

鑑定評價

The Journal of Appraisal

'94 가을호



특집논단

- 1 헌법재판소의 토지초과이득세법 제10조 등의 헌법 불합치 결정
- 2 토지초과이득세법 헌법불합치결정에 따른 토지정책방향
- 3 토지실명제 정착을 위한 정부의 과제
- 4 부동산컨설팅의 경제적 효과



韓國鑑定評價業協會
Korea Association Of Property Appraiser

가을 앞에서

이쁜것은 이쁜 것대로
미운것은 미운 것대로
모두 제 모양대로 그렇게
익어가는 가을이라.

함부로 뉘게도 건너지 말라
통채로 바진들 아까울게 있으라
하늘보다 더 높은 사랑의 이지며
바다빛보다 짙은 이별 애길랑은

아침에 떨어진 진한 앞새며
간밤에 피어난 들국화송이랑
아프게 인연한 피 맺힌 국절도
물을데 없는 텅 빈 이 공간에서

너로하여 맺히는 이슬 방울인가
점점이 옷자락 아롱지는 마음
가지 끝에 쉬었다가는 솔바람속에
뽕 만큼 재보는 나의 고독아

목 차

'94 가을호

KAPA 시상		가을 앞에서	
KAPA 뉴스	2 6 7 8	개별공시지가 적정성 제고방안 및 감정평가제도의 발전 방향에 관한 세미나 개최 '94 임시총회 개최 재해의연금 기탁 '94 회계년도 상반기업무감사 수감	
특집논단	10 20 32 40	헌법재판소의 토지초과이득세법 제10조 등의 헌법 불합치 결정 토지초과이득세법 헌법불합치결정에 따른 토지정책방향 토지실명제 정착을 위한 정부의 과제 부동산컨설팅의 경제적 효과	석종현 최중수 김영표 오광철
건강상식	44	건강하게 오래삽시다	최평락
업계초점	46 48 52 53	집달관의 감정평가 여부 담보평가와 임대차 조사 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙중 개정령(안) 입법예고 제5회 감정평가 2차시험 시행	
KAPA 초점	54 57	'95 공시지가 업무 착수 공제사업의 현황	
해외동정	60	미국감정평가업계의 현황	이호주
업계탐방	73	대한감정평가법인	
최근판례	76	국유임야 사용료 산정기준이 되는 재산가액의 평가방법 등	
판례해설	84	공특법상 환매가격의 결정과 동법시행령 제7조 1의 '인근유사토지의 지가변동률'	조용호
질의회신	96	무단형질변경되는 표준지의 평가방법 등	
업계동정	98	코리아감정평가법인 설립 등	
KAPA 화랑		어느날	

“개별공시지가 적정성 제고방안 및 감정평가제도의 발전방향에 관한 세미나” 개최

지난 9월 14일 건설회관 대회의실에서 감정평가사, 교수, 공무원 등 800여명이 참석한 가운데 “개별공시지가 적정성 제고방안 및 감정평가제도의 발전방향에 관한 세미나”를 건설부 후원으로 개최하여 대내·외적으로 큰 호응을 받았다.

조문규 협회회장은 인사말을 통해 “모든 과세기준이 될 개별공시지가의 신뢰도를

높이기 위하여 협회에 설치되어 있는 공시지가조사·평가관리본부를 확대개편하여 건설부의 행정지도 보조업무는 물론 공시지가 전담 감정평가사를 지도·감독할 것이며 지가전산망개발구축과 아울러 개별공시지가 담당공무원들과 유기적인 업무협조를 할 것”이라고 하였다.

또한 “급변하고 있는 국제환경속에서 외국의 감정평가업계와 무한경쟁에서 우위를 확보하기 위해서는 법인의 조직형태를 합리화하여 전근대적인 업무와 경영형태 등 현실안주적인 입장에서 탈피하고, 업무영역도 부동산관리·컨설팅업무 등 부동산과 관련된 모든 업무를 행할 수 있도록 종합부동산회사 형태로 갖추어야 할 때”라고 하였다.



▲ 인사말을 하고 있는 조문규 회장

한편 김우석 건설부장관은 치사를 통해 “내년부터는 공시지가 표준지가 현행 30만 필지에서 45만필지로 늘어나게 되므로 개별공시지가의 적정성 제고를 위해 각별히 노력해 줄 것”을 당부하고, “96년 부동산시장개방에 대비하여 감정평가업계는 외국과의 무한경쟁에서 우위를 확보하기 위해서는 다각적인 측면에서 개혁과 변신을 시도해야 할 것”이라고 말했다.



▲ 치사를 하고 있는 김우석 건설부장관

이날 세미나는 2개분과로 나누어 진행되었는데 그 내용을 요약하면 다음과 같다.

개별공시지가의 적정성 제고방안

제1분과에서는 방경식 건국대학교 부동산산정책연구소 연구위원이 주제발표를 하고, 이정전교수(서울대)의 사회로 김상용교수

(연세대), 류지태교수(고려대), 송태영위원장(한국감정평가업협회), 오진모원장(강원개발연구원), 이성욱교수(수원대), 임성일연구위원(지방행정연구원), 하영일지가심의관(건설부) 등이 참석하여 토론을 벌였다.

방경식 연구위원은 주제발표에서 현행 중앙표준지에 비준표를 적용하여 개별공시지가를 산정하는 시스템에서 표준지를 중앙과 시·도, 시·군·구 표준지로 설정하여 지방자치단체에서 자율적으로 운영할 수 있는 시스템으로 전환하여 개별공시지가 산정에 적극 활용할 수 있도록 하는 것이 필요하며, 이렇게 될 경우 지방자치단체가 필요에 의하여 표준지를 선정할 수 있기 때문에 개별공시지가의 적정성 제고를 위해 크게 기여할 것이라고 역설하였다.

그리고 토지초과이득세법의 헌법 불합치판정 등에 대한 해결방안으로는 시·군·구 공무원에 의하여 산정되어 오던 개별공시지가를 감정평가사가 사전에 검증하도록



◀ 제1분과 주제발표를 하고있는 방경식 교수

하는 등 전문가가 대거 참여하는 형태로 바뀌어가는 것이 필요함을 설명하였다.

특히 한국감정평가업협회 산하 「공시지가조사·평가관리본부」를 확대개편하는 등

의 방법으로 공시지가 및 개별공시지가 산정과정 전체를 체계적으로 총괄하도록 할 필요가 있다고 강조했다.

발, 개별지가 검증 및 예산확보 방안 등의 연구·노력 필요(하영일지가심의관) 등을 강조하였다.



◀ 제1분과 토론 전경(좌로부터 송태영위원장, 이성욱교수, 김상용교수, 오진모원장, 이정전교수, 방경식교수, 하영일심의관, 류지태교수, 임성일위원)

주제발표에 이어서 토론자들은 열띤 토론을 벌였다. 그 주요 내용은 △ 적정수의 표준지와 합리적인 분포 및 선정 필요성(오진모원장), △ 공시지가정보, 허가·신고·검인계약서상의 가격 등 국가토지가격 정보의 종합적 구축(김상용교수), △ 특수필지에 대한 정밀평가요구와 지가다원화 개념도입(송태영지가공시위원장), △ 공시지가전담기구의 설치·운영 및 개별공시지가의 주기적 산정방법 강구필요(이성욱교수) 등이다.

또한 △ 비준표항목의 단순화 및 탄력적 적용(임성일연구위원), △ 개별공시지가의 법적지위 격상 및 전문감정평가사의 준공무원화(류지태교수), △ 개별공시지가의 제도개선을 위한 표준지수 확대, 지가공시법의 개정, 개별지가 자동산정 프로그램 개

국제화 · 개방화에 대비한 감정평가제도의 발전방향

제2분과에서는 이창석 강남대학교 교수가 주제발표를 하고, 김의원교수(경원대)의 사회로 공대식교수(명지전문대), 김기완부회장(한국감정평가협회), 김성배연구위원(국토개발연구원), 김영곤교수(성균관대), 안동섭교수(단국대), 이진욱교수(동국대), 이춘섭교수(건국대) 등이 토론을 벌였다.

이창석 교수는 감정평가제도와 관련하여 UR협상타결에 따른 WTO체제에 대응하기 위하여는 감정평가업계가 영업규모의 영세



◀ 제2분과 주제발표를 하고있는 이창석교수

성과 불균형을 극복할 수 있도록 현행 합명법인을 주식회사 체제로 바꾸는 방안을 마련해야 하며 종합부동산서비스 체제 구축과 관련하여 사실상 사문화되어 버린 겸업금지 조항을 폐지하여 다양한 서비스를 제공할 수 있도록 해야 한다고 주장했다.

또한 여타 자격증에 비하여 턱없이 낮은 감정평가수수료를 현실화하여 감정평가업계가 서비스의 질을 개선하고 경영을 합리화할 수 있도록 유도해야 할 것이라고 덧붙였다.

국제화·개방화 시대를 맞이하여 감정평가업계의 발전방향에 관한 2분과 주요 토



▲ 제2분과 토론전경(좌로부터 김기완 부회장, 김성배위원, 김영곤교수, 이춘섭교수, 김의원교수, 이창석교수, 공대식교수, 안동섭교수, 이진욱교수)

론내용은 △ 외국과의 상호교류증진과 컨설팅제도 도입 및 활성화(공대식교수), △ 감정평가기법의 과학화를 위한 GIS기법활용 및 수익환원법 개발(김성배연구위원), △ 전문평가인의 재교육 및 독자적인 연구원 설립(김영곤교수), △ 종합적인 서비스에 대한 수요증대에 맞춰 겸업금지조항 폐지(안동섭교수) 등이다.

또한 △ 정부 의존적인 업무를 개선하고 민간차원의 영업활동 전환필요(이진욱교수), △ 감정평가법인 운영의 효율성 및 경쟁력 향상을 위하여 합명법인형태를 주식회사형태로 전환(이춘섭교수), △ 감정평가업법을 제정하여 자율적 기능에 의한 지도·감독이 요청되며 감독기구를 따로 설립(김기완부회장) 등이다.

협회에서 최초로 개최한 이번 세미나는 부동산학계 및 관련업계 등에 비상한 관심을 일으켜 많은 언론에 보도되었고 특히 개별지가 적정성에 대한 그 중요성이 다시 한번 부각되었다.

또한 우리협회 회원 뿐만 아니라 정부관계자 등 외부인사들이 많이 참석하여 열띤 토론을 함으로써 세미나 내용이 정부정책 등에 많이 반영될 것으로 기대된다.

우리업계로서는 이번 세미나를 통하여 내부적으로 자성의 기회와 향후 업계의 발전방향을 모색할 수 있는 기회가 되었으며, 외부적으로는 감정평가사 및 우리 협회의 위상을 향상시켰다고 볼 수 있다.

'94 임시총회 개최

- '94 회계년도 일반회계 추가경정예산(안) 승인 -

'94년도 임시총회가 지난 9월14일(수) 건설회관 대회의실에서 많은 회원들이 참석한 가운데 개최되었다.

이번 임시총회의 안건은 개별지가의 적정성제고와 국제화·개방화에 따른 감정평가 제도의 개선방안을 도출하기 위하여 실

시하는 세미나에 소요되는 예산조달을 위한 추가경정예산(안)의 승인이었다.

이에 회원들은 업계의 대내·외적 환경 변화에 능동적으로 대처하기 위한 협회의 노력에 공감하여 '94회계년도 일반회계 추가경정예산(안)을 승인하였다. ◆



◀ 임시총회 상정 안건에 대한 제안설명을 하고 있는 이진호 기획위원장

재해 의연금 기탁

— 한해로 인한 가뭄극복 운동에 적극 동참 —

올 여름 한해(旱害)로 인하여 농경지의 피해가 극심하여 정부차원의 가뭄극복을 위한 총력지원 일환으로 “가뭄극복을 위한 관정 등 응급용수 개발지원과 양수장비 보내기 추진계획”이 건설부 등 정부차원으로 추진되었다.

이에 협회에서도 법국민차원으로 전개되는 가뭄극복운동에 동참하고자 하는 제55차 정기 이사회('94. 7. 29)의 결의에 따라 회원사에 대한 성금 모금운동을 전개하였다.

그결과 한국감정원을 제외한 12개 감정평가법인(코리아법인 개설전), 38개 감정평가사무소 회원들이 가뭄극복운동에 적극 동참, 5백95만원을 모금하여 '94. 9. 5 서울신문사에 기탁하였다. ◆

'94 회계년도 상반기 업무감사 수감

— 협회비의 장기간 미납회원사에 대하여는
시정조치토록 함 —

협회는 회계규정 제81조의 규정에 의거 '94 회계년도 상반기 업무감사를 지난 8월 1일부터 8월 2일까지 2일간 수감하였다.

김봉록(나라감정평가법인), 손영국(정일감정평가법인) 협회감사는 회계(일반, 특별회계) 및 업무집행, 재산상황에 대하여 장부, 전표, 증빙서류 등의 열람 등을 통하여 철저하게 감사를 진행하였다.

협회 임·직원은 '94년도 계획사업의 진행 상황 및 예산집행상황 등에 대하여 성실한 자세로 감사에 임하였다.

특히 이번 감사에서는 협회비의 장기간 미납 부로 인한 회원사간 형평성 결여 등의 지적사항에 대하여 즉시 시정조치토록 하고, 임·직원들은 협회와 업계의 발전을 위하여 일치 단결하여 더욱 노력하여 줄 것을 당부하였다. ◆

토지초과이득세법 헌법불합치 결정

‘94. 7. 29 헌법재판소에서 토지초과이득세는
미실현이득에 대하여 과세하는 제도로 극히 예외적이어
그 제도 채택에 신중을 기하여야 한다며
그 효력상실을 제한적으로 적용하는 변형위헌결정으로서의
「헌법불합치 결정」을 선고하였다.

이에따라 정부에서는 공시지가 표준지수를
30만 필지에서 45만필지로 확대하였고,
우리협회에서는 개별공시지가 산정에 적정성을 제고할 방안에 대하여
깊이 있게 논의한 세미나도 개최하였다.
이에따라 이번 논단에서는 학계, 전문가의 옥고를 실어
발전적 방안모색의 기회를 만들고자 했다.

헌법재판소의 토지초과이득세법 제10조 등의 헌법불합치 결정
토지초과이득세법 헌법불합치 결정에 따른 토지정책방향
토지실명제 정착을 위한 정부의 과제
부동산컨설팅의 경제적 효과

석종현
최종수
김영표
오광철

헌법재판소의 土地超過利得稅法 제10조 등의 憲法不合致決定



석 중 현
한국토지공법학회장
단국대학교 교수

1. 문제의 제기

토지초과이득세법(이하 '토초세법'이라 한다)은 1989년 12월 30일 법률 제 4177호로 제정되었으며, 동법은 개발이익환수에 관한 법률, 택지소유상환에 관한 법률과 함께 토지공개념의 실천법률의 하나로 평가되었으나, 토지초과이득세는 미실현이득에 대하여 과세하는 것이라는 점에서 도입 당시에도 조세법률주의와의 관계, 재산권보장과의 관계, 평등원칙과의 관계, 이중과세와의 관계 등에 있어 법적 문제점이 있다는 강한 비판이 제기된 바 있었다. 그러나, 토지공개념을 조세정책에 반영해야 한다는 당시의 기류를 거스르면 반민주세력으로 구분되는 분위기때문에 그와 같은 비판이 제대로 수용되지 못하고 제도적으로 도입되어 시행되기에 이르렀다.

따라서 토지초과이득세의 부과처분에 대한 사법적 판단을 구하는 행정소송이 수없이 제기되고, 이와 병행하여 법원에 위헌제청신청을 하였으나 기각됨으로써 그에 관한 판단은 헌법재판의 문제¹⁾로 되었다. 헌법재판소는 1994

* 本稿는 1994년 8월 20일 조선회관에서 개최된 한국토지공법학회 창립총회 및 학술발표회에서 발표된 주제는 문임을 밝힌다.

1) 土地超過利得稅法에 대한 憲法訴願으로는 91헌마97, 93헌바3, 93헌바7, 93헌바8, 93헌바13, 93헌바15, 93헌바16, 93헌바19, 93헌바22, 93헌바37, 93헌바38, 93헌바39, 92헌바49, 93헌바 52, 93헌바53, 93헌마80 등이 있다.

**토지초과이득세법은
이종과세와의 관계 등에 있어 법적
문제점이 있다는 강한 비판이
제기된 바 있었다.
그러나, 토지공개념을 조세정책에
반영해야 한다는 당시의 기류를
거스르면 반민주세력으로 구분되는
분위기때문에 그와 같은 비판이
제대로 수용되지 못하고
제도적으로 도입되어 시행되기에
이르렀다.**

년 7월 29일 92헌바49(토초세법 제10조 등 위헌소원) 및 92헌바52(토초세법 제8조 등 위헌소원) 병합사건과 관련하여 토초세법은 헌법에 합치되지 아니한다고 결정하여, 이른바 토초세법의 헌법불합치결정을 하였다.

이와 같은 헌법재판소의 결정은 앞에서 지적한 바와 같은 많은 문제점을 지닌 토지초과이득세제를 도입한 토초세법의 ‘事實上 違憲’을 선고한 점에서 그 의의를 높게 평가할 수 있으나, 다른 한편 위헌결정의 형식이 아니라 변형결정의 하나로서 헌법불합치결정을 함으로써 토지초과이득세와 관련한 기성의 법률관계를 조정할 수 있는 명확한 기준을 제시하지 못하는 점에서 문제가 없는 것이 아니다.

본고는 토초세법에 대한 위헌소원과 관련하여 위헌 여부가 쟁점이 되었던 사항에 대한 고

찰보다는, 납세자들의 권리관계에 이번 헌법재판소의 결정이 미치는 영향을 중심으로 살펴보기로 한다. 이 경우 기납부자의 경우는 납부세액의 환급 여부가 문제되며, 분납자의 경우는 기납부액과 장래의 분납액의 납부 여부가 문제되고, 토지초과이득세를 체납한 자의 경우에는 체납세액을 강제징수할 수 있는지의 여부가 문제되며, 토지초과이득세 부과처분후에 행정쟁송을 제기함으로써 현재 불복절차가 진행중인 경우에 있어 헌법재판소의 결정의 효력이 미치는가의 여부가 문제될 수 있는 것이다.

그 외에도 부과처분에 대하여 행정쟁송도 헌법소원도 제기하지 않음으로써 憲法裁判所의 헌법불합치결정에도 불구하고 법적 안정성의 관점에서 권리구제를 받을 수 없는 기납부자가 기본권침해를 이유로 헌법소원을 제기하는 경우에 생기는 문제 등이 있을 수 있다.

앞에서 지적한 문제점에 대한 접근은 불합치결정의 효력과 관련이 있어 먼저 그에 관하여 간략하게 언급하기로 한다.

2. 헌법불합치결정의 의의와 효력

가. 헌법불합치결정의 의의

헌법불합치결정이란 법률의 위헌성을 인정하면서도, 입법자의 입법형성의 자유를 존중하고 법의 공백과 혼란을 피하기 위하여 일정기간 당해 법률이 잠정적인 繼續效를 가진다는 것을 인정하는 헌법재판의 결정형식이며²⁾, 이

2) 權寧星, 憲法學原論, 法文社, 1994, 1166면 참조.

는 變形決定의 일종이다.

현행 헌법재판소법 제45조는 '헌법재판소는 제정된 법률 또는 법률조항의 위헌 여부만을 결정한다'고 규정하여 합헌결정과 위헌결정의 형식만을 인정하고 있으나, 헌법재판소는 헌법 불합치결정의 형식을 인정하고 있다.

이와 같은 변형결정은 일종의 法官法이며 衡平法의 성질을 지닌 것으로 헌법현실적인 필요에 의한 산물이지만³⁾, 위헌적인 헌법재판소의 운영의 본보기라는 비판을 면하기 어려운 측면이 없는 것이 아니나 본고의 논점이 아니므로 자세한 고찰은 생략한다.

헌법재판소가 행한 헌법불합치결정의 사례로는 ① 국회의원선거법 제33조, 제34조의 기탁금규정에 대한 헌법불합치결정⁴⁾, ② 지방의회의원선거법 제36조 제1항의 기탁금규정에 대한 헌법불합치결정⁵⁾, ③ 노동쟁의조정법 제12조 제2항중 '국가·지방자치단체에 종사하는 근로자에 관한 부분에 대한 헌법불합치결정⁶⁾ 등이 있고, 이번의 토초세법의 헌법불합치결정이 있다.

헌법불합치결정의 사례중 앞에서 예시한 ①, ②, ③의 경우는 헌법불합치결정이라는 것 외에도 입법촉구의 의미를 포함하는 것이므로 법률 또는 법률규정에 대하여 헌법불합치결정이 행하여지더라도 그 효력은 지속되는 것이다.

그러나 이번의 토초세법에 대한 헌법불합치결정은 헌법재판소법 제47조 제2항 본문의 효력상실을 제한적으로 적용하는 변형결정이기

때문에 이 결정에서 밝힌 위헌이유에 맞추어 새로이 개정 또는 폐지할 때까지는 법원·행정청 기타 모든 국가기관은 현행 토초세법을 더 이상 적용·시행할 수 없도록 중지하되, 그 형식적 존속만을 잠정적으로 유지하도록 하고 있는 것이다.

따라서 토초세법은 형식적으로는 그 존속이 유지되고 있으나, 내용적으로는 효력 상실의 경우와 마찬가지로의 효과를 부여하는 변형결정이기 때문에 종래의 헌법불합치결정과 그 효력면에서 다른 것으로 새로운 유형의 변형결정을 한 것이라 할 수 있다.

나. 헌법불합치결정의 효력

헌법불합치결정은 위헌결정⁷⁾의 일종이므로 그 효력발생시기에 관하여는 헌법재판소법 제47조 제1항과 제2항이 적용되어야 하는 것이 원칙이다. 즉, 법률의 위헌결정은 법원 기타 국가기관 및 지방자치단체를 기속하며, 위헌으로 결정된 법률 또는 법률의 조항은 그 결정이 있는 날로부터 효력을 상실한다.

4) 憲裁 1989.9.8.선고 88헌가6, 憲法裁判所判例集 제2권(1990),199면 이하.

5) 憲裁 1991.3.11.선고 91헌마21, 憲法裁判所判例集 제3권(1991), 91면 이하.

6) 憲裁 1993.3.11.선고 88헌마5, 憲法裁判所判例集 제5권(1993), 59면 이하.

7) 憲法裁判所는 헌법불합치결정의 법적 성격에 대하여 위헌결정의 일종임을 밝히고 있다. 즉, 국회의원선거법 제33조, 제34조의 헌법불합치결정에서 '주문 제1,2항의 변형재판은 헌법재판소법 제47조 제1항에 정한 위헌결정의 일종이며 타국가기관에 대한 기속력이 있음은 당연한 것이다'고 판시한 바 있다. 憲裁 1989.9.8.선고 88헌가6, 憲法裁判所判例集 제2권(1990),199면 이하.

3) 黃祐呂, 違憲決定의 形式 - 變形決定 -, 憲法裁判研究 제1권(1990):法律의 違憲決定과 憲法訴願의 對象, 憲法裁判所, 170면 이하 참조.

**입법자는 빠른 시일내에 이
결정에서 밝힌 위헌판단의 취지에
맞추어 토초세법을 개정 또는
폐지하여야 하고, 법원 행정청 기타
모든 국가기관은 입법자가
토초세법을 개정 또는 폐지할
때까지는 토초세법의 시행 또는
적용을 중지하여야 한다**

다만 형벌에 관한 법률 또는 법률의 조항은 소급하여 그 효력을 상실한다. 그러나 헌법재판소는 변형결정의 효력에 관하여 결정주문에서 선고하는 방법을 취하고 있어, 헌법재판소법 제47조의 적용과 관련하여 문제가 있다.

더욱이 이번의 토초세법의 헌법불합치결정의 主文에서는 종래의 헌법불합치결정의 주문과는 달리 결정의 효력에 관하여 아무런 선고를 하지 않은채, 결정이유의 결론에서 ‘헌법불합치결정의 취지에 따라 입법자는 빠른 시일내에 이 결정에서 밝힌 위헌판단의 취지에 맞추어 토초세법을 개정 또는 폐지하여야 하고, 법원 행정청 기타 모든 국가기관은 입법자가 토초세법을 개정 또는 폐지할 때까지는, 토초세법의 시행 또는 적용을 중지하여야 한다’고 하였다.

이에 따라 토초세법은 그 시행 또는 적용이 중지되는 것이긴 하지만, 토초세법의 효력발생 시기에 관하여 장래효를 인정하는 것도 아니므로 토초세법의 효력이 상실되는 것도 아니

게 되어 토초세법의 적용·시행과 관련하여 생긴 쟁점의 해결이나 처리방법에 대하여는 결국 입법기관, 행정기관 및 사법기관의 문제로 넘어 가게 되었다.

이는 결국 토초세법의 위헌성에도 불구하고 당장 그 효력을 소멸시킬 때 발생할 수 있는 여러가지 불합리한 점⁸⁾을 고려하여야 할 사정 때문에 헌법재판소가 위헌결정이 아니라 불합치결정을 선택할 수 밖에 없었던 사유에 기인한 것으로 보인다. 이와 같은 쟁점들에 대하여는 항을 바꾸어 구체적으로 살펴 보기로 한다.

3. 헌법불합치결정과 행정기관과의 관계

앞에서 살펴본바와 같이 토초세법의 헌법불합치결정은 단순 위헌결정을 선고하는 경우에 법제 및 재정양면에 걸쳐 국정상 적지 않은

8) 예컨대 ① 토초세법은 개발이익환수에 관한 법률과 밀접한 관계를 가지고 있고 여타 세법과의 사이에도 구조적·내용적인 연계를 지니고 있으므로, 세법질서상 당장 이것을 무효로 한다면 법제 및 재정 양면에 걸쳐 국정상 적지 않은 법적 혼란 내지는 공백을 초래할 우려가 있어 결과적으로 총체적인 국민생활에 나쁜 영향을 줄 수 있다는 점, ② 토초세법에 대한 단순위헌결정을 선고한다면, 이 사건 청구인들 기타 토초세부과와 관련한 소송을 제기하고 있거나 하려는 사람들은 이른바 ‘당해사건’ 당사자로서 이 결정의 효력이 미치게 되는 결과로 위헌 결정의 이익을 받게 될 것이나, 상대적으로 현행법에 따른 기발생 토초세를 전부 납부하고도 이에 대해 아무런 이익을 제기하지 아니한 다수의 납세자에 대한 관계에 있어서 형평의 문제를 심화시키는 결과를 초래하게 되는 점 등이다. 결정문, 헌법재판소가 결정이유에서 밝힌 불합치 결정의 선택이유에 관하여 자세한 것은 憲法裁判所의 92헌바49, 92헌바52사건에 대한 決定文, 36면 이하 참조.

혼란 내지는 공백을 초래할 우려가 있어 결과적으로 총체적인 국민생활에 나쁜 영향을 미칠 수 있다는 불합리한 점을 고려하여 헌법재판소가 선택한 결정방식인 점에는 의문의 여지가 없으나, 토초세법에 의한 기성의 법률관계를 정리함에 있어 필요한 기속적인 지침을 제시하지 못하게 된 문제가 있다.

이는 국세청이 '헌법재판소의 결정내용이 소급효력을 갖는 것이 아니므로 헌법재판소 결정일 이전에 국세청이 이미 과세한 세금에 대해서는 계속 징수할 방침이며, 이미 낸 세금⁹⁾에 대해서도 환급해 줄 수 없고, 분납을 신청, 현재 토초세를 내는 중에 있는 경우도 기납부자와의 과세형평상 세금을 계속 징수할 수 밖에 없으며¹⁰⁾, 이미 고지된 체납자¹¹⁾에 대해서는 국세징수법에 따라 재산압류조치를 취할 방침을 정하고 있는 점 등 행정기관의 대응에서 쉽게 알 수 있다.

그러나 헌법재판소가 토초세법의 위헌성을 인정하면서도 위헌결정을 선고할 수 없는 여러 사정때문에 헌법불합치의 결정을 하였더라도 위헌성을 지닌 토초세법이 합헌적인 법률이 되는 것은 아니라는 점에서 보면, 그것은 행정기관, 특히 재무부나 국세청의 입장에서 토초세부과처분에 따라 납부완료된 조세관계는 법적 안정성의 관점에서 유효한 것이라는 주장과 체납자에 대한 강제징수권의 발동이 가능하다는 주장 및 토초세의 분납을 승인한 경우에 있어 아직 납입기간이 도래하지 않은

분납액에 대해서도 여전히 조세채권은 유효하기 때문에 납부의무가 존속한다는 주장 등에 대하여 설득력있는 논거가 되는 것인지에 대해서는 의문이 생긴다.

왜냐하면 선의의 완납자, 선의 또는 악의의 체납자, 분납자 등에 대하여 형평의 원리에 부합되는 사후적 조정은 현실적으로 불가능하기 때문이다.

토초세법의 헌법불합치결정으로 생긴 여러 문제중에서도 이해하기 어려운 것은 결과적으로는 사실상 위헌인 토초세법에 근거하여 부과된 토지초과이득세를 완납한 자에 대해서는 아무런 구제책이 없다는 점이다.

헌법재판소법이 위헌결정의 효력발생시기에 대해서 장래효만을 인정하고 있기 때문에 토초세법이 사실상 위헌이던 설사 위헌결정의 선고가 있었다고 가정하는 경우에도 결과적으로 큰 차이가 있는 것은 아니지만, 법제도의 흠결에서 생기게 되는 불이익을 모두 선의의 납세자가 져야 한다는 논리의 정당성을 수긍하기 어려운 면이 있음을 부인하기 어렵다.

토지초과이득세 부과에 근거법률인 토초세법이 사실상 위헌선고된 시점에서 그 위헌성을 지닌 법률에 근거한 모든 부과처분의 효력과 기성 법률관계를 법적 안정성의 관점에서 그대로 유지시켜야 한다는 논리 역시 형평의 원리에 부합되지 않는 문제가 있다.

특히 헌법재판소는 결정문에서 '법원·행정청

10) 3년에 걸쳐 분납중인 경우는 1천6백91명에 8백85억원이다.

11) 토초세의 체납자는 1만4천24명에 체납액은 모두 1천2백99억원에 이르고 있다.

9) 토초세를 완납한 자는 8만4천5명이며, 징수세액은 모두 8천6백34억원에 이르고 있다.

