

부동산가격공시제도

25년 역사 속에서 왜 감정평가분야는 감정평가산업으로 진화하지 못했는가?

글 정수연 제주대학교 경제학과 부교수

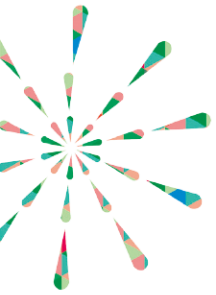
1. 들어가며

부동산가격공시제도 도입 후 25년 동안 감정평가분야는 감정평가산업으로 확대될 기회를 가지지 못하였다. 감정평가가 산업으로 발전하였다면, 연관 하부산업을 파생시키는 강력한 힘으로 기업들을 증가시키고, 고용을 창출하였을 텐데 그러한 과정을 지난 25년간 한 번도 가지지 못하였다. 감정평가법인들의 업무를 지원하고 보조하는 기업들, 지리정보시스템을 과세평가에 활용하도록 제공해주는 몇 개의 기업들이 경쟁하며 감정평가법인에 자신들의 프로그램을 팔기 위해 노력하는 장면을 상상해보라. 지방세정과 공무원들이 감정평가사들의 과세평가결과물을 이해하기 위해 주기적으로 교육을 받고, 그 교육서비스를 제공하기 위해 몇 개의 기업들이 경쟁하는 장면 또한 상상해보라. 즉 실거래가격만을 가지고 거래사례비교법이나 흥내 내는 것이 아니라, 감정평가사들이 직접 모형을 만들어 원가법, 수익환원법, 거래사례비교법의 감정평가 삼방식을 모형으로 만들어내는 장면을 떠올려보라. 그 과정을 프로그래

밍화하여 소프트웨어를 개발하고 감정평가법인에 과세평가컨설팅을 제공하려는 몇 개의 기업들을 떠올려보라. 우리나라에서도 'Tyler Technology'나 'ESRI'같은 세계적인 기업들이 나올 수 있었을 것이다. 무엇보다도 그런 기업들이 수많은 안정적 일자리를 창출하면서, 국가경제에 기여했을 그런 상황들을 상상해보라.

현재 우리나라는 그러한 모든 역할을 정부가 하겠다고 나서고 있는 실정이다. 그럼으로써 기업들의 증가가능성도, 민간의 고용창출 가능성도 사라지고 있다. 정부는 한곳으로 집중되고 있으며, 오히려 민간의 부동산 정보 제공업체들이 하나둘 시장에서 퇴출하고 있다.

정부가 해야 할 일은 민간의 영역을 침범하는 것이 아니라, 민간에서 더 많은 기업들이 발생할 수 있도록 시장환경을 개선하는 것이다. 그것이 정부의 첫 번째 할 일이다. 그러나 이러한 역할은 간과한 채 정부는 효율성, 신속성, 가시적인 성과창출에만 매몰되어 오히려 민간시장을 위축시키고 있다. 가장 대표적인 사례가 아마도 공기업 효율화일 것이다. 공기업 효율화 정책은



“ 정부가 해야 할 일은
민간의 영역을 침범하는 것이 아니라,
민간에서 더 많은 기업들 발생할 수 있도록
시장환경을 개선하는 것이다. ”

오히려 민간시장을 위축시키는 쪽으로 가고 있다.

공기업 효율화라는 미명하에 시장에서 살아남을 것을 강요받은 거대공기업이 할 수 있는 일이 무엇이겠는가? 매출은 고정시킨 채 고용을 줄이거나, 혹은 고용은 그대로 두고 매출을 증가시키는 일이다. 공기업노조가 강력할 때 공기업의 선택은 고용을 그대로 두고 매출을 증가시키는 것이다. 매출증가는 새로운 시장을 개척하던가, 혹은 기존의 민간기업들의 영역을 침범하는 것뿐인데, 새로운 시장개척은 단기간에는 불가능하다. 일 년 단위로 성과평가를 받는 공기업은 민간영역의 침범에 강한 매력을 느낄 수밖에 없다.

“공기업과 민간이 경쟁을 한다”는 것은 일단 공정거래위원회의 감시의 대상이 된다. 불공정경쟁일 수 있기 때문이다.¹⁾ 그것이 설사 공정경쟁이라 할지라도 멈추어야 한다. 공공이 모든 것을 독점하게 되면, 민간에 기업들이 생성되지 못하기 때문이다. 공기업에게 경쟁에 뛰어들라고 독려한 결과가 민간시장에 독점을 형성한다니 이 얼마나 모순적인가!

독점의 폐해는 가격 상승보다 산출이 감소하는 것인데, 산출 감소는 곧 기업 감소다. 공기업이 과세평가를 독점하게 되면, 가격이 상승할 리는 없다고 누군가는 설득할지도 모르겠으나, 기업 감소는 어떻게 할 것인가? 그리고 그로 인해 사라지는 일자리들은 누가 책임질 것인지 이제는 생각해볼 때가 되었다. 이에 이 글에서는 우리나라 감정평가분야가 산업으로 변모하는데 실패한 원인을 짚어보고, 그 대안을 이야기해보고자 한다.

이 글의 구성은 다음과 같다. 제2장에서는 감정평가분야가 산업으로 진화하지 못한 원인으로 “성과 위주의 제도운영”을 짚어본다. 그리고 성과 위주의 제도운영의 예로서, 비준표와 실거래가격제도를 살펴본다. 제3장에서는 산업진화에 실패한 또 하나의 원인으로 “공공 위주의 제도운영”을 짚어보고자 한다. 제4장에서는 감정평가분야가 산업으로 진화하기 위한 준비로서 첫째, 부동산가격공시제도의 근본적 틀이 바뀌어야 함을 주장하고자 한다. 둘째, 감정평가사들이 실거래가격 정보의 조정자로서 나설 것을 주장하고자 한다. 즉, 감정평가

1) 실제로 2014년 하반기부터 공정거래위원회는 공기업의 불공정거래행위에 대한 대대적인 조사에 나서기 시작했다. 2014년 2월 5일자 동아일보, “노대래 공정거래위원장 ‘불공정거래 철폐’ 강조 - 퇴직임원회사에 수수료 챙겨주는 공기업 통행세 관행 바로잡을 것”이라는 기사에서 노대래 공정거래위원장은 “방만 경영을 개선하는 과정에서 자칫 공기업의 효율성은 높아져도 공기업의 비효율이 외부 민간업체로 전이(轉移)되는 결과가 생길 수 있다”고 지적한 바 있다. 그리고 2014년 7월 5일 신문에는 “공정거래위원회, 이번에 공기업에 칼 빼 들었다...포스코, KT 등 전방위 조사 착수”를 알리는 기사가 나왔으며, 2014년 8월 31일자 머니투데이에는 “공기업 불공정행위 손볼 것”이라는 기사가 나오기도 했다. 이러한 흐름들은 공기업 효율화가 민간기업 생성과 민간고용창출에 역행하는 효과가 있다는 것을 보여준다.

전문가들에 의하여 조정된 실거래가격들이 공공에 의하여 독점되는 것이 아니라, 민간에 공급됨으로써 연관 산업들이 등장할 수 있는 토양을 만들 것을 주장하고자 한다.

2. 성과 위주의 제도운영

1) 유의하지 않은 변수들까지 포함하는 비준표

두꺼운 비준표 책자는 질보다 양으로 승부하는 우리나라의 정책수준을 닮았다. 현재의 비준표는 과연 정보 가치를 가지고 있는가?

아마도 일반 국민들은 비준표가 무엇인지도 잘 모를 것이다. 납세자들이 이해할 수 없는 비준표는 우리나라 재산세의 산출과정이 블랙박스화되어 있다는 것을 의미한다. 더구나 그 비준표가 통계적 근거조차도 미미하다면, 재산세의 투명성과 과세제도의 대국민 신뢰성은 크게 약화된다.

비준표는 지역마다 샘플로 선정된 부동산을 감정평가가 평가하여 만든 표준부동산의 감정평가가격을 투입물로 하여, 회귀분석과정을 거쳐 만들어진다. 회귀계수는 일종의 비율표로 변환되고, 이 비율표는 개별부동산들에 비례적용되어 개별부동산의 가치들을 만든다.

문제는 비율표를 만들 때 모든 변수들의 회귀계수들이 유의하건, 유의하지 않건 간에 관계없이 모두 이용된다는 것이다. 통계학에 대해 조금이라도 지식이 있는 사람이라면, 회귀계수가 유의하지 않는다는 것은 그 회귀계수의 값이 0임을 의미한다는 것을 알 수 있다. 유의하지 않은 변수들을 제거하게 되면, 현재의 비준표 책

자는 아마도 30% 정도의 부피가 줄어들 것이다. 일단 인쇄비가 좀 절약되겠다.

