

금융소비자 중심의  
공정한 부동산담보시장  
시스템 개편을 위하여

글 한국감정평가사협회 편집부

## I. 머리말

우리나라 담보감정평가이하 '담보평가'라 함) 시장규모는 2017년 기준 약 3,000억 원으로 감정평가업계 전체 수수료의 39%를 차지하는 매우 큰 시장으로 성장했다. 담보평가는 대형감정평가법인은 물론 일부 중소감정평가법인도 참여하고 있으며, 신규진입 감정평가사에게는 가장 중요한 감정평가시장이라고 할 수 있다.

그러나 현재 담보평가는 효율성이 저하되어 업무를 수행하는 감정평가사 및 법인의 불만이 발생하고 있다. 근저당설정비용을 금융기관이 부담하게 되면서 금융기관은 원가절감을 위하여 자체 평가를 확대하고 있으며, 금융기관에 무상 서비스로 제공하는 탁상자문도 과도하게 의뢰되어 감정평가법인은 별도의 부서를 운영하는 등 경영상의 어려움도 발생하고 있는 실정이다.

또한, 감정평가사 발급 후에 담보대출 미실행 시 실비를 제외한 감정평가 수수료를 지급하지 아니하여 도급용역에 따른 대가를 지급받지 못하는 물론이고, 최근에는 감정평가 수수료를 금융기관 자회사의 신용카드로 결제하려고 하는 등 자신들의 수익성 확보를 위하여 감정평가법인에 과도하고 불합리한 요구를 지속하고 있다.

이로 인하여 부동산금융시장의 소비자인 국민은 담보대출을 위하여 여러 곳의 금융기관을 전전하여 금융시장 이용의 편의성이 감소되며, 감정평가법인의 경영환경은 악화되고, 개별 감정평가사는 탁상자문을 포함한 부당한 요구에 대응하느라 실질적인 감정평가 품질향상에는 곤란함을 겪는 등 많은 부작용이 발생하고 있다.

이러한 상황에서 국토교통부 장관, 한국감정평가사협회 회장, 한국감정원 원장이 새로 부임함에 따라 새로운 패러다임으로 나갈 필요성이 대두되었다.

이에 기존의 갈등요인으로 제기되었던 담보평가의 문제점을 해결하기 위해 각 기관에 새로운 역할을 부여함으로써 건전한 부동산 시장 발전 및 감정평가업계 화합의 계기를 마련하고자 "금융소비자 중심의 공정한 부동산담보시장 시스템"을 제안하고자 한다.

## II. 부동산담보시장의 변화

한국은행이 발표한 "2018년 8월중 금융시장 동향" 보도자료(2018. 9. 12)에 따르면 2018년 8월 말 은행 가계대출 잔액은 약 802조 원으로 이 중 주택담보대출은 약 591조 원에 달한다. 이는 주택거래 증가 등의 영향으로 개별 주택담보대출을 중심으로 증가 폭이 소폭 확대된 것으로 보고 있다. 또한, 기업대출은 전월보다 증가 폭이 소폭 축소되었으나, 은행 원화대출 잔액은 약 817조 원으로 지속적으로 증가하고 있다.

이렇듯 국내 담보대출이 증가하고 있는 상황에서 미국의 연방준비제도이사회는 기준금리를 점진적으로 인상하여 1.75%~2.0%를 유지했으며, 지난 9월 말 기준금리를 0.25%p 인상했다. 미국의 통화정책 파급력에 취약한 국내 금융시장의 특성을 고려하였을 때, 미국의 금리 인상은 국내 금리정책에도 영향을 줄 것으로 예상되는데, 부동산담보시장의 담보평가 및 담보대출 리스크 관리에도 그 중요성이 더욱 커지고 있다.

그러나 담보평가의 공정성을 저해하는 외부요인은 증가하고 있는데, 하나의 예를 들자면 담보평가 전례를 바탕으로 한 AI 자체 선정 시스템의 개발이다. 담보평가는 전문가인 감정평가사가 감정평가 당시의 기준시점에 따라 공정하고 객관적인 가격을 산출하는 것이 필수적인 요소인데, 과거 시점의 담보평가 전례를 활용하는 AI 시스템은 담보평가의 전문성이 결여될 뿐만 아니라, 현재 시점의 가격 및 부동산의 특수성을 반영하지 못하기 때문에 담보 부실화의 가능성이 매우 우려된다.

