

## 鑑定評價實務倫理基準에 관한 國際比較研究\*

안 정 근\*\*

I. 序 論	V. 實務倫理基準 設定에 대한 다른
II. 評價實務倫理基準의 性格	나라들의 努力
III. 우리나라의 評價實務倫理基準	1. 호주
IV. 美國의 評價倫理 및 實務基準	2. 뉴질랜드
1. 통일전문평가실무기준	VI. 結 論
2. 전문협회의 윤리강령	

### I. 序 論

不動産倫理(real estate ethics)란 이론적으로 부동산업에 있어서 윤리적 행위를 추구하는 것으로 정의된다. 그러나 실무적으로는 관계법규나 전문협회에서 정하고 있는 어떤 특정한 기준을 준수하는 것을 의미한다. 여기에는 부동산업자가 준수해야 할 倫理基準과 專門行動綱領(code of professional conduct)이 혼재되어 있다. 그러므로 현실적으로 부동산윤리는 윤리강령이나 전문행동강령이란 말과 상호 교환적으로 사용되고 있다(Kaldosh, 1993: pp. 122-124). 부동산윤리는 제공되는 서비스의 형태에 따라 평가윤리, 중개윤리, 상담윤리, 관리윤리 등 여러 가지 영역으로 나누어진다. 따라서 본고에서 말하는 평가윤리란 것도 이론적으로는 부동산평가업에서 준수되고 추구되어야 할 가치규범이지만, 실무적으로는 관계법규나 실무기준 또는 지침상에 준수가 요구되고 있는 것을 가리킨다.

\* 본 논문은 1997년도 대구대학교 연구년제에 의한 것임.

\*\* 본 학회 이사, 대구대학교 부동산학과 교수

관계법규에서는 자격증 소지자가 따라야 할 최소한의 기준을 제시하고 있다. 우리나라의 경우, '地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律', '鑑定評價에 관한 規則' 등에서는 감정평가업자가 준수해야 할 법적 윤리기준이 제시되어 있다. 정부차원의 강제규범 외에도 부동산평가에 관한 각종 협회에서도 나름대로의 윤리기준과 실무기준을 가지고 있어, 회원들에게 이의 준수를 요구하고 있으며 위반자에 대해서는 적절한 제재조치를 취하고 있다. 많은 나라에 있어서 부동산평가에 관한 자격증은 전문협회 단위로 수여되고 있으므로, 협회의 이같은 자율적인 규제는 실질적으로 강력한 영향력을 발휘하게 된다.

본고의 목적은 각국의 평가실무윤리기준을 소개하고 이를 비교·고찰하는 데에 있다. 연구대상에는 정부당국의 법령뿐만 아니라 전문협회의 윤리기준이나 실무기준도 포함된다. 연구대상국은 우리 나라, 미국, 그리고 호주, 뉴질랜드이다. 오늘날 전세계의 부동산평가이론이나 실무는 미국식과 영국식이 주를 이루고 있다고 할 수 있다. 예를 들어, 우리 나라와 일본, 캐나다 등은 미국식을 따르고 있지만, 호주, 뉴질랜드, 홍콩, 싱가포르, 인도 등 과거 영국의 식민지였던 나라들은 영국식을 따르고 있다. 미국식 평가방식은 원래 그 근원을 영국에 두고 있었지만, 현재에는 이론과 기법에 있어서 영국의 그것과는 많은 차이를 드러내고 있다.

## II. 評價實務倫理基準의 性格

평가윤리는 크게 3가지 영역으로 나누어진다. 즉, 일반대중에 관한 윤리, 의뢰인에 관한 윤리, 그리고 다른 평가사와 평가업계 전체에 관한 윤리가 그것이다. 각 영역의 윤리에 관한 해심을 간단히 살펴보면 다음과 같다(Betts and Ely, 1994: pp 434-435).

첫째, 평가사는 일반대중에게 업무의 公正性(impartiality)을 보여 주어야 한다. 평가사는 대상부동산에 대하여 금전적인 이익이나 어떤 공개되지 않은 利權을 가져서는 안 된다. 평가수수료는 결코 특정한 평가가액을 조건부로 하는 것이 되어서는 아니 되며, 평가과정에서 사용된 가정, 추론방법, 가치결론 등을 유관자료와 함께 평가보고서에 공개하여야 한다. 評價結論(appraisal conclusion)은 개인적 판단이나 直觀에 의해서가 아니라, 객관적인 분석과 사실적 자료에 근거를 두어야 한다. 그리고 평가기록은 일정한 기간 동안 보관되어야 한다.

둘째, 평가사는 의뢰인에 대해 評價課題를 수행할만한 충분한 能力(competency)을 보여 주어야 한다. 평가사는 자신의 능력이 허용하는 범위 내에서 평가과제를 受注해야 한다. 물론 필요할 경우, 평가사는 다른 평가사나 전문가들의 도움을 받을 수 있다. 이때에

는 도움을 제공한 전문가들의 명단을 보고서에 기재해야 한다. 평가사는 계약기간 내에 완수할 수 있는 과제만 수락해야 한다. 일단 수락한 평가과제는 계약금액이나 기간의 多寡에 관계없이 성실하고 능력있게 수행해야만 한다. 또한 의뢰인이 지정한 사람, 법원의 명령에 의할 경우, 그리고 권한있는 전문실무기준에 의해 요구될 때를 제외하고, 평가사는 보고서 내용이나 가치결론에 대한 기밀을 엄수해야만 한다.

셋째, 평가사는 다른 평가사와 경쟁관계에 있는 동시에 협동관계에 있다. 평가사들 간의 경쟁은 반드시 전문가적인 방법에 의해야만 한다. 결코 다른 사람이 평가업체로 進入하는 것을 봉쇄하려고 하거나, 다른 평가사들의 능력에 검증되지 않은 의문을 제기함으로써 그들을 평가업체에서 축출하려고 해서는 안 된다. 평가사들은 업무의 성질상 협력을 해야 할 경우도 많이 있다. 평가사들은 법적으로 허용되는 한에 있어서는 다른 평가사들과 시장자료를 공유해야만 한다. 중요한 자료를 숨기거나 잘못된 정보를 제공하는 등의 비열한 행동을 해서는 안 된다. 평가사들은 상호간의 협력과 평가업체의 발전을 위한 行動綱領(code of behavior)을 마련할 필요가 있다. 그리고 일단 이같은 행동강령을 만들었으면 반드시 이를 준수하도록 해야 한다. 또한 행동강령의 위반자를 찾고 조사하는 데 있어 지원과 협조를 아끼지 말아야 한다.

평가실무윤리기준은 부동산평가가 문제가 되었을 경우, 사법당국이나 협회 차원에서 是非를 가리는 근거가 된다. 감정평가란 고도의 전문성이 요구되는 작업이기 때문에, 의료사고와 마찬가지로 그것이 평가사의 직무상의 고의나 과실에 기인하는 것인지 또는 그렇지 않은지를 밝혀내려면 결코 쉬운 일이 아니다. 따라서 평가실무기준이나 윤리규정이 미비되었을 경우에는 피해발생시 구제를 어렵게 만드는 요인이 되기도 한다(安正根 1995: p. 47).

