

토지특성별 현실화율 비교를 통한 지적재조사사업지구의 조정금 산정에 관한 연구

A Study on the Adjustment Money by Realization Rate of Land Characteristics for Cadastral Resurvey Project Area

김준현* · 신현선**

Kim, Jun Hyun · Shin, Hyun Sun

■ Abstract ■

This study suggested the adequate land price realization rate by using the individual public land and the appraisal value by classifying five business districts of cadastral resurvey project of Daegu with considering district, land shape, side of road contact, and land category. The results of this study, the difference was about 20% in the average comparison of land characteristics between 5 districts, but the highest realization rates were 101.9% and 102.8%, lowest realization rates were 49.1% and 52.2% between the districts comparison. Individual public land price was significantly less than the appraised value which a part of land was found to be inappropriate to apply to the criteria of adjustment money assessment that lands higher than the appraised value.

Consequently, the individual official land price estimate should be made objectively, stably, and speedy to minimize complaints regarding adjustment amount and resolve issues caused by prolonged project period.

Key Words : Land Characteristics, The Realization Rate, Adequacy of Land Price, Individual Public Land Price, Appraisal Value, Criteria of Adjustment Money Assessment

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

** 경북대학교 일반대학원 공간정보학과 석사과정 (교신저자, shinh618@knu.ac.kr)

1. 서 론

1. 연구배경

현재 2012년부터 2030년까지 약 554만 필지(국토의 15%)를 정리하고 3,700만여 필지의 디지털 지적구축을 위해 지역별·단계별로 지적 재조사사업을 추진하고 있다(한정희 외, 2014).

지적재조사의 성공적 사업수행은 비용·경제성의 측면만을 고려할 때 개별공시지가 또는 감정평가액 중 어떠한 방법을 적용하여 조정금을 산정¹⁾하느냐는 사업의 성사여부를 결정짓는 매우 중요한 추진전략이다. 「지적재조사에 관한 특별법」에서는 조정금의 산정을 「부동산 가격공시에 관한 법률²⁾」에 따른 개별공시지가를 기준으로 정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률³⁾」에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액으로 산정하도록 규정하고 있다⁴⁾.

2014년 5월 조사한 대구시 동구, 서구, 북구, 달서구의 4개 지구에서 면적증감에 따른 조정금액 산정절차에 이의신청을 제기한 민원의 비율이 평균 21.2~34.7%로 나타난 것으로 미뤄볼 때 조정금액 산정이 매우 중요한 부분인 것을 알 수 있다(김준현 외, 2010).

다시 말해, 개별공시지가의 경우 조정참여율의 저조로 인한 사업의 장기화로 연결될 수

있고, 감정평가액의 경우 토지소유자는 선호하고 있으나 전체 필지의 추가적인 감정평가비용 등의 문제가 발생될 수 있어 토지소유자와 지자체의 상반된 입장차이가 걸림돌이 되고 있다.

그러나 조정금 산정에 있어 가장 큰 문제점은 개별공시지가를 기준으로 하는 경우 토지면적이 줄어드는 토지소유자는 토지면적도 좁아지고 조정금도 적게 산정되는 반면, 토지면적이 늘어난 토지소유자는 토지면적도 넓어지며 넓어진 면적만큼 토지 조정금도 개별공시지가에 해당하는 금액만 지불하게 됨으로써 토지면적이 줄어드는 토지소유자에게는 불합리한 결과를 도출하게 된다.

이는 개별공시지가가 실거래가격이나 감정평가금액에 비해 현실적인 금리수준과의 격차나 형평성, 적정성 등의 문제는 이미 학계나 민원 제기 등을 통해 이미 알고 있는 사실이다.

그래서 부동산 거래의 투명성과 공평과세의 기반을 마련한 이후 매년 약 200만건 이상의 데이터를 축적하고 있으며, 실거래가 신고와 등기부 기재의 의무화하여 지역간·필지간 균형성 부족 등의 문제를 지속적으로 보완해 오고 있다(김정희, 2014; 최진호 외, 2015).

그러나 이러한 문제점이 발생하는 주된 이유로 결국 토지특성조사에서 체계적으로 토지이용 현황을 파악하지 않거나 요인간·지역간 다양한

1) 본 논문에서 조정금의 산정은 곧 청산(상호간 채무·채권 등의 금전적인 관계의 보상)을 의미한다.

2) 국토교통부, 2016, 부동산 가격공시에 관한 법률, 법률 제13796호.

3) 국토교통부, 2016, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 법률 제13782호.

4) 국토교통부, 2014, 지적재조사에 관한 특별법, 제20조(조정금의 산정).

항목에 따른 감정평가사의 주관적 판단, 지형 지세의 기준 불명확 등에 따른 현장조사의 신뢰성 확보가 미흡하다고 기존 연구에서 지적되고 있다.

이렇듯 다양한 물리적 환경과 특성으로 조사의 어려움이 지적되고 있는 현 시점에서 지적재조사 사업지구내 개별공시지가와 감정평가액의 2가지 조정금 산정으로 토지소유자의 사적 소유권의 한계를 구분짓는 절차는 일반적인 과세 부과를 위한 수단보다도 더 중요한 과제라 할 수 있다.

또한 현실화율 관련 기존 연구가 어떠한 국가 사업에 국한하거나 하나의 특수하게 설정된 사업지구와 연관된 현실화율 비교연구는 미비한 실정이다.

따라서 본 연구의 목적은 대구시의 지적재조사 사업을 완료한 5개의 사업지구를 대상으로 지구별, 용도별, 형상별, 도로접면별, 지목별로 다양한 토지특성 요인별로 구분하여 개별공시지가와 감정평가액에 의한 현실화율의 적정성을 제시하였다. 또한 이러한 적정성이나 현실화율에 의거하여 향후 지적재조사사업의 면적증감에 따른 조정금의 산정방법을 새로운 시각에서 바라 볼 수 있는 기준과 방향을 모색하는 기초자료로 활용되기를 기대한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구의 시·공간적 범위는 2015년 대구광역시 지적재조사 사업이 완료된 5개 지구의 개별공시지가와 감정평가액을 기준으로 토지 특성별 현실화율 격차를 비교하였다.