또한, 국내 소비환경의 변화가 빠르게 진행되고 있다. 정보통신기술(ICT: Information and Communications Technologies)의 발달과 페이스북과 인스타그램으로 대표되는 SNS(Social Network Services/Sites)의 확산은 소비자들의 정보 접근성을 크게 향상시켜 과거 생산자 중심에서 소비자 중심의 시장 환경으로 전례 없는 속도로 변화하고 있다.

이에 문재인 정부는 '소비자 중심의 공정한 시장환경 조성'이란 기조로 공정거래위원회 및 한국소비자보호원을 중심으로 소비자 정책을 추진하고 있는데, 담보평가시장도 이에 발맞춰 소비자를 위한 새로운 패러다임 형성이 요구된다.

### III. 담보평가의 외국 사례

이에 외국의 담보평가 사례를 알아보고 우리나라 담보평가시장에 미치는 시사점을 알아보고자 한다. 우선 미국이다. 미국은 금융기관구제개혁법(FIRREA, 1989)에 따라 담보평가는 주공인 및 주면허 감정평가사가 평가하는 것을 의무화하였다. 감정평가는 대출금액이 25만 달러 이하의 경우 등 특정 조건에 해당하면 외부감정과 자체평가의 선택이 가능하지만, 자체평가를 실시할 경우 해당 물건의 시장가치와 물리적 조건·이용상황·용도지역을 금융기관에서 직접 조사하여야 한다.

또한, 서브프라임모기지 사태 이후 여신담당 직원의 감정평가사 직접 선정이 불가하며, 여신담당 직원과 감정평가사의 의사소통을 금지하는 등 담보평가의 독립성이 더욱 강화되었다.

다음은 독일이다. 독일의 감정평가 자격은 여러 협회와 민간단체들에 의해 수행되는 다원적 체계로 보인다. 소액 주택담보대출의 경우 금융기관 소속 감정평가사나 전문직원의 자체평가가 가능하지만, 이 경우에도 충분한 교육을 이수하고 평가 경험이 있는 자로 한정하는 등 전문성을 담보하고 있다.

독일은 「담보부채권법」 및 「담보가치평가규칙」에 따라 담보평가자는 대출 결과와 관련이 있어서는 안 되고 업무적으로도 독립성을 보장받고 있으며, 상업용 부동산의 경우 사실상 외부 감정평가사에 의한 평가만 가능한 것으로 판단된다.

이처럼 미국과 독일은 담보평가의 독립성 확보를 위하여 금융기관 및 의뢰인과 감정평가사의 부적절한 접촉을 금지하는 많은 제도적 장치를 마련하고 있으며, 발전해가고 있다.

### IV. 현행 담보평가 시스템 및 문제점

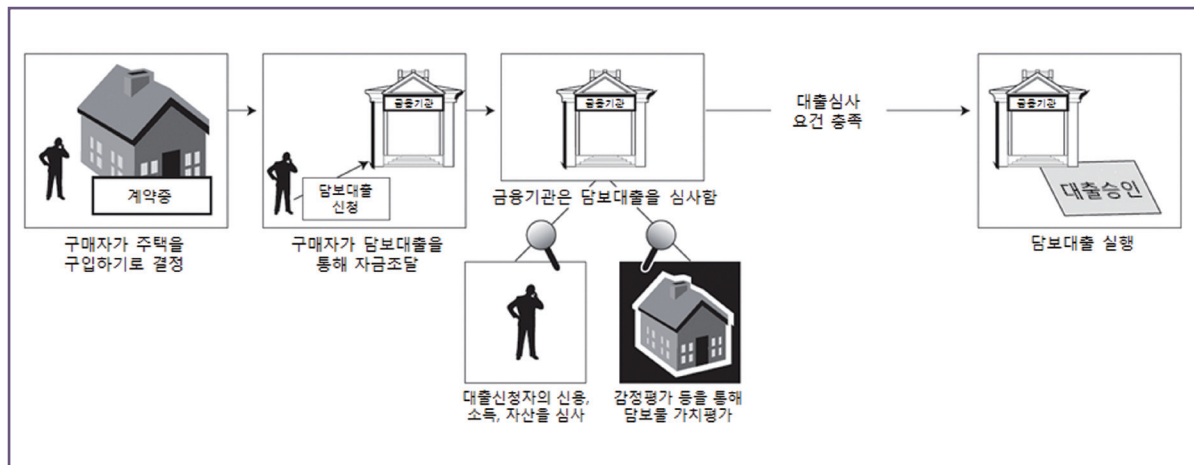
현행 담보평가는 채무자가 금융기관에 담보대출을 신청하면 금융기관은 개별적으로 협약이 체결된 감정평가기관을 대상으로 담보평가를 의뢰하고, 감정평가기관은 담보감정평가서를 제출한 후 담보 실행 여부에 따라서 금융기관이 감정평가 수수료를 지급하는 시스템이다.