그로부터 만들어진 개별부동산가격이 정확할 리는 만무하다. 일단 모형 자체가 중앙통제식으로 한군데에서 만들어진다는 것 자체가 문제이다. 우리나라 각 지역의 부동산시장은 이질성이 큰 시장이기 때문에 중앙에서 이를 모두 포착한다는 것은 불가능하다. 모형을 이용한다는 것은 참으로 근사해 보인다. 뭔가 학술적이고, 뭔가 수준이 높아 보인다. 그러나 지역의 부동산시장을 반영하지 못하는 모형이 무슨 의미가 있겠는가? 우리는 각 시군구 읍면동 단위로 작성되는 비준표의 요인들이 모두 동일하다는 것에 주의해야 한다. 이는 각 시군구 읍면동의 부동산가격 영향요인이 동일하다는 것이나 마찬가지이다. 물론 현실시장은 그렇지 않다.

비준표를 개선한다는 제도는 지금까지 꾸준히 있어 왔다. 그러나 모형을 좀 바꾸거나, 변수를 추가, 삭제했을 뿐이다. 전국 공통적으로 말이다. 근본적인 개선은 이루어지지 않았다. 그리고 모형을 바꾼다고 해결되는 문제가 아니다. 지역 시장을 반영하도록 이 비준표의 작성이 분권화되지 않는 한, 비준표는 정보가치를 전혀 가지지 못할 것이다.

비준표는 일차적으로 모형이 작성된 후 지역의 감정평가사에게 검증을 거치고 있다. 그 과정은 공개되고 있지는 않지만, 사실상 설문조사나 마찬가지이다. “회귀분석의 결과 모든 조건이 동일하다면, 당신 지역의 부동산시장에서 세모난 토지는 네모난 토지에 비해 가격이 50% 정도 낮다고 모형분석 결과가 나왔다. 이것이 맞느냐?” 라고 비준표 작성주체가 질문을 던지면, “아니다. 우리 지역에서는 다른 조건이 동일하다면 그 차이

는 20% 정도”라고 감정평가사는 대답한다. 그다음에는 비준표의 배율이 20%로 수정된다.

내가 묻고 싶은 것은, 그렇게 할 바에야 차라리 각 지역의 감정평가사들에게 빈칸의 표를 주고, 그 배율을 채우게 하지, 무엇하러 효용성 낮은 비준표를 작성하는냐는 것이다. 그러한 전문가 설문은 통계기법으로서 이름도 가지고 있다. 바로 “텔파이 기법”이다. 아마도 비준표를 작성하는 주체들은 “그것만으로는 근거가 되지 못하기 때문에”라고 할 것이다. 그러나 유의하지 않은 변수들을 잔뜩 포함하고 있는 비준표가 무슨 “근거”가 될 수 있단 말인가. 그런 비준표에 그 많은 재원을 투입하느니, 차라리 텔파이 기법이 재원이 더 적게 들 것이다. 그리고 최소한 통계적 근거가 없다는 비난을 듣지는 않을 것이다.

뭔가 보여주기 위해, 아무것도 하지 않고 있다는 비판을 피하기 위해 우리는 지역 시장을 반영하지 못하는 모형을 만드는가? 그렇다면 정책의 낮은 단계에 머물러 있는 것이다. 실효성은 없으나, “하고 있다”라고 이야기할 수 있기 위해, 우리는 재원을 낭비하고 있다. 비준표는 통계적 근거도 미약한 데다가, 납세자가 이해할 수도 없다.

유의하지 않은 변수들을 잔뜩 포함한 데다가, 최종적으로는 감정평가사가 다시 작성한 것이나 마찬가지인 그 표를 “어려운 모형으로 나온 것”이라고 둘러대고만 있다면, 이것은 납세자에게 진실성 있는 설명이라고 할 수 없다. 더구나 행자부 소속 일선의 지방세 담당 세정과 공무원들이 만약 이를 납세자에게 설명하기 위해 “그 과정을 교육받고 공부까지 하고 있다”면, 그것은 정말 희극에 가까운 일이다.

“지역에서 부동산시장을 관찰하는 부동산시장 전문가들이 부동산시장 영향요인들을 파악하고 모형을 설정해야 한다.”

차라리 비준표를 단기적으로는 전문가 설문, 텔파이 기법으로 바꾸는 것이 낫다. 어떤 요인이 지역의 부동산시장에 영향을 미치는지를 중앙정부에서 파악하는 방법은 직접 모형을 만드는 것이 아니다. 그것은 최악의 방법이다. 모든 것을 중앙정부에서 하려는 것은 “과욕”이자 “공무원의 일자리 창출”이다.

전문가 설문으로는 도저히 근거가 될 수 없다고 생각하는가? 그렇다면 근본적인 개선을 해야 한다. 지역에서 부동산시장을 관찰하는 부동산시장 전문가들이 부동산시장 영향요인들을 파악하고 모형을 설정해야 한다. 지역의 부동산시장 전문가들과 지역 부동산시장의 감정평가사가 협력하여, 혹은 통계와 계량에 능한 감정평가사가 선발되고 양성되어 표준부동산과 개별부동산의 연결고리가 되는 “모형”을 만들어 중앙정부에 제공하는 것이 더 효율적이다. 물론, 그 모형의 결과는 모형을 만든 사람들이 납세자에게 친절하고 정확하게 설명할 것이다. 민간으로 이양하라. 일자리 창출은 민간에서 일어나야 한다.

장점을 하나 덧붙이자면, 그와 같이 만들어진 모형의 분석결과는 지역별로 서로 다른 변수들을 보여주면서, 중앙에서 지방의 각 부동산시장을 파악하는 데에 도움이 될 것이다.

비준표가 만들어지는 과정 자체가 아무 효용 없는 회귀분석결과를 생성하는 과정이라는 비판을 받는 이유는 그것이 부동산시장 반영에 대한 고민의 과정이 포함되지 않기 때문이다. 미국의 경우, 각 지역의 오랜 시장 관찰자인 감정평가사가 모형에 들어갈 영향변수들을 직접 설정하고, 그 영향력의 정도 또한 시장관찰의 결과를 뒷받침하는지를 직접 검증하며, 모형을 수정하는 것도 직접 하고 있다. 시장을 반영할 수 있을 때까지 모형은 반복하여 수정된다. 그 결과는 납세자에게 투명하게 알려지며, 납세자가 이해할 수 있을 때까지 설명되어야 한다. 그들은 의회에 선다.

반면 우리나라는 전국공통으로 단 하나의 기관에서 비준표를 만들고, 시장반영의 고민은 하지 않으며, 회귀모형을 돌릴 때 참여하지도 않은 감정평가사에게 결과표를 수정하라는 방식이다. 직접 모형을 만드는 데에 참여하지 않은 지방세정과 공무원도 난감하기는 마찬가지이다. 시장이 반영되지 않은 비준표는 오로지 통계 지식에만 의존하는데, 이런 식이라면 닥치는 대로 변수를 집어넣고 유의하게 나오면 기뻐하며 표를 만든다고도 할 수 있다. 히말라야의 적설량도 한국 부동산가격에 영향을 미칠지도 모르겠다.

지역 부동산시장의 관찰자로서는, 분명히 이 지역의 일부에서 원자재가격의 공급 부족이 부동산가격을 상승시키고 있는데, 그러한 것은 모형에 반영될 방법이 없다. 모형 설정에서 배제되고 있기 때문이다. 결과표는 지역 시장에 맞지 않고, 그 맞지 않는 결과표에 의해 만

들어진 개별부동산 공시가격은 감정평가사에게 검증수수료를 지급하고 고쳐져야 한다. 그 가격은 사실 개별 감정평가(single appraisal) 수수료라고 보는 것이 타당하다. 비준표가 역할을 하지 못했으니 말이다. 그럼에도 불구하고, 비준표에는 매년의 고정비가 지출되고 있다. 비준표에 투입된 비용은 2012년에는 10억7천2백5십만 원, 2013년에는 9억9천만 원, 2014년에는 10억5천2백만 원이었다.

2) 조정하고 있으나 실제로는 조정되지 않는

실거래가격 정보

성과 위주 행정의 단면을 보여주는 또 다른 사례는 부동산가격공시제도에 큰 영향을 미치고 있는 실거래가격 활용제도이다. 실거래가격 정보야말로, 성과 위주 제도운영의 대표적 사례일 것이다. 부동산시장의 관찰자, 감정평가사들에 의하여 선별과 입증, 조정을 거치지 않은 실거래가격은 독을 제거하지 않은 복어와 같다.

실제 시장에서 동산을 포함한 거래, 급매물로 인한 거래, 친인척 간의 거래 등을 내포한 실거래가격만을 국민들에게 공개하는 것은 “독을 제거하지 않은 복어”를 국민들의 식탁에 올리는 것과 같은 무책임한 행위이다. 미국이라면, 그런 실거래가격을 감정평가사가 조정한 “조정실거래가격”과 함께 공개할 것이다. 두 개의 필드가 하나의 엑셀파일로 함께 공개될 것이다.

