

개별공시지가 조사 · 산정업무의 위탁에 따른 소요비용 분석

An Analysis of Necessary Expenses of Consignment of Individual Public Land Price of Survey and Calculation Services

김준현* · 이증직**

Kim, Jun Hyun · Lee, Jung Jik

■ Abstract ■

This study was analyzed between the costs of overall expense of individual official land price survey, calculation and in the case of delegated appraisal corporation that confirm of basic situation individual public land price estimate system. As a results, the costs of individual official land price survey was ₩ 255,316,557 won by civil servant and if the costs of delegates to the appraisal corporation was ₩ 170,757,623 won which difference costs was to ₩ 84,558,934 won and reduced costs annually ₩ 676,471,472 won in Daegu metropolitan city. Consequently, it should be investigated by delegating the appraisal corporation of supported professional technology rather than investigate individual public land price can not be trusted because of the current heavy workload and shortage of local governments, it will have to reduce the gap between the rate of realization and realization rate gap for survey and calculation. Also, in the case of costs aspect, it is naturally expected to be implemented if cost saving less than the current budget.

Key Words : Individual Public Land Price Survey, Appraisal Corporation, Professional Technology, Necessary Expenses, Cost Saving

* 대구과학대학교 측지정보과 교수 (주저자, kamcho78@knu.ac.kr)

** 경북대학교 일반대학원 공간정보학과 석사과정 (교신저자, iiseel@knu.ac.kr)

1. 서 론

1. 연구배경 및 목적

공시지가는 토지시장에서 거래의 기초이자 토지의 효율적 이용과 개발 및 공급의 중요한 기준이 되며 또한, 각종 조세 및 부담금 부과와 기초자료로 활용되기 때문에 시장가격 반영의 적정성이나 균형성에 대한 기준은 상당히 중요한 수단과 요인으로 작용한다(김준현 외, 2011).

공시지가의 적정성은 산정된 공시가격이 얼마나 통상적인 시장가치를 반영하고 있는가에 대한 시장가격 반영률의 적정수준을 의미하는 것으로 실제 토지가격과의 격차로 인한 현실화율은 많은 문제점으로 지적되어 왔고, 지가의 적정가격이라고 할 수 있는 실거래가격의 수준과 부합되지 못하는 현상이 누적되어 각종 개발에 따른 보상 협의의 불만 표출, 조세 저항 등 지가에 대한 신뢰성, 적정성 여부에 대한 민원으로 표출되고 있다(권영선, 2015; 김주경 외, 2014).

가령 토지특성 조사 시 애매모호한 지형의 고저, 경사, 형상 등은 지침상 최유효 이용을 고려하여 목측한 값으로 조사토록 하고 있어 주관적인 판단이 개입됨으로써 조사자의 어떠한 견해가 얼마나 많이 개입되었는지에 대하여 객관적으로 판단할 수 있는 근거가 없어 정확성이 결여된 지가로 연결될 수 있다(정우수 외, 2015; 이화순 외, 2013).

이와 함께 「부동산 가격공시 및 감정평가

에 관한 법률」에서는 표준지 공시지가와 개별 공시지가의 결정·공시¹⁾를 규정하고 있으나, 개별공시지가가 실제 시장에서 거래되고 있는 가격 수준에 도달하지 못하고 있음은 물론이고 가격편차 측면에서도 공식적으로 발표를 하지 않고 있는 등 실제로 많은 격차를 보이고 있다는 것이 학계나 민원제기 등을 통해 널리 알려진 사실이다. 이는 곧 많은 비용을 들여 조사·결정한 개별공시지가가 실제 시장에서 참고만 하는 보조적인 역할만 수행한다는 의미이다.

이러한 문제점을 개별공시지가 산정주체에 중점을 두고 살펴보면 우리나라의 개별공시지가 조사·산정의 전 과정이 중앙정부 및 지방정부의 주도로 매년 이뤄지고 있으며, 개별공시지가를 조사·산정하는 공무원의 구성원 상당수가 토지의 계획이나 이용과는 무관한 직렬이거나 토지관련 업무를 하는 공무원이라 하더라도 토지의 조사·산정과는 무관한 업무를 하다가 순환보직에 따라 업무를 수행하게 되는 것이 일반적인 현실이다.

