

건설 감정인 실무연구회 자료집

1. 건설감정의 현황

건설소송은 시설물이 고층화, 심층화, 복잡화 되어가는 추세이므로 다양한 형태의 요소들이 복합적으로 분쟁을 유발하여 소송으로 진행되고 있는 것이 오늘의 현실이다.

건설소송은 의료, 환경, 노동, 국제거래, 언론사건, 지적재산권 등 전문분야의 법적 쟁송이 증가추세에 있는 전문소송의 하나로 소송건수, 소송물가액, 사회적중요성 등을 감안할 때, 가장 대표적인 전문소송이라 하겠으며, 전문가에 의한 감정이 필수적이고, 이러한 감정결과가 가장 중요한 증거방법이 되어 재판결과를 절대적으로 좌우하고 있다고 하겠다.

2. 건설감정의 의의와 특징

1) 건설감정의 의의

건설분쟁에 있어서 건설감정은 다른감정과 달리 전문지식을 적용할 전제사실을 주도적으로 수집하고, 이를 기초로 감정의 의견을 제출하므로 건설소송상 감정은 사건의 결론을 좌우하는 가장 중요항 요소이다.

2) 건설감정의 특징

- 다양한 공정과 복합적 구조로 형성되어 분쟁발생
- 시간이 경과함에 따른 내용이 모호함
- 복잡하고 사후증거 확보가 어려움
- 분쟁합의나 계약내용에 있어 주관적인 선입관에 그 내용을 달리 해석
- 절차가 복잡하여 일반인 소송진행이 곤란
- 전문지식을 필요하므로 대리인들의 소송부담으로 기피현상
- 명쾌한 결론이 어렵다

3. 건설감정의 업무단계

기 획 단 계	▶	-프로젝트 계획 및 타당성검토 비용 소송
설 계 단 계	▶	-기본설계 비용소송 -실시설계 비용소송
입찰/계약단계	▶	-입찰, 계약에 따른 소송
공 사 단 계	▶	-기성고 -공사중 하자관련 소송 -추가공사, 설계변경, 안전관련 소송
유지관리 단계	▶	-미시공 -하자 -안전 -기능성의 차이(설계도면과 차이) -손상원인 및 상태의 감정 -유익비 및 필요비 감정

4. 건설감정의 분류

1) 건설감정의 유형

(1) 설계비용 소송

- 공사를 하기 전 설계를 하면서 분쟁이 있는 경우이다
- 계획설계, 중간설계, 실시설계로 나눈다.
- 건축사 용역의 범위와 대가기준을 이용한다. (건설교통부공고 제2002-152호, 2002.06.05)
- 각 설계시 내용별 설계도면 작성 범위가 표시되어 있다.

(2) 기성고 소송

- 공사를 진행하다가 중단하였을 경우이다.
- 공사도급내역서가 없는 경우는 기준설계도서에 따라 전체 공사비를 산정하고, 완성된 부분과 미완성된 부분을 구분하여 각각의 비율을 산정한다. (기성고율산정)

- 계약된 공사비에 완성된 부분과 미완성된 부분의 비율을 곱하여 각각의 비용을 산정한다. (기성금액 산정)
- 기성고에 따른 기성비를 산정시 기성비율에 따라 공사기간을 산정한다.

(3) 미시공

- 계약내용대로 시공되지 않은 미완료 부분이 있는 경우이다.
- 미시공 및 변경시공은 좁은 의미의 하자에는 해당하지 않지만 하자 담보책임에서 말하는 하자에는 부실 시공을 포함하여 미시공과 변경시공을 포함하는 개념으로 이해한다.

(4) 하자

- 계약내용대로 공사를 하였으나 하자가 있는 경우이다. (설계상 하자, 시공상 하자, 사용상 하자)
- 하자발생원인의 추가적 설명이 필요하다. (설계상, 사용상 과실, 원래구조상 문제나 노후화등 다른요인의 기여도를 표시한다)
- 하자보수가 가능할 때는 원칙적으로 보수하는 비용을 산정한다.
- 하자보수가 불가능, 하자가 중요하지 않은데 그 보수에 과도한 비용을 요구하는 경우는, 하자 없이 시공 하였을 경우의 시공비용과 하자있는 상태의 시공비용 차액을 산정한다.

