


# Hansun Brief

발행일: 2022년 4월 19일(통권222호) / 발행인: 박재완 / 발행처: 한반도선진화재단 / 서울 중구 회계로 197, 407호 / 전화: 02-2275-8391 / email: hansun@hansun.org / www.hansun.org 

〈기획시리즈12- 새 정부에 바란다〉

한반도선진화재단은 새 정부 출범을 앞두고 [새 정부에 바란다] 정책제언을 시리즈로 게재합니다. 이 시리즈에 실리는 글은 필자 개인의 의견입니다.

## 부동산가격공시제도의 투명성 강화

— 윤석열 정부 공정성의 입증 계기로 삼아야 —

정수연

한반도선진화재단 부동산정책연구회장  
제주대학교 교수

1. 투명성 왜 중요한가?
2. 투명성은 그 자체가 권력분산, 민주주의의 실현
3. 투명성강화로 기업창출, 일자리 증가, 신산업 출현 촉진가능
4. 선진사회로의 진전은 '투명성으로 입증된 공정' 으로 가능

2,000원으로 내 마음같은 '정책후원' 하기

☒ 문자 한 통 #7079-4545

## 1. 투명성 왜 중요한가?

새 정부의 운영기조는 “공정과 상식 그리고 통합” 이다. 대통령 선거로 잠시 분열된 한국사회를 통합하기 위해서는 국민들이 새 정부의 모든 정책에서 공정과 상식이 회복되었다고 느낄 수 있어야 할 것이다.

그러나 현 정부의 기조 또한 ‘공정’이었다. 국민들은 새 정부의 기조가 또 다시 ‘공정’라는 것에 대해 과거의 ‘공정’과 무엇이 다른지 의문을 가질 것이다. 현 정부의 부동산정책은 ‘국민들에게는 투기하지 말라’고 하였지만, 공직자들의 ‘관사 채테크’, 공기업 직원들의 ‘내부정보를 이용한 보상투기’로 인해 국민들은 그 공정이 선언에 불과하다고 느꼈고, 급기야 대통령의 사과로까지 이어졌었다. 또한 국민들의 내집 마련이 ‘1주택자 갭투기’로 매도되고 징벌적 세금이 부과될 때, 많은 사람들이 ‘공정의 실체’가 무엇인가에 대해 의문을 가졌다. 이러한 불신이 새 정부에서 반복되어서는 안 될 것이다.

국민의 신뢰는 정책수행의 기본전제조건이며 그것이 만족되지 않는 한 어떤 정책도 작동하지 않는다. 국가정책이 ‘공정’하지 않다는 것을 인지한 그 순간 사회 구성원들은 정부가 설정한 바람직한 방향으로 움직이지 않는다. 그 결과 투기를 방지하기 위한 정책은 오히려 투기를 야기하고 가격을 안정화시키려는 정책은 오히려 가격급등을 가져온다. 지난 5년은 그것을 확인하는 시간들이었다. 그러니 새 정부의 ‘공정’은 과거처럼 말뿐인 공정이 아니라, 그 공정함을 투명성으로 입증할 수 있어야 할 것이다. 그렇지 않고서는 국민들의 신뢰를 얻을 수 없으며, 정책효과를 기대하기 어렵다.

정책이 하나씩 발표될 때마다 그 실현 정도를 보며, 부동산시장의 각 주체들이 자신들의 행동을 교정한다는 것을 명심해야 한다. 과거 정부의 28번의 정책실패에 이어 새 정부의 첫 번째 정책이 성공적으로 작동할 것임을 느끼는 그 순간 시장은 비로소 정부정책이 가리키는 방향으로 시선을 돌릴 것이다. 그것이 정책성공의 시발점이다. 따라서 윤석열 정부의 첫 번째 정책은 부동산가격 공시제도의 투명성 확보로부터 시작되어야 할 것이다. 부동산가격 공시제도야 말로, 정부정책의 공정성을 투명하게 입증할 수 있는 정책이기 때문이다. 조세형평성 그 자체는 ‘공정’을 의미하며 공시가격 산정근거의 투명한 공개는 그 공정성을 투명하게 입증하는 것이 된다. 새 정부의 ‘공정’은 투명성에 근거하므로 과거의 ‘공정’과는 그 결이 다르며, 부동산가격 공시제도 개선이 부동산시장의 투명성을 높

여 우리 사회를 한 단계 더 전진하게 만들 것임을 알릴 수 있어야 한다.

## 2. 투명성은 그 자체가 권력분산, 민주주의의 실현

현재 우리나라의 부동산공시가격은 공개되고는 있으나 옆집과의 비교를 불가능하게 만들어 ‘실질적 공개’가 아닌 ‘형식적 공개’ 수준에 머물고 있다. 공시가격의 산정근거 또한 면적, 용도지역, 세대수, 건축연도 등만 공개될 뿐 정작 납세자가 관심을 두고 있는 ‘내 집의 현실화율 100프로인 시세’, ‘공시가격 산출 과정을 보여주는 계산절차와 방식’, ‘향, 조망, 리모델링 여부 등의 특성’은 공개되지 않고 있다. 주택 공시가격 산정 시 이용되었다는 실거래가격은 1,490개 아파트 세대의 모든 산정근거 파일을 다운로드 받아 열어보니 결국은 2개뿐이었다(반포, AID차관주택 아파트). ‘단지 내 모든 실거래를 활용하고 있다’는 주장은 주장될 뿐 입증되지 않고, ‘투명한 공개’는 선언될 뿐, 실천되지 않고 있다.