그리고 내용적 범위로는 5개 사업지구 총 311필지의 개별공시지가와 감정평가액에 의거하여 토지특성 요인별로 구분하여 지구별, 용도별, 형상별, 도로접면별, 지목별 현실화율을 비교하였다.

또한 이러한 비교를 위해 개별요인이 3개~5개 사업지구에 공통적으로 존재하는 특성요인에 한해서 분석하였다.

3. 선행연구 및 차별성

본 연구와 관련하여 토지특성 요인이나 개별공시지가와 실거래가의 현실화율 등에 대한 연구는 다양하게 진행되어 있다.

먼저 최승영(2014)은 전남지역의 도시지역인 목포시와 농촌지역인 무안군 그리고 도서지역인 신안군을 사례로 개별공시지가의 평균 현실화율을 비교하여 적정성을 분석하고자 하였고, 김선주 외(2013)는 충남 당진을 사례로 토지 실거래가격을 중심으로 8개의 독립변수를 선정하여 개별공시지가의 현실화율 결정요인을 분석하였다.

김주경 외(2014)는 춘천시를 대상으로 실거래가격이 신고된 토지목록 자료를 수집하여 토지특성 요인별 실증분석을 실시하였고, 연규필(2015)은 실거래가 반영률이 낮을 것으로 기대되는 개별주택을 선별해 내는 기계학습적인 모형을 활용하여 공시가격 현실화를 분석하였다.

유창호 외(2013)는 개별공시지가 특성조사에서 토지현황지목 정보를 적용하는 업무에서 발생하는 문제점에 따른 개선방안을 제시하였고, 이화순 외(2013)는 토지특성조사항목 중 고저에

대한 문제점에 따른 조사기준, 적용범위, 조사 방법에 대한 개선방안을 제시하였다.

정우수 외(2015)는 토지특성조사시 고해상도 지형공간정보와 파노라마 영상을 이용한 객관적인 필지특성을 추출하였고, 서수복 외(2015)는 토지특성의 공간적 자기상관성에 기반하여 공간 효과를 반영한 토지가격을 산정방법을 제시하였다.

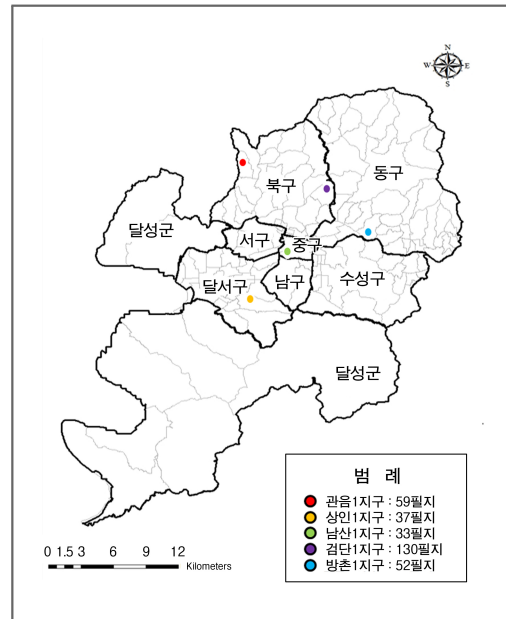
그리고 토지특성이나 감정평가와 관련된 연구로는 김태우 외(2015)는 토지특성의 개별 요인의 구성요소인 가로조건, 접근조건, 획지 조건을 GIS분석을 통한 적용방안을 제시하였고, 이상영 외(2015)는 감정평가사의 실무기준의 문제점을 지적하면서 대상물건 별로 정해진 주된 방법을 적용하여야 한다고 제시하였다.

따라서 앞선 선행연구들은 주로 공시지가 · 실거래가 · 감정평가액 등을 중심으로 제반문제점에 대한 현실화율, 적정성, 특성조사 등에 관한 연구를 수행하였으나 본 연구와 같이 하나의 어떠한 국가사업에 국한하여 특수적으로 설정된 지구를 대상으로 한다는 점에서 연구의 차별성을 두었다.

단위지구로 설정되어 남산1지구, 방촌1지구, 검단1지구, 관음1지구, 상인1지구이다.

5개 사업지구 총 311개 필지가 면적조정으로 인한 조정금 교부 · 징수 대상필지에 해당되며, 2015년 기준의 개별공시지가와 감정평가사가 조정금 산정을 위해 별도로 감정을 의뢰한 금액을 기준으로 현실화율 적정성을 비교하였다.

〈그림 1〉은 본 연구의 5개 연구지역 및 각 지구별 대상필지수를 보여주고 있다.



〈그림 1〉 연구지역 및 대상필지 수

II. 연구의 틀 및 조사설계

1. 연구지역 및 현황

본 연구지역은 대구시 전체 2015년 기준으로 지적재조사사업이 완료된 5개 지구를 대상으로 설정하였다. 5개 사업지구는 남산동, 방촌동, 검단동, 관음동, 상인동이며, 모두 1개의 사업

2. 조사설계 및 분석

본 연구의 설계는 5개 사업지구의 총 311필지의 토지특성을 일차적으로 각각 구분하였고, 이를 다시 각 특성요인별 비교가능한 적용범위를 설정하여 비교하였다.

〈표 1〉 지구별 평가 및 거래 선례

구분	동	지번	용도지역	토지단가(원/㎡)	목적
남산1지구	남산동	007-1	준주거	1,570,000	취득처분
	남산동	009-1	준주거	1,370,000	담보평가
상인1지구	상인동	0086-1	1종일주	2,400,000	담보평가
	상인동	0075-3	1종일주	2,100,000	담보평가
	상인동	0072-11	1종일주	2,000,000	담보평가
	상인동	0003	1종일주	950,000	담보평가
	상인동	0014	1종일주	800,000	담보평가
	상인동	0083-3	1종일주	827,218	거래사례
	상인동	0068-10	1종일주	1,186,000	거래사례
	상인동	0068-12	1종일주	1,149,000	거래사례
	상인동	0072-1	1종일주	2,055,681	거래사례
검단1지구	검단동	0031-1	2종일주	450,000	경매
	검단동	0044-1	2종일주	513,600	거래사례
	검단동	0066-1	2종일주	757,500	거래사례
관음1지구	관음동	004-8	1종일주	867,000	협의보상
	관음동	0084-3	1종일주	790,000	취득처분
방촌1지구	방촌동	030-10	준주거	750,000	담보평가
	방촌동	025-77	준주거	500,000	경매
	방촌동	025-6	준주거	706,000	거래사례
	방촌동	025-75	준주거	482,000	거래사례

각 지구별로 토지특성 적용범위는 먼저 토지 용도로는 주거용, 주상용, 상업용, 공업용, 도로, 나지의 6개 범위로 구분하였고, 지목은 전, 답, 대, 임야, 공장용지, 도로, 창고용지, 잡종지의

8개 지목으로 구분하였다.