기타 모든 국가기관은 입법자가 토초세법을 개정 또는 폐지할 때까지 토초세법의 시행 또는 작용을 중지하여야 한다'라고 촉구하고 있는데, 이를 확대해석하여 기성 법률관계에도 羈束力을 미치게 되는 것으로 본다면, 적어도 체납자에 대한 강제징수나 분납자의 경우에 있어 납기가 도래하지 않은 분납분에 대하여도 징수(토초세법의 시행)를 중지하여야 하는 것이다. 이미 낸 토지초과이득세의 환급 여부의 문제는 입법기관의 재량에 속하는 문제로 토초세법을 개정 또는 폐지하는 입법의 경과규정에서 규율하는 것이 바람직하다고 본다. 다시 말하면, 헌법재판소가 특히 토초세법의 시행 또는 적용의 중지를 결정문에서 명시하고 있는 것은 토초세법의 시행과 적용과 관련하여 생긴 모든 기성의 법률관계를 어떻게 조정할 것인지의 여부가 전적으로 입법기관의 형성의 자유에 속하는 사항으로 본 것이라는 생각이 든다.

이 점에 관하여 헌법재판소는 그 결정문에서 '...입법자는 이 결정의 취지에 따라 앞으로 위헌으로 선고된 세법구조를 합헌적인 범위내에서 다시 조정하여 토초세법을 계속 시행할 수도 있고 폐지할 수도 있을 것이고, 내용이 방대한 토초세법의 기타 여러가지 점에 대하여 많은 시비논의가 일고 있는 부분도 입법자로 하여금 일괄 해결토록 함이 상당한 것으로 보여진다'라고 명시하고 있다.

따라서 국세청이 체납 또는 분납세액을 계속 징수하겠다는 방침을 천명하고 있는 것은 행정편의적 발상인 것으로 보이며, 헌법재판소

의 결정문의 의의를 축소해석한 결과인 것으로 보인다.

**체납자에 대한 강제징수나 분납자의 경우에 있어 납기가 도래하지 않은 분납분에 대하여도 징수를 중지하여야 하는 것이다.
이미 낸 토지초과이득세의 환급 여부의 문제는 입법기관의 재량에 속하는 문제로 토초세법을 개정 또는 폐지하는 입법의 경과규정에서 규율하는 것이 바람직하다고 본다.**

4. 헌법불합치결정과 입법기관과의 관계

입법기관은 헌법불합치결정의 취지에 따라 빠른 시일내에 이 결정에서 밝힌 위헌판단의 취지에 맞추어 토초세법을 개정하거나 폐지하여야 하는 기속을 받게 된다. 헌법재판소는 입법시한을 명시하지 않고 '빠른 시일내'라고만 촉구하고 있으나, 사안의 중요성에 비추어 늦어도 정기국회의 회기내에 토초세법을 개정하거나 폐지하여야 할 것이다.

입법자가 개선입법을 함에 있어서는 기성의 법률관계를 조정하기 위한 경과규정을 두어 토초세의 완납자 및 분납자의 구체책을 입법적으로 제시하는 것이 바람직하다고 본다.

5. 헌법불합치결정과 사법기관과의 관계

가. 현재 법원에 계류중인 토지초과이득세 관련 행정소송은 모두 296건(대법원에 147건, 고등법원에 149건)에 이르고 있는데, 헌법재판소는 토초세법의 헌법불합치결정의 결정문에서 '법원 기타 국가기관은 현행법의 적용 및 시행을 중지하라'고 촉구하고 있기 때문에 그에 관한 재판을 진행할 것인지의 여부에 대하여 판단하여야 한다.

헌법재판소의 위헌결정이 있는 때에는 대법원은 당해 사건에 한하여는 소급효를 인정하는 입장을 취하였고(대판 1991. 6. 11. 90다5450), 한 걸음 더 나아가 당해 사건뿐만 아니라, 위헌결정이 있기 전에 이와 동종의 위헌 여부에 관하여 헌법재판소에 위헌여부 심판제청이 되어 있거나 법원에 위헌여부심판제청 신청이 되어 있는 경우의 당해 사건과 별도의 위헌신청 등은 하지 아니하였으나 위헌 여부가 쟁점이 되어 법원에 계속중인 모든 일반사건에까지 확대하여 위헌결정의 효력을 인정하고 있다(대판 1991.12.24.90다8178; 대판 1992.2.14.91누1462 참조)¹²⁾.

이와 같은 판례의 입장을 이번의 토초세법의 헌법불합치결정을 사실상 위헌으로 간주하여, 위헌결정의 효력범위에 관한 대법원의 지극까지의 입장을 그대로 유지하여야 하는지의 문제가 있다.

만약 법원이 헌법불합치결정을 사실상 위헌으로 간주하여 위헌소원을 제기한 당사자들에

대해서는 신속히 권리구제를 해주는 경우에 앞으로의 토초세법의 개정 또는 폐지 여부에

법원이 헌법불합치결정을 사실상 위헌으로 간주하여 위헌소원을 제기한 당사자들에 대해서는 신속히 권리구제를 해주는 경우에 앞으로의 토초세법의 개정 또는 폐지 여부에 따라 당사자 등의 구제폭이 크게 달라지게 되는 경우를 해결할 수 없는 문제가 생기며, 이는 후에 또다른 불평등의 문제를 야기할 소지가 있다. 따라서 법원은 재판진행을 토초세법의 개정 또는 폐지시까지 중단하여야 할 것이다.

따라 당사자 등의 구제폭이 크게 달라지게 되는 경우를 해결할 수 없는 문제가 생기며, 이는 후에 또다른 불평등의 문제를 야기할 소지가 있다. 따라서 법원은 재판진행을 토초세법의 개정 또는 폐지시까지 중단하여야 할 것이다.

토초세법의 헌법불합치결정은 사실상 위헌을 의미하는 것이긴 하지만, 그 사실상 위헌과 위헌결정은 구분되어야 하는 것이다. 특히 법원이 재판을 진행하는 것은 결국 토초세법을 적용하는 것을 의미하므로, 그것은 헌법재판소

12) 石琮顯, 一般行政法(上), 1993, 963面 참조.

가 그 결정문에서 ‘법원·행정청 기타 모든 국가기관은 입법자가 토초세법을 개정 또는 폐지할 때까지 토초세법의 시행 또는 적용을 중지하여야 한다’라는 촉구에 위배되는 것일 수 있기 때문이다.

나. 법원에 계류중인 토지초과이득세 관련 사건중 遊休土地 판정이 잘못된 경우 등 토초세법의 개정이나 폐지에 관계없이 원고승소의 가능성이 높은 사건에 대해서 재판을 진행하여야 하는 지 아니면 연기하여야 하는 지의 문제가 있으나, 토초세법의 개정 또는 폐지의 영향을 전연 받지 않고 원고에게 승소판결을 하게 되는 재판의 경우에는 재판진행을 하는 것이 바람직하다고 본다.

다. 원고패소의 가능성이 높은 사건에 대해서 재판을 진행하여야 하는지 아니면 토초세법의 개정 또는 폐지시까지 재판을 중단하여야 하는 지의 문제가 있으나, 재판진행을 중단하는 것이 바람직하다고 본다. 토초세법의 개정 또는 폐지에 따라 원고에게 유리한 법상태로의 변경이 가능하기 때문이다.

6. 종합평가

이번의 헌법재판소의 결정은 토지초과이득세법 제10조 등 위헌소원과 제8조 등 위헌소원에 대한 병합결정이며, 위헌소원을 낸 청구인들은 법원에 낸 토지초과이득세부과처분에 대한 취소소송에서 승소판결을 받을 목적으로 헌법소원심판을 제기한 것이나, 헌법재판소가

토초세법의 헌법불합치결정을 함으로써 그 결정의 이익을 받게 될 것인지의 여부는 법원의 판단으로 넘어가게 되었다.

헌법재판소는 그 결정문¹³⁾에서 ‘당장 토초세법에 대한 단순위헌결정을 선고한다면 이 사건 청구인들 기타 토초세부과와 관련한 소송을 제기하고 있거나 하려는 사람들은 이른바 「당해사건」 당사자로서 이 결정의 효력이 미치게 되는 결과로 위헌결정의 이익을 받게 될 것이나, 상대적으로 현행법에 따른 기발생 토초세를 전부 납부하고도 이에 대해 아무런 이익을 제기하지 아니한 다수의 납세자에 대한 관계에 있어서 형평의 문제를 심화시키는 결과를 초래하는 부정적인 결과를 발생하게 되므로 이를 최소화하기 위하여 토초세법에 대한 단순 위헌무효결정을 선고하지 아니하고 변형결정으로서의 헌법불합치결정을 선택하지 아니할 수 없다’고 천명하고 있는 것이다.

위헌으로 결정된 법률 또는 법률의 조항이 그 결정이 있는 날로부터 효력을 상실하는 것은 헌법재판소법 제47조 제2항에서 나오는 법률의 효과인 것인데, 헌법재판소의 결정문으로 그 법률의 효과를 제한하는 것은 결정의 효력을 법률의 효력보다 상위에 두는 것을 의미하므로 문제가 있는 것으로 보인다.

13) 憲法不合致決定文 38面 참조

헌법재판소가 토초세법의 위헌성에도 불구하고 당장 그 효력을 소멸시킬 때 발생할 수 있는 여러가지 불합리한 점을 고려하여 헌법불합치결정을 하였으나, 그 법적 성격이 애매하여 그 법적 효과와 관련하여 행정기관은 물론 사법기관에 있어 일치된 견해가 성립되지 않고 있음은 앞에서 살펴본 바와 같다.

헌법재판소가 그의 결정문에서 기성의 법률 관계에 대한 구체적인 처리방법을 선고하지 않은 것은 헌법재판의 한계에 비추어 불가피한 것이나, 종전 3번의 헌법불합치결정과도 그 성격이 다른 새로운 유형의 변형결정을 한 것은 헌법재판소법 제45조와의 관계에서 문제가 있는 것으로 보인다.

특히 헌법재판소는 그 결정문에서 '헌법재판소법 제47조 제2항 본문의 「효력상실」을 제한적으로 적용하는 변형결정으로서의 헌법불합치결정을 선택하지 아니할 수 없다'라고 하고 있는데, 동법 제47조 제2항 본문의 '효력상실'은 위헌으로 결정된 법률 또는 법률의 조항에 대한 것이고, 본건의 경우와 같이 '위헌결정을 할 수 없는 경우'에 대한 것이 아니기 때문에 동법 제47조 제2항이 적용됨을 전제로 하여 그 효력상실을 제한적으로 적용하는 변형결정을 행한 것은 문제가 있는 것으로 보인다.

위헌으로 결정된 법률 또는 법률의 조항이 그 결정이 있는 날로부터 효력을 상실하는 것은 헌법재판소법 제47조 제2항에서 나오는 법률의 효과인 것인데, 헌법재판소의 결정문으로 그 법률의 효과를 제한하는 것은 결정의 효력을 법률의 효력보다 상위에 두는 것을 의미하므로 문제가 있는 것으로 보인다.

이와 같은 문제가 헌법재판소법의 立法的不備에서 오는 것이라면, 입법적 개선을 통하여 법논리적 모순을 극복하는 것이 타당한 것이지 변형결정으로 대처하는 것은 바람직하지 못하다.

이와 같은 변형결정을 입법적으로 규정한 경우는 독일의 경우이다. 즉, 독일의 연방헌법재판소법 제31조 제2항은 연방헌법재판소의 결정 중 ① 추상적 규범통제, ② 구체적 규범통제, ③ 국제법규의 위헌여부, ④ 연방법으로서의 효력 여부에 관한 결정에 법률의 효력(Gesetzeskraft)을 인정하고 있으며, 이는 헌법소원의 경우에도 같다. 헌법소원과 관련하여 연방헌법재판소가 법률이 기본법에 합치 또는 불합치한다고, 또는 무효라고 선언한 경우에 그 결정은 법률의 효력(Gesetzeskraft)을 가지게 되는 것이다.

사법기관은 토초세 부과처분과 관련하여 제기된 소송사건의 재판진행을 중단하고 입법기관의 개선입법에 따라 재판을 하여야 할 것이며, 행정기관 역시 헌법불합치결정의 효력을 자의적으로 해석하여 체납 또는 분납세액의 강제징수를 고집하여서는 아니될 것이다.

여하튼 이번의 토초세법의 헌법불합치결정으로 인하여 입법기관·행정기관·사법기관은 앞에서 지적한 바와 같은 문제들을 각각 해결하여야 하는 부담을 지게 되었지만, 결국은 입법기관의 개선입법에 의하여 위헌적인 토초세법의 시행으로 인하여 생긴 기성의 법률관계를 조정하는 해결방안이 최선이라는 생각이 든다.

사법기관은 토초세 부과처분과 관련하여 제기된 소송사건의 재판 진행을 중단하고 입법기관의 개선입법에 따라 재판을 하여야 할 것이며, 행정기관 역시 헌법불합치결정의 효력을 자의적으로 해석하여 체납 또는 분납세액의 강제징수를 고집하여서는 아니될 것이다.

헌법재판소는 그의 결정문에서 법원·행정청 기타 모든 국가기관은 입법자가 토초세법을 개정 또는 폐지할 때까지 토초세법의 시행 또는 적용을 중지하여야 한다는 점을 천명하고 있기 때문이다. 결국 위헌성을 지닌 토초세법에 의하여 야기된 위헌적인 조세법률관계의 형성 및 그 상태의 존속을 방치하고 그 책임을 국법을 준수한 국민(납세자)에게 돌리는 것은 사회적 정의에 위배되는 것이라 하지 않을 수 없다.

법리적으로는 헌법재판소 결정의 효력은 장래효만을 발생하는 것이고, 헌법불합치결정이 행하기 이전(1994년 7월 29일)에 성립된 토초세부과처분은 당시에 유효한 현행법인 토초세법에 근거한 것이므로 법적 안정성의 관점에서 이미 낸 세금의 환급이 불가하고 체납 또는 분납세액에 대한 국가의 租稅債權이 유효한 것이라는 주장은 가능하다.

그러나 그와 같은 주장은 국민의 헌법상의 기본권을 보장해 주는 것을 내용으로 하는 것이라면 수용할 수 있는 것이나, 기본권을 침해하는 것이고 합헌적 법의 지배의 원리에 정면으로 위배되는 토초세부과처분에 있어서는 설득력이 있을 수 없는 것이다.

따라서 정부는 위헌적인 토초세법에 근거하여 부과·징수한 세금을 전액(분납으로 징수한 세금을 포함) 그 납부자에게 반환하여야 할 것이며,

체납세금 또는 예정된 분납세금에 있어서도 그 급부의무를 면제시켜 주어야 할 것이다. 이 경우 행정기관의 입장에서는 다시 반환 또는 면제를 위한 법적 근거가 있어야 하는지가 문제될 수 있으나, 토초세부과처분의 근거법인 토초세법이 헌법불합치결정을 받은 것을 이유로 하면 그것은 당해 부과처분을 더이상 존속시킬 필요가 없는 새로운 사정이 발생한 경우에 해당되므로 職權撤回할 수 있는 것이다.

“
**정부는 위헌적인 토초세법에
근거하여 부과·징수한 세금을
전액·분납으로 징수한 세금을 포함)
그 납부자에게 반환하여야 할
것이며, 체납세금 또는 예정된
분납세금에 있어서도 그 급부의무를
면제시켜 주어야 할 것이다.**
”

토지초과이득세법 헌법불합치결정에 따른 토지정책방향



최 종 수
토지정책과장
건설부

토초세 헌법불합치결정으로 토지 등 부동산을 보유하고자 하는 심리가 되살아 날 우려가 있지만 새로운 대책을 강구할 필요가 없다. 이미 투기억제를 위한 제도적 장치가 완벽하게 갖추어져 있기 때문에 시행중인 시책이 제기능을 발휘할 수 있도록 거래정보 등을 정확히 파악하는 것이 중요하다.

1. 토지시장의 최근 동향과 전망

가. 최 근 동 향

'92년초부터 하락하기 시작한 땅값이 아직도 하락세를 유지하고는 있으나 <표1>에서 보는 바와 같이 최근 하락세가 둔화되는 추세를 보이고 있다.

토지거래도 <표2>에서 보는 바와 같이 거래면적은 감소추세를 유지하고 있으나 거래건수는 전년 같은 기간대비 8.9% 증가추세로 전환되고 있다. 이는 전반적인 경기회복에 따라 대지·공장용지 등 실수요 토지거래가 주로 늘고 있는 데 기인한다. 농지, 임야는 전년대비 감소세를 유지하고 있는 점에서도 이를 엿볼 수 있다

<표 1> 지 가 동 향

년도 분기별	'91	'92	'93					'94	
			년간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
변동율	2.78	-1.27	-7.38	-0.42	-2.88	-2.64	-1.64	-0.41	-0.26

<표 2> 거 래 동 향

구 분 \ 년도별	'91	'92	'93	93.1-6	94.1-6	증 감
면 적(km ²)	1,468	1,207	905	505	476	-5.8%
건 수(천 건)	1,088	892	858	435	474	8.9%

나. 향 후 전 망

하반기 경제성장율은 7.5%의 높은 수준을 기록할 전망이다. 본격적인 경기 회복에 따라 실수요 토지거래는 계속 늘어날 것으로 예상되나 하반기 통화긴축에 따른 이자율의 상승 전망 등으로 토지시장에 유입될 수 있는 시중 부동산자금은 크게 늘어나지는 않을 것으로 예상되고 정부의 지속적인 투기억제시책의 추진으로 가수요는 발생키 어려울 것으로 전망된다.

그러나 토초세 헌법불합치결정으로 일부조항이 개정될 경우 유희자금을 일부 국민이 정부의 부동산투기억제시책이 약화될 것으로 오해하여 토지 등 부동산을 보유하고자 하는 심리가 되살아 날 우려가 없지 않다.

따라서 부동산 보유심리가 되살아 나지 않도록 적절한 대책을 강구할 필요가 있다. 하지만 이제는 새로운 대책을 강구할 필요는 없다.

이미 투기억제를 위한 제도적 장치는 완벽하게 갖추어져 있기 때문이다. 이제는 현재 시행 중인 시책이 제기능을 발휘할 수 있도록 소유 및 거래정보를 과학적으로 정확하고도 철저하게 파악하는 것이 무엇보다도 중요하다.

2. 현재 시행중인 투기억제시책

가. 토지공개념 관련제도

- 택지소유상한제(택지소유상한에관한법률)
6대도시에서 법인은 모든 택지소유를 제한하고 개인은 가구당 200평을 초과하는 택지의 소유를 제한하여 초과취득시는 시장, 군수, 구청장의 허가를 받거나 사후신고하여야 한다.
법 시행당시(90. 3. 2) 상한면적 초과소유택지는 2년간의 유예기간 부여 후 초과소유

부담금을 해마다 부과한다. 그 부과율은 나대지의 경우 공시지가의 11%('94. 3. 1까지는 6%), 주택부속토지의 경우 7%('94. 3. 1까지는 6%)이다. 뿐만아니라 법시행후 허가받아 취득하거나 취득후 신고한 택지 등을 의무기간(취득일부터 2-4년)내에 이용·개발 또는 처분하지 않는 경우에도 공시지가의 11%에 해당하는 초과소유부담금을 부과한다.

- 개발부담금제(개발이익환수에관한법률)
택지개발, 공단조성, 골프장건설 등 28개 개발사업으로서 서울, 부산 등 6대도시는 200평, 기타도시는 500평, 읍면지역은 1,000평이상의 사업을 시행하여 발생한 개발이익(부과종료시점 공시지가 - 부과개시시점 공시지가 - 정상지가상승분 - 개발비용)의 50%를 개발부담금으로 환수한다. 용도지역변경이나 단순건축에 따른 지목변경으로 발생하는 가격상승분도 부담금으로 환수한다.
- 토지초과이득세(토지초과이득세법)
나대지, 부채지주 소유농지 등 개인의 유향토지 및 법인의 비업무용토지에 대하여 토지가격이 상승하여 정상지가상승율(전국평균지가변동율과 정기에금리중 높은율)을 초과하는 이득의 50%를 3년마다 토지초과이득세로 환수하며 연간 지가상승율이 정상지가상승율의 1.5배를 초과하는 토지는 국세청장이 지가급등지역으로 지정하여 1년단위로 예정과세한 후 정기와세시 정산한다.
※ 정기에금리 : 연간 10%, 3년간 33.1%

나. 토지거래규제제도

- 검인계약서제도(부동산등기특별조치법)
모든 부동산거래시는 매매계약서에 시장, 군수, 구청장의 검인을 받아 소유권 이전등기신청시 제출하여야 한다.
- 농지·임야매매증명제(농지임대차관리법, 산림법)
농지(도시의 주거, 상업, 공업지역내 농지는 제외)는 농업경영목적으로 취득할 경우 농지관리위원회의 확인을 받아 시·구·읍·면장의 매매증명을 받아야 하고, 10,000㎡이상의 임야를 취득하고자 하는 경우는 임업경영계획서 또는 이용·개발계획서를 제출하여 시장, 군수의 매매증명을 받아야 한다.
- 토지거래허가·신고제(국토이용관리법)
투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역 등을 토지거래 허가구역으로 지정('94.8 : 36,646.9km², 전국토의 36.9%)하여, 투기적 거래를 사전에 방지토록 하고 있다. 허가구역에서 일정면적(용도지역별, 지목별로 270 - 2,000㎡)이상의 토지를 거래하고자 하는 경우는 거래계약을 체결하기전에 시장, 군수, 구청장의 허가를 받아야 하며 허가대상면적이하의 토지 거래시는 거래후에 신고하여야 한다.
또한 지가상승이 예상되는 지역을 신고구역으로 지정('94.8:37,846.9km², 전국토의 38.1%), 거래실태를 파악하여 투기가 심히 우려되면 허가구역으로 지정 관리하게 된다. 한편 토지거래허가를 받으면 임야매매증명과 도시·준도시지역내 농지매매증명이 생

략되고, 토지거래허가·신고·사후신고절차를 거치면 계약서 검인 절차가 생략된다.

투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역 등을 토지거래 허가구역으로 지정('94.8:36,646.9km², 전국토의 36.9%) 하여, 투기적 거래를 사전에 방지토록 하고 있다.
또한 지가상승이 예상되는 지역을 신고구역으로 지정('94.8:37,846.9km², 전국토의 38.1%), 거래실태를 파악하여 투기가 심히 우려되면 허가구역으로 지정 관리하게 된다.

- 여신관리규제(여신관리규정)
10대 재벌그룹이 부동산을 취득할 때는 주거래은행의 사전승인을 받아야 한다.
- 등기의무화제도(부동산등기특별조치법, '90.9 시행)
부동산을 거래한 경우는 2개월내에 의무적으로 등기하여야 하고 이 기간내 등기를 하지 않으면 등록세의 5배이내의 과태료를 부과하게 된다.
또한 등기는 자기명의로 하여야 하며 정당한 사유로 타인명의로 등기를 하는 경우는 실소유자를 소명하여야 한다. 실소유자를

허위로 소명하거나 소명하지 않는 경우에는 처벌을 받게 된다.

아울러 등기신청시는 토지거래허가·신고증, 농지·임야매매증명서 및 검인계약서 등을 의무적으로 제출하여야 한다.

다. 거래 사후관리제도

토지거래허가를 받아 토지를 취득한 후 1년 이내 이용에 착수하지 않고 방치한 경우에는 200만원이하의 과태료를 매년 부과하고 이용하지 않고 전매할 경우는 국세청에 통보하여 투기여부를 확인하도록 하고 있다.

토지거래허가를 받아 취득한 토지를 매각하고자 하거나 임야매매증명을 받아 취득한 임야를 5년내 매각하고자 하는 경우는 국가, 지자체, 정부투자기관 등이 선매할 수 있다.

일정면적이상의 토지를 취득한 후 2년내에 이용하지 않을 경우는 유휴지 조치를 하여 2월내에 처분 또는 이용·개발계획서를 제출하도록 하는 의무를 부과하고 계획서를 제출하지 아니하거나 제출한 계획을 이행하지 않을 경우는 500만원이하의 과태료를 부과하게 된다.

더 나아가서 국가, 지자체, 정부투자기관이 필요한 경우는 협의매수할 수 있으며 공공시설정비가 필요한 경우는 도시계획결정 등 필요한 조치를 취하고 유휴지를 수용할 수 있다.

그리고 기업의 비업무용토지, 토지거래허가 받아 취득한 토지 등은 우선적으로 유휴지 조치를 할 수 있다.

일정면적 이상의 토지를 취득한 후 2년 이내 이용하지 않을 경우는 유희지 조치를 하여 2월 이내 처분 또는 이용·개발계획서를 제출하도록 하는 의무를 부과하고 계획서를 제출하지 아니하거나 제출한 계획을 이행하지 않을 경우는 500만원 이하의 과태료를 부과하게 된다.

라. 토지관련세제

- 취득단계 : 취득세 중과세제도 (지방세법)
법인의 비업무용 토지, 별장, 골프장 등을 취득시는 취득세 일반세율(2%)의 7.5배 중과하게 되고 토지를 취득한 후 5년 이내 별장, 골프장, 비업무용토지가 된 경우는 중과세율을 적용하여 취득세를 추징한다.
- 보유단계
 - 종합토지세제(지방세법)
부동산 투기억제를 위하여 종전의 재산세 과세대상에서 토지를 분리하여 정율과세 하거나 누진과세를 하며 토지의 용도에 따라 다른 세율을 적용한다.
공장용지(0.3%), 농지(0.1%) 등은 저율로, 골프장, 별장(5%) 등은 고율로 분리과세 하며 영업용 건축물부속토지의 가액은 소유자 개인별로 별도합산하여 0.3%(과표1억원 이하) - 2%(과표500억원 초과)의 세율로 누진과세한다.
분리과세 및 별도합산과세 대상토지를 제

외한 토지의 가액은 개인별로 종합합산하고 0.2%(과표2천만원 이하) - 5%(과표50억원 초과)의 세율을 적용하여 누진과세한다. 분리과세 및 별도합산과세 대상토지를 제외한 토지의 가액은 개인별로 종합합산하고 0.2%(과표2천만원 이하) - 5%(과표50억원 초과)의 세율을 적용하여 누진과세한다. 과표는 토지등급에 따른 과세시가표준액(공시지가의 25%수준)을 적용한다.

- 법인세 손금불산입(법인세법)
차입금이자중 비업무용토지로 인하여 지급된 금액은 손금에 불산입한다.
- 처분단계 - 양도소득세(소득세법), 법인세 특별부가세(법인세법)
토지의 양도로 인하여 얻게 되는 양도차익에 대하여 개인의 경우 30 - 75%의 양도소득세를 과세하며, 법인의 경우 25 - 40%의 법인세 특별부가세를 과세한다.
양도차익(과표)은 취득시와 처분시의 공시지가 차액에 의하되, 투기적 거래의 경우는 실거래가의 차액으로 한다.

마. 거래정보관리

건설부에서 금년 1월부터 보름단위로 전국의 모든 토지거래(허가, 신고, 사후신고, 검인)내용을 한국토지개발공사 전산망에 입력하여 토지정책의 기초자료로 활용하는 한편, 금년 3월까지 3회이상 토지거래자 1,109명의 명단을 국세청에 통보하였고 4월이후는 모든 토지거래내역(상반기거래 47만건)을 국세청에 통보하여 투기자를 가려내도록 하고 있다.

국세청에서는 양도소득세 과세 등을 위하여 등기부 등 토지양도 관련자료를 수집하여 전산입력관리하고 있다.

바. 투기단속체계¹⁴⁾

현재 중앙과 지방에 설치되어 있는 부동산동향감시반의 점검과 투기예고지표¹⁵⁾의 활용으로 투기조짐을 신속히 포착하고 투기조짐이 있는 지역에 대해서는 기 편성되어 있는 투기단속반을 투입하여 수시·정기·특별단속을 지속적으로 실시하고 있다. 특별히 필요한 경우는 관계부처 합동단속반을 편성·운영한다.

- 동향 감시반 : 건설부, 지방국토관리청 및 국도유지사무소 공무원 25개반 313명과 한국토지개발공사 등 6개유관기관 직원 등으로 구성
- 투기예고지표 : 지가지표, 거래지표, 감응지표로 구성된 투기판단기준
- 단 속 반 : 중앙대책반(건설부) 5개조 61명 및 지방합동단속반 3 98개반 1,909명으로 구성

국세청에서도 투기단속반(404개반 998명)을 편성하여 상시운용하며 투기우려지역을 지정, 투기혐의자에 대한 세무조사를 지속적으로 실시하고 있다.

금년 상반기중 거래자 본인, 가족 및 상대방 등 총646명을 조사하여 707억원의 세금을 추징하고 미등기전매자 등 26명은 사직당국에

고발하거나 관계기관에 통보한 바 있다.

현재 중앙과 지방에 설치되어 있는 부동산동향감시반의 점검과 투기예고지표의 활용으로 투기조짐을 신속히 포착하고 투기조짐이 있는 지역에 대해서는 기 편성되어 있는 투기단속반을 투입하여 수시·정기·특별단속을 지속적으로 실시하고 있다.

사. 기타제도

- 공시지가 및 개별지가제도
건설부장관이 매년 1.1 현재 30만 필지('95년에는 45만필지)의 표준지가격을 조사·공시하고 시·군·구에서는 공시지가를 기준으로 2,500만 개별필지의 가격을 매년 결정한다.
공시지가 및 개별지가는 공공용지취득시 보상가격의 산정기준이 되며 취득세, 종합토지세 등의 과표 조정기준으로 활용되고 개발부담금, 토지초과이득세, 택지초과소유부담금, 양도소득세, 상속·증여세 등의 과세기준으로 활용된다.
- 부동산중개제도
중개업은 영업허가를 받은 중개인과 공인중개사, 소수의 중개법인이 이를 영위하며 불법적 거래를 중개할 경우는 단속대상이 된다.

14) 별표1 참조

15) 별표2 참조

• 외국인 토지취득 · 관리제도

외국인이 토지를 취득하고자 할 경우는 미리 시, 도지사의 허가를 받거나 신고토록 하여 건전한 투자목적외의 토지취득을 억제하고 있다.

제조업 등 외국인의 투자촉진이 필요한 업종에 한하여 토지취득을 허용하고 토지취득후 당초 취득목적대로 이용 · 개발하지 않는 경우는 일정한 기간내 토지를 이용 · 개발하도록 권고하거나 처분하도록 의무를 부여하며, 이를 처분하지 않으면 건설부장관이 직권으로 성업공사에 매각의뢰하여 불필요한 토지취득을 억제한다.

3. 토지투기에방대책 강화방안

가. 기본방향

앞에서 본 바와 같이 현재 시행되고 있는 투기억제시책은 거의 완벽하다고 할 수 있으나 부정확한 토지거래, 소유 등에 관한 정보에 의하여 필요시마다 산발적으로 이루어짐에 따라 그 효과가 크지 않았다.