그러나 국민이 본인의 재산인 담보물에 대하여 객관적이며 전문적인 감정평가를 받을 권리가 있음에도 불구하고, 금융기관이 자체평가를 진행할 경우 이에 대한 이의제기 자체가 불가능하며, 금융기관은 업무를 수행하는 감정평가기관에 대한 선정권을 향유하여 감정평가기관에 과도한 서비스를 요구함과 동시에 비용 절감을 이유로 자체평가를 확대 중이다. 이로 인하여 감정평가기관은 금융기관의 부적절한 요구 및 과도한 탁상자문과 같은 서비스 요구를 거부할 수 없는 지위에 있어 경영환경 악화를 초래하는 악순환이 반복되고 있다.

이에 국민의 재산권을 보호하고 현행 담보평가제도의 문제점을 해결하기 위하여 '금융소비자 중심의 공정한 부동산담보시장 시스템'을 설명하고자 한다.

### V. 금융소비자 중심의 공정한 부동산담보시장 시스템

우선 채무자인 국민은 한국감정평가사협회(이하 '협회'라고 함)의 시스템을 활용하여 담보평가를 의뢰하고, 이때 소정의 착수금은 채무자가 선지급한다. 이후 협회는 담보평가 의뢰 건을 일괄 접수하여 공정하고 투명한 배정 비율에 따라 담보평가를 감정평가기관에 배정한다.



이후 감정평가기관은 객관적이고 전문적인 담보감정평가서를 작성하여 제3기관((가칭) 기준심사원)에 담보평가 심사를 의뢰하고, 해당 기관은 내부 규정에 따라 심사를 진행하여 감정평가기관에 심사필증을 교부하고 이에 대한 소정의 심사비를 지급받는다.