오늘날 미국의 경우 평가사에 관한 소송이 급증하는 추세에 있다. 그러므로 평가사들은 과거 어느 때보다 직업적 책임의식에 대해 더 많은 관심을 가질 필요가 있다. 과거에는 소송제기자가 '契約의 當事者 關係'(privity of contract)에 있지 않다거나, 근거 제시가 어려운 문제에 대해서는 '專門家の 見解'(professional opinion)라고 하는 방어책이 법원에 의해 종종 받아들여졌으나, 오늘날은 이것들이 거의 인정되고 있지 않다. '계약의 당사자 관계'라는 法的 原理(legal principle)는 계약과 직접적인 관계에 있는 당사자가 아니면 평가사는 책임을 질 필요가 없다는 것을 의미한다.

그렇다면 평가계약에 의해 영향을 받는 제3자의 권리는 어떻게 되는지를 생각해 보자. 과거에는 보호대상이 되는 제3자인 계약에 의해 영향받을 것으로 '實際적으로 豫見될 수 있는'(could actually be foreseen) 사람이라고 하였으나, 현재에는 '合理的으로 豫見될 수 있는'(could reasonably be foreseen) 사람이라 하고 있다(Edmonds and Shampton, 1990: p. 170). 예를 들어, 평가사가 금융기관의 의뢰에 의하여 借入者의 부동산을 평가했다고 하자. 과거의 판례에 따르면, 평가사는 의뢰인인 금융기관과 평가에 의해 실제적으로 영

향을 받는 차입자에 대해서만 책임을 지면 되었다. 그러나 오늘날에는 대상부동산의 평가에 의하여 영향받을 것으로 합리적으로 예견할 수 있는 매수자, 매도자, 중개사, 관리사, 보험회사 등의 제3자에 대해서도 책임을 면할 수 없게 되었다.

이같은 위험에 직면한 평가회사들은 평가보고서에 제한조건이나 免責句節을 삽입하여 이에 대응하고자 했다. 하지만 문제가 발생했을 경우, 평가회사의 이같은 행동은 그다지 효율적이지 못하였다. 즉, 평가보고서에 이같은 내용을 삽입할 필요가 없다는 것이 아니라, 그런다고 해서 완전한 방어가 되는 것은 아니라는 것이다. 최선의 방법이란 결국 평가의뢰인이나 제3자에 대한 책임을 최소화할 수 있도록 성실하게 평가업무를 수행하는 것이다. 법원에서는 평가사에게 책임을 묻는 가장 중요한 근거로, 전문협회나 관계당국의 전문평가실무기준을 사용하곤 했었다. 따라서 사용된 가정이나 평가기법, 미래예측기법 등을 전문평가실무기준에 부합되도록 상세히 설명하는 것은, 문제가 되었을 경우 가장 좋은 방어책이 된다.

그러므로 평가사들은 이같은 기준을 잘 알고 평가업무시에 이를 계속해서 적용할 필요가 있다. 그리고 평가법인에서는 개별평가사의 업무에 대한 質的 統制(quality control)를 할 수 있는 제도적 장치를 갖추고 있어야 한다. 지속적인 교육과 훈련을 통해 소속평가사와 직원들의 전문성을 향상시켜, 각자가 해당분야에 명실상부한 전문가가 되도록 해야 한다. 그리고 부족한 부분에 대해서는 주저없이 외부의 전문가를 활용하는 자세를 가져야 한다. 평가업무에 대한 품질관리 프로그램의 핵심은 評價檢討(appraisal review)가 된다. 평가법인에서는 자체적인 평가검토절차를 마련하고 있어야 한다. 즉, 평가법인에서 행하는 모든 평가업무는, 최종 서명을 하기 전에 반드시 동료평가사나 상급평가사에 의한 재조사와 검증절차를 거치도록 하는 것이다. 또한 수행한 평가보고서는 파일의 형태로 저장하여 나중에 유사업무가 발생했을 때에는 그 전에 행한 것을 참조·검토하도록 하는 등 사후검증도 병행할 필요가 있다(Simpson, 1994: pp. 94-95).

### Ⅲ. 우리나라의 評價實務倫理基準

우리나라의 경우, 감정평가사가 평가실무를 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. 지공법 제27조 제1항에서는 "감정평가업자는 법령에서 정하는 감정평가업무를 행함에 있어 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 감정평가를 하여야 하며, 고의로 진실을 숨기거나 허위의 감정을 해

서는 아니된다”라고 하고 있다. 또한 감정평가업자는 다른 사람에게 자격증(등록증 또는 인가증)을 양도·대여하거나 부당하게 행사하여서는 아니되며, 자기 또는 親族의 소유 토지 기타 불공정한 감정평가를 할 우려가 있다고 인정되는 토지 등에 대해서는 감정평가를 해서는 아니 된다. 그리고 감정평가업자는 토지 등의 매매업·중개업 또는 그 대리업을 직접 영위하거나 이들 업무에 종사하여서는 아니되며, 관계 규정에서 정하는 수수료 및 실비 이외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니된다(제27조 제2항에서 제5항까지).

한편 감칙 제2조 제1항과 제2항에서는 “감정평가업자는 평가업무를 수행함에 있어, 공정하고 성실하게 평가하여야 하며 직무상의 비밀을 누설하여서는 아니된다. 또한 감정평가업자가 평가업무를 수행함에 있어, 자기 능력에 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 벗어나는 과제도 수행해서는 안된다는 것을 천명하고 있다는 점에 차이가 있다(安正根, 1995: pp. 50-51).

韓國鑑定評價業協會에서도 1990년 6월 7개 항목에 이르는 윤리강령을 제정했다. 한국 감정평가업협회는 이같은 윤리강령 외에도 이사회 산하에 倫理委員會를 두어 감정평가사가 직무상 관련하여 관계법령을 위반하거나 비윤리적인 행위를 했을 경우, 이를 처벌·계도하도록 하고 있다. 동협회의 윤리강령은 다음과 같다.

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 상부상조의 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.

흔히들 ‘法은 道德의 最小限’이라고 한다. 그런데 감정평가협회의 윤리강령은 관계법에서 요구하는 사항을 구체화하고 있는 것이 아니라, 오히려 법령 수준에도 미치지 못한 데에 문제가 있다. 감정평가업협회의 윤리강령은 지나치게 추상적이고 선언적이어서 실제 평가업무의 수행에 아무런 지침 역할을 하지 못하고 있다. 이같은 것들은 특히

감정평가사라는 전문직종에 한정되는 윤리강령이라기 보다는 모든 직업에 해당되는 것이며, 마치 일반시민현장과 같은 인상을 풍기고 있다. 감정평가업의 윤리강령은 앞에서 살펴본 바와 같이 일반대중, 평가의뢰인, 다른 평가사와 평가업계에 관한 윤리적 기본사항을 천명하는 것이 되어야 한다.