따라서 앞으로는 <표3>에서 보는 바와 같이 토지전산망 확충을 통하여 과학적, 체계적으로 지가 · 거래동향을 파악하고 상시 지속적으로 투기적 거래를 추적조사하여 부동산투기를 원천봉쇄할 것이다. 특히 금융실명제와 연계하여 토지거래를 전산관리 함으로서 부동산시장의 효율적관리를 도모하고자 한다.

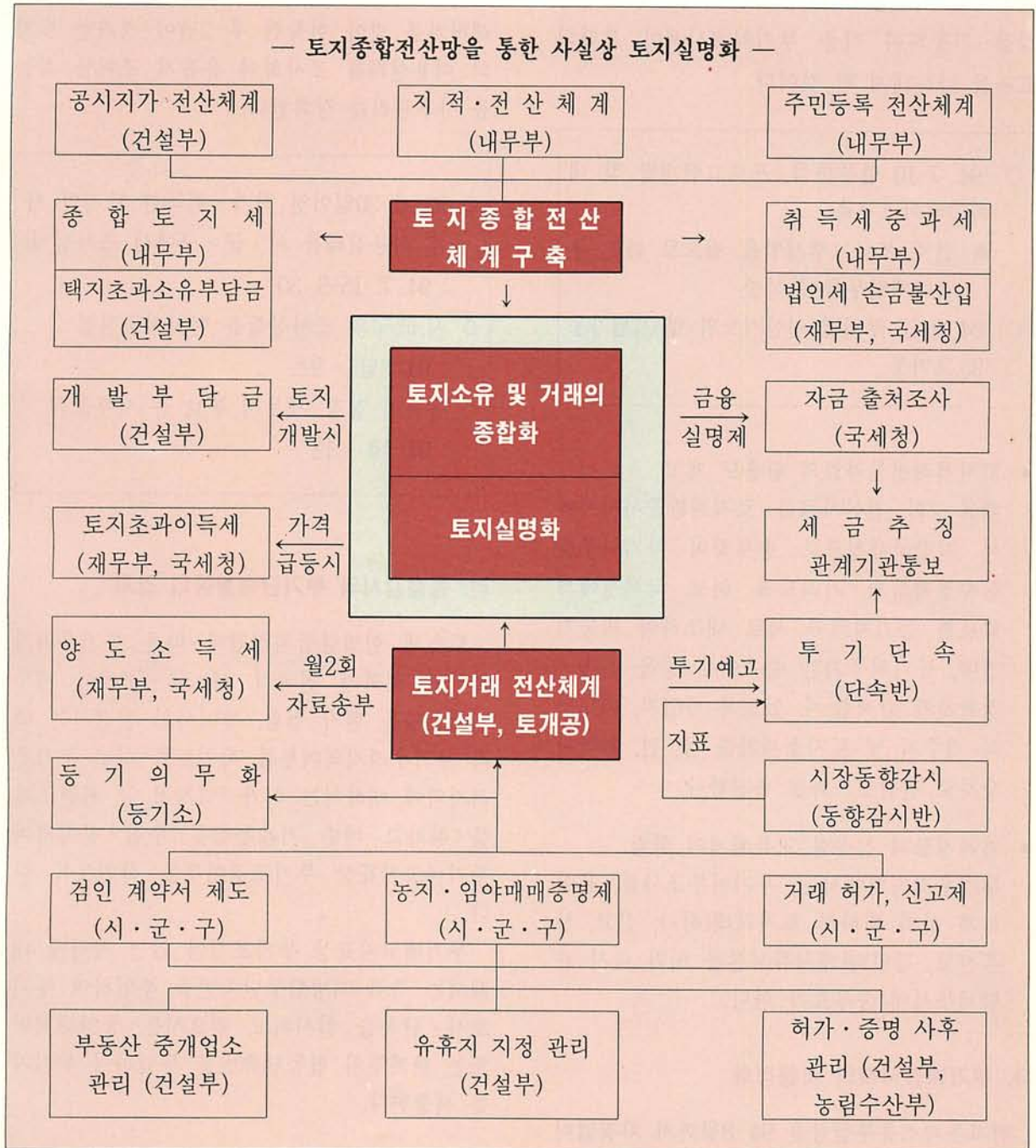
나. 토지전산체계 및 거래정보교류체제의 강화

- 토지종합전산체계의 차질없는 구축 · 운용
주민등록, 지적, 공시지가를 연결하기 위하여 소요예산 6억6,400만원(건설부 1억2,700만원, 내무부 5억3,700만원)을 확보하여 내무부, 건설부가 다같이 한국전산원과 프로그램개발, 데이터베이스구축을 위한 용역계약을 체결하였다.

※ 데이터베이스 수록항목 : 세대주 및 세대원의 성명, 주소, 주민등록번호, 소유토지의 지목, 면적, 공시지가 등

현재 시행되고 있는 투기억제시책은 거의 완벽하다고 할 수 있으나 부정확한 토지거래, 소유 등에 관한 정보에 의하여 필요시마다 산발적으로 이루어짐에 따라 그 효과가 크지 않았다.
따라서 앞으로는 토지전산망 확충을 통하여 과학적, 체계적으로 지가 · 거래동향을 파악하고 상시 지속적으로 투기적 거래를 추적조사하여 부동산투기를 원천봉쇄할 것이다.

<표3> 토지투기억제시책의 흐름도



앞으로 토지종합전산망구축을 위한 향후 조치사항을 차질없이 추진하여 내년초에는 전산망을 가동하여 각종 투기억제책이 본래의 효과를 나타내게 할 것이다.

- '94. 7-10 업무분석, 프로그램개발 및 데이터베이스구축
 - ※ 현재 프로그램개발을 필요로 하는 투기대책업무를 분석중
- '94. 9-12 부처별 전산기도입 및 시험가동
- '95.초가동

- 토지거래전산자료의 활용도 제고

매월 2회 전산자료를 토지개발공사지사에서 지방국세청으로 송부하여 투기여부를 신속정확하게 가리도록 하고 국세청에서 확보한 등기자료와 서로 대조하여 미등기전매, 등기의무기간 준수여부 등을 신속·정확하게 검색할 수 있도록 매입자, 매도자의 거주지 및 토지소재지를 읍, 면, 동까지 숫자로 전산코드화를 추진한다.
- 거래정보의 신속한 교류체제의 확립

투기우려지역에서는 투기여부조사를 용이하게 하기 위하여 토지거래(허가, 신고, 사후신고, 검인)관계서류사본을 허가 즉시 관할세무서에 송부토록 한다.

다. 투기예방시책의 시행강화

택지초과소유부담금을 94. 8월까지 차질없이

부과하고 개발부담금을 수시로 부과하는 등 토지공개념제도를 차질없이 시행하고, 토지거래허가를 받아 취득한 후 2년이 경과한 토지의 이용실태를 조사하여 유휴지 조치를 하는 등 사후관리를 강화한다.

- 92. 6. 30일이전 허가·취득한 토지의 사후 이용실태를 시·군·구에서 조사 실시 : 94. 7. 15-9. 30
- 시·군·구의 조사상황을 현지도점검 : 94. 8말 - 9초
- 유휴지 결정, 세무서 통보 등 사후조치 : 94. 10 - 12

라. 동향감시와 투기단속활동의 강화

토초세 헌법불합치결정에 따른 투기우려가 불식될 때까지 전국의 시·군·구에서 매주 거래동향을 현지 점검, 특이사항 발견시는 즉각 투기우려지역여부를 확인토록 하고 투기우려지역에 대하여는 허가구역지정 등 관련조치를 취하고 매주 거래동향을 수집·분석하여 투기에고지표상 투기조짐여부를 확인토록 한다.

투기에고지표상 투기조짐이 있는 지역에 대해서는 즉각 지방합동단속반을 투입하여 투기조사·단속을 실시하고 필요시는 중앙대책반 또는 관계부처 합동단속반을 투입하여 투기자를 색출한다.

마. 관계부처간 협조체제 강화

각 부처에서 토지이용규제완화조치발표시에 건설부, 국세청과 사전에 협의하여 필히 투기방지대책을 함께 강구토록 하고, 관계부처 대책회의를 수시 개최하여 시장동향의 변화에 따른 투기억제대책을 점검하고 향후 대책방향을 모색한다.

바. 제도보완대책 강구

- 농지거래에 따른 사후관리수단 확보
농지를 당초 취득목적대로 이용하지 않을 경우는 일정기간(예1년)내 처분토록하고 이 기간내 처분하지 않을 경우 농어촌진흥공사에서 매입토록 한다.
- 토지관련세제 강화
종합토지세 과표의 평준화 및 현실화를 신경제 5개년계획대로 추진하여 '96년 이후는 공시지가로 전환한다.

※ 신경제5개년상의 과표현실화 계획

'93	공시지가의 10%미만일소
'94	20%미만일소
'95	30%미만일소
'96	공시지가(세율조정)

사. 공시지가의 적정성 제고

각종 세금 및 부담금의 부과기준이 되는 공시지가 및 개별지가의 적정성을 제고하기 위하여 필요한 모든 조치를 강구한다.

공시지가 표준지 30만 필지를 '95부터 적정수로 확대하고 추후 추가필요하다고 판단되면 관계부처와 협의하여 확대해 나간다.

개별지가의 정확한 산정이 가능하도록 '94년부터 97개 시·군·구(916개 읍·면·동)에서 운영(부산, 충북 전지역 실시)되고 있는 자동산정프로그램을 95년말까지 준비완료하여 '96년 지가조사시부터 전국 모든 271개 시·군·구(3,692개 읍·면·동)로 운영을 확대할 계획이다.

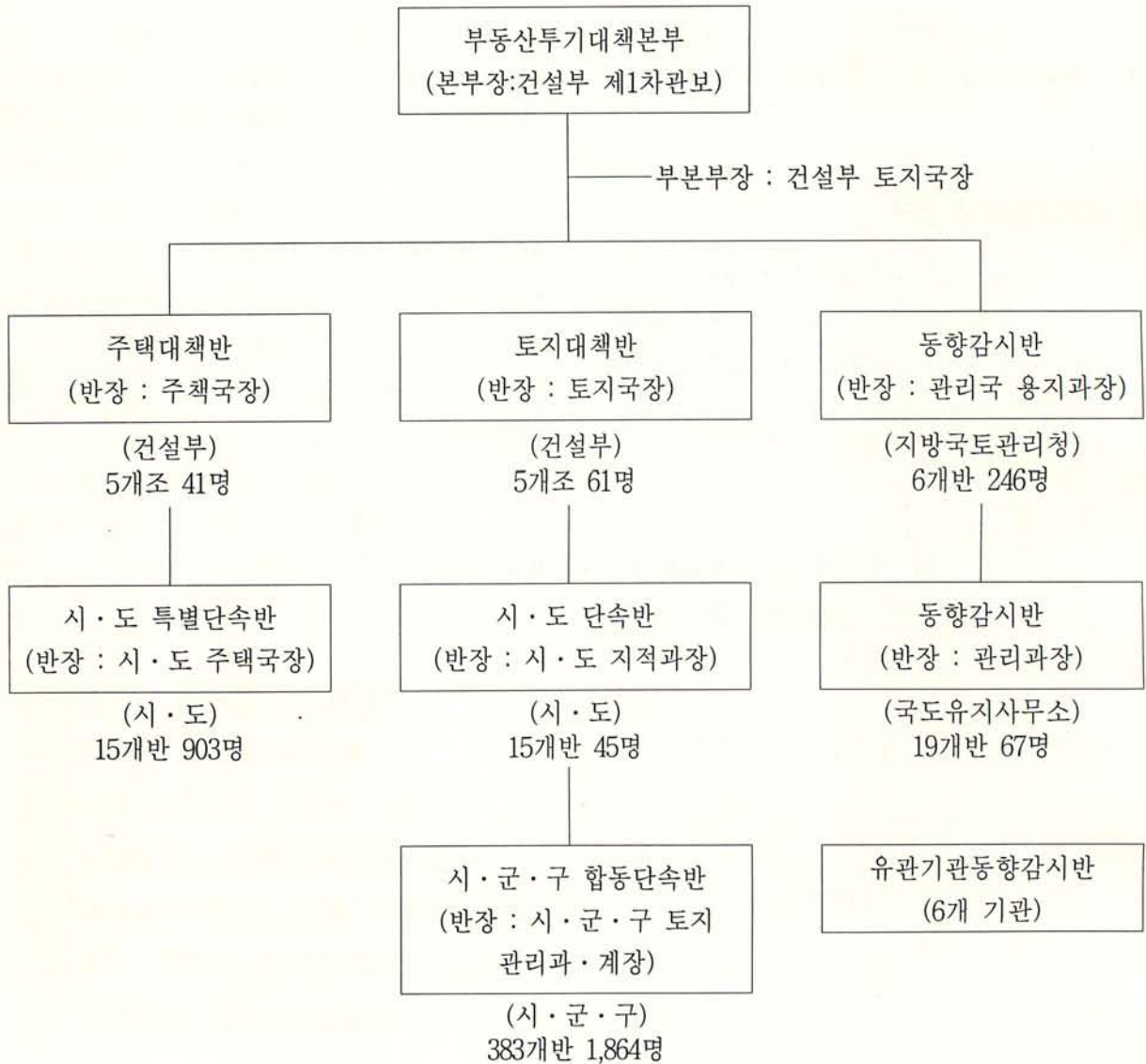
읍·면·동 지가조사 및 전산전담요원 확보하고 요원에 대한 교육을 년5회(250명)에서 년10회(500명)로 확대 실시한다.

**개별지가의 정확한 산정이
가능하도록 '94년부터 97개
시·군·구에서 운영되고 있는
자동산정프로그램을 95년말까지
준비완료하여 '96년 지가조사시부터
전국 모든 271개 시·군·구로
운영을 확대할 계획이다.**

(별표 1)

부동산투기단속체계

- 편성체계



(별표 2)

토지투기에고지표

구 분	내 용
지가지표	건설부장관이 분기별로 조사 발표하는 지가변동율을 기준으로 진단하여 다음의 1에 해당하는 경우 • 전국평균지가변동율이 하락추세에 있을 경우는 당해 시·군·구의 지가상승율이 분기별로 1%이상 일 때 • 전국평균지가변동율이 상승추세에 있을 경우는 당해 시·군·구의 지가상승율이 분기별로 전국평균지가변동율의 1.5배 이상일 때
거래지표	검인계약서를 기준으로 매월 집계하는 시·군·구의 거래량이 전년 동월 대비 다음의 1에 해당하는 경우 (도시계획사업 등 공공사업으로 인한 토지매입, 국가·지자체·정부투자기관 등의 토지매입, 새로 조성된 택지·공장용지 또는 주택·상가 등의 분양으로 인한 증가분은 제외) • 전체 거래건수 : 10% 이상 증가, • 외지인의 토지매입 건수 : 5% 이상 증가
감응지표	다음사항에 해당하는 지수를 매주 합산한 수치가 20이상인 경우. • 토지관련증명의 발급량 증가 • 국토이용계획확인원 또는 도시계획확인원 : 전주대비 10%이상 (5), 전주대비 20%이상 (10) • 토지대장 : 전주대비 20%이상 (5), • 임야대장 : 전주대비 10%이상 (5) • 무허가 또는 이동중개업소 발생 (10) • 개발사업의 발표 또는 시행 (보상착수, 착공 등 개발사업 단계별로 고려) • 택지, 공업단지, 관광단지, 온천 등의 개발사업 (15) • 고속도로(인터체인지), 고속전철(전철역)의 건설 (15) • 유통센터, 공용터미널 등 공공편익시설(10), • 일반도로의 신설 및 확장(5) • 용도지역의 변경 (계획의 발표, 공람, 결정 등 각 단계별로 고려) • 도시계획구역에의 편입(15), • 녹지지역의 주거, 공업지역 등으로의 변경(15) • 군사시설보호구역, 시가지조정구역 등 개발제한의 해제(15) ※ 개발계획의 발표·시행과 용도지역의 변경은 지가에 미치는 영향이 계속되는 동안 매주 투기조짐 진단시 해당지수 합산

※운영방법 : 지가지표는 분기별, 거래지표는 월별, 감응지표는 매주 진단하여 어느 한 경우에 해당되어도 일단 투기조짐이 있는 것으로 판단

토지실명제 정착을 위한 정부의 과제



김 영 표
연구위원
국토개발연구원

1. 제도적으로는 이미 도입된 토지실명제

지난 8월 12일로 금융실명제 실시 1주년이 지났다. 금융실명제가 시행되고 안정기에 접어들면서, 지난 연말부터 정부와 언론 그리고 일부 전문가들 사이에 토지실명제라는 용어가 심심치 않게 오르내리고 있다. 혹자는 토지시장을 지속적으로 안정시키자면 토지실명제를 빨리 도입해야 한다고 주장하는가 하면, 혹자는 토지실명제는 제도적으로 이미 도입되어 있기 때문에 전혀 새로운 제도가 아니며 기존의 토지실명제를 잘 다듬고 보완하여 제대로 정착시키는 일만 남아 있다고 말한다. 특히 전자를 주장하는 이들은 名義信託에 의한 借名土地를 근절하도록 『부동산등기특별조치법』에서 명의신탁을 전면적으로 금지해야 한다고 말한다.

그러나 동법 제7조 제1항에는 이미 탈세, 투기, 탈법적인 목적으로 타인의 명의를 빌려 토지소유권 이전등기를 신청해서는 안된다는 명의신탁 금지조항이 명확히 규정되어 있다. 따라서 이 조항은 이미 불법적인 명의신탁을 포괄적으로 금지하고 있다고 볼 수 있다.

따라서 토지정책과 관련하여 이따금 대두되는 토지실명제는, 용어자체가 법률에 명시되어 있지 않을 뿐 사실 따지고 보면, 금융실명제와 비교해 볼 때, 제도적으로 별 손색없이 구색을 갖춘 상태이다. 다만 현재 문제가 되고 있는 차명토지는 양당사자간에 은밀히 이루어지 사안

이기 때문에, 토지제도만으로는 근절시키기 어려운 문제이다. 왜냐하면 금융실명제의 경우에도 가명통장거래는 발 붙일 수 없게 하였지만, 차명통장거래는 여전히 그 규모조차 파악할 수 없듯이, 설사 법에서 토지의 명의신탁을 전면적으로 금지시킨다 하더라도 토지의 차명거래를 뿌리 뽑을 수는 없을 것으로 보기 때문이다.

이 글에서는 토지실명제와 관련있는 현행제도를 간략히 살펴본 후, 정부가 토지실명제를 정착시키기 위해 반드시 해결해야 할 몇가지 선행조건들과 부수적인 토지정책과제를 짚어 보고자 한다.

**토지정책과 관련하여 이따금
대두되는 토지실명제는, 용어자체가
법률에 명시되어 있지 않을 뿐
사실 따지고 보면, 금융실명제와
비교해 볼 때, 제도적으로 별
손색없이 구색을 갖춘 상태이다.**

2. 현행제도속의 토지실명제

부동산투기의 방지책으로 마련된 『부동산등기특별조치법(1990.8.1)』의 주요 골격은 부동산의 등기의무제, 부동산거래시 검인계약서 사용, 탈법적인 명의신탁금지 등으로 요약된다.

따라서 토지는 반드시 토지취득 당사자의 이름으로 거래하고 아울러 실소유자와 등기상의 명의를 일치시키는 것을 토지실명제라고 정의한다면, 『부동산등기특별조치법』은 바로 이러한 토지실명제를 뒷받침하고 있는 것이다. 이 법에 규정되어 있는 토지소유권 실명화를 위한 조치사항을 좀더 구체적으로 살펴보면, 제2조 제1항에 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하도록 의무규정을 두고 있다. 이러한 등기의무규정을 어기면 등록세액의 5배이하에 상당하는 과태료를 물어야 한다. 그리고 제2조 제2항과 제3항에서는 탈세, 투기, 탈법적인 목적으로 중간등기를 생략한 경우에는 3년이하의 징역이나 1억원이하의 벌금에 처하도록 규정되어 있다.

또한 동법 제3조 제1항에는, 부동산의 소유권이전등기를 신청하는 부동산 취득자는 부동산소재지 관할 시장·군수 또는 그 권한을 위임받은 자로부터 검인을 받은 계약서를 관할 등기소에 제출하도록 하는 부동산거래 검인계약서제도가 명시되어 있다. 그리고 검인권자와 등기공무원은 검인계약서 등 검인자료 또는 등기신청서 부분 등 등기자료를 10일 이내에 부동산소재지 관할세무서에 송부해야 하며, 그렇게 함으로써 검인계약서제도와 부동산조세를 효과적으로 연계시키려는 제도적 장치가 마련되어 있다.

탈법적인 명의신탁에 관한 금지조항은 이 법 제7조 제1항에 명시되어 있다. 이 조항은 부동산 소유권이전등기와 관련하여, 등기신청자가 조세부과를 면하려 하거나(탈세목적), 다른 시

점간의 가격변동에 따른 이득을 얻으려 하거나 (투기목적), 소유권 등 권리변동을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적(탈법목적)으로 타인

**토지는 반드시 토지취득 당사자의
이름으로 거래하고 아울러
실소유자와 등기상의 명의를
일치시키는 것을 토지실명제라고
정의한다면,**

**『부동산등기특별조치법』은 바로
이러한 토지실명제를 뒷받침하고
있는 것이다.**

**『부동산등기특별조치법』은
부동산의 소유권이전에 대하여
종래에 오랫동안 민사관행이나
판례로 인정되어 왔던 부동산
명의신탁과 중간생략등기를 사실상
부인**

의 명의를 빌려 소유권이전등기를 신청해서는 안된다는, 상당히 포괄적인(비록 전면적이지는 않지만) 명의신탁 금지를 규정하고 있다. 그러나 이러한 세가지 목적이외의 사유가 있을 때에는 다른 사람의 명의를 빌려 소유권이전등기를 할 수 있도록 제한적이나마 명의신탁을 일부 허용하고 있다. 탈법적인 명의신탁을 금지하기 위한 방편으로서, 탈법적 명의신탁금지규정을 위반한 사람에게는, 중간등기를 생략한 경우와 마찬가지로, 3년이하의 징역이나 1억원

이하의 벌금에 처하도록 규정되어 있다.

이처럼 『부동산등기특별조치법』은 부동산의 소유권이전에 대하여 종래에 오랫동안 민사관행이나 판례로 인정되어 왔던 부동산 명의신탁과 중간생략등기를 사실상 부인함으로써, 정부의 토지실명화 시책을 뒷받침하고 있다.

3. 토지실명제 정착의 걸림돌

가. 부실한 토지공부

토지실명제가 제대로 정착되기 위해서는 무엇보다도 공공기관의 각종 토지공부가 정확하게 기재되고 올바르게 관리되어야 한다. 그런데 토지공부의 관리상황을 조금만 자세히 살펴보면, 그 관리상태가 매우 부실하다는 사실을 금방 알 수 있다.

지난해 필자는 이러한 토지공부의 관리상태와 토지공부간의 불일치사항을 알아보고자, 전국적으로 1,620필지를 무작위로 추출하여, 해당 필지의 토지등기부, 토지대장과 임야대장, 개별토지특성조사표, 종합토지세과세대장 등 토지관련 주요 공부를 조사분석한적이 있다.

조사에서 밝혀진 주요결과를 몇가지 소개하면, <표 1>에서 보는 바와 같이, 전국토지 중 약 12%가 아직도 미등기상태로 남아 있으며, 특히 임야는 27%가 미등기상태이다.

논과 대지는 등기율이 높아서 6%-7%만이 미등기로 남아있다. 지역적으로는 농촌지역의 미등기율이 도시지역보다 훨씬 높은 편이다.

<표1> 토지의 미등기 비율

단위 : %

지 역	전지목	대	전	답	임 야	기 타
서울시	8.1	7.1	0.0	7.3	10.0	4.3
5개직할시	6.5	4.9	13.5	2.2	23.3	1.2
중소도시	6.7	2.6	12.8	8.8	9.2	7.7
군 지역	13.2	9.4	16.0	5.7	28.8	3.6
전 국	12.0	6.9	15.6	5.9	27.3	4.1

주 : 전국적으로 1620필지의 토지를 무작위로 추출하여, 해당 필지의 토지등기부와 토지대장을 비교분석한 결과임

토지소유자를 확인하는데 있어서 소유자의 이름 못지않게 중요한 것이 소유자의 주민등록번호이다. 그런데 토지공부에는 이러한 주민등록번호를 기재하지 않고 누락된 필지가 상당

하다. <표 2>에서 보듯이, 토지등기부는 등록필지의 65%가 주민등록번호 미기재 필지이고, 토지대장은 14%의 필지에 주민등록번호가 누락되어 있다.

<표2> 주민등록번호 기재누락필지 비율

단위 : %

지 역	토지등기부	토지대장	종토세대장
서울시	45.0	3.3	2.6
5개직할시	50.6	5.1	3.0
중소도시	53.1	4.3	2.3
군 지역	68.6	16.6	4.4
전 국	65.0	14.1	4.0

주 : 전국적으로 1620필지의 토지를 무작위로 추출하여, 해당 필지의 주요 토지공부를 조사분석한 결과임

이처럼 부실하기 짝이 없는 토지공부야 말로 토지실명제 정착에 가장 큰 걸림돌이 아닐 수 없다. 따라서 토지공부의 정비문제는 토지실명제 정착에 필요한 하나의 선행과제임에 틀림없다.

전국토지 중 약 12%가 아직도 미등기상태로 남아 있으며, 토지등기부는 등록필지의 65%가 주민등록번호 미기재 필지이고, 토지대장은 14%의 필지에 주민등록번호가 누락되어 있다. 토지공부의 정비문제는 토지실명제 정착에 필요한 하나의 선행과제임에 틀림없다.

나. 토지의 탈법적인 차명거래

토지는 근본적으로 가명거래가 불가능하다. 따라서 토지실명제 정착의 과제는 차명거래토지의 방지에 달려 있다. 토지시장에서 흔히 이루어지는 토지차명거래방법으로는 명의신탁, 중간생략등기, 미등록상속 등의 방법이 있다.

특히 불법 또는 탈법적으로 자행되는 명의신탁은 그 수법이 매우 다양하다. 예컨대, 부채지주가 소유권을 취득할 수 없는 농지나 임야를 현지인의 이름으로 매입하는 방법과, 거래허가지역이나 신고지역내 토지를 외지인과 현지인이 결탁하여 이미 오래전부터 채권채무관계가 있는 것처럼 위장하여 저당권을 설정한 후 민사소송으로 소유권을 확보하는 방법

등은 토지거래에 관한 규제법규를 벗어나기 위한 탈법행위의 표본이라 할 수 있다.

또한 종합토지세 등 누진세의 절세를 위해, 다른 사람의 이름으로 매입하여 토지소유를 분산하는 방법과, 배우자나 자녀에게 직접 토지재산을 물려 줄 경우 증여세 또는 상속세를 물게 되므로, 일단 제3자의 명의로 부동산을 이전해 놓고, 나중에 매매형식으로 다시 배우자나 자녀가 사 들이는 방법은 절세 또는 탈세의 목적으로 토지를 명의신탁하는 경우이다.

그외에 재산은닉수단으로 명의를 신탁하는 경우도 허다하다. 예를 들면, 자신의 재산공개를 꺼리는 사람들이 재산을 숨기기 위한 수단으로 명의신탁을 이용하거나, 기업인들이 기업도산시 강제집행을 면탈하기 위한 수단으로 자신의 명의와는 다른 이름으로 토지를 보유하는 경우가 있고, 때로는 기업에서 각종 개발사업을 추진하기 위해 토지를 매입할 때 개발계획의 비밀을 보장하고자 관례적으로 임원진 명의로 토지를 매입하는 사례가 그것이다.

이처럼 불법적인 명의신탁의 목적 만큼이나 다양하게, 명의신탁자들이 자신의 소유권 확보를 위해 설정해 두는 안전장치의 유형 또한 다양하다. 흔히 쓰이는 방법으로는 가등기, 근저당권 설정, 당사자간 합의각서, 공증 등의 방법이 있고, 그 외에도 『명의신탁 해지로 인한 소유권 이전등기 청구소송』 또는 『제소전 화해』 등의 방법으로 증여세나 양도소득세를 내지 않고 소유권을 확보하기도 한다.

한편 이러한 명의신탁과는 달리, 토지매입자가 양도소득세의 탈세를 위해, 토지매입 후 등기를 하지 않은 채 다른 사람에게 되파는 중간

등기생략방법도 토지가격이 급등할 때 흔히 등장하는 불법적인 차명거래방법의 일종이다. 이러한 수법은 토지상속과정에서도 이용되고 있는데, 이를테면 토지상속시 조부모가 부모에게 상속하지 않고 손자녀에게 직접 상속하여 중간 부모에 대한 상속등기절차를 사실상 생략함으로써, 상속세의 일부를 회피하기도 한다.

차명토지 중 가장 많은 비중을 차지하는 것은 미등록 상속토지인 것으로 추정되고 있다. 실질적으로는 토지를 상속받아 재산권을 행사하고 있으나, 상속세 부과를 피하기 위하여 상속절차를 밟지 않아, 계속 상속인의 토지로 등기되어 있는 경우이다. 앞에서 언급한 토지대장과 종합토지세과세대장간에 소유자가 다른 필지(전체 사유지의 27%)의 대부분은 바로 이러한 미등록 상속토지로 판단된다.

이처럼 여러가지 탈법적인 형태로 자행되고 있는 토지의 차명거래를 여하히 차단하고 방지하느냐에 토지실명제의 정착이 달려 있다고 해도 과언이 아닐 것이다. 금융실명제와 마찬가지로 토지실명제에 있어서도, 차명거래는 해당 법률과 제도만으로는 근절할 수 없으므로, 자금출처조사 등 주변의 여러가지 보조수단을 동원하여 연계운용함으로써 토지의 차명거래를 적발하고 줄여나갈 수 있다고 본다.

다. 토지등기부의 전산화 미비

현재 국가기관이 관리하고 있는 토지정보 중, 정부의 토지실명화 정책 추진과 관계있는 주요 법정서식으로는 법원의 토지등기부를 비롯해서, 내무부의 토지대장, 임야대장 및 종합토지세과

세대장, 건설부의 개별공시지가 토지특성조사표, 국세청의 국세자료 등이 있다. 이 중 토지대장과 임야대장, 종토세과세대장, 토지특성조사표, 국세자료 등은 이미 전산시스템화 되어 있거나 또는 자료가 전산입력되어 활용되고 있다. 그런데 토지대장과 함께 토지등록공부의 하나인 법원의 토지등기부는 아직 전산화가 요원한 실정이다. 최근 대법원의 발표에 따르면, 등기업무의 전산화는 2003년을 목표로 추진되고 있는 실정이다. 토지실명제와 가장 관련이 깊은 서식이 토지등기부라는 사실을 감안하면, 이와 같은 토지등기부의 전산화 미비문제는 토지실명제 정착의 또 다른 걸림돌이 되고 있다.

