
	<h1>보도설명자료</h1>		
	배포일시	2021. 3. 17. (수) 총 3매	
국토교통부 부동산평가과	담당자	·과장 신광호, 사무관 배기훈 ☎ (044) 201-3426	
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

## 제주도의 19년 표준주택은 지자체와 협의를 거쳐 기준에 맞게 선정 되었습니다.

□ 단독주택 공시가격 산정을 위한 표준주택\*의 선정과 가격산정은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 관할 제주시 및 서귀포시와 협의를 거쳐 이루어졌습니다.

\* '21년의 경우 전국 단독주택 417만호 중 23만호의 표준주택 선정, 제주도는 단독주택 104,785호 중 2.1%인 4,778호의 표준주택 선정

○ 제주도에 지적하고 있는 '19년도 표준주택 선정과 관련하여서도 제주시 및 서귀포시에서 작성·관리하는 공부(건축물대상 및 지방세 과세대상)에 기초하여 이루어졌고, 해당 시와 협의를 거쳐 선정 및 공시가격 산정을 하였습니다.

□ 제주도에 3월 16일 보도자료를 통해 제기한 '19년도 제주도내 표준주택 선정 및 조사와 관련하여 문제제기한 사항에 대해 다음과 같이 알려드립니다.

### ① 공가·폐가를 표준주택으로 선정했는지 여부

○ 부동산공시법령에 따라 폐가는 표준주택으로 선정될 수 없으나, 공가는 건축법상의 건축물에 해당하므로 선정될 수 있습니다.

\* (개별주택가격 조사·산정지침) 공가는 건축법상의 건축물에 해당하므로 개별주택 조사대상에 포함시켜 산정하되, 효율적 정보관리를 위해 공가 구분코드 입력

- 제주도에서 폐가로 지적한 주택의 구체적 지번을 제시하지 않아 아직까지 모두 확인하지는 못하였으나, 사진으로 확인가능한 주택 4채 중 2채는 폐가가 아닌 공가였고, 2건은 폐가임이 확인된 이후 표준주택에서 제외되었음을 확인하였습니다.

## ② 용도변경된 상가나 민박을 표준주택으로 선정 여부

- 상가·민박 등 주택의 이용 상황에 대해서는 지방자치단체에서 관리하고 있는 공부를 통해 확인하고 있습니다.
- 보도자료에서 제시된 4건 모두 제주도가 관리하는 공부상에 주택으로 기재되어 있던 건물이었으며, 민박이라고 하는 1건은 농어촌 정비법 상 민박 신고를 하지 아니한 공부 상 주택이었습니다.

## ③ 지자체 협의 없이 무허가 건물을 표준주택으로 선정 여부

- 건물 전체가 무허가 건물인 경우에 표준주택 선정 시 지자체와 협의는 필수적 사항으로, '19년 표준주택 중 전체가 무허가 건물인 주택을 표준주택으로 선정한 바 없습니다.
- 건물의 일부가 무허가인 경우는 표준주택 선정 대상에서 제외되는 것은 아니며, 지방세 과세대장에 기초하여 면적을 산정하여 조사하도록 하고 있습니다.

\* 개별주택 공시가격 산정의 기준이 되는 표준주택의 경우 특별한 사정이 없는 한 교체하지 않고 있으며, 단독주택 건물의 특성 상 부분적인 증개축이나 멸실 등이 발생할 수 있고, 이 경우 표준주택에서 제외하는 것이 아니라 면적을 조정함

## ④ 표준주택의 면적에 오류가 존재한다는 주장 관련

- 표준주택의 면적은 지자체에서 작성하는 건축물대장 및 과세대장 등을 기준으로 조사하고 있습니다.
- 인용된 서귀포시 서홍동 99번지 주택은 건축물 대장, 재산세대장, 건축물도면의 등록면적 28.11m<sup>2</sup>로 적정하게 조사·산정되었습니다.

\* 제주도의 보도자료 상 면적은 위성사진을 활용한 것으로, 지붕을 기준으로 하여 측정함으로써 오류가 있는 것으로 추정

⑤ 초고가 주택을 표준주택으로 선정하여 개별공시가격을 왜곡

○ 초고가주택은 비교대상인 표준주택이 부족하여 적정한 가격 보다 과도하게 낮게 산정되는 문제가 있어, 해당주택을 직접 표준주택으로 선정하여 공시가격을 조사함으로써 적정가격으로 공시되도록 하였습니다.

\* 해당 주택은 제주도에서 개별공시가격 산정 시 '17년까지 20억원 이하로 공시되었으나, 이후 표준주택으로 선정하여 '19년 61.8억원, '20년 60.56억원으로 공시


- 해당하는 초고가주택은 다른 단독주택 가격산정에 활용된 바 없으므로 다른 주택가격에 영향을 미치지 않았습니다.

□ 국토교통부는 제주도의 부동산 공시가격이 적절히 조사·산정될 수 있도록 노력하겠습니다.

○ 지자체가 산정하는 개별공시가격에 대한 감사원 감사 결과('20.5), 제주도는 토지-주택 간 특성불일치가 '19년 46,957건, '20년 30,556건 등으로 많은 상황입니다.

\* 제주도 토지-주택 간 3대 특성(고저, 도로, 형상) 불일치 건수 '19년 98,306호 중 46,957호(47.76%), '20년 100,535호 중 30,556호(30.39%)

○ 제주도 내 표준주택과 표준지에 대한 공시가격 조사 시 지자체가 작성한 공부의 오류 가능성을 염두에 두고 현장조사를 강화하도록 하겠으며, 개별공시가격에 대해서도 부동산 특성이 정확하게 조사되고 공시가격이 적정수준으로 산정되도록 지도·감독하겠습니다.

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	이 보도설명 자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 배기훈 사무관(☎ 044-201-3426)에게 문의하여 주시기 바랍니다.
--	--