(5) 추가공사

- 공사도급계약에 비추어 추가된 공사부분이 있는 경우이다.
- 당초의 설계도면, 시방서, 기타계약 관련 내용등에 의해 인정되는 공사도급계약에 비추어 구체적으로 시공된 공사부분이 있는지를 확정한다.
- 양적으로 공사범위를 넓히는 경우와 다른 공정의 공사까지 시공하는 경우이다.
- 설계변경을 하는 경우와 설계변경이 불필요한 경우도 있다.

(6) 설계변경

- 공사도급 계약서에 비추어 변경된 부분이 있는 경우이다.
- 관련법 적용은 민간건설공사 표준도급계약서 제 19조, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제 65조, 공사계약일반 조건 제 20조 등에 따른다.

(7) 안전관련소송

- 인접지공사로 인한 피해와 설계 잘못, 시공 잘못으로 인한 구조적인 문제가 있는 경우이다.
- 피해상태의 감정에서는 공사와 관련이 없는 내용에 대해서 감정인의 경험과 기술적 차원에서 개략의 기여도를 퍼센트로 표시해야 한다.
- 피해건물의 안전 중요성이 인정되어 응급조치한 비용은 별도로 산정하며, 하자보수비와 성질을 달리한다."

- 하자보수비가 건물의 시가를 초과 할 가능성이 있다면 건물시가에 대한 감정을 고려해야한다.
- 보수기간을 산정한다.

(8) 기능성의 차이

- 공사도급계약서 내용대로 시공되지 않고 임의로 시공된 경우이다.
- 원칙적으로 공사계약내용대로 철거 후 재시공 하는 비용을 산정한다.
- 시공된 부분이 철거가 불가능하거나 구조, 기능에 큰 문제가 없다면 계약내용대로 시공하였을 경우와 임의대로 시공한 비용과의 차액을 산정한다.

(9) 유익비 및 필요비 산정

- 일반적으로 상가나 주택의 임대차 관련에 따른 경우이다.
- 유익비는 현존하면서 가액이 현저히 증가한 부분의 소요비용을 산정한다.
- 필요비는 건물을 유지하는데 꼭 필요한 부분을 보수하는 비용이다.
- 가능한 유익비와 필요비를 구분하여 산정한다.
- 감정평가법에 따라 적용한다.
- 대상물건의 현존가액산정은 가격시점을 기준으로한 공사비를 재조달원가로 하여 가격 시점까지의 사용기간(경과년수)만큼을 감가수정하는 "복합식평가법"에 의해 산정한다.

2) 건설감정 유형별 공사비 산정기준 시점

- 공사비 산정기준시점은 원칙적으로 공사계약상 정해진 공사비 지급시점이 기준이 된다.(단 약정이 없는 경우는 다음과 같이 할 수 있다)

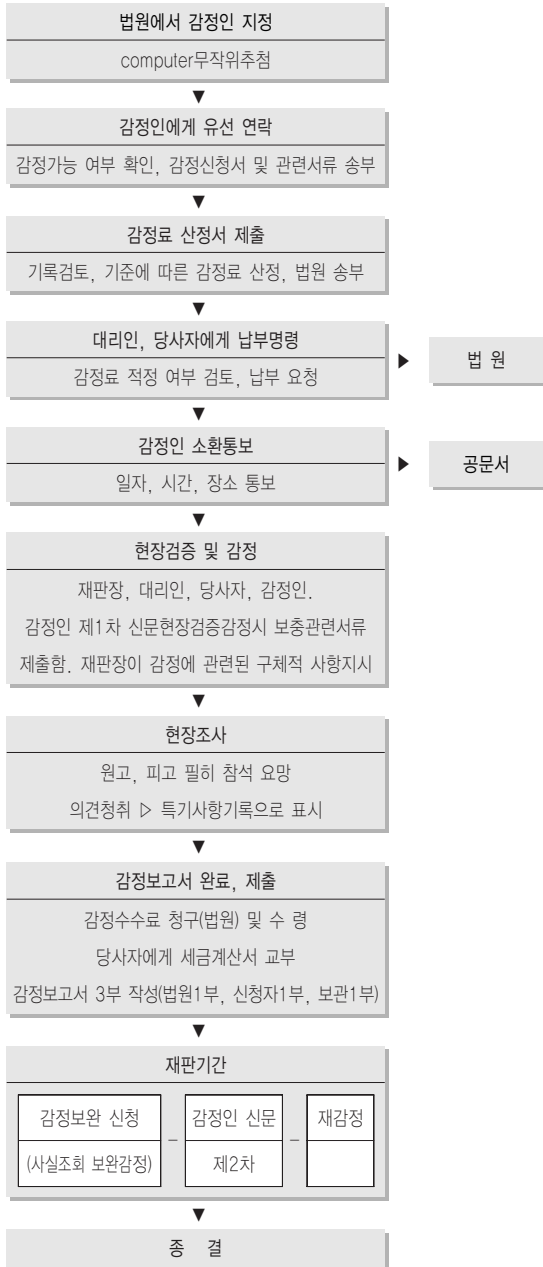
(다 음)