4. 토지실명제 정착을 위한 과제

가. 토지공부의 정비

토지실명제가 순조롭게 정착되도록 하기 위해서는 무엇보다도 주요 토지공부의 정비가 선행되어야 한다고 본다. 그 과정에서 특히 미등록토지 등 소유권정비가 필요한 필지에 대해서는 일제신고기간의 설정이 필요하다. 예를 들어 토지공부에 소유자의 성명 또는 주민등록번호가 누락된 필지를 비롯해서, 사실상의 소유자와 공부상의 소유자가 일치하지 않는 필지에 대하여, 소유자로부터 토지소유권에 관한 일제신고를 접수한 후, 토지취득세와 토지등록세의 감면조치기간을 설정하여, 토지의 실소유자가 지적공부와 토지등기부에 쉽게 등록할 수 있도록 유도하는 방안도 생각해 볼 수

있을 것이다.

나. 미등록 상속토지의 소유권 정비

앞에서도 언급한 바와 같이, 미등록 상속토지가 전체 차명토지 가운데 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 추정된다. 이러한 미등록 상속토지의 소유권을 정비하기 위해서는 특별한 방안이 강구되어야 할 것으로 생각한다. 예를들면, 토지공부 정비를 위한 일제신고기간이 지난 후, 주민등록전산시스템에 수록되어 있는 전국민의 주민등록번호와 지적전산시스템에 수록되어 있는 토지소유자의 주민등록번호를 비교하여, 사망자의 미상속필지를 색출한 후 강제등록조치와 함께 상속세를 직권으로 부과하는 방법을 생각해 볼 수 있다. 그러한 조치후 매년 정기적으로 동일한 방법으로 미상속필지를 지속적으로 색출한다면, 차명토지 중 상당부분을 실명으로 전환시킬 수 있을 것이다.

다. 등기의무화 위반사례의 정기조사

토지실명화를 유도하기 위해서는, 민사법의 개정을 통해 부동산등기에 대하여 공신력을 인정하도록 함과 동시에, 일정기간마다 정기적으로 시장·군수 등으로 하여금 등기의무화 규정 위반사례를 적발하여, 위반자에게는 지연기간에 따라 과태료를 누진하는 방안을 고려해 볼만 하다.

라. 명의신탁 금지조항의 강화

명의신탁시 대부분 신탁자와 수탁자 쌍방간

에 암묵적인 합의만 있고, 등기부상에는 아무런 내용도 기재되지 않으므로, 등기부상 기재되는 소유권자가 실질소유권자인지 명의수탁자인지 구분하기 어려운 실정이다. 특히 등기소에 제출된 명의신탁사유서에 대해서는 뚜렷한 심사절차가 없기 때문에, 사유서를 제출하면 대부분 자동적으로 명의신탁을 인정해 줄 수 밖에 없으며, 이러한 절차상의 하자로 인해 명의신탁의 예외규정이 오히려 탈법적인 부동산거래를 합법화 해줄 수 있는 측면이 있다.

따라서 탈법적인 명의신탁행위를 효과적으로 적발하기 위해서는, 등기공무원에게 실질적인 심사권을 부여하여 권리관계의 사실을 심사할 수 있도록 하며, 등기부상에 소유권자로 등재된 사람을 실질적인 소유권자로 인정하는 법적 장치의 마련이 필요하다.

그리고 법에 규정되어 있는 탈법적 명의신탁 금지조항 위반사례에 대해서는 앞의 등기의무화 위반자 조사시 병행조사하고, 명의신탁 위반자에 대해서는 곧 바로 고발조치하도록 하는 등 탈법적 명의신탁 금지조항을 보다 강화할 필요가 있다.

**탈법적인 명의신탁행위를
효과적으로 적발하기 위해서는,
등기공무원에게 실질적인 심사권을
부여하여 권리관계의 사실을 심사할
수 있도록 하며, 등기부상에
소유권자로 등재된 사람을 실질적인
소유권자로 인정하는 법적 장치의
마련이 필요하다.**

마. 관인계약서제도의 도입

중간생략등기를 방지하고 부동산 거래정보의 투명성을 확보하기 위해서는 계약과정에서부터 거래관리가 이루어져야 가능할 것으로 본다. 그러기 위해서는 현행의 검인계약서제도를 관인계약서제도로 전환하는 것이 바람직할 것이다. 관인계약서제도 하에서는, 토지의 모든 거래행위는 시군청에서 공급하는 관인계약서에 의해서만 계약을 체결할 수 있도록 하고, 관인계약서를 사용하지 않은 토지거래계약은 그 효력을 부인하는 조치가 뒷받침되어야 제대로 성과를 발휘할 수 있을 것이다. 물론 관인계약서는 시장 또는 군수가 사전에 관인을 날인하고, 계약서마다 고유한 일련번호를 부여하여 통제할 수 있다.

바. 자금출처조사의 제도화

이제까지 제시한 방안에 더하여, 부동산 구입에 사용한 일정금액 이상의 자금에 대해서는 자금출처조사가 병행될 때, 비로소 제도적인 토지실명제를 완벽하게 뒷받침할 수 있고, 실질적인 제도정착 효과도 거둘 수 있을 것이다. 이러한 자금출처조사의 제도화 방안은 이제 금융실명제의 실시로 과거에 비해서 한결 쉽게 접근할 수 있는 방안이라 할 수 있다.

5. 토지실명제의 한계

이제까지 살펴본 바와 같이, 『부동산등기특별조치법』의 제정으로 토지실명제에 대한 제도적 장치는 우리사회에 마련되어 있는 셈이

다. 다만 남은 과제는 이미 골격을 갖추고 있는 현행 토지실명제를 빠른 시일내에 깊숙히 뿌리내려 정착할 수 있도록 제도적 장치를 보완해 가는 문제라 할 수 있다.

**토지실명제 보완장치들을
종합적으로 제도화하지 못하면 쌍방
당사자간의 합의에 따라 은밀히
이루어지는 토지차명거래를
색출하는데 한계가 있을 수 밖에
없다**

그런데 여기서 다시 한번 강조하고 싶은 사항은 금융실명제가 실시되어도 차명통장을 모두 실명으로 전환시킬 수 없는 것과 마찬가지로, 토지의 경우에도 『부동산등기특별조치법』에서 등기의무화와 함께 명의신탁을 전면적으로 금지한다고 하더라도, 앞서 제시한 토지실명제 보완장치들을 종합적으로 제도화하지 못하면 쌍방 당사자간의 합의에 따라 은밀히 이루어지는 토지차명거래를 색출하는데 한계가 있을 수 밖에 없다는 사실이다.

그러므로 토지실명제를 정착시키고 내실을 다지자면, 앞에서 제시한 몇가지 선행과제들을 하나씩 착실히 제도화하면서, 아울러 금융실명제와도 상호 보완적인 연계장치를 마련해 나갈 때 비로소 토지실명제의 실질적인 효과를 거둘 수 있고, 이 제도가 우리사회에 순조로이 뿌리내릴 수 있을 것이다.

부동산 컨설팅의 경제적 효과



오 광 철
경영학박사
홍석토지경제연구소

최근에 감정평가업계에서는 업무영역의 확대를 위하여 부동산컨설팅업무에 많은 관심을 가지고 있다. 그리고 많은 감정평가법인들이 이미 컨설팅업무를 영위하기 위하여 독립된 컨설팅회사나 컨설팅부서를 설치하고 있다. 현재 감정평가업계에서 일어나고 있는 조용한 변화들은 우리나라 감정평가가 더욱 더 성숙해지고 있다는 것을 보여 주고 있다.

그러나 우리는 이 제도를 일반적으로 받아들이기전에 부동산 컨설팅이 사회적으로 필요한 것인가를 검토할 필요가 있다. 만약 이 제도가 국가경제전반에 걸쳐 유익하다면 아무런 꺼리낌없이 이 제도를 받아 들여야 할 것이며, 그렇지 않은 경우 우리는 정중히 이를 거절해야 할 것이다.

본 글에서는 먼저 부동산컨설팅의 본질에 대하여 살펴본 후, 이의 경제적 가치 즉 경제적 효과를 이론적으로 고찰하고자 한다.

부동산컨설팅이란 부동산에 관련된 제반문제에 대하여 전문적 조언과 지도 및 자문을 제공하는 것을 뜻한다. 부동산컨설팅트는 병을 치료하는 의사와 같이 의뢰인이 갖고 있는 문제점을 솔직하게 개인적 차원에서 조언을 하기 때문에 부동산 컨설팅은 수수료를 받고 부동산 거래를 중개하는 중개업과는 다르다.

그리고 의뢰인이 부동산컨설팅트를 찾는 이유는 부동산의 시장가치를 알기 위해서라기 보다는 부동산문제를 해결하기 위하여 전문가

의 조언이 필요하기 때문이다. 여기서 조언이란 즉흥적이고 직관적이며 근거없는 의견이 아니라 사실과 과학적인 분석결과에 근거한 것을 의미한다.

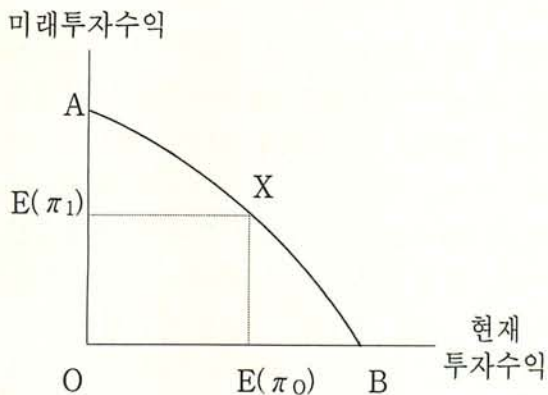
그러면 이러한 부동산 컨설팅의 경제적 효과는 무엇인가? 이를 위하여 개발컨설팅의 예를 들어 자세히 설명하여 보자.

우선 어떤 도시에 효용극대화를 추구하는 개발업자가 거주한다고 가정하자. 그리고 현재 및 미래의 소비를 $E(C_0)$ 와 $E(C_1)$ 이라고 할 때 이 사람의 효용함수는 아래의 식과 같이 정의하자.

$$U = U [E(C_0), (C_1)] \quad (\text{식 1})$$

이 경우에 개발업자의 효용을 극대화하기 위한 투자결정은 어떻게 이루어져야 하는가?

<그림 1> 투자곡선



<그림 1>은 개발업자가 현재와 미래에 걸쳐 획득할 수 있는 순투자이익을 나타내고 있다. 여기서 B는 모든 투자자원을 현재의 개발에 투입할 경우 얻을 수 있는 최대의 현재 소

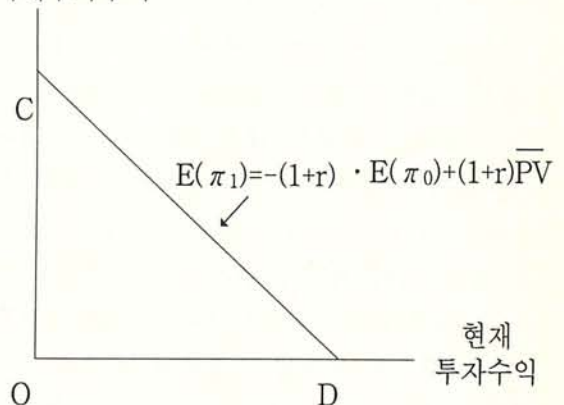
비가능액을 의미하며, $E(\pi_0)$ 와 $E(\pi_1)$ 는 현재와 미래에 기대되는 투자수익을 뜻한다.

점 X에서는 개발업자가 현재의 투자를 $E(\pi_0)$ B만큼 줄여 미래의 투자수익을 $OE(\pi_1)$ 만큼 증가시킬 수 있음을 알 수 있다.

이제 자본시장이 존재하여 자금의 자유로운 貸借가 단일이자율하에서 이루어질 수 있다고 가정한다면 현재소득과 미래소득은 현재가치가 일정하게 유지되면서 교환이 가능하게 될 것이다. <그림 2>에서 CD직선은 이러한 교환이 가능한 점들의 집합을 나타낸다.

<그림 2> 등현재가곡선

미래투자수익

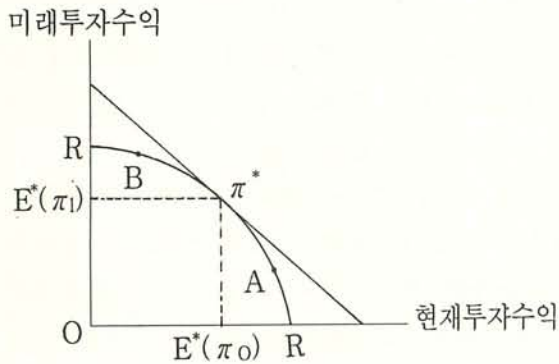


여기서 우리는 이 직선을 등현재가곡선이라고 부르자. 그리고 그림에 표시된 등현재가곡선은 아래의 식과 같이 나타낼 수 있다.

$$E(\pi_1) = -(1+r) \cdot E(\pi_0) + (1+r)\bar{P}V \quad <\text{식 2}>$$

그러면 개발업자의 최적투자는 어떠한 조건에서 이루어지게 될 것인가?

<그림 3> 최적투자

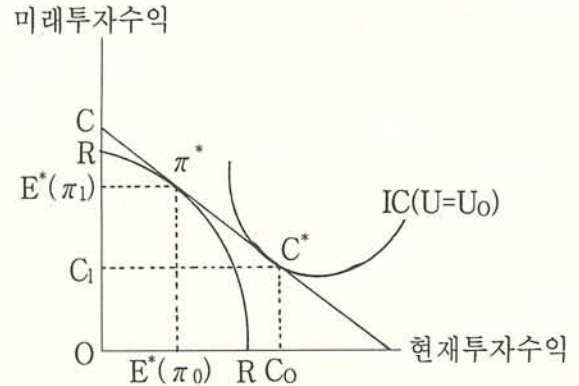


<그림 3>에서 최적의 투자는 등현가곡선과 투자곡선이 접하는 점 π^* 에서 이루어지는 것을 알 수 있다. 왜냐하면 점 A에서는 투자의 한계효율이 시장이자율보다 크기 때문에 투자를 증가하는 것이 바람직하며 반면 점 B에서는 한계효율이 시장이자율보다 낮기 때문에 손실이 발생되어 투자가 감소하게 된다. 그러나 점 π^* 에서는 투자곡선의 기울기인 투자의 한계효율과 등현가곡선의 기울기인 시장이자율이 서로 같게 되어 최적의 투자가 이루어지게 된다. 즉 개발업자는 투자의 현재가치를 극대화시키는 방향으로 투자를 결정하게 될 것이다.

앞의 논의에서는 개발업자가 이윤극대화만을 추구한다고 가정하여 이론을 전개하였다.

그러나 투자행위의 목표는 이윤의 극대화뿐만 아니라 궁극적으로는 소비를 통한 효용의 극대화에 두고 있는 것이다. 이러한 점에서 투자는 효용극대화를 달성할 수 있는 최적의 소비선택을 위한 하나의 수단에 불과하다고 할 수 있다. 만약 이러한 것들이 사실이라면 개발업자의 최적소비선택이 어떻게 결정될 것인가?

<그림 4> 최적소비



이의 설명을 위하여 개발업자의 효용함수가 $U=U[E(C_0), E(C_1)]$ 이라고 가정한다면 현재의 소비와 미래의 소비간에 무차별곡선을 <그림 4>와 같이 표시할 수 있다. 위의 그림에서 무차별곡선 IC는 개발업자가 U_0 수준의 효용을 느끼는 현재소비와 미래소비의 조합점을 나타내고 있다.

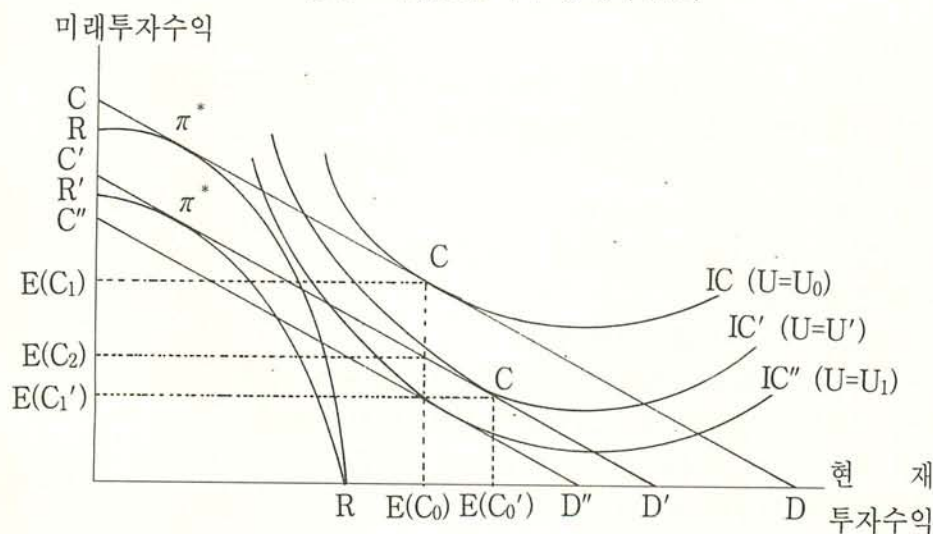
이와 같이 여러 조건이 주어진 경우 소비를 통한 효용의 극대화는 등현가곡선과 무차별곡선이 접하는 점 C^* 에서 이루어진다. 그 이유는 투자를 통하여 얻을 수 있는 현재가치 PV이며 이 소득을 가지고 욕망을 충족시킬 수 있는 가장 높은 수준의 무차별곡선은 IC임을 알 수 있다. 따라서 개발업자는 현재의 소비는 C_0 만큼 그리고 다음해의 소비는 C_1 만큼 지출하게 될 것이다.

그러나 만약 투자곡선 RR에 의해서 표시되는 현재와 미래에 기대되는 투자수익이 객관성이 결여된 부정확한 방법에 의해서 계산된 것이라면 점 π^* 와 점 C^* 은 더 이상 최적의 투자와 소비가 될 수 없을 것이다. 왜냐하면

만약 진정한 투자의 수익을 나타내는 투자 곡선이 $R'R$ 이라면 투자와 소비는 점 π^* 와 점 C^* 에서 이루어지기 때문이다. 이때 점 π^* 와 점 C^* 이 사실상의 최적점이라 할 수 있다.

그렇다면 이러한 투자개발을 위한 부동산컨설팅의 경제적 효과는 어느 정도인가?

<그림 5> 타당성분석의 경제적 효과



만약 개발업자가 <그림 5>에서와 같이 실현 가능성이 없는 투자곡선 R 에 근거하여 제1기에 C_0 만큼 소비를 한 경우, 그는 제2기에 C_2 만큼 소비를 할 수 있다. 그리고 그가 느낄 수 있는 효용수준은 U_0 이다. 그러나 진정한 투자곡선은 $R'R$ 이기 때문에 제2기의 소비는 C_2' 가 된다. 그 결과 개발업자가 느낄 수 있는 효용수준은 U_1 으로 감소하게 된다.

그러나 처음부터 정확한 정보를 갖고 투자와 소비를 행하였다면 개발업자는 등현가곡선 $C'D'$ 와 무차별곡선 IC' 이 만나는 점 C^* 에서 최적소비를 결정하게 된다. 즉 제1기에 C_0' 만

큼 그리고 제2기에는 C_1 만큼 소비를 할 것이며 U' 정도의 효용을 느낄 수 있었을 것이다.

따라서 개발업자는 부정확한 정보 때문에 $(U'-U_1)$ 만큼의 효용을 누리지 못하게 된다.

그리고 등현가곡선 CD 를 효용수준이 U_1 인 무차별곡선과 접하도록 우하향으로 평행이 동

시킨 등현가곡선을 $C''D''$ 이라고 하자.

만약 부동산컨설턴트가 진정한 투자곡선을 제시 할 수 있다면 두개의 등현가곡선의 간격, 즉 $(C'D'-C''D'')$ 정도가 타당성 분석의 경제적 효과가 됨을 알 수 있다. 결론적으로 부동산개발이란 보다 큰 미래이익을 얻기 위하여 부동산에 자기자본을 투자

하는 것이기 때문에 부동산개발에는 많은 위험이 따른다. 그러나 부동산컨설팅에서는 이러한 위험요소를 사전에 종합적으로 평가하기 때문에 컨설팅을 의뢰한 개발업자는 부정확한 정보 때문에 발생하는 손실을 미리 방지할 수 있다.

또한 부동산컨설팅을 통하여 유희토지에 대한 최유효이용 방안을 알 수 있기 때문에 국토를 효율적으로 이용할 수 있다. 따라서 부동산컨설팅은 개인, 감정평가업계, 그리고 국가경제의 부를 증대시키는 중요한 역할을 하고 있는 것을 알 수 있다.

건강하게 오래 삽시다(4)

최 평 락 한의사

을 여름은 정말로 더웠다.

낮은 고사하고 밤에도 더위가 식지 않아서 잠을 제대로 들지 못한 밤이 수도 없다.

지나친 더위로 체력이 손상되어 늘어지고, 입맛도 없어져서

정상적인 생활이 안될 정도였다.

可謂 살인적이라는 말이 지나치지 않을 것 같다.

그러나 어김없이 또 계절은 바뀌어서 어느새 아침 저녁으로는

제법 서늘해서 이불을 찾게 되었다.

.... 입추(立秋), 처서(處暑), 백로(白露), 추분(秋分)

24절기라는 것이 바로 계절의 변화를 반영하여 만든 것이지만 때가 되면

어김없이 그 이름대로 실행되는 변화가 새삼 고맙고 신기하기까지만 하다.

모두 밖으로만 치닫던 여름기운이 서서히 안으로 수렴되는 가을은

높고 푸른 하늘과 울긋불긋한 단풍이 어우러지고

식욕이 왕성해지는 계절이다.

겉으로 무성하고 화려하던 山川草木들도 氣가 안으로

우그러들어 결실을 맺게 된다..

五穀百果가 무르익어 우리에게 풍성한 먹거리를 가져다주는 계절이다.

따라서 우리의 마음을 넉넉하고 여유롭게 해주는 계절이다.

이러한 풍성함을 일컬어 예로부터

“더도 말고 덜도 말고 팔월한가위만 하여라”라고 하지 않던가.

한편 가을은 모든 것을 마르게 하고 시들게 하는 계절이기도 하다.

나무나 숲이 마르고 시들며 대지도 메말라지는 계절이다.

붉은 고추를 말리고, 무도 말리고, 호박도 말리듯 모든 것이 건조해 진다.

우리 몸도 氣가 피부에서 안으로 숙어들어

피부가 거칠어지고 건조해져서 자주 가려워 진다.

목도 건조해져서 숨쉬기가 불편해지고 기침이 나거나 간질간질해 진다.

자칫 마음도 진득하지 못하고 燥症이 생겨 안절부절못하게 된다.

우리 몸의 肺臟과 가을은 같은 속성을 지니므로 대개의 폐결핵환자는 가을이 되면 더욱 건조해져서 갈증도 심해지고 쉽게 얼굴이 상기된다. 또 마음은 더욱 안절부절못하게 되고 짜증이 나는 등 증세가 더욱 심해진다. 따라서 이렇게 모든 만물이 氣를 안으로 거두는 가을은 氣가 지나치게 안으로 수렴되지 않도록 적당히 발산시켜주어야 하며, 피부에 가볍게 땀이 나서 너무 건조하지 않도록 해야 한다. 가을 바람은 강하고 빠르므로 일찍 잠자리에 들어 찬바람을 피해야 하며 또한 일찍 일어나서 가을의 상쾌함을 느껴야 한다. 마음을 항상 편안하게 하여 모든 것을 시들게 하는 가을의 스산한 기운에 영향을 받지 않도록 해야 한다. 그리고 건조한 가을에는 수분은 물론 영양물질을 충분히 공급하여 부드럽게 해야 하는데 특히 肺臟을 부드럽게 하여 호흡이 편하도록 해야 한다. 그래서 여름에 더위로 손상된 체력을 돋우고, 추운 겨울을 건강하게 지낼 수 있게 하기 위해서 肺臟의 기능을 강화하고 腎臟의 수기(수분과 영양물질)를 보태주어야 한다. 흔히 가을에는 녹용을 비롯한 補腎하는 약을 먹어서 영양증진은 물론 질병의 예방을 도모하는 것도 이 때문이다. 가을의 변화에 제대로 적응하지 못하고 거슬리면 호흡기가 망가지고 陽氣가 약해져서 겨울에 제대로 소화하지 못해 설사를 하게 되어 겨울을 나기가 힘들어지게 된다. 한편 가을은 우리가 봄에 새롭게 시작하여 한여름에 바쁘게 뛰어다니던 사업이나 일들도 이제 안으로 내실을 기해야 하는 때이다. 크든, 작든, 알짜든, 부실하든 한해의 결실을 거두어야 하는 때이다. 그래서 그 결실을 토대로 다져서 다시 새봄에 새로운 일을 도모하는 것 또한 가을이라는 계절의 변화에 맞추어 자연스레 적응하는 삶의 이치가 되는 것이다.

집달관 감정평가 여부

- 집달관의 경매물건 감정평가 여부에 대한 판례에 대하여 -

지난 5월 26일 대법원에서 판결된 판례는 우리업계의 관심을 끌기에 충분하였다. 이 판례를 살펴보면 집달관이 경매물건에 대한 감

정평가를 할 수 있다는 것으로 보고있기 때문에 판례내용을 소개한 후 법무실장의 의견을 들어본다.

판례내용

경매법원이 집달관에게 부동산의 평가를 명하고 그 평가액을 참작하여 최저경매가격을 정한 것이 위법한지 여부 (94. 5. 26. 94마83)

다수의견

민사소송법 제615조는 "법원은 감정인에게

부동산을 평가하게 하고 그 평가액을 참작하여 최저경매가격을 정하여야 한다"고만 규정하고 있어 경매부동산을 평가할 감정인의 자격에 대하여 특별한 제한을 두고 있지 않으므로 금융기관의연체대출금에관한특별조치법 제4조와 같은 특별규정이 적용되지 않는 한 경매법원으로서의 경매부동산을 평가할 능력을 갖

추었다고 인정되는 자이면 누구에게나 평가를 명할 수 있다고 해석되고, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제21조 제1항의 규정을 위와 같은 경매법원의 권한을 제한하는 취지로 해석할 수는 없으므로 경매법원이 집달관에게 부동산의 평가를 명하고 그 평가액을 참작하여 최저경매가격을 정한 것을 위법률에 저촉되어 위법한 것이라고는 할 수 없다.

소수의견

지가공시및토지등의평가에관한법률(이하 “지가공시법”이라고 한다)의 목적과 지가공시법

제20조 제1항 제4호, 제21조 제1항, 제2조 제3호의 각 규정에 비추어 보면 법원이 민사소송법에 의하여 토지나 건물을 경매하는 것은 지가공시법 제21조 제1항 소정의 국가에 의한 토지 등의 경매에 해당하고 그 경매에 있어 토지 등을 평가할 자격은 감정평가업자에게만 한정된 것으로 해석되므로 지가공시법 시행 후에 법원이 토지나 건물의 경매를 위하여 민사소송법 제615조의 규정에 의한 평가를 함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 지가공시법 소정의 감정평가업자에게 평가를 명하여야 하고 그러한 사정이 없는데도 감정평가업자 아닌 집달관에게 경매부동산의 평가를 명하는 것은 위법하다.

법무실장 의견

실정법상 경매절차에 있어서의 감정인 자격에 대하여 아무런 제한이 없고, 대법원판례도 감정능력이 있다고 인정된 이상 집달관을 감정인으로 선정하여도 위법이 아니라고 판시하고 있다는 이유로 부동산경매사건에 있어 집달관을 한정적으로 부동산경매감정의 감정인으로 선정하여 왔었다(대법원 송민 82-2 예규).

이에 우리협회에서 “법원 경매목적물 평가업무수행에 따른 제도개선 건의”(기획1182 - 1510 : 93.12.7)를 대법원장에게 제출하여 법원 경매사건에 있어 감정인 선정시 집달관을 제

외시켜 달라고 주장하였던 바, 1993년 12월 31일 대법원은 이 건의를 받아들여 송무심의 제155호 예규에 의해 ‘부동산경매사건에있어서의감정인선정예규’(송민 82-2)를 폐지하였으므로 집달관이 법원 경매사건의 감정인으로 선정되는 사례는 없을 것이다.

상기 94마83호 사건은 동예규(송민 82-2)가 폐지되기 이전 사건에 대한 판결이므로 당시에는 문제점이 없는 것으로 판단되나 94. 1. 1 이후부터는 집달관을 경매사건의 감정인으로 선정하는 것은 위법하다고 판단된다.

담보평가와 임대차조사

곽 세 근
감정평가사
정일감정평가법인

지가공시및토지등의평가에관한법률(이하 "지공법"이라한다)의 규정에 의거 감정평가사가 담보제공 부동산 등에 대하여 평가를 하고, 채무자 등으로부터 수수료를 받는 일종의 용역업무인 담보감정평가내용중 임의적 기재사항인 임대차조사서비스가 손해배상의 중심 문제가 되고 있다.

최근에는 일부 손해배상사례와 소송사례가 발생하고 있어 그 문제의 심각성이 크게 대두되고 있는데 담보감정평가가 "종(從)" 이 되고 임대조사가 "주(主)"가 되는 일부 경향이 있어 이에 대한 적절한 대책이 시급하다.

우선 이와 관련하여 판례를 분석하여 담보 감정평가시 유사한 사례가 발생하지 않도록 전 회원들이 세심한 주의를 기울일 필요가 커졌다.

원칙적으로 담보감정평가에서 "토지·건물 감정요항표"의 기재사항란중 임대관계란에 대부분 "미상임"으로 기재함으로써 임대내역은 채권자 조사사항으로 남겨 두었으나 최근에는 대고객 서비스차원에서 임대차상황을 상세하게 조사해 주고 있을 뿐 아니라 주민등록등본까지 발급받아 제출하는 상황에 이르렀고 또한 협약서에서 동내용이 포함되는 것을 당연시하게 되었다.

그러나 주택임대차보호법의 강화와 주민등록법상의 주민등록의 열람 및 등초본발급 강화로 인하여 임대차조사 등이 소유자의 협조가 없으면 불가능할 뿐 아니라 부실조사가 될 수 있어 많은 회원들이 감정평가 사고를 일으킬 우려가 있다.

이와 관련한 최근 판례 내용은 (표 1)과 같다.

"판례"에서 볼 수 있는 것은 "대항력 있는 임차권"의 조사가 담보평가시 가장 중요한 문

제라는 것이다. 최근 서울민사지방법원 북부지원에서 경매감정평가시 조사 요구한 사항도 이런 문제이다.