감정평가사의 윤리강령은 구체적인 실무윤리기준이 뒷받침되어야 효력을 발휘할 수 있다. 문제가 발생하였을 경우, 사실 재판관도 부동산평가에 대한 비전문가이기 때문에 무엇이 어떻게 잘못되었는지 알지 못하는 수가 많다. 예를 들어, 앞서 언급한 지공법 제27조 제1항에서는 “... 감정평가업자는 감정평가업무를 행함에 있어 품위를 유지해야 하며, 신의와 성실로써 공정하게 감정평가를 하여야 한다”라고 되어 있다. 이때 재판관은 감정평가사의 어떠한 행위가 품위를 손상한 것이며, 신의와 성실에 위배된 것이며, 불공정하게 감정평가를 한 것인지 알 수가 없다. 관계법규에서는 더 이상 상세한 언급을 하고 있지 않기 때문에, 이에 대한 해석은 결국 평가협회의 실무기준과 윤리기준에 의존할 수 밖에 없다. 그런데도 불구하고 우리 나라는 아무런 기준을 가지고 있지 않다. 우리나라도 미국의 USPAP나 ‘Appraisal Institute’의 평가윤리 및 실무기준과 같은 구체적인 기준을 조속히 마련할 필요가 있다.

#### IV. 美國의 評價倫理 및 實務基準

미국은 전통적으로 부동산평가업이나 중개업 등에 정부가 직접적인 간섭을 하지 않고, 전문협회의 자율적인 규제에 위임하는 편이었다. 사실상 윤리강령이나 전문행동강령과 같은 것은 법으로 규제하기 곤란한 점이 많이 있다. 그리고 부동산평가업에 대해서는 극히 최근까지만 하더라도 聯邦政府나 州政府에서는 별다른 규제조치를 취하지 않았다. 그 이전에는 부동산평가업에 만을 한정되는 것보다는, 부동산중개업과 같은 범주를 포괄하는 광범위한 규제만 있었을 뿐이었다. 부동산평가업에 대한 전반적인 규제는 1989년 연방정부의 ‘금융기관개혁회복시행법(FIRREA: Financial Institution Reform, Recovery and Enforcement Act)’이 발효되면서 부터였다.

부동산업에 관한 규제는 간혹 주정부 차원에서 행해진 적이 있었다. 예를 들어, 캘리포니아주의 ‘Real Estate Commissioner’에서는 1979년에 ‘Code of Ethics and Professional

Conduct' ”라는 부동산업자에 대한 윤리 및 전문행동강령을 별도로 제정한 바 있다. 이것은 주로 중개사나 판매사를 대상으로 하는 것이지만, 부동산평가사도 이것의 적용을 받는다. 또한 주정부는 이같은 윤리 및 전문강령의 제정목적은 달성하기 위하여 1985년 1월 1일부터 免許更新時마다 3시간의 부동산윤리교육을 반드시 필하도록 하고 있다. 면허갱신때마다 부동산윤리 교육필을 요구하는 것은, 미국 전역에서 볼 때 아직까지 그렇게 일반적인 것은 아니지만, 이같은 추세는 점차 확산되고 있다. 예를 들어, 오하이오주에서도 1992년 4월 2일부터 매 3년마다 3시간의 부동산윤리교육의 이수를 면허갱신의 필수적 요건으로 하고 있다(Kaldosh, 1993).

전세계 평가업계에 지대한 영향을 끼친 미국의 '統一專門評價實務基準'(USPAP: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)은 1986-87년에 '통일기준에 관한 특별위원회'(Ad Hoc Committee on Uniform Standards)가 만든 原案에 근거를 두고 있다. 이 위원회는 미국의 7개 평가조직과 캐나다평가협회(Appraisal Institute of Canada)의 대표로 구성되었는데,<sup>2)</sup> 자신들이 제정한 통일기준을 참가조직들은 공동으로 채택하기로 결의한 바 있었다. 그런데 1989년 8월 9일에 발효된 금융기관개혁회복시행법의 제11장 1110절(Title X I, Section 1110)에서, 연방관련거래에 대해서는 최소한 評價財團(Appraisal Foundation)이 인정하고 있는 USPAP 이상의 평가기준에 부합되게 수행되어야 한다고 함으로써, USPAP는 법적 구속력을 갖게 된 것이다(Lappen, 1992; Rayburn et al., 1993; Seas, 1994 참조).

## 1. 통일전문평가실무기준

USPAP는 총 8절로 구성되어 있는데, 그 내용은 서론, 기준 1-10, 그리고 '評價基準에 대한 解説'로 되어 있다. 그리고 각 기준은 그 아래에 몇 개씩의 基準細則(standards rules)을 가지고 있다. USPAP의 서론에는 前文, 윤리규정, 능력규정, 離脫規程(departure provision) 등 7개의 항목이 있으며, 그 다음의 기준 1-10까지는 부동산평가, 평가보고서

- 
- 1) 이것은 California Administrative Code의 Title 10, Chapter 6, Article 11을 지칭하는 것으로, 보통 'Regulations of the Real Estate Commissioner' 또는 'Regulation 2785'라고 불리운다. 제정 당시 이것은 ① 불법행동(unlawful conduct) 13개 항, ② 비윤리적 행동 10개 항, ③ 유익한 행동(beneficial conduct) 10개 항의 총 33개 항으로 되어 있었다. 그러나 1990년 6월 10일의 개정에서는 불법행동 29개 항과 권장행동(suggestion) 21개 항으로 수정되었다. 권장행동 항목은 원래의 ②번과 ③번 항목이 통합된 것이다. 불법행동 항목은 법적으로 강제되는 것들이지만, 권장행동 항목은 비강제적인 것으로서, 위반을 하더라도 정부당국에 의해 징계되지는 않는다. 이것들은 부동산업자의 專門性(professionalism)을 평가하는 지침의 성격을 지니고 있다.
- 2) 캐나다는 이 특별위원회에 처음부터 참가하여 공동으로 USPAP를 제정하였다. 따라서 USPAP는 미국뿐만 아니라 캐나다에서도 평가실무기준으로 그대로 사용되고 있다.

의 작성, 평가검토, 大量評價, 動産評價, 企業評價 등에서, 서론의 규정들이 이같은 영역에 어떻게 구현되어야 할 것인가를 밝히고 있다.<sup>3)</sup> 부동산평가윤리에 관한 사항은 특히 서론의 倫理規程과 能力規程에서 취급되고 있다. 그러나 이것들의 구체적 내용은 다시 기준 1-10까지 평가의 개별영역에도 포함되어 있다. 본고에서는 특히 서론부분의 윤리규정과 능력규정을 중심으로, USPAP가 정하고 있는 평가윤리 및 실무기준에 대해서 살펴본다.