일례로, 제주지역에서는 2014년 현재 발생하고 있는 거래들 다수가 다운계약서의 가능성을 가지고 있다. 국

내에서 유일하게 부동산시장 과열화 현상을 겪고 있는 제주도는 매물 자체가 시장에서 사라져, 매수자들이 부동산중개업소에 대기를 걸어놓고 있는 실정이다. 매도자 우위시장의 형성은 실제 거래 계약서를 작성 시 다운계약서가 발생할 가능성을 높여준다. 매물을 구할 수 없는 시장에서 매수자의 조급한 마음은 매도자의 요구를 수용하기 쉽게 만들어준다. 이 자료들은 실거래가격 신고에 그대로 반영되고, 실거래가격 정보들은 시장과는 크게 괴리된다.

국지적 과열화와 침체를 동시에 겪는 각 지역의 부동산시장에는 시장의 감시자가 필요하다. 미국에서는 과세평가의 주체인 감정평가사가 각 지역의 실거래가격들을 정밀하게 분석하고, 판단한다. 물론 저절로 되는 것은 아니다. 실거래가격 신고 시 매수자와 매도자에게는 지방정부의 전화 혹은 우편이 발송된다. 얼마에 거래하였는지, 매도자와 매수자는 어떤 관계인지, 매도인은 시장에 이 부동산을 얼마 동안 노출시켰는지가 조사된다. 이런 기본적인 정보들이 조사되고 비용이 지급된다. 지방정부가 직접 하는 경우에도 조세재원이 소요된다. 미국의 감정평가사들은 모든 실거래가격을 조정(adjustment)한다. 그리고 선별한다. 실거래가격 그 자체를 그대로 “시장가치(market value)”로 삼을 수는 없다. 그 실거래가격들은 감정평가사가 각 부동산의 시장가치(market value)를 결정할 때의 보조지표일 뿐이다.

감정평가사들은 각 부동산의 시장가치를 결정하기 위해, 지역의 실제 거래들을 관찰한다. 감정평가 삼방식 중 거래사례비교법을 사용하는 것에 지나지 않는다. 실거래가격들을 활용하는 것은 감정평가 방법론들 중 한 가지만을 활용하는 것이다. 즉 원가법, 수익환원법도 감

정평가사는 시장가치를 결정할 때 사용한다.

만약, 누군가가 “실거래가격만으로 감정평가사 없이 시장가치를 결정하는 것이 가능하다”고 말한다면, 그것은 감정평가 삼방식 중 원가법과 수익환원법은 사용하지 않고 거래사례비교법만 사용해보겠다는 말과 같다. 즉, 정밀하게 하지 않겠다는 것이다. 만약 감정평가지식을 기본적으로 습득하고 국가고시를 통해 선발된 인재가 오랜 경험을 바탕으로 부동산시장 분석에 노력을 기울여 감정평가 삼방식 - 원가법, 수익환원법, 거래사례비교법 - 을 모두 활용한다면 더욱 정밀한 결과가 나오게 될 텐데, 그렇게 하지 않고 감정평가의 비전문가가 거래사례비교법 하나만을 사용하여 결과물을 내놓겠다는 것이다.

비전문가의 알 수 없는 통계결과물을 공시가격으로 사용하게 되면, 한국의 부동산가격공시제도의 비용은 절감되는가? 그릇은 바뀌지만 계속 상한 음식을 먹게 되는 이유, 독을 제거하지 않은 복어들이 계속 국민의 식탁 위로 올라오는 이유를 물어보면, 그것은 아마도 “가격이 싸기 때문”일 것이다. 오늘의 저비용은 내일의 거대한 사회적 비용이다. 적어도 부동산가격공시제도에서는 말이다.

누군가는 이야기할 것이다. 실거래가격을 조정하고 있다고. 그러나 그것은 정책의 낮은 단계에 해당한다. 모든 문제에 대하여 시정을 요구하는 목소리가 높아질 때, 낮은 단계 정책들의 대답은 “이미 하고 있다”이다. 어떻게 하고 있는지, 그것이 얼마나 실효성 있게 이루어지고 있는지, 공개할 정도로 제대로 조정이 되고 있는지는 부연되지 않는다.

현재 부동산가격 통합업무시스템이라는 웹페이지에서 감정평가사들은 표준부동산평가 시 인근의 실거래가격에 대해 “적정, 부적정” 의견을 내게 되어 있다. 이것은 엄밀한 의미에서의 “실거래가격 조정”이 아니다. 감정평가사들에게는 적정, 부적정을 판단할 수 있는 어떤 근거자료도 제공되고 있지 않다. 더 나아가, 비용조차도 지급되고 있지 않다. 비용도 지급하지 않으면서, 정밀하게 실거래가격을 조정해달라고 말하기는 어려울 것이다. 적정과 부적정이라고 표기된 실거래가격들이 각각 몇 필지인지 외부에는 공개되지 않는다. 그것은 조정실거래가격 데이터베이스가 아니다. 그럼에도 불구하고, 아마도 외부에서 문제를 제기하면 “실거래가격 조정”을 하고 있다고 말할 것이다. 정확하든 정확하지 않든, 그 내용이 실효성이 있건 없건 간에, 그 필드는 “존재”하고 있으니 말이다.

그러니 이것이 정책의 낮은 단계가 아니고 무엇이겠는가? 외부에 공개할 수도 없는 그런 데이터베이스를 만들고 있는데, “존재한다”, “하고 있다”는 말로 모든 것이 덮여진다.

실거래가격을 감정평가사에게 제대로 비용을 지급하고, 제대로 조정하게 되면 무슨 일이 발생할 것인가? 우선 첫째, 국민들에게 제대로 된 정보가치가 높은 데이터베이스를 제공하게 된다. 둘째, 국민들은 부동산 매도와 매수 시에 참고할 수 있는, 믿을만한 기준들을 가지게 될 것이다. 더 나아가 그런 조정실거래가격들에 기반하여 감정평가사들이 감정평가지식을 투입해 각 개별부동산, 거래가 없는 부동산들까지도 “시장가치(market value)”를 부여해준다면, 이제 더 이상 부동산 사기와 같은 사회적 문제도 발생하지 않을 것이다.

조정실거래가격 데이터베이스가 공개되면, 실거래가격만으로 공시제도가 불가능하다는 것 또한 알려질 것이다. 국민들은 각 지역 읍면동별, 부동산 유형별로 거래가 없는 지역들이 많다는 것을 알게 될 것이다. 나아가, 실거래가격이 존재해도 그중 신뢰할만한, 그야말로 “적정”한 실거래는 너무나 적다는 것을 알게 될 것이다. 일례로, 제주도 서귀포시 표선면 가시리에는 2014년 실거래가 77개 있었는데, 이중 “적정”으로 표기된 것은 25개에 불과하였다. 이 25개를 가지고 부동산 유형별, 즉 그중에 토지, 아파트, 단독주택별로 모형을 만든다는 것은 불가능하다.

그럼 이제, 한국감정평가협회가 할 일이 무엇인지를 알 수 있을 것이다. 정부가 나서기 전에, 한국감정평가협회 소속 감정평가사들이 실거래가격을 조정하라. 민간에서 조정실거래가격 데이터베이스를 만드는 것이다. 그중 쓸 수 있는 것들이 몇 개인지를 표시하고, 한국감정평가협회 내의 감정평가정보체계에 입력하라. 지금처럼 비용지급을 받지 못한 채, 형식적으로 입력하는 “적정, 부적정”이 아니라, 그 실거래가격이 정상적으로 거래되었다면 얼마인지를 기재하라.

감정평가사들의 시장관찰능력과 감정평가 전문성을 투입한 결과물인 그 조정실거래가격 데이터베이스는 감정평가사들의 사적 소유물이다. 그리고 이것을 민간과 협력하여 정보성을 강화하라. 네이버와 다음과 결합하여 어떤 공간정보들을 만들어낼지를 고민하는 것이다. 정부가 조정실거래가격 데이터베이스를 만들어내는 데에 비용 지출을 꺼린다면, 이것은 감정평가업계의 수익사업이 될 수밖에 없다. 법적으로도 문제가 없을 것이다.

정부 주도하의 정책이 비용 효율성만을 따져 국민의 식탁에 제대로 된 음식을 올릴 수 없다면, 시장의 힘을 빌릴 수밖에 없다. 조정실거래가격 데이터베이스를 구축하는 것은 실거래가격만으로 왜 부동산가격공시제도가 불가능한지, 감정평가 전문성 제고방안과 자격제도를 왜 다른 국가들이 계속 유지하고 있는지를 직접적으로 보여주게 될 것이다.

3. 공공 위주의 제도운영으로 파생산업과 고용창출 불가능

이제 이쯤에서 감정평가라는 분야가 왜 산업이 되지 못했는지를 짚어보도록 하자. 감정평가는 왜 산업이 되지 못했을까?

