

계룡시 토지평가위원회 조례 일부개정조례안

의안번호	제 190 호
의결년월일	2005. 3. . (제 14 회)

제출일자	2005. 3. .
제출자	계 룡 시 장

1. 개정이유

- 지난 1월 14일 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」이 「부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」로 개정됨에 따라,
- 현행 공시지가제도 외에 토지와 건물의 적정가격을 통합 평가하여 공시하는 「주택가격 공시제도」가 처음 도입·시행됨에 따라 본 제도 시행을 위한 근거가 추가 신설됨으로써,
- 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제20조 및 동법시행령 제51조의 규정에 의한 「계룡시부동산평가위원회」를 구성하여
- 개별공시지가 및 개별주택가격의 결정 및 이의신청에 관한 심의를 통해 지가의 객관성과 공정성 확보 및 조세부과 등 관계기관의 지가 수요에 적기 부응하고자 함.

2. 주요내용

- 위원회는 개별공시지가의 결정, 개별공시지가 이의신청과 정정 또는 표준지 가격 조사·평가에 관한 사항을 심의·의결함은 물론 개별주택가격의 결정 및 개별주택가격 이의신청에 관한 사항과 기타 시장이 부의하는 사항에 대한 내용을 심의·의결토록 함(안 제2조).
- 위원회는 위원장 1인을 포함하여 10인이상 15인이내로 구성하되, 주택가격 공시제도 도입·운영에 따라 주택가격 심의에 내실을 기하고자 주택관련 전문가를 본 위원회 위원으로 위촉하여 구성할 수 있도록 함(안 제3조).
- 위원회의 간사는 공시지가와 개별주택가격 업무를 구분하여 공시지가는 토지관리담당이, 개별주택가격은 과표업무담당이 간사로 운영될 수 있도록 함(안 제9조).

3. 참고자료

- 관계법령
 - 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조, 12조, 16조, 20조
 - 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률시행령 제8조, 22조

계룡시 토지평가위원회 조례 일부개정조례안

계룡시토지평가위원회조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명중 “토지”를 “부동산”으로 한다.

제1조의 “지가공시및토지등의 평가에 관한 법률(이하 “법”이라 한다) 제12조2 및 동법시행령 제14조”를 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제20조 및 동법시행령 제51조”로 하고, “계룡시토지평가위원회”를 “계룡시부동산평가위원회”로 한다.

제2조의 각호를 다음과 같이 한다.

1. 법 제11조의 규정에 의한 개별공시지가의 결정에 관한 사항
2. 법 제12조의 규정에 의한 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
3. 법 제16조의 규정에 의한 개별주택가격의 결정에 관한 사항
4. 법 제16조의 규정에 의한 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
5. 동법시행령 제8조제3항의 규정에 의한 표준지가격 조사·평가에 관한 사항
6. 동법시행령 제22조제2항의 규정에 의한 개별공시지가 정정에 관한 사항
7. 기타 계룡시장(이하 “시장”이라 한다)이 부의하는 사항

제3조를 다음과 같이 한다.

제3조(구성) ①위원회는 위원장 1인 및 부위원장 1인과 당연직 위원 및 위촉위원으로 구성하되 10인이상 15인이내로 구성한다

②위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

③당연직 위원은 개별공시지가 및 주택가격 공시 업무와 관련된 시민봉사과장, 총무과장, 도시주택과장으로 하고 위촉위원은 다음 각 호의 1에 해당하는 자 중에서 시장이 위촉한다.

1. 지가공시 및 주택가격 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 당해 지역 사정에 정통한 자

2. 시민단체(「비영리민간단체지원법」 제2조의 규정에 의한 비영리민간단체를 말한다)에서 추천한 자
3. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 자

제9조를 다음과 같이 한다.

제9조 (간사 등) 본 위원회의 사무를 원활히 처리하기 위하여 다음 각호와 같이 간사와 서기를 둔다.

1. 개별공시지가 업무의 간사는 토지관리담당이 되고 서기는 업무담당자로 한다.
2. 개별주택가격공시 업무의 간사는 과표업무담당이 되고 서기는 업무담당자로 한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례 시행당시 종전의 조례에 의한 「계룡시토지평가위원회」는 이 조례에 의한 「계룡시부동산평가위원회」로 본다.