윤리규정은 前文 바로 다음에 위치하고 있다. 이것은 결코 우연한 것이 아니라, 평가사의 윤리의식을 강조하는 USPAP의 정신이 반영된 것으로 볼 수 있다. 윤리규정에서는 “평가사는 전문평가업무에 본질적으로 내재하는 ‘수탁자로서의 책무(fiduciary responsibility)의 성질상, 반드시 최고수준의 전문윤리기준을 준수해야만 한다” 라고 천명하고 있다. 윤리규정은 다시, ① 평가행위, ② 평가관리, ③ 비밀유지, ④ 기록유지(record keeping)의 4개 항목으로 나누어진다(安正根 1992: pp. 820-828; Tosh and Rayburn, 1996: pp. 6-9).

#### 가. 평가행위

이 항목에서는 평가사는 평가업무를 행함에 있어, 대상부동산의 평가와는 아무런 이해관계가 없는 제3자적 태도를 견지하도록 요구하고 있다. 평가사는 誤導行爲나 사기행위로 간주될 수 있는 행동을 해서는 안되며, 獨立性(independence)과 객관성을 지니고 평가업무에 임해야 한다. 이를 위하여 FDIC(Federal Deposit Insurance Corporation)나 OCC(Office of the Comptroller of the Currency)와 같은 연방규제기관에서는,<sup>4)</sup> 은행용자시 평가사를 借入者가 고용하는 것이 아니라 규제기관이나 그 대리기관이 고용하도록 요구하고 있다. 물론 평가수수료는 貸付申請手数料(ban application fee)에 포함되어 차입자가 지불할 수도 있다.

또한 이 항목에서는 어떤 假想的 條件(hypothetical condition)에 근거하여 부동산을 평가·검토하고 컨설팅서비스를 행하는 것은 비윤리적이라고 천명하고 있다. 예를 들어, 시장이자율보다 낮은 이자율로 저당대부를 획득할 수 있다고 가정하여 주거용부동산을 평가하거나, 임차자점유율이 100%라고 가정하여 수익성부동산을 평가하는 것 등이 그것이다. 즉, 충분한 논리적 근거가 제시되지 않은 상황에서 이런 식으로 부동산을 평가·검토

3) USPAP의 구성과 내용에 대해서는 安正根, 미국 평가업계의 최근 동향, 鑑定評價, 1997년 7-8월 호, pp. 9-10 참조할 것.

4) FDIC는 ‘은행보험기금’(Bank Insurance Fund)과 ‘저축협회보험기금’(Savings Association Fund)을 관리하는 연방기관이다. 이것은 금융기관이 파산했을 때, 계좌당 100,000불까지 원금과 이자 지급을 보증해 준다. 그리고 OCC는 ‘국가은행법’(National Bank Act)에 의해 연방정부가 인가한 ‘국가은행’들을 감독하는 연방기관이다. 이 기관의 長은 상원의 동의를 얻어 대통령이 임명하는데, 임기는 5년으로 되어 있다.

하고 컨설팅서비스를 제공하는 것은 평가윤리에 어긋난다는 것이다. 그러나 가상적 조건에 근거하여 평가를 하는 것이 언제나 비윤리적인 것은 아니다. 비록 가상적 조건에 근거하더라도, 기준이 정하는 구체적인 사항을 충족하고 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 나. 평가관리

평가사는 사전에 결정된 가치(predetermined value)나 특정한 평가가치를 지향하는 것을 전제로 조건부수수료를 받아서는 안된다. 이것과 관련하여, 기준세칙 2-3에서는 다음과 같은 내용을 평가보고서의 保證陳述(certification statement)에 반드시 포함시킬 것을 요구하고 있다. “나의 평가수수료는 의뢰인의 사유, 특정한 가치추계치, 약정된 결과의 획득, 사전결정가치나 특정가치액수의 지향, 追後事件(subsequent event)의 발생을 옹호하는 것을 조건으로 해서 결정된 것은 아니다.”

여기서 평가수수료와 컨설팅수수료의 차이를 구별할 필요가 있다. 부동산평가를 행할 경우, 평가사는 제3자적 입장에서 공정하고 독립적으로 대상부동산의 가치를 추계해야 한다. 그러나 컨설팅업무를 행할 경우, 평가사는 제3자적 입장이 아니라 의뢰인의 입장에서 그의 이익을 위해 최선을 다해야 한다. 컨설턴트의 직업이 평가사라고 해서, 어떠한 결과의 성취를 전제로 조건부수수료를 취하는 것을 비윤리적이라고 볼 수는 없다(USPAP 기준 4). 이럴 경우라 하더라도, 평가사가 컨설턴트로서 역할을 수행한다는 사실은 적절히 공개되어야 한다. 이같은 사실이 공개되었을 경우, 평가사가 컨설턴트로서 조건부수수료를 취한다고 하더라도, 이것은 독립성과 객관성을 유지해야 하는 평가사의 윤리규정을 위반하는 것은 아니다.

평가사는 虛偽 및 誤導行爲를 해서는 안되며 과장된 광고를 해서는 안된다. 평가법인에 고용되어 있는 평가사는 법인의 광고에 대해 개별적으로 책임을 지지 않는다. 그러나 개별평가사는 자신이 수행하거나 관여하는 평가과제에 대해, 과제의 획득 및 수행, 보고서 작성 등에 있어, 그것이 윤리규정을 위반하지 않았다는 사실을 확인할 책임이 있다. 비록 해당과제가 자신에 의해 획득된 것이 아니고 법인의 광고나 상관 또는 동료평가사에 의해 획득된 것이라고 할지라도, 개별평가사는 이같은 책임을 면할 수 없다.

#### 다. 비밀유지

평가사는 평가사-의뢰인 관계에서 의뢰인의 비밀을 보호해야 할 책임이 있다. 그러나 다음 3가지 경우에는 예외가 인정된다: ① 의뢰인이 특별히 인정한 사람, ② 정당한 법적 절차에 의해 인정된 제3자, ③ 정당한 권한이 인정된 전문평가협회의 評價檢討委員會(peer review committee). 만약 평가보고서가 대출서류의 일부로 제출되었다면, 해당차입자와 금융기관이 이것을 살펴보는 것은 첫 번째 경우에 해당한다. 그리고 평가가 소송에 관여되었을 경우, 소송당사자는 상대방이 제출한 서류를 검토할 수 있는 법적 권리를 가진다.

경우에 따라서는 전문협회에서 수여하는 자격증을 획득하기 위한 심사과정의 일부로서, 과거 자신이 담당했던 평가보고서가 필요할 수도 있다. 이때 전문협회의 평가검토위원회는 3번째 경우에 해당되어 당해 보고서를 검토할 수 있다.<sup>5)</sup> 물론 전문협회도 위원회에 제출된 정보를 누설하거나 공개해서는 안된다. 만약 의뢰인이 이 목적으로도 자신에 관한 정보가 누설되는 것을 원하지 않을 경우, 의뢰인은 평가계약시 자신의 승낙없이 평가보고서를 자격증 획득을 위한 서류제출용으로 사용할 수 없다는 규정을 삽입할 수도 있다. 이럴 경우 평가사는 해당보고서를 이 목적으로 사용해서는 안된다.