산업이란 무엇인가? 미시경제학에서는 산업을 기업들의 집합체라고 표현한다. 산업이 새로 창출된다는 것은 왜 중요한가? 국가 경제에 있어, 기존에 없던 새로운 산업이 나타난다는 것은 기업들이 증가하면서 고용이 창출된다는 것을 의미한다. 국가 경제에서 그만큼 좋은 일은 없다. 고용 증가라니, 매년 정부에서 고민해오던 “일자리 창출”이 아닌가?

그런 의미에서 감정평가분야는 산업화되어야 했으나 산업화되지 못했다. 이유가 뭘까? 그 이유를 찾고자 할 때, 많은 사람이 습관적으로 보이는 태도는 “누구 탓인가”라는 것이다. 그러나 이러한 마녀사냥은 화풀이는 될지 몰라도 국가적으로 별로 도움이 되지 못한다. 학자들이나 정부 측에서나 늘 그 이유로 “감정평가법인의 낙후성”을 꼽는다. 그러나 오늘 나는 이 글에서 전혀 다른 원인을 제시해보고자 한다.²

감정평가분야는 산업화될 가능성이 충분했음에도 불구하고 산업화되지 못했다. 중앙정부가 독점했기 때문이다. 감정평가는 과세평가에 있어 시장을 있는 그대로 반영하는 “시장가치”를 추정했어야 했다. 그러나 중앙정부는 국민의 조세저항을 우려하여 공시가격을 정책 가격화했다. 정치적 이유로 공시가격은 시장을 반영하는 것이 아니라 그때그때 정치적 필요성에 의하여 낮춰지거나 올려졌다. 정책가격으로서 만들어진 공시가격은 “부동산정보”로서의 가치를 가질 수 없었다.

국가고시를 통해 막강한 경쟁력을 뚫고 선발된 인재들은 부동산시장 분석을 고민하며 시장가치를 추정하고자 하여도, 그것은 반영될 수 없었다. 시장을 이야기하고자 하여도 정부는 “정책가격”을 원했다. 국민연금, 건강보험 등 모든 것이 공시가격과 연결되어 있었다. 시장의 급격한 변화를 반영했다가는 여러 정책이 함께 급변할 수밖에 없는 구조였다.

모든 근본원인은 감정평가사로 하여금 부동산시장을 반영하는 “시장가치”를 이야기하게 하고, 정부는 조세저항을 고려하여 시장가치의 80%를 과세가치로 하겠다고 공표하기만 하면 되는데도 이는 고려되지 않았다. 여러모로 편리했기 때문이다. 감정평가사가 시장가치가 아닌 정책가격으로서의 공시가격을 이야기하면, 그

2) 감정평가법인의 낙후성이 원인이니, “낙후되지 않은 다른 기관이 하는 것이 좋겠다”라는 대안은 참으로 표피적 대안이다. 알맹이는 없고 겉치레일 뿐이라는 것이다. 공기관이 하는 것이 낫겠다, 예를 들어 한국감정원이 하는 것이 낫겠다라는 대안이 나왔다고 하자. 그러나 감정평가법인의 낙후성이 근본원인이 아니라면, 문제는 계속 남을 것이고, 아마도 한국토지주택공사도 하는 것이 낫겠다는 대안이 또다시 나올 수 있다. 그래도 해결이 안 되면, 또 다른 기관이 물망에 오를 테고, 문제는 해결되지 않은 채 시간만 흐르면서 제도는 엉망이 되고, 그 피해는 일반 국민들이 입게 된다.

최악의 시나리오는 근본원인을 어찌 됐든 “감정평가법인의 낙후성”으로 몰아가는 것이다. 그것이 원인이라고 몰아간 후, 기관이 바뀌고, 원가를 해냈다는 성취감이 정부와 국민들에게 충만할 수도 있겠다. 아주 잠시지만 말이다. 이는 마치, 음식이 상했는데, 그릇만 계속 바꾸는 것이나 다름없다. 국민들은 계속 상한 음식을 먹어야 한다.

것에 대한 반발도 온전히 감정평가사가 담당하게 되니 정부로서는 참으로 편리한 구조였을 것이다.

이러한 과거는 감정평가를 산업으로 진화될 수 없도록 만들었다.

첫째, 우선 감정평가기법이 발전할 수 없었고, 감정평가기법을 공급하고 교육하는 교육산업이 커질 수 없었다. 감정평가사에게 필요한 교육서비스를 민간에서 담당할 어떤 인센티브가 정부, 감정평가업계, 지방세정과 공무원들에게 있었다면, 민간에서 교육서비스산업이 발달해 갔을 것이다.

둘째, 공시가격 정보, 즉 공시가격 데이터는 2차 가 공화되어 정보산업을 발달시킬 수 없었다. 정책 목적에 따라 시장과 전혀 관계없는 데이터는 어떤 가치도 가질 수 없다. 만약 시장가치를 감정평가사에게 말하도록 했었다면, 그래서 그 데이터가 시장을 반영하는 정보가치를 가졌다면, 이 자료를 활용하고자 하는 사람들에게 그 정보를 가공하여 제공하는 “기업”들이 생겼었을 것이다. 그 기업들의 경쟁을 통해 더 가치 있는 정보들이 재생산되었을 것인데, 그러한 기회를 만들지 못한 것은 과연 감정평가업계만의 잘못일까?

셋째, 모든 자료들, 특히 실거래가격 정보를 공공에서 틀어쥐고, 공개하지 않는 것 또한 민간기업들의 새로운 출현을 막고 있다. 막상 실거래가격 정보를 들여다보면 그 안에서 쓸만한, 즉 시장을 반영한다고 할 수 있는 가격정보는 몇 개 되지 않는다. 이상 거래, 다운계약서, 급매물, 금융상의 조건들, 동산이 포함된 거래들이 모두 섞여 있고, 그것을 구분할 어떤 요인도 함께 조

사되지 않고 있다. 물론, 약 한두 달 전부터 드디어 실거래가격은 인터넷을 통해 엑셀로 다운로드 받을 수 있게 되었다. 그러나 그것이야말로 “전시행정”의 표본이라고 이야기하고 싶다. 주소 지번이 빠진 실거래가격은 어떤 부동산 데이터와도 조인될 수 없다. 오로지 거래량 정도를 체크할 수 있을 것이다. 개인정보를 보호하기 위해서라는데, 개인정보의 보호에 최우선을 기하는 선진국 미국에서조차, 실거래가격은 지번까지 포함하여 공개된다. 우리나라는 정작 보호해야 할 것은 공개하고 - 피해자의 신상 같은 - 공개해야 할 것은 보호한다.

실거래가격이 지번까지 공개되어야 일반 국민들에게 민간기업들이 GIS를 이용하여 공간적으로 실거래분포를 보여줄 수 있다. 정부는 실거래가격을 공개했다고 하지만, 여전히 그 정보를 독점하고 있다. 특히 기업이 생성되고 고용이 창출될 수 있는 열쇠를 틀어쥐고 있다. 정부 부처의 규모 키우기, 공무원의 일자리 창출

그림 1 재산세 감정평가산업을 지원하는 민간기업들

- Almy, Gloudemans, Jacobs&Denne
- Appraisal Institute
- DEVNET, Incorporated
- EagleView Technologies/Pictometry
- Esri Canada
- Incomeworks
- International Association of Assessing Officers
- Local Government Services International
- Narrative1 Software
- O'Connor Consulting, Inc.
- Spataleat
- TEAM Consulting, LLC
- Thomson Reuters
- Tyler Technologies, Inc.
- Vision Government Solutions