관 련 법 령(발 취)

□ 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률

제11조(개별공시지가의 결정·공시 등) ①시장·군수 또는 구청장은 개발이익 환수에관한법률에 의한 개발부담금의 부과 그 밖의 다른 법령이 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용하도록 하기 위하여 제20조의 규정에 의한 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 "개별공시지가"라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지 그 밖에 대통령령이 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 당해 토지의 공시지가를 개별공시지가로 본다.

②시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

③시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

④시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가업자의 검증이 필요없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령이 정하는 바에 따라 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있다.

⑤건설교통부장관은 개별공시지가의 결정·공시업무를 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 당해 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가업자 또는 대통령령이 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자를 제4항의 규정에 의한 검증을 실시할 감정평가업자로 지정할 수 있으며, 시장·군수 또는 구청장은 특별한 사정이 없는 한 이 감정평가업자에게 검증을 의뢰하여야 한다.

⑥건설교통부장관은 지가공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지공시지가와 개별공시지가와의 균형유지 등 적정한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

⑦제1항 내지 제6항에 규정된 것 외에 개별공시지가의 산정·검증·결정 및 공시, 이해관계인의 의견청취, 감정평가업자의 지정 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조(개별공시지가에 대한 이의신청) ①개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제11조의 규정에 따라 당해 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③제1항 및 제2항에 규정된 것 외에 이의의 신청 및 처리절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(단독주택가격의 공시) ①건설교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “표준주택가격”이라 한다)을 조사·평가하고, 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 제20조의 규정에 의한 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별주택의 가격(이하 "개별주택가격"이라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 표준주택으로 선정된 단독주택 그 밖에 대통령령이 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.

③제1항의 규정에 의한 표준주택가격의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 표준주택의 지번
2. 표준주택가격
3. 표준주택의 대지면적 및 형상
4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)
5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

④제2항의 규정에 의한 개별주택가격의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 개별주택의 지번
2. 개별주택가격
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

⑤제1항 및 제2항의 규정에 의한 표준주택가격 및 개별주택가격의 공시기준일, 공시의 시기, 공시절차, 공시방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.

⑦시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 당해 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 당해 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑧제3조제3항·제4조·제5조·제7조 및 제8조의 규정은 제1항의 규정에 의한 표준주택가격의 공시에 준용하고, 제11조(제1항 내지 제3항을 제외한다) 내지 제15조의 규정은 제2항의 규정에 의한 개별주택가격의 공시에 준용한다.

제20조(시·군·구부동산평가위원회) ①다음 각호의 사항을 심의하기 위하여 시장·군수 또는 구청장 소속하에 시·군·구부동산평가위원회를 둔다.

1. 제11조의 규정에 의한 개별공시지가의 결정에 관한 사항
2. 제12조의 규정에 의한 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
3. 제16조의 규정에 의한 개별주택가격의 결정에 관한 사항
4. 제16조의 규정에 의한 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 부의하는 사항

②제1항에 규정된 것 외에 시·군·구부동산평가위원회의 조직 및 운영에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령

제8조(표준지가가격의 조사·평가) ①법 제5조제2항의 규정에 의하여 표준지의 적정가격의 조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자는 표준지의 적정가격 그 밖에 건설교통부장관이 정하는 사항을 조사·평가하여 건설교통부령이 정하는 표준지조사평가보고서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

②감정평가업자가 제1항의 규정에 의하여 표준지조사평가보고서를 제출하고자 하는 때에는 미리 당해 표준지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들어야 한다.

③시장·군수 또는 구청장은 제2항의 규정에 의하여 의견을 요청받은 때에는 14일 이내에 의견을 제시하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 미리 법 제20조의 규정에 의한 시·군·구부동산평가위원회(이하 “시·군·구부동산평가위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

④법 제5조제2항의 규정에 의하여 감정평가업자에게 의뢰한 표준지의 적정가격은 제1항의 규정에 의하여 감정평가업자가 제출한 조사·평가액의 산술평균치를 기준으로 한다.

⑤건설교통부장관은 감정평가업자가 행한 표준지의 조사·평가가 관계법령에 위반하여 평가되었거나 부당하게 평가되었다고 인정되는 경우에는 당해 감정평가업자에게 그 사유를 명시하여 다시 조사·평가를 의뢰할 수 있으며, 조사·평가액을 적정한 것으로 인정할 수 없는 특별한 사유가 있거나 조사·평가액중 최고평가액이 최저평가액의 1.3배를 초과하는 경우에는 다른 2인의 감정평가업자에게 대상 표준지의 조사·평가를 다시 의뢰할 수 있다. 이 경우 표준지의 적정가격은 다시 조사·평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 한다.