건설감정 유형별 구분	공사비산정기준시점
1. 설계비용 소송	- 기성율에 따라 산정
2. 기성고 소송	- 기성율에 따라 산정
3. 미시공 소송	- 미시공비 청구시
4. 하자 소송	- 하자보수비 청구시
5. 추가공사 소송	- 추가공사 합의시 합의에 따른다
6. 설계변경 소송	- 설계변경 당시 기준
7. 안전관련 소송	- 손해배상, 불법행위당시 청구시
8. 기능성의 차이	- 손해배상 청구시
9. 유익비 및 필요비 소송	- 공사시점, 현존가액 산정

※ 분쟁이 있는 경우는 재판부에서 각자가 주장하는 기준으로 비용을 산출하여 별도 판단할 수 있도록 한다.

※ 분쟁당사자의 합의에 따라 달라질수 있으며, 판단이 어려울 경우 재판부에 문의한다.

5. 건설감정의 절차



6. 감정서 작성시 유의사항

- 1) 감정인으로 지정될 시 법원에 비치된 재판 기록을 숙지하여 사건 전반에 걸친 내용을 사전에 파악하도록 노력해야 한다.
- 2) 모든 감정관련 자료는 법원에서 수령하고, 문제점이 발견될 시는 언제든지 재판부에 의견을 물어보고, 재판장의 지시에 따라 감정해야 하고, 그러한 감정서에 꼭 기록하도록 한다. 간단한 내용이라도 소송관계에서는 첨예한 대립으로 갈 수 있고, 감정 자체를

불신하므로, 당사자 개별로 서류를 받거나, 이를 근거로 감정을 하여 감정서 자체를 사용하지 못하는 경우도 있다.

- 3) 감정인이 분쟁 당사자들로부터 감정을 위한 설계도서(도면, 시방서, 구조계산서) 등의 자료를 받을 때에는 이를 상대방으로 하여금 확인하도록 하고, 확인서를 첨부하여, 이에 응하지 않을 경우에는 그 내용을 감정서에 기재하도록 하여, 감정 후 감정자료에 따른 분쟁을 사전에 제거해야 한다.
- 4) 건설소송에서 당사자 협조와 현장조사가 필수적인데, 감정인은 사전에 연락하여 원, 피고 입회하여 현장조사를 실시하여야 하며, 충분한 설명을 청취하고, 상이한 주장이나 일반적인 주장이 있다면 감정서상에 별도항목을 두고 자세한 내용과 각각의 공사비를 산정하여 표시하고, 감정인의 주관적 판단보다는 재판부가 판단하도록 한다.
- 5) 하자 감정 시 하자범위를 어디까지 할 것인지가 하자보수비를 가늠하는 측도가 된다. 객관성과 타당성이 있는 적절한 범위를 선택해야 하는데 그렇지 못한 경우가 종종 있으며, 또한 하자보수기준은 감정시 제출된 설계도면, 시방서등에 따라 적용하여야 한다.
- 6) 감정인은 하자 발생의 원인(설계상, 시공상, 사용상)과 손상 여부를 판단하고, 인접지 건물의 피해 진단시는 기존건물에 존재하는 하자를 구체적으로 밝혀주고, 그 외적인 요인의 기여도 산정도 필요하다. 사실상 기여도 산정은 공식도 없고 기준도 없는 실정이라 판단이 어려우나, 전문적인 감정인이라면 최소한 기술적 경험과 현장여건에 따라 개략적인 기여도를 퍼센트로 판단해 주어야 할 것이다.
- 7) 일반적인 감정시 건물의 안전, 기능이나 미관에 큰 지장을 주지 않는 범위라면 각각의 소요공사비 차액을 산정하여 합리적인 감정이 되도록 한다.
- 8) 하자 감정의 경우에 문제되는 또 한가지는 하자보수기간 중에 하자가 발생하였는지를 감정하여야 할 것이다. 원고측의 하자보수요청공문서 등을 제공받아 그 근거에 의하여 하자발생 시점을 확인한다. 그 근거가 없는 경우에는 감정인으로서 판단될 수 없다는 기재를 하면 된다.
- 9) 설계시공일괄입찰(Turn-key base)방식의 경우는 도급인이 의욕하는 공사 목적물의 설치 목적을 기준으로 설계상 및 시공상의 하자를 판단하여야 한다.
- 10) 건설공사에서 공사비 감정기준시점이 대단히 중요한데 표시가 없으므로 감정인은 소홀히 취급하는 경우가 있다. 이러한 경우는 감정시 재판장의 명에 따라 감정기준시점을 명확히 해두어야 한다. 앞으로는 개선되어야 할 내용이지만, 소송대리인은

감정기준 시점을 명확히 하여 감정신청서 상에 표시하여야 할 것이다.