또한 이러한 구성원이 전문적인 지식을 갖추고 업무를 수행하려면 상당한 기간이 소요되며, 순환보직을 해야 하는 공무원의 특성상 깊이 있는 전문지식을 갖추기에는 한계가 있는 것 또한 사실이다.

그리고 표준지공시지가 또한 조사·평가후 결정과정에서 반드시 지방자치단체의 의견을 듣도록 규정하고 있어 이는 지가의 안정세를 추구하는 지방정부의 특성상 감정평가업자의

1) 국토교통부, 2016, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 제3조 및 제11조.

전문적인 견해가 위촉될 수밖에 없는 구조적인 부분이 존재한다.

특히 2013년부터 결정·공시 내용을 소유자에게 개별통지를 하지 않은 이후 이의신청이 급격하게 줄어들고 있는 현상과 더불어 현 시점에서 부동산 경제침체, 부동산시장의 세계화·글로벌화에 따른 기업회계의 부동산 감정평가로의 진출, 정부의 부동산감정에 대한 대대적인 개편방향 설립 및 추진 등 제도적 변모는 불가피한 실정에서 지가제도가 국민들에게 미치는 공적업무로서의 정확성이나 신뢰성은 더욱더 가중되어야 할 것으로 판단된다(김기재, 2016).

그러나 앞에서 언급한 바와 같이 7월 1일 기준(토지이동분)을 제외하면 매년 1회만 조사·산정하는 업무의 특성과 개별공시지가 조사·산정을 전문으로 하는 전문직이 없이 순환보직에 의하여 업무를 수행하는 점, 감정평가업자의 의견반감 등이 해마다 반복적으로 진행되고 있어서 이를 위한 해결방안이 강구되어야 함에도 불구하고 개별공시지가 조사·산정업무의 위탁이나 그에 따른 소요비용에 관한 연구는 미비하다.

따라서 본 연구의 목적은 앞서 언급한 문제점에 기인하여 개별공시지가 조사·산정제도의 기본적 추진현황을 살펴보고 현재 중앙정부와 지방정부의 주도로 조사·산정 업무에 소요되는 비용을 대구광역시를 사례로 살펴보고 이를 감정평가법인에 위탁하는 경우에 소요되는 비용을 비교·분석하였다. 또한 업무위탁시 비용절감과 전문성 연계를 통한 개별공시지가를 조사·산정할 수 있는 방안을 마련하는데 본 연구가 참고자료로 활용되기를 기대한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구의 시·공간적 범위는 대구광역시 각 구·군의 2015년 1월 1일 개별공시지가 조사·산정시를 기준으로 조사인원, 조사필지, 업무전반에 걸친 소요예산을 세부적으로 구분하여 비교하였다.

또한 인적부분의 소요경비는 2015년 공무원 평균임금의 80%를 기준으로 적용하여 1년간 소요되는 비용을 산출하고 감정평가법인에 개별공시지가 조사 및 결정에 관한 전 과정을 위탁할 경우의 비용을 분석하여 비교하였다.

II. 선행 연구

1. 공시지가 현실화를 관련 연구

현재까지 공시지가 제도에 따른 현실화를 또는 공시지가 산정방법이나 산정업무 등에 관한 다양한 선행연구는 이미 많이 진척이 되어 있다.

김선주 외(2013)는 개별공시지가 현실화율은 큰 편차를 보이고 있는 점을 감안하여 충남 당진을 사례로 토지 실거래가격을 토대로 개별공시지가 현실화율을 산정하고, 8개의 독립변수를 선정하여, 개별공시지가 현실화율의 결정요인을 분석하였다.

최승영(2014)은 전남 서남권 지역 중 도시지역인 목포시와 농촌지역인 무안군, 도서지역인 신안군의 최근 3년간의 개별공시지가의 평균 현실화율을 실증적으로 비교하여 공시지

가의 적정성을 분석하고자 하였다.

이건학 외(2013)는 개별공시지가와 주택실거래가 사이의 공간적 불일치에 주목하여, 개별 공시지가 산정에 적용될 수 있는 임의적 공간 단위의 효과에 초점을 맞추어 개별공시지가와 주택실거래가 등을 비교분석하였다.

정광영·윤정득 외(2015)는 토지의 공시지가를 평가가치로 그리고 경매평가가격을 시장가치의 대리 변수로 사용하여 각종 모형과 지표를 이용해 우리나라 토지과세의 수직적 형평성 여부를 확인하였다.