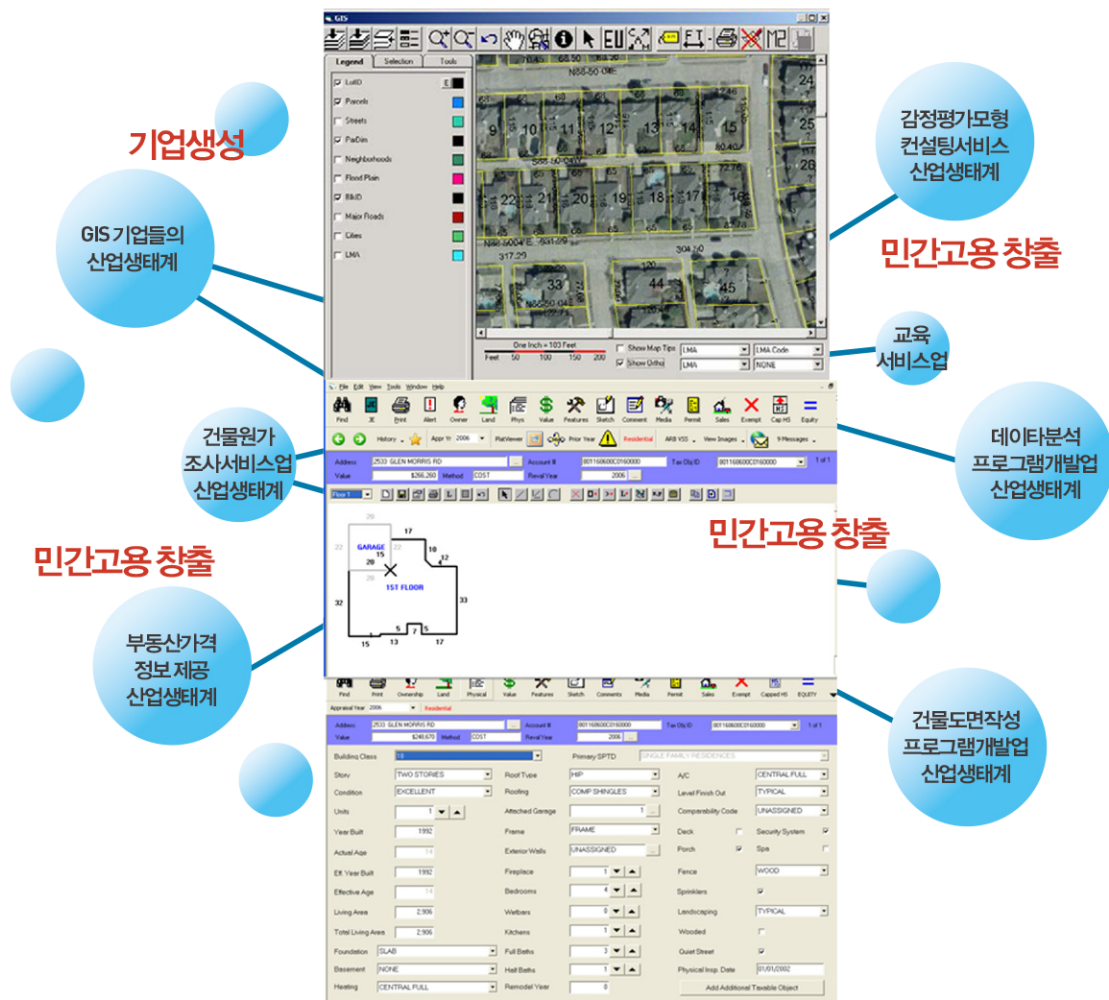
출처 : WWW.IAAO.ORG

에 골몰한다는 비난을 피하기 어렵다. 민간이 공공보다 더 빠르다. 정년보장이 안 되고, 이윤을 통해 살아남아야 하는 사기업으로서는 그 GIS 정보를 다른 기업들보다 더 효율적으로, 더 생산적으로 공급하기 위해 노력할 수밖에 없다.

잠깐 벗어나서, 미국에서 감정평가가 어떻게 산업화되었는지, 이것도 참 연구주제로서 재미있는 주제이겠지만, 깊이 들어가지 않고 하나의 현상만으로 이야기해 보고자 한다. 미국 과세평가사들의 조직인 IAAO는 매년 다양한 컨퍼런스를 개최한다. 여러 주제가 다루어지지만,

주요핵심은 감정평가기법에 대한 논의와 감정평가사들에 대한 교육이다. IAAO가 정부기관이 아니고 민간이라는 것을 상기하라. 정부주도하의 교육이 반드시 효율적인 것이 아니다. 이 컨퍼런스에 참여한 사람들이 주의를 기울였다면, 매우 특이한 컨퍼런스 룸을 보았을 것이다. 매년 IAAO 컨퍼런스에는 가장 큰 홀에서 벤더들의 전시회가 열린다. 그 벤더들은 감정평가 특히 과세평가분야를 둘러싸고 있는 거대한 산업생태계의 구성원들이다(그림1과 그림2 참조). 이들은 과세평가분야에서 감정평가사들의 업무를 지원한다. 감정평가사가 활용할 프로그램을 개발하는 여러 기업들이 경쟁한다. 과세평가

그림 2 미국의 과세평가 그리고 풍부한 산업생태계



교육서비스를 제공하고, 업무들을 컨설팅하는 기업들 또한 공존하며 경쟁한다. 그들은 더 나은 프로그램을 개발하려고 애쓴다. 우리나라처럼 공기업 하나가 모든 것을 다 하지 않는다.

미국에서 감정평가는 산업이다. 정보가 정부에 의해 독점되지 않으니 가능한 일이다. 무엇보다도 감정평가사가 직접 실거래가격을 조정하고, 그 정보를 축적하고, 보다 효율적으로 데이터를 운영하기 위하여 스텝을 고용하고, 개발프로그램을 구입한다. 미국의 감정평가사는 지역 부동산시장의 대량평가모형을 직접 만들며, 데이터의 공간적 분포를 확인하고 필요정보를 얻기 위해 GIS 프로그램을 핸들링한다. 이 과정을 서포트하기 위하여 민간기업들이 경쟁적으로 자기 제품들을 생산하고 판매한다. 우선 전체 과세평가과정을 서포트하는 맞

춤프로그램을 개발하여 판매하는 업체들이 다양하게 존재한다. 우리나라처럼 단일기관이 단독으로 입력프로그램을 개발하여 제공하거나, 과거의 알파프로그램 같은 것을 전국적으로 사용하지 않는다. 이러한 프로그램이 부실하거나 오류가 있으면 그 제품은 시장에서 사장된다. 공공이 프로그램을 제공하게 되면 행정편의주의적으로 흐르기 쉽다. 더구나 그것을 제공하는 측이 만약 “갑”의 위치에 있다면, 그 프로그램의 사용상의 문제점이나 한계가 반영되는 속도는 매우 느릴 것이다. 공공이 생존에 사활을 거는 민간기업을 따라갈 수 없다.

감정평가정보체계, 즉 표준부동산의 분포와 비준부동산과의 연결을 보여주고, 실거래가격을 공간적으로 뿌려주는 그 정보체계가 우리나라에는 단 두 개가 존재한다(그림3 참조). 즉, 기업이 겨우 두 개밖에 없다. 하나는 감

그림 3 한국의 과세평가 그리고 산업생태계의 부재

프로그램 단독개발

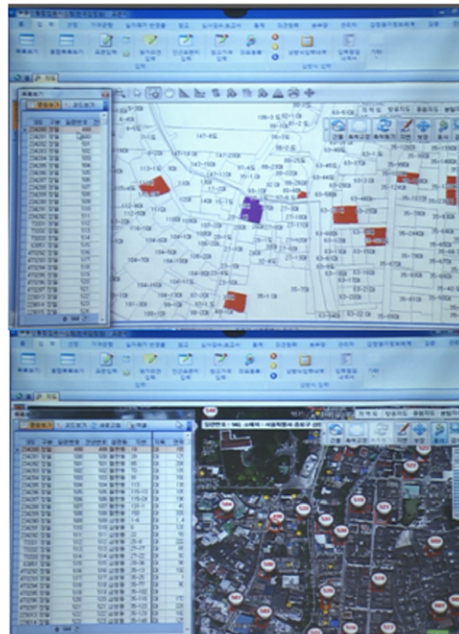
데이터정보독점

공공만의 고용창출

기업생성 불가능

파급산업 부재

교육서비스 독점



산업생태계
없음

정평가업계이며, 또 하나는 한국감정원이다. 그나마도 한쪽으로, 민간에서 공공으로 몰아주려고 노력 중이다. 오히려 정보체계는 더 많아져야 한다.³⁾ 그래야만 경쟁에 의하여 발전한다.

그러나 모든 경쟁이 발전을 이끌어내지는 않는다. 수수료에 경쟁을 도입하면 국민 후생을 더 악화시킬 것이다. 그럼에도 불구하고 수수료에는 경쟁을 도입하려고 그렇게 애쓰면서 왜 정보체계에는 경쟁을 허용하지 않는가? 지금 현재 우리나라는 경쟁을 도입하면 안 되는 곳에는 도입하려 애쓰고, 경쟁을 도입해야 하는 곳에는 도입하지 않으려 애를 쓰고 있다. 정책이 거꾸로 가고 있다는 비난을 자초하고 있는 실정이다.

정보가 한쪽으로 집중되면, 국민들은 그 정보가 정확한 것인지 잘못된 것인지를 판단할 비교 대상이 사라진다. 정보 민주화는 차치하고라도, 일단 정보체계의 효율적 발전이 불가능하다. 공급자 우위상태가 형성되어 정보를 소비하는 쪽의 편의가 아니라, 정보를 공급하는 쪽의 편의에 맞추어서 개발되기 때문이다.

오랫동안 정부가 노력해왔던 “고용창출”도 이로 인해 막힌다. 단 두 개의 정보체계 공급업체보다는 수십 개의 기업들이 정보체계를 공급한다면, 다양한 정보상품이 개발되고, 경쟁적으로 소비자 편의를 도모하게 된다. 기업 수의 증가는 고용을 창출한다. 공무원의 일자리가 아니라 민간의 일자리가 창출된다.

