.14%이다.

20) 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 단독주택으로 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 독립된 주거의 형태를 갖추지 않고 바닥면적의 합계가 330㎡ 이하, 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하인 주택

[표 18] 지역별 표준주택 분포 현황(2019년)

(단위: 호, %)

구분	개별주택 수(A)	표준주택 수(B)	비율(B/A)
계	4,183,235	220,000	5.26
서울	347,862	22,006	6.33
부산	223,039	12,433	5.57
대구	162,422	8,501	5.23
인천	108,445	5,595	5.16
광주	90,266	4,485	4.97
대전	86,066	4,423	5.14
울산	73,022	3,604	4.94
세종	17,006	924	5.43
경기	533,242	26,557	4.98
강원	253,136	13,483	5.33
충북	222,569	11,481	5.16
충남	323,324	16,852	5.21
전북	297,970	15,684	5.26
전남	421,551	22,089	5.24
경북	482,341	25,239	5.23
경남	442,220	22,193	5.02
제주	98,754	4,451	4.51

주: 개별주택 수에는 표준주택 수를 포함

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

4. 표준부동산 가격산정 인력과 예산

2019년 표준지공시지가의 조사·평가에 참여한 감정평가사는 [표 19]와 같이 1,078명으로 감정평가사 1인당 평균 조사·평가 필지 수는 463.8필지이며, 표준주택가격의 조사·산정에 참여한 한국감정원 조사자는 460명으로 조사자 1인당 평균 조사·산정 호수는 약 478호이다.

[표 19] 표준부동산 가격 조사·평가(산정) 인력 및 예산 현황(2019년)

(단위: 명, 필지, 호, 억 원)

구분	참여 인원	대상(필지/호)	1인당 평균(필지/호)	예산
표준지	1,078	50만	463.8	906.6
표준주택	460	22만	478.3	338.6

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

2019년 표준지공시지가 조사를 위해 편성된 예산은 총 906.6억 원이며, 표준주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 338.6억 원이다.

문제점

가-1 표준부동산 표본 수 및 분포 불합리

국토부는 2016년 11월 표준지와 표준주택의 적정규모 및 분포기준을 마련하기 위하여 “표준지공시지가 분포 재설계 및 수수료 차등화 방안 연구”와 “표준주택 분포기준 개선 및 재설계 연구” 용역을 실시하고, 그 결과를 「표준지의 선정 및 관리지침」 제8조 및 「표준주택의 선정 및 관리지침」 제8조에 반영하였다.

국토부는 전국 부동산에 대한 공시가격의 산정을 위해 사전에 선정된 표준부동산을 대상으로 조사²¹⁾를 실시하는데, 표준부동산의 선정은 모집단(전국의 토지, 단독주택)을 여러 층으로 나눈 후 층별로 표본을 추출하는 층화임의추출법²²⁾을 적용하여 적정 표본 수를 추정하고, 그 결과를 행정구역, 용도지역 등에 따라 배분하는 과정을 거쳐 이루어지며, 구체적인 적정 표준부동산(토지, 주택)의 규모 추정 방법은 [표 20]과 같다.

21) 조사인력, 비용 등의 한계로 전수조사가 불가능하여 표준부동산을 대상으로 조사 실시

22) 층화임의추출법(Stratified Random Sampling)이란 모집단을 중복되지 않은 몇 개의 동질적인 집단(층)으로 나눈 다음 각 층에서 단순임의 방식으로 표본을 추출하는 방법으로, 모집단을 효과적으로 층화할 경우 단순임의추출법(Simple Random Sampling)보다 추정오차의 한계를 줄일 수 있고, 표본추출의 조사 및 관리가 간편

[표 20] 표준지 및 표준주택 수 추정방법

구분	추정식	추정기준
표준지	$n = \sum_{i=1}^{250} \left[\frac{Z^2 C_i^2}{e^2} \times \frac{1}{\left\{ 1 - \frac{1}{N_i} + \frac{1}{N_i} \frac{Z^2 C_i^2}{e^2} \right\}} \right]$ <p> <i>n</i>: 전국(250개 시·군·구) 표준지 수 추정치 <i>Z</i>_{α/2}: 95% 신뢰수준 <i>e</i>: 상대허용오차¹⁾ <i>C</i>_{<i>i</i>}: <i>i</i> 시·군·구 공시지가 변동계수²⁾ <i>N</i>_{<i>i</i>}: <i>i</i> 시·군·구 공시대상 필지 수 </p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 행정구역(시·군·구) 층화별 표준지 수 추정 ▪ 행정구역(시·군·구)별 추정 결과를 행정구역-용도지역-이용상황별로 배분
표준주택	$n = \sum_{i=1}^{250} \sum_{j=1}^3 \left[\frac{Z^2 C_{ij}^2}{e^2} \times \frac{1}{\left(1 - \frac{1}{N_{ij}} + \frac{1}{N_{ij}} \frac{Z^2 C_{ij}^2}{e^2} \right)} \right]$ <p> <i>n</i>: 전국(250개 시·군·구) 표준주택 수 추정치 <i>Z</i>_{α/2}: 95% 신뢰수준 <i>e</i>: 상대허용오차¹⁾ <i>C</i>_{<i>ij</i>}: <i>i</i> 시·군·구, <i>j</i> 건물용도 토지단가 변동계수²⁾ <i>N</i>_{<i>ij</i>}: <i>i</i> 시·군·구, <i>j</i> 건물용도 주택 수 </p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 행정구역(시·군·구)-건물용도 층화별 표준주택 수 추정 ▪ 행정구역(시·군·구)별 추정 결과를 행정구역-용도지역-건물용도-주건물구조별로 배분

주: 1. 표본 수 추정을 위해 전제로써 인정하는 오차의 범위를 뜻하며, 오차가 작아질수록 표본 수가 증가
 2. 층화별 표준편차를 평균으로 나눈 값으로 층화별 상대적 편차수준을 비교하는 데 활용
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

한편 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제2조 제15호에 따르면 “용도지역”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말하는데, 이러한 용도지역은 종류별로 토지 및 건축물의 용도 등 각종 제한이 달리 적용된다.

또한 국토계획법 제58조에 따르면 용도지역 특성 등을 고려하여 개발행위의 규모 등을 정하도록 되어 있고, 같은 법 제76조에 따르면 용도지역에 따라 건축물 또는 그 밖의 시설의 용도·종류·규모 등을 제한할 수 있도록 되어 있다.

이와 같이 용도지역은 토지, 주택 등 부동산가격 형성에 중요한 요소로서 적정 표준지와 표준주택의 수를 추정하는 데 유용한 층화기준이라고 할 수 있다.

따라서 층화임의추출법을 적용하여 적정 표준부동산의 수를 추정할 때에는 개별공시지가 및 개별주택가격 산정의 기본단위인 시·군·구 행정구역과 함께 용도지역을 층화기준으로 적용하여 적정 표준지와 표준주택의 수를 추정하고, 이 추정 결과를 행정구역, 용도지역 등에 따라 배분하는 것이 합리적이다.

그런데 국토부는 적정 표준부동산(표준지 및 표준주택) 규모를 결정하면서 표준지의 경우 용도지역을 반영하지 않고 250개의 시·군·구 행정구역 층화기준만을 적용하여 표준지(50만 필지)를 선정하였으며, 표준주택의 경우에도 표준지와 마찬가지로 용도지역은 제외한 채 250개의 시·군·구 행정구역과 3개의 건물용도(단독주택, 다가구·다중주택, 용도혼합)를 층화기준으로 적용하여 표준주택(22만호)을 선정하였다.

국토부는 이와 같이 결정된 표준부동산 규모를 [별표 1] “표준지 배분 시 적용한 층화기준²³⁾” 및 [별표 2] “표준주택 배분 시 적용한 층화기준”에 따라 전국에 표준지와 표준주택을 배분하였다.

이때 배분은 [표 21]과 같이 표준부동산 규모를 행정구역 등 배분기준(층화기준)에 따라 전체 필지나 주택 수에서 해당 층화기준이 차지하는 비율만큼 비례하여 배분하는 방식(비례배분) 등을 사용하여 이루어졌다.

23) 표준부동산 배분 단계에서 적용되는 기준(토지의 경우 행정구역, 용도지역, 이용상황)으로서 적정 표준부동산 수 추정 시 사용한 층화기준(행정구역)과는 다름

[표 21] 표준부동산 배분 예시: 종로구의 표준지, 표준주택 배분 사례

(단위: 필지)

구분		배분 예시
토지	① 행정구역 단계 (서울 종로구)	▪ 첫 번째 단계로 [표 20]의 계산식에 따라 서울 종로구에 전체 표준지 50만 필지 중 1,942필지를 배분
	② 용도지역 단계 (주거지역)	▪ 두 번째 단계로 종로구 표준지 1,942필지 중에서 주거지역 배분은 종로구 전체 필지 중 주거지역이 차지하는 비율에 비례하여 1,111필지로 결정
	③ 이용상황 단계 (전·담임야)	▪ 마지막 단계로 종로구 주거지역 표준지 1,111필지 중에서 전·담임야 배분은 종로구 주거지역 전체 필지 중 전·담임야가 차지하는 비율에 비례하여 24필지로 결정
주택 ^{주)}	① 행정구역 및 건물용도 단계 (서울 종로구 단독주택)	▪ 첫 번째 단계로 [표 20]의 계산식에 따라 서울 종로구 단독주택에 전체 표준주택 22만 호 중 476호를 배분
	② 용도지역 단계 (주거지역)	▪ 두 번째 단계로 종로구 표준주택(단독주택) 476호 중에서 주거지역 배분은 종로구 전체 단독주택 중 주거지역 단독주택이 차지하는 비율 및 주거지역 내 단독주택의 가격편차를 고려하여 420호로 결정
	③ 건물구조 단계 (목조)	▪ 마지막 단계로 종로구 주거지역 표준주택(단독주택) 420호 중에서 목조주택 배분은 종로구 주거지역 전체 단독주택 중 목조주택이 차지하는 비율 및 주거지역 내 목조 단독주택의 가격편차를 고려하여 130호로 결정

주: 토지와 달리 주택의 경우 비례배분과 함께 레이만배분(가격편차를 고려한 배분)을 같이 적용

이와 관련하여 이번 감사원 감사기간(2019. 11. 13~12. 3.) 중 표준부동산 규모 및 분포가 적정한지 분석²⁴⁾하기 위해 국토연구원에 의뢰하여 연구용역²⁵⁾을 실시하였고, 한국감정원²⁶⁾에도 기존 총화기준에 용도지역을 반영하여 적정 표준지와 표준주택 수 및 분포기준을 재산정하도록 의뢰하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

1) 표준지의 표본 수 및 분포 불합리

가) 국토연구원 연구용역 결과

연구용역에서는 표준지의 적정 표본 수 및 분포를 재산정하기 위해 95%²⁷⁾ 신뢰수준하에 허용오차한계를 6개 대안(5%~10%)으로 구분하여, 기존 총화기준(행정구역)에 용도지역을 추가로 반영한 총화기준을 토대로 적정 표준지 수를 추정하였고 그 결과는 [표 22]와 같다.

24) 2016년 국토부 연구용역과 동일한 기준으로 비교하기 위해 2016년 1월 한국감정원의 표준부동산과 개별부동산 공시가격 자료를 토대로 연구용역을 수행

25) 2019년 11월 “공시가격의 표준부동산 선정·활용의 적정성 검증 연구”

26) 2016년 국토부 표준지 및 표준주택 관련 연구용역 수행기관

27) 사회과학에서 가장 많이 사용하는 신뢰수준

[표 22] 총화기준 대안에 따른 적정 표준지 수 추정

(단위: 필지)

허용오차 총화기준	5%	6%	7%	8%	9%	10%
시·군·구 14개 용도지역 ^{주)}	1,690,640	1,268,118	987,590	791,491	648,855	541,775

주: 국토계획법 제6조, 제36조 및 같은 법 시행령 제30조 등에 따른 중분류 용도지역(전용주거, 일반주거, 준주거, 중심·일반근린상업, 유통상업, 전용일반공업, 준공업, 보전녹지, 생산·자연녹지, 개발제한, 관리·보전·생산관리, 계획관리, 농림, 자연환경보전 등 14개)

자료: 감사원 용역결과 재구성

행정구역과 14개 용도지역을 총화기준으로 하여 허용오차한계 9%²⁸⁾를 적용한 적정 표준지 수는 [표 22]와 같이 648,855필지로 현행 50만 필지보다 약 14만 필지가 증가하는 것으로 나타났다.

한편 이를 17개 광역자치단체별로 현행 표준지 수와 비교²⁹⁾하면 [별표 3] “광역자치단체별 표준지 수 비교”와 같이 서울, 부산 등 대도시의 경우 표준지 수가 줄어들고 강원, 전남 등에서는 표준지가 늘어났는데, 이는 도시지역이 비도시지역에 비해 개별필지 수도 적고 공시지가의 변화 폭도 작기 때문인 것으로 볼 수 있다.

또한 적정 표준지 수와 현행 표준지를 용도지역별로 비교³⁰⁾한 결과 [별표 4] “표준지 분포 재설계 비교”와 같이 현행 표준지 분포를 보면 주거지역에 119,220필지의 표준지를 배분하였으나, 새로 산정한 적정 표준지의 경우 이보다 줄어든 87,564필지의 표준지를 주거지역에 배분하는 것으로 나타나는 등 용도지역별로 표준지 선정 필지 수가 최대 57.8%의 차이를 보였다.

28) 국토부의 2016년 연구용역 결과에서 허용오차한계가 9%일 때의 표본 수가 525,087필지로 현행 표준지 수인 50만 필지와 가장 가까우며 따라서 이번 연구용역 결과 중에서도 이와 가장 유사한 허용오차한계인 9%를 적용함

29) 허용오차한계 9%를 적용하여 산정한 적정 표준지 수 648,855필지를 현행 표준지 수인 50만 필지로 시·도별 비례조정 후 비교

30) 위와 마찬가지로 적정 표준지 수 648,855필지를 50만 필지로 용도지역별 비례조정 후 비교

구체적으로 보면 주거, 상업, 공업지역의 표준지 수가 줄고, 녹지, 개발제한, 관리, 농림, 자연보전지역의 표준지 수가 늘어났는데 이는 지가변동 폭이 상대적으로 작은 주거, 상업, 공업지역의 표준지 수가 감소하고 지가변동 폭이 큰 녹지, 개발제한, 관리, 농림, 자연보전지역의 표준지 수가 증가한 것으로 볼 수 있다.

나) 한국감정원 재산정 결과

한국감정원이 재산정한 적정 표준지의 경우에도 [표 23]과 같이 동일한 허용 오차 조건하에서 용도지역을 반영하였을 때 적정 표준지 수는 606,551필지로 현행 표준지 수보다 106,551필지만큼 증가하는 것으로 나타났다.

[표 23] 한국감정원의 적정 표준지 재산정 결과

(단위: 호)

허용오차 증화기준	5%	6%	7%	8%	9%	10%	9.23%
시·군·구	1,589,676	1,134,744	848,173	656,858	523,163	426,200	500,000
시·군·구 14개 용도지역	1,639,644	1,230,391	958,911	769,215	631,183	527,460	606,551

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

또한 지역별로는 [별표 5] “한국감정원의 재산정 결과 광역자치단체별 표준지 수 비교”와 같이 국토연구원 용역결과와 유사하게 서울, 부산 등 대도시지역의 표준지 수가 감소한 반면, 강원, 충북 등 비도시지역의 표준지 수가 증가하였다.

그리고 용도지역별 분포를 비교해본 결과 [별표 6] “한국감정원의 재산정 결과 표준지 분포 비교”와 같이 주거, 관리지역에서 표준지가 감소하고 자연보전, 녹지 지역의 표준지가 증가하는 결과³¹⁾가 도출되었다.

31) 국토연구원은 표준부동산 수 추정결과를 시·군·구별로 합산한 후 다시 용도지역으로 재배분한 반면, 한국감정원은 표준부동산 수 추정결과에 이미 용도지역이 반영되어 있어 이를 그대로 활용하는 방식으로서 추정과정(편차 반영)과 배분과정(편차를 반영하지 않은 단순 비례)의 차이로 인해 일부 결과가 다르게 도출됨

2) 표준주택의 표본 수 및 분포 불합리

가) 국토연구원 연구용역 결과

연구용역에서는 표준주택의 경우도 표준지와 동일하게 95% 신뢰수준하에 허용오차한계를 6개 대안(5%~10%)으로 구분하여 기존 총화기준(행정구역 및 건물용도)에 용도지역을 추가로 반영한 총화기준을 토대로 적정 표준주택 수를 추정하였는데 그 결과는 [표 24]와 같다.