#### 라. 기록보관의무

마지막으로 평가사는 관계기록의 보관의무를 지니고 있다. 평가사는 관계기록을 적어도 ① 작성후 5년 동안 ② 사법적 절차가 종료된 후 2년 동안은 보관해야 하는데, 이 둘 중 기간이 긴 쪽의 적용을 받는다. 예를 들어, 어떤 평가사가 평가보고서를 1996년 7월 1일에 작성했는데, 이것에 대한 소송이 제기되어 최종판결이 1997년 11월 10일에 있었다고 하자. 그렇다면, 관계기록은 1999년 11월 9일까지만 보관하면 되는 것이 아니라, 2001년 6월 30일까지 보관해야 된다는 것이다. 평가기록의 보관의무에 관한 규정은 어디까지나 최소한의 기간을 언급하고 있을 뿐이다. 州에 따라서는 더 이상의 보관기간을 요구할 수도 있다. 이럴 경우에는 물론 당연히 주법을 준수해야 한다.

#### 마. 능력규정

윤리규정에는 위에서 언급한 바와 같이 평가행위, 평가관리, 비밀유지, 기록보관의무의 4가지 항목이 있다. 하지만 그 다음의 能力規程(competency provision)도 역시 평가윤리의 핵심항목으로 취급되고 있다(Betts and Ely, 1994: p. 433). 능력규정은 평가과제 수행을 위한 평가사의 지식과 경험을 강조하고 있다. 평가사는 평가계약을 맺기 전에, 평가과제가 요구하는 바를 정확히 파악하고 있어야 하며 그것을 능숙하게 처리할 수 있는 지식과 경험을 가지고 있어야 한다. 그렇지 않을 경우, 평가사는 다음과 같은 대안적 절차를 밟아야 한다. 이같은 절차를 밟지 않고 평가과제를 수행하는 것은 비윤리적인 행위로 간주된다(Tosh and Rayburn, 1996: p. 9).

1단계: 경험과 지식(또는 둘 중의 하나)이 부족하다는 사실을, 과제를 수락하기 전에 의뢰인에게 공개할 것.

2단계: 평가과제를 능력있게 완수하는 데 필요한 모든 조치를 적절하게 취할 것.

3단계: 그리고 이같은 사실을 평가보고서에 기재할 것. 즉 평가과제를 능력있게 완수

5) Appraisal Institute에서는 매년 3,000-4,000명의 평가사들이 자발적으로 'peer review'에 참여하고 있다. 회원들은 이같은 'peer review'를 통하여 협회, 평가업계, 그리고 일반대중에게 봉사하고 있다. W. West Foster, "Ethics and Standards Enforcement: Successful Past, Encouraging Future," Valuation Insights & Perspectives, Second Quarter 1997, p. 34.

하기 위한 경험과 지식이 부족하여, 이 사실을 의뢰인에게 사전에 공개하였고, 보완책으로 어떠한 조치를 취했는지를 평가보고서에 명시한다.

그런데 평가과제 수행 전이 아니라 수행 중에 담당평가사가 능력부족을 인지하였을 경우에는 어떻게 해야 하는가? 즉, 평가과정 중 어느 단계에 이르렀을 때, 특정문제에 대해 지식과 경험이 부족하다는 것을 알았을 경우이다. 이 점에 대해서도 능력규정은 담당평가사가 취해야 할 조치를 특별히 명시하고 있다. 평가사는 認知 즉시 의뢰인에게 이같은 사실을 告知하고, 앞에서 언급한 2-3단계의 절차를 밟아야 한다(USPAP, 1966, Competency Provision).

평가사는 지식과 경험이 부족한 과제뿐만 아니라, 종종 잘 모르는 지역의 부동산의 평가를 맡는 수도 있다. USPAP의 능력규정은 아무리 많은 시간이 걸리더라도, 평가사는 해당지역의 시장과 需給狀況 등에 정통할 것을 요구하고 있다. 만약 地域市場에 정통할 수 있는 충분한 시간이 주어지지 않았을 때에는, 담당평가사는 반드시 지역시장에 능통한 지역평가사의 자문을 구하는 등 보완조치를 취해야만 한다.

어떤 사람이 감정평가사 시험에 합격하고 국가에서 주는 자격증을 획득하였다고 해서, 갑자기 어떠한 평가과제라도 수행할 수 있는 능력이 생기는 것은 아니다. 자격증이란 어디까지나 평가능력에 대한 최소한의 기준일 뿐이다. 평가사가 어떤 과제를 수행할 수 있는 능력이 있다는 것은, 단순히 그가 자격증을 가지고 있으며 오랜 기간 동안 평가업에 종사했다는 사실만으로는 충분하지 않다. USPAP의 능력규정은 이 점을 강조하고 있다. 능력이 부족함에도 불구하고 이같은 절차를 밟지 않고 평가과제를 수행했을 경우, 평가사는 그에 대한 제재를 받게 된다. 해당과제의 수행능력에 대한 舉證責任은 담당평가사에 있다.

## 2. 전문협회의 윤리강령

각종 부동산전문협회도 나름대로의 윤리기준과 실무기준을 가지고 있어, 회원들의 전문성과 윤리성을 제고하는 데에 매우 중요한 역할을 하고 있다. '미국리얼터협회'(NAR: National Association of REALTORS)는 'Code of Ethics and Standards of Practice'라는 윤리 및 실무기준을 가지고 있다. 이것은 1913년에 처음 제정되어 1995년 1월 1일 현재 19차 개정에 이르고 있다(Hvar and Harlan, 1995: pp. 182-191). 이것은 전문과 17개의 條(Article)로 구성되어 있는데, 각 조는 그 아래에 1개에서 19개까지 총 63개의 실무기준을 가지고 있다.<sup>6)</sup> 평가사인 동시에 리얼터인 사람은 자신이 속한 평가협회의 규정뿐만

6) 각 條의 실무기준의 숫자는 다음과 같다. 1조: 11, 2조: 5, 3조: 8, 4조: 1, 6조: 2, 9조: 1, 10조: 1, 11조: 2, 12조: 7개, 14조: 4, 16: 19, 17조: 2개이다.

아니라, NAR의 윤리기준도 동시에 준수해야 한다.<sup>7)</sup>

평가협회인 'Appraisal Institute' 나 'American Society of Appraisers'<sup>8)</sup> 등도 윤리기준을 가지고 있다. Appraisal Institute는 '專門倫理綱領'(Code of Professional Ethics)과 '專門評價實務基準'(Standards of Professional Appraisal Practice)을 가지고 있다. 동협회의 전문평가실무기준은 1-10조로 되어 있는데, 여기에는 앞에서 설명한 USPAP, 보충기준, 그리고 指針要目(Guide Notes)이 포함되고 있다. 전문윤리강령은 전문과 6개의 規範(canon)으로 되어 있으며, 각 규범에는 "It is unethical to ..."로 시작되는 몇 개의 윤리세칙(ethical rule)을 포함하고 있다. 그리고 각 윤리세칙에는 그 내용을 구체화하고 알기 쉽게 설명하는 '解説'(explanatory comment)이 부가되어 있다. 평가윤리강령의 6개의 규범은 다음과 같다(Appraisal Institute, 1996: pp. 706-708). 그리고 <표 1>은 동협회의 전문윤리강령의 구성과 윤리세칙의 내용을 간략하게 나타내고 있다.

