

감정평가



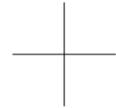
사색 더하기

모든 것이 차분히 가라앉는 시간, 그동안 미처 들여다보지 못했던 마음을 들여다보며 서로에게 한 걸음 더 다가갑니다.
한국감정평가사협회는 당신의 진심에 귀를 기울입니다.



감정평가

| 2021 Fall vol. 143 |



모바일에서도
<감정평가>를
만날 수 있습니다.



34

집중 리포트 | 리포트 ②

부동산 투자기구의 자산가치평가에 대한 소고



52

심표 교양 | 해시태그로 떠나요

경상북도 경주시



86

똑똑 부동산 | 핫이슈

논란의 '중개보수', 얼마가 적당할까요?

KAPA Contents

발행인 양길수(한국감정평가사협회 회장) 편집위원장 이능복(한국감정평가사협회 기획이사)
발행처 한국감정평가사협회 발행일 2021년 10월 전화 02-3465-9862 팩스 02-581-9124
원고 투고 kapapr@kapanet.or.kr 디자인·인쇄 경성문화사

KAPA

+ 인사이드

- 04 KAPA 뉴스
협회 행사 및 업계 소식
- 06 제1회 감정평가사 수기 공모전 최우수상 作
어르신, 예전에 사업자 내고
영업하셨는데 폐업하신 거예요?
유재상 감정평가사(호성감정평가법인 본사)

+ 집중 리포트

- 10 리포트 ①
타 자격사의 유사 감정평가행위
실태분석을 통한 대응방안
정주희 부동산학 박사
(한국부동산연구원 부연구위원)
- 34 리포트 ②
부동산 투자기구의
자산가치평가에 대한 소고
민성훈 교수(수원대학교 도시부동산학과)

+ 심표 교양

- 52 해시태그로 떠나요
경상북도 경주시
- 56 NOW 부동산 키워드
강원국의 어른답게 말합니다 외 3
- 58 책 읽는 즐거움
강원국의 어른답게 말합니다 외 3
- 60 슬기로운 직장생활
직장생활, 나와 가까운 사람과
잘 지내야 한다
김희영 작가(<2030 직장생활 지침서> 저자)
- 62 트렌드 앤 이슈
MZ세대 '재테크 풍속도'
양영경 기자(헤럴드경제 건설부동산부)

생생

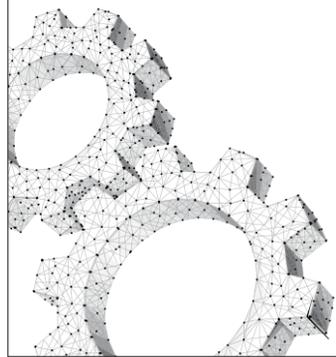
+ 오피니언

- 68 오피니언 ①
주택가격공시제도의 개선 및
'감정평가사법' 制定을 위한 提言
허통 감정평가사(정일감정평가법인)
- 76 오피니언 ②
공시제도 발전을 위한 제언
이기영 감정평가사(미래세한감정평가법인 본사)

+ 똑똑 부동산

- 84 부동산을 보는 눈
집들이에서 집짓기까지,
메타버스 '예견된 성장'
전효성 기자(한국경제TV 부동산부)
- 86 핫이슈
논란의 '중개보수',
얼마가 적당할까요?
문제원 기자(아시아경제 건설부동산부)
- 90 논문 맛보기
- 94 궁금한 감정평가
국민의 고민을
시원스레 해결하는 질의응답
- 96 KAPA 카툰
- 98 독자 이벤트

KAPA 뉴스



한국감정평가사협회-대한변리사회, 「기업 혁신성장 지원·IP가치평가시장 신뢰 구축을 위한 업무협약」 체결 - IP가치평가서비스·국가기술경쟁력 강화 위해 협력 -

한국감정평가사협회(회장 양길수)와 대한변리사회(회장 홍장원)가 기업의 혁신성장을 지원하고, IP가치평가시장의 신뢰를 구축하기 위해 협력하기로 했다.

※ IP(지식재산권, Intellectual Property): 발명·상표·디자인 등의 산업재산권과 문화·음악·미술 작품 등에 관한 저작권 및 그 외 지식재산의 총칭

감정평가사협회와 변리사회는 지난 9월 3일(금) 15시 대한변리사회 회관에서 「기업의 혁신성장 지원 및 IP가치평가시장 신뢰 구축을 위한 업무협약」을 체결했다.

양 기관은 4차 산업혁명 시대에 맞게 혁신기업을 지원하기 위해 한 단계 높은 IP가치평가 서비스업무를 제공하기로 했으며, 국가전문자격사인 감정평가사와 변리사가 각 분야의 전문성을 바탕으로 기술기업의 기술사업화와 기술금융활성화정책을 지원해 나간다는 방침이다.

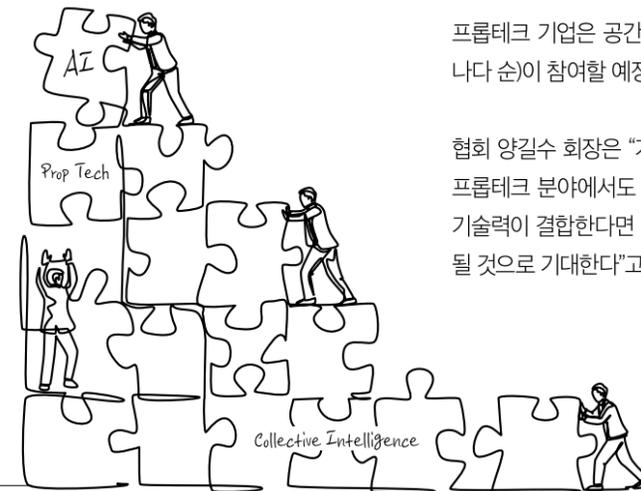
양 기관은 전문성 향상을 위해 교육과정을 함께 개설하고, IP가치평가 결과를 심의하는 「IP가치평가 품질관리센터」를 설치함으로써 IP가치평가의 신뢰성을 높이고, 부실평가를 예방할 계획이다.

지속적인 협력과 정보공유를 위해 공동협력체를 상설화하고, 가치평가매뉴얼과 기술평가시스템도 개발한다.

특히 비전문가의 부실 가치평가로 인한 IP사업화의 저하와 투자 신뢰도 추락을 막고, 무자격자·비전문가에 의한 무분별한 시장 왜곡을 방지하는 데 양 기관이 앞장선다는 방침이다.

양 기관은 이번 업무협약이 전문가의 시너지를 창출함으로써 IP가치평가의 전문성과 신뢰성을 높이고, 발전이 더딘 IP가치평가의 현실 개선에 도움이 될 것으로 전망하고 있다.

협회 양길수 회장은 “업무협약이 신뢰도 높은 IP가치평가 서비스를 제공할 수 있는 계기가 될 것으로 믿는다”면서, “감정평가사와 변리사의 전문적인 IP가치평가를 기반으로 혁신기업의 성장을 지원한다면 대한민국의 기술경쟁력 강화에 크게 기여할 수 있을 것으로 기대한다”고 말했다.



감정평가사, 인공지능(AI) 프롭테크와 상생 협력

한국감정평가사협회는 프롭테크 기업과 공동으로 부동산서비스산업 발전을 위해 상생·협력해 나갈 예정이다.

감정평가사들 역시 상생·협력을 기반으로 전문가 집단지성(CI)과 인공지능(AI)의 융합을 적극 추진하기로 했다.

※ 프롭테크(Prop Tech): 부동산(Property)과 기술(Technology)을 결합한 용어로 정보 기술을 결합한 부동산서비스산업을 의미

※ 집단지성(Collective Intelligence): 다수 전문가의 경쟁·협력에 기반한 지적 능력의 결과로 얻어진 집단적 능력

※ 인공지능(AI): 인간의 지능이 가지는 학습, 추리, 적용, 논증 따위의 기능을 갖춘 컴퓨터 시스템

협회는 부동산서비스산업의 발전과 프롭테크와의 상생·협력을 위해 프롭테크 기업들과 꾸준히 의견을 교류해 왔다고 밝혔다.

협회와 프롭테크 기업들은 전통산업과 프롭테크 기업 간의 갈등·대립을 극복하고 상생·발전의 길로 나아가기로 의견을 모았다.

특히, 전문가 집단지성(CI)과 인공지능(AI)의 융합을 통한 시너지를 창출해 국민과 국가에 더 나은 부동산서비스를 제공하는 방안을 찾기로 했다.

향후 협회는 감정평가업계와 프롭테크업계의 실질적인 상생·발전을 위해 프롭테크 기업과 협력을 더 강화할 계획이며, 비전문적인 AVM이 부동산시장에 혼란을 줄 수 있는 만큼 프롭테크의 품질관리와 신뢰 강화방안도 논의해 나갈 예정이다.

※ AVM(Automatic Valuation Model, 자동가치산정모형): 부동산 가치를 자동으로 산정하는 모형

프롭테크 기업은 공간의가치, 공감랩(하우스머치), 디스코, 랜드바이저, 밸류맵, 밸류쇼핑(이상 가나다 순)이 참여할 예정이다.

협회 양길수 회장은 “가치평가 결과가 국민 재산권과 국가 경제에 미치는 파급력이 큰 만큼 관련 프롭테크 분야에서도 전문가의 역할은 매우 중요하다”면서, “감정평가사의 전문성과 프롭테크의 기술력이 결합한다면 국민에게 양질의 서비스를 제공할 수 있고, 부동산산업 발전에도 큰 도움이 될 것으로 기대한다”고 밝혔다.

어르신, 예전에 사업자 내고 영업을하셨는데 폐업하신 거예요?

글. 유제상 감정평가사(효성감정평가법인 본사)

2020년 가을쯤입니다. 인천에 있는 한 재개발 현장에서 담당 감정평가사님과 함께 수용재결 평가를 위한 현장조사를 하게 되었습니다. 사업구역은 인천 끝자락에 있는 곳이었는데 협의로 보상금을 받은 분들의 비율이 굉장히 낮아서 처음 현장을 나가기 전부터 불안한 마음이 약간 있었습니다. 날씨가 추워지기 시작할 때여서 몸도 마음도 조금은 무겁게 들어간 현장이었습니다. 토지, 건물, 영업손실에 대해 보상평가를 했는데, 그중에서 영업손실 보상평가를 하던 중 만난 소유자 한 분이 기억에 남습니다.

영업손실 보상평가를 하는 도중에 어느 허름한 가게에 들어섰습니다. 목록에는 사업자 등록이 안 되어 있어서 이전비 보상대상으로만 알고 현장에 간 상태라 이전할 대상이 무엇인지만 생각하고 갔습니다.

약속한 시간에 가게에 들어서니 소유자분은 연세 많으신 남성분이었는데 몸이 안 좋으신지 가게 뒤편에 마련된 방에 누워있다가 나오셔서 말씀하기 시작하셨습니다. 그런데 듣다 보니 사업인정 당시 사업자 등록을 하고 영업을 하고 계셨는데 그 이후에 폐업하셨다는 점을 알게 되었습니다. 슈퍼마켓은 자유업이라 신고만 적법하게 했다면, 최저이익에 대한 영업 보상이 이뤄져야 합니다. 모 법무법인에서 수용재결로 넘어온 많은 분의 이의신청 등의 업무를 대리해 주고 있었지만, 이 소유자분께서는 무슨 이유에서인지 그렇지 않은 상태였습니다.



소유자분께서는 몸이 편찮으셔서 그런지 본인은 아는 게 없다면 그냥 가게를 둘러보라는 말씀만 주셨습니다. 소유자분의 말씀을 들어보니 해당 사업장은 사업인정고시 당시에 적법하게 사업자 등록을 하고, 그 이후에 사업 기간이 길어짐에 따라 폐업을 한 상태여서 그에 대한 영업이익이 인정되는 경우로 보였습니다. 이러한 경우는 보상비가 단순 이전과 비교해 몇 배가 차이납니다.

그래서 소유자분께 예전의 사업자 등록과 영업 내역을 조합 측에 꼭 제출해서 영업손실 보상을 받으라고 당부드리고는 그곳을 나왔습니다. 뒤돌아 나오면서 어르신이 꼭 서류를 잘 챙겨서 정당하게 받아야 하는 보상금을 잘 수령하셨으면 좋겠다는 생각이 들었습니다. 개발로 인해서 정당하게 보상금을 받아도 비슷한 동네에서 머물기는 힘든 상황인데, 법에서 정해진 보상금마저 못 받으시는 건 아닐까 걱정도 되고 많은 생각이 교차했습니다.

점점 정보가 개방되고 또 그 정보를 얻는 사람이 많아졌지만, 아직도 보상현장에서는 보상이 어떻게 이뤄지는지 잘 모르시는 경우가 많습니다. 물론 복잡한 상황이 많고 워낙 사례도 다양하지만, 정말 기본적인 정보를 몰라 당연히 받아야 할 보상금을 놓치는 일도 있다는 것을 보았습니다.

감정평가사는 사업시행자, 소유자 등 여러 이해관계인의 이익을 대변해야 하기에 객관적으로 업무를 진행해야 한다고 배웠습니다. 그러나 아직도 정보의 부족으로 정당하게 받을 수 있는 보상금 중 일부를 보상컨설팅 수수료로 내는 것이 현실입니다. 이러한 일을 마주할 때면 제가 아는 한도 내에서 정당하게 보상금을 받을 수 있도록 소유자분들께 말씀드리곤 합니다.

감정평가사 수험생활을 하면서 저 역시 힘든 시기를 지나쳤기에 보상현장에서 접하는 어려운 분들을 보면 어떻게 좀 더 도와드릴 부분이 없을까 하는 고민을 많이 하곤 합니다.

감정평가사라는 직업이 아직 사람들에게 생소한 직업이지만, 보상현장에서는 누구보다 중요한 역할을 합니다. 그걸 알기에 오늘도 현장에서 법과 원칙에 맞도록 누구보다 객관적인 자세로 업무에 임하겠다는 다짐을 하곤 합니다.





집중 리포트



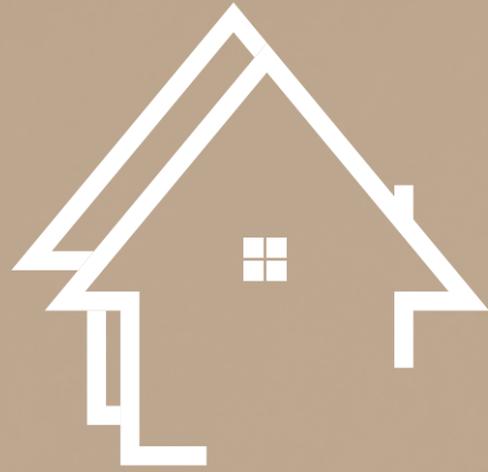
• 리포트 ①

다 자격사의 유사 감정평가행위
실태분석을 통한 대응방안

• 리포트 ②

부동산 투자기구의 자산가치평가에 대한 소고

한국감정평가사협회는 감정평가산업 관련 이슈를 전문적으로 다룬 연구 자료를 독자 여러분께 소개합니다.
자료물이 협회의 입장을 대변하지 않습니다.



타 자격사의 유사 감정평가행위 실태분석을 통한

대응방안¹

글. 정주희 부동산학 박사(한국부동산연구원 부연구위원)



¹ 본고는 한국부동산연구원의 연구보고서 (한부연 2020-02) '타 자격사의 유사 감정평가행위 실태파악 및 유형별 대응방안' 내용을 수정·보완한 것이다.



제1장
서론

1. 연구 배경 및 목적

감정평가업자²가 아닌 자의 유사 감정평가행위는 국민의 재산권을 보호하고 국가 경제 발전에 기여하기 위해 도입된 감정평가사 제도 자체를 형해화하는 문제가 있다. 그리고 감정평가업자가 아닌 자가 감정평가사·감정평가사사무소·감정평가법인과 같은 유사 명칭(이하 “유사 명칭”)을 사용하는 것은 일반인들로 하여금 영업행위 주체의 혼동과 혼란을 야기하는 문제가 있다. 그런데 최근 감정평가사의 고유 업무와 유사한 업무를 수행하여 문제가 되고 있거나, 유사 명칭을 사용하여 문제가 되고 있는 국가·민간자격사가 증가하고 있는 추세이다. 중앙 행정기관의 장(주무부장관)이 신설·공인한 국가·민간자격사의 유사 감정평가행위나 유사 명칭 사용은 특정 개인이나 기관이 행한 것보다 문제가 더욱 심각하다고 할 수 있다.

‘유사 감정평가’라 함은 ‘감정평가업자가 아닌 자가 감정평가를 하는 것’이다. ‘감정’ 혹은 ‘평가’ 등을 직무(업무)로 규정하고 있는 국가전문자격사 중에서 유사 감정평가행위를 하거나, 토지·건축물 등 대상물이 동일한 경우 유사 감정평가행위를 하여 문제가 된 바 있다. 국가기술자격사 중에 전문적인 자문역할에 머물지 않고 유사 감정평가행위를 한 것이 최근 문제가 되었다. 공인민간자격사 중에는 개별법령에 따라 직접적으로 유사 감정평가행위를 하고 있는 경우도 있다. 등록민간자격사 중에는 ‘○○감정평가사’ 등의 유사 명칭을 사용하고 있는 경우가 많고, 감정평가사(Certified Appraiser)와 유사한 영문 자격명을 사용하고 있는 실정이다.

한국감정평가사협회(이하 “협회”)는 유사 감정평가행위를 근절·방지하고자 2015년 4월경 ‘유사 감정평가행위 신고센터’를 개설하였으나, 신고 등에 따른 후속 조치 마련에 초점을 두고 있어 전반적인 실태파악뿐만 아니라 근본적인 대응에 일정 부분 한계가 있다. 유사 감정평가행위에 관한 선행연구(정주희, 2018; 정주희, 2019 등)는 부분적으로 이루어진 바 있으나, 타 자격사의 유사 감정평가행위와 관련하여 전반적인 실태분석 후, 유형별 대응방안을 심층적·종합적으로 논한 연구는 거의 이루어지지 않았다.

이에 본 연구의 목적은 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태분석을 통해 유형별로 대응방안을 논하는 것이다. 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태분석은 국가(전문 및 기술)자격사 및 민간(국가공인 및 등록)자격사로 구분하여 유사 감정평가행위와 유사 명칭 사용 특징을 살펴보고 시사점을 도출하고자 한다. 타 자격사의 유사 감정평가행위에 대한 유형별 대응방안은 크게 유사 감정평가행위와 유사 명칭 사용으로 구분하여 논하고, 이를 다시 사전/사후 방안으로 구분한 후, i) 사법적 대응, ii) 제도적 노력, iii) 자구 노력으로 세분화하여 논하고자 한다.

2. 연구 범위 및 방법

1) 연구의 범위

광의의 시간적 범위는 감정평가 관련 자격제도가 도입·시행된 1970년대 초반부터 현재까지이다. 협의의 시간적 범위는 감정평가사 제도의 발전 등을 위해 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 “감정평가법”）」을 제정·시

² 감정평가업자라는 용어는 2020년 4월 7일 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 개정(법률 제17219호, 시행 2020. 7. 8)에 따라 감정평가법인등으로 변경되었는데, 본고에서는 개정 전 용어를 사용하였다.

행한 2016년 전후부터 현재까지이다.

자격사는 시행주체 기준으로 국가(전문 및 기술)자격사 및 민간(국가공인 및 등록)자격사로 구분하였다. 본 연구에서 칭한 ‘유사 감정평가행위’의 개념에 ‘불법행위’도 포함하였고³, 타 자격사 중에서 지금까지 유사 감정평가행위로 문제가 되었거나 논란이 되고 있는(혹은 될 수 있는) 자격사를 내용적 범위로 삼았다.

2) 연구의 방법

본 연구의 목적 달성을 위해 문헌연구·법제·판례 검토, 현황자료 분석, 전문가 자문 등의 방법을 실시하였다. 구체적으로 선행연구, 관계부처 자료 등의 검토와 더불어 자격기본법령, 감정평가법령, 타 전문자격사 관련 법령 등 법제를 검토하였고, 유사 감정평가행위의 개념 및 요건과 관련한 판결 사례, 유사 감정평가행위 판결 사례 등을 검토하였다. 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태는 협회 내부자료 및 한국산업인력공단이 운영하는 국가 자격증·시험정보 전문포털사이트인 큐넷 홈페이지 등을 통해 파악하였고, 유사 감정평가행위 등과 관련하여 법률적 자문을 구하였다.

1. 국가·민간자격사 개요

1) 국가자격사

‘국가자격’이란 “법령에 따라 국가가 신설하여 관리·운영하는 자격”을 말하고(「자격기본법」 제2조제4호), 국가 전문자격과 국가기술자격이 있다. 국가전문자격은 개별법에 의해 시행되는 자격이고(해당 소관부처 및 산하 소속기관에서 주관), 국가기술자격은 「국가기술자격법」에 의해 시행되는 국가자격이다. 「국가기술자격법」 제2조 제1호에 따른 ‘국가기술자격’이란 “「자격기본법」에 따른 국가자격 중 산업과 관련이 있는 기술기능 및 서비스 분야의 자격”을 말한다.

2) 민간자격사

‘민간자격’이란 “국가 외의 자가 신설하여 관리·운영하는 자격”을 말하고(「자격기본법」 제2조제5호), 공인자격과 등록자격이 있다. ‘등록자격’은 “해당 주무부장관에게 등록한 민간자격 중 공인자격을 제외한 자격”을 말하고, ‘공인자격’은 “주무부장관이 공인한 민간자격”을 말한다(「자격기본법」 제2조 제5의2호 및 제5의3호).

민간자격의 등록은 민간자격관리자가 민간자격을 관리·운영하고 있는 것을 등록관리기관에 등록하는 것으로, ① 등록 신청 → ② 등록 가능 여부 검토 요청 → ③ 등록 여부 검토결과 회신 → ④ 등록결과 통보의 절차를 거친다. 여기서 중요한 점은 ② 등록 가능 여부 검토 요청 단계에서 한국직업능력연구원 자격관리자가 해당 민간

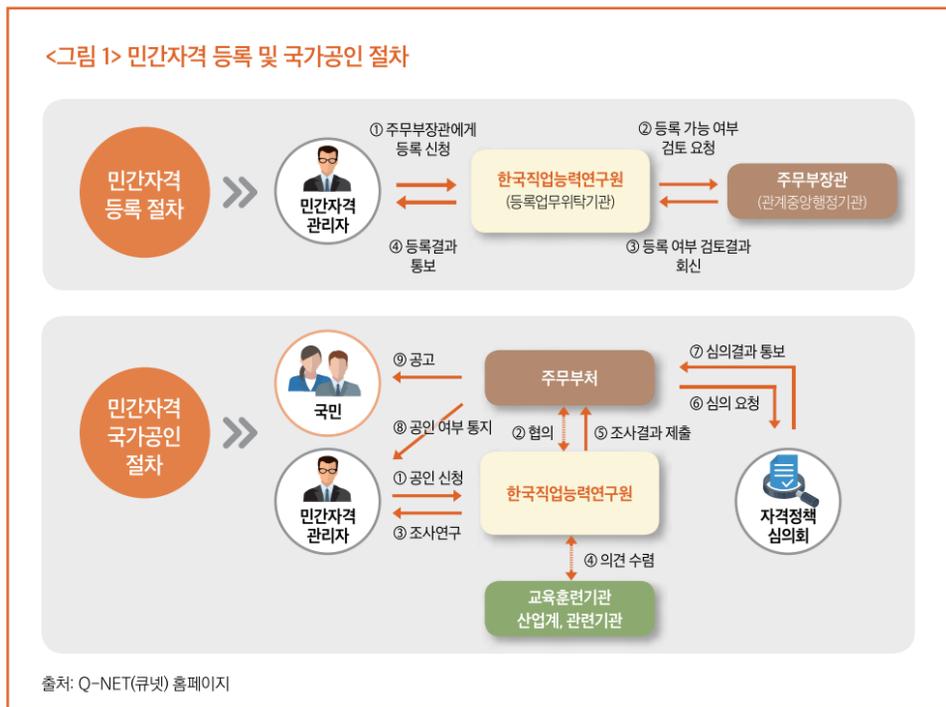
³ 「감정평가법」 위반이면 명백한 ‘불법행위’이다. 그런데 감정평가를 실제 행했는지 여부, 감정평가업을 영위했는지 여부 등 불법행위 여부가 불확실한 경우에는 유사 감정평가행위로 칭할 수 있을 것이다.

제2장

자격사 유형 및
유사
감정평가행위
개요

자격이 결격사유에 해당하는지를 확인한 후, 관계중앙행정기관에 금지분야 해당 여부 및 민간자격 명칭 사용 가능 여부에 대한 확인을 요청한다는 점이다.

민간자격 국가공인제도는 법인·단체 또는 개인이 운영하는 민간자격 중에서 사회적 수요에 부응하는 우수 민간자격을 국가가 공인해 주는 제도로, ① 공인 신청 → ② 협의 → ③ 조사연구 → ④ 의견 수렴 → ⑤ 조사결과 제출 → ⑥ 심의 요청 → ⑦ 심의결과 통보 → ⑧ 공인 여부 통지 → ⑨ 공고의 절차를 거친다. 여기서 중요한 점은 ② 협의 단계에서 민간자격관리자가 공인 신청을 한 부분에 대해 한국직업능력연구원이 주무부처와 금지분야 해당 여부 및 민간자격 명칭 사용 가능 여부 협의를 한다는 점이다.



2. 감정평가 자격사 및 유사 감정평가행위 개요⁴

1) 감정평가사의 자격 및 감정평가업자의 업무

「감정평가법」 제14조에 따른 감정평가사시험에 합격한 사람은 감정평가사의 자격이 있다. 같은 법 제2조에 따른 '감정평가업'이란 "타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업(業)으로 행하는 것"을 말하고, '감정평가업자'는 "제21조에 따라 사무소 개설신고를 한 감정평가사와 제29조에 따라 감정평가법인 설립 인가를 받은 감정평가법인"을 말한다. 여기서 '토지등'이란 "토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정



하는 재산⁵과 이들에 관한 소유권 외의 권리"를 말하고, '감정평가'란 "토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것"을 말한다.

2) 유사 감정평가행위 요건 및 관련 규정

(1) 유사 감정평가행위의 개념 및 요건

'유사 감정평가'라 함은 '감정평가업자가 아닌 자가 감정평가업을 하는 것'이다⁶. 그 요건은 ① 감정평가업자가 아닌 자의 행위이고, ② 감정평가를 행해야 하며, ③ 일정한 보수를 받고 감정평가를 업(業)으로 행해야 한다. 여기서 업(業)으로 행한다는 것은 반복 계속하여 일정한 보수를 받거나, 영리(재산상의 이익)를 목적으로 하는 것을 말한다. 감정평가법령, 대법원 판결 사례 등을 종합했을 때 '유사 감정평가'는 구체적으로 '감정평가업자가 아닌 자가 타인의 의뢰에 의해 반복 계속하여 일정한 보수를 받거나 영리를 목적으로 부동산의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것'(정주희, 2019: 38)'으로 정의할 수 있다.

'유사 감정평가'는 감정평가업자가 아닌 자가 타인의 의뢰에 의해 반복 계속하여 일정한 보수를 받거나 영리를 목적으로 부동산의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것

요건: ① 감정평가업자가 아닌 자의 행위 ② 감정평가를 행해야 함 ③ 일정한 보수를 받고 감정평가를 업(業)으로 행해야 함

5. i) 저작권·산업재산권·영업권·광업권 및 그 밖의 물권에 준하는 권리, ii) 공장재단과 광업재단, iii) 입목, iv) 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계 법령에 따라 등기하거나 등록하는 재산, v) 유가증권을 말한다(「감정평가법 시행령」 제2조).

6. 지금까지 감정평가업자와 협회 등은 행위의 주체(감정평가업자 혹은 감정평가업자가 아닌 자)에 상관없이 감정평가와 유사한 행위를 통칭하여 '유사 감정평가행위'로 정의하는 경향이 있었다. 감정평가의 요건을 대부분 구비하였음에도 불구하고 감정평가보고서를 컨설팅 등의 형식으로 변형하여 '감정평가업자의 보수에 관한 기준을 준수하지 않고 변칙적으로 수수료를 할인하는 행위' 등은 감정평가업자의 불공정행위라고 할 수 있는데, 이를 유사 감정평가행위로 인식하는 시각도 있다(정주희, 2018: 5-6).

<표 1> 유사 감정평가의 요건 관련 대법원 판결

구분	내용
'감정평가를 행해야 한다.' 관련	대법원 2015. 11. 27. 2014도191 판결 감정평가업자가 아닌 공인회계사가 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 부동산공시법이 정한 토지에 대한 감정평가를 업으로 행하는 것은 부동산공시법 제43조 제2호에 의하여 처벌되는 행위에 해당하고, 특별한 사정이 없는 한 형법 제20조가 정한 '법령에 의한 행위'로서 정당행위에 해당한다고 볼 수는 없다.
'일정한 보수를 받고 감정평가를 업(業)으로 행해야 한다.' 관련	대법원 1988. 8. 9. 88도998 판결 부동산중개업법 제2조 제1호 소정의 "알선·중개를 업으로 한다"함은 반복 계속하여 영업으로 알선·중개를 하는 것을 의미한다고 해석하여야 할 것이므로 알선·중개를 업으로 하였는지의 여부는 알선·중개행위의 반복 계속성, 영업성 등의 유무와 그 행위의 목적이나 규모, 회수, 기간, 태양 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 할 것인 즉 우연한 기회에 단 1회 건물전세계약의 중개를 하고 수수료를 받은 사실만으로는 알선·중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 없다.
	대법원 1994. 9. 9. 93누17522 판결 부동산 거래행위가 사업활동의 일환으로 이루어진 것이어서 그에 따른 건물의 양도행위가 부가가치세법상 과세대상인 재화의 공급에 해당하고, 그로 인한 소득이 사업소득에 속하는가의 여부는 그 거래가 수익을 목적으로 하고 있는지와 그 규모, 회수, 태양 등에 비추어 사업활동으로 볼 수 있을 정도의 계속성과 반복성이 있는지 여부 등을 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 할 것이다.
	대법원 2003. 6. 13. 2003도935 판결 법무사가 아닌 자가 법무사의 사무를 '업으로' 하였는지의 여부는 사무처리의 반복 계속성, 영업성 등의 유무와 그 행위의 목적이나 규모, 회수, 기간, 태양 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 할 것이고, 반복 계속할 의사로 그 사무를 하면 단 한 번의 행위도 이에 해당한다.

출처: 정주희, 2019: 35~36

(2) 유사 감정평가행위 및 유사 명칭 사용 관련법 규정

「감정평가법」 제49조제2호에서는 감정평가업자가 아닌 자로서 감정평가업을 한 자 즉, 유사 감정평가행위를 한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처하도록 벌칙 규정을 두고 있다. 감정평가사 혹은 감정평가업자가 아닌 자가 '감정평가사', '감정평가사사무소', '감정평가법인' 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 경우 「감정평가법」 외에도 「부정경쟁방지 및 영업비밀보호에 관한 법률(이하 "부정경쟁방지법")」에 따른 부정경쟁행위, 「자격기본법」 위반행위에 해당한다.

한편 2019년 4월 30일 국토교통부장관이 공고(국토교통부 공고 제2019-572호)한 국토교통부 소관 민간자격 신설 금지분야에 따르면, 감정평가사의 직무와 중복되는 분야 및 유사한 명칭 사용을 금지토록 하고 있다.