[표 24] 총화기준 대안에 따른 적정 표준주택 수 추정

(단위: 호)

허용오차 총화기준	5%	6%	7%	8%	9%	10%
시·군·구 3개 건물용도 8개 용도지역 ^{주)}	476,809	379,405	310,663	259,963	221,282	190,972

주: 현행 표준주택 배분 시 활용된 용도지역 대분류(주거, 상업, 공업, 녹지, 개발제한, 관리, 농림, 자연환경보전 등 8개)를 활용

자료: 감사원 용역결과 재구성

행정구역(250개 시·군·구), 건물용도(단독주택, 다가구·다중주택, 용도혼합) 및 용도지역(8개)을 총화기준으로 하여 허용오차한계 8%³²⁾를 적용한 적정 표준주택 수는 [표 24]와 같이 259,963호로 현행 22만호보다 약 3만호 증가하는 것으로 나타났다.

한편 이를 17개 광역자치단체별로 현행 표준주택 수와 비교³³⁾하면 [별표 7] “광역자치단체별 표준주택 수 비교”와 같이 서울 등 대도시의 표준주택 수가 감소하고 전남, 강원 등 비도시지역의 표준주택 수가 증가하는데 이는 대체로 공시가격 변동 폭이 큰 곳에 더 많은 표준주택이 할당된 결과로 볼 수 있다.

32) 국토부의 2016년 연구용역 결과에서 허용오차한계가 8%일 때의 표본 수가 222,013호로 현행 표준주택 수인 22만 호와 가장 가까움

33) 허용오차한계 8%를 적용하여 산정한 적정 표준주택 수 259,963호를 현행 표준주택 수인 22만 호로 시·도별 비례조정 후 비교

또한 적정 표준주택 수와 현행 표준주택 수를 용도지역별로 비교³⁴⁾한 결과 [별표 8] “표준주택 분포 재설계 비교”와 같이 현행 표준주택 분포에서는 주거 지역에 107,720호의 표준주택을 배분하였으나, 새로 산정한 적정 표준주택의 경우 이보다 줄어든 85,809호의 표준주택을 주거지역에 배분하는 것이 적정한 것으로 나타나는 등 용도지역별로 표준주택 선정 호수가 최대 42.6%의 차이를 보였다.

구체적으로 보면 주거, 상업, 공업 등 대부분의 용도지역에서 표준주택 수가 줄어들고, 관리, 자연보전지역의 표준주택 수가 늘어나는데 이는 같은 용도지역 안에서 가격의 변동 폭이 큰 관리 및 자연보전지역에 더 많은 표준주택이 배분된 결과로 볼 수 있다.

나) 한국감정원 재산정 결과

한국감정원의 표준주택 재산정 결과도 [표 25]와 같이 동일한 허용오차 조건하에서 용도지역을 반영하였을 때 적정 표준주택 수는 236,353호로 현행 표준주택 수보다 16,353호만큼 증가하는 것으로 나타났다.

[표 25] 한국감정원의 적정 표준주택 재산정 결과

(단위: 호)

허용오차 총화기준	5%	6%	7%	8%	9%	10%	7.93%
시·군·구 건물용도	449,561	342,020	268,833	216,819	178,543	149,561	220,000
시·군·구 건물용도 8개 용도지역 ^{주)}	471,161	379,711	310,933	260,201	221,493	191,162	236,353

주: 용도미지정 포함 시 9개

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

또한 [별표 9] “한국감정원의 재산정 결과 광역자치단체별 표준주택 수 비교”와 같이 용도지역을 반영하여 재산정한 결과 서울, 대구 등 대도시지역의 표준주택 수가 감소한 반면, 전남, 강원 등 비도시지역의 표준주택 수가 증가하였다.

34) 위와 마찬가지로 적정 표준주택 수 259,963호를 22만 호로 용도지역별 비례조정 후 비교

용도지역별 분포를 보면 [별표 10] “한국감정원의 재산정 결과 표준주택 분포 비교”와 같이 용도지역별로도 주거지역 등 대부분의 용도지역에서 표준주택이 감소하고 관리 및 자연보전지역의 표준주택이 증가하는 결과가 도출되었다.

이상과 같이 용도지역을 반영하여 표준부동산의 적정 규모 및 분포를 국토연구원과 한국감정원이 각각 재산정한 결과, 현재보다 표준부동산의 규모를 증가시켜서 표준부동산 추정의 정확도를 높이고 전국 부동산 가격수준을 보다 정확하게 반영하여야 하며, 현재의 표준부동산 규모를 유지하더라도 대도시 및 주거지역의 표준부동산을 줄이고 비도시지역 및 자연보전지역의 표준부동산을 늘릴 필요가 있는 것으로 나타났다.

관계기관 의견 국토부는 감사결과를 받아들이면서 향후 표준부동산의 분포 재설계 시 총화 세분화에 따른 추정의 정확도 개선과 표준부동산의 수 및 예산 증가 문제, 용도지역을 총화기준에 반영 시의 영향을 종합적으로 고려하여 용도지역 반영 여부를 합리적으로 검토하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 국토교통부장관은 토지 및 주택가격 형성에 중요한 요소인 용도지역을 포함하여 적정 표준지와 표준주택의 수를 추정하고, 그 추정 결과에 따라 표준지와 표준주택을 배분하는 등 기존 표준지와 표준주택의 규모 및 분포를 합리적으로 재설계하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

나

개별부동산 분야

개별부동산 가격공시 현황

1. 개별부동산 가격의 산정

국토부는 부동산공시법 제10조 제4항, 같은 법 시행령 제17조 및 제35조에 따라 매년 「개별공시지가 조사·산정지침」 및 「개별주택가격 조사·산정지침」을 정하여 지자체가 개별부동산 가격을 산정하는 데 활용하도록 통보하고 있으며, 지자체는 그 기준에 따라 개별공시지가 및 개별주택가격을 조사·산정하고 있다.

이와 관련하여 국토부는 부동산공시법 제10조 제7항 및 제17조 제7항에 따라 개별부동산 가격의 결정·공시 등에 관하여 지자체를 지도·감독하고 있다.

한편 개별부동산 가격은 위 두 지침에 따라 [표 26]과 같이 먼저 조사 대상 부동산의 가격 형성에 영향을 주는 특성을 조사하고 그 부동산과 비교되는 표준부동산을 선택한 다음 비교 표준부동산과 조사 대상 부동산의 토지·건물특성을 비교하여 특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준부동산 가격(공시지가 또는 공시가격)에 곱하여 산정하게 된다.

[표 26] 개별부동산 가격 산정방법

비교 표준부동산 가격	토지·건물특성 비교 분석	개별부동산 가격 산정
공시지가, 공시가격	비교 표준부동산과 개별부동산의 특성을 비교분석하여 가격배율을 산출	비교 표준부동산 가격×가격배율 =개별부동산 가격

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

이렇게 산정된 지가는 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자 등에게 열람하여 의견을 수렴한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지자체가 결정·공시한다.

2. 개별부동산 산정가격의 검증

개별부동산 가격의 적정성을 제고하기 위하여 부동산공시법 제10조 및 제17조에 따라 지자체가 산정한 부동산 가격에 대해 감정평가사 또는 한국감정원이 검증을 하고 있는데, 검증 과정에서 특성조사 등의 적정성, 인근 부동산 가격 등과의 균형 등을 종합적으로 검토하여 적정한 가격을 제시하고 있다.

2019년 개별공시지가의 경우 [표 27]과 같이 조사 대상 3,200만여 필지 중 2,179만여 필지를 검증하여 607,330필지의 지가를 조정하였고, 개별주택가격은 조사 대상 396만여 호를 검증하여 298,327호의 주택가격을 조정하였다.

[표 27] 개별부동산 검증 현황(2019년)

(단위: 필지, 호)

구분	검증 결과 조정 내역			
	계	가격 상향	가격 하향	동일(특성 변경 등)
개별토지	607,330	282,304	259,944	65,082
개별주택	298,327	134,345	158,523	5,459

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

3. 개별부동산 가격 산정 인력 및 예산

개별공시지가 조사 인력은 [표 28]과 같이 총 1,484명으로 구성되었으며 이와 별도로 해당 지자체가 조사·산정한 공시지가를 감정평가사(1,052명)가 검증하도록 하고 있으며, 개별주택가격의 경우 조사 인력이 총 3,582명이며 지자체가 조사·산정한 공시가격을 한국감정원이 검증하고 있다.

[표 28] 개별부동산 가격 조사·산정 인력 및 예산 현황(2019년)

(단위: 명, 필지, 호, 억 원)

구분	참여 인원			1인당 평균 조사 대상	예산		
	계	지자체 공무원	보조원		계	국비	지방비
개별토지	1,484	1,010	474	22,257.4	339.4	112.1	227.3
개별주택	3,582	1,872	1,710	1,105.5	472.2	213.5	258.7

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

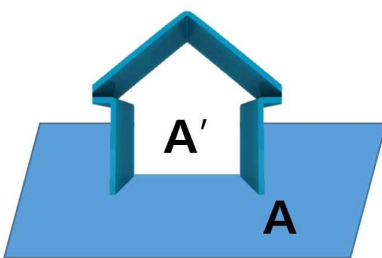
개별부동산 가격 산정과 관련한 예산은 총 811.6억 원(2019년 기준)이 소요되었는데, 개별부동산 가격 산정 업무를 지자체가 수행하고 있어 비용 역시 지자체가 부담하고 있으나 개별부동산 가격이 양도소득세 등 국세의 과세자료로도 활용되고 있어 국가도 조사비용의 일부(전체의 40.1%)를 부담하고 있으며, 개별토지의 경우 약 112억 원, 개별주택의 경우 약 213억 원을 국비로 부담하고 있다.

4. 개별부동산 가격의 역전현상

개별주택가격은 토지와 주택을 합한 가격이기 때문에 토지가격인 개별공시지가보다 높은 것이 일반적이다.

그런데 [그림 7]과 같이 개별주택가격이 동일 부지의 개별공시지가보다 낮은 경우(이하 “역전현상”이라 한다)가 일부 주택에서 발생하고 있다.

[그림 7] 개별공시지가와 개별주택가격의 역전현상(예시)

	개별공시지가 ³⁵⁾ (A)	산정가격(A): 1억 2천만 원 공시가격(A): 1억 2천만 원
	개별주택가격 (B=A+A')	산정가격(B=A+A'): 1억 원 공시가격(B×공시비율 80%): 8천만 원

주: 개별주택가격 산정 시 주거용으로 배분되어 산정된 토지면적 기준
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

2019년 공시가격 기준으로 [별표 11] “2019년 공시가격 및 산정가격 기준 역전현상 발생 현황”과 같이 전국 3,901,730호³⁵⁾의 30%인 1,171,818호의 개별주택에서 이러한 역전현상이 발생하고 있다.

국토부(한국감정원)는 이러한 역전현상 발생이 가격개념의 차이 및 공시비율의 적용 유무로 인한 차이에 기인하는 것으로 설명하고 있다.

35) 부동산공시법 시행령 제15조에 따라 국공유지, 공공용지 등 개별공시지가가 산정되지 않은 토지 위에 있는 일부 개별주택의 경우 비교대상인 토지가격이 존재하지 않아 역전현상 발생 여부를 확인할 수 있는 대상은 전체 개별주택 396만여 호보다 6만여 호 적음

여기서 가격개념의 차이는 개별공시지가 및 개별주택가격에 적용되는 평가 방식이 다르다는 것을 의미하는데, 개별공시지가의 경우 나지(裸地)상정평가로서 대상 토지를 가장 효율적으로 이용하는 것을 전제로 가격을 산정하나, 개별주택 가격은 현황평가로서 현재 건물의 이용 상황, 건물 노후화 등 현재 상태의 가격 감가요인을 적용하여 가격을 산정하기 때문에 건물 노후화 등으로 토지가치가 감액되는 경우 개별공시지가보다 개별주택가격이 낮게 측정되는 것을 말한다.

또한 국토부는 개별주택가격의 경우 산정가격에 공시비율(80%)³⁶⁾을 적용함에 따라 별도의 공시비율이 적용되지 않는 개별공시지가보다 낮게 결정되는 것이 역전현상의 주요 원인이라고 설명하고 있다.

그러나 이번 감사에서 검토한 결과 위와 같은 이유 외에도 “나-1항”과 같이 공시가격을 산정하는 과정에서 개별부동산의 토지특성을 잘못 적용하여 역전현상이 발생하고 있음을 확인하였다.

문제점

나-1 개별토지 및 개별주택 토지특성 조사업무 처리 부적정

국토부는 부동산공시법 제10조 제7항 및 제17조 제7항에 따라 개별공시지가 및 개별주택가격의 결정·공시에 관하여 지자체를 지도·감독하는 등 부동산 가격 공시제도에 대한 총괄적인 업무를 수행하고 있다.

「2019년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」 및 「2019년도 적용 개별주택 가격 조사·산정지침」(이하 “조사·산정지침”이라 한다)에 따르면 개별부동산 가격은

36) 개별공시지가와 달리 개별주택가격의 경우 지자체에서 산정한 개별주택 산정가격에 국토부가 정한 공시비율을 곱한 가격을 공시하고 있으며, 2005년 주택공시업무 도입 시부터 관계기관 회의를 통해 공시비율을 80%로 결정하여 적용하고 있음

표준부동산 가격을 기준으로 지자체가 조사한 개별부동산의 특성(토지특성 또는 주택특성)과 비교 표준부동산의 특성을 비교하여 가격비준표상의 특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고, 이를 표준부동산 가격에 곱하여 산정하도록 되어 있다.

위 토지특성 및 주택특성은 각각 토지 및 주택 가격형성에 중요한 요인으로 [표 29]와 같이 개별공시지가의 토지특성은 18개 항목, 개별주택가격의 주택특성(토지 및 건물특성)은 21개 항목으로 되어 있다.

[표 29] 개별부동산의 특성 항목

개별공시지가의 토지특성 항목	개별주택가격의 주택특성 항목	
	토지특성	건물특성
① 지목, ② 면적, ③ 용도지역, ④ 용도지구, ⑤ 기타제한(구역 등), ⑥ 도시계획시설, ⑦ 농지구분, ⑧ 비옥도, ⑨ 경지정리, ⑩ 임야, ⑪ 토지이용상황, ⑫ 고저, ⑬ 형상, ⑭ 방위, ⑮ 도로접면, ⑯ 도로거리, ⑰ 철도/고속도로 등, ⑱ 폐기물/수질오염 등	① 용도지역, ② 용도지구, ③ 기타제한, ④ 도시계획시설, ⑤ 토지용도구분, ⑥ 고저, ⑦ 형상, ⑧ 방위, ⑨ 도로접면, ⑩ 철도 등 거리, ⑪ 폐기물 등 거리	① 건물구조, ② 지붕구조, ③ 경과연수, ④ 특수부대설비, ⑤ 옥탑, ⑥ 지하, ⑦ 부속건물, ⑧ 부속용도, ⑨ 필로티, ⑩ 디락

자료: 「2019년도 적용 개별공시지가 조사산정지침」 및 「2019년도 적용 개별주택가격 조사산정지침」 재구성

위의 특성 항목 중 용도지역, 용도지구, 기타제한, 도시계획시설, 고저, 형상, 방위 및 도로접면 항목은 개별공시지가와 개별주택가격의 토지특성에 공통적으로 포함되어 있으므로 지자체에서 개별공시지가 및 개별주택가격을 조사·산정할 때 하나의 토지에는 동일한 특성을 적용하는 것이 타당하다.

만약 같은 토지라도 토지특성을 다르게 적용하는 경우 개별공시지가와 개별주택가격(토지 부분) 사이에 격차가 발생하는데, 2019년도 토지가격비준표에 따르면 고저 특성의 차이에 따른 가격배율³⁷⁾ 격차는 최대 60%³⁸⁾까지 발생하며, 형상 및 도로접면의 경우에도 각각 26% 및 57%까지 차이가 나타난다.

이와 같이 개별부동산의 토지특성이 개별공시지가와 개별주택가격에서 상호 불일치할 경우 하나의 부동산인데도 서로 다른 형태의 토지특성이 존재하게 되는

37) 특성의 차이에 따른 가격 차이를 표준화한 비율로 표준부동산 가격에 가격배율을 곱해 개별부동산 가격을 산정
 38) 경기도 남양주시 평내동 개발제한구역 가격비준표상 평지가 1일 때 고저는 가격배율이 0.40로 그 격차는 60%

모순이 발생할 뿐만 아니라 공시가격 사이에도 괴리가 발생하여 공시가격의 신뢰성이 저하된다.

한편 지자체는 부동산공시법 제10조 제1항 및 제17조 제1항에 따라 개별공시지가 및 개별주택가격을 결정·공시하고 있는데, 개별공시지가 산정업무는 지자체 토지담당부서에서 수행(개별공시지가산정시스템)하고, 개별주택가격 산정업무는 지자체 세무담당부서에서 수행(개별주택가격산정시스템)하는 등 담당 부서와 담당자가 달라 하나의 부동산에 대해 각각 다르게 토지특성을 조사·적용할 가능성이 있다.

따라서 국토부는 동일한 개별부동산인데도 지자체 내의 서로 다른 부서에서 개별공시지가와 개별주택가격을 조사·산정함에 따라 토지특성을 다르게 적용하는 경우가 발생하지 않도록 조사·산정지침에 개별공시지가 및 개별주택가격의 토지특성을 서로 비교·확인하는 절차 등을 마련할 필요가 있다.

