

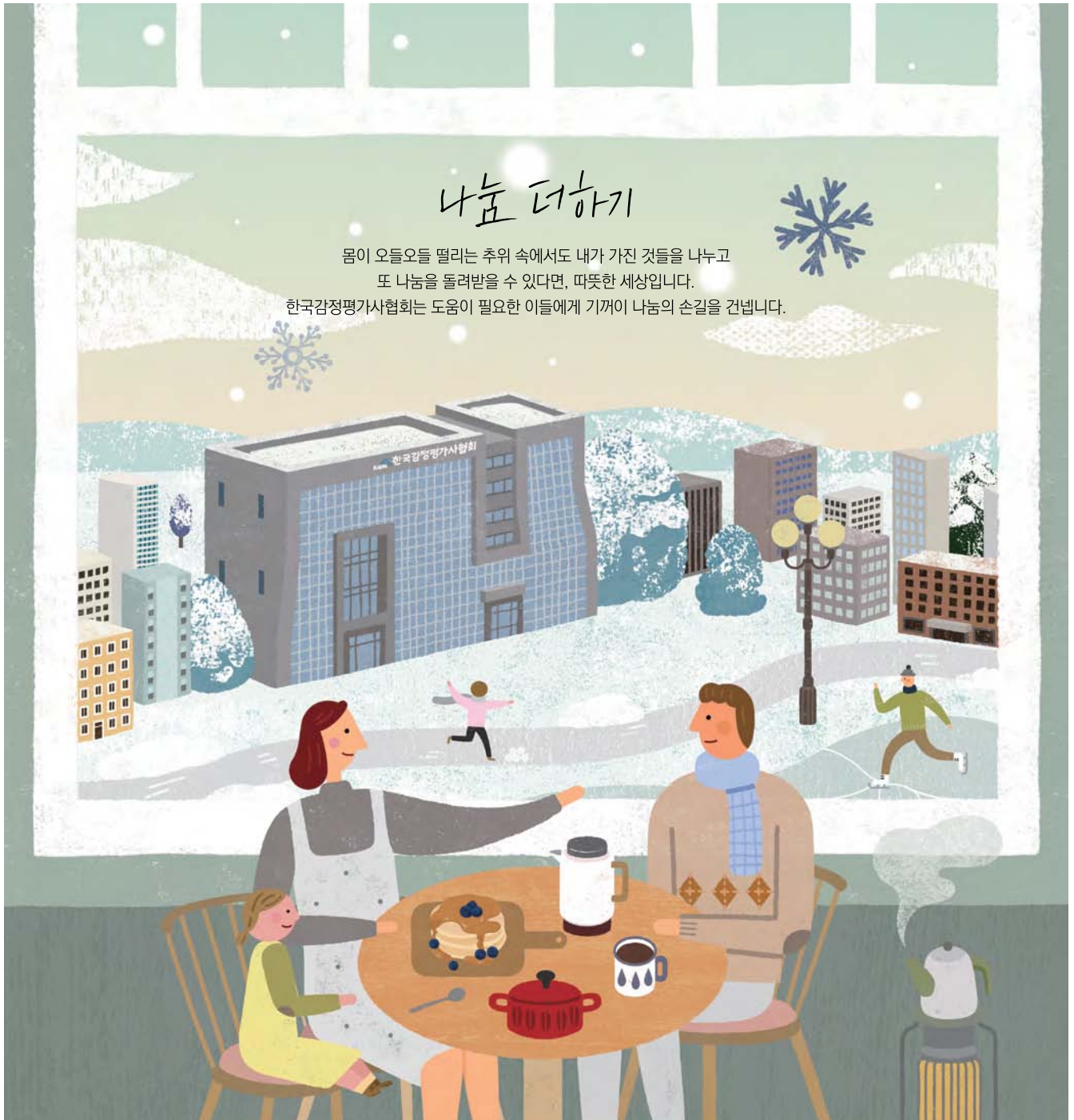
감정평가



나눔 더하기

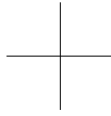
몸이 오들오들 떨리는 추위 속에서도 내가 가진 것들을 나누고
또 나눔을 돌려받을 수 있다면, 따뜻한 세상입니다.

한국감정평가사협회는 도움이 필요한 이들에게 기꺼이 나눔의 손길을 건넵니다.



감정평가

| 2021 Winter vol. 144 |



모바일에서도
<감정평가>를
만날 수 있습니다.

KAPA

+ 인사이드

04
KAPA 뉴스
협회 행사 및 업계 소식

06
**제1회 감정평가사 수기 공모전
우수상 작**
선생님의 노후자금
황순창 감정평가사(경부감정평가사사무소)

10
**제1회 감정평가사 수기 공모전
장려상 작**
상속세 감정평가를 하면서
강학선 감정평가사(강학선감정평가사사무소)

집중

+ 리포트

14
리포트 ①
「감정평가 실무매뉴얼
(도시정비평가편)」
제정과 향후 과제
이철현 감정평가사(하나감정평가법인)

38
리포트 ②
건축물 표준단가 자료집의
해외 동향 및 이슈
권현진 부동산학 박사(한국부동산연구원 부연구위원)

심표

+ 교양

58
해시태그로 떠나요
경기도 포천시

62
NOW 부동산 키워드

64
책 읽는 즐거움
爺爺斷想(아응단상) 외 4

66
슬기로운 직장생활
직장에서 내가 설명충이라고?
오히려 좋아
희렌희 작가
(<할 말은 합니다> 저자 / 유튜브 '희렌희날')

68
에세이
내 사랑 오월
신수정 기자(이데일리 건설부동산부)



14

집중 리포트 | 리포트 ①

「감정평가 실무매뉴얼(도시정비평가편)」
제정과 향후 과제



58

심포 교양 | 해시태그로 떠나요

경기도 포천시



74

똑똑 부동산 | 부동산을 보는 눈 ①

업무와 거주를 한꺼번에…
떠오르는 '라이브 오피스'

똑똑
+
부동산

74

부동산을 보는 눈 ①

업무와 거주를 한꺼번에…
떠오르는 '라이브 오피스'
류태민 기자(아시아경제 건설부동산부)

76

부동산을 보는 눈 ②

“건본주택 가지 말고 집속하세요”…
메타버스에 등지 튼 분양 시장
양영경 기자(헤럴드경제 건설부동산부)

78

논문 맛보기

82

궁금한 감정평가

국민의 고민을
시원스레 해결하는 질의응답

84

KAPA 카툰

86

독자 이벤트

KAPA Contents

발행인 양길수(한국감정평가사협회 회장) 편집위원장 이능복(한국감정평가사협회 기획이사) 발행처 한국감정평가사협회
발행일 2021년 12월 전화 02-3465-9862 팩스 02-581-9124 원고 투고 kapapr@kapanet.or.kr 디자인·인쇄 경성문화사

KAPA 뉴스



01

한국감정평가사협회 송기범 초대회장, 감정평가산업 발전 위해 한국부동산연구원에 기부금 전달

한국감정평가사협회 송기범 초대회장(영동감정평가사사무소 소장)이 한국부동산연구원(원장 안충환)에 감정평가산업 발전을 위한 후원금 1천만 원을 기부했다.

후원금은 11월 15일(월) 14시 감정평가사회관에서 개최된 후원금 전달식을 통해 전달됐다.

송기범 초대회장은 2019년부터 매년 1천만 원을 연구원에 발전기금으로 기부하는 등 감정평가업계에 대한 각별한 애정을 보여 왔다.

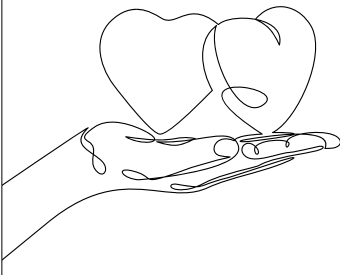
▣ 협회 송기범 초대회장 한국부동산연구원 후원 내역

구분	일시	후원금 전달 장소	금액
1	2019.01.11(금)	한국감정평가사협회 신년인사회	1천만 원
2	2020.10.22(목)	한국감정평가사협회 제2차 고문회의	1천만 원

협회 송기범 초대회장은 “감정평가제도가 국가 경제와 국민 재산권 보호에 큰 역할을 하는 만큼 끊임없는 연구와 노력이 필요하다”면서, “감정평가산업 발전을 위해 미약하나마 꾸준히 힘을 보태겠다”고 말했다.

연구원 안충환 원장은 “코로나19로 어려운 여건에서도 발전기금을 기부해주신 송기범 초대회장님께 감사드립니다”면서, “감정평가 및 부동산 분야의 최고 전문 연구기관이 되도록 연구 활동에 더욱 매진하겠다”고 밝혔다.

협회 양길수 회장은 “송기범 회장님의 감정평가산업에 대한 헌신과 사랑은 모든 감정평가사에게 큰 귀감이 될 것”이라며, “협회도 감정평가산업이 더욱 발전할 수 있도록 최선을 다하겠다”고 말했다.



한국감정평가사협회 - 국토교통부, '상가임대차 공정임대료 산정을 위한 업무협약' 체결

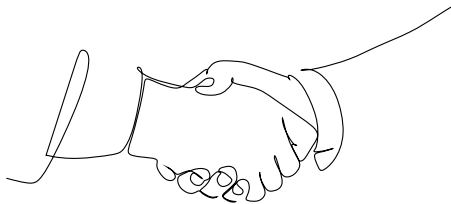
감정평가사가 코로나19로 경영난을 겪는 소상공인, 자영업자의 임대료 부담을 완화하고, 임대료 분쟁 조정을 해결하는 데 도움을 주기 위한 대국민서비스에 앞장선다.

한국감정평가사협회(회장 양길수)와 국토교통부(장관 노형욱)는 11월 19일(금) 11시 감정평가사회관에서 '상가임대차 공정임대료 산정을 위한 업무협약'을 체결했다.

업무협약은 분쟁조정위원회에서 임대인·임차인 간 임대료 분쟁의 원활한 합의를 끌어내기 위해 감정평가를 통한 공정하고 객관적인 공정임대료를 도입·운영하기 위해 추진되었다.

공정임대료는 정부가 발표한 「소상공인 코로나19 영향점검 및 추가 지원방안(8.26)」의 일환으로 상가 임대인·임차인 간 갈등을 해소하고 원만한 합의와 상생을 도모하기 위한 것으로, 해당 상가 건물에 속한 상권의 주요 정보와 자문 감정평가사의 분석을 바탕으로 적절한 임대료를 제시하면 임대인과 임차인 간 조정의 근거로 활용하게 될 공정임대료는 분쟁조정위원회*에서 최종적으로 결정하게 된다.

* 상가건물 임대차와 관련된 차임 또는 보증금의 증감, 임대차 기간 및 권리금에 관한 분쟁 등을 심의·조정하기 위하여 설치된 위원회



협회는 공정임대료 산정에 자발적으로 참여할 자문 감정평가사를 전국적으로 모집 후 국토부에 추천했으며, 국토부는 업무협약식에서 자문 감정평가사를 위촉했다.

국토부 김수상 주택토지실장은 “감정평가를 통한 객관적이고 공정한 임대료 산정으로 분쟁조정위원회의 임대인과 임차인 간 임대료 조정 가능성이 높아지게 될 것으로 기대된다”면서, “코로나19로 인한 경제위기 상황에서 어려움을 겪는 소상공인과 자영업자를 위한 정책을 지속적으로 발굴·추진하겠다”고 밝혔다.

협회 양길수 회장은 “감정평가사들의 자발적인 참여로 의미 있는 일에 동참할 수 있게 됐다”면서, “감정평가를 통한 객관적이고 공정한 임대료 산정이 이뤄져서 국민께 도움을 줄 수 있도록 협회도 모든 지원을 아끼지 않을 것이며, 정부 정책에도 최선을 다해 협조하겠다”고 말했다.



선생님의 노후자금

글. 황순향 감정평가사(경부감정평가사사무소)

50년 전 일이다.

중학교 2학년을 시작하는 이른 봄날에 여자 선생님이
담임 선생님이로 오셨다.

봄날의 아른하고 향긋한 추억 같은 것...

선생님께서서는 종례 때가 되면 으레 “순창이는 남아서
선생님 좀 도와주고 가라.”라고 하여 선생님의 업무를
도와드렸다. 그러면 선생님께서서는 짜장면을 사주셨다.
중학교 3학년으로 올라갈 때는 선생님과 헤어지고
상실감이 상당하였다.

강산이 변한다는 ‘10년’이 다섯 번이나 지나는 동안
나에게도 많은 변화가 있었다.

아버님의 중풍으로 가세가 기울고, 사춘기 시절의
몰아치는 방향, 염세주의 철학, 통제할 수 없는
신경쇠약으로 죽음의 문턱까지 가는 괴로움과
외로움을 맛보았다.

그러면서도 질곡의 강 너머 아름다운 세상이 나를
키우고 있다는 것도 깨달았다. 바람이 부는 벌판,
맑은 물소리, 눈부신 햇빛, 매일매일 해가 뜨고 지는
일, 계절이 바뀌는 모습 등 주위 모든 일이 경이롭게
느껴졌다. 정을 나누며 살아가는 모습이 새롭고
절실하게 다가왔다. 가슴 저미는 감성을 달래며
살았다.



세월이 많이 흘러 바람이 불어 마음 설레는 걸 느끼는 것 외에는 더 이상 그리움이나 외로움에 내 몸 전부를 맡길 수 없을 정도의 나이가 되었다.

1년 전의 일이다.

코로나가 시작될 즈음이다.

서소문로에 있는 K 감정평가사사무소의 최 소장을 만나고 나서 근처의 모교를 찾게 되었다.

왜소한 계단과 운동장을 보니 빛바랜 추억의 한 페이지를 다시 보는 듯 서글퍼졌다.

퍼뜩, 무언가가 나를 위로하듯 이○○ 선생님의 모습이 생각났다.

‘이○○ 선생님’ ‘○○중학교’

안부를 여쭙지 못한 50년 넘는 시간이 밀려오는 듯 주체를 하지 못했다.

선생님께 연락을 드렸다.

“이○○ 선생님이시죠? ○○중학교에 계셨던..?”

“예, 누구시죠?”

“선생님, 저 순창이입니다. 황순창”

“어! 이게 누구야?”

기억의 밑바닥에서 들려오는 반가운 목소리...

선생님께서 반색하면서 나를 반기셨다.

며칠 후 선생님께서 보자고 연락을 주셔서 꽃을 들고 선생님의 오피스텔을 방문하였다. 유학파 심리학 박사인 선생님의 둘째 아드님도 동석했다. 선생님의 둘째 아드님이 어머니의 앞길을 살피고 모시는 모습이 잔잔하면서도 오래 남는다.

선생님께서 이런저런 이야기를 하시다가 서류를 몇 장 주시면서 어렵게 고민거리를 꺼내기 시작하셨다. 선생님은 지인의 소개로 S 사장에게 4억 원 정도 투자를 하였는데, 그중 1억 원은 돌려받았으나, 추가 4억 원을 투자 요청받은 상황이라고 하셨다. 투자 이익금 50%와 추가 투자의 위험 사이에서 고민하시는 모습이었고, 둘째 아드님은 어머니를 말리고 싶은 눈치였다. 적지 않은 금전을 운용하는 일이다 보니 고민이 많으신 듯하여 선생님을 도와드리기로 했다. 선생님께서는 S 사장과 삼자대면 형식으로 만나주길 바라셨고, 우리는 곧장 날짜를 잡았다.

서초동에 있는 나의 사무실로 모이기로 한 날이 다가오자 나는 밤늦게까지 본건 전례와 실거래가격, 등기부등본, 인근 감정 전례, 주변 로드 뷰, 위성사진까지 확인하였다. S 사장은 애초 투자 대상인 6필지의 토지를 매도하였으며 과도한 근저당을 설정하여 빈껍데기 토지인데도 불구하고 추가 투자를 유도하였다.

“사람들이 줄 서서 사려고 해요. 개발하면 평당 60~70만 원인데 지금도 5, 6명 정도가 매수 의사를 보이고 있어요.”

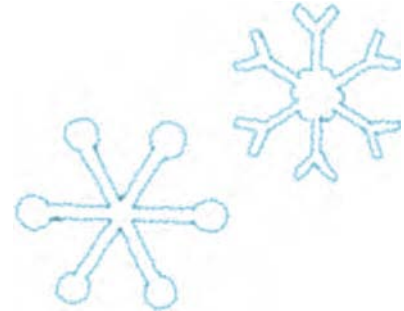
어쩐지 선생님을 상대로 사기 친다는 느낌이 들었다. 그 말을 듣고 나는 “조사해 보니까 본건 6필지 중 절반 이상의 면적이 개발이 안 되는 농림지역인데 농림지역은 평당(3.3제곱미터당) 5만 원에 불과 하군요.” 하였다.

S 사장은 “그 값이면 제가 지금 살게요. 어느 땅이죠?” 자신감을 내비치며 투자 분위기를 유도하려고 애썼다. 내가 다시 “사지 마세요. 개발도 안 되는 땅일 경우 되팔기도 힘들습니다.”라고 했더니 S 사장은 “그 땅 좋은 거는 알고 있습니까?”라고 다시 물었다.

그가 진실을 이길 수 있다고 생각해서일까? 얘기가 길어질 것 같아서 미리 준비한 로드 뷰, 위성사진과 함께 똑같은 용도지역이면서 평평하게 다듬은 바로 옆 토지(000-18)의 경매 감정평가서와 실거래가 자료를 보여 주었다.

그는 전문가가 근거 있는 자료를 제시하자 불리함을 느꼈는지 갑자기 목소리가 작아지며 고분고분한 모습을 보였다. 본건 토지(000-11) 바로 옆의 000-18 토지의 법원 경매 감정평가 단가는 제곱미터 당 13,000원에 불과하다. 제자와 S 사장이 주고받는 대화로 선생님께서는 상황을 제대로 파악하시게 되었고, 선생님께서는 그에게 투자한 돈을 돌려달라고 말씀하셨다.

* 토지의 특성 분석, 권리 분석, 가격수준, 개발 가능성 등에 대한 정보제공으로써 의견표시에 그친 것으로 관련 자료는 황순창 감정평가사가 보관하고 있습니다. 해당 자료는 보여 주는 데 그쳤으며, 정보의 외부 유출은 없었음을 참고 바랍니다.



나 또한 선생님의 투자금을 돌려드려야 한다고 말했다. 선생님의 추가 투자는 막을 수 있었다. 하지만 몇 달이 지난 후에 애초에 투자한 금액을 되돌려 받지 못할 것 같다는 소식이 들려 왔다.

선생님께서서는 “이렇게 자료도 많이 뽑고 애 많이 썼네, 내가 어떻게 해야 하나?”라고 하셨다. 나는 양 손사래를 치면서 “아휴, 선생님. 이런 일이라면 언제라도 제가 기꺼이 도와드려야죠.”라고 말씀드렸다.

짧은 시간에 활용한 한국감정평가사협회의 평가 전례(KAPA HUB), 실거래가 정보는 모두에게 유용하였다*.

선생님께서서는 제자와 S 사장이 대면한 후, 감정평가사로서 활약하는 제자의 모습에 상당히 흡족해하셨다. 내가 난이도가 높은 소송감정평가업무를 수행할 때면 캐리어에 서류를 넣어 다니며 휴일 없이 업무를 한다고 말씀을 드리니, 선생님은 “코로나 시국에 일 없는 사람들이 많은데 대단하다.”고 말씀하셨다.

감정평가사는 공정하게 업무를 수행해야 하므로 외부로부터 도전받는 경우도 많다. 특히 소송감정평가업무나 특수감정평가업무의 경우 그 강도가 높다. 법원의 소송감정인으로 지정되면 잘못 작성된 감정서를 바로 잡는 재감정평가업무를 의뢰받기도 한다. 일례로, 법원 소송의 1차 감정이 잘못되어 이를 바로 잡아야 하는 진실이 밝혀지면 불리해지는 당사자가 불편을 뱉어가거나 육두문자 공격을 하는 등 거친 행동을 보일 때가 있어 혼이 빠져본 적도 있다.

나날이 사회는 세분화되고 전문화되므로 소송이나 다툼이 많아지고 있다. 사회의 다양한 수요에 대응하기 위해 감정평가사는 전문성 함양, 공정성과 직업윤리 증대 등 큰 책무를 요구받게 될 것이다.

코로나가 끝나가는 세상을 상상한다.
머리 위로는 푸른 하늘, 향긋하고 서늘한 바람,
거리는 활기차고, 사람들 모임은 축제 같기도 하고
사는 것 같은 생활...
코로나가 있는 세상에서는 형용하기 어려운 아름다운
인생을 주변에서 느끼게 되길 기대한다. 해가 뜨고
바람이 불고, 계절이 바뀌는 모든 일이 또다시
경이로울 것이다.

선생님이 저술하신 책말미에 선생님의 둘째 아드님이 어머니에 대해 쓴 어린 시절의 수기가 있다. 거기에 선생님께서 아들을 '믿어주셨다'는 표현이 자주 나온다. 선생님께서는 감정평가사인 제자가 보여드린 정보를 신뢰하시고 크게 기뻐하셨다. 학교 선생님께서 가장 큰 보람을 느낀다고까지 하셨다. 신뢰받는 세상의 아름다움을 느낀다. 여든이 가까우신 선생님의 편안하신 노후와 만수무강을 기원한다.



상속세 감정평가를 하면서

글. 강학선 감정평가사(강학선감정평가사사무소)

I. 시작하면서

안녕하세요. 저는 감정평가사사무소를 운영하고 있습니다.
상속세 감정평가를 하면서 느낀 점을 말씀드리려고 합니다.


II. 상속개시일로부터 6개월이 경과한 감정평가

상속세 신고와 관련하여 감정평가를 받는 경우 취득금액을 감정평가액으로 신고할 수 있습니다. 이때 원칙적으로 상속개시일 전후 6개월 이내의 감정평가만 가능합니다.

저는 주택에 대한 감정평가를 의뢰받았는데, 의뢰일이 상속개시일로부터 6개월이 지난 시점이었습니다. 의뢰인은 상속세 관련 감정평가를 너무 늦게 알았다며 지금이라도 감정평가서를 제출할 수 있도록 요청하셨습니다.

의뢰 물건이 소재한 지역은 최근 시세가 오른 지역이라 공시지가로 신고하기에는 시가와 괴리가 크기 때문에 감정평가서를 제출하는 경우, 부모로부터 형제자매간의 상속으로 상속세 과세표준에서 세제 혜택을 받기에는 충분한 상황이었습니다.

하지만 제가 아는 범위에서는 상속세 신고기한이 이미 지났기 때문에 감정평가가 어려울 것 같다고 말씀드렸습니다. 그러면서도 의뢰인에게 도움을 드리고 싶어 상속세 법령을 다시 한번 찾아보겠다고 했습니다.



관련 법령을 찾아 보니 평가기간이 경과한 후부터 상속세 신고기한 후 9개월 내라면 재산평가심의위원회의 심의 후 감정평가서 금액이 인정 가능하다는 사실을 알게 되었습니다. 재산평가심의위원회는 국세청 및 각 지방국세청에서 설치한 심의기구로서, 매매 등의 가액에 대한 시가 인정 여부, 비상장주식 가액의 평가 및 평가의 적정성 여부 등을 심의하기 위하여 법에 의하여 설치된 심의기구입니다.

다행히도 본 감정평가는 평가기간은 경과하였더라도 상속세 신고기한 후 9개월 이내였습니다. 의뢰인분께 이 사실을 말씀드리면서 감정평가가 가능하다고 말씀드렸습니다. 다만, 재산평가심의위원회의 심의를 거쳐야 하며 제출한 감정평가서가 인정되지 않을 수 있다는 점까지 설명드렸습니다. 이에 대해 의뢰인분께서 동의를 하시고 감정평가를 진행하였습니다.

감정평가의 기준시점은 상속개시일을 기준으로 하였으며 기준시점에 대한 문의는 한국감정평가사협회를 통하여 다시 한번 확인하였습니다. 현장조사를 마치고 협회의 심사도 받았습니다. 상속에 대한 감정평가는 협회심사를 받아야 합니다. 의뢰인에게 좋은 결과가 있기를 바란다는 말씀을 드리고 나서 감정평가서를 발송하였습니다.

III. 상속세 감정평가를 받으신 그 이후

몇 달 후 의뢰인분께서 재산평가심의위원회로부터 심의를 받았고, 제출한 감정평가서가 인정되었다는 연락을 주셨습니다. 상속세 신고부터 납부까지 잘 마무리되었다면서, “형제분들 모두 감정평가사님을 알게 되어 너무 다행이고 감사해하고 있다”는 이야기를 전해주셨습니다. 저 역시 감정평가서가 심의에서 채택되어 다행이라고 말씀드렸습니다.

감정평가업무를 하면서 의뢰인의 입장이 되어 알아보고, 제출된 감정평가서가 인정받아 최종적으로 의뢰인이 만족한 결과를 얻었다는 사실에 큰 보람을 느꼈습니다.

부동산과 관련된 정책과 세금 관련 법령이 수시로 바뀌고 있습니다. 앞으로도 감정평가를 수행하면서 필요한 부분이 있다면 더욱 적극적인 자세로 탐구하고 연구해야겠다는 생각을 합니다.



집중 리포트



● 리포트 ①

「감정평가 실무매뉴얼(도시정비평가편)」
제정과 향후 과제

● 리포트 ②

건축물 표준단가 자료집의 해외 동향 및 이슈

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



「감정평가 실무매뉴얼」

(도시정비평가편)

제정과 향후 과제¹

글. 이철현 감정평가사(하나감정평가법인)

¹ 이 글은 2021. 10. 5. 한국감정평가사협회 감정평가기준센터 주최로 개최된 「2021년 제1차 감정평가의 공정성 및 전문성 제고를 위한 전문가 세미나」에서 필자가 발표한 내용을 수정·보완한 것입니다. 세미나에서 소중한 지적을 해주신 조근렬 감정평가사님(대화감정평가법인), 정금갑 감정평가사님(미래새한감정평가법인), 김은유 변호사님과 임대주택 감정평가 관련 검토에 도움을 주신 정혁 감정평가사님(미래새한감정평가법인)께 감사드립니다.



I. 서론

재개발·재건축사업을 핵심으로 하는 도시정비사업은 정부 주택정책의 매우 큰 부분을 차지하면서 때로는 규제 대상으로, 때로는 적극적 지원 대상으로 여겨져 전국민적 관심의 대상이 되는 경우가 많다. 이러한 사정을 반영하여 도시정비사업의 근거 법률인 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 역시 2002. 12. 제정 이후 크고 작은 개정을 거쳐 2018. 2. 9.부터는 전부개정된 법률이 시행 중이고, 기존에 도시정비법을 근거로 시행되었던 가로주택정비사업, 소규모재건축사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘소규모주택정비법’)으로 분法되어 독자적인 법적 근거를 가지게 되었다.

도시정비사업이 많은 관심을 받는 주된 이유는 주택공급지역과 주택공급방식의 특수성에 기인하는 것으로 볼 수 있다.

즉 택지개발사업 등은 상대적으로 기존 도시 외곽지역에서 시행될 수밖에 없는 반면 도시정비사업은 기존 도시지역에서 주택이 공급된다는 특성이 있고, 여기에 「도시재정비촉진을 위한 특별법」(이하 ‘도촉법’)에 의한 정비사업은 도시정비법에 의한 정비사업에 비해 상대적으로 광역적 지역에 대한 체계적 주택공급이 가능하다는 장점을 가진다. 또한 사업지구 내 종전권리와 새로이 공급되는 토지·건축물이라는 중후권리의 관계라는 측면에서 보면, 「주택법」에 따른 주택공급이나 이른바 공공개발로 불리는 「택지개발촉진법」, 「도시개발법」(수용방식)에 의한 주택공급은 모두 협의매수, 수용 등 종전권리가 사업시행자에게 전면적으로 이전되는 방식인 반면 재개발·재건축은 종전권리의 ‘변환’이라는 이른바 ‘공용환권’방식을 채택함에 따라 상대적으로 종전권리자들의 높은 관심을 받을 수밖에 없게 된다.

이러한 여건에서 개개인의 재산 가치와 분담금 문제를 정면으로 다루는 감정평가업무는 모든 이해관계가 응축되어 한꺼번에 표출되는 결절점이 될 수밖에 없었고 이에 따라 정비사업 감정평가의 성격 및 기준 등에 대해 손실보상평가 못지않게 다양한 쟁점이 제기되면서 관련 분쟁 역시 빈발하였다. 감정평가업계에서는 2008. 2. 12. 「주택재개발·재건축사업등에 관한 평가지침」을 제정하고 2013년 제정된 「감정평가 실무기준」(이하 ‘실무기준’)에 [730 도시정비평가]편을 별도로 마련하는 등의 노력을 기울였으나, 여전히 제기되는 여러 쟁점 해결과 감정평가기준의 체계적인 정립은 다소 부족하였다. 보상평가는 평가목적은 단일하나 감정평가대상물건의 종류가 매우 다양함에 따른 과제가 있는 반면, 도시정비평가는 대상물건의 종류는 보상평가에 비해 적지만 감정평가 목적과 감정평가의 종류가 매우 다양함에 따라 합목적인 감정평가를 위한 기준의 정립이 필요하였지만, 실무 기준만으로는 해결되지 않는 여러 주장과 문제들이 지속해서 제기되는 상황에서 실무는 몇 개 되지 않는 조문과 관행에 의지하고 있었다.

「감정평가 실무매뉴얼(도시정비평가편)」(이하 ‘매뉴얼’)은 한국감정평가사협회가 2014년부터 지속해서 추진 중인 한국감정평가사협회가 제정·관리하는 감정평가 관련 제 지침의 매뉴얼 전환 작업²에 따라 제정된 것으로, 위에서 본 도시정비평가의 여러 과제를 해결하고 도시정비평가 감정평가기준의 체계적 정립을 위해 2회에 걸친 연구용역과 많은 전문 감정평가사의 수회에 걸친 토론과 자문을 거쳐 제정되었다.

