

14. 지가공시및토지등의평가에관한법률중 개정법률

법률 제6,237호 1999. 1. 28

개 정 이 유

외국 부동산평가회사의 국내진출 등 부동산시장의 환경변화에 적극적으로 대응하고 국내 감정평가업의 발전을 유도하기 위하여 감정평가법인의 형태를 다양화하는 한편, 당해 연도의 개별공시지가의 산정 이후에 분할·합병되는 토지 등에 대하여도 개별공시지가를 산정할 수 있는 근거를 마련하는 등 공시지가제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주 요 골 자

- 가. 감정평가사가 토지를 감정평가하는 경우 종전에 공시지가를 기준으로 평가하도록 하였으나, 앞으로는 경매·담보 등의 목적으로 토지를 평가하는 경우에는 공시지가를 주된 평가기준으로 하되, 당해 토지의 임대료·조성비용 등을 고려하여 평가할 수 있도록 함(법 제9조제1항 단서 신설).
- 나. 현재 개별공시지가는 매년 1월 1일을 기준으로 일제 조사하고 있어 그 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지는 개별공시지가를 산정할 방법이 없었으나, 앞으로는 이러한 토지에 대하여는 연도중 다시 개별공시지가를 산정하도록 함(법 제10조의2제2항 신설).
- 다. 종전에 감정평가법인은 합명회사의 형태로만 설립이 가능하였으나, 앞으로는

주식회사 등 다양한 형태로 설립할 수 있도록 함으로써 부동산시장의 환경변화에 적극 대응할 수 있도록 함(법 제19조)

라. 감정평가와 관련된 정보를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 감정평가 정보체계를 구축·운영할 수 있는 근거를 마련함(법 제23조의2 신설)

※ 시행일 : 공포후 3월이 경과한 날(2000. 4. 29)

지가공시및토지등의평가에관한법률중 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호를 다음과 같이 한다.

2. “적정가격”이라 함은 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

제3항중 “공시지가는”을 “공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고”로 한다.

제4조의2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(공시지가의 조사협력) 건설교통부장관은 표준지의 선정 또는 적정가격의 조사·평가를 위하여 필요한 경우에는 관계행정기관에 관련자료의 열람 또는 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관계행정기관은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제9조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 담보권의 설정·경매 등 대통령령이

정하는 감정평가를 하는 경우에는 당해 토지의 임대료·조성경비 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

제10조제1항제4호중 “국토이용관리법 제21조의12제3항의 규정에 의한 유흥지의 매수 또는 동법 제21조의14제3항의 규정에 의한 토지의 매수”를 “국토이용관리법 제21조의14제3항의 규정에 의한 토지의 매수”로 하고, 동항제5호를 삭제한다.

제10조의2제1항 본문중 “택지소유상한에관한법률에 의한 초과소유부담금의 부과, 개발이익환수에관한법률에 의한 개발부담금의 부과”를 “개발이익환수에관한법률에 의한 개발부담금의 부과”로 하고, 동항 단서중 “초과소유부담금·개발부담금등의 부과대상이 아닌 토지”를 “조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지”로 하며, 동조제2항 내지 제7항을 각각 제3항 내지 제8항으로 하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

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

제10조의2제3항(중전의 제2항중) “시장·군수 또는 구청장이 제1항의 규정에 의하여”를 “시장·군수 또는 구청장이”로 하고, 동조제4항(중전의 제3항)에 단서를 다음과 같이 신설하며, 동조제5항(중전의 제4항)중 “제1항의 규정에 의한 개별공시지가”를 “개별공시지가”로, “제3항”을 “제4항”으로 하고, 동조제8항(중전의 제7항)중 “제1항 내지 제6항”을 “제1항 내지 제7항”으로 한다.

다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가업자의 검증이 필요없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령이 정하는 바에 따라 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있다.

제10조의3제2항 후단중 “동조제5항”을 “동조제6항”으로 한다.

제10조의4를 다음과 같이 신설한다.

제10조의4(개별공시지가의 정정) ①시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 위산, 오기, 표준지선정의 착오 기타 대통령령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체없이 이를 정정하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 개별공시지가를 정정한 때에는 그 사실을 건설교통부장관에게 통보하여야 한다.

제11조제1항중 “제10조의2제2항”을 “제10조의2제3항”으로 한다.

제12조제1항제5호중 “제10조의2제5항”을 “제10조의2제6항”으로 하고, 동조제4항제1호중 “교육법”을 “고등교육법”으로 한다.