류경식(2012)은 개별공시지가를 조사 및 산정에 있어서 가장 중요한 역할을 하는 담당공무원의 전문화 방안에 대한 명확한 관련 규정이 없는 문제점에 착안하여 개별공시지가의 일반적 현황과 담당행정조직의 교육제도와 인사제도를 분석하여 개선방안을 제시하였다.

2. 개별공시지가 조사·산정의 위탁 관련 연구

공시지가 업무 및 제도 개선방안과 관련하여 상당 부분 많은 연구들이 이뤄져 있으며, 대부분의 연구가 현행 지가제도의 현실화율, 공시지가의 신뢰성 제고를 위한 제도적 개선방안 등에 관한 연구가 주를 이루었다. 반면 본 연구와 관련한 개별공시지가 조사·산정의 위탁과 관련된 연구는 미진한 실정으로 공시지가 산정시 소요되는 전반적인 인력적, 행정업무적 비용 등을 구체적으로 제시함으로써 선행연구와 차별성을 두었다.

Ⅲ. 개별공시지가 조사·산정업무 현황 및 문제점

1. 조사인력 및 기간에 따른 문제점

대구광역시의 8개 구·군의 개별공시지가 업무에 참여하고 있는 공무원은 모두 29명이며, 그 중 행정직 공무원이 8명(28.57%), 지적직 공무원이 21명(71.43%)으로 나타났다. 또한 현장조사 및 업무추진을 보조하는 기간제근로자는 모두 14명으로 조사되어 8개 구·군 전체 개별공시지가 업무에 투입되는 인원은 모두 43명으로 조사되었다. 개별공시지가 조사·추진 일정을 살펴보면 전년도 12월부터 4월까지가 집중적인 업무추진기간이고 그 외에는 의견 및 이의신청 접수와 7월 1일 기준(1. 1~6. 30 기간내 토지이동분)을 수행하는 기간으로 집중 업무 수행기간에는 인력이 턱없이 부족한 반면 그 외 기간에는 인력이 부족하지 않는 구조로써 신분이 보장되는 공무원의 특성상 탄력적인 인력운용에 어려움이 있는 실정이다.

실제로 집중적인 업무기간인 12월부터 4월까지의 과중한 업무로 조사대상 전 필지에 대하여 현장조사 및 토지특성 조사가 어려워 현실성 있는 자료를 확보하기 어려운 여건이다. 그러나 감정평가법인에서 이러한 업무를 수행하게 되면 법인에는 1개 법인당 대략 12명 내외의 감정평가사가 확보되어 있어 업무를 상호 분산하여 수행할 수 있는 등 탄력적이고 효율적인 업무의 수행이 가능하다.

2. 조사대상 필지과다로 인한 문제점

〈표 1〉과 같이 현재 8개 구·군의 전체 사유지는 약 469,912필지이고 국·공유지는 약 136,447필지로 전체 약 606,359필지이다. 이 중 조사대상에 해당하는 필지는 사유지 약 401,540필지, 국·공유지 약 29,116필지로 전체 약 430,656필지(71.0%)이다. 전체 필지 대비 조사대상 필지의 비율이 가장 높은 순서는 남구(82.1%), 수성구(77.9%), 서구(77.8%), 달서구(73.7%), 중구(73.5%)의 순으로 나타났다.

대구광역시 8개 구·군의 공무원과 기간제근로자 총 43명이 조사대상 430,656필지를 모두 현장조사에 투입될 경우 1인당 조사대상 필지수는 약 10,015필지로 나타났다. 이를 1시간당 30필지를 조사할 수 있는 것으로 가정할 경우 1일 240필지를 조사할 수 있고 전체를 조사하려면 41.73일(430,656필지 ÷ (240필지 × 43명) = 41.73일)이 소요되고 월 평균근무일수 21.6일을 나누면 1.93월이 소요된다. 즉 개별공시지가 조사 추진일정 중 토지특성조사

기간 2개월을 모두 소요하게 된다. 여기에 토지형상, 도로접면, 방위, 용도지역 등 토지특성 항목을 조사하는 것을 포함한 기간이 2개월임을 감안하면 현재의 인원으로는 국토교통부에서 정한 조사·추진일정 내에 조사대상 토지 전체에 대하여 토지특성조사를 완료하기에는 사실상 불가능한 것으로 나타났다.