² 2021년 10월 현재 기존의 3개 지침(답보평가지침, 어업권 등 보상평가지침, 주택재개발·재건축사업등에 관한 평가지침)을 폐지하여 매뉴얼로 대체하였고, 기존에 지침이 없었던 임대료 감정평가와 동산담보평가 매뉴얼을 새로 제정하였다.

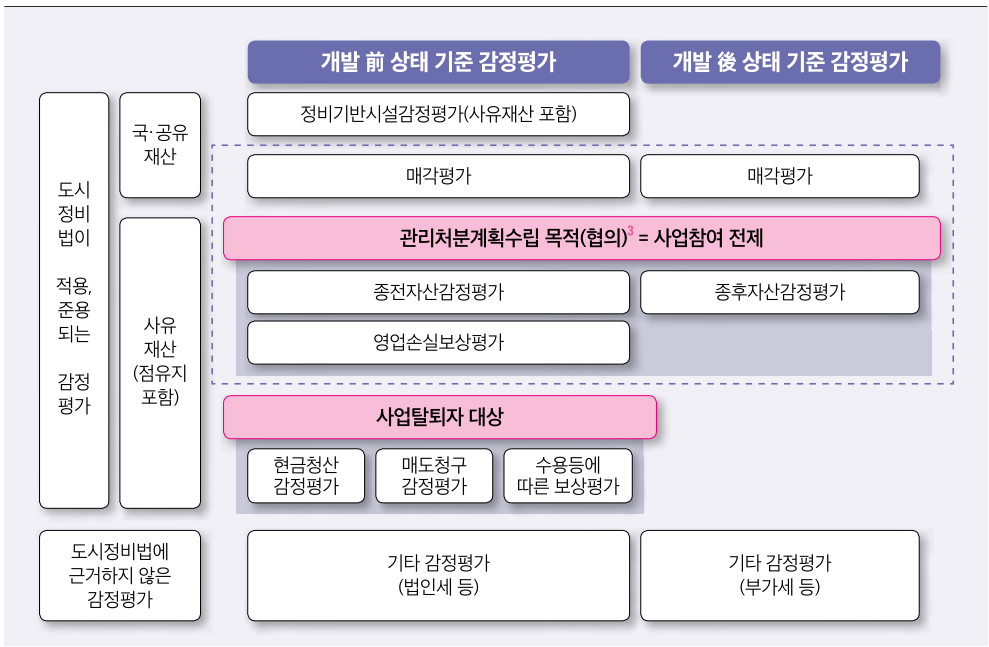
이하에서는 2020. 12. 제정되어 2021. 1.부터 시행 중인 매뉴얼의 주요 내용을 핵심 쟁점 위주로 살펴보고 매뉴얼 제정에 따른 후속 조치로서 실무기준의 개정이 필요한 부분과 향후 후속 연구가 필요한 주요 과제·쟁점에 대해 살펴보기로 한다.

II. 도시정비평가 매뉴얼의 주요 내용

1. 매뉴얼의 대상(포괄 범위)

도시정비사업에 따른 감정평가는 적용법률, 사업 절차, 대상물건의 이용상황에 따라 매우 다양하다. 도시정비평가는 대상물건의 이용상황(당해 정비사업 시행 전·후 상태), 대상물건의 소유관계에 따라 아래 그림과 같이 구분할 수 있고, 감정평가목적별로는 관리처분계획수립을 위한 감정평가(종전·종후자산감정평가 및 재개발사업의 세입자별 영업손실보상평가), 정비기반시설감정평가, 국·공유재산의 매각을 위한 감정평가, 현금청산감정평가, 매도청구감정평가, 토지등의 수용등에 따른 보상평가, 그 밖의 감정평가로 구분할 수 있다. 매뉴얼은 도시정비법 및 도시정비법이 준용되는 정비사업에서 상기 목적에 따라 행해지는 감정평가를 대상으로 작성되었다. 많은 감정평가사가 실무에서 다루고 있는 추정분담금 산정·검증 업무는 비록 도시정비법에 근거한 업무이기는

<그림 1> 매뉴얼의 구성에 대한 개념적 이해



3. 협의의 관리처분계획 수립을 위한 감정평가와 함께 ① 관리처분계획 수립 전에 국·공유재산의 매입예산을 추정하기 위한 국·공유재산 매각평가와 ② 관리처분계획 수립 후 추가적으로 발견되는 국·공유재산을 매입하기 위한 국·공유재산 매각평가 역시 광의의 관리처분계획의 수립을 위한 것으로 볼 수 있다(<그림 1>에서 보라색 점선 부분). 일반적으로 관리처분계획 수립을 감정평가라고 할 때는 '협의의 의미로 이해된다.

4. 대법원 2007. 12. 27. 선고 2004다26256 판결, 대법원 2009. 6. 28. 선고 2008다1132 판결, 대법원 2011. 4. 14. 선고 2010다96072 판결, 대법원(전원합의체) 2012. 3. 12. 선고 2011두6400 판결, 대법원 2020. 9. 3. 선고 2019다272343 판결 참조
5. 사업방식 측면에서 현행 재개발·재건축 사업의 원형으로 볼 수 있는 '합동재개발'방식을 도입한 1982. 12. 31. 구 도시재개발법 일부 개정(법률 제3646호) 이유(www.law.go.kr 참조). 다만, 구 도시재개발법 및 현 도시정비법이 사업에 찬성하는 자에 대한 수용을 배제하는 것인지에 대해서는 이견이 있다. 이에 대한 자세한 논의는 김중보 교수의 일련의 검토를 참고할 수 있다. 김중보(2003), 김중보(2011), 김중보(2012)
6. 김상윤(1995), 한국감정원(2000) 등의 견해
7. 김윤식(2003), 김윤식(2006), 김윤식(2013), 이원민(1995), 안창환(2006), 강선호(2008), 이정권(2018) 등

하나 '감정평가'업무가 아니라는 점에서 제외되었고, 법인세 및 부가가치세 과세표준 산정을 위한 감정평가는 도시정비법이 아닌 세법에 근거한 감정평가라는 점에서 매뉴얼에서 제외되었다.

2. 매뉴얼의 주요 내용

1) 개요

도시정비평가 실무에서 쟁점이 되는 사항은 여러 가지가 있으나 논의의 중심에는 항상 재개발·중전자산감정평가와 보상평가와의 관계 문제가 있었다.

위에서 소개한 것처럼 재개발·재건축사업은 관리처분방식으로 진행된다. 관리처분방식은 행정법상 물적 공유 부담의 여러 유형 중 '공용수용'이 아닌 '공용환권'방식으로 분류되며, 도시정비법의 전신인 구 도시재개발법에서의 '관리처분-분양처분'과 현 도시정비법에서의 '관리처분-이전고시'는 모두 '공용환권' 처분이라는 점에서 동일하다.⁴

그러나 우리나라에 정비사업이 최초로 도입될 당시의 법제는 이와는 사뭇 달랐다. 정비사업이 최초로 법제화된 것으로 평가되는 1971. 1. 19. 법률 제2291호로 전부개정된 구 도시계획법의 재개발사업은 분양신청을 한 조합원에 대한 '분양조건부 사후 현물보상'에 의한 수용을 전제로 설계되었다. 즉 관리처분계획에 의한 중후자산의 분양을 조건으로 하는 수용이라는 점에서 토지보상법(당시는 구 토지수용법)의 사전보상원칙, 현금보상원칙이 적용되지 않는 '특수한 형태의 수용-보상'으로 이해되었다.

그러나 '합동재개발' 도입 등 일련의 법 개정 과정에서 조합에게 재개발사업에 반대하는 자들에 대한 수용권을 부여하되 "분양신청을 하였거나 분양을 희망하는 자의 토지등에 대하여는 이를 수용할 수 없도록"⁵ 하였는바, 이러한 과정을 거쳐 재개발사업은 점차 공익사업적 성격보다는 아파트건설사업이라는 성격이 점차 강화·중시되어온 것으로 평가할 수 있다.

한편 재건축사업은 출발부터 수용이 가능한 공익사업이 아닌 민간에 의한 수익사업으로 취급되었으므로 사업 반대자들에 대한 법적 조치 역시 수용이 아닌 민사상 매도청구였으며 이러한 기조는 현재까지 동일하다.

이렇게 재개발사업의 법적 성격이 변화하고 나아가 서로 성격이 다른 재개발사업과 재건축사업 모두에 관리처분계획 수립을 위한 중전자산감정평가가 필요한 관계로 종래부터 감정평가업계에서는 중전자산감정평가에 대해 <재개발·중전자산감정평가=보상평가=개발이익 배제, 재건축·중전자산감정평가=시가평가=개발이익 감안(반영)>이라는 이분법적 견해⁶에 따른 실무가 주를 이루었으나, 이와 달리 관리처분방식의 특성을 감안할 때 재개발사업이라고 하여 중전자산감정평가 시 개발이익을 배제할 근거가 없다는 반론⁷이 제기되어 정리되지 않은 상태였다.

2번째 쟁점은 정비구역 내 국·공유재산 매각평가의 기준 문제이다. 이 문제는 중전자산감정평가와 보상평가의 관계에 대한 논의와 직결됨과 동시에 2004. 4. 6. 구 국유재산법 시행령 개정과 맞물리면서 매각평가의 우선 적용법률이 무엇인지의 문제, 대상토지의 용도지역·이용상황 및 일단지 여부 판단문제 등이 복합적으로 얽혀



있는 문제이다.

3번째 쟁점은 종후자산 중 분양공동주택의 주된 감정평가방법이 원가방식인지 아니면 「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙')이 규정한 물건별 주된 감정평가방법에 따라 비교방식으로 보아야 하는지의 문제이다. 이 문제는 구 도시재개발법, 구 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례, 2009. 5. 27. 도시정비법 일부개정 전후의 규정 변화, 관리처분계획 수립을 위한 종후자산감정평가와 청산금산정을 위한 종후자산감정평가의 관계를 한꺼번에 고찰해야 하는 문제이다.

2) 종전자산감정평가와 보상평가의 관계

수용이 가능하지 않은 재건축사업에서는 보상평가와의 관계가 문제 될 여지가 없으나, 재개발사업은 그 출발부터 도시계획사업으로 시작하였고 위에서 본 것처럼 최초의 법제는 사업에 찬성하는 자와 반대하는 자 모두에 대한 수용을 전제로 설계되었으므로 종전자산감정평가 역시 보상평가기준이 전면적으로 준용되었을 것으로 이해된다. 그러나 위에서 본 것처럼 관리처분방식으로 진행되는 정비사업은 공용수용이 아닌 공용환권(公用換權)방식으로 진행되며, 종전자산감정평가는 대상물건 전체를 사업에 참여하는 것을 전제로 하는 점, 수용 방식과 달리 기존 권리자들이 조합을 이루어 스스로 사업주체가 되어 시행하는 사업이므로 개발이익의 배제가 아닌 개발이익의 배분이 무엇보다도 중요한 제1차적 과제라는 점, 감정평가의 기준시점, 토지 및 건축물의 면적사정 기준 등 구체적인 감정평가기준 측면에서도 보상평가와 차이가 크고 이러한 차이가 보상평가기준의 단순 변형으로 보기에는 매우 본질적이라는 점 등에서 종전자산감정평가에 보상평가기준이 준용된다고 보기는 어려우며 원칙적으로 감칙이 적용되는 것으로 보아야 한다. 다만, 개발이익의 합리적이고 형평에 맞는 배분이라는 감정평가 목적에 부합하는 합목적적 평가를 위해 감칙이 정한 '현황기준 원칙'의 일부 예외가 인정되는 것으로 보아야 한다.

- 8 대법원 2016. 2. 18. 선고 2015두2048 판결
- 9 서울고등법원 2008. 11. 4. 선고 2008누8651 판결(대법원 2009. 4. 9. 선고 2008두23740 판결로 확정)
- 10 대법원 2012. 2. 23. 선고 2010두19782 판결
- 11 현 「국유재산법」 시행령 제42조 제9항에 해당한다.

따라서 개발이익 배제와 관련해서도 재건축 종전자산감정평가는 개발이익을 적정하게 반영하여야 하고 재개발 종전자산감정평가는 개발이익을 배제하여 한다거나 재개발·재건축 모두 종전자산감정평가는 당해 사업으로 인한 개발이익을 모두 배제하여야 한다는 주장은 모두 관리처분방식의 종전자산감정평가에 대해 잘못된 이해에 기초하는 주장이다. 판례 역시 “종전자산가격의 평가는 조합원들 사이의 상대적 출자비율을 정하기 위한 것”이라거나,⁸ 재건축사업의 관리처분계획을 작성하기 위한 종전자산의 평가는 조합원들 사이에 분양(또는 분배)의 기준이 되는 권리가액의 산정에 주된 목적이 있고, 토지보상법에 의한 평가는 공익사업을 시행함에 있어 수용목적물에 대한 정당한 보상액을 정하는 데에 주된 목적이 있는 것이어서, 양자의 평가 사이에는 ‘재건축사업 시행결과와 조합원 사이의 공평한 분배’와 ‘정당한 보상’이라는 목적의 차이가 있다고 명확히 밝힌 바 있다.⁹

예를 들어 당해 정비사업 시행을 직접 목적으로 하여 용도지역이 변경된 경우 보상평가는 당해 공익사업시행으로 인한 가격변동을 배제하고 당해 공익사업 시행에 따른 개발이익 배제 차원에서 변경 전 용도지역을 기준으로 보상평가하는 것이지만, 종전자산감정평가가 이러한 기준을 채택한 것은 “사업의 시행으로 인한 용도지역의 변화 등 가격변동에 미치는 영향을 배제함으로써 이 사건 정비구역의 종전자산에 대한 평가가 균형 있게 이루어지도록 하기 위한 것으로서 종전자산평가에 관한 관리처분계획의 기준에 합치”¹⁰ 되기 때문이다.

이러한 견지에서 매뉴얼은 “우리나라 도시정비사업의 연혁을 감안하면 재개발사업에서 종전자산감정평가는 손실보상평가의 성격을 가지는 것으로 출발하였으나, 재건축사업의 등장, 정비사업 법제의 개정 연혁, 관련 판례 등을 종합적으로 고려할 때 이제는 정당보상을 위한 보상평가로서의 성격보다는 조합원 현물출자자산의 지분비율 결정 및 (종후자산감정평가와 함께) 청산금 산정의 기준가액 결정이라는 성격이 더 강하게 작용한다고 볼 수 있다. 따라서 감치 및 실무기준의 감정평가 원칙기준이 적용된다. 다만, 종전자산감정평가는 해당 정비사업 시행을 직접 목적으로 하는 용도지역등의 변경을 배제하고 감정평가하여야 하므로 이러한 점에서는 감치 및 실무기준의 ‘현황기준 원칙’(감치 제6조, 실무기준 [400-2.2])의 예외가 된다(실무기준에서 ‘현황’이라는 용어는 ‘현실적 이용상황’과 공법상 제한사항을 모두 포괄하는 개념이다.)”로 밝히고 있다.

3) 국·공유재산 매각평가의 기준

정비사업 감정평가 전체에서 가장 논란이 많은 부분이 바로 국·공유재산 매각평가 기준이다. 주요 쟁점은 ① 우선 적용법률, ② 기준시점, ③ 대상토지의 용도지역등 판단, ④ 대상토지의 이용상황 판단 및 당해 정비사업 시행을 위한 공법상 제한의 처리 문제이다.

(1) 국·공유재산 매각평가의 ① 우선 적용법률 문제와 ② 감정평가기준 시점은 2004. 4. 6. 구 「국유재산법」 시행령 제37조 개정(대통령령 제18358호)¹¹ 과 이에 대한 기획재정부 유권해석(국유재산과-569, 2007. 2. 28.), 국토교통부 유권해석(토지정책과-4677, 2011. 9. 29.), 법제처 법령해석 07-0247(2007. 9. 14.), 대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다69548 판결 등을 종합하여 아래와 같이 정리하였다.

<표 1> 정비구역 내 국·공유재산 매각평가의 우선 적용법률, 기준시점 판단

구분		우선 적용법률	기준시점	용도지역, 이용상황 등		
				재개발사업	재건축사업	
사업시행 계획인가의 고시가 있는 날부터	체결된 경우	사업시행자에게 매각	도시 정비법	사업시행 계획인가의 고시가 있는 날	(A) 국유재산법 OR 토지보상법	(E) 국유재산법
		사업시행자 외의 자에게 매각	도시 정비법		(B) 국유재산법	(F) 국유재산법
3년 이내 매각계약 체결 여부	체결되지 않은 경우	사업시행자에게 매각	국유재산법/공유재산법 ¹²	매각계약 체결일 (실무상 가격조사 완료일)	(C) 국유재산법 OR 토지보상법	(G) 국유재산법
		사업시행자 외의 자에게 매각	국유재산법/공유재산법		(D) 국유재산법	(H) 국유재산법

(2) 대상토지의 용도지역등 판단 문제

감정평가 실무에서 가장 많은 논란을 일으킨 문제로서 그동안 감정평가업계에서 제출된 견해들은 아래와 같이 다양하다.

<표 2> 정비구역 내 국·공유재산 매각평가에서 용도지역등 판단에 대한 제 견해

제 견해	비판 등
(1설) 현황기준 원칙에 충실: 대상토지 및 비교표준지의 용도지역등은 대상토지의 기준시점 당시의 용도지역등을 기준으로 감정평가	감칙의 현황기준 원칙에 충실하나, 용도지역 하향된 경우에도 현황대로 감정평가하는 것이 국유재산법 취지에 부합하는지 의문
(2설) 변경 전/후라는 단일 기준에 의한 획일적 적용-판단은 부당하고 변경 전/후 모두 적용 가능하다. 다만, 변경 전 용도지역등을 기준으로 하는 것이 좀 더 타당	감칙의 현황기준 원칙과의 괴리를 어떻게 설명할 것인지의 문제 발생
(3설) 변경 후 용도지역등을 기준으로 하는 것이 원칙이되, 용도지역등이 하향된 경우는 변경 전 기준으로 감정평가	왜 용도지역이 하향된 경우만 변경 전으로 하는지에 대한 의문 발생
(4설) '3년'을 기준으로 3년 이내는 변경 전 용도지역등 기준, 3년 후는 기준시점 당시 용도지역등 기준으로 감정평가 ¹³	대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다69548 판결에 따르면 '3년'은 감정평가기준 시점만을 규율하는 것이므로 '3년'을 기준으로 가치형성요인에 대한 판단기준이 변경되는 것으로 볼 수 없다는 비판
(5설) '관리처분인가고시'를 기준으로 고시 전이면 변경 전 용도지역등 기준, 고시 후면 기준시점 당시 용도지역등 기준으로 감정평가(관리처분방식을 입체화시켜 보아 환지평가기준을 준용하는 견해)	감칙의 현황기준 원칙과 괴리를 어떻게 설명할 것인지의 문제 발생 환지방식과 관리처분방식과의 차이가 감정평가기준에 미치는 영향에 대한 설명 부족

12. 「공유재산 및 물품관리법」 및 같은 법 시행령, 시행규칙을 말한다.
13. 협회 심사위원회 업무연락 제65호(2018. 8. 21.)

매뉴얼은 이 문제에 대해 아래와 같이 정리하였다.

- ㉓ 용도지역등이 상향되고 2종일반주거지역 → 3종일반주거지역처럼 그 상향의 양상이 단일한 경우: 현황기준 평가 원칙에 따른다.
- ㉔ 구역 전체적으로는 용도지역등이 상향되었으나, 매각대상 국공유지의 용도지역등이 하향된 경우: 변경 전 용도지역등을 기준으로 하는 것이 좀 더 타당하다.
- ㉕ 용도지역등 변경의 양상이 불균등한 경우: 변경 전 용도지역등을 기준으로 하는 것이 좀 더 타당하다.
- ㉖ 용도지역 변경 양상은 필지 단위가 아닌 해당 정비구역 전체를 기준으로 판단한다(예시: 2종일반주거지역 → 3종일반주거지역 & 자연녹지지역으로 변경된 경우에는 불균등 변경이므로 ㉓에 따라 변경 전 용도지역등을 기준으로 감정평가하는 것이 좀 더 타당하다).
- ㉗ 위 ㉓~㉖의 내용은 '3년'과는 무관하다. 즉 기준시점이 최초 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 '3년' 내인 경우와 '3년' 후인 경우의 판단기준이 달라지는 것은 아니다.
- ㉘ 위 ㉓~㉖의 적용 결과 감칙의 '현황기준 원칙'과 상이하게 되는 경우에는 감정평가서에 그 사유를 충분히 기재한다.

(3) 대상토지의 이용상황 판단 및 당해 정비사업 시행을 위한 공법상 제한의 처리 문제

(토지보상법이 아닌) 「국유재산법」이 적용되는 경우 해당 사업의 시행을 직접 목적으로 하는 도시계획시설 저촉의 감안 여부와 관련하여 종래에는 감칙, 실무기준의 현황기준 원칙에 따라 이를 감안(=감액)하여야 한다는 견해와 감안하지 않는다는 견해가 각 제출되었으나, 토지보상법이 적용되지 않는 경우에도 대상토지의 이용상황이 해당 정비사업의 목적이 되는 이용상황과 다른 경우에는 이러한 저촉을 이유로 행정요인을 감안(감액)하지 않는 것임을 명확히 하였다. 나아가 대상토지의 현실적 이용상황이 해당 정비사업의 목적이 되는 이용상황과 동일하게 변경된 후(예를 들어 해당 정비사업이 실 착공된 후)에 매각평가를 하는 경우라면 매입대상 국공유지의 현실적 이용상황이 이미 공사 중인 아파트용지, 공원용지 등으로 변경된 후이므로 이용상황이 공사 중인 아파트용지, 공원용지 등인 일단지로 감정평가하도록 규정하였다.



(4) 근본적인 문제

이 문제는 토지보상법 제4조의 공익사업에 해당하는 공익사업시행지구 내 국·공유재산의 가치에 대한 관점 차이라는 매우 근본적이고도 어려운 문제와 연결된다. 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」(이하 ‘국유림법’)의 국유림 사용재결 사건과 관련된 대법원 2018. 11. 29. 선고 2018두51904 판결은 공익사업시행지구 내 국·공유재산의 수용·사용의 법리를 명확히 하였는데 이에 따르면 ① 「국유재산법」의 행정재산에 해당하는 국유림법상의 요존(要存)국유림은 불요존(不要存)국유림으로 분류되지 않는 이상 관리청이 임의로 처분하지 못하므로 토지보상법상 협의취득 또는 재결의 대상이 될 수 없다. 따라서 공익사업의 시행자가 요존국유림을 그 사업에 사용할 필요가 있는 경우에 국유림법에서 정하는 절차와 방법에 따르지 않고, 이와 별개로 토지보상법에 의한 재결로서 요존국유림의 소유권 또는 사용권을 취득할 수는 없다. ② 「국유재산법」의 ‘일반재산’에 해당하는바, 공익사업의 사업시행자가 불요존(不要存)국유림에 관하여 국유림법에 따른 매각·교환·대부계약의 체결을 신청하는 것은 토지보상법상 재결신청의 전제가 되는 ‘협의 절차’의 실질을 갖는다. 따라서 사업시행자가 위와 같은 매각·교환·대부계약 체결을 신청함 없이 곧바로 재결을 신청한 경우 이에 따른 재결신청 및 재결은 모두 위법하다. 따라서 공익사업의 시행자가 불요존국유림을 그 사업에 사용할 필요가 있는 경우에는 우선 국유림법에서 정하는 요건을 갖추어 매각·교환·대부계약의 체결을 적법하게 신청하여야 하고, 그런데도 산림청장이 위법하게 그 계약체결을 거부하는 경우에 한하여 예외적으로 토지보상법에 따른 재결신청을 할 수 있을 따름이다.

이러한 법리가 재개발구역 내 국·공유재산의 매각에 적용되는 것을 상정해 보면 법리상 국·공유재산의 수용을 상정할 수 있으나 실무에서 과연 해당 사업의 인허가권자가 관리하는 재산을 수용한다는 것을 상정할 수 있는지는 매우 의문이다. 이러한 상황에서 국·공유재산 매각평가의 우선 적용법률인 「국유재산법」에 따른 시가(時價)매각 감정평가액과 토지보상법에 의한 보상평가액의 성격, 관계를 어떻게 볼 것인가의 문제는 매우 중요하고도 어려운 문제가 된다. 공익사업시행지구 내 국·공유재산의 가치를 판단하면서 당해 공익사업으로 인한 개발이익은 배제되는 것인가, 즉 공익사업시행지구 내 국·공유재산에 대한 「국유재산법」상 시가(時價) 감정평가액과 토지보상법의 보상평가액은 동일한 것인가의 문제이다.

4) 분양 공동주택에 대한 종후자산감정평가의 주된 감정평가방법

도시정비법이나 그 전신인 구 도시재개발법은 모두 관리처분계획으로 부담금 ‘추산액’을 정하고 준공인가 후 청산금이 ‘확정’되는 것을 전제로 설계되었다.¹⁴ 그러나 실무에서 실제로 준공인가 후 청산금 산정을 위한 감정평가를 하는 경우는 거의 없는 것으로 보이지만(따라서 청산금 역시 별도로 산정되지 않으며 인가된 최종 관리처분계획에서 정한 부담금이 그대로 적용된다),¹⁵ 종후자산감정평가의 성격·기준 측면에서 양자는 동일한 사업에 대한 같은 목적의 평가이므로 감정평가방법과 기준은 같다고 보아야 한다.

그러나 관리처분계획 수립을 위한 종후자산감정평가(이하 ‘관리처분종후평가’)와 준공인가 후 청산금 산정을 위한 종후자산감정평가(이하 ‘청산금종후평가’)의 규정은 사뭇 다른데 이를 정리하면 아래와 같다.

14. 도시정비법 시행규칙 별지 제6호 조합설립동의서 서식 중 <II. 동의내용 - 1. 조합설립 및 정비사업 내용 - 다. 나목에 따른 비용의 분담>은 “1) 조합정관에 따라 경비를 부과, 징수하고, 관리처분 시 임시청산하며, 조합청산 시 청산금을 최종 확정합니다.”로 되어 있다. 여기서 ‘임시청산’은 2018. 2. 9. 도시정비법 전부개정 전 구 도시정비법 시행규칙 제4호의2 서식, 제4호의3 서식에서는 ‘가청산(假清算)’이라는 용어로 사용되었는데, 이때 ‘가청산(假清算)’은 구 도시재개발법 제45조의 ‘가청산’의 의미가 아니라 청산금(확정액이 아닌) ‘추산액’을 관리처분계획인가를 통해 먼저 정한다는 의미이다.

15. 실무에서 준공인가 후 청산금 산정이 광범위하게 생략되는 이유에 대한 자세한 논의는 이철현(2017) p.441~443 참조. 다만 드물게나마 청산금 산정을 위한 감정평가가 실시되는 경우도 있는 것으로 보이는데 서울특별시 재생협력과-1894(2018.12.24.) 질의회신이 그 예이다. 「도시 및 주거환경정비법령 질의회신 사례집」(서울특별시, 2020) p.222~223 참조

집중 리포트

리포트 ①

<표 3> 종후자산감정평가 관련 규정의 개정 연혁

		관리처분종후평가	청산금종후평가
구 도시 재개 발법	95.12.29. 전부개정 전(A)	- 결정주체: 가격평가위원회(감정평가사의 의견 참작) - 최초에는 '가액'이 아닌 '지수'로 결정 → '지수'를 병용(並用)할 수 있는 것으로 개정 ※ 조합원분양가, 일반분양가 모두 '원가연동제' 적용	法 제53조의 강행규정 <종후자산가액=중전자산평가액+정비사업비> (“……정하여야 한다.”) 사업비는 모든 사업비가 인정되는 것이 아니라 시행령에 규정된 것만 인정
	95.12.29. 전부개정 이후(B)	○ 法: “사업시행자가 시도조례가 정하는 바에 의하되 감정평가사의 의견을 참작하여야 한다.” ○ 서울특별시 조례: 분양 공동주택의 경우 원가 (대지비 및 건축비와 사업시행에 소요된 제비용) 산출근거를 제시하여 평가 의뢰하여 제출받은 감정평가액 평균 → (원가연동제 대비) 원가 인정범위의 확대 ※ 경기도 등은 분양 공동주택에 대해 위와 같은 원가방식 감정평가를 규정하고 있지 않음	上同 (시행령 제45조 제1항)
도시 정비법	09.5.27. 일부개정 전(C)	○ 法: B와 같음(“…… 사·도의 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되, 시장·군수가 추천하는 2인 이상의 감정평가업자의 감정평가의견을 참작하여야 한다.”). ○ 조례: 원가방식평가를 규정한 지자체(서울특별시 등)와 그렇지 않은 지자체로 구별 - 서울특별시 조례: 재개발사업의 분양 공동주택의 경우 “사업시행자가 제시한 원가(대지비·건축비 및 그 밖에 사업시행에 소요된 제반 비용을 말한다) 산출근거에 따라 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액”	- “……정하여야 한다.”는 강행규정이 아니라 “다음 각 호의 비용은 가산하여야 하며, 보조금은 이를 공제하여야 한다.”는 규정만 유지 - “그 밖에 정비사업추진과 관련하여 지출한 비용으로서 정관등에서 정한 비용” 규정 추가
	09.5.27. 일부개정 이후(D)	○ 法: 조례위임 근거 삭제: “감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.” ○ 조례: 대전, 충북, 경기도, 부산 등은 2014~2016년 중 위임범위 일탈을 이유로 재개발사업의 분양 공동주택에 대해 “원가산출근거에 따른 감정평가”라는 구 조례 규정 삭제(서울특별시만 구 조례 규정 유지) ○ 실무기준: 위와 같은 조례개정을 반영하여 “시도조례에 별도 규정이 있는 경우 그에 따른다.”는 단서 삭제(2016.12.14.)	上同
	18.2.9. 전부개정 이후(E)	○ 法: “감정평가업자 2인 이상이 평가한금액을 산술평균하여 산정한다.” ○ 조례: 서울특별시도 원가방식평가를 규정한 구 조례 규정 삭제(현재는 감정평가법인등 선정에 관한 내용만을 규정하고 감정평가 방법·기준에 대한 규정은 없음)	上同

규정의 연혁에서 보듯이 구 도시재개발법 당시 중후자산감정평가는 원가방식만을 적용하여 왔다. 이 당시는 법과 시행령이 청산금중후평가의 중후자산가액=중전자산가액+사업비로 감정평가하도록 강행규정 형태로 규정하였고, 관리처분중후평가는 (이러한 청산금중후평가의 원가방식 규정에 더해) 서울특별시 조례가 “원가(대지비 및 건축비와 사업시행에 소요된 제비용) 산출근거를 제시하여 평가 의뢰하여 제출받은 감정평가액 평균”으로 규정했기 때문이다.