그런데 국토부가 시달하는 조사·산정지침에는 개별공시지가 및 개별주택가격의 토지특성을 서로 비교·확인하는 절차가 없어 각 지자체의 개별공시지가 및 개별주택가격을 담당하는 부서에서는 토지특성의 일치 여부를 서로 비교·확인하지 않고 있었다.

이에 이번 감사기간(2019. 11. 13.~12. 3.) 중 2019년도에 공시된 3,901,730호의 개별주택가격과 해당 주택 토지 3,901,730필지의 개별공시지가를 대상으로 고저, 형상 및 도로접면 등 세 가지 토지특성³⁹⁾의 일치 여부를 확인한 결과, [표 30]과 같이 위 세 가지 토지특성 중 하나라도 불일치하는 경우가 총 1,441,363건으로서,

39) 용도지역 등 객관적 특성에 비해, 토지의 고저(경사), 형상(모양), 도로접면(토지에 접한 도로 폭 등) 등은 육안으로 판단하므로 조사자가 다르면 같은 토지도 다르게 조사할 가능성이 있어 위 세 특성에 대해 비교·분석함

전체 개별주택 3,901,730호의 37%가 개별공시지가 및 개별주택가격에서 특성이 불일치하는 것으로 확인되었다.

[표 30] 개별주택가격과 개별공시지가의 특성 불일치 현황

(단위: 건, %)

토지특성 비교 대상 수(A)	① 고저 불일치		② 형상 불일치		③ 도로접면 불일치		불일치 합계(B) ^{주)}	불일치 비율 (B/A)
	수	비율	수	비율	수	비율		
3,901,730	253,069	6	917,198	24	599,754	15	1,441,363 (1,770,021)	37

주: ①~③항의 합계는 괄호 안의 값인 1,770,021건이나 한 주택이 ①~③항에 동시에 포함될 수 있어 중복되는 값을 제외하면 1,441,363호

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

특히 토지특성이 공개⁴⁰⁾되어 있는 표준지의 경우에도 표준지공시지가와 개별주택가격 산정 시 적용된 토지특성이 불일치하는 사례가 [표 31]과 같이 57,134건인 것으로 나타났다.

[표 31] 표준지공시지가와 개별주택가격의 특성 불일치 현황

(단위: 건)

고저 불일치	형상 불일치	도로접면 불일치	계
6,440	32,856	17,838	57,134

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

또한 개별공시지가와 개별주택가격 산정에 적용된 토지특성이 하나 이상 불일치하는 1,441,363건의 개별부동산을 대상으로 가격배율 격차 현황을 살펴본 결과, △시 ●구 ㄱ동 ㄴ번지 소재 주택의 개별공시지가는 도로접면이 “소로한면⁴¹⁾”으로 되어 있고, 개별주택가격은 도로접면이 “광대소각⁴²⁾”으로 되어 있어 토지가격비준표상의 가격배율 격차가 37%(광대소각이 소로한면 대비 가격이 37% 높음)가 발생하는 등 [표 32]와 같이 개별공시지가와 개별주택가격의 가격배율 격차가 10%를 초과하는 경우가 301,517건(20.9%)인 것으로 확인되었다.

40) 표준지공시지가 산정 시 적용된 토지특성은 표준지 소유자의 이의신청 절차를 거쳐 공시되고 있음

41) 폭 8m 이상 12m 미만의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지

42) 폭 25m 이상의 도로에 한 면이 접하고, 소로(폭 8m 이상 12m 미만) 이상의 도로에 한 면 이상이 접하는 토지

[표 32] 개별공시지가와 개별주택가격 간의 가격배율 격차 현황

(단위: 건, %)

10% 이하		10% 초과~20% 이하		20% 초과~30% 이하		30% 초과		전체
수	비율	수	비율	수	비율	수	비율	
1,139,846	79.1	236,865	16.4	48,050	3.3	16,602	1.2	1,441,363

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

이와 같이 가격격차가 크게 발생할 경우 개별공시지가(토지)가 개별주택가격(토지와 주택의 합)보다 높게 산정·공시되는 역전현상으로 이어질 수 있다.

한편 산정가격⁴³⁾을 기준으로 개별공시지가가 개별주택가격보다 2배 이상 높은 전국의 2,419호를 대상으로 역전현상이 발생하는 원인을 분석한 결과 [표 33]과 같이 동일한 지번의 토지와 주택인데도 토지특성이 다르게 적용된 것(특성 상이)이 전체의 17.1%로 역전현상 발생의 주요 원인 중 하나로 나타났다.⁴⁴⁾

[표 33] 산정가격 기준 역전 비율이 2배 이상인 역전현상의 원인 분석

(단위: 건, %)

원인	내용	수	비율
가격개념 차이	- 개별주택의 특성 중 건물용도가 주상용 등 용도복합인 경우 - 건물 노후화(내용연수 만료 등 건물 노후화 반영)	1,477	61.1
특성 상이 (토지용도, 도로 등)	- 토지용도 상이(개별주택은 주거용, 개별토지는 상업용) - 도로 상이(개별주택은 폭 8m 미만 도로, 개별토지는 12m 미만 도로)	414	17.1
기타	- 위 원인에 해당하지 않는 사례로 구체적인 원인을 확인하기 위해서는 개별 사례 분석이 필요한 경우	528	21.8
합계	-	2,419	100

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

일례로 ▽시의 경우 [표 34]와 같이 개별공시지가에는 상업용으로 적용하였으나 개별주택가격 산정 시에는 주거용으로 적용하면서 개별공시지가 산정가격은 257,289천 원으로 개별주택 산정가격인 99,719천 원보다 2.58배 높은 것으로 나타났다.

43) 개별주택가격(산정가격)에 공시비율(80%)을 적용함으로써 역전현상이 발생하는 경우는 논리적으로 설명이 가능하므로 이를 제외하기 위해 공시비율 적용 전 가격인 산정가격을 기준으로 대상 선정하였으며, 산정가격 기준으로 228,475호(전국 주택의 5.9%)에서 역전현상 발생

44) 국토부는 역전현상의 가장 큰 원인을 [표 32]와 같이 가격개념의 차이로 설명하고 있음

[표 34] 개별공시지가-개별주택가격 특성 상이로 인한 역전현상 발생 사례

(단위: 원, 배)

지번	용도지역	토지이용 또는 토지용도		개별공시지가 총액(A)	개별주택 산정가격(B)	역전비율 (A/B)
		개별공시지가	개별주택가격			
▽시 ▷읍 ▷번지	일반상업	상업용	주거용 (주거지대 단독주택)	257,289,000	99,719,000	2.58

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

이와 같이 개별공시지가와 개별주택가격 산정 시 적용한 토지특성이 불일치할 경우 개별공시지가 또는 개별주택가격이 정확하게 산정되지 못하여 역전현상을 초래하는 등 공시가격에 대한 신뢰를 떨어뜨릴 우려가 있다.

참고 사항

- 역전현상(산정가격 기준)이 발생한 주택 228,475호를 대상으로 「종합부동산세법」 제8조 제1항에 따른 종합부동산세 과세기준이 되는 9억 원(1세대 1주택자)을 전후로 역전현상 발생 여부를 참고로 조사한 결과,
 - 아래 표와 같이 1,697호는 개별토지가격(개별공시지가 × 산정대지면적)이 9억 원을 초과하나 개별주택가격은 9억 원 미만으로 결정되어 공시됨
 - 이 경우 해당 주택의 소유자가 1세대 1주택자라면 종합부동산세 과세 대상에서 제외되는데, 만일 해당 주택이 토지보다 높은 가격으로 산정되어 역전현상이 발생하지 않았다면 종합부동산세 과세 대상이 될 가능성이 있음

개별토지가격이 9억 원을 초과하나 개별주택가격은 9억 원 미만인 주택 현황

(단위: 호)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
전체	228,475	27,476	25,404	9,905	6,997	5,552	4,095	3,715	1,115
역전	1,697	1,112	110	26	24	6	6	39	1
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
전체	23,688	10,061	8,043	9,268	8,619	13,406	36,131	23,415	11,585
역전	323	3	1	6	7	9	5	5	14

관계기관 의견 국토부는 감사결과를 수용하면서 앞으로 개별공시지가 및 개별주택가격 조사 산정 담당자 간에 토지특성을 상호 검증하도록 의무화하는 절차를 마련하고 이에 대한 지도·감독 및 검증 과정을 강화하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 위 감사결과 지적내용에 대하여 국토교통부에서 「개별공시지가 조사·산정지침」 및 「개별주택가격 조사·산정지침」에 개별공시지가 및 개별주택가격 토지특성의 일치 여부를 확인하는 것을 의무화한 후 2019년 12월 각 지방자치단체에 이를 시달하였으며, 2020년 1월 토지특성이 서로 다르게 입력되는 경우 경고문구가 표시되도록 하는 등 개별공시지가 및 개별주택가격 산정시스템을 개선하였으나, 향후 유사 사례 등 재발 방지를 위하여 그 내용을 통보하오니 국토교통부장관은 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.[통보(시정완료)]

나-2 개별부동산 가격 산정 시 용도지역 적용 부적정

용도지역⁴⁵⁾은 개별부동산의 가격을 산정하는 데 중요한 특성으로 [표 29]에서 살펴본 바와 같이 개별공시지가와 개별주택가격의 특성 항목에 모두 포함되어 있다.

한편 국토부는 부동산공시법 제27조에 따라 효율적이고 체계적인 부동산 공시가격 관련 정보를 관리하기 위해 부동산종합공부시스템⁴⁶⁾(이하 “KRAS”라 한다)을 운영하고 있으며, 지자체는 이러한 KRAS를 이용하여 개별부동산의 공시가격을 산정하고 있다.

용도지역을 포함한 토지특성에 대한 정보는 「토지이용규제 기본법」 제10조에 따라 작성되는 토지이용계획확인서에 정확하게 반영되어 있으며, 이는 지자체의 용도지역 담당부서가 KRAS의 용도지역관리시스템에 입력·관리하고 있다.

그러나 지자체의 개별부동산 공시가격 담당부서는 용도지역 정보를 KRAS의 개별부동산가격산정시스템(이하 “가격산정시스템”이라 한다)에 별도로 입력·관리하

45) 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역

46) 토지대장, 건축물대장, 토지이용계획확인서 등 18종의 공적 장부를 하나로 통합, 개별공시지가 열람부 및 결정공지문, 개별공시지가확인서 등을 개인 업무용 컴퓨터를 이용하여 처리할 수 있도록 전산화한 시스템

고 있어 용도지역관리시스템에 입력된 정보와 일치하지 않을 가능성이 있다.

따라서 잘못 입력된 용도지역으로 인해 부동산 공시가격이 왜곡되지 않도록 하기 위해서는 용도지역관리시스템에 입력된 토지이용계획확인서상의 용도지역 정보를 가격산정시스템에서 자동으로 활용할 수 있도록 연계할 필요가 있다.

그런데 현재 국토부가 구축·운영 중인 KRAS의 용도지역관리시스템과 가격산정시스템이 서로 연계되어 있지 않아 용도지역이 잘못 적용된 채 공시가격이 산정되는 사례가 빈번하게 발생하고 있었다.

1) 개별토지 용도지역 적용 부적정

이번 감사원 감사기간(2019. 11. 13.~12. 3.) 중 토지이용계획확인서의 용도지역과 가격산정시스템에 입력된 용도지역을 대조한 결과, [별표 12] “개별토지의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)”과 같이 가격산정시스템에 주거지역 등 8개 용도지역 121,616필지(전체 개별토지 33백만여 필지의 0.36%)가 토지이용계획확인서상의 용도지역과 다르게 적용된 것으로 확인되었다.

위 121,616필지 중 토지이용계획확인서상 용도지역이 주거지역으로 되어 있으나 가격산정시스템에는 상업지역으로 잘못 입력되는 등 용도지역 대분류⁴⁷⁾가 잘못 적용된 필지는 64,660필지이고 이들의 전국적 분포는 [별표 13] “지자체별 개별토지의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)”과 같다.

이와 관련하여 전산자료로 확인된 121,616필지에 대해 실제로 용도지역이 잘못 적용되었는지를 확인하기 위해 용도지역 대분류가 잘못 적용된 비율⁴⁸⁾이

47) 대분류: 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 용도미지정, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 구분
소분류: 대분류에 열거된 지역을 세분화하여 구분(예: 주거지역은 제1종전용주거지역, 제2종전용주거지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 세분화)

48) 잘못 적용된 비율=용도지역이 잘못 적용된 개별토지(주택) 수/지자체별 보유 개별토지(주택) 수

높았던 화성시 등 10개의 지자체(도시 5개, 비도시 5개)를 표본으로 100필지씩 직접 검증⁴⁹⁾한 결과 [표 35]와 같이 표본 1,000필지 중 970필지(97.0%)가 실제 용도지역과 다른 용도지역을 적용하여 개별공시지가를 산정한 것으로 나타나는 등 위 용도지역이 불일치한 121,616필지 중 상당수가 용도지역이 잘못 적용되어 공시지가가 잘못 산정되고 있을 개연성이 높은 것으로 나타났다.

[표 35] 10개 지자체 개별토지의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019. 1. 1. 기준)

(단위: 필지, %)

연번	광역	시군구	전체 개별토지	대분류 불일치(비율)	소분류 불일치(비율)	대분류 불일치 표본 선정	지자체 검증(비율)	
1	도시	경기	화성시	416,369	2,050(0.49)	1,224(0.29)	100	100(100)
2		경기	광주시	193,700	996(0.51)	1,154(0.60)	100	99(99)
3		경북	영천시	239,345	919(0.38)	432(0.18)	100	94(94)
4		강원	속초시	38,346	138(0.36)	102(0.27)	100	82(82)
5		강원	춘천시	236,170	815(0.35)	905(0.38)	100	100(100)
6	비도시	전남	화순군	229,710	4,054(1.76)	2,951(1.28)	100	100(100)
7		전남	장흥군	230,553	3,361(1.46)	615(0.27)	100	100(100)
8		경북	성주군	172,915	2,182(1.26)	433(0.25)	100	97(97)
9		경북	의성군	254,274	3,101(1.22)	673(0.26)	100	100(100)
10		전남	강진군	206,464	2,306(1.12)	699(0.34)	100	98(98)
계						1,000	970(97)	

자료: 화성시 등 10개 지자체 제출자료 재구성

개별토지 용도지역이 잘못 적용된 사례

- ▽시 □동 ▹번지의 경우 토지이용계획확인서에는 생산관리지역으로 되어 있으나 가격산정시스템에는 제2종일반주거지역으로 잘못 입력되어 있는 등 표본으로 선정한 ▽시의 100개 필지 모두 용도지역이 잘못 적용됨

한편 위와 같이 용도지역의 대분류가 잘못 적용된 970필지를 대상으로 그 사유를 확인한 결과, [표 36]과 같이 가격산정시스템에 초기 입력 시 용도지역이 잘못 조사·입력된 경우가 285필지(29.4%), 도시관리계획 변경 등으로 용도지역 변

49) 이번 감사원 감사기간 중 용도지역이 잘못 적용되었을 것으로 추정되는 121,616개의 개별토지 중 10개의 지자체(도시 5개, 비도시 5개)만을 대상으로 필지 식별순으로 100개씩 표본 선정·검증

경사유가 발생하였으나 지자체 담당자가 수정하지 않은 경우가 685필지(70.6%)로 나타나는 등 개별공사가격 담당 부서의 용도지역 조사·입력이 정확하게 이루어지지 못한 데 기인한 것으로 확인되었다.

[표 36] 10개 지자체 개별토지의 부정확한 용도지역 적용 사유(2019. 1. 1. 기준)

(단위: 필지, %)

연번	광역시	시군구	대분류 불일치	불일치 사유		
				초기 입력 오류(비율)	도시관리계획 변경 등 미반영(비율)	
1	도시	경기	화성시	100	16(16)	84(84)
2		경기	광주시	99	48(48.4)	51(51.5)
3		경북	영천시	94	5(5.32)	89(94.68)
4		강원	속초시	82	24(29.2)	58(70.7)
5		강원	춘천시	100	73(73)	27(27)
6	비도시	전남	화순군	100	32(32)	68(68)
7		전남	장흥군	100	-	100(100)
8		경북	성주군	97	11(11.3)	86(88.6)
9		경북	의성군	100	57(57)	43(43)
10		전남	강진군	98	19(19.3)	79(80.6)
계			970	285(29.4%)	685(70.6%)	

자료: 화성시 등 10개 지자체 제출자료 재구성

2) 개별주택 용도지역 적용 오류

개별주택의 경우에는 [별표 14] “개별주택의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)”과 같이 가격산정시스템에 주거지역 등 8개 용도지역 6,698호(전체 3,901,730호의 0.17%)가 토지이용계획확인서상의 용도지역과 다르게 적용된 것으로 확인되었다.

위 6,698호 중에서 토지이용계획확인서상 용도지역이 주거지역으로 되어 있으나 가격산정시스템에는 상업지역으로 잘못 입력되는 등 용도지역 대분류가 잘못 적용된 개별주택은 1,916호인데 이들의 전국적 분포는 [별표 15] “지자체별 개별주택의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)”과 같다.