제22조(개별공시지가의 정정사유) ①법 제13조제1항에서 “기타 대통령령이 정하는 명백한 오류”라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 법 제11조의 규정에 의한 절차중 토지소유자의 의견청취 또는 공시절차를 거치지 아니한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역 등 토지가격에 영향을 미치는 주요요인의 조사를 잘못된 경우
3. 법 제11조제3항의 규정에 의한 토지가격비준표(土地價格比準表)의 적용에 오류가 있는 경우

②시장·군수 또는 구청장이 법 제13조제1항의 규정에 의한 오류를 정정하고자 하는 때에는 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 계산이 잘못되거나 기재에 오류가 있는 경우에는 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거치지 아니하고 직권으로 정정하여 결정·공시할 수 있다.

참 고 자 료

【신 · 구조문 대비표】

현 행	개 정
제명 : 계룡시 <u>토지평가위원회</u> 조례 제1조 (목적) 이 조례는 <u>지가공시및토지등의 평가에 관한 법률(이하 "법"이라 한다)제12조2 및 동법시행령 제14조의 규정에 의하여 설치되는 계룡시토지평가위원회(이하 "위원회"라 한다)의 운영에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.</u> 제2조 (기능) 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의 의결한다. 1. 법 제10조의2 제1항의 규정에 의한 <u>개별공시지가의 결정에 관한 사항</u> 2. 법 제10조의3 규정에 의한 <u>개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항</u> 3. 기타 시장이 부의하는 사항 제3조 (구성) ① 위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함하여 10인이상 15인이하의 위원으로 구성하되 <u>당연직 및 위촉위원으로 구성한다.</u>	제명 : 계룡시 <u>부동산평가위원회</u> 조례 제1조 (목적) ----- 「<u>부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률</u>」(이하"법"이라 한다)제20조 및 동법시행령 제51조의----- -----<u>계룡시부동산평가위원회</u>----- ----- 제2조(기능)----- ----- 1. 법 제11조의 규정에 의한 <u>개별공시지가의 결정에 관한 사항</u> 2. 법 제12조의 규정에 의한 <u>개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항</u> 3. 법 제16조의 규정에 의한 <u>개별주택가격의 결정에 관한 사항</u> 4. 법 제16조의 규정에 의한 <u>개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항</u> 5. 동법 시행령 제8조 제3항의 규정에 의한 <u>표준지가격 조사·평가에 관한사항</u> 6. 동법 시행령 제22조 제2항의 규정에 의한 <u>개별공시지가 정정에 관한 사항</u> 7. 기타 계룡시장(이하 "시장"이라 한다)이 부의하는 사항 제3조 (구성) ① 위원회는 위원장 1인 및 부위원장 1인과 당연직 위원 및 위촉위원으로 구성하되 10인이상 15인 이내로 구성한다.

현행	개정
② 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다. 당연직 위원은 총무과장, 시민봉사과장, 도시주택과장으로 하고 위촉위원은 다음 각호의 1에 해당하는 자중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 1. 시의회 의원 2. 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 3. 시민단체 (비영리민간단체지원법 제2조의 규정에 의한 비영리민간단체를 말한다)에서 추천한 자이면서 당해지역 사정에 정통한 자 4. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 자 제9조 (간사 등) ① 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기 각 1인을 둔다. ②간사는 토지관리담당이 되고, 서기는 업무담당자로 한다.	② 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다. ③ 당연직 위원은 개별공시지가 및 주택가격 공시 업무와 관련된 총무과장, 시민봉사과장, 도시주택과장으로 하고 위촉위원은 다음 각 호의 1에 해당하는 자중에서 시장이 위촉한다. 1. 지가공시 및 주택가격 또는 감정 평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 당해 지역 사정에 정통한 자 2. 시민단체 (「비영리민간단체지원법」 제2조의 규정에 의한 비영리민간단체를 말한다)에서 추천한 자 3. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 자 제9조 (간사 등) 본 위원회의 사무를 원활히 처리하기 위하여 다음 각호와 같이 간사와 서기를 둔다 1. 개별공시지가 업무의 간사는 토지관리담당이 되고 서기는 업무담당자로 한다. 2. 개별주택가격공시 업무의 간사는 과표업무 담당이 되고 서기는 업무담당자로 한다.