

서울특별시마포구토지평가위원회운영조례중 개정조례(안) 심사보고서

2005. 4. 14.

북지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2005. 3. 24. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2005. 3. 25.
- 다. 상정일자 : 제111회 임시회 제1차 위원회(2005. 4. 14)
상정, 심사, 가결

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 손성천 지적과장)

가. 제안이유

- 종합부동산세 도입에 따른 토지가격과 주택가격을 조사하기 위한 “지가공시및토지등의평가에관한법률”이 “부동산가격공시및감정평가에관한법률”로 2005.1.14일 개정됨에 따라 개정된 법률에 부합되도록 본 조례의 제호 및 관련조항을 정비하고 운영상 나타난 일부 미비사항을 정비·보완하고자 본 조례를 개정하고자 함.

나. 주요골자

- 동 조례의 제호를 “서울특별시마포구토지평가위원회운영조례”에서 “서울특별시마포구부동산평가위원회운영조례”로 변경함.
- 개별공시지가 결정등에 관한 사항을 심의하기 위하여 설치·운영 중인 “서울특별시마포구토지평가위원회”의 명칭을 “서울특별시마포구부동산평가위원회”로 변경함.

- 위원회 심의사항중 “개별주택가격의 산정 및 조정”에 관한 사항을 추가함(제4조의2)
 - 제4조의2제1항
 - 비교표준주택 선정의 적정여부
 - 주택가격비준표에 의한 가격조정율의 적용 및 가격산정의 적정여부
 - 제4조의2제2항
 - 당해 주택과 비교표준주택의 개별요인 차이
 - 당해 주택과 비교표준주택과의 주택가격비준표에 의한 가격조정율과의 균형

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 동 조례(안)의 주요골자를 보면, 본 조례 제명인 “서울특별시마포구 토지평가위원회운영조례”를 “서울특별시마포구부동산평가위원회운영조례”로 하고, 안 제1조 중 “서울특별시마포구토지평가위원회”의 명칭을 “서울특별시마포구부동산평가위원회”로 변경하였음.
- 안 제4조의2에서 위원회의 심의사항에 “비교표준주택 선정의 적정여부”와 “주택가격비준표에 의한 가격조정율의 적용 및 가격산정의 적정여부”를 신설하고, 조정가격을 심의할 경우 “당해 주택과 비교표준주택의 개별요인 차이” 및 “당해 주택과 비교표준주택과의 주택가격비준표에 의한 가격조정율과의 균형”을 고려하여 조정하도록 신설하였으며, 안 제4조의3에서는 위원의 제척·기피사항에 “산정된 개별주택 가격에 대하여 의견이 제출된 경우”와 “결정·공시된 개별주택가격에 대하여 이의신청서가 제출된 경우” 등을 신설하여 심의 결과의 객관성을 확보할 수 있도록 하였음.

- 동 조례(안)은 세 부담의 형평성을 제고하기 위하여 주택에 대한 토지·건물 통합과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편에 따라 현행 공시지가제도 외에 토지와 건물의 적정가격을 통합 평가하여 공시하는 주택가격 공시제도를 도입하는 등의 내용으로 “지가공시 및 토지등의평가에관한법률”이 “부동산가격공시및감정평가에관한법률(2005.1.14 법률제7335호)”로 개정됨에 따라 개정된 법률에 일치하도록 본 조례의 관련 조항을 정비하고 운영상 나타난 일부 미비사항을 정비·보완하고자 개정하려는 것임.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(송태섭 위원) : 토지평가위원은 몇 명입니까?
- 답변요지(손성천 지적과장) : 12명임.
- 질의요지(한대운 위원) : 지가조사가 잘못되어 형평에 맞지 않는 경우가 많은데, 피해자가 발생하지 않도록 조사를 잘했으면 좋다고 생각하는데?
- 답변요지(손성천 지적과장) : 예, 알겠습니다.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 가결

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

서울특별시마포구토지평가위원회운영조례중개정조례(안)

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2005. 3. .

제 출 자 : 서울특별시마포구청장

1. 개정이유

종합부동산세 도입에 따른 토지가격과 주택가격을 조사하기 위한 "지가공시 및 토지등의평가에 관한법률"이 "부동산가격공시 및 감정평가에 관한법률"로 2005. 1.14일 개정됨에 따라 개정된 법률에 부합되도록 본 조례의 제호 및 관련조항을 정비 하고, 운영상 나타난 일부 미비사항을 정비·보완하고자 본 조례를 개정하는 것임.