공시가격이 정확한지 정확하지 않은지 국민들은 알 수 없고, 공개되지 않는 데이터를 독점하고 있는 한국부동산원만 알 수 있다. 주택은 한국부동산원(구 한국감정원)이 공시가격을 만들고 토지는 민간 감정평가사들이 공시가격을 만들고 있다. 하지만 공시지가 부대업무와 감정평가정보체계 자체는 한국부동산원이 독점하고 있다. 이런 이유 때문에 토지의 공시가격인 공시지가를 담당하는 민간 감정평가사들조차도 자신들이 정보체계 시스템에 입력한 공시가격과 그 특성자료를 엑셀파일로 저장할 수 없는 실정이다.

불투명성은 납세자와 공시가격 산정기관인 한국부동산원의 지위를 불평등하게 만든다. 정보가 한쪽으로 집중되면 이익제기가 쉽지 않으며, 제도를 한 단계 발전시킬 논쟁도 불가능해진다. 부동산가격 공시제도의 관리감독 주체인 국토교통부조차 해당 정보에 접근하는 것이 쉽지 않다. 한국부동산원이 제공하는 아주 제한된 정보에만 의존하다보면 관료조직은 자연스럽게 포획된다. 과거 노무현 대통령은 ‘자신이 관료에 포획된다’고 탄식하였다. 국토교통부 역시 한국부동산원의 정보 빅 브라더화로 인해 ‘자신이 공기업에 포획된다’고 탄식하게 될 것이다. 따라서 의견제출 단계에서 공시가격과 그 모든 특성자료를 엑셀파일로 제공하여 옆집과 비교가능하게 만들어주어야 한다. 이처럼 실질적 공개는 단순히 부동산가격 공시제도의 투명성만 강화하는 것이 아니라 국민, 공기업, 정부부처의 정보 접근을 평등하게 만들며 그 관계를 보다 민주적으로 변모시킨다. 투명성은 그 자체로 권력의 분산이며 민주주의의 실현이다.

### 3. 투명성강화로 기업창출, 일자리 증가, 신산업 출현 촉진가능

공시가격을 투명하게 공개하는 것은 공시가격의 정확성 없이는 불가능하며, 그 정확성은 전문성 없이는 불가능하다. 때문에 투명한 공개는 산정주체로 하여금 정확성 제고에 몰입하지 않을 수 없게 만들고, 정확성제고를 위해 전문성을 확보해야겠다는 의지를 창출한다. 이러한 과정에서 전문성, 투명성이 확보되어 우리사회는 한 단계 더 발전하게 될 것이다. 또한 공시가격과 그

근거를 투명하게 공개하는 것만으로도 경제가 활성화될 수 있다. 아파트 산정근거로 사용된 단지내 모든 실거래들, 모든 단독주택들의 실거래데이터들, 그리고 정부가 세금을 투입하여 만들어낸 부동산 특성 및 공시가격데이터들이 민간에 투명하게, 형식적이 아니라 실질적으로 전면 공개되면 4차산업혁명의 마중물이 될 것이다. 그러면 더 이상 지번을 일부 감추고 공개되거나, 용도지역을 제외하고 공개되지 않을 것이다. 오히려 사용자가 보다 편리하게 사용 가능하도록 전달방식을 개선하여 공개됨으로서 4차산업혁명 프롭테크 기업들로 하여금 지번을 맞추느라 시간을 쓰거나 미완결 데이터 구축으로 자신없어하게 만들지 않을 것이다. 절약된 시간과 비용은 기업들의 연구개발과 기술혁신에 투자될 것이다.

거품가격으로 과세하지 않기 위하여, 기존 거래가 전혀 없는 신축주택의 공시가격을 정확하게 만들기 위하여 건축원가데이터의 구축이 고민될 것이다. 그에 따라 미국처럼 수많은 원가제공 기업들이 출현할 것이다. 지방자치단체에 이양된 공시권한은 단 하나의 공기업예산만 증가시키는 것이 아니라, 비수도권 모든 지역에 원가정보를 제공하는 민간 기업들, 대량감정평가모형을 만드는 연구조직들을 출현시켜 지역에 산업생태계를 구축할 것이다. 어느 것을 과세하고 어느 것을 과세하지 않을지를 결정하기 위하여 현장을 누비는 현장조사원들로 지역 청년들을 고용함으로써 지역의 일 자리를 창출할 것이다.

#### 4. 선진사회로의 진전은 ‘투명성으로 입증된 공정’으로 가능

부동산가격공시제도의 투명성을 강화하는 것은 그 자체로 우리 사회를 한 단계 더 높은 수준으로 도약하게 만드는 것이며, 선진사회로의 진전이 될 것이다. 더 나아가 부동산가격 공시제도의 공정성, 조세제도의 형평성을 모든 국민들이 스스로 확인할 수 있게 함으로서 정부가 무언가를 감추고 있다거나 나만 피해를 보고 있다는 의구심을 제거할 것이다. ‘투명성으로 입증된 공정’은 새 정부의 ‘공정’이 왜 과거의 ‘공정’과 다른지를 알게 해 줄 것이며, 그것이 새 정부의 정책추진 동력이 될 것이다.

이 자료가 도움 되셨다면 수신번호  
‘#7079-4545’로 ✉ 문자후원 보내주세요.  
(한 통 2,000원)