- 규범 1: 회원은 본협회, 평가업계, 그리고 일반대중에게 危害가 되는 행동을 해서는 안 된다.
- 규범 2: 회원은 평가서비스의 사용자와 일반대중에 대한 책무를 수행함에 있어 본협회를 지원해야만 한다.
- 규범 3: 회원은 평가과제를 수행함에 있어, 誤導되지 않고 의뢰인의 이익을 위해 偏向되지 않으며 평가사 자신의 이익을 도모함이 없이, 분석결과나 의견을 전개하고 보고해야만 한다.
- 규범 4: 회원은 평가사-의뢰인 관계의 신뢰적 성격을 위반해서는 안된다.
- 규범 5: 회원은 일반대중을 오도하거나 公益에 반하는 광고나 懇求(sdcitation)를 하지 않도록 세심한 주의를 해야만 한다
- 규범 6: 회원은 전문평가실무기준이 요구하는 바에 부합해야만 한다.

7) 미국의 양대 평가협회였던 AIREA와 SREA는 1990년에 'Appraisal Institute'로 통합함과 동시에 '미국리얼터협회'를 탈퇴하였다. 그러나 평가사들은 개인자격으로는 여전히 미국리얼터협회의 회원이 될 수 있다.

8) 'American Society of Appraisers'(ASA)는 부동산뿐만 아니라 기계장비, 골동품, 투자증권, 무형재산권의 평가에 관한 자격증도 수여하고 있다. ASA는 1994년 현재 약 6,300명의 회원을 거느리고 있으며, 'Valuation'이라는 전문학술지를 발간하고 있다. ASA의 윤리규정은 John Alico ed., Appraising Machinery and Equipment, New York: McGraw-Hill, 1989, pp. 191-199 참조할 것.

<표 1> Appraisal Institute의 전문윤리강령의 윤리세칙

규범	윤리세칙	비윤리적 행위의 내용
1	1-1	오도 또는 사기행위를 행하거나 평가보고서를 誤用 또는 그릇되게 작성하는 행위 등
	1-2	불법행위나 허위진술을 하는 것 등
2	2-1	기밀유지에 관한 협회규정을 위반하는 행위
	2-2	책무를 감당하지도 못하면서 특정위원회의 위원이 되는 행위
	2-3	각종 위원회에 허위정보를 제출하거나 관계서류의 제출을 거절하는 행위
	2-4	전문기준위원회의 소환에 불응하는 행위
	2-5	합리적인 기간 동안 보고서를 완성하지 않는 행위
	2-6	평가보고서가 완성되기 전에 다른 곳에서 해당평가와 관련되는 증언을 하는 행위
	2-7	보고서와 관련파일을 일정기간 동안 보관하지 않는 행위
	2-8	협회의 실무기준에 어긋나는 평가서비스를 제공하는 계약을 맺는 행위
	2-9	협회의 윤리기준을 따르지 않는 평가서비스를 제공하는 계약을 맺는 행위
	2-10	부실평가나 불법광고를 자행하는 평가법인에서 계속 근무하는 행위
	2-11	전체내용에 대한 책임을 인정하지 않으면서 평가보고서에 서명하는 행위
3	3-1	편향된 분석이나 의견을 전개하거나 소속법인의 이같은 행위를 묵인하는 행위
	3-2	편향된 평가보고서를 작성 또는 서명하거나 소속법인의 이같은 행위를 묵인하는 행위
	3-3	사전에 결정된 분석이나 의견의 제시를 조건으로 평가과제를 수락하거나 수행하는 행위
	3-4	평가수수료가 특정한 평가결론을 전제로 하는 평가과제를 수락하거나 수행하는 행위
	3-5	가상적 조건에 근거하는 평가과제를 수락하거나 수행하는 행위
	3-6	대상부동산과 직·간접, 현재 또는 미래의 이권이 관련된 평가과제를 수락하는 행위
	3-7	평가과제 수행후 일정기간 내에 관련부동산을 취득하거나 관련 직위를 맡는 행위
	3-8	전문적 도움을 제공한 사람의 이름을 보고서에 기재하지 않는 행위
4	4-1	평가분석, 의견, 결론을 공개하지 않는 행위
	4-2	평가의뢰인의 비밀을 누설하는 행위
	4-3	공개되지 않거나 출처가 확인되지 않은 비밀자료를 이용하는 평가과제를 수락하는 행위
	4-4	위원회 활동으로 획득한 비밀정보를 누설하는 행위
5	5-1	오도하는 광고행위를 하거나 소속법인의 이같은 행동을 묵인하는 행위
	5-2	협회의 규정에 위반되게 전문자격증이나 상징물을 사용하는 행위
	5-3	그릇된 방법으로 평가과제를 간구하거나 소속법인의 이같은 행동을 묵인하는 행위
	5-4	대가를 제공하여 평가과제를 수락하거나 소속법인의 이같은 행동을 묵인하는 행위
	5-5	평가법인이나 다른 사람에게 평가과제를 알선하고 수수료를 받는 행위
	5-6	평가자격이나 이력을 그릇된 방법으로 사용하는 행위
6	6-1	전문평가실무기준을 준수하지 않는 행위

## V. 實務倫理基準 設定에 대한 다른 나라들의 努力

### 1. 호주

호주에는 평가사들의 전문협회로 '호주평가사 및 토지경제학자협회'(AIVLE: Australian Institute of Valuers and Land Economists)라는 조직이 있으며,<sup>9)</sup> 정부의 규제 기관으로 '評價士登錄院'(Valuers Registration Board)이 있다. 호주에는 평가사들이 실무에 종사하기 위해서는 반드시 VRB에 등록해야 한다. 전문협회인 ALVLE에는 가입하지 않더라도 평가실무에 종사할 수 있다. 하지만 98%의 평가사들은 여기에 가입하고 있다. 미국의 전문협회들과는 달리, ALVLE는 별도의 교육과정이나 평가사 선발프로그램을 가지고 있지 않다. 대신에 ALVLE는 대학 등에서 제공하는 부동산평가에 관련된 교육 과정을 검토하고 認准하는 역할을 수행하고 있다.

