



# 경제정의실천시민연합

Citizens' Coalition for Economic Justice

---

•공동대표 : 보선 임현진 조현 최정표 박종두 ☎110-809 서울시 종로구 동숭동 50-2 경실련회관 3층  
(전화) 02-765-6400 (전송) 02-741-8564 (홈페이지) [www.ccej.or.kr](http://www.ccej.or.kr)

수 신 | 각 언론사 경제부, 사회부, NGO담당  
발 신 | 경실련 거품빼기운동본부(본부장 김현동)  
문 의 | 부동산감시팀 T. 02-766-9736 (국장 김성달, 간사 최승섭)  
일 자 | 2012. 5. 31. (목)  
제 목 | [성명] 국토부, 개별공시지가 발표 관련 경실련 입장(총4매)

---

## 국토부 발표 3,700조 vs 경실련 추정 최소 6,200조

- 국토부의 표준지가 조작이 지방정부의 엉터리 개별지가 산정으로 이어져.
- 수십년간 과표 조작해온 국토부의 조사 및 결정권한 지방으로 이양해야.
- 경실련, 지방정부 대상 [조작된 과표 정상화] 의지에 대해 공개질의 예정.

어제 국토부는 보도자료를 발표, 전국 251개 시군구청장이 2012년 1월 1일 기준으로 개별공시지가를 산정하여 공시한다고 밝혔다. 2012년 공시대상은 총 3,119만 필지이며, 공시가격 총액은 3,712조원, 전년대비 상승률은 4.47%이다.

경실련은 이미 수차례 실태조사를 통해 국토부가 결정공시한 표준지가격이 시세의 반값이하로 조작되어 있어, 이를 기준으로 산출된 개별지가도 엉터리 일 수 밖에 없다며 조작된 표준지가의 정상화를 요구해왔다. 하지만 지난 2월 공시된 표준지가 역시 시세가 제대로 반영되지 않았고, 국토부는 통계적 근거도 없는 '표준지가 실거래가 반영률'을 제시하며 표준지가의 문제를 축소하려 하였다. 지방정부조차 관련법을 내세우며 조작된 표준지가를 기초로 엉터리 개별지가를 결정하였다. 이처럼 국토부가 표준지가 결정권한을 독점하는 한 개별지가 조작을 막을 수 없고, 공평과세 실현 및 올바른 부동산통계 구축도 요원하다. 이에 경실련은 국토부의 표준지가 조사 결정권한의 지방정부로 이양하고, 지방정부가 적극 나서 조작된 과표를 바로잡기를 촉구한다.

전국 땅값은 3,700조원이 아니라 최소 6,200조원, 최대 8,200조원이다.

국토부가 발표한 2012년 공시지가 총액은 3,712조원이다. 경실련은 지난 2005년에 부동산 실

태조사를 토대로 공시지가의 시세반영률이 42%이고, 시세는 총 5,195조원임을 발표한 바 있다. 당시 국토부는 공시지가 현실화율이 91%라 주장했다. 하지만 다음해 공시지가 상승률이 18.6%라고 밝히면서 공시지가가 시세보다 높게 책정된 것이 아니냐는 비난에 스스로 91%의 현실화율은 잘못된 수치임을 인정하였다. 이 때 이후로는 현실화율을 밝히지 않고 있다. 따라서 2005년 경실련이 추정한 시세를 기준으로 국토부가 매년 발표하는 지가상승률을 적용하면 2012년 현재 땅값총액은 약 6,200조원이다. 지난해 강기정의원이 국토부자료를 토대로 공개한 전국 토지 실거래가의 공시지가 반영률을 토대로 추정하더라도 땅값총액은 약 6,900조원으로 공시지가는 54%에 불과하다.

이 뿐 아니라 경실련이 조사한 단독주택, 아파트, 상가업무용지, 용도변경부지, 공기업이전부지 등의 시세반영률을 적용하면 공시지가의 시세반영률은 약 3~50%수준이며, 평균 45%를 시세반영률로 전제하고 땅값총액을 추정하면 8,200조원이다. 이처럼 정부가 발표하거나 공개한 지가상승률, 실거래가반영률 또는 경실련의 조사자료를 토대로 추정한 땅값총액과 비교하더라도 국토부가 발표한 공시지가 총액은 터무니없이 낮다.

**문제제기에도 불구하고 전혀 개선되지 않은 개별공시지가, 여전히 시세의 반값이하**

**<표> 공시지가와 시세 비교**

(단위 : 평, 만원/평)

구분	위치	용도	공시지가		시세	개별지 vs 시세
			2011	2012		
이건희	이태원동	단독주택	1,201	1,495	4,000	37%
MB	논현동	단독주택	1,300	1,346	3,500	38%
제2롯데월드	잠실	상업용지	9,405	9,801	31,000	32%
파이시티	양재동	상업용지 (유통업무설비)	1,686	1,749	8,200	21%

주1) 표준지는 개별지와 동일한 용도에 인접한 필지의 가격.

2) 파이시티의 경우 언론에 보도된 총사업비 2.4조원을 대지면적으로 나눈 값을 시세로 봄.

자료 : 부동산 공시가격 알리미, 국토부.

경실련은 지난해 고급단독주택지 및 상가 등의 공시지가 실태조사를 통해 과표가 시세를 반영 못하고 있음을 사례까지 제시하며 발표하였다. 하지만 해당필지의 공시지가는 2012년에도 여전히 낮게 책정, 시세반영률이 30%대에 불과한 것으로 나타나 과표조작이 전혀 개선되지 않았음을 보여준다.