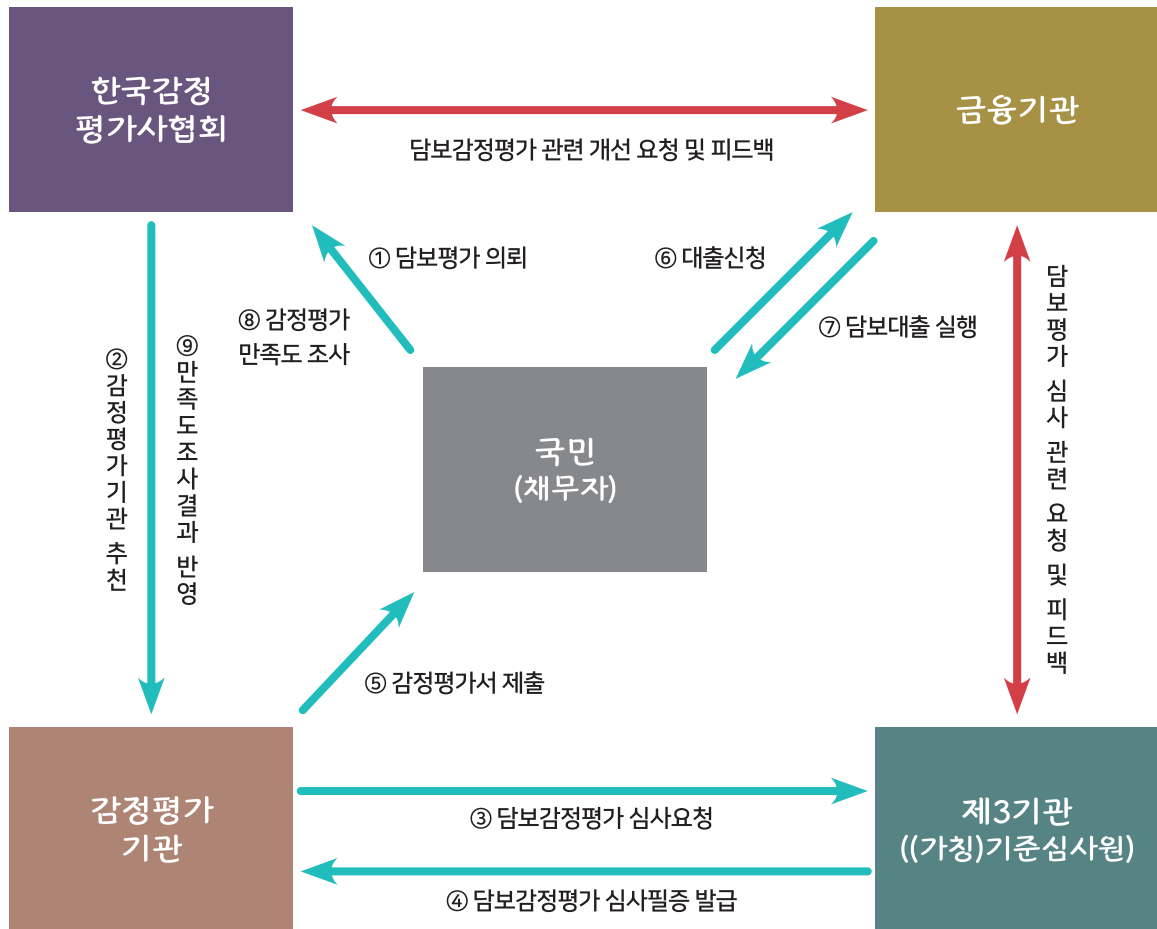
금융기관은 담보대출 진행 시 첨부된 감정평가서의 감정평가액을 기준으로 금융기관 내규에 따라 신속하게 대출을 진행한다. 이때 선지급된 착수금 및 심사비를 담보대출금에 포함하여 최종적으로 담보평가 관련 비용은 현행과 같이 금융기관에서 지급한다.

국민은 담보대출 실행 후, 담보평가와 관련하여 청렴도 등에 대한 만족도 조사 리뷰를 협회 홈페이지 등에 접속하여 작성한다. 협회는 국민이 작성한 만족도 조사를 바탕으로 담보평가 배정 비율을 조정하는 피드백 시스템을 구축하여 개별 감정평가사의 도덕적 해이 방지 및 감정평가서 품질향상을 행하는 선순환 시스템을 구축한다. 이를 도식도로 나타내보면 아래와 같다.

위 시스템과 기존 담보평가와의 가장 중요한 차이점은 국민을 중심으로 본인의 재산인 담보물에 대한 감정평가를 직접 의뢰하고, 공정하고 전문적인 감정평가 결과를 확인함과 동시에 이에 대한 피드백 시스템이 존재한다는 것이다. 이 피드백 시스템이 협회의 공정 배정 비율에 반영되어 감정평가의 대국민 서비스 향상도 기대할 수 있다.

이를 바탕으로 국민은 자신의 재산에 대한 감정평가서를 가지게 되어 부동산 정보의 비대칭성을 일정 부분 스스로 해소하고, 공급자 위주의 부동산 시장에서 수요자 위주의 부동산 시장으로 변화를 이끌 수 있을 것이다. 또한 국민의 재산에 대한 적정가격을 국민 스스로 인지함으로써 부동산 가격에 대한 자기제어가 가능해져서 부동산 시장 안정에 기여할 수 있을 것이다.

정부는 사적 영역인 감정평가업계와 공적 영역인 제3기관((가칭) 기준심사원)과의 협업체계를 구축하여 시너지효과를 창출함으





로써 정부와 시장 역할의 새로운 패러다임을 제시하고, 국민의 자기 결정권 확보를 통한 재산권 보호 및 금융기관의 신속한 담보대출 실행에 다른 중소기업 등의 원활한 자금 유동성 확보에도 도움을 줄 것이다.