반면 도시정비법 제정 이후에는 청산금중후평가에 대한 규정의 형태가 종래의 강행규정이 아니라 단지 가산하여야 할 비용항목만을 열거한 것에 그쳤고 관리처분중후평가는 지방자치단체별로 원가방식으로 감정평가할 것을 규정한 경우(서울특별시 등)와 그렇지 아니한 지방자치단체로 구분되었다.¹⁶

이러한 상황에서 2009. 5. 27. 일부개정된 도시정비법은 관리처분중후평가를 원가방식으로 하여야 하는 근거였던 “시도의 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되”라는 위임규정을 삭제하였고 이를 반영하여 많은 시·도에서 “위임범위 일탈”을 이유로 “원가산출근거에 따른 감정평가”라는 구 조례 규정을 삭제하였다.¹⁷

매뉴얼은 이 문제에 대해 규정개정의 연혁에 비추어 볼 때 현 도시정비법의 청산금 산정 관련 규정이 중후자산을 원가방식으로 감정평가할 것을 강행규정 형태로 규정한 것으로 보기는 어려운 점, 원가방식으로 감정평가하건 다른 방식으로 감정평가하건 결과적으로 해당 정비사업 시행에 소요되는 원가를 배분하는 역할을 하는 것은 마찬가지라는 점 등을 종합적으로 고려하면 원가방식만으로 감정평가하는 것은 타당하지 않고, 감칙이 정한 물건별 주된 감정평가방법으로 감정평가하고 다른 감정평가방법으로 주된 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성을 비교·검토하거나 시산가액 조정하는 과정을 거쳐야 하는 것으로 정리하였다.^{18, 19}

5) 그 밖의 내용

(1) 구분소유적 공유관계

내부적으로는 토지나 건물의 특정 부분만을 배타적으로 점유·사용하면서도 등기는 편의상 토지·건물 전체에 대한 공유지분으로 등기하는 구분소유적 공유에 대해 대법원은 구분소유적 공유자 상호 간의 내부적 소유관계와 공유자와 공유자가 아닌 제3자 간의 대외적 관계를 분리·구분하는 상호명의신탁법리로 접근하고 있는데, 구분소유적 공유관계인 토지의 보상평가기준에 대해 판례는 “명의신탁된 부동산이 대외적으로 수탁자의 소유에 속하는 것이나만큼, 일반 공유토지와 마찬가지로 한 필지의 토지 전체를 기준으로 평가한 다음 이를 공유지분 비율에 따라 안분하여 각 공유지분권자에 대한 보상액을 정하여야 한다.”²⁰ 고 판시한 바 있다.

이러한 판례 법리가 중전자산감정평가에도 적용되는 것인지가 문제가 되면서 이로 인한 분쟁이 발생하였는데 매뉴얼은 대법원 2007. 2. 8. 선고 2004두7658 관리처분계획취소 판결 및 원심판결인 서울고등법원 2004. 6. 11. 선고 2003누11959 판결을 근거로 구분소유적 공유관계인 토지·건물에 대한 관리처분계획 수립을 위한 중전자산감정평가는 (위 98두6067 판결대로 1필지의 토지 전체를 기준으로 평가하는 것이 아니라) 그 구분소유하는 위치별로 감정평가하는 것임을 명확히 하였다.

16 다만, 원가방식을 규정하지 아니한 지방자치단체에서도 실무상 서울특별시처럼 원가방식으로 감정평가하는 경우가 많았던 것으로 보이는데, 아마도 구 도시재개발법 당시의 오래된 감정평가실무 관행이 영향을 준 것으로 보인다.

17 그러나 유독 서울특별시는 사정이 이러한에도 불구하고 여전히 구 조례 규정을 유지하다가 전부개정 도시정비법이 시행된 2018. 2. 9. 이후에야 관련 구 조례 규정을 삭제하였다. 따라서 2009. 5. 27. 일부개정법을 시행일인 2009. 11. 28. 이후 서울특별시 소재 재개발사업의 분양 공동주택에 대한 중후자산감정평가를 원가방식만으로 감정평가하였다면 청산금 산정에 관한 도시정비법 시행령 규정을 원가방식 감정평가를 규정한 것으로 해석하지 않는 이상, 엄격히 말하면 문제의 소지가 있다. 이러한 현상의 근본적인 원인은 위임근거 삭제에도 불구하고 무려 9년 동안 법적 근거 없이 종래 규정을 유지한 서울특별시 조례에 있다 할 것이다.

18 지방자치단체의 조례로 중후자산 중 분양 공동주택에 대해 원가방식 감정평가를 규정한 것은 재개발사업에 한하며 재건축사업에 대해서는 조례에 별도의 규정이 없었다. 따라서 재건축 중후자산 중 분양 공동주택에 대한 감정평가방법에 대한 논쟁은 결국 청산금 산정 관련 도시정비법 시행령 규정을 어떻게 해석할지가 문제가 된다.

19 공동주택의 성격상 수익방식의 적용이 곤란한 경우가 대부분이므로 실무에서 적용 가능한 방법은 비교방식과 원가방식이다. 따라서 관리처분중후평가에 대한 매뉴얼의 태도를 원가방식을 배제하는 것으로 이해하는 것은 잘못된 것이다.

20 대법원 1998. 7. 10. 선고 98두6067 토지수용이의제결처분취소등 판결

(2) 매도청구감정평가 '시가(時價)'의 의미에 대한 정리

종래 매도청구감정평가의 '시가'에 대해 실무에서 혼선이 있었던 ① 당해 재건축사업 시행으로 인해 예상되는 개발이익을 '시가'와 별도로 구분 산정하여 이를 감정평가서에 기재하여야 하는지 여부, ② 당해 재건축사업이 완료된 것을 전제로 하여 감정평가하는지 여부를 명확히 하고, ③ 대상토지의 지목이 대(垵)가 아니고 비교표준지는 지목 대(垵)인 경우 이를 이유로 행정 조건을 감액 보정하여서는 아니 됨을 명확히 하였다.

또한 매도청구감정평가에 토지보상법이 아닌 감칙이 적용됨에 따라 당해 정비사업시행을 목적으로 가해진 도시계획시설 저축에 대해서도 이를 감안(감액)하여 감정평가하는 사례가 보고됨에 따라, 매도청구감정평가의 용도지역 판단기준과 도시계획시설 저축의 감안 여부는 재건축 현금청산감정평가의 기준과 동일하게 규정하여 혼선을 제거하였다.

Ⅲ. 도시정비평가 매뉴얼 제정에 따른 실무기준의 개정 필요성

현 실무기준 [730 도시정비평가]는 2013년 제정 이후 2016. 12. 14. 중후자산감정평가기준 관련 규정의 일부 개정을 제외하고는 제정 당시와 동일하다. 그러나 도시정비법은 2018. 2. 9.부터 전부개정법률이 시행되었고, 종래 도시정비법이 규율하던 가로주택정비사업, 소규모재건축사업은 도시정비법에서 分法된 소규모주택정비법이 규율하고 있다. 이러한 법률 전부개정에 따른 변화뿐만 아니라 실무기준은 현재 현금청산감정평가 규정의 누락, 국공유지 매각평가 관련 규정의 보완 등 여러 과제가 있다. 이하에서 향후 실무기준 개정이 필요한 부분을 살펴보기로 한다.

1. 현금청산감정평가 기준의 신설

현재 실무기준 [730.3.5 토지등의 수용등에 따른 감정평가]는 '토지등의 수용등을 "도시정비법 제38조²¹에 따라 토지·물건이나 그 밖의 권리를 수용하거나 사용하는 것"으로 규정하고 있다. 따라서 현 실무기준은 도시정비법 제65조가 아닌 제73조를 근거로 하는 현금청산협의를 위한 감정평가를 포섭할 수 없고, 따라서 현재 현금청산감정평가 실무는 실무기준의 공백 상태에서 이루어지고 있다. 재개발사업의 현금청산감정평가는 보상평가기준을 준용하고 있으나 감정평가기준시점 측면에서 토지보상법에 따른 보상(협의)평가와 차이가 있으며, 재건축사업의 현금청산감정평가는 보상평가와는 무관하다. 따라서 현금청산감정평가에 관한 실무기준을 재개발사업과 재건축사업을 구분하여 신설할 필요가 있다.

²¹ 전부개정 전 구법 당시 조문이며, 2018. 2. 9.부터 시행된 현행 도시정비법 제65조에 해당한다.

<표 4> 현금청산감정평가 기준 신설에 따른 실무기준 신규대비표²²

현행	개정안	비고
<p>730 도시정비평가</p> <p>1 적용 및 정의 ② 이 절에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.</p> <p><신설></p> <p>6. “토지등의 수용등”이란 도정법 제38조에 따라 토지·물건이나 그 밖의 권리를 수용하거나 사용하는 것을 말한다.</p>	<p>730 도시정비평가</p> <p>1 적용 및 정의 ② 이 절에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.</p> <p>7. “<u>현금청산</u>”이란 도정법 제39조제3항 또는 제73조에 따라 현금청산대상자로 결정된 자의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 사업시행자가 현금으로 청산하는 것을 말한다.</p> <p>8. “토지등의 수용등”이란 도정법 제65조에 따라 토지·물건이나 그 밖의 권리를 수용하거나 사용하는 것을 말한다.</p>	<p>○ 「실무기준」 누락분 신설 - 도시정비사업의 법정 필수 감정평가로서 많이 행해지고 있으나 이에 대한 감정평가 기준이 없어 신설 필요 - 현금청산절차가 수용에 앞서 실시되는 점을 감안하여 순서 조정</p>
<p><신설></p>	<p>730.3.5 현금청산협의를 위한 감정평가</p> <p>① 도정법 제39조제3항 및 제73조에 따른 현금청산을 위한 감정평가 (이하 “<u>현금청산감정평가</u>”라 한다)의 기준시점은 사업시행자가 제시하는 날로 한다.</p> <p>② 재개발사업의 현금청산감정평가는 [800 보상평가]를 준용하여 감정평가하되,</p> <p>③ 재건축사업의 현금청산감정평가는 <u>현실화·구체화되지 아니한 개발이익</u>이나 조합원의 비용부담을 전제로 한 개발이익은 배제하여 감정평가한다.</p>	<p>○ 누락분 신설 (당초 3.5는 토지등의 수용등에 따른 감정평가임)</p>

²² 정주희·김태훈(2019)에서 제시된 실무기준 개정 제안을 참고하되 재개발사업의 현금청산감정평가 기준시점과 재건축사업 관련 내용은 현재 매뉴얼 내용에 맞추어 수정하였다.

2. 국·공유재산 매각평가 관련 실무기준 개정

국·공유재산 매각평가 관련 현 실무기준의 문제점은 ① 도로 등의 지목을 ‘대’로 변경하여 감정평가를 의뢰하는 경우에만 지목 ‘대’를 기준으로 감정평가하는 것처럼 오해될 소지가 있는 점(730.3.3 제1호), ② 제2호 규정은 아파트재건축정비사업구역만을 대상으로 한 것으로 오해될 소지가 있는 점(730.3.3 제2호), ③ 도시정비법 제99조제6항 단서에 따라 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품관리법」 규정에 따라 감정평가하는 경우에도 변경 전 용도지역등을 기준으로 감정평가하는 경우가 있을 수 있는데 이를 포섭하지 못하는 점(730.3.3 제3호) 등이다.

이러한 점을 감안하고 매뉴얼 내용을 고려하여 아래와 같이 실무기준 개정안을 검토하였다.

집중 리포트

리포트 ①

23 정주희·김태훈(2019)에서 제시된 실무기준 개정 제안을 참고하되 일부는 현재 매뉴얼 내용에 맞추어 수정하였다.

<표 5> 국·공유재산 매각평가 기준 관련 실무기준 신규대비표²³

현행	개정안	비고
<p>3.3 국·공유재산의 처분을 위한 감정평가 <u>국·공유재산의 처분을 위한 감정평가는 사업시행인가고시가 있는 날의 현황을 기준으로 감정평가하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따를 수 있다.</u></p>	<p>3.3 국·공유재산의 매각을 위한 감정평가 <u>① 국·공유재산의 매각을 위한 감정평가의 기준시점은 사업시행계획인가의 고시가 있는 날로 한다. 다만, 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 3년 이내에 매매계약이 체결되지 아니 한 국·공유지의 매각을 위한 감정평가의 기준시점은 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품관리법」이 정하는 바에 따른다.</u></p> <p><u>② 「국유재산법」 제42조제9항이나 「공유재산 및 물품관리법」 제27조제6항에 따라 공익사업에 필요한 국·공유재산을 토지보상법 제4조의 공익사업의 사업 시행자에게 매각하는 경우로서 해당 법률에 따른 보상평가액으로 감정평가할 것을 요구받은 경우에는 이에 따르고 그렇지 아니할 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품관리법」에 따른다.</u></p> <p><u>③ 국·공유재산의 매각을 위한 감정평가는 기준시점 당시의 현실적 이용상황과 대상물건의 용도폐지된 상태를 기준으로 위치·형상·환경 등 대상물건의 객관적 가치에 영향을 미치는 개별적 요인을 종합적으로 고려한 가액으로 감정평가한다.</u></p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p>	<p>○ 「감칙」과 「실무기준」의 '현황' 용어의 용례(=이용상황과 공법상 제한을 모두 포괄)를 고려하여 해당 규정의 의미를 명확히 함</p> <p>○ 기존 3.3을 구분하여 3.3-①은 기준시점, 3.3-②는 적용법률, 3.3-③은 이용상황, 3.3-④는 용도지역등 판단에 대한 규정으로 세분하여 규정함으로써 의미를 명확히 함</p>
<p>1. 재개발사업등의 사업구역 안에 있는 국·공유지를 사업시행자에게 매각하는 경우로서 도로 등의 지목을 "대"로 변경하여 감정평가를 의뢰한 경우에는 "대"를 기준으로 그 국·공유지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치형성에 영향을 미치는 개별적 요인을 고려한 가액으로 감정평가한다.</p> <p>2. 재건축사업구역 안에 있는 국·공유지는 공부상 지목에도 불구하고 "대"를 기준으로 그 국·공유지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치형성에 영향을 미치는 개별적 요인 등을 고려한 가액으로 감정평가한다.</p> <p>3. 도정법 제66조제6항 단서에 따라 사업시행인가고시가 있는 날부터 3년이 지난 후에 매매계약을 체결하기 위한 국·공유재산의 감정평가는 가격조사 완료일의 현황을 기준으로 감정평가한다.</p>	<p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p>	
<p><신 설></p>	<p>④ 해당 정비사업의 시행을 직접 목적으로 하여 용도지역등의 공법상 제한이 변경된 경우로서 기준시점 당시 해당 정비사업의 실공사를 착공하지 아니한 경우에는 용도지역등 변경의 양상을 고려하여 감정평가할 수 있다.</p>	



3. 개정이 필요한 그 밖의 부분

도시정비평가 관련 실무기준 730편의 가장 큰 문제점은 ‘현황’이라는 용어의 사용례이다. 감칙 및 실무기준에서 ‘현황(現況)’이라는 용어는 대상물건의 현실적 이용상황과 공법상 제한을 모두 아우르는 개념으로 사용되므로 종전자산감정평가에 대해 “사업시행인가의 고시가 있는 날의 현황을 기준으로 감정평가하되”라는 실무기준 [730.31 종전자산의 감정평가] 제1항 전단 규정은 시급히 개정되어야 한다.

<표 6> 종전자산감정평가 기준 관련 실무기준 신규대비표²⁴

현행	개정안	비고
3 도시정비평가의 기준 및 방법 3.1 종전자산의 감정평가 ① 종전자산의 감정평가는 사업시행인가고시가 있는 날의 현황을 기준으로 감정평가하되, 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.	3 도시정비평가의 기준 및 방법 3.1 종전자산의 감정평가 ① 종전자산은 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준시점으로 감정평가하되, 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.	○ 해당 규정이 기준시점을 규정하는 것임(규율대상)을 명확히 함 - ‘현황’이란 기준시점 당시 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한 상태를 모두 포괄하는 의미 - 따라서 ‘현황을 기준으로 감정평가’란 현행 규정은 실무와 충돌됨

²⁴ 정주희·김태훈(2019)에서 제시된 실무기준 개정 제안과 같다.

IV. 도시정비사업 감정평가기준의 향후 과제

매뉴얼 제정의 가장 큰 성과는 그동안 감정평가업계에서 논의되었던 정비사업감정평가의 '기본적 특성', 즉 평가목적, 적용법규, 주된 평가방법 등을 명확히 한 점이다.

향후의 과제를 총론과 각론 측면으로 구분하여 살펴보면 각론 측면에서 중요한 것은 대부분 중후자산감정평가와 관련되어 있다. 즉 ① 임대주택 감정평가기준, ② 조합원분양가 산정, 특히 실무상 '조합원분양가 할인율'의 구체적 산정 기법, ③ 중후자산을 원가방식으로 감정평가하면서 재조달원가를 직접법을 적용하는 경우의 여러 문제 등을 꼽을 수 있고, 종전자산감정평가와 관련된 것으로는 ④ 집합건물 중 (대지사용권 없이) 전유부분만 소유한 자와 (전유부분을 소유하지 않은 채) 집합건물의 부지로 사용되는 토지만을 소유한 자에 대한 감정평가 기준 등이다.

한편 2012년 감칙 전부개정으로 새롭게 '기준가치' 개념이 도입됨에 따라 종전·중후자산감정평가의 기준가치를 무엇으로 보아야 하는지에 대한 논란 역시 향후 주요 과제라 할 수 있다.

이하에서는 이 중 가장 중요한 것으로 볼 수 있는 기준가치와 임대주택 감정평가만을 검토하되, 기준가치는 후속연구를 기대하며 지금까지의 논의에 대한 소개를 위주로 하고, 임대주택 감정평가기준에 대해서는 현재 제기된 문제에 대한 필자의 견해를 제시하기로 한다.

1. 종전·중후자산감정평가의 기준가치 문제

도시정비사업과 관련된 감정평가의 여러 종류별로 기준가치를 검토한 선행 연구는 김태훈 외(2016)와 이철현(2017)이 있는데 이 중 김태훈 외(2016)는 이 문제에 대해 아래와 같은 견해를 밝히고 있다.

① **종전자산감정평가**: 종전자산의 감정평가는 관리처분계획을 수립하기 위하여 조합원들 사이에서 분배의 기준이 되는 권리가액을 산정하는 것이 주된 목적으로, 종전자산에 대한 절대적인 가치의 정확성을 추구하는 것이 아니라 조합원들 간의 형평성과 적정한 가격균형 유지라는 상대적 가치의 정확성을 추가하게 된다. 종전자산의 감정평가는 종전자산에 대한 시장가치를 구하는 것이 아니다. 결국 종전자산의 감정평가는 어떠한 시장을 전제로 한 가치가 아니라 도시정비사업에서 추구하는 목표를 달성하기 위한 합목적적인 가치를 추구하는 것으로 보아야 한다. 따라서 종전자산감정평가의 가치기준은 시장가치가 아니라 시장가치 외의 가치로 보아야 한다.

② **중후자산감정평가**: 중후자산감정평가의 가치기준 또한 기본적으로 종전자산감정평가의 가치기준과 동일하게 시장가치 외의 가치라고 할 수 있다. 분양예정인 대지 또는 건축물에 대한 중후자산의 감정평가 또는 종전자산감정평가액과 함께 관리처분을 위한 기준가격으로서의 의미를 갖게 되므로, 상대적인 가격균형의 유지가 무엇보다 중요하기 때문이다. 또한 가치기준이 시장가치인지 시장가치 외의 가치인지를 구별하는 중요한 기

25. 다만, 중후자산감정평가의 기준가치가 시장가치 외의 가치로 보는 근거의 하나로 원가방식으로 평가하는 것을 드는 것은 매뉴얼의 태도와 부합하지 않는다. 매뉴얼은 감칙이 정한 물건별 주된 감정평가방법으로 감정평가하고 그 밖의 감정평가방법으로 주된 감정평가방법의 합리성을 비교·검토하거나 시산가액을 조정할 수 있다고 하기 때문이다.

26. 이철현(2017)은 중후자산감정평가의 전제가 되는 <조합원분양이라는 조건=법률이 요구하는 특수한 상황>은 '통상적인 시장'이 아니므로 시장가치로 볼 수 없다는 감정평가업계의 일반적인 견해에 대해, 중후자산감정평가의 전제가 되는 '조합원분양'이라는 조건이 일반적인 교환거래조건에 비해 특수한 것은 사실이지만 매도인(현 조합원)이나 매수인의 자유로운 시장진출입이 금지되는 것은 아닌 점, 도시정비법의 조합원지위 전매금지 조항은 재건축사업에만 적용되는 점 등에서 조합원분양이 '통상적인 시장'상황이 아니라는 주장 역시 한계가 있다고 본다. 결국 중후자산감정평가액이 조합원분양가이기 때문에 시가(市價)와 동시에 時價) 6억 원의 물건을 5억 원으로 감정평가하는 이유는 당해 정비사업에 조합원으로서의 책임과 Risk를 부담하면서 참여함에 따른 代價(代價)를 일반분양가와 조합원분양가의 차액형태로 보전받기 때문으로 이해함이 타당하다고 보며, 이렇게 보면 중후자산감정평가의 목적물을 둘러싼 제반 법률적·행정적 조건은 조합원분양이라는 조건이 없는 일반적인 교환거래조건에 노출된 물건에 비하면 특수하지만, 이러한 조건(=조합원분양조건)을 전제한 상태에서 보면 일반적인 시장가치의 가치측정 기준과 다르지 않다고 본다.

준 중의 하나는 감정평가방법의 선정과 적용에 있다. 시장가치를 측정하기 위한 필요조건 중의 하나는 바로 시장에서 일반적인 거래방식을 가장 잘 나타내는 감정평가방법을 선정하고 적용하는 것이다. 그러나 종후자산의 감정평가는 실무상 도정법의 규정에 따라 물건의 종류를 불문하고 통상적으로 원가법에 의해 감정평가하고 있는 것이 현실이므로 이러한 감정평가방법의 관점에서 봤을 때도 가치기준을 온전하게 시장가치로 보기에는 무리가 있다고 할 수 있다. 그러나 이러한 감정평가액이 시장가치의 개념 요소를 충족하는 시장에서 형성되는 시장가치와 동일한 결과를 나타낼 경우에는 가치기준은 시장가치로 기재할 수 있다고 본다. 이는 일본의 감정평가기준위원회에서 제시하고 있는 견해이기도 하다.²⁵

이철현(2017)은 현재로서는 종후자산감정평가의 기준가치를 일률적으로 '시장가치' 또는 '시장가치 외의 가치'로 정하는 것은 어려우나 조합원분양가 결정이라는 감정평가목적에 충실하다면 기준가치의 차이는 문제가 될 것이 아니라고 보며, 잠정적으로 '시장가치 외의 가치(관리처분계획 수립 목적)' 등으로 기재할 것을 제안하고 있다.²⁶

현재 일반적인 감정평가 실무를 보면 종후자산감정평가의 기준가치는 '시장가치 외의 가치'로 기재하는 경우가 더 많은 것으로 보이나 종전자산감정평가의 기준가치는 '시장가치'인 경우가 대부분이며 여기에 조합원 출자자산의 상대적 가격균형 유지라는 감정평가목적의 특성을 감안하여 감정평가하였다는 취지를 추가 기재하는 경우가 있는 것으로 보인다.

한편, 종전자산감정평가액이나 종전자산감정평가액에 인가된 관리처분계획으로 정해진 '추정비례율'을 곱한 '권리가액'이 세법상 '시가'에 해당하는지에 대해서는 최근 하급심 판결과 조세심판원 심판례가 잇달아 이를 부정하고 있다. 즉 "원고가 주장하는 권리가액은 이 사건 재건축 사업시행에 따른 조합원 분담금 등을 정하기 위하여 '이 사건 재건축사업을 성공적으로 마무리 짓는 시점, 즉 재건축사업으로 완공되는 아파트의 분양시점에서의 조합원이 갖는 가치'일 뿐, 원고가 조합원들로부터 이 사건 부동산을 취득한 시점을 기준으로 '객관적으로 재건축으로 인하여 발생되는 개발이익이 포함된 토지나 건축물을 평가한 가격'이 아니어서 이 사건과 같이 법인세 부과처분에서의 취득가액으로 볼 수 없다."거나²⁷ "청구인이 제시한 상속아파트의 감정가액은 주택재건축정비사업 관리처분계획 수립을 위한 것으로, 상속세 납부목적에 부합하지 아니하므로 이를 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 보기 어려운 점, 재건축사업에 출자된 부동산의 시가는 주택재건축사업이 시행된다는 것을 전제로 하여 개발이익이 포함된 가격으로 평가하여야 하는데 ○○○, 청구인이 상속아파트의 시가라고 주장하는 쟁점 감정가액은 재건축사업이 본격적으로 시행되기 전의 개발이익만을 반영하여 평가가 이루어진 것으로 보이는 점 등"²⁸을 이유로 종전자산감정평가액은 '상속세 및 증여세법' 시행령이 정한 '시가'가 아니라고 하였다.

사건 역시 종전·종후자산감정평가의 기준가치를 '시장가치'로 보기는 어렵다고 보며, '시장가치 외의 가치'로 보는 경우 해당 가치의 명칭을 무엇으로 할 것인가의 문제(定名의 문제), 토지에 대해 공시지가기준법으로 감정평가하고 거래사례비교법으로 공시지가기준법의 합리성을 검토하는 통상의 방법·절차에 수정·변형은 필요 없는지, 수정·변형이 필요하다면 어떻게 수정되어야 할 것인지 등 실무상 여러 부분에 대한 후속 연구가 시급히 필요하다.²⁹

27 부산고등법원 2020. 7. 24. 선고 2020누20682 법인세부과처분취소 판결(상고 부제기 확정). 부산화명주공재건축조합에 부과된 법인세부과처분을 다투는 과정에서 원고 조합이 취득한 부동산 가액의 세법상 '시가' 판단에 관한 것이다. 법원의 이러한 입장을 반대해석하면 법원은 매도청구감정평가의 '시가'를 세법상 '시가'로 판단할 것으로 추정된다.

28 조세심판원 <조심2019서4209>(2020. 1. 28.) 재건축사업의 관리처분계획수립을 위한 종전자산감정평가액은 '상속세 및 증여세법'이 정한 '시가(時價)'가 아니라고 본 사례(종전자산감정평가 기준시점 및 감정평가서 작성일 모두 상속재산의 평가기간인 평가기준일 전후 6개월 내인 경우임)

29 종전자산감정평가의 기준가치를 '시장가치 외의 가치'라고 본다면, 공시지가기준법의 그 밖의 요인 보정 절차나 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 비교·검토할 때 '시장가치'로 거래된 것이 아닌 거래사례를 선정하여야 하는지 여부, '시장가치'로 거래된 거래사례를 선정하였다면 품동 비교 과정에서 어떠한 정도가 되어야 '시장가치 외의 가치'로 귀결되는 것인지 등의 문제가 실무상 제기될 것으로 보인다.

30 매뉴얼 p.80의 표를 인용하되 표 좌측의 '소형주택(재건축사업)'을 '국민주택규모 주택'으로 수정하였다. 이는 ① 2021. 4. 13. 법률 제18046호로 일부개정되어 2021. 7. 14.부터 시행된 도시정비법 개정에 따른 용어 변경(소형주택 → '국민주택규모 주택')을 반영하고, ② 매뉴얼에서는 '국민주택규모 주택'인 임대주택의 공급은 대부분 재건축사업에서 이루어지는 점을 감안하여 '소형주택(재건축사업)'으로 표기하였으나 관련법규상 '국민주택규모 주택'인 임대주택의 공급은 재개발사업에서도 가능한 점을 참작한 것이다.