이와 관련하여 전산자료로 확인된 주택 6,698호에 대해 실제로 용도지역이 잘못 적용되었는지를 확인하기 위해 용도지역 대분류가 잘못 적용된 비율이 높았던 부산 금정구 등 10개의 지자체(도시 5개, 비도시 5개)를 표본으로 검증한 결과 [표 37]과 같이 표본 619호⁵⁰⁾ 중에서 618호(99.8%)가 실제 용도지역과 다른 용도지역을 적용하여 개별주택가격을 산정하고 있는 것으로 나타나는 등 위 용도지역이 불일치한 6,698호의 개별주택 중 상당수가 용도지역이 실제와 다르게 적용되어 개별주택가격이 잘못 산정되고 있을 개연성이 높은 것으로 나타났다.

개별주택 용도지역이 잘못 적용된 사례

- □시 ◆구 ㄱ동 ○번지의 경우 토지이용계획확인서에는 제2종주거지역으로 되어 있으나 가격산정 시스템에는 자연환경보전지역으로 잘못 입력

[표 37] 10개 지자체 개별주택의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019. 1. 1. 기준)

(단위: 호, %)

연번	광역	시군구	전체 개별주택	대분류 불일치(비율)	소분류 불일치(비율)	대분류 불일치 전수	지자체 검증(비율)
1	도시	부산 금정구	16,554	43(0.26)	69(0.42)	43	43(100)
2		경북 상주시	31,175	67(0.21)	20(0.06)	67	67(100)
3		전북 정읍시	26,850	46(0.17)	99(0.37)	46	46(100)
4		전북 김제시	24,579	37(0.15)	93(0.38)	37	37(100)
5		경남 창원마산합포구	21,287	32(0.15)	41(0.19)	32	31(96.8)
6	비도시	전남 완도군	19,374	177(0.91)	308(1.59)	177	177(100)
7		전남 장성군	13,221	83(0.63)	15(0.11)	83	83(100)
8		전남 장흥군	13,172	42(0.32)	30(0.23)	42	42(100)
9		전남 신안군	13,837	44(0.32)	22(0.16)	44	44(100)
10		전남 보성군	16,296	48(0.29)	139(0.85)	48	48(100)
계						619	618(99.8)

주: 개별주택은 대분류 불일치가 적어 전수 검증
 자료: 부산 금정구 등 10개 지자체 제출자료 재구성

한편 위와 같이 용도지역 대분류가 잘못 적용된 618호를 대상으로 그 사유를 구체적으로 살펴보면 [표 38]과 같이 가격산정시스템에 초기 입력 시 용도지역이

50) 이번 감사기간 중 용도지역이 잘못 적용되었을 것으로 추정되는 6,698호의 개별주택 중 10개의 지자체(도시 5개, 비도시 5개)만을 대상으로 표본 선정·검토

잘못 조사·입력된 경우가 233호(36.2%), 도시관리계획 변경 등으로 용도지역 변경 사유가 발생하였으나 지자체 담당자가 수정하지 않은 경우가 385호(59.8%)로 나타나는 등 개별토지와 마찬가지로 개별공시가격 담당 부서의 용도지역 조사·입력이 정확하게 이루어지지 못한 데 기인한 것으로 확인되었다.

[표 38] 10개 지자체 개별주택의 부정확한 용도지역 적용 사유(2019. 1. 1. 기준)

(단위: 호, %)

연번	광역시	시군구	표본 중 대분류 불일치	불일치 사유	
				초기 입력 오류(비율)	도시관리계획 변경 등 미반영(비율)
1	도시	부산 금정구	43	-	43(100)
2		경북 상주시	67	23(34.3)	44(65.6)
3		전북 정읍시	46	-	46(100)
4		전북 김제시	37	-	37(100)
5		경남 창원마산합포구	31	4(12.9)	27(87.1)
6	비도시	전남 완도군	177	138(77.9)	39(22)
7		전남 장성군	83	-	83(100)
8		전남 장흥군	42	-	42(100)
9		전남 신안군	44	44(100)	-
10		전남 보성군	48	24(50)	24(50)
계			618	233(37.7%)	385(62.2%)

자료: 부산 금정구 등 10개 지자체 제출자료 재구성

그런데도 해당 지자체는 “1)항” 및 “2)항”과 같이 개별토지 121,616필지⁵¹⁾와 개별주택 6,698호⁵²⁾가 실제 용도지역과 다른 용도지역을 적용하여 개별부동산 공시가격을 산정하고 있다는 사실을 알지 못하고 있었고, 국토부도 이에 대한 실태를 정확히 파악하여 적정한 개선조치를 마련하지 않고 있었다.

그 결과 잘못 입력된 용도지역을 반영하여 개별부동산(토지, 주택)의 공시가격이 산정됨에 따라 공시가격의 정확성과 신뢰성이 낮아질 우려가 있다.

51) 250개의 지자체에서 대분류 불일치 64,660필지, 소분류 불일치 56,956필지

52) 219개의 지자체에서 대분류 불일치 1,916호, 소분류 불일치 4,782호

참고 사항

- (개별토지 면적) 용도지역이 불일치한 개별토지 121,616필지(대분류 불일치 64,660필지, 소분류 불일치 56,956필지)의 면적별 분포 현황과 경제성이 없는 소규모 개별토지가 어느 정도를 차지하는지 참고로 조사한 결과,
 - 아래 [표]와 같이 대분류 불일치는 155백만여 m², 소분류불일치는 190백만여 m², 계 345백만여 m²로 전체 개별토지 93,629백만여 m²의 0.37%에 해당하여, 용도지역이 불일치한 121,616필지가 전체 개별토지 3백만여 필지의 0.36%에 해당한 것과 비슷한 비율이었고,
 - 경제성이 없는 것으로 보이는 소규모 개별토지에 해당하는 10m² 미만 면적의 토지는 대분류 불일치 3,645필지, 소분류 불일치 3,919필지 계 7,564필지로 전체 용도지역 불일치 121,616필지의 6.22%에 해당하여 비중은 높지 않은 편이었고, 이 외에 93.78%에 해당하는 114,052필지는 경제성이 있는 규모의 개별토지로 나타남

(단위: 필지, m², %)

면적 기준	전체 개별토지		대분류 불일치		소분류 불일치	
	필지수	총면적(m ²)	필지수 (%)	총면적(m ²) (%)	필지수 (%)	총면적(m ²) (%)
계	33,031,209	93,629,729,185	64,660 (0.20)	155,527,510 (0.17)	56,956 (0.17)	190,322,213 (0.20)
10m ² 미만	850,890	4,094,618	3,645 (0.01)	16,383 (0.00)	3,919 (0.01)	17,709 (0.00)
10m ² 이상~100m ² 미만	4,933,171	246,822,251	15,213 (0.05)	719,332 (0.00)	14,091 (0.04)	640,553 (0.00)
100m ² 이상~1,000m ² 미만	16,496,084	6,821,551,922	29,238 (0.09)	11,929,616 (0.01)	24,167 (0.07)	9,514,704 (0.01)
1,000m ² 이상~10,000m ² 미만	9,594,810	24,767,708,076	14,747 (0.04)	39,038,805 (0.04)	11,587 (0.04)	33,516,129 (0.04)
10,000m ² 이상	1,156,254	61,789,552,318	1,817 (0.01)	103,823,373 (0.11)	3,192 (0.01)	146,633,119 (0.15)

관계기관 의견

국토부는 부동산종합공부시스템(KRAS)의 개별공시가격 산정시스템에서 용도지역이 확인·대조될 수 있도록 2021년까지 단계적으로 성능을 개선해 나가면서, 지자체에 대한 지도·감독도 강화하겠다고 답변하였다.

한편 화성시 등 20개의 지방자치단체는 도시관리계획 및 주변 여건의 변화에 따른 용도지역 변경이 이루어져야 하지만 조사 담당자가 용도지역 변경사항을 적시에 반영하지 못한 것으로 판단되고 앞으로 용도지역이 잘못 적용되는 경우가 발생하지 않도록 하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 위 감사결과 지적내용에 대하여 국토교통부는 개별부동산 가격 산정 시 정확한 용도지역 정보가 반영될 수 있도록 2020년 1월 용도지역관리시스템과 개별부동산가격산정시스템을 연계하는 등 부동산종합공부시스템(KRAS)을 개선하였으나, 향후 유사 사례 등 재발 방지를 위하여 그 내용을 통보하오니 국토교통부장관은 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.[통보(시정완료)]

나-3 공시대상 토지 일부에 대한 개별공시지가 미산정

지자체는 부동산공시법 제10조 제1항에 따라 매년 개별토지를 대상으로 개별공시지가를 결정·공시하고, 국토부가 이를 지도·감독하고 있다.

부동산공시법 제10조 및 같은 법 시행령 제16조에 따르면 지자체는 매년 공시기준일 현재 개별토지의 개별공시지가를 결정·공시하여야 하며, 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대해서는 그 사유가 발생한 날을 기준으로 같은 해 7. 1. 또는 다음 해 1. 1.을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

따라서 국토부는 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지를 포함한 전국의 개별토지에 대해 공시가격이 산정되지 않는 일이 없도록 지자체의 개별공시지가 산정업무에 대한 지도·감독을 철저히 하여야 한다.

그런데 이번 감사원 감사기간(2019. 11. 13.~12. 3.) 중 2019. 1. 1. 기준으로 토지대장에 존재하는 토지(38,927,834필지)와 개별공시지가가 산정된 토지(33,531,209필지)를 비교한 결과, [표 39]와 같이 539만여 필지의 토지에 대해 개별공시지가가 산정되지 않은 것으로 나타났다.

[표 39] 개별공시지가 미산정 토지 현황(2019. 1. 1. 기준)

(단위: 필지, %)

지목명	토지대장(A)	공시필지	미산정(토지대장-공시필지 불일치)				
			전체	국공유지	사유지(B)	비율(B/A)	
전체	38,927,834	33,531,209	5,396,625	3,863,607	1,532,695	3.9	
전	7,180,728	6,923,935	256,793	171,613	85,146	1.2	
답	7,988,167	7,605,309	382,858	276,627	106,199	1.3	
임야	4,829,730	4,684,262	145,468	92,989	52,451	1.1	
대	7,497,462	7,366,821	130,641	67,450	63,179	0.8	
묘지	263,779	143,740	120,039	13,610	106,425	40.3	
기타 ¹⁾	1,721,579	1,639,646	81,933	59,605	22,318	1.3	
소계	29,481,445	28,363,713	1,117,732	681,894	435,718	1.5	
공공용지	도로	6,416,757	3,549,841	2,866,916	2,081,564	785,203	12.2
	철도용지	139,554	104,634	34,920	33,799	1,121	0.8
	제방	285,722	153,871	131,851	115,309	16,526	5.8
	하천	756,914	453,365	303,549	241,704	61,824	8.2
	구거	1,447,942	734,452	713,490	547,053	166,421	11.5
	유지	399,500	171,333	228,167	162,284	65,882	16.5
공공용지 소계 ²⁾	9,446,389	5,167,496	4,278,893	3,181,713	1,096,977	11.6	

주: 1. 잡종지, 과수원, 공원, 수도용지 등 17개 지목의 합계

2. 미산정 토지의 약 79%(4,278,893필지)가 공공용지(도로, 철도, 제방, 하천, 구거, 유지 등)인 것으로 추정
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

개별공시지가가 미산정된 토지 539만여 필지 중 사유지는 [표 40]과 같이 153만여 필지로 확인되었는데 부동산공시법 제10조 제2항 및 같은 법 시행령 제15조 제1항에 따라 도로, 하천 등으로 사용되어 개별공시지가를 결정·공시하지 않아도 되는 것으로 추정되는 토지 109만여 필지를 제외하더라도 지목이 대지, 논, 밭 등으로 개별공시지가가 결정·공시되어야 하는 토지 43만여 필지⁵³⁾의 개별공시지가가 결정·공시되지 않고 있는 것으로 확인되었다.

53) 「지방세법」 제109조 등에 따르면 지목 외에도 지방세를 부과하지 않는 다양한 사유가 규정되어 있어 위 43만 필지가 개별공시지가가 결정·공시되어야 하는 필지인지를 확인하기 위해서는 전수조사가 필요하나, 감사기간 및 인력의 한계로 대표적 비과세 대상인 공공용지를 제외한 나머지 토지를 과세 대상 토지로 추정

[표 40] 미산정 토지의 소유자별 세부 현황

(단위: 필지)

지목	계	일본인	민유지	외국인	법인	종중	종교단체	기타 단체
전	85,146	2,539	37,852	35	43,413	723	182	402
답	106,199	1,063	42,973	37	60,625	944	195	362
임야	52,451	720	23,612	21	25,779	1,700	186	433
대	63,179	458	23,482	33	38,152	291	190	573
묘지	106,425	303	99,983	46	1,648	4,007	78	360
기타 ^{주)}	22,318	599	6,293	10	14,847	89	237	243
소계	435,718	5,682	234,195	182	184,464	7,754	1,068	2,373
도로	785,203	12,293	689,168	434	66,724	9,201	2,968	4,415
철도용지	1,121	12	587	-	510	11	1	-
제방	16,526	302	11,342	2	4,678	115	25	62
하천	61,824	1,156	52,558	36	6,884	608	312	270
구거	166,421	869	35,055	34	129,269	776	237	181
유지	65,882	825	27,265	20	36,140	658	179	795
공공용지 소계	1,096,977	15,457	815,975	526	244,205	11,369	3,722	5,723
전체	1,532,695	21,139	1,050,170	708	428,669	19,123	4,790	8,096

주: 잡종지, 과수원, 공원, 수도용지 등 17개 지목의 합계

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

이와 관련하여 김천시 등 3개의 지자체⁵⁴⁾를 대상으로 면적이 500m² 이상⁵⁵⁾인 토지 1,382필지⁵⁶⁾에 대한 개별공시지가 미산정 현황을 확인한 결과 [표 41]과 같이 공공용지 등을 제외한 610필지(김천시 543필지, 여주시 30필지, 남원시 37필지)가 개별공시지가 산정대상인데도 개별공시지가가 산정되지 않고 있었다.

[표 41] 지자체별 개별공시지가 미산정 현황

(단위: 필지)

미산정 사유	김천시	여주시	남원시	합계
공공용지, 국공유지	214	129	293	636
말소 필지, 토지대장만 존재	50	30	-	80
공원부지 및 종교용지	19	15	-	34
중복 필지 등 기타	2	-	20	22
토지 분할·합병, 지목 변경 등 발생 후 미반영	543	30	37	610
합계	828	204	350	1,382

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

54) 권역별로 미산정 토지에 대한 전수조사가 가능한 지자체를 선정

55) 개별공시지가 미산정 토지는 3개 지자체 합계 총 49,183필지이나 감사기간 및 인력의 한계로 분석이 가능한 수준(1,382필지)으로 필지 면적 기준을 선정

56) 3개의 지자체에 확인한 결과, 1,382필지 중 610필지를 제외한 나머지 772필지는 토지의 실체가 없거나 「지방세법」 제109조, 「지방세특례제한법」 제50조에 따라 과세되지 않는 토지로 개별공시지가 미산정

그리고 이는 토지 분할이나 합병, 지목 변경 등이 발생하였으나 이러한 변경 사항이 누락되어 해당 지자체에서 토지대장에 반영하지 못하였기 때문인 것으로 확인되었다.

한편 위 610필지에 대한 김천시 등 3개 지자체의 과세 현황을 확인한 결과 [표 42]와 같이 김천시의 경우 2001년부터 현재까지 토지 분할 등이 발생하기 전의 토지와 동일한 개별공시지가를 적용하여 과세해 오고 있는 필지가 543필지 존재하는 등 과거에 산정한 개별공시지가 등을 과세표준으로 적용하여 과세하고 있었다.

[표 42] 지자체별 과세 대상 필지의 동일 과세표준 적용 연도 현황

(단위: 필지)

구분	김천시	여주시	남원시
2001년	15	-	-
2002년	8	-	-
2003년	13	-	-
2004년	-	-	-
2005년	112	-	2
2006년	12	-	1
2007년	64	-	22
2008년	6	-	3
2009년	12	-	2
2010년	6	-	-
2011년	2	-	-
2012년	10	-	-
2013년	8	-	-
2014년	39	-	2
2015년	102	28	-
2016년	19	-	5
2017년	108	1	-
2018년	6	1	-
2019년	1	-	-
합계(610)	543	30	37

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

예컨대 [표 43]과 같이 개별공시지가가 산정된 토지인 <시> 부동산 1번지의 경우 2016년에는 621,000원/m², 2017년에는 638,200원/m², 2018년에는 713,000원/m²,

2019년에는 776,200원/m²으로 개별공시지가가 산정되는 등 매년 개별공시지가가 상승한 반면, 개별공시지가가 산정되지 않은 <시 >동 <번지>는 2014년부터 506,000원/m²의 개별공시지가를 기준으로 과세하고 있는 등 인근 토지는 개별공시지가가 지속적으로 상승했음에도 개별공시지가가 산정되지 않은 토지에 대해서는 과거 산정된 개별공시지가를 계속해서 과세표준으로 적용하고 있는 것으로 나타났다.

