

법원 감정의 문제점 및 해소 방안



김근영
교육정보위원회 이사
(주)공간기술공단 대표

1. 감정료 산출의 근거 및 합리성

감정 시 소요되는 감정비용은 산출하는 감정인에 따라 산정기준이 다르고, 일정한 기준이 없다. 특히 감정비용 산정의 지표가 되는 직접비에 있어서 산정근거로 삼고 있는 투입인원수에 대하여는 별도의 기준 없이 감정인마다 임의적으로 산정하고 있는 실정이며, 대체적으로 감정인들은 다음의 1)~2)의 감정비용 산출기준에 준하여 산출하고 있다.

1) 감정료의 산정기준 등에 관한 예규(대법원예규)

감정의 감정료는 “건축사업부 및 보수기준”이 정한 조사감정업무 등의 보수규정 소정의 금액으로 하되 간접비는 직접인건비의 80%, 보상비는 직접비와 간접비의 합계액의 15% 이내로 한다고 정하고 있는데, 1999. 2. 5. 폐지되었고, 이에 따라 “건축사 업무 및 보수 기준”도 그 효력을 상실하였다.

그러나 “건축사업부 및 보수기준”이 폐지되었으나, 대법원예규까지 효력을 상실한 것은 아니므로 대법원 예규가 개정되기 전까지는 위 폐지된 보수기준에 관한 예규도 감정비용을 산출하는 기준이 될 수 있다.

2) 건축사용역의 범위와 대가기준(건설교통부공고 제2002-152호)

감정에 관한 업무의 대가는 실비정액가산식에 의하여 산정하도록 하고 있는바(제15조), 실비정액가산식에 의할 경우 업무대가는 “직접인건비×일수+직접경비+제경비+기술료”로 산정된다(제18조).

제경비는 직접인건비의 110~120%로 계산하고, 기술료는 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%로 한다.

3) 엔지니어링사업대가의 기준(과학기술부 공고 2004-123호, 2004. 12. 30)

감정에 있어서 대가의 산정은 일반적으로 엔지니어링사업대가의 기준 중 실비정액가산식(제3장)에 의해 산정하는데, 직접인건비(제14조)는 투입된 인원수에 등급별 엔지니어링 사업 노임단가를 곱하여 계산하고, 직접경비(제15조)는 여비, 특수자료비, 제출도서의 인쇄 및 청사진비, 측량비, 토질 및 재료 등의 시험비 또는 조사비, 모형제작비, 타 전문 기술자에 대한 자문비 또는 위탁비와 현장운영경비 등으로서 그 실제 소요비용을 말한다. 제경비(제16조)는 직접인건비의 110~120%로 계산하고, 기술료(제17조)는 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%로 한다.

4) 안전점검 및 정밀안전진단대가(비용산정)기준(건교부고시 제 2003-195호, 2003. 8. 2)

대가는 정액적산방식에 의하여 산출함을 원칙으로 하며, 직접인건비(제5조)는 점검 및 진단업무에 직접 종사하는 인원 등의 급료, 제수당, 상여금, 퇴직적립금, 산재보험금 등을 포함한 것으로서 별표1의 기준시설물에 대한 별표 2의 기준인원수(고급기술자 수준으로 환산)에 대하여 별표 4의 조정비를 적용하여 산출한다. 별표1에 명시되지 않은 시설물에 대한 인원수는 기준구조물에 대한 인원수를 보강법(내삼 및 외삼법 포함)에 의하여 산출한다. 제경비(제6조)는 간접비로서 직접인건비의 110~120%로 계상한다. 기술료(제7조) 직접인건비와 제경비를 합한 금액의 20~40%로 계상한다. 직접경비(제8조)는 별표3에 따라 실비로 계상한다.

5) 기타 실무에서 산출하는 기준 (세대당 혹은 단위면적(평)당)

감정비용을 산출하는 방식으로 상기의 예규·공고·고시 등을 기준으로 하지 않고, 실무에서 산출하는 방식으로, 아파트의 경우 세대당 혹은 단위면적(평)당으로 약식으로 산출하는 방식을 사용하기도 한다. 이러한 방식은 단순히 세대당 혹은 단위 면적(평)당으로 얼마로 산출하는 것이 아니고, 평형, 조사항목, 난이도 및 년차 등의 변수를 고려하여 산출하는데, 상기의 예규·공고·고시 등에 의해 산출한 금액과 거의 유사한 금액으로 산출된다.