비준표를 중앙정부차원에서 한곳에서 만드는 것도 “고용창출”을 막고 있는 것이다. 비준표의 작성에 사용되는 프로그램은 현재 SPSS이다. 약 20명 정도가 이 SPSS를 사용하여 전국 비준표를 만든다. SPSS가 감정

평가, 특히 과세평가분야로부터 얻는 시장 크기는 “20명”이다. 기업 입장에서 참으로 신경 쓰이지 않는 시장이다. 만약 전국단위로 대량평가모형이 작성된다면 어떨까? SPSS의 사용자는 20명이 아닐 것이다. 무엇보다도 이윤이 있다고 생각되기 때문에 다른 소프트웨어 회사들이 과세평가시장에 진입할 것이며, 과세평가에 적합한 프로그램을 개발하여 제공하고자 할 것이다. 결국 가격은 내려갈 것이다.

혹시 지금 이 글을 읽으며 감정평가사가 만드는 대량평가모형의 신뢰성을 의심하고 있는가? 잊지 말아라. 현재 비준표는 유의하지 않은 계수를 0으로 표시해야 함에도 불구하고, 그렇게 하고 있지 않다. 왜 지금까지 의심하지 않았는가?

3) 국민은행지수 대신 한국감정원의 실거래가격지수가 등장하였고, 이것이 거의 유일한 부동산시장지수가 되어가고 있다. 이것이 과연 좋은 현상인가? 국민은행에서는 아마도 담당하는 직원이 줄었을 것이다. 차라리 공무원 하나가 줄어드는 것이 나았다.

이제 부동산 실거래가격지수가 맞는지 틀리는지의 비교 대상이 없어질 것이다. 오히려 더 많아져야 하는데 말이다.

정부 입장에서는 공공에서 만들어낸 지수가 맞다. 틀리다의 논란이 불편했을 것이다. 그리고 국민은행지수 때문에 시장이 오히려 혼란된다고 느껴졌을지도 모르겠다.

그러나 왜 답이 하나여야 하는가? 한국입시교육의 파급은 공공정책에까지 미치는가? 그 답의 신뢰구간이 존재한다고 말하는 것은 어떠한가? 상황에 따라 달라지는 여러 개의 답 중에, 국민에게 선택권을 주는 것이 더 낫지 않은가?

하나의 답을 강요하는 것은 어쩌면 잘못된 답을 강요하는 것이 될 수도 있다. 세계 각국에서 다양한 지수들이 공존한다는 것을 상기하기 바란다. 그에 비하여 지금 우리나라는 정보독점으로 가고 있다.

정말 정부가 해야 할 일은 그러한 정보들을 제공하는 민간업체들이 더 많이 생길도록 도와주는 것이다.

저스트알과 같은 오피스 빌딩 임대료 정보제공업체들도 이제 그 조사업무에서 손을 떼려고 하고 있다. 정부가 해야 할 일은 저스트알과 같은 업체들이 조사사가 용이하도록 정보공개범위를 넓히는 것이다. 그러한 제도마련은 빛이 나지 않고, 지수를 직접 만들면 빛이 나는가?

정보조사업체들이 시장에서 탈퇴하려 하고 있다. 더 많은 기업들이 진입할 수 있도록 진입 장벽이 되고 있는 장애물들을 정부가 없애줘야 한다. 그러한 제도 개선에 더 많은 성과평가가 이루어져야 한다. 기업이 창출돼야 고용이 창출되고, 국가 경제가 성장한다.

중앙정부가 더 효율적으로, 공기업이 무료로 그런 프로그램을 개발할 수 있다고 말하는 것 자체가 문제이다. 그렇게 할 수 있더라도 하지 말아야 한다. 민간의 고용창출을 공공이 막는 것은 심각한 문제다. 우리나라는 재벌기업이 골목상권을 넘보는 것을 비윤리적이라고 이야기하는 나라다. 공기업이 민간시장을 넘보는 것은 공정한 경쟁이 될 수 없다. 우리나라는 공기업에게 경영 효율성을 요구하면서, 시장에서 공정한 경쟁을 하고 있는지는 적극적으로 판단하려 하지 않는다. 공기업에 대해서는 공정거래위원회의 역할을 엄격하게 강화해야 한다. 공공이 공정경쟁을 하지 않는데 민간에게 공정경쟁을 하라는 것은 영이 서질 않는다.

정부 그리고 공기업은 이윤을 추구하는 주체가 아니다. 자본주의 기업은 이윤이 있는 곳이면 어디든지 간다. 우리나라는 공기업 효율화를 이야기하며 공기업을 압박해왔다. 그 결과 공기업은 살아남기 위해 민간을 침해하며 어디든지 가려하고 있다.

설사 더 잘할 수 있더라도 -공기업이 그러기는 쉽지 않았겠으나- 하지 말아야 한다. 민간에서 기업이 증가할 수 있도록, 고용이 창출될 수 있도록 시장이라는 공간에서 경쟁하며 발전해갈 수 있도록 기다려야 한다.

그리고 공기업 효율화 또한 민간 영역을 침범하고 있는지의 여부를 효율화의 성과판단 시 가장 중요한 판단 요인으로 고려해야 한다. 공기업은 효율화되었는데 그 대가가 민간의 고용창출 희생이라면, 그 효율화가 무슨 의미가 있겠는가?

감정평가분야는 왜 산업이 되지 못하였는가? 이상의 이야기를 종합하면 나의 논지는 한가지다. 감정평가분야에서는 고용이 창출되지 못하였기 때문이다. 고용은

왜 창출되지 못하였는가? 정부가, 공공이 지나치게 개입하였기 때문이다. 감정평가법인의 낙후성을 이야기하고 싶은가? 낙후되었다면 그것은 원인이 아니라 결과이다. 공공이 지나치게 개입한 것의 결과이다.

원인을 찾는 것은 정책에서 왜 중요한가? 원인을 제거하거나 해결하면, 그 제도가 개선될 수 있기 때문이다. 만약 원인이 잘못 판단되면, 어떻게 될까? 무언가는 바뀌는 것처럼 표면적으로 보이지만, 근본원인이 해결되지 않기 때문에 문제는 계속 남게 된다. 제도개선은 이루어지지 않는다. 그릇은 계속 바뀌지만, 국민들은 상한 음식을 바뀐 그릇에 계속 먹게 될 것이다.

4. 고용을 창출하는 감정평가산업이 되기 위한 준비는 어떠한가?

1) 감정평가사는 시장가치를,

정부는 조세저항의 정치적 고려를 담당

현재 부동산공시가격제도는 근본적으로 개선이 이루어져야 하는 시점에 와있다. 근본적 개선이 이루어진다면, 감정평가분야는 산업이 될 수 있을 것이다.

우선 첫째, 정수연(2013)⁴에서 주장한 바와 같이, 감정평가사는 시장가치만을 담당하고, 조세저항을 고려한 공시가격은 정부가 담당하여야 한다. 감정평가사를 모든 정치적 고려로부터 차단될 수 있도록 하는 것은 평가 중립성을 보장하는 것 외에도, 감정평가사로 하여금 시장가치추정을 위한 감정평가기법 개발에 뛰어들게 하는 유인이 되기 때문이다.



정부가 시키는 대로 올리고 내리는 가격을 써넣는 것이 감정평가사라면, 감정평가기법 개발이 무슨 필요가 있으며, 시장분석이 무슨 필요가 있겠는가? 감정평가사가 시장가치추정에 골몰함에 따라, 이 기법을 제공하는 교육서비스업이 발달하게 될 것이다, 교재개발과 출판업들이 활성화될 것은 물론이다. 민간의 고용이 창출될 것이다. 그리고 가정이 달라질 때마다 가치추정이 달라져 담보가치, 보험가치, 투자가치와 같은 다양한 가치들이 민간에 제공되고, 이에 대한 추정기법 개발이 가속화될 것이다. 시장의 힘, 보이지 않는 손이 비로소 작용하게 된다.

일차적으로, 민간의 모든 기업들이 부동산시장의 현재 상황을 전달해주는 시장가치 데이터베이스에 관심을 가지게 될 것이다. 감정평가사들의 위상은 높아지고 감정평가제도에 대한 신뢰도도 제고될 것이다. 그리고 그제야, 공시가격의 정보가치에 회의를 가지며 비난했던 모든 이들이 부동산가격공시제도에 투입되는 재원에 대해 투자할만한 가치가 있다는 입장으로 돌아설 것이다. 정책전문가의 행정적 부담도 덜해지기 마련이다.

2) 감정평가사에 의한 조정실거래가격 데이터베이스 구축

조정실거래가격 데이터베이스를 구축하고 그것을 민간에게 공개하는 것은 국민들에게 부동산거래 시 참고할만한 “정밀한 정보”를 제공할 뿐 아니라 민간 신생기업의 출현과 고용창출까지 이어질 수 있다. 현재의 실

거래가격은 신고는 될지 몰라도 정보로서의 가치는 전혀 없다. 이상 거래, 즉 다운계약서와 같은 거래를 그래프로 뿌려보기만 해도 판단할 수 있다고 자신하는 사람들이 있을 것이다. 상위 10% 혹은 하위 10%를 제거하면, 일정 정도 이상치에 대한 영향력은 피할 수 있다고 생각할지도 모르겠다. 그러나 현실의 부동산시장은 통계학원론에서 그려지는 그런 세상과는 다르다.