경매에 의한 취득은 민법 제187조에 의한 "법률행위에 의하지 않는 물건행위"로 원칙적으로 원시취득이나, 모든 채권채무가 소멸되는 것이 아니고 경매에 대항할 수 있는 권리, 즉 대항할 수 있는 임차권 등은 경락인에게 대항할 수 있다.

그런데도 불구하고 감정평가사가 주민등록색인부 열람 등이 현실적으로 제한된 상태에서 협약서 등에 의하여 이러한 책임을 부담한

다는 것은 어쩌면 감정평가사 스스로 자충수를 두는 경우가 될 수 있다.

"판례"에서 볼 수 있듯이 감정평가사가 어느정도 주의의무를 기울였는가는 분쟁이 발생하였을 때 "책임범위"에 대한 입증문제가 발생한다. 따라서 이러한 분쟁을 해소하기 위

해서는 협약서에 책임문제를 분명히 하거나 "주의의무"에 대한 입증자료(예컨대 소유자, 임차인 등의 진술내용을 서명받은 서류)를 필히 징구·구비하여

**감정평가사가
주민등록색인부 열람 등이
현실적으로 제한된 상태에서
협약서 등에 의하여
임대차조사 책임을 부담한다는 것은
어쩌면 감정평가사 스스로
자충수를 두는 경우가
될 수 있다.**

야 할 것이다.

감정평가사는 평가사로 말하는데 감정평가사 상호간의 의사소통이 원만치 않아 담보감정평가액과 경매감정평가액이 상이한 경우가 발생하는데 이러한 경우에는 채권자로부터 민원이 발생할 뿐만 아니라 경매법원으로부터는 권리분석을 요구받고 있다.

따라서 경매물건의 평가시는 관련공부(등기부등본, 토지대장등본, 건축물관리대장등본)를 반드시 발급받을 뿐만 아니라, 경매법원 유기적인 협조에 세심한 주의를 기울여 처리하여야 할 것이다.

(표 1)

당 사 자 : 원고-A 상호신용금고

피고-B 감정평가사

평가내역 : '92. 2월 피고는 다세대주택을 75,000,000원으로 담보평가하고 임대조사내역에는 임대차 및 주민등록등재자 "없음"으로 기재함.

대 출 : '92. 2월 원고는 동 감정평가서를 참고하여 선순위 26,000,000원을 공제하고 15,000,000원을 대출함.

경매평가 : 채무자가 원금, 이자 등을 연체하여 '93. 6월 경매신청하여 경매가격이 51,200,000원으로 됨(평가액인지, 경락가격인지 불분명함). 다만, 이때 대항할 수 있는 임차권 33,000,000원이 존재하여 원고는 경매를 하고도 대출금 회수가 불가능함.

청구내용 : ① 임대차조사 부실

② 담보평가와 경매평가의 가격상이

판결내용 : ① 지공법의 규정에 의거 임대차조사는 감정

평가사의 고유 업무가 아니나 "협약서"상 채권계약이 성립되므로 배상책임이 있다. 다만, 원고와 피고 임대차조사에 대하여 선관주의의무를 해태하였으므로 50%씩 부담한다.

② 담보평가와 경매평가는 일치할 필요가 없다.

문 제 점 : 피고는 임대차조사시 소유자 의견만 청취하고 "임대차 없음"으로 기재하였는바, 소유자의 사술에 의한 내용과 임대차조사에 대한 증거제시를 못함.

< 참고자료 >

주택임대차보호법 제3조(대항력 등)

원칙 : 임대차 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마친 때는 제 3자에 대하여 효력이 생긴다. 목적물의 지상권, 지역권, 전세권, 질권, 유치권 동일효력

└ 민법 제575조(제한물건이 있는 경우 매도인의 담보책임)

└ 민법 제578조(경매와 매도책임)

주택임대차보호법 제8조(보증금중 일정액의 보호)

임차인은 보증금중 일정액을 다른 담보물권보다 우선변제받을 권리가 있다.

1. 조건 : ① 주민등록이 되어 있을 것
② 목적물의 인도가 있을 것
③ 임대차 계약이 있을 것
2. 보증금중 우선변제받을 일정액의 범위 : 서울특별시 및 직할시 700만원, 기타지역 500만원 이하
3. 우선변제를 받을 임차인의 범위 : 보증금이 서울특별시 및 직할시 2,000만원 이하, 기타지역 1,500만원 이하, (다만 주택가액의 1/2이내)

감정평가지는 언제든지 여러분의 원고를 기다립니다.

감정평가업계의 진정한 대변지가 되려면 독자여러분들의 참여가 절대적으로 필요합니다.

논문(50매내), 수필, 포트 어떤 글이라도 언제든지 받습니다.

글을 쓰지 않던 사람이 글을 쓴다는 것은 어려운 일입니다.

그러나, 글을 쓰는 것은 단순히 자기의 생각을 문자로 표현하는 것이 아니라 자기 자신의 이론, 논리 등을 새롭게 정리하는 것입니다.

- 원고내용 :**
- 감정평가관련 논문, 평론
 - 공론화의 필요성이 있는 감정평가사례
 - 수필, 시, 포트

마 감 : 수시접수

보 낼 곳 : 한국감정평가업협회

(서울특별시 서초구 방배동 482-21 동진빌딩 3층)

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 시행규칙중개정령(안) 입법예고

건설부장관은 공공용지의취득및손실보상에 관한특례법시행규칙을 개정하기 위하여 동규칙중 개정령(안)을 지난 9월 13일 입법예고하였다.

그 취지와 주요내용은 다음과 같다.

개 정 이 유

위법한 형질변경으로 인한 개발이익은 보상대상에서 제외하는 등 행정쇄신위원회에서 개선과제로 확정된 사항을 반영하고 기타 현행 제도의 미비점을 개선·보완하기 위한 것임.

주 요 골 자

- 불법으로 형질변경한 토지나 개간토지에 대하여는 형질변경당시의 이용상황을 기준으로 하여 평가·보상하도록 하고, 국공유지를 불법으로 개간한 경우에는 개간비를 보상하지 않도록 함.
- 지금까지는 공공용도로·관습상도로 및 사실상 사도에 대하여는 구분하여 인근토지가 격의 5분의 1 내지 5분의 4의 범위안에서 평가하고 있으나, 공공용도로의 평가기준을 현행 5분의 4에서 3분의 1로 하향조정하고

공공용도로와 기타도로에 대한 평가기준을 일치시키도록 함.

- 앞으로는 건물의 일부만이 공공사업에 편입되어 잔여건물을 보수사용할 수 있는 경우에도 보수비를 지급할 수 있도록 함.
- 어업권의 보상평가는 수산전문연구기관에서 수행해 왔으나, 앞으로는 어업권의 피해범위와 어획량 등의 조사는 수산전문연구기관이 담당하고, 보상평가는 동 전문기관의 조사자료를 기초로 감정평가기관이 평가하도록 함.
- 영농보상액산정시 지금까지는 농작물별표준소득에서 자가노력비를 공제하였으나 앞으로는 이를 공제하지 않도록 하고 단년생농작물의 보상기준을 하향조정함.
- 여러 종류의 가축 또는 가금을 함께 기르는 경우로서 가축의 수가 기준두수에 모자라는 경우에는 지금까지 축산보상대상에서 제외하였으나 사육두수의 비율을 감안하여 보상대상에 포함시키도록 함.
- 공공사업의 고시이전부터 관행어업을 하던 자로서 동일세대안의 세대원이 당해 공공사업으로 어업·기타 영업의 보상을 받은 경우에는 보상대상에서 제외하도록 함.

제5회 감정평가사 2차시험 시행

지난 8월 7일 제5회 감정평가사 제2차시험이 서울대학교에서 시행되었다.

2차시험 최종 합격자 발표는 '94년 11월 30일 건설부에서 개별통보 및 관보에 게재할 예정이다.

2차시험 대상자 1,254명(1차시험 합격자 339명, 1차면제자 915명) 중 1,011명이 응시하여 약76%의 응시율을 보였으며, 이는 제4회 시험때 보다 약 19.4% 감소한 것이다.

제5회 감정평가사 응시 및 합격현황

구 분		응시대상	응시자	합격자	합격율
제 4 회	1차시험	9,468명	5,983명	803명	13.4%
	2차시험	1,711명	1,179명	130명	11%
제 5 회	1차시험	5,421명	3,856명	339명	8.8%
	2차시험	1,254명	1,011명	미 정	

'95 공시지가 업무 착수

- 공시지가조사·평가관리본부 확대개편을 통한 효율적인 업무지원 체제구축 -

'95 공시지가 조사·평가업무가 지난 9월 15일 표준지 배정 및 담당자 선정작업을 시작으로 착수되었다. 금번 공시지가 조사·평가는 지난 7월 토지초과이득세법의 헌법불합치 판정에 따라 개별지가의 적정성 제고 방안이 중대한 정책현안으로 부각되면서 표준지 수가 기존 30만 필지에서 45만필지로 확대되었다.

이에따라 조사·평가 담당감정평가사가 530명에서 632명으로 증가되었고, 조사·평가 기간도 약1개월 반정도 늘어 나게 되었다.

공시지가 조사·평가는 △ 공시지가 배정 및 담당자 선정 △ 공시지가 조사·평가 교육 △ 표준지선정 △ 표준지 조사·평가 △ 접수 및 검수 △ 토지평가위원회의 심의 △ 지가공시 등 일련의 절차를 거쳐 수행하게 되는데 지난 9월 28일- 9월 29일 양일간에 걸쳐 담당감정평가사를 대상으로 조사·평가요령교육을 실

시한 후 10월1일부터는 표준지 선정작업에 들어갔다. '95 공시지가조사·평가의 세부일정은 (표1)과 같다.

'95 공시지가 조사·평가는 개별지가의 적정성 제고와 병립하여 그 어느때보다 중요한 만큼 분포밀도의 합리화를 위해 추가표준지의 배정작업을 국토개발연구원의 연구결과를 토대로 하였으며, 담당자 선정에서도 지역전문성 확보를 위해 지역전담평가사를 확대하였고 교육일정도 예년에 비해 배로 늘렸다.

또한 표준지조사·평가보고서, 표준지조사사항및가격평가의견서 등의 보고서 작성요령 중 전면도로구분의 계획도로를 삭제하는 등 일부 항목을 수정·보완하여 조사·평가업무를 보다 합리적으로 수행하도록 하였고 표준지 공시지가의 개별지가산정의 활용도를 제고하였다.

(표1) '95공시지가 표준지 조사·평가 세부추진 일정

구 분	세 부 추 진 사 항	추 진 일 정
• 표준지 선정	• 표준지 조사·평가에 관한 교육	'94.9.28~9.29
	• 표준지 조사	'94.10.1~'95.1.14
	• 표준지 조정심의	'95.1.16~1.25
	• 표준지 확정	'95.1.26
• 표준지 조사·평가	• 표준지 가격평가	'95.2.2~3.15
	- 표준지 소유자 의견청취	'95.2.14~2.23
	- 시·군·구 의견청취	'95.2.14~2.28
	• 플로피 디스크 검수	'95.3.2~3.4
	• 조사·평가보고서 접수 및 확인	'95.3.6~3.15
• 표준지 가격심의	• 토지평가위원회 심의	'95.3.24
	• 지가공시	'95.3.31

한편 협회에서는 '94년 공시지가 조사·평가 당시 출범하여 공시지가 업무를 관리하고 민원을 대폭 줄이는 등 공시지가 전담기구로서의 역할을 해온 공시지가조사·평가관리본부(이하 '관리본부'라 한다)의 기존조직을 확대 개편하여 공시지가 상설전담기구로서 실질적인 관리·감독기능을 강화시킬 예정이다.

관리본부에서는 우선, 지역가격균형협의회를 대폭 강화하기 위하여 시도별로 공시지가

업무경험이 풍부하고 당해 지역에 연고를 가진 감정평가사를 지역본부장으로 새로 위촉하였다.

또한 금년에는 지역전담평가사를 확대하여 표준지공시지가 뿐만 아니라 개별공시지가 약식검증 및 지가변동을 조사·평가업무 등에 충분히 활용할 수 있도록 하였다.

그리고 지역주민과의 긴밀한 사전협의를 이



◀ 공시지가 조사·평가관리본부
현판식 관경

루어질 수 있도록하여 불필요한 이의신청이나 민원을 방지하도록 조치하였다.

공시지가 조사·평가업무 수행과정에서 불성실한 담당평가사에 대하여는 강력한 제재를 가하기로 하였으며, 특히 건설부와 협회가 합동으로 조사·평가기간동안 수시로 지도·점검을 통하여 충실한 조사·평가업무가 되도록 할 계획이다.

내부적으로는 관리본부에 약3개월 동안 지가공시위원을 순환근무시켜 조사·평가진행상황을 상시 점검하고, 지역본부와의 업무연락망 확충과 효율적인 업무지원을 위해 협회 지가공시과 직원을 지역별로 배치할 것이다.

또한 회원사의 평가선례자료, 각종 매물, 경매 등의 정보를 토대로 지가온라인 정보체계를 구축하여 신속하고 다양한 지가정보를 공시지가 담당자에게 공급하고, 지난 2년간 연구해온 격차율을 배포, 활용케하여 보다 과학적이고 적절한 조사·평가업무가 되도록 지원할 계획이다.

그리고 공시지가연구센터의 연구기능을 더욱 강화하여 GIS 체계 구축을 위한 연구작업에 박차를 가하고 표준지공시지가 조사평가기법이나 개별공시지가 약식검증기법 등을 연구토록 하여 효율적인 업무수행을 위한 개선방안을 지속적으로 강구해 나갈 것이다.

공제사업의 현황

- 회원을 위한 복지사업이 활성화되어 가입실익 증대 -

회원의 감정평가업무로 인하여 발생하는 손해배상책임을 보장하고, 주택자금, 가계자금의 대출 및 복지연금 등의 복지기금 지급 등 복지향상을 위하여 90년 11월 12일 건설부장관의 승인을 받아 시행하고 있는 공제사업이 양적, 질적인 성장을 계속하고 있다.

공제사업은 "지가공시및토지등의평가에관한법률" 제30조 제6항 및 같은법시행령 제38조의 규정에 근거하고 있으며 감정평가업을 영

위하기 위해서는 보증보험에 가입하지 않는 한 반드시 가입하여야 한다.

가입의 필요성

공제사업에의 가입필요성을 설명하기 위하여 보증보험과의 차이점을 비교하여 보면 <표 1>과 같다.

<표 1> 공제사업과 보증보험의 비교내용

구 분	공 제 사 업	보 증 보 험
손해배상책임 공 제 금	• 건당 5,000만원 범위내에서 지급	• 보험가입금액 범위내에서 지급
복 지 지 분 금	• 사망, 폐업, 퇴직시 100% 지급	• 없음
복 지 공 제 금	• 지분금의 100% 지급	• 없음
복 지 연 금	• 지분금의 범위내에서 지급	• 없음
자금의 대출 등	• 주택구입자금 등을 대출(8월말 현재 약3억원 집행)	• 없음
재 해 구 조 금	• 500백만원 범위내에서 지급	• 없음
경 조 비	• 회원 및 그 직계가족에게 지급	• 없음
운 영 의 주 체	• 협회	• 보증보험회사

◇ 복지연금, 재해구조금 및 경조비는 관련규정이 정비되는 대로 시행예정임.

<표 1>에서 보는 바와 같이 모든 면에서 공제사업에 가입하는 것이 보증보험에 가입하는 것보다 회원들에게 보다 많은 혜택을 주고 있으나, 공제사업이 시행된지가 4여년 밖에 되지 아니한 관계로 회원들이 복지사업의 가시적인 효과를 직접 느끼지 못하고 있어 공제사업에의 가입을 주저하거나 간혹 탈퇴하는 사례가 있다.

그러나 <표 1>에서 보는 바와 같이 공제사업에 가입을 하면 보증보험과는 달리 폐업 등 감정평가업을 영위하지 아니할 경우에도 여러 가지 혜택을 받을 수 있으며, 이와 같은 혜택은 가입기간이 길수록 보다 많을 것이다.

또한 공제사업에의 가입이 감정평가업계의 발전에 기여하고 있다는 사실을 간과해서는 안될 것이다. 즉, 보증보험에의 가입은 감정평가시장의 일부를 보증보험회사에 빼앗겨 결과적으로는 업계의 발전에 저해를 초래할 것이다.

운 영 현 황

공제기금은 94년 8월말 현재 약18억여원에 달하고 있으며, 금년말까지는 약20억원을 초과할 것으로 예상하고 있다. 회원의 복지향상을 위한 복지사업의 운영실적은 다음의 <표 2>와 같다.

이와 같이 공제사업은 회원들의 지속적인 관심과 성원속에서 날로 성장을 거듭하고 있다.

또한 <표 2>에 나타난 사업 이외에도 복지연금, 재해구조금 및 경조비 등은 관련규정이 제정되는 대로 시행될 예정이니 미가입회원께서는 조속히 가입을 하고 이미가입한 회원께서도 적극적인 관심을 부탁드립니다.

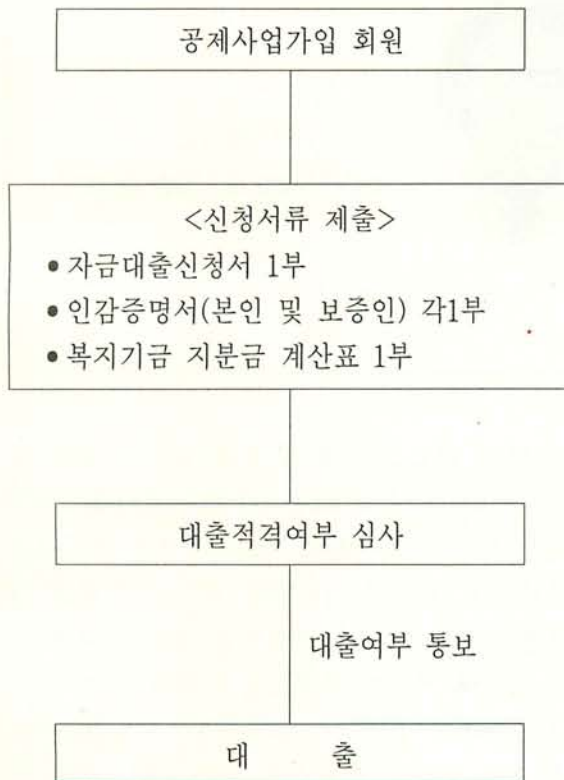
<표 2> 복지사업 운영실적

사 업 명	운 영 실 적	비 고
복지공제금 지급	• '93년 지급 실적 : 1건	• 공제규정에 의거 3년이상 공제사업에 가입되어 있는 회원이 사망, 폐업한 경우에 지급
지 분 금 지 급	• '93년 지급 실적 : 4건 • '94년 지급 실적 : 8건	• 공제규정에 의거 1년이상 공제사업에 가입되어 있는 회원이 폐업, 사망한 경우에 지급
대 출 사 업	• '93년 대출 실적 : 13건(2억2천만원) • '94년 대출 실적 : 17건(2억8천만원)	• 대출절차 <도표 1참조>

대출 사업

여러가지 복지사업 중 대출사업은 금융기관과는 달리 절차가 간편하고 신속히 자금을 구할 수 있어 공제사업에 가입한 회원들이 적극 활용할 수 있는 제도이다. 그 절차를 살펴보면 <도표 1>과 같으며, 대출자격 등은 <표 3>과 같다.

<도표 1> 복지기금의 대출 절차



<표 3> 대출자격 등

대출과목	대출 자격	대출이율
(1) 주택자금 대출	공제사업에 가입한 회원으로서	현15%('94. 6.부터
(2) 가계자금 대출	공제규정의의무를 성실히 이행한 자로 함(복지기금대출기준 제2조)	16%에서 1%를 인하함)
(3) 기타 공 제사업운 영위원장 이 인정하 는 경우		

이상에서 살펴본 것과 같이 공제사업에 가입한 회원은 보증보험의 손해배상책임보장 뿐만 아니라 여러가지 활용방안이 있다.

따라서 이직도 미가입한 회원(사)는 눈앞의 실익(비용절감)보다도 거시적인 실익(복지연금, 복지공제금 등) 및 감정평가업계의 발전을 위하여 공제사업에 반드시 가입하여야 할 것이다.

미국 감정평가업계의 현황



이 호 주

Certified General Real Estate Appraiser

1. 머리말

벌써 미국에 정착하여 부동산 감정평가회사를 설립한지 4년이라는 시간이 흘렀지만, 그동안 어떻게 지냈는지 되돌아 볼 여유도 없이 앞만 보고 지내온 터라 그렇게 많은 시간이 흘렀다는 사실이 실감이 나지 않았는데, 감정평가업협회로부터 미국의 감정평가업계 현황에 대하여 글을 써달라는 한 장의 FAX를 받고서야 비로소 흘러간 시간의 흔적을 바라볼 수 있게 되었다.

불혹의 나이에 신념과 패기 하나로 미국감정평가업에 도전한 나에게 철벽과 같은 장애물

로 덮여 있고, 거대한 공룡과 같이 전체를 들여다 보기가 쉽지 않은 미국의 감정평가업계가 알프스의 처녀봉과 같이 신선한 충격으로 다가왔다. 처음에 개업했을 때의 막막하고 답답했던 심정은 이제 아름다운 추억이 되어 나의 앨범에 귀중한 체험으로 기록되고 있다. 지금은 10명의 감정사를 고용하여 Los Angeles에 있는 한국의 금융기관 지점(상업, 제일, 한일, 외환은행)과 현지 자본으로 설립된 한국계 금융기관(한미, 중앙, 나라, 새한, Wilshire State은행 등) 및 미국계 금융기관들의 담보감정평가업무를 수행하고 있다.

미국감정평가업계를 한눈에 조명하기는 그리 쉬운 일이 아닐 것이라 생각된다. 미국은 52개의 독립된 주(State)가 모여 이룩된 연방국가이다. California State만해도 남북한 국토면적의 4배가 되고 경제력은 한국 전체보다 월등히 커서 California주가 분리독립한다 해도 세계 7위의 경제대국이 될 수 있는 정도이다.

California State만해도 금년까지 10,000여명의 공인감정평가사가 배출되어 있기 때문에 필자가 머물고 있는 California State의 감정평가제도에 관하여 언급한다 하여도 미국 전체의 감정평가업계 현황과 크게 다를 바 없어 California State의 감정평가업계를 중심으로 써나가고자 한다.

2. 공인감정평가사 제도의 탄생과 배경

1989년에 연방법으로 제정된 『금융기관개혁회복시행법(FIRREA : Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act)』에 제XI장 (부동산감정평가사 개혁수정안)을 추가되었는데 이 장에 연방재정에 관련된 모든 부동산 관련 거래행위(금융기관 대출도 포함)는 감정평가를 하도록 규정하므로써 금융사고를 방지하고 통일된 감정평가기준에 의하여 감정평가를 함으로 신뢰를 부여할 수 있도록 하기 위하여 공인감정평가사제도가 탄생하였다. 상기법은 우리나라의 "감정평가에관한규칙"과 상응하는 법률로 볼 수 있다.

미국의 경제제도가 그렇듯이 감정평가분야도 공개념에 의한 정부주도의 제도보다는 민간차원(협회)의 자연발생적인 전문가집단(감정

평가사)이 자율적으로 운영하는 제도에 의하여 발전되어 왔다.

미국은 지금까지도 여러개의 감정평가협회가 있는데, 각 협회마다 특징이 있으며 회원이 내는 회비와 각종 서적판매, 유료교육 등에 의한 수익금으로 운영되고 있다. 우리가 익히 알고 있는 MAI는 Appraisal Institute의 최고회원자격으로, Candidate(준회원)으로서 5년간의 지속적인 교육과 수차례의 논문시험을 마친 후에 5-6여명의 심사위원이 행하는 1시간 가량의 Interview를 통과하여야 비로소 자격이 주어진다.

각 협회마다 각기 다른 고유의 감정평가규정과 윤리규정이 있으며 소속 회원은 이 규정을 지키도록 의무규정을 두고 있다. 미국제도의 문제점은 어느 협회에도 소속되지 않은 감정평가사는 사실상 규제대상이 되지 않는다는 것이다. 1980년대까지 이러한 협회에 의하여 정부의 간섭없이 운영되어 오던 감정평가제도는 갑자기 불어닥친 경제대공황의 영향으로 부동산경기가 침체되고 많은 금융기관이 부실대출 등으로 파산의 위기를 맞게 되어, 1980년대 말에 정부에 의하여 조정, 운영되는 전문적인 감정평가제도의 필요성이 요구되었다.

사실상 연방의회는 감정평가의 중요성을 간파했었다. 1980년대 중반(1985년경으로 기억됨) 여름에 보스턴에서 열린 감정평가사회회의에 참석했다가 로스앤젤레스에 들렸었는데 LA. Times에 "감정평가사고가 많이 생겨서 문제가 되고, 약1억불 이상의 금융손실이 부실감정으로 야기되었다"는 5단 기사가 실린 것을 본 적이 있다. 뒤늦게 감정평가가 금융기관의 대출에 중요한 부분을 차지하고 있다는 것과 그

럼에도 아직까지 감정평가에 관한 법률이 없다는 것을 깨달은 연방의회가 입법에 앞장서 1989년에 FIRREA의 제XI장을 완성하게 되었다.

3. 공인감정평가사 제도 (State Certification and Licensing of Appraisers)

가. 개요

『금융기관개혁회복시행법』에 의해 1991년 7월 1일부터는 모든 연방거래(금융 포함)에 따른 감정평가는 반드시 주정부 공인감정평가사에게 의뢰토록 명문화함으로 전체 감정평가건수의 80-90%를 공인감정평가사들이 할 수 있게 되었다.

따라서 모든 금융기관(Banks, Savings and Loans, insurance companies, credit unions, all government agencies)은 자체 공인감정평가사를 고용하거나 독립적으로 운영되는 공인감정평가사에게 감정평가를 의뢰할 수 밖에 없게 되었다. 그때까지는 감정평가사 선정의 기준이 되어 왔던 '협회에 소속이나 무슨 자격(MAI, SRA, CRA 등)을 가지고 있는가'하는 문제는 2차적으로 격하되었다.

실제로 금융기관에서 감정평가사를 선정할 때 공인감정평가사가 MAI 또는 CRA가 아니라는 이유만으로는 거절할 수 없도록 명문으로 규정하였다. 이로 인하여 각 협회에서는 위상강화를 위하여 독자적인 프로그램을 개발하여 회원 확보와 회원의 자질향상에 주력하게

되었다.

앞으로는, 감정평가사들은 4가지의 각기 다른 골레안에서 그들의 영역을 확보하며 적응하게 될 것이다. 그 4가지 골레는 『금융기관개혁회복시행법 (FIRREA), 주정부감정평가관련법(USPAP, RULES & REGULATIONS), 각 소속협회의 규정, 그리고 일반관례』로 (표1)과 같이 볼 수 있다.

표 1)



나. 「금융기관개혁회복 시행법」

이 법률중 중요한 내용은 다음과 같다.

- △공인감정평가사의 업무영역과 감정평가기준
- △상업용 공인감정평가사가 할 수 있는 업무 내용과 주거용 공인감정평가사가 할 수 있는 업무내용의 구분.
- △공인감정평가사를 관할할 '감정평가소위원

회(AS:Appraisal Subcommittee)'의 설치에 관한 사항.

△모든 1, 2차 금융기관(FNMA, FHLMC, GNMA, and Resolution Trust Corporation과 상업은행들)은 감정평가가 필요한 경우 공인감정평가사에 의한 평가서를 첨부하여야 한다는 내용.

△공인감정평가사가 다른협회 회원자격(예를 들어 MAI)이 없다는 이유로 감정평가의뢰를 기피하여서는 안된다는 내용.

△비 공인감정사의 운영에 관한 내용 등.

다. 감정평가소위원회

금융기관개혁회복시행법에 의하여 『연방금융기관조사위원회(FFIEC : Federal Financial Institutions Examinations Council)』의 '감정평가소위원회'가 만들어 졌는데 이 위원회의 주요 임무는 다음과 같다.

△각 주정부에 위임된 감정평가와 감정평가사에 관한 사항이 연방법과 불일치되는 일이 없도록 조정역할을 담당하고, 매년 1월 31일까지 연방의회에 보고하는 것.

△연방거래와 관련된 감정평가를 수행하는 공인감정평가사의 자격에 관하여 주정부가 요구하는 사항을 청취하고 대책을 세우는 일.

△연방 금융기관이나 신용기관 등이 연방거래와 관련하여 분쟁이 발생하였을 때 필요한 감정평가기준을 제공하고, 분쟁 중에 있는 금융거래에 대하여 공인감정평가사의 감정평가가 필요한 경우 이를 관장하는 역할.

△연방거래와 관련된 모든 감정평가기록을 보관하는 일.

△감정평가재단(AF : Appraisal Foundation)의 정관, 조직 등을 조정하고 감독하는 일 등.

라. 감정평가재단

이 재단은 1987년 8개의 감정평가협회가 협력하여 만든 공동기구로서, 공인감정평가사 제도가 시행되기 이전부터 통일된 감정평가기준(Uniform Appraisal Standards)을 만든 후 각 협회의 특성에 맞게 살을 부쳐 협회 고유의 기준을 만들어 운영하고 있다.

이 기준이 나중에 나온 공인감정평가사제도 하의 『통일전문감정평가실무기준(USPAP : Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)』의 기본이 되었다.

이 재단에는 감정평가사자격위원회(Appraisal Qualifications Board)가 있어서 감정평가사의 자질을 향상시키고 회원의 교육, 관리, 운영을 담당한다.

이 재단에 가입된 7개(2개 협회는 합병하여 Appraisal Institute가 되었다.) 협회는 아래와 같다.

- Appraisal Institute
- American Society of Farm Managers and Rural Appraisers
- International Association of Assessing Officers
- International Right of Way Association
- National Association of Independent Fee Appraisers
- National Society of Real Estate Appraisers
- American Society of Appraisers

4. 공인감정평가사의 종류와 자격요건

가. 종류

FIRREA 제1113조에는 공인감정평가사의 종류를 두 가지(State Certified Appraiser:주공인 감정평가사와 State Licensed Appraiser : 주 허가감정평가사)로 구분하고, \$1,000,000이상의 연방정부와 관련된 거래행위는 반드시 State Certified Appraiser만이 감정평가를 하도록 허가하고 있으며, 복잡하지 않은 1-4 Unit(세대) 주거용 부동산과 단독주택은 State Licensed Appraiser가 할 수 있도록 규정하였다.

California State에서는 다시 이를 세 종류 분류하였는데 연방규정과 약간 다른 점이 있다.

△State Certified General Appraiser (SCG REA) : 모든 주거, 상업용 부동산의 감정평 제한없이 할 수 있다.