2. 임대주택 감정평가

1) 도시정비법으로 공급되는 임대주택의 인수가격 결정방법

도시정비법에 따른 정비사업으로 공급되는 임대주택을 그 인수(매입매각)가격 결정방법을 기준으로 분류하면 아래와 같다.³⁰

<표 7> 도시정비법으로 공급되는 임대주택의 인수가격 결정체계

		인수자	가액 결정 방법	비고
재개발 임대 주택	부 속 토 지	국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등은 조합이 요청하는 경우 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다(법 제79조제5항).	사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 2 이상의 감정평가업자의 감정평가액 산술평균(영 제68조2항)	건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수가가 조합과 협의하여 정할 수 있다(영 제68조2항).
	건 축 비	법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발임대주택의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 예산·관리 인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다(영 제68조제1항).	「공공주택 특별법 시행령」 제54조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비로 결정(영 제68조2항)	
국민 주택 규모 주택	부 속 토 지	국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다(법 제55조제1항). 사업시행자가 제1항에 따라 선정된 소형주택을 공급하는 경우에는 시·도지사, 시장·군수·구청장 순으로 우선하여 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 소형주택을 인수할 수 없는 경우에는 시·도지사는 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다(영 제48조제2항).	1. 장기공공임대주택으로 활용하는 경우는 기부채납으로 간주(법 제55조제2항) 2. 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용하는 경우는 감정평가액의 30%(임대의무기간이 10년인 경우), 50%(임대의무기간이 10년 미만인 경우)의 가액으로 인수(법 제55조제4항·제5항, 영 제48조제5항·제6항)	영 제48조제5항의 요건을 충족하는 경우는 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용 가능
	건 축 비	국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다(영 제48조제2항).	「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비(법 제55조제2항)	

도시정비법으로 공급되는 임대주택의 인수가격 결정방법에서 특이한 점은 재개발임대주택은 건축비 및 부속 토지의 가격에 가산할 항목은 인수가자가 조함과 협의하여 정할 수 있는 반면, '국민주택규모 주택'은 부속토지가 격 및 건축비와 별도로 가산비를 가산할 법적 근거가 없다는 점이다.³¹

2) 소규모주택정비법으로 공급되는 임대주택의 인수가격 결정방법

소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 공급되는 임대주택은 법률 제정 당시부 터 '공공임대주택'과 '공공지원민간임대주택'(제정 당시 용어는 '준공공임대주택')으로 구분되었고 이러한 유형 구분은 현재까지 유지되고 있다. 그러나 공공임대주택의 인수가격 결정에 대해서는 별도로 규정되어 있지 않고 '공공지원민간임대주택' 중 전체 세대수의 10%³² 이상을 임대주택으로 건설하여 용적률을 완화받은 '공공지원민간임대주택'(이하 '특례 임대주택')의 인수가격 결정에 대해서만 규정하고 있는데 이를 정리하면 아래 표와 같다.

<표 8> 소규모주택정비법으로 공급되는 특례 임대주택의 인수가격 결정체계

구분	적용법조	결정방법	부속토지	건축비
제정 ~ 19.10.23.	제정 법률, 시행령	(부속토지가격 + 건축비)로 하되, 가산비는 인수가자가 조함과 협의하여 정할 수 있다(영 제33조).	법 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액	「공공주택 특별법 시행령」 제54조제4항에 따른 분양전환가격의 산정 기준 중 건축비
19.10.24. 이후 사업시행 계획인가를 신청하는 경우부터 ³³ ~ 현재	19.4.23. 법률 제16387호로 일부개정된 소규모주택 정비법령	法 제49조(임대주택건설에 따른 특례) ④ 제2항에 따른 임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 감안하여 사업시행자와 인수가자 간 협의로써 조정할 수 있다. <신설 2019.4.23.> ⑤ 제2항에 따른 임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2019.4.23.>	건축심의결과를 통지받은 날을 기준으로 한 감정평가업자의 감정평가액 산술평균으로 결정 "건축비와 부속토지의 가격은 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날(자율주택정비사업의 경우에는 법 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료를 고시한 날을 말한다)을 기준으로 감정평가업자 2인 이상(조합 또는 토지등소유자가 추천한 1인을 포함한다)이 평가한 금액의 산술평균치로 한다." (영 제33조제1항)	

31. 물론 위 표에서 보듯이 '국민주택규모 주택'은 원칙적으로 부속토지를 기부채납한 것으로 간주하는 경우가 많으므로 '가산비'를 논할 실익은 많지 않으나, 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용하는 경우에는 부속토지에 대한 감정평가가 필요하므로 '가산비' 가산이 가능한 지 여부가 검토될 수 있다.

32. 관련 규정을 최초로 도입한 2019. 4. 23. 법률 일부개정(법률 제16387호) 시에는 '전체 세대수의 20% 이상'이었으나 20% 이상은 소규모주택정비사업의 사업성을 저해시켜 입법취지와 달리 임대주택공급증가 효과가 별무하다는 지적에 따라 2020. 8. 18. 법률 제17484호 개정으로 10%로 하향하였다.

33. 2019. 4. 23. 법률 제16387호로 일부개정되어 6개월 후인 2019. 10. 24.부터 시행된 소규모주택정비법 부칙 제4호의 적용례

소규모주택정비법의 특례 임대주택 인수가격 산정을 위한 감정평가기준과 관련하여 제기되는 문제점은 아래와 같다.

① 감척에 따라 토지와 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있는지?

소규모주택정비법 및 시행령이 감척에 우선하는 별도 규정을 둔 것이므로 토지와 건물을 일체로 한 거래사례 비교법으로 감정평가할 수는 없다고 보아야 한다.

② 건축비 감정평가기준

2019. 10. 22. 대통령령 제30151호로 개정되기 전에는 부속토지에 대해서는 “감정평가업자의 감정평가액”이라고 명확히 규정한 반면 건축비에 대해서는 “공공주택 특별법 시행령」제54조제4항에 따른 분양전환가격의 산정 기준 중 건축비”라고만 규정하여 감정평가법인등이 공공건설임대주택 표준건축비로 평가한 감정평가액을 의미하는 것인지 아니면 사업시행자나 인수자 등이 감정평가가 아닌 별도 절차·협의로 결정할 수 있는 것이냐가 불분명하였으나, 현 시행령 제33조제1항은 “건축비와 부속토지의 가격은 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날(자율주택정비사업의 경우에는 법 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료를 고시한 날을 말한다)을 기준으로 감정평가업자 2인 이상(조합 또는 토지등소유자가 추천한 1인을 포함한다)이 평가한 금액의 산술평균치로 한다.”고 하여 건축비 역시 감정평가로 결정하여야 함을 명확히 하였다.

그러나 건축비 감정평가기준에 대해서는 아무런 규정이 없어 「공공주택특별법」의 공공건설임대주택 표준건축비로 감정평가하여야 하는 것인지 아니면 일반적인 감척 규정에 따라 감정평가할 수 있는 지가 논란이 된다.

이에 대해서 표준건축비로 평가하여야 한다는 견해(이하 '견해 1')는 소규모주택정비법의 특례 임대주택은 용적을 완화 적용의 代價로 임대주택을 제공하는 것이고 이러한 점을 감안하여 법률에서 이미 통상적인 공동주택 평가방법인 토지·건물 일체 거래사례비교법이 아닌 <부속토지가액+건축비>라는 원가방식적 요소를 채택하고 있는 점, 도시정비법에서도 공공건설임대주택 표준건축비로 평가하도록 규정하고 있는 점 등을 감안하면 실제 투입 건축비나 표준적인 건축비 수준으로 평가하는 것이 아니라 공공건설임대주택 표준건축비로 평가하여야 한다는 견해이다.



반드시 표준건축비로 감정평가해야 하는 것은 아니라는 견해(이하 '견해 2')의 논거는 i) 도시정비법은 임대주택 유형(재개발임대주택, 국민주택규모 주택)과 무관하게 모두 “공공주택 특별법 시행령」 제54조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비”라는 용어를 사용하고 있고, 소규모주택정비법 역시 최초 제정 시행령은 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하도록 규정하였다(제정 시행령 제33조제1항) 2019. 10. 12. 대통령령 제30151호로 개정으로 건축비 역시 감정평가에 의하도록 개정된 연혁으로 볼 때 도시정비법이나 제정 당시의 소규모주택정비법 시행령의 ‘표준건축비’라는 용어 사용과 명확히 대비된다는 점에서 이를 입법 과정의 실수로 보기 어려운 점, ii) 공공건설임대주택 표준건축비에 의한 건축비 결정은 감치에 의한 일반적인 건축물 감정평가와 달리 이미 국토교통부 고시로 정해진 전용면적별 층별 기준단가를 주택공급면적에 곱하여 결정되는 것이어서 여기에 ‘전문가의 판단’이 개입할 여지가 없어 이를 굳이 ‘감정평가’라고 할 이유가 있는지 의문인 점, iii) 감정평가 3방식의 하나인 원가방식적 성격이 있음을 부정할 수 없지만, 구분건물을 토지(대지사용권)와 건물을 일체로 한 거래사례비교법이 아닌 부속토지 가액과 건축비로 감정평가하는 것 자체가 감치 제2조제5호, 제11조제1호에서 규정한 원가방식이라고 보기도 어렵고 나아가 공공건설임대주택 표준건축비가 감치 규정의 ‘재조달원가’는 더욱더 아닌 점, iv) 용적을 완화 적용의 代價라는 점에서 동일한 도시정비법의 ‘국민주택 규모 주택’은 초과용적률의 일정 비율을 임대주택으로 공급하나, 소규모주택정비법의 특례 임대주택은 (초과용적률이 아닌) 전체 세대수 또는 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 제공하는 것이어서 실제 법적상한용적을 허용에 따른 사업성 개선 효과가 그리 크지 않고 나아가 표준건축비는 3년에 한 번씩 개정되어³⁴ 최근의 건축비 상승을 반영하기 어려운 구조적 문제점이 있다는 현실적 문제점도 감안하여야 한다는 점(이에 반해 분양가상한제에 적용되는 ‘기본형 건축비’는 매년 3. 1과 9. 15에 개정 고시된다는 점에서 매우 대비됨)^{35, 36} 등에서 감치에 의한 일반적인 건축물 감정평가와 다를 바 없이 실제 투입 건축비, 표준적인 건축비 수준 등을 종합 참작하여 감정평가할 수 있다는 견해이다.

이 문제는 감정평가법인등이 결정할 문제가 아니라 유권해석 사안으로 보나, 사건은 견해 2가 타당하다고 본다. 감정평가법인등은 법규에 별도 규정이 없는 이상 감정평가에 관한 일반법적 지위에 있는 감치, 실무기준에 따르는 것이 원칙이고 현재 소규모주택정비법은 특례 임대주택의 건축비 감정평가에 대해 아무런 별도 규정을 두고 있지 않기 때문이다.

③ 부속토지가액 감정평가기준

‘부속토지’는 지상 건축물의 존재를 전제로 하는 개념이므로, ‘임대주택 부속토지’ 감정평가에 있어 부속토지의 형상, 면적, 주위 환경, 기반시설 설치 정도, 부속토지의 용적률 등 행정상 규제 등의 제반 가치형성요인은 소규모주택정비사업의 시행으로 건축되는 임대주택의 사용승인을 전제하되, 단지 기준시점만을 이보다 과거인 건축심의결과 통지일로 하는 것이라는 견해와(중후대지설), ② 기준시점인 건축심의결과 통지일 당시의 현황, 즉 소규모주택정비사업을 위한 건축공사 착공 전의 ‘중전자산’ 상태를 기준으로 하여야 한다는 견해(중전대지설)가 모두 제시되고 있다.

중후대지설은 이와 유사한 형태의 규정인 ‘국공유지 매각을 위한 감정평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날

34 가장 최근에 개정 고시된 것은 2016. 6. 8. 국토교통부고시 제2016-339호 (일부개정)

35 가장 최근에 개정 고시된 것은 2021. 9. 15. 국토교통부고시 제2021-1097호 (일부개정)

36 공공건설임대주택 표준건축비는 기본형 건축비의 약 57% 수준에 불과하다.

을 기준으로 하며'라는 구 도시정비법 제66조제6항 규정 중 '기준'의 규율 범위에 대해, 이는 단지 감정평가기준 시점만을 규율하는 것이고 감정평가대상토지의 현황 등 나머지 가치형성요인을 모두 기준시점 당시의 현황대로 감정평가하여야 하는 것은 아니라는 대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다69548 판결, 부속토지 감정평가액 + 건축비에 의해 임대주택 매각·인수가액이 결정되는바, 원가법적인 측면을 고려하더라도 부속토지 개념을 반드시 素地상태인 종전대지로 보는 것은 타당하지 않다는 점을 근거로 한다.

종전대지설은 임대주택이 구분건물임에도 부속토지가액+건축비라는 원가방식적 측면에서 규정하였으므로 '부속토지' 역시 취득원가라는 측면에서 접근하는 것이 타당하다는 점, 가치형성요인은 기준시점 당시를 기준으로 판단하는 것이 감정평가 일반원칙이라는 점 등을 근거로 한다.

이 문제에서 고려하여야 할 점은 특례 임대주택 인수가격 산정을 위한 감정평가에서 '가산비'(택지가산비, 건축비 가산비)를 감안할 수 있는지 여부다. <표 8>에서 본 것처럼 도시정비법의 재개발임대주택 감정평가나 2019. 4. 23. 법률 제16387호로 일부개정되기 전의 소규모주택정비법은 모두 임대주택 인수가격 결정에 대해 "부속토지가격 감정평가액 + 건축비로 하되 가산할 항목은 인수가가 조합과 협의하여 정할 수 있다"고 규정한 반면, 현 소규모주택정비법은 "(건축비 감정평가액+부속토지 감정평가액)을 기초로 산정하되 사업시행자와 인수가가 협의로써 조정할 수 있다"고 규정하여 '가산비'에 대해 별도로 규정하고 있지 않다. 따라서 감정평가액을 기초로 한 사업시행자와 인수가자 간 '협의·조정' 과정에서 가산비가 추가로 감안(가산)될 수는 있지만 문언상 '조정'이 아닌 감정평가액은 '가산비'를 포함한 개념으로 보아야 한다. 왜냐하면 소규모주택정비법 제49조제4항의 전단은 "제2항에 따른 임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되"라고 되어 있으므로 성격상 후단의 '조정' 여부와 무관하게 건축비와 부속토지 감정평가액의 합계액은 사용승인된 임대주택가치와 개념적으로 대응하는 것이 합리적이기 때문이다.

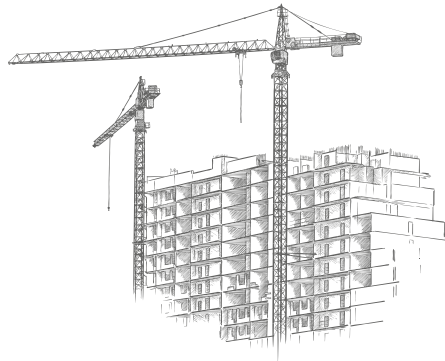
한편 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 '민간임대주택법')은 용적률 완화 적용을 받아 공공지원민간임대주택을 건축하는 경우 임대사업자는 초과 용적률의 50% 이하의 범위에서 임대주택을 공급하거나³⁷ 초과 용적률의 50% 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율을 곱하여 '증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지' 가격을 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 표준지공시지가를 기준으로 감정평가한 금액대로 현금 납부하도록 하고 있는데(민간임대주택법 제21조의2 제1항), 이때 '증가하는 면적에 해당하는 주택'이라 함은 건립예정인 임대주택, 즉 종후자산인 주택을 말하는 것이 문언상 명백하므로 '부속토지' 역시 종후대지로 보아야 할 것이다. 그런데 민간임대주택법 제21조의2나 소규모주택정비법의 특례 임대주택 인수가격 결정에 대한 규정은 모두 용적률 완화 적용의 代價를 어떻게 산정할 것인가의 문제를 다루고 있다는 점에서 동일하므로 이러한 민간임대주택법의 태도는 소규모주택정비법에도 동일하게 적용될 수 있다고 본다.

이러한 사정을 종합적으로 고려하면 종후대지설이 타당하다. 따라서 부속토지 감정평가는 아파트 표준지 공시지가를 비교표준지로 선정하여 평가하되 부속토지 면적은 사업시행자로부터 제시받아야 하며, 감정평가대상이 되는 임대주택 부속토지와 임대주택이 아닌 분양주택의 부속토지가 지번을 달리하지 않는 이상 제반 가치형성요인은 분양주택의 부속토지를 포함한 일단지를 기준으로 판단하여야 한다.

37 이때 임대주택의 공급가격은 공공건설임대주택 표준건축비로 하고 그 부속토지는 기부채납한 것으로 본다. 민간임대주택법 제21조의2 제1항 제1호

V. 마치며

보상평가, 도시정비평가, 임대주택 분양전환 감정평가처럼 이해관계인이 다수이고 사회적 관심사가 높은 영역일수록 감정평가의 적정성을 문제 삼는 분쟁이 발생할 가능성이 높다. 더욱이 도시정비사업 관련 법규는 개정 이 빈번하지만 감정평가기준에 대한 별도의 규정은 사실상 전무하다. 이에 맞추어 감정평가업계 역시 감정평가 기준을 더욱 정밀하게 가다듬을 필요가 있다. 이번 매뉴얼의 제정은 이러한 노력의 출발점으로 볼 수 있다. 매뉴얼 제정을 위한 토론 과정에서 생략된 다수의 논점들이 있다. 향후 감정평가기준에 대한 업계의 논의가 더욱 활발해지길 기대해 본다.



참고문헌

- 강선호(2008), 「정비사업에서의 갈등해소를 위한 감정평가제도 개선에 관한 연구: 주택재개발사업을 중심으로」, 서울시립대학교 석사학위논문, 2008
- 김상윤(1999), 「재개발구역 안 토지등의 평가」, 『감정평가』 1999년 가을호(통권 제36호), 한국감정평가사협회
- 김윤식(2003), 「재개발사업의 감정평가가 조합원의 권리에 미치는 영향에 관한 연구」, 한성대학교 석사학위논문, 2003
- 김윤식(2006), 「재개발사업 감정평가의 개발이익 반영여부에 관한 연구」, 『부동산학연구』 제12집제1호, 한국부동산분석학회, 2006
- 김윤식(2013), 「재건축 매도청구 평가의 개발이익 반영에 관한 연구」, 『부동산연구』 제23집제2호, 한국부동산연구원, 2013
- 김종보(2003), 「특수한 형태의 수용과 보상: 도시개발법, 도시재개발법을 중심으로」, 『토지보상법연구』 제3집, 한국토지보상법연구회, 2003
- 김종보(2011), 「공용환권의 개념과 법적 효과」, 『행정법연구』 제31호, 행정법이론실무학회, 2011
- 김종보(2012), 「공용환권의 개념과 필수요소」, 『토지보상법연구』 제12집, 한국토지보상법연구회, 2012
- 김태훈·서광채·문경원(2016), 「시장가치 외의 가치기준 정립에 관한 연구」, 한국부동산연구원
- 안창환(2006), 「주택재개발정비사업구역내 자산 감정평가 연구: 종전자산감정평가를 중심으로」, 부산대학교 석사학위논문, 2006
- 이원민(1995), 「주택재개발구역내 토지평가방법에 관한 연구」, 건국대학교 석사학위논문, 1995
- 이정권(2018), 「재개발사업의 종전·중후자산 감정평가제도 개선방안에 관한 연구」, 명지대학교 석사학위논문, 2018
- 이철현(2017), 「재개발재건축 감정평가론: 법률·이론·실무」, 부연사, 2017
- 정주하·김태훈(2019), 「감정평가 관련 규정 개정안 마련 연구」, 한국부동산연구원, 2019
- 한국감정원(2000), 『도시재개발과 감정평가』, 2000

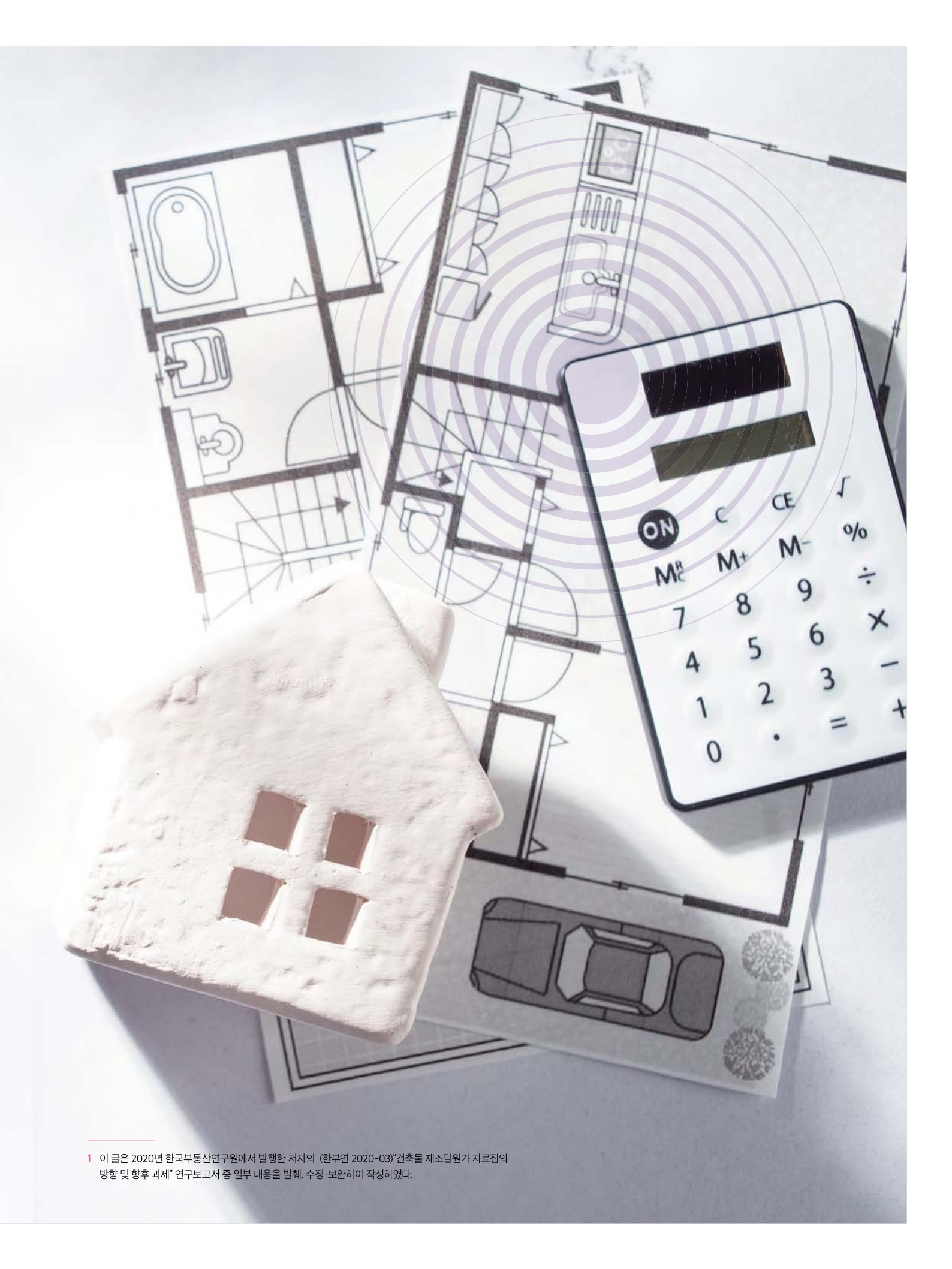
집중 리포트

리포트 ②

건 축 물
표 준 단 가
자 료 집 의

해외 동향 및 이슈¹

글. 권현진 부동산학 박사(한국부동산연구원 부연구위원)



1 이 글은 2020년 한국부동산연구원에서 발행한 저자의 (한부연 2020-03) "건축물 재조달원가 자료집의 방향 및 향후 과제" 연구보고서 중 일부 내용을 발췌, 수정·보완하여 작성하였다.

1. 들어가며

- 건축물을 원가방식으로 평가할 때 공사비를 추정하기 위해서는 3가지의 자료 구득 방법이 있다. 첫째, 해당 건축물을 짓는 데 사용하였던 당시의 공사비 내역을 확보하는 것이며 둘째, 해당 건축물과 가장 유사한 기능 및 물리적 특성을 지닌 유사 건축물의 공사비 내역을 확보하여 비교하는 것이다. 그런데 건축물 자체 공사비 내역이 없거나 유사 건축물 공사비 내역을 찾을 수 없을 경우가 많다. 이때 선택하는 것이 바로 해당 건축물과 유사하게 공사를 진행할 경우의 표준적인 비용을 추계하여 검토하는 것이다.
- 국내 건축물 표준단가 자료집들은 유형별 건축물의 표준단가를 자재 및 건축물의 상태에 따라 등급별로 구분하여 책자 형태로 발간 중이다. 이와 달리 국외 주요 선진국들은 자료집을 발표하는 제작기관, 자료집 내 표준단가의 항목과 유형의 구성, 보정을 위한 참고항목들에 있어서 국내 표준단가 자료집들과는 차이가 컸다.
- 이에 본고에서는 미국과 일본을 중심으로 건축물 재조달원가 산정 시 참조하는 표준단가 자료집들의 구성과 항목, 제공방식 및 변화 방향에 대해서 점검한 후 현시점에서 “건축물 재조달원가 자료집”의 개선 방향과 시사점을 파악하고자 하였다.



2. 국내 건축물 공사비 표준단가 자료집 현황

- 국내 건축물 표준단가 자료집으로는 한국부동산원(舊 한국감정원)에서 발행한 “건물 신축단가표”, 씨브감정평가법인에서 발행하였던 “재조달원가기초표”, 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 발행하는 “건축물 재조달원가 자료집”이 대표적이다.
- 한국부동산원의 “건물 신축단가표(이하 신축단가표)”는 감정평가업무용 건물가격 참고자료로 1969년 설립 시점부터 발행해왔다. 씨브감정평가법인의 “재조달원가기초표”는 2002년 우리감정평가법인에서 발간한 “건축물 표준 신축 단가표”를 전신으로 하였다. 이후 2003년 “재조달원가산정기초표”라는 이름으로 발간하였고, 2005년 “재조달원가기초표”로 이름을 변경하여 약 4개년에 걸쳐서 총 3번 발행하였다가 이후 현재까지 발간이 중단된 상태이다.
- “건축물 재조달원가 자료집(이하 ‘재조달원가 자료집’)은 한국부동산연구원에서 자료집 개발을 2016년부터 검토하였으며, 감정평가 수요가 높은 유형을 중심으로 공사비 내역을 수집하였다. 이후 2017년 1차로 주거용, 상업용, 업무용, 공업용, 주상복합용 건물에 대한 재조달원가 자료집을 첫 발행하였다. 또한 2018년에는 특수한 용도의 건물 유형도 포함하여 종합된 자료집으로 발간하였다. 이후 2020년부터는 한국감정평가사협회와 자료집을 공동으로 발행하기 시작하였다.
- 국내 발행한 건축물 표준단가 자료집들에 대해 사용자 제공 형식, 책자의 구성 및 항목, 표준단가 산출을 위한 공사비 구성 항목으로 비교해 보았다. 첫째, 사용자에게 제공하는 형식을 살펴보면 국내 자료집들은 모두 책자를 기반으로 일반 수요자에게 유료로 표준단가 자료를 제공 중이었다. 표준단가의 레이아웃 구성방식을 살펴보면, 한 페이지당 1개의 건축물의 유형 및 등급을 수록하는 방식을 주로 차용하고 있었다.
- 둘째, 자료집에 대한 책자의 구성 및 항목은 주요 설명 부분, 세부 유형 및 등급별 단가와 단가 도출 내역에 대한 부분, 설비 자재 및 시설에 대한 금액과 설명에 대한 부분, 부록으로 공통적으로 구분하고 있다. 건축물의 유형 분류 체계는 기본적으로 「건축법 시행령」의 건축물 용도에 근거하여 다양화하여 제시하였다. 이 중 감정평가업무의 수요와 빈도가 높은 건축물의 유형 내 용도는 세분화하여 단가를 제시하였다. 낮은 건축물의 유형 내 용도는 유사한 다른 건축물의 용도와 통합하거나 제외하여 분류하였다.
- 셋째, 건축물 표준단가를 산출하기 위한 공사비 항목별 분류를 살펴보았다. 공사비 항목은 총공사비 중 직접공사비, 각종 보험 및 기타 경비, 일반관리비와 이윤 등의 제경비를 포함하는 간접비, 설비공사비로 구분하였으며 비율을 구성하여 자료집 표준단가의 산출 구성을 나타냈다. 직접공사비에는 건축공사, 기계설비

공사, 전기설비공사를 포함하는데, 국내 발간된 자료집들의 공사비 항목 분류를 살펴보면 설비공사비의 표준단가 내 포함된 경우와 그렇지 않은 경우로 구분되었다. 표준단가에 단위면적당 설비공사비를 포함한 경우는 직관적으로 공사비 원가를 추정하기 쉽다는 장점이 있다. 그러나 건축물은 유형별, 등급별, 건축주의 요구에 따라서 전기설비 및 기계설비를 고급화하거나 아니면 반대로 최소화할 수 있으므로 표준단가 외에 설비에 대해서 참고할 수 있는 단가자료를 제시하는 방법도 필요하다. 이 방법은 재조달원가 자료집 및 신축 단가표에서 채택되었다.

- 국내 발행 중인 자료집의 내용에 대해서 감정평가사들은 공통적으로 ① 표준단가의 현실과 괴리, ② 질적 등급 구분 기준의 모호성, ③ 건축물의 구성요소별 품질 차이 미반영, ④ 유형별 단가표만 제시하고 활용 방법 등 설명의 부족, ⑤ 다양한 용도와 구조의 추가 반영 등에 대해서 문제가 있으며, 이에 대한 개선이 필요하다고 보았다.
- 이와 함께 국내 리모델링시장이 활성화될 것으로 보이므로 증축 및 리모델링 건축물의 공사비를 추정할 수 있는 자료가 필요하다는 의견, 건축공사비 외에 토목공사비에 대한 자료 수록 의견, 내·외장재의 다양한 샘플과 단가의 수록 의견, 실제 건축물 평가 사례에 대한 제시 등의 다양한 개선 의견을 제안하였다.

3. 해외 건축물 공사비 표준단가 자료집의 유형 및 활용 동향

1) 미국

- 미국에서는 과세를 위한 대량평가에 원가방식을 활용하고 있다. 이에 역사적으로 건축물의 공사비 데이터를 오랫동안 수집해왔으며, 표준단가를 산출하기 위한 축적된 자료의 양이 풍부하였다. 또한 대량평가뿐만 아니라 보험업에서 필요한 건물 기초가격 산정, 건설업계에서의 견적가격 등으로 표준단가 자료집을 여러 산업에서 사용하고 있었다.
- 특히 미국은 민간 회사를 중심으로 다양한 기관에서 약 70~80년 전에서부터 건축물의 건축공사비에 관한 자료를 수집하여 상업적으로 판매해왔다. 2010년대로 들어오면서부터는 책자로만 자료집을 발행해왔던 것을 전자책(e-book), 전산프로그램을 기반으로 확장하여 서비스를 제공하기 시작하였다. 미국의 코어로지(CoreLogic), 크래프트스만(Craftsman), 고디안(Grodian) 등이 대표적인 건축물 표준단가 자료집 프로그램 공급업체이다.