<표 2> 유사 감정평가행위 및 유사 명칭 사용 관련법 규정

구분	내용
유사 감정평가행위	「감정평가법」 제49조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처한다. 2. 감정평가업자가 아닌 자로서 감정평가업을 한 자
유사 명칭 사용	「감정평가법」 제22조(사무소의 명칭 등) ① 제21조에 따라 신고를 한 감정평가업자는 그 사무소의 명칭에 "감정평가사사무소"라는 용어를 사용하여야 하며, 제29조에 따른 법인은 그 명칭에 "감정평가법인"이라는 용어를 사용하여야 한다. ② 이 법에 따른 감정평가사가 아닌 사람은 "감정평가사" 또는 이와 비슷한 명칭을 사용할 수 없으며, 이 법에 따른 감정평가업자가 아닌 자는 "감정평가사사무소", "감정평가법인" 또는 이와 비슷한 명칭을 사용할 수 없다.
	제52조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만 원 이하의 과태료를 부과한다. 6. 제22조제1항을 위반하여 "감정평가사사무소" 또는 "감정평가법인"이라는 용어를 사용하지 아니하거나 같은 조 제2항을 위반하여 "감정평가사", "감정평가사사무소", "감정평가법인" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
	「부정경쟁방지법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "부정경쟁행위"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 나. 국내에 널리 인식된 타인의 성명, 상호, 표장(標章), 그 밖에 타인의 영업임을 표시하는 표지와 동일하거나 유사한 것을 사용하여 타인의 영업상의 시설 또는 활동과 혼동하게 하는 행위
	제5조(부정경쟁행위 등에 대한 손해배상책임) 고의 또는 과실에 의한 부정경쟁행위나 제3조의2제1항 또는 제2항을 위반한 행위(제2조제1호다목의 경우에는 고의에 의한 부정경쟁행위만을 말한다)로 타인의 영업상 이익을 침해하여 손해를 입힌 자는 그 손해를 배상할 책임을 진다.
「자격기본법」	제18조(벌칙) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제2조제1호(아목 및 차목은 제외한다)에 따른 부정경쟁행위를 한 자
	제14조(동일 명칭의 사용금지) ① 민간자격관리자는 국가자격의 명칭과 동일한 명칭을 사용하지 못한다. ② 누구든지 국가자격을 취득하지 아니하고는 국가자격의 명칭과 동일한 명칭을 사용하지 못한다.
	제40조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 국가자격관련법령에 처벌규정이 있는 경우에는 그 규정을 따른다. 1. 제14조를 위반하여 국가자격의 명칭과 동일한 명칭을 사용한 자

제3장 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태분석

1. 국가자격사의 유사 감정평가행위 실태분석

1) 국가전문자격사

(1) 공인회계사(1~3심) : 토지 감정평가(자산재평가)

공인회계사의 경우 감정평가방법을 사용하여 토지의 감정평가(자산재평가)를 한 사례가 있었다. 피고인들은 이 사건 행위에 대해 회계처리를 목적으로 한 것이고 K-IFRS상 공정가치를 평가할 수 있는 전문적인 자격이 있는 평가인에 해당한다고 주장하였지만, 2015년 11월 27일 대법원 제2부(3심)는 감정평가사가 아닌 공인회계사는 회계처리 목적이라 하더라도 감정평가행위를 할 수 없다고 판시하였다.

특징적인 부분은 새로운 제도 도입(IFRS)으로 인해 직무범위에 논란이 있었다는 점이다. 또 다른 특징은 법 규정상 용어의 의미 해석과 직무범위(업무영역)를 두고 다툼이 있었다는 점이다. 서울북부지방법원(1심)은 '전문적 자격 있는 평가인'에 대해 각 나라의 법률에 따라 달리 해석할 필요가 있다고 판시하였다. 대법원(3심)은 '회계에 관한 감정'이란 기업이 작성한 재무상태표, 손익계산서 등 회계서류에 대한 전문적 회계지식과 경험에 기초한 분석과 판단을 보고하는 업무를 의미한다고 판시하여 논란을 종결지었다.

● 서울북부지방법원 2013. 8. 23. 선고 2010고단3373, 2012고단1819(병합) 판결(1심)
① <생략> ... '일반적으로 토지와 건물의 공정가액은 시장에 근거한 증거를 기초로 수행된 평가에 의해 결정된다. 이 경우 평가는 보통 전문적 자격이 있는 평가인에 의하여 이루어진다'고 적시하고 있는데, ... <중략> ... 이를 구체적으로 각 나라마다 적용하는 데 있어서는 위 원칙에 벗어나지 않은 범위 내에서 각 나라의 법률에 따라 달리 해석할 필요가 있는 점,
② <생략> ... 국내 법률상으로는 K-IFRS에 규정되어 있는 '전문적 자격 있는 평가인'을 부감법상 감정평가업자로 한정하는 것이 타당한 점,
● 대법원 2015. 11. 27. 선고 2014도191 판결(3심)
'회계에 관한 감정'이란 기업이 작성한 재무상태표, 손익계산서 등 회계서류에 대한 전문적 회계지식과 경험에 기초한 분석과 판단을 보고하는 업무를 의미하고, 여기에는 기업의 경제활동을 측정하여 기록한 회계서류가 회계처리기준에 따라 정확하고 적절하게 작성되었는지에 대한 판정뿐만 아니라 자산의 장부가액이 신뢰할 수 있는 자료에 근거한 것인지에 대한 의견제시 등도 포함된다. 그러나 타인의 의뢰를 받아 부동산가액공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 '부동산공시법'이라 한다)이 정한 토지에 대한 감정평가를 행하는 것은 회계서류에 대한 전문적 지식이나 경험과는 관계가 없어 '회계에 관한 감정' 또는 '그에 부대되는 업무'에 해당한다고 볼 수 없고, 그 밖에 공인회계사가 행하는 다른 직무의 범위에 포함된다고 볼 수도 없다.

(2) 공인중개사(1~3심) : 부동산 시세확인서 작성

공인중개사의 경우 감정평가방법을 사용하여 부동산 시세확인서를 작성하고 수수료(5만 원)를 지급받은 사례가 있었는데, 피고인은 시가를 추정하는 방법으로 부동산 시세를 확인해 주었을 뿐이라고 주장하였다. 2018년 10월 12일 서울중앙지방법원(2심)에서 피고인이 부동산의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 감정평가를 한 사실과 타인의 의뢰에 의해 일정한 보수를 받고 부동산 감정평가를 업으로 하는 감정평가업을 한 사실을 인정함에 따라 2019년 1월 31일 대법원(3심)⁷은 상고를 기각하였다.

특징적인 부분은 서울중앙지방법원(1심)⁸ 판결에서 양형(벌금 150만 원) 결정 시 공인중개사의 부동산 시세확인서 작성에 관해 명확한 기준이나 선례가 없는 점 등을 종합하여 정하였다는 점이다. 또 다른 특징은 서울중앙지방법원(2심)이 특히 감정평가업 영위 여부를 매우 구체적으로 판시하였다는 점이다. 법원은 구체적으로 i) 부동산 시세 산출방법이 「감칙」에 따른 감정평가방법과 상당 부분 일치하는 점, ii) 피고인이 말하는 부동산 시가 추정이 부동산의 가치를 기준시점의 시장가치로 평가하는 것이어서 관련법상 감정평가와 실질적으로 다르지 않은 점, iii) 감정평가를 업으로 하였다는 점 등을 들어 피고인이 감정평가업을 한 사실을 인정하였다.

● 서울중앙지방법원 2018. 10. 12. 선고 2018노1084 판결(2심)
① <생략> ... 산출방법이 감정평가에 관한 규칙 제14조, 제15조에 따른 감정평가방법과 상당 부분 일치하는 것으로 보인다.
② <생략> ... 그러나 피고인이 말하는 부동산 시가 추정이란 결국 부동산의 가치를 기준시점의 시장가치로 평가하는 것이어서 부동산공시법상 감정평가와 실질적으로 다르지 않은 것으로 보인다. 또한 이 사건 확인서가 참고자료로만 사용되고, 피고인이 이 사건 확인서를 작성하면서 감정평가라는 용어를 사용하지 않았으며, 피고인이 비교적 적은 보수를 받았다는 사정만으로는 피고인의 행위를 감정평가로 인정함에 있어 아무런 방해가 되지 않는다.
③ <생략> ... 그러나 감정평가를 '업으로' 하였는지의 여부는 사무처리의 반복 계속성, 영업성 등의 유무와 그 행위의 목적이나 규모, 횟수, 기간, 태양 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 할 것이고, 반복 계속하여 보수를 받고 그러한 사무를 처리하는 것은 물론, 반복 계속할 의사로써 그 사무를 하면 단 한 번의 행위도 이에 해당하는바(대법원 2003. 6. 13. 선고 2003도935 판결 참조), 피고인이 전국 부동산 시세확인서 발급업무를 위한 홈페이지를 개설 운영하고 사무실 등 설비를 갖춘 점을 고려하면 피고인이 이 사건과 같은 부동산 시가 산출행위를 계속적으로 반복할 의사를 가지고 있었음이 인정된다.

(3) 공인중개사 겸업 행정사(19. 12. 고발장 제출) : 부동산 시세확인서 작성

공인중개사 겸업 행정사의 경우 감정평가방법을 사용하여 집합건물에 관한 부동산 시세확인서를 작성하고 수수료(액수 미상)를 지급받은 사례가 있었다. 협회 회원들의 항의로 협회(고발인)는 2019년 12월 「감정평가법」 위반을 이유로 서울중앙지방법원에 고발장을 제출하였고, 최근 피고발인의 벌금 납부로 사건이 종료되었다⁹. 특징적인 부분은 피고발인이 공인중개사 겸업 행정사라는 점이다. 피고발인은 블로그에서 공인중개사(상기 사례 언급)와 달리 행정사는 「행정사법」 제2조제7호(법령에 따라 위탁받은 사무의 사실 조사 및 확인) 및 같은 법

7 대법원 2019. 1. 31. 선고 2018도17121 판결
8 서울중앙지방법원 2018. 4. 12. 선고 2017고정3729 판결
9 사건의 경과는 (19. 12)협회 고발장 제출 →(20. 1)고발인 조사→(20. 4)관할 경찰서 조사 결과 기소 결정→(20. 7)담당 검사 검토 결과 혐의없음(증거불충분) 처분통지→(20. 8)담당 검사 처분에 대한 항고장 및 항고이유서 제출(서울고등검찰청)→(20. 10)서울고등검찰청의 재기수사 명령으로 서울중앙지방법원청에서 재수사 진행→(21. 6. 2)담당 검사 검토 결과 구약식 처분 결정→(21. 7. 14)서울중앙지법 약식명령(벌금 50만 원)→벌금 납부로 사건이 종료되었다.

집중 리포트

리포트 ①

10. 사건의 경과는 (20. 5)협회 고발장 제출 →(20. 8)관할 경찰서 조사 결과 통보(불기소 의견 검찰 송치)→(20. 9)서울중앙지방법 검찰청으로 고발내용에 대한 추가 보완사항 제출→(21. 7)서울중앙지방법검찰청의 수사 결과 기소유에 처분을 결정하였다.

시행령 제2조제7호(법령에 따라 위탁받은 사무의 사실을 조사하거나 확인하고 그 결과를 서면으로 작성하여 위탁한 사람에게 제출하는 일)에 따른 사무에 해당하여 부동산 시세확인서 발급이 가능하다고 홍보하고 있다. 즉, 피고발인은 행정사법령상 '사실 조사 및 확인'이 가능하기 때문에 부동산 시세확인서의 작성이 가능하다는 것이다. '사실'이라는 용어는 '객관적으로 존재하는 사실관계 내지 현상'을 의미하므로, 다른 자료들을 바탕으로 추정하여 산정한 가격은 '사실'에 해당되지 않는다. 상기에서 다른 공인중개사 사례에서 서울중앙지방법원(2심)이 "피고인이 말하는 부동산 시가 추정이란 결국 부동산의 가치를 기준시점의 시장가치로 평가하는 것이어서 부동산공시법상 감정평가와 실질적으로 다르지 않은 것으로 보인다."고 판시한 내용을 향후 유사 사건 대응 시 참고할 수 있을 것이다.

2) 국가기술자격사

(1) 조경기술사(20. 5. 고발장 제출) : 관상수 가격평가서의 발급

조경기술사의 경우 서울행정법원 재판부로부터 감정인으로 지정되어 관상수에 대해 감정평가(보상액 산정)를 하고 가격평가서를 작성한 후, 법원으로부터 액수 미상의 수수료를 지급받은 사례가 있었다. 감정평가업자가 아닌 피고발인들(박○○ 등 5인 및 ◎◎기술평가사무소)이 관상수에 대해 감정평가업무를 수행하고 수수료를 받는 영업을 하고 있다는 회원들의 항의로 협회(고발인)는 2020년 5월 「감정평가법」 위반을 이유로 서울중앙지방법검찰청에 고발장을 제출하였고, 최근 서울중앙지방법검찰청에서 기소유에 처분을 결정하였다¹⁰.

특징적인 부분은 피고발인들이 ◎◎기술평가사무소에서 수목가격자문 및 평가용역 등을 영위하는 자들이지만, 「토지보상법 시행규칙」 제16조제3항에 따른 감정평가업자의 의뢰에 의한 전문적인 자문역할 외에 관상수

● (법원)감정

- 법원행정처에서 발간한 법원실무재료가 정의하고 있는 '감정'은 법관의 판단 능력을 보충하기 위해 전문적 지식과 경험을 가진 사람에게 법규나 경험 법칙(대전제에 관한 감정) 또는 이를 구체적 사실에 적용해 얻은 사실 판단(구체적 사실 판단에 관한 감정)을 법원에 보고하게 하는 증거조사
- 당사자 간의 증거가 대립되는 경우 또는 법관이 자신의 전권에 속하는 사실 확정과 법규 해석에 특별한 지식이나 경험이 있는 제3자의 의견을 필요로 하는 경우 채택

● (법원)감정인

- 법원으로부터 감정을 명령받은 사람/보편적으로 감정인은 법관의 보조자 또는 조력자의 지위를 가지고 있다고 간주됨
- 시가등의 감정이 필요한 경우에는 '감정평가사'가 감정을 하는 경우가 있으므로 '감정평가사'도 감정인이 될 수 있으며, 측량감정의 경우에는 지적측량업자 및 측량 관련 기술사 등이 감정인이 되는 것임

출처: 대한전문건설신문, 2019년 7월 1일자, 「[건설공무] 건설분쟁시 감정절차의 이해」; 대한전문건설신문, 2019년 7월 8일자, 「[건설공무] 건설분쟁에서의 감정인이란?」 재구성

가격의 평가·추정, 보상금액 산출, 감액률(20%) 적용 등을 통해 감정평가금액을 산출하였다는 점이다. 이는 법원감정인 등재지정·선정 문제와 관련 있는데, 이는 '감정', '평가', '감정평가' 용어의 차이, '감정인'과 '감정평가사' 용어의 차이 및 직무범위의 차이에 대한 몰이해에서 비롯되었다고 할 수 있다.

한편 법원감정인 지정과 무자격 감정평가업 영위 문제와 관련하여 산양삼 사례가 있었다. 이 사건에서 피고인들은 법원의 명령에 따른 것이어서 위법하지 않다고 오인한 나머지 감정평가행위를 한 것이라고 주장하였다. 이에 대해 2014년 12월 5일 전주지방법원(2심)은 "만약 감정인이 감정할 수 없는 사정이 있는 때에는 스스로 그 사유를 밝히고 법원에 감정인 지정 철회를 요구할 수 있는바"라고 판시한 바 있는데, 향후 유사 사건 대응 시 참고할 수 있을 것이다.

● 전주지방법원 2014. 12. 5. 선고 2014노811 판결(2심)

① 민사소송법 제334조제1항 규정은 민사소송 절차의 효율성을 위하여 감정의무를 선언적으로 규정한 것일 뿐이므로, 만약 감정인이 감정할 수 없는 사정이 있는 때에는 스스로 그 사유를 밝히고 법원에 감정인 지정 철회를 요구할 수 있는바, 피고 주식회사 ◎◎산양삼감정평가법인이 법원에 위 법인이 인가받지 않은 감정평가법인이란 사실을 알렸다면 법원에서 피고인 정○○을 감정인으로 지정할 이유가 없는 점,

☞ 「민사소송법」 제334조(감정의무) ① 감정에 필요한 학식과 경험이 있는 사람은 감정할 의무를 진다.

(2) 기타

조경기술사 외에 유사 감정평가행위로 문제가 되었거나 논란이 되고 있는 국가기술자격사로는 건축구조기술사, 건축시공기술사, 소음진동기술사 등이 있는데, 조사 결과 대부분 대법원의 감정인제도와 관련이 있는 것으로 나타났다. 이 중 건축구조기술사, 건축시공기술사 등은 공사비등의 감정인 등재기준에서 정하고 있는 국가기술자격사이다. 소음진동기술사의 경우 수행직무와 다르게 소음진동으로 인한 부동산의 가치하락분에 대한 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하고 있다는 논란이 있지만, 구체적인 증거나 사례를 확보하지 못하였다.

2. 민간자격사의 유사 감정평가행위 실태분석

1) 공인민간자격사

자동차진단평가사가 자동차에 대한 가치를 판단하여 그 결과를 가액으로 표시할 수 있는 것처럼 지방자치단체 등에 지속적으로 홍보하고 있어, 협회는 2019년 6월 국토교통부 자동차정책과에 자동차진단평가사에 대한 지도·감독 요청 공문을 보낸 바 있다. 그런데 자동차진단평가사와 관련하여 법제도적으로 많은 변화가 있었다.

● 자동차진단평가사 관련 법·제도적 변화

- '08년 민간자격으로 등록(등록번호 : 2008-0586)
- '10년 11월 24일 국토해양부장관 공인(공고 제2010-964호)
- '11년 3월 23일 국토해양부는 '자동차 제도개혁 방안' 마련하여 전문진단평가사제도를 도입하기로 함
- '14년 2월 7일 합진규 의원 「자동차관리법 일부개정법률안」 대표발의 : 중고자동차의 성능·상태 진단에 더해 자동차의 가격평가도 제공
- '14년 4월 국토교통위원회 검토보고서 : '자동차진단평가사'제도 언급
- '14년 12월 국토교통위원장 대안 : 자동차가격의 조사·산정자는 차량기술사나 자동차진단평가사 등 자격요건이 있는 자가 할 수 있도록 함
- '15년 1월 6일 「자동차관리법」 개정·시행 : 자동차가격 조사·산정자는 자동차가격 조사·산정 교육을 이수한 기계분야 차량기술사, 자동차정비기능사 이상의 자격을 취득한 자동차진단평가사가 해당

2010년 11월 국토해양부장관이 공인(공고 제2010-964호)한 자동차진단평가사는 2011년 3월 국토해양부가 마련한 '자동차 제도개혁 방안'과 맞물려 급기야 2015년 1월 「자동차관리법」이 개정·시행되었고, 중고자동차의 성능·상태뿐만 아니라 중고자동차의 가격평가 업무까지 할 수 있도록 법제화(자동차가격의 조사·산정자)되었다. 즉, 감정평가사의 배타적·독점적 업무였던 자동차 감정평가가 자동차가격의 조사·산정자 제도로 그렇지 않게 된 것이다.

특징적인 점은 앞서 언급한 대로 자동차진단평가사가 등록민간자격사였던 2008년경에도 필기 및 실기시험에 차량의 가격(혹은 가치)과 등급을 산출하는 능력 평가가 포함되어 있었다는 점이다. 민간자격 신설 금지분야에 감정평가사의 직무와 중복되는 분야 및 유사한 명칭 사용을 금지토록 하고 있지만 등록 및 공인된 점, 감정평가사와 자동차진단평가사 모두 국토교통부 소관이라는 점 등이 아이러니하다.

또 다른 특징은 자동차진단평가사와 관련한 자동차관리법령 등을 보면, '평가사', '평가가격', '산정', '조사·산정', '조사·산정자', '조사·산정가격', '가격조사·산정', '가격조사·산정인', '가격조사·산정기준서', '가격조사·산정서' 등의 용어를 혼용하여 무분별하게 사용하고 있다는 점이다. 「자동차관리법 시행규칙」 [별지 제82호서식] 3면에 '자동차가격조사·산정'을 "전문 가격조사·산정인이 객관적으로 제시한 가액"으로 정의하고 있다. 자동차진단평가사의 가격조사·산정 결과가 중고차 가격판단에 관해 법적 구속력이 없고 소비자의 구매여부 결정에 참고자료로 활용되는 점 등에서 감정평가사가 제시하는 감정평가액과는 차이가 있지만, 중고자동차에 대한 가치를 판단하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것은 감정평가와 크게 다를 바 없다.

● 「자동차관리법 시행규칙」 [별지 제82호서식]의
중고자동차성능·상태점검기록부(자동차가격조사·산정서) 3면

자동차가격조사·산정

※ "가격조사·산정"은 소비자가 매매계약을 체결함에 있어 중고차 가격의 적절성 판단에 참고할 수 있도록 법령에 의한 절차와 기준에 따라 전문 가격조사·산정인이 객관적으로 제시한 가액입니다. 따라서 "가격조사·산정"은 소비자의 자율적 선택에 따른 유료 서비스이며, 가격조사·산정 결과는 중고차 가격판단에 관하여 법적 구속력은 없고 소비자의 구매여부 결정에 참고자료로 활용됩니다.

2) 등록민간자격사

(1) 유사 명칭 사용 등록민간자격사

등록민간자격사의 특징적인 부분은 ○○감정평가사 등 유사 명칭을 사용하고 있는 경우가 많다는 점이다. 명품감정평가사, 문화재감정평가사, 커피감정평가사의 경우 국문 자격명을 '감정평가사'라고 등록하여 명백한 「감정평가법」, 「부정경쟁방지법」, 「자격기본법」 위반행위에 해당한다.

'감정평가사'라는 용어를 사용하는 것이 「감정평가법」, 「부정경쟁방지법」, 「자격기본법」 위반행위에 해당함에도 불구하고, 절차를 통해 민간자격사로 등록하였다는 것은 등록 절차에서 차단하지 못하였다는 것을 의미한다. 그만큼 등록민간자격사에 대한 관리가 잘 되고 있지 않다는 것이다. 한편 감정평가사(Certified Appraiser)와 관련된 영문 자격명 사용에 대한 구체적인 벌칙 규정은 없는 실정인데, 영문 자격명을 'Appraisal'로 등록(자동차 전문평가사, 보석감정상담사)하거나 'Appraiser'로 등록(기술신용평가사, 문화재감정평가사)하는 경우도 있는 것으로 나타났다.

(2) 기술평가 관련 등록민간자격사

등록민간자격사의 또 다른 특징은 기술평가 관련한 자격사가 10여 개 이상으로 많다는 점이다¹¹. 금융위원회가 소관부처인 기술신용평가사를 제외하고 기업·기술·가치평가사, 기술평가사, 기술사업가치평가사 등은 모두 산업통상자원부가 소관부처이다. 기업·가치평가사는 관리자만 다를 뿐 동일한 자격명이 다수 존재할 정도로 유사 자격증이 난립하고 있는 실정이다. 기술평가와 관련한 등록민간자격사의 경우 '평가사'라는 자격명 외에도 직무 내용에서 '평가', '조사', '가치산정', '가치평가' 등의 용어를 많이 사용하는 것으로 나타났다.

기술평가만을 주업으로 하는 자격 중 「기술의 이전 및 사업화 촉진에 관한 법률(이하 "기술이전법")」 제14조에 근거한 기술거래사만 국가자격(등록면허)으로서 인정되고, 나머지는 모두 민간자격이다. 국가자격이라고 할 수 있는 기술거래사도 자격이나 면허증이 아닌 산업통상자원부장관 명의의 등록증만 발급하고 있어 시장에서는 공신력이 높지 않다(박재영, 2019: 65)¹².

11 이 외에도 가치분석사(사)한국기업기술 가치평가협회, 기술사업평가사(한국기술사회), 투자가치평가사·기업가치평가사·기업자산평가사(창업벤처활성화실천연합회), 기업가치에널리스트(사)한국M&A투자협회 등의 등록민간자격사가 있다.

12 한국산업기술진흥원과 한국기술거래사회는 「기술이전법」 제39조 및 같은 법 시행령 제43조제2호에 따라 산업통상자원부로부터 기술거래사 등록업무를 위탁 받아 시행 중이다. 기술거래사의 경우 「지방세법 시행령」 제2절(등록에 대한 등록 면허세) 및 [별표]에 따라 등록면허세 부과대상이나, 주무관청인 산업통상자원부는 기술거래사 면허 발급을 하지 않고 산업통상자원부장관 명의의 등록증만 발급하고 있어 공신력에 의문이 제기 되기도 하는 상황이다. 또한 국가가 시행하는 자격시험을 통한 자격 취득 후 면허를 발급받는 것이 아니어서 자격 보유에 따른 배타적인 업무영역이 인정되지 않는다(박재영, 2019: 22, 75-76).



<표 3> 기업·기술평가 관련 주요 자격제도 현황

자격 종류	기술거래사	기업·기술 가치평가사	기술 평가사	기술 사업가치 평가사	기술신용 평가사 (1,2,3급)	기업가치평가사(명칭 통일)		
	국가자격	민간자격 (등록)	민간자격 (등록)	민간자격 (등록)	민간자격 (등록)	민간자격 (등록)	민간자격 (등록)	민간자격 (등록)
법적 근거	「기술이전법」 제4조	-	-	-	-	-	-	-
발급 또는 자격 관리 기관	산업통상 자원부장관 명의의 등록증 발급	한국기업 기술가치 평가협회	한국기술 사업화 진흥협회	한국기술 거래사회	기술보증기금	한국기업 평가원	기업가치 평가협회	한국생산성 본부
교육 방식	오프라인 교육+ 온라인교육	오프라인 교육+ 온라인교육	오프라인 교육	오프라인 교육+ 온라인교육	오프라인교육 또는 온라인교육	오프라인 교육	오프라인 교육	오프라인 교육
교육 기관	한국산업 기술진흥원, 한국기술 거래사회	발급기관과 동일	발급기관과 동일	발급기관과 동일	발급기관과 동일	발급기관과 동일	발급기관과 동일	발급기관과 동일
개시 년도	2000년	2000년	2008년	2017년	2016년	2002년	2010년	2002년
자격 조건	법률에 자격요건 제한	특별한 요건 없음	특별한 요건 없음	특별한 요건 없음	특별한 요건 없음	특별한 요건 없음	특별한 요건 없음	특별한 요건 없음

출처: 박재영, 2019: 67

국회입법조사처에서 발간한 입법·정책보고서 중 박재영(2019)은 기술평가의 객관성 및 신뢰도 제고를 위해 국가자격(등록면허)인 기술거래사를 포함한 기업·기술가치평가사와 같이 시장에서 필요성을 어느 정도 인정받은 자격의 국가자격화(국가공인자격증화)를 제언하였다¹³.

기술 지식재산(IP)의 가치평가는 국가전문자격사인 감정평가사의 업무영역임에도 기업·기술가치평가사 등 등록민간자격사의 국가자격화를 제언한 것인데, 박재영(2019)은 기술평가 시 비전문가인 감정인(감정평가업자)에 의한 평가로 시장이 왜곡되는 문제가 발생한다고 언급하였다. 감정평가업자가 토지, 부동산 등 유형자산(Tangible Assets)에 대한 감정평가를 주된 업무로 하는 부분과 감정평가사 자격시험의 시험과목, 관련 전문가 활용 규정 등을 들어 기술 또는 기술자산에 대한 평가 전문성을 갖췄다고 보기는 어렵다고 언급하였다.

한편 가장 최근인 2021년 8월 20일 국무조정실·국무총리비서실은 '기술 지식재산(IP) 가치평가 체계를 대폭 개선한다고 보도하였다¹⁴. 국무조정실 주관으로 산업통상자원부, 문화체육관광부, 특허청 등 관계부처 협의를 통해 마련한 '4차 산업혁명 시대 기술 지식재산(IP) 가치평가 활성화 방안'의 주요 내용 중 하나로 「감정평가법」 상

산업재산권의 경제적 가치 판정 주체를 언급하면서 기술·IP가치평가의 법적 근거를 명확히 하겠다고 밝혔는데, 이와 관련하여 협회 차원의 면밀한 대응이 필요하다.

1. 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태분석을 통한 시사점

1) 국가자격사

본 연구에서 사례로 살펴본 국가(전문 및 기술)자격사는 유사 명칭을 사용하는 경우는 없지만, 업무의 배타성·독점성이 있음에도 불구하고 유사 감정평가행위로 문제가 되었거나 논란이 되고 있는 것으로 나타났다. 국가전문자격사 사례는 새로운 제도 도입이나 특정 업무에 관해 명확한 기준 혹은 선례가 없는 경우 문제가 되었고, 「회계에 관한」 감정, 「전문적 자격 있는」 평가인, 「사실 조사 및 확인」 등 관련법의 용어 해석 시 잘못된 해석 혹은 자의적인 해석을 하여 논란이 되었거나 현재에도 논란이 되고 있다.

국가기술자격사 사례는 법원감정인 등재·지정·선정 문제로 귀결되는데, 감정평가업자가 아님에도 법원감정인으로 지정되어 자의적인 감정평가를 반복적으로 하여 문제가 되는 것으로 나타났다. 즉, 「법원」감정(인) 혹은 「평가」에 그치지 않고 「감정평가」를 한 것인데, 「법원」감정(인)과 「감정평가(사)」 등의 용어 차이를 이해하지 못하거나 이를 악용하는 것이 문제라고 할 수 있다.

2) 민간자격사

민간(국가공인 및 등록)자격사 사례의 경우 공통적으로 민간자격 등록 및 공인 절차상 관리가 잘 되고 있지 않은 것으로 나타났다. 공인민간자격사 사례로 자동차진단평가사를 살펴보았는데, 「자동차의 감정평가」는 감정평가법령뿐만 아니라 「감칙」 제20조에서 규정하고 있는 감정평가업자의 업무이지만, 2015년 1월 「자동차관리법」에서 자동차진단평가사 등을 자동차가격의 조사·산정자로 규정하면서 배타성·독점성이 없어졌다고 할 수 있다. 자동차관리법령에서 「가격조사·산정」 등의 용어를 사용하고 있지만, 실질적인 용어의 정의는 「감정평가」와 크게 다르지 않은 것으로 나타났다.

등록민간자격사 사례는 크게 i) 유사 명칭 사용 자격사와 ii) 기술평가 관련 자격사로 특징을 구분할 수 있다. i)의 경우 명품·문화재·커피 관련 민간자격사의 국문 자격명을 「감정평가사」라고 등록하여 명백한 「감정평가법」, 「부정경쟁방지법」, 「자격기본법」 위반행위에 해당하는데, 대부분 유사 감정평가행위는 하지 않는 것으로 조사되었다(일부 추가 확인 필요).

등록민간자격사 사례 중 ii) 기술평가 관련 자격사는 동일한 자격명이 다수 존재할 정도로 유사 자격증이 난립하고 있는 상황에서 유사 감정평가행위 여부를 두고 논란이 많은 실정이다. 그러나 「기술이전법」, 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」, 「기술보증기금법」, 「발명진흥법」 등에서 기술평가를 시행할 수 있는 기관과 평가 내용

제4장
타 자격사의
유사
감정평가행위
유형별
대응방안

13 박재영(2019)은 보고서 작성 과정에서 실태조사(현장방문)에 참여한 공공 및 민간 기술평가기관 실무자의 인터뷰를 통해 기술평가제도 활성화를 위한 과제를 언급하였다. 구체적으로 기술거래사가 진정한 '국가자격'으로 인정받을 수 있도록 「기술이전법」 제14조(기술거래사의 등록·육성 및 지원)를 개정해 자격 또는 면허의 취득 절차, 자격부여 등을 구체적으로 규정하도록 하고, 민간자격 중에서는 공정한 선별을 거쳐 '국가자격화' 또는 '민간공인자격화'하여 관련 전문가 양성을 도모할 필요가 있다고 언급하였다.

14 국무조정실·국무총리비서실, 2021. 8. 20. 「4차 산업혁명과 기술패권경쟁 시대에 대응토록 '기술 지식재산(IP) 가치평가' 체계를 대폭 개선한다」

을 규정하고 있어, 기술평가는 감정평가업자의 배타성·독점성이 없는 업무라고 할 수 있다. 즉, 기술평가의 경우 자격증 자체보다는 기술평가를 시행할 수 있는 기관으로 지정되는 것이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다.