3. 담당공무원의 전문성 결여 문제점

대구광역시의 경우 개별공시지가 조사·산정 업무에 행정직 공무원이 약 30% 정도 포함되어 있고, 2년간 전보제한도 사실상 유명무실하여 지가조사 및 산정의 전문성을 확보하기에는 한계가 있는 실정이다. 개별공시지가 조사·산정을 담당하는 전체 종사자 총 43명을 대상으로 교육기간을 조사한 결과 〈표 2〉와 같이 평균 7.8일로 나타났고, 지가업무에 근무한 기간은 평균 16.4개월로 나타나 교육기간이 부족하고, 근무기간 또한 매우 짧아 개별공시지가 조사·산정을 위한 전문성을 갖추었

〈표 1〉 조사대상 필지 명세

(단위 : 필, %)

구분	전체(A)			조사대상(B)			비율 (B/A)	표준지
	계	사유	국·공유	계	사유	국·공유		
계	606,359	469,912	136,447	430,656	401,540	29,116	71.0%	13,247
중구	32,551	24,861	7,690	23,925	22,039	1,886	73.5%	1,474
동구	100,496	87,041	13,455	68,251	64,100	4,151	67.9%	2,463
서구	47,940	39,719	8,221	37,298	34,804	2,494	77.8%	1,234
남구	36,702	32,866	3,836	30,116	28,928	1,188	82.1%	961
북구	73,684	54,779	18,905	52,365	48,546	3,819	71.1%	1,723
수성구	65,245	50,065	15,180	50,807	46,797	4,010	77.9%	1,450
달서구	54,207	50,338	3,869	39,971	37,820	2,151	73.7%	1,380
달성군	195,534	130,243	65,291	127,923	118,506	9,417	65.4%	2,562

다고 보기에는 무리가 따른다. 이러한 현실에 따라 국토교통부에서는 용도지역간에 교차해서 표준지를 사용하지 못하도록 하고 있고, 지가산정은 자동산정프로그램을 활용하고 있다.

그러나 토지가격비준표를 활용하여 수동으로 가격을 산정하는데 어려움을 겪는 경우가 있고, 불합리한 토지가격비준표를 바로 잡기 위해서는 지속적인 의견제출이 필요하나 이러한 의견을 적시에 제출하지 못하는 등 문제점이 발생되고 있다.

또한, 토지특성조사에서 현장답사 시 주관적 판단이 개입될 수 있는 부분으로 다양한 물리적인 환경을 토지특성조사표에 의거하여 수치화 하여야 하는데 고저(저지·평지·완경사·급경사·고지), 형상(정방형·가장형·세장형·사다리·삼각형·역삼각·부정형·자루형), 8방위, 도로접면, 간선도로 거리, 철도·고속도로 등과의 거리, 폐기물처리·수질오염방지시설 등과의 거리 등을 정확히 기재하여야 한다.

이 경우 토지특성조사표에 의거하여 입력

하여야 함으로 물리적인 현황은 사실상 필지, 지역 등 다양한 변수에 따라 다르게 존재하고 있어 이를 수치화하기에는 전문적인 지식과 경험이 수반되어야 한다.

그러나 실제 대구광역시 8개 구·군의 총 43명의 지가산정 조사업무 교육을 받은 기간과 평균 업무기간을 고려한다면 이러한 전문적인 능력을 갖추었다고 보기에는 무리가 따르는 것이 현실이다.

Ⅳ. 조사·산정업무 위탁에 따른 예산 비교평가

1. 조사계획 수립 및 대상 필지 파악에 소요되는 비용

먼저 현장조사를 위한 조사계획 수립 및 조사대상 필지는 전년도 및 7월 1일 기준 개별 공시지가 자료 이후의 필지만 파악하는 것으로

〈표 2〉 평균 교육기간 및 업무기간 현황

(단위 : 명, 일, 월)

구 분	계	조 사 반				평균 교육 및 업무 기간	
		소 계	지적직 공무원	행정직 공무원	보조원	평균 교육기간 (일)	평균 업무기간 (월)
계	43	43	21	8	14	7.8	16.4
시			1.0	-		5	18.4
중 구	4	4	2.0	1	1	6.7	16.5
동 구	5	5	3.0	1	1	7.3	16.8
서 구	5	5	1.5	1	2	7.5	17.1
남 구	5	5	1.0	1	3	7.8	14.9
북 구	5	5	3.0	1	1	7.7	16.2
수성구	9	9	3.5	1	4	8.1	15.5
달서구	5	5	3.0	1	1	7.8	14.8
달성군	5	5	3.0	1	1	10.1	17.2