○ 이러한 민간 공급업체들은 자료집 개발 초기에는 건축공사 및 토목공사 기술자 연합회 등 우리로 치면 건설협회 및 건축사협회 등과의 협업을 통해서 공사비 정보를 수집하였다. 이렇게 수집한 공사비 자료들을 정리하고 표준화시켜 보험회사 및 감정평가사 등에게 자료집으로 판매하였다.

○ 미국의 자료집 종류를 살펴보면, 국내 발간 중인 유사한 자료집들에 비해 산업별·목적별로 세분화되어 있었다. 예를 들어 알에스민스(RSMeans)의 경우 토공사 등 부지 조성 및 조정 공사비 관련 자료집, 중공업 및 고속도로 건설 등 특수 건설비용 추정을 위한 프로젝트 단가 자료집, 상업용 건물 리노베이션 비용 자료집, 노무비 단가 자료집, 인테리어 자재 및 하드웨어 비용 자료집 등 사용목적에 따라 세분화된 자료집을 개별 책자들로 발간 중이었다.



○ 자료집의 수록 항목에서는 미국 대륙이 큰 만큼 주(州) 지역별 표준단가 차이에 대한 지수 비교 및 역사적 공사비 단가에 관한 지수를 수록하고 있는 점, 도면 및 사진을 수록하지 않는 자료집들이 있다는 점이 국내 자료집과 차별성을 보였다. 지역별 조정 계수는 자료집을 발간하는 업체에 따라서 다르게 나타났으나, 지역별로 지수의 위계는 유사하였다.² 이렇듯 건축물의 종합적인 공사비에 대해서 지역별 상호 비교가 가능한 점이 특징이었다. 이와 함께 자료집에 따라서는 건축물의 유형에 대한 대표적인 일러스트 조감도와 가상 사례 건축물의 개요를 수록하여 실제 적용 시 참고할 수 있도록 하는 경우도 있었다.

○ 미국 건축물 표준단가 자료집의 수요자들로서는 건설공사 계약 및 견적 관련 업무 담당자, 건축 비즈니스 지식이 필요한 기관, 감정평가사, 건축가, 엔지니어 및 기타 전문건설업자, 리모델링 및 주택 개보수 관련 사업자, 과세 산정을 위해 대량산정평가 목적으로 자료집을 구입하는 주(州) 정부기관, 소프트웨어 개발자 등으로 다양하였다.

○ 사실 미국 건축물 표준단가 자료집을 공급하는 기관들은 건축공사비에 대한 자료를 주로 수집하여 제공하던 민간업체들이었다. 이들 기관들 중에는 2010년대 중반 이후 프롭테크(PropTech)가 활성화되면서부터 재무구조가 탄탄한 다른 부동산정보회사 또는 재무적 투자를 많이 받은 프롭테크 스타트업들에게 인수·합병되는 경우가 있었다.

○ 이렇게 인수·합병이 이루어진 회사들은 자료집을 인쇄하여 판매하기보다는 CD 등의 전자형태로 소프트웨어를 제공하거나 온라인 구독 형태로 웹서비스를 제공하는 방식으로 공급이 바뀐 점이 눈에 띄었다. 전산

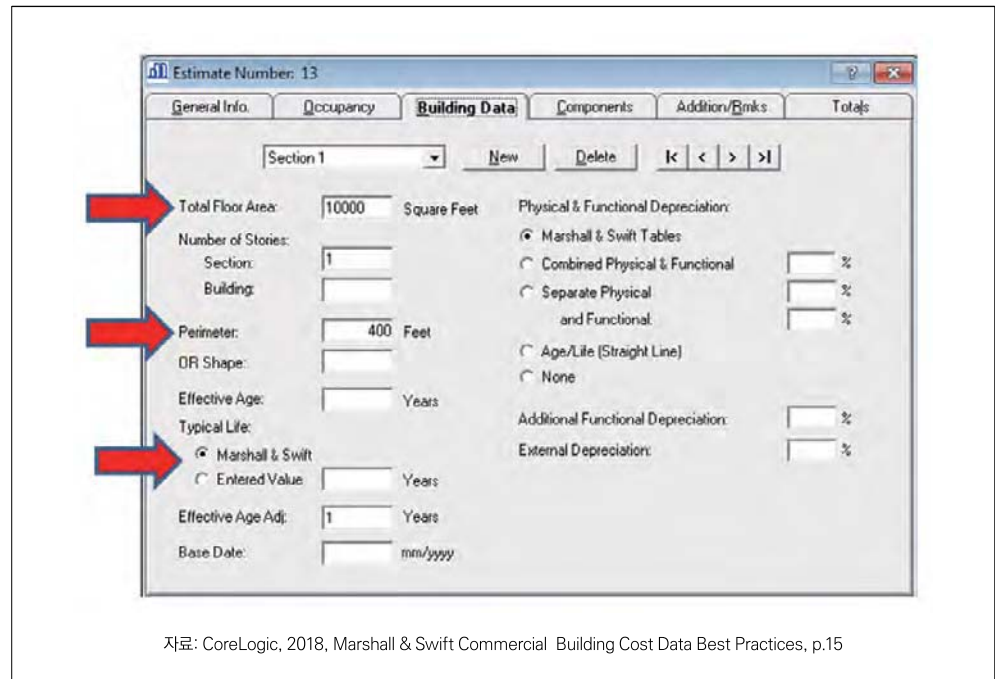
² 즉, A도시와 B도시의 공사비 지수가 "가"업체 자료집에서는 75, 85로 표시되었다면 "나"업체 자료집에서는 80, 83이었다는 의미이다.

3. 코어로직은 민간 회사로 5천여 명의 직원을 둔 2021년 현재 포춘지 100대 기업이며, 1990년대 중반부터 부동산 분야의 다양한 회사를 인수합병하면서 규모를 키워나갔다. 코어로직이 인수한 회사 중에는 우리에게도 미국 주택가격지수 산출로 유명한 케이스-실러(Case-Shiller)도 있다.

프로그램 서비스는 감정평가지원서비스로서 인쇄물에 비해 ① 다량의 데이터를 새로 업로드할 수 있고 광범위하게 공사비 비용 추정이 가능하다는 점, ② 사용하는 데이터가 1년 1회로 개정하는 것이 아니라 인건비 등 업로드된 자료를 링크하여 분기별 또는 반기별 표준단가 도출이 가능하다는 점, ③ 평가대상이 존재하는 지역의 특색(기후, 공급물가 등)을 프로그램상에서 참고자료로 제시할 수 있다는 점 등의 강점이 있다.

○ 미국의 건축물 표준단가 자료집을 발행하는 곳 중 가장 유명한 회사는 캘리포니아 어바인에 본사를 둔 코어로직(CoreLogic)³이다. 코어로직에서 발행하는 “마샬앤스위프트 건축물 단가 데이터(Marshall & Swift Building Cost Data)”는 2010년대 중반부터 소프트웨어 프로그램으로 제공하고 있으며, 사용자가 일정 값을 입력하면 표준단가를 도출할 수 있도록 하였다. 2021년 현재에는 단가 데이터 프로그램보다는 2018년 4월에 인수한 “아라모드(a la mode)”라는 평가 기술지원 소프트웨어 내에 건축물 표준단가 데이터를 탑재하여 클라우드 서비스, 모바일 앱 서비스 등으로 연계하여 ‘종이 없는 사무실’을 구현하고자 하였다.

<그림 1> 코어로직의 상업용 건축물 단가 산출 프로그램 화면



○ 2018년 4월 기준으로 공개된 “마샬앤스위프트 건축물 단가 데이터 사용안내서(Marshall & Swift Commercial Building Cost Data Best Practices)”를 보면, 건축물의 유형에 따라 등급을 구분하여 적용한 점은 우리와 유사하다. 그런데 각 유형별 등급 기준으로는 외벽, 내부 마감, 조명 및 배관설비, 난방설비의 자재와 기능으로 최고급, 고급, 보통 등으로 구분하여 설명하고 있다는 점에서 우리와 차이가 있었다. 다만, 해당

기준을 국내에 그대로 적용할 경우 여러 문제가 있다. 첫째, 국내 자료집에는 건축구조와 지붕구조를 구분하고 있고 다양한 자재를 유형화시켜 표현하고 있으나 이를 명확히 세분화하고 있지 않다는 점이다. 둘째, 건축구조와 창호, 마감을 각각 구분하여 표준단가를 구현하는 국내 자료집과 달리 코어로직의 산출 프로그램은 외벽에 건축구조, 창호재, 외벽 마감재 상태를 포함하여 등급을 구분하고 있는 점이다.

- <그림 2>의 사례를 살펴보았다. 코어로직 기준으로 참고용 건물에 대해서 A 클래스 중 '보통 등급(Average Type)'은 외벽 기준이 벽돌구조, 콘크리트패널, 좋은 창호를 갖추고 있어야 한다. 이렇게 구분이 정확하지 않고 주관적 관점이 들어간 기준은 오히려 표준단가를 추정해야 하는 사용자에게 더 많은 혼란을 야기할 수 있다.

<그림 2> 코어로직의 상업용 건축물 단가 데이터 구현 사례

CALCULATOR METHOD							SECTION 14 PAGE 73 February 2015		
DISTRIBUTION WAREHOUSES (407)									
CLASS	TYPE	EXTERIOR WALLS	INTERIOR FINISH	LIGHTING, PLUMBING AND MECHANICAL	HEAT	Sq. M.	COST Cu. Ft.	Sq. Ft.	
A	Good	Ornamental concrete, brick, or metalglass panels, office front	Plaster or drywall with partitions, distribution areas, tn. ceilings, vaults	*Good lighting, plumbing, restrooms for personnel	Hot water	1151.74	7.64	107.00	
	Average	Brick on block or tile, concrete panels, wood fenestration	Painted walls, offices, and distribution areas	*Reading-level lighting and adequate plumbing	Space heaters	871.88	5.78	81.00	
B	Good	Ornamental concrete, brick, or metalglass panels, office front	Plaster or drywall with partitions, distribution areas, tn. ceilings, vaults	*Good lighting, plumbing, adequate restrooms	Hot water	1097.92	7.28	102.00	
	Average	Brick on block or tile, concrete panels, good fenestration	Painted walls, offices and distribution areas	*Reading-level lighting, adequate plumbing	Space heaters	820.02	5.50	77.00	
C	Excellent	Brick, metalglass, ornamental terraces and fenestration	Completely finished, drugs, food, or bonded storage, large offices	High-level lighting and good plumbing	Package A.C.	1162.50	7.71	108.00	
	Good	Steel frame, good brick, block, or tilt-up, tapered girders	Plaster or drywall, some masonry partitions, good offices	Reading-level lighting, adequate plumbing	Forced air	801.91	5.32	74.50	
	Average	Steel or wood frame or bearing walls, brick, block, or tilt-up	Painted walls, finished offices and distribution areas, hardened slab	Good lighting, adequate plumbing	Space heaters	548.96	3.64	51.00	

HEATING ONLY						
TYPE	SQUARE METER COSTS			SQUARE FOOT COSTS		
	Mild Climate	Moderate Climate	Extreme Climate	Mild Climate	Moderate Climate	Extreme Climate
Electric, baseboard or cable.....	31.11	45.75	67.92	2.89	4.25	6.31
radiant panel	29.49	38.21	49.94	2.74	3.55	4.64
Electric wall heaters (incl FWA)	16.25	20.99	27.66	1.51	1.95	2.57
Forced-air furnace.....	35.52	52.20	76.64	3.30	4.85	7.12
Hot water, baseboard/convactor	57.48	88.26	135.63	5.34	8.20	12.60
radiant floor or ceiling.....	55.85	89.88	145.31	5.17	8.35	13.50
Space heaters, with fan.....	14.32	23.68	38.64	1.33	2.20	3.50

자료: CoreLogic, 2018, Marshall & Swift Commercial Building Cost Data Best Practices, p.7

- 이러한 방식의 등급 구분은 크래프트맨(Craftsman)에서 발행한 자료집에서도 유사하게 나타났다. 크래프트맨의 자료집은 건축물의 품질등급을 건축물의 유형에 따라 기초, 바닥구조, 벽구조, 지붕마감, 인테리어벽 마감, 실링마감, 외벽마감, 조명설비로 구분하여 사용 자재 및 기능을 사례로 들었다. 예를 들어, 도시형 상점 유형은 총 6개의 등급으로 구분하였고 각각 구조 및 마감에 있어서 공사비 비중을 표시하였다. 문제는 구분된 항목 중 다른 등급에서도 겹치는 재료와 자재가 있다는 점, 그리고 사용자가 결정하여야 하는 주관적 항목이 있다는 점이다.



집중 리포트

리포트 ②

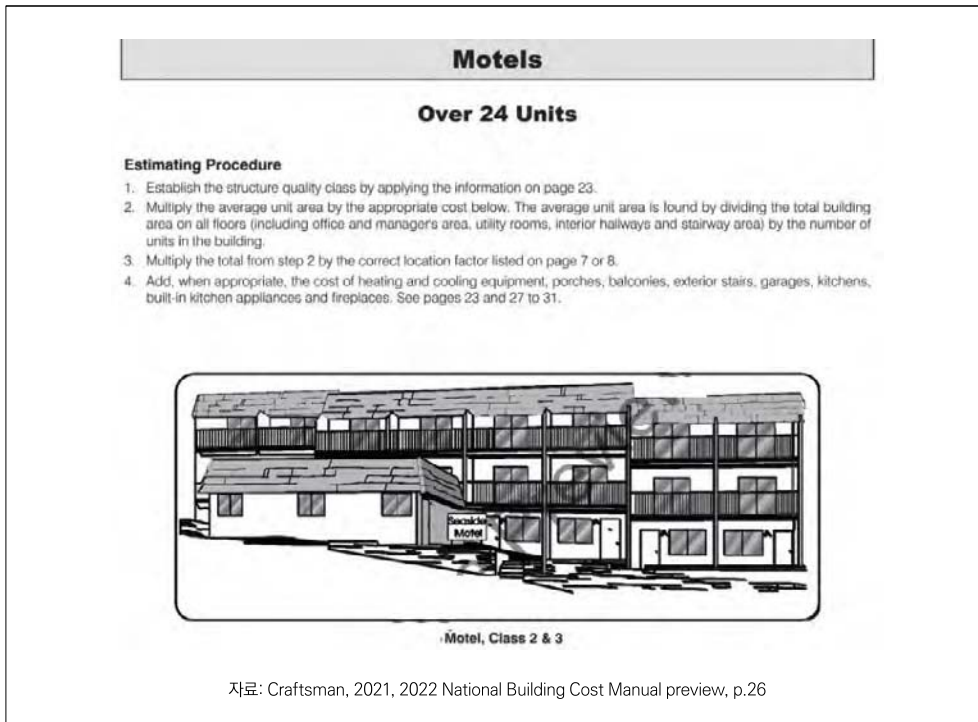
<표 1> 크래프츠만의 도시형 상점 유형 등급별 분류

구분	1등급 (Best Quality)	2등급 (Good Quality)	3등급 (High Average Quality)	4등급 (Low Average Quality)	5등급 (Low Quality)	6등급 (Minimum Quality)
기초 15%	철근콘크리트 구조	철근콘크리트 구조	철근콘크리트 구조	철근콘크리트 구조	철근콘크리트 구조	철근콘크리트 구조
바닥 구조 15%	6"콘크리트 및 6"석구조	4"-6"콘크리트 및 6"석구조	4"콘크리트 및 6"석구조	4"콘크리트 및 6"석구조	4"콘크리트 및 6"석구조	4"콘크리트 및 4"석구조
벽 구조 15%	8"콘크리트 또는 12"벽돌, 블럭조	8"콘크리트 또는 12"벽돌, 블럭조	8"콘크리트 또는 12"벽돌, 블럭조	8"콘크리트 또는 12"벽돌, 블럭조	8"콘크리트 블럭 또는 6"콘크리트	8"콘크리트 블럭 또는 6"콘크리트
지붕 마감 10%	단열재가 있는 1"피복의 5겹 컴포지션 지붕	단열재가 있는 1"피복의 5겹 컴포지션 지붕	단열재가 있는 1"피복의 5겹 컴포지션 지붕	단열재가 있는 1"피복의 5겹 컴포지션 지붕	1"피복의 4겹 컴포지션 지붕	1"피복의 4겹 컴포지션 지붕
인테리어 벽 마감 5%	석고 또는 금속라스 위에 플라스터, 2겹 5/8"석고보드와 고가의 벽지	석고 또는 금속라스 위에 플라스터, 2겹 5/8"석고보드와 일반 벽지	석고 또는 금속라스 위에 플라스터, 2겹 5/8"석고보드와 페인트마감	석고 또는 금속라스 위에 플라스터, 2겹 5/8"석고보드와 페인트마감	라스, 퍼티 코트 마감 또는 1/2"석고보드와 페인트마감	벽돌 위 인테리어 석고 또는 도장 마감
실링 마감 5%	음향석고 또는 음향 금속 패널	음향석고 또는 음향 금속 패널	퍼티코트 마감의 석고보드 또는 음향석고	퍼티코트 마감 또는 매달린 음향타일 석고	라스 처리된 석고벽, 퍼티코트 마감	천장 타일 및 석고벽 및 페인트
외벽 마감 5%	노출 벽면에 방수 처리된 페이스 벽돌	노출 벽면에 방수 처리된 페이스 벽돌	노출 벽면에 방수 처리된 페이스 벽돌	노출 벽면에 방수 처리된 페이스 벽돌	도장 마감	마감 없음
조명 설비 10%	고객맞춤형 디자인의 캔들라이너와 스포트라이트	모듈러 유니트 및 스포트라이트	모듈러 유니트 및 스포트라이트	4개 LED 스트립라이트, 평균정도의 스포트라이트	3개 LED 스트립라이트, 약간의 스포트라이트	2개 스트립라이트
배관 설비 12%	6개 좋은 비품, 금속 또는 대리석 재질 화장실 칸막이	6개 좋은 비품, 금속 또는 대리석 재질 화장실 칸막이	6개 표준 비품, 금속 또는 대리석 재질 화장실 칸막이	6개 표준 비품, 금속 재질 화장실 칸막이	4개 표준 비품, 금속 재질 화장실 칸막이	4개 표준 비품, 나무 재질 화장실 칸막이
욕실, 벽마감 3%	세라믹 타일 또는 대리석, 맞춤형 모자이크타일	세라믹 타일 또는 대리석, 맞춤형 모자이크타일	세라믹 타일 또는 대리석, 일반 모자이크타일	석고보드와 페인트, 일부 세라믹 타일 또는 플라스틱 마감 보드	석고보드와 페인트	석고보드와 페인트

자료: Craftsman, 2018, 2019 National Building Cost Estimator, p.76

- 크래프트만은 건설 분야 자료집 및 핸드북에 특화된 도서출판사에서 시작을 하였다. 건축물 표준단가 자료집은 크래프트만이 위치한 주(州)의 건설사, 토목기술사 연합 등과 협업하는 방식으로 개발하였으며, 1953년에 초판이 나왔다. 2018년 기준으로는 실물 책과 함께 전자책으로 건축 표준단가 자료집 외에도 주택 개량, 배관설비, 수리 및 리모델링 예산비용 등 용도별 자료집을 발매하였다. 또한 2021년 현재에는 적산 및 계약 관련 소프트웨어 프로그램, 자체 표준단가 자료집 데이터를 탑재한 구독용 온라인 평가서 소프트웨어 (National Appraisal Estimator Online Software One Month Recurring Subscription)를 판매 중이다.

<그림 3> 미국 크래프트만의 건축물 추정 절차 및 조감도 사례



2) 일본

- 일본은 1970년 중반부터 건축물의 유형에 따라 공사비 표준단가 자료를 유상으로 판매해왔다. 일본은 건축 공사비와 관련된 산업 분야의 전문가위원회와 민간 협회를 중심으로 공사비를 수집하고 개발에 참여하는 특징을 보였다.
- 일본의 빌딩단가정보(Japan Building Cost Information: 이하 'JBCI')는 건설회사 및 설계사무소, 적산사 등의 전문가를 중심으로 물가조사위원회를 구성하고, 공사비 내역을 설문조사를 통해서 수집한 후 건축물 계약



집중 리포트

리포트 ②

자료를 기반으로 표준단가를 개발하였다. JBCI는 2016년까지는 조사된 데이터를 책자로 발간하였으나, 현재는 웹 기반 서비스를 연간 회비를 받고 제공하고 있다. 인터넷을 통한 서비스를 제공하면서부터는 책자로 판매를 하지 않으며, 스마트폰 및 태블릿 용도의 사용 개발도 아직 하지 않고 있다.

- 부동산감정사를 위한 단독주택평가지원시스템(Japan Association of Real Estate Appraisers House Appraisal System: 이하 'JAREA HAS')은 일본 부동산감정사협회에서 건축물의 감정평가서비스 지원을 위해서 2015년 개발하였다. JAREA HAS 시스템은 외벽 개량 및 리모델링 공사를 통해서 주택 중 일부분에 대한 개선 시 경과연수 감가를 적절하게 반영하기 위해서 만들어졌으며, 교육을 받은 감정평가사만이 해당 시스템을 이용할 수 있다.

<그림 4> 일본 JBCI 건축물 표준단가의 정보 구현



The screenshot displays the 'Cost Information' (コストインフォメーション) website interface. At the top, it shows search criteria: '物件' (Building Type) with options like '住宅' (Residential), '分譲マンション' (Condo), '構造' (Construction) with 'S造, RC造, SRC造, PCa造, その他非木造', and '対象地域' (Target Area) as '関東・東京都'. It also shows '該当件数' (Number of Results) as 175. Below this are three main filter sections: ① 建物用途(必須) (Building Use - Required), ② 対象地域(必須) (Target Area - Required), and ③ 収込条件・時点の選択(任意入力) (Inclusion Conditions/Time Selection - Optional). The '建物用途' section includes icons for '住宅' (Residential), '事務所' (Office), '店舗' (Store), '文化社会施設' (Cultural/Social Facility), '学校' (School), and '病院' (Hospital). The '構造' section includes radio buttons for 'S造', 'RC造', 'SRC造', 'PCa造', and 'その他非木造'. The '複合建物' (Composite Building) section includes radio buttons for '含む' (Include) and '除く' (Exclude). At the bottom, there are icons for '福祉厚生施設' (Welfare/Health Facility), '宿泊施設' (Accommodation Facility), 'スポーツレジャー施設' (Sports/Leisure Facility), '倉庫' (Warehouse), '工場' (Factory), and 'その他' (Other). A note at the bottom states: '※1 分譲マンションと倉庫事務所など、異なる大分類用途の複数選択はできません。' (Note 1: Multiple selections of different major classification uses like condos and warehouses/offices are not possible).

자료: 일본 JBCI 홈페이지(<https://www.jbci.jp>)

- 일본 자료집 중 특히 JBCI는 각 건축물의 유형에 따라서 실제 공사비 내역을 설문을 통해서 자료를 구득하였는데, 특히 지역별로 다양한 실공사비를 수집하였다는 특징이 있다.

- 일본 전체를 11개의 권역으로 설정하고, 각각의 권역에서 적게는 450여 개, 많게는 약 1만 개의 데이터를 모

아 표준단가 산출에 활용하였다. 특히 본 섬과 떨어진 오키나와 지역에도 일정 수량의 공사비 내역을 수집하여 단가를 표준화시켰다. 이는 국내 제주도를 포함한 도서지역 공사비 수준을 반영하지 못하고 있는 현 시장 상황에서 시사하는 바가 크다.

- 또한 JBCI 데이터의 건축물 용도 중 철도 역사, 공중화장실, 변전소, 격납고, 파친코 매장과 같은 특수 시설과 서비스 고령자용 주택, 데이케어시설 등 고령인구와 관계된 복지시설까지 다양하게 데이터를 수록하고 있는 점을 눈여겨볼 필요가 있다.



<표 2> 일본 JBCI의 지역별 데이터 수집 비교

지역	도시	데이터 수(개)
홋카이도	홋카이도	2,299
동북	미야기현, 이와테현, 아키타현, 후쿠시마현 등	3,417
관동, 도쿄권역	치바현, 도쿄도, 카나가와현 등	10,510
관동, 도쿄권역 외	이바라키현, 군마현, 야마나시현 등	2,129
호쿠리쿠(北陸)	니가타현, 도야마현, 이시카와현 등	4,106
중부	시즈오카현, 아이치현 등	5,049
긴키	시가현, 교토부, 오사카부, 나라현 등	2,338
주고쿠	돗토리현, 시마네현, 히로시마현 등	2,244
시코쿠	도쿠시마현, 가가와현, 에히메현 등	1,271
큐슈	후쿠오카현, 사가현, 구마모토현, 마야자키현 등	4,154
오키나와	오키나와	459
총합		37,976

자료: 일본 JBCI 홈페이지(<https://www.jbci.jp>)

- 일본 건축물 표준단가 자료집 종류의 경우 국내에서는 신축 건물의 공사비 표준단가만을 수록하고 있는 점과 달리, 리모델링 공사비용을 조사하고 이로 인해 향상된 성능을 가치화하여 주택 리모델링시장을 확대시키고자 하였다. 최근 지역별 리모델링 관련 공사비 자료를 공공과 민간의 전문가로 구성된 위원회를 통해서 다년에 걸쳐서 실제 공사비에 대한 자료를 수집하여 개략 통계치를 발표하였다.
- 또한 일본의 자료집도 책자를 통해 인쇄해오다가 미국의 자료집 공급방식처럼 2010년대 중반 이후 웹 기반 온라인 서비스로 전환 중이다. 특히 일본 부동산감정사협회가 자체적으로 개발한 주택평가 지원 시스템인 “JAREA HAS”에서 재조달원가를 추정할 수 있도록 운용 중인 점은 국내에도 중요한 의미를 준다.

<그림 5> JAREA HAS 2015 상당 메뉴(예)

The screenshot shows the 'JAREA HAS 2015' software interface. On the left, there is a sidebar menu with four main sections: '1. 建物情報の入力' (Building Information Input), '2. 再調達原価の査定' (Reacquisition Cost Assessment), '3. 経済的残存耐用年数の設定' (Setting of Economic Residual Useful Life), and '4. 観察減価額の査定' (Assessment of Observed Depreciation). Each section has sub-options for '全体入力' (Full Input) and '一部個別入力' (Partial Individual Input). The main window displays a form for '物件名称' (Property Name) and '所在地' (Location), followed by a table of unit prices for various building components. At the bottom, there are buttons for '実行シート' (Execute Sheet), '出力' (Output), '終了' (End), and '保存' (Save).

	部位別原価	耐用年法による減価額	観察減価率による減価額	部位別価格
1.基礎	2,151,000	767,000	0	0
2.配管	2,217,000	2,641,000	0	0
3.屋根	796,000	401,000	0	0
4.外部建具	1,258,000	712,000	0	0
5.内部建具	786,000	766,000	0	0
6.外装仕上	1,920,000	1,961,000	0	0
7.内装仕上	8,469,000	3,704,000	0	0
8.住宅設備	1,692,000	1,101,000	0	0
9.電気設備	1,294,000	1,188,000	0	0
10.給排水衛生設備	1,724,000	815,000	0	0
11.空調設備	1,080,000	997,000	0	0
12.その他設備	593,000	281,000	0	0
合計	38,750,000	14,129,365	0	0

建物の再調達原価: 0, 減価修正額: 0, 建物積算価格: 0

Buttons: 時点修正係数の更新, 各管係数, 実行シート (出力, 終了), 査定結果, 閉く, 保存, 終了

자료: 일본 不動産鑑定士協会連合会, 2015. 7, "JAREA HAS 2015 既存戸建住宅建物積算価格査定システムの公表について"

4. 시사점 및 향후 개선 방향

1) 시사점

○ 미국과 일본은 건축물의 유형에 따른 공사비 자료를 구축하여 표준단가를 자료화하여 소비자에게 유료로 제공한 지 70여 년 이상 역사를 가졌다.⁴ 초기의 자료집에 대한 유형 및 항목 수에 대한 자료는 찾을 수 없었으나, 건축설계사무소 및 건설 회사를 중심으로 공사비를 수집하여 이를 표준화하는 작업을 거쳤을 것이다.

○ 두 국가의 자료집 공급기관은 민간 주도와 관련 산업 분야의 전문가집단 주도라는 점에서 뚜렷한 특징이 있다. 예를 들어 미국의 크래프츠만은 서부지역 건축공사 및 토목공사 기술자와의 협업을 통해서 자료집을 개발하였고, 마샬앤스위프트 역시 보험회사 및 감정평가사 등에게 공사비용 정보를 수집하여 제공하는 민간 회사였다. 일본의 경우 민간 전문가위원회와 협회를 중심으로 자료집을 개발하여 공급하였다. 특히 JBCI는 초기 개발 당시 건축 및 설계 분야, 적산사 등 전문가를 중심으로 물가조사위원회를 구성하여 자료집 개발을 검토하였다.

⁴ 미국 마샬앤스위프트는 1930년대에 설립하였다.