- 11) 공사비 산정시 순공사비를 산정하고, 그에 따른 관련 제잡비를 산정하는 기준이 각 감정인마다 다르다. 어디까지나 기준은 원가계산에 의한 예정가격산정 준칙에 따라 산정하는 것이 타당하다. 사실은 소규모 민간공사에서 제잡비를 10~20% 정도밖에 계산하지 않고 각종 보험도 이용하지 않는 상태에서 계약하고, 공사를 진행하는 실정이기 때문에, 표준기준에 따라 계산한 제잡비는 약 45~55% 정도로 35%의 차이가 있는 실정이다. 현재까지는 일정한 기준이 없는 상태에서 구분 적용하는 것은 대단히 어려운 실정으므로 건설공사 견적기준을 엄격히 적용하여 객관성을 확보해야 한다. 공사비 산정시 건설공사 견적기준에서 노임은 1년 중 상반기, 하반기 2회에 걸쳐 발표된 시중 노임 단가를 적용하고 사용 하지 않는 노임은 유사한 노임을 적용하며, 자재비 산정시 우선 조달청 가격정보를 적용하고, 그 외 것은 물가자료, 물가정보, 거래가격 등 자료를 비교하여 가장 적절한 자재비를 선택하여야 하며, 기준책자로도 적용이 안 되는 것은 최소 2개 이상 업체를 견적하여 가장 낮은 업체를 선정하여야 하며, 업체 견적시 관련 제잡비를 적용하고 다시 총괄 제잡비를 산정 하는 것은 이중계산이므로 주의 해야 한다.
- 12) 감정료 산정은 건축사 업무 및 보수기준 건설교통부공고 제 2005-152호, 2002.06.05 이 정한 조사 감정업무, 엔지니어링 사업가의 기준(과학기술부공고 2004-116호), 건설공사 안전점검 대가산정기준(건설 교통부고시 제2001-27호)등의 보수규정에 따르지만, 일반적으로 감정의 종류(하자, 미시공 등), 건축물의 종류와 용도(아파트, 주택, 상가, 공장 등), 감정 대상면적, 감정신청서상의 내용, 업무의 난이도, 외주부분 등으로 구분되어 산정되고, 직접인건비 부분에서 실제로 필요로 하는 인원수를 계산하여 종합적으로 산정한다. 직접인건비를 산정할 때는 재판 기록을 사전에 면밀히 검토하고, 작업량을 산정하여야 하나, 편의상 감정신청서상에 표시된 면적과 내용으로 개략 산정하는 것이 일반적이다. 재판기록을 읽고, 작업량을 판단하였어도 현장조사 때 실제 필요로하는 직접 인원수에 증감이 있을 수도 있다. 처음 산정한 감정 수수료와 차이가 발생할 경우 정산처리되어야하나, 최종 정산 처리하는 경우는 거의 없는 것 같다. 이 같은 이유는 특별한 사유가 없는 한 처음 납부한 감정료를 기준으로 감정해 주었으면 하는 당사자와의 묵시적 합의인 셈이다. 감정수수료는 여러 가지 조건이 변

경되면 고려해야만 한다. 감정수수료의 산정에서 주거용 건축물에 국한된 것은 어느 정도 표준치를 산정할 수 있지만, 기타 건물들은 감정항목이 상이하고, 부유별, 항목별로 판단해야 하는 안전 진단, 토목, 토질, 상태파악, 실험근거치 등 각 부분별로 작업량 산정과 작업범위가 틀리는 것은 내용이 획일적이지 못하기 때문에 평균 수수료를 산정하기가 대단히 어려운 실정이다. 하지만 같은 조건 하에서 건축사가 견적한 수수료는 차이가 거의 없어 되는데, 큰 편차가 있는 것이 현실이므로 이러한 편차를 해소하는 것도 우리 감정인이 고심하고 해결해야 할 과제이다.