- 결론 : 위 5가지 산정방법에 따라 산출하며, 각 기준별로 직접인건비, 직접경비, 제경비 및 기술료 등의 적용에 약간의 차이가 있어 산출금액이 다르게 산출되었으며, 상기 표에 산출된 바와 같이 예규, 공시, 고시 및 실무기준에 의해 산출된 금액은 편차가 크지 않은 것으로 나타났다. 그러나, 현재 감정료 산출기준이 명확히 제시되지 않아 업체마다 편차가 있을 것으로 판단되며, 법원 및 감정을 신청한 당사자들 사이에 객관적으로 적용될 수 있는 산출기준이 필요할 것으로 판단된다. 산출근거 기준이 정립되지 않으므로, 향후 소송 관련 원·피고측에서 문제를 제기할 가능성이 충분히 있다고 판단된다.

2. 감정인의 난립으로 인한 문제

1) 감정인(건축분야)의 관련 자격.

① 건축사

“건축사”라 함은 건설교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 자로서 건축물의 설계 또는 공사감리의 업무를 행하는 자를 말하는데, “설계”라 함은 자기 책임하에(보조자의 조력을 받는 경우를 포함한다) 건축물의 건축-대수선, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조를 위한 도면-구조 계산서 및 공사시방서 기타 건설교통부령이 정하는 공사에 필요한 서류(이하 “설계도서”라 한다)를 작성하고 그 설계도서에서 의도한 바를 해설하며 지도-자문하는 행위를 말하고, “공사감리”라 함은 자기 책임하에(보조자의 조력을 받는 경우를 포함한다.)건축법이 정하는 바에 의하여 건축물-건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고 품질관리-공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도-감독하는 행위를 말한다. 이외에 건축물의 조사 또는 감정에 관한 사항, 건축물의 현장조사-검사 및 확인에 관한 사항, 이 법 또는 건축법과 건축법의 규정에 의한 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항, 기타 다른 법령에서 건축사의 업무

로 규정한 사항 등의 업무를 수행한다.

② 기술사

“기술사”라 함은 해당 기술분야에 관한 고도의 전문지식과 실무경험에 입각한 응용능력을 보유한 자로서 「국가기술자격법」제10조의 규정에 의하여 기술사의 자격을 취득한 자를 말한다. 기술사는 과학기술에 관한 전문적 응용능력을 필요로 하는 사항에 대하여 계획-연구-설계-분석-조사-시험-시공-감리-평가-진단-시험운전-사업관리-기술판단(기술감정을 포함한다)-기술중재 또는 이에 관한 기술자문과 기술지도를 각각의 해당 분야에 따라 그 직무가 서로 차이가 있다.

2) 현재 감정인 지정 상황.

현재 각 법원에서 시행하고 있는 건설관련 감정은 대부분의 “하자 보수 보증금(변경시공, 미시공에 의한 손해배상 감정 포함)”이나 “공사비”와 관련된 분쟁이 주종을 이루고 있으며, 상기에서 언급한 건축사 혹은 기술사 자격을 가진 감정인에 의해 감정업무가 진행하고 있다. 감정은 감정의 종류(하자보수비, 공사비, 유익비, 손해배상 등)에 따라 그 분야의 전문성이 있는 감정인에 의해 감정이 이루어져야 한다고 사료된다. 최근들어, 일부 재판부에서는 그 전문성을 반영하여 각 기술자별로 전문분야가 차이가 있는데, 건축사나 기술사(각 전문분야에 따른 기술사) 모두 주로 각각의 해당 분야에서 일정기간 이상 근무한 경력이 있는 사람이 응시하여 취득하기 때문에 전문성 측면에서는 각 기술자격 별로 차이가 있다.

- 결론 : 감정의 원활한 진행을 위해서는 감정종류에 맞는 감정인을 선정해야 할 필요성이 있으므로 각 해당 기술자의 업무 경력을 고려하여 감정이 이루어져야 할 것으로 판단된다. 특히 아파트 하자 관련 감정의 경우, 하자 업무 경력이 뒷받침 되어야 법원에서도 명확한 판결을 할 수 있는 감정자료가 만들어 질 것으로 판단된다.

3. 감정 기간의 장기화.

현재 감정인에게 법원으로부터 감정신청이 들어오면, 보통 규모에 따라 차이가 있긴 하지만, 감정인은 상당히 많은 시간을 감정조사에 투입하고 있으며, 일부 장기화로 진행되어 진다. 그 이유는 원고와 피고간의 대립 문제에 대해, 자료 확보에 대한 제시가 명확하지 않은 부분과 업무분량의 과다의 경우가 있을 수 있으며, 업무 경험이 없는 감정인의 경우, 업무 및 법원 감정 처리 업무 미숙으로 인해, 상당기간

감정 업무가 장기화 되어 가고 있는 경우가 있다.

감정기간이 장기화가 됨으로써, 업무의 효율성과 생산성이 저하되어 향후, 감정서 자체의 수준이 저하될 우려가 있다.