제12조의2제1항제1호중 “제10조의2제1항”을 “제10조의2”로 한다.

제18조제4항제3호중 “사원”을 “사원 또는 이사”로 한다.

제19조제2항을 다음과 같이 하고, 동조제3항 내지 제7항을 각각 제4항 내지 제8항으로 하며, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

②감정평가법인의 사원 또는 이사는 감정평가사이어야 한다. 다만, 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 감정평가사가 아닌 자로 할 수 있으며, 이 경우 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 제15조 각호의 1에 해당하는 자가 아니어야 한다.

③감정평가법인에는 대통령령이 정하는 수 이상의 감정평가사를 두어야 한다. 이 경우 감정평가법인의 소속감정평가사는 제18조제4항 각호의 1에 해당하는 자가 아니어야 한다.

제19조제4항(중전의 제3항) 각호외의 부분
본문중 “발기인”을 “사원이 될 자 또는 감
정평가사인 발기인”으로 하고, 동항제4호
및 제5호를 각각 다음과 같이 한다.

4. 사원(주식회사의 경우에는 발기인)의
성명, 주민등록번호 및 주소
5. 사원의 출자(주식회사의 경우에는 주식
의 발행)에 관한 사항

제19조제5항(중전의 제4항)중 “사원 전원의
동의가”를 “사원 전원의 동의 또는 주주총회
의 의결이”로 하고, 동조제7항(중전의 제6항)
중 “사원 또는 소속감정평가사외의 자”를
“당해 법인의 소속감정평가사외의 자”로 하
며, 동조제8항(중전의 제7항)중 “상법중 합명
회사에 관한 규정”을 “상법중 회사에 관한
규정”으로 한다.

제20조제1항제2호의2중 “제10조의2제3항”을
“제10조의2제4항”으로 하고, 동항에 제5호의
3을 다음과 같이 신설하며, 동조제2항을 다
음과 같이 한다.

- 5의3. 토지등의 이용 및 개발 등에 대한
조언이나 정보 등의 제공

②제1항제1호의 규정에 의한 표준지의 적
정가격의 조사·평가업무에 대한 감정평
가업자의 업무범위는 당해 업무의 공공성
등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

제23조의2를 다음과 같이 신설한다.

제23조의2(감정평가정보체계의 구축 등) ①
건설교통부장관은 감정평가와 관련된 정
보를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위
하여 감정평가정보체계를 구축·운영할
수 있다.

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의한
감정평가정보체계의 구축을 위하여 필요
한 경우 관계기관에 대하여 자료를 요청
할 수 있다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 정보 및
자료의 종류, 감정평가정보체계의 구축·
운영방법 등에 관하여 필요한 사항은 건
설교통부령으로 정한다.

제27조제1항중 “사원 및 소속감정평가사”를
“소속감정평가사”로, “고의로 진실을 숨기거
나 허위의 감정평가를 하여서는 아니된다.”
를 “고의 또는 중대한 과실로 잘못된 평가를
하여서는 아니된다.”로 한다.

제28조제1항제6호중 “제19조제2항”을 “제19
조제3항”으로, “감정평가사 또는 사원의 수”
를 “감정평가사의 수”로, “감정평가사 또는
사원을”을 “감정평가사를”로 하고, 동항제7
호중 “제19조제6항”을 “제19조제7항”으로, “
사원 또는 소속감정평가사외의 자”를 “당해
감정평가사외의 자”로 한다.

제28조제1항제8호중 “업무범위 또는 업무지
역을 위반하여 동조제1항 각호의 업무를”을

“업무범위를 위반하여 업무를”로 하고, 동조 제2항제3호중 “업무범위 또는 업무지역을 위반하여 동조제1항 각호의 업무를”을 “업무범위를 위반하여 업무를”로 한다.

제30조제1항중 “사원 및 소속감정평가사”를 “소속감정평가사”로 한다.

제33조제4호중 “허위로 감정평가”를 “고의로 잘못된 평가”로 한다.

제34조제3호중 “제19조제6항”을 “제19조제7항”으로, “사원 또는 소속 감정평가사”를

“소속감정평가사”로 하고, 동조제4호중 “업무범위 또는 업무지역을”을 “업무범위를”로 한다.

제36조제1호중 “제24조”를 “제23조제3항 또는 제24조”로 한다.

부 칙

이 법은 공포후 3월이 경과한 날부터 시행한다.