도로접면은 광대한면, 중로각지, 중로한면, 소로각지, 소로한면, 세각(가), 세로(가), 세각(불), 세로(불), 맹지의 10개 도로접면으로 구분하였고 토지형상은 정방형, 가장형, 세장형, 사다리, 삼각형, 부정형, 자루형의 7개 형태로 구분하여 비교하였다.

마지막으로 각 개별지구별 현실화율과 5개 지구의 전체필지 기준으로 산출한 평균적인 현실화율을 비교하여 조정금 산정을 위한 법적인 현행 방법론에 있어 그 시사점을 제시하였다.

〈표 2〉 지구별 평가기준 적용

구분	필지 수	평가·거래선례	지가변동률 적용
상인1지구	37	9필지	3,141%
방촌1지구	52	4필지	3,760%
검단1지구	130	3필지	1,592%
관음1지구	59	2필지	3,640%
남산1지구	33	2필지	4,096%

III. 토지특성별 현실화율 비교

본 연구에서 5개 지구별 토지특성 요인에 따른 개별공시지가와 감정평가액을 전체적으로 나열하기에는 자료의 양이 비교적 많아 각 지구의 대상필지별 개별공시지가와 감정평가액의 가격 차이를 산출하고 백분율화하여 현실화율을 산정한 자료를 토대로 비교하였다.

1. 토지용도별 현실화율

각 지구별 토지용도에 따른 현실화율은 먼저 주거용의 경우 5개 지구 전체 평균은 67.5%로 나타났으며, 방촌1지구는 80.5%로 가장 높고 관음1지구는 57.4%로 가장 낮게 나타나 약 23.1%의 지구간 현실화율 차이가 나타났다.

그리고 주상용의 경우 5개 지구 전체 평균은 75.9%로 나타났으며, 검단1지구가 86.2%로 가장 높고 상인1지구는 64.4%로 가장 낮게 나타나 약 21.8%의 지구간 현실화율 차이가 나타났다.

또한 상업용의 경우 비교대상 필지수가 다른 용도에 비해 많지 않았으나 검단1지구는 92.6%, 상인1지구는 69.8%로 약 22.8%로 나타났다.

대부분의 지구가 주거지역에 속하는 지역 이어서 공업용의 경우는 검단1지구에서만 존재 하였고 현실화율은 53.4%로 나타났다.

또한 도로와 나지의 최고와 최저의 차이가 약 11.4%, 약 12%로 나타났다.

따라서 5개 지구의 토지용도별 비교에서는 주거용과 주상용, 그리고 표본의 수는 적으나 상업용의 3가지 경우에서 모두 21.8%에서 23.1%의 지구간 서로 다른 현실화율을 확인할 수 있다.

2. 토지형상별 현실화율

각 지구별 토지형상에 따른 현실화율은 먼저 정방형의 경우 3개 지구 전체 평균이 79.6%로 나타났으며, 방촌1지구는 82.0%로 가장 높고 관음1지구는 61.3%로 가장 낮게 나타나 약 20.7%의 지구간 현실화율 차이가 발생하였다.

〈표 3〉 각 지구의 토지용도별 현실화율

(단위 : %)

토지 용도별	필지 합계	주거용		주상용		상업용		공업용		도로		나지	
		필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율
상인1지구	37	25	61.8	7	64.4	2	69.8	-	-	-	-	3	60.3
방촌1지구	52	39	80.5	7	75.1	-	-	-	-	6	77.6	-	-
검단1지구	130	73	66.7	34	86.2	4	92.6	14	53.4	-	-	5	72.3
관음1지구	59	32	57.4	15	65.1	-	-	-	-	-	-	12	61.9
남산1지구	33	10	69.4	10	66.6	-	-	-	-	10	66.2	3	63.1
계	311	179	67.5	73	75.9	6	85.0	14	53.4	16	70.5	23	64.1

가장형의 경우 5개 지구 전체 평균은 67.1%로 나타났으며, 방촌1지구가 77.8%로 가장 높고 상인1지구는 62.1%로 가장 낮게 나타나 약 15.7%의 지구간 현실화율 차이를 확인할 수 있었다.

세장형의 경우 5개 지구 전체 평균은 65.2%로 나타났으며, 방촌1지구가 78.3%로 가장 높고 검단1지구는 62.1%로 가장 낮게 나타나 약 16.2%의 지구간 현실화율 차이가 발생했다.

사다리형의 경우 5개 지구 전체 평균은 69.3%로 나타났으며, 방촌1지구가 77.6%로 가장 높고 관음1지구는 59.3%로 가장 낮게 나타나 약 18.3%의 지구간 현실화율 차이가 나타났다.

삼각형의 경우 4개 지구 전체 평균은 72.5%로 나타났으며, 검단1지구가 76.3%로 가장 높고 관음1지구는 60.4%로 가장 낮게 나타나 약 15.9% 지구간 현실화율 차이가 확인 할 수 있었다.

부정형의 경우 5개 지구 전체 평균이 65.2%로 나타났으며, 검단1지구가 75.4%로 가장 높고 관음1지구는 57.2%로 가장 낮게 나타나 약

18.2%의 지구간 현실화율 차이가 발생했다.