지역에서 발생한 실거래의 70%가 다운계약서라면, 제대로 신고한 사람이 오히려 허위신고의 혐의를 받을 수 있다. 현재 제주도 아파트시장의 과열화가 상당히 진행되면서, 그러한 가능성이 실제로 관찰되고 있다. 매도자 우위 시장이 형성되었기 때문이다.

사람들은 아파트 구매에 나서면서도 불안감을 감추지 못한다. 거래들이 많아도, 그 가격을 믿으면 안 된다고 조언하는 사람들이 너무 많기 때문이다. 매도자가 높은 가격을 제시해도, 그것이 터무니없이 높은 가격인지 낮은 가격인지 판단할 수 없다. 모든 사람들이 현재 다운계약서를 쓰고 있어서 실거래가격을 믿으면 안 된다고 조언하기 때문이다.

4) 정수연(2013), 부동산공시가격의 불형평성의 원인과 해결방안, 한국부동산분석학회 2013년 정책세미나 자료집, 한국부동산분석학회

모든 실거래가격들이 감정평가사들에 의하여 충분히 검증되고, 조정되어 발표된다면, 불안한 매수자는 합리적 거래를 할 수 있을 것이고, 높은 가격을 제시하는 매도자가 지나치게 높은 가격을 제시하는 것임을 알아차릴 수 있을 것이다.

토지의 문제는 더욱 심각하다. 정수연, 김이환(2012)⁵은 제주도 제주시 성산읍 난산리 지역의 실거래가격 23개를 조사하고 정밀하게 검증한 후, 조정실거래가격을 만들었다. 23개의 토지거래 중 정상적이라고 판단할 수 있는 것은 2개에 불과하였다.

5) 정수연, 김이환(2012), 부동산 실거래가격조정도 도입을 위한 일고찰, 감정평가학논집 제17호, 한국감정평가학회

우리는 이 자료들을 조사하면서 직접 조사할 수 있는 사항은 모두 조사하였으나, 미국의 경우처럼 정밀하게 조사할 방법은 없었다. 거래가 발생한 당시의 매도자·매수자에게 전화라도 걸어서 그 관계를 물어보거나, 제대로 신고된 것인지, 동산을 포함하거나 금융조건이 개입되지는 않았는지, 시장에는 얼마나 오랫동안 매물로 나와 있었는지를 알아봐야 했으나 제도적으로 불가능했기 때문이다. 다음의 표 2에서 보는 바와 같이, 현재 우리나라의 실거래가격 신고제도는 미국처럼 다양한 정보들을 담고 있지 못하다. 미국과 같은 조사항목들을 넣으려면, 현재의 실거래가격 신고제도 또한 큰 변화를 겪어야만 한다.

표 1 제주도 제주시 성산읍 난산리의 필지별 실거래가격과 조사사항

(단위 : 1,000원)

일련 번호	그룹 번호	거래가1			거래가2			매수자 지역	지분거 래여부	정상성 여부	특이 사항
		총액	거래시점1	단가/㎡	총액	거래시점2	단가/㎡				
1	1그룹	127,700	09.11.16	113,608	161,700	09.12.07	48,911	외지	-	×	-
2					86,994	09.12.23	48,873	외지	-	×	-
3					129,360	09.12.04	48,907	외지	-	×	-
4					80,850	09.12.23	48,911	외지	-	×	-
5	2그룹	인접시점에 거래 없음			85,950	11.06.10	15,676	외지	-	○	-
6											
7	3그룹	60,000	10.09.28	12,085	79,300	10.10.08	47,800	외지	-	×	-
8					85,000	10.11.01	51,422	외지	-	×	경매발생
9					84,150	10.09.29	50,907	외지	-	×	-
10	4그룹	123,720	10.08.17	12,100	83,000	10.10.13	42,347	외지	-	×	-
11					126,080	10.09.24~10.26	47,667	외지	지분	-	-
12					158,400	10.09.24	47,913	외지	-	×	-
13					110,320	10.09.24	47,675	외지	-	×	-
14	-	인접시점에 거래 없음			16,830	10.10.27	51,000	외지	지분	-	-
15	5그룹	69,700	11.06.24	12,096	59,400	11.08.22	44,932	외지	-	×	-
16					거래되지 않음			외지	-	×	-
17					32,000	11.09.08	48,411	외지	-	×	-
18					거래되지 않음			외지	-	×	-
19	6그룹				22,000	11.08.30	44,400	외지	지분	-	-
20					인접시점에 거래 없음						
21					62,200	11.06.22	2,932	도내	-	△	-
22					인접시점에 거래 없음						
23	-	1,000	09.06.08	3,937	8,000	09.11.27	31,496	도내	-	×	진입로거래

출처 : 정수연, 김이환(2012), 부동산 실거래가격조정도 도입을 위한 일고찰, 감정평가학논집 제17호, 한국감정평가학회, p.27

표 2 미국과 한국의 실거래 조정항목의 차이

조사 및 조정항목	세부항목	한국	미국
		실거래가 조정제도 없음	실거래가 조정제도 있음
거래시점	거래발생일자	○	○
	이름, 주소, 전화번호	○	○
매도자와 매수자의 정보	매도자와 매수자의 관계	○	○
	제3자의 거래인지 여부	X	○
거래금액	지급된 금액	○	○
	금액이외에 지급된 대가 여부	X	○
	계약금, 중도금, 잔금	○	X
거래부동산의 정보	주소, 법적사항	○	○
	대수선, 리모델링 여부, 미완성여부	X	○
	지분거래의 여부, 분할필지의 여부	○	○
거래필지의 주변필지와와의 관계	여러 필지를 한꺼번에 거래했는지를 파악	○	○
거래유형	친인척간의 거래여부	X	○
마케팅의 방법	소유자가 직접판매, 인터넷광고, 신문광고, 입소문에 의한 판매	X	○
시장에 노출된 시간	시장에 매물로서 방매된 기간	X	○
대출 승계	대출승계여부, 모기지수수료부담당사자의 확인	X	○
재원조달유형	이자율의 수준	X	○
동산	거래 시 동산의 포함여부	X	○

출처 : 정수연, 김이환(2012), 부동산 실거래가가격조정제도 도입을 위한 일고찰, 감정평가학논집 제17호, 한국감정평가학회, p.23

미국의 조정실거래가격의 간단한 예는 다음과 같다.

표 3 간단한 실거래 조정 사례

사례 : 동산이 포함된 거래	조정금액
• 실거래가격(Sale price)	\$500,000
• 포함된 동산의 가치	20%
• 조정실거래가(Adjusted sale price) = \$500,000 (sale price) minus (\$500,000 × 20%)=\$400,000	

출처 : 정수연, 김이환(2012), 부동산 실거래가가격조정제도 도입을 위한 일고찰, 감정평가학논집 제17호, 한국감정평가학회, p.25

그러나 우리나라는 위와 같은 조정실거래가격을 현재로써는 만들 수 없다. 포함된 동산의 여부를 조사하려면 실거래가격 신고제도와 부동산가격공시제도가 함께 변화되어야하기 때문이다. 그러한 제도개선으로 시간을 보내느니 “조정을 하고 있다”는 간단한 대답으로 대처하고 싶겠지만, 사실 제도가 올바른 방향으로 개선되려면 정부가 시간과 비용을 투자하여야 한다.

왜냐하면, 아파트와 나대지에 대해서만 실거래가격을 조정할 것이 아니라 향후 비주거용 부동산가격공시제도가 도입되게 되면 다음의 **표 4**와 같은 조정도 있어야 하기 때문이다.

표 4는 상가거래 시 비시장임대료가 적용되어 조정이 필요한 사례이다. 상가의 매매사례를 다음과 같이 가정하자. 매수자는 이미 임차인이 존재하는 상가를 매입하였다. 기존의 임차인은 장기계약을 하였고, 그 기간은 5년이다. 기존의 장기계약임대료는 시장의 통상적인 임대료인 시장임대료보다 현저히 낮은 상태라고 하자. 그렇다면 그 차이만큼 실제 실거래가격에 대하여 조정이 필요하다. 시장임대료와 계약임대료에 기반한 소득흐름을 모두 현재가치화한 후 그 가치를 조정한 결과가 바로 조정실거래가격이다. (정수연, 김이환, 2012, p. 25)

표 4 비시장임대료 조정의 사례

사례 : 장기계약 조정	조정금액
• 실거래가격(Sale price)	\$500,000
• 월 계약임대료(Monthly contract rent)	\$6,000
• 월 시장임대료(Monthly market rent)	\$5,000
• 잔존임대기간(Years remaining on lease)	5 years
• 할인율(Discount rate)	12%
• 시장임대료와 실제계약임대료의 차이 [The difference between the market and contract rent]	\$1,000
• 시장임대료와 계약임대료 차이의 현재가 [The present worth of 1 per period for five years @12percent]	(\$1,000 x 44.95504) = \$44,955
• 조정실거래가(Adjusted sale price) = \$500,000 (sale price) minus \$44,955 (monthly savings) or \$455,045	

출처 : 정수연, 김이환(2012), 부동산 실거래가격조정제도 도입을 위한 일고찰, 감정평가학논집 제17호, 한국감정평가학회, p.25

서귀포시 성산읍 난산리의 실거래가격을 조정하기 위한 조사에는 매우 많은 시간이 소요되었다. 우리는 이를 분석하기 위해 각 필지의 반복적 거래까지도 조사해야 했다. 그리고 김이환 감정평가사는 직접 현장조사를 나서고, 해당 지역의 시장분석을 실시해야 했다. 우리가 내린 결론은 이러한 실거래가격 조정을 무료로 하는 것은 불가능하겠다는 것이다. 제대로 된 분석이 이루어지려면 필지당 검증수수료 수준의 비용을 받지 않는 한 어렵다. 물론 감정평가사로 하여금 지역의 개별 부동산의 시장가치를 최종적으로 책임지는 것까지 포함하고, 모형분석이 포함된 제대로 된 시장분석보고서가 함께 제출된다면, 실거래가격의 조정이 실효성 있게 이루어지도록 통합적인 수수료를 책정하는 것이 가능해질 수도 있을 것이다.