[표 43] <시> 개별토지의 연도별 개별공시지가 변동 현황

(단위: m², 원/m²)

구분	지번	면적	연도별 공시지가(과세표준)						
			2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	
<시>동	공시지가 미산정	<번지>	14,529	506,000	506,000	506,000	506,000	506,000	506,000
	공시지가 산정	<번지>	10,475	-	-	621,000	638,200	713,000	776,200
-	공시지가 미산정	-	11,571	-	-	95,500	95,500	95,500	95,500
	공시지가 산정	-	21,487	87,000	91,500	95,500	97,500	99,000	102,000
-	공시지가 미산정	-	1,843	597,000	597,000	597,000	597,000	597,000	597,000
	공시지가 산정	-	490	597,000	556,600	603,800	630,500	679,000	-

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

그 결과 개별공시지가가 산정된 토지와 미산정된 토지 사이에 과세 형평성 등이 저해될 우려가 있다.

관계기관 의견 국토부는 감사결과를 수용하면서 개별공시지가 미산정 토지 목록을 실시간으로 확인하여 미산정 토지는 그 사유를 확인하고 입력하도록 의무화 하는 등 지방자치단체가 개별공시지가 누락 여부를 점검하도록 하고 그에 대한 지도·감독을 강화하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 국토교통부장관은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 개별공시지가를 산정하여야 하는 토지인데도 개별공시지가 산정을 누락하는 일이 없도록 지방자치단체가 개별공시지가 미산정 토지를 확인하고 미산정 사유를 입력하도록 하는 등 지방자치단체의 개별공시지가 산정업무에 대한 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

나-4 개별공시지가⁵⁷⁾ 검증업무 처리 부적정

지자체는 부동산공시법 제10조 제5항 등에 따라 개별공시지가에 대하여 예산의 범위 내⁵⁸⁾에서 감정평가업자에게 토지특성조사의 내용 등 개별토지 가격산정의 타당성을 검증받고 이해관계인으로부터의 의견청취 및 이의신청 절차를 거쳐 개별공시지가를 결정·공시하고 있다.

또한 국토부는 부동산공시법 제10조 제7항에 따라 지자체의 개별공시지가 결정·공시 등에 관하여 지자체장을 지도·감독할 수 있다.

한편 부동산공시법 시행령 제18조 제3항에 따르면 지자체는 검증을 생략할 경우 개별토지의 지가변동률과 해당 토지가 있는 읍·면·동의 연평균 지가변동률간의 차이가 작은 순으로 검증 생략 대상 토지를 선정하여야 하며 개발사업이 시행되거나 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 토지는 검증 생략 대상 토지로 선정하지 못하도록 되어 있다.

그리고 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」(국토부 훈령) 제4조 제1항에 따르면 부동산공시법 제10조 제5항 및 같은 법 시행령 제18조 제3항에 따라 검증을 생략하고자 하는 경우에도 [표 44]와 같이 비교 표준지가 변경된 경우 등의

57) 개별주택가격은 감정원이 전부 검증하므로 검증대상 선정의 적정성을 검토할 실익이 없어 개별토지만 점검
58) 각 지자체는 국비 보조분(전 필지의 25%에 해당하는 검증수수료)에 시·군·구비를 더하여 전국 평균 약 66% 정도의 필지를 검증 의뢰하고 있음

토지에 대해서는 예산의 범위 내에서 검증을 하도록 되어 있다.

[표 44] 예산의 범위 내에서 검증을 실시하여야 하는 경우

1. 「택지개발촉진법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등에 따라 시행되는 택지개발사업, 정비사업, 산업단지개발사업 등에 편입된 경우
2. 용도지역·지구, 이용 상황, 접면도로, 형상, 지세 등 지가에 영향을 미치는 주요 특성이 이전 공시일 대비 변경된 경우
3. 비교 표준지가 변경된 경우
4. 개별공시지가 변동률이 비교 표준지공시지가 변동률 대비 5%p 이상 차이 나는 경우
5. 개별공시지가가 비교 표준지공시지가 대비 50% 이상 차이 나는 경우(다만, 도로, 하천 등의 공공용지는 제외)
6. 비준표를 적용하지 않고 개별공시지가를 산정한 경우
7. 기타 지자체장이 산정지가 균형 유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우

자료: 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」 재구성

이에 따라 지자체는 개별공시지가를 산정한 후 부동산종합공부시스템의 “검증필지 일괄선정” 시스템을 통해 검증을 의뢰하고자 하는 필지 목록을 선정하고 이를 감정평가업자에게 제공하여 검증(59)을 받고 있다.

한편 부동산공시법 제10조 제5항 등에 따라 지자체가 감정평가업자에게 검증을 의뢰하여야 하는 토지 중 2019년도에 전년도 대비 용도지역·지구 등 토지특성이 변경되거나 비교 표준지가 변경되는 등 명백하게 필수검증 사유(60)에 해당하는 토지(이하 “필수검증토지”라 한다)는 [표 45]와 같이 전체 32,856,369필지 중 3,395,163필지로 전국 토지의 10.3%에 해당한다.

[표 45] 2019년도 필수검증토지 현황

(단위: 필지, %)

개별토지 필지	법령상 필수검증토지				계	
	① 특성 변경 ¹⁾	② 비교 표준지 변경	③ 변동률 5%p 이상 ²⁾	④ 개별-표준 50% 이상 ³⁾	필지	비율
					3,395,163 (4,705,189) ⁴⁾	10.3
32,856,369	1,248,153	1,041,098	1,488,224	927,714		

- 주: 1. 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」 제4조 제1항 제2호에 따라 용도지역·지구, 이용 상황, 접면도로, 형상, 지세가 변경된 경우를 특성 변경으로 봄
2. 개별공시지가 변동률이 비교 표준지공시지가 변동률 대비 5%p 이상 차이 나는 경우
3. 개별공시지가가 비교 표준지공시지가 대비 50% 이상 차이 나는 경우
4. ①~④항의 합계는 괄호 안의 값인 4,705,189필지이나 한 토지가 ①~④항의 성격을 각각 동시에 가질 수 있어 중복되는 값을 제외하면 3,395,163필지임

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

59) 2019년의 경우 전체 3,285만여 필지 중 2,179만여 필지를 검증 의뢰함

60) [표 43]에 따라 필수로 검증하여야 하는 토지 중 제1, 6, 7항의 경우 선정기준이 모호하고 지자체마다 적용기준이 달라 이번 감사에서는 지자체가 동일한 기준을 적용하는 특성 변경 등 나머지 네 가지 항목을 대상으로 점검

따라서 지자체가 감정평가업자에게 검증을 의뢰할 목록을 선정할 때에는 부동산공시법 제10조 제5항 등에 따라 전체 필지에서 개별토지의 지가변동률과 해당 토지가 있는 읍·면·동의 연평균 지가변동률 간의 차이가 작은 순으로 검증 대상 토지에서 제외하는 등 검증 필요성이 높은 토지를 검증 의뢰 목록에 우선 선정하되 [표 45]와 같이 필수검증토지를 검증 대상에서 제외하는 일이 없도록 하여야 한다.

그런데 이번 감사원 감사기간(2019. 11. 13.~12. 3.) 중 2019년도 개별공시지가 검증 의뢰 실태를 점검한 결과, 지자체는 [표 45] 및 [표 46]과 같이 전년도 대비 용도지역·지구 등 토지특성이 변경된 토지 1,248,153필지 중 280,262필지에 대해 검증을 의뢰하지 않는 등 필수검증토지 3,395,163필지 중 532,143필지(15.7%)에 대해 감정평가업자에게 검증을 의뢰하지 않은 것으로 확인되었다.

[표 46] 2019년도 법령상 필수검증토지 검증의뢰 누락 현황

(단위: 필지)

개별토지 필지 수	구분				소계
	① 특성 변경 ¹⁾	② 비교 표준지 변경	③ 변동률 5%p 이상 ²⁾	④ 개별-표준 50% 이상 ³⁾	
32,856,369	280,262	193,954	161,608	62,641	532,143 (698,465) ⁴⁾

- 주: 1. 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」 제4조 제1항 제2호에 따라 용도지역·지구, 이용 상황, 접면도로, 형상, 지세가 변경된 경우를 특성 변경으로 봄
 2. 개별공시지가 변동률이 비교 표준지공시지가 변동률 대비 5%p 이상 차이 나는 경우
 3. 개별공시지가가 비교 표준지공시지가 대비 50% 이상 차이 나는 경우
 4. ①~④항의 합계는 괄호 안의 값인 698,465필지이나 한 토지가 ①~④항의 성격을 각각 동시에 가질 수 있어 중복되는 값을 제외하면 532,143필지임

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

한편 전국의 지자체 중 법령상 필수검증토지를 검증 의뢰 목록에서 가장 많이 누락한 김포시 등 2개의 지자체를 대상으로 검증의뢰 누락 사유를 점검한 결과 아래와 같이 필수검증토지를 고려하지 않은 채 전년도 검증 대상을 그대로 추출

하여 다시 검증을 의뢰(김포시)하거나 전년 대비 개별공시지가의 가격변동률만을 주요 기준으로 하여 검증 목록을 선정(고양 덕양구)한 것으로 확인되었다.

필수검증토지 검증 의뢰 누락 사례

- (김포시) 전체 개별토지 163,702필지 중 106,550필지를 검증의뢰하면서 전년도 검증 대상을 동일하게 선정하여 필수검증토지 6,197필지를 누락
- (고양 덕양구) 전체 개별토지 89,613필지 중 51,052필지를 검증의뢰하면서 전년 대비 개별공시지가 변동률 기준으로만 검증 의뢰 대상을 선정하여 필수검증토지 3,382필지를 누락

한편 검증 의뢰를 누락한 필수검증토지 532,143필지를 대상으로 토지특성 및 용도지역의 적정 반영 여부를 점검해본 결과 [표 47]과 같이 13,820필지는 “나-1항”에서 지적한 바와 같이 같은 지번의 토지와 주택 사이에 토지특성이 불일치⁶¹⁾하였고, 4,857필지는 “나-2항”과 같이 개별공시지가 산정시스템의 용도지역이 토지이용계획확인서의 실제 용도지역과 다르게 반영된 채 개별공시지가가 산정⁶²⁾되는 등 총 18,650필지의 토지에 대한 검증이 누락되어 공시지가 산정 과정에서의 오류가 수정될 수 있는 기회를 잃게 되었다.

[표 47] 2019년도 필수검증토지 중 검증이 누락된 토지의 토지특성 상이 등 현황

(단위: 필지)

① 개별주택과 특성 상이	② 용도지역 불일치	계
13,820	4,857	18,650 (18,677) ^{주)}

주: ①, ②항의 합계는 괄호 안의 값인 18,677필지이나 한 토지가 ①, ②항의 성격을 각각 동시에 가질 수 있어 중복되는 값을 제외하면 18,650필지임

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

그 결과 필수검증토지에 대한 검증이 누락되어 개별공시지가 산정 과정에서의 오류가 걸러지지 못할 우려가 있다.

61) 문제점 “나-1항” 관련
62) 문제점 “나-2항” 관련

관계기관 의견 국토부는 감사결과에 이의가 없으며, 지자체가 필수검증토지에 대한 검증의뢰를 누락하지 않도록 개별부동산가격산정시스템에서 필수검증토지를 자동으로 추출할 수 있는 기능을 제공하는 등 지자체에 대한 지도·감독을 강화하겠다는 의견을 밝혔다.

조치할 사항 국토교통부장관은 지방자치단체가 감정평가업자 등에게 개별 토지가격 산정의 타당성에 대한 검증을 의뢰하는 과정에서 법령상 반드시 검증을 거쳐야 하는 토지를 누락하는 일이 없도록 개별부동산가격산정시스템에서 검증이 필요한 토지 목록이 자동으로 추출되도록 하는 등 지방자치단체의 개별공시지가 검증업무에 대한 지도·감독을 철저히 하시기를 바랍니다.(주의)

별표 목차

[별표 1]	표준지 배분 시 적용한 층화기준	69
[별표 2]	표준주택 배분 시 적용한 층화기준	70
[별표 3]	광역자치단체별 표준지 수 비교	71
[별표 4]	표준지 분포 재설계 비교	72
[별표 5]	한국감정원의 재산정 결과 광역자치단체별 표준지 수 비교	73
[별표 6]	한국감정원의 재산정 결과 표준지 분포 비교	74
[별표 7]	광역자치단체별 표준주택 수 비교	75
[별표 8]	표준주택 분포 재설계 비교	76
[별표 9]	한국감정원의 재산정 결과 광역자치단체별 표준주택 수 비교	77
[별표 10]	한국감정원의 재산정 결과 표준주택 분포 비교	78
[별표 11]	2019년 공시가격 및 산정가격 기준 역전현상 발생 현황	79
[별표 12]	개별토지의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)	80
[별표 13]	지자체별 개별토지의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)	81
[별표 14]	개별주택의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)	88
[별표 15]	지자체별 개별주택의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)	89

[별표 1]

표준지 배분 시 적용한 총화기준

구분	내용
행정구역(250개)	시·군·구
용도지역(14개)	① 전용주거지역, ② 일반주거지역, ③ 준주거지역, ④ 중심·일반·근린상업지역, ⑤ 유통상업지역, ⑥ 전용·일반공업지역, ⑦ 준공업지역, ⑧ 보전녹지지역, ⑨ 생산·자연녹지지역, ⑩ 개발제한구역, ⑪ 관리·보전·생산관리지역, ⑫ 계획관리지역, ⑬ 농림지역, ⑭ 자연환경보전지역
이용상황(8개)	① 주거용, ② 상업용, ③ 주상용, ④ 공업용, ⑤ 전·답, ⑥ 임야, ⑦ 특수토지, ⑧ 공공용지

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 2]

표준주택 배분 시 적용한 총화기준

구분	내용
행정구역(250개)	시·군·구(읍·면·동 5,039개)
용도지역(9개)	① 주거지역, ② 상업지역, ③ 공업지역, ④ 녹지지역, ⑤ 관리지역, ⑥ 농림지역, ⑦ 자연환경보전지역, ⑧ 개발제한구역, ⑨ 용도미지정
건물용도(3개)	① 단독주택, ② 다가구·다중주택, ③ 용도혼합
주건물구조(14개)	① 철골(철골·철근) 콘크리트조, ② 철근콘크리트조, PC조, 라멘조, ③ 목조, ④ 목구조, ⑤ 통나무조, ⑥ 철골조, ⑦ 경량철골조, 조립식판넬조, 와이어판넬조, ⑧ 스틸하우스조, ⑨ 시멘트벽돌조, 석조, ⑩ 연와조, ⑪ 시멘트블록조, 보강콘크리트조, 보강블록조, ⑫ ALC조, ⑬ 황토조, ⑭ 석회 및 흙벽돌, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물, 철 파이프조

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 3]

광역자치단체별 표준지 수 비교

(단위: 필지)

구분	현행 표준지 수 (A)	용도지역 반영 ¹⁾	용도지역 반영 후 조정 ²⁾ (B)	차이 (B-A)
서울	29,152	16,168	10,632	-18,520
부산	18,118	18,631	12,698	-5,420
대구	13,141	12,118	8,791	-4,350
인천	11,849	11,579	8,669	-3,180
광주	8,795	9,724	7,228	-1,567
대전	6,680	7,863	5,617	-1,063
울산	8,198	12,053	8,779	581
세종	2,232	3,070	2,453	221
경기	60,551	73,160	57,261	-3,290
강원	31,232	71,843	53,386	22,154
충북	26,197	43,120	33,371	7,174
충남	41,585	47,849	38,109	-3,476
전북	41,747	50,808	39,132	-2,615
전남	63,895	93,529	73,075	9,180
경북	67,341	92,548	72,107	4,766
경남	59,493	78,209	63,123	3,630
제주	9,794	6,583	5,569	-4,225
계	500,000	648,855	500,000	0

주: 1. 허용한계오차를 9%(현행 표준지와 유사)로 설정하고 용도지역을 반영하여 추정된 적정 표준지 수
 2. 산출된 적정 표준지 수를 현행 표준지 수와 비교하기 위해 총합을 50만 필지로 시·도별 비례조정된 결과
 자료: 감사원 용역결과 재구성

[별표 4]

표준지 분포 재설계 비교

(단위: 필지, %)

용도지역	당초 ¹⁾ (A)	재설계 ²⁾ (B)	차이	
			개수(C=B-A)	비율(C/A)
주거	119,220	87,564	-31,656	-26.6
상업	32,167	13,589	-18,578	-57.8
공업	7,852	5,976	-1,876	-23.9
녹지	58,306	58,360	54	0.1
개발제한	16,314	18,995	2,681	16.4
미지정	124	0	-124	-
관리	184,082	214,081	29,999	16.3
농림	74,461	89,829	15,368	20.6
자연보전	7,474	11,606	4,132	55.3
계	500,000	500,000	-	-

주: 1. 행정구역(시·군·구)만 반영

2. 행정구역(시·군·구)과 용도지역을 반영

자료: 감사원 용역결과 재구성

[별표 5]