자루형의 경우 4개 지구 전체 평균은 74.5%로 나타났으며, 검단1지구가 80.0%로 가장 높고 상인1지구는 61.4% 74.5%로 나타났으며, 검단1지구가 80.0%로 가장 높고 상인1지구는 61.4%로 가장 낮게 나타나 약 18.6%의 지구간 현실화율 차이가 나타났다.

따라서 5개 지구의 토지형상별 비교에서는 도심지역에서 가장 일반적인 형상으로 도로를 따라 가로나 세로방향 등의 장방향, 정방향의 토지형상에서 약 15.7%에서 약 20.7%로 나타났으며, 5개 지구에서 127필지로 가장 많이 존재하는 ‘사다리형’의 경우 약 18.3%의 지구간 서로 다른 현실화율을 확인할 수 있었다.

3. 도로접면별 현실화율

도로접면별 현실화율에서는 먼저 비교대상 필지가 많지 않은 광대한면, 중로각지, 중로한면 등에서는 평균 현실화율이 대체적으로 69.8%에서 82.1%로 나타났다.

5개 지구의 소로각지 전체 평균은 68.0%로

〈표 4〉 각 지구의 토지형상별 현실화율

(단위 : %)

토지 형상별	필지 합계	정방형		가장형		세장형		사다리		삼각형		부정형		자루형	
		필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율	필지	현실화율
상인1지구	37	-	-	1	62.1	3	63.8	6	63.8	1	64.3	24	62.2	2	61.4
방촌1지구	52	22	82.0	4	77.8	8	78.3	16	77.6	-	-	2	75.3	-	-
검단1지구	130	1	68.8	18	66.0	21	62.1	58	73.3	11	76.3	10	75.4	11	80.0
관음1지구	59	2	61.3	4	63.1	13	62.2	29	59.3	2	60.4	7	57.2	2	62.1
남산1지구	33	-	-	2	66.2	5	66.4	18	67.0	1	62.7	4	66.2	3	71.0
계	311	25	79.6	29	67.1	50	65.2	127	69.3	15	72.5	47	65.2	18	74.5

나타났으며, 방촌1지구는 77.2%로 가장 높고 검단1지구는 61.0%로 가장 낮게 나타나 약 16.2%의 지구간 현실화율 차이가 발생하였다.

소로한면의 경우 5개 지구 전체 평균은 62.8%로 나타났으며, 방촌1지구가 75.5%로 가장 높고 관음1지구는 58.2%로 가장 낮게 나타나 약 17.3%의 지구간 현실화율 차이가 확인되었다.

세각(가)의 경우 4개 지구 전체 평균은 67.4%로 나타났으며, 방촌1지구가 87.6%로 가장 높고 관음1지구는 60.0%로 가장 낮게 나타나 약 27.6%의 지구간 현실화율 차이가 나타났다.

세로(가)의 경우 5개 지구 전체 평균은 68.9%로 나타났으며, 방촌1지구가 81.1%로 가장 높고 관음1지구는 60.6%로 가장 낮게 나타나 약 20.5%의 지구간 현실화율 차이가 발생했다.

세로(불)의 경우 5개 지구 전체 평균은 68.1%로 나타났으며, 방촌1지구가 80.5%로 가장 높고

관음1지구는 56.3%로 가장 낮게 나타나 약 24.2%의 지구간 현실화율 차이가 발생했다.

따라서 5개 지구의 토지접면별 비교에서는 본 연구지역이 밀집도시지역이 아닌 일반적인 주거지역인 점을 감안하면 약 30.5%(95필지)에 해당하는 ‘세로(가)’에서 약 20.5%, 약 17.4%(54필지)에 해당하는 ‘소로한면’에서 17.3%, 그리고 약 13%(39필지)에 해당하는 ‘세로(불)’에서 약 24.2%로 지구간 서로 다르게 나타난 것을 알 수 있다.

4. 지목별 현실화율

지목별 현실화율에서는 먼저 비교대상필지가 가장 많은 필지가 대지목으로 약 83%에 해당하는 258필지이며, 다음으로 도로 16필지, 전 14필지, 답 11필지 순으로 나타났다. 전지목의 경우 4개 지구 전체 평균은 69.7%로 나타났으며,

〈표 5〉 각 지구의 도로접면별 현실화율

(단위 : %)

도로 접면별	필지 합계	광대한면		중로각지		중로한면		소로각지		소로한면		세각(가)		세로(가)		세각(불)		세로(불)		맹지	
		필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율
상인1 지구	37	2	69.8	-	-	-	-	7	66.8	7	61.8	-	-	9	63.2	2	57.8	9	58.6	1	64.8
방촌1 지구	52	-	-	-	-	-	-	13	77.2	8	75.5	2	87.6	18	81.1	-	-	11	80.5	-	-
검단1 지구	130	-	-	16	87.3	24	82.9	10	61.0	10	65.1	14	66.1	38	66.7	1	63.8	17	65.3	-	-
관음1 지구	59	-	-	5	65.4	7	61.8	7	63.3	27	58.2	2	60.0	6	60.6	1	53.3	1	56.3	3	61.0
남산1 지구	33	-	-	-	-	-	-	2	64.5	2	65.6	4	65.2	24	67.3	-	-	1	74.9	-	-
계	311	2	69.8	21	82.1	31	78.2	39	68.0	54	62.8	22	67.4	95	68.9	4	58.2	39	68.1	4	61.9

〈표 6〉 각 지구의 지목별 현실화율

(단위 : %)

지목별	필지 합계	전		답		임야		대		공장용지		도로		창고용지		잡종지	
		필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율	필지	현실 화율
상인1지구	37	1	62.4	-	-	-	-	35	62.6	-	-	-	-	-	-	1	62.5
방촌1지구	52	1	77.5	-	-	-	-	45	79.7	-	-	6	77.6	-	-	-	-
검단1지구	130	4	80.7	10	80.1	-	-	109	70.9	4	57.7	-	-	2	65.1	1	69.2
관음1지구	59	8	64.1	1	63.4	4	59.9	46	59.4	-	-	-	-	-	-	-	-
남산1지구	33	-	-	-	-	-	-	23	67.4	-	-	10	66.2	-	-	-	-
계	311	14	69.7	11	78.6	4	59.9	258	68.9	4	57.7	16	70.5	2	65.1	2	69.2

검단1지구는 80.7%로 가장 높고 상인1지구는 62.4%로 가장 낮게 나타나 약 18.3%의 지구간 현실화율 차이가 발생하였다.