- 13) 감정자료상 또는 기준상 불명확한 경우 감정, 전제 조건이 가변적인 경우에는 각 경우에 응하여 재판부의 지시에 따라 감정을 하여야 하고, 감정인의 전문적 판단에 의해 복수감정이 필요하다고 인정될 때에는 의견을 개진한다.
- 14) 설계변경된 공사비를 산정하는 기준은 민간 건설공사 표준도급계약서가 작성되었거나, 관급공사인 경우에는 표준도급계약서 일반조건 19조나 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령 제65조 및 공사계약일반조건 제 20조등에 따라 산정한다.
- 15) 하자보수비산정은 공사도급계약서의 목적, 시방서, 계약체결시의 사정, 공사대금액수, 모델하우스, 광고지 내용 등을 고려하여 계약상 양당사자가 묵시적이거나 명시적으로 예정한 “공사의 등급”을 판단하여 그 등급에 따른 하자보수비를 산정하여야 한다.
- 16) 감정서에는 꼭 필요한 서류만 제본하고 감정서 첨부자료에서는 소송기록에 현출된 것을 첨부할 필요가 없고, 서류의 분량이 많은 것은 서류 제목만 표시하고 첨부는 생략하여도 된다.
- 17) 감정서 제출 후 감정 결과에 의의가 있어 재판부를 통해 보내지는 사실조회서는 감정보완신청서로서의 용어가 적합하다고 한다. 이러한 감정보완신청에 대한 답변이 늦어지면, 재판기일이 공전되어 재판의 지연으로 이어지기 때문에 감정인의 신속한 처리가 필요한 실정이다.
- 18) 감정인은 관련법령에 따라 표준적인 건축용어를 사용하여야 하며, 지나치게 전문적인 약어를 그대로 사용하지 말고, 전문적인 용어인 경우에는 따로 설명하여 준다.
- 19) 감정인은 공정성이 확보되어야 한다. 감정인이 일반 당사자와 편향되게 만나거나, 일반 당사자로부터 자료를 수집하거나, 진술을 청취하여서는 안된다. 감정인이 자칫 일반 당사자의 주장만 듣고 이를 기초 자료로 하는 예가 많으나, 절차가 공개적이며, 공정하게 감정절차가 진행되어야 한다.

20) 감정서작성시 재판장의 승인된 본인업무 범위 밖에서 관련 전문가와 협력으로 업무처리시 공정성에 대한 감독이 철저하게 이루어 져야 한다.

7. 건설감정의 문제점

- 1) 사후검증식 실무구조(감정의대상, 조건, 기준이 명확치 않음)
- 2) 전제조건외의 중요성 인식 부족(계약내용, 변경사항, 특수조건 등)
- 3) 복합적 건축물인 관계로 감정할 사항이 양적으로 많다.
- 4) 육안 확인이 불가능한 부분이 많다.
- 5) 공정별 시공내용에 하자 책임 구분이 어렵다.
- 6) 감정료가 고가이다.
- 7) 소송관계자들의 전문지식 부족으로 준비 불충분(사전 충실한 자료 제출로 감정 불이익 해소 가능)
- 8) 일반감정의 전문성 부족과 소송상 감정제도에 대한 감정인의 이해부족
- 9) 감정신청 전 당사자나 대리인의 현장확인으로 정확한 항목별 감정사항을 신청하여 현장검증 시 확인하여야 하나, 형식적인 현장검증으로 모든 사항 감정인에게 위임
- 10) 한번 실시된 감정은 재감정이나 감정결과에 대한 실증적 검증이 곤란
- 11) 감정절차의 표준화가 안되어 감정서 작성시 기준(내용, 형식, 기준설정)이 통일되지 않고 불명확
- 12) 과도한 시간이 소요된다.
- 13) 개방식 감정인명부 등재에 따른 제도로 전문성 결여
- 14) 매년 등록하는 것은 업무의 중복으로 자원낭비
- 15) 감정건수가 적어서 전문화된 직원 고용이 어렵고, 감정내용의 부실 초래
- 16) 유능한 감정인의 집중적 활용이 어렵다.

