

감정평가의 포청천, 선수에서 심판으로 완전한 기능전환

- 선제적으로 대타협안을 제시하고 합의하여 감정평가 선진화의 물꼬를 틔 -

작성자 : 한국감정원 기획조정실 오주환(053-663-8411)

1. 추진배경

1960년대 경제개발 5개년 계획이 성공적으로 진행되어 대규모 국토개발 및 관련 사회간접자본이 대폭 늘어났으며, 우리나라는 연평균 8.5%의 높은 경제성장을 이룰 수 있었다. 이러한 산업구조 고도화에 따라 경제활동의 기초가 되는 각종 재화에 대한 적절한 가치판단과 공정한 가격기준을 사회는 요구하고 있었다. 감정평가 업무도 종래와 같이 금융기관의 여신업무에 부수된 지위에서 탈피해 독립성과 전문성을 갖춰야만 했고, 이에 따라 1969년 감정평가전문기관인 한국감정원이 설립되었으며, 공인자격사 제도는 1973년 토지평가사, 1974년 공인감정사를 배출하였다. 이후, 1980년대 후반에 전국적으로 불어닥친 부동산투기 열풍과 심각한 규모의 지가상승이 서민의 생활고를 가중시켜 사회 문제로 부각됨에 따라, 정부는 공정과세와 부동산 투기 방지를 위해 1989년 '지가공시법'을 제정하여 다원화된 공적地價 체계를 '공시지가'로 일원화하고 공인자격도 '감정평가사'로 통합하였다.

그동안 감정평가업계 업무량의 대부분을 한국감정원이 정부출자기관법의 보장에 따라 사실상 독점하고 있었으나 1989년 지가공시법이 제정되어 민간감정평가업계와 무한경쟁체제에 돌입하게 된 이후 25년간, 감정평가업계의 외형은 성장했지만 감정평가시장 구조는 품질경쟁이 아닌 수주경쟁으로 치달아 민간평가업자는 서로 과당 경쟁하게 되었고, 국토교통부는 2008년 전후 감정평가업계에 만연한 부당평가문제 해소를 위해 국민권익위의 권고와 감사원 감사결과 등을 수용하여 한국감정원의 심판기능을 강화하는 대신 민간과 경쟁하는 선수기능인 감정평가 업무를 대폭 축소하는 「감정평가시장 선진화방안」을 2010년에 발표하게 되었다.

2011년 국토부는 관련법 개정안을 정부입법으로 국회에 제출하였으나, 업계의 반대로 2012년 18대 국회의 회기가 종료되어 법안은 자동폐기되었고, 감정평가시장 선진화는 2014년까지 지지부진하게 4년간 표류하고 있었다. 이에 반해 평가시장은 2013년 감정평가업자간 최대 3배의 감정평가 가격 차이를 보인 한남더힐 대형부당평가사건이 발생하는 등 감정평가에 대한 국민의 신뢰는 더욱더 추락하였고, 이를 해결하기 위한 감정평가시장 선진화 재추진이 긴요한 상황이었다.

2. 추진내용

가. 한국감정원의 희생과 양보를 전제로 선제적으로 대타협안을 제시하여 합의 도출

2014년 10월 한국감정원은 선수기능의 모든 감정평가 업무에서 철수하고 심판기능 전담 및 부동산 가격공시제도 개선 등을 담은 개혁방안을 선제적으로 업계에 제시하였다. 대타협안을 제시한 이후 수차례에 걸쳐 감정평가협회 집행부와 민간업계 감정평가법인 대표와 회의를 진행하였고, 업계의 언론전과 비방 및 소송 등 각종 음해에도 불구하고, 협회장에게 맞장 토론을 제시하여 7시간이 넘는 마라톤 회의를 통해 2015년 4월 9일에 한국감정원의 희생과 양보를 전제로 민간의 동참을 이끌어 내는 합의를 극적으로 이끌어 냈다.

- 감정평가시장 선진화 합의안**
1. 한국감정원은 아래 합의안에 따라 감정평가업자의 지위를 갖지 않는다.
 2. 공적평가에 대한 감정평가 정보체계는 한국감정원이 구축하여 운영한다. 공적평가와 평가전례정보는 한국감정평가협회(이하 '협회'라 한다.)가 내부 윤리규정에 따라 정보체계를 운영한다.
 3. 감정평가 타당성 정밀조사는 국토부 의뢰에 의해서만 조사에 착수하도록 하고, 현행 행정조치인과 동일한 형태로 운영하여 한국감정원 타당성조사 심의위원의 위원의 50%는 협회가 추천하기로 한다.
 4. 공시지가 조사·평가 및 검증 업무는 감정평가업자가 전담하되, 현행 표준주택과 유사하게 지가변동률과 직전년도 표준지 공시지가 변동률이 1% 이하인 지역에 대하여 단순평가 할 수 있다. 또한, 한국감정원의 부대업무수행시 주요시안 결정기구로 부동산가격공시 실무위원회(가칭)를 운영하되 협회가 위원의 50%를 추천한다.
 5. 단독주택 공시가격의 조사·산정 및 검증 업무는 한국감정원이 전담수행한다.
 6. 새로 도입될 비주거용 부동산 가격공시업무는 한국감정원이 총괄하여 집행, 부동산은 한국감정원 일반부동산은 감정평가업자가 수행한다.
 7. 기타사항은 별첨의 세부사항에 따르기로 하되, 2015년내에 관련법의 제·개정 및 완료되도록 최선을 다하여 공동 노력하기로 한다.
 8. 2015년 하위법령의 제·개정이 완료되어 2016.1.1 시행이 가능한 경우, 한국감정원은 2016.1.1부터 감정평가에서 완전 철수한다.

2015.4.9 위 사항에 합의함

한국감정평가협회 회장 서 동 기 한국감정원장 서 중 대

나. 정부에 한국감정원 기능조정 방안을 마련하여 제시

2015년 1월 정부의 SOC분야 공공기관 기능조정 추진에 따라 한국감정원은 4월에 업계와 합의한 내용을 기초로 국토교통부와 협의하여 기획재정부에 기능조정 방안을 제출하였으며, 기획재정부는 한국감정원이 제출한 방안을 토대로 5월에 공공기관 기능조정방안을 확정하여 발표하였다.

3. 갈등 극복과정

가. 민간업계의 극렬한 반대에 봉착

과거 2010년 4월에 국토교통부가 감정평가시장 선진화 방침을 마련한 이후에도, 업계는 협회와 별도로 비상대책위원회를 구성하고 관련 전문가, 교수 등을 활용한 언론전 등 법 개정 반대 운동을 전개하여 합의 도중에 2명의 협회장이 사퇴하는 등 극렬한 반대가 있었다. 2014년 대타협안을 제시하며 선진화를 재추진한 상황에서도 업계는 공시지가 등 부동산 가격공시 업무 불참 운동을 전개하였고, 협회장이 국회 앞에서 1인 시위를 펴기도 했으며, 일부 감정평가사들은 한국감정원장에게 명예훼손과 모욕죄를 이유로 고소 및 고발을 하기도 하였고, 협회 회원 전용 게시판에는 정상적인 사람이라면 차마 입에 담기조차 어려운 욕설이 난무

하는 상황이었다. 이에 대해 한국감정원은 수십차례 업계의 대형 및 중소감정평가법인 대표와 회의 및 전화 소통을 하였으며, 업계의 비방 및 음해에도 불구하고 협회에 맞장토론을 제시하는 등 소통노력을 지속하였다.

나. 한국감정원 내부 갈등을 극복

한국감정원은 감정평가전문기관으로 설립되었으나, 2008년 민간과 경쟁하는 사적 감정평가 분야에서 철수하는 정부 방침이 결정된 이후인 2009년부터 2012년까지 330억원 규모의 사적감정평가를 민간에 선제적으로 이양하였고, 이번 합의안에 따라 추가로 400억원대 공적 감정평가 분야에서도 완전히 손을 떼게되어 감정평가 민간이양을 시작한 2008년말을 기준으로 하면 당시 전체수익의 약 60%(700억원대)에 해당하는 수익원을 포기하겠다고 자진하여 선언한 것이다.

내부적으로는 대체수익원을 마련하지 못하면 인원감축을 피할 수 없을 것이라는 우려가 있었지만, 부동산 가격공시 및 조사·통계, 부동산시장관리 기능 강화라는 대안을 가지고 완전한 공공기관으로 탈바꿈하기 위해서는 무엇보다 기존의 관행을 벗어던지고 내부 구성원이 한방향, 한뜻으로 뭉쳐야 했다. 경영진은 전국의 지사를 순회하면서 말단 직원들의 애로와 고충을 직접 듣고 화합을 강조했으며, 전직원을 대상으로 연찬회를 실시하고 수십년간 쌓인 갈등요인을 발굴하여 개선하는 노력을 보였다. 이에 따라 2014년도 기관 경영평가 1등, 청렴도 1등, 정부3.0 평가대상 비교군 1등이라는 월등한 성과를 달성하여 결국에는 경영진의 혁신의지에 전직원이 진심으로 공감하게 되었고 지금은 새로운 도약을 위해 전 임직원이 전심전력으로 노력하고 있다.

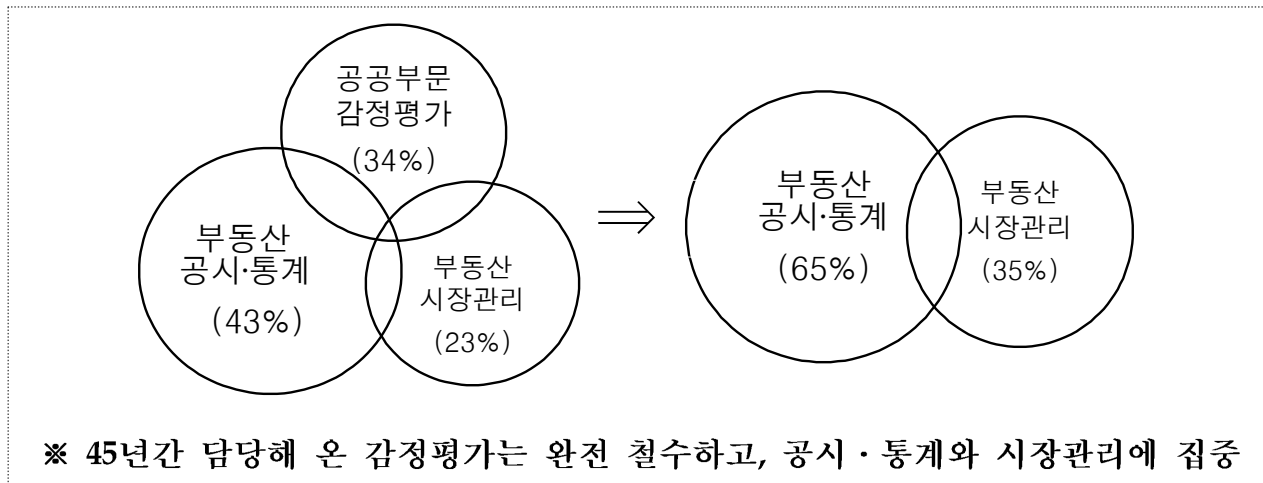
4. 주요성과

가. 한국감정원, 선수에서 심판으로 완전한 기능전환

1989년 이후 민간과 차별없이 경쟁체제에 돌입한 이후 지속