△State Certified Residential Appraiser (SC RREA) : 모든 주거용 부동산의 감정평가를 제한없이 할 수 있다.

△State Licensed Appraiser (SLA) : \$1,000, 000 미만의 4 Unit미만의 주거용 부동산과 \$250,000미만의 복잡한 4 Unit미만의 부동산의 감정평가할 수 있다.

나. 자격요건

공인감정평가사가 되기 위하여는 최소의 경력과 교육시간 등 두 가지의 필요충분조건이 있는데 감정평가사의 종류에 따라 약간씩 다르며 (표2)와 같다.

(표 2)

감정사의 종류	최 소 교육시간	최소 경력
Certified General Appraiser	176시간	2년동안 2,000 시간의 주거용, 상업용 감정평가
Certified Residential Appraiser	165시간	2년동안 2,000 시간의 주거용 감정평가(1-4Unit 및 비 주거용 감정평가 포함)
Licensed Appraiser	75시간	2년동안의 주거용 감정평가 (1-4Unit 주거용 감정평가 포함)
Provisinal License	75시간	교육시간이나 경력요건중 어느 하나만 만족되면 임시면허를 취득할 수 있다.

교육내용은 각기 주어진 시간을 수강하여야 하는데 최소한도 수강하여야 할 과목을 정하여 놓았다. 이중 어느 한 과목이라도 이수하지 못하면 결격사유가 된다. 그리고 어느 과목을 몇 시간해야 한다는 규정은 없으나 주목할 것은 Licensed Appraiser나 Certified Appraiser나 모두가 감정평가기준과 윤리과목(Appraisal Standards and Ethics)을 필수로 하고 있는 점이다.

공인감정평가사 자격증의 유효기간은 5년간이며 5년동안 40시간의 보충교육을 받지 못하면 감정평가사 자격의 결격사유가 되어 재시험을 보아야 한다.

주정부에 속해 있는 OREA(Office of Real Estate Appraisers)가 공인감정사가 되기 위한 필수자격요건의 하나인 교육과정을 수행할 수 있는 교육기관을 지정하고 있는데 모든 과목을 교육하도록 위임하지 않고 교육기관의 규

(표 3)

Topic	Licensed	Certified Residential	Certified General
Influences on Real Estate Value	○	○	○
Legal Considerations in Appraisal	○	○	○
Type of Values	○	○	○
Economic Principles	○	○	○
Real Estate Markets and Analysis	○	○	○
Valuation Process	○	○	○
Property Description	○	○	○
Highest and Best Use Analysis	○	○	○
Appraisal Statistical Concepts	○	○	○
Sales Comparison Approach	○	○	○
Site Value	○	○	○
Cost Approach	○	○	○
Income Approach			
Gross Rent Multiplier	○	○	○
Estimation of Income and Expenses	○	○	○
Operating Expense Ratio	○	○	○
Direct Capitalization		○	○
Cash Flow Estimates			○
Measures of Cash Flow			○
Discounted Cash Flow Analysis			○
Valuation of Partial Interest		○	○
Appraisal Standards and Ethics	○	○	○
Narrative Report Writing		○	○

모나 특색에 따라 어느 과목은 인정하고 어느 과목은 인정치 않는 방법으로 차별화하였다.

인정 교육기관은 주로 종합대학교, USC계통, Community College계통, 사설 부동산학원 등이며 OREA의 감독을 받는다.

공인감정평가사가 되기 위하여 이수하여야 할 필수과목은 (표3)과 같다.

다. 공인감정평가사 현황

공인감정평가사제도가 탄생하기 이전에는 California State의 감정평가사 수가 약 30,000명에 달하였었다. 1992년부터 시행된 공인감정평가사 시험을 통하여 1994년 2월 4일 현재까지 배출된 공인감정평가사 수는 임시면허까지 포함하여 16,000여명이나 된다. 이를 자격별로 분류하면 (표4)와 같다.

표 4)

자 격 명	구성원수	비 율
General Certified Appraiser (상업용 공인감정평가사)	4,452명	27%
Residential Certified Appraiser (주거용 공인감정평가사)	5,432명	32%
License Appraiser	2,939명	18%
Provisional License (임시 면허)	3,838명	23%
합 계	16,661명	100%

한국이 지난 22년간 배출한 감정평가사가 약 1,000여명 이라고 생각하면 비록 California의 면적이 한국의 4배가 된다는 것을 감안하더라도 California State의 공인감정평가사 16,000여명은 많다고 볼 수는 없을 것이다.

하지만 미국의 감정평가제도가 대상부동산과 Comparable Property에 대하여 상당히 자세한 비교분석을 요구하며, 동일수급권의 분석, 최유효이용상태의 분석, 환원이율의 비교 분석 등 수많은 필수기재사항을 법정요구사항으로 하고 있기 때문에 공인감정평가사는 상업용 부동산감정평가의 경우 약 2주일간의 시간을 투자하여야 한다. 따라서 이들 필요사항을 비교분석하고 자료를 뒷받침하기 위하여 많은 분량의 감정평가서(대략 50-150 페이지)를 작성하게 되기 때문에 1개월 동안에 4-6개의 감정평가서 밖에 만들 수가 없어 현재의 숫자가 결코 많다고는 볼 수 없다.

미국은 철저히 자유경쟁원칙을 고수하고 있기 때문에, 어느 분야든지(변호사, 회계사, 중개사 등) 인위적으로 숫자를 조정하지 아니하고 수요공급의 경제원칙에 맡기고 있다. 따라서, 미국사회의 기본인 신용과 정직성을 잃어버린다는지, 감정평가가격에 오류가 발생한다는지, 친절과 봉사정신, 신속한 서비스 등의 결여로 인하여 고객의 불만이 누적된다면 그 사회에서 자연도태할 수 밖에 없으며 이러한 사례를 얼마든지 볼 수가 있다. 실제로 필자에게는 황무지와 다름없는 로스앤젤레스에서 뿌리를 내리는 데는 많은 장벽이 있었다.

한국계 금융기관이라 해서 한국인 공인감정평가사를 특별히 선호하는 것이 아니어서(주: 한국 사람만 쓴다든지, 한국인이라서 안 쓴다든지 하는 것은 인종차별의 위험성이 있어서 공개적으로 차별할 수 없다. 그러나 섭섭하게도, 일부 한국계 금융기관의 본국 경영진들은 한국인 감정평가사는 잘 안믿으려 하고 미국

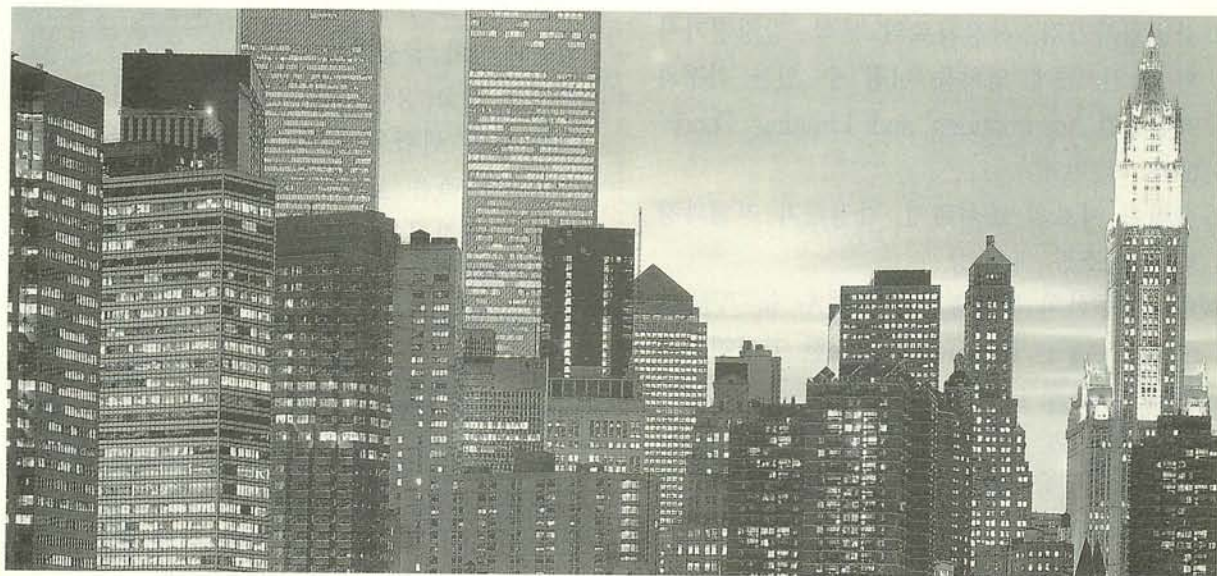
인 감정평가사라면 긍정적으로 보는 사대주의적 경향이 있어 안타깝다.) 오직 성실과 정직, 신속하고 친절하 서비스, 풍부한 경험에 의한 알찬내용의 감정평가서 작성과 신용을 쌓아나가는 것만이 지름길인 것이다. 이는 특정국가, 경제상황이라고 예외일 수 없는 만고의 진리이다.

5. 감정평가서 서식에 관하여

감정평가서는 수집한 정보를 비교분석하여 객관적인 판단근거를 제시하고, 분명하고 자신 있게 결론에 도달하므로써 최종사용자에게 감정평가 목적물의 적정가격(Market Value)을 제공하는 것이 목표라 할 수 있다. 또한 감정평가서의 유형, 특별히 요구하는 내용, 수집한 자료의 비교분석의 정도, 감정평가서의 량 등은 감정평가보수와 관련이 되어 있기 때문에 전적으로 최종사용자의 판단에 달려있다.

FIRREA의 가이드 라인은 감정평가서 서식에 관하여 정의하고 있지 않으며 감정평가재단에 속한 『감정평가기준위원회(ASB:Appraisal Standard Boards)』에 위임하고 있다. ASB에서는 USPAP을 만들어서 제2장에 감정평가서식에 관하여 규정하고 있는데 이것도 엄밀히 감정평가 서식이라고 할 수는 없다. 이 기준에서는 단지 감정평가서에 꼭 들어가야 할 필수기재사항을 규정해 놓았는데 이것이 서술식 감정평가서의 기본이 되었다.

그러나 금년 개정된 USPAP에서는 감정평가서의 종류를 세 가지로 구분하였다. 이 개정안의 특징은, 계속되는 불경기로 인하여 가중되는 고객의 비용부담을 경감시키고자 하는 의도로, 기존 담보로 제공된 담보부동산의 정기적인 재평가를 완화하였고, 감정평가서식도 필요에 따라서 선택할 수 있도록 Full Report, Summary Report, Restricted Report로 구분하



였다.

Full Report(50-150페이지)는 가장 정밀한 서술식 감정평가서이며, Summary Report (10-30 페이지)는 중간정도의 감정평가서이다. 그리고 Restricted Report (5-10 페이지)는 가장 간단한 감정평가서이다.

USPAP에서 요구하는 감정평가서에 기재되어야 할 기본사항을 간추리면 다음과 같다.

△독자로 하여금 오해의 소지가 없도록 분명하고 간결하게 기술

△독자가 감정평가서를 보고 완전히 이해할 수 있도록 충분한 정보와 자료

△대상부동산의 정의와 개요

△대상부동산의 권리분석

△감정평가목적

△감정평가가격의 정의

△감정평가서 작성일자와 감정평가기준일

△자료수집방법과 과정을 구체적으로 기재(Data Source)

△감정평가가격, 시장자료의 분석, 감정평가사의 의견 등에 영향을 미칠 수 있는 가정과 제한조건(Assumptions and Limiting Conditions)의 기재

△수집된 자료의 분석과정, 감정평가 진행과정 및 의견조정 내용 등

△대상부동산의 최유효이용상태(As is Vacant and As is Improved)에 대한 감정평가사의 분석과 최종 의견.

△감정평가 3방식을 모두 활용하여 가격을 도출하되, 그 중 일부의 사용을 생략한다면 그 이유.

△감정평가사의 서명날인.

실제로 이용되고 있는 감정평가서의 형태를 보면, 서술식 감정평가서(Narrative Report)와 정형식 감정평가서(Form Report)로 구분되는데 서술식 감정평가서는 감정평가사의 자질과 기호에 따라 형식과 논리 전개과정에 차이가 있으나 큰 줄기는 동일하여 위에서 설명한 모든 내용을 포함하여야 한다. 지금부터는 FORM REPORT에 대하여 간단히 설명하고자 한다.

정형식 감정평가서

FORM REPORT는 단기간 내에 많은 량의 부동산 대출 또는 보상을 실행하기 위하여 필요한 보다 간단한 정형(Form)의 감정평가서이며 많은 금융기관, 보험회사, Mortgage Company, 그리고 정부기관에서 요구하게 된다. 대부분의 Mortgage Company에서는 대출 후, 그 대출을 보다 상위의 금융기관(FNMA, FREDDIE MAC, [주] : 상기기관은 수십조원의 자금을 가지고 1차 금융기관의 대출을 매입하게 되는데, 1차 금융기관은 대출을 팔아서 위험을 줄이게 되고, 2차 금융기관인 이들 기관이 대출에 따른 위험을 책임지며 그 대신 이자율의 차이만큼 득을 보게 된다. 2차 기관들은 주식 시장에 상장되어 있다.)에 팔게 되는데, 이때, 정형화된 감정평가서를 요구하게 되므로 자연적으로 모든 1차 금융기관이 요구하는 감정평가서도 2차 금융기관이 요구하는 FORM REPORT로 통일되었다.

이 FORM REPORT에 어떤 내용을 어떻게 기재할 것인가 하는 FNMA나 FREDDIE MAC의 GUIDE LINE이 별도로 나와 있어서 기

제하여야 할 내용과 용어가 비교적 통일이 되어 있다. 이 FORM REPORT로 인하여 주거용 부동산에 대한 감정평가가 기술적으로나 형식면에 있어서 많은 발전을 보게 되었다.

이들 FORM REPORT는 주로 단독주택, 다세대주택, 또는 아파트 등으로 제한되어 있으

며, 일반 상가용 부동산이나 공장용 부동산을 감정평가할 때에도 권장사항으로 FORM REPORT를 개발 공급하고 있으나 필수적이 아니므로, 보다 자세한 감정평가를 요구하는 고객의 필요에 따라 서술식 감정평가서를 더욱 선호하게 되었다. 사실 FORM REPORT는 정형

< 단독주택 감정평가서의 견본 >

[illegible][illegible]

화되어 있으므로 감정평가사들도 쓰고 싶은 사항을 다 쓰지 못하게 되며, 보다 많은 정보를 감정평가서로부터 얻기를 원하는 고객들도 이를 선호하지 않는다.

FNMA나 FREDDIE MAC에서 요구하는 FORM REPORT에는 (표5)와 같은 것이 있다.

(표 5)

종 류	FANNIE MAE	FREDDIE MAC	페이지 (표지제외)	부속서류
단독주택	FORM 1004	FORM 70	2페이지	사진, Limiting Conditions, 위치도, 지적도, 건물, 개황도 등
콘도미니엄	FORM 1073	FORM 466	"	"
다세대주택 (1-4 세대)	FORM 1025	FORM 72	4페이지	"
아파트(대출액 \$750,000이하)	없 음	FORM 71B	4페이지	"
아파트(대출액 \$750,000이상)	FORM 1050	FORM 17A	8페이지	"

6. 필수 감정평가요건

규모에 관계없이 모든 부동산의 대출과 관련하여 감정평가를 요구하는 것은 소비자에게 과중한 부담을 줄 수가 있으므로 필수 감정평가의 상한선이 필요하게 된다.

FIRREA에서 정한 감정평가서가 필요하지

않은 경우는 \$250,000이하의 대출, △ 무담보로 취득하는 부동산, 동산담보 등이다.

필수 감정평가요건의 완화

FIRREA의 위임에 의하여 제정된 하위법률이 Rules and Regulations(한국의 경우 은행감독원법에 해당된다)인데 이 법률에서 부동산 감정평가부분은 별도로 규정되어 있다.

『연방예금보험공사』(FDIC:Federal Deposit Insurance Corporation)는 한국의 은행감독원에 해당된다고 보는데, 이 FDIC나 OCC, 또는 OTS의 감독을 받는 모든 상업금융기관들은 Rules and Regulations을 따를 수 밖에 없다.

이 규정에도 필수 감정평가요건이 정의되어 있는데 원래는 \$100,000이하의 대출에 해당되는 담보로 제공되는 부동산에 대하여는 감정평가를 받지 않아도 된다고 규정되어 있다.

그러나, 계속되는 불경기의 영향으로 고객의 금융부담을 줄여야 한다는 과제에 직면한 당국에서는 감정평가 하한금액을 1994년 6월 8일자로 \$100,000에서 \$250,00로 인상하였다.

이로 인하여 고객의 금융비용부담은 줄어들 것이 명백하나, 감정평가분야에 미치는 영향이 당장 눈에 나타나지 않더라도, 점차적으로 감정평가시장이 좁아질 것이 예상된다.

7. USPAP의 제정

FIRREA의 위임에 의하여 ASB에서 제정한 USPAP 인데 윤리강령, 공인감정평가사의 자격, 예외기준, 재판에 관한 용어의 정의 등 일반기준과 총 10장의 감정평가기준으로 구성

되어 있다.

지면이 제한되어 있으므로 자세한 내용은 생략하되 각 장의 제목을 열거하면 다음과 같다.

- 제 1장:부동산 감정평가
(Real Property Appraisal)
- 제 2장:부동산 감정평가서 작성요령
(Real Property Appraisal Reporting)
- 제 3장:감정평가심사(Review Report)
- 제 4장:부동산의 권리분석 및 컨설팅
(Real Estate/Real Property Consulting)
- 제 5장:부동산의 권리분석 및 컨설팅 보고서
작성요령(Real Estate/Real Property
Consulting Reporting)
- 제 6장:부동산의 대량감정평가(Mass Appraisal)
- 제 7장:동산 감정평가(Personal Property Appraisal)
- 제 8장:동산 감정평가서 작성요령
(Personal Property Appraisal Reporting)
- 제 9장:영업권 감정평가(Business Appraisal)
- 제10장:영업권 감정평가서 작성요령
(Business Appraisal Reporting)

여기서, 우리나라와 무엇이 다른가를 알아보기 위하여 윤리강령에 대하여만 간단히 기술하고자 한다.

△감정평가사는 USPAP의 기준을 준수하여야 하며 탈법적이거나, 비윤리적, 비도덕적이거나, 주관적, 불완전한 방법으로 감정평가서를 작성하여서는 안되며, 대상부동산에 이해관계가 없어야 한다.

△감정평가사는 미리 고객이 기대하는 감정평가 가격이 무난히 나올 것이라는 조건하에서

감정평가의뢰를 받아서는 안된다.

△INVOICE에 기재되는 고객과 합의된 정당한 보수라면 얼마를 청구하여도 제한이 없으나 다만, 비공개된 보수를 받거나 대상부동산의 감정평가 난이도에 관계없이 단순히 예상 감정평가금액에 비례하여 보수를 결정하는 것은 용납되지 않는다.

△또한 감정사는 감정평가경험이 없는 부동산이나, 대상지역에 정통하지 않는 경우에 감정평가의뢰를 받았을 때에는 그 사실을 고객에게 밝혀서 고객이 충분히 그 사실을 알고 감정평가하는 경우에만 감정평가할 것을 승낙하여야 한다.

△감정평가사는 주택 등의 경우는 2년, 상업용 부동산 감정평가의 경우는 5년간 모든 관련 자료(컴퓨터 디스켓 포함)와 함께 해당 감정평가서를 보관하여야 한다.

8. 결론

이상으로 미국의 부동산 감정평가에 대하여 개략적인 것을 소개하였다.

필자는 이 글을 쓰면서, 나름대로 자부심을 느끼는 것은, 미국의 감정협회나 감정평가제도에 대하여 관심 있는 여러분들에게 미력하나마 미국의 감정평가제도를 소개할 수 있는 입장에 있다는 사실이다.

그러나, 협회는 예산상의 문제가 있는지 알 수 없으나 미국의 감정평가제도에 대하여 아직까지 특별히 알리고 하는 노력을 발견할 수 없다. 즉 정보수집처가 있는데도, 이를 간과하고 있는 것에 대하여 필자는 아쉬움을 갖고

있다.

4년간 California주에서 감정평가현업에 종사하면서 얻는 많은 최신감정평가에 관련된 기법이나 정보 등을 나눔으로써, 조금이나마 한국의 감정평가제도의 발전에 기여할 수 있기를 바라는 것이 필자의 바람이다.

필자가 우려하는 것은 한국의 감정평가제도가 정부주도형으로 되어 있어 시장가격을 꾸준히 추적하고 분석하기 보다는 정보가 음성화된 부동산시장 환경 속에서 공시지가에 전적으로 의존하고 있다는 것이다.

또한, 대도시의 임대용 부동산에 대한 감정평가기법(임대수익환원법)이 전혀 고려되고 있지 않고 대지가격과 건물가격의 단순합산방식으로 감정평가가격을 산출하고 있는데 이것 또한 개선되어야 할 것으로 생각된다.

선진감정평가기법을 도입하고 발전시켜서 광범위한 DATA 취사선택하여 적절한 자료를 비교분석과정을 통하여 보편 타당한 감정평가가격을 산출하고, 이 분석과정을 감정평가서에 빠짐없이 기재하므로써 누가 감정평가서를 읽든지 분석과정을 이해할 수 있도록 그 내용에 객관성이 있어서 가격에 반론을 제기할 수 없도록 하여야 할 것이다.

덧붙여서 한가지 얘기한다면 미국의 감정평가사 면허가 누구에게나 심지어 여행방문객에게도 개방되어 있다는 사실이다.

전술한 바와 같이 75시간의 교육을 마치면 임시면허시험을 볼 자격이 있으므로 관심 있는 분은 도전해 보는 것도 좋겠다.

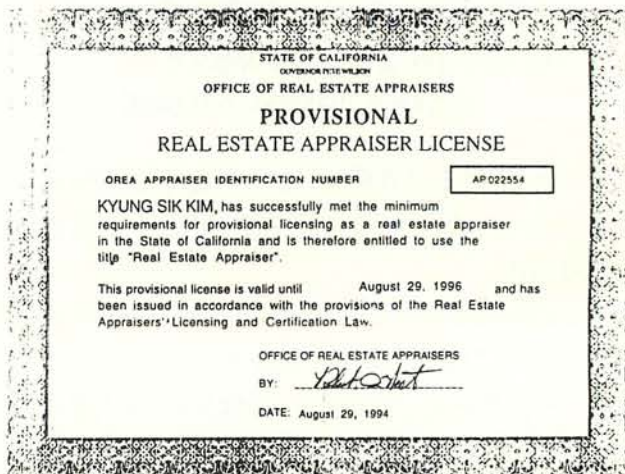
국제화시대에 사는 우리들은 좀더 시야를 넓혀서 나라밖의 일에도 관심을 가지는 것이

모든 것에 유익하리라 생각된다.

끝으로, 필자를 아끼고 지도편달해 주시는 많은 선후배 감정평가사님들에게 지면을 통하여 인사를 드리며, 협회에서 발간되는 각종 간행물을 빠짐없이 보내주시는 협회 가족에게도 감사를 드립니다.

미국의 감정평가제도에 대하여 알고 싶으신 분은 아래 주소로 편지하거나, 전화 또는 팩스로 문의하시면 성심껏 도와드리겠습니다.

HO JOO LEE,
WILSHIRE APPRAISAL, INC.
936 CRENSHAW BOULEVARD, SUITE 205
LOS ANGELES, CA 90019
TEL: 1-213-938-9502
FAX: 1-213-938-9680 ◆



김경식(새한감정평가법인)회원
미국 캘리포니아주 감정평가사 임시면허 취득



대한감정평가법인

대한감정평가법인은 “지가공시및토지등의평가에관한법률”에 의거 1991. 7. 1 설립된 감정평가전문기관으로서 과거 한국감정원, 대한(서울), 한밭(대전), 현대(광주), 경상(대구)감정평가사합동사무소에서 10~20년간 실무경험과 전문지식을 갖춘 44명의 감정평가사들이 성실하고 공정한 감정평가를 통하여 국가의 토지정책수립 및 집행과 국민경제발전에 최선을 다하고 있습니다.

감정평가업무를 신속하고 효율적으로 수행하기 위하여 서울에 본사를 두고 합동사무소 시절부터 지역경제발전에 일익을 담당하며 연고를 맺어온 대전(충청지사), 광주(호남지사), 대구(영남지사)에 지사를 설치하여 전국 어디에서나 신속하게 감정평가를 받을 수 있도록 대고객 서비스에 만전을 기하고 있습니다.



대한감정평가법인은 공시지가의 조사, 보상, 담보, 소송, 경매, 일반거래를 위한 평가 등 지가공시및토지등의평가에관한법률과 특별법에서 규정하고 있는 모든 평가업무를 각 분야에 전문지식을 갖춘 평가사들이 분담하고 있으며, 새로운 평가기법의 개발과 평가의 질을 높이기 위하여 정기적으로 연수를 실시하고 있으며, 최근에는 전 평가사들을 상대로 3개월간의 전산교육을 실시하여 공시지가업무 및 각종평가업무에 적극 활용토록 한 바 있습니다.

식과 경험으로 토지의 최유효활용방안분석, 세무 및 관련법규상담, 최적의 입지선정 등 제반 부동산에 관한 컨설팅업무를 수행하고 있습니다.

대한감정평가법인은 수평적 조직에서 자칫 소홀하기 쉬운 사내화합과 단결을 무엇보다 중시하여 임직원이 함께 참여하는 각종 씨클 모임을 적극지원하고 있으며, 현재 볼링부, 등산부, 테니스부, 바둑부 등이 활발하게 활동하고 있습니다.



또한 감정평가의 공정성과 객관성을 확보하기 위하여 사내에 가격심의위원회를 설치하여 각 부문별 심의대상물건에 대하여는 철저한 심사로 신뢰도 제고에 노력하고 있습니다.

특히 1988년 6월 국내 최초로 설립된 자회사인 대한부동산컨설팅(주)에서는 축적된 지

앞으로 감정평가업무의 국제화, 개방화에 따른 감정평가기법 및 컨설팅업무의 개발을 위하여 대한감정평가법인은 과당경쟁을 지양하고, 항상 공부하고, 연구하는 자세로 내실 있는 성장발전을 도모함으로써 감정평가업계의 발전을 위하여 최선을 다할 것입니다.

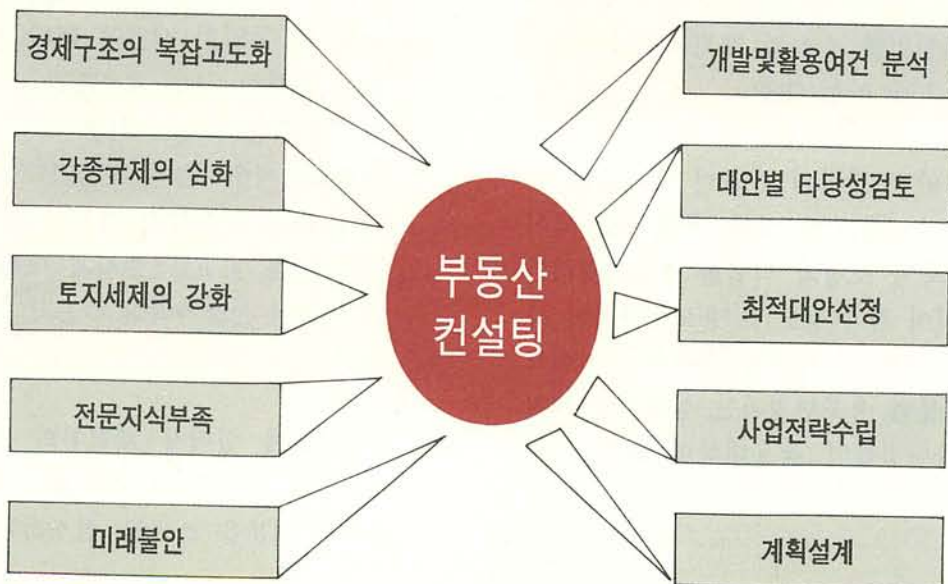
신뢰와 공정의 감정평가 전문기관



대한감정평가법인

- 고객편의 최우선
- 신속 · 공정한 평가
- 완벽한 서비스

부동산종합자문기관



최근 판례

국유임야 사용료 산정기준이 되는 재산가액의 평가방법(94.3.22. 92누10234)

국유재산의 사용료산정을 위한 재산가액의 평가에 있어서, 토지의 경우는 공부상의 지목뿐만 아니라 용도지역, 사용수익기간의 현실적 이용상황 등도 함께 참작하여야 한다.

지목이 대인 토지상의 주택을 불법으로 점포로 용도변경한 건물의 부지가 택지소유상한에 관한 법률 소정의 택지에 해당하는지 여부(94.3.25. 93누16888)

지목이 대인 토지상의 건물이 등기부나 관리대장상으로는 용도가 모두 주택으로 되어 있음에도 건축법 소정의 적법한 용도변경허가나 신고도 없이 상가(점포)로 용도변경되어 사용되고 있는 경우 그 토지는 주택의 부지이므로 그 후의 불법 용도변경과는 상관없이 택지소유상한에 관한 법률의 적용대상이 되는 택지에 해당한다.

형식상의 위법은 없어도 품등비교치 등을 부당하게 적용한 것의 잘못 여부.
(94.3.22. 93누19351)

감정평가방법에 형식상 위법은 없어도 유사토지의 가격 등을 참작할 수 있음에도 이를 참작하지 않고 품등비교치를 부당하게 적용한 것은 잘못이다.

- ① 제1차 처분이 재결청의 재결에 의해 취소된 후 동일한 사안에 대해 제2차 처분이 행해진 경우 제소기간 준수 여부의 판단기준이 되는 처분
- ② 개발사업착수시점의 토지가액을 공시지가에 의하여 산정할 경우 개별토지 가격이 결정 공고된 토지에 대해서는 그에 의하여 산정하여야 하는지 여부
(94.4.12. 93누1879)

가. 행정심판에 있어서 재결청의 재결내용이 처분청에 취소를 명하는 것이 아니라 처분청의 처분을 스스로 취소하는 것일 때

분청의 처분을 스스로 취소하는 것일 때에는 그 재결에 형성력이 발생하여 당해 행정처분은 별도의 행정처분을 기다릴 것 없이 당연히 취소되어 소멸되는 것이어서 그 후 동일한 사안에 대해 처분청이 또다른 처분을 하였다면 이는 위 소멸된 처분과는 완전히 독립된 별개의 처분이라 할 것이고, 따라서 새로운 처분에 대한 제소기간 준수 여부도 그 새로운 처분을 기준으로 판단하여야 한다.