2. 주요 개정골자

- 동 조례의 제호를 "서울특별시마포구토지평가위원회운영조례"에서 "서울특별시 마포구 부동산평가위원회운영조례"로 변경함
- 개별공시지가 결정 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 설치·운영중인 "서울특별시마포구 토지평가위원회"의 명칭을 "서울특별시마포구부동산평가위원회"로 변경함
- 위원회 심의사항 중 "개별주택가격의 산정 및 조정"에 관한 사항을 추가함(제4조의2)
 - 가. 제4조의2제1항
 - 비교표준주택 선정의 적정여부
 - 주택가격비준표에 의한 가격조정율의 적용 및 가격산정의 적정여부
 - 나. 제4조의2제2항
 - 당해 주택과 비교표준주택의 개별요인 차이
 - 당해 주택과 비교표준주택과의 주택가격비준표에 의한 가격조정율과의 균형

3. 개정 근거

- (1) 부동산가격공시및감정평가에관한법률(2005. 1.14 법률 제7335호) 제20조
- (2) 부동산가격공시및감정평가에관한법률시행령(2005. 1.14 대통령령 제18677호) 제51조

4. 조례(안) : 따로붙임

5. 예산조치 : 별도조치 필요없음

6. 기타사항

- 가. 입법예고(2005. 2. 5 ~ 2. 25) 결과 특기할 사항 없음.
- 나. 서울특별시마포구조례·규칙심의회 심의·의결(2005. 3.14)
- 다. 신·구조문 대비표 1부

서울특별시마포구조례 제 호

서울특별시마포구토지평가위원회운영조례중개정조례(안)

서울특별시마포구토지평가위원회운영조례중 다음과 같이 개정한다.

제 명 "서울특별시마포구토지평가위원회운영조례"를 "서울특별시마포구부동산평가위원회운영조례"로 한다.

제1조 중 "지가공시및토지등의평가에관한법률 시행령(이하"영"이라 한다) 제14조"를 "부동산가격공시및감정평가에관한법률 시행령(이하"영"이라 한다) 제51조"로 하고, "서울특별시마포구토지평가위원회(이하 "위원회"라 한다)"를 "서울특별시마포구부동산평가위원회(이하"위원회"라 한다)"로 한다.

제2조제1항중 "위원장 및 부위원장 각1인을 포함하여"를 "위원장 및 부위원장을 포함하여"로 하고, 제2항중 "위원중에서 호선한다."를 "위원중 해당업무의 담당국장이 된다."로 한다.

제3조 본문중 "지가공시"를 "부동산가격공시"로 하고, 제6호중 "토지 또는 지가"를 "토지·주택 등 부동산에 관한"으로 하며, 제7호중 "지가"를 "토지·주택 등 부동산 가격"으로 한다.

제4조의2제1항중 "토지가격산정"을 "토지·단독주택 등 부동산가격결정과 이의신청"으로 하고, 동항 제3호를 제5호로 하며, 동항 제3호 내지 제4호를 다음과 같이 신설한다.

3. 비교표준주택 선정의 적정여부

4. 주택가격비준표에 의한 가격조정율의 적용 및 가격산정의 적정여부

동조 제2항 본문중 "제3호"를 "제5호"로 하고, 동항 제3호중 "지가"를 "부동산 가격"으로 하여 제5호로 하고, 동항 제3호 및 제4호를 다음과 같이 신설한다.

3. 당해주택과 비교표준주택의 개별요인 차이

4. 당해 주택과 비교표준주택과의 주택가격비준표에 의한 가격조정율과의 균형

제4조의3제1항중 "토지가"를 "토지·주택 등 부동산이"로 하고, 동항 제4호를 제7호로 하며, 제4호 내지 제6호를 다음과 같이 신설한다.

4. 산정된 개별주택가격에 대하여 의견이 제출된 경우
5. 결정·공시된 개별주택가격에 대하여 이의신청서가 제출된 경우
6. 주택특성 등의 잘못 조사를 이유로 개별주택가격의 정정을 요구한 경우

제6조의2 본문중 "표준지 및 인근지가와의 지가심의"를 "표준지 및 인근지가와의 균형 또는 표준주택 및 인근 개별주택가격과의 균형성 등을 검토하게 한 후 위원회에 상정하여 실질적인 지가심의 또는 주택가격심의"로 한다.