한국감정원의 재산정 결과 광역자치단체별 표준지 수 비교

(단위: 필지)

구분	현행 표준지 수 (A)	용도지역 반영 후 조정 ^{주)} (B)	차이 (B-A)
서울	29,152	13,232	-15,920
부산	18,118	15,159	-2,959
대구	13,141	10,515	-2,626
인천	11,849	8,880	-2,969
광주	8,795	7,304	-1,491
대전	6,680	6,085	-595
울산	8,198	9,871	1,673
세종	2,232	2,343	111
경기	60,551	57,691	-2,860
강원	31,232	56,494	25,262
충북	26,197	33,673	7,476
충남	41,585	36,326	-5,259
전북	41,747	37,491	-4,256
전남	63,895	70,232	6,337
경북	67,341	70,420	3,079
경남	59,493	58,933	-560
제주	9,794	5,351	-4,443
계	500,000	500,000	0

주: 산출된 적정 표준지 수를 현행 표준지 수와 비교하기 위해 총합을 50만 필지로 시·도별 비례조정 한 결과
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 6]

한국감정원의 재산정 결과 표준지 분포 비교

(단위: 필지, %)

용도지역	당초 ¹⁾ (A)	재산정 ²⁾ (B)	차이	
			개수(C=B-A)	비율(C/A)
주거	119,220	55,196	-64,024	-53.7
상업	32,167	40,214	8,047	25.0
공업	7,852	23,461	15,609	198.8
녹지	58,306	108,501	50,195	86.1
개발제한	16,314	33,337	17,023	104.3
미지정	124	124	0	0.0
관리	184,082	128,028	-56,054	-30.5
농림	74,461	42,268	-32,193	-43.2
자연보전	7,474	68,871	61,397	821.5
계	500,000	500,000	-	-

주: 1. 행정구역(시·군·구)만 반영
 2. 행정구역(시·군·구)과 용도지역을 반영
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 7]

광역자치단체별 표준주택 수 비교

(단위: 호)

구분	현행 표준주택 수 (A)	용도지역 반영 ¹⁾	용도지역 반영 후 조정 ²⁾ (B)	차이 (B-A)
서울	21,716	7,077	6,736	-14,980
부산	12,653	9,708	8,587	-4,066
대구	8,563	4,209	3,838	-4,725
인천	5,665	3,938	3,531	-2,134
광주	4,556	3,351	3,017	-1,539
대전	4,411	3,676	3,145	-1,266
울산	3,598	3,871	3,408	-190
세종	921	1,379	1,177	256
경기	26,477	29,333	25,193	-1,284
강원	13,476	26,423	20,918	7,442
충북	11,500	18,085	14,677	3,177
충남	16,832	22,763	18,920	2,088
전북	15,671	20,231	17,283	1,612
전남	22,077	39,355	32,963	10,886
경북	25,223	37,278	31,608	6,385
경남	22,235	25,168	21,270	-965
제주	4,426	4,118	3,729	-697
계	220,000	259,963	220,000	0

주: 1. 허용한계오차를 8%(현행 표준주택과 유사)로 설정하고 용도지역을 반영하여 추정된 적정 표준주택 수
 2. 산출된 적정 표준주택 수를 현행 표준주택 수와 비교하기 위해 총합을 22만 호로 시·도별 비례조정된 결과
 자료: 감사원 용역결과 재구성

[별표 8]

표준주택 분포 재설계 비교

(단위: 호, %)

용도지역	당초 ¹⁾ (A)	재설계 ²⁾ (B)	차이	
			개수(C=B-A)	비율(C/A)
주거	107,720	85,809	-21,911	-20.3
상업	15,461	11,543	-3,918	-25.3
공업	1,821	1,046	-775	-42.6
녹지	15,698	15,205	-493	-3.1
개발제한	1,405	883	-522	-37.2
미지정	48	0	-48	-
관리	70,891	98,595	27,704	39.1
농림	5,631	5,131	-500	-8.9
자연보전	1,325	1,788	463	34.9
계	220,000	220,000	-	-

주: 1. 행정구역(시·군·구)과 건물용도만 반영
 2. 행정구역(시·군·구), 건물용도 및 용도지역을 반영
 자료: 감사원 용역결과 재구성

[별표 9]

한국감정원의 재산정 결과 광역자치단체별 표준주택 수 비교

(단위: 호)

구분	현행 표준주택 수 (A)	용도지역 반영 후 조정 ^{주)} (B)	차이 (B-A)
서울	21,716	5,810	-15,906
부산	12,653	8,170	-4,483
대구	8,563	3,457	-5,106
인천	5,665	3,202	-2,463
광주	4,556	2,818	-1,738
대전	4,411	3,069	-1,342
울산	3,598	3,212	-386
세종	921	1,168	247
경기	26,477	24,234	-2,243
강원	13,476	22,689	9,213
충북	11,500	15,662	4,162
충남	16,832	19,285	2,453
전북	15,671	17,231	1,560
전남	22,077	33,703	11,626
경북	25,223	31,677	6,454
경남	22,235	21,175	-1,060
제주	4,426	3,438	-988
계	220,000	220,000	0

주: 산출된 적정 표준주택 수를 현행 표준주택 수와 비교하기 위해 총합을 22만 호로 시도별 비례조정한 결과
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 10]

한국감정원의 재산정 결과 표준주택 분포 비교

(단위: 호, %)

용도지역	당초 ¹⁾ (A)	재산정 ²⁾ (B)	차이	
			개수(C=B-A)	비율(C/A)
주거	107,720	85,695	-22,025	-20.4
상업	15,461	14,338	-1,123	-7.3
공업	1,821	853	-968	-53.2
녹지	15,698	14,112	-1,586	-10.1
개발제한	1,405	465	-940	-66.9
미지정	48	43	-5	-10.4
관리	70,891	101,341	30,450	43.0
농림	5,631	1,541	-4,090	-72.6
자연보전	1,325	1,612	287	21.7
계	220,000	220,000	-	-

주: 1. 행정구역(시·군·구)과 건물용도만 반영
 2. 행정구역(시·군·구), 건물용도 및 용도지역을 반영
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 11]

2019년 공시가격 및 산정가격 기준 역전현상 발생 현황

(단위: 호, %)

구분	전체	공시가격 역전 ^{주)}		산정가격 역전	
		수	비율	수	비율
전국	3,901,730	1,171,818	30.0	228,475	5.9
서울	329,585	206,334	62.6	27,476	8.3
부산	188,128	105,115	55.9	25,404	13.5
대구	157,971	64,544	40.9	9,905	6.3
인천	101,562	38,636	38.0	6,997	6.9
광주	87,601	34,274	39.1	5,552	6.3
대전	84,554	34,045	40.3	4,095	4.8
울산	70,189	22,101	31.5	3,715	5.3
세종	15,270	4,869	31.9	1,115	7.3
경기	489,616	140,024	28.6	23,688	4.8
강원	238,802	45,692	19.1	10,061	4.2
충북	220,586	44,746	20.3	8,043	3.6
충남	269,422	47,830	17.8	9,268	3.4
전북	276,078	43,684	15.8	8,619	3.1
전남	379,982	57,853	15.2	13,406	3.5
경북	468,853	129,602	27.6	36,131	7.7
경남	425,225	120,620	28.4	23,415	5.5
제주	98,306	31,849	32.4	11,585	11.8

주: 공시가격 역전에는 산정가격 역전이 포함됨

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 12]

개별토지의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)

(단위: 필지)

구분	용도지역		용도지역 불일치		
	대분류	소분류	계	대분류 불일치	소분류 불일치
도시	주거지역	제1종전용주거지역	314	81	233
		제2종전용주거지역	53	6	47
		제1종일반주거지역	6,395	2,032	4,363
		제2종일반주거지역	7,903	2,186	5,717
		제3종일반주거지역	2,560	316	2,244
		준주거지역	1,278	473	805
		소계	18,503	5,094	13,409
	상업지역	중심상업지역	50	15	35
		일반상업지역	1,560	1,218	342
		근린상업지역	113	78	35
		유통상업지역	22	16	6
		소계	1,745	1,327	418
	공업지역	전용공업지역	324	278	46
		일반공업지역	1,334	1,030	304
		준공업지역	524	369	155
소계		2,182	1,677	505	
녹지지역	보전녹지지역	1,140	242	898	
	생산녹지지역	4,181	648	3,533	
	자연녹지지역	10,089	4,914	5,175	
	소계	15,410	5,804	9,606	
비도시	용도미지정	용도미지정지역	205	194	11
	관리지역	관리지역	4,182	2,947	1,235
		보전관리지역	18,959	9,004	9,955
		생산관리지역	10,757	3,387	7,370
		계획관리지역	18,115	6,380	11,735
		소계	52,013	21,718	30,295
농림지역	농림지역	29,766	27,325	2,441	
자연환경보전지역	자연환경보전지역	1,792	1,521	271	
계			121,616	64,660	56,956

주: 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조, 제79조 및 같은 법 시행령 제30조에 따라 세분화하여 작성
 2. 전체 개별토지 33,031,209필지에서 용도지역 대분류 불일치는 64,660필지(0.2%), 소분류 불일치는 56,956필지(0.17%)

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 13]

지자체별 개별토지의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)

□ 시·도별 현황

(단위: 필지)

시·도	전체				도시 지역				비도시 지역			
	공시 물량	소계	대분류 불일치	소분류 불일치	공시 물량	소계	대분류 불일치	소분류 불일치	공시 물량	소계	대분류 불일치	소분류 불일치
전국	33,031,209	121,616	64,660	56,956	18,201,170	46,716	19,697	27,019	14,830,039	74,900	44,963	29,937
서울	887,721	1,651	193	1,458	887,721	1,651	193	1,458	0	0	0	0
부산	692,689	3,160	949	2,211	587,024	2,754	752	2,002	105,665	406	197	209
대구	432,445	665	227	438	298,694	264	105	159	133,751	401	122	279
인천	623,841	2,339	970	1,369	315,898	407	148	259	307,943	1,932	822	1,110
광주	373,317	2,759	627	2,132	373,317	2,759	627	2,132	0	0	0	0
대전	219,969	276	112	164	219,969	276	112	164	0	0	0	0
울산	423,832	961	352	609	166,793	295	140	155	257,039	666	212	454
세종	182,033	71	43	28	182,033	71	43	28	0	0	0	0
경기	4,522,350	15,818	7,407	8,411	3,916,382	15,079	7,075	8,004	605,968	739	332	407
강원	2,584,499	12,538	4,980	7,558	994,213	5,852	2,270	3,582	1,590,286	6,686	2,710	3,976
충북	2,241,456	11,621	6,942	4,679	962,619	1,989	1,028	961	1,278,837	9,632	5,914	3,718
충남	3,533,190	698	488	210	2,024,897	570	413	157	1,508,293	128	75	53
전북	2,654,604	7,886	3,676	4,210	1,367,987	3,406	1,380	2,026	1,286,617	4,480	2,296	2,184
전남	4,862,435	34,002	20,970	13,032	1,047,278	2,024	912	1,112	3,815,157	31,978	20,058	11,920
경북	4,173,301	16,394	11,473	4,921	2,419,108	4,722	2,629	2,093	1,754,193	11,672	8,844	2,828
경남	4,073,225	10,252	5,149	5,103	1,886,935	4,072	1,768	2,304	2,186,290	6,180	3,381	2,799
제주	550,302	525	102	423	550,302	525	102	423	0	0	0	0

□ 시·군·구별 상세 현황

(단위: 필지, %)

구분	연번	사도	사군구	개별토지 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
전국				33,031,209	64,660	0.20	56,956	0.17
도시 계				18,201,170	19,697	0.11	27,019	0.15
도시	1	경기도	광주시	193,700	996	0.51	1,154	0.60
	2	경기도	화성시	416,369	2,050	0.49	1,224	0.29
	3	경상북도	영천시	239,345	919	0.38	432	0.18
	4	강원도	속초시	38,346	138	0.36	102	0.27
	5	강원도	춘천시	236,170	815	0.35	905	0.38
	6	충청북도	청주흥덕구	116,797	363	0.31	170	0.15
	7	경기도	안성시	237,158	719	0.30	907	0.38
	8	경기도	동두천시	38,010	115	0.30	83	0.22
	9	충청남도	계룡시	17,886	51	0.29	63	0.35
	10	부산광역시	부산진구	64,303	172	0.27	439	0.68
	11	경기도	파주시	298,114	775	0.26	968	0.32
	12	광주광역시	광산구	147,605	380	0.26	1,241	0.84
	13	경기도	수원팔달구	28,755	74	0.26	84	0.29
	14	경기도	과천시	14,257	36	0.25	30	0.21
	15	경상북도	경주시	390,933	935	0.24	867	0.22
	16	충청북도	청주상당구	135,447	316	0.23	151	0.11
	17	전라북도	군산시	190,549	435	0.23	329	0.17
	18	강원도	동해시	57,449	127	0.22	217	0.38
	19	경상북도	김천시	246,139	541	0.22	495	0.20
	20	경기도	용인처인구	197,274	433	0.22	227	0.12
	21	경기도	포천시	250,928	527	0.21	458	0.18
	22	전라북도	익산시	286,194	595	0.21	1,110	0.39
	23	강원도	강릉시	224,448	466	0.21	781	0.35
	24	경기도	여주시	233,624	485	0.21	799	0.34
	25	부산광역시	해운대구	38,990	80	0.21	242	0.62
	26	부산광역시	강서구	88,297	179	0.20	80	0.09
	27	경상남도	거제시	181,925	335	0.18	499	0.27
	28	울산광역시	북구	64,921	118	0.18	106	0.16
	29	경상남도	창원성산구	18,718	34	0.18	48	0.26
	30	강원도	원주시	258,975	468	0.18	1,125	0.43
	31	광주광역시	북구	85,529	152	0.18	529	0.62
	32	경상남도	진주시	264,710	463	0.17	555	0.21
	33	경기도	의왕시	27,541	47	0.17	92	0.33
	34	부산광역시	연제구	26,578	44	0.17	122	0.46
	35	인천광역시	종구	53,189	88	0.17	59	0.11
	36	강원도	삼척시	146,193	217	0.15	428	0.29
	37	전라남도	광양시	187,937	268	0.14	178	0.09
	38	부산광역시	남구	45,376	62	0.14	321	0.71
	39	대구광역시	남구	29,931	40	0.13	19	0.06
	40	부산광역시	사하구	41,454	54	0.13	209	0.50

구분	연번	사도	사군구	개별토지 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
도시	41	경기도	용인수지구	20,568	26	0.13	53	0.26
	42	인천광역시	연수구	13,111	16	0.12	19	0.14
	43	대전광역시	대덕구	39,117	47	0.12	53	0.14
	44	강원도	태백시	32,632	39	0.12	24	0.07
	45	부산광역시	동래구	34,781	39	0.11	109	0.31
	46	경상남도	밀양시	332,686	373	0.11	430	0.13
	47	경기도	고양일산동구	46,554	52	0.11	58	0.12
	48	전라남도	나주시	259,776	288	0.11	125	0.05
	49	경기도	시흥시	77,429	79	0.10	144	0.19
	50	경상남도	사천시	219,004	220	0.10	212	0.10
	51	전라남도	순천시	276,383	273	0.10	462	0.17
	52	부산광역시	중구	15,932	15	0.09	15	0.09
	53	경기도	구리시	24,780	23	0.09	51	0.21
	54	울산광역시	동구	19,763	17	0.09	11	0.06
	55	경상남도	창원진해구	61,277	52	0.08	29	0.05
	56	서울특별시	노원구	20,065	17	0.08	34	0.17
	57	서울특별시	성동구	27,166	23	0.08	108	0.40
	58	부산광역시	영도구	36,713	31	0.08	22	0.06
	59	경기도	군포시	20,229	17	0.08	38	0.19
	60	경기도	안산단원구	56,395	44	0.08	104	0.18
	61	경기도	부천시	60,446	47	0.08	70	0.12
	62	서울특별시	서대문구	42,699	32	0.07	293	0.69
	63	경상남도	창원마산회원구	50,570	37	0.07	138	0.27
	64	경기도	고양일산서구	26,804	19	0.07	56	0.21
	65	광주광역시	동구	35,859	25	0.07	101	0.28
	66	부산광역시	서구	40,516	28	0.07	33	0.08
	67	경상북도	문경시	142,288	98	0.07	111	0.08
	68	충청남도	당진시	336,504	229	0.07	5	0.00
	69	광주광역시	남구	60,499	41	0.07	162	0.27
	70	충청북도	청주청원구	120,840	81	0.07	132	0.11
	71	광주광역시	서구	43,825	29	0.07	99	0.23
	72	경상남도	창원마산합포구	121,399	79	0.07	136	0.11
	73	충청북도	충주시	305,592	196	0.06	365	0.12
	74	경기도	용인기흥구	42,452	27	0.06	23	0.05
	75	전라북도	김제시	258,269	149	0.06	214	0.08
	76	경상남도	통영시	142,579	80	0.06	92	0.06
	77	경기도	수원권선구	38,229	21	0.05	72	0.19
	78	경기도	성남분당구	20,342	11	0.05	75	0.37
	79	대전광역시	중구	40,082	21	0.05	33	0.08
	80	경기도	김포시	165,999	84	0.05	127	0.08
	81	경기도	의정부시	51,950	26	0.05	43	0.08
	82	대구광역시	중구	22,939	11	0.05	8	0.03
	83	대전광역시	동구	49,592	23	0.05	43	0.09
	84	경기도	고양덕양구	90,630	41	0.05	231	0.25