- 나. 구 개발이익환수에관한법률(1993.6.11. 법률 제4563호로 개정되기 전의 것) 제10조 제3항 제1항의 각 규정내용 및 개별토지가격합동조사지침(1990.4.14. 국무총리훈령 제241호 및 1991.4.2. 국무총리훈령 제248호)에 의한 개별토지가격제도의 취지 등에 비추어 볼 때 행정청이 행정목적에 위하여 표준지의 공시지가를 기준으로 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조에 의한 비교표를 적용하여 토지가격을 산정하여야 할 경우에 개별토지가격이 결정 공고된 토지에 대해서는 그 개별토지가격결정에 잘못이 있다거나 개별토지가격결정 당시의 토지현황이 현저히 변동되었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 원칙적으로 개별토지가격에 의하여야 할 것이고 그와 다른 토지가격은 인정되지 않는다 할 것이어서, 개발부담금산정 기초항목의 하나인 위 개발사업착수시점의 토지가액 역시 그에 의거하여 산정함이 상당하다.

토지가격의 평가를 함에 있어 공부상 지목과 실제 현황이 다른 경우의 평가기준
(94.4.12. 93누6904)

토지가격의 평가를 함에 있어 공부상 지목과 실제 현황이 다른 경우에는 공부상 지목보다는 실제 현황을 기준으로 하여 평가하여야 함이 원칙이며, 평가대상 토지에 형질변경이 행하여지는 경우 형질변경행위가 완료되어 현황의 변경이 이루어졌다고 보여지는 경우에는 비록 공부상 지목변경절차를 마치기 전이라고 하더라도 변경된 실제 현황을 기준으로 평가함이 상당하다.

토지가격비준표에 의하지 아니한 개별토지가격결정의 적법 여부
(94.4.12. 93누19245, 19252)

지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조와 개별토지가격합동조사지침(1990.4.14. 국무총리훈령 제241호 및 1991.4.2. 국무총리훈령 제248호) 제7조, 제8조 등의 규정 취지를 종합하면, 개별토지가격을 경정함에 있어서는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지니는 표준지의 공시지가를 기준으로 건설부장관이 제공하는 표준지와 당해토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 활용하여 두 토지의 특성을 조사하고 상호 비교하여 가격조정률을 결정한 후 이를 표준지의 가격에 곱하는 방법으로 토지가격을 산정하도록 하고 있으

므로 개별토지가격의 결정은 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 방법으로 산정함이 원칙이라 할 것이고, 이와 다른 방법으로 이루어진 개별토지가격결정은 관계법령에 따르지 아니한 것으로서 위법을 면치 못한다.

- ① 등기부상 주소가 실제와 달라 보상협의 절차를 거치지 못하고 한 수용재결이 당연무효인지 여부
- ② 보상협의를 관한 통지의 방법
- ③ 기업자가 피수용자의 등기부상 주소를 표시하여 한 공탁의 효력 (94.4.15. 93누18594)

가. 기업자가 과실없이 토지소유자의 등기부주소와 실제 주소가 다른 사실을 알지 못하거나 과실로 이를 알지 못하여 등기부상 주소로 보상협의를 관한 통지를 한 결과 보상협의절차를 거치지 못하였다 하더라도 그러한 사유만으로는 수용재결이 당연무효이거나 부존재하는 것으로 볼 수 없다.

나. 토지수용법시행령 제6조 제1항, 제5조는 송달방법과 통지방법을 다르게 규정하는 한편 토지수용법은 수용재결서 및 이의재결서에 관해서만 송달이라는 용어를 사용하고 기타 서류에 관해서만 통지라는 용어를 사용하고 있으므로, 보상협의를 관한 통지는 반드시 등기우편으로 하여야 하는 것은 아니다.

다. 보상금을 수령할 자의 등기부상 주소만 나타나 있고 그 등기부상 주소와 실제주소가

일치하지 않는다고 볼만한 자료가 없거나 또는 실제 주소를 확인하는 것이 용이하지 않다고 인정되는 경우 기업자는 피공탁자의 등기부상 주소를 표시하여 유효한 공탁을 할 수 있다.

구 개발이익환수에관한법률 제10조 제3항에서 개발사업착수시점의 지가산정 기준으로 규정한 "공시지가에 의한 가액"의 의미(94.4.26. 93누7617)

구 개발이익환수에관한법률(1993.6.11. 법률 제 4563호로 개정되기 전의 것) 제10조 제3항, 제1항의 각 규정에 따라 개별토지가격합동조사 지침이 마련되어 국가 또는 지방자치단체가 행정목적에 위하여 공시지가를 기준으로 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조에 의한 비교표를 적용하여 토지가격을 산정하여야 하는 경우에 통일적으로 사용할 목적으로 시장, 군수, 구청장이 매년 지방토지평가위원회와 심의와 건설부장관의 확인을 거쳐 개별토지가격을 결정하여 공고하고 있는바, 이러한 개별토지가격제도의 취지 등에 비추어 볼 때 행정청이 행정목적에 위하여 표준지의 공시지가를 기준으로 같은 법 제10조에 의한 비교표를 적용하여 토지가격을 산정하여야 할 경우에 개별토지가격이 결정 공고된 토지에 대해서는 그 개별토지가격결정에 잘못이 있다거나 개별토지가격결정 당시의 토지현황이 현저히 변동되었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 원칙적으로 개별토지가격에 의하여야 할 것이고 그

와 다른 토지가격은 인정되지 않는다 할 것이어서, 개발부담금산정 기초항목의 하나인 개발사업 착수시점의 토지가액 역시 그에 의거하여 산정함이 상당하다.

- ① 물건의 수용에 대한 보상액을 정함에 있어서 이전가능성 유무를 먼저 판단하여야 하는지 여부
- ② 토지평가사의 업무범위에 관한 제한규정이나 재평가 여부 등을 정한 규정이 법원을 기속하는지 여부
- ③ 사망자를 송달받을 자로 하여 수용판결서 송달이 이루어진 경우 상속인에 대한 이의신청기간의 진행 여부
(94.4.26. 93누13360)

가. 구 토지수용법(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제49조 제1항 제3항 및 제57조의2의 규정에 의하여 준용되는 구 공공용지의취득및손실보상에관한특별법(1991.12.31. 법률 제4484호로 개정되기 전의 것) 제4조, 같은법 시행령(1992.5.22. 대통령령 제13649호로 개정되기 전의 것) 제2조 제4항의 규정을 종합하면, 물건의 수용에 있어서는 그 물건의 이전이 현저하게 곤란하거나 이전으로 인하여 종래의 목적에 사용할 수 없게 되는지의 여부를 먼저 가려보고 그에 따라 이전비용 또는 취득가액 중 어느 것으로 보상할 것인지를 정하여야 한다.

나. 토지평가사사무소의 업무범위에 관한 지가

공시및토지등의평가에관한법률 제20조 제2항과 같은법 시행령 제35조 제3호 (가)목 및 구 공공용지의취득및손실보상에관한특별법시행령(1992.5.22. 대통령령 제13649호로 개정되기 전의 것) 제2조 제8항, 같은법시행규칙 제5조의4 제4항 등의 규정은 법원이 소송절차에서 감정을 명하는 경우에는 적용되지 않는다.

다. 사망자를 송달받을 자로 하여 행하여진 수용재결서의 송달은 그 상속인들에 대한 송달로서의 효력을 인정할 수 없으므로 수용재결에 대한 이의신청기간은 사망자에 대한 수용재결서정본 송달일로부터 진행된다고 할 수 없고, 그 상속인들을 송달받을 자로 하여 그들에 대하여 별도의 송달이 있는 날로부터 비로서 진행된다.

지하 굴착공사에 의한 콘크리트 구조물은 건축공사를 시행할 경우에 활용할 수 있는 것으로서 객관적으로 부동산의 가액을 현저히 증가시키는 것이므로 부동산을 평가함에 있어 고려하여야 하는지 여부
(94.4.22. 93마719)

지하 굴착공사에 의한 콘크리트 구조물은 토지의 구성부분으로서 토지의 일부로 간주될 뿐 아니라 부동산에 건축공사를 시행할 경우에 이를 활용할 수 있는 것으로서 객관적으로 부동산의 가액을 현저히 증가시키는 것이므로 부동산을 평가함에 있어서는 이를 고려하여야 한다.

이의재결감정이 토지소유자에게 유리하게 감정되었다 하면서 정당보상을 그보다 더 높게 인정한 것의 잘못 여부
(94.4.29. 93누17676)

토지보상금의 증액을 구하는 소에 있어서 이의재결 감정들이 토지소유자에게 유리하게 감정된 점을 들어 이의재결을 위법이라 하고 정당보상금액은 이의재결보다 더높게 인정한 원심의 조치는 이유모순의 위법을 범한 것이다.

당초의 개별공시지가 결정시 표준지선정을 그르치거나 토지특성 조사의 착오 등을 이유로 개별공시지가를 경정결정하는 경우 그 경정결정의 효력발생요건
(94.6.14. 93누19566)

당초의 개별공시지가 결정시 그 표준지의 선정을 그르치거나 토지특성 조사의 착오 등을 이유로 개별공시지가를 경정결정하는 경우는 단순한 위산·오기 등에 의한 경정의 경우와는 달리 당초의 개별공시지가결정을 취소하고 새로이 개별공시지가를 결정하는 개별공시지가의 변경행위에 해당한다고 볼 것이고(따라서 경정결정되어 공고된 이상 당초의 결정 공고된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 그 효력을 발생한다), 위와 같은 경정결정은 당초의 결정과 마찬가지로 공고의 방법으로 이를 고지하여야 비로소 그 효력이 발생한다.

전년도 개별지가에 비교표준지의 전년도 대비 지가상승률을 곱하는 방식으로 산정한 개별지가의 적부(94.6.14. 94누1715)

개별지가가 비교표준지의 공시지가에 토지가격비준표에 의한 조정률을 적용하는 방식에 의하지 아니하고, 전년도 개별지가에 비교표준지의 전년도 대비 지가상승률을 곱하는 방식으로 산정된 것이라면, 이는 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조, 개별토지가격합동조사지침(1990.4.14. 국무총리훈령 제241호) 제7조, 제8조 등 관계법령의 규정에 의하지 아니한 위법한 것이다.

- ① 토지수용법 제71조 제7항의 규정이 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조제1항에 의한 환매요건에 유추적용될 수 있는지 여부
- ② 택지개발부대시설인 하수종말처리장설치를 위하여 위 특례법에 따라 토지를 취득한 경우, 위 토지를 취득한 목적의 당해 공공사업이 토지수용법 제3조 제5호 소정의 주택의 건설 또는 택지의 조성에 관한 사업에 해당되는지 여부
(94.5.24. 93다51218)

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법과 토지수용법은 모두 공공복리의 증진과 사유재산권과의 합리적 조절을 도모하려는데 그 목적이 있고, 그 각 환매권의 입법이유와 규정취지 등에 비추어 볼 때 토지수용

법 제71조 제7항의 규정은 그 성질에 반하지 않는 한 이를 위 특례법 제9조 제1항에 의한 환매요건에 관하여도 유추적용할 수 있으므로 그 범위 안에서 환매권 행사가 제한된다.

나. 대한주택공사가 토지를 취득한 목적이 주택 건설을 위한 택지개발부대시설인 하수종말처리장설치라면, 택지개발촉진법 제2조, 구 도시계획법(1991.12.14. 법률 제4427호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항 제1호 (나)목의 각규정에 비추어 하수종말처리장은 도시계획법 소정의 도시계획시설 중 하나인 폐기물처리시설에 해당하므로 결국 대한주택공사는 택지개발촉진법 제2조 제2호 소정의 공공시설용지 즉 택지개발을 목적으로 취득한 것이고 따라서 대한주택공사가 토지를 취득한 목적의 당해 공공사업은 택지개발사업으로서 토지수용법 제3조 제5호 소정의 주택의 건설 또는 택지의 조성에 관한 사업이다.

수용대상토지의 보상액 산정과 개별공시지가 결정과의 관계 (94.5.24. 93누24018)

구 토지수용법(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조 제2항에 의하면 토지를 수용하는 경우에 보상액 산정의 기준으로 되는 공시지가는 토지이용상황이나 주변환경 기타 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재

의 적정가격을 공시한 것을 의미하는 것이고, 관계행정기관이 건설부장관으로부터 제공받는 표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비준표를 사용하여 산정하는 이른바 개별공시지가를 의미하는 것은 아니다.

수용대상토지 소재지의 지가가 당해 사업의 시행으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우 인근 시·군·구의 지가변동률을 적용하여야 하는지 여부 (94.5.27. 93누15397)

수용대상토지의 손실보상액을 산정함에 있어서 적용되어야 할 표준지의 공시기준일로부터 수용재결일까지 기간동안의 지가변동률은 원칙적으로 수용대상토지가 소재하는 시·군·구의 지가변동률을 의미하지만, 수용대상토지가 소재하는 시·군·구의 지가가 당해 사업으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 당해 사업과 관련이 없는 인근 시·군·구의 지가변동률을 적용하여야 한다.

건물 부지이던 수용대상토지가 일시적으로 잡종지로 이용된 경우 토지의 현실 이용상황을 대지로 본 사례 (94.5.27. 93누23121)

수용대상토지에 대한 표준지를 선정함에 있어서는 수용대상토지와 현실적 이용상황이 같은 표준지를 선정하여야 하되 이 경우 일시적인 이용상황은 이를 고려하여서는 아니되는

것인바, 수용대상토지는 원래 목욕탕 건물의 부지인데 기존의 목욕탕을 헐고 신축하는 과정에서 수용대상토지가 도시계획시설인 도로에 저촉되어 건물신축을 할 수 없는 관계로 부득이 인근토지로 이전하여 신축하고 수용대상토지는 일시적으로 잡종지로 이용하였다면 수용대상토지의 현실이용상황은 대지로 봄이 상당하다.

하천구역의 지정으로 손실을 받은 토지 소유자가 민사소송으로 하천관리청을 상대로 직접 손실보상을 청구할 수 있는지 여부 (94.6.28. 93다46827)

하천법상 하천의 횡적인 구역은 같은 법 제2조 제1항 제2호에서 하천구간 내의 토지 중 일정한 구역으로 인정하고 있어 같은 호 (다) 목의 규정에 의하여 지정되는 것을 제외하고는 당연히 하천구역이 되고, 따로 하천관리청의 지정처분이 있어야 하는 것이 아니므로, 하천관리청이 토지에 관한 권원을 취득하지 아니한 채 시행한 제방신축공사로 인한 것이라고 하여도 토지가 같은 조 소정의 하천구역에 해당하게 된 이상, 그 토지소유자는 사용수익에 관한 사권의 행사에 제한을 받게 되며, 이와 같이 하천구역에 편입됨으로써 손실을 받은 토지소유자는 같은 법 제74조에 의하여 손실보상을 받을 수 있고, 다만, 그 손실보상을 받기 위하여는 같은 법 제74조가 정하는 바에 따라 하천관리청과 협의를 하고 그협약이 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때에는

관할 토지수용위원회에 재결을 신청하고, 그 재결에 대하여도 불복일 때에는 바로 관할 토지수용위원회를 상대로 재결 자체에 대한 행정소송을 제기하여 그 결과에 따라 손실보상을 받을 수 있을 뿐이고 직접 하천관리청을 상대로 민사소송으로 손실보상을 청구할 수는 없다.

- ① 수용대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우의 표준지 선정방법
- ② 토지수용법 제75조의2 제2항에 의한 보상금의 증감에 관한 소송의 성질 및 그 소송에서 법원이 정당한 보상액의 심리를 하여야 하는지 여부 (94.6.24. 93누21972)

- 가. 수용대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우에는 그용도지역이 토지의 가격형성에 미치는 영향을 고려하여 볼 때, 당해 토지와같은 용도지역의 표준지가 있으면 다른 특별한 사정이 없는 한 용도지역이 같은 토지를 당해 토지에 적용할 표준지로 선정함이 상당하고, 가사 그 표준지와 당해 토지의 이용상황이나 주변환경 등에 다소 상이한 점이 있다 하더라도 이러한 점은 지역요인이나 개별요인의 분석 등 품등비교에서 참작하면 된다.
- 나. 토지소유자가 토지수용법 제75조의2 제2항에 의하여 재결청과 기업자를 공동피고로 하여 제기하는 보상금의 증감에 관한 소송은 필요적 공동소송이므로 토지소유자와

재결청 및 기업자 간에 승패가 합일적으로 확정되어야 하고 이는 법원에서 정당한 보상액의 심리를 하는 것을 전제로 한다.

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제8조의 이주대책과 구 주택공급에관한규칙 제15조의 특별공급과의 관계
(94.6.28. 94누1760)

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제8조, 같은 법시행령 제5조, 같은 법시행규칙 제27조의2 등은 공공사업의 시행에 필요한 토지등을 제공함으로써 인하여 생활근거를 상실하게 되는 자를 위한 이주대책의 수립 실시에 관해 규정하면서 위 시행령 제5조 제5항 단서는 사업시행자가 택지개발촉진법 또는 주택건설촉진법 등 관계법령에 의하여 이주대책 대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우에는 이주대책을 수립 시행한 것으로 본다고 규정하고 있으므로, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 이주대책대상자에게 구 주택공급에관한규칙(1993.9.1. 건설부령 제537호로 개정되기 전의 것) 제15조의 규정에 의하여 주택을 특별공급한 경우에는 별도의 이주대책을 수립 시행하지 아니하여도 되는 것이지만, 한편 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 이주대책과 구 주택공급에관한규칙에 의한 주택의 특별공급은 각기 그 요건과 절차를 달리하는 것이어서 사업시행자가 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 이주대책으로서 위 규칙에 의한 주택특별공급방법을 정하였다고 하

더라도 그 이주대책상 대상자에 해당하지 아니하는 자에게도 당연히 위 규칙에 의거하여 주택을 특별공급하여야 한다거나 그와 같은 자를 이주대책대상자에서 제외한 조치의 위법 여부를 공공용지의취득및손실보상에관한특례법이 아닌 위 규칙의 규정을 근거로 하여 판단하여야 하는 것은 아니다.

토지수용법 제25조 제1항에 의한 협의가 성립되어 기업자 앞으로 소유권 이전등기를 경료하였으나 그 협의에 대하여 같은 법 제25조의2 제1항에 의한 토지수용위원회의 확인을 거치지 않은 경우 기업자의 소유권 취득의 법적 성질(94.6.28. 94누2732)

토지수용법 제25조 제1항에 의한 협의단계에서 기업자와 토지소유자 사이에 협의가 성립되어 그를 원인으로 기업자 앞으로 소유권 이전등기가 경료되었다 하더라도 그 협의에 대하여 같은 법 제25조의2 제1항에 의한 토지수용위원회의 확인을 받지 아니한 이상, 재결에 의한 수용의 경우와는 달리 그 토지를 원시취득한 것으로 볼 수 없고, 원래의 소유자로부터 승계취득한 것이라고 볼 수 밖에 없다 할 것인바, 수용재결처분은 그 후의 토지승계인들에 대하여도 효력이 미치는 것이므로, 수용재결처분이 있는 뒤, 다른 개발사업을 위하여 토지수용위원회의 확인절차를 거치지 않은 수용협의와 그에 기한 소유권이전등기로 소유권을 승계취득한 자가 있다 하더라도 수용재결처분은 하등 영향을 받지 아니한다.

공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 환매가격의 결정과 동법시행령 제7조 제1항의 ‘인근유사토지의 지가변동율’

-대상판결:대법원 1994. 5. 24. 선고, 93누17225 판결-

조 용 호

대법원재판연구관

서울고등법원판사

사안의 개요

1. 원고들 소유인 이 사건 1토지(서울 강남구 신사동 630-8 대), 2토지(같은동 630-9 대)가 1977.7.8. 건설부고시 제137호로 결정·고사된 도시계획시설(학동광장)에 편입되어, 1988. 2.23 사업시행자인 서울시는 감정가격 [1토지:768,293,000원(1,730,000원/㎡), 2토지:36,000,000원(1,500,000원/㎡)]으로 협의취득한 다음 다음날 소유권이전등기를 경료하였다.

2. 1989.7.6. 건설부고시 제371호로 도시계획

폐지변경결정이 고시되어 1990.7.3. 원고들은 협의취득시의 보상액을 환매금액으로 제시하여 환매의사표시를 하였으나, 서울시는 당시의 감정평가액[1토지:2,131,680,000원(4,800,000원/㎡), 2토지:99,120,000원(4,130,000원/㎡)]을 환매금액으로 제시하여, 원고들은 1991.2.18. 서울지방토지수용위원회에 환매금액 재결신청을 한 다음 그해 6.28. 서울시를 공탁물수령인으로 하여 협의매매시 보상액을 공탁하고 환매권을 행사하였다.

3. 서울지방토지수용위원회는 2개 평가기관의 감정평가결과에 따라 서울시가 제시한 감

정평가액을 환매금액으로 재결하였고, 이에 원고들이 이의신청을 하자 중앙토지수용위원회는 1992.7.6. 2개 평가기관의 감정평가액이 위 재결금액보다 오히려 많다 하여 이의신청을 기각하는 재결을 하였다.

4. 원고들은 환매금액은 ① 협의취득 당시의 보상금액으로 하거나, ② 협의취득시 보상액 + {환매 당시의 가격 - (협의취득시 보상액 × 지가 변동율)}으로 해야 한다고 주장하면서 이 사건 소를 제기하였다.

원심판결의 요지

환매권은 경제적 손실의 전보가 아닌 연구권을 고려하여 정책적으로 인정한 것이고 때에 따라서는 토지소유자에게 이중의 이익을 줄 우려가 있게 되며 지가상승에 따른 이익은 종국적으로 보상금을 지급하고 그 소유권을 취득한 사업시행자에게 귀속되어야 형평에 맞는 점 등을 고려하면, 특례법시행령 제7조 제1항의 규정은 모법의 위임없이 부당하게 적정한 환매대금의 산정을 제한하여 무효이므로 '현저한 가격의 변경 여부'에 관하여는 구체적 사안에 따라 해석을 통하여 해결하여야 한다고 전제한 다음, 원고들이 환매권을 행사한 1991.6.28. 현재의 이 사건 토지들의 감정가격은 협의취득시의 보상액에 비하여 4.31배(1토지) 또는 3.79배(2토지) 상승하여 현저한 가격 변동이 있는 때에 해당하므로 위 감정평가액

에 의하여 환매금액이 정하여져야 할 것인데, 당초의 환매재결이 가격시점을 원고들에게 유리하게 잡아 결과적으로 환매재결 및 이의재결이 원고에게 유리하게 되었다 하여 원고들의 청구를 기각하였다.

상고이유의 요지

공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 '특례법'이라 한다) 제 9조 및 그 시행령 제7조는 환매권행사 당시의 토지가격이 보상금에 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 초과하는 경우에는 그 초과한 금액만을 환매금액에 가산, 반영하고 초과하지 아니하는 경우에는 보상금 상당금액을 환매금액으로 한다는 취지임에도 이와 달리 해석한 원심판결은 위 법령의 규정에 관한 법리를 오해한 위법이 있다.

대법원판결의 요지

1. 특례법 제9조에 의한 환매는 환매기간내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금의 상당액을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 매수의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계없이 환매가

성립되는 것이고, 토지 등의 가격이 취득당시에 비하여 현저히 변경되었더라도 특례법 제9조 제3항에 의하여 당사자간에 금액에 대하여 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한 그 가격이 현저히 등기된 경우이거나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위해서는 수령한 보상금의 상당액을 미리 지급하여야 하고 또한 이로써 족하다.

2. 특례법 제9조 제1항 소정의 "보상금의 상당액"이라 함은 위 특례법에 따른 협의취득 당시 토지 등의 소유자가 사업시행자로부터 지급받은 보상금을 의미하며 여기에 환매권행사 당시까지 법정이자를 가산한 금액을 말하는 것은 아니다.

3. 특례법시행령 제7조 제1항은 특례법 제9조 제3항의 시행에 필요한 사항에 관한 규정이거나 위 특례법 규정을 보충해석하는 규정으로서 위임입법의 한계에 어긋나는 것도 아니므로 이를 모법의 위임없이 부당하게 적용한 환매대금의 산정을 제한하고 있어 무효의 규정이라고는 할 수 없다.

4. 특례법 제9조에 의한 환매권행사에는 토지수용법 제71조 제5항의 규정이 준용되거나 유추적용된다고 할 수도 없다.

5. 환매권행사 당시의 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액보다 "적거나 같을 때"에는 지급한 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되고, 이를 "초과할 때"에는 당사자간에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않

는 한 환매당시의 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 공제한 금액(=환매당시의 감정평가금액-보상금×지가변동율)이 그 환매가격이 된다고 보아야 할 것이다.

6. 특례법시행령 제7조 제1항의 인근유사토지의 지가변동율이라 함은 환매대상토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황 등이 유사한 인근유사토지의 지가상승율을 가리키는 것이므로, 그 토지가 속해 있는 특별시의 한 구 전체의 토지에 대한 평균 지가변동율은 이를 인근유사토지의 지가상승율이라 할 수 없다.

해 설

1. 특례법상 환매권행사의 요건

가. 특례법의 규정

특례법 제9조 제1항은 "토지 등의 취득일부터 10년 이내에 당해 공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요없게 되었을 때에는 취득 당시의 토지 등의 소유자 또는 포괄승계인(이하 "환매권자"라 한다)은 필요없게 된 때로부터 1년 또는 취득일부터 10년 이내에 토지 등에 대하여 지급한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지 등을 매수할 수 있

다.”고 규정하고 있다.

나. 환매권의 의의, 성격

(1) 환매권의 의의

환매권이라 함은 공용수용의 목적물인 토지가 공익사업의 폐지·변경기타의 사유로 인하여 필요없게 되거나 수용후 오랫동안 그 공익사업에 현실적으로 이용되지 아니한 경우에 수용당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인이 원칙적으로 보상금에 상당하는 금액을 지급하고 수용의 목적물을 다시 취득할 수 있는 권리를 말한다.¹⁾

(2) 환매권의 법적 성질

환매의 법적 성질은 원소유자가 환매권의 행사에 의하여 일방적으로 성립시키는 사법상의 매매라는 것이 통설 및 판례이다.²⁾

환매권의 행사를 환매계약의 청약이라고 보고 상대방인 사업시행자가 승락하지 않으면 승락의 의사표시에 갈음하는 재판을 받아야 비로소 매매가 성립한다고 하는 견해도 있으나, 소정의 금액을 사업시행자에게 제공하고 환매의 의사표시를 하면 막바로 매매가 성립한다고 보아야 할 것이다. 어느 견해를 따르든 환매권이 행정청에 의한 수용의 해제로 인하여 생기는 공법상의 권리가 아니라 사법상의 권리라고 보는 데는 차이가 없다.

(3) 환매권의 인정근거

환매권을 인정하는 이론적 근거로서, '피수용자의 감정의 존중' 또는 '공평의 원칙'을 들거나 위 두가지 모두를 들기도 한다. 이에 관하여 대법원 1992.4.28. 선고, 91다29927 판결(공보 92-1695)은 "특례법이 이와 같이 환매권을 인정하고 있는 입법이유는, 토지 등의 원소유자가 사업시행자로부터 토지 등의 대가로 정당한 손실보상 등을 받았다고 하더라도 원래자신의 자발적인 의사에 기하여 그 토지 등의 소유권을 상실한 것이 아니어서, 그 토지 등을 더 이상 당해 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 때, 즉 공익상의 필요가 소멸한 때에는 원소유자의 의사에 따라 그 토지 등의 소유권을 회복시켜 주는 것이 공평의 원칙에 부합한다는 데에 있다."고 판시하였다.

다. 대법원 판례

당원 1992.6.23. 선고, 92다7832 판결(공보 92-2257), 1993.8.24. 선고, 93다22241 판결(공보 93-2610)은, 특례법상 환매권행사의 요건에 관하여 "특례법 제9조에 의한 환매는 환매기간내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금의 상당액을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 매수의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계없이 환매

1) 특례법 뿐만 아니라 토지수용법(제71조), 징발재산관리관한특별조치법(제20조), 농지확대개발촉진법(제15조의2), 국가보위에관한특별조치법제5조제4항에의한동원대상지역내의 토지의 수용·용에 관한특별조치령(제39조) 등에서 환매권을 인정한 규정들을 볼 수 있다.

2) 대법원 1987. 4. 14. 선고, 86다324, 86다카1579 판결; 1989. 12. 12. 선고, 89다카9675 판결

가 성립되는 것이고, 토지 등의 가격이 취득당시에 비하여 현저히 변경되었다라도 특례법 제9조 제3항에 의하여 당사자간에 금액에 대하여 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한 그 가격이 현저히 등기된 경우이거나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위하여는 수령한 보상금의 상당액을 미리 지급하여야 하고 또한 이로써 족하다.”고 판시하였다.

2. 특례법 제9조 제1항의 “보상금의 상당금액”의 의미

특례법 제9조 제1항은 환매권을 행사하기 위하여는 지급한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 지급할 것을 그 요건으로 하고 있는 바, 여기서 ‘보상금의 상당금액’이 무엇인지의문이 있을 수 있다.

각 개별법상의 환매권행사에 있어 지급하여야 할 금액에 관한 규정을 보면, 그 영수한 대금 및 매수인이 부담한 매매비용(민법 제590조 제1항), 지급받은 보상금에 상당한 금액(토지수용법 제71조 제1항), 매수한 당시의 가격에 증권의 발행년도부터 환매년도까지 연5푼의 이자를 가산한 금액(정발재산정리에관한특별조치법 제20조 제1항), 지급 받은 보상금에 대통령령으로 정한 금액(택지개발촉진법 제13조), 공급가격에 환매시까지의 법정이자를 가산한 금액(택지개발촉진법 제19조) 등으로 규정하고 있다. 규정방식에 있어서는 토지수용법

상의 환매권에 관한 규정과 유사하다.

원심은 ‘보상금의 상당금액’을 지급받은 보상금에 법정이자를 가산한다는 뜻으로 해석하고 있으나, 이는 명문의 규정에 반하는 것으로서 부당하다. 대법원은, 특례법 제9조 제1항 소정의 ‘보상금의 상당액’이라 함은 위 특례법에 따른 협의취득당시 토지 등의 소유자가 사업시행자로부터 지급받은 보상금을 의미하며 여기에 환매권행사 당시까지 법정이자를 가산한 금액을 말하는 것은 아니라고 하여 그 의미를 분명히 하였다.

3. 특례법시행령 제7조 제1항은 무효의 규정인가?