대지목의 경우 5개 지구 전체 평균은 68.9%로 나타났으며, 방촌1지구가 79.7%로 가장 높고 관음1지구는 59.4%로 가장 낮게 나타나 약 20.3%의 지구간 현실화율 차이가 확인되었다.

기타 답, 임야, 공장용지, 도로, 창고용지, 잡종지 등의 지목은 비교지구수가 2개 미만이거나 또는 필지수가 4필지 미만 등으로 나타나 유의미한 현실화율을 도출하기가 어려운 지목으로 나타났다.

따라서 지목별 현실화율 비교에서는 앞서 토지용도별 현실화율 비교와 마찬가지로 본 연구가 도시지역중 주거지역인 점을 감안하면 ‘대’지목이 가장 핵심 지목으로 서로 다른 지구간 가장 큰 현실화율은 약 20.3%로 나타났다.

IV. 지구별 현실화율 비교

1. 토지용도별 최고 및 최저

〈표 7〉과 같이 토지용도별 지구간 최고 및 최저 현실화율 비교에서는 주거용에서 최고 현실화율은 91.1%, 최저는 49.1%로 약 42.0%의 현실화율 차이가 발생하였고, 주상용에서는 최고 현실화율이 102.8%, 최저는 57.6%로 약 45.2%의 격차가 발생하였다.

상업용과 나지의 경우 최고와 최저의 차이는 각각 약 32.6%, 약 36.2%의 차이가 발생하였다.

따라서 용도별 최고 및 최저 현실화율 비교에서는 ‘주거용’, ‘주상용’, ‘상업용’, ‘나지’ 등의 토지가 49.1%에서 102.8%까지 개별공시지가와 감정평가금액의 가격편차가 크게 나타나는 것을 확인 할 수 있었다. 반면에 공업용과 도로 등의 용도에서는 1.9%에서 14.5%의 차이로 나타났다.

또한 ‘주상용’의 경우 개별공시지가가 감정평가금액 보다 더 높게 산정된 102.8%의 현실화율을 보이고 있는 필지도 확인되었다.

〈표 7〉 용도별 지구간 최고·최저 현실화율

(단위 : 원/㎡)

토지용도	동	지번	지목	면적 (㎡)	토지형상	도로접면	2015. 1. 1. 개별공시지가	감정 평가액	현실화율 (%)	차이(%)
주거용	방촌동	005-24	대	143.0	정방형	세각(가)	467,100	512,500	91.1	42.0
	관음동	003	대	497	부정형	중로한면	519,100	1,057,000	49.1	
주상용	검단동	0026-13	전	7.8	삼각형	중로각지	920,000	895,000	102.8	45.2
	상인동	0003	대	486	부정형	소로한면	638,400	1,107,500	57.6	
상업용	검단동	0065-14	대	216.9	사다리	중로한면	979,200	961,000	101.9	32.6
	상인동	0081	대	193	세장형	광대한면	1,600,000	2,310,000	69.3	
공업용	검단동	003-4	대	466.5	세장형	소로각지	490,600	903,000	54.3	1.9
	검단동	003-12	공장용지	461.0	사다리	소로한면	468,700	895,000	52.4	
도로	방촌동	005-114	도로	79.2	세장형	세로(가)	148,500	184,000	80.7	14.5
	남산동	007-166	도로	3.9	사다리	세로(가)	244,200	369,000	66.2	
나지	검단동	0067-7	전	378.7	사다리	중로각지	1,020,000	1,140,000	89.5	36.2
	관음동	006-2	대	145	세장형	세각(불)	410,100	769,000	53.3	

2. 토지형상별 최고 및 최저

〈표 8〉과 같이 토지형상별 지구간 최고 및 최저 현실화율 비교에서는 사다리형에서 최고 현실화율은 101.9%, 최저는 52.2%로 약 49.7%의 현실화율 차이가 발생하였고, 삼각형에서는 최고 현실화율은 102.8%, 최저는 60.0%로 약 42.8%의 현실화율 차이가 발생하였다.

토지형상별 최고 및 최저에서는 대부분의 토지중 최고에 해당하는 형상이 검단동이 대부분이었고 최저에 해당하는 토지는 모두 관음동으로 나타났다.

또한 부정형과 자루형의 경우에서도 현실화율 차이는 각각 40.5%, 40.4%로 나타나 다

른 형상에 비해 높게 나타났다.

따라서 토지형상별 최고와 최저의 비교에서는 토지형상이 정방형, 가장형, 세장형에 비해 비교적 형상이 좋지 않은 ‘사다리’, ‘삼각형’, ‘부정형’, ‘자루형’에서 가격 편차가 약 40% 이상을 보이고 있는 것으로 나타났다.

3. 도로접면별 최고 및 최저

〈표 9〉와 같이 도로접면별 지구간 최고 및 최저 현실화율 비교에서는 중로한면에서 최고 현실화율은 101.9%, 최저는 49.1%로 약 52.8%의 현실화율 차이가 발생하였고, 다음으로 중로각지 39.9%, 소로각지 35.0%, 소로한면 34.8%로 나타났다. 현실화율 차이는 대부분 중로와 소로의

토지특성별 현실화를 비교를 통한 지적재조사사업지구의 조정금 산정에 관한 연구

〈표 8〉 토지형상별 지구간 최고·최저 현실화율

(단위 : 원/㎡)