그 양은 미미하여 비용 산정에서 제외하고 도면출력에 소요되는 비용은 자체적으로 도면출력이 가능하므로 인쇄비용에 해당하는 토너(8만 원 × 6회(2개월 1회 교체 기준) + 용지대(40,000원(5,000매 기준) × 12box(월 1box)를 합하면 약 960,000원 가량 소요됨으로 기계종류나 용지종류에 따라 다소 차이가 있으므로 약 100만 원으로 가정하였다.

2. 토지특성 조사에 소요되는 비용

토지특성조사에 소요되는 비용 중 현장조사 비용은 현장에 출장하여 현황만 파악하는 단순한 업무이므로 고용노동부에서 발표한 2015년도 최저급여를 기준으로 산정하며, 지목·면적과 공적규제, 지형지세, 도로조건 등 각종 조사는 감정평가사 직접 수행함을 원칙으로 하여 비용을 산출하고, 조사대상 필지는 대구광역시 2015년 1구·군당 평균 개별공시지가 조사필지 53,832필지를 기준으로 하였다.

먼저 현장조사는 1시간당 30필지를 조사할 수 있는 것으로 가정하면 1일 240필지를 조사할 수 있으므로 약 225명($53,832 \div 240 = 224.3$)이 필요하며, 소요비용은 10,854,000원($6,030\text{원(최저근로급여)} \times 8\text{시간} \times 225\text{명}$)이다.

감정평가사가 수행하는 토지특성조사는 엔지니어링활동 분류별 기술자 노임단가 중 기술사를 기준(1일 348,021원)으로 적용하였다.

감정평가사의 1시간당 평균적인 작업량을 30필지로 가정하면 225명이 필요하며 소요비용은 78,304,725원($348,021\text{원(1일 단가)} \times 225\text{명}$)이다.

비교표준지 선정 또한 엔지니어링활동 분류별 기술자 노임단가 중 기술사를 기준(1일 348,021원)으로 하였다.

비교표준지 선정은 감정평가사의 1시간당 작업량은 60필지로 가정하면 113명이 필요하며 소요비용은 39,326,373원($348,021\text{(1일 단가)} \times 113\text{명}$)이다.

3. 지가산정 및 검증에 소요되는 비용

지가산정은 자동산정프로그램이 개발되어 있어 별도의 비용이 소요되지 않는다. 반면에 지가검증은 산정가격 검증수수료 산정기준에서 제시한 금액에 의해 산출하였으며, 검증 수수료는 $[(53,832\text{필지} \times 30\%) \div 36.58(\text{해당 시·군·구별 1표준지당 개별공시지가 조사대상 총 필지 수}) \times 37,800\text{원}(\text{해당연도 1표준지의 조사·평가 보수액}) = 16,688,628\text{원}$ 으로 <표 3>과 같이 나타났으며 부가가치세는 검증수수료에 10%에 해당하는 금액($16,688,628\text{원} \times 10\% = 1,668,862\text{원}$)으로 산출되어 전체 18,357,490원으로 나타났다.

<표 3> 검증수수료 및 검증필지

구 분	세부내용
검증 수수료	<ul style="list-style-type: none"> 개별공시지가의 경우에는 해당 시·군·구별 산정지가 검증 대상 총 필지 수 ÷ 해당 시·군·구별 1표준지당 개별공시지가 조사대상 총 필지 수 × 해당연도 1표준지의 조사·평가 보수액
검증 필지 수	<ul style="list-style-type: none"> 검증은 전체 필지의 30%로 가정함(전문가가 산정하였으므로 검증을 30%만하면 충분할 것으로 판단됨) 현재 공무원이 업무를 하고 있으므로 40~50% 정도를 검증하고 있음

이 외에 지가열람 및 의견제출, 부동산평가위원회 개최, 지가 결정·공시, 이의접수 및 처리에 소요되는 비용은 미미하므로 전체 소요비용의 5%로 추산하여 계산하였다.

4. 전체 소요비용 분석

감정평가법인에 위탁하는 경우에 소요되는 비용은 전체 170,757,623원으로 나타났다. <표 4>와 같이 세부 항목별 소요비용이 산출되었고 계산과정은 앞에서 언급된 바와 같다.