<표 4> 타 자격사의 유사 감정평가행위 및 특징

자격사 구분 및 사례	유사 명칭	유사 감정평가 행위	업무의 배타성·독점성	특징	
국가전문 자격사	공인회계사	×	○	○	• 새로운 제도 도입(IFRS)으로 인한 직무범위 논란 • 용어 사용(감정, 평가인)
	공인중개사	×	○	○	• 부동산 시세확인서 작성 관련 명확한 기준, 선례 無
	공인중개사 겸업 행정사	×	○	○	• 부동산 시세확인서 작성 관련 명확한 기준 無 • 용어 사용(사실 조사 및 확인)
국가기술 자격사	조경기술사	×	○	○	• 법원감정으로 지정→전문적인 자문역할에 그치지 않고 반복적으로 자의적인 감정평가액 산출 • 용어 사용[감정(인), 평가]
공인민간 자격사	자동차진단 평가사	×	○	○→×	• 등록민간자격사 때에도 자동차 가격 등에 관한 능력 평가 • 용어 사용(평가사, 가격조사·산정인 등의 용어를 사용→ 실제 감정평가)
등록민간 자격사	명품감정 평가사	국문 ○	확인 要	○	• 용어 사용(감정평가, 감정)
	문화재감정 평가사	국문/영문 ○ (Appraiser)	×	○	• 용어 사용(감정, 평가)
	커피감정 평가사	국문 ○	×	○	• 용어 사용(평가)
	자동차전문 평가사	영문 ○ (Appraisal)	×	○	• 용어 사용(평가사)
	보석감정 상담사	영문 ○ (Appraisal)	확인 要	○	• 용어 사용(감정, 평가)
	기술신용 평가사	영문 ○ (Appraiser)	○	× (개별 법령에서 정한 기술평가 기관에 소속된 경우 해당)	• 용어 사용(가치산정, 평가사)
	기업·기술가치 평가사	×	○		• 용어 사용(평가, 조사, 가치평가, 평가사)
	기술평가사	×	○		• 용어 사용(가치평가, 평가사)
	기술사업가치 평가사	×	○		• 용어 사용(평가, 평가사)
	기술신용평가사	×	○		• 용어 사용(가치산정, 평가사)
	기업가치평가사 (한국기업평가원)	×	○		• 용어 사용(평가, 가치평가, 평가사)
기업가치평가사 (기업가치평가협회)	×	○	• 용어 사용(가치산정, 가치평가, 평가사)		
기업가치평가사 (한국생산성본부)	×	○	• 용어 사용(평가, 가치평가, 평가사)		



2. 타 자격사의 유사 감정평가행위 유형별 대응방안

1) 타 자격사의 유사 감정평가행위 대응방안

(1) 사전

타 자격사의 유사 감정평가행위 사전 방안 중 첫째, 사법적 대응과 관련하여, 감정평가업 영위 여부에 대한 2018년 10월 서울중앙지방법원(2심)의 구체적 판시(공인중개사 사례)로 유사 감정평가행위와 관련하여 보다 적극적인 사전 대응이 가능할 것으로 판단된다. 이에 유사 감정평가행위의 개념 및 요건을 널리 알리고, 관련법 위반 시 강력한 사법적인 조치가 이루어진다는 점을 알리는 것이 필요하다.

둘째, 제도적 노력과 관련하여, 자격사의 업무 관련 명확한 기준이 필요한 경우(예: 공인중개사의 부동산 시세 확인서 작성) 직무범위를 두고 불필요한 논쟁이나 다툼을 방지하기 위해 명확한 기준 마련이 필요하다. 향후 자동차진단평가사와 같은 사례를 막기 위해서는 민간자격 국가공인 등의 절차에서 금지분야를 필터링하는 것이 가장 중요하다. 유사 감정평가행위를 한 타 자격사 중에는 국토교통부 소관인 경우가 다수 있는 것으로 나타났는데, 시도·감독기관인 국토교통부도 적극적으로 나서서 감독을 하는 것이 필요하다.

타 자격사의 유사 감정평가행위 근절을 위해 민간자격 국가공인 등의 절차상 필터링하는 것 외에도 협회 차원에서 국민을 대상으로 신고포상제도를 도입하여 불법행위 등을 홍보하는 홈페이지, 개인 블로그 등을 필터링하는 것도 고려할 수 있다. 이는 궁극적으로 국민을 대상으로 '감정평가'가 무엇이고, '감정평가사'가 어떤 업무와 역할을 하는 자격사인지 홍보하는 계기도 될 수 있다.

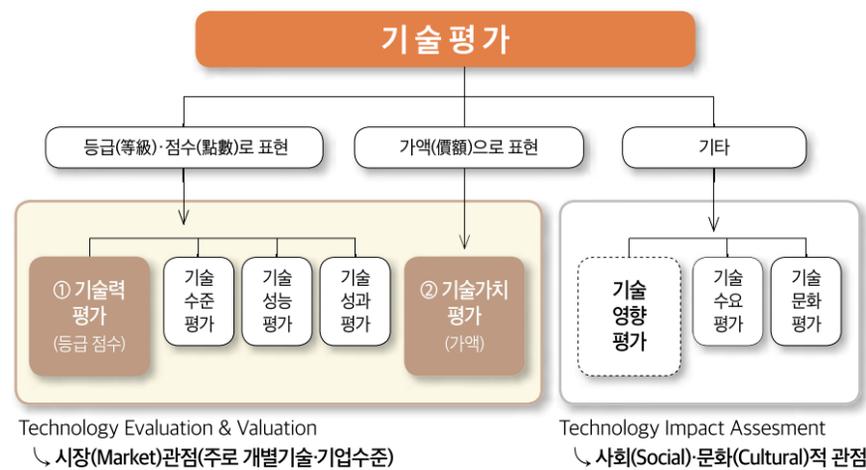
셋째, 자구 노력과 관련하여, 협회를 중심으로 회원(감정평가사) 모두의 유사 감정평가행위에 대한 사전 모니터링

15. 부동산 시세확인서의 저렴한 수수료로 인해 감정평가사들이 참여에 소극적이라는 타 자격사의 홍보 문구가 있다.

터링 강화가 필요하고, 새로운 제도 도입 시 신속한 조치가 필요하다. 특히 협회는 감정평가사 자격제도 보호를 위해 다방면에서 홍보(용어의 차이(‘감정’, ‘평가’와 ‘감정평가’ / ‘법원감정’과 ‘감정평가’ 등)·대법원 판례(법원감정인 지정 철회 등)·유사 감정평가행위의 부작용 및 피해·협회에 등록된 특수분야 감정인(감정평가사) 등)를 하는 것이 필요하고, 자문 등 활용가능한 전문가(기관) 풀(Pool) 구축도 필요하다. 회원의 경우 법에서 보호하고 있는 감정평가업자의 고유 업무영역을 지키기 위해서는 적극적인 참여와 노력이 필요하다고 생각한다¹⁵.

한편 감정평가업자만의 배타성·독점성이 없는 업무(기술평가 등)는 전문성 및 경쟁력 강화를 위한 노력이 요구된다. 내부적으로는 기술평가 관련 연수교육 강화 및 보수교육이 요구되고, 다양한 방안[감정평가사 자격 시험 과목(항목) 반영·전문분야 인증제(혹은 등록제) 도입·전문평가법인 육성 검토, 감정평가법인 자체적인 자구 노력(기술평가기관 지정 요건 충족)에 대한 검토가 필요하다. 외부적으로는 <그림 2>를 참고하여 외부 기관과의 업무제휴 및 협업(외부 기관(기술력평가) + 감정평가업자(기술가치평가)), 외부 전문인력 활용 등을 고려할 수 있다.

<그림 2> 기술평가의 종류와 구분



주: 광의의 관점에서 기술평가는 기술영향평가(Technology Impact Assessment) 등을 포함하여 범위를 확장할 수도 있음
출처: 박재영, 2019: 18

(2) 사후

타 자격사의 유사 감정평가행위 사후 방안 중 첫째, 사법적 대응과 관련하여, 감정평가업 영위 여부에 대한 법원의 구체적 판시(공인중개사 사례)로 유사 감정평가행위와 관련한 보다 명확한 사후 대응이 가능해졌다. 이에 타 자격사의 유사 감정평가행위 시 고발장 제출 등의 강력한 조치가 필요하다.

둘째, 제도적 노력과 관련하여, 당초 감정평가업자만의 고유 업무였으나 관련법령의 개정으로 배타성·독점성을 상실한 업무(자동차 감정평가 등)는 개정 요구를 통해 감정평가업자의 고유 업무임을 명확히 할 필요가 있다. 또한 관련법상 '가격조사·산정', '가격조사·산정인' 등 유사 용어를 사용하고 있지만, 실질적으로는 '감정평가', '감정평가사' 업무에 해당하는 부분은 협회 차원의 대응이 필요하다. 무엇보다 민간자격사 국가공인 등의 절차상 민간자격 신설 금지분야를 사후적으로 관리하는 것이 중요하다.

셋째, 자구 노력과 관련하여, 협회와 회원 모두(감정평가사) 유사 감정평가행위 관련 사후 모니터링 강화가 필요하다. 즉, 유사 감정평가행위 신고와 관련 후속 조치, 피드백 등을 항시 모니터링하는 것이 필요하다. 이를 위해 협회에 유사 감정평가행위 신고센터를 더욱 활성화할 필요가 있고, 법무팀을 두어 조직적·전문적으로 대응하는 것이 필요하다.

2) 타 자격사의 유사 명칭 사용 대응방안

(1) 사전

유사 명칭 사용에 대한 판단은 유사 감정평가행위 여부를 판단하는 것보다 상대적으로 용이하다고 할 수 있다. 타 자격사의 유사 명칭 사용 사전 방안 중 첫째, 사법적 대응과 관련하여, 감정평가업자가 아닌 자가 유사 명칭을 사용하는 것은 「감정평가법」, 「부정경쟁방지법」, 「자격기본법」 위반행위에 해당한다는 것을 알리는 것이 필요하다.

둘째, 제도적 노력과 관련하여, 협회 차원에서 국민을 대상으로 신고포상제도를 도입하는 등 유인책을 쓸 필요가 있다. 감정평가업자가 아닌 자가 '감정평가'를 한다고 홍보하거나, '감정'이나 '평가', '조사' 등을 함에도 불구하고 '감정평가'를 한다고 홍보하는 경우가 빈번한 실정이기 때문이다.

유사 명칭 사용은 유사 감정평가행위로 이어지는 경우가 많다. 이를 원천적으로 차단하기 위해 '감정평가' 명칭을 쓰지 못하도록 법 개정을 추진할 필요가 있다. 즉, 감정평가업자가 아닌 자가 '감정평가사', '감정평가사사무소', '감정평가법인' 이외에도 '감정평가' 용어 자체를 사용하지 못하도록 제52조(과태료)의 법 개정이 필요하다. 이 외에도 국제화시대에 유사 영문 자격명 사용에 대한 과태료 등의 규정 도입도 검토해볼 필요가 있다.

등록민간자격사의 자격명 중 국가전문자격사인 '감정평가사'와 동일한 명칭 사용이 남발하고 있는 것은 민간자격 등록 절차상의 문제가 근본 원인인 것으로 판단된다. 민간자격사 등록 절차에서 민간자격 신설 금지분야를 필터링하는 것이 유사 명칭, 더 나아가 유사 감정평가행위를 막을 수 있는 근본적인 대책이라고 판단되는 바, 국토교통부의 지도·감독 강화 및 적극적 대응 요청이 필요하다.

셋째, 자구 노력과 관련하여, 협회를 중심으로 회원 모두의 유사 명칭 사용에 대한 사전 모니터링 강화가 필요하다.

(2) 사후

타 자격사의 유사 명칭 사용 시 사후 방안 중 첫째, 사법적 대응과 관련하여, 협회는 유사 명칭을 사용하고 있는

최근 감정평가사의 고유 업무와 유사한 업무를 수행하여 문제가 되고 있거나, 유사 명칭을 사용하여 문제가 되고 있는 국가·민간자격사가 증가하고 있는 추세이다. 이에 본 연구의 목적은 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태분석을 통해 유형별로 대응방안을 논하는 것이다.



관계기관에 먼저 공문을 발송하여 관련법 위반이라는 점을 알릴 필요가 있다.

둘째, 제도적 노력과 관련하여, 민간자격사 등록 절차상 민간자격 신설 금지분야를 사후적으로 관리하는 것이 중요하다. 민간자격관리자와 한국직업능력연구원 자격관리자에게 명품감정평가사 등이 민간자격 신설 금지 분야에 해당한다는 점을 알리고, 명칭 변경 요청 및 변경 절차를 밟아야 한다. 또한 향후 민간자격 등록 절차상 되풀이되지 않도록 민간자격관리자와 한국직업능력연구원 자격관리자에게 각별한 주의를 당부해야 한다.

셋째, 자구 노력과 관련하여, 협회와 회원 모두 유사 명칭 사용 관련 사후 모니터링 강화가 필요하다.

**제5장
결론**

감정평가사가 아닌 자의 유사 감정평가행위와 유사 명칭 사용은 국민의 재산권 보호를 위해 국가전문자격자로 도입된 감정평가사 제도 자체를 형해화하고, 일반인들로 하여금 영업행위 주체의 혼동과 혼란을 야기하는 문제가 있다. 그런데 최근 감정평가사의 고유 업무와 유사한 업무를 수행하여 문제가 되고 있거나, 유사 명칭을 사용하여 문제가 되고 있는 국가·민간자격사가 증가하고 있는 추세이다. 이에 본 연구의 목적은 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태분석을 통해 유형별로 대응방안을 논하는 것이다.

타 자격사의 유사 감정평가행위 실태분석을 통한 특징, 시사점을 자격사별로 요약하면 다음과 같다. 첫째, 국가전문자격사 사례(공인회계사, 공인중개사, 공인중개사 겸업 행정사)의 특징적인 부분은 새로운 제도 도입(IFRS)이나 업무에 대한 명확한 기준 부재(부동산 시세확인서 작성)로 논란이 되었고, 관련법상 용어(‘감정’, ‘평가인’, ‘사실 조사 및 확인’ 등)의 잘못된 해석 혹은 자의적 해석 등이 문제가 되었다. 이를 통한 시사점은 새로운 제도 도입 시 감정평가 해당 여부 등의 신속한 조치, 업무에 대한 명확한 기준 마련, 용어의 차이 홍보 등이 필요

하다는 점이다. 최근 감정평가업 영위 여부에 대한 법원의 구체적인 판시(공인중개사 사례)로 유사 감정평가행위 여부에 대한 판단이 명확해진 점은 상당히 고무적인 부분이라고 할 수 있다.

둘째, 국가기술자격사 사례(조경기술사)의 특징적인 부분은 법원감정인 등재·지정·선정 문제로 귀결되고, 이 또한 용어(‘법원’감정’과 ‘감정평가’ / ‘법원’감정인’과 ‘감정평가사’) 및 직무범위의 차이에 대한 몰이해에서 비롯되었으며, ‘감정평가법’ 위반행위를 반복적으로 행하고 있는 점이다. 이를 통한 시사점은 법원감정인이 ‘감정’ 혹은 ‘평가’에 그치지 않고 ‘감정평가’를 행하여 문제가 되고 있는데, 감정인이 감정할 수 없는 사정이 있는 경우(감정평가업자가 아닌 자의 감정평가행위) 스스로 지정 철회토록 한 선례(산양삼 사례)의 판시 내용을 향후 유사 사건 대응 시 참고할 수 있을 것이다.

셋째, 공인민간자격사 사례(자동차진단평가사)의 특징적인 부분은 민간자격 신설 금지분야에 감정평가사의 직무와 중복되는 분야(차량의 가격(가치) 산출) 및 유사 명칭 사용을 금지토록 하고 있음에도 민간자격으로 등록 및 공인되었을 뿐만 아니라, 자동차가격 조사·산정자로 제도화되었으며, 국토교통부 소관이라는 점 등이다. 또한 자동차관리법령에서 용어(‘평가사’, ‘평가가격’, ‘산정’, ‘조사·산정’, ‘조사·산정자’, ‘조사·산정가격’, ‘가격조사·산정’, ‘가격조사·산정인’, ‘가격조사·산정기준서’, ‘가격조사·산정서’ 등)를 혼용하여 무분별하게 사용하고 있는 점도 특징적이다. 이를 통한 시사점은 민간자격 등록 및 국가공인 절차를 통해 금지분야로 걸러져야 했음에도 그렇지 못하였던 것이 결과적으로 ‘감정평가법’과 개별법령이 충돌하는 상황까지 오게 되었다는 점이다.

넷째, 등록민간자격사 사례의 특징적인 부분은 유사 명칭(‘○○감정평가사’)을 사용하고 있는 경우가 많은 것으로 나타난 점과 기술평가 관련한 자격사가 난립(10여 개)하고 있다는 점이다. 전자의 경우 ‘감정평가사’라는 용어를 사용하는 것이 ‘감정평가법’ 등의 위반행위에 해당함에도 불구하고 절차를 통해 민간자격사로 등록되었

집중 리포트

리포트 ①



다는 것은 등록 절차에서 차단하지 못하였다는 것을 의미하고, 그만큼 등록민간자격사
에 대한 관리가 잘 되고 있지 않다는 것을 시사한다.

후자의 경우 실태분석 결과 감정평가업자의 고유 업무와 중첩되는 문제가 발생
한 것도 모자라 기술평가 분야에서 감정평가업자가 비전문가라는 조롱 섞인 소
리까지 듣고 있는 것으로 나타났다. 기업기술가치평가 등을 감정평가사의 업
무로 전속화하는 감정평가업계의 목소리가 높은 실정에서 기술평가시장에
서의 반응은 사뭇 다르다는 것을 알 수 있다. 4차 산업혁명시대에 무형자산 가
치의 중요도가 더욱 커질 수밖에 없는 점을 고려했을 때, 감정평가업계도 적극
적인 준비가 필요함을 시사한다.

본 연구에서 타 자격사의 유사 감정평가행위에 대한 유형별 대응방안은 크게 유사 감
정평가행위와 유사 명칭 사용으로 구분하였다. 이를 다시 사전/사후 방안으로 구분한 후,

i) 사법적 대응, ii) 제도적 노력, iii) 자구 노력으로 세분화하여 대응방안을 제시하였다.

첫째, 타 자격사의 유사 감정평가행위 대응방안을 사전/사후 방안으로 요약하면 다음과 같다. 사전 방안 중 i)
사법적 대응은 유사 감정평가행위의 개념 및 요건을 알리고, 관련법 위반 시 강력한 사법적 조치가 이루어진다
는 점을 알리는 것이 필요하다. ii) 제도적 노력은 업무 관련 명확한 기준 필요, 대국민 신고포상제도 도입, 민
간자격사 국가공인 등의 절차상 민간자격 신설 금지분야 필터링, 국토교통부에 지도·감독 강화 및 적극적 대
응 요청 등을 제시하였다. iii) 자구 노력은 유사 감정평가행위 등에 대한 사전 모니터링 강화, 새로운 제도 도입
시 신속한 조치, 협회 차원의 다양한 홍보[용어의 차이 관련 판례·유사 감정평가행위의 부작용·협회에 등록된
특수분야 감정인(감정평가사)의 적극 활용 등]과 자문 등을 위한 전문가(기관) 풀(Pool) 구축, 회원(감정평가사)
의 경우 「감정평가법」상 규정된 감정평가업자의 고유 업무 적극 참여 등을 제시하였다. 감정평가업자만의 배타
성·독점성이 없는 영역(기술평가 등)은 전문성 및 경쟁력 강화를 위해 내부적인 전문연수 심화 및 보수교육 외
에도 다양한 방안[감정평가사 자격시험 합격자의 실무수습연수 필수교육과정 채택·감정평가사 자격시험 과목
(항목) 반영·전문분야 인증제(혹은 등록제) 도입·전문평가법인 육성 검토, 감정평가법인 자체적인 자구 노력(기
술평가기관 지정 요건 충족)]을 제시하였다. 외부적으로는 외부 기관과의 업무 제휴 및 협업[외부 기관(기술력평
가) + 감정평가업자(기술가치평가)], 외부 전문인력 활용 등을 제시하였다.

타 자격사의 유사 감정평가행위 사후 방안 중 i) 사법적 대응은 최근 감정평가업 영위 여부에 대한 법원의 구체
적 판시로 유사 감정평가행위와 관련한 보다 명확한 사후 대응이 가능해졌으므로, 타 자격사의 유사 감정평가
행위 시 고발장 제출 등의 강력한 조치가 필요하다. ii) 제도적 노력은 당초 감정평가업자만의 고유 업무였으나
관련법령의 개정으로 배타성·독점성을 상실한 업무(자동차 감정평가 등)에 대한 개정 요구, 실질적으로 '감정평
가, '감정평가사' 업무에 해당하는 부분의 대응, 민간자격사 국가공인 등의 절차상 민간자격 신설 금지분야 관리
등을 제시하였다. iii) 자구 노력은 유사 감정평가행위 등 사후(신고 및 조치) 모니터링 강화 등을 제시하였다.

둘째, 타 자격사의 유사 명칭 사용 대응방안을 사전/사후 방안으로 요약하면 다음과 같다. 사전 방안 중 i) 사
법적 대응은 감정평가업자가 아닌 자가 유사 명칭을 사용하는 것은 「감정평가법」 등의 위반행위에 해당한다는

것을 알리는 것이 필요하다. ii) 제도적 노력은 대국민 신고포상제도 도입, 감정평가업자가 아닌 자의 '감정평가'
용어 사용 금지를 위한 「감정평가법」 개정 추진, 유사 영문 자격명 사용에 대한 과태료 규정 도입 검토, 민간자
격사 등록 절차상 민간자격 신설 금지분야 필터링 등을 제시하였다. iii) 자구 노력은 유사 명칭 사용 등 사전 모
니터링 강화 등을 제시하였다.

타 자격사의 유사 명칭 사용 사후 방안 중 i) 사법적 대응은 협회가 유사 명칭을 사용하고 있는 관계기관에 공
문을 발송하여 「감정평가법」 등의 위반 사실을 알릴 필요가 있다. ii) 제도적 노력은 민간자격사 등록 절차상 민
간자격 신설 금지분야 관리(명칭 변경 요청 및 변경 절차 진행, 주의 요청) 등을 제시하였다. iii) 자구 노력은 유
사 명칭 사용 등 사후(신고 및 조치) 모니터링 강화 등을 제시하였다.

참고 자료

□ 국내 문헌

- 국토교통위원회, 2014, 자동차관리법 일부개정법률안 심사보고서(함진규의원 대표발의)
- 박재영, 2019, 기술평가제도 현황 및 활성화를 위한 과제, 국회입법조사처
- 정주희, 2018, 감정평가업자가 아닌 자의 불법행위 등에 관한 연구, 한국부동산연구원
- 정주희, 2019, 감정평가사 자격제도 보호를 위한 정책방향 : 유사 감정평가업무를 중심으로, 한국부동산연구원
- 정주희, 2020, 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태파악 및 유형별 대응방안, 한국부동산연구원
- 한국감정평가사협회 내부자료

□ 정부 보도자료 등

- 국토교통부 공지사항, 2019. 4. 30, "민간자격 신설 금지분야 세부사항 공고"
- 국토해양부 공지사항, 2010. 11. 25, "자동차진단평가사(1급, 2급) 공인"
- 국토해양부 보도자료, 2011. 3. 23, "자동차 제도 50년만에 대폭 손질"
- 국무조정실-국무총리비서실, 2021. 8. 20, "4차 산업혁명과 기술패권경쟁 시대에 대응토록 '기술·지식재산(IP) 가치평가' 체계를 대폭 개선한다"

□ 언론 보도자료

- 대한전문건설신문, 2019년 7월 1일자, "[건설공무] 건설분쟁시 감정절차의 이해"
- 대한전문건설신문, 2019년 7월 8일자, "[건설공무] 건설분쟁에서의 감정인이란?"

□ 관련 사이트

- 국가법령정보센터, www.law.go.kr
- 국토교통부, www.molit.go.kr
- 대법원 종합법률정보, glaw.scourt.go.kr
- 대한민국 국회, www.assembly.go.kr
- 법제처, www.moleg.go.kr
- 큐넷, www.q-net.or.kr
- 한국감정평가사협회, www.kapanet.or.kr





부동산 투자기구의 자산가치평가에 대한

↓
소고¹

글. 민성훈 교수(수원대학교 도시부동산학과)

¹ 이 글은 '민성훈-이규태-김태은(2020.7), '부동산 집합투자기구 등의 시가 확인을 위한 감정평가 활성화 연구', 한국감정평가학회'의 일부를 수정·보완한 것이다.

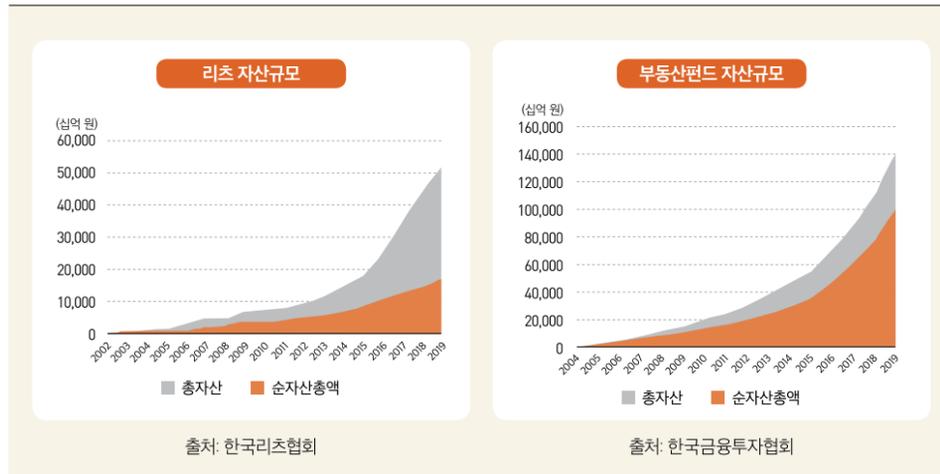


I. 서론

부동산 투자기구는 공모 상장을 특징으로 하는 리츠(REITs: Real Estate Investment Trusts)와 사모 비상장을 특징으로 하는 부동산펀드로 크게 나누어진다. 우리나라에 리츠가 도입된 것은 IMF 외환위기 직후인 2000년대 초반이고, 부동산펀드가 도입된 것은 그보다 나중인 2000년대 중반이다. 2019년 말 총자산은 기준으로 한 시장규모는 리츠의 경우 51조 원, 부동산펀드의 경우 142조 원에 이른다. 그래프에서 보는 바와 같이 실로 가파른 성장이라고 하지 않을 수 없다.

부동산 금융투자시장의 빠른 성장에도 불구하고, 그와 관계된 감정평가 분야의 역할은 함께 성장하지 못한 것으로 평가된다. 비록 리츠와 부동산펀드가 부동산을 취득할 때 감정평가를 하고는 있지만, 그게 전부이기 때문이다. 국내 대부분 리츠와 부동산펀드는 보유기간 중 부동산에 대한 감정평가를 정기적으로 시행하지 않고 있는데, 이는 연간 1회 이상 외부평가자에 의한 가치평가를 시행하고 있는 미국, 유럽, 일본 등의 투자기구와 매우 다른 모습이다. 이러한 관행은 결과적으로 부동산 금융투자시장의 투명성 저하로 이어지고 있다.

<그림 1> 리츠와 부동산펀드의 자산규모



최근 코로나19의 확산으로 자본시장의 변동성이 커지면서 금융투자상품의 투명성이 어느 때보다 중요해졌다. 특히 2020년 벌어진 해외 DLF(Derivatives Linked Fund)와 라임자산운용 사태는 그동안 공모펀드에 비해 느슨하게 관리되던 사모펀드의 투명성에 대한 경각심을 크게 높였다. 물론 금융감독당국도 적절한 조치를 하기 위해 부심하고 있다. 리츠와 부동산펀드가 대부분 사모의 형태로 만들어지는 국내 현실을 고려할 때 부동산 투자기구와 관련된 제도나 관행에 개선할 점이 없는지 살펴봐야 할 시점이라고 할 수 있다.

이 글은 부동산 투자기구의 투명성과 관계된 다양한 이슈 중에서 자산가치평가에 주목하여 국내 현황을 검토



한다. 이를 위해 크게 세 가지 내용을 살펴본다. 첫째, 리츠나 부동산펀드와 같은 투자기구의 평가가 가지는 의미를 살펴본다. 투자기구의 평가는 곧 투자성과의 평가를 의미하는데, 부동산과 같은 자산에서는 가치평가가 핵심적인 역할을 한다는 사실을 설명할 것이다. 둘째, 미국, 유럽, 일본을 대상으로 부동산 투자기구의 평가에 관한 세계적 동향을 살펴본다. 여기서는 세 국가의 부동산 투자기구 제도를 자세히 알아보고, 아울러 보유 부동산의 가치평가에 대한 관행을 정리할 것이다. 셋째, 국내 부동산 투자기구 자산가치평가 현황을 살펴본다. 그리고 이를 앞에서 조사한 세계적 동향과 비교하여 문제점과 해결과제를 도출할 것이다.

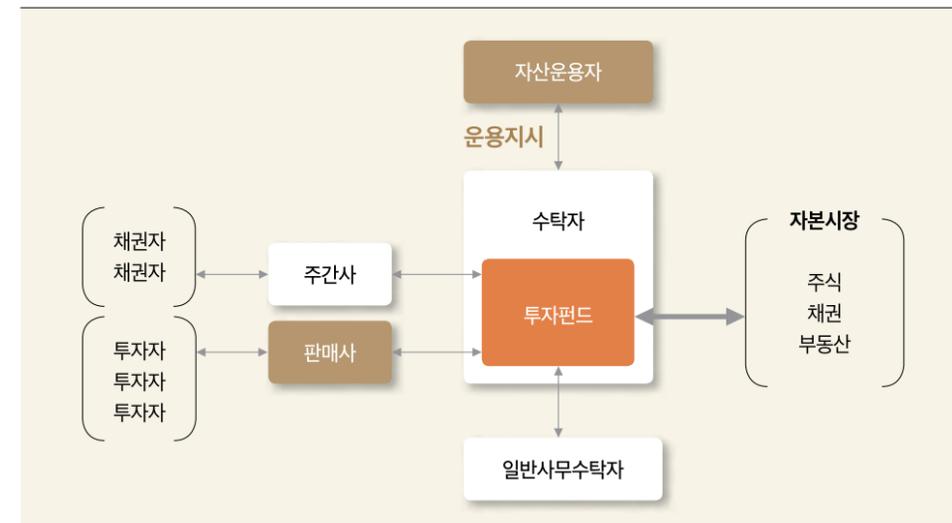
II. 투자기구 평가의 의미

가. 투자기구의 개념과 유형

투자기구(Investment Vehicle) 또는 투자 펀드(Investment Fund)란 다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 전문적인 자산운용자가 대신 투자한 후 그 성과를 투자자에게 배분하는 방식으로 운영되는 금융상품을 말한다. 투자기구는 대체로 실체가 없는 명목회사(Paper Company) 형태로 만들어진다. 따라서 투자기구가 운영되기 위해서는 자산운용자뿐 아니라 수탁자, 일반사무수탁자, 판매사 등 많은 주체의 참여가 필요하다.

투자기구의 투자대상은 주식이나 채권과 같은 증권에서부터 부동산, 인프라, 원자재 등 실물자산에 이르기까지 매우 다양하다. 금융산업이 발달한 사회에서는 은행이 취급하는 예금대출상품 못지않게 펀드상품, 신탁상품, 일임/자문상품 등 다양한 간접투자상품이 발달해 있는데, 그중 가장 핵심적인 것이 펀드상품이다. 그리고 펀드상품이 활용하는 도구가 바로 투자기구다.

<그림 2> 투자기구의 구조



집중 리포트

리포트 ②

2 국내에서 투자기구를 규율하는 기본적인 법은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 '자본시장법')이다. 이 법에 의한 부동산집합투자기구를 흔히 부동산펀드라고 부른다.

3 국내에서 리츠를 규율하는 법은 부동산투자회사법이다. 이 법에 의한 부동산투자회사를 흔히 리츠라고 부른다.