토지형상	동	지번	지목	면적 (㎡)	토지용도	도로접면	2015. 1. 1. 개별공시지가	감정평가액	현실화율 (%)	차이 (%)
정방형	방촌동	005-24	대	143.0	단독주택	세각(가)	467,100	512,500	91.1	29.8
	관음동	004	대	172	단독주택	세로(가)	452,000	737,000	61.3	
가장형	방촌동	005-64	대	215.5	주거기타	세로(가)	450,000	568,000	79.2	18.5
	관음동	003	대	186	단독주택	세로(가)	447,300	737,000	60.7	
세장형	검단동	006-9	대	82.2	주상용	중로각지	930,000	1,060,000	87.7	35.3
	검단동	003-17	대	506.5	공업용	소로한면	473,000	903,000	52.4	
사다리	검단동	0065-14	대	216.9	상업용	중로한면	979,200	961,000	101.9	49.7
	관음동	0084-3	대	44	주거기타	소로한면	418,000	801,000	52.2	
삼각형	검단동	0026-13	전	7.8	주상용	중로각지	920,000	895,000	102.8	42.8
	관음동	008-11	전	8	주거나지	소로한면	456,000	760,000	60.0	
부정형	검단동	0029-1	대	1004.2	상업용	중로한면	958,800	1,070,000	89.6	40.5
	관음동	003	대	497	주거기타	중로한면	519,100	1,057,000	49.1	
지루형	검단동	008-8	대	179.1	주상용	중로각지	855,600	864,000	99.0	40.4
	검단동	0076-5	공장용지	359.1	주거기타	세로(가)	349,600	597,000	58.6	

〈표 9〉 도로접면별 지구간 최고·최저 현실화율

(단위 : 원/㎡)

도로접면	동	지번	지목	면적 (㎡)	토지용도	형상	2015. 1. 1. 개별공시지가	감정평가액	현실화율 (%)	차이 (%)
광대한면	상인동	0074-2	대	428	상업용	부정형	1,552,000	2,206,500	70.3	1.0
	상인동	0081	대	193	상업용	세장형	1,600,000	2,310,000	69.3	
중로각지	검단동	0026-13	전	7.8	주상용	삼각형	920,000	895,000	102.8	39.9
	관음동	008	대	325	주상기타	부정형	728,500	1,158,000	62.9	
중로한면	검단동	0065-14	대	216.9	상업용	사다리	979,200	961,000	101.9	52.8
	관음동	003	대	497	주거기타	부정형	519,100	1,057,000	49.1	
소로각지	검단동	0066-7	대	822.2	주상용	사다리	854,900	963,000	88.8	35.0
	검단동	003-18	대	493.0	공업용	사다리	485,900	903,000	53.8	
소로한면	검단동	0065-12	답	142.4	주상기타	사다리	810,900	932,000	87.0	34.8
	관음동	0084-3	대	44	주거기타	사다리	418,000	801,000	52.2	
세각(가)	방촌동	005-24	대	143.0	단독주택	정방형	467,100	512,500	91.1	31.1
	관음동	009-11	대	7	단독주택	세장형	469,700	783,000	60.0	
세로(가)	방촌동	005-19	대	140.6	단독주택	정방형	450,000	501,500	89.7	32.9
	관음동	005	대	225	단독주택	사다리	430,000	757,000	56.8	
세각(불)	검단동	006-1	대	106.5	단독주택	부정형	335,100	525,000	63.8	10.5
	관음동	006-2	대	145	주거나지	세장형	410,100	769,000	53.3	
세로(불)	방촌동	005-62	대	142.6	단독주택	정방형	405,000	490,000	82.7	29.4
	상인동	0097-3	대	357	단독주택	부정형	474,700	890,000	53.3	
맹지	관음동	002	전	123	주거나지	사다리	357,000	522,000	68.4	11.7
	관음동	006	대	205	단독주택	부정형	364,700	643,000	56.7	

한면과 각지 부분에서 발생하였고 지역적으로는 검단동과 관음동이 최고와 최저의 지역으로 자주 나타났으나 이 외의 접면유형에서는 각 사업지구에서 골고루 최고와 최저를 이루고 있었다.

또한 대부분의 도로접면에서 약 10% 이상의 가격편차를 보이고 있으나 ‘광대한면’에서는 약 1.0%의 가격편차로 현실화율이 거의 동등한 것으로 나타났다.

4. 지목별 최고 및 최저

〈표 10〉과 같이 지목별 지구간 최고 및 최저 현실화율 비교에서는 ‘대’지목에서 검단동에서 최고 현실화율이 101.9%, 관음동지역에서 최저는 49.1%로 나타나 약 52.8%의 현실화율 차이가

발생하였다.

다음으로 ‘전’지목은 최고지역이 관음동, 최저 지역이 검단동으로 두 지역간 현실화율 격차는 42.8%로 나타났다. 대부분의 지목에서 검단동이 최고 가격을 보이고 있고 관음동이 최저가격을 보이고 있는 것으로 나타났다.

또한 〈표 11〉과 같이 동일한 사업지구내 최고·최저를 비교한 결과 검단1지구에서 공장 용지와 전지목의 감정평가액은 895,000원/㎡으로 동일하였으나 개별공시지가는 ‘전’지목이 920,000원/㎡, 공장용지가 468,700원/㎡으로 약 50.42%의 가격차이가 있는 것으로 나타났다.

그리고 검단1지구를 제외한 타 사업지구에서는 거의 최고와 최저의 가격차이가 12.51% 부터 19.28%의 범위로 나타나 비교적 많은 차이는 나지 않았다.

〈표 10〉 지목별 지구간 최고·최저 현실화율

(단위 : 원/㎡)

지목	동	지번	면적 (㎡)	토지용도	형상	도로 접면	2015.1.1 개별공시지가	감정평가액	현실화율 (%)	차이 (%)
전	검단동	0026-13	7.8	주상용	삼각형	중로각지	920,000	895,000	102.8	42.8
	관음동	005	171	단독주택	세장형	세각(가)	469,700	783,000	60.0	
답	검단동	0065-9	210.9	주상기타	자루형	중로한면	821,100	871,000	94.3	32.4
	검단동	008-6	168.0	단독주택	사다리	세각(가)	447,200	723,000	61.9	
임야	관음동	008-7	453	주거나지	사다리	소로각지	473,000	743,000	63.7	7.5
	관음동	산07	405	주거나지	사다리	소로한면	378,000	673,000	56.2	
대	검단동	0065-14	216.9	상업용	사다리	중로한면	979,200	961,000	101.9	52.8
	관음동	003	497	주거기타	부정형	중로한면	519,100	1,057,000	49.1	
공장용지	검단동	0076-1	325.6	주거기타	사다리	세각(가)	395,200	597,000	66.2	13.8
	검단동	003-12	461.0	공업용	사다리	소로한면	468,700	895,000	52.4	
도로	방촌동	005-114	79.2	도로	세장형	세로(가)	148,500	184,000	80.7	14.5
	남산동	007-166	3.9	도로	사다리	세로(가)	244,200	369,000	66.2	
창고용지	검단동	0090	674.1	주거기타	부정형	중로각지	534,900	820,000	65.2	0.3
	검단동	0067-1	477.1	주거기타	세장형	세로(가)	434,300	699,000	64.9	
잡종지	검단동	007-5	262.6	주상기타	사다리	세로(가)	524,600	758,000	69.2	-