<표 4> 소요비용 분석

(단위 : 일, 원, %)

구분	소요비용
세 부 항 목	① 계획수립 및 조사·산정 제반준비 등 • 1,000,000원
	② 토지특성 조사 • $6,030\text{원} \times 8\text{시간} \times 225\text{일} = 10,854,000\text{원}$ • $348,021\text{원} \times 225\text{일} = 78,304,725\text{원}$ • $348,021\text{원} \times 113\text{일} = 39,326,373\text{원}$
	③ 지가 검증(검수) • 18,357,000원(1,000원단위 절사)
	④ 기타비용 • $147,842,098 \times 5\% = 7,392,105\text{원}$
	⑤ 이윤(10%) • $1,155,234,203 \times 10\% = 115,523,420\text{원}$
계	170,757,623원

반면 개별공시지가 조사·산정 업무를 담당 공무원이 조사하였을 경우의 비용은 대구광역시 2015년 전체 조사필지는 430,656필지,

조사인원은 기간제근로자를 제외한 29명, 조사대상 필지 및 소요예산은 ‘대구광역시 2015년도 개별공시지가 결정자료’를 인용하였다.

전체 필지를 29명의 조사인력으로 계산한 결과 1인당 평균 14,850필지를 담당하고 있었고, 달성군은 1인당 31,981필지를 담당하고 있는 것으로 나타났다. 만약 달성군을 제외할 경우 1인당 평균 12,109필지에 불과하므로 달성군을 제외하면 1인당 소요비용은 더 높아지는 것으로 분석되었다.

공무원 인건비는 전체 ‘공무원 평균 연봉 5,604만 원²⁾’ 인용한 후 고위공무원이 포함된 금액임을 감안하여 인용한 금액의 80%(4,483.2만 원)를 적용하여 계산하였다.

대구광역시 2015년 1구·군당 평균 개별공시지가 조사대상 53,832필지를 기준으로 인건비를 계산하면 162,518,264원($44,832,000\text{원} \times (53,832 \div 14,850)$)으로 나타났고 검증수수료, 기간제근로자, 사무관리비, 지가현황도면 작성 등에 따른 소요예산은 92,798,293원($742,388,000\text{원} \div 430,656\text{필지} \times (53,832\text{필지})$)으로 전체 255,316,557원으로 나타났다.

따라서 공무원 기준에 의한 지가산정 소요비용(255,316,557원)과 감정평가법인에 위탁하는 경우의 전체적인 소요비용(170,757,623원)의 차이는 84,558,934원으로 나타났다.

2) 다음뉴스, 2015년 5월 4일, 전체 공무원 평균연봉 5천604만 원..작년비 4.5%, <http://media.daum.net/politics/administration/newsview?newsid=20150504062409663>

〈표 5〉 업무위탁 전·후 비교

(단위 : 원)

업무위탁 시	비 용(원)	정부주도 시	비 용(원)
계획수립 및 조사산정 제반준비	1,000,000	사무관리비	22,641,793
현장조사	10,854,000	여비	5,273,875
토지특성조사	78,304,725	인건비	162,518,264
비교표준지 선정	39,326,373	기간제근로자,	22,529,625
지가검증 (30% 검증)	18,357,000	검증수수료 (40~50% 검증)	42,353,000
기타비용	7,392,105	-	-
이윤	15,523,420	-	-
계	170,757,623	계	255,316,557

5. 분석에 따른 시사점

업무현황의 문제점과 비용분석을 전체적으로 정리하면 먼저 대구광역시 8개 구·군의 공무원과 기간제근로자 총 43명의 1인당 조사대상 필지수는 약 10,015필지이며, 이를 1시간당 30필지를 조사할 수 있는 것으로 가정할 경우 1일 조사 필지는 240필지로 전체를 조사하려면 41.73일이 소요되고 월 평균근무일수로 나누면 1.93월이 소요되어 현재의 인원으로는 국토교통부에서 정한 조사·추진일정 내에 조사대상 토지 전체에 대하여 토지특성조사를 완료하기에는 사실상 어려움이 있는 것으로 나타났다.

또한 2년간 전보제한도 현실적으로는 잘 지켜지지 않고 있으며, 전체 43명의 교육기간은 평균 7.8일, 지가업무에 근무기간은 평균 16.4개월로 교육시간 부족과 전문성 확보에는

다소 한계가 있는 것으로 나타났다.