제7조 제1항중 "간사는 주무과장이 되고, 서기는 업무담당주사"를 "간사는 해당업무 담당과장이 되고, 서기는 해당업무 담당주사"로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구 조문 대비표

현행	개정안
서울특별시마포구토지평가위원회운영조례 제1조(목적) 이 조례는 <u>지가공시및토지등의평가에 관한법률 시행령(이하"령"이라 한다)</u> 제14조 규정에 의하여 설치되는 <u>서울특별시마포구토지평가위원회(이하 "위원회"라 한다)</u>의 구성과 운영에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. 제2조(구성) ①위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 10인이상 15인이내의 위원으로 구성한다 ②위원장은 부구청장이 되고 부위원장은 위원 중에서 호선한다. ③(생략) 제3조(위원 위촉) 위원은 <u>지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고, 당해 지역사정에 정통한 다음 각호의 1에 해당하는 자</u>중에서 구청장이 위촉한다. 1 ~ 5 (생략) 6. <u>토지 또는 지가</u> 이론을 전공한 조교수 이상인 자 7. 기타 지역의 <u>지가</u>에 정통하다고 판단되는 자 8 (생략)	서울특별시마포구부동산평가위원회운영조례 제1조(목적) -----<u>부동산가격공시및감정평가에 관한법률 시행령(이하"령"이라 한다)</u> 제51조-----<u>서울특별시마포구부동산평가위원회(이하"위원회"라 한다)</u>----- 제2조(구성) ①----- 위원장 및 부위원장을 포함하여 ----- ②----- <u>위원중 해당업무의 담당국장이 된다.</u> ③(현행과 같음) 제3조(위원 위촉) -----<u>부동산가격공시</u>----- 1 ~ 5 (현행과 같음) 6. <u>토지·주택 등 부동산에 관한</u> ----- 7. -----<u>토지·주택 등 부동산가격</u>----- 8 (현행과 같음)

현행	개정안
제4조의2(위원회의 심의) ①위원회는 <u>토지가격산정에 관한 다음</u> 사항을 심의한다. 1. 2. (생략) 〈신설〉 〈신설〉 3. <u>조사담당공무원이 의견을 기재하고 그에 따라 가격을 조정할 경우 그 타당성 여부</u> ② 제1항제3호의 규정에 의한 가격조정을 심의할 경우 아래사항을 고려하여 조정한다. 1, 2(생략) 〈신설〉 〈신설〉 3. 기타 그 지역의 특수한 <u>지가형성</u> 요인을 고려하여 위원회가 필요하다고 인정하는 사항 제4조의3(위원의 제척·기피) ①위원회 위원으로서 본인, 배우자 및 4촌 이내의 친족 소유의 토지가 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 당해 위원은 해당 안건의 심의에 참여할 수 없다. 1. ~ 3.(생략)	제4조의2(위원회의 심의) ①---<u>토지·단독주택 등 부동산가격 결정과 이의신청</u>----- 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>비교표준주택 선정의 적정여부</u> 4. <u>주택가격비준표에 의한 가격조정율의 적용 및 가격산정의 적정여부</u> 5. (현행 제3호와 같음) ② 제1항제5호----- ----- 1, 2(현행과 같음) 3. 당해 주택과 비교표준주택의 개별 요인 차이 4. 당해 주택과 비교표준주택과의 주택 가격비준표에 의한 가격조정율과의 균형 5.-----<u>부동산가격</u>----- ----- 제4조의3(위원의 제척·기피) ①-----<u>토지·주택등 부동산이</u>----- ----- ----- 1. ~ 3.(현행과 같음)

현행	개정안
4. 기타 심의사항 제6조의2(소위원회) 위원장은 필요한 경우에 3인내지 7인의 위원으로 소위원회를 구성하여 사전에 <u>표준지 및 인근지가와의 지가심의가</u> 이루어지도록 할 수 있다. 제7조(간사 등) ①위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되 <u>간사는 주무과장이</u> <u>되고, 서기는 업무담당주사가 된다.</u>	4. 산정된 개별주택가격에 대하여 의견 이 제출된 경우 5. 결정·공시된 개별주택가격에 대 하여 <u>이의신청서가 제출된 경우</u> 6. 주택특성 등의 잘못 조사를 이유로 개별주택가격의 정정을 요구한 경우 7. (현행 제4호와 같음) 제6조의2(소위원회) ----- ----- <u>표준지 및 인근지가와의 균형 또는</u> <u>표준주택 및 인근 개별주택가격과의 균형성</u> <u>등을 검토하게 한 후 위원회에 상정</u> <u>하여 실질적인 지가심의 또는 주택가</u> <u>격심의</u> ----- 제7조(간사 등) ①----- -----<u>간사는 해당업무 담당과장이</u> <u>되고, 서기는 해당업무 담당주사</u>-----