## 지방정부가 나서 조작된 표준지가격의 전면재조사를 실시해야

개별지가는 표준지를 기초로 하되 시군구 공무원과 조사원이 필지별 물리적 환경(방위, 고저, 토지용도, 용도지역 및 지구, 도로접면 등)을 조사, 토지가격비준표에 의한 조사항목별 가격배율에 따라 산출되고 있다. 따라서 표준지 가격이 절대적인 영향을 미칠 수 밖에 없고, 국토부가 표준지가격을 조작하면 지자체장의 노력과 상관없이 개별지기도 조작될 수 밖에 없다. 표준지가가 정확해야 하는 이유이다. 따라서 지금이라도 지방정부가 나서 국토부가 조작한 표준지가격의 전면재조사를 시행, 이를 근거로 정확한 개별지가를 산출하기 바란다.

## 국토부의 표준지 가격 조사결정 권한 지방으로 이양해야.

공시지가가 도입된 1989년부터 지금까지 수십년간 국토부는 공시지가의 시세반영률을 매우 낮게 책정, 부동산부자와 재벌 등 상위1%에게만 막대한 세금특혜를 베풀어왔다. 이로 인해 자산이 있는 자와 없는 자의 양극화는 더욱 심화되었다. 토지가격을 정확히 통계화하지 않음으로써 땅값거품을 숨겨왔고 건설경기 부양위주의 정책을 추진해 왔다. 그리고 수차례의 문제제기에도 불구하고 과표정상화에 대한 의지를 보이지 않으며 자료조차 제대로 공개하지 않고 있다. 따라서 수십년 간 과표를 조작해 온 국토부에게서는 더 이상 과표정상화를 기대할 수 없으며, 지금이라도 표준지가 조사평가 및 결정공시 권한을 지방정부로 이양해야 한다.

부동산세금 중 재산세, 취득세 등이 지방정부의 주요 세원임을 감안한다면 조작된 과표개선을 통한 공정한 과세실현은 마땅히 지방정부가 주도해나가야 한다. 해당 지역의 토지 및 주택환경이나 시세조사도 중앙정부보다 지방정부가 더 정확히 할 수 있다. 무엇보다 251개 지자체장 간의 선의의 경쟁이 이루어짐으로써 과표조사 및 결정과정의 투명성 확보, 공평과세 실현도 기대할 수 있다.

## 경실련, 지방정부 대상 ‘조작된 과표 정상화, 공평과세 실현’ 의지에 대해 공개질의할 예정

이에 경실련은 16개 광역단체장, 251개 기초자치단체장 등을 대상으로 ‘조작된 과표를 바로잡고 공평과세를 실현할 의지’에 대해 공개질의할 예정이다. 공시지가 등의 조작실태와 문제점을 알리고 바로잡을 수 있는 정책대안을 제시, 이에 대한 단체장의 이행의지를 묻고 시민들에게 적극 알려나갈 것이다. 끝.

※ 별첨 전국 토지가격 추정자료.

<표> 전국 토지가격 추정 1

연도	국토부 발표		경실련 추정	
	공시지가	지가상승률	토지가격	시세반영률
2000	1,277	0.7%	2,672	48%
2001	1,307	1.3%	2,675	49%
2002	1,354	9.0%	3,123	43%
2003	1,546	3.4%	4,042	38%
2004	1,830	3.9%	4,647	39%
<b>2005</b>	<b>2,176</b>	<b>5.0%</b>	<b>5,195</b>	<b>42%</b>
2006	2,259	5.6%	5,455	41%
2007	2,911	3.9%	5,760	51%
2008	3,227	-0.3%	5,985	54%
2009	3,265	1.0%	5,967	55%
2010	3,432	1.1%	6,027	57%
2011	3,537	1.2%	6,093	58%
<b>2012</b>	<b>3,712</b>		<b>6,166</b>	<b>60%</b>

주1) 지가상승률 기준일은 매년 12월 말일/ 공시지가 기준일은 매년 1월1일

2) 경실련 추정치는 2006년 이전자료는 경실련 자료 참조(2005. 10. 6). 2006년 이후는 국토부가 발표한 지가상승률에 동일  
 년도 경실련 토지가격을 적용해서 추정. 예시) 2006년도 토지가격 = 5,195조원(2005) + (5,195조원×2005년도 지가상승률  
 5.0%)

자료 : 연도별 개별공시지가 및 지가상승률, 국토부  
 경실련 보도자료, 2005.10.

<표> 전국 토지가격 추정2

구 분	국토부 발표(2012년)			실거래가 반영률	토지가격 추정
	필지수	지가총액	평균지가		
<b>전 국</b>	<b>31,186,645</b>	<b>37,119,903</b>	<b>39,336</b>	<b>54%</b>	<b>68,726,475</b>
서 울	952,130	11,570,928	1,996,291	50%	23,141,856
부 산	727,521	1,596,986	212,133	76%	2,101,297
대 구	445,885	1,047,583	140,437	73%	1,435,045
인 천	623,479	2,255,091	221,470	53%	4,254,889
광 주	385,604	531,730	108,124	84%	633,012
대 전	226,471	690,868	154,810	73%	946,395
울 산	390,222	526,018	53,538	45%	1,168,929
경 기	4,204,950	10,820,984	112,243	56%	19,323,186
강 원	2,493,592	893,284	5,332	40%	2,233,210
충 북	2,078,610	813,293	11,210	52%	1,564,025
충 남	3,340,479	1,725,683	21,093	52%	3,318,621
전 북	2,551,533	691,138	9,605	60%	1,151,897
전 남	4,236,631	767,810	6,905	58%	1,323,810
경 북	4,134,755	1,210,788	6,857	52%	2,328,438
경 남	3,866,990	1,609,442	16,368	51%	3,155,769
제 주	527,793	368,275	21,506	57%	646,096

주1) 실거래가 반영률은 2011년 국감 때 강기정의원이 공개한 국토부 자료