그리고 현행 공무원 기준에 의한 지가산정 소요비용은 255,316,557원, 감정평가법인에 위탁하는 경우의 소요비용은 170,757,623원으로 나타나 전체적인 비용차이는 84,558,934원으로 현행 기준에 의한 조사, 산정방법보다는 감정평가법인에 위탁하는 경우에 더 많은 편익이 발생하는 것으로 나타났다.

현재 개별공시지가의 문제점은 현실화율이 낮음에 대한 문제점도 크게 대두되고 있지만 이보다는 현실화율의 격차가 더 큰 문제점으로 지적되고 있다. 여기서 현실화율의 격차가 크다는 의미는 여러 가지의 의미가 존재할 수 있으나 일반적으로 현장조사 오류 또는 토지 특성 조사의 주관개입 등이 주 원인으로 볼 수 있다. 그래서 이러한 오류는 현행 시스템내에서는 쉽게 해결되기 어려운 부분으로 기본적인 체제의 구조개선 없이는 한계가 있는 부분

이다. 다시말해, 현행 시스템상에서는 이러한 문제점의 개선을 위해서는 전문성 확보를 위한 전담공무원의 양성, 교육 등 상당기간 시간이 소요될 수 있다.

그래서 미국, 영국, 프랑스, 독일, 뉴질랜드³⁾ 등에서 감정평가를 전문으로 하는 기관에서 개별공시지가 업무를 수행하고 있음은 시사하는 바가 크다고 할 것이다.

이러한 시사점은 대민행정과 국가공무에 있어서 신뢰성과 정확성으로 인해 국민과의 약속을 지켜 국민이 국가를 신뢰하는 계기가 되고 이는 곧 국가발전의 원동력이 될 수 있는 중대한 사항이 아닐 수 없다.

V. 결 론

본 연구에서 개별공시지가 조사·산정업무를 공무원이 전담하는 경우와 감정평가 법인에 위탁하는 경우를 비교한 결과 감정평가 법인에 위탁하는 경우 그 소요비용이 1개 구·군당 84,558,934원의 비용을 절감할 수 있는 것으로 나타났으며 대구광역시 전체로 계산하면 매년 676,471,472원에 해당하는 예산을 절감할 수 있는 것으로 나타났다.

또한 토지 감정평가의 전문가인 감정평가사가 업무를 수행할 경우 정확성이 더욱도 높아짐은 물론 신뢰성까지 높일 수 있는 일석이

조의 부수적인 효과를 얻을 수 있다.

이 연구 결과를 토대로 절감되는 예산을 절감하지 않고 개별공시지가의 정확성을 높이기 위해 추가적인 표준지를 선정하는 것으로 가정하여 계산해 보면 1표준지를 조사·평가하는데 소요되는 비용이 75,600원($37,800\text{원} \times 2$ 개소)이니까 1,118,5필지($84,558,934 \div 75,600$)를 추가 선정할 수 있는 것으로 나타났다.

이를 대구광역시 전체에 대비해보면 8,948개의 표준지를 더 선정할 수 있으며, 현재 1개 구·군당 평균 표준지 수는 1,655.9필지($13,247\text{필지} \div 8\text{개 구·군}$)로 현재 표준지수의 67.5%를 늘릴 수 있다. 또한, 현재 조사대상 필지수와 표준지의 비율 1:36.58을 1:20.78로 낮출 수 있어 개별공시지가의 정확성을 높이는데 크게 기여할 것이다.

따라서 현재 지자체의 인력부족과 과중한 업무 등으로 인해 신뢰할 수 없는 개별공시지가 산정 보다는 전문적 기술력이 지원되는 기관이나 감정평가법인에 위탁하는 방법으로 추진되어야 할 필요성이 있다. 또한 감정평가법인 위탁에 따른 업역확대와 관련된 문제는 당연히 발생되겠지만 궁극적으로 국가 전반적인 비용측면으로 볼 때 현행 예산보다 소요예산이 적게 소요된다면 당연히 기존방법에 대해 새로이 고려하거나 재검토하여야 할 필요가 있다고 판단된다.