투자기구는 자금모집의 방식에 따라 공모와 사모, 가입과 환매의 방식에 따라 개방형과 폐쇄형, 법적 형태에 따라 회사, 신탁, 조합, 투자대상에 따라 주식형, 채권형, 부동산 등 다양한 유형으로 나누어진다. 일반적으로 주식이나 채권에 투자하는 경우는 개방형의 공모펀드, 부동산이나 기타 실물자산에 투자하는 경우는 폐쇄형의 사모펀드 성격을 가진다. 자산의 종류와 무관하게 국내 투자기구는 대부분 신탁의 형태로 만들어진다.²

한편 부동산에 대해서는 리츠라는 특수한 형태의 투자기구가 존재한다. 리츠는 자산과 수익 대부분이 부동산과 관계된 회사로서, 일정한 요건을 갖추어 감독당국의 인가를 받아 투자기구와 같은 지위를 가지게 된 것을 말한다. 리츠는 미국에서 탄생하여 금융산업이 발달한 대부분 국가에 도입되어 있으며, 우리나라에서도 20년의 역사를 가지고 있다.³ 결과적으로 국내 부동산 투자기구는 방금 설명한 회사 형태의 리츠와 앞에서 설명한 신탁 형태의 부동산펀드 두 가지가 대부분을 차지한다.

나. 투자성과평가와 자산가치평가

세계 각국은 투자기구에 대해 적절한 회계처리, 회계감사, 감독당국에 대한 결산보고, 투자자에 대한 운용보고 등을 이행하도록 하고 있으며 주기적인 투자성과평가도 의무화하고 있다.

투자성과평가란 투자의 성과를 수익과 위험의 관점에서 측정하고 이를 적절한 벤치마크와 비교하는 것을 말한다. 투자성과평가는 투자업무에 참여한 조직이나 개인에게 적절한 보상을 하고, 새로운 투자에 적용할 목표 수익률과 허용위험한도를 설정하는 데 중요한 역할을 한다. 투자성과평가는 자산을 처분하고 투자를 종료하는 시점에만 하는 것이 아니라 자산을 보유하는 동안 주기적으로 수행한다. 평가의 주기는 보통 일 년이지만, 투자자에 따라 반기 혹은 분기 단위로 수행하기도 한다. 2000년대 후반 글로벌 금융위기 이후 전반적으로 주기가 짧아지는 추세다.

GIPS(Global Investment Performance Standards)란 CFA협회(Chartered Financial Analyst Institute)가 마련한 금융상품 투자성과의 측정기준을 말한다. GIPS는 특히 투자기구의 성과평가를 중요하게 다루는데, 자산운용자가 성과측정의 기간을 자의적으로 선택하거나 수익률이 우수한 투자기구만을 골라서 성과를 왜곡하는 문제를 해결하기 위해 일관된 표준을 제공하고 있다. 현재 GIPS는 글로벌 금융기관들의 성과측정 표준으로 자리 잡고 있으며, 국내 상당수의 기관투자자도 GIPS를 채택하고 있다.

부동산과 관련해서 GIPS는 주기적인 공정가치평가를 강조하고 있다. 이는 투자성과를 측정하면서 미실현 자본이익이나 손실을 반영하라는 것을 의미한다. 글로벌 금융위기를 겪으면서 부동산과 같은 대체자산의 가치가 하락하는 것을 포착하지 못하는 것의 위험을 인식했기 때문이다. GIPS는 개방형 펀드의 경우 최소 12개월에 한 번씩, 폐쇄형 펀드의 경우 최소 36개월에 한 번씩 외부기관으로부터 부동산의 가치평가를 받아 투자성과를 측정하도록 권고하고 있다.

부동산에 대한 공정가치평가가 중요한 이유는 주식이나 채권과 같이 수시로 시장가격이 형성되지 않기 때문이다. 게다가 부동산은 물건별로 이질성이 커서 투자기구가 보유한 부동산의 가치를 유사한 부동산의 가치와 같다고 단정하기도 어렵다. 따라서 GIPS도 부동산에 대해 엄밀한 가치평가를 요구하는 것이다.

III. 투자기구 평가의 세계적 동향

가. 미국의 투자기구와 평가제도

1) 투자기구 제도 개요

미국의 증권 및 투자기구 관련 제도는 대부분 대공황 이후 20세기 초반에 정립되었다. 미국은 그 체제하에서 자본시장의 비약적인 발전을 이루었다. 한편으로는 S&L 사태, IT 버블붕괴, 글로벌 금융위기와 같은 구조적인 위기를 겪기도 했다. 이러한 문제에 대응하기 위해 시장 투명성과 기업의 사회적 책임 강화, 금융시장의 시스템 리스크 관리를 위한 규제 강화 등을 추진하였다.

투자기구와 관련된 주요 법령은 「Investment Company Act of 1940(이하 'ICA)」와 「Investment Advisers Act of 1940(이하 'IAA)」이다. 이중 IAA는 글로벌 금융위기 이후 「Dodd-Frank Act of 2010(이하 '도드프랭크법)」에 의해 규제를 강화하는 방향으로 상당히 수정되었다. 이와 별도로 부동산에만 투자하는 리츠가 있다. 리츠는 「Internal Revenue Code」에서 규정하고 있다.

2) ICA: 투자회사 제도

ICA에서 투자회사란 미국의 대표적인 투자기구로서 증권에 투자하는 것을 업으로 하는 회사를 말한다. 여기서 회사는 Corporation, Partnership, Association, Joint-Stock Company, Trust, Fund 등을 포괄하는 넓은 의미를 지니고 있다. 투자회사는 예외적인 경우를 제외하고 명목회사 형태로 만들어진다. 그리고 투자업무를 외부의 투자자문사 즉 자산운용자에게 위탁한다. SEC에 등록된 투자회사는 세법상 Regulated Investment Company로서 소득세를 부담하지 않는다. ICA는 모든 투자회사로 하여금 SEC에 등록하고, 각종 보고 및 공시 의무를 지도록 하고 있다. 이러한 수단을 통해 투자회사의 업무를 관리·감독한다.



투자회사는 일반 대중을 대상으로 공모의 형태로 자금을 모집한다. 사모 또는 적격투자자(Qualified Purchasers)만을 대상으로 자금을 조달하는 경우에는 투자회사에 해당하지 않는다. 또한 증권이 아닌 모기지(Mortgage)나 부동산에 대한 담보 또는 지분에 투자하는 경우에도 투자회사에 해당하지 않는다. 결과적으로 ICA는 증권에 투자하는 공모펀드만을 투자회사로 보며, 사모로 자금을 모집하거나, 공모로 자금을 모집하더라도 부동산에 투자하는 투자기구는 투자회사로 보지 않는다. 시장에는 투자회사 중 Real Estate Fund라고 불리는 상품이 있다. 이는 Real Estate Mutual Fund, Real Estate ETF(Exchange Traded Fund) 등으로도 불리는데, 부동산 실물이 아닌 부동산 관련 증권에 투자하는 뮤추얼펀드나 ETF를 의미한다.

3) IAA: 투자자문사 제도

IAA에서 투자자문사란 보수를 받고 타인에게 증권의 가치나 투자와 관련된 자문을 직접 또는 출판물 통해 제공하는 것을 업으로 하는 자를 말한다. 여기서 증권이란 주식, 채권, 뮤추얼펀드, Limited Partnerships, Commodity Pools 등을 포괄하는데, 부동산과 같은 실물자산은 포함되지 않는다. 따라서 부동산투자에 대한 자문만 제공할 경우 투자자문사에 해당하지 않는다.

투자자문사 역시 투자회사처럼 SEC에 등록하고 각종 보고 및 공시를 할 의무를 진다. 앞에서 증권에 투자하는 경우에만 투자자문사에 해당한다고 했는데, 실제로 활발히 활동하는 대부분 자산운용자는 주된 투자자산의 종류와 관계없이 증권에 투자하므로 SEC에 투자자문사로 등록하고 있다. 결과적으로 사모펀드이거나 공모펀드더라도 리츠와 같이 부동산에 주로 투자하는 투자기구는 투자회사가 아니지만, 그러한 투자기구의 자산운용자는 대부분 투자자문사에 해당하여 SEC에 등록한다. 미국의 사모펀드 특히 부동산펀드는 ICA가 아닌 IAA에 의해 규제된다고 볼 수 있다.

투자자문사가 SEC에 등록하기 위해 제출하는 양식은 Form ADV이고, SEC에 등록된 투자자문사가 자신이 운영하는 사모펀드에 대해 보고하는 양식은 Form PF이다. Form PF에는 펀드와 관련된 중요한 재무정보를 수록하게 되어 있어서 이를 통해 SEC는 간접적으로 사모펀드를 관리·감독할 수 있다.

4) IRC: 리츠제도

리츠는 ICA에 의한 투자회사가 아닌 투자기구 중에서 부동산에 투자하는 가장 대표적인 투자기구이다. 리츠는 1960년 별도의 법률 제정 없이 세법 개정을 통해 도입되었다. Internal Revenue Code Sec.856~859는 리츠에 대해서 법적으로 과세 가능한 형태를 가질 것, 자산과 수입의 75% 이상이 부동산과 관련되어 있을 것, 발행증권이 100명 이상에게 분산되어 있을 것 등 상세한 조건을 정하고 있으며, 이를 충족하는 리츠가 배당가능이익의 90%를 초과하여 배당할 경우 소득세의 일부 또는 전부를 감면하고 있다.

투자기구가 리츠로 인정받기 위해서는 Internal Revenue Service에 Form 1120-REIT를 제출하여야 한다. 이것이 받아들여지면 리츠도 세법상 Regulated Investment Company가 되어 앞에서 말한 세제 혜택을 받을 수 있다. 결과적으로 리츠는 투자회사에 해당하지 않고, 사모펀드와 같이 Limited Partnership 형태를 취하지도 않지만, 소득세를 납부하지 않으면서 부동산에 투자하는 장점을 가진다.

5) 투자기구 자산가치평가

ICA에 따르면 SEC에 등록된 투자회사 즉 증권형 공모펀드는 매일 펀드를 평가해야 한다. 따라서 보유자산의 가치도 매일 평가해야 한다. 이는 부동산 관련 증권에 대해서도 마찬가지이다. 평가는 시장가치를 기준으로 하되, 시장가치가 형성되지 않는 자산은 공정가치를 기준으로 평가한다.

부동산펀드를 포함한 사모펀드에 대해서는 ICA가 평가의 주기를 정하고 있지 않다. 그러나 사모펀드의 평가주기에 전혀 규제가 없는 것은 아니다. 투자자문사가 IAA에 의한 SEC 보고를 이행하는 과정과 US GAAP에 따라 회계처리를 하는 과정에서 보유자산의 평가가 이루어지기 때문이다. 사모펀드의 SEC 보고는 연 1회 이상 Form ADV와 Form PF를 통해 이루어진다. 이들 양식은 사모펀드의 보유자산을 시장가치 또는 공정가치로 평가하도록 하고 있다. 또한 사모펀드가 US GAAP에 따른 회계처리를 하기 위해서도 연 1회 이상 보유자산을 공정가치로 평가해야 한다. US GAAP은 부동산을 역사적 원가로 인식하는 것을 원칙으로 하고 있지만, 투자기구에 대해서는 공정가치를 적용하고 있다.

한편 리츠의 경우 회사의 형태를 취할 뿐 아니라 거래소에 상장되는 것을 전제하므로 US GAAP에 의한 회계처리가 당연하게 요구된다. 따라서 보유 부동산에 대한 공정가치 평가가 엄격하게 이루어지고 있다.

미국은 투자기구가 부동산을 취득하는 단계에서 반드시 가치평가를 하도록 강제하지 않는다. 취득 단계에서는 매매가가 형성되기 때문에 이것으로 펀드평가를 할 수 있기 때문이다. 오히려 보유기간 중의 주기적인 가치평가를 더 중요하게 취급한다.

<표 1> 미국의 부동산 관련 투자기구와 평가제도

투자기구	투자대상	평가제도	근거법
투자회사 Investment Company	부동산 관련 증권	타 증권과 동일하게 매일 평가 시장가치를 우선으로 하되 불가능한 경우 공정가치 평가	투자회사법 ICA
사모펀드 Private Fund	부동산 등	법에서는 명시하지 않으나 Form PF가 공정가치 요구 US GAAP도 공정가치 요구	투자자문사법 IAA
리츠 REITs	부동산 등	US GAAP가 공정가치 요구	소득세법 IRC Sec. 856~859
비고	미국은 부동산을 취득하는 단계에서 감정평가를 하도록 강제하지 않음 취득 단계에서는 매매가가 형성되기 때문 그보다는 보유기간 중의 주기적인 가치평가를 중요하게 취급		

나. 유럽의 투자기구와 평가제도

1) 투자기구 제도 개요

유럽의 경우 다수의 국가로 구성되어 있으며, 각 국가는 나름의 증권 및 투자기구 관련 제도를 오래전부터 구축하고 있다. 그러나 유럽연합(EU: European Union)이 구성되면서 금융과 관련된 제도의 통일이 상당히 이루어

어진 상태다. EU의 법은 크게 조약에 근거하는 기본법인 1차적 법원과 실제로 구체적인 사항을 정하는 2차적 법원으로 구분된다. EU법은 회원국의 개별법령에 우선하여 적용된다.

EU에서 금융산업을 규율하는 가장 포괄적인 법률은 'MiFID(Markets in Financial Instruments Directive)'이다. MiFID는 EU 전체적인 금융시장 투명성과 투자자 보호를 위해 2007년 도입되었다. MiFID는 글로벌 금융위기를 겪으면서 지나치게 주식시장에만 집중하고 EU 밖의 금융상품을 다루지 않는 등의 문제를 지적받았다. 그 결과 2018년부터 MiFID II와 MiFIR(Markets in Financial Instruments Regulation)이 도입되었다.

투자기구를 규율하는 법률은 'UCITS(Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities Directive)와 AIFMD(Alternative Investment Fund Managers Directive)'이다. 두 법률은 미국의 ICA 및 IAA와 대응되는데, 내용과 역할에는 다소 차이가 있다.

2) UCITS: 집합투자기구제도

UCITS에서 UCITS란 유럽연합 회원국에 설정되어 (a) 공모로 자금을 조달하여 양도성 증권 또는 유동성 금융자산에 집합투자 하는 것을 목적으로 하며, (b) 투자자가 요청할 경우 재매입(Repurchase) 또는 환매(Redemption)를 하는 펀드를 말한다. UCITS는 계약법에 의한 일반펀드(Common Fund), 신탁법에 의한 투자신탁(Unit Trust), 정관에 의한 투자회사(Investment Company) 등의 형태를 취할 수 있다.

UCITS는 어느 회원국에서 허가를 받으면 다른 회원국들에서 별도의 허가를 받지 않고 영업을 할 수 있다. 따라서 어느 회원국이 다른 회원국들에 비해 펀드에 대한 규제를 더 강하거나 약하게 적용하는 것에 효력을 가지기 어려우며 이를 펀드 패스포트(Passport)라고 한다.

결과적으로 사모로 자금을 모집하거나 폐쇄형으로 운영되는 펀드는 UCITS가 아니다. 또한 UCITS의 투자대상은 양도성 증권 등으로 제한되므로 부동산에 투자하는 펀드가 UCITS에 해당할 가능성은 없다. 그러나 미국의 투자회사와 마찬가지로 공모로 자금을 조달하여 부동산 관련 증권에 투자하는 경우에는 UCITS에 해당된다.

3) AIFMD: 대체투자펀드운용자제도

AIFMD는 EU의 AIFM(Alternative Investment Fund Manager) 즉 대체투자기구운용자를 규율하는 법률이다. 미국의 ICA가 투자기구(공모 증권형 투자회사)를, IAA가 자산운용자(공모 증권형 투자회사 및 사모펀드의 투자자문사)를 규율하는 데 반해 EU의 UCITS는 공모 증권형 투자기구와 그 자산운용자를, AIFMD는 대체투자기구와 그 자산운용자를 각각 규율한다. 즉 미국은 펀드와 운용자에 관한 법률이 구분되어 있고, 유럽은 증권형 펀드와 대체투자펀드에 관한 법률이 구분되어 있다.

AIFMD에서 AIF는 (a) 다수의 투자자로부터 자금을 모아 미리 정한 투자전략에 따라 투자하되, (b) UCITS에 따른 허가를 필요로 하지 않는 집합투자기구를 말한다. 따라서 부동산펀드는 AIF에 해당한다. AIFMD에서 AIFM은 AIF의 운용자를 말한다. 이때 AIF가 개방형인지 폐쇄형인지 여부, AIF의 설정 방식,



AIFM의 법적 형태 등은 상관하지 않는다. AIFM이 영업을 하기 위해서는 해당 회원국의 감독기관으로부터 허가를 받아야 하고 AIFM의 경영과 운용하는 AIF에 관한 정보를 보고해야 한다.

4) 유럽의 리츠제도

EU는 리츠에 대해서 통일적인 Regulation이나 Directive를 두고 있지 않다. 따라서 회원국마다 리츠제도에 차이가 있으며, 리츠를 도입하지 않은 회원국도 존재한다. 대부분 유럽 국가는 공모와 상장을 전제로 리츠를 도입하였고, 세제상의 혜택도 부여하기 때문에 리츠에 대해서 엄격한 등록, 보고 및 공시의무를 부여하고 있다. 또한 대부분 리츠가 상장 가능한 회사의 형태를 취하고 있기 때문에 회계감사에 대한 규정도 엄격한 편이다.

5) 투자기구 자산가치평가

미국의 IAA가 사모펀드의 자산가치평가에 관한 세부적인 사항을 Form ADV나 Form PF와 같은 양식서류에서 정하고 있는 것과 달리 유럽의 경우 AIFMD에서 직접 세부적인 사항을 엄격하게 정하고 있다. AIFM은 자신이 운용하는 AIF에 대한 연간보고서를 매 회계연도 종료 후 6개월 내에 작성해야 한다. 연간보고서에는 AIF와 관련된 재무제표가 포함되어야 한다. 재무제표는 회원국의 회계기준에 따라 작성되어야 하고, 외부감사를 받아야 한다. 그 과정에서 부동산에 대한 공정가치평가가 이루어진다. AIF에 대한 정보공개는 이 외에도 판매시점, 감독기관이 요구하는 시점 등에 수시로 이루어진다.

유럽의 자산가치평가에 관한 규제는 미국에 비해 강하다. 사모펀드에 대해서도 연 1회 이상 외부평가자에 의한 평가를 강제하고 있기 때문이다. 유럽의 경우도 미국과 같이 취득 시점의 가치평가보다 보유기간 중의 정기적인 가치평가를 더 중요하게 여긴다. 실무적으로는 연간 1~4회 정도 부동산에 대한 가치평가를 실시하고 있다. 한편 리츠의 경우 미국의 사례와 유사하다. 리츠는 회사의 형태를 취할 뿐 아니라 거래소에 상장되는 것을 전제하므로 IFRS에 의한 회계처리가 당연하게 요구된다. IFRS는 US GAAP과 거의 같은 공정가치 개념을 가지고 있다. 따라서 보유 부동산에 대한 감정평가가 대체로 이루어지고 있다.

<표 2> 유럽의 부동산 관련 투자기구와 평가제도

투자기구	투자대상	평가제도	근거법
양도성 증권 집합투자기구 UCITS	부동산 관련 증권	타 증권과 동일하게 매일 평가 시장가치를 우선으로 하되 불가하면 공정하게 평가	양도성 증권 집합투자 기구에 관한 지침 UCITS
대체투자펀드 AIF	부동산 등	보고와 공시를 위해 연 1회 이상 자산가치평가 평가는 외부 평가자가 수행	대체투자펀드 운용자에 관한 지침 AIFMD
리츠 REITs	부동산 등	IFRS 공정가치 요구	국가마다 법령 상이함
비고	유럽은 미국에 비해 정기적인 자산가치평가에 관한 규제가 강한 법령에서 연 1회 이상 외부 평가자에 의한 평가를 의무화하고 있음		



다. 일본의 투자기구와 평가제도

1) 투자기구 제도 개요

일본에서 증권 및 투자기구 산업을 규율하는 가장 포괄적인 법률은 「금융상품거래법」이다. 금융상품거래법은 금융기관, 금융상품, 증권거래소, 협회 등에 관한 내용을 폭넓게 다루고 있다. 증권과 관련된 등록, 보고, 공시 등에 관한 규제도 기본적으로 금융상품거래법에 의해 이루어진다.

금융상품거래법의 틀 내에서 펀드산업을 규율하는 법률은 「투자신탁 및 투자법인에 관한 법률(ITA: Act on Investment Trusts and Investment Corporations)」이다. 일본에서 부동산에 투자하는 펀드는 크게 세 가지 형태로 만들어진다. ITA에 의한 투자법인이 가장 대표적이는데, 이것의 다른 이름이 J-REIT이다. 그 외에도 「자산유동화에 관한 법률(ASA: Act on the Securitization of Assets)」에 의한 TMK(Tokutei Mokuteki Kaisha), 「회사법(Companies Act)」과 「상법(Commercial Code)」에 의한 GK-TK(Godo Kaisha - Tokumei Kumiai)가 있다.

일본의 금융산업 감독기관은 한국의 금융위원회와 유사한 금융청(FSA: Financial Services Agency)이다. 증권 및 투자기구 산업의 경우 일본증권거래감시위원회(SESC: Securities and Exchange Surveillance Commission)가 구체적인 감독업무를 담당하고 있다.

2) ITA: J-REIT 제도

ITA는 투자신탁과 투자법인 두 가지 형태의 투자기구를 정의하고 있는데, 이들이 일본의 대표적인 투자기구다. ITA에서 투자법인이란 증권, 부동산 등 ITA에서 정한 자산에 투자하는 것을 목적으로 ITA에 근거하여 설립되는 법인을 말한다. ITA가 영업을 하기 위해서는 주무관청에 등록해야 한다.

투자법인이 부동산에 투자할 경우 이를 J-REIT이라고 부른다. J-REIT은 미국이나 유럽의 리츠와 달리 반드시 명목 회사 형태로 설립되어야 한다. 따라서 자산운용회사에 운용업무를 위탁하는 것이 필수적이다. J-REIT은 우리나라와 비슷한 시기에 도입되었지만, 상당히 빠른 성장을 이루어 왔다. 현재 미국 다음으로 큰 시장을 형성하고 있다.

3) ASA: 자산유동화제도

국내에서는 자산유동화가 유동화의 목적물인 기초자산을 소유한 자산보유자의 자금조달 수단으로 사용되고

있다. 이는 미국이나 유럽도 마찬가지다. 하지만 일본은 상황이 조금 다르다. 일본의 「자산유동화에 관한 법률」은 자산보유자의 자금조달 수단뿐 아니라 간접투자 수단으로도 활발하게 이용된다.

ASA는 자산유동화를 위한 투자기구 즉 유동화증권의 발행주체를 특정목적회사(Specific Purpose Company)라고 부른다. 이것의 일본어 이름이 TMK인데, 이 역시 ASA에 의해 엄격한 행위 및 공시규제를 받고 있다.

4) GK-TK: 기타 사모펀드제도

GK-TK는 J-REIT이나 TMK와 달리 특정한 법률에 근거하는 펀드가 아니다. 이는 회사법과 상법의 규정을 조합하여 펀드의 효과를 내는 구조로서 사모펀드시장에서 자주 활용되고 있다. GK-TK 구조에서 GK는 부동산을 직접 취득하기보다 부동산을 신탁한 후 그 수익권을 취득하는 방법을 더 많이 사용한다. 이는 투자구조에 융통성을 부여할 뿐 아니라 부동산 거래세와 같은 세금에 대한 절세효과도 제공한다.

5) 투자기구 자산가치평가

J-REIT의 경우 부동산을 취득하거나 처분할 때 ITA에 의해 외부 부동산감정사로부터 감정평가를 받아야 한다. 또한 보유기간 중에도 「투자법인의 계산에 관한 규칙」에 의해 감정평가를 받아 자산운용보고서를 작성해야 한다. 이는 미국이나 유럽의 리츠에 비해 강한 규제를 받는 것이라고 볼 수 있다.

TMK의 경우도 부동산을 취득할 때 ASA에 의해 외부의 감정평가사로부터 감정평가를 받아야 한다. ASA는 보유기간 중의 감정평가에 대해서는 따로 정하고 있지 않은데, 실제로는 IFRS에 의한 회계처리, 담보대출 금융기관의 요구 등에 의해 매년 공정가치평가를 하고 있다.

한편 GK-TK의 경우 별도의 근거법이 없으므로 가치평가에 대해서도 정해진 바가 없다. 따라서 대형의 전문적인 운용자가 관리하는 GK-TK는 J-REITs나 TMK와 마찬가지로 감정평가를 하고, 그렇지 않은 운용자의 경우 내부적으로 가치평가를 하기도 한다. 일본 투자신탁협회의 규칙은 투자신탁이나 투자법인에 대해서 보유기간 중 감정평가를 받도록 명시하고 있는데, 이러한 관행이 TMK와 GK-TK에도 적용되는 문화가 대체로 형성되어 있다.

<표 3> 일본의 부동산 관련 투자기구와 평가제도

투자기구	투자대상	평가제도	근거법
투자법인 J-REITs	부동산 등	취득, 처분 시 감정평가 의무 보유기간 중 보고의무 협회규칙에 의해 매년 감정평가	투자신탁 및 투자법인에 관한 법률 ITA
특정목적회사 TMK	부동산 등	취득 시 감정평가 의무 보유기간 중 IFRS 공정가치 요구 대출금융기관 공정가치 요구	자산유동화에 관한 법률 ASA
GK-TK	부동산 등	IFRS 공정가치 요구 대출금융기관 공정가치 요구	회사법 및 상법
비고		일본은 미국이나 유럽에 비해 자산가치평가에 관한 규제가 강함 보유기간뿐 아니라 취득 및 처분 시에도 감정평가가 의무화되어 있음 특히 외부의 평가자로 부동산감정사를 특정하고 있음	

IV. 국내 투자기구 평가의 현황

가. 국내 부동산 투자기구

1) 부동산집합투자기구

자본시장법은 집합투자를 '2인 이상의 투자자로부터 모은 금전 등을 투자자로부터 일정한 운용지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것'이라고 정의하고 있다. 집합투자를 위해 만들어지는 투자기구를 집합투자기구라고 하는데, 주된 투자대상에 따라 증권, 부동산, 특별자산, 혼합자산 및 단기금융 집합투자기구로 나뉜다. 이중 증권, 부동산 및 특별자산 집합투자기구는 특정한 자산에 대한 비중이 일정 수준 이상인 경우고, 혼합자산 집합투자기구는 그 어디에도 해당하지 않는 경우며, 단기금융 집합투자기구는 환금성이 매우 높은 단기금융상품에만 투자하는 경우다. 결과적으로 국내에서 부동산펀드라고 하면 자본시장법상 부동산집합투자기구를 말한다.

그런데, 엄밀히 말해서 투자자산에 따른 집합투자기구의 분류는 공모집합투자기구에만 해당하는 것이다. 자본시장법은 사모집합투자기구를 별도로 정의하고, 이에 대해서는 상기 분류의 적용을 배제하고 있기 때문이다. 사모집합투자기구는 집합투자증권을 사모로만 발행하는 집합투자기구로서 투자자의 수가 일정 수준 이하인 것을 말한다. 사모집합투자기구는 일반사모집합투자기구와 기관전용사모집합투자기구로 다시 구분된다. 부동산펀드는 둘 중 어느 것에도 해당할 수 있다.

결국 국내 부동산펀드는 자본시장법에 의한 집합투자기구로서 공모로 조성되는 부동산집합투자기구와 사모로 조성되는 집합투자기구 두 가지로 구분된다고 할 수 있다. 이중 공모 부동산집합투자기구의 경우 등록, 보고, 공시 등의 의무가 엄격하게 적용되며, 사모집합투자기구의 경우 그에 비해 느슨하게 규제되고 있다. 그러나 보유 부동산의 정기적인 가치평가에 대해서는 둘 다 엄격하게 규제되고 있지 않다.

2) 부동산투자회사

국내에서 리츠라고 하면 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사를 말한다. 「부동산투자회사법」은 부동산투자회사를 '자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로(「부동산투자회사법」이 정하는 바에 따라) 설립된 회사'라고 정의하고 있다. 부동산투자회사는 다시 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분된다.

부동산투자회사는 주식회사 형태로만 설립할 수 있다. 따라서 외부감사법의 적용을 받는다. 또한 부동산펀드에 대한 회계기준이 특수분야 회계기준서 5003호로 마련되어 있는 것과 달리 부동산투자회사에 대해서는 별도의 회계기준이 마련되어 있지 않다. 따라서 일반회사와 같은 기준이 적용된다.

나. 부동산집합투자기구의 평가

1) 집합투자재산 평가



집합투자기구가 부동산을 취득하는 경우 감정평가를 받아야 한다. 또한 집합투자업자는 보유기간 중 집합투자재산에 대한 평가가 공정하고 정확하게 이루어졌는지에 대해 집합투자자산을 보관 및 관리하는 신탁업자의 확인을 받아야 한다. 이때 사용되는 집합투자재산의 평가와 절차는 집합투자재산평가기준을 따른다.

집합투자업자는 집합투자자산을 시가에 따라 평가해야 한다. 하지만 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 공정가액으로 평가해야 한다. 그런데, 자본시장법에서 말하는 공정가액의 정의에는 부동산의 가치를 외부평가자로부터 얼마나 자주 받아야 하는지에 대한 사항이 포함되어 있지 않다. 이는 매년 외부평가자로부터 평가를 받도록 하는 유럽의 사례, 매 회계연도마다 감정평가사로부터 평가를 받도록 하는 일본의 사례에 비해 매우 느슨한 상태라고 할 수 있다. 결과적으로 국내 부동산펀드 중에서 매년 정기적으로 부동산을 감정평가하는 사례는 그리 찾아보기 힘들다.

2) 기준가격 산정

부동산펀드는 집합투자재산의 평가결과에 따라 집합투자증권의 기준가격을 산정해야 한다. 이때 기준가격은 기준가격의 공고게시일 전날의 대차대조표상에 계상된 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액을 그 공고게시일 전날의 집합투자증권 총수로 나누어 계산한 것을 말한다. 기준가격은 펀드의 판매와 환매에서 기준이 되는 가격이므로 엄격하게 관리되며, 투자기구의 투자성과를 보여주는 척도가 된다.

그런데 판매와 환매가 이루어지지 않는 사모펀드에 대해서는 기준가격의 산정, 공고 및 게시 의무가 적용되지 않는다. 비록 실무적으로는 사모펀드도 공모펀드처럼 날마다 기준가격을 산정하고 있지만, 규제의 강도에 차이가 있다. 게다가 앞에서 살펴본 바와 같이 대부분 투자기구가 부동산에 대한 가치평가를 취득원가로 하고 있기 때문에 기준가격 또한 미실현 자본이득 또는 손실을 반영하지 못하고 있다.

3) 결산서류 작성과 회계감사

부동산펀드는 결산기마다 대차대조표, 손익계산서, 자산운용보고서를 작성해야 한다. 이러한 결산서류의 구체적인 기재사항은 금융위원회가 정하여 고시하고 있다. 집합투자재산에 관하여 회계처리를 하는 경우 금융위원회가 증권선물위원회의 심의를 거쳐 고시한 회계처리기준에 따라야 한다. 금융위원회는 이 기준의 제정 또는 개정을 한국회계기준원에 위탁하고 있다.

이러한 회계기준에서 공정가치평가를 의무화하고 있다면 투자기구 보유 부동산에 대한 정기적인 가치평가가 이루어질 수 있을 것이다. 그러나 기업회계기준서 5003호는 구체적인 평가의 방법을 자본시장법의 공정가액에 따르도록 하고 있다. 그 결과는 앞에서 이미 설명한 바와 같다.

다. 부동산투자회사의 평가

1) 회계처리와 자산가치평가

부동산투자회사는 주식회사의 형태를 가지기 때문에 회계처리에 있어서 일반회사의 동일한 기준을 적용한다. 또한 집합투자기구에서와 같은 기준가격의 개념이 존재하지 않는다. 국내 회계처리는 크게 세 단계로 나누어진다. (a) 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제5조(회계처리기준) 제1항에 의하면 주권상장법인 및 금융회사의 경우 K-IFRS의 적용을 받는다. (b) 기타 외부감사 대상 회사의 경우 일반기업회계기준의 적용을 받는다. (c) 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 의한 외부감사 대상이 아닌 회사의 경우 상법 시행령 제15조(회계원칙) 제3호에 의해 중소기업회계기준의 적용을 받는다.