구분	연번	사도	사군구	개별토지 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
도시	85	서울특별시	종로구	44,613	20	0.04	33	0.07
	86	경상남도	창원의창구	107,784	47	0.04	91	0.08
	87	전라남도	목포시	67,290	29	0.04	245	0.36
	88	서울특별시	구로구	34,505	14	0.04	38	0.11
	89	부산광역시	금정구	44,452	18	0.04	73	0.16
	90	부산광역시	북구	22,257	9	0.04	53	0.24
	91	경기도	광명시	29,930	12	0.04	44	0.15
	92	경기도	남양주시	206,479	82	0.04	87	0.04
	93	인천광역시	서구	58,473	22	0.04	85	0.15
	94	경기도	안산상록구	40,554	15	0.04	22	0.05
	95	경기도	평택시	343,828	126	0.04	191	0.06
	96	대전광역시	유성구	49,176	18	0.04	16	0.03
	97	전라북도	남원시	216,662	79	0.04	47	0.02
	98	대구광역시	달서구	39,417	14	0.04	42	0.11
	99	충청북도	제천시	206,100	72	0.03	127	0.06
	100	전라북도	정읍시	275,392	95	0.03	50	0.02
	101	제주특별자치도	서귀포시	229,192	78	0.03	204	0.09
	102	경기도	안양만안구	24,021	8	0.03	12	0.05
	103	대구광역시	서구	37,322	12	0.03	14	0.04
	104	전라북도	전주완산구	66,623	21	0.03	255	0.38
	105	서울특별시	강북구	39,565	12	0.03	70	0.18
	106	경상북도	경산시	153,485	45	0.03	119	0.08
	107	부산광역시	사상구	25,266	7	0.03	44	0.17
	108	부산광역시	동구	41,019	11	0.03	183	0.45
	109	충청남도	보령시	228,230	60	0.03	13	0.01
	110	서울특별시	광진구	32,098	8	0.02	47	0.15
	111	대구광역시	수성구	48,996	12	0.02	21	0.04
	112	서울특별시	강동구	29,166	7	0.02	217	0.74
113	세종특별자치시	세종특별자치시	182,033	43	0.02	28	0.02	
114	대구광역시	동구	68,858	16	0.02	33	0.05	
115	서울특별시	마포구	41,997	9	0.02	83	0.20	
116	전라남도	여수시	255,892	54	0.02	102	0.04	
117	경상북도	구미시	178,540	37	0.02	33	0.02	
118	서울특별시	중구	34,331	7	0.02	29	0.08	
119	서울특별시	성북구	55,613	11	0.02	82	0.15	
120	경기도	성남중원구	26,722	5	0.02	12	0.04	
121	인천광역시	남동구	42,884	8	0.02	11	0.03	
122	경기도	성남수정구	39,028	7	0.02	21	0.05	
123	인천광역시	계양구	35,425	6	0.02	12	0.03	
124	경기도	수원영통구	12,120	2	0.02	15	0.12	
125	서울특별시	용산구	37,601	6	0.02	27	0.07	
126	서울특별시	영등포구	38,999	6	0.02	61	0.16	
127	경기도	수원장안구	26,513	4	0.02	243	0.92	
128	경상북도	안동시	255,315	37	0.01	14	0.01	

구분	연번	사도	사군구	개별토지 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
도시	129	충청남도	아산시	276,925	40	0.01	39	0.01
	130	서울특별시	동대문구	41,844	6	0.01	51	0.12
	131	부산광역시	수영구	21,090	3	0.01	57	0.27
	132	경기도	하남시	49,402	7	0.01	79	0.16
	133	경상남도	김해시	248,293	35	0.01	22	0.01
	134	서울특별시	양천구	22,808	3	0.01	15	0.07
	135	울산광역시	남구	45,699	5	0.01	25	0.05
	136	서울특별시	금천구	19,294	2	0.01	11	0.06
	137	경기도	오산시	39,111	4	0.01	18	0.05
	138	충청남도	천안동남구	171,950	17	0.01	25	0.01
	139	경상남도	양산시	137,990	13	0.01	52	0.04
	140	인천광역시	부평구	43,157	4	0.01	28	0.06
	141	경기도	이천시	244,951	20	0.01	49	0.02
	142	전라북도	전주덕진구	74,298	6	0.01	21	0.03
	143	경상북도	영주시	163,157	13	0.01	12	0.01
	144	인천광역시	미추홀구	51,128	4	0.01	40	0.08
	145	서울특별시	동작구	38,577	3	0.01	61	0.16
	146	제주특별자치도	제주시	321,110	24	0.01	219	0.07
	147	서울특별시	강서구	41,941	3	0.01	14	0.03
	148	대전광역시	서구	42,002	3	0.01	19	0.05
	149	서울특별시	서초구	31,235	2	0.01	6	0.02
	150	경기도	양주시	142,646	9	0.01	24	0.02
	151	충청남도	논산시	296,879	10	0.00	6	0.00
	152	서울특별시	종량구	37,273	1	0.00	38	0.10
	153	서울특별시	관악구	44,658	1	0.00	52	0.12
	154	충청남도	천안서북구	117,529	2	0.00	2	0.00
	155	충청남도	공주시	262,625	2	0.00	1	0.00
	156	경상북도	상주시	278,230	2	0.00	6	0.00
	157	경상북도	포항남구	157,422	1	0.00	2	0.00
	158	충청남도	서산시	316,369	2	0.00	3	0.00
	159	경상북도	포항북구	214,254	1	0.00	2	0.00
	160	서울특별시	도봉구	21,928	0	0.00	10	0.05
	161	서울특별시	은평구	47,745	0	0.00	54	0.11
	162	서울특별시	강남구	32,136	0	0.00	7	0.02
163	서울특별시	송파구	29,864	0	0.00	17	0.06	
164	대구광역시	북구	51,231	0	0.00	22	0.04	
165	인천광역시	동구	18,531	0	0.00	5	0.03	
166	울산광역시	중구	36,410	0	0.00	13	0.04	
167	경기도	안양동안구	12,540	0	0.00	16	0.13	
168	충청북도	청주서원구	77,843	0	0.00	16	0.02	
비도시 계				14,830,039	44,963	0.30	29,937	0.20
비도시	1	전라남도	화순군	229,710	4,054	1.76	2,951	1.28
	2	충청북도	음성군	226,024	3,614	1.60	1,016	0.45
	3	전라남도	장흥군	230,553	3,361	1.46	615	0.27

구분	연번	사도	사군구	개별토지 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
비도시	4	경상북도	성주군	172,915	2,182	1.26	433	0.25
	5	경상북도	의성군	254,274	3,101	1.22	673	0.26
	6	전라남도	강진군	206,464	2,306	1.12	699	0.34
	7	경상북도	예천군	169,343	1,332	0.79	399	0.24
	8	강원도	정선군	124,598	933	0.75	809	0.65
	9	전라북도	임실군	152,040	1,022	0.67	569	0.37
	10	강원도	화천군	84,980	571	0.67	890	1.05
	11	전라남도	고흥군	345,482	2,034	0.59	891	0.26
	12	전라남도	보성군	201,724	1,155	0.57	785	0.39
	13	전라남도	완도군	215,641	1,102	0.51	451	0.21
	14	경상북도	영덕군	125,964	623	0.49	323	0.26
	15	전라남도	해남군	384,564	1,892	0.49	1,348	0.35
	16	전라북도	진안군	141,418	689	0.49	737	0.52
	17	충청북도	옥천군	176,405	823	0.47	868	0.49
	18	경상남도	거창군	244,700	1,022	0.42	213	0.09
	19	경상남도	산청군	225,913	902	0.40	947	0.42
	20	전라남도	영암군	288,150	1,126	0.39	840	0.29
	21	충청북도	영동군	183,876	650	0.35	621	0.34
	22	경상북도	고령군	100,860	336	0.33	116	0.12
	23	인천광역시	강화군	239,272	780	0.33	862	0.36
	24	전라남도	신안군	280,622	832	0.30	974	0.35
	25	경상북도	울진군	138,124	387	0.28	392	0.28
	26	경상남도	함양군	170,540	442	0.26	495	0.29
	27	경상북도	칠곡군	127,422	307	0.24	179	0.14
	28	경상북도	영양군	87,041	205	0.24	54	0.06
	29	전라남도	함평군	155,584	362	0.23	451	0.29
	30	부산광역시	기장군	105,665	197	0.19	209	0.20
	31	전라남도	영광군	192,975	348	0.18	337	0.17
	32	강원도	양구군	91,969	164	0.18	196	0.21
	33	전라남도	구례군	119,672	212	0.18	166	0.14
	34	전라남도	진도군	172,735	306	0.18	371	0.21
	35	경상남도	함안군	177,258	299	0.17	268	0.15
	36	전라남도	곡성군	175,646	295	0.17	545	0.31
	37	강원도	평창군	203,365	335	0.16	455	0.22
	38	경상남도	창녕군	219,357	337	0.15	365	0.17
	39	충청북도	진천군	162,934	244	0.15	189	0.12
	40	전라북도	순창군	125,478	187	0.15	67	0.05
	41	강원도	횡성군	200,129	286	0.14	455	0.23
	42	전라북도	완주군	173,404	233	0.13	387	0.22
	43	충청북도	괴산군	194,616	258	0.13	582	0.30
	44	경상북도	봉화군	131,314	172	0.13	28	0.02
	45	전라남도	담양군	175,651	198	0.11	108	0.06
	46	전라남도	무안군	233,047	260	0.11	111	0.05
	47	충청북도	단양군	132,098	144	0.11	373	0.28

구분	연번	사도	사군구	개별토지 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
비도시	48	전라남도	장성군	206,937	215	0.10	277	0.13
	49	충청북도	보은군	161,598	160	0.10	44	0.03
	50	경기도	연천군	139,371	130	0.09	248	0.18
	51	대구광역시	달성군	133,751	122	0.09	279	0.21
	52	경상북도	울릉군	15,908	14	0.09	11	0.07
	53	경상북도	청송군	103,995	89	0.09	69	0.07
	54	울산광역시	울주군	257,039	212	0.08	454	0.18
	55	강원도	홍천군	243,734	201	0.08	306	0.13
	56	경상남도	합천군	238,530	180	0.08	178	0.07
	57	전라북도	장수군	157,432	112	0.07	378	0.24
	58	인천광역시	옹진군	68,671	42	0.06	248	0.36
	59	강원도	고성군	101,735	62	0.06	35	0.03
	60	경상북도	군위군	129,452	75	0.06	109	0.08
	61	충청북도	증평군	41,286	21	0.05	25	0.06
	62	경기도	가평군	157,811	74	0.05	85	0.05
	63	경기도	양평군	308,786	128	0.04	74	0.02
	64	경상남도	고성군	229,214	94	0.04	117	0.05
	65	강원도	철원군	171,407	68	0.04	89	0.05
	66	강원도	양양군	115,758	44	0.04	675	0.58
	67	경상남도	의령군	158,935	56	0.04	87	0.05
	68	강원도	영월군	140,039	42	0.03	60	0.04
	69	경상남도	하동군	284,021	49	0.02	91	0.03
	70	충청남도	홍성군	238,727	41	0.02	27	0.01
	71	전라북도	무주군	151,627	24	0.02	17	0.01
	72	전라북도	부안군	173,361	25	0.01	19	0.01
	73	충청남도	청양군	164,490	21	0.01	6	0.00
	74	경상북도	청도군	197,581	21	0.01	42	0.02
	75	강원도	인제군	112,572	4	0.00	6	0.01
	76	충청남도	서천군	197,458	6	0.00	1	0.00
	77	충청남도	금산군	174,602	4	0.00	6	0.00
	78	전라북도	고창군	211,857	4	0.00	10	0.00
	79	충청남도	태안군	213,143	2	0.00	3	0.00
80	충청남도	예산군	257,664	1	0.00	2	0.00	
81	충청남도	부여군	262,209	0	0.00	8	0.00	
82	경상남도	남해군	237,822	0	0.00	38	0.02	

주: 도시, 비도시는 용도지역 분류와 관계없이 행정구역으로 구분
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 14]

개별주택의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)

(단위: 호)

구분	용도지역		용도지역 불일치		
	대분류	소분류	전체	대분류 불일치	소분류 불일치
도시	주거지역	제1종전용주거지역	27	1	26
		제2종전용주거지역	27	-	-
		제1종일반주거지역	1,047	81	966
		제2종일반주거지역	1,240	48	1,192
		제3종일반주거지역	803	3	800
		준주거지역	81	17	64
		소계	3,225	150	3,075
	상업지역	중심상업지역	27	2	25
		일반상업지역	56	56	0
		근린상업지역	2	2	0
		유통상업지역	-	-	-
	소계	85	60	25	
	공업지역	전용공업지역	11	-	-
		일반공업지역	48	35	13
		준공업지역	12	5	5
소계		71	40	31	
녹지지역	보전녹지지역	39	5	34	
	생산녹지지역	176	25	151	
	자연녹지지역	313	217	96	
	소계	528	247	281	
비도시	용도미지정	용도미지정지역	17	17	0
	관리지역	관리지역	143	33	110
		보전관리지역	369	65	304
		생산관리지역	459	61	398
		계획관리지역	868	310	558
소계	1,836	469	1,367		
농림지역	농림지역	796	796	0	
자연환경보전지역	자연환경보전지역	137	137	0	
계			6,698	1,916	4,782

주: 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조, 제79조 및 같은 법 시행령 제30조에 따라 세분화하여 작성
 2. 전국 250개 지자체의 개별주택 3,901,730호에서 대분류 불일치는 1,916호(전국 평균 0.05%), 소분류 불일치는 4,782호(전국 평균 0.12%)에 해당
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 15]

지자체별 개별주택의 부정확한 용도지역 적용 현황(2019년)

□ 시·도별 현황

(단위: 호)

시·도	전체				도시 지역				비도시 지역			
	공시물량	소계	대분류 불일치	소분류 불일치	공시물량	소계	대분류 불일치	소분류 불일치	공시물량	소계	대분류 불일치	소분류 불일치
전국	3,901,730	6,698	1,916	4,782	2,754,104	4,274	855	3,419	1,147,626	2,424	1,061	1,363
서울	329,585	242	41	201	329,585	242	41	201	0	0	0	0
부산	188,128	950	69	881	179,287	949	69	880	8,841	1	0	1
대구	157,971	225	5	220	144,536	224	4	220	13,435	1	1	0
인천	101,562	94	9	85	74,325	80	5	75	27,237	14	4	10
광주	87,601	276	1	275	87,601	276	1	275	0	0	0	0
대전	84,554	49	11	38	84,554	49	11	38	0	0	0	0
울산	70,189	178	64	114	48,354	16	5	11	21,835	162	59	103
세종	15,270	20	18	2	15,270	20	18	2	0	0	0	0
경기	489,616	598	119	479	439,399	585	112	473	50,217	13	7	6
강원	238,802	355	123	232	124,080	233	79	154	114,722	122	44	78
충북	220,586	360	170	190	120,428	152	65	87	100,158	208	105	103
충남	269,422	176	73	103	160,804	98	48	50	108,618	78	25	53
전북	276,078	592	131	461	168,948	450	93	357	107,130	142	38	104
전남	379,982	1,335	602	733	124,550	120	37	83	255,432	1,215	565	650
경북	468,853	546	274	272	298,345	348	163	185	170,508	198	111	87
경남	425,225	628	194	434	255,732	358	92	266	169,493	270	102	168
제주	98,306	74	12	62	98,306	74	12	62	0	0	0	0

□ 시·군·구별 상세 현황

(단위: 호, %)