- 자료집의 개발과정 및 데이터 원천에 대해서는 건축공사 및 토목공사 관련 기술자 연합과의 협업, 건설회사 및 설계사무소의 공사비 내역을 설문조사로 수집한 자료를 기반으로 하였으나, 과정에 대한 자세한 설명 자료는 찾기 어려웠다.⁵ 이 중 일본 JBCI는 건설회사 및 설계사무소의 공사비 내역을 설문조사를 통해 내용을 수집한 후 단가 자료를 2000년부터 유료의 책자로 공급하였다. 이 과정에서 유효 응답을 수집하기에 어려움이 있으므로 조사기간이 길어질 수밖에 없다. 이로 인해 JBCI는 책자로 개발하던 시절에는 정기적 업데이트가 쉽지 않았다. 인터넷 서비스로 표준단가 정보를 제공하는 현재는 매년 업데이트를 제공하고 있다.
- 자료집의 수요자는 다양하다. 건설공사 계약 및 견적 관련 업무, 건축 비즈니스 지식이 필요한 기관, 감정평가사, 건축가, 엔지니어 및 기타 전문건설업자, 공사비 비용에 관하여 건축주와의 조정 및 거래를 담당하는 자, 리모델링 및 주택 개보수 관련 사업자, 과세 산정을 위해 대량산정평가(Computer Assisted Mass Appraisal: CAMA)를 목적으로 구입하는 주(州) 및 지자체 등 정부기관, 소프트웨어 개발자 등이 건축물 표준단가 자료집을 필요로 한다. 국내에서는 감정평가사뿐만 아니라, 부동산 담보 대출 시 활용하기 위해 금융기관에서 구입하며, 글로벌 컨설팅회사에서 SOC 사업 등 토목공사 또는 대규모 건축공사의 예산 편성을 위한 투자분석보고서 작성 시 활용되기도 한다.
- 그런데 사용자가 다양화되고, 단가 자료가 필요한 곳이 늘어나면서 기존의 책자 형태의 자료집은 한계가 있다는 의견이 많았다. 실제로도 미국, 일본 모두 서적 형태로 제공되는 자료집을 줄이고 있었으며, 일부 공급기관에서는 아예 전자책(e-book)으로만 발간하는 경우도 있다. 이와 함께 미국의 경우 공사비 데이터를 통해서 재조달원가를 추정하기 위한 CD 형식의 소프트웨어 프로그램을 제공하거나, 아예 웹 기반의 온라인 서비스 형태로 감정평가 지원 프로그램을 개발하여 공사비 데이터를 프로그램 내 탑재한 경우도 있었다.
- 자료집을 인쇄물로 할 경우, 가독성이 높으며 업무 중 빠른 참조가 가능하다. 그러나 인쇄물의 단점은 출판 당시 데이터가 최신이며, 개정 전까지 이후의 내용 변화를 반영할 수 없다는 점이다. 전산 프로그램의 경우 사용자가 직접 조정할 수 있는 항목으로 개별 보정이 가능하며, 데이터를 완성된 스프레드시트에 넣어 표현하거나 보고서 형태로 출력할 수 있는 등 범용 가능성이 높다.
- 이러한 점에서 본다면, 앞으로 표준단가의 인쇄물 형태 자료집은 일종의 참고자료로서 역할을 하되 온라인 기반의 평가지원 서비스가 확장될 것으로 예상된다.

⁵ 특히 미국의 자료집 공급기관의 경우 영리를 추구하는 민간 회사들이므로 데이터 자료 및 수집과정에 대해서 밝히지 않는 경우가 대부분이었다.



집중 리포트

리포트 ②

<표 3> 한·미·일 건축물 공사비 표준단가 자료집의 비교

구분		한국	미국	일본
공급기관	수	<ul style="list-style-type: none"> • 2016년 이전 독점 • 이후 과점(2개) 	<ul style="list-style-type: none"> • 4개 민간 회사가 주도 	<ul style="list-style-type: none"> • 과점(2개 기관 주도)
	성격	공공 주도에서 민간 확대	민간 출판사 및 부동산 정보회사 중심	관련 분야 전문가위원회 및 민간 협회
자료집	종류	건축물 유형별 공사비 단가 자료집 (공사비 종합서로, 단일 종류)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 유형별 공사비 단가 자료집 • 기계설비 및 전기설비 공사비 단가 자료집 • 개선·보수 및 리모델링 단가 자료집 • 배관설비 단가 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 유형별 공사비 단가 자료집 • 친환경 및 ESG 측면의 항목 개발 추진 중 • 정부 정책에 의거하여 기존 주택 리모델링 요소 반영 개발 중
	데이터	건축 설계 사무소, 적산 엔지니어링의 공사비 내역	1930년 이후부터 수집한 공사비 데이터	건설회사, 개발회사, 적산사무소, 리모델링관련 업체 등의 지역별 실공사비 내역
	유형	건축물의 사용용도에 따라서 주거용, 상업용, 공업용 등으로 구분	건축물의 사용용도에 따라서 구분하여 수록하되, 주택의 경우 종합단가자료집 외 따로 책자를 구분하여 자세하게 작성	건축물의 사용용도에 따라서 주거용, 상업용, 공업용 등으로 구분
	등급	5개 질적 구분(1~5등급)	건축물의 유형에 따라 질적 구분 상이 (예. 도시형 상점 6개, 학교 4개 등)	건축물의 유형 외에 부분 내·외장재 마감에 대해 3개 질적 구분(상·중·하)
등급 기준		× (기준에 대한 명확한 설명 부재)	○ (각 유형별 기초, 슬래브, 마감 등 사용자재 등 서술)	알 수 없음
지역별 단가 차이 반영		×	○ (주, 카운티별 지수화)	○ (권역별 단가 차이 조사)
도면 및 사진		△ (대표 유형에 대해서 기본 도면 및 사진 첨부)	△ (대표 유형에 대한 일러스트 조감도만 첨부)	알 수 없음
제공 형태	출판	출판물로 제공 중	최근 인쇄물 외에 e-book 전환 중	최근 인쇄물 외에 e-book 전환 중
	전산	일부 금융기관에 데이터파일 유상 제공	CD 소프트웨어, 웹 기반 프로그램 유상 판매	웹 기반 프로그램 유상 판매
사용자		감정평가사, 담보평가관련 금융기관, 회계법인 부동산부서, 설계 사무소 등	감정평가사, 보험회사, 건축계약관련 기관, 과세평가관련 정부기관 등	감정평가사, 개발회사, 일반 건축주 등

자료: 권현진, 2020, "건축물 재조달원가 자료집의 방향 및 향후 과제", p.74



2) 향후 개선 방향⁶

- 미국, 일본의 자료집 동향을 살펴보면서 연구원과 협회에서 발행 중인 건축물 재조달원가 자료집의 개선 방향을 검토하였다.
- 첫째, 각 건축물의 유형별 표준단가 결괏값에 대한 데이터 수집 방식과 구현 방식에 대한 개선이 필요하다. 재조달원가 자료집의 단가 데이터는 실적 공사비를 기반으로 하고 있다. 문제는 다양한 업체에서 산출된 데이터를 기반으로 표준단가가 구현된 것이 아니라, 개발에 참여한 설계 업체와 적산 전문 업체의 공사비 사례를 토대로 하였다는 점이다. 또한 현 방식의 가장 큰 문제는 단독주택과 같은 소규모 건축물에 대한 공사비 데이터를 획득하기 어렵다는 것이다. 국내에서 행해지는 단독주택 공사는 건축설계 및 적산 사무소를 거치지 않고, 단독주택 시공업체에서 기본 설계에서부터 시공이 한 번에 이루어지는 방식이 대부분이다. 이는 표준단가를 산출하기 위해 데이터 자료를 수집하는 업체에서 단독주택 신축공사 내역 자료가 없다는 의미이다.

⁶ 저자는 국내 자료집의 개선 방향에 대해서 ① 데이터 수집방식의 변화, ② 표준단가 구현 방식의 변화, ③ 공사 목적 및 상세 부위별 표준단가의 세분, ④ 건축물의 질적 구분 및 성능 평가를 위한 변화, ⑤ 제공 형식의 개선 및 수정 방향 등 총 5가지로 구분하여 정리하였다. 지면의 한계로 여기서는 이 중 “데이터 수집방식의 변화”에 대해서만 소개한다.

- 이를 해결하기 위해서는 단독주택 시공업체와 표준단가 산정 업체 간의 협업이 필요하다. 국내 단독주택 시장은 수도권을 중심으로 도심은 토지 가격 상승으로 인해 신축공사는 줄어들고 있으며, 전원주택 및 교외 목조주택 건축공사 중심으로 변화하였다. 그러므로 건축구조별 사례 수 차이가 있을 것이며, 1차적으로 해당 시공업체를 중심으로 데이터 자료를 수집하는 방법이 원칙적인 개선방안일 것이다.
- 그러나 자료 확보에 있어서 과연 공사비 자료를 해당 시공업체들이 공개할 것인가?, 해당 공사비 자료가 대표성을 띠고 있는가?, 자료집 발행주기인 연 1회라는 기간 내에 자료 수집과 표준화 그리고 표준단가 작성 및 개정이 가능한가? 등의 문제가 있다. 그러므로 시공업체들로부터 자료 수집이 불가능할 경우 다른 대안에 대한 선제적 검토가 필요하다.
- 둘째, 사용 자재에 대한 참고 자료 수록을 다양화할 필요가 있다. 건축물의 에너지 절약 기준이 강화되고, 미세먼지 등 환경오염이 많아지면서 환기 및 공기정화설비를 건축물에 매립하거나 창호에 부착하여 시공하는 사례가 증가하고 있다. 또한 대체에너지 개발이라는 정부의 시책과 맞물려서 태양광 설비를 아파트에도 시공하는 등 건축 설비가 고도화되고 다양화되는 모습을 보이고 있다. 이렇게 설비시설뿐만 아니라 시대의 흐름 및 시장의 변화에 따라 주로 사용되는 마감재도 변화한다. 연도별 발간하는 자료집은 기준시점에서 범용하는 건축물의 유형 및 자재를 중심으로 하되, 새로운 유형과 자재의 변화에 대해서는 참고자료 및 사용자 편의에 맞춘 상세부위별 표준단가를 세분화하여 평가서비스를 지원할 수 있도록 고민하여야 한다.

5. 마무리하며

- 우리나라는 2020년 이후 세계적으로 유행 중인 코비드(Covid)-19 바이러스에 대응하기 위해 민간에서부터 확진자 동선을 앱으로 구현하고, 마스크 공급처와 재고 수량도 웹 포털 내 지도로 정보를 제공할 뿐만 아니라 모바일 앱을 통해서 확인할 수 있게 하는 등 IT 강국으로서의 면모를 보여 왔다.



- 그럼에도 불구하고 부동산산업에 있어서는 종합적으로 결합한 서비스의 부재, 사용자의 편의성을 고려한 서비스 제공의 결여, 부동산 관련 데이터베이스의 구축 문제, 전산 프로그램화한 다양한 상품 서비스 개발이 요원한 것이 현실이다.
- 미국과 일본은 2010년대 중반부터 프롭테크의 성장, 관련 스타트업의 붐이 일어나고, 건축물에 대한 공사와 정확한 가치화를 위한 민간과 공공의 정책적 노력을 지속해왔다. 이를 통해서 수집된 자료를 건축물의 표준단가로 데이터베이스화하고, 가상 조건에 따라서 사용자가 조정 가능한 전산 프로그램을 상용화하기 시작하였다. 또한 데이터베이스와 금융기관의 대출상품과도 연계시킴으로써 관련 산업과 함께 발전하고 있다.
- 본 연구를 통해서 도출된 시사점과 개선 방향에 대해서 산업적 측면에서 우선순위와 중요도를 고려하고, 감정평가사 및 관련 전문가들의 의견 수렴을 통해서 중·장기적으로 건축물 재조달원가 자료집을 개선해 나가야 할 것이다. 또한 건축물의 감정평가 관련 연구가 활성화되어야 할 것이다. 향후 본 연구 결과를 바탕으로 보다 구체적인 전략과 실천 과제에 대한 후속 개발 연구가 이루어지길 기대한다.

참고문헌

- 권현진, 2020, 건축물 재조달원가 자료집의 방향 및 향후 과제, 한국부동산연구원
- CoreLogic, 2018, Marshall & Swift Commercial Building Cost Data: Best Practices
- Craftsman, 2018, 2019 National Building Cost Estimator
- Craftsman, 2021, 2022 National Building Cost Manual preview
- 일본 不動産鑑定士協会連合会, 2015. 7, "JAREA HAS 2015 既存戸建住宅建物積算価格査定システムの公表について"

관련 사이트

- 미국 CoreLogic <https://www.corelogic.com>
- 미국 Craftsman <https://www.craftsman-book.com>
- 일본 JBCI <https://www.jbcijp>



심표 교양



●
해시태그로 떠나요

경기도 포천시

●
NOW 부동산 키워드

●
책 읽는 즐거움

爺爺斷想(아옹단상) 외 4

●
슬기로운 직장생활

직장에서 내가 설명충이라고? 오히려 좋아

●
에세이

내 사랑 오월

한국감정평가사협회는 일상을 살아가는 모든 이들에게 힘이 될 심표를 전달합니다.

해 시 태 그 로 떠 나 는

경 기 도

포천시

H A S H T A G

경기 북부의 대표 관광지인 포천은 특히나 겨울에 여행하기 좋은 곳으로 유명하다. 흰 눈으로 덮인 산과 호수는 겨울의 정취를 느끼게 해주고, 꿈꿨던 호수 위에서는 겨울철 놀이 한마당이 펼쳐지기도 한다. 겨울이 되면 산정호수 썰매축제, 포천 백운계곡 동장군 축제, 평강랜드 윈터원더 축제 등 다양한 겨울 레포츠를 즐길 수 있는 축제들이 열린다. 이처럼 겨울이라는 계절을 제대로 즐길 수 있을 뿐만 아니라 국립수목원, 포천아트밸리 등의 볼거리, 이동막걸리, 이동갈비 등의 먹거리도 풍부해 많은 이들이 찾는다.

산정호수

📍 경기 포천시 영북면 산정호수로411번길 89

강원도 철원군과 도계에 있는 명성산이 병풍처럼 둘러있고, 망봉산과 망무봉이 좌우에 있어 마치 산속의 커다란 우물과 같은 모양을 한 산정호수는 포천의 국민관광지이다. 산정호수는 1925년 일제강점기에 영북영농조합의 관개용 저수지로 농업용수를 공급하기 위해 축조된 것으로, 산 안에 있다 하여 '산안저수지'로 불리기도 했다. 맑고 아름다운 호수와 주변의 빼어난 경치로 보트와 놀이배, 겨울철 썰매, 스케이트, 아이스하키 등을 탈 수 있는 수도권 시민의 관광유원지로 이용되다가 1977년 국민관광지로 지정되면서 관광진흥법에 따라 체계적으로 관리·개발되며 끊임없이 변화하였다. 산정호수에는 호수를 한 바퀴 돌 수 있는 돌레길이 조성되어 있는데, 수변데크길, 송림이 울창한 숲길, 조각공원 등 약 3.2km에 이르는 평탄한 길로 남녀노소 편안하게 산책할 수 있다. 명성산 등산로 중간쯤에는 역사 군락지, 희귀 멸종위기식물의 보고인 평강식물원, 한과 명인 김규훈 관장의 한과박물관을 비롯한 볼거리와 숙박업소, 외식업소가 자리하고 있다.





비둘기낭폭포

📍 경기 포천시 영북면 대화산리 415-2

예로부터 겨울이면 수백 마리의 산비둘기가 서식했을 뿐만 아니라 움푹 패인 주머니 모양의 지형이 비둘기 둥지처럼 생겼다 하여 '비둘기낭'이라는 이름을 얻은 이곳은 한탄강 용암 대지가 불무산에서 발원한 불무천에 의해 개석되면서 형성되었다. 움덩이처럼 패인 협곡 일대로 깔깔 내리는 물줄기와 영롱한 옥색 빛깔 물결이 만나 아름다운 경관을 자아낸다. 6·25전쟁 당시에는 사람들의 은밀한 피난처로, 1970년대에는 장군들의 휴양지로 쓰이기도 했으나 지금은 드라마와 영화 촬영지로 잘 알려져 있다. 하식동굴, 주상절리, 판상절리, 협곡, 용암대지 등 한탄강 일대의 형성과정을 이해하는 데 중요한 역할을 하는 비둘기낭폭포는 뛰어난 지질학적 가치를 인정받아 2012년 천연기념물 제537호로 등록되기도 했다. 비둘기낭폭포를 기점으로 하는 한탄강 주상절리길은 구라이길, 가마소길, 버룻길, 명우리길의 4코스로 이루어져 있는데, 구라이골을 출발해서 명우리 협곡에 이르는 길을 걸으며 이색 장관을 살펴볼 수 있다. 지상 50m의 높이에서 한탄강의 주상절리 비경을 한눈에 볼 수 있는 '한탄강 하늘다리' 또한 또 하나의 명소다.

포천아트밸리

📍 경기 포천시 신북면 아트밸리로 234

자연 속에서 예술을 감상하고 즐길 수 있는 복합문화예술공간인 포천아트밸리는 원래 1960년대부터 30년간 국가 주요 기관(청와대, 국회의사당, 대법원, 경찰청 등) 건물에 사용될 만큼 재질이 단단하고 아름답기로 유명한 포천석을 채석하던 화강암 채석장이었다. 하지만 1990년대에 들어와 양질의 화강암 생산량이 감소하면서 아무도 찾지 않는 흉물스러운 폐채석장이 되고 말았다. 이를 포천시가 2004년부터 가꾸기 시작해 훼손된 자연경관을 친환경적으로 복구하고 일부는 과거 경관을 그대로 보존함으로써 2009년, 전 세계 유일의 폐채석장 업사이클링 관광지로 재탄생시켰다. 포천아트밸리에서 가장 유명한 것은 천주호로, 화강암을 채석하면서 파인 곳에 샘물과 유수가 유입되어 형성되었으며 가재, 도롱뇽, 피라미 등이 살고 있는 1급수의 호수로 수질 보호를 위해 출입은 금지되어 있다. 그 주변으로는 화강암을 주 소재로 한 돌조각을 포함하여 총 30여 점의 조각작품이 설치된 조각공원과 전망카페 및 천문과학관이 있어 둘러보기에 좋다. 경사도가 심한 구간에는 친환경 이동수단인 모노레일을 이용할 수 있게 되어 있는데, 그리 길지는 않지만 경사진 길을 올라가면서 보이는 풍경이 새로운 매력을 더해준다.

● 이용시간

- 월~목요일 09:00~19:00
(매표마감 18:00)
- 금, 토, 일요일(공휴일)
09:00~21:00(매표마감 19:00)
- ※ 매월 첫 째주 월요일 휴장
- ※ 명정 당일은 10:00 오픈

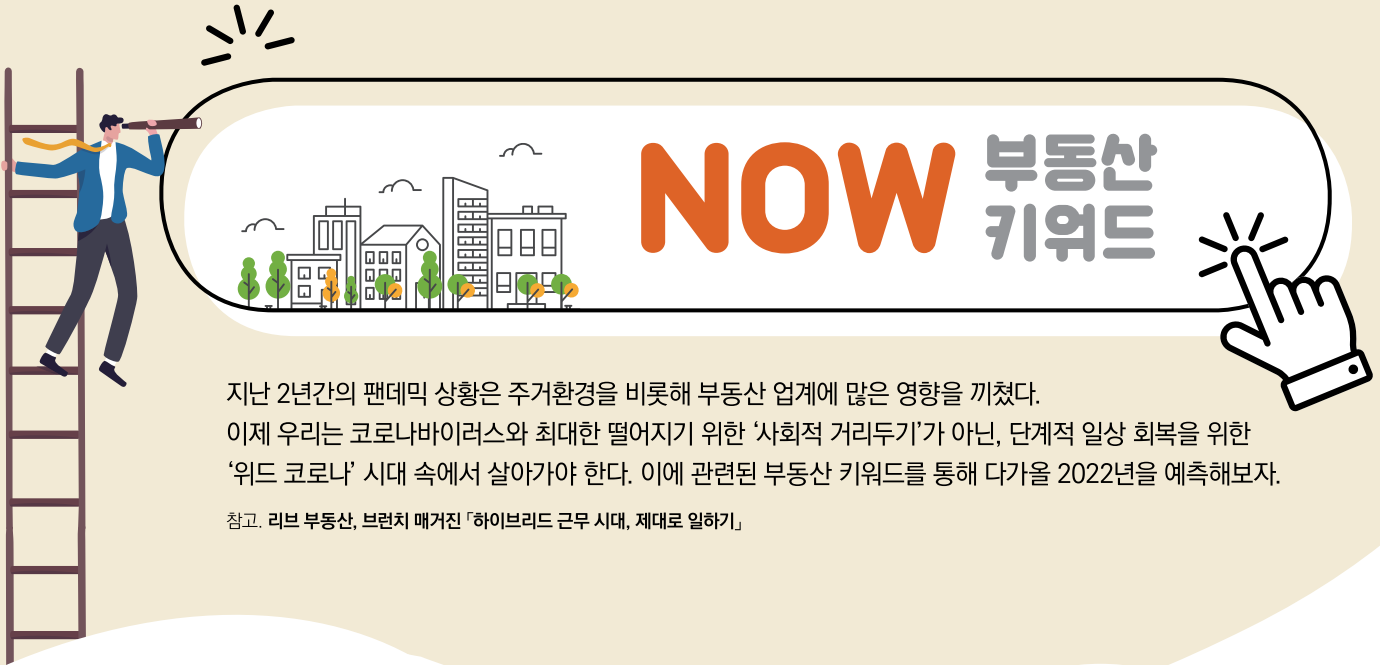
● 이용료

- 성인: 5,000원
- 청소년, 군인: 3,000원
- 초등생: 1,500원



#업사이클링





지난 2년간의 팬데믹 상황은 주거환경을 비롯해 부동산 업계에 많은 영향을 끼쳤다. 이제 우리는 코로나바이러스와 최대한 떨어지기 위한 '사회적 거리두기'가 아닌, 단계적 일상 회복을 위한 '위드 코로나' 시대 속에서 살아가야 한다. 이에 관련된 부동산 키워드를 통해 다가올 2022년을 예측해보자.
참고. 리브 부동산, 브런치 매거진 「하이브리드 근무 시대, 제대로 일하기」

수익형 부동산

올해 서울의 수익형 부동산 매매 총액이 통계 집계 이래 역대 최대치를 기록했다. 수익형 부동산은 상가·오피스 등 임대 이익을 얻을 수 있는 부동산을 말한다. 이는 주택시장에 대한 강력한 규제가 유지되는 기조에 따라 반사 이익을 누린 것이라 할 수 있으며, 정부의 경기부양책으로 시중에 풀린 풍부한 유동자금의 상당 부분이 수익형 부동산에 유입된 결과로 보인다. 또한 이와 같은 수익형 부동산은 아파트에 비해 전매가 자유롭고, 주택 수에 포함되지 않아 다주택 관련 과세 대상에서 제외된다는 장점이 있다. 갈수록 주택에 대한 대출 규제가 심해지는 상황 속 방역 체제가 '위드 코로나'로 전환되면서 경기회복 기대감으로 인해 수익형 부동산의 수요는 지금보다 더 증가할 것으로 예측된다. 하지만 주택보다 환금성이 떨어지고 경기 상황에 따라 수익률에 부침이 크다는 점을 명심하여 꼼꼼히 알아보고 투자해야 한다.



하이브리드 근무

2020년 코로나 사태가 터지며 반강제적으로 재택근무에 돌입했던 기업들이 '위드 코로나' 시대를 맞아 새로운 근무 형태를 마련하고 있다. 직원 대부분이 백신 접종을 마쳤고 보건 당국의 지침도 완화되면서 사무실 출근이 가능해졌지만, 많은 기업들이 사무실 근무가 아닌 출근과 재택을 혼합한 '하이브리드 근무'에 집중하고 있다. 과거에는 인지하지 못했던 오전 9시부터 오후 6시까지 사무실에서 근무하는 전통적인 업무환경의 단점을 팬데믹 시기를 겪으며 인지하고 변화하기 시작한 것이다. 2021 글로벌 인재 포럼에서 제럴드 케인 미국 보스턴칼리지 교수는 지금이 조직문화를 근본적으로 바꿀 수 있는 기회라면서, 온라인과 오프라인 근무를 유연하게 적용하는 하이브리드 근무환경을 정착시켜야 한다고 강조하기도 했다. 이렇듯 점점 '탈사무실'화가 이루어지고 있는 세계적 흐름이 앞으로 오피스시장에 어떤 영향을 끼치게 될지 귀추가 주목된다.





생활권 공원



2020년 12월 문화체육관광부가 보도한 자료에 따르면, 2020년에는 코로나가 막 시작된 2019년 대비 여가 시간이 증가했으며 집 앞에서 즐기는 가벼운 여가활동이 증가했다고 발표했다. 또한 '가장 이용을 원하는 여가 공간' 항목에서 '생활권 공원'이 증가세를 보였으며, '가장 많이 이용한 여가 공간' 항목에서도 높은 비율을 차지했다. 이는 코로나19로 인해 오랜 시간 외부활동이 제한되면서 비좁은 곳보다는 실외나 탁 트인 공간을 선호하게 된 결과다. 따라서 부동산시장에서도 친환경적이거나 넓은 공간을 가진 주거 및 상품들은 타 단지에 비해 높은 경쟁력을 갖는다. '위드 코로나'로 인해 외부활동 제한이 어느 정도 완화되었음에도 불구하고 넓고 쾌적한 곳에서 시간을 보내고 싶어하는 성향은 계속 유지될 것으로 보이며, 주거비주거를 가리지 않고 자연환경을 갖춘 곳은 지속적으로 인기를 끌 것이다.

숙박산업



'위드 코로나'가 본격화되면서 그동안 침체기를 맞았던 숙박산업이 조금씩 활기를 되찾고 있다. 취업 플랫폼 잡코리아가 조사한 설문조사에 따르면 3050세대 중 40.7%가 위드 코로나 시행 후 가장 하고 싶은 일로 '국내여행'을 꼽았을 만큼 여행 대기 수요도 높은 상황이다. 코로나 사태 전과 후의 숙박산업은 외국인 관광객 감소, 비대면 키오스크 도입, 생활형 숙박시설의 증가 등 많은 변화를 맞이했으며, 앞으로도 계속해서 변화할 것으로 보인다. 이러한 변화의 바람 속에서 위드 코로나로 인해 점차 회복세를 보일 것이나, '진짜 회복'을 위해서는 외국인 국내 여행 시장이 회복되어야만 할 것이다. 현재 여러 호텔 업계는 고객의 발길을 끌기 위해 연휴 한정판 상품을 내놓거나, 연말 분위기를 낼 수 있는 패키지를 잇달아 선보이는 중이다.



오프라인 유통기업



코로나 절정기에는 이커머스(전자상거래) 기업인 쿠팡, 마켓컬리 등이 각광받았지만, '위드 코로나' 시대에 접어들면서 오프라인 유통기업인 이마트, 롯데마트, 백화점 등이 재조명받고 있다. 미루고 미뤄왔던 소비심리가 회복소비로 폭발하며 3분기에 들어서 백화점 3사는 코로나 이전 매출과 영업이익을 회복했다. 이에 위드 코로나로 출근이 본격화되고 연말을 맞아 외출이 증가하게 되면 4분기에도 좋은 성과를 거둘 것으로 기대하고 있다. 이는 외출 자체가 줄어들고, 소비가 움츠러든 지난해 연말과 달리 확연한 모습이다. 전문가들은 오프라인 매장이 몰락하기보다는 온-오프라인이 자연스럽게 연결된 쇼핑경험을 제공하는 기업이 승자가 될 것이라고 전망했다.





심표 교양
책 읽는 즐거움

비매품

爺翁斷想 (야옹단상)

공시가격과 감정평가에 대한 애정과 관심이 담긴 책

협회 제4대 허통 회장이 감정평가, 감정평가사에 대한 단상을 모아 도서로 발간했습니다. 토지평가사 면허를 받고 처음 감정평가에 임한 순간부터 협회장 재임 시 회고까지 46년간 감정평가사로 활동한 순간이 담겨있습니다.

◎ 저자: 허통 ◎ 페이지수: 401쪽 ◎ 출판사: 지식향기

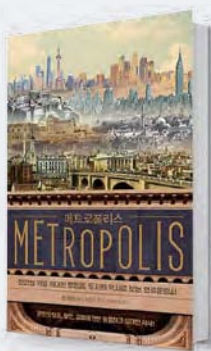


메트로폴리스 ≫ 인간의 가장 위대한 발명품, 도시의 역사로 보는 인류문명사

문명의 창조, 발전, 교류에 관한 황홀하고 위대한 서사

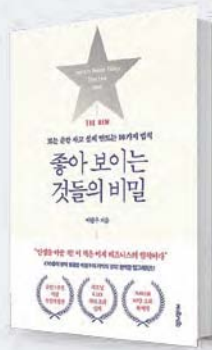
도시의 역사는 곧 인류의 역사입니다. 정치, 경제, 문화, 종교, 예술 등 인류의 문명이 도시의 발전과 함께했기 때문이죠. 『메트로폴리스』는 최초의 도시 우루크부터 오늘날까지 인류 문명을 꽃피웠던 26개의 도시의 이야기들을 연대기 순으로 담고 있으며 역사 속에서 상업, 국제무역, 예술, 위생, 사교, 길거리 음식 등을 흥미롭게 풀어내고 있습니다. 역사서지만 거대 도시로부터 인간의 속성을 탐구하고 있는 게 참 매력적입니다. 책을 읽다 보면 현재 우리가 사는 도시를 객관화하여 생각하게 됩니다. 팬데믹과 환경오염 등 현재 우리가 직면한 도시 문제, 인류 문명이 나아갈 방향도 함께 고민할 수 있습니다.

◎ 벤 윌슨 | 역자: 박수철 ◎ 페이지수: 668쪽 ◎ 가격: 27,000원 ◎ 출판사: 매일경제신문사





K A P A 가 추천하는 책



좋아 보이는 것들의 비밀 >>> 보는 순간 사고 싶게 만드는 10가지 법칙

여러분은 어떤 것에 '좋다'는 감정을 느끼시나요?