부동산투자회사는 상장할 경우 K-IFRS, 상장하지 않을 경우 일반기업회계기준을 적용받는다. 즉 부동산투자회사가 투자부동산을 취득할 경우 (a) K-IFRS에서는 공정가치모형과 원가모형을 선택할 수 있다. 그러나 원가모형을 선택하였더라도 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 명백한 근거가 존재하지 않는 한 공정가치를 주석으로 공시하여야 한다. (b) 일반기업회계기준에서는 투자부동산이 유형자산기준서를 적용받게 된다. 따라서 유형자산의 회계처리와 마찬가지로 재평가모형과 원가모형 중 선택할 수 있다. 그런데 실제로 리츠 중에서 공정가치모형이나 재평가모형을 선택하는 경우는 찾아보기 힘들다.

2) 투자보고서 작성과 공시

부동산투자회사는 「부동산투자회사법」 제37조에 의해 투자성과 공시의무를 가진다. 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 매 분기 투자보고서를 공시해야 한다. 투자보고서는 투자자의 성과를 보고하는 문서인 만큼 투자성과평가나 자산가치평가의 결과를 반영해야 한다.

그러나 현행 투자보고서에 기재되는 재무정보는 회계처리에 근거하고 있다. 따라서 회계처리를 공정가치로 하지 않는 한 투자보고서를 위해 부동산의 가치를 별도로 평가할 의무가 없다. 대부분 리츠의 투자보고서는 앞에서 설명한 회계처리 결과와 크게 다르지 않다.

V. 결론

지금까지 부동산 투자기구의 평가와 관련해서 미국, 유럽, 일본을 중심으로 한 세계적 동향과 국내 현황을 비교해 보았다. 그 결과 글로벌 금융위기 이후 선진시장이 부동산펀드를 포함한 사모펀드의 투명성 특히 자산가치

평가에 관한 규제와 관행을 강화한 데 비해 국내 규제와 관행은 다소 느슨한 상태에 있다는 것을 알 수 있었다. 투자기구에 대한 정기적인 평가가 이루어지지 않을 경우 구체적으로는 다음과 같은 두 가지 문제가 발생한다. 첫째, 부동산 투자기구가 보유한 부동산에 대한 가치평가를 정기적으로 시행하지 않을 경우 공정한 투자성과 평가가 이루어지기 어렵다. 이는 투자자와 금융감독기구 모두에게 문제를 일으킨다. 투자자의 경우 부동산 투자기구가 청산되기 전까지 자신의 투자성과를 올바르게 인지할 수 없다. 이는 단지 알 권리의 문제가 아니다. 투자자가 국민연금기금과 같은 기관투자자일 경우 자신의 투자성과평가도 미실현 자본이득이나 손실을 반영하지 못하는 연쇄적인 문제를 일으킨다. 금융감독기구는 거시적인 시스템리스크에 효과적으로 대응하기 어려워진다. 현재 자본시장은 복잡한 금융구조로 얽혀있어서 어느 한 부문의 부실이 전체 시장의 시스템리스크로 번지기 쉬운 상태다. 이는 2000년대 후반 글로벌 금융위기를 통해 뼈저리게 경험한 바다. 시스템리스크의 관리를 위해서는 투자성과평가를 포함한 부동산 투자기구의 건전성 관리가 무엇보다 중요하다.

둘째, 부동산 집합투자기구의 투자성과평가가 제대로 이루어지지 않으면 신뢰성 있는 벤치마크의 작성도 어려워진다. 미국, 유럽, 일본 등 선진시장의 경우 부동산 실물이나 투자기구의 투자성과에 대한 가격지수, 수익률지수 등 벤치마크가 상당히 발달해 있으며, 그 결과 이를 추종하는 펀드나 ETF시장도 성장해 있다. 하지만 국내의 경우 리츠와 부동산펀드 모두 벤치마크가 취약한 상태다. 이는 시장의 변화를 정확하게 읽기 어렵게 만들 뿐 아니라 관련 산업의 성장도 느리게 만든다.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 부동산 투자기구에 대한 정기적인 자산가치평가와 여기에 근거한 투자성과 평가가 공정하고 객관적으로 이루어져야 한다. 하지만 이는 업계의 자발적인 노력으로만 실현되기는 어렵다. 관련 제도의 정비도 필요한 것이다.

첫째, 부동산 투자기구를 규율하고 있는 관계법을 개정하여 정기적인 감정평가를 의무화할 필요가 있다. 미국, 유럽, 일본의 부동산 투자기구는 일반적으로 연간 1회 외부평가자에 의한 가치평가를 실시하고, 그 사이에도 반기나 분기마다 내부평가를 실시하고 있다. 그리고 그 결과를 기준가격, 회계장부 또는 운용보고서에 반영하고 있다. 이보다 느슨하게 운영되고 있는 국내 현황을 개선하기 위해서는 제도적 규제를 도입할 필요가 있다고 생각된다.

둘째, 위와 같은 규제를 도입하기 위해서는 현행 감정평가보수체계의 개정이 필수적이다. 국내의 경우 다른 국가에 비해 상당히 체계적이고 엄격한 감정평가보수체계를 운영하고 있다. 이것이 일반적인 감정평가업무의 품질을 제고하는 데 도움이 될 수는 있지만, 부동산 투자기구와 같은 특수한 시장에 적용하기에는 적합하지 않은 것이 사실이다. 부동산 투자기구는 동일한 자산에 대해 정기적으로 반복적인 평가를 하기 때문에 매번 고액의 감정평가보수를 지출하기 어렵다. 또한 감정평가사 입장에서도 정기반복평가의 경우 업무부담이 적기 때문에 보수를 인하할 유인이 존재한다. 결론적으로 최초 취득시점에 정식의 감정평가를 실시하므로 이후 정기평가에 대해서는 보수를 인하함으로써 규제도입의 부담을 완화할 필요가 있다.

부동산 금융투자시장은 투명성을 제고할 필요가 있고, 감정평가 분야는 금융투자시장에 대한 역할을 확대할 필요가 있다. 공모 상장 리츠시장이 활성화되고, 부동산펀드가 전체 펀드시장에서 비중을 높여가고 있는 지금 감정평가 분야의 적극적인 대응을 통해 자본시장의 투명성이 개선되기를 기대한다.



심포 교양



•
해시태그로 떠나요
경상북도 경주시

•
NOW 부동산 키워드

•
책 읽는 즐거움
강원국의 어른답게 말합니다 외 3

•
슬기로운 직장생활
직장생활, 나와 가까운 사람과 잘 지내야 한다

•
트렌드 앤 이슈
MZ세대 '재테크 풍속도'

한국감정평가사협회는 일상을 살아가는 모든 이들에게 힘이 될 심포를 전달합니다.

심포 교양
해시태그로 떠나요



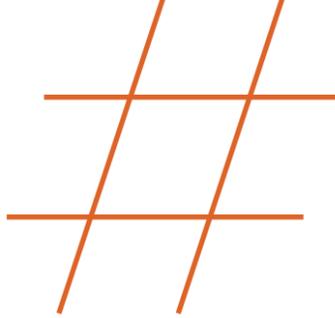
해시태그로 떠나는

경주시

경주시

우리 민족 문화사에 가장 황금시기였던 통일신라 문화의 정취가 곳곳에서 느껴지는 경주는 '노천 박물관'이라고 불릴 만큼 가는 곳마다 많은 사적지와 유물이 산재해 있다. 또 과거의 대표적인 수학여행지였던 만큼 많은 이들의 추억이 깃들여 있는 곳이기도 하다. 사계절 내내 많이 찾는 유명한 관광지이지만, 경주가 가지고 있는 분위기는 특히 '가을'에 더욱 극대화된다. 알록달록 옷을 입은 단풍잎과 역사가 살아 숨 쉬는 도시의 풍경이 흐드러지게 어우러진다.

글. 백혜린 사진. 국립경주박물관, 경주시청



문화재 탐방

국립경주박물관

경북 경주시 일정로 186

- 이용시간 10:00~18:00 (토요일 및 공휴일 1시간 연장)
- 야간연장개관 10:00~21:00 (매달 마지막 주 수요일, 3~12월 매주 토요일)
- 정기휴관일 1월 1일, 설날, 추석
- 이용료 무료 (대상: 상설전시관, 어린이박물관, 특별전시)

신라의 문화유산을 한눈에 살필 수 있는 한국의 대표적인 박물관으로, 일명 '신라요약집'으로 불린다. 대표 전시관인 신라역사관을 비롯해 신라미술관, 월지관 등의 상설전시관 3관과 기획전시관이 열리는 특별전시관이 있다. 1913년 경주고적보존회가 발족되고 1915년 동부동에 있던 조선시대의 객사를 이용하여 전시관을 개설하였는데, 이때 신라 유물을 진열하고 일반인에게 공개한 것이 박물관의 출발점이었다. 1926년 조선총독부박물관 경주분관으로 흡수되었다가 1945년 서울에서 국립박물관이 정식으로 개관되자 국립박물관 경주분관으로 편제가 바뀌었다. 그리고 1975년 7월 인왕동에 새 건물이 완공되어 이전하였고, 국립경주박물관으로 개편, 승격되어 현재에 이른다. 2만여 평의 대지에 10여 만점의 소장품을 소장하고 있으며, 백률사금동약사여래입상(국보 제28호), 금관총 금관(국보 제87호), 불국사 삼층석탑 내 발견유물(국보 제126호) 등의 지정문화재가 있다. 이처럼 경주만의 문화유산을 만나 볼 수 있을 뿐만 아니라 통일신라시대 왕실의 생활문화 전반에 대해 살펴볼 수도 있다. 그 시절 왕실과 귀족의 화려한 생활상을 통해 다양한 영감을 얻고 현재 우리의 삶을 떠올려 본다.



H A S H T A G

심포 교양

해시태그로 떠나요

가을 풍경

등대봉산 무장봉

경북 경주시 보덕로 478-1

44만 평 규모의 초원에 조성된 역사군락이 있어 가을철 명소로 유명한 곳이다. 처음부터 역사군락지였던 것은 아니고, 1970년대 초부터 1990년대 중반까지 이 일대에 오린 목장이 운영되다가 목장이 문을 닫으면서 목초지에 억새가 자생하기 시작했다. 이후 드라마 <선덕여왕>, 영화 <태극기를 휘날리며> 등의 촬영지로 알려지며 유명세를 타게 됐다. 해발고도 624미터의 무장봉 정상으로 오르는 코스는 여럿이지만, 암곡 탐방안내소에서 계곡을 따라 오르는 등산로를 가장 많이 이용하며 남녀노소 모두 어렵지 않게 탐방할 수 있는 코스이다. 코스 중간에는 신라 삼국통일의 위업을 달성한 문무왕이 무기를 묻었다고 전하는 무장사의 터가 있으며, 무장봉 근처에는 경주 무장사지 아미타불 조상 사적비(보물 제125호)와 무장사지 삼층석탑(보물 제126호)이 있다. 온 산을 뒤덮은 은빛 억새 물결에 몸을 맡기고 '경주의 가을'을 즐겨보자.

• 탐방정보 안내소~무장봉 정상 왕복 8.5km (3시간 30분 소요)



힐링 플레이스

대릉원

경북 경주시 황남동 33 일대

드넓은 평지에 신라시대의 왕, 왕비, 귀족 등의 무덤 23기가 모여있는 고분 공원이다. 원래는 각자의 고분군으로 구분되어 있었으나, 2011년 문화재청이

유적의 특성과 역사성을 고려하여 경주 평야 한복판에 서로 인접해 있는 신라시대의 고분군을 통합하고 사적 제512호로 재지정하였다. 가장 주목해서 보아야 할 고분은 제13대 미추왕릉과 거대한 표형분이 눈길을 사로잡는 황남대총, 고분 내부를 들여다볼 수 있는 천마총이다. 1973년에 발굴조사된 천마총에서는 금관을 비롯하여 많은 유물이 나왔고, 당시 천마도가 그려진 말안장 드리개가 출토되어 지금의 명칭이 붙여졌다. 대릉원은 첨성대, 동궁과 월지와 함께 야간개장을 진행하고 있으며, 야경의 백미는 '대릉원 포토존'이라 불리는 목련나무가 있는 곳이다. 일출, 일몰 전후 30분을 사진 찍기 가장 좋은 시간대인 매직아워(Magic Hour)라 부르는데, 이 시간대에 대릉원 포토존을 찾으면 그 장관을 담으려는 많은 사진작가를 만날 수 있다. 표형분의 아름다운 능선과 그 뒤로 붉게 물든 노을이 절경을 이룬다.



• 이용시간 09:00~22:00
• 이용료 성인 3,000원 / 군인·청소년 2,000원 / 어린이 1,000원

야경 명소

동궁과 월지

경북 경주시 원화로 102

• 이용시간 09:00~22:00
• 이용료 성인 3,000원
청소년 2,000원
어린이 1,000원

경주 제1의 야경명소로 꼽히는 이곳은 '삼국사기'에 따르면 문무왕 14년(674)에 건립된 것으로 알려져 있다. 당시 궁궐을 매우 화려하게 고쳤는데, 안에 연못을 파고 화초를 심었으며 진기한 새와 짐승을 길렀다고 전해진다. 이처럼 연못인 '월지'가 먼저 조성되었고, 삼국통일이 완성된 이후인 679년에 '동궁'이 지어지며 '동궁과 월지'가 되었다. 그런데 신라가 멸망하고 고려와 조선에 이르러 이곳이 폐허가 되자, 시인 묵객들이 연못을 보면서 "화려했던 궁궐은 간데없고 기러기와 오리만 날아든다"라는 시 구절을 읊조리며 기러기 '안'자와 오리 '압'자를 써서 '안압지'로 부르게 되었다. 이후 1980년대 '월지'라는 글자가 새겨진 토기 파편이 발굴되며 본래 '달이 비치는 연못'이라는 뜻의 '월지'라고 불렀다는 사실이 확인되었다. 그렇게 이곳은 2011년, 동궁과 월지라는 제 이름을 찾았다. 현재 신하나 사신단의 연회장으로 활용되었던 임해전과 그 부속건물, 월지가 복원되어 있다. 동서 길이 200m, 남북 길이 180m인 월지는 남서쪽의 둘레는 직선인데 반해 북동쪽은 구불구불한 곡선으로 되어 있어 어느 곳에서도 못의 전체 모습을 한눈에 볼 수 없는데, 이에 따라 끝을 알 수 없는 바다와 같은 느낌이 든다. 동궁과 월지에 밤이 찾아오면, 임해전이 월지에 반영된 모습을 감상할 수 있다.



NOW 부동산 키워드

대한민국의 수도이자, 대한민국 인구수의 1/5을 차지하고 있을 정도로 인구밀집도가 높은 '서울'은 부동산시장에서도 늘 뜨거운 감자이다. 서울에 관련된 최신 부동산 키워드를 살펴봄으로써 계속해서 변화하는 부동산시장의 큰 흐름을 파악해보자.

참고. 리브부동산

소형아파트 거래량 증가

2020년 서울 아파트 매매거래량은 전년동기 대비 41% 증가한 9.4만호에 달했다. 이는 전국보다 적은 증가폭 수치이다. 소형아파트는 36% 증가했고, 중형아파트는 30% 증가했으며, 대형아파트는 19% 증가했다. 2021년 1~4월 누적매매량은 전년동기 대비 39% 감소한 2만호에 머물렀으나, 소형아파트는 중형아파트의 감소량인 45%보다 적은 36%를 기록했다. 이처럼 서울 지역의 소형아파트 거래가 증가한 이유는 소형평형 매매가 상대적으로 금융부담이 적고, 평면 디자인 개량과 평형 다운사이징으로 소형아파트의 상품성이 높아졌기 때문이다. 서울 지역 소형아파트 평균 거래 비중인 42%보다 많은 지역은 노원, 동대문, 구로, 금천, 중랑구 순서로, 이렇게 소형아파트 거래 비중이 높은 지역은 'm'당 평균매매가격이 상대적으로 낮은 공통점이 있었다. 평균매매가격이 낮은 점이 실수요자를 움직이게 만든 것이다.

빌라 거래량 증가

아파트값이 크게 오르면서 변화한 것이 있다. 바로 아파트보다 상대적으로 저렴한 빌라에 매수세가 늘어난 것이다. 여기에 주택 공급 부족과 3기 신도시 공급 시기 불확실, 전세 가격 급등으로 아파트의 대체재를 찾아 일명 빌라로 불리는 다세대, 연립주택이나 주거용 오피스텔 같은 주거 상품으로 눈을 돌리는 수요자가 많아졌다. 2021년 1월을 기점으로 서울 빌라 거래량은 7개월 연속 아파트 거래량을 넘어선 것으로 나타났다. 특히 지난 2월 24대책 이후 3~5월 사이 대폭 늘어났는데, 이는 24부동산 대책에서 공공인 LH와 SH가 주도해 재개발, 재건축 사업을 직접 시행, 추진하는 '공공 직접 시행 정비사업'과 '도심 공공주택 복합사업', '소규모 정비사업' 등이 나왔기 때문으로 보인다. 이에 따라 재개발, 재건축 사업 기간이 10년에서 5년 이내로 단축될 수 있다는 가능성이 대두되어 다세대, 연립주택에 대한 수요가 증가했다.

재개발·재건축 전매금지 강화안

2021년 6월 9일 국토교통부와 서울시가 재개발·재건축 전매금지 강화안을 발표했다. 앞으로는 투기과열지구 내 재건축 단지는 안전진단 통과 이후부터, 재개발 구역은 정비구역 지정 이후부터 시·도지사가 기준일을 별도로 정해 조합원 지위 양도 제한 시점을 앞당길 수 있도록 한다. 전매가 가능한 기본적인 원칙은 10년 보유, 5년 거주 요건을 충족한 1세대 1주택자에 한하며, 조합설립인가일로부터 3년 동안 사업시행인가를 신청하지 않은 단지, 사업시행인가로부터 3년 동안 착공하지 않은 단지, 착공으로부터 3년 동안 준공하지 않은 단지가 이에 해당된다. 기존에 사업이 진행 중인 단지와 구역에도 이번 규제가 적용될지는 2021년 9월 도시 및 주거환경 정비법 개정을 지켜봐야 할 것으로 보인다. 실제로 재건축 2년 실거주 요건도 지난 6.17 대책에서 발표된 이후 1년이 지나 전면 백지화된 사례가 있다. 만약 개정되지 않고 현행대로 유지된다면 현재의 전매금지 기간을, 강화될 경우에는 바뀌게 되는 전매금지 시점을 꼭 숙지해야 할 것이다.

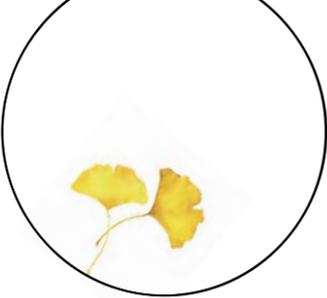
한강변 관리 기본계획 완화

서울시는 2013년 '서울시 스카이라인 관리 원칙'을 마련해 제3종 일반주거 지역은 35층 이하로, 한강 수변 연접부는 15층 이하로 층고를 제한해 왔다. 이는 아파트의 최고 층수를 제한함으로써 도시경관을 가리는 무분별한 고층 건물을 막고 조망권을 사유화하는 것을 방지하기 위함이었다. 그러나 한강변에 있던 잠실주공아파트를 재건축한 엘스, 리센츠의 경우 단지 내 아파트 주동을 맞붙여 배치하면서 성냥갑 아파트로 비판받았다. 잔여 용적을 모두 활용하는 과정에서 한강 경관을 감상할 수 있는 조망 확보 공간까지 아파트 건물이 들어섰기 때문이다. 서울시는 이 같은 문제점을 고려해 새로운 스카이라인과 도시경관 계획을 수행하고자 한다. 이 계획을 통해 층수규제가 완화되면 한강변에도 고층 아파트를 지을 수 있게 되며, 여의도 아파트지구 총 11개 단지, 6300여 가구에 변화를 일으키게 될 것이다. 이번 규제 완화의 내용을 포함한 오세훈 시장의 새 도시계획 구상이 반영된 '2040 서울플랜'은 오는 12월쯤 완성될 예정이다.

강남권 오피스 거래가격 상승

2020년 하반기 대규모 오피스 공급 증가로 인해 일시적으로 하락했던 서울 오피스 평당가격은 2021년 들어 지속적으로 상승세를 보이고 있다. 2분기 기준 전년 동기 대비 평당가격이 16% 상승했는데, 이는 IT 및 게임 업종 기업들의 진입 수요가 증가하면서 강남역권(GBD: Gangnam Business District)에 대한 선호가 높아져 상승세를 타게 된 것이다. 강남역권은 서울 주요 권역 중 유일하게 3.3m²당 거래가 3,000만 원을 상회하고 있다. 국내 기업들은 강력한 보안 정책을 유지하고 있기 때문에, 장기적으로 재택근무를 수행하기에는 한계가 존재해 코로나19 이후 변화하는 근무환경 트렌드에 '스마트 오피스'로 대응하고 있다. 스마트 오피스는 기존 사무실로 출퇴근하는 대신 원격 근무가 가능하도록 주거지 인근에 마련한 IT기반 오피스에서 업무를 보는 것이다. LG, SK, 푸르덴셜생명 등 다수의 대기업들은 이와 같은 근무환경을 조성해 노력하고 있다.

심포 교양
책 읽는 즐거움



K A P A 가 추천하는 책



강원국의 어른답게 말합니다

품격 있는 삶을 위한 최소한의 말공부



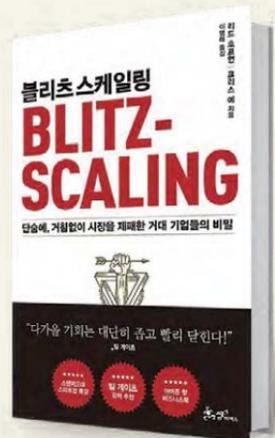
전직 대통령 연설비서관의 말하기 특강

세상에는 말이 칼이 되고, 그 칼이 자신을 향한다는 것을 잊고 사는 사람이 많습니다. 말은 어떻게 하느냐에 따라 도구가 될 수 있고 무기로 쓰일 수도 있습니다. 이 책은 전직 대통령 연설비서관의 말하기 경험과 지혜를 담고 있으며, 단순히 말재주를 기르는 것보다는 삶을 바꾸는 말의 힘에 주목하고 있습니다. 저자는 어른의 말하기를 하려면 말에 일관성과 배울 점이 있어야 한다고 강조합니다. 또 본인의 입장만 내세우지 말고 상대를 귀하게 여기며 나다움을 이야기해야 한다고 말합니다. 나이가 든다고 어른다운 어른이 되지 않듯, 말 또한 제 나이에 맞춘 품격을 갖춰야 합니다. 주위 사람과 건강한 대화를 나누고 싶다면, 평소 말을 잘하고 싶은 의지가 있다면 이 책을 권합니다.

저자: 강원국 | 페이지수: 272쪽 | 가격: 16,000원 | 출판사: 웅진지식하우스

블리츠스케일링

단숨에, 거침없이 시장을 제패한 거대 기업들의 비밀



CEO 선정 스탠퍼드대 최고의 스타트업 명강의

블리츠스케일링(Blitzscaling)이란 용어를 들어보셨나요? '기습공격'을 의미하는 블리츠크리그(Blitzkrieg)와 '규모 확장'을 뜻하는 스케일업(Scale Up)의 합성어라고 합니다. 한마디로 불확실한 상황에서 위험을 감수하더라도 엄청난 속도로 회사를 키워 압도적인 경쟁우위를 선점하는 기업의 고도성장 전략을 말합니다. 링크드인 설립자인 리드 호프먼(저자)이 스탠퍼드대 스타트업 특강에서 이 개념을 소개하면서 화제가 되었습니다. 거의 날마다 모방 제품·서비스를 내놓고 있고, 기술력 하나로 경쟁력을 갖기는 어려워진 상황에서 블리츠스케일링은 시장 쟁탈을 위한 기업들의 주요 선택지가 되고 있습니다. 비즈니스에 관심 있는 분들은 최근 주목받는 블리츠스케일링 전략의 개념과 설계 방법, 위험 관리에 대해 알아보시면 어떨까요?

저자: 리드 호프먼, 크리스 에 | 역자: 이영래 | 페이지수: 452쪽 | 가격: 22,000원 | 출판사: 21세기북스

미국 리츠로 4차 산업 건물주가 되라

언택트와 4차 산업 시대, 부의 새로운 축적법



코로나19로 바뀐 글로벌 투자 패러다임

코로나19로 사회적 거리 두기가 일상화되면서 모든 생활환경이 디지털 콘택트로 전환되고 있습니다. 이 흐름을 기반으로 포스트 코로나 시대의 4차 산업혁명의 발전 속도는 더욱 빨라질 것입니다. 디지털 전환을 준비하는 기업은 본격적으로 성장을 이뤄내고 있습니다. 물론 4차 산업의 성장은 4차 산업의 인프라에 따라 달라질 것입니다. 이러한 이유로 많은 나라와 기업은 5G 통신, 클라우드, 사물인터넷과 연결된 통신 인프라, 데이터 센터, 물류 인프라에 관심을 보이며 적극적으로 투자하고 있습니다. 분명히 지금까지와는 다른 양상입니다. 이 책은 국내 리츠기업분석 애널리스트의 분석을 바탕으로 4차 산업과 리츠 투자법을 소개하고 있습니다. 재테크에 관심 있는 분이라면 새로운 투자 시사점을 얻는 데 도움이 될 것입니다.

저자: 조용준, 채상욱, 윤승현 | 페이지수: 304쪽 | 가격: 17,000원 | 출판사: 한즈미디어

케이팝 인문학

한국대중음악, 철학으로 듣는다



대중음악평론가와 인문학자가 말하는 케이팝

케이팝 열풍, 트로트 프로그램의 흥행, 아이돌과 팬덤 문화는 어떻게 시작되었을까요? 이 책은 해외에서 인기를 얻는 아이돌 음악뿐 아니라 과거 트로트와 유행가를 거쳐 지금에 이르기까지의 배경을 인문학적 관점에서 소개합니다. 음악에 숨겨진 철학과 이야기를 모른다면 아무리 경쾌한 가사와 멜로디라도 그저 가벼운 '혹 송'에 불과할 것입니다. 하지만 대중가요의 역사와 에피소드를 읽다 보면 대중가요 듣기를 더욱 즐길 수 있습니다. 평소 인문학이 어렵게만 느껴졌다면 우리에게 친숙한 대중가요를 통해 인문학을 경험해보는 건 어떨까요? 책에 소개된 음악을 QR코드로 바로 들을 수 있어 책 읽는 재미는 배가 될 것입니다.

저자: 박성건, 이호건 | 페이지수: 320쪽 | 가격: 18,000원 | 출판사: 미디어섬

1. 혹 송(Hook Song): 한 노래에 같은 가사를 여러 번 반복적으로 사용하여 만든 노래 (출처: 네이버 국어사전)



직장 생활, 나와 가까운 사람과 잘 지내야 한다

직장인들은 흔히 고위직 간부와 인맥이 있으면 회사생활에 유리하다고 생각한다. 하지만 멀리 있는 고위 인사보다 직속 상사가 직장생활에 더욱 직접적인 영향을 끼치기도 한다. 특히 부서 이동과 같은 민감한 부분에서는 가까운 사람이 결정적인 역할을 한다.

글. 김희영 작가(《2030 직장생활 지침서》 저자)

권위는 없지만 권위주의적인 상사

30대 후반, 많은 나이가 아님에도 불구하고 권위 의식에 젖어 있던 차장이 있었다. 그가 깎듯하게 예의를 갖추는 상사는 부사장, 사장뿐이었고 그 외 나머지 선배, 동료, 후배 등 함께 일하는 사람을 무시하며 자기 기분에 따라 말하고 행동하기 일쑤였다. 그는 평소에도 습관처럼 “아니 그게 아니고……”, “전후 사정을 잘 모르셔서 그런가 본데……”라며 상대방의 말을 자르고 화제를 바꾸었다. 대화 상대의 직급을 가리지 않고 말하여 함께 참석하는 후배 직원이 그 상황을 민망하게 받아들일 때가 많았다.

그가 가진 권위 의식의 수준을 단적으로 보여주는 예는 바로 회의를 잡을 때였다. 회의 시간은 그가 원하는 시간에, 회의 장소도 그의 자리와 가까운 회의실로 예약되어 있어야만 회의에 참석했다. 회의 참석자 중에는 상무, 전무 등 임원이 포함되어 있음에도 불구하고 차장 일정에 맞춰야 하니 회의를 직접 셋업하는 후배 입장에서는 곤란한 적이 한두 번이 아니었다. 회의 시간에 5분, 10분씩 지각하는 경우는 다반사였고, 아예 불참하여 파투를 내는 경우도 종종 발생했다.

사실 차장은 권위 의식만 있었지 실질적인 권위가 있었던 것은 아니었다. 고과권이 있는 것도 아니고 휴가 결재나 비용처리를 할 수 있는 권한도 없었다. 그럼에도 불구하고 그가 기세등등하게 행동했던 것은 기획 부서 파트장으로서 VIP 고객의 요구사항과 이슈를 모아 사장에게 직접

보고하는 업무를 했기 때문이다. 사장의 메일을 대필하는 경우도 많았고, 사장이 출장을 가게 되면 항상 수행비서¹처럼 함께 했다. 한마디로 그는 호랑이를 등에 업은 여우처럼 사장의 권위를 등에 업고 그 특권을 마구 휘둘렀다.

그가 불참하는 회의의 뒷수습과 감정이 상한 유관 부서 사람을 찾아가서 설명하고 부탁하는 일은 모두 나의 몫이 되었다. 이런 일이 반복되자 가슴 속에서 분노가 쌓이고 더 이상 참을 수 없는 지경에 이르렀다. 결국 팀장을 찾아가서 개인면담을 요청했고, 지금 파트장과 함께 일하기 힘들니 파트를 바꿔달라고 말했다.

팀장은 나의 이야기를 잘 들어주었고, 지금 당장은 어려우니 잠시만 기다려 달라고 했다. 하지만 몇 개월이 지나는 동안 달라지는 것이 없었다. 팀장이 나에게 한 말은 그저 공치사였구나 싶어 부서를 옮길 다른 방법을 조용히 알아보고 있었다. 그즈음 조직개편으로 기존 팀장이 다른 부서로 발령이 나고 새로운 분이 팀장으로 오게 되었다. 새 팀장이 부임한 지 1주일이 채 지나기도 전에 나를 호출하여 내가 원한다면 파트를 옮겨 주겠다고 했다. 짐작건대 기존 팀장이 새로운 팀장에게 나의 면담 히스토리를 전달한 것 같았다. 그리고는 내가 파트장과의 사이가 끈끄러우니 본인이 직접 이야기를 하겠다고 했다.

¹ 수행비서: 높은 지위의 사람을 따라다니면서 그를 돕거나 신변을 보호하는 비서

몇 달 동안 지지부진하던 일이 순식간에 진행되어 될 듯이 기뻐다. 내가 옮기고자 하는 파트의 파트장도 이야기가 잘 마무리되었으니 원하는 시기에 언제든지 자리를 옮기면 된다고 했다. 팀장 주관 파트장 회의에서 나의 파트 이동에 대해 논의되었고 조직도도 새롭게 그려졌다는 것이다. 이제 남은 일은 자리 이사뿐이라고 생각했다.