구분	연번	사도	시·군·구	개별주택 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
전국				3,901,730	1,916	0.05	4,782	0.12
도시 계				2,754,104	855	0.03	3,419	0.12
도시	1	부산광역시	금정구	16,554	43	0.26	69	0.42
	2	경상북도	상주시	31,174	67	0.21	20	0.06
	3	서울특별시	노원구	6,188	11	0.18	19	0.31
	4	전라북도	정읍시	26,850	46	0.17	99	0.37
	5	전라북도	김제시	24,579	37	0.15	93	0.38
	6	경상남도	창원마산합포구	21,287	32	0.15	41	0.19
	7	강원도	강릉시	30,537	45	0.15	44	0.14
	8	경상북도	영천시	23,639	32	0.14	18	0.08
	9	경기도	화성시	28,750	32	0.11	23	0.08
	10	충청북도	청주흥덕구	18,421	20	0.11	22	0.12
	11	강원도	춘천시	28,006	28	0.10	54	0.19
	12	서울특별시	관악구	21,544	21	0.10	27	0.13
	13	전라남도	나주시	22,957	22	0.10	67	0.29
	14	충청북도	충주시	31,729	29	0.09	53	0.17
	15	경상남도	밀양시	27,594	24	0.09	98	0.36
	16	충청남도	서산시	21,765	17	0.08	25	0.11
	17	경기도	남양주시	17,184	13	0.08	80	0.47
	18	경상남도	창원성산구	5,773	4	0.07	1	0.02
	19	부산광역시	북구	7,826	5	0.06	15	0.19
	20	충청남도	아산시	22,871	14	0.06	6	0.03
	21	경상북도	구미시	27,439	15	0.05	10	0.04
	22	경기도	여주시	17,429	9	0.05	50	0.29
	23	충청남도	당진시	19,520	10	0.05	0	0.00
	24	경기도	포천시	18,150	9	0.05	1	0.01
	25	경상남도	진주시	43,349	21	0.05	92	0.21
	26	경상북도	안동시	33,260	16	0.05	3	0.01
	27	부산광역시	강서구	8,445	4	0.05	6	0.07
	28	경기도	안산상록구	8,699	4	0.05	0	0.00
	29	부산광역시	영도구	10,921	5	0.05	7	0.06
	30	경기도	광주시	15,427	7	0.05	17	0.11
	31	충청북도	제천시	22,307	10	0.04	10	0.04
	32	경기도	평택시	31,231	14	0.04	6	0.02
	33	경상북도	포항남구	23,983	9	0.04	41	0.17
	34	경기도	시흥시	8,156	3	0.04	3	0.04
	35	울산광역시	동구	8,371	3	0.04	8	0.10
	36	서울특별시	중구	5,677	2	0.04	5	0.09
	37	충청북도	청주상당구	17,456	6	0.03	2	0.01
	38	강원도	동해시	8,800	3	0.03	40	0.45
	39	경상남도	창원의창구	20,910	7	0.03	7	0.03
	40	경기도	이천시	16,826	5	0.03	2	0.01
	41	경상북도	김천시	27,429	8	0.03	17	0.06
	42	경기도	용인기흥구	6,997	2	0.03	0	0.00
	43	경상북도	경주시	42,846	12	0.03	13	0.03
	44	경기도	안양동안구	3,578	1	0.03	49	1.37
	45	전라남도	여주시	36,901	10	0.03	4	0.01
	46	울산광역시	북구	7,444	2	0.03	3	0.04
	47	경기도	고양일산서구	3,737	1	0.03	27	0.72

구분	연번	사도	사·군·구	개별주택 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
도시	48	부산광역시	부산진구	19,664	5	0.03	414	2.11
	49	부산광역시	동구	8,628	2	0.02	14	0.16
	50	경기도	용인처인구	17,593	4	0.02	6	0.03
	51	인천광역시	서구	9,295	2	0.02	0	0.00
	52	전라북도	전주덕진구	19,943	4	0.02	8	0.04
	53	부산광역시	중구	5,008	1	0.02	17	0.34
	54	제주특별자치도	서귀포시	35,260	7	0.02	20	0.06
	55	대전광역시	동구	20,710	4	0.02	16	0.08
	56	부산광역시	연제구	10,692	2	0.02	3	0.03
	57	대전광역시	서구	21,439	4	0.02	2	0.01
	58	전라북도	군산시	22,743	4	0.02	5	0.02
	59	대전광역시	유성구	12,018	2	0.02	14	0.12
	60	충청남도	공주시	24,066	4	0.02	5	0.02
	61	경기도	김포시	12,352	2	0.02	0	0.00
	62	서울특별시	종로구	12,501	2	0.02	19	0.15
	63	경기도	하남시	6,325	1	0.02	0	0.00
	64	경기도	동두천시	6,405	1	0.02	0	0.00
	65	충청남도	천안동남구	20,098	3	0.01	0	0.00
	66	인천광역시	미추홀구	21,972	3	0.01	8	0.04
	67	서울특별시	서초구	7,395	1	0.01	0	0.00
	68	경상남도	창원진해구	14,814	2	0.01	0	0.00
	69	경기도	안산단원구	8,075	1	0.01	1	0.01
	70	대구광역시	동구	25,598	3	0.01	22	0.09
	71	경기도	양주시	9,655	1	0.01	0	0.00
	72	전라남도	목포시	20,534	2	0.01	7	0.03
	73	강원도	원주시	31,348	3	0.01	7	0.02
	74	경상북도	영주시	22,297	2	0.01	62	0.28
	75	부산광역시	해운대구	12,552	1	0.01	11	0.09
	76	제주특별자치도	제주시	63,046	5	0.01	42	0.07
	77	서울특별시	용산구	13,602	1	0.01	4	0.03
	78	전라남도	광양시	13,758	1	0.01	0	0.00
	79	서울특별시	영등포구	14,592	1	0.01	2	0.01
	80	전라남도	순천시	30,400	2	0.01	5	0.02
	81	부산광역시	남구	16,499	1	0.01	246	1.49
	82	경기도	안성시	16,781	1	0.01	12	0.07
	83	광주광역시	광산구	18,218	1	0.01	240	1.32
	84	대전광역시	중구	18,970	1	0.01	3	0.02
	85	경상남도	통영시	19,441	1	0.01	0	0.00
	86	서울특별시	동대문구	19,482	1	0.01	19	0.10
	87	경상북도	문경시	20,369	1	0.00	0	0.00
	88	대구광역시	남구	20,521	1	0.00	3	0.01
	89	전라북도	남원시	20,896	1	0.00	4	0.02
	90	전라북도	전주완산구	20,997	1	0.00	143	0.68
	91	경상북도	포항북구	22,738	1	0.00	1	0.00
	92	서울특별시	성북구	23,686	1	0.00	45	0.19
	93	경기도	파주시	26,618	1	0.00	4	0.02
	94	경상남도	김해시	28,556	1	0.00	1	0.00
	95	서울특별시	성동구	11,088	0	0.00	15	0.14
96	서울특별시	광진구	17,156	0	0.00	5	0.03	
97	서울특별시	중랑구	20,332	0	0.00	0	0.00	
98	서울특별시	강북구	18,413	0	0.00	4	0.02	

구분	연번	사도	시·군·구	개별주택 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
도시	99	서울특별시	도봉구	9,311	0	0.00	0	0.00
	100	서울특별시	은평구	16,496	0	0.00	1	0.01
	101	서울특별시	서대문구	12,802	0	0.00	9	0.07
	102	서울특별시	마포구	12,751	0	0.00	0	0.00
	103	서울특별시	양천구	8,611	0	0.00	3	0.03
	104	서울특별시	강서구	11,454	0	0.00	3	0.03
	105	서울특별시	구로구	12,054	0	0.00	10	0.08
	106	서울특별시	금천구	9,502	0	0.00	2	0.02
	107	서울특별시	동작구	15,239	0	0.00	1	0.01
	108	서울특별시	강남구	8,848	0	0.00	0	0.00
	109	서울특별시	송파구	9,574	0	0.00	7	0.07
	110	서울특별시	강동구	11,287	0	0.00	1	0.01
	111	부산광역시	서구	10,474	0	0.00	3	0.03
	112	부산광역시	동래구	13,985	0	0.00	68	0.49
	113	부산광역시	사하구	17,015	0	0.00	0	0.00
	114	부산광역시	수영구	10,940	0	0.00	1	0.01
	115	부산광역시	사상구	10,084	0	0.00	6	0.06
	116	대구광역시	중구	7,647	0	0.00	0	0.00
	117	대구광역시	서구	24,018	0	0.00	10	0.04
	118	대구광역시	북구	21,456	0	0.00	2	0.01
	119	대구광역시	수성구	22,484	0	0.00	183	0.81
	120	대구광역시	달서구	22,812	0	0.00	0	0.00
	121	인천광역시	중구	7,525	0	0.00	1	0.01
	122	인천광역시	동구	5,901	0	0.00	0	0.00
	123	인천광역시	연수구	3,617	0	0.00	1	0.03
	124	인천광역시	남동구	9,190	0	0.00	0	0.00
	125	인천광역시	부평구	12,591	0	0.00	65	0.52
	126	인천광역시	계양구	4,234	0	0.00	0	0.00
	127	광주광역시	동구	12,292	0	0.00	4	0.03
	128	광주광역시	서구	14,776	0	0.00	3	0.02
	129	광주광역시	남구	16,781	0	0.00	1	0.01
	130	광주광역시	북구	25,534	0	0.00	27	0.11
	131	대전광역시	대덕구	11,417	0	0.00	3	0.03
	132	울산광역시	중구	16,765	0	0.00	0	0.00
	133	울산광역시	남구	15,774	0	0.00	0	0.00
	134	세종특별자치시	세종특별자치시	15,270	18	0.12	2	0.01
	135	경기도	수원장안구	9,550	0	0.00	78	0.82
	136	경기도	수원권선구	11,056	0	0.00	1	0.01
	137	경기도	수원팔달구	11,404	0	0.00	0	0.00
	138	경기도	수원영통구	4,117	0	0.00	0	0.00
	139	경기도	성남수정구	19,680	0	0.00	0	0.00
	140	경기도	성남중원구	10,965	0	0.00	1	0.01
	141	경기도	성남분당구	5,361	0	0.00	0	0.00
	142	경기도	의정부시	13,515	0	0.00	2	0.01
	143	경기도	안양만안구	7,152	0	0.00	32	0.45
	144	경기도	부천시	20,366	0	0.00	1	0.00
	145	경기도	광명시	6,266	0	0.00	1	0.02
	146	경기도	고양덕양구	9,625	0	0.00	42	0.44
	147	경기도	고양일산동구	7,779	0	0.00	0	0.00
148	경기도	과천시	1,765	0	0.00	2	0.11	
149	경기도	구리시	5,307	0	0.00	32	0.60	

구분	연번	사도	시·군·구	개별주택 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
도시	150	경기도	오산시	5,325	0	0.00	0	0.00
	151	경기도	군포시	3,862	0	0.00	0	0.00
	152	경기도	의왕시	2,904	0	0.00	0	0.00
	153	경기도	용인수지구	3,432	0	0.00	0	0.00
	154	강원도	태백시	4,859	0	0.00	0	0.00
	155	강원도	속초시	9,134	0	0.00	3	0.03
	156	강원도	삼척시	11,396	0	0.00	6	0.05
	157	충청북도	청주서원구	15,098	0	0.00	0	0.00
	158	충청북도	청주청원구	15,417	0	0.00	0	0.00
	159	충청남도	천안서북구	14,221	0	0.00	0	0.00
	160	충청남도	보령시	16,195	0	0.00	5	0.03
	161	충청남도	논산시	20,789	0	0.00	9	0.04
	162	충청남도	계룡시	1,279	0	0.00	0	0.00
	163	전라북도	익산시	32,940	0	0.00	5	0.02
	164	경상북도	경산시	23,171	0	0.00	0	0.00
	165	경상남도	창원마산회원구	14,884	0	0.00	0	0.00
	166	경상남도	사천시	20,511	0	0.00	1	0.00
	167	경상남도	거제시	23,153	0	0.00	2	0.01
168	경상남도	양산시	15,460	0	0.00	23	0.15	
비도시 계				1,147,626	1,061	0.09	1,363	0.12
비도시	1	전라남도	완도군	19,374	177	0.91	308	1.59
	2	경상북도	울릉군	2,568	20	0.78	3	0.12
	3	전라남도	장성군	13,221	83	0.63	15	0.11
	4	충청북도	음성군	16,667	85	0.51	55	0.33
	5	전라남도	장흥군	13,169	42	0.32	30	0.23
	6	전라남도	신안군	13,837	44	0.32	22	0.16
	7	전라남도	보성군	16,296	48	0.29	139	0.85
	8	전라남도	해남군	24,752	71	0.29	49	0.20
	9	울산광역시	울주군	21,835	59	0.27	103	0.47
	10	경상남도	하동군	16,459	41	0.25	74	0.45
	11	전라남도	고흥군	28,868	48	0.17	42	0.15
	12	전라남도	강진군	14,448	24	0.17	9	0.06
	13	경상북도	의성군	23,135	37	0.16	38	0.16
	14	경상남도	창녕군	17,649	26	0.15	20	0.11
	15	경상북도	봉화군	12,922	19	0.15	3	0.02
	16	강원도	횡성군	14,805	20	0.14	43	0.29
	17	전라북도	무주군	9,603	12	0.12	83	0.86
	18	충청북도	단양군	9,685	11	0.11	14	0.14
	19	전라북도	진안군	9,170	10	0.11	8	0.09
	20	전라남도	구례군	10,298	9	0.09	4	0.04
	21	경상북도	군위군	9,958	8	0.08	8	0.08
	22	강원도	양양군	8,419	6	0.07	1	0.01
	23	강원도	화천군	6,042	4	0.07	4	0.07
	24	경상남도	거창군	18,142	12	0.07	34	0.19
	25	경상남도	산청군	15,171	9	0.06	2	0.01
	26	전라북도	부안군	17,930	8	0.04	0	0.00
	27	강원도	고성군	9,067	4	0.04	0	0.00
	28	충청북도	진천군	11,428	5	0.04	0	0.00
	29	전라남도	화순군	15,422	6	0.04	13	0.08
	30	강원도	정선군	10,613	4	0.04	10	0.09
	31	강원도	인제군	8,032	3	0.04	4	0.05

구분	연번	사도	사·군·구	개별주택 수	대분류 불일치		소분류 불일치	
					불일치 수	비율	불일치 수	비율
비도시	32	전라북도	임실군	10,888	4	0.04	5	0.05
	33	충청남도	예산군	16,674	6	0.04	2	0.01
	34	경상북도	예천군	17,483	6	0.03	8	0.05
	35	경상북도	성주군	14,894	5	0.03	12	0.08
	36	경상북도	영덕군	15,184	5	0.03	3	0.02
	37	충청남도	홍성군	12,435	4	0.03	25	0.20
	38	충청남도	서천군	19,440	6	0.03	8	0.04
	39	전라남도	곡성군	10,015	3	0.03	0	0.00
	40	충청남도	청양군	10,056	3	0.03	0	0.00
	41	경상남도	남해군	20,675	6	0.03	15	0.07
	42	전라남도	무안군	17,832	5	0.03	2	0.01
	43	전라남도	진도군	12,843	3	0.02	4	0.03
	44	경상남도	고성군	17,638	4	0.02	7	0.04
	45	경상북도	고령군	9,233	2	0.02	5	0.05
	46	충청남도	금산군	14,549	3	0.02	5	0.03
	47	경상북도	청송군	10,240	2	0.02	3	0.03
	48	인천광역시	강화군	21,114	4	0.02	3	0.01
	49	경기도	양평군	28,700	5	0.02	0	0.00
	50	충청북도	보은군	12,330	2	0.02	19	0.15
	51	충청남도	태안군	12,733	2	0.02	1	0.01
	52	전라북도	완주군	19,837	3	0.02	1	0.01
	53	경상북도	영양군	7,211	1	0.01	0	0.00
	54	경상북도	울진군	14,586	2	0.01	1	0.01
	55	충청북도	괴산군	14,759	2	0.01	7	0.05
	56	경상북도	칠곡군	14,906	2	0.01	0	0.00
	57	전라남도	영광군	8,072	1	0.01	8	0.10
	58	경기도	연천군	8,372	1	0.01	6	0.07
	59	전라북도	장수군	8,606	1	0.01	3	0.03
	60	경상북도	청도군	18,188	2	0.01	3	0.02
	61	강원도	철원군	9,599	1	0.01	1	0.01
	62	강원도	홍천군	19,222	2	0.01	4	0.02
	63	경상남도	합천군	20,832	2	0.01	5	0.02
	64	경상남도	의령군	11,597	1	0.01	0	0.00
	65	경기도	가평군	13,145	1	0.01	0	0.00
	66	대구광역시	달성군	13,435	1	0.01	0	0.00
	67	전라남도	영암군	15,342	1	0.01	4	0.03
	68	경상남도	함안군	16,070	1	0.01	8	0.05
	69	충청남도	부여군	22,731	1	0.00	12	0.05
	70	부산광역시	기장군	8,841	0	0.00	1	0.01
	71	인천광역시	옹진군	6,123	0	0.00	7	0.11
	72	강원도	영월군	12,050	0	0.00	1	0.01
	73	강원도	평창군	11,870	0	0.00	3	0.03
	74	강원도	양구군	5,003	0	0.00	7	0.14
	75	충청북도	옥천군	14,710	0	0.00	0	0.00
	76	충청북도	영동군	16,158	0	0.00	8	0.05
	77	충청북도	증평군	4,421	0	0.00	0	0.00
	78	전라북도	순창군	11,363	0	0.00	1	0.01
	79	전라북도	고창군	19,733	0	0.00	3	0.02
	80	전라남도	담양군	15,730	0	0.00	0	0.00
	81	전라남도	함평군	5,913	0	0.00	1	0.02
	82	경상남도	함양군	15,260	0	0.00	3	0.02

주: 도시, 비도시는 용도지역 분류와 관계없이 행정구역으로 구분
 자료: 감사대상기관 제출자료 재구성