- 결론 : 법원에서 해당 사건에 감정신청의뢰가 들어오면, 현장검증 이후 개략적인 업무의 범위와 일정을 파악할 수 있으므로, 해당 감정료를 제출하면서, 동시에 감정기간을 명시하여, 감정업무의 효율성과 업무의 집중성을 높이고, 나아가서는 법원에서 감정인에 대한 신뢰성 높여야 할 것으로 판단된다.

4. 감정 보안에 대한 문제 중 하청 문제

현재 법원 감정업무를 하면서, 업무의 범위가 점차 고유 영역을 중심으로 다른 전문영역을 포함하고 있다. 예를 들어 건설공사의 경우 전문 업무영역이 건축시공, 건축구조, 견적, 기계설비, 전기설비, 토목, 지질 등의 분야가 서로 연관되어 진행되어 지므로, 소송당시 비교적 커다란 범주에서 나누어져 감정의뢰가 들어온 이후, 여러 부분과 협력업무를 진행한다. 또한 본 업무 영역에서도 업무의 규모가 클 경우, 본 감정에 대해 하청으로 업무를 진행하기도 한다. 따라서 보안 문제에 대해 취약한 구조를 가지고 있으며, 소송이라는 특수성으로 인해 상대방의 미묘한 정보를 선점 및 대응 하기 위해, 감정 내용에 대해 상당히 민감한 반응을 보이고 있는 실정이다.

따라서 법원의 본 감정의뢰를 받은 감정인의 경우는, 책임감과 업무의 지속관계를 위해 보안 문제에 대해서는 각별한 주의를 가지고 있으나, 필연적으로 하청업무를 받은 업체의 경우, 보안에 대해서 일부 취약한 문제를 가지고 있으며, 원고·피고 및 소송대리인들의 불법 회유의 가능성이 있을 수 있다.

- 결론 : 법원 감정 업무의 전문성을 확보해, 사전 현장 검증 이후, 필요한 기술 범위 및 감정의 업무를 구분하여, 필요한 업무영역의 감정을 확보한 이후, 필요한 감정 영역 별로 감정인을 참여 시키는 방법을 고려할 수 있다. 감정 업무의 전문과 영역 세분화에 따른 법원 업무의 부담이 될 수 있으나, 전문 업무를 관할 한다면, 향후 판결에 훨씬 도움이 될 것이라 판단된다.

그러나 현재는, 하청 부분의 보안 문제는 업무 협조 및 의뢰 시 보안문제에 대한 중요성 및 철저한 보안 지시의 전달이 이루어져야 할 것으로 판단된다.

5. 향후 감정의 방향

1) 감정 업무의 전문 영역 세분화

법원에 신청하고 있는 감정인의 경우 명확한, 자격증과 업무 경력을 구분할 수 있으므로, 법원의 필요 감정 사항에 따라, 감정인이 지정될 것으로 판단된다. 법원에서도 건축공사의 경우, 감정인과 업무경험의 축적으로 인해, 기본 기술사항에 대한 이해와 업무의 특수성을 파악함으로써 점차, 정확한 감정 업무를 배정하기 위해 감정 영역을 고려하여 감정을 의뢰할 것으로 판단된다.

2) 감정보고서 수준 평가 가능성.

법원의 경우, 제출서 감정서 상의 내용상 오류, 판결 시 판단 근거의 모호함, 내용의 객관성 결여 등의 문제가 발생할 수 있으므로, 감정서의 내용을 자체적으로 판단할 수 있으며, 따라서 감정서를 작성한 감정인에 대한 차이가 발생할 수 있다. 보고서의 내용이 판사가 판결을 하는데 있어, 객관적이며, 정확한 근거를 제시한다면 감정 보고서 평가를 좋게 할 수 있으며, 향후 감정인 지정 및 유사 관련 사건의 경우 훨씬 더 유리 하게 감정의뢰를 받을 수 있는 조건이 될 수 있다.

3) 감정보고서의 실적 평가.

별도로 감정인을 관리하여, 제출한 보고서의 감정 실적과 업무 영역을 관리 할 수 있으며, 법원에서도 내용상 감정서의 효율성을 판단하기 위해 사건별, 감정 영역별 구분하여 자료를 관리 할 것으로 판단되며, 향후 충분히 논고의 가치가 있을 것으로 판단된다.

4) 감정수수료의 정확한 산출 근거 제시.

감정 수수료의 명확한 산출 근거가 아직, 제시 되지 않아, 불만 및 민원 발생 소지가 있으므로, 법원에서는 감정료 산출 기준이 점차 발생할 것으로 판단된다. 따라서 법원 감정료 산출 근거 작성 진행과정 중에 적극적인 의사표현을 하여, 감정료의 적정 수준을 확보해야 할 것으로 판단된다.