끝날 때까지 끝난 게 아니다

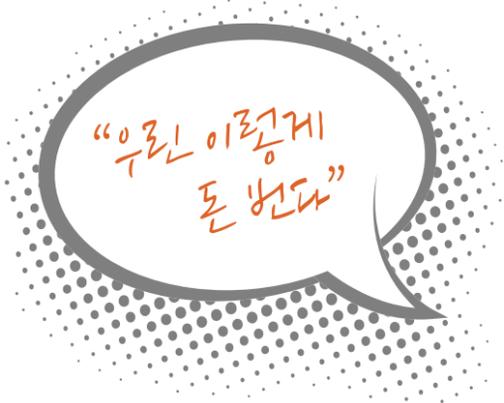
하지만 그렇게 일이 진행되는 동안 현재의 파트장은 파트 옮기는 것에 대해 한마디도 말이 없었다. 그래서 내가 먼저 팀장한테 인수인계는 어떻게 하면 되냐고 물었다. 그랬더니 말하는 태도가 그게 뭐냐, 사회생활 그렇게 하는 거 아니다. 파트장 건너뛰고 팀장 면담을 바로 하는 것은 사람 뒤통수치고 배신하는 것이다. 등등 일장 훈계로 이어졌고 면담은 냉담하게 끝이 났다. 난 속으로 ‘이제 와서 뭐 어쩌겠어. 나는 이제 곧 옮길 몸인데……’라고 생각하고 가볍게 듣고 넘겼다. 그리고 업무 연관성이 가장 높은 동료들에게 기존 업무를 이관했고 새로운 파트의 업무를 병행하면서 파트를 옮길 준비를 마쳤다. 그리고 주간업무 시간, 모두 함께 모인 자리에서 함께 일하는 동료들에게 내가 파트를 옮기게 되었다는 소식을 전했다. 내 말이 끝나자마자 그는 “아니, 김 대리. 사회생활 얼마나 했는데 아직도 몰라? 자네가 몰라서 그렇지 결정된 건 하나도 없어.



아직 파트 못 옮겨.”라고 말하며 주간업무 회의를 끝냈다. 파트장은 팀장에게 아직 내가 인수인계를 끝내지 못하여 지금 파트에 남아서 일을 좀 더 해야 된다고 하면서 나를 옮기지 못하게 했다. 전후 사정이야 어쨌든 파트장의 말 자체만 놓고 보면 논리에 맞는 말이라서 팀장도 더 말을 하지 못했다. 그 이후 파트장은 나에게 아무런 업무를 주지 않으면서 내가 일을 제대로 하지 않는다는 소문을 내고 다녔다. 내부 사정을 잘 모르는 사람은 파트장의 말을 그대로 믿었고, 나에게 대한 나쁜 평판이 들리기 시작했다. 그때 깨달았다. 그 사람이 아무런 권력이 없어도 나의 고과를 매기거나 휴가를 쓸 때 결재권이 없어도 최소한 내가 다른 파트로 옮기고자 할 때 쉽게 옮기지 못하게 할 만큼의 힘은 있구나! 나에게 대해 나쁜 평판은 만들어 낼 수 있구나!

정면 대치보다 효과적인 방법

결국 새로운 파트장이 기존 파트장에게 인력요청을 하는 절차를 다시 밟았고, 나 역시도 기존 파트장에게 죄송하다는 사과의 말을 하고 나서야 파트를 옮길 수 있었다. 파티션 한 칸 너머의 자리로 이동하는데 예정보다 한 달이나 더 걸린 셈이었다. 사실 이런 과정은 몇백 명 규모의 팀 단위 부서를 이동할 때나 필요한 것이지, 10명 이하 작은 조직에서는 불필요한 절차이지만 어쩔 수 없었다. 이런 해프닝을 통해 부서 이동 시 마지막까지 긴장을 늦추면 안 된다는 것, 그다지 높은 지위가 아니지만 나와 가까이 있는 상사는 생각보다 힘이 있다는 것을 뒤늦게 깨달았다. 실무자인 내가 팀장이나 사장과 친해질 수 있을까? 조직이 클수록 그럴 가능성은 희박하다. 결론은 나의 바로 직속 상사와 잘 지내는 것이 중요하다. 내가 아무리 팀장과 면담을 통해 원하는 바를 얻어 내도 나의 발목을 잡는 것도, 놓아주는 것도 바로 직속 상사이기 때문이다. 함께 일할 때도 중요하지만 헤어질 때 더 중요한 사람이 바로 직속 상사이다. 직장생활을 하는 동안은 직급이 가까운 사람과 척지 지 말아야 한다.



MZ 세대

‘재테크 풍속도’

글. 양영경 기자(헤럴드경제 건설부동산부)



“오늘도 돌격!” 지인 10여 명이 모인 카카오톡 채팅방에 유독 메시지가 폭주하는 날이 있습니다. 바로 나이키 한정판 운동화가 출시되는 날, ‘구매 성공’을 기원하는 의식(?)이 한바탕 치러지기 때문입니다. 사고 싶다고 살 수 있는 게 아닙니다. 홈페이지에 구매 신청을 한 사람을 대상으로 무작위 추첨을 통해 구매 기회를 주는 ‘래플(Raffle)’ 방식 탓에 희비가 엇갈리곤 합니다. 한 지인은 지금까지 총 98번 도전해 2번 성공했는데 이는 운이 좋은 사례입니다. 주변에 100전 100패 한 사례가 수도룩하기 때문입니다. 중고물품 판매업자가 아닌 일반인이 나이키 구매 대열에 합류하는 이유는 뭘까요. 바로 옷돈을 받고 제품을 되팔기 위해서입니다. 너도나도 사길 희망하는 인기 제품이다 보니 높은 금액에도 금방 팔리기 때문입니다. 이만한 ‘재테크’가 없다는 거죠.

이런 방식의 ‘되팔기 재테크’에 능숙한 이들이 바로 20~30대가 주축인 ‘MZ세대’입니다. MZ세대는 각종 온라인 플랫폼을 자유롭게 다루고 정보 수집에 능합니다. 여기에 자신의 취향과 개성을 마음껏 뽐내는 소비 성향이 어우러져 재테크 방식도 다변화하고 있습니다. MZ세대가 향유하는 ‘재테크 풍속도’는 어떤 모습으로 진화했는지 살펴봅니다.

이런 방식의 ‘되팔기 재테크’에 능숙한 이들이 바로 20~30대가 주축인 ‘MZ세대’입니다.

MZ세대는 각종 온라인 플랫폼을 자유롭게 다루고 정보 수집에 능합니다. 여기에 자신의 취향과 개성을 마음껏 뽐내는 소비 성향이 어우러져 재테크 방식도 다변화하고 있습니다.



리셀 테크

‘리셀테크’는 되판다는 뜻의 리셀(Resell)과 기술을 뜻하는 테크(Tech)의 합성어입니다. 희소가치가 큰 명품 가방이나 시계, 신발 등을 정가에 구매한 뒤 높은 가격에 되팔아 차익을 얻는 재테크를 말합니다. 판매 품목에 따라 ‘스니커테크(스니커즈+재테크)’, ‘샤테크(샤넬+재테크)’, ‘롤테크(롤렉스+재테크)’, ‘레테크(레고+재테크)’, ‘스테크(스타벅스+재테크)’ 등으로 세분화됩니다. 물론 과거에도 마니아층 사이에 리셀테크가 없었던 것은 아닙니다. 달라진 점은 20~30대 젊은 큰손들이 대거 뛰어들면서 시장규모가 상상할 수 없을 만큼 커졌다는 겁니다.

리셀테크의 핵심은 제품의 가치입니다. 한정판이 주는 희소성과 기존 제품과의 차별성이 가격 상승을 이끄는 원동력이 됩니다. 특히 앞에서 언급한 한정판 운동화는 초기 비용이 10~20만 원대로 저렴해 진입장벽이 낮은 편입니다. MZ세대가 리셀테크에 열광하는 것도 이 때문입니다. 통상 되팔 때 받을 수 있는 옷돈은 적게는 10~20%, 많게는 10~20배에 달합니다. 나이키가 지난 2019년 가수 지드레곤과 협업해 출시된 ‘에어포스1 파라-노이즈’는 눈에 띄는 사례입니다. 21만 9000원에 출시된 이 제품은 리셀시장에서 가격이 최고 1300만 원까지 치솟기도 했습니다. 리셀테크가 황금알을 낳는 투자처로 불리는 이유입니다.

금융상품과 달리 어려운 용어를 이해할 필요가 없고, 복잡한 계산식

심포 교양
트렌드 앤 이슈

이 필요하지 않다는 점도 MZ세대에게 매력적입니다. 제품을 손에 넣기만 하면 되파는 건 문제도 아닙니다. 온라인 중고거래 커뮤니티, 개인 소셜네트워크서비스(SNS), 인터넷 카페 등에 올리기만 하면 연락이 오고 거래가 이뤄집니다.

각 브랜드가 정책적으로 리셀테크를 부추기는 측면도 있습니다. 나 이키는 분기마다 한정판 제품을 만들고 정해진 소량의 물량만 공급합니다. 제품의 희소성이 부각되면서 리셀테크하기 딱 좋은 환경이 조성됩니다.

주요 명품 브랜드는 제품 가격을 기습적으로 인상해 가치를 높입니다. 가격이 올라도 수요가 끊이지 않으니 구매 행렬은 끊이지 않습니다. 배짱 인상에도 제품이 없어서 못 파는 상황이 반복되다 보니 리셀테크 역시 활개를 칠 수밖에 없는 겁니다. 스테디셀러 제품을 내놓기만 하면 가만히 있어도 가격이 오르면 리셀테크가 주식보다 대박을 치기 더 수월하다는 얘기까지 나옵니다.

상황이 이러자 대기업들도 리셀시장 공략에 발 벗고 나섰습니다. 네이버 자회사 스노우는 지난해 3월 운동화 전문 거래 플랫폼 '크림'을 선보였습니다. 올해 1월에는 별도 법인으로 분사할 정도로 덩치가 커졌습니다. 지난해에만 거래액이 2700억 원에 달했다고 합니다. 급기야 롯데백화점을 비롯해 갤러리아백화점, 현대백화점 등 '유통 공룡'들도 한정판 운동화를 전문으로 다루는 오프라인 매장을 차렸습니다. 유통 기업들이 노리는 리셀테크 시장 그 중심에는 MZ세대가 있습니다. MZ세대가 소비 트렌드를 주도하는 한 리셀테크는 당분간 '불패테크'로 자리매김할 가능성이 커 보입니다.

뮤직 테크

MZ세대의 재테크로 '뮤직테크'도 주목받고 있습니다. 음악 저작권 거래 플랫폼 '뮤직카우'를 활용해 음악 저작권에 투자하고 저작권료를 받는 투자 방식입니다. 이 플랫폼 사용자는 지난 6월 50만 명을 돌파했습니다. 예상대로 사용자 70%가 20~30대 MZ세대로 나타났습니다. MZ세대에게 음악은 이제 '듣는 것'을 넘어 '사고파는' 대상이 된 것입니다.

뮤직카우는 원저작권자로부터 저작권 지분 일부를 사들인 뒤 이를

누구나 쉽게 구매할 수 있도록 작게 분할합니다. 이 과정에서 개인투자자들은 저작권 자체가 아닌, 저작권료 수익을 청구할 수 있는 권리(저작권료 참여청구권)를 사들리게 됩니다. 구매한 지분만큼 매월 저작권료를 받거나, 투자자 간 거래를 통해 수익을 낼 수 있습니다. 뮤직테크의 가장 큰 매력은 자신이 좋아하는 가수나 노래에 투자할 수 있다는 점입니다. 뮤직테크를 통해 일명 '덕질(팬 활동)'을 할 수 있다는 이유로 MZ세대 사이에서는 '덕질테크'로도 불립니다.

음원 차트 재진입이 예상되거나 긴 세월 속에서 꾸준한 인기를 얻는 곡에 투자하는 것도 수익을 내기 위한 좋은 방법입니다. 특히 투자한 곡이 음원 차트에서 역주행을 하면 대박을 터뜨릴 수 있습니다. 그룹 브레이브걸스가 부른 '롤린'의 1주 기준 저작권료 지분은 지난해 12월 2만 3000원에서 올해 4월 17일 80만 원대까지 치솟아 MZ세대 투자자들을 웃음 짓게 했습니다.



아트 테크

아트(미술·Art)와 테크(Tech)가 조합된 '아트테크' 영역에서도 MZ세대의 기세가 예사롭지 않습니다. 예술품 역시 감상하는 것에 그치지 않고 재테크 대상으로 보기 시작한 겁니다. 과거 아트테크는 자산가들의 전유물처럼 여겨졌습니다. 고액의 예술품은 자산을 은닉하는 수단으로도 활용됐습니다. 하지만, '조각투자'를 기반으로 한 다양한 플랫폼이 등장하면서 인식이 상당히 달라졌습니다. 여러 명이 미술품을 공동구매한 뒤 갤러리나 관공서, 백화점 등에 빌려주며 대여료를 받고, 나중에 작품의 가치가 높아지면 다시 되팔아 자신의 지분 비율만큼 수익을 얻는 것이 바로 MZ세대의 아트테크입니다.



유통 기업들이 노리는 리셀테크 시장 그 중심에는 MZ세대가 있습니다. MZ세대가 소비 트렌드를 주도하는 한 리셀테크는 당분간 '불패테크'로 자리매김할 가능성이 커 보입니다.

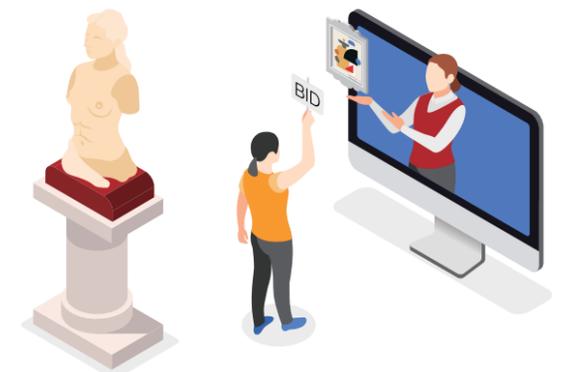
이것만큼은 꼭!

MZ세대가 재테크에도 주의해야 할 점이 적지 않습니다. 리셀테크는 소득신고가 관건입니다. 리셀테크로 정기적인 소득이 생기면 사업성이 인정되는 것이어서 소득신고를 하고 소득세와 부가가치세를 반드시 내야 합니다. 해외에서 들어온 물품을 신고하지 않고 되팔 경우 밀수 혹은 관세 포탈 혐의로 적발될 수 있습니다.

새로운 투자 플랫폼을 이용할 때는 투자자 보호 장치가 제대로 마련돼 있는지도 세심히 살펴봐야 합니다. 플랫폼 자체가 도산해버리면 원금을 회수하는 데 어려움을 겪을 수 있습니다. 또한 가치가 떨어진 예술품의 지분이나 비인기 노래의 저작권료 지분은 주식과 마찬가지로 원하는 시기에 손해 없이 팔아치우기가 쉽지 않다는 점도 꼭 염두에 두어야 합니다.

실제 신한은행이 온라인 경매사 서울옥션블루와 함께 선보인 공동구매 플랫폼 '소투(SOTWO)' 이용자 60%가 20~30대인 것으로 나타났습니다. 지난 3월 이 플랫폼에 이왈종 작가의 작품 '제주 생활의 중도'가 총 9만 조각으로 나오자 목표금액 9000만 원은 단 3분 만에 채워졌습니다. 9000만 원 상당의 미술품을 투자자들이 나눠 가진 셈입니다. 이어 김창열, 천경자 작가의 작품도 공동구매할 수 있는 작품으로 플랫폼에 등장했습니다.

아트테크 투자 수익률은 꽤 괜찮은 편입니다. 소투에 따르면 작품당 평균 수익률은 17.1%라고 합니다. 웬만한 주식 투자보다 평균 수익률이 높은 편에 속합니다. 김창열 작가의 작품 '회귀'의 수익률은 20%, 천경자 작가의 작품 '무제'의 수익률은 24.6%를 기록했습니다. 최고 수익률은 211.5%에 달했다고 합니다. 양도가액이 6000만 원 미만이거나, 살아 있는 국내 작가의 작품은 비과세 대상이라는 점도 아트테크의 장점으로 꼽힙니다.





생생 오피 니언

”

•
오피니언 ①

주택가격공시제도의 개선 및
「감정평가사법」 制定을 위한 提言

•
오피니언 ②

공시제도 발전을 위한 제언

한국감정평가사협회는 회원께서 기고하신 내용을 독자 여러분께 전합니다.
원고의 내용이 협회의 입장을 대변하지 않습니다.



※ 본 원고는 회원께서
기고해주신 글이며,
오피니언 원고가
협회의 입장을
대변하지 않습니다.

주택가격공시제도의 개선 및 「감정평가사법」 制定을 위한 提言

글. 허동 감정평가사(정일감정평가법인)

1. 들어가며

최근 부동산 문제가 온 나라를 휩쓸고 있다. 물론 부동산이 문제가 된 것이 어제오늘의 일은 아니다. 지난 반세기 동안 부동산이 문제 되지 않고 지나간 해는 거의 없다. 다만, 종전에는 일부 지역, 일부 계층의 부동산 투기와 이에 따른 국지적인 부동산가격 상승이 문제였다면, 최근 몇 년 동안은 많은 국민이 관련된 부동산세금, 특히 국민 생존의 기본이 되는 주택에 대한 세금이 문제가 되고 있다는 점에 심각성이 있다.

즉, 부동산 문제 중 주택 문제가 극소수 투기꾼들의 불로소득이라는 제한적이고 단순한 문제를 넘어, 이제는 대부분의 일반 국민이 감당하기 어려운 세금의 문제로 확산하고 있다는 것이다. 특히, 최근의 주택에 대한 세금은 1가구 1주택으로 대표되는 중산층과 서민에게조차도 심각한 문제로 다가오고 있다.

가계(家計)를 위협할 정도의 세금은 소비의 대부분을 담당하는 중산층과 서민들의 지출을 줄이고, 생계형 임대료를 올리는 부작용을 낳아 결과적으로 국가 경제의 건전성을 해칠 뿐만 아니라, 저소득 국민에게는 생존의 문제로 다가오고 있다.

이러한 주택세금 문제의 이면(裏面)에는 과표의 기준이 되는 주택공시가격이 있다. 2005년 주택에 대한 적절한 가격형성과 각종 조세 등의 형평을 도모하기 위하여 도입된 주택가격공시제도가 오늘날에는 오히려 주택세금 문제의 원인으로 작용하고 있다는 것이 아이러니라면 아이러니다.

그러나 이러한 문제는 주택가격공시제도 그 자체에서 비롯된 것이 아니라, 제도 운용의 잘못에 기인한 면이 크다. 특히 최근 같은 동, 같은 평형의 아파트 전세가격이 몇억씩 차이가 나는 기이한 현상을 감안하면 부동산 시장가격의 질서가 자율적으로 조절되기 위해서는 법적 규제만으로는 가능한 것이 아니고 주택공시가격의 핵심 요소인 적정가격 기능이 선도적이고 지표적으로 작동하도록 법정화

한다면 혼란 없이 대응할 수 있을 것이다.

따라서 현재의 주택공시가격의 운용체제를 제도 도입의 취지에 맞게 수정하고 보완한다면 세금 문제를 포함한 부동산 문제의 상당 부분을 해소할 수 있을 것으로 본다. 이러한 관점에서 주택가격공시제도의 개선과 이를 위한 「감정평가사법」 제정에 대해 다음과 같은 개인적인 의견을 개진해 본다.

2. 주택공시제도의 개선

1) 적정가격 개념의 정립

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조에서 표준주택의 공시가격은 적정가격으로 공시하도록 규정하고 있다. 다만, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에서 개별주택에 대해서는 적정가격으로 공시한다는 명문의 규정이 없으나, 같은 법 제1조에서 '이 법은 부동산의 적정가격공시에 관한 사항을 규정하는 것'을 목적으로 규정하고 있고, 개별주택가격 산정의 기준이 되는 표준주택가격이 적정가격으로 공시되고 있는 점 등을 고려할 때 개별주택가격 역시 적정가격으로 볼 수 있을 것이다.

(1) 적정가격의 개념

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조제5호에서 적정가격이란 "토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격"으로 규정하고 있다.

(2) 적정가격과 유사한 가격 개념

① 시장가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에서 시장가치란 "대상물건이

통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 크다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)으로 규정하고 있다.

② 시가

시가에 대해 정의하는 개별법령은 없으며, 시가는 대표적인 불확정 개념에 속한다. 다만, 일반적으로 '시가'는 두 가지 의미로 사용된다. 먼저 '현재의 가치'라는 의미로 사용되는 경우로서 이 경우는 '시가(時價)'로 표시하며, 그다음은 '시장에서 매수자와 매도자에 의해서 결정되는 가격'인 시장가격이라는 의미로 사용되는 경우로서 이 경우는 '시가(市價)'로 표시한다. 따라서 일반적으로 주택공시가격과 비교하여 사용되는 경우는 '시가(市價)'의 의미를 가진다.

(3) 적정가격과 다른 개념과의 차이

① 시장가치와의 차이

시장가치는 거래가격을 기준으로 하나, 적정가격은 i) 인근 유사 단독주택의 거래가격·임대료 및 해당 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건설에 필요한 비용추정액, ii) 인근지역 및 다른 지역과의 형평성·특수성, iii) 표준주택가격 변동의 예측 가능성 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 산정한다(「부

동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제5항). 즉, 시장가치는 통상적인 시장에서 '있는' 가치라는 사실적인 측면에 중점을 두는 반면, 적정가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제19조제2항에 따라 주택시장에 가격정보를 제공하는 역할을 하므로 통상적인 시장에서 '있어야 하는' 가치라는 규범적인 측면에 중점을 두고 있다는 점에서 근본적인 차이점이 있다.

② 시가(市價)와의 차이

시가(市價)는 실제 거래가격으로서 발생한 사실(Fact)에 불과하나, 적정가격은 개별적·구체적인 거래가격이 아니라 이러한 거래가격을 기초로 하여 규범적으로 판단한 가격이다. 따라서 시가(市價)는 당사자 간의 합의에 따라 다양한 가격으로 결정되는 반면, 적정가격은 부동산의 적절한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하기 위하여 일정한 절차에 따라 시가(市價)의 개별적이고 불합리한 부분을 배제하고 규범적으로 결정된다는 점이 다르다(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조).

(4) 적정가격 개념의 법적 지위 확립

오늘날 주택세금 문제의 상당 부분은 주택공시가격인 적정가격 개념의 혼란에서 비롯된 바가 크다. 정치인은 물론이고 심지어 정부 당국자까지도 주택공시가격을 시가(市價)와 같은 개념으로 착각하여 주택공시가격이 시가(市價)의 70%라든지, 5년 이내에 주택공

시가격을 시가(市價)에 일치시키겠다는 등의 발언을 하고 이에 따라 일반 국민들도 주택공시가격과 시가(市價)를 동일시하고 있다. 그런데 위에서 살펴본 바와 같이 시가(市價)는 전형적인 불확정 개념이므로 사람에 따라 인식하는 가격이 달라질 수밖에 없다. 이는 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 인근지역 유사주택의 실제 거래가격 사이에 얼마나 큰 차이가 나는지를 확인해보면 쉽게 알 수 있다. 즉, 정부가 공시가격이 시가의 70%라고 본 주택에 대해서도 판단의 기준으로 삼은 실제 거래가격에 따라 어떤 국민은 50%로, 또 어떤 국민은 100%로 볼 수도 있다.

이와 같은 과표의 기준에 대한 정부와 국민 사이의 시각의 차이는 세금의 신뢰성을 떨어뜨리고, 이것이 다시 다른 부동산정책의 불신으로 이어지는 악순환이 반복되고 있다. 즉, 현행 주택가격공시제도의 문제점은 바로 세간에서 흔히 주택가격정책과 조세정책을 호도하는 정체불명의 용어인 '공시가격 현실화' 또는 '가격 현실화율'이라고 하는 제도 외적인 언어의 장난에서 비롯된 것이며, 이것이 확대되어 지가정책의 근간을 흔들고 있다는 것이다.

그러므로 지금부터라도 적정가격이라는 주택공시가격의 법률적 성격을 명확히 하고, 국민들도 이를 바르게 이해할 수 있도록 하여 부동산정책의 일관성이 유지될 수 있도록 하는 것이 주택세금의 문제를 포함한 부동산 문제 해결의 출발점이라고 생각한다.

2) 주택공시가격 적용의 개선

(1) 주택공시가격의 적용방법

현재 공시가격은 60여 개의 법령에서 규정하고 있고, 100여 개의 제도에도 적용되고 있다고 한다. 그런데 이 경우 문제가 되는 것은 적용방법이다. 1989년 지가공시제도의 도입 당시부터 공시지가의 적용방법에 대해서는 많은 논의가 있었으나, 결국 토지가격의 일원화가 아니고 토지가격 산정방법의 일원화라는 원칙하에 도입되었으며, 이에 따라 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조에서도 정부 등이 지가를 산정할 경우 표준지공시지가를 기준으로 하되 산정된 지가를 목적에 따라 가감·조정할 수 있도록 규정하고 있다.

이러한 원칙은 주택공시가격에서도 동일하게 적용되어야 하나, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제19조제1항에서는 "표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다."라고만 규정하고 있을 뿐 주택공시가격의 조정에 대해서는 명문의 규정이 없어 주택공시가격의 적용과 관련하여 문제점이 발생하고 있다.

(2) 적용방법의 개선

국가가 예산을 수립하는 경우에는 세출액을 먼저 정한 후 여기에 맞추어 세입액을 정하고, 세입액도 각 세목에 따라 적정하게 배분되도록 하는 것이 원칙이므로, 주택가격의 상승에 따라 공시가격이 상승하였다고 하여 그 상승분의 전부를 과표로 할 필요는 없으며 이를 적정히 조정하여 적용하여야 한다.

따라서 지금과 같이 주택소유자, 특히 1가구 1주택 소유자에 대해서도 단지 공시가격에 따라 징벌적으로 세금을 부과하는 것은 주택가격공시제도의 도입 취지에 부합하지도 않고, 예산 수립의 원칙에도 맞지 않는다.

그러므로 「부동산 가격공시에 관한 법률」에서 주택공시가격의 조정을 명문으로 규정하여 주택세금의 형평은 물론이고 일반 국민의 생존이 유지될 수 있도록 개선하는 것이 필요하다.

3) 산정주체의 개선

(1) 산정주체의 변경

현행 부동산가격공시제도는 2016년 소위 감정평가 선진화3법에 의하여 (구)부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률을 「부동산 가격 공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「한국감정원법」(현재는 「한국부동산원법」) 등 3가지 법으로 나누면서, 공시지가업무는 감정평가사가, 주택가격공시업무는 한국부동산원이 수행하도록 하여 공시가격 산정주체를 이원화하였다. 즉, 1989년에는 효율적인 부동산정책의 추진을 위하여 토지평가

시가(市價)는 실제 거래가격으로서 발생한 사실(Fact)에 불과하나, 적정가격은 개별적·구체적인 거래가격이 아니라 이러한 거래가격을 기초로 하여 규범적으로 판단한 가격이다.



사와 공인감정사라는 산정주체를 통합하여 감정평가사로 일원화 하였는데, 2016년에는 이를 다시 이원화하여 동일한 공시가격임에도 불구하고 공시지가는 감정평가사가 담당하고, 주택공시가격은 조사·산정이라는 애매모호한 용어를 도입하여 한국부동산원이 담당하도록 한 것이다.

물론 산정주체의 이원화가 공시가격제도의 효율적인 추진을 위해 반드시 필요하다면 이에 대해 이의를 제기할 사람은 아무도 없을 것이다. 그러나 문제는 감정평가 선진화3법의 입법 과정에서 이에 대한 연구나 타당성 검토를 전혀 하지 않고, 단지 공기업으로 전환하면서 감정평가업무를 할 수 없게 된 한국부동산원의 업무량 확보를 위해 산정주체를 이원화하여 주택가격공시업무를 한국부동산원에 전담시켰다는 점이다.

(2) 산정주체 이원화의 문제점

이러한 공시가격 산정주체의 이원화는 다음과 같은 문제점이 있다.

① 가격 개념의 문제점

가. 감정평가

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제2호에서 감정평가란 “토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것”으로 규정하고 있다. 따라서 토지 등의 ‘경제적 가치’를 판정하는 것은 모두 감정평가에 해당한다.

나. 조사·산정

「부동산 가격공시에 관한 법률」에서는 조사·산정의 개념에 대해서는 별도로 정의하고 있지 않다. 다만, 같은 법 제16조제1항에서 “표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고”라고 규정하여 조사·산정된 가격을 적정가격으로 규정하고 있다.

다. 문제점

만일 감정평가와 조사·산정이 다른 개념이라면 조사·산정된 가격인 주택공시가격은 ‘경제적 가치’가 아닌 다른 가치가 되어야 한다.

이 경우 주택공시가격을 과표로 하여 부과하는 주택세금은 ‘경제적 가치’가 아닌 다른 가치를 기준으로 부과하는 것이 되어 조세부과의 기본원칙인 시가(市價)주의에 반하게 된다는 문제점이 발생한다.

반면에 감정평가와 조사·산정이 같은 개념이라면 한국부동산원은 감정평가법인등이 아닌 자로서 감정평가업을 한 자에 해당하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제49조제2항에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금형을 받아야 한다는 문제점이 있다.

② 의뢰의 문제점

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제5조제1항에서는 국가 등이 토지 등을 감정평가하려는 경우에는 감정평가법인등에 의뢰하도록 규정하고 있다.

따라서 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 조사·산정이 주택의 ‘경제적 가치’의 판정에 관한 감정평가에 해당한다면 국가는 이를 감정평가법인등에 의뢰하여야 함에도 한국부동산원에 의뢰하는 것은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 위반에 해당한다.

③ 징계 등의 문제점

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제32조제1항제11호에 따라 감정평가법인등이 표준지공시지가 조사·평가업무와 관련하여 제25조에 따른 성실의무 또는 제26조에 따른 비밀준수의무 등을 위반한 경우에는 설립인가의 취소 또는 업무정지의 처분을 받으며, 제39조에 따라 해당 감정평가사는 자격 취소 등의 징계를 받을 수 있고, 특히 제49조에 따라 고의로 잘못된 평가를 한 경우는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금의 형을 받을 수 있다.

반면에 「부동산 가격공시에 관한 법률」에서는 한국부동산원 및 그 소속 직원의 주택가격공시를 위한 조사·산정업무와 관련하여서는 어떠한 징계규정도 두고 있지 않으며, 「한국부동산원법」에서도 주택가격공시를 위한 조사·산정업무와 관련하여 그 소속 직원에 대한 징계규정을 두고 있지 않다. 이것이 주택가격공시와 관련한 오류가 끊임없이 지적되고 있음에도 개선되지 않고 있는 중요한 이유 중의 하나이다.

(3) 산정주체의 개선

부동산공시가격 산정주체의 이원화와 관련된 위와 같은 문제점은 적용 법률이 상이하므로 문제가 없다고 주장할 수도 있다. 그러나 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「부동산 가격공시에 관한 법률」은 모두 같은 날 (구)「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 분리되어 제정된 법률이므로 적어도 이 두 법 사이에서는 그 내용에 있어서 상충이 없어야 제대로 된 공시가격을 산정할 수 있다.

따라서 효율적인 부동산정책의 추진이라는 제도 도입의 취지를 되살려 주택가격공시제도를 안정적으로 재정립하기 위해서, 그리고 합리적이고 정확한 주택가격공시를 위해서, 나아가 지난 30년 동안 축적되어 지금은 그 가치를 따질 수조차 없는 공시가격이라는 국가적 빅데이터를 제대로 활용하고 발전시키기 위해서는 지금이라도 산정주체의 문제점을 재검토하여 합리적으로 개선해야만 한다.

3. 「감정평가사법」의 제정

1) 주택가격공시제도의 개선방법

(1) 현행 3개 법률을 개정하는 방법

위에서 살펴본 현행 주택가격공시제도의 개선방법으로 현행의 3법 체제를 그대로 두고 개별 법률에서 존재하는 불합리한 부분을 개정하는 방법이다. 그러나 이 방법으로 현행 주택가격공시제도가 안고 있는 위와 같은 문제점을 모두 해결하는 데는 한계가 있다.

(2) 「감정평가사법」을 제정하는 방법

주택공시가격 또는 공시지가 등은 해당 공시가격만으로 독립적·개별적으로 적용되는 것이 아니라, 다른 공시가격과 연계하여

적용되어야 한다. 즉, 주택공시가격은 그 주택이 소재하고 있는 토지의 공시지와 상호 관련 하에서 결정되고 적용되어야 한다¹⁾.