서귀포시 성산읍 난산리 23개의 실거래가격 중 믿을 수 있는 것은 단 2개였고 그것의 m^2 당 단가는 15,676원이었다. 23개의 거래 중 나머지는 모두 한 달 사이에 거래가 2번 이상 일어나거나 한, 즉 기획부동산에 의하여 발생한 거래였다. 당연히 시장과는 괴리된 이상거래이다. 23개의

거래 중 21개가 이상거래인 것이다. 그 21개의 거래가 기획부동산에 의한 것이라는 판단이 없다면 어땠을까? 현재 부동산실거래가격 지수를 만드는 데 사용되고 있는 상·하위 10% 절사 방법을 택해보면 **표 5**와 같이 근사한 표가 만들어진다.

뭔가 복잡하고 좀 더 있어 보이는 이 표는 그러나 이 지역의 대표토지가격이 m^2 당 44,506원이라고 이야기하고 있다. 기획부동산의 거래를 걸러내지 못하고 그대로 평균을 내버리게 되면, 실제 시장과 큰 괴리가 생기게 된다. 감정평가사의 판단으로는 시장을 반영하는 실거래가격은 단 2개, 따라서 15,676원이지만, 현장에 와 보지도 않고, 엑셀에 들어있는 데이터로 비자격자가 사무실에서 대푯값을 찾게 되면, 그 결과는 44,506원이다. 둘의 차이는 자그마치 약 3배에 달한다.

정상적으로 이상거래 제외 후 토지가격의 대표값(A)	통계학적 기준에 의해 이상치 제거 후 토지가격의 대표값(B)	(B/A)
15676	44506.37	2.84

출처 : 정수연, 김이환(2012), 부동산 실거래가격조정제도 도입을 위한 일고찰, 감정평가학논집 제17호, 한국감정평가학회, p.29

표 5 통계학적 대푯값 : 상·하위 10% 배제 후 평균가격

(단위 : 원)

원자료			가격기준정렬자료		계산
일련번호	단가/㎡	지분거래여부	일련번호	단가/㎡	상·하위 약10% 배제 후 평균가격
1	48,911.07		20	2,932.164	평균가격 44,506.37
2	48,873.37				
3	48,907.37		5	15,675.72	
4	48,911.07		23	31,496.06	
5	15,675.72		10	42,346.94	
7	47,799.88		11	47,667.3	
8	5,1421.66		13	47,675.02	
9	50,907.44		7	47,799.88	
10	42,346.94		17	48,411.5	
11	47,667.3	지분거래	2	48,873.37	
12	47,912.89		3	48,907.37	
13	47,675.02		1	48,911.07	
14	51,000	지분거래	4	48,911.07	
15	44,931.92		9	50,907.44	
17	48,411.5		14	51,000	
19	44,399.6	지분거래			
20	2,932.164		8	51,421.66	
23	31,496.06				상위10%(배제)

출처 : 정수연, 김이환(2012), 부동산 실거래가격조정제도 도입을 위한 일고찰, 감정평가학논집 제17호, 한국감정평가학회, p.29

감정평가사에 의한 조정실거래가격은 강력한 힘을 가진다. 시장에서 발생하는 거래 중 법의 테두리를 넘어서지만 정부가 쉽게 잡을 수 없는 거래들을 잡게 해준다. 감정평가는 지역 부동산시장의 경찰로서 역할을 하게 된다. 지역 부동산시장의 안정화에도 기여함은 물론이다.

이러한 조정실거래가격이 지번과 함께 민간에게 제공된다면 어떤 파급효과가 나타나게 될까? 그 자료들을 공간적으로 분포를 보여주는 프로그램 개발업체들이 등장할 것이다. 그 프로그램에 대한 수요자들은 무궁무진하다. 금융업, 부동산개발업, 부동산투자자문업 등 여러 기업들이 그것을 수요할 것이다. 조정실거래가격 데이터베이스를 활용하여 시장을 예측하고자 하는 사람

들을 위한 컨설팅업체들도 생겨날 것이다. 기업들이 소규모이건, 대규모이건 발생할 것이다. 과세평가에 종사하는 감정평가사들은 실거래가격을 조정하면서 부동산 시장 분석의 중요성을 한층 더 느낄 것이고, 연구개발 투자를 증가시킬 것이다. 교육서비스산업이 영향을 받을 것이다. 고용은 증가할 것이다.

5. 소결

아주 오랫동안 부동산가격공시제도의 문제점을 고찰하고, 개선방안을 고민해오면서 우리는 감정평가분야가 산업이 되지 못한 것에 대해 당연하게 받아들여 오고 있었다. 그러나 선진국의 사례들을 보면 감정평가는 산업화되어 있으며, 감정평가업계를 중심으로 연관 산업들

이 파생수요를 자기수요화하면서 발전하고 있었다.

반면 우리나라는 최근 많은 부동산 정보제공업체가 조사를 중지해가고, 사실상 그 분야에서 철수하고 있다. 기업이 사라진다는 것은 일자리가 사라진다는 것이다. 반면, 실거래가격 정보나 공시가격 정보 등과 같은 것은 정부가 독점해가는 양상을 보이고 있다. 다양한 가격정보들이 민간에서 경쟁적으로 생산되고, 국민들에게 제공됨으로써 더욱 정밀하고 정확한 정보를 제공하려는 노력이 경쟁을 통해 이루어지기 마련인데, 우리나라는 현재 공공에서 이를 저지하고 있다.

민간의 일자리 창출이 중요한가? 혹은 공무원과 공공기업의 일자리 창출이 중요한가?

실거래가격이 공개되고 있다고 말을 하고 있지만 오로지 주택에 대해서만 공개될 뿐이며, 그나마도 주소지번은 제공되지 않음으로써 GIS 업체와 정보업체, 컨설팅업체, 정보가공업체 등의 파생산업이 발전할 수 없도록 막고 있다.

정보가 공개되고 공유되어야만, 발전도 빠르다. 토지 실거래가격 정보와 같은 것들도 모두 공개되고, 감정평가사들에 의한 조정실거래가격도 지번과 함께 공개되어 민간에서 공유되어야 한다. 그 공개된 자료들을 이용하여 지식서비스산업이 팽창되고, 기업이 증가하고, 고용이 증가해야하기 때문이다.

우리나라는 하드웨어적인 정책은 많지만, 소프트웨어적인 정책은 드물다. 공무원의 성과평가를 위해서는 하드웨어적인 정책이 손쉽다. 건물을 짓고, 조직을 신설하고, 있던 것을 없애고, 없던 것을 신설하고, 명칭을 만든다. 시간이 짧게 소요되고 성과는 눈에 보인다. 그러나 소프트웨어적인 정책들은 시간이 오래 걸린다. 당연히 합리적 인간이라면, 짧은 기간에 성과를 볼 수 있는 하드웨어적인 정책을 선택할 것이다. 아마도, 소프트웨어적인 정책이 국가발전을 견인하려면, 공무원의 성과평가방법부터 바꾸어야 할지도 모르겠다.

민간의 고용창출을 위해 감정평가분야를 산업화하는 것은 소프트웨어적인 정책이다. 상당히 장기적인 안목을 가져야 한다. 과거처럼, 고용을 창출한다면서 기업들에게 일방적으로 인턴과 같은 임시직을 고용하라는 정책은 “양질의 일자리”가 아닌 “저질의 일자리”를 창출할 뿐이다. 반면, 산업생태계를 유도하여 기업을 증가시키는 것은 정규직을 만들어냄으로써 “양질의 일자리”를 창출하는 것이 된다.

감정평가분야가 산업화될 수 있도록 정책적 노력과 투자가 이루어져야 할 당위성은 바로 그것이다. **KAPA**