금융기관 역시 담보물 가치평가에 소모되는 인적·물적 자원을 담보물 관리로 전환하여 담보대출시장의 리스크 관리를 제고하고, 금융기관 사이에서의 금리 경쟁에서 벗어나 제4차 산업 시대에 걸맞은 새로운 대출상품 개발로 대국민 이미지를 제고하는 경영혁신을 추구할 동력을 확보할 수 있다.

협회는 공정한 감정평가기관 추천에 따른 대국민 신뢰 제고, 담보평가 관련 기관과의 개선사항 협의를 통한 감정평가제도 발전을 유도함과 동시에 담보평가 결과에 대한 피드백 시스템으로 감정평가사의 도덕적 해이 문제를 사전에 방지할 수 있다.

또한, 감정평가기관은 담보평가시장 확대 및 불필요한 영업비용 감소로 인한 신규 인력 고용 창출로 청년실업률 감소에 기여할 수 있으며, 감정평가의 전문성을 제고하고, 금융기관의 과도한 탁상감정 및 실비 지급 문제를 해결하며, 금융기관과의 불필요한 접촉이 방지됨으로써 감정평가의 독립성 확보 및 공정하고 객관적인 담보평가가 가능하다.

마지막으로 (가칭) 기준심사원은 심사시스템 구축을 통한 안정적인 수입원 확보로, 사적 영역을 침범할 우려가 있는 추가 수입원 모색이 불필요함과 동시에 정부 예산 절감이 가능할 것으로 기대된다.

## VI. 맺음말

문재인 정부는 공정거래위원회의 제4차 소비자정책 기본계획(2018년 ~ 2020년)으로 '소비자 중심의 공정한 시장환경' 조성이라는 비전을 제시하였다. 이는 소비가치를 주도하는 역량 있는 소비자 양성, 안전하고 신뢰할 수 있는 시장 구현, 소비자 권익을 증진하는 협력 기반 정책 추진이다.

이를 '금융소비자 중심의 공정한 부동산담보시장 시스템'에 대입하면 소비자채무자-국민이 직접 담보평가를 의뢰하고 그 결과를 받는 시스템을 구축하여 소비자의 역량을 강화할 수 있다.

또한, 담보평가의 주체인 감정평가기관 및 제3기관(가칭) 기준심사원)·금융기관이 삼위일체가 되어 선진적 제도 개선과 공정

성 강화로 안정적인 부동산 시장을 구현하고, 소비자가 직접 담보평가에 대한 피드백을 진행하고 그에 따라 감정평가기관 추천 비율이 조정됨으로써 소비자의 권익이 증대될 수 있다.

우리나라 담보평가 제도는 최초 1918년 조선식산은행 기술과로부터 현재의 감정평가사가 수행하기까지 당시에 제기된 문제점 및 부작용을 개선하고 부동산 시장의 건전성을 제고하기 위한 발걸음을 계속하였다.

현재는 금융기관의 자체평가에 따른 과대·과소평가의 문제와 담보평가의 독립성으로 대표되는 담보평가 시 여신담당자의 개입 가능성을 해결하기 위한 개선책이 필요한 시점이다.

이러한 상황 속에서 '금융소비자 중심의 공정한 부동산담보시장 시스템'은 현재 발생하고 있는 문제점들을 해결하고 궁극적으로 국민의 권익 증대로 담보평가의 선진화를 추구할 수 있는 방안이라 할 수 있다.

'금융소비자 중심의 공정한 부동산담보시장 시스템' 추진과 도입 과정에서 담보평가 관련 기관은 물론이고 정부 당국자 및 금융위원회를 비롯한 금융당국에서의 적극적인 협조가 필요하다.

우리 업계는 그동안 안팎으로 많은 문제에 직면해왔으며, 현재도 직면하고 있다. 이 과정에서 많은 반목과 갈등이 발생한 것도 사실이다. 이제 '금융소비자 중심의 공정한 부동산담보시장 시스템'의 추진으로 갈등의 시대를 넘어 화합과 발전의 시대로 나아가기를 기대해 본다. **KAPA**