많은 사람이 '좋다'고 느끼는 것에는 공통점이 있습니다. 바로 '오감'을 자극한다는 것입니다.

이 책은 사람의 구매 욕구를 자극하는 과학적인 법칙을 알려주고 있습니다. '좋아 보이는 것'의 특징을 소개하고 그 가치를 드러나게 하는 방법을 알려주는데, 꽤 과학적이고 체계적입니다. 분홍색을 보면 배스킨라빈스31이 떠오르는 까닭, 과일 코너가 마트 입구에 위치하는 이유, 호텔 화장실에서 유독 셀카가 잘 나오는 비밀. 궁금하지 않으신가요? 필요해서 사는 게 아니라 갖고 싶어 소비하는 시대에 꼭 필요한 '비주얼 마케팅'의 세계로 함께 떠나볼까요?

◎ 저자: 이랑주 ◎ 페이지수: 304쪽 ◎ 가격: 17,000원 ◎ 출판사: 지와인



불편한 편의점 >>> 정체불명의 알바로부터 시작된 웃음과 감동의 나비효과

편의점을 오고 가는 사람들의 일상 이야기

서울역에서 노숙하던 독고씨는 염 사장님의 지갑을 주워준 계기로 편의점 야간 아르바이트를 하게 됩니다. 알코올성 치매로 과거를 기억하지 못하는 독고씨는 말도 어눌하고 행동도 굼떠 과연 일을 잘 해낼 수 있을지 주변 사람들의 의구심을 샀는데요. 놀랍게도 독고씨는 편의점의 든든하고 믿음직한 일꾼이 됩니다. 그리고 여러 인물과 오해와 대립, 충돌과 반전, 공감과 이해의 과정을 거치며 옛 기억을 찾아갑니다. 그렇게 불편하기 짝이 없던 골목길의 작은 편의점은 독고씨로 인해 어느새 고단한 삶을 위로하는 특별한 공간으로 바뀌게 됩니다. 불편하지만 특별한 편의점 이야기로 울겨울 독자 여러분의 마음 한편이 따뜻해지면 좋겠습니다.

◎ 저자: 김호연 ◎ 페이지수: 268쪽 ◎ 가격: 14,000원 ◎ 출판사: 나무옆의자



감정평가사 사용법 >>> 내 재산 가치를 제대로 방어하는 법

자산을 잘 지키려면 감정평가사와 함께하세요!

부동산은 우리 삶과 매우 밀접한 관련이 있습니다. 그런데도 부동산 관련 분쟁 상황이 닥치면 감정평가제도를 잘 몰라 제대로 대비하지 못하거나 당황하기 쉬운데요. 감정평가사의 평가액으로 각종 소송에서 부동산 가액이 결정되고 보상이 책정되는 만큼 감정평가가 국민 자산에 미치는 파급효과가 큼니다. 내 재산을 잘 지키려면 부동산 전문가인 감정평가사와 현 상황을 진단해 보세요. 이 책은 감정평가사의 업무 처리 과정부터 착수금 납부, 의뢰서 작성, 감정평가사의 역할과 중요성부터 의뢰인이 미리 알아두면 좋은 팁까지 모두 담고 있습니다. 부동산 가치 평가의 모든 것, 현직 감정평가사에게 배워봅시다.

◎ 저자: 박효정 ◎ 페이지수: 259쪽 ◎ 가격: 15,000원 ◎ 출판사: 라온북

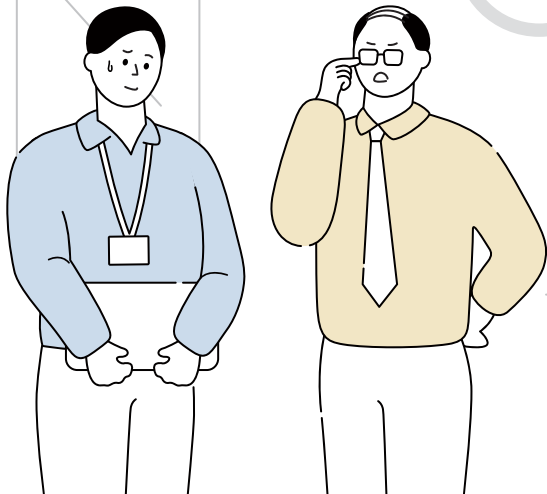
직장에서 내가 설명충이라고?

인생은
좋아

직장 생활에서 '말하지 않아도
알아요'는 통하지 않는다.
각자의 업무로 바쁜 상황,
오히려 말을 아껴서 벌어지는
오해나 문제가 더 많다.
이를 방지하기 위해 설명에
충실하면서도 장황해지지 않는
설명 기술을 소개한다.

글. **희렌최** 작가(《할 말은 합니다》 저자 / 유튜브 '희렌최널')

설명충



‘설명충’의 미덕

‘내가 설명충인가?’ 말을 길게 하다보면 스스로를 검열하게 되는 순간이 있다. ‘설명충’이라는 단어가 생긴 후부터다. ‘설명충’은 설명과 별리의 합성으로 딱히 풀이할 필요가 없는 사안까지 진지하게 설명하려는 사람을 비하하는 표현이다. 이 단어가 생긴 뒤, 사람들은 자신의 행동을 검열하기 시작했다. 이것까지 말하면 ‘설명충’ 소리를 듣거나 소위 말하는 끈대가 될까 봐 말을 아끼는 경우처럼 말이다. 그런데 직장 생활, 업무적 소통에서만큼은 지나친 설명보다, 설명을 생략해서 잘못된 방향으로 일이 진행되거나 오해가 쌓이는 경우가 더 많다.

‘이 정도면 당연히 알겠지.’ 후배에게 간략히 설명하고 일을 맡겼는데 아웃풋이 정반대로 나온 경험을 해보았는가? 반대로 불친절한 상사의 설명에 혼자 끄덕대며 몇 시간 동안 일을 붙잡고 늘어져 본 적은 없는가? 직장에서는 경력이 많은 직급과 신입 사원의 지식의 차이가 존재한다. 그럼에도 내가 아는 것을 당연히 후배가 알 것이라고 생각하고 제대로 된 설명을 하지 않는 것, 지식의 저주(내가 아는 것을 상대가 알 것이라고 착각하는 현상)로 인해 직장에서 많이 벌어지는 소통 오류다. 사람은 자신도 모르게 자기중심적으로 사고하고 말하는 경향이 있다. 특히 여유 없이 돌아가는 일터에서는 자신의 입장, 지식의 범위 내에서 생각하고 움직이기 십상이다. 그러다 보니 서로 생각하는 ‘당연한 것’들이 당연하지 않게 진행되는 불상사가 생긴다. 이러한 업무상 불협화음을 방지하고 원활한 소통을 하기 위해서는 충분한 설명이 필요하다. 서로의 입장에 서서 친절하고 정확하게 설명하는 끈기와 성의는 해충이 아니라 꼭 필요한 소통의 미덕이다. 적어도 일터에서만큼은.

‘아시다시피’의 매력

설명을 더 하려다 멈추게 되는 상황이 있다. 먼저, 더 말하면 끈대처럼 보일까, 잔소리처럼 들릴까 멈추게 될 때가 그렇다. 이런 순간에 끈대가 되지 않고 설명에 충실해지는 방법을 소개한다. 부연 설명을 하고 싶을 때, 정확한 업무 확인을 위해 한 번 더 짚고 넘어가고 싶을 때 특히 유용하다. 바로 ‘아시다시피’, ‘잘 아시는 것처럼’을 붙여 말하는 것이다.

“이번 프로젝트의 방향성을 잘 알겠지만, 젊은 타깃층에 맞는 시의성이 가장 중요합니다. 여기에 맞는 기획을 가급적 빠르게 하는 것이 중요해요.”

“최 대리가 잘 아는 것처럼, 이번 주까지 사장님 보고를 해야 하기 때문



에 내일까지는 레퍼런스를 찾아주었으면 해요.”

‘아시다시피’, ‘잘 아는 것처럼’과 같은 표현은 상대가 알고 있을 수도 있다는 전제가 바탕이 된다. 이로 인해 가르치는 듯한 표현에 비해 상대를 인정하고 배려하고자 하는 의도를 전달하기에도 좋다. 상대가 깜빡하고 있었던 사안에 대해서는 리마인드가, 몰랐던 상황이라면 다시 한번 그 계기로 알고 갈 수 있어 부드러운 확인이 가능해진다. 일을 더 확실하게 진행하게 해주는 사소하지만 간단한 주문인 것이다. 후배의 입장에서도 ‘아시다시피’는 유용한 리드 멘트가 된다. 특히 말을 잘 듣지 않는 상사에게 꼭 해야 할 말을 해야 하는 상황에 유용하다. 그 이유는 상사가 위치한 직급의 특성에 있다. 직급이 올라갈수록 상황을 전부 알고 컨트롤하는 것은 중요한 덕목이 되기 때문이다. 모르는 것도 아는 척하고 싶어지는 상사에게 이 말을 하면 상대가 몰랐더라도 제대로 들어주게 되는 주문이 되는 것이다. 특히 나를 변호해야 하는 상황 설명에서 ‘아시다시피’ ‘아시는 것처럼’을 활용하면 부드럽게 부연 설명을 할 수 있다.

“팀장님께서도 아시다시피, 팀원들 대부분이 이번 주 외근 스케줄이 많습니다. 저 혼자 업무를 처리하기에 역부족이라 기한을 조금 더 늘려주셨으면 좋겠습니다.”

직장에서 내가 하는 업무를 상사가 알아준다면 좋겠지만 그러지 못한 경우가 많다. 업무 분담이나 기한 연장처럼 말하기 쉽지 않은 문제를 꺼낼 때, ‘아시다시피’를 활용해 굳이 설명해보자. 여유 없이 바쁜 상사라도 조금은 이야기를 들어주려는 시도를 할 것이다.

깔끔한 설명을 위한 PREP 기법

설명에 듣기 싫은 또 하나의 이유는 장황함에 있다. 말이 정리되어 있지 않고 늘어지면 명확한 포인트를 짚기 힘들다. 열심히 보고 후 상사로부터 “그래서 무슨 말이 하고 싶은 거야?”라는 말을 들었거나 업무 지시 후 후배의 아리송한 표정을 보고 설명을 더 해야 할지 고민했던 적이 있다면 깔끔하게 설명하는 기술을 익혀보자. 많이 알려진 방법으로 PREP 기법이 있다. 주장이나 설명을 간단명료하게 상대에게 전달하는 정리법이다. Point 주장, Reason 이유, Example 예시, Point 주장의 4단계로 이야기하는 것이다. 특히 마지막에 한 번 더 주장을 짚어줌으로써 다시 한번 하고자 하는 말의 포인트를 상대에게 명확히 각인시킬 수 있다. 글쓰기에서도 많이 적용되는 ‘수미상관(首尾相關)’역시 같은 원리다.

Point 주장: 일을 잘하기 위해서는 커뮤니케이션 스킬을 기르는 것이 중요하다.

Reason 이유: 말을 잘하면 업무 진행이 원활하고, 사회생활에도 유리하기 때문이다.

Example 예시: 예를 들어, 비슷한 아이디어를 발표하는 두 사람이 있다고 해보자. 말을 잘하는 사람의 아이디어가 통과될 확률이 훨씬 높을 것이다.

Point 주장: 일을 잘하기 위한 커뮤니케이션 스킬을 기르는 것은 매우 중요하다.

꼭 해야 할 말을 하기 앞서 ‘설명충’이라는 말을 들을까 여전히 두렵다면 설명충의 ‘충’을 벌레 충(蟲) 대신 충성 ‘충(忠)’의 의미로 바꿔보자. 게다가 충성 ‘충(忠)’에는 또 다른 뜻이 있다. 바로 ‘진심’, ‘정성을 다하다’이다. 당신은 오늘부터 설명충(忠)이다. 설명에 정성을 다하는, 업무를 위한 소통에 진심인 사람 말이다.



오월

글. 신수정 기자(이데일리 건설부동산부)

이런 게 사랑일까요

“그 고양이 엄마 쥐라”

동물을 그다지 좋아하지 않는 엄마가 내가 기르는 고양이를 키우겠다고 나섰다. 엄마는 내가 고양이를 키우기 때문에 사람에게 정을 주지 않는다고 했다. 고양이가 곁에 없어야 순탄한 연애를 할 수 있다고 굳게 믿고 있었다. 나의 연애는 언제부턴가 금방 끝나버리기 일쑤였다. 처음엔 그냥 맞지 않는 사람이었으며 다른 사람으로 지워냈다. 하지만 그다음 사람도 또 다른 사람도 금방 헤어졌다. 아무런 이유가 없었던 것은 아니었다. 분명한 이유가 있었고 명백한 사건이 생겼다. 하지만 사례가 늘어날수록 '문제는 사실 내가 아닐까'라는 생각이 들었다. 사람은 꼬리꼬리 만난다는데, 내가 만난 사람들은 어찌나 나를 실망케 하는지 자꾸만 나 자신을 돌이켜보게 했다. 헤어진 연인에게 바친 나는 밝게 빛났지만, 도무지 남을 이해하지 못하는 철부지 소녀였다.



한 번은 아빠가 나서서 소개팅을 시켜주겠다고 했다. 아빠 지인의 조카가 서울에 사는데, 한번 만나보지 않겠냐고 넌지시 이야기를 꺼냈다. 담대한 긍정론자가 되겠다고 마음을 먹고 있던 나는 그 제의를 덩석 받았다. 여지를 남겨두기 위해 물었다. 잘생겼냐고.

전화번호를 넘겨받았는지 연락이 왔다. 간단한 자기소개 끝에 만날 날짜를 정했다. 몇 번의 만남이 이어진 사이에 여러 번의 양가 부모님들의 전화가 끼어들었다. 사실, 말이 소개팅이지 선이나 다름없었다. 양가 부모님은 과연 한 딸과 아들의 연애가 잘되길 바랐다.

그도 고양이를 키웠고 내 직업을 잘 이해하는 사람이었다. 나와는 다른 세계에서 살았던 터라 그의 이야기는 흥미로웠다. 외모도 내 취향이었다. 가끔 보였던 무신경한 행동은 약간의 호기심과 의문을 남겼다.

사공이 많으면 배가 산으로 간다는 말이 있다. 연애도 마찬가지다. 시동을 걸면 그대로 결혼으로 골인할 것만 같은 기세에 당사자들은 노를 놓아버렸다. 사실 나는 우선 만나보는 것도 나쁘지 않다고 생각했는데, 나보다 나이가 4살이나 많았던 서른 중반의 그는 몹시도 부담스러웠는지 지지부진한 연락과 만남을 진전시킬 기미가 없었다.

먼저 포기를 외친 것은 나였다. 나쁘지 않았던 데이트였지만 마음을 터놓지 않는 그의 태도가 나를 실망케 했다. 여름휴가를 기점으로 그와의 연락을 끊었다. 명쾌하게 '그만 만나자'라고 이야기하지 못한 것이 찝찝했다. 그러나 우린 사귀는 사이가 아니었고 어떤 약속도 하지 않았기에 이별을 고하는 것이 어색하다고 생각했다.

여름휴가가 끝난 뒤 두 번의 전화가 왔지만 받지 않았다. 할 이야기도 없었고 더는 답답한 관계를 이어가고 싶지 않았다. 돌이켜보면, 내가 도망친 것은 그가 아니라 어쩌면 금방 결혼을 밀어붙일 것만 같은 부모님이었나 싶다.

신기하게도 어딘가에 존재했는지도 몰랐을 남자들을 자꾸만 알게 됐다. 소개팅이나 우연한 만남 속에서 여러 사람을 만났다. 몇몇은 내 옆을 지켰지만 잠시뿐이었다. 반복되는 만남과 이별에 자꾸만 지쳐갔다.

나에 대한 확신을 지킬 수 있게 한 건 내 고양이였다. 엄마의 우려와는 반대로, 다른 이를 사랑할 수 없다는 생각이 들 때마다 내 안의 사랑을 확인해줬다. 나 이외의 생명에게 헌신할 수 있고 책임감을 가질 수 있는 사람이라는 것을 알려줬고 함께 있는 것에 대한 기쁨과 시간의 소중함을 깨닫게 해줬다. 내가 또다시 사랑을 시작할 수 있는 사람이라는 것을 끊임없이 말해 준 건 말 없는 내 고양이라는 사실을 엄마는 모르겠지. 2018년 2월 28일생. 브리티쉬 숏헤어. 회색과 노란색, 흰색 털을 가진 과묵한 고양이. 봄과 여름의 중간에 나에게 온 나의 오월.



코로나 블루

코로나가 유행한 지 벌써 2년이 다 돼간다. 우리 집 고양이 오월이는 그 기간이 그리 힘들지 않았을 거다. 오히려 매일 밖으로 나가던 집사를 기다리지 않아도 되니, 덜 심심하지 않았을까? 재택근무를 하는 집사를 가진 고양이 에겐 ‘코로나 블루’란 없다.

재택근무가 이어지다 보니 샤워하는 동안 문 앞에서 나를 기다리던 오월이도 이제는 찾아볼 수 없다. 자기 생각 보다 화장실에 오래 머무르면 “야옹” 하며 소리를 지르거나 문을 긁던 오월이였는데 이제는 기다리지 않는다. 침대 위에서 뒹굴며 잠을 자거나 자기 할 일을 한다. 매번 걱정하지 말라고 다독이던 나였는데, 막상 이렇게 무관심 속에 방치되니 왠지 모를 섭섭함이 든다.

그래도 여전히 집으로 돌아올 때면 여전히 문 앞에 앉아 나를 반긴다. 계단으로 올라오는 발걸음 소리를 듣고 반갑게 맞이할 준비를 해주니, 늘 감동이다. 아저씨들이 강아지나 고양이를 그렇게 좋아하는 이유를 나도 알 것 같다.

본가에 있을 땐 외출을 하거나 돌아왔을 때 의무적으로 인사를 했다. “다녀오겠습니다, 다녀왔습니다” 물론 그럴 때마다 “잘 다녀와~ 일찍 와~”, “응~ 어서 와” 하는 대답이 돌아왔지만 크게 감동하는 일은 없었다. 그냥 당연하다는 인식 때문이었을까.

나를 반기는 오월이에게 나도 진심으로 인사한다. 오월아, 잘 지냈어? 뭐 하고 있었어? 밥은 먹었어? 재미있었어? 그런데도 오월이를 쓰다듬지 않는다. 집안에서 사는 오월이에게 바깥 병균을 문힐까 봐서다. 그래도 가끔은, 아주 가끔은 자다가 눌린 얼굴 그대로 마중 나오는 오월이를 보고 귀여움을 참지 못해 쓰다듬을 수 있었는데 지금은 절대 불가다.

호환마마보다 무서운 코로나다. 동물도 코로나에 감염될 수 있다는데, 내가 오월이 감염시킬까 봐 극도로 조심한다. 이 때문에 온 마음 가득히 번진 반가움을 손 씻는 30초 동안 흘려보내야 한다. 그동안 오월이는 일반적으로 내 다리에 비비적비비적한다. 나는 목소리로만 “아이고 우리 오월이 잘 있었어~? 잠시만~” 하고선 후다닥 손을 씻으러 간다. 손을 씻고 나서 다시 오월이를 찾아가지만 오월이의 반가움은 지나가 버린 상태다. 도도한 오월이는 막 잠에서 깬 때와 바깥나들이 후 집에 들어왔을 때 나를 제일 반겨준다. 그런데 코로나가 가장 중요한 황금 시간을 방해한다. 이걸 분명히 우울하다. 코로나 블루다.

가족이 늘어났어요

내가 결혼을 하면서 가족이 부쩍 늘어났다. 오월이에겐 또 다른 집사 한 명과 말 안 듣는 동생이 불쑥 나타난 것이다. 도도한 고양이가 변한 건 아마 그들 때문인 것 같다. 내가 안락의자에 앉아 쉬고 있으면 먼저 달려와 안기는 모습은 나와 둘이 살던 2년 동안은 없었던 일이었으니까 말이다. 내가 안으면 10초 만에 도망가버리는 녀석이었는 데, 내 무릎에 눌러앉아 잠을 자려는 행동은 나를 어리둥절하게 만들기도 했다.

오월이의 변화가 시작된 것은 강아지 동생인 준이의 '질투' 때문이다. 준이는 나에게 대한 독점력이 강한 편이다. 새끼 때 데려온 탓에 나를 엄마라고 생각해서 그런 걸지도 모르겠다. 껌딱지처럼 달라붙어 있다가 오월이가 내 곁에 오기라도 하면 다가오지 못하게 오월이를 쫓아버린다.

오월이와 나의 거리 두기 기간이 길어지자 오월이는 적극적으로 애교를 피우는 횟수가 늘어났다. 일하려고 책상에 앉아있으면 방해꾼인 준이를 피해 책상으로 훌쩍 뛰어 올라와 머리를 쓰다듬으라며 들이밀었다. 안락의자에 앉아있으면 의자 위로 뛰어 올라와 내 무릎에 앉아 잠을 자기도 했다. 준이를 빠르게 따돌리며 내 곁을 맴돌기도 했다. 나는 오월이가 안쓰럽기도 하고 기특하기도 해 정성껏 쓰다듬는다. 그러게, 오월아, 사랑만 듬뿍 받을 땐 몰랐지?

오월이의 또 다른 변화는 '활동성'이다. 오월이는 고양이답게 하루 대부분을 잠을 자며 보낸다. 새끼 때는 모든 것들에 흥미를 보이다가 까무룩 잠이 들곤 했다. 세 살 아가씨가 된 오월이는 이전 웬만한 것에 놀라지 않는다. 창밖을 보다가 잠을 자고 캣휠을 돌리다가 캣타워에 올라가 잠을 잔다. 가장 좋아하는 장소는 거실 보조 소파 위다. 한 낮이 되면 거실 소파 위로 일광욕에 나서는데, 거의 오후 내내 이 위를 떠나지 않았다. 하루 중 가장 활발하게 움직이는 때는 장난감 낚시대로 잡기 놀이를 하는 때다. 하지만 이리저리 뛰어놀다가도 쉽게 잡혀줄 것 같지 않으면 금세 뺏살을 드러내며 자리에 드러누워 버린다.

오월이의 다이어트를 성공시킨 것이 준이다. 준이는 오월이를 늘 따라다니며 귀찮게 군다. 이렇다 보니 준이가 귀찮은 오월이는 준이를 피하기 위해 땅을 밟을 땐 뛰어다니거나 높은 곳으로 점프를 해 움직인다. 심심할 땐 준이와 잡기 놀이를 하며 온 집안을 헤집고 다니기도 한다. 오월이도 네발로 걷고 몸으로 놀 수 있는 존재의 등장이 내심 반가운 눈치다. 집사가 채워주지 못한 즐거움을 동생이 채워주는 것 같아서 다행이라는 생각이 든다.





똑똑 부동산



부동산을 보는 눈 ①

업무와 거주를 한꺼번에... 떠오르는 '라이브 오피스'

부동산을 보는 눈 ②

"건본주택 가지 말고 접속하세요"... 메타버스에 등지른 분양 시장

논문 맛보기

- 부동산활동에 있어 적정가격제도의 재검토
- 어업피해보상액 산정의 문제: 어업제한기간을 중심으로

궁금한 감정평가

국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답



업무와 거주를 한꺼번에 ...

떠오르는 ‘라이브 오피스’

현재 부동산시장은 유례없는 호황을 맞이하고 있다. 코로나19 사태로 국가 경제가 위기에 빠지자 정부는 경기를 살리기 위해 시중에 막대한 돈을 풀었고, 넘쳐나는 투자 자금은 부동산시장으로 몰렸다. 그로 인해 지난해부터 국내 집값은 천정부지로 치솟았고, 이를 우려한 정부는 집값 안정화를 위해 주택시장에 대한 각종 세금과 대출규제 정책을 쏟아냈다. 이렇게 주택시장으로 규제가 집중됨에 따라 자금은 비교적 규제에서 자유로운 오피스·상가 등 수익형 부동산으로 서서히 몰리게 됐다. 특히 단계적 일상회복(위드 코로나)에 따른 경기 회복 기대감으로 오피스시장에 대한 투자자들의 관심이 커지고 있다.

글. 류태민 기자(아시아경제 건설부동산부)

오피스 인기 높아지자 업무시설에서 주거시설로 '변신'

최근 들어 오피스시장에서 크게 인기를 끌고 있는 상품은 '라이브(Live) 오피스'다. 라이브 오피스는 규모가 큰 지식산업센터나 오피스빌딩을 다양한 면적으로 쪼개서 분양하는 섹션 오피스의 한 형태다. 업무환경 트렌드 변화에 맞게 업무와 휴식이 모두 가능한 복합 사무실로, 대부분 층고가 높은 다락방 형태로 설계됐다. 사무실임에도 사워부스나 싱크대 화장실 등 생활에 필요한 시설을 갖추고 있어 바닥난방을 제외하면 오피스텔과 큰 차이를 보이지 않는 데다 오피스텔과 달리 발코니 설치도 가능하다 보니 틈새 상품으로 인기를 끌고 있다.

라이브 오피스는 소규모 단위로 신규 사업을 벌이는 기업들이 증가하면서 처음 등장했다. 1인 사업자, 유튜버, 소규모 스타트업 등의 수요자들은 규모가 작다 보니 넓은 사무실보다는 상대적으로 작고 저렴한 섹션 오피스에 대한 선호도가 높았는데, 이들의 마음을 사로잡기 위해 몇몇 지식산업센터 공급자들이 다른 현장과의 차별화를 위해 프리미엄 사무실 특화 설계로 라이브 오피스를 만들어낸 것이다. 특히 별도의 기숙사를 따로 구하지 않아도 업무와 주거를 모두 해결할 수 있다는 점이 부각되면서 인기를 끌게 됐다. 라이브 오피스는 일반적으로 7~10평의 소형 평수로 구성되었으며, 대부분 지식산업센터 내에 입주해 있다. 이들은 주로 경기 외곽 등 수도권 지역 산업단지 내에 위치해 서울지역보다 저렴하게 사무실을 이용할 수 있다는 점도 장점으로 꼽힌다. 또한 별도의 업종 제한이 없다.

특히 투자자들은 외관상으로는 주거용 오피스텔과는 똑같이 생겼지만, 사무실(오피스)로 허가를 받아 주택 규제를 피할 수 있다는 점을 선호하고 있다. 라이브 오피스는 건축법상 업무시설로 분류되기 때문에 주택 종합부동산세에 합산되지 않고 양도소득세 중과 대상도 아니다. 여기에 별도의 청약규제나 판매제한도 없고, 대출이 최대 70~80%까지 가능해 실제 투자금 대비 수익률도 높은 편이다.

거주는 엄연한 불법... 내부시설 불법개조 많아 단속 우려도

이러한 장점들에도 불구하고 법률상 오피스를 주거용으로 사용하는 것은 엄연한 불법이라는 점은 반드시 유의해야 한다. 원칙적으로 분양받은 오피스는 업무시설로 사용하거나 사업자를 대상으로 임대만 가능하다. 전입신고도 불가능하다. 특히 지식산업센터 내 위치한 라이브 오피스는

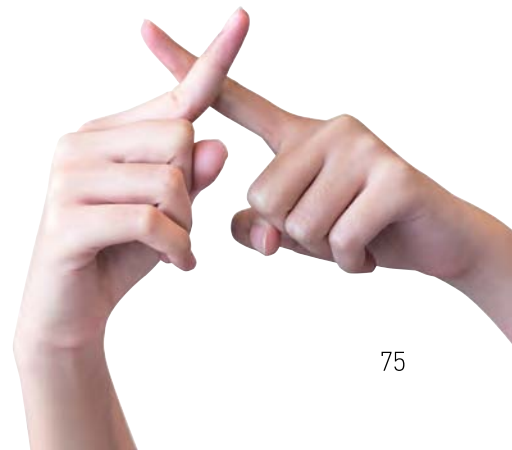
일반 개인이 분양받을 수 없는 탓에, 분양 관계자가 입주 가능한 업종으로 사업자를 내고 추후에 임대사업으로 변경하라고 편법을 권유하는 경우가 흔하다. 다만 이러한 위장이 불시 점검에 적발될 경우 수요자들이 그 책임을 모두 떠안아야 한다.

불법개조도 문제다. 법적으로 주거시설이 아닌 곳에 취사 시설이나 복층 구조, 바닥 난방을 설치하는 것은 불법이다. 그럼에도 무단 증축이 워낙 공공연하게 이뤄지다 보니 정작 실수요자들은 이런 사실들을 모른 채 입주하는 경우가 허다하다. 더군다나 불법개조가 적발될 경우 건축주가 아닌 소유자가 이행강제금을 부과해야 한다. 실제로 부동산 업계에서는 라이브 오피스가 위치한 지식산업센터도 조만간 단속 대상이 될 수 있다는 우려가 제기되고 있다.

주택 규제 완화 시 반사이익 사라질 위험 주의해야

투자 상품으로서 수익성이 지속될지에 대한 의문도 나온다. 최근 라이브 오피스 분양권 전매시장에서는 고가의 프리미엄이 붙어 거래되는 사례가 속출하고 있다. 이미 1차 계약금이 지불된 상품도 2차 계약금과 세금, 복비 등을 모두 매수자가 대납하는 조건으로 분양권이 거래되거나, 한강 조망권 등이 확보된 곳은 2~3억 원씩 프리미엄이 붙어 팔리기도 한다. 지금처럼 부동산시장이 호황일 때는 투자 수요와 실수요층이 두터워 시세차익이나 임대수익을 기대하기 쉽지만, 시장 흐름이 바뀌어 하락세로 접어들 경우 고가의 투자금만 날릴 수도 있어 주의가 필요하다.