참고사항

연면적 : 212,722 m²(64,461평) 규모의 아파트 감정.

① 감정료 산정기준등에 관한 예규

감정수수료 산정서					
1. 직접인건비					
구 분	인원	단가	금액	업무내용	비고
기술사	78	205,071	15,995,538	- 현장조사 및 실측 - 도면작성 - 감정내용판단 - 수량계산서작성 - 내역서 및 일위대가 작성 - 감정보고서 작성	
고급기술자	108	132,936	14,357,088		
중급기술자	94	111,576	10,488,144		
초급기술자	156	81,676	12,741,456		
계	436		53,582,226		
2. 직접경비					
구 분	금 액		비고		
자료수집 및 분석비	500,000		설계도서수집, 자료복사, 도서구입		
출 장 비	11,340,000		체제비, 교통비 등		
용 역 비	30,000,000		전기, 설비, 소방 등		
기 타	3,279,111		장비감가상각비등, 보고서 제작비등		
계	45,119,111				
3. 제 경 비 (감정료의 산정기준등에 관한 예규 적용)					
직접인건비의 80%				비고	
산식(1) x 80 / 100 = ₩			42,865,781		
4. 기 술 료 (감정료의 산정기준등에 관한 예규 적용)					
(직접인건비 + 제경비)의 15%				비고	
산식(1+3) x 15 / 100 = ₩			14,467,201		
5. 소 계 : (1+2+3+4) = ₩ 156,000,000 원(십만단위 절사)					
6. V.A.T. : (5) x 10% = ₩ 15,600,000 원					
산출 감정료 : = ₩ 171,600,000 원 상기 금액을 감정료로 산정합니다. 200 년 월 일 감 정 인					

② 안전점검 및 정밀안전진단대가 기준

예상감정료 산정서

귀중

견 적 금 액 : 일금일억팔천사십만원정 (₩180,400,000)
(부가가치세 포함)

날 짜 : 200 년 월 일

다음과 같이 예상감정료 산정서를 제출합니다.

용역명 : 아파트 감정용역

항목/구분	내역	산출근거		단가	금액	비고
		내업	외업			
직접인건비	기술사	60	18	205,071	15,995,538	
	고급기술자	72	36	132,936	14,357,088	
	중급기술자	58	36	111,576	10,488,144	
	초급기술자	48	108	81,676	12,741,456	
	소계	238	198		53,582,226	
직접경비	여비 및 체제비	36일*5.5명	198	25,000	4,950,000	
	차량운행비	36일*2대	72	20,000	1,440,000	
	위탁 용역비	(전기, 소방, 기계설비)			30,000,000	
	보고서등 인쇄비	1식(자료수집, 보고서작성등)			1,000,000	
	소계				37,390,000	
제경비	직접인건비의			110%	58,940,449	110~120%
기술료	(직접인건비 + 제경비)의			20%	14,659,507	20~40%
계					164,572,182	
절사	십만원단위 절사				- 572,182	
합계					164,000,000	
부가가치세 10%					16,400,000	
감정금액					180,400,000	

③ 실무 산출기준 (단위 면적당 기준)

가) 단위면적(평)당 하자감정비용 산출에 있어서의 기준

- 기준 단 가 : ₩4,000원
- 평 형 별 계수 : 30평
- 세대수별 계수 : 1000세대 이상
- 년 차 별 계수 : 5~10년차

단위면적(평)당 감정료 산출기준 비율

평형별 계수 ¹⁾		세대수별 계수						년차		
평형	계수	0 ~200	200 ~400	400 ~600	600 ~800	800 ~1000	1000 이상	1~10년	5~10년	10년
10평	2.50	1.25	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	1.10	1.00	0.90
20평	1.50									
30평	1.00									
40평	0.80									
50평	0.70									
60평	0.65									
60평이상	0.60									

주 1) 평형별 계수적용은 평균평형을 기준으로 하며, 각 평형별 사이의 계수는 직선보간법에 의한 계수 적용

나) 상기표에 따라 다음과 같이 비율을 적용·산출하였습니다.

- 평균평형은 아파트의 평형별 세대수를 곱한 후 총세대로 나누어 산출함.

단위면적(평)당 감정료 산출기준에 따른 적용

기준단가 (원)	평균평형	적용평형	세대수	년차	적용단가 (원)	비 고
	40.5564평	40평	1,028	1~10년차		
4,000	-	0.80	1.00	1.10	3,520	평형적용 : 1미만 절사

다) 하자감정비용 산출(단위면적(평)당 기준적용)

①연면적 (평)	②적용단가 (원)	③금액(①×②) (원)	④부가가치세 (원)
41,692	3,520	146,755,840	14,675,584

감 정 금 액(③+④)	₩161,431,424-
--------------	---------------