〈표 11〉 사업지구내 최고 및 최저 현실화율 비교

(단위 : 원/m²)

지구	지번	지목	면적 (m ²)	토지용도	토지형상	도로접면	개별공시지가	감정평가액	현실화율 (%)	차이 (%)
남산1지구	688-12	대	136.5	주거용	자루형	세로(가)	611,000	813,000	75.15	12.51
	677-130	대	99.8	나지	사다리	세로(가)	733,500	1,171,000	62.64	
방촌1지구	925-24	대	143	주거용	정방형	세각(가)	467,100	512,500	91.14	18.71
	925-58	대	141.4	주상용	사다리	소로한면	637,000	879,500	72.43	
검단1지구	1026-13	전	7.8	주상용	삼각형	중로각지	920,000	895,000	102.79	50.42
	683-12	공장용지	461	공업용	사다리	소로한면	468,700	895,000	52.37	
관음1지구	222	전	123	나지	사다리	맹지	357,000	522,000	68.39	19.28
	193	대	497	주거용	부정형	중로한면	519,100	1,057,000	49.11	
상인1지구	1188	대	329	주상용	부정형	소로각지	721,700	1,000,000	72.17	18.83
	1197-3	대	357	주거용	부정형	세로(불)	474,700	890,000	53.34	

5. 지구별 현실화율 비교

〈표 12〉와 같이 전체 지구의 토지특성을 모두 평균한 현실화율은 약 69.1%로 나타났고 방촌1지구가 가장 높고 관음1지구가 가장 낮게 나타났다.

지목의 경우 전, 답, 도로가 현실화율이 높은 반면 공장용지가 가장 낮았고, 도로접면의 경우 높은 현실화율은 중로각지, 중로한면인 반면

세각(불)이 가장 낮게 나타났다.

토지형상의 경우 비슷한 분포를 보이나 정방형이 높은 현실화율을 보이는 반면 부정형이 가장 낮게 나타났으며, 토지용도의 경우에는 상업용이 가장 높았으며, 공업용이 가장 낮게 나타났다.

이를 세부적으로 살펴보면 먼저 지목 중 답이 가장 높은 78.6%로 나타났고, 공장용지는 가장 낮은 57.7%로 나타나 약 20.9%의 차이가 나타

〈표 12〉 토지특성에 따른 지구별 현실화율 비교

(단위 : %)

지구별	평 균	남산1지구		방촌1지구		관음1지구		검단1지구		상인1지구			
현실화율	69.1	67.0		79.4		60.2		71.4		62.6			
지목별	평 균	전	답	임야	대	공장용지	도로	창고용지	잡종지				
현실화율	69.1	69.7	78.6	59.9	68.9	57.7	70.5	65.1	69.2				
도로접면별	평 균	광대한면	중로각지	중로한면	소로각지	소로한면	세각(가)	세로(가)	세각(불)	세로(불)	맹지		
현실화율	69.1	69.8	82.1	78.2	68.0	62.8	67.4	68.9	58.2	68.1	61.9		
토지형상별	평 균	정방형		가장형		세장형		사다리		삼각형		부정형	자루형
현실화율	69.1	79.6		67.1		65.2		69.3		72.5		65.2	74.5
토지용도별	평 균	주거용		주상용		상업용		공업용		도로		나지	
현실화율	69.1	67.5		75.9		85.0		53.4		70.5		64.1	

나는 것으로 확인 되었다. 그리고 도로접면별에서는 중로각지가 82.1%로 가장 높게 나타났고, 세각(불)에서는 58.2%로 가장 낮게 나타나 약 23.9%의 차이가 발생하였다.

또한 토지형상별에서는 정방형이 79.6%로 가장 높게 나타났고, 세장형·부정형은 가장 낮은 65.2%로 약 14.4%의 차이가 나타났다. 마지막으로 토지용도별에서는 상업용이 가장 높은 85.0%로 나타났고, 공업용이 가장 낮은 53.4%로 나타나 약 31.6%의 차이가 나타나는 것으로 확인 되었다.

V. 결론

본 연구는 대구시의 지적재조사 사업의 5개 사업지구를 대상으로 지구별, 용도별, 형상별, 도로접면별, 지목별로 다양한 토지특성 요인별로 구분하여 개별공시지가와 감정평가액에 의한 현실화율의 적정성을 제시하였다.

현재 지적재조사사업지구의 조정금 산정을 위한 감정평가는 조정금 교부·징수를 위한 감정평가이므로 여타의 감정평가보다 공정하게 이루어지고 있다.

현재 사업지구의 이의신청 중 약 21.2~34.7%가 조정금의 과소 또는 과대로 인해 민원이 제기되고 있어 무엇보다도 정확한 기준이 마련되어야 한다.

먼저 5개 지구의 토지특성 중 용도별 비교에서 주거용, 주상용, 상업용 경우에서 현실화율의 차이는 약 21.8~23.1%, 공업용의 경우 53.4%의 차이가 발생되었고, 토지형상별 비교에서는 5개

지구 전체 사다리형이 제일 많이 존재하였고 지구간 현실화율 차이는 약 15.7~20.7%로 나타났다.

도로접면별에서는 세로(가), 소로한면, 세로(불)에서 17.3~24.2%, 지목별 비교에서는 ‘대’ 지목이 지구간 현실화율의 차이가 약 20.3%로 나타났다.