또한 언제든 다른 상품에 의해 대체될 수 있다는 불안감도 존재한다. 현재는 주택시장에 대한 규제가 심하다보니 라이브 오피스가 반사이익을 얻어 각광받고 있지만, 향후 주택에 대한 규제가 완화될 경우 오피스텔이나 아파트라는 대체재가 존재하는 만큼 시장에서 지속적으로 인기를 끌 수 있을지는 미지수다. 특히 분양 당시에는 시장에서 인기가 높을지 몰라도 입주시기가 됐을 때 다른 대체수단이 떠오를 가능성이 있어 의사결정을 내리기 전에 잘 판단해야 한다는 것이 전문가들의 조언이다.



“건본주택 가지 말고 접속하세요” 메타버스에 등지 뜬 분양 시장



코로나19에 따른 비대면의 일상화로 아파트 분양 시장의 풍경이 급변하고 있다. 인파로 가득 찼던 건본주택(모델하우스)이 상전벽해다. 거대한 임시 건물에서 온라인 가상공간 속으로 터를 옮겼다. 이른바 ‘메타버스(Metaverse)’라고 불리는 가상세계다. 수만 명의 관람객이 건본주택에 입장하려고 서로 밀치고 줄을 서는 모습은 추억 속으로 사라졌다. 메타버스는 가상·초월을 뜻하는 ‘메타(Meta)’와 세계·우주를 의미하는 ‘유니버스(Universe)’의 합성어다. 현실 세계의 모습을 3차원 온라인 공간에 그대로 구현한 일종의 ‘가상현실(VR)’이다. 건설사들은 코로나19 방역 문제로 건본주택을 짓고 고객을 끌어모으는 일을 할 수 없게 되자 이 메타버스 공간에 건본주택을 차리기 시작했다. 아파트 분양을 희망하는 수요자들이 이제 ‘발품’ 대신 ‘손품’을 팔아야 하는 시대가 도래한 것이다.

글. 양영경 기자(헤럴드경제 건설부동산부)

언제든지 원하는 ‘집 구경’

메타버스 건본주택의 최대 장점은 시간과 장소에 구애받지 않고 집 구경을 할 수 있다는 점이다. 고객들은 마우스 클릭, 또는 스마트폰 터치만으로 아파트 ‘기본형’과 ‘옵션형’을 한눈에 비교할 수 있다. 실물을 두 눈으로 직접 확인하는 것보다 정확성은 떨어지겠지만, 일일이 걸어서 이곳저곳 옮겨 다니지 않아도 돼 시간을 많이 아낄 수 있다는 점은 상당히 매력적이다. 아파트 주변 입지를 살피는 것도 금방이다. 그동안 실물 건본주택은 다양한 주택형을 선보이는 데 한계가 있었다. 아파트를 지을 때 공급되는 주택형은 적게는 3~4개 많게는 10개까지 다양하다. 하지만 건본주택에서는 가구 수가 많은 2~3개 주택형만 전시하는 경우가 대부분이었다. 확장형을 비롯한 ‘옵션형’의 구조는 별도 안내하는 데 그

쳐 실물은 고객이 상상할 수밖에 없었다. 건본주택을 찍은 사진을 기반으로 한 사이버 건본주택이 등장하기도 했지만, 다양한 주택을 보여주는 데는 제약이 컸다. 메타버스 건본주택에서는 실제 볼 수 없는 주택형이나 구조를 모두 볼 수 있다. 설명에 의존했던 옵션형 구조가 어떤 형태인지도 확인할 수 있다.

메타버스 시장에 뛰어든 건설업계

이런 이유로 건설업계에서는 메타버스 건본주택이 유행처럼 번지고 있다. 롯데건설은 지난 7월 프롭테크 기업 직방이 만든 메타버스 공간 ‘메타폴리스’에 사옥을 지었다. 고객은 자신의 아바타를 통해 가상공간에서 건본주택을 관람하고 분양 상담을 할 수 있다. 포스코건설은 메타버

스 기업 '올림플래닛'과 손잡고 지난 4월 인천 연수구 송도동 일대에 들어서며 '더샵 송도 아크베이' 홍보에 메타버스를 활용했다. 고객들은 단지 소개, 입지 투어, 내부 관람, 상담 예약 등을 가상공간에서 직접 체험할 수 있었다. GS건설은 지난 5월 경기 고양시 'DMC리버시티자이'를 분양하는 과정에서 가상현실 견본주택을 운영했다. 실물 견본주택 없이 '비대면 분양'에 돌입한 것이다. 주택형별 영상은 100% 컴퓨터 그래픽(CG)으로 제작했다. 덕분에 단순히 사진을 찍어 모은 사이버 견본주택이 구현하지 못하는 다양한 각도에서 바라본 모습과 사각지대 영상까지 제공할 수 있었다. 실물 견본주택보다 정보가 부족할 수 있다는 우려는 원격 상담 서비스를 도입해 해소했다. 관할 지방자치단체도 온라인 견본주택을 근거로 분양을 승인하며 코로나19가 낳은 변화의 흐름에 발을 맞추고 있다. 지난해 경기 고양시가, 올해 경남 거제와 광주 북구 등이 실물 견본주택 없이 입주자 모집 공고를 승인했다. 이런 점에서 건설업계는 메타버스 견본주택을 통한 분양이 새로운 표준이 될 것이라 평가를 내놓고 있다. 메타버스 견본주택의 편리함을 한 번 맛본 이상 코로나19가 종식돼도 과거로 돌아가기가 쉽지 않을 것이라 이유에서다. 메타버스 견본주택을 미래 생존전략으로 삼는 건설사도 늘고 있다. 최근 소비 주체로 떠오른 MZ세대의 호응도가 높고, 좋은 비용 절감 방안이 되기 때문이다. 일부 건설사는 분양 희망자들에게 다양한 주거 콘텐츠를 제공하는 플랫폼을 구축하는 데 메타버스를 활용하는 방안을 검토 중인 것으로 알려졌다. 실제 주택의 질감을 가상공간에 정밀하게 구현하고, 가상 세계에 생소한 중장년층 고객이 거부감을 느끼지 않도록 친숙하고 쉽게 다가가는 것이 최대 관건으로 꼽힌다.

건설현장 안전관리 효율화에도 적용

메타버스를 비롯한 가상현실 기술이 건설현장의 안전을 도모하는 데도 적극적으로 활용되고 있다. 건설사들은 메타버스 핵심 기술인 VR, 인공지능(AI), 빌딩정보모델링(BIM) 등을 활용해 시공과 설계, 건설현장 안전관리 효율화에 속력을 내기 시작했다. 삼성물산은 VR을 적용한 장비 안전 가상훈련 프로그램 '스마티'를 도입했다. 건설현장에서 벌어질 수 있는 다양한 사고 시나리오를 설계하고 실제 사고가 발생한 작업 상황을 직접 체험해 보는 프로그램이다. 가상훈련을 통해 실제 작업을 할 때 더욱 주의하도록 해 사고를 예방하겠다는 것이다. GS건설은 온라인

플랫폼 기업 벤틀트비알과 함께 메타버스를 활용한 안전교육 콘텐츠 개발에 나섰다. 건설 재해를 예방하고 안전보건교육을 강화하기 위한 VR 안전교육 프로그램이다. 양사는 건설현장의 위험 작업에 대한 특별교육, 필수안전수칙, 사고 유형별 영상 등 다양한 콘텐츠를 개발할 예정이다. GS건설 관계자는 "안전사고에 대한 경각심을 일깨우는 효과를 얻을 수 있을 것"이라고 기대했다. DL이앤씨는 BIM 기술을 접목한 안전관리 계획을 수립하는 데 노력을 기울이고 있다. DL이앤씨는 기계, 전기, 배관 설비의 설계 물량과 시공 후의 모습을 3차원 영상으로 구현하고 빅데이터로 산출하는 시스템을 개발했다. 이를 통해 공사 간 서로 간섭하거나 충돌하는 부분을 미리 파악해 위험요소를 제거한다는 계획이다. 건설업계의 한 관계자는 "근로자가 가상공간 속 건설현장에서 작업 시 물레이션을 하면서 사전에 위험요소를 도출·차단할 수 있는 시대가 온 것"이라며 "다만, 메타버스 구축에 적지 않은 비용이 들어가는 만큼 점진적인 확산이 예상된다"고 말했다.



논문

이번 논문 맛보기에서는
적정가격제도의 재검토와
어업피해보상액 산정 관련 연구를
소개하고자 합니다.

맛보기

먼저 소개하는 '부동산활동에 있어 적정가격제도의 재검토'는 적정가격제도에 관한 이해도를 높이고, 관련 제도의 개선방안을 도출하거나 관련 연구를 활성화하는 데 있어 참고자료가 될 수 있을 것으로 보입니다. 다음으로 소개할 '어업피해보상액 산정의 문제: 어업제한기간을 중심으로'는 어업피해보상액 산정 과정 중 어업피해기간에 대한 문제점을 도출하여 입법정책 개선방향을 제시하였다는 점에서 의의가 있을 것으로 보입니다.

더 자세한 연구내용을 알고 싶으신 분은 한국감정평가학회(www.kas.re.kr)에서 원문을 받아 보시기 바랍니다.

감정평가학 논집 : 제20권 제2호 2021. 8(3~27)



부동산활동에 있어 적정가격제도의 재검토

A Review of the Reasonable Price System on Real Estate Activities

글 서경규(대구가톨릭대학교 부동산학과 교수/감정평가사)

- ◎ 부동산활동 중 특히 부동산가격공시제도와 손실보상제도에서 적정가격이란 용어는 핵심요소의 하나로 활용되고 있다. 부동산활동에서 적정가격제도는 국민의 경제활동에 직접적으로 영향을 미치는 제도로서 공정성·적정성·신뢰성이 매우 중요하다. 그동안 적정가격제도에 대한 용어나 평가기준에 관한 관심과 연구가 미진하여 부동산활동에서 혼란이 많이 발생하였으며, 제도의 공정성·적정성·신뢰성에 대한 갈등과 우려가 컸다.
- ◎ 본 논문은 적정가격제도에 대해 용어와 평가기준 측면에서 문제점을 분석하고 개선방안을 도출하는 것에 목적이 있다. 이를 위해 적정가격의 의의와 평가기준에 대하여 살펴보고, 적정가격제도와 관련한 용어상의 문제, 평가기준상의 문제점을 분석하였다.
- ◎ 본 논문에서는 적정가격제도 관련 문제점 분석을 통해 먼저 용어상의 개선방안으로 다음과 같은 사항을 제언하였다.

첫째, 부동산가격공시제도상 공시가격을 공시시가로 변경하는 것이 합리적이다.



둘째, 부동산가격공시제도나 손실보상제도에서 쓰는 적정가격이란 용어는 국민에게 시장가격과 혼동하게 할 수 있으므로, 손실보상제도상 적정가격의 용어는 보상가치로 변경할 필요가 있다.

셋째, 부동산가격공시제도상 평가와 산정의 용어를 정확하게 구별하여야 한다.

넷째, 부동산가격공시제도에서 나지 개념과 손실보상제도 및 부동산시장에서의 나지 개념이 서로 달라 혼란이 있으므로, 나지의 뜻을 재정립할 필요가 있다.

다섯째, 부동산가격공시제도와 손실보상제도는 제도의 목적이 서로 다름에도 불구하고 적정가격이란 동일한 용어를 사용하여 혼란을 주고 있다. 따라서 부동산가격공시제도와 손실보상제도상 용어로서 가격, 가치, 가액을 정확하게 정비하여야 한다.

◎ 다음으로 본 논문에서는 적정가격제도 관련 평가기준상의 개선방안으로 다음과 같은 사항을 제안하였다.

첫째, 적정가격의 평가기준으로서 나지 상정은 폐지할 필요가 있다.

둘째, 최우효이용 상정의 재검토가 필요하고, 이 경우 부동산가격공시제도에서 토지이용상황 최빈가능이용을 기재하고 비교하도록 변경하여야 한다.

셋째, 사법상 제한의 배제는 재검토가 필요하다. 따라서 공시가격의 평가 시 사법상 제한을 반영하는 것이 합리적이다.

감정평가학 논집 : 제20권 제2호 2021. 8(99~136)



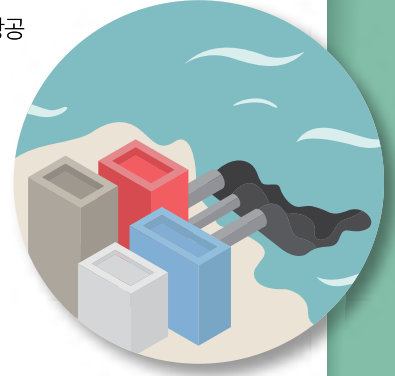
어업피해보상액 산정의 문제: 어업제한기간을 중심으로

The Problem of Calculating the Amount of Damage to the Fishing Industry:
Focus on the Limited Period of Fishing

글. 김용춘(중앙감정평가법인 감정평가사/법학박사)

◎ 최근 해상풍력 발전소가 각광을 받고 있으며, 대규모 해상풍력발전소가 전국 연안해역에서 건설 중이거나 계획 중에 있다. 해상풍력발전소의 경우 대규모 시설물이 연안해역에 위치하게 됨으로써 어업인들의 조업구역이 축소되고 어장이 소멸되고 어업인들의 경제적 손실이 불가피하며, 이에 따른

어민들의 불안감과 피해의식은 상당히 크다고 볼 수 있다. 이와 같이 대규모 해상공사 등의 경우 필연적으로 어업피해보상이 따르며, 어업피해보상액 산정에 대한 민원과 불만이 증가하는 추세다.



- ◎ 본 논문은 허가·신고어업이 제한되는 경우 어업피해보상액 산정 시 문제가 되고 있는 어업제한기간과 관련된 최근 대법원 판결을 검토하고, 실무에서 적용되고 있는 사례를 분석함으로써 어업피해보상액 산정 과정 중 어업제한기간과 관련된 문제점을 살펴보는 것에 목적이 있다.
- ◎ 이와 관련하여 원자력·화력 발전소 가동 시 방출하는 온배수에 따른 어업피해보상은 사업시행자의 요구에 의하여 어업제한기간을 3년으로 보고 있는 반면, 온배수 외 공익사업(공유수면매립·교량건설 등)의 경우에는 실제 피해기간(공사기간과 자원회복기간 포함)을 어업제한기간으로 보고 있다. 온배수 방출에 따른 어업피해보상액 산정 관련 최근 대법원 판결(대법원 2019. 4. 25 선고 2015다28555 판결, 이하 “대상판결”이라고 함)은 어업제한기간을 3년으로 보면서 더욱 논란이 뜨거워지고 있다.
- ◎ 본 논문에서는 ○○화력발전소 제1-8호기 건설 및 가동 관련 온배수에 따른 어업제한기간(피해기간) 등 실무상 어업제한기간과 관련된 주요 보상사례를 분석하였다. 아울러 대상판결 및 원심판결의 주요 내용을 사안별로 살펴봄으로써 판례 평석을 하였다.
- ◎ 본 논문에서는 대상판결 및 원심판결에 대한 판례 평석을 크게 어업권 등 보상평가지침의 법규성, 어업피해보상 약정의 유효성 측면에서 고찰하였다. 판례 평석 결과에서 제시된 문제점을 바탕으로 다음과 같이 어업제한기간과 관련한 정책적 제언을 하였다.

 - 일부 선행연구 및 대상판결은 허가·신고어업의 유효기간을 고려하여 어업제한기간을 결정할 것을 제시하고 있으나, 여러 가지 사항을 고려하여 허가 및 신고어업이 제한받는 경우 어업제한기간은 유효기간에 상관없이 결정되어야 할 것이다.
 - 재허가(재신고)어업에 대하여 영속성을 부정하고 있는 대상판결은 과거 판결의 한계를 벗어나지 못하고 어업피해보상 현실과 상당한 괴리가 있는 판결이라고 보여진다.
 - 허가 및 신고어업의 제한보상액 산정 시 어업제한기간에 대한 다툼을 해결하고 사회적 비용을 줄이기 위해서라도 조속한 시일 내에 어업제한기간에 대한 의미를 명확히 하는 방향으로 「수산업법」 등 관련 법령이 개정되어야 할 것이다.





국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

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



해상풍력사업에 따른 어업권 감정평가 Q&A

Q1 「전기사업법」상 전기사업허가를 득한 전기사업이 토지보상법에서 정한 공익사업인 경우 협의보상(사업인정 전) 목적의 감정평가를 진행하면 「토지보상법」을 준수해야 하나요? 「토지보상법」을 준수해야 한다면, 사업시행자가 제시한 '별도 제시 평가조건'이 「토지보상법」 등 관련 규정과 다른 경우에도 감정평가가 가능한가요?

A1 「토지보상법」에 의한 협의취득과 관련하여, 대법원은 구 「공공용지의취득및손실보상에관한특례법」에 의한 협의취득 또는 보상합의는 공공기관이 사경제주체로서 행하는 사법상의 매매 내지 사법상 계약의 성질을 가지는 것으로서, 당사자 간 합의로 같은 법 소정의 손실보상기준에 의하지 아니한 매매대금을 정할 수도 있으며, 또한 위 특례법이 정하는 기준에 따르지 않고 손실보상액에 관한 합의가 있다고 하더라도 그 합의가 착오 등을 이유로 취소되지 않는 한 유효하다고 할 것이라고 판시(대법원 1996.4.26. 선고 96다3319 판결)한 바 있습니다. 따라서 협의보상의 경우 토지보상법에서 정하는 기준에 따르지 않고 손실보상액에

관한 합의를 한 경우라면 이에 따라 합의금을 지급할 수 있을 것입니다. 다만, 감정평가사는 개별법에 감정평가 관련 기준이 규정되어 있는 경우 이에 따라 감정평가합니다. 토지보상법 시행규칙 제44조 및 제63조, 「수산업법 시행령」 별표 4에서는 어업손실액 산출방법 및 기준에 대하여 구체적으로 규정하고 있으므로 해당 사업이 토지보상법에서 정한 공익사업인 경우 관련 규정에 의거하여 감정평가하여야 할 것입니다. 따라서 감정평가액은 토지보상법에 따라 산정하되, 사업시행자와 소유자 등이 별도 조건에 따라 보상하기로 합의한 경우 감정평가액을 초과하는 금액은 사업시행자의 판단하에 별도의 합의금으로 지급할 수 있을 것으로 사료됩니다.

Q2 「전기사업법」상 전기사업허가를 득한 전기사업이 「토지보상법」에서 정한 공익사업이 아닌 경우에 사업시행자가 제시한 '별도 제시평가 조건'이 「토지보상법」 등 관련 규정과 다른 경우 감정평가가 가능한가요? '별도 제시평가 조건'으로 감정평가가 가능하다면 「토지보상법」 또는 「감정평가실무기준」 등 평가제규정에서 정한 보상 관련 규정 및 그 검토 내용과 보상 관련 제규정에 따른 보상평가액을 병기해야 하나요?

A2 만일 대상 사업에 대해 개별법령에서 별도 감정평가기준이 규정되어 있다면 감정평가 시 이에 따라 감정평가해야 할 것이며, 그렇지 않은 경우라면 일반적인 감정평가 관련 기준에 따라 감정평가할 것입니다. 감정평가사가 감정평가를 할 때 준수하여야 할 원칙과 기준을 규정하고 있는 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제2항 및 제3항에서는 조건부 감정평가 및 부가조건의 검토요건에 대해 규정하고 있습니다. 따라서 귀 사안의 '별도 제시평가 조건'이 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제2항 및 제3항에 부합하는 경우 조건부 감정평가로 감정평가할 수 있을 것이나, 만일 감정평가 조건이 합리성, 적법성, 실현가능성을 갖추지 못한다고 판단되는 경우 조건부 감정평가를 수행할 수 없습니다.

단, 앞서 설명한 바와 같이 보상평가의 경우 감정평가사는 「토지보상법」을 적용 또는 준용하여 감정평가하므로 평가목적은 "보상"으로 특정하는 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제6조에 따른 조건부 감정평가는 수행하기 어려울 것으로 판단됩니다. 만일 보상평가가 아닌 다른 목적의 감정평가 또는 별도의 조언이나 정보 등의 제공인 경우 "감정평가조건" 부가 가능 여부를 검토할 수 있을 것이며, 이때 의뢰인이 요청하거나 필요하다고 판단되는 경우 토지보상법이나 「감정평가 실무기준」(국토교통부고시) [800 보상평가]에 따른 보상평가액 범기를 요청할 수 있을 것으로 사료됩니다.

일부만이 편입되어 그 편입부분만을 평가하는 경우 또는 토지·건물 일체로 구성된 복합부동산 상태에서 토지만의 가액을 구하는 경우가 이에 해당할 수 있습니다. 부분감정평가를 원칙적으로 금지하는 취지는 감정평가란 대상물건 전체의 개별적 조건을 반영하여 가치를 산정하는 것이므로 특별한 사유 없이 대상물건의 일부분을 감정평가하는 것은 대상물건 전체의 개별적 조건이 제대로 반영되지 않아 감정평가액의 왜곡이 발생할 수 있기 때문입니다.

따라서 귀 질의사항과 같이 조성 예정 토지의 일부분을 감정평가하는 경우는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제1항의 개별물건원칙의 예외에 해당한다고 볼 수 없으므로 전체 대상토지를 기준으로 감정평가하여야 할 것으로 판단됩니다. 또한, 관계 법령에서 부분감정평가를 허용하고 있지 않음에도 개별토지의 단위면적당 가격을 감정평가하는 행위는 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 위반에 해당할 것으로 사료됩니다.

부분 감정평가 가능 여부 Q&A

Q3 이주자택지 예정토지에 대한 감정평가 시 의뢰인이 조성 후 예정지적 면적 중 일부분에 대한 감정평가를 의뢰한 경우, 부분감정평가가 가능한가요? 보수기준 위반에 해당하나요?

A3 감정평가사사무소·법인이 감정평가할 때 준수해야 할 원칙과 기준을 규정하는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따르면 감정평가는 대상물건마다 개별로 함이 원칙이며, 다만 특정한 경우 일괄감정평가 및 구분감정평가, 부분감정평가를 예외적으로 할 수 있습니다. 이 중 부분감정평가란 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에 그 부분에 대하여 감정평가하는 것으로, 예를 들어 토지의 보상평가 시 1개 필지의



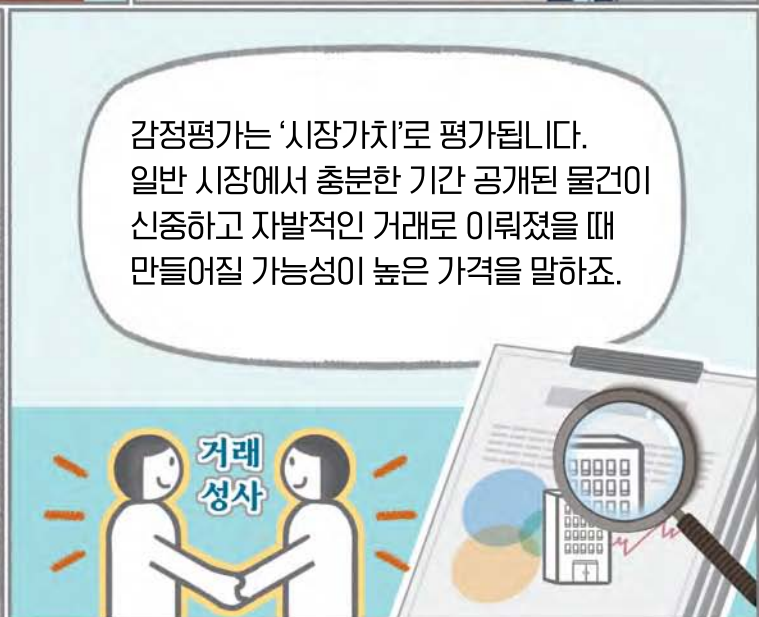
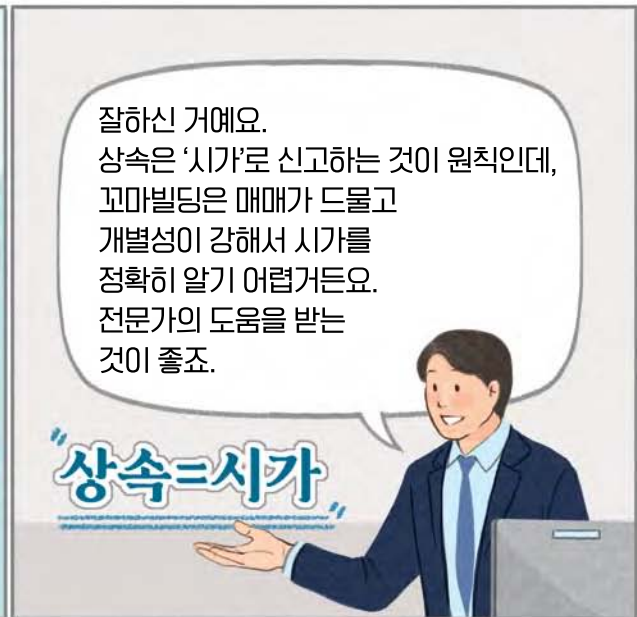


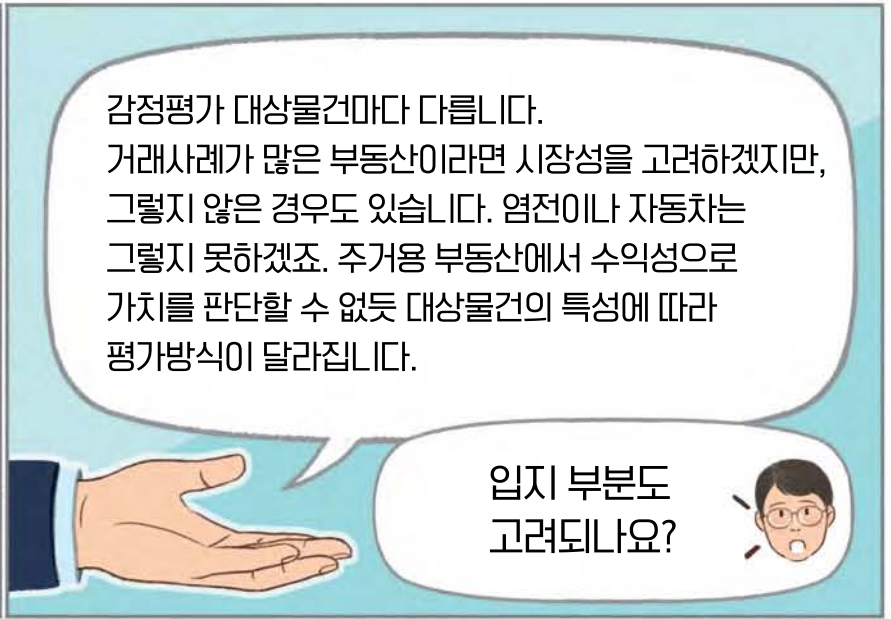
상속세, 증여세 등 조세 관련 감정평가가 필요하신가요?

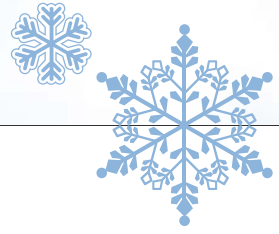
감정평가가 일반 부동산부터 기술가치, 지식재산권, 자동차, 선박 등 모든 유·무형자산의 가치를 평가합니다. 많은 분이 감정평가로 경제활동에 신뢰를 더할 수 있도록 감정평가가 더욱 노력하겠습니다!

※ 꼬마빌딩은 정식 용어가 아니며, 부동산업계에서 비교적 규모가 작거나 비용이 적은 상업용 부동산을 지칭할 때 사용하는 용어입니다. 크기가 작은 상업용 부동산을 쉽게 표현하기 위해 꼬마빌딩 용어를 사용하였습니다.

그림. 이태욱







이번호 잘 읽어보셨나요?



2021년 <감정평가> 겨울호를 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 상가오피스 등 임대 이익을 얻을 수 있는 부동산으로, 주택시장에 대한 강력한 규제가 유지되는 기조에 따라 반사 이익을 누린 것은?

○○○ ○○○ [힌트: NOW 부동산 키워드]

Q2 Point 주장, Reason 이유, Example 예시, Point 주장의 4단계로 이야기하는 주장이나 설명을 간단명료하게 상대에게 전달하는 정리법은?

○○○○ [힌트: 슬기로운 직장생활]

Q3 업무와 휴식이 모두 가능한 복합 사무실로, 규모가 큰 지식산업센터나 오피스빌딩을 다양한 면적으로 쪼개서 분양하는 섹션 오피스의 한 형태는?

○○○ ○○○ [힌트: 부동산을 보는 눈 ①]

이벤트는 **QR코드**를 통해 응모하실 수 있습니다.

참여기간 2022년 2월 15일까지

참여방법 Step 1.
스마트폰으로 QR코드 스캔

Step 2.
이벤트 응모 입력 후 제출



당첨 선물



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

2021년도 가을호 독자엽서 당첨자

정은주 광주 북구	장미영 서울 중구
유재범 서울 성북구	유미선 인천 부평구
권성경 경기 의정부시	

2021년도 가을호 독자의견

유재범 _____
감정평가사법 제정을 위한 제언을 관심 있게 보았습니다. 제도적 뒷받침이 하루빨리 이뤄지면 좋겠습니다.

유미선 _____
수기 공모전 수상작이 인상 깊었어요. 다음 호에서는 특별한 물건을 평가한 사례도 다뤄주시면 좋겠어요.

한국감정평가사협회는 '감정평가'지 원고를 모집하고 있습니다. **투고를 원하시는 경우 kapapr@kapanet.or.kr로 원고를 보내주세요!** 회원 여러분의 많은 참여를 기다립니다. 감사합니다.

대한민국 **안심** 여행 캠페인

안전하게 떠나다

안심으로 머물다



루이는 AI 인공지능 가상기술로 만들어진 버추얼 휴먼입니다

감정평가사가 세상의 가치를 밝히며 국민 여러분과 함께 하겠습니다



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