평가사가 되고자 하는 사람은 ALVLE에서 인정하는 대학의 敎科課程을 이수해야 한다. 교과과정을 이수하고 소정의 절차를 필한 사람은 VRB에 등록할 수 있으며 ALVLE에 입회를 신청할 수 있다. VRB에 등록을 신청하기 위해서는 2년 간의 실무경험이 있어야 하며, 그 동안의 평가기록에 대한 테스트가 통과되어야 한다. 비록 대학의 교과과정은 ALVLE와 VRB에 의해 검토되어 인준을 받고 있지만, 인준을 받는 사전조건으로 어떠한 표준화된 교과과정이 현재까지는 요구되고 있지 않다. 그러나 이같은 관행은 그 적합성에 대해 의문이 일고 있어, 최소한의 핵심교과과정을 요구하는 쪽으로 개정이 이루어질 가능성이 많다(Barrett, 1990: p. 368).

평가사 자격을 인준받기 위한 전형적인 교과과정은 평가이론, 평가실무, 그리고 부동산 관련과목들에 대해 최소한 3년 이상 300-400시간의 專業受講(full-time study)을 요구한다. 부동산평가사 자격을 인정받는 대학에서는 보통 土地經濟學 학사학위를 수여하고 있다. 자격증을 인준받기 위한 주요 과목들로는 ① 경제학, 부동산학기초, 통계학, 평가원론, ② 재무 및 신탁회계, 평가방법론, 법학개론, 컴퓨터, ③ 부동산금융론, 특수평가, 부동산법, 건축기술, 측량학, ④ 농촌평가론, 국토계획 및 환경법, 개발관리론, 부동산관리유지론, 도시계획론, ⑤ 도시경제론, 투자 및 포트폴리오관리, 시설평가론, 국제부동산론, ⑥ 수용 및 소송평가론, 고급평가방법론, 평가실무프로젝트, 부동산조직 및 관리이론, 평가검토 등이 있다(Vincent, 1990: p. 363).

미국의 '금융기관개혁회복시행법'과 USPAP가 평가윤리를 확립하고 평가보고서의 질

9) 미국과 캐나다에서는 평가와 평가사를 지칭하는 용어로 'appraisal'과 'appraiser'를 사용하고 있으나, 영국, 호주, 뉴질랜드 등 기타 영연방 국가에서는 'valuation'과 'valuer'를 사용하고 있다.

을 향상시키는 데 크게 기여함에 따라, 영국, 호주, 뉴질랜드 등지에서도 이 문제에 대해 많은 사람들의 관심이 집중되고 있다. 최근 호주에서는 AIVLE의 노력에 의해 호주의 평가실무기준은 상당한 발전을 이룩했다. 그 중 몇 가지 중요한 것을 들면 다음과 같다 (Newell, 1997: p. 92).

- '국제자산평가기준위원회'(TIAVSC: The International Assets Valuation Standards Committee)가 개발한 평가기준과 보고서 작성지침을 호주평가업계가 채택하도록 시도한 점.
- 사무실, 매장용, 공업용, 주거용부동산: 공장 및 기계; 임대료검토(rent review): 그리고 할인현금수지분석법의 사용에 관하여 구체적인 서면기준(written standards)을 개발한 점.
- '호주평가기준위원회'(Australian Appraisal Standards Board)가 1994년에 만들어진 점.
- 전문성개발 계속교육프로그램(continuing professional development program)을 수립한 점.
- 평가기준과 지침에 관한 논의가 저명한 평가사들에 의해 활발하게 이루어진 점.

## 2. 뉴질랜드

뉴질랜드의 경우도 호주와 거의 동일한 평가사 자격증 제도를 가지고 있다. 뉴질랜드에서 평가사로 새로 등록하고자 하는 사람은, 부동산 분야에 관한 뉴질랜드 대학의 승인된 학사학위와 3년 이상의 평가실무경력이 있어야 한다. 평가실무경력은 반드시 登錄評價士(registered valuer)의 지도 하에서 행해진 것이어야 한다. 등록평가사는 지원자가 작성한 평가보고서에 동시에 서명을 하고, 지원자가 행한 평가와 보고서 내용에 대해 전적인 책임을 진다. 이것은 徒弟制度나 인턴제도와 유사하다고 할 수 있다.

이렇게 해서 3년간의 실무경력을 이수한 사람은 VRB에 등록을 신청할 수 있다. 등록을 신청하기 위해서는, 먼저 ① 종합업무일지, ② 수행한 평가의 日程, ③ 20개의 완전한 평가보고서의 見本을 제출하여야 한다. VRB에서는 제출된 자료를 검토하여 인터뷰 대상자를 선정하는데, 보통 지원자의 25% 정도가 인터뷰를 하게 된다. 지원자가 인터뷰를 통과하고 등록을 승인받게 되면, 그는 '登錄評價士'라는 칭호를 부여받게 되며 이후부터 이 명칭을 외부에 사용할 수 있다.

'뉴질랜드평가사협회'(NZIV: The New Zealand Institute of Valuers)는 평가사들의 공식조직으로서, 등록평가사는 모두 이 협회의 회원일 것이 요구된다. 협회에서는 호주의 경우와 마찬가지로 회원들을 대상으로 '전문성개발 계속교육프로그램'을 제공하고 있다. 계속교육프로그램에 대한 참여는 과거에는 자발적이었으나, 1995년부터는 의무적으로 바

뛰었다. 등록평가사는 1년에 15시간 이상의 교육을 받아야 하는데, 이 중에 10.5시간은 부동산평가나 평가실무와 직접적으로 관련된 것이어야 한다(Hoyt and Croft, 1997: p. 13).

뉴질랜드도 최근 평가보고서의 질적 문제에 많은 관심을 가지고 있다. 평가윤리 및 실무기준은 평가보고서의 질적 문제와 불가분의 관계에 있다. 평가기준에 관한 관심은 관계학자나 실무자뿐만 아니라(Horsley, 1991; Teoh and Croft, 1992), NZIV 차원에서도 고조되고 있다. 1992년 11월 NZIV에서는 3개의 평가실무기준을 발표하였다. 기준 1은 주거용부동산의 평가에 관한 것이며, 기준 2는 저당목적의 주거용부동산의 평가에 관한 것이며, 기준 3은 농촌부동산의 평가에 관한 것이다(New Zealand Institute of Valuers, 1992a, 1992b, 1992c). 앞으로 새로운 기준들이 계속 추가될 것이다.

## VI. 結 論

不動產評價倫理는 크게 3가지로 일반대중에 관한 것, 의뢰인에 관한 것, 그리고 다른 평가사 및 평가업계 전체에 관한 것으로 나누어진다. 이것들의 내용은 관계법규 및 전문협회의 윤리기준이나 실무기준의 형태로 구체화되어 있다. 관계법규는 대체적으로 최소한의 윤리규정을 담고 있다. 사실 감정평가와 같이 고도의 전문성을 지닌 업무를 법령에서 일일이 규제한다는 것도 결코 쉬운 일은 아니다. 전문협회의 윤리 및 실무기준은, 문제가 발생했을 때 사법당국에서 시비를 판단하는 근거로서의 역할도 수행하고 있다. 최근에 이르러 각 나라에서는 소비자 보호라는 관점에서, 평가사의 책임을 폭넓게 인정하는 경향이 있다. 그러므로 평가사들은 과거 어느 때보다 실무 및 윤리기준에 더 많은 관심을 가져야 할 필요가 있다.