그러므로 현행의 3법 체제를 그대로 두고 개별 법률에 존재하는 불합리한 부분을 일부 개정하는 방법으로는 각 공시가격 사이의 상호 연계성을 효율적으로 확보할 수 없고, 또한 상호 연계성이 없는 공시가격을 기초로 하여 종합적인 부동산정책이 나올 수도 없다.

따라서 현행의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」을 폐지하고 대체 법률로 「감정평가사법」을 제정하여 현재 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「한국부동산원법」 등 3개 법률에 각각 규정되어 있는 부동산가격공시 및 감정평가 관련 규정들을 일원적으로 규정하는 것이 필요하다. 이렇게 하여야 각 공시가격 사이에서는 물론이고 공시가격과 감정평가액 사이에서도 상호 연계성을 확보할 수 있을 것이며, 부동산정책의 근간이 되는 부동산가격정보체계도 비로소 완성될 수 있을 것이다.

2) 감정평가사 제도의 개선

「감정평가사법」을 제정하여 부동산가격공시 및 감정평가 관련 규정과 기준들을 일원적으로 규정한다면 여기에 걸맞게 감정평가사 제도 자체도 근본적인 변화가 필요할 것이다.

(1) 제도의 개요

① 제도의 구분

일반적으로 국가가 특정한 업무의 수행을 일정한 자질이나 능력 등을 보유한 자에 한하여 수행할 수 있도록 관리·운영하는 제도에는 크게 자격제도, 면허제도 및 허가제도 등이 있다. 이를 나누어 보면 다음과 같다.

¹⁾ 현재는 주택공시가격이 그 주택이 소재하고 있는 토지의 공시지가보다 오히려 낮은 경우가 많아 부동산가격공시제도 자체의 적정성에 대한 문제가 지적되고 있다.

가. 자격제도

가) 자격의 정의

「자격기본법」 제2조제1호에서 ‘자격’이란 “직무수행에 필요한 지식·기술·소양 등의 습득 정도가 일정한 기준과 절차에 따라 평가 또는 인정된 것”으로 규정하고 있다. 즉, 자격제도는 일정한 지식이나 기술을 가지거나 일정한 일을 하는데 필요한 조건이나 능력을 인정하여 주는 제도이다. 「자격기본법」에 따른 자격에는 국가자격 및 민간자격이 있으며, 민간자격은 다시 등록자격 및 공인자격으로 나누어진다.

나) 자격과 업무수행

(가) 업무 자체를 제한하는 자격

일정한 업무에 대해 자격을 가진 자에 한해서만 업무의 수행을 허용하는 경우이며, 국가자격 중 i) 국민의 생명·건강 및 안전에 직결되는 분야, ii) 국방·치안·교육 및 국가기간산업 등 공익에 직결되는 분야 등의 자격이 여기에 해당한다.

(나) 허가 등의 요건으로서의 자격

일정한 업무를 위한 허가 등의 요건으로서 해당 자격을 필요로 하는 경우이다. 예를 들어 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따라 정비사업전문관리업의 등록을 위해서는 감정평가사·공인회계사 또는 변호사를 5인 이상 확보하도록 규정하고 있는 경우 등이 여기에 해당한다.

(다) 자격의 기준만을 규정한 경우

해당 업무를 의뢰하고자 하는 경우 의뢰자의 판단을 돕기 위하여 자격의 기준만을 규정하고 그 밖의 권리 등은 별도로 규정하지 않은 경우이다. 대부분의 민간자격은 여기에 해당한다.

나. 면허제도

‘면허’의 정의에 대하여 별도로 규정하고 있는 법률은 없으며, 일반적으로는 면허는 행정기관이 특정한 일을 할 수 있는 자격을 부여하는 것으로 정의된다. 즉, 면허는 행정기관이 특정인을 위해 새로운 권리 또는 능력을 설정하거나 포괄적인 법률관계를 설정하는 행위인 특허에 해당하는 경우가 많다.

다. 허가제도

‘허가’는 법령에 의하여 금지된 행위를 일정한 경우에 해제하여 적법하게 행할 수 있도록 한 행정처분을 말한다. 즉, 허가는 단순히 일반적인 금지를 해제하는 것에 불과하므로, 허가에 의하여 특정한 권리가 부여되는 것은 아니다.

② 면허제도와 자격제도의 차이

면허제도로 운용되고 있는 분야는 면허를 받지 않으면 법적으로 그 일을 할 수 없으나, 자격제도로 운용되고 있는 분야는 자격이 없다고 해서 반드시 그 일을 못하는 것은 아니다. 그러나 업무 자체를 제한하는 자격제도 또는 허가 등의 요건으로서의 자격제도 등으로 운용되는 분야는 자격이 없을 경우 그 일을 할 수 없으므로 사실상 면허제도와 유사하다.

다만, 면허제도는 국민의 생명 또는 공익과 직접 관련된 중요한 분야에서 시행되므로 면허자에 대한 지도·감독 등이 강화되는 반면, 면허자는 국가로부터 더욱 높은 수준의 권리 보호를 받게 된다.

(2) 제도의 연혁

① 제도 도입 초기

가. (구)「국토이용관리법」

1973. 3. 31. 시행된 (구)「국토이용관리법」 제29조제1항에서 기준지가제도를 도입하면서, 제3항에서 기준지가의 조사·평가와 기준지가 고시된 지역 안에서 매수 또는 수용할 토지 기타 권리를 평가하게 하기 위하여 건설부장관의 면허를 받은 토지평가사를 두도록 하고, 제4항에서 토지평가사의 자격·시험·면허 및 감독 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정하였다. 즉, (구)「국토이용관리법」에서는 토지평가사는 면허로 하되, 면허의 근거가 되는 능력의 판정은 자격제도를 기준으로 하도록 하여 면허제도와 자격제도를 동시에 적용하였다고 볼 수 있다.

나. (구)「감정평가에 관한 법률」

1974. 4. 1. 시행된 (구)「감정평가에 관한 법률」 제3조에서는 공인감정사의 자격에 대해 규정하고, 제5조에서 공인감정사가 감정업을

영위하고자 할 때는 등록하도록 하면서, 제26조에서 공인감정사의 자격 없이 감정평가업무를 행한 자는 5년 이하의 징역에 처하도록 하여 ‘업무 자체를 제한하는 자격제도’로 운용하였다.

② 자격제도 일원화 시기

1989. 7. 1. (구)「국토이용관리법」에 따른 토지평가사 면허제도와 (구)「감정평가에 관한 법률」에 따른 공인감정사 자격제도를 통합하여 시행된 (구)「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」 제정 시에 통합 자격인 감정평가사를 면허제도로 할 것인지 자격제도로 할 것인지에 대해 많은 논란과 검토가 있었으나, 결국 제14조에서 자격제도를 규정하면서, 제18조에서 사무소의 개설 등록, 제19조에서 감정평가법인의 인가제도를 두고, 제33조제2항에서 감정평가업자가 아닌 자로서 감정평가업을 영위한 자에 대한 형사벌을 규정함으로써 ‘업무 자체를 제한하는 자격제도’로 하였다.

③ 현재

2016. 9. 1. 시행된 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제11조에서 자격제도를 규정하고, 제17조에서 업무를 위한 등록, 제29조에서 감정평가법인의 설립인가제도를 두고, 제49조제2항에서 감정평가업자가 아닌 자로서 감정평가업을 한 자에 대한 형사벌을 규정함으로써 ‘업무 자체를 제한하는 자격제도’로 운용하고 있다.

3) 제도 개선의 당위성

현행 감정평가사제도와 같이 업무 자체를 제한하는 자격제도로 운용하는 경우 사실상 면허제도와 유사하다고 볼 수도 있으나, 이를 자격제도를 기반으로 한 면허제도로 전환하는 것이 필요하다고 본다.

제도 개선의 필요성으로는 첫째, 부동산가격공시제도는 국토정책 및 조세제도의 근간인 잣대로서 국익과 공익에 직접 관련된 중요한 제도이므로 보다 강한 공적 관리가 필요하다. 둘째, 현재의 부동산시장 상황은 급격한 경제성장에 부수하여 부동산가격이 급등하고 이로 인해 국가 경제의 기반이 위협받던 1973년 기준지가제도 도입 당시와 대단히 유사하여 부동산시장의 정상화가 시급하다. 이렇게 할 경우, 보다 정확한 부동산가격공시가 담보되고, 공시가격에 대한 국민과 정부의 신뢰성이 제고되어 부동산정책 전반에 대한 합리적이고 효율적인 추진이 가능해질 것이며, 감정평가업계도 안정적 기반 위에서 전문성을 높일 수 있는 계기가 될 것이다.

결론적으로 첫째 조건과 둘째 조건이 전제되고, 감정평가 선진화 3법의 졸속 입법이 현재의 부동산시장과 부동산정책의 혼선을 야

기한 단초였다는 점을 인정한다면 「감정평가사법」 제정의 당위성은 자명하게 된다. 주택가격공시제도 정상화의 핵심 요소인 적정가격의 법적 개념을 완벽하게 법정화하고, 불합리한 공시절차를 개선하며, 감정평가사를 면허제도로 전환하기 위해서 현행 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」을 폐지하고 감정평가와 부동산가격공시제도의 기본법이 될 수 있는 「감정평가사법」의 제정을 감정평가사의 이름으로 제언한다.



공시제도 발전을 위한 제언

글. 이기영 감정평가사(미래세한감정평가법인 본사)

※ 본 원고는 회원께서
기고해주신 글이며,
오피니언 원고가
협회의 입장을
대변하지 않습니다.

2021년 표준지공시지가는 전국 10.37% 상승, 전국 시도 중에는 세종시가 12.38%로 가장 높은 상승률을 보였습니다. 공시업무로 지역 몇 군데를 돌다 보면 은퇴시기가 된다는 감정평가사 선배님들의 말이 그저 멀게만 느껴졌는데 어느덧 나에게도 그런 시기가 가까워졌습니다. 그동안 공시 업무를 수행하면서 느꼈던 현장에서의 생각을 한번 정리해 보았습니다.

표준지공시지가 심사를 받다 보면 가장 먼저 듣는 내용이 표준지공시지가 변동률이 지가변동률과 다르다는 것입니다. 마치 꼬리가 몸통을 흔드는 격이지요. 공시제도에 대하여 말하려면 가장 먼저 지가변동률에 대하여 언급을 하지 않을 수 없습니다.

1. 지가변동률

공시제도의 가장 근간에는 지가변동률이 있습니다. 공시지가는 1년에 한 번 공시되지만, 지가변동률은 매월 발표되니 공시지가 결정 시기가 되면 지가변동률과의 괴리가 항상 이야기됩니다.

지가변동률은 분기별로 조사되다가 시의성이 떨어진다라는 지적에 의해 2005년부터 월별로 조사의 주기를 단축했습니다. 조사기관도 감정평가법인에서 수행하다가 2012년부터 한국부동산원(구 한국감정원)에서 조사하고 있습니다. 아마 월별로 지가변동률을 조사하던 2005년이 감정평가업계가 사회적으로 가장 인정받던 황금기가 아닌가 합니다.

지가변동률은 전국의 지가변동 상황을 매월 조사하여 토지정책 수행 및 감정평가 시 시점수정 등을 위한 자료로 활용하기 위하여 조사하는

비율을 말합니다. 변동률이 월 2% 이상은 급등, 월 0% 초과 2% 미만은 상승, 월 0%는 보합, 월 0% 미만 -2% 초과는 하락, 월 -2% 이하는 급락으로 발표하고 있습니다.

표본지는 실제 용도 기준, 나지 상정 기준, 공법상 제한 상태 기준, 일단지 기준으로 조사·산정되며, 개발이익을 반영한 표본지 가격으로 조사합니다. 가격 산정은 시장가치에 부합하도록 거래사례비교법으로 산정합니다. 매월 말 국토교통부장관이 한국부동산원에 의뢰하여 익월 25일경 공표하고 있습니다. 조사·산정 기준일은 매월 1일입니다.

지가변동률 중 가장 먼저 이야기하고 싶은 것이 이용 상황별 지가변동률입니다. 이용 상황별 변동률이란 실제 토지이용 상황을 기준으로 전, 답, 주거용(대), 상업용(대), 임야, 공장용지, 기타 용도로 나누어 지수를 산정하는 것을 말합니다. 이 중 전과 답 변동률을 별도로 발표하고 있으나 그 필요성이 어디에 있는지 궁금합니다. 일 년에 이모작이 일반적인 남부지방에서는 답작과 전작을 번갈아 하는 것이 보통입니다. 전작과 답작의 변동을 행정관청에서 허가 등의 절차를 거쳤던 과거와 달리 현재는 소유자의 의사에 의해 자유롭게 바꿀 수 있습니다. 시장의 상황에 따라 답작과 전작의 변동이 소유자의 의사에 의해 언제든지 가능하데 굳이 그것을 나누어서 조사할 필요가 있을까요?

이용 상황별 지가변동률을 산정하기 위해서는 이용 상황이 고정된 표본이 전제되어야 합니다. 그러나 부동산의 가격은 최유효이용을 가정하고 결정됩니다. 최유효이용이란 대상부동산의 여러 가지 가능한 대안적 이용 중에서 가장 수익성이 높은 이용을 말합니다. 부동산가격의 대표적인 내부적 변화는 인근 지역의 성장, 성숙, 쇠퇴의 과정 속 이용 상황의 변화 등에 의해 일어납니다. 농경지에서 주거용, 공업용으로 주거용에서 상업용으로 효용을 높여가면 가격도 상승하게 됩니다. 그리고 소유자에 의한 개발사업에 따라 최유효이용을 증진시키기도 합니다. 그런데 지가

변동 조사에서 이용 상황을 고정하고 변동률을 측정한다는 것이 부동산의 가장 대표적인 가격 변동사항을 고려하지 않고 측정하는 것은 아닐까요?

지가변동률의 표본은 통계 작성 단위인 각 시·군·구별 용도지역 및 이용상황별 지가변동률 조사가 가능하도록 개별 필지들을 24개의 층으로 구분하여 선정합니다.

표본지 수는 지속적으로 확대하여 2017년 8만 필지로 증가하여 현재까지 이르고 있습니다. 2020년 12월 현재 지적공부에 등록된 필지는 39,192,000필지입니다. 이중 지가변동률의 모집단은 지가변동이 거의 없거나 거래가 거의 이루어지지 않아 실질적인 지가변동을 파악하는 것이 의미가 없는 필지, 국공유지, 건축법상 대지 최소 분할 면적인 토지를 제외한 개별지가 필지 수인 2300만 필지입니다. 전국을 3,139개의 기초구역으로 구분하여 8만 필지를 선정하는데 이는 개별지, 약 350여 필지당 표본지 1필지를 선정한 것입니다. 부동산의 특성 중의 하나로 지역성이 있습니다. 지역성이란 부동산의 가치에 영향을 미치는 공간적 범위가 부동산의 성격과 유형에 따라서 다르게 나타나는 것을 말합니다. 제가 경험한 바로는 지자체의 대규모 개발사업이 가격에 미치는 필지는 표본지 1필지당 개별지가 필지 수의 수분의 일, 지자체가 벌이는 일반적인 사업과 개인의 개발사업은 수십 분의 일에 불과합니다. 특히 비도시 지역의 필지는 도시지역에 비해 면적이 열 배에서 수십 배에 이릅니다. 부동산개발 등 부동산시장 내부의 변화에 의한 가격 변동이 지가변동률에 반영될 가능성이 수분의 일 내지는 수십 분의 일에 불과하다 할 수 있겠지요. 지가변동률이 부동산 내부의 요인에 의한 변화보다는 부동산시장 외부의 요인에 의한 변화에 더 크게 의존하고 있는 것입니다. 그래서 지가변동률의 결과에 대한 부동산 내부의 정책 효과가 잘 나타나

지 않는 것은 아닐까요?

지가변동률은

- ① 부동산 투기 포착 및 토지정책자료 활용 등(투기지역 및 토지거래 허가구역 지정 등)
- ② 협의 또는 재결에 의하여 취득하는 토지 보상액 산정, 환매 금액의 협의 요건
- ③ 개발사업으로 인한 개발부담금 산정
- ④ 평가대상토지의 시점수정에 활용
- ⑤ 매수대상토지의 매수가격 산정
- ⑥ 개발사업 비용부담의 사후 조정
- ⑦ 개별공시지가의 검증
- ⑧ 그 밖의 이익의 증여 등에 관한 통상적인 가치상승분 산정
- ⑨ 기반시설설치비용의 물납에 충당할 토지의 가액 산정
- ⑩ 한지계획구역의 토지부담률 산정
- ⑪ 개발비용의 산정
- ⑫ 표준지공시지가 단수 평가 지역 선정기준 등에 활용하고 있습니다.

위 기능 중 지가변동률을 매월 공표하는 이유는 아마도 첫 번째 부동산 투기 포착 및 토지정책자료 활용 등(투기지역 및 토지거래 허가구역 지정 등)에 있을 것입니다. 다른 지가변동률의 기능은 발표 주기가 길더라도 적용하기에 문제는 없을 것입니다.

지금은 국민이 토지보다는 아파트에 관심을 많이 가지고 있지만, 예전에는 토지에 대한 관심이 높아 지가변동률이 발표가 되면 언론에서 대서특필하였지요. 그래서 제가 조사한 지역의 변동률이 전국에서 높은 상승률이나 하락률을 나타내면 여기저기에서 연락이 오고 상황을 설명

해야 했던 것으로 기억합니다. 거기에 지가변동률을 급등락으로 평가할 때는 지자체 및 소유자 등의 항의, 압력 등을 예상할 수 있는데 평가자로서는 방어적인 자세를 취할 수밖에 없겠지요.

부동산 거래 중 상속, 증여, 경·공매, 수용, 매각 등을 제외한 사인 간의 자발적인 거래 의사를 통해 유상으로 소유권이 이전되는 정상적인 매매 사례는 1년에 개별 필지 전체의 소수에 불과합니다. 그래서 매월 공표하는 지가변동률은 극히 적은 사례를 기초로 하여 평가되는 한계에 부딪힙니다. 이러한 한계 등을 고려한다면 매월 발표하는 지가변동률은 분할, 합병 등 토지이동 건수, 토지거래 건수 및 금액, 건축허가 건수 등과 같은 부동산 관련 정보의 전년 및 전분기 대비 증감률을 지표화하여 상승 하락을 판단하는 것이 신속하게 처리할 수 있는 효과적인 방법이 될 것입니다. 그리고 지가변동률은 표준지공시지가 조사 활용을 통해 훨씬 정확한 결과를 얻을 수 있을 것입니다.

2. 표준지공시지가

표준지공시지이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 매년 1월 1일을 기준으로 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 적정가격을 말합니다.

공시지가는

- ① 토지시장의 지가정보를 제공하며,
- ② 일반적인 토지거래의 지표가 되고,
- ③ 국가, 지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 그 기준이 되며,



④ 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 됩니다.

즉 표준지공시지가는 개별공시지가의 산정, 토지 등의 보상가액 산정, 감정평가법인등의 평가, 기타 각종 부담금 산정을 위하여 사용됩니다.

표준지공시지가를 평가하기 위하여 평가자는 해당 지역의 가격형성요인에 따라 담당 지역을 적절하게 세분하여 지역분석을 실시하고, 공부조사 및 실지 조사를 병행하여 토지특성을 실시합니다. 또한 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 거래사례, 평가선례 등 가격 수준 파악에 참고가 되는 자료를 수집 정리하며 이를 분석하여 해당 지역의 지가 수준을 파악합니다. 그리고 표준지공시지가에 지방자치단체 및 이해관계인의 의견을 반영하기 위하여 시군구부동산가격공시위원회의 심의 및 소유자 의견청취를 거치게 됩니다. 이렇게 조사·평가한 표준지공시지가는 중앙부동산가격공시위원회의 심의 후 국토교통부장관이 공시하게 됩니다.



공시지가뿐만 아니라 지가변동률은 단순한 현장조사에 그치는 것이 아니라 평가과정을 거치게 됩니다. 그래서 조사·평가의 과정에는 장기간의 시간이 반드시 필요합니다. 표준지공시지가는 의견청취의 과정이 있어 6개월이라는 장기간의 기간이 소요됩니다. 개별공시지가까지 포함한다면 거의 1년에 걸치는 기간입니다.

이러한 표준지공시지가의 평가에서 가장 중요하게 생각하는 것이 형평성의 유지입니다. 그래서 평가자는 가격균형 협의를 실시한 후 그 결과를 반영합니다. 가격균형 협의는 사군·구 내 및 사군·구 간에 그치지 않고 도별로 그리고 전국적으로 가격균형 협의를 시행합니다. 또한 표준지와 표준주택 간에도 균형 협의를 실시합니다. 공시지가제도에서 중시하는 것이 표준지공시지가의 정확성보다는 형평성으로 인근 필지와 가격 형평이기 때문입니다.

표준지공시지가의 적정성을 제고하기 위하여 최근의 거래사례, 수익사

례, 평가선례 및 지가동향 등을 수집 분석하여 다양한 가격형성요인이 반영된 적정한 시가수준을 조사·평가하는데 이중 설득과 이해의 편리성, 사례의 수 등을 고려할 때 가장 중요한 것이 거래사례입니다. 그러나 정상적으로 거래되는 필지는 전체 부동산 중 소수에 불과합니다. 그래서 평가자는 하나의 사례를 인근 전체 필지에 적용하는 것에 주저할 수밖에 없게 됩니다. 거기에다 가격도 연속적인 형태로 이루어지는 것이 아니라 단속적으로 계단식의 형태로 나타나고 합니다. 그래서 표준지공시지가 평가 시 인근필지와 가격 형평을 고려하여 실거래가능가격에 비해 낮게 평가하곤 합니다.

과거에는 공시지가의 개념에 대하여 많은 논쟁이 있었습니다. 그런데 지금은 공시지가의 적정가격이란 토지에 대한 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 정리되었습니다. 즉 시장가치인 것입니다. 시장가치는 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 공개된 후,

대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가격을 말합니다. 시장가치는 매도자와 매수자가 시장가치 정의의 조건 하에서 상호 동의한 가치를 나타내며, 매도자와 매수자가 해당 거래 이전에 다른 시장에 대한 기회나 대체안에 대해 이미 충분히 인식하였음을 가정합니다. 그런데 최근 현실화에 대한 이야기가 많이 거론되다 보니 마치 공시지가가 정부의 행정목적에 위하여 임의로 정해지는 가격으로 국민에게 인식되고 공시지가가 시장가치라는 점이 혼동되고 있습니다.

이제는 공시지가가 시장가치라는 점을 다시 강조하여 본건이 거래되었을 때는 본건의 실거래가격을 직접 개별공시지가로 활용하는 것을 연구하여야 할 필요가 있습니다. 본건의 거래가격이아말로 가장 강력한 시장가치의 증거이기 때문입니다. 그래서 현재와 같은 절차에 의해 산정하는 개별공시지가는 거래가 이루어지지 않은 필지들이나 거래 후 일정기간이 지난 필지에 보충적으로 적용하면 공시지와 시장가치 간의 관계를 명확하게 인식시켜 줄 것입니다.

표준지공시지가 평가를 위하여 가장 먼저 전년도 개별공시지가 검증결과와 표준지 활용실적을 참고하여 과소, 과다활용 원인을 검토하고, 표준지가 과다 활용된 지역에 대해서는 표준지 선정기준에 부합되는 표준지를 추가로 선정합니다. 표준지의 선정은 기존 표준지 수를 기준으로 선정하지만 지역 요인의 변동 현황 또는 가격 총화의 적정한 반영이 필요한 지역, 조세 부과 등의 행정목적에 위하여 필요한 지역에 대해서는 표준지의 분포를 조정할 수 있습니다. 조사 평가자는 지방자치단체의 요청 및 개발사업시행 등의 사유로 표준지의 증감이 필요한 경우에는 표준지 증감 조정을 신청합니다.

표준지는 전국 50여만 필지에 대한 조사인 반면 지가변동률은 8만 필지에 대한 조사입니다. 표준지공시지가는 보다 많은 표본을 사용하고

현장조사를 통해 지역의 변화 등을 그때그때 반영하여 총화를 합니다. 표준지공시지가제도를 지가변동률 산정에 적용하는 것이 현재의 제도보다 우수한 결과를 얻게 될 것입니다. 이 중 급등, 급락지역 및 관심지역 등은 7월 1일 기준으로 표준지공시지가를 추가 조사하여 지가변동률을 1년에 2회 공표하면 지가정책 수행에 훨씬 정확한 정보를 얻게 될 것입니다. 공시지가는 개별공시지가 산정 즉 과표 산정이라는 주목적에서 벗어나 과표는 본건의 실거래가로 정의하고 공시지가는 보충적 수단으로 변경하는 것이 어떨까요? 공시지가의 주목적을 지가변동률 산정으로 바꾸는 것이 더 적절한 조치가 아닐까요? 공시지가 평가를 하다 보면 공시지가 평가는 전국적으로 하고 있지만, 공시지가에 대한 관심은 수도권에 집중하는 것이 아닌가 하는 생각이 듭니다. 제도의 운영도 수도권 중심으로 이루어져 지방에서 보기에는 불필요한 제도들도 있습니다. 1월 1일 기준 표준지공시지가의 평가에서는 토지에 대한 필수적이고 전국적인 부분을 조사하고, 7월 1일 기준 표준지공시지가의 평가에서 급등, 급락 및 관심지역을 중심으로 그때마다 필요한 부분을 조사하는 것이 오히려 합리적인 정책이 될 것입니다.

3. 결론

매월 발표하는 지가변동률은 부동산시장의 신호등 역할을 하고 있습니다. 그래서 매월 발표하는 지수는 토지이동 건수, 토지거래 건수, 건축허가 건수 등과 같은 부동산 관련 정보의 증감률을 지표화하여 부동산가격 상승 하락을 신속하게 판단하여 발표할 때 시의성이 더 높은 조치가 될 것입니다.

표준지공시지가의 주목적을 지가변동률 조사로 하고, 지금의 개별공시지가 산정은 보충적 수단으로 조정하는 것을 제안합니다.





똑똑 부동산

”

•
부동산을 보는 눈

집들이에서 집짓기까지, 메타버스 '예견된 성장'

•
핫이슈

논란의 '중개보수', 얼마가 적당할까요?

•
논문 맛보기

- 친환경 녹색건축물의 감정평가
- 공익사업 이주정착금제도

•
궁금한 감정평가

국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답



집들이에서 집짓기까지, 메타버스 '예견된 성장'

건본주택 바깥으로 길게 늘어선 대기 줄, 새로 지어질 아파트의 조망과 교통망을 설명하는 홍보요원. 코로나19가 2년 가까이 지속되며 건본주택에서 흔히 볼 수 있던 장면들이 이제는 오래전 일처럼 느껴진다. 현재 분양 시장의 무게추는 오프라인 건본주택에서 메타버스 기술을 활용한 '실감형' 건본주택으로 옮겨가고 있다. 메타버스란 무엇이고, 또 어디까지 성장할까, 과연 우리 부동산시장에 시사하는 점은 무엇일까.

글: 전효성 기자(한국경제TV 부동산부)

메타버스로 진화한 가상현실

'메타버스(Metaverse)'란 단어는 지난 1992년 출간된 소설 '스노 크래시'에서 비롯됐다. 이 작품 속 가상세계의 명칭이 메타버스다. 가상을 뜻하는 'Meta'와 세계를 뜻하는 'Universe'가 합쳐져 만들어진 단어다. 메타버스가 최근 많이 언급되고 있지만, 이전에도 '가상현실'은 존재했다. SF 영화와 3D 동영상 등은 우리가 일상에서 즐겨왔던 가상현실이다. 그렇다면 어떻게 가상현실은 메타버스로 진화할 수 있었을까. 먼저 기존의 가상현실과 메타버스는 '방향성'의 차이를 보인다. 기존의 가상현실은 콘텐츠 제작자가 만들어 놓은 것을 그대로 수용하는 일방향적 특성을 보였다. 3D 안경을 끼고 영화를 보거나, 온라인 게임상에서 규칙대로 게임을 즐기는 방식처럼 말이다. 반면 메타버스는 양방향성을 지향한다. 콘텐츠 제작자가 공간을 창조했다면 소비자들은 그 공간을 다른 형태로 바꿀 수 있다. 가상공간 내에서 다른 사람과 이야기를 나누는 것은

물론, 축제, 상거래까지 즐길 수도 있다. 콘텐츠의 소비를 넘어 현실의 연장이 되어가는 것이다. IT 기술의 발전도 메타버스의 등장을 앞당겼다. 증강현실로 대표되는 AR·VR기술은 내가 다른 공간에 와있는 것 같은 실감형 체험을 가능케 했다. 4G·5G 데이터 통신의 보급은 여러 사람이 가상공간에 모여 실시간으로 소통할 수 있도록 하는 기반이 됐다. 즉, 메타버스는 코로나19 이후 갑작스럽게 등장한 게 아니다. 누적된 IT 기술 발전을 바탕으로 기존의 가상현실이 메타버스로 진화한 것이다.

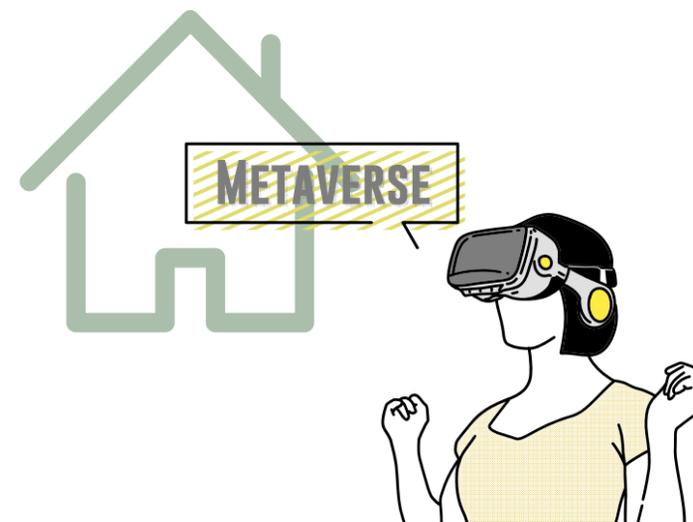
메타버스로 집 볼까요

실감형 가상현실인 '메타버스'는 코로나 시대 부동산시장에 가장 먼저 접목되기 시작했다. 많은 사람이 모이는 게 어려워지며 오프라인 건본주택 대신 메타버스 건본주택이 대세로 떠오른 것이다. VR 기기를 착용하고 메타버스 건본주택에 들어가 보자. 오프라인 건본주택을 뛰어넘

는 경험을 느낄 수 있다. 단순히 아파트 내부를 사진과 동영상으로 촬영한 수준이 아니다. 현관, 거실, 방, 욕실, 주방까지 걸음을 옮길 때마다 각각의 위치에서 볼 수 있는 모든 시야를 그대로 제공한다. 시간의 제약이 없기에 훑어보기에 바빴던 오프라인 건본주택보다 더 꼼꼼히 살펴볼 수 있다는 점도 강점이다. 집의 공간감도 더욱 현실감 있게 살펴볼 수 있다. 오프라인 건본주택은 발코니가 확장돼 있거나 소파, 침대 등이 배치돼 있어 집 본연의 구조를 명확하게 살펴보기 어렵다. 반면 메타버스 건본주택에서는 발코니 확장과 미확장을 선택해서 볼 수도 있고, 옵션가구를 집어넣고 들어내기도 하며 집의 구조를 더욱 자세히 살펴볼 수도 있다.