그리고 지구간 최고 및 최저 현실화율 비교 결과 최저는 관음1지구의 49.1%와 52.2%, 최고는 검단1지구의 101.9%와 102.8%로 현실화율이 감정평가액 보다도 높은 필지도 존재하였고, 감정평가액의 절반수준에 미달하는 필지도 확인되었다.

연구결과를 토대로 볼 때 지구간에는 약 20% 내외의 차이가 있는 것으로 나타났으나 개별 필지 간에는 현실화율이 50%에 미치지 못하는 필지와 100%가 넘는 필지도 존재하는 등 실거래가와 너무 큰 가격 편차를 보이고 있는 것으로 나타났다.

또한 관음1지구 및 상인1지구는 최고 현실화율을 보이고 있는 토지가 방촌1지구의 최저 현실화율을 보이고 있는 토지보다도 낮아 2개 지구는 개별공시지가로 조정금을 산정할 경우 현저히 낮은 조정금이 산정되는 결과를 초래하게 된다.

본 연구의 결과를 종합하여 보면 개별공시지가가 실거래가와 감정평가금액보다 현저히 낮은 토지가 있는 반면 일부 토지는 감정평가금액보다 높은 토지도 있어 이를 조정금 산정 기준으로 적용하기에는 다소 부적절한 것으로 판단된다. 특히 도시지역에서 개별공시지가 기반으로 결정된 조정금의 과소나 과대 등으로 인한

민원이 다수 제기되고 있는 현 시점에서 행정의 신뢰도 제고 및 공평과세 구현을 위해서는 무엇보다도 개별공시지가의 현실화나 적정성이 보장되어야 하며, 또한 이러한 부분이 보장되어 질 때 현행 법률에서 제시하고 있는 2가지 조정금 산정방법 중 어떠한 방법으로 결정되더라도 조정금으로 인해 사업이 지연되지는 않게 될 것이다.

참고문헌

1. 국토교통부, 2016, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 법률 제13782호.
2. 국토교통부, 2016, 부동산 가격공시에 관한 법률, 법률 제13796호.
3. 국토교통부, 2016, 지적재조사에 관한 특별법, 법률 제12738호.
4. 김선주 · 권기욱, 2013, 「개별공시지가 현실화를 결정요인에 관한 연구」, 『한국지적정보학회지』, 15(2): 149-162.
5. 김정희, 2014, 「서울시 아파트 실거래가의 변화 패턴 분석」, 『한국지형정보학회지』, 22(1): 63-70.
6. 김주경 · 김갑열, 2014, 「토지특성 요인에 입각한 개별공시지가의 실거래가 반영률 차이분석」, 『한국지적정보학회지』, 16(1): 139-153.
7. 김준현 · 권영웅, 2010, 「지적재조사를 위한 면적 증감 필지의 비용조정 모형개발」, 『한국지적학회지』, 26(2): 25-43.
8. 김태우 · 강인준 · 박동현 · 황대영, 2015, 「GIS를 이용한 감정평가의 개별요인 객관화 방안」, 『한국지형정보학회지』, 23(4): 35-41.
9. 서수복 · 이왕무 · 곽성남, 2015, 「공간효과를 이용한 공시지가 산정방법의 개선에 관한 연구」, 『한국지적학회지』, 31(3): 153-164.
10. 연규필, 2015, 「표준주택공시가격 적정성 제고를 위한 기계학습적 접근」, 『부동산학연구』, 21(2): 83-92.
11. 유창호 · 홍성우, 2013, 「현황지목정보 조사 체계 개선을 통한 활용도 제고 방안」, 『한국지적정보학회지』, 15(1): 19-34.
12. 이상영 · 손진수 · 진창하 · 임재만, 2015, 「우리나라 부동산산업의 발전과정과 과제」, 『부동산학연구』, 21(3): 101-122.
13. 이화순 · 고준환, 2013, 「개별공시지가 산정을 위한 토지고저결정 실태 및 개선방안」, 『한국지적학회지』, 29(2): 53-62.
14. 정우수 외, 5인, 2015, 「고품질 지형공간정보를 이용한 토지특성조사」, 『한국지형공간정보학회지』, 23(3): 57-67.
15. 최승영, 2014, 「개별공시지가와 실거래가격의 지역간 비교 분석-도시·농촌·도서지역의 차이를 중심으로」, 『한국지적학회지』, 30(1): 97-110.
16. 최진호 · 김봉준, 2015, 「토지 실거래가격 추정을 위한 공동 크리깅기법의 적용가능성 연구」, 『한국지형정보학회지』, 23(1): 55-63.
17. 한정희 · 최세휴 · 김준현, 2014, 「지적재조사의 면적증감에 따른 문제점 및 개선방안」, 『한국지적학회지』, 30(2): 65-77.

논문접수일 : 2016년 3월 30일

심사(수정)일 : 1차 2016년 5월 11일

2차 2016년 5월 26일

게재확정일 : 2016년 5월 30일

국문초록

본 연구는 대구시의 지적재조사 사업의 5개 사업지구를 대상으로 지구별, 용도별, 형상별, 도로접면별, 지목별로 다양한 토지특성 요인별로 구분하여 개별공시지가와 감정평가액에 의한 현실화율의 적정성을 제시하였다. 본 연구결과 5개 지구간 토지특성 평균비교에서 각 지구간 차이가 약 20% 내외로 존재하였으나 지구간 비교에서 최고 및 최저 현실화율 비교결과는 최저는 49.1%와 52.2%, 최고는 101.9%와 102.8%로 나타났다. 개별공시지가가 실거래가와 감정평가금액보다 현저히 낮은 토지가 있는 반면 일부 토지는 감정평가금액보다 높은 토지도 있어 이를 조정금 산정기준으로 적용하기에는 다소 부적절한 것으로 나타났다. 따라서 지적재조사 사업지구에 있어서 객관적이고 안정성 있는 개별공시지가의 산정이 조속히 이루어져 조정금 산정으로 인한 민원을 최소화하고 사업의 장기화로 남는 문제는 해결되어야 할 것이다.

주제어 : 토지특성, 현실화율, 적정성, 개별공시지가, 감정평가금액, 조정금 산정기준