

9. 지가공시및토지등의평가에 관한 법률시행령개정(안)입법예고

건설교통부공고제2000-32호 2000. 2. 3

개 정 이 유

외국평가기업의 국내진출 등 부동산시장의 환경변화에 적극적으로 대응하고 국내 평가업계의 경쟁력을 강화시키기 위한 지가공시및토지등의평가에관한법률이 개정됨에 따라, 법률에서 위임된 사항을 규정하고 일부 규제내용을 완화하며, 기타 제도운영과정상 나타난 미비점을 보완하기 위함.

주 요 골 자

- 가. 법률개정으로 대통령령이 정하는 감정평가를 하는 경우에는 표준지 공시지가 외에 토지의 임대료 또는 토지의 조성비용을 고려하여 토지를 평가할 수 있도록 함에 따라, 그러한 감정평가의 종류로, 담보나 경매를 위한 평가, 자산재평가, 소송평가, 은행등 금융기관이나 일반인이 의뢰하는 평가를 규정함.
- 나. 종전에 개별공시지가는 매년 1월 1일을 기준으로 일제히 조사하는 관계로 그 후에 분할·합병되는 토지등에 대해서는 개별공시지가가 없게 되는 문제가 있던 것을 법률개정으로 그러한 토지에 대해서도 연중에 개별공시지가를 선정할 수 있도록 함에 따라, 1월 1일 이후에 분할·합병된 토지와 개별사업시행 또는 토지의 이용상황이 변경되어 지목이 변경된 토지, 국공유지가 매각되어 사유지로 된 토지, 매립에 의하여 신규로 조성된 토지, 기타 지가산정

에서 누락된 토지에 대하여 매년 5월 1일과 9월 1일을 기준일로 하여 각각 8월 31일과 12월 30일까지 결정·공시토록 규정함.

- 다. 법률에서 지가의 변동상황등을 감안하여 개별공시지가에 대한 감정평가사의 검증을 생략할 수 있도록 함에 따라, 전년도와 비교하여 지가변동이 안정적인 순으로 검증을 생략하도록 하되, 전체 대상토지의 3분의 1은 검증을 실시하도록 규정함.
- 라. 법률에서 개별공시지가에 명백한 오류가 있는 경우에는 이를 정정할 수 있는 근거를 마련함에 따라, 위산·오기, 표준지선정의 잘못 등 정정대상이 되는 명백한 오류의 종류를 정함.
- 마. 현재는 감정평가사를 선발함에 있어 미리 선발예정인원을 정하고 시험을 시행하고 있으나, 2002년부터 이를 폐지하고 1·2차 모두 각과목 40점 이상, 평균 60점 이상을 받은 사람은 모두 합격자로 결정함.
- 바. 현재 감정평가법인(합동사무소는 5~10인)은 30인이상의 감정평가사를 확보하도록 하고 있는 것을 10인이상(합동사무소는 2인이상)으로 축소하고, 주사무소와 분사무소에 지역별로 일정수이상의 감정평가사자 상주하도록 하였던 것을 1인이상만 상주하도록 함.
- 사. 종전에 감정평가업자별로 업무범위를 제한하였던 것을 폐지하되, 법에서 표준지 공시지가의 적정가격의 조사업무는 그 업무의 공공성을 감안하여 업무를 수행할 수 있는 업자의 범위를 대통령령으로 정하도록 함에 따라, 조사인원 및 조직, 평가실적등 건설교통부장관이 정하는 요건을 갖춘 감정평가법인이 공시지가 조사업무를 수행하도록 함.
- 아. 부동산시장개방과 국제적인 평가수요에 능동적으로 대응하기 위하여 감정평가사 시험 1차과목에 영어를 추가하되 2001년 시험부터 적용함.
- 자. 종전에는 고의로 허위의 감정평가를 한 경우에 대해서만 1년의 업무정지를 과하도록 하였으나, 법률개정으로 중대한 과실로 잘못된 평가를 한 경우도 행정처분대상에 추가함에 따라 중대한 과실에 대해서도 고의와 마찬가지로 최고 1년의 업무정지를 과하도록 함.