후분양을 넘어 입주 직전 단계, 초고가 주택도 OK

현재의 아파트 분양은 선분양이 일반적이다. 집을 짓기 전에 건본주택만 보고 아파트를 계약해야 하는 건 수요자가 느끼기에 아쉬운 부분이다. 따라서 후분양이 논의되고 있지만, 이 역시도 완공 후 분양하는 것은 아니기에 실제의 집을 체험하기는 한계가 있다. 반면 메타버스 건본주택은 입주 직전의 집을 그대로 살펴볼 수 있다. 세대별 아파트 평면도와 내부는 물론, 아파트 바깥에서 바라본 아파트 단지의 전경도 한눈에 들어온다. 가까운 지하철역과 쇼핑센터까지 얼마나 걸리는지 직접 걸어서 가볼 수도 있다. 오프라인 건본주택에서는 지도와 아파트 모형으로 어렵게 짐작해야 했던 주변 지형을 메타버스 건본주택에서는 실시간으로 구현해둔 것이다. 즉 선분양 제도의 한계가 가상현실로 극복된 셈이다. 초고가 주택도 메타버스를 활용하면 수월한 집들이가 가능하다. 초고가 아파트, 전원주택, 고급 빌라 등은 내부를 살펴보기가 쉽지 않다. 그 집을 구입하거나 전·월세 세입자로 들어가려 할 때도 마찬가지다. 매물이 적은 초고가 주택은 비슷한 평면을 가진 다른 집도 물색이 어렵다. 이런 상황



에서 메타버스 기술을 적용해 해당 초고가 주택의 실내를 구현해 낸다면, 굳이 방문하지 않아도 그 집의 평면을 들여다 볼 수 있는 것이다.

메타버스로 짓는 집

현재 건설사들도 메타버스 기술을 건설현장에 접목시키는 중이다. 특히 안전관리 부분에 메타버스 기술이 가장 활발히 활용되고 있다. 공사현장에서의 안전사고는 말 그대로 부지불식간에 벌어진다. 발을 헛딛는 것부터 추락, 낙하 사고 등 각종 위험이 도사리고 있는 곳이 공사현장이다. 실제 지난해에도 400명이 넘는 근로자가 공사현장에서 집으로 퇴근하지 못했다. 이에 일부 대형 건설사들은 실시간 체험이 가능한 가상 공사현장을 메타버스 기술로 구현했다. 근로자들은 가상의 공사현장을 둘러보며 어느 곳에서 작업할 때 더욱 긴장해야 할지, 작업자가 어디까지 이동할 수 있는지 등을 사전에 경험할 수 있다. 위험 상황을 미리 경험함으로써 안전 사고의 비율과 피해를 줄이는데 크게 기여할 전망이다. 건설업계의 대표주자인 현대건설은 메타버스 기술에 드론의 공중 촬영까지 접목시켜 공중과 지상의 안전 상황을 실시간으로 전송받는 시스템을 개발해 둔 상태다.

아바타를 넘어서 플랫폼으로

현재의 메타버스 기술은 '아바타' 수준에 그치고 있다. 가상공간에서 아바타를 조작하고, 아바타를 통해 타인과 소통에 나서는 방식이다. 기존 온라인 게임의 캐릭터를 생동감 있게 조작하는 수준인 것이다. 메타버스 건본주택도 가상의 아바타가 가상의 집을 둘러보는 초기 수준의 메타버스 기술이다. 이 때문에 일각에서는 "지금의 메타버스가 재미와 호기심으로 과도하게 부각되고 있다", "가상의 공간에는 어떤 경제적 가치도 없다"라고 혹평하기도 한다. 하지만 업계에서는 메타버스 기술이 조만간 플랫폼 기업과 합을 맞출 것으로 내다보고 있다. 네이버, 카카오, 직방 같은 플랫폼과 실감형 콘텐츠가 만날 것이란 분석이다. 이렇게 된다면 메타버스로 창조된 가상의 공간은 실감형 업무공간이자 소비공간, 놀이공간으로 급격한 진화를 겪게 될 것이다. 과연 이런 가상의 공간이 만질 수 없다고 해서 가치가 없다고 치부할 수 있을까? 그 가상의 공간을 사고파는 것이 경제적 가치가 없는 것이라고 속단할 수 있을까? 메타버스 기술을 이끈 시대적 흐름은 이 같은 질문에 'NO'라고 답하고 있다.



논란의 '중개보수', 얼마가 적당할까요?

글. 문제원 기자(아시아경제 건설부동산부)



교통부는 수개월간의 연구와 회의를 거쳐 매매 6억 원 이상과 임대차 3억 원 이상 주택에 대한 중개보수 상한요율을 인하하기로 결정했습니다. 한국공인중개사협회를 비롯한 일선 중개사들은 이 같은 결정에 “생계가 위협받는다”라며 크게 반발 중입니다.

“왜 이렇게 비싸” 10억 주택 매매 시 중개보수 1800만 원

중개사를 통해 부동산 매매·임대차를 한 번이라도 해보신 분은 중개보수를 내보셨을 겁니다. 거래금액에 따라 중개보수가 다른 만큼 모두에게 부담이 크다고 말할 순 없지만 평균 아파트값이 11억 원에 달하는 서울에선 중개보수 부담이 만만치 않은 게 사실입니다. 10억 원짜리 주택 하나를 중개하면 중개사가 매도자와 매수자에게서 받을 수 있는 최대 중개보수가 무려 1800만 원에 달합니다. “1년에 2~3건만 거래해도 먹고 산다”라는 말이 나오는 이유가 이 때문입니다.

3년 전 검찰 출입 기자 시절 공인중개사 시험에 관심을 가진 적이 있습니다. 지금은 2년 가까이 부동산부 기자로 일하다 보니 조금 나아졌지만, 당시 저는 기초적인 부동산 상식도 잘 모르는 일명 ‘부린이(부동산+어린이)’였습니다. 결혼 적령기에 가까워지면서 ‘내 집 마련’에 대한 관심이 커졌고, 자연스럽게 부동산 공부를 해야 한다는 생각이 들었던 것 같습니다. 목표가 있으면 의욕이 생기기 마련이니 이왕이면 중개사 자격증을 따보기로 했습니다.

낮에는 일하고 밤에는 공부하는 생활이 쉽지 않았습니다. 요즘과 달리 코로나19가 없던 당시에는 일주일에 몇 번씩 저녁 자리가 이어지다 보니 주말에 공부를 몰아서 하기 일쑤였습니다. 민법, 공인중개사법, 공법 등 공부 내용도 익숙지 않았습니다. 특히 재건축재개발과 같은 정비사업 절차를 암기할 때는 ‘세상에 쉬운 일이 없다’라는 말이 절로 떠올랐습니다. 혹자는 ‘공인중개사 시험 정도는 쉽다’고 말씀하실 수도 있지만 생각만큼 수월하진 않았던 것으로 기억합니다.

우여곡절 끝에 이듬해인 2019년 중개사 자격증을 취득했습니다. 제가 개인적인 ‘자격증 취득기’에 대한 이야기를 구구절절 풀어놓는 것은 요즘 중개사들이 받는 중개보수가 핫이슈 중 하나이기 때문입니다. 국토

그럼 중개보수는 어느 정도가 적당할까요. 국토부는 각계각층의 의견을 수렴해 중개보수 개편안을 내놨지만 소비자와 중개업계 모두 여전히 불만입니다. 많은 소비자들은 개선안도 부담이 크다는 의견을 내놓고 있고, 중개사들은 연일 인하 반대를 외치고 있습니다. 서울 서대문구에 사는 지인은 “집 몇 군데 보여주고 수백만 원씩 받아가는 중개보수 체계를 이해할 수 없다”라고 말한 반면, 한 중개사는 “변호사는 한 건에 수천만 원을 받아도 문제 삼지 않으면서 중개사들에게만 화살을 돌린다”라며 불만을 표출했습니다.

사실 중개보수 요율에 정답이 있을 순 없습니다. 다만 이 같은 소비자와 중개사들의 반응에 힌트는 있다고 생각합니다. 최근 집값이 빠르게 오르면서 절대적인 금액이 커지긴 했지만 상당수 소비자들은 ‘받은 서비스에 비해 중개보수가 과하다’고 생각하는 경우가 많습니다. 보수가 비싸더라도 그에 맞는 충분한 서비스를 받았다고 생각되면 지출한 돈이 아깝지 않을 텐데, 그렇지 않으니 문제가 되는 것입니다.

소비자 만족 측면에서 보면 기존 중개보수가 과하다는 말이 더 와닿습니다. 국토부가 2018년 1월부터 올해 4월까지 부동산 중개업에 대한 빅데이터를 조사한 결과 중개사와 연관된 단어로 집값 담합, 뺏다방, 무

자격, 무등록 등 부정적인 키워드가 다수를 차지했습니다. 부동산 전체 거래자 중 46.4%는 중개사의 전문성이 낮은 수준이라고 평가했고, 35.8%는 중개사를 신뢰하지 않는다고 답했습니다. 중개사가 능력이 없다고 생각해 믿지 않으니 중개보수로 얼마를 내든 사람들이 '아깝다'고 생각하는 것입니다.

올해 8월 국토부가 주최한 중개보수 개편안 토론회에 참석한 한 시민단체 관계자는 "집값이 오르면서 중개보수는 급등하는데 중개서비스의 차이는 느낄 수 없다"라고 말했습니다. 집값 상승과 중개업무는 관계가 없으니, 이 말에 반박하기 쉽지 않은 게 사실입니다.

장기적으로 일반 중개사들이 합당한 중개보수를 받으며 살아남기 위해선 소비자들 사이에서 '중개보수가 아깝지 않다'는 말이 나올 수 있도록 평균 중개서비스의 질을 올려야 합니다.



누적된 서비스 불만족이 중개보수 인하 요구로

중개사들의 업무에 만족하지 못했다는 사람은 주변에서도 쉽게 찾을 수 있습니다. 전셋집을 구하던 한 지인은 "강아지와 살 수 있다"는 중개사의 말을 듣고 가계약금을 송금했는데 추후 집주인으로부터 강아지와 살 수 없고, 가계약금도 돌려줄 수 없다는 통보를 받아 한동안 마음고생을 한 적이 있다"라고 토로했습니다. 다른 지인은 신혼 전셋집에 입주한 이후 방 벽지에서 담배 냄새가 올라와 고통을 겪었는데 중개사는 "방법이 없다"라는 말로 일관해 실망했다고 말하기도 했습니다.

저 역시 부동산 거래 상식이 부족하던 시절 세입자인 저에게 불리하게 작성된 약정을 제대로 고지 받지 못해 약간의 재산상 피해를 본 적이 있습니다. 주택임대차법에 따르면 세입자에게 불리하게 작성된 약정은 효력이 없지만, 전 월세 거래가 많은 지역의 경우 집주인과의 관계가 중요한 중개사가 이를 세입자에게 제대로 고지해 주지 않거나 집주인에게 유리한 측으로 해석하는 경우가 많습니다.

물론 성실하고 정직하게 업무를 하는 중개사도 있습니다. 자격증만 가진 저는 넘볼 수 없을 정도로 깊고 넓은 부동산 상식을 가지고 거래를 돕는 중개사를 여럿 봤습니다. 중개보수 인하에 반대하며 청와대 청원을 올린 한 중개사는 "(저는) 골목길을 쓸며 하루를 시작하고, 길을 물어보는 수없이 많은 분들의 안내자 역할을 하고 있다"라며 "동네 어르신들이 등기부등본이나 건축물대장을 떼어 달라고 하면 군소리 안 하고 떼

어주고, 주말에도 불러 나와 많은 갈등을 조정하고 있다"라고 말했습니다. 일선에서 땀방울을 흘리는 중개사들을 생각하면 중개보수를 무작정 낮추는 게 정답은 아니라는 생각이 들기도 합니다.

중개서비스도 일종의 상품이니 시장 논리에 맡기면 되지 않느냐는 말도 나옵니다. 하지만 이 역시 쉽지는 않습니다. 지난해부터 공인중개사법 개정으로 중개사들이 카르텔을 구성해 중개보수를 담합하는 행위가 금지되긴 했으나 여전히 암암리에 관행적으로 이어지고 있는 곳이 많기 때문입니다. 취재차 만난 서울 학군 단지의 한 중개사는 "수천만 원의 권리금을 내고 카르텔에 들어가야 정상 영업이 가능하다"라며 "중개보수를 낮추는 등 이들의 정책에 따르지 않으면 왕따를 당한다"라고 말했습니다.

"중개보수 안 아깝네"라는 말 나오게 혁신해야

중개보수 인하안이 확정됐지만 시장 개편은 지금부터 시작입니다. 중개사가 늘고 경쟁이 치열해지면서 '반값 중개'를 내세우며 영업을 확장하는 법인이 늘고 있고, 직방 등 프롭테크(부동산과 기술의 합성어) 기업의 직접 중개시장 진출도 가시화됐습니다. 기존 중개사들의 설자리가 앞으로 더욱 줄어들 수 있다는 의미입니다.

장기적으로 일반 중개사들이 합당한 중개보수를 받으며 살아남기 위해선 소비자들 사이에서 '중개보수가 아깝지 않다'는 말이 나올 수 있도록 평균 중개서비스의 질을 올려야 합니다. 중개서비스가 좋아지면 부동산 거래가 보다 활성화될 수 있고, 중개사들은 그만큼 수익을 얻을 기회를 더 많이 확보할 수 있습니다.

실제 부동산 커뮤니티에선 '중개보수를 아까워하지 말라'고 조언하는 재테크 고수들도 많습니다. 한 투자자는 "복비를 깬 게 무조건 능사는 아니다"라며 "관계를 잘 형성한 중개사는 나중에 좋은 매물이 나오면 신경을 써서 연락 주기도 하는데 이런 관계에서 얻는 혜택이 상당히 크다"라고 말했습니다.

다른 투자자도 "비용을 부담한 만큼 혜택을 뺏아내면 된다"라며 "때론 작은 나무를 보지 말고 넓은 숲을 볼 줄 아는 지혜도 필요하다"라고 했

습니다. 중개사가 더 나은 중개서비스를 제공하면 웃돈을 내더라도 아까워하지 않을 소비자가 많습니다. '영끌'까지 할 정도로 인생에서 중요한 결정이 부동산 거래인데, 안전하고 믿음만한 중개사라면 지갑이 보다 쉽게 열리지 않을까요.

중개서비스 좋아지면 수익창출 기회도 확대

중개보수 이슈에 묻혀 많이 드러나지 않았지만 이번 정부 개편안에는 중개서비스의 질을 높이는 대책도 포함됐습니다. 소비자 불만을 줄이기 위해 공인중개사협회에 민원 창구를 마련하기로 했고, 중개사고 대응 절차나 법, 제도와 관련된 상담서비스도 도입할 예정입니다. 중개거래 시 발생할 수 있는 갈등조정을 위해 '분쟁조정위원회' 도입 역시 추진됩니다.

무엇보다 중개사의 전문성 강화를 위해 위탁교육과 성과평가 시스템을 마련하기로 한 것은 긍정적입니다. 현재 중개사는 사무소 개설 전 실무교육 28시간, 이후 2년마다 연수교육 12시간을 받는데, 감정평가사나 법무사 등에 비해 턱없이 부족합니다. 미국 등 일부 선진국에서는 중개사 자격 취득 이후에도 실무 분야 전문성 확보를 위해 전문가자격 인증제도를 운영하며 자격을 정기적으로 갱신해야 하지만 국내에는 이 같은 규정도 없습니다.

이에 정부는 연수교육을 보다 전문화해 역량을 강화하고 토지, 상가 등 분야별 전문 교육도 실시해 전문분야 인증제를 만드는 방안을 검토하기로 했습니다. 새로 개업하거나 장기간 중개업에 종사하지 않은 중개사를 대상으로는 사무소 개설 전 실무교육을 강화합니다.

하지만 이보다 더 긍정적인 것은 최근 중개업계 내부에서도 일부 자정작용이 나오고 있다는 점입니다. 중개사들이 많이 가입한 사회관계망서비스 등에서는 "남 탓만 하지 말고 우리 스스로 뼈를 깎는 혁신을 해 정당한 권리를 쟁취해야 한다"라는 목소리도 나옵니다. 코로나19와 집값 폭등으로 공인중개사뿐 아니라 일반 국민들의 부담도 많이 커진 요즘입니다. 중개보수 갈등을 넘어 신뢰할 수 있는 중개사가 많아지고, 안전한 거래 환경이 하루빨리 안착하기를 바랍니다.

논문

이번 논문 맛보기에서는
친환경 녹색건축물의 감정평가 연구와
공익사업 이주정착금제도 관련 연구를
소개하고자 합니다.

맛 보기

먼저 소개하는 '친환경 녹색건축물의 감정평가 실태 및 제도개선에 관한 연구'는 친환경녹색건축물의 적정가치 평가방안을 모색하기 위해 감정평가사를 대상으로 설문조사를 실시하여 친환경가치 인식 수준과 감정평가 실태를 분석한 점에서 의의가 있을 것으로 보입니다. 다음으로 소개할 '공익사업 이주정착금제도의 입법정책 과제'는 현행 공익사업 이주정착금제도의 문제점을 도출하여 입법정책 개선방향을 제시하였다는 점에서 의의가 있을 것으로 보입니다.

더 자세한 연구내용을 알고 싶으신 분은 한국부동산경영학회(www.krema.or.kr)와 한국토지공법학회(www.toji.or.kr)에서 원문을 받아 보시기 바랍니다.

부동산경영 : 제23집 2021. 6(259~285)



친환경 녹색건축물의 감정평가 실태 및 제도개선에 관한 연구

A study on the Current situation, Recognition of Appraisal Methods and the Appraisal System Improvement of Green Buildings

글: 유윤상(미래세한감정평가법인 감정평가사, 박사과정 수료)
오동훈(서울시립대학교 도시행정학과 교수)
이재순(호서대학교 벤처경영학과 교수)

- 녹색건축물에 대한 사회적 수요는 에너지 절약과 환경보전에 대한 관심이 증대됨에 따라 업무용뿐 아니라 주거용 건축물로도 확대되고 있으며, '친환경가치(Value of Green)'의 중요성에 대한 사회적 인식도 점차 확대되고 있다. 그러나 국내에서는 녹색건축물의 감정평가에 관한 연구가 활발하게 진행되고 있지 않으며, 특히 감정평가시장에서는 부동산시장에서 나타나고 있는 녹색건축물의 가치가 소극적으로 평가되고 있다. 따라서 녹색건축물의 증가와 이에 대한 사회적 관심을 고려할 때 녹색건축물의 적정한 가치를 감정평가에 반영하여 부동산시장 참여자들에게 정확한 정보를 제공할 필요가 있다.
- 본 논문은 시장에서 인식하는 '친환경가치'의 객관적 평가와 감정평가 반영의 필요성을 검토해 보고, 이를 바탕으로 친환경 녹색건축물의 가치평가방법과 제도화방안을 모색해보고자 하는 것에 목적이 있다.



- 이를 위해 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회 위원을 대상으로 FGI(Focus Group Interview)를 실시 후 이를 바탕으로 업무경력 3년 이상 된 감정평가사들을 대상으로 설문조사를 실시하여 부동산시장에서 친환경가치에 대한 인식 수준과 감정평가 실태를 분석하였다.
- 이를 바탕으로 본 논문에서는 친환경건축물 감정평가방법의 적용방안을 감정평가이론상 요구되는 사항과 감정평가실무 적용상 한계 등을 고려하여 원가방식, 수익방식, 비교방식으로 구분하여 친환경 녹색건축물의 감정평가 대안을 제시하였다.
- 한편, 본 논문에서는 친환경건축물의 가치평가를 위한 제도개선 방안으로 다음과 같은 사항을 제안하였다.
 - 첫째,** 감정평가법인등이 친환경건축물 감정평가 시 의무적으로 준수할 수 있도록 「감정평가 실무기준」에 친환경가치 평가방법이 구체적으로 제시되도록 할 필요가 있다.
 - 둘째,** 친환경건축물의 적정한 가치평가 시 참고할 수 있는 근거자료로서 유형별 친환경건축물 신축 표준단가표와 관련 매뉴얼을 작성하여 배포할 필요가 있다.
 - 셋째,** 친환경가치 감정평가의 전문성 제고를 위해 한국감정평가사협회 차원의 관련 전문연수교육 프로그램 개발과 운영이 필요하다.
 - 넷째,** 향후 친환경가치를 반영한 부동산의 가치평가를 위해 친환경 감정평가 전례자료의 등록을 의무화할 필요가 있다.

토지공법연구: 제95집 2021. 8(125~144)



공익사업 이주정착금제도의 입법정책 과제

Legislative Tasks of the Financial Aid System for Resettlement in Public Works

글 허강무(전북대학교 공공인재학부 교수)

- 현행 이주대책의 일환으로 마련된 이주정착금제도는 도로사업 내지 소규모 도시계획시설사업 등에서 이주대책을 실시하지 않고 공익사업을 저비용으로 신속하게 시행하는 데 기여하고 있다. 그러나 현행 이주정착금제도는 다른 이주대책과의 형평성 문제와 종전의 생활상태를 원상회복 시키기에는

매우 부족한 금액으로 인해 제도개선의 요구가 지속적으로 제기되고 있다.

- 본 논문은 공익사업의 이주정착금제도 입법 연혁 및 법적 성격을 살펴보고, 이주정착금제도의 문제점을 도출하여 제도의 입법정책 개선방향을 제시하는 데 목적이 있다.



- 현행 공익사업의 이주정착금제도는 사업시행자가 추진하는 이주대책의 계획 수립·실시의 방법과 범위가 각기 상이하여 형평성 문제가 제기되고 있다. 특히 이주정착금제도는 근본적으로 i) 이주대책 대상자와 비교 측면에서의 차별 취급, ii) 이주정착금 산정방식의 불합리성, iii) 이주정착금의 하한과 상한 결정의 입법 방식의 문제점 등이 지적되고 있다. 즉, 급격한 주택가격 및 주거비 상승 등 경제사회의 환경변화 현실을 반영하지 못해 주민들과 마찰이 일어나고 있을 뿐만 아니라 주거지를 상실한 피수용자들의 생활기반 침해에 대한 완전보상을 실현하기에는 한계가 있다.

- 본 논문에서는 공익사업 이주정착금제도의 입법정책 과제를 다음과 같이 제안하였다.

첫째, 이주대책 수립 요건 및 이주정착금 지급 대상사업을 재설정할 필요가 있다. 최근 생활보상에 대한 요구가 강화되고 있는 점, 빈집 증가 및 농촌 공동화 현상을 고려할 때, 이주대책을 수립해야 하는 최저 호수 기준을 10호에서 5호로 강화할 필요가 있다. 그리고 중장기적으로는 '이주대책을 수립하는 공익사업에 의한 이주대책대상자와 '이주정착금 지급방식에 의한 이주대책대상자' 사이의 형평성 제고를 위해 '이주대책대상자 중 이주정착지로 이주를 희망하는 자가 10호 미만'인 최저 호수 기준은 폐지하는 방향으로 입법정책을 추진할 필요가 있다.

둘째, 이주정착금 현실화를 위해 매년 고시하는 방안을 검토할 필요가 있다. 이주정착금의 상한 및 하한 수준은 주택가격 및 주거비 등과 연동하여 탄력적으로 책정되어야 한다. 이를 위해 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」을 개정하는 방식보다는 국토교통부장관 고시로 매년 공표하는 방식으로 전환할 필요가 있다.

셋째, 이주정착금 지급대상사업의 제한을 검토할 필요가 있다. 재개발 및 재건축정비사업, 주거환경정비구역 공동주택 건설사업 등 공익사업의 부대 및 연계사업의 일환으로 추진하는 도시계획시설(도로)사업은 예외적으로 이주대책대상자가 아파트 분양을 희망할 경우에는 이주정착금 지급이 아닌 사업지구 내 공동주택을 공급받을 수 있는 방향으로 입법정책 개선이 필요하다.

QA

국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

협회는 온·오프라인을 통해 접수되는 감정평가 관련 질문에 대해 답변드리고 있습니다.
그 답변을 공유해 국민 여러분께 도움이 되고자 합니다.



Q1 별도의 지료가 없는 지상권에 대한 경매 목적의 감정평가방법은 무엇인가요?

A1 지상권의 감정평가와 관련하여 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」상 별도의 규정은 없습니다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(이하 토지보상법 시행규칙) 제28조에서는 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대하여 당해 권리의 종류, 존속기간 및 기대이익 등을 종합적으로 고려하여 평가하며, 거래 사례비교법에 의하여 평가함을 원칙으로 하되 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격 차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가하도록 규정하고 있습니다. 「감정평가 실무기준」 [810-6.3.2]에서는 '토지에 관한 소유권 외의 권리'의 보상평가와 관련해 더 구체적으로 규정하고 있으며, 이에 따르면 양도성이 없는 토지에 관한 소유권 외의 권리는 ① 해당 권리의 유무에 따른 토지가액의 차이로 감정평가하는 방법, ② 권리설정계약을 기준으로 감정평가하는 방법, ③ 해당 권리를 통하여 획득할 수 있는 장래 기대이익의 현재가치로 감정평가하는 방법으로 감정평가할 수 있습니다. 따라서 지상권의 감정평가 시 해당 규정을 유추·적용할 수 있을 것으로 사료됩니다.

「감정평가 실무기준 해설서」에서는 지상권의 가치를 구하는 산식을 아래와 같이 소개하고 있습니다. 이는 상기 「감정평가 실무기준」[810-6.3.2]에서 소개하고 있는 ③번 방법의 일환일 것입니다.

$$\text{지상권 가치} = [(P \times R) + C - L] \times \frac{(1 \times r)^n - 1}{r \times (1 \times r)^n}$$

P: 토지의 시장가치 *R*: 적정기대이율
C: 필요제경비 *L*: 실제지불임료(또는 지상권의 지료)
n: 지상권의 존속기간 *r*: 이율

인근 유사지역 내 지상권에 대한 거래사례가 존재하지 않아 거래사례비교법에 의한 감정평가가 곤란한 것으로 판단되는 경우, 토지보상법 시행규칙 제28조 내용을 준용하여 해당 권리의 유무에 따른 토지의 가격 차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가할 수 있을 것입니다. 따라서 해당 권리의 유무에 따른 토지가액의 차이로 감정평가하여 지상권이 설정되지 않은 상태의 토지가액에서 지상권이 설정된 토지의 토지가액을 차감하여 산정하거나, 해당 권리를 통하여 획득할 수 있는 장래 기대이익의 현재가치로 감정평가할 수 있을 것입니다. 다만, 지상권의 가치를 구하는 여러 방법 중 해당 감정평가 사안에 적용 가능한 감정평가방법의 결정, 해당 지상권이 토지에 미치는 제한 정도에 대한 적

정비율 등은 담당 감정평가사가 판단·결정할 사항입니다.

Q2 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 토지보상법)에 따라 감정평가 시 도시계획시설(학교)에 대해 공법상 제한을 반영하나요?

A2 공익사업에 필요한 토지 등의 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관하여 규정하고 있는 토지보상법 시행규칙 제23조제1항에 따르면 공법상 제한을 받는 토지에 대하여는 제한받는 상태대로 평가하나, 그 공법상 제한이 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우에는 제한이 없는 상태를 상정하여 평가합니다.

‘당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우’의 해석과 관련하여 대법원 판례에서는 “공법상 제한을 받는 수용대상 토지의 보상액을 산정함에 있어서는 그 공법상의 제한이 당해 공공사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우는 물론 당초의 목적사업과 다른 목적의 공공사업에 편입 수용되는 경우에도 그 제한을 받지 아니하는 상태대로 평가하여야 할 것입니다. ‘당해 사업을 직접 목적으로 공법상 제한이 가해진 경우를 확장해석하는 이유가 사업 변경 내지 고의적인 사전제한 등으로 인한 토지소유자의 불이익을 방지하기 위한 것이라는 점을 비추어 볼 때 수용대상 토지의 보상액 평가 시 고려대상에서 배제하여야 할 당해 공공사업과 다른 목적의 공공사업으로 인한 공법상 제한의 범위는 그 제한이 구체적인 사업의 시행을 필요로 하는 것에 한정된다고 할 것이다’라고 하였습니다.

이에 따라 토지에 대한 보상평가 시 해당 토지의 공법상 제한을 일반적 계획제한과 개별적 계획제한으로 구분하여 적용하고 있습니다. 일반적 계획제한이란 제한 그 자체로 목적이 완성되고 구체적인 사업의 시행이 필요하지 아니한 제한입니다. 일반적 계획제한은 그 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가합니다. 개별적 계획제한이란 그 제한이 구체적인



사업의 시행이 필요한 제한으로서 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 가하여진 것인지 여부에 불문하고 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 감정평가합니다. 개별적 계획제한의 대표적인 예로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에서 정한 도시·군계획시설이 있습니다. 따라서 도시계획시설(학교)은 토지보상법에 의한 감정평가 시 개별적 계획제한으로 보아 이를 반영하지 않고 감정평가함이 타당할 것입니다.

또한, 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 공유재산법) 제19조제1항에 따르면 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못합니다. 다만, 행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우 등 공유재산법 시행령 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 재산의 일부 또는 전부에 대하여 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있을 것이며 이를 통해 용도 폐지된 공유재산은 일반재산으로 분류되어 시가(時價)를 고려하여 처분할 수 있을 것입니다(공유재산법 제30조). 따라서 공유재산으로 분류되는 해당 학교 부지를 처분하기 위하여는 일반재산으로 용도 폐지하여야 하므로 현황 ‘학교’로서의 용도를 별도로 고려할 수는 없을 것으로 사료됩니다.



국민 곁에 든든한 감정평가사

효율적인 국토개발! 건전한 금융! 국민 재산권 보호!
감정평가사가 세상의 가치를 밝히며 국민과 함께 하겠습니다.

그림. 이태욱



이번호 잘 읽어보셨나요?

2021년 <감정평가> 가을호를 읽고 **이벤트**에 응모해보세요!

- 01 이번호 <감정평가>에 만족하십니까?
- 02 <감정평가>를 통해 가장 많은 도움을 받는 부분은 무엇인가요?
- 03 이번호에서 가장 좋았던 칼럼과 그 이유는 무엇인가요?
- 04 앞으로 <감정평가>에서 다루었으면 하는 주제나 보완되었으면 하는 점은 무엇인가요?
- 05 퀴즈의 정답을 맞춰주세요.



Quiz

Q1 희소가치가 큰 명품 가방이나 시계, 신발 등을 정가에 구매한 뒤 높은 가격에 되팔아 차익을 얻는 재테크란?

○○○○ [힌트: 트렌드 앤 이슈]

Q2 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 매년 1월 1일을 기준으로 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 적정가격의 명칭은?

○○○○○○○ [힌트: 오피니언 ②]

Q3 가상을 뜻하는 'Meta'와 세계를 뜻하는 'Universe'가 합쳐져 만들어진 단어로, 최근 부동산시장에서 견본주택에 활용되고 있는 기술은?

○○○○ [힌트: 부동산을 보는 눈]

이벤트는 **QR코드**를 통해 응모하실 수 있습니다.

참여기간 2021년 11월 15일까지

참여방법 Step 1. 스마트폰으로 QR코드 스캔

Step 2. 이벤트 응모 입력 후 제출



당첨선물



이벤트에 응모해주신 모든 분들께 감사드리며, 추첨을 통해 **백화점 상품권(3만원권)**을 지급해 드립니다!

2021년도 여름호 독자엽서 당첨자

윤영범 서울 동작구	박영은 광주 서구
이지원 경남 창원시	노하은 서울 영등포구
김연자 대구 서구	

2021년도 여름호 독자의견

박영은 _____
감정평가가 필요한 이유를 카툰을 통해 잘 설명해 줘서 이해하기 좋았어요.

김연자 _____
청소년을 대상으로 진행되는 감동교실 내용이 무척 인상적이었어요. 감동교실에 대한 또 다른 이야기를 기대합니다.

한국감정평가사협회는 '감정평가지 원고'를 모집하고 있습니다. 투고를 원하시는 경우 kapapr@kapanet.or.kr로 원고를 보내주세요! 회원 여러분의 많은 참여를 기다립니다. 감사합니다.

운전 안전띠

접종 마스크

코로나19로 부터 안전한 일상을 위해
예방접종 전과 후에도 마스크 착용 잊지 마세요!



운전할 때는 안전띠 착용

접종 후에도 마스크 착용

감정평가사가 세상의 가치를 밝히며 국민 여러분과 함께 하겠습니다

한국감정평가사협회는 국민의 재산을 보호하고
국가 경제 발전에 이바지하는 것을 궁극적인 목표로 삼습니다.
국민과 국가를 위해서 세상의 가치를 밝히는 일을 공정하게 수행해
모두가 행복한 미래를 맞이할 수 있도록 노력하겠습니다.

