JIPYONG NEWSLETTER
법무법인 지평 | 건설부동산 뉴스레터
JIPYONG
2016년 10월 제39호

▌최신 법령 ▐

부동산 가격공시에 관한 법률 시행령

[대통령령 제27471호, 2016. 8. 31. 전부개정, 2016. 9. 1. 시행]

1. 개정 이유

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 규율하던 감정평가 및 감정평가사의 업무에 관한 사항이 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 이관되는 등 부동산의 적정가격을 공시하여 부동산 가격을 평가하고 산정하는 데 기준이 되는 기본법으로서 기능할 수 있도록 전체적인 체계와 조문을 정비하고 제명을 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경하는 내용으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」이 전부개정(법률 제13796호, 2016. 1. 19. 공포, 9. 1. 시행)되었습니다.

이에 따라, 감정평가 및 감정평가사에 관한 규정을 이관하고, 법률에서 새로 도입된 비주거용 부동산가격의 공시 방법, 조사·산정 기준 및 절차 등에 관하여 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정리하고자 하는 데에 개정이 목적이 있습니다.

2. 주요 내용

가. 국토교통부장관은 표준지 소유자의 의견을 들으려는 경우에는 공시 예정가격 및 의견제출 기간·방법 등에 대하여 국토교통부가 운영하는 부동산 공시가격시스템에 게시하도록 하고, 해당 게시사실을 표준지 소유자에게 개별 통지하도록 함(제5조).

나. 표준지공시지가 조사·평가 의뢰 절차 및 기준(제7조제1항, 제3항 및 제4항)

1) 국토교통부장관은 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰할 감정평가업자를 선정할 때에는

법무법인 지평
서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤 | 모스크바 | 테헤란

직전 1년간의 업무실적, 자체 심사체계 및 징계처분 등을 고려하도록 하고, 선정된 감정평가업자별로 조사·평가물량을 배정할 때에는 선정된 전체 감정평가업자 소속 감정평가사 중 개별 감정평가업자 소속 감정평가사가 차지하는 비율을 기준으로 비례적으로 배정하도록 함.

2) 공시지가 조사·평가를 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있는 표준지를 최근 1년간 읍·면·동별 지가변동률이 전국 평균 지가변동률 이하인 지역이면서 개발사업이 시행되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 없는 지역의 표준지로 정함.

다. 국토교통부장관은 공동주택가격의 공시사항을 공고일부터 10일 이내에 행정자치부장관, 국세청장 및 시장·군수·구청장에게 제공하도록 함(제43조 제4항).

라. 국토교통부장관은 한국감정원으로부터 공동주택가격 조사·산정보고서를 제출받으면 행정자치부장관, 국세청장, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 제공하도록 하고, 행정자치부장관 등은 해당 보고서에 대한 적정성 검토를 국토교통부장관에게 요청할 수 있도록 함(제46조제2항 및 제3항).

마. 비주거용 표준부동산가격의 공시 절차(제48조부터 제53조까지)

1) 국토교통부장관은 비주거용 표준부동산을 선정할 때 미리 해당 부동산이 소재하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 듣도록 하고, 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일은 1월 1일로 하되, 부득이한 경우에는 국토교통부장관이 따로 정하여 고시할 수 있도록 함.

2) 비주거용 표준부동산가격 공시는 열람방법 및 이의신청 방법 등에 관한 사항을 관보

법무법인 지평
서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤 | 모스크바 | 테헤란

에 공고하고, 비주거용 표준부동산가격을 부동산공시가격시스템에 게시하는 방법으로 함.

3) 국토교통부장관은 비주거용 표준부동산가격 조사·산정을 한국감정원 등에 의뢰하도록 하고, 한국감정원은 미리 해당 부동산 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들은 후 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하도록 함.

바. 비주거용 개별부동산가격의 공시 절차(제56조, 제57조 및 제59조부터 제61조까지)

1) 비주거용 표준부동산으로 선정된 부동산이나 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 부동산 등에 대해서는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니할 수 있도록 하고, 비주거용 개별부동산가격 공시에는 비주거용 개별부동산의 용도 및 면적이 포함되도록 함.

2) 국토교통부장관은 가격 형성에 영향을 미치는 특성조사에 관한 사항 및 비주거용 개별부동산가격의 산정기준이 되는 비주거용 표준부동산의 선정에 관한 사항 등이 포함된 비주거용 개별부동산가격 조사·산정 기준을 시장·군수·구청장에게 통보하도록 하고, 시장·군수·구청장은 해당 기준에 따라 조사·산정하도록 함.

3) 시장·군수·구청장은 비주거용 개별부동산가격에 대한 검증을 감정평가업자 또는 한국감정원에 의뢰하도록 하고, 의뢰받은 자는 비주거용 비교표준부동산 선정의 적정성에 관한 사항 등을 검토·확인하고 의견을 제시하도록 함.

4) 시장·군수·구청장은 비주거용 개별부동산가격을 공시하는 경우에는 비주거용 일반부동산 소유자 등의 의견청취를 위하여 해당 시·군·구의 게시판이나 인터넷 홈페

법무법인 지평
서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤 | 모스크바 | 테헤란

이지에 열람기간·장소 및 의견제출기간·방법을 게시하도록 하고, 제출받은 의견에 대한 심사를 할 때에는 현지조사와 검증을 할 수 있도록 함.

사. 비주거용 집합부동산가격의 공시 절차(제64조 및 제69조)

1) 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격 및 면적 등에 관한 사항을 공시하도록 하며, 해당 공시는 관보에 공고하거나 부동산공시가격시스템에 게시하는 방법으로 하되, 해당 부동산의 소유자에게 개별 통지하도록 함.

2) 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격 조사·산정을 의뢰받은 기관이 작성한 조사·산정보고서를 제출받으면 행정자치부장관, 국세청장, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 제공하도록 하고, 행정자치부장관 등은 해당 보고서에 대한 적정성 검토를 국토교통부장관에게 요청할 수 있도록 하며, 국토교통부장관은 제출받은 보고서의 적정성 검토를 위하여 해당 조사·산정 의뢰 기관 외에 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자의 의견을 들을 수 있도록 함.

아. 국토교통부장관 또는 공시가격정보체계 구축·관리 업무를 위탁받은 한국감정원은 공시가격정보체계에 포함된 공시 가격에 관한 정보 및 공시대상 부동산의 특성에 관한 정보 등을 개인정보 보호에 반하지 아니하는 범위에서 행정자치부장관, 국세청장, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 제공할 수 있도록 함(제75조 제2항).

3. 다운로드 : 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령

<출처 : 국가법령정보센터>

법무법인 지평
서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤 | 모스크바 | 테헤란