미국의 統一專門評價實務基準(USPAP)은 평가사의 평가업무와 평가보고서의 질적 향상에 크게 기여하였다. USPAP의 윤리기준은 평가행위, 평가관리, 비밀유지, 기록보관의 4가지 항목으로 나누어진다. 평가사는 평가업무를 행함에 있어, 대상부동산과 아무런 이해관계가 없는 제3자적 입장에서 독립적이고 객관적으로 평가를 해야 한다. 평가사는 사전에 결정된 가치나 특정가치를 지향하는 것을 전제로 조건부수수료를 받아서는 안되며, 과장된 광고나 평가과제를 간구하는 행위를 해서도 안된다. 그리고 규정에 의해 인정되는 경우를 제외하고는 의뢰인의 기밀을 누설해서는 안되며, 평가보고서 및 관련자료를 일정 기간 동안 보관하고 있어야 한다. 또한 평가사는 평가과제를 담당할 수 있는 충분한 전문성을 가지고 있어야 한다. 자신의 능력범위에 벗어나는 과제는 수주하지 말아야

하며, 사전이나 사후에 자신의 지식이나 경험이 부족하다는 것을 認知하였을 경우에는 지체없이 기준에서 정하는 절차를 밟아야 한다.

USPAP는 영국, 호주, 뉴질랜드 등 다른 나라에도 많은 영향을 미쳤다. 호주와 뉴질랜드는 영연방의 일원으로서 미국과는 다른 평가제도를 가지고 있는데, 아직까지는 USPAP와 같은 윤리 및 실무기준을 구체적으로 정비하지 못한 상태에 있다. 하지만 이들 국가들은 세계적인 추세에 발맞추기 위하여 評價基準委員會(appraisal standards committee)를 만들고 몇몇 분야에 대해서는 書面基準을 만드는 등 발빠르게 움직이고 있다. WTO 체제 하에서 평가업계의 국제적 교류 및 개방은 필연적인 사항이 된다. 이에 따라 미국, 캐나다, 영국, 호주, 뉴질랜드 등 선진국들은 자격증 상호 인정방법, 국제평가사(international appraiser) 제도의 정착, 국제평가실무기준의 표준화 등에 관한 구체적인 작업을 진행하고 있다. 우리나라도 이같은 국제적 추세에 조속히 同乘할 필요가 있다. 그렇지 않으면 21세기 전문서비스업의 무한 경쟁시대를 맞아 국제평가업계에서 낙후될 가능성이 많다. 開放體制에서 살아남는 유일한 방법은 평가서비스의 질을 국제 수준으로 제고시키는 것밖에 없다. 그러기 위해서는 USPAP와 같은 윤리 및 실무기준을 제정하는 것을 위시하여, 평가업계 전반에 걸치는 광범위한 評價改革(appraisal reform)이 있어야 할 것이다.

### < 참고문헌 >

1. 安正根(1995), 鑑定評價業者의 倫理 및 報酬規定의 適切性 檢討, 「부동산학연구」제1집 제1호.
2. 安正根(1997), “미국 평가업계의 최근 동향,” 「鑑定評價」, 통권 27호(7-8월호).
3. 安正根(1992), 不動產評價理論, 서울: 法文社, 1992.
4. Alico, John(1989), ed., *Appraising Machinery and Equipment*, New York: McGraw-Hill.
5. Appraisal Institute(1992), *The Appraisal of Real Estate*, 11th ed., Chicago: Appraisal Institute.
6. Appraisal Foundation(1996), *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, Washington D.C.: Appraisal Foundation.
7. Atteberry, William L. and Hans R. Isakson(1990), “Appraiser Professionalism, Liability and Report Documentation,” *The Appraisal Journal*, October.
8. Barrett, G. Vincent(1990), “The International Appraiser: Has the Time Come?” *The Appraisal Journal*, July.
9. Barrett, G. Vincent and Graeme Newell(1990), “Appraisal Qualifications, Practices,

- and Standards in Australia," *The Appraisal Journal*, July.
10. Betts, Richard M. and Silas J. Ely(1994), *Basic Real Estate Appraisal*, 3rd ed., Englewood Cliffs: Prentice-Hall.
  11. Benjamin, John D., Paul Chmielewski, and G. Stacy Simmans(1995), "The Legal Liability of Real Estate Appraisers," *The Appraisal Journal*, April.
  12. Edmonds, Charles P. and John Shampton(1990), "Code of Ethics: A Basis for Evaluating Appraiser Liability," *The Appraisal Journal*, April.
  13. Fitch, Thomas P.(1993), *Dictionary of Banking Terms*, 2nd ed., New York: Barron's.
  14. Foster, W. West(1967), "Ethics and Standards Enforcement: Successful Past, Encouraging Future," *Valuation Insights & Perspectives*, Second Quarter.
  15. Hayden, Bruce P.(1994), "Ethics and the Real Estate Counselor," *Real Estate Issue*, December.
  16. Hoyt, Richard W. and Cedric S. Croft(1997), "The Quality of New Zealand Appraisal Reports," *Appraisal Review & Mortgage Underwriting Journal*, vol. 15, no.1.
  17. Kaldosh, Lois(1993), "Ethics," in Robert Erwin ed., *The McGraw-Hill Real Estate Handbook*, New York: McGraw-Hill, pp. 121-142.
  18. Lappen, Alyssa A.(1992), "Appraisers Fall in Line on the Road to Industry Regulation," *Real Estate Today*, January/February.
  19. Newell, Graeme(1997), "The Quality of Appraisal Reports in Australia," *The Appraisal Journal*, January.
  20. New Zealand Institute of Valuers(1992a), *Practice Valuation Standard No. 1: The Valuation of Residential Properties*.
  21. New Zealand Institute of Valuers(1992b), *Practice Valuation Standard No. 2: The Valuation of Residential Properties for Mortgage Purposes*.
  22. New Zealand Institute of Valuers(1992c), *Provisional Practice Valuation Standard No 3: The Valuation of Rural Properties*.
  23. Pivar, William H. and Donald L. Harlan(1995), *Real Estate Ethics*, 3rd ed., Chicago: Real Estate Education Company.
  24. Rayburn, William B., Dennis S. Tosh, and Roger King(1993), "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: Implications for the Financial Community," *The Appraisal Journal*, January.
  25. Seas, Alison K. B.(1994), "Evolution of Appraisal Reform and Regulation in the United States," *The Appraisal Journal*, January.

26. Simpson, John A.(1994), "Limiting an Appraisal Firm's Liability and Exposure," *The Appraisal Journal*, January.
27. Tosh, Dennis S. and William B. Rayburn(1996), *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: Applying the Standards*, 4th ed., Chicago: Real Estate Education Company.
28. Wong, Siu Sik(1992), "The Social Responsibilities of Real Estate Appraisers," *The Canadian Appraisers*, Summer.