3) 미국, 영국, 프랑스, 독일, 오스트레일리아, 뉴질랜드 등의 국가에서는 감정평가위원회를 두고 법령에 관련절차들을 마련하고 있는 점은 우리와 크게 다르지 않으나 이러한 국가에서는 민간주도하에서 운영하는 감정평가협회(위원회)나 기관 등에서 운영되고 있다. 이러한 내용에 관해서는 문병효, 2010, 「독일의 감정평가제도에 관한 연구」, 『한국토지법학회』, 26(1): 301-302; 문경희, 1999, 「외국의 감정평가제도」, 『국토』, 74-80에서 찾아 볼 수 있음.

참고문헌

1. 권영선, 2015, 「단독주택가격 토지·건물 배분 비율을 활용한 공시지가 현실화를 제고방안 연구」, 『한국지적학회지』, 31(3): 165-175.
2. 국토교통부, 2016, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 법률 제13796호.
3. 김기재, 2016, 「우리나라의 공시지가제도에 관한 비교법적 고찰」, 『토지공법연구』, 73(2): 131-164.
4. 김선주·권기욱, 2013, 「개별공시지가 현실화를 결정요인에 관한 연구」, 『한국지적정보학회지』, 15(2): 149-162.
5. 김주경·김갑열, 2014, 「토지특성 요인에 입각한 개별공시지가의 실거래가 반영률 차이분석」, 『한국지적정보학회지』, 16(1): 139-153.
6. 김준현·권기욱, 2011, 「대형 상업용 건축물의 공시지가 적정성을 위한 개선방안」, 『한국지적정보학회지』, 13(1): 117-128.
7. 류경식, 2012, 「개별공시지가 담당공무원의 전문화 방안 연구」, 목포대학교 대학원 석사학위 논문, pp.1-5.
8. 문병효, 2010, 「독일의 감정평가제도에 관한 연구」, 『한국토지법학회』, 26(1): 301-340.
9. 문경희, 1999, 「외국의 감정평가제도」, 『국토』, 208, 74-81.
10. 이건학·김감영, 2013, 「개별공시지가와 주택 실거래가의 공간적 불일치에 관한 연구 : 공간 단위 임의성 문제(MAUP)의 스케일 효과 탐색」, 『대한지리학회지』, 48(6): 879-896.
11. 이화순·고준환, 2013, 「개별공시지가 산정을 위한 토지고저결정 실태 및 개선방안」, 『한국지적학회지』, 29(2): 53~62.
12. 정우수 외 5인, 2015, 「고품질 지형공간정보를 이용한 토지특성조사」, 『한국지형공간정보학회지』, 23(3): 57-67.
13. 최승영, 2014, 「개별공시지가와 실거래가격의 지역간 비교 분석」, 『한국지적학회지』, 30(1): 97-110.
14. 정광영·윤정득, 2015, 「토지 과세의 수직적 형평성에 관한 연구 - 토지 특성을 중심으로」, 『집합건물법학』, 16: 101-122.
15. 다음뉴스, <http://media.daum.net/politics/administration/newsview?newsid=20150504062409663>, (2015년 5월 4일자)

논문접수일 : 2016년 4월 12일

심사(수정)일 : 1차 2016년 5월 27일

게재확정일 : 2016년 5월 30일

국문초록

본 연구는 개별공시지가 산정제도의 기본적 현황을 살펴보고, 현재 개별공시지가 조사·산정 업무에 소요되는 전반적인 경비와 이를 그대로 감정평가법인에 위탁하는 경우에 소요되는 경비를 비교하여 분석하였다. 연구결과 공무원이 개별공시지가를 조사·산정시 소요비용(255,316,557원)과 감정평가법인에 위탁하는 경우의 소요비용(170,757,623원)의 차이는 84,558,934원으로 대구광역시를 기준으로 매년 676,471,472원의 비용을 절감할 수 있는 것으로 분석되었다. 따라서 현재 지자체의 인력부족과 과중한 업무 등으로 인해 신뢰할 수 없는 개별공시지가를 조사·산정하기 보다는 전문적 기술력이 지원되는 기관이나 감정평가법인 등에 위탁하여 조사·산정업무를 수행하여 신뢰도 및 정확성을 높이고 더불어 현실화를 및 현실화율의 격차를 줄여야 할 것이며, 또한 비용적 측면에서 현행 예산보다 소요비용이 적게 지출된다면 당연히 시행해야 할 것으로 판단된다.

주제어 : 개별공시지가 조사, 감정평가법인, 전문적 기술력, 소요비용, 비용절감