

鑑定評價業者의 倫理 및 報酬規定의 適切性 檢討*

안 정 근**

I. 序論	2. 競賣鑑定評價 手數料
II. 關係法令上의 評價倫理規定	3. 其他 手數料
1. 不動產倫理	IV. 問題點 및 改善方案
2. 評價倫理	1. 評價倫理上의 問題點과 改善方案
3. 其他 不動產業의 倫理規定	2. 評價手數料上의 問題點과 改善方案
III. 評價手數料	V. 結論
1. 一般評價 手數料	

I. 序論

부동산은 개인이나 단체에 있어 가장 중요한 재산 중의 하나이다. 감정평가사는 부동산의 가치를 화폐액으로 산정하는 역할을 하고 있다. 감정평가사는 公示地價의 산정, 공용수용시의 보상가액의 결정, 은행융자시 담보가액의 설정, 법원경매시 경매기준가액의 결정 등 사회적으로 중요한 일을 담당하고 있다. 그런데 감정평가사가 불미스러운 일에 결부되어 신문지상에 오르내린다거나, 관계인과 법적 소송이 벌어지는 일들이 자주 발생하고 있다. 이같은 일이 발생하는 것은 물론 일차적으로는 특정 감정평가사에 책임이 있지만, 이차적으로는 관계법령이나 윤리규정이 제대로 정비되어 있지 못한데에도 책임이 있다고 볼 수 있다.

평가실무기준이나 윤리규정의 미비는, 피해 발생시 구제를 어렵게 만드는 요인이 된다. 감정평가란 고도의 전문성이 요구되는 것이기 때문에, 의료사고와 마찬가지로 그것이 감정평가사의 직무상의 고의나 과실에 기인하는지 또는 그렇지 않은지를 밝혀 내기란 결코 쉬운 일이 아니다. 또한 소송이 제기된다고 하더라도, 재판관계자들이 감정평가의 전문가가 아닐 뿐만 아니라, 관계법령에도 기술적 측면이 제대로 정비되어 있지 않기 때문에 사실상 판결에 적용

*이 논문은 1994년도 대구대학교 학술연구비 지원에 의한 것임

**본학회 정회원, 대구대학교 지역사회개발학과 교수

할 준거도 제대로 없는 셈이다. 그러므로 감정평가의 윤리기준은 추상적인 법률용어로 표현될 성질의 것이 아니다. 이것은 선진외국의 경우처럼, 부동산평가의 각 단계에서 발생하는 모든 업무에 대해 구체화된 成文基準이 되어야 한다. 즉, 평가단계별로 명백한 실무윤리를 정해 놓고, 이를 위반하는 것은 비윤리적인 행위로 간주하는 것이다.

현재 우리나라 관계법령의 평가윤리규정은, 너무나 추상적이고 일반적인 基本倫理에 관한 사항만 간단하게 나열되어 있다. 평가윤리규정이라는 것은 이같은 기본윤리 외에도 감정평가사라는 전문적인 직업에만 적용되는 독특한 실무윤리의 영역을 가지고 있어야 한다. 그럼에도 불구하고 관계법령에는 다른 직업에도 으레 적용되는 일반적인 기준만 규정되어 있을 뿐이다. 이렇듯 구체적인 실무윤리기준이 없다보니, 사고가 발생했을 경우 시비를 판단해 줄 수 있는 아무런 근거들이 없는 셈이 된다. 따라서 평가의뢰인이나 일반인들은 평가과정에서도 성실한 서비스를 받지 못하게 될 뿐만 아니라, 사건이 발생하고 난 후에도 제대로 배상조차 받지 못하는 일이 빈번하게 발생하게 된다.

전문가의 윤리성은 단지 범법행위와 같은 반사회적인 행동을 하지 않았다고 해서 충족되는 것은 아니다. 전문가의 윤리성은 이같은 행위와는 상관없이 직무에 대한 성실성과 순결성의 측면에서 파악되어야 한다. 전문가는 도덕적 순결성과 업무에 대한 열정을 가지고 필요한 절차를 준수해야 한다. 따라서 선진외국의 경우처럼, 평가단계마다 실무기준을 세밀하게 규정하고, 이를 준수하지 않는 것 자체를 비윤리적인 행위로 간주하는 倫理綱領은 중요한 의미를 지니고 있다. 그러나 우리나라 관계법령의 윤리기준은 이같은 점이 지나치게 결여되어 있다. 즉, 그런 행위를 했을 경우에는 어느 직업에 있는 누구라도 당연히 처벌받을 사항들만 규정해 놓고 있는 것이다.

본연구는 이같은 관점에서 관련법령에서 규정하고 있는 평가윤리기준의 문제점을 고찰하고 그에 대한 대안을 제시하는 것을 목적으로 하고 있다. 필자는 본연구의 사전단계로서 '부동산 평가용어의 적절성'과 '평가실무기준의 적절성'을 검토한 바 있다.¹⁾

그러므로 본연구는 이에 대한 후속적 연구의 성격을 지니고 있다. 연구대상범위에는 지가공시및토지등의평가에관한법률(시행령, 시행규칙) 중에서 평가윤리에 관한 사항과 감정평가 보수에 관한 규정으로 한정한다. 윤리규정을 이 이상으로 확대하면 민법의 규정들도 검토되어야 하는데, 이 부분은 본연구와 직접적인 관계가 없으므로 연구범위에 포함시키지 아니 한다. 또한 감정평가업협회의 평가윤리에 관한 내부규정과 미국평가협회의 윤리강령 등도 검토대상이 된다. 본연구는 평가윤리 및 보수규정의 적절성을 이론적인 측면에서 비교·검토하는 방법을 택하고 있다. 따라서 평가업무를 직접 담당하는 감정평가사들의 의견은 본연구에서 수렴하지 않았다. 이 부분은 본연구의 한계로 별도의 과제로 추후 연구될 필요가 있다.

1) 安正根, 不動產評價 關聯用語의 適切性 檢討, 鑑定評價論集 IV, 서울: 한국감정평가업협회, 1994 및 安正根, 鑑定評價 實務基準의 適切性 檢討, 한국지역개발학회지 제6권 제1호, 1994 참조할 것.

Ⅱ. 關係法令上の 評價倫理規定

1. 不動產倫理

부동산윤리란 전문인으로서 부동산업자 및 관계자들이 준수해야 할 윤리를 의미한다.(김영진, 1982: p.22). 일반적으로 전문가들은 다른 직업에 속하는 사람들보다 더 높은 수준의 전문성과 윤리성을 겸비해야 할 사회적 책임과 의무가 있다. 전문가들은 고객들에게 전문적 서비스를 제공하고, 그에 대한 비교적 높은 대가를 받아 생활을 영위하고 있다. 따라서 그들이 제공하는 전문성은 통상의 다른 서비스직에 종사하는 사람들의 그것보다는, 지식, 기술, 정보, 경험 여러 측면에서 우월한 것이어야 한다. 만약 그들이 지불받는 수수료보다 質적으로나 量적으로 낮은 수준의 서비스를 제공한다면, 이는 부당이득을 취하는 셈이 된다. 또한 전문가들은 고도의 윤리성을 지닐 필요가 있다. 전문가들은 직업적 순수성과 업무에 대한 열정을 가지고, 자신의 이익보다는 고객과 관계자들의 이익보호에 우선해야 한다.

부동산업자 및 관계자들이 준수해야 할 부동산윤리는 이런 의미에서 다음과 같이 몇 가지 유형으로 나누어 진다. 즉, 경영자로서 종업원에 대한 고용윤리, 동업자에 대한 조직윤리, 의뢰인에 대한 서비스윤리, 그리고 일반대중에 대한 공중윤리 등이 그것이다(김영진, 1982: pp. 228-230, 김재덕, 부동산경영론, 1984: pp.42-48). 또한 부동산윤리는 부동산서비스업의 형태에 따라 중개윤리, 평가윤리, 상담윤리 등으로 나누어 진다.