8. 감정서 작성 요령

- 재판기록 사진속지
 - ▶ 정확한 감정을 위해서는 사건의 쟁점 파악이 필수적이다.
- 감정 신청서에 의한 충실한 감정
- 재판장의 지시항목 준수
- 적용방법과 감정내용을 구체적이고 명확히 기재
- 공사비 산정 기준시점 준수
- 각 항목별 개별로 원가 계산하여 결론도출(선별적용 용이)

- 다른 요인의 기여도 표시
- 감정대상 범위(타인, 건축주시공)확인"
- 감정범위의 적정성 판단으로 공정성 유지

9. 건설감정서에 제출되어야 할 도서 목록

- 설계도서(도면, 시방서, 구조계산서) ▶ 허가도서
- 공사계약서
- 특기시방서
- 공사내역서(소규모공사에서는 거의 작성하지 않음)
- 지질조사보고서
- 준공도서(변경이 없으면 허가도서 이용)
- 건축물 관리대장
- 현장설명서, 감독일지, 감리일지
- 공사관련 사진 및 비디오 각종 시험성적서, 품질관리계획서, 안전관리계획서
- 착공계, 준공계
- 기타공사관련 참고서류

10. 법원 감정인의 올바른 자세

- 감정인은 법관의 보조자라는 인식 필요.
- 공정하고, 책임감 있는 성실한 자세 필요.
- 합리적 감정이 되도록 능동적으로 감정절차를 주재할 필요가 있다.
- 당사자에게 편파적인 발언 금지.
- 당사자에게 신뢰성을 주고, 공정한 감정인이라는 인식 필요.
- 현장조사시 지정 감정인이 아닌 일반직원이 감정사항 이외의 사항을 묻지 말 것.
- 현장조사시 사적인 대화 금지.
- 현장조사시 감정의 결론을 말하지 말 것.
- 가능한 원고, 피고를 현장조사시 입회시키고, 최대한 의견을 청취 하도록 할 것.
- 현장조사시 감정인이 직접조사 할 것.(대리인이나 직원 단독 조사 금지)
- 법원에서 감정을 지정받고 제3자에게 위탁처리 하는 행위 금지.
- 법원감정인의 신뢰를 위해 사설감정 자제

11. 법원건설 감정인의 애로사항

- 감정에 필요한 관련자료 제출요구시 시간지체로 인한 감정지연이 감정인의 잘못으로 인식
 - ▶ 감정서에 관련 내용표시 요망.
- 감정신청서상에 포괄적 문구 사용으로 감정인에게 위임하는 내용
 - ▶ 감정서 제출후 추가 내용 신청으로 재판지연초래.
- 감정신청서 상에 없는 사항 감정요구
 - ▶ 재판부에 문의하고, 추가감정 신청유도, 경미한 내용이면 수용하여 별도 항목표시 함.
- 전문적 지식을 필요로 하므로 직원을 채용하였으나, 감정 건수의 수가 너무 적다(평균 1년, 2~3건)
- 대리인의 감정인 기피신청시 아무런 대응책이 없음(기회박탈)
- 제 2차 감정인 신문(증인)실시
 - ▶ 사실조회 내용으로 충분히 의견조율가능.
- 건설감정은 심도 있는 판단이 필요한 경우, 한가지 항목만으로도 상당한 시간과 노력이 필요하나, 소송가액에 따라 감정료를 비교하여 감정료 판단
 - ▶ 처음 견적때 감정수수료를 검토후 삭감하여 최종합의된 상태에서 감정서 제출후 다시 임의대로 삭감.
- 감정료의 추가예납이 어렵다.(절차복잡)

- 감정인 신변에 지위 보장이 안됨
 - ① 고소, 고발(경찰, 검찰)
 - ② 민원접수(감사원, 국민고충처리위원회, 청와대 등)
 - ③ 전화협박(사무소, 자택)
 - ④ 감정인 직장, 건축사 협회, 출강학교 등에 진정서 접수로 명예훼손
 - ⑤ 인터넷상에 올려 명예훼손

12. 맺는말

건설소송의 감정과 관련하여 교육적인 차원에서 세미나를 개최하게 된 것은 건설소송에 관련된 기술자들을 이해하고, 감정인의 지위 확보차원에서 법관의 보조자라는 사명감을 제공해주며, 기술적 측면과 법률적 측면이 효율적이고 합리적으로 조화 되어야만 좋은 결과를 얻을 수 있다는 의미를 부여한 계기가 되어 법원관계자 여러분께 대단히 감사하게 생각한다.

계속적인 교육과 제도개선으로 건설 전문가와 법조계사이에서 공동연구가 이루어져야 사법부의 위상도 한층 높아질 것으로 보인다. 또한 건설소송의 감정인들은 법원에 소속된 공인으로서의 사명감과 투철한 자기관리로 사법부 발전에 기여할 수 있어야 할 것이다.