가. 특례법 제9조 제3항과 특례법시행령 제7조 제1항

특례법 제9조 제3항은 “토지 등의 가격이 취득당시에 비하여 현저히 변경되었을 때에 사업시행자 또는 환매권자는 그 금액에 대하여 협의를 하여야 하며 그 협의가 성립되지 아니할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 토지 등의 소재지를 관할하는 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.”고 규정하고, 이를 받은 특례법시행령 제7조 제1항은 “법 제9조 제3항에서 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변동되었을 때라 함은 환매권행사당시 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해사업과 관계없는 인근

유사토지의 지가변동율을 곱한 금액보다 초과 되는 경우를 말한다.”고 규정하고 있다.

나. 원심의 판단

원심판결은, 환매권은 경제적 손실의 전보가 아닌 연고권을 고려하여 정책적으로 인정한 것이고 때에 따라서는 토지소유자에게 이중의 이익을 줄 우려가 있게 되며 지가상승에 따른 이익은 종국적으로 보상금을 지급하고 그 소유권을 취득한 사업시행자에게 귀속되어야 형평에 맞는 점 등을 고려하면, 특례법시행령 제7조 제1항의 규정은 모법의 위임없이 부당하게 적정한 환매대금의 산정을 제한하여 무효이므로 ‘현저한 가격의 변경 여부’에 관하여는 구체적 사안에 따라 해석을 통하여 해결하여야 한다고 판단하였다.

다. 대법원의 판단

그러나, 대법원은 일찌기 특례법시행령 제7조 제1항의 규정이 유효함을 전제로 하여 판시하여 왔는 바(당원 1992.3.31. 선고, 91다19043판결 및 1993.8.13. 선고, 92다50652 판결 등), 이번에 특례법시행령 제7조 제1항은 특례법 제9조 제3항의 시행에 필요한 사항에 관한 규정이거나 위 특례법 규정을 보충해석하는 규정으로서 위임입법의 한계에 어긋나는 것도 아니므로 이를 모법의 위임없이 부당하게 적정한 환매대금의 산정을 제한하고 있어 무효의 규정이라고는 할 수 없다는 점을 명백히

밝히고 있다.

4. 환매가격의 결정방법

가. 특례법의 규정취지

특례법 제9조 제1항, 제3항, 그 시행령 제7조 제1항의 규정들을 종합하여 보면, 특례법상의 환매가격은, 환매권행사 당시의 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매 당시까지의 당해사업과 관계없는 인근 유사토지의 지가변동율을 곱한 금액보다 ① 적거나 같을 때에는 지급한 보상금의 상당금액을, ② 초과할 때에는 협의 및 재결의 절차를 거쳐 행정소송으로 다룰 수 있다는 취지인 것으로 이해된다.

여기의 ‘환매가격의 결정’이라는 문제는 환매권행사의 요건으로서의 ‘지급한 보상금의 상당금액’과는 그 성질을 달리한다. 즉, 환매가격의 결정은 공공사업의 시행으로 인한 협의취득시 지급받은 보상금과 환매권행사 당시의 토지 등의 가격이 현저히 변경되었을 때 그 가격상의 차이를 어떻게 합리적으로 조정할 것인가에 관한 문제이다. 환언하면, 가격상의 차이에 따른 사업시행자와 환매권자의 이익교량, 즉 환매당시까지의 지가변동율 상당의 지가상승(하락)의 이익(손실)을 누구에게 귀속시킬 것인가에 관한 문제이다.

그런데, 특례법 제9조에 의한 환매권의 행사에는 토지수용법 제71조제5항의 규정이 준용되거나 유추적용된다고 할 수 없어 민사소송 절차에서 법원이 환매대금액을 증감할 수는

없다는 것이 대법원 1992. 6.23. 선고, 92다 7832 판결(공보 92-2257)의 취지였고, 이번에 다시 이를 확인하고 있다.

나. 적거나 같을 때

위에서 본 바와 같이 환매권행사 당시의 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액보다 적거나 같을 때에는 '지급한 보상금의 상당금액'을 그 환매가격으로 본다.

민법 규정과 같이 기본적으로는 환매권자가 지급받은 보상금에 대한과실인 이자와 시행자가 취득한 용지의 사용수익으로 인한 과실은 서로 동등한 대가관계에 있다고 볼 것이므로 지급한 보상금의 상당금액'이라 함은 지급받은 보상금액에 해당하는 금액을 말한다고 볼 것이다.

대법원 1987.4.14. 선고, 86다324, 86다카1579 판결(공보 87-788)도, 원심인정과 같이 원고가 1985.10.28. 피고로부터 수령한 보상금 상당액인 금3,978,000원을 변제공탁하였다면 환매의 의사표시를 함에 있어서 피고에 대하여 환매기간내에 그 보상금상당액을 선지급 제공한 것이라고 보지 못할 바 아니라고 설치하여 간접적으로 위와 같이 해석하였다.

따라서 이 경우 지가변동율 상당의 지가상승의 이익은 원소유자(환매권자)에게 귀속되고, 지급받은 보상금의 이자상당액은 사업자의 당해토지의 이용으로 인한 이익과 상계되는 셈이다.

다. 초과할 때

(1) 문제점

환매권행사 당시의 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매 당시까지의 당해사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 초과할 때에는 사업시행자 또는 환매권자는 그 금액에 대하여 협의를 하여야 하며 그 협의가 성립되지 아니할 때에는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있고 재결에 불복이 있는 자는 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있고 이의신청의 재결에 불복이 있을 때에는 행정소송을 제기할 수 있다. 이 경우 특별법은 환매가격의 결정절차에 관하여만 규정하고 있을 뿐 환매가격을 어떻게 정할 것인지에 관하여는 침묵하고 있어 해석상 다툼이 있을 수 있다.

이는 토지수용법상의 환매권에 있어 환매권자가 환매권을 행사한 다음 이에 기하여 소유권이전등기를 구할 때 사업시행자측에서 동시이행의 항변으로 가격정산문제를 들고 나오는 경우 또는 토지수용법 제71조 제5항에 의하여 법원이 그 환매가격을 결정하는 경우에도 마찬가지이다.

(2) 협의에 의할 경우

이 경우는 당사자들 사이에 협의에 의하여 환매가격을 결정하는 것이므로 아무런 제한이 없다. 따라서 보상금보다 낮은 가격으로 정하든(환매권자에게는 유리, 사업시행자에게는 불리) 또는 환매당시의 가격을 초과하는 금액으

로 정하든(환매권자에게는 불리, 사업시행자에게는 유리) 이론상으로는 아무런 문제가 없다.

(3) 재결에 의할 경우

△ 환매가격의 결정방법

- 협의불성립으로 인한 관할 토지수용위원회의 재결, 중앙토지수용위원회의 이의신청에 대한 재결, 이의재결에 대한 행정소송에서 각각 환매가격을 어떻게 정하여야 할 것인지에 관하여는 법령상 아무런 기준이 없다.

이 경우 환매가격결정기준으로써 예상되는 방법으로는, ① 보상금+(보상금×취득시부터 환매당시까지의 도매물가상승율), ② 보상금+(보상금×취득시부터 환매당시까지의 지가변동율), ③ 보상금+(보상금×취득시부터 환매당시까지의 은행정기이자율), ④ 환매당시의 감정평가금액, ⑤ 보상금+{환매당시의 감정평가금액-(보상금×지가변동율)} 등이 있을 수 있다. 그러나, 위 ①, ②, ③의 각 경우는 법령상 아무런 근거가 없어 채용하기 어려운 견해이다. 문제는 ④와 ⑤의 경우이다.

- 그런데 지가공시및토지등의평가에관한법률(이하 '지가공시법'이라 한다)은 국가 기타 공공단체가 토지 등의 관리·매입·매각·경매·재평가 등을 위하여 토지 등의 감정평가를 의뢰하고자 하는 경우에는 감정평가업자에게 의뢰하여야 하고(제21조 제1항), 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 토지를 개별적으로 감정평가하는 경우에는 위 법률 소정의 원칙과 기준 등(제9조, 제22조, 제23조 등)에 따라야 하는 것인 바, 감정평가업자가 개별토지를 감정평가함에 있어서는 결국 평가기준시

점의 적정가격을 감정하는 수 밖에 없을 것이고, 따라서 특례법시행령 제7조 제1항 소정의 '환매권행사 당시의 토지 등의 가격'이라 함은 감정평가업자가 환매권행사 당시를 기준시점으로 하여 평가한 토지 등의 적정가격이라 할 것이다.

결국 감정평가가격은 환매가격을 결정하기 위한 하나의 기준에 불과하고 구체적으로 환매가격을 어떻게 정할 것이냐 하는 것은 별개의 문제라고 할 것이다.

△ ⑤의 경우의 타당성

-환매당시의 감정평가금액설(④의 경우)의 부당성-

- 환매당시의 감정평가금액이 보상금에 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 초과하면 감정평가에 의한 금액으로, 초과하지 아니하면(적거나 같을 경우) 보상금의 상당금액으로 환매하게 되어 인근유사토지의 지가변동율과 대비하여 그 지가변동율의 초과여부에 따라 환매금액이 현저히 달라질 수 있는 소지가 있다.

- 도대체 인근유사토지의 지가변동율에 상당하는 금액의 이익을 사업시행자에게 귀속시켜야 하는 합리적 근거를 찾아볼 수 없다. 특히 사업시행자가 단지 매수하여 두었을 뿐 매수토지에 대하여 아무런 형질변경을 하지 아니하고 그대로 방치하여 두었으나 주위의 상황변화 등에 따라 그 토지의 가격이 위 특례법시행령이 정하는 만큼 올랐을 때까지 그 지가상승분을 사업시행자의 이익으로 돌려야 할 이유가 없다. 만일 이를 무제한 허용한다면 국가 등이 공공사업을 병자하여 수용권을 남

용하여 이른바 '땅장사'로 전락하는 것을 조장 내지 방치할 우려가 있다.

- 특례법이 다른 법률상의 환매권과는 다르게 "토지 등의 가격이 취득당시에 비하여 현저히 변경되었을 때"를 기준으로 하여 환매 가격을 달리 정함으로써, 기본적으로 환매당시의 감정평가금액이 보상금에 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 초과하지 아니하면 보상금을 환매가로 한다는 것인 바, 이는 인근 유사토지의 지가변동율에 해당하는 지가상승분은 환매권자의 이익으로 돌리겠다는 취지라고 보아야 한다.

- 다만, ④설을 배척한다고 하더라도 문제는 여전히 남는다. 즉, 감정평가금액과 지가상승분의 차액(아래 표의 C부분)은 누구의 이익으로 귀속시켜야 할 것인가?

A	B	C
보상금	지가상승분	감정평가액(D)

위 표에서 보듯이 $D < A+B$ 또는 $D = A+B$ 일 때의 환매가는 A가 되어 B는 환매권자에게 귀속된다. 그러나, $D > A+B$ 일 때의 환매가는 어떻게 할 것인가? 이 경우에도 B부분이 환매권자의 이익으로 귀속되어야 함은 앞의 경우와 비추어 볼 때 당연하고 논리에도 맞는다. 그러나, 이 경우 C부분까지 환매권자에게 귀속시킬 수는 없는 것이고, 이는 위 특례법시행령의 규정취지에도 반한다. 결국 C부분만큼은 사업시행자의 이익으로 귀속시킬 수 밖에 없고, 또 그것이 형평의 원칙에도 부합한다고 할 것이다.

그렇다면 $D > A+B$ 일 때의 환매가는 $A+C$ 라

고 하는 위 ⑤의 방법이 가장 타당하다고 할 것이다.

라. 대법원 판결

이번에 대법원이, 환매권행사 당시의 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액보다 "적거나 같을 때"에는 지급한 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되고, 이를 "초과할 때"에는 당사자간에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않는 한 환매당시의 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 공제한 금액(=환매당시의 감정평가금액-보상금×지가변동율)이 그 환매가격이 된다고 보아야 할 것이라고 판시한 것은, 앞서본 법리를 확인한 것으로 중요한 의미가 있다.

5. 인근유사토지의 지가변동율의 적용

가. 구 토지수용법과 특례법시행령의 규정

특례법시행령 제7조 제1항은 '당해사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동율'이라고 규정하고, 구 토지수용법(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제46조 제2항은 '당해 지역과 관계없는 인근토지의 지가변동율'을 참작하여 토지의 수용으로 인한 손실보상액을 평가하도록 규정하고 있는

바, 위 특례법시행령은 '유사' 토지라는 요건을 덧붙이고 있어 그 해석상 토지수용의 경우와는 달리 해석하여야 한다.

나. 위 각 규정의 해석에 관한 대법원 판례

(1) 구 토지수용법 제46조 제2항의 '인근토지의 지가변동율'

대법원 1993.5.14. 선고, 92누7795 판결(공보 93-1733), 1993.8.24. 선고, 93누968 판결(공보 93-2640)은, "구 토지수용법 제46조 제2항에서 말하는 인근토지의 지가변동율이라 함은 수용대상토지가 소재하는 구·시·군 지역이 지리적으로나 사회경제적으로 수용대상토지와 가장 밀접하여 수용대상토지의 정상적인 지가를 가장 잘 반영할 수 있다고 보여지는 점에 비추어 특단의 사정이 없는 한 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동율을 의미한다 할 것이고, 다만 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가가 당해사업으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 인근 구·시·군의 지가변동율을 참작하

여야 할 것이다."라고 하였다.

(2) 특례법시행령 제7조 제1항의 '인근유사토지의 지가변동율'

△ 대법원 1992.3.31. 선고, 91다19043 판결(공보 92-1401), 1993.8.13. 선고, 92다50652 판결(공보 93-2415)은, "특례법시행령 제7조 제1항의 인근유사토지의 지가변동율이라 함은 환매대상토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황 등이 유사한 인근유사토지의 지가상승율을 가리킨다."고 하였다. 이는 환매대상토지의 인근토지 중 유사한 토지여야 한다는 것으로 토지수용법상의 지가변동율보다 그 외연이 좁다고 할 것이다.

△ 토지수용에 있어서 '인근유사토지'라는 용어는 구 국토이용관리법 제29조 제5항(1989.4.1. 법률 제4120호로 삭제된 것)에 '인근유사토지의 정상거래가격으로 규정되어 있던 것으로 기준지가 시대에는 인근유사토지의 정상거래가격이 보상액산정시 필요적인 참작요인이었으나,³⁾ 구 토지수용법 제46조 제2항, 지가공시법 제9조, 제10조 등이 적용되는 공시지가시대에는 필요적 참작요인은 아니다⁴⁾. 그러나

3) 따라서 기준지가시대에는 인근유사토지의 정상거래가격 참작에 관한 문제로서, ① 감정서에서 인용한 거래사례가 실제 존재하였는지 여부, 즉 인근유사토지 거래사례의 존부문제(또는 인근유사토지의 정상거래가격 유무를 조사하여야 한다는 존부의 심사에 관한 문제), ② 그 거래사례가 구국토이용관리법상의 인근유사토지 거래사례에 해당하는지 여부에 관한 해당성문제(개념과 범위에 관한 문제), ③ 그 거래가 인근유사토지거래라고 할 경우 그 가격을 어떠한 방법으로 참작할 것인지에 관한 참작방법의 문제 등이 있었다.

4) 대법원 1992.10.27. 선고, 91누8562 판결(공보 92-3308)은, "구 토지수용법 제46조 제2항(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것), 지가공시법 제9,10조 등 관계규정에는 구 국토이용관리법 제29조 제5항(1989.4.1. 법률 제4120호로 삭제됨)의 규정과는 달리 인근유사토지의 정상거래가격을 특정하여 보상액 산정의 참작요인으로 들고 있지 아니하므로 토지의 보상액을 산정함에 있어서 인근유사토지의 거래사례 유무와 그 거래가격의 정상여부를 밝혀 이를 보상액 산정에 반드시 참작하여야 한다고 할 수 없으나, 인근유사토지의 거래사례가 있고 그 거래가격이 정상적인 것으로서 적정한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것이 입9중된 경우에는

개념정의에 관하여는 신구법상 차이가 없다.
 △ 대법원 1993.2.9. 선고, 92누6921 판결(공보 93-991)은, 위 '인근유사토지'를 수용대상토지의 인근에 있고 그 용도지역, 이용상황, 지목, 지적, 형태, 법령상의 제한 등 자연적, 사회적 조건이 동일하거나 유사한 토지라고 개념정의한 이래 많은 판례들이 이에 따르고있다.⁵⁾
 △ 따라서 특례법시행령상의 '인근유사토지의 지가변동율'이라 함은 환매대상토지가 소재하는 구·시·군의 지목·용도별 지가변동율이 아닌, 환매대상토지의 인근에 있고 그 용도지역, 이용상황, 지목, 지적, 형태, 법령상의 제한 등 자연적, 사회적 조건이 동일하거나 유사한 토지의 지가변동율이라고 보아야 한다.⁶⁾

그리하여 대법원은, 그 토지가 속해 있는 직할시의 한 구 또는 시전체의 토지에 대한 지목별 평균지가변동율은 이를 인근유사토지의 지가상승율이라 할 수 없다고 하였다.

(3) 인근유사토지의 지가변동율인지 문제가 된 사례

대법원 1992.3.31. 선고, 91다19043 판결(공보 92-1401)은 안양시 전체의 지목별 평균지가변동율을 적용한 사안에 대하여, 대법원 1993.

8.13. 선고, 92다50652 판결(공보 93-2415)은 광주직할시 광산구 전체의 토지에 대한 지목별 평균지가변동율을 적용한 사안에 대하여, 이들 각 지가변동율은 특례법시행령 제7조 제1항 소정의 인근유사토지의 지가변동율이라고 볼 수 없다고 판시하였다.

다. 이 사건의 원재결, 이의재결 및 원심 감정인이 적용한 지가변동율

△ 원재결 및 이의재결의 기초가 된 각 감정기관들의 감정평가서에 의하면, 원고들이 이 사건 환매권을 행사한 시점이 1991.6.28.임에도 이 사건 토지들을 감정평가함에 있어 그 가격시점을 1990.9.28.(원재결) 또는 1991.6.27.(이의재결)로 잘못 적용하고 있다.

△ 원재결의 기초가 된 ○○ 및 ○○기관의 각 감정평가는 지가변동율을 참작하였다고 하면서도 그 구체적인 지가변동율의 내역에 관하여는 아무런 기술이 없다. 따라서 위 지가변동율이 토지수용법상의 인근토지의 지가변동율을 적용한 것인지 또는 특례법시행령상의 인근유사토지의 지가변동율을 적용한 것인지 불분명하므로 위 각 감정평가는 위법하다.

이를 참작할 수 있다고 할 수 있다.”고 판시하였다. 그 후 다수의 판례가 이를 따름으로써 확립된 판례가 되었다.

그리고, 대법원 1993.5.14. 선고, 92누7795 판결(공보 93-1733) 등은 “인근유사토지의 정상거래사례에 해당한다고 볼 수 있는 거래사례가 있고 그것을 참작함으로써 보상액 산정에 영향을 미친다고 하는 점은 이를 주장하는 자에게 그 입증책임이 있다.”고 판시하였다.

5) 대판 1993.4.13. 92누10418 ; 1993.5.11. 92누7795 ; 1993.5.25. 92누 8729 ; 1993.6.22. 92누19521(공보 93-2151) 1993.9.10. 93누11517 ; 1993.9.14. 93누1329

6) 대법원 1992.3.31. 선고, 91다19043 판결(공보 92-1401) ; 1993.8.13. 선고, 92다50652 판결(공보 93-2415)

한편 이의재결의 기초가 된 ○○ 및 ○○기 관의 각 감정평가는 1991.1.1.부터 같은 해 6.27.까지의 강남구 상업지역 대지의 지가변동율(11.82%)을 적용하고 있는 바, 이는 특례법 시행령상의 인근유사토지의 지가변동율을 적용한 것이 아니어서 위법하다.

△ 그리고 원심감정인의 감정평가에 의하면 환매권행사 당시 이 사건 1토지의 가격은 금 3,314,891,180원(금7,464,290원/㎡), 2토지의 가격은 금136,514,160원(금5,688,090원/㎡)이라는 것이고, 협의취득한 1988.2.23.부터 환매권을 행사한 1991.6.28.까지의 특례법시행령상의 인근유사토지의 지가변동율은 4배(400%)라는 것이다.

이에 의하면, 1토지의 경우는 환매권 행사 당시의 가격(금3,314,891,180원)이 지급한 보상금(금768,293,000원)에 환매당시까지의 당해사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동율(400%)을 곱한 금액(금3,073,172,000원=금768,293,000원×400/100)을 초과하고, 2토지의 경우는 환매권행사당시의 가격(금136,514,160원)이 지급한 보상금(금36,000,000원)에 환매당시까지의 당해사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동율(400%)을 곱한 금액(금144,000,000원=금36,000,000원×400/100)을 초과하지 아니한다.

따라서 이 사건 토지들의 환매가격은, 1토지의 경우는 금1,010,012,180원{=768,293,000원+(3,314,891,180원-3,073,172,000원)}이 되고, 2토지의 경우는 환매권행사당시의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해사업과 관계없는 인근 유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 초과하지 아니하여 원래의 보상금인 금

36,000,000원이 된다고 할 것이다.

라. 대법원의 판단

대법원은 위의 환매가격결정방법에 관한 법리오해의 점만으로 파기환송할 경우 환송후의 원심이 인근유사토지의 지가변동율에 관한 환송전원심판결의 적용을 수긍하고 있는 것으로 오인할 우려도 있어 이를 명백히 하여 두고자, 이 점에 대하여는 상고이유로 삼고 있지 아니하나 덧붙여 판단하고 있는 것이다.

즉, 특례법시행령 제7조 제1항의 인근유사토지의 지가변동율이라 함은 환매대상토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황등이 유사한 인근유사토지의 지가상승율을 가리키는 것이므로, 그 토지가 속해 있는 특별시의 한 구 전체의 토지에 대한 평균 지가변동율은 이를 인근유사토지의 지가상승율이라 할 수 없다.

6. 결 론

이번의 대법원 판결은, 특례법상의 환매권행사의 요건으로 지급하여야 할 '보상금의 상당 금액'의 의미를 분명히 하고, 시행령 제7조 제1항이 유효한 규정이며, 환매에 의한 가격정산시 그 환매가격결정방법에 관하여 최초로 견해를 표명하였다는 점에서 의의가 있다. 그리고 원심과 상고이유에서 간과한 특례법시행령 제7조 제1항 소정의 '인근유사토지의 지가변동율'의 의미를 보다 분명히 한 점도 큰 의미가 있다.

질의회신

Q A

무단형질변경된 표준지의 평가방법

• 질의요지

가. 택지개발사업지구내 편입토지중 공부상 지목이 전·답인 보상대상토지가 택지개발예정지구지정고시일('92.11.29) 이전인 '82~'88년 기간중 무단형질변경되어 '90.8.13 관할 구청장으로부터 도시계획법 제4조 위반으로 고발조치 및 원상회복 지시되었으나 현재까지 시정되지 않고 있는 경우 감정평가시 당해토지의 평가방법

나. 질의 “가”의 무단형질변경된 토지가 공시지가표준지로 선정되어 현실이용상황으로 지가를 산정, 공시된 경우 지구내 편입토지의 보상평가기준이 되는 표준지로 사용할 수 있는지 여부 및 당해토지의 보상가격 결정방법은?(서울시도시개발공사 용일 480-339 : '94.6.4)

• 회신내용

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특별법 시행령 제2조의10 제12항에서 현실이용상황 따라 평가하도록 규정하였으나, 관계법령에 의하여 금지된 행위를 행한 경우의 위법행위까지 보호하려는 취지는 아닌 것으로 판단되므로 이 경우에는 무단형질변경되기 이전의 이용상황을 상정하여 평가하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

나. 무단형질변경된 현실이용상황대로 지가 공시된 표준지라도 당해 보상대상토지와 유

사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 경우에는 표준지로 사용할 수 있을 것으로 판단되며, 당해 표준지에 대한 평가는 무단형질변경되기 이전의 이용상황을 알 수 있는 경우에는 이를 감안하여 평가하거나 또는 당해 표준지가 무단형질변경되기 이전의 이용상황과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 다른 표준지가 인근지역에 있는 경우에는 이를 기준으로 평가하여도 무방할 것으로 판단됨.

(협회 기획 0100-940 : '94.7.11)

공시지가 및 용도지역의 적용

• 질의요지

1990. 11. 17 주거환경개선지구지정고시되어 용도지역이 녹지지역에서 주거지역으로 변경되었고, 1991. 11. 30 주거환경개선계획고시된 후, 1994. 2. 1 주택건설촉진법에 의한 공동주택건설사업계획 승인된 경우에 기준·적용하여야 할 공시지가 및 용도지역은?

(동국법인 동국 94-0181 : '94.5.27)

• 회신내용

주택건설촉진법에 의한 공동주택건설사업계획승인은 토지수용법상 사업인정으로 보므로 1994. 1. 1 공시된 공시지가를 기준으로 하고, 용도지역은 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인 이전의 용도지역인 주거지역을 적용하여 평가할 것이나, 다만 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인이 도시저소득주민의주거환경선을 위한임시조치법의 규정에 의한 주거환경개선계획고시의 절차로서 행하여진 경우에는 본건은 토지수용법 부칙 (1991.12.31) 제2항의 규정을 적용받으므로 재결당시 공시된 공시지가를 기준으로 하고, 용도지역은 토지보상평가지침 제27조의 규정에 따라 적용·평가하여야 할 것임.(협회 기획 0100-829 : '94.6.16)

코 리 아 감정평가법인 설립

경일 등 13개 감정평가법인(한국감정원 포함)에 이어 14번째의 법인인 코리아감정평가법인이 '94. 9. 6 건설부장관으로부터 설립인가를 받은 후 주사무소 소재지에 설립등기를 함으로써 설립되었다.

코리아법인은 광주에 본사를, 서울에 지사를 두어 업무를 시작하였으며 구성원수는 총 35명이다.

또한, 코리아감정평가법인의 경영목표는 “변화의 시대를 창조해 나갈 수 있는 감정평가사들을 지속적으로 영입하여 조직의 활성화를 도모하고 과감한 연구개발비의 투자로 시장개방을 대비하는 첨병으로서의 소명을 다하며, 이러한 조직활성화와 연구개발비로 업무를 다각화함으로써 종합부동산회사로 발전 시키는 것”이라고 밝혔다.

소재지변경

서울감정평가사사무소

서울시 도봉구 수유동 191-67
(한양빌딩 201호)
→서울시 도봉구 미아동 125번지 33호

전일감정평가사사무소

광주시 동구 충장로 4가 29-1(남일빌딩 4층)
→광주시 동구 금남로5가 91번지

우신감정평가사사무소

경기도 수원시 팔달구 우만동 139-2
(동양한약방 3층)
→경기도 수원시 팔달구 인계동 164
(송원빌딩 5층)

부일감정평가사사무소

부산시 중구 부평동4가
(골든씨티 오피스텔 1314호)
→부산시 남구 광안동 44-1

부음

김태환 : 남성감정평가사사무소-부친상 '94. 6.12
 송재홍 : 충북감정평가사사무소-부친상 '94. 7. 2
 강부조 : 태평양감정평가법인-모친상 '94. 7.11
 김상균 : 감정원 제2업무추진본부-부친상 '94. 7.12
 김옥희 : 제일감정평가법인-부친상 '94. 8.16
 박영기 : 동국감정평가법인-부친상 '94. 8.29
 김명철 : 제일감정평가법인-모친상 '94. 9. 9

결혼

김원태 : 동아감정평가법인(경남·부산지사)
 - 본인결혼 '94. 9. 16

신규개설등록

사무소명	대표자	소재지	전화
대동감정평가사사무소	김 석 환	부산시 동구 초량동 1209-16 (선호빌딩 306호)	051) 465-0760
신라감정평가사사무소	조 학 래	부산시 동구 초량동 1157-1	051) 441-6838
극동감정평가사사무소	윤 성 근	부산시 부산진구 부전1동 142-12 (대영빌딩 401호)	051) 802-7711
코리아감정평가법인	백 남 열 (주사무소)	광주시 서구 주월동 163-1 (영복빌딩 5층)	062) 676-0002
	박 종 민 (분사무소)	서울시 서초구 서초동 1556-3 (초안빌딩 4층)	02) 585-7000
성원감정평가사사무소	최 낙 도	서울시 종로구 공평동 64	02) 725-8703
그린감정평가사사무소	권 석 준	서울시 강남구 논현동 49-7 (유신빌딩 3층)	02) 540-0116

※ 사무소개설 날짜순

독자투고환영

좀 더 알찬내용과 다양한 기사를 게재하여
우리업계를 대표할 가장 권위있는 정보지로
자리매김 할수 있도록 회원과 독자 여러분의
보다 많은 관심과 투고를 기대하며, 채택된 원
고에 대하여는 소정의 원고료를 지급합니다.

원고내용

1. 협회, 각 위원회에 건설적인 제언
2. 감정평가 관련 논문(원고지 50매)
3. 화제가 됐던 토지·건물의 감정평가 및 컨설팅 사례
4. 각 지부, 법인 및 지사, 지점 관련 소식
5. 일상생활에서 느끼고, 하고 싶은 교훈적·계몽적인 수필(20매내)

접 수

수시접수

원고접수처

한국감정평가협회

서울시 서초구 방배동 482-21 동건빌딩

감정평가사가 만드는

鑑定評價

- 발행인/조문규 한국감정평가업협회장
- 발행처/한국감정평가협회 연수위원회
- 편집/연수위원회
- 등록번호/1991년 4월 3일 (서)바-155

통권 15호(계간) 1994년 10월 31일 발행
한국감정평가협회

137-060 서울시 서초구 방배동 482-21
TEL : 521-0900/4, FAX : 521-1614/5

- 본지는 한국간행물윤리위원회 윤리강령 및 실천요강을 준수합니다.
- 본지에 실린 내용은 필자개인의 의견으로 필자의 소속기관이나 본지의 공식견해를 대변하는 것은 아닙니다.



작가 노트

상식적이고 일상적인 삶의 굴레에서
무디어져 가는 감각들,

퇴색해 가는 감성의 한 자락에 섬광처럼
비춰지는 자연의 변화,

문득 계절을 느낀다.



작가 : 申 미 레

- 서울대 미대 회화과 졸
- 미국 Institute of Contemporary Art 修學
- 제2회 창작미술협회 공모전 특상
문화공보부장관상 수상
- 제2, 4, 5, 6회 아세아 국제미술전
- 現, 창작미술협회 회원

공시지가 및
감정평가와
관련된 사항은
협회 민원실로



감정평가 등과 관련된
내용은 민원실로 상담하십시오.
민원에 대한 안내와 상담을 위하여
감정평가사가 상근하고 있습니다.
민원인의 편의도모와 신속한 처리를 위하여
최선을 다하고 있습니다.



韓國鑑定評價業協會

Korea Association Of Property Appraiser

서울특별시 서초구 방배동 482-21 동건빌딩 2,3층

전화 : (02)521-0900~4 팩스 : 521-1614~5