감정평가사는 부동산의 가치추계 및 컨설팅업무를 주로 하는 부동산전문가이다.²⁾

감정평가라는 업무는 성격상 주관성이 개입될 여지가 많다. 그리고 전문직업인으로 감정평가사가 제공하는 서비스는 일반 사람들이 쉽사리 알 수 없는 것이기 때문에, 평가윤리는 평가업무의 대단계별로 구체적이고 실제적으로 표현될 필요가 있다. 그런데 현행 우리나라의 평가윤리규정은 지나치게 추상적이며, 감정평가사와 같은 전문직업인이 아닌 일반인들도 의례히 지켜야 할 정도의 것을 강조한 것에 지나지 않는다. 아래에서는 먼저 관계법령과 한국감정평가업협회에서 정하는 평가윤리규정을 살펴보기로 한다.

2. 評價倫理

가. 關係法令上の 評價倫理

2) Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 10th ed., Chicago, 1995. 이 책에서는 과거에 'evaluation'으로 표현했던 부분을 모두 'consulting'으로 바꾸고 있다. 즉, 과거에는 'appraisal'을 'valuation'과 'evaluation'으로 개념화했던 것을, 'valuation'과 'consulting'으로 하고 있는 것이다

감정평가사가 평가업무를 행함에 있어 준수해야 할 평가윤리에 관한 사항은, ‘地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律’(이하 지공법으로 약칭)과 ‘鑑定評價에 관한 規則’(이하 감칙으로 약칭) 등에 명시되어 있다. 평가윤리(appraisal ethics)란 “채택되거나 채택될 수 없는 평가보고서, 양호하거나 불량한 시장가치추계치, 그리고 도덕적으로 올바른 평가행동(appraisal conduct)에 관한 윤리적 기준”을 지칭한다(Shenkel, 1992: p. 450). 지공법은 1989년 4월 1일 법률 제4120호로 제정·공포되어 현재까지 2차에 걸쳐 개정이 이루어졌는데, 제3차 개정안이 제199차 정기국회에 상정되어 통과될 예정으로 있다.³⁾

개정안의 일부 내용은 평가윤리 및 평가수수료에 관한 것을 포함하고 있기 때문에, 변경 예정인 사항도 본고에서 고찰된다. 지공법 중 평가윤리에 대해 가장 포괄적으로 언급하고 있는 조항은 제27조이다. 그 내용을 살펴보면 다음과 같다.

제27조제1항에서는 감정평가업자는 고의로 진실을 숨기거나 허위의 감정평가를 하여서는 아니된다고 규정하고 있다. 그러나 국회상정중인 개정안은, “감정평가업자”는 법령에서 정하는 감정평가업무를 행함에 있어, 품위를 유지하여야 하고 신의와 성실로써 공정하게 감정평가를 하여야 하며, 고의로 진실을 숨기거나 허위의 감정평가를 하여서는 아니된다”라고 하여 보다 구체화하고 있다. 감정평가사의 신의성실의 의무를 이렇게 보다 구체화한 것은, 감정평가윤리가 점차 강조되고 있는 시대상황을 반영한 것으로서, 비록 선언적이기는 하나 보다 진일보한 것이라 할 수 있다. 감정평가업자는 다른 사람에게 자격증(등록증 또는 인가증)을 양도·대여하거나 부당하게 행사하여서는 아니되며, 자기 또는 친족의 소유 토지 기타 불공정한 감정평가를 할 우려가 있다고 인정되는 토지 등에 대해서는 감정평가를 해서는 아니 된다. 또한 감정평가업자는 토지 등의 매매업·중개업 또는 그 대리업을 직접 영위하거나 이들 업무에 종사하여서는 아니되며, 관계규정에서 정하는 수수료 및 실비 이외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니된다(제27조제2항에서 제5항).

한편 감칙⁴⁾ 제2조제1항과 제2항에서는, “감정평가업자는 평가업무를 수행함에 있어, 공정하고 성실하게 평가하여야 하며 직무상의 비밀을 누설하여서는 아니된다. 또한 감정평가업자가 평가업무를 수행함에 있어, 자기능력에 의한 업무수행이 불가능하거나 극히 곤란한 경우 또는 이해관계 등의 사유로 자기가 평가함이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에는 이를 평가하여서는 아니된다”라고 규정하고 있다. 감칙의 규정은 지공법의 그것과 크게 다를 바 없으나, 평가과제 중 이해관계 등의 사유에 의한 것 외에도 감정평가사 자신의 능력을 벗어 나는

3) 지공법의 개정안은 1994년 12월 23일에 입법예고 되었고, 법제처의 심의를 거쳐 1995년 9월 26일 정부안으로 확정되어 국회에 상정된 상태에 있다. 개정안에 대해 상세한 것은, 韓國鑑定評價業協會, 鑑定評價, 95년 가을호, pp.48-51 참조.

4) 개정안의 감정평가업자에는, 감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 사원 및 소속평가사가 포함된다. 금번 개정안의 가장 큰 변화 중의 하나는, 감정평가법인이나 감정평가사사무소에 社員이 아닌 일반 직원인 감정평가사를 고용할 수 있다는 점에 있다. 개정안에서는 지공법 제19조제2항에 단서 조항을 신설하여, “감정평가법인은 대통령령이 정하는 수 이상의 감정평가사인 사원으로 구성하며, 사원이 아닌 소속감정평가사를 둘 수 있다”라고 규정하고 있다.

5) ‘감정평가에 관한규칙’은 1989년 12월 21일 건설부령 제460호로 제정되었다.

과제도 수행해서는 안된다는 것을 천명하고 있다는 점에 차이가 있다.

나 專門協會의 倫理綱領

한국감정평가업협회에서도 1990년 6월, 7개 항목에 이르는 윤리강령을 제정했다. 한국감정평가업협회는 지공법 제30조에 의하여, 감정평가사의 자질향상과 품위보전 및 권익옹호를 기하고, 감정평가제도의 개선과 업무의 효율적 수행을 통한 감정평가업의 건전한 발전을 도모하며, 공익에 이바지하는 것을 목적으로 하여 설립되었다. 한국감정평가업협회는 이같은 윤리강령 외에도 이사회 산하에 윤리위원회를 두어,⁶⁾ 감정평가사가 직무상 관련하여 관계법령을 위반하거나 비윤리적인 행위를 했을 경우, 이를 처벌·계도하도록 하고 있다.

1. 감정평가사는 공정거래의 기초를 확립하고, 복지사회의 건설을 사명으로 한다.
2. 감정평가사는 성실·공정하게 그 직무를 수행하여 국가와 사회에 봉사한다.
3. 감정평가사는 부단한 연구와 자기수련으로 업무의 전문성과 신뢰성을 제고하고, 감정평가 업무의 발전에 이바지한다.
4. 감정평가사는 관련법규와 질서를 준수하고, 우애와 신의를 존중하며 상부상조와 협동정신을 발휘한다.
5. 감정평가사는 기여성, 성실성, 신뢰성, 공정성을 준수하고, 비밀을 엄수하고 불의와 부정을 배격하고 명예와 품위를 보전한다.
6. 감정평가사는 근면, 검소, 성실을 신조로 하는 민주시민으로서의 모범이 된다
7. 감정평가사는 국제 감정평가업계와 친선을 도모함으로써 세계평화에 기여한다.

3. 其他 不動產業의 倫理規定

가. 不動產仲介業

기타 부동산업의 윤리규정으로 중요한 것으로는 부동산중개업자의 윤리규정을 들 수 있다. 不動產仲介業法 제16조제1항에서는, “부동산중개업자는 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개행위를 하여야 하며, 중개업자에 의해 설립된 부동산중개업협회의 정관을 준수하여야 한다”라고 규정하고 있다. 이에 따라 全國不動產仲介業協會⁷⁾는 그들 나름대로의 독자적인 윤리규정을 제정·보유하고 있다.

6) 한국감정평가업협회는 이사회 산하에 윤리위원회 외에도 기획위원회, 조정위원회, 지가공시위원회, 부동산컨설팅위원회 등 10개의 위원회와 법무실을 두고 있다. 한국감정평가업협회의 조직으로는 1995년 11월 현재, 회장 1인, 부회장 3인, 감사 2인, 총무이사, 사무국이 있으며, 사무국에는 기획과 총무과 등 5課와 지가정보실 등 3실이 있다. 그리고 공시지가조사·평가 관리본부와 서울지부, 부산·경남지부, 대구·경북지부 등 8개의 지부조직이 있다.

7) 전국부동산중개업협회는 부동산중개업법 제30조제1항에 의거, 1986년 3월 3일 내무부장관의 승인을 받아 설립되었다. 教育部편, 研修教育敎本, 통권 제4호, 서울: 전국부동산중개업협회, 1994, p. 594.

1987년 6월 26일에 제정된 한국부동산중개업자의 윤리헌장은 前文과 3개의 章, 그리고 25개의 條로 구성되어 있다. 윤리헌장의 전문에서는 협회의 회원은 “부동산에 대하여 가장 효율적인 이용촉진의 조장자이며, 국민에게는 그 소유권의 합리적인 분배의 架橋者이고, 그 거래질서의 확립의 옹호자이다. 또한 후손에게는 양호한 환경과 예술적인 창조품을 물려줄 자원의 수호자이다”라고 하여, 부동산중개업의 중요성을 역설하고, 중개업자에게 직업적 긍지와 자부심을 고취시키며, 중개업자의 사회적 책임과 의무를 강조하는 내용으로 되어 있다. 또한 “회원은 중개행위의 규범을 준수하고 개선하여 나가는 데 공정·성실하여야 한다. 회원은 법과 윤리의 이상을 실현하기 위하여 자율적으로 본 헌장을 규정하고 이를 성실히 실천한다”라고 하여 중개행위에 대한 직업적 규범의 준수와 윤리의식 함양을 천명하고 있다. 그리고 제1장은 중개업무를 행함에 있어 일반적으로 준수해야 할 규율을, 제2장에서는 중개의뢰인간의 관계에 대한 규율을, 그리고 제3장은 회원간의 관계에 대한 규율을 정하고 있다.⁸⁾ 한국중개업자의 윤리헌장은 그 내용이나 형식에서 미국리얼터협회⁹⁾의 윤리강령을 크게 모방하고 있다. 윤리헌장의 형식이 전문과 3개의 장으로 구성된 것도 그러하며, 그 내용도 매우 유사한 것이 그러하다.¹⁰⁾ 그리고 윤리헌장의 제정당시 우리나라에는 도입되지도 않은 獨占·專屬仲介契約¹¹⁾에 관한 사항이 여러 조에 걸쳐 장황하게 언급되고 있으나(예를 들어, 제15조, 17조, 22조, 27조 등), 정작 우리나라에서 관행적으로 행해지고 있는 一般仲介契約 또는 公開仲介契約(open listing)에 의한 중개행위시 발생할 수 있는 비윤리적인 문제에 대해서는 거의 언급되고 있지 않다. 그리고 우리나라에서의 매매대금의 수수행위와는 전혀 다른 미국의 에스크로우(escrow)

8) 한국부동산중개업자의 윤리헌장에 대한 구체적 내용은, 李昌錫의, 不動產仲介論, 서울: 형설출판사, 1995, pp. 21-24 참조할 것

9) ‘미국리얼터협회’(NAR: National REALTORS Association)는 1908년에 시카고에서 열린 13개 주의 부동산중개사들의 대표자회의에서 발족되었다. 협회에서 실시하는 3주간의 교육을 3년 동안 성공적으로 이수하고, GRI(Graduate of REALTORS Institute)라는 자격증을 따면 이 협회의 회원이 될 수 있다. ‘리얼터’라는 명칭은 이 협회의 회원만을 지칭하는 고유명사이다. 安正根, 現代不動產學, 개정 증보판, 서울: 법문사, 1995, p.37 참조.

10) 미국리얼터협회의 윤리강령의 내용은, Bruce Lindeman, Real Estate Brokerage Management, 2nd ed. (Englewood Cliffs: Prentice-Hall), 1988, pp. 268-271 참조. 윤리강령에 대한 번역은 李昌錫의, 전 계서, pp.15-19를 참조할 것. 그런데 同冊에서는 REALTOR를 ‘공인중개사’로 번역하고 ‘real estate broker’를 중개인으로 번역하고 있다. 그러나 리얼터는 미국리얼터협회의 회원만을 지칭하는 고유명사이며, 부동산중개사 외에도 평가업자, 관리업자, 그리고 개발업자들도 회원이 될 수 있다는 점에 유의할 필요가 있다. 그리고 미국의 ‘real estate broker’는 우리나라의 중개인보다는 한 단계 위의 자격증으로서, 이를 중개인으로 번역하는 것은 그다지 바람직하지 못하다. 미국에는 ‘부동산판매사’(real estate salesperson)와 ‘부동산중개사’(real estate broker)로 자격증제도가 이원화되어 있다. 따라서 굳이 번역하고자 한다면, ‘real estate salesperson’은 ‘중개인’으로, ‘real estate broker’는 ‘공인중개사’라고 번역하는 것이 더 낫을 것이다.

11) 專屬仲介契約은 1993년 12월 27일에 이루어진 제4차 중개업법 개정시 포함된 내용이다. 부동산중개업법은 1983년 12월 30일 법률 제3676호로 제정·공포되었는데, 그 후 4차의 개정을 거쳐 오늘에 이르고 있다. 그 전에는 부동산중개행위가 1961년 9월 23일 제정된 紹介營業法에 의해 규제되고 있었는데, 이 법은 1962년 9월 3일에 개정되어 1983년 부동산중개업법이 제정되기까지 기능을 하였다.

제도에 관한 내용도 들어 있다.¹²⁾

또한 이것이 우리나라의 윤리강령임에도 불구하고 중개행위시 중개업자들에 의해 흔히 저질러져 왔으며, 앞으로도 그럴 가능성이 많은 행위, 예를 들면 純價仲介契約(net listing), 미등기전매, 假借名去來, 허위정보의 유포, 부당이득의 취득 등 윤리강령에서 실제 중요하게 다루어야 할 내용에 대해서는 거의 언급되지 않고 있는 것도 유감이 아닐 수 없다.

이것은 우리나라와는 거래관행이 다른 미국의 윤리강령을 별다른 생각없이 그냥 모방하다 보니, 중개업자들의 행위를 실제로 규율할 수 있는 윤리현장이 되지 못하고 있다. 그리고 한 나라를 대표하는 협회의 윤리강령이 외국 것을 그대로 모방한다는 것은 국가적 자존심에도 관련되는 문제이다. 따라서 우리 실정에 부합되며, 중개업자의 윤리의식을 실제적으로 고취시킬 수 있는 실질적인 윤리현장을 재정립할 필요성이 있다.

나. 不動產相談業

不動產相談(real estate counseling)이란 부동산문제에 대해 조언, 안내, 지원을 제공하는 것을 의미한다. 보다 엄격하게는 倫理憲章(code of ethics)에 서명한 자격있는 전문가가 일정한 수수료를 받고 이같은 서비스를 제공하는 것으로 한정하기도 한다(안정근: 1995, p.472). 부동산카운셀링과 부동산컨설팅은 그 개념을 서로 구분하여 사용하기도 하고, 동의어나 유사어로 사용하기도 한다. 미국의 Appraisal Institute에서는 부동산컨설팅을 "부동산의 가치를 추계하는 일 이외의 것으로서, 부동산분야의 다양한 문제들에 대하여 정보, 자료분석, 추천안이나 결론을 제공하는 행위나 그 과정"으로 정의하고, 부동산카운셀링이란 '컨설팅이 확장된 것'(counseling as an extension of consulting)이라 하여 이를 서로 구분하고 있다.¹³⁾ 그러나 일반적으로 카운셀링이라는 용어와 컨설팅이라는 용어는 서로 구별하여 사용하기 보다는 동의어로 사용하고 있으며, 그 내용도 그렇게 엄격히 차이가 나는 것도 아니다(안정근, 1995: p.480).

앞에서 부동산상담이란 엄격하게 말하면 윤리현장에 서명한 자격있는 전문가가 행하는 행위만을 지칭한다고 했다. '미국부동산상담사협회'(ASREC: American Society of Real Estate Counselors)에서는 그들의 기준에 의해서 선정된 자격있는 전문가에게는 '부동산상담사'(CRE: Counselor of Real Estate)라는 자격증을 수여하고 있는데, 부동산상담사는 협회의 윤리강령과 전문실무기준을 준수한다는 서약을 해야 한다. 부동산상담에 있어서 행동의 독립성, 분석의 객관성, 의뢰인에 대한 성실성, 그리고 동료상담사와 일반대중의 이익에 대한 존중심은 윤리강령의 핵심을 이루고 있는 중요한 사항들이다. 협회의 상담윤리강령은 모두 7개조로 되어 있는데, 의뢰인, 동료, 일반대중과 상담사와의 관계를 적시하고 있다.¹⁴⁾

12) 우리나라에서 부동산매매에 관한 대금, 즉 계약금, 중도금, 완도금 등은 중개업자의 입회 하에 거래당사자 간에 직접 수수하지, 미국의 경우처럼 별도의 에스스로우 계정을 설정하여 수수하지 않는 것이 거래관행이다.

13) Appraisal Institute, op. cit., p.609.

14) American Society of Real Estate Counselors, Real Estate Counseling (Englewood Cliffs: Prentice-Hall), 1984, pp.7-8. 相談倫理綱領에 대한 번역으로는, 安正根, 전게서(1995), pp.488-489와 韓國鑑定院 역, 不動產컨설팅原論, 1991, pp.10-11 참조.

Ⅲ. 評價手數料

1. 一般評價 手數料

지공법 제25조에는 “감정평가업협회는 수수료의 요율 및 실비의 범위를 정하여 토지평가위원회 심의를 거쳐 건설부장관의 승인을 얻어야 한다”라고 규정하고 있다. 그러나 개정안에서는 ‘건설교통부장관이 중앙토지평가위원회의 심의를 거쳐 결정한다’라고 하여, 협회에서 수수료의 요율 및 실비의 범위를 정하던 권한을 삭제하고 있다. 평가수수료에 대해서는 지공법의 규정에 따라 1989년 9월 21일 건설부공고 제122호로 별도로 제정된 ‘鑑定評價業者의報酬에 관한 基準’¹⁵⁾에서 상세히 정하고 있다.

평가업자의 보수는 평가수수료와 실비의 합계액으로 한다. 평가수수료는 건당 감정평가액(이하 평가가액)의 단계에 따라 <표 1>의 요율에 따라 산정한 금액을 積算하여 결정한다. 실비는 여비, 물건조사비, 공부발급비 및 기타실비 등으로 구분되며, 별도의 정액표에 의해 산정한다. 표준지의 조사평가수수료는 1표준지당 18,000원으로 하며, 지가변동률의 조사를 위하여 의뢰하는 표준지의 그것은 1표준지당 10,000원으로 한다(동기준 제7조). 그리고 평가업자가 평가를 행함에 있어 특별한 용역이 필요한 때에는 의뢰인의 승낙을 받고 용역을 행할 수 있으며, 용역에 소요된 경비는 증빙서류를 갖추어 의뢰인에게 청구할 수 있다(동기준 제2조).

감정평가업자는 이 규정에 의한 수수료 및 실비 이외에는 어떠한 명목의 보수나 금품을 의뢰인에게 요구해서는 아니되며, 업무와 관련된 대가를 받아서도 아니된다(동기준 제8조 및 지공법 제27조 ⑤). 그러나 國外에 소재하는 물건을 현지조사에 의하여 평가하는 경우 또는 통상의 평가방식에 의하지 아니하고 특수한 평가목적 또는 평가조건에 부응하여 평가하는 경우의 보수는, 당사자간의 합의에 의하여 별도로 정할 수 있다(동기준 제3조).

평가업자는 의뢰인으로부터 대상물건의 평가예정액을 기준으로 하여 산출한 평가수수료의 2분의 1을 着手金으로 받을 수 있으며, 출장여비 또는 특별용역비가 과다하게 소요될 것으로 예상되는 경우에는, 이를 위 착수금에 추가하여 받을 수 있다. 평가업자는 의뢰인이 임의로 평가의뢰를 철회하거나, 평가업자가 의뢰인의 귀책사유로 인하여 평가의뢰를 반려하는 경우에는, 이 기준에 따른 금액을 보수로 받을 수 있다(동기준 제5조). 그러나 평가업자가 본인의 사정에 의하여 평가의뢰를 반려하는 경우에는, 이미 지급받은 착수금의 1.5배를 의뢰인에게 반환하여야 한다(제8조 ②).

15) ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’은 1989년 9월 21일 건설부공고 제122호로 제정되어 1995년 9월 까지 5차에 걸쳐 개정되었다. <표 1>의 수수료의 요율 및 실비에 관한 사항은 5차 개정안에 의한 것이다.

〈표 1〉 평가수수료 요율표

평가액	평가수수료
5천만원까지	100,000원
5천만원 초과 5억원까지	평가가액×0.001 + 50,000원
5억원 초과 10억원까지	평가가액×0.0009 + 100,000원
10억원 초과 50억원까지	평가가액×0.0008 + 200,000원
50억원 초과 100억원까지	평가가액×0.0007 + 700,000원
100억원 초과 500억원까지	평가가액×0.0006 + 1,700,000원
500억원 초과 1,000억원까지	평가가액×0.0005 + 6,700,000원
1,000억원 초과	평가가액×0.0004 + 16,700,000원

2. 競賣鑑定評價 手數料

법원경매시 감정평가수수료는 대법원의 例規에서 정하는 ‘競賣鑑定 報酬算定指針’에 의하고 있다. 지침 제8조에 의하면, 경매감정의 감정료는 시가, 임료 또는 사용료를 기준으로 일정 요율을 적용한 것을 基本鑑定料로 하고, 특수한 물건에 대해서는 기본감정료의 50%를 가산한 금액을 超過鑑定料로 정하고 있다.¹⁶⁾

기본감정료는 〈표 2〉에서 보는 바와 같다. 그러나 ① 광산, 온천, 또는 광업권을 평가하는 경우, ② 어장 또는 어업권을 평가하는 경우, ③ 교량, 댐과 같은 특수용도의 건축물을 평가하는 경우, ④ 산림, 임목, 묘포 등을 평가하는 경우, ⑤ 陸路나 空路에 의한 통행이 불가능한 도시지역의 물건을 평가하는 경우에는 초과감정료를 부과할 수 있다.

또한 遡及評價(retrospective appraisal)의 경우에는 앞에서 정한 기본감정료와 초과감정료의 합계에 대해 다시 별도로 50%를 가산할 수 있도록 되어 있다. 예규에서는 감정평명년도의 前

16) 대법원의 ‘경매감정보수지침’에 의하면, ‘감정평가’나 ‘평가’라는 용어 대신에 ‘鑑定’이라는 용어를 사용하고 있다. 대법원의 예규에서는 부동산평가를 측량감정이나 필적감정 등과 같은 개념으로 파악하고 있는 것 같다. 그러나 부동산부문에서 사용하는 전문용어로서의 ‘appraisal’이나 ‘valuation’의 개념은 우리나라 말의 ‘鑑定’이라는 의미와는 판연히 구별된다는 점에 유의할 필요가 있다. 부동산평가 관계법령에서도 과거에는 ‘감정’이라는 용어를 사용한 적이 있으나, 현재에는 관계법령 어느 곳에서도 감정이라는 용어를 사용하고 있지 않다. 과거의 ‘鑑定評價에 관한法律’이나 ‘鑑定評價의 基準에 관한規則’에서는 ‘감정’이라는 표현을 ‘감정평가’의 약어로 사용했었다. 그러나 지공법이 제정되고 ‘감정평가의 기준에 관한규칙’이 ‘鑑定評價에 관한規則’으로 변경됨에 따라 더 이상 ‘감정’이라는 용어는 관계법령에서 사용되고 있지 않다. 현재는 ‘감정평가’라는 용어와 ‘평가’라는 용어가 사용되고 있는데, ‘평가’는 독자적인 의미로 사용되고 동시에 감정평가의 약어로서 사용되고 있다. 관계법령에서 사용되고 있는 부동산평가관련용어의 적절성 여부에 대해서는, 安正根, “不動産評價 關聯用語의 適切性 檢討,” 鑑定評價論集 4, pp.71-98. 참조.

前年度 이전의 시가 등을 연도별로 감정하는 것을 ‘소급감정’으로 정의하고 있다(지침 제9조). 경매평가시에도 평가업자는 별도로 정하는 자료수집비와 여비 등을 청구할 수 있다. 그러나 경매평가시에는 평가수수료의 상한선과 하한선이 정해진다는 점에서 특이하다. 지침 제12조는 평가수수료의 上下限을 정하고 있는데, 1회 감정명령에 의한 시가 등의 총감정료가 자료수집비, 여비를 포함하여 200,000원 미만인 때에는 200,000원으로 하고, 3,500,000원을 초과할 때에는 3,500,000원으로 한다라고 규정하고 있다.

〈표 2〉 경매감정 보수산정 지침

구 분	감 정 가 액	감 정 료
감 정 수 수 료	1,000만원까지	30,000원
	1,000만원 초과 - 5,000만원까지 5,000만원 초과 - 1억원까지 1억원 초과 - 50억원까지 50억원 초과 - 100억원까지 100억원 초과	15/10,000 + 15,000원 8/10,000 + 50,000원 4/10,000 + 90,000원 2/10,000 + 1,090,000원 1/10,000 + 2,090,000원
	<ul style="list-style-type: none"> · 본원 및 동부, 남부, 서부, 북부지원 - 상기 요율에 의거 산정한 보수에 20% 할증 · 의정부 지원 - 상기 요율에 의거 산정한 보수에 30% 할증 	
여 비	<ul style="list-style-type: none"> · 시내: 24,000원(1인 2회) · 시외: 40,000원(1인 2회) 	
자 료 수 집	5,000원 + 증지대	
기 타	<ul style="list-style-type: none"> · 자동차, 동산 - 지공법 수수료 적용 · 반려(신청인 귀책사유시)시에는 기본수수료, 여비, 자료수집비를 청구 · 감정보수산정액이 감정수수료, 여비 및 자료수집비를 포함하여 200,000원 미만인 경우에는 200,000원을 청구한다. 	

▶ 자료 : 대법원 예규(중일 91-3)에서 정하고 있는 ‘경매감정평가시 보수산정기준’에 의한 한국감정원의 시행지침(1994년 5월 23일 현재).

3. 其他 手數料

가. 仲介手數料

기타 부동산 서비스의 수수료로는 중개수수료, 신탁수수료 등이 있다. 중개업법에서는 수수료를 市·道條例로 정하도록 하던 것을, 건설부령이 정하는 범위 내에서 서울특별시, 광역시 또는 도의 조례로 정하도록 하고 있다(중개업법 제20조제3항). 중개수수료는 매매, 교환의 경우에는 거래가액에 따라 0.15%에서 0.9%까지, 임대차 등의 경우는 거래가액에 따라 0.15%에서 0.8%까지 받을 수 있는데, 구체적인 것은 시·도의 조례에서 정해진다. 중개를 의뢰한 매도자와 매수자 쌍방은 각각 거래금액에 따라 정해진 수수료를 지급해야 한다(법제20조제2항, 규칙제23조의제21항).

중개행위에 수반되는 경비는 광고비, 교통비, 출장비, 감정평가비, 권리조사비용 등을 포함하지만, 중개업법은 이 중 제증명과 공부열람비용, 여비(교통비, 숙박료) 등 만을 實費의 범위로 정하여 청구할 수 있도록 정하고 있다. 그런데, 법에 정한 실비 외의 비용은 거래계약을 성사시키지 못하면 중개업자의 손실 영업비용으로 간주되기 때문에, 거래가 성사되면 이것은 보통 중개수수료에 포함되는 것이 일반적이다.¹⁷⁾ 중개업자는 중개대상물의 권리관계 등을 확인하는 데 소요된 실비를 영수증을 첨부하여 중개의뢰인에게 청구할 수 있다(법제20조제2항, 규칙제23조제2항). 그러나 중개수수료 特約이 있다고 하더라도 이것은 규정수수료를 초과할 수 없다. 요율의 한도액을 초과하는 手數料 約定은 강행법규 위반으로 무효가 된다. 중개업자가 요율을 초과하는 금액을 수수하거나, 사례, 중여 기타 어떤 명목으로 금품을 받는 행위는 허가취소의 대상이 될 수 있다(법제15조제2호).

나. 信託手數料

재정경제원의 '不動産信託業務 運用要綱' 제4조에서는 부동산신탁을 부동산관리신탁, 부동산처분신탁, 토지신탁으로 나누고, 토지신탁은 다시 임대형 토지신탁, 분양형 토지신탁으로 구분하고 있다. 한국부동산신탁에서는 운용요강 제8조와 부동산신탁규정 제25조에 의거, '不動産信託報酬基準'을 <표 3>에서 보는 바와 같이 정하고 있다.¹⁸⁾

신탁보수라 함은 신탁계약에 의거, 수탁자가 신탁사무처리에 제공한 용역의 대가를 말한다(제4조 ①).

韓國不動産信託(주)의 '부동산신탁기준' 제5조에서는 신탁보수산정방법을 정하고 있는데, 부동산관리신탁보수는 총수익, 수탁재산가격을 기준으로 산정하며, 부동산처분신탁보수는 처분가격, 처분이익, 또는 처분가격과 처분이익을 기준으로 하여 산정하고 있다. 그리고 임대형 토지신탁의 보수는 공사기간 중에는 수탁재산가격과 건설비를 합산한 금액을, 임대·관리 운용기간 중에는 임대료 수입을, 분양형 토지신탁 보수는 공사기간 중에는 수탁재산가격과 건

17) 교육부편, 전계서, 1995, p.100.

18) '부동산신탁보수기준'은 1991년 7월 1일 제정되고, 1993년 5월 27일에 개정되었다.

설비를 합산한 금액을, 분양기간 중에는 처분가격을 기준으로 하여 산정한다.¹⁹⁾

분할처분의 경우와 수탁물건의 위치, 용도, 난이도 및 공공성 등에 따라 20% 범위내에서 할인 및 할증률을 적용하여 산정한다. 前項의 경우 신탁보수의 최고율을 상회할 수 없다(보수기준 제6조).

〈표 3〉 부동산신탁의 보수

종 류		보수산정기준		신탁보수
부동산 관리신탁		아래의 3가지 방법 중 택일 · 총수익을 기준으로 하는 경우 · 수탁재산가격을 기준으로 하는 경우 · 총수익과 수탁재산가격을 기준으로 하는 경우		연간총수익 × 15/100 이내 수탁재산가격 × 연 15/1,000 이내 (연간 총수익 × 15/100 + 수탁재산 가격 × 연 15/1,000) × 1/2 이내
부동산 처분신탁		아래의 3가지 방법 중 택일 · 처분가격을 기준으로 하는 경우 · 처분이익을 기준으로 하는 경우 · 처분가격과 처분이익을 기준으로 하는 경우		처분가격 × 5/100 이내 처분이익 × 20/100 이내 (처분가격 × 5/100 + 처분이익 × 20/100) × 1/2 이내
토지	임대형 토지신탁	공사기간중	수탁재산가격 + 건설비	(수탁재산가격 + 건설비) × 5/100 이내
		임대관리 운영기간 중	임대료 수입	연간 임대료 수입 × 10/100 이내
신탁	분양형 토지신탁	공사기간 중	수탁재산가격 + 건설비	(수탁재산가격 + 건설비) × 5/100 이내
		분양기간 중	처분가격	처분가격 × 5/100 이내
주) 1. 신탁보수와 합은 신탁계약에 의거 수탁자가 신탁사무처리에 제공한 용역의 대가를 말한다. 2. 부동산 처분신탁 및 분양형 토지신탁의 경우, 신탁기간 개시후 수탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁 보수를 별도로 산정한다. 3. 부동산 관리신탁 및 임대형 토지신탁의 경우, 신탁기간 종료후 수탁재산을 처분하는 경우에는 처분신탁 보수를 별도로 산정한다.				

▶ 자료 : 한국부동산신탁(주), 부동산신탁 사무편람 I (계약, 협약편), 1994, p.6.

19) 부동산신탁기준에서 ① '총수익'이라 함은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의한 수익 및 기타 이에 준하는 것의 합계액을, ② '수탁재산가격'이라 함은 토지와 건물 등의 가격으로서 토지가격은 건설부 개별지가를, 건물등의 가격은 내부부 과세시가표준액을, ③ '처분이익'이라 함은 수탁재산을 처분하여 얻은 이익으로서 처분가격과 수탁재산가격과의 차액을, ④ '임대료 수입'이라 함은 보증금 운용이익, 월임료, 월임료 운용수익 및 기타 이에 준하는 것의 합계액을 말한다(보수기준 제3조).

IV. 問題点 및 改善方案

1. 評價倫理上の 問題点과 改善方案

이상에서 현행 우리나라의 관계법령에서 규정하고 있는 평가윤리와 감정평가업협회의 윤리강령, 그리고 기타 부동산윤리에 대해 살펴 보았다. 현행 여러가지 관련규정에서 정하고 있는 윤리강령의 가장 큰 문제점은, 각 조항별 윤리기준이 지나치게 추상적이라는 점이다. 예를 들어, 관계법령의 윤리규정보다 훨씬 구체적이고 치밀해야 할 한국감정평가업협회의 윤리강령이, “복지사회건설을 사명으로 하고, 국가와 사회에 봉사하고, 상부상조와 협동정신을 발휘하여 명예와 품위를 보전하고, 민주시민으로서 모범이 되고, 세계평화에 기여한다는 식”으로 되어 있다. 이런 식의 내용으로 과연 평가사의 윤리수준이 제고될지 심히 의심스럽다.

흔히들 “법은 도덕의 최소한”이라고 한다. 이 말을 평가윤리에 적용한다면, 관계법령에서는 최소한의 규범만 정하고, 평가사협회의 윤리강령에서는 훨씬 광범위하고 구체적인 기준을 정해야 한다는 것으로 해석될 수 있다. 그러나 평가사협회의 윤리강령이 이렇듯 추상적이다 보니, 이것은 평가사가 평가업무를 수행함에 있어, 실제로 아무런 의미를 지니지 못하는 무용지물이 되어 버렸다. 바꾸어 말하면, 평가사는 평가업무를 수행함에 있어 협회의 윤리강령에는 전혀 신경을 쓰지 않고, 단지 관계법령에 어긋나는지 여부만 신경써도 된다는 것이다. 즉, 최소한의 사항만 규정하고 있는 법규만 준수하면 되지, 전문직업인으로서 지켜야 할 직업적 순결성, 지성, 도덕성 등을 갖추는 데에는 신경쓸 필요가 없게 되어 있다. 전문직업인인 경우 특별히 윤리강령을 정하고 이를 강제하는 것은, 전문직업인이 사회에 미치는 영향을 생각할 때, 법규에서 정하는 기준만으로는 안되며, 그렇다고 해서 이를 개인의 양식이나 이성에만 맡길 수 없다는 데에 기인한다고 볼 수 있다.

둘째, 평가윤리강령이 지나치게 선언적이고 추상적이다 보니, 평가사가 실제 평가업무를 수행함에 있어, 이것이 비윤리적인지 그렇지 않은지 판단하기 곤란하다는 것이다. 따라서 자신도 모르는 사이에 비윤리적인 행위를 저지르게 되고, 또한 그것이 비윤리적이라는 것을 모르기 때문에 동일한 행위를 반복하게 되는 것이다. 다른 나라에서는 평가과정의 단계별로 어떠한 행위가 비윤리적인지 또는 그렇지 않은지를 구체적으로 명시하고 있어, 누구나 쉽게 알 수 있도록 되어 있다. 예를 들어, 매매사례비교법으로 대상부동산을 평가하고자 할 경우에는, 반드시 매매사례를 제시하고 이것을 어떻게 수정하여 어떻게 가치결론에 이르게 되었는지를 상세히 기술하도록 되어 있다. 그런데 우리나라의 평가보고서에는 매매사례를 구체적으로 제시하지 않아도 무방하게 되어 있다. 따라서 실제로 발생했던 매매사례를 비교·분석하여 가치결론에 이르지 않고, 중개업체나 동네사람들의 이야기를 듣고 최종가액을 산출하는 행위를 수없이 하면서도, 이것이 비윤리적인 행위에 해당한다는 사실을 모르고 있는 것이다.

세째, 현행 우리나라의 평가윤리법령은 최종적인 결과만 문제삼지, 그 과정은 문제삼지 않

고 있다. 즉, 사회적으로 문제가 발생하지 않는 한, 어느 누구도 그것을 문제시 하지 않는다는 것이다. 평가사는 대체로 허용되는 평가가액의 증감범위내에서만(예를 들어, 전년도 공시지가의 20% 내외선에서) 평가가액을 정하면, 별다른 잡음없이 무난하게 평가업무를 수행할 수 있다. 예를 들면, 지공법 제26조에는 “감정평가사가 고의 또는 과실에 의해 적정가격과 현저한 차이가 있게 평가를 했을 경우에는 손해배상책임이 있다”라고 규정하고 있다. 그러다 보니 많은 사람들과 관계기관에서는 현실적으로 평가가액만을 문제삼지, 그것 외에 다른 것들에 대해서는 별다른 문제를 제기하지 않는다. 평가과정에서 전문가로서의 업무에 대한 열성, 성실성, 철저한 조사·평가기법의 적용의 적절성, 가치결론의 도출과정의 합리성 등은 별로 고려되지 않고 있는 것이다.

그러나 선진외국의 경우에는, 평가의 매과정마다 어떤 행위가 비윤리적인지를 구체적으로 적시하고 있다. 미국의 “Uniform Standard of Professional Appraisal Practice”에서는 평가윤리를 평가행위, 평가관리, 평가비밀, 평가기록, 기타규정의 5개항으로 나누고 이 각각을 다시 세부항목으로 나누어, 무엇이 비윤리적인 행위에 해당하는지를 수 십 페이지에 걸쳐 구체적으로 설명하고 있다.²⁰⁾ 또한 “평가사에 의해 행해지는 윤리적 결정은 단지 그 결과에 의해서만 정당화되는 것은 아니다”(However, it should not be concluded that ethical decision made by appraiser are justified solely by their consequences)라는警句를 음미해 볼 필요성이 있다 (Shenkel, 1992: p.451).

내제, 어떤 평가사가 비윤리적인 행위를 저지른다고 하더라도 이를 사전에 예방하거나 시정할 수 있는 시스템이 없다는 것이다. 우리나라의 경우, 평가사들은 法人에 속해 있던 평가사 사무소를 운영하던, 거의 독립적으로 자신의 판단하에 평가를 하고 있다. 법인에 속하고 있다고 하더라도, 평가사들은 신분상 거의 수평관계를 유지하고 있다. 그러므로, 상급자라고 하더라도 다른 평가사들의 평가행위 자체에 대해서는, 별다른 간섭을 하지 않는 것이 관행으로 되어 있다.

마치 法官이 자신의 양심과 양식에 따라 판결을 내리듯이, 평가사들이 다른 사람의 간섭을 받지 않고 업무의 독립성을 유지한다는 것은 매우 중요한 일이다. 평가사가 독립성을 유지한다는 것은, 건전한 가치결론을 내리기 위한 것이지 잘못된 결론을 내리고서도 별다른 제재를 받지 않기 위한 것은 결코 아니며, 그런 식으로 악용되어서도 아니된다. 평가사에게 독립성을 보장하는 것은 외부의 부당한 간섭없이 정당한 평가를 하라는 것이지, 외부의 간섭없이 임의대로 평가하라는 것이 아니다.

평가행위란 주관성이 작용할 여지가 많기 때문에, 그 과정에서 가치결론이 왜곡될 가능성이 많이 있다. 그리고 평가사 시험에 합격했다고 해서 모두 같은 정도의 능력과 기술을 가지고 있는 것도 아니다. 미국의 경우에는 평가사들의 잘못된 평가를 사전에 예방할 수 있는 제도적 장치를 가지고 있다. 즉, 評價檢討制(appraisal review)가 그것이다. 각 평가회사는 담당평가사의 평가내용을 동료나 상급평가사가 재검토하도록 하고 있다. 그리고 평가보고서가 인정받을

20) William M. Shenkel, Real Estate Appraisal (Cincinnati: South-Western, 1992), pp.455-461 참조.

수 있는 공신력을 지니기 위해서는, 담당평가사의 서명·날인 외에도 반드시 검토평가사의 서명·날인이 있어야 하며, 문제가 발생하였을 경우에는 이 두 평가사가 일정부분에 대해 상호 책임을 지도록 되어 있다. 또한 평가검토를 적당히 하는 것을 방지하기 위해, 檢討評價士 (review appraiser)는 다시 별도의 검토보고서를 작성하도록 되어 있다.

검토보고서에는 ① 평가사실의 검토, ② 평가자료의 검토, ③ 검토절차의 기술의 3개의 큰 기준이 있는데, 각 기준은 다시 세부항목으로 나누어져 40개 항목에 대해 일일이 '예', '아니오'를 체크하도록 객관화시켜 놓고 있다. 그리고 평가검토를 마친 검토평가사는, 자신의 검토는 최선의 지식과 신뢰를 다한 것으로 진실된 것이며 정확한 것이라는 檢討保證 (review certification)을 하도록 되어 있다. 한편, 평가의뢰인이 검토가 끝난 평가보고서를 제출하여 금융기관으로부터 대출을 받고자 할 경우, 금융기관에는 檢討引受者 (review underwriter)라는 보다 우수한 평가사가 있어 이를 다시 검토하고 있다(안정근, 1992: pp.828-834 참조). 따라서 부실평가라든가 비윤리적인 평가가 제도적으로 발붙일 수 없도록 되어 있다. 우리나라는 이같은 평가검토제를 시급히 받아들일 필요가 있다. 그런데 개정된 지공법에는 사원이 아닌 평가사를 고용하도록 되어 있으므로, 평가법인 자체내에서 상급평가사로 하여금 하급평가사의 보고서를 평가검토를 할 수 있는 여건은 어느 정도 성숙되어 있다고 볼 수 있다.

2. 評價手數料上의 問題點과 改善方案

첫째, 평가수수료 산정체계의 가장 큰 문제점으로는, 평가수수료가 대상부동산의 평가가액에 의해 결정된다는 데에 있다. 평가수수료가 대상부동산의 평가가액에 의해서 결정되면, 평가사는 대상부동산의 가치를 상향추계하고 싶은 충동을 느끼게 된다. 평가사는 일단 자격증을 획득하기만 하면, 더 이상 새로운 지식, 경험, 기술의 향상을 도모할 필요성이 없게 된다. 왜냐하면, 계속적으로 전문적인 지식과 기술을 습득한다고 하더라도, 현행 보수체제하에서는 자신의 수입이 향상될 하등의 誘引이 없기 때문이다. 그리고 평가사는 가능한 한 규모가 크고 高價의 부동산만을 평가하고자 하게 되어, 시민들의 실생활과 밀접한 관계가 있는 소규모의 부동산의 평가는 상대적으로 등한시하게 될 가능성이 많다.

평가수수료는 원칙적으로 대상부동산의 評價價值 (appraised value)와는 무관한 것으로 되어 있다. 미국의 경우, '사전에 결정된 가치' (predetermined value)에 따라 평가수수료를 授受하는 것은 비윤리적인 것으로 되어 있다. 평가수수료는 보통 평가사의 경험, 교육수준, 자격, 명성 등에 따라 시간당 얼마, 하루당 얼마라는 식으로 계산된다. 따라서 동일한 부동산이라고 할지라도 평가사에 따라 수수료가 달라질 수 있다. 단독주택이나 아파트와 같이 지극히 정형화된 부동산의 평가를 제외하고는, 평가수수료는 평가보고서를 완성하는 데 드는 비용에다, 평가업무 수행하는 사람들의 시간과 노력에 대한 보상을 합한 것으로 정해진다(안정근, 1992: pp. 160-161).

둘째, 우리나라 경우에도 평가수수료를 평가의 난이도나 평가사의 경험, 지식, 기술 등에 따

라 차등화할 필요성이 있다. 평가과정상에 결부되어 있는 수많은 평가업무는, 성격상 모두 같은 정도의 경험과 지식을 요구하는 것은 아니다. 각 평가업무는 요구되는 상대적 지식과 경험의 정도에는 많은 차이가 있다.²¹⁾

그러므로, 경력이 일천하거나 지식 정도가 낮은 평가사는 낮은 수준의 업무를, 경험이 많고 지식 정도가 높은 평가사는 높은 수준의 업무를 맡도록 하고, 그에 따라 보수를 차등화하는 제도를 도입할 필요성이 있다.

세제, 평가수수료와 관련된 문제로서, 평가사들이 예상고객들을 대상으로 평가과제를 획득하기 위해 수주활동에 대해서도 제한을 가할 필요가 있다. 우리나라의 현행법규에 의하면, 평가사들은 공개적인 방법으로 광고를 한다거나 선전을 한다거나 하는 것은 못하게 되어 있지만, 그렇다고 해서 비공개적인 방법으로 평가과제를 懇求(soliciting)하거나 수주활동을 하는 것을 비윤리적인 것으로 취급하는 조항은 없다. 그러나 선진외국의 경우에는 허용되지 않는 방법으로 광고를 하는 것 뿐만 아니라, 평가과제를 간구하는 행위 자체도 비윤리적인 것으로 못 박고 있다.²²⁾

평가사는 전문직업인으로서의 긍지를 가지고 끊임없는 노력에 의해 자신의 전문성을 높임으로서, 더 높은 보수를 획득하고 더 좋은 명성을 쌓아야 한다.

그러나 우리나라의 경우, 평가사의 전문성은 평가수수료와 무관하게 되어 있다. 즉, 평가보수체계가 평가의 질은 도외시하고 평가의 양에 의해서만 좌우되도록 되어 있는 것이다. 평가사나 평가법인은 더 높은 수입을 위해서 활발하게 수주활동을 전개할 수밖에 없으며, 경우에 따라서는 법정수수료보다 낮은 가격으로 덤핑을 할 가능성은 얼마든지 있다. 이렇게 되면, 전문성이 뛰어난 평가사보다는 오히려 사적인 친분관계 등으로 수주활동을 잘하는 평가사가 평가업계에서 우대받는 풍토가 조성될 가능성이 농후하게 된다. 그러므로 따라서 평가업계는 평가사가 전문성의 정도에 따라 대접받는 수수료체계와 평가문화를 형성할 필요가 있다.

네째, 평가사는 자신의 능력을 초과하는 평가과제는 거절할 수 있는 건전한 양식을 소유해야 한다. 그런데 관계규정에 의하면, 한편으로는 자신의 능력을 벗어 나는 평가과제를 수행해서는 안된다고 해 놓고(감칙 제2조제2항), 다른 한편으로는 정당한 이유없이 의뢰인의 평가요청을 거절하지 못하도록 하고 있다.²³⁾

이 兩者 사이에 어떤 경우는 과제를 수락하고, 어떤 경우에는 거절해야 하는지를 판단해 줄 공식적인 해석이 없다. 다른 나라의 경우에는 윤리강령의 자의적 해석을 막기 위해, 이럴 경우에는 윤리적이고 이럴 경우에는 비윤리적인 행위에 해당한다는 식의 협회의 공식적인 해석

21) Donald A. Nielson and Frank D. Wilson, "Training a New Appraisal Employees," *The Real Estate Appraiser*, 42: 5 (September-October), 1976 참조.

22) William M. Shenkel, op. cit., p.459.

23) 지공법시행규칙 제18조의2에 의한 '감정평가업자의 등록취소·설립인가취소 또는 업무정지의 기준' 1의 '마'에 의하면, "정당한 이유없이 타인이 의뢰하는 평가업무 등을 거부하거나 기피한 경우"는 업무정지 1월에 처하도록 되어 있다.

이 있다.²⁴⁾

따라서 평가사들은 일상적인 평가활동에 있어, 어떤 행위가 비윤리적인 행위에 해당하는지를 잘 알고 있게 된다.

V. 結 論

이상에서 평가윤리와 평가수수료에 대해 우리나라와 다른 나라의 경우를 비교·검토해 보았다. 현행 우리나라의 관계법령의 윤리규정이나 전문협회의 윤리강령의 가장 큰 문제는, 그 내용이 지나치게 추상적이어서 실제로 평가사가 업무를 수행함에 있어 별다른 의미를 지니지 못한다는 데에 있다. 즉, 추상적인 기본윤리만 있지, 구체적인 실무윤리가 없다는 점이다. 이에 대한 유일한 해결대안은, 평가과정의 매단계별로 이렇게 하는 것은 비윤리적이라는 식의 구체적인 실무윤리기준을 조속히 제정하는 길밖에 없다. 평가윤리에 있어 또 다른 문제점은, 평가사가 거의 독자적으로 평가업무를 행하고 있어, 평가사의 비윤리적인 행위를 사전에 방지할 수 있는 제도적 장치가 없다는 것이다. 구체적인 실무윤리기준을 정하는 것도 이에 대한 하나의 방안이 되지만, 선진외국의 경우처럼 '평가검토제'를 도입하는 것도 또 다른 방안이 된다. 평가검토제가 도입되면, 평가사들은 다른 상급의 평가사가 자신의 보고서를 공식적으로 검토한다는 것을 의식하게 될 것이고, 이에 따라 보다 신중하게 평가업무에 임하게 되어 비윤리적이거나 부실한 평가가 실질적으로 크게 줄어 들게 될 것이다.

현행 우리나라의 평가수수료체계의 가장 큰 문제점으로는 수수료가 거의 전적으로 대상부동산의 평가가액에 의해 결정되고 있다는 것이 지적되고 있다. 즉, 평가의 질은 도외시하고 평가의 양에 의해서만 수수료가 결정되도록 되어 있는 것이다. 평가업무란 그 성격상 요구되는 지식이나 경험의 정도가 다 다르다. 그럼에도 불구하고 수수료체계가 이와 같이 결정되고 있다 보니, 평가사들은 자격증만 따면 더 이상 새로운 지식 습득을 할 필요가 없고, 단지 수주경쟁만 벌이게 되는 문제점이 발생하게 된다. 이에 대한 해결책은 업무내용이 단순하고 정형화되어 있는 것을 제외하고는, 난이도나 숙련도에 따라 평가업무를 등급화하고 보수를 차등화하는 것이다.

24) 예를 들어, 미국리얼터협회에서는 그들의 윤리강령의 각 조항마다 협회의 공식적인 해석을 수록한 책이 있다. 그들의 윤리강령에 대해서는, 미국리얼터협회만이 배타적으로 공식적으로 해석하고 언급(comment)할 수 있는 권한이 있는 것으로 되어 있다. 이같은 공식적인 해석은 문제의 발생을 사전에 예방하는 효과가 있다. National Association of REALTORS, Interpretation of the Code of Ethics (Chicago: NAR, 1987) 참조. 또한 Appraisal Institute도 마찬가지로 자신들의 윤리강령 각 조항마다 "It is unethical to"로 시작되는 공식적인 해석이 있다. 윤리강령의 조항은 불과 몇 개에 지나지 않지만, 이에 대한 개별적인 倫理規則(ethical rules)은 무려 37페이지에 이르고 있다

이같은 점에서 볼 때, 개정된 지공법에서 평가법인에 사원이 아닌 소속 감정평가사를 두도록 한 것은 진일보한 입법태도로 평가된다. 왜냐하면, 개별 평가법인이 자체적으로 평가업무와 보수체계를 차등화하고, 상급평가사로 하여금 하급평가사의 평가내용을 검토할 수 있도록 하는 제도적 여건이 조성될 수 있기 때문이다. 그러나 보다 바람직한 것은, 이같은 일을 평가사협회가 주도하여 개별 평가법인이 적용할 수 있는 준거틀을 만드는 것이다. 사실 실무윤리나 실무기준에는 기술적인 요소가 많기 때문에, 이를 일일이 관계법령에서 정할 수도 없는 일이다. 그럼에도 불구하고 우리나라에서는 평가실무의 기술적 측면까지 법에서 규정하다보니, 실제적 평가업무가 비현실적이고 시대적 상황에 뒤떨어지는 심각한 문제가 발생하게 된 것이다. 관계법령에서는 이같은 사항에 대한 제정권한을 평가협회에 단지 위임만 하면 된다. 평가협회에서는 구체적 실무기준을 만들고, 이를 평가이론이나 실무의 변천에 따라 필요시마다 수시로 개정하면 될 것이다.

〈참고문헌〉

1. 教育部편, 研修教育敎本, 통권 제4호, 서울: 전국부동산중개업협회, 1994.
2. 教育部편, 研修教育敎本, 통권 제5호, 서울: 전국부동산중개업협회, 1995.
3. 金永鎮, 「新不動產評價論」, 서울: 汎論社, 1985.
4. 김재덕, 「부동산경영론」, 서울: 경영문화원, 1984.
5. 大韓鑑定評價法人, 「土地 및 鑑定評價法規 便覽」, 1992.
6. 安正根, 「不動產評價理論」, 서울: 法文社, 1992.
7. 安正根, 「不動產評價實務」, 서울: 法文社, 1993.
8. 安正根, 「現代不動產學」, 개정증보판, 서울: 법문사, 1995.
9. 安正根, “不動產評價 關聯用語의 適切性 檢討,” 「鑑定評價論文集 IV」, 1994.
10. 安正根, “鑑定評價 實務基準의 適切性 檢討,” 「韓國地域開發學會誌」, 제6권 2호, 1994.
11. 李昌錫의, 「不動產仲介論」, 서울: 螢雪出版社, 1995.
12. 韓國鑑定院역, 「不動產컨설팅原論」, 1991.
13. 韓國鑑定評價業協會, 「鑑定評價」, 가을호, 1995.
14. 한국부동산신탁(주), 부동산신탁 사무편람 1 (계약, 협약편), 1994.
15. American Institute of Real Estate Appraisers, *The Appraisal of Real Estate*, 9th ed., Chicago: AI, 1987.
16. American Society of Real Estate Counselors, *Real Estate Counseling*, Englewood Cliffs: Prentice-Hall, 1984.
17. Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 10th ed., Chicago: AI, 1993.
18. Boyce, Byrl N., ed, *Real Estate Appraisal Terminology*, Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers and Society of Real Estate Appraisers, 1981.

19. Kau, James B. and C. F. Sirmans, *Real Estate*, New York: McGraw-Hill, 1985.
20. Lindeman, *Real Estate Brokerage Management*, 2nd ed., Englewood Cliffs: Prentice-Hall, 1988.
21. National Association of REALTORS, *Interpretation of the Code of Ethics*, Chicago: NAR, 1987.
22. Nielson, Donald A. and Frank D. Wilson, "Training a New Appraisal Employees," *The Real Estate Appraiser*, 1976.
23. Shenkel, William M., *Modern Real Estate Appraisal*, New York: McGraw-Hill, 1978.
24. Shenkel, William M., *Real Estate Appraisal*, Cincinnati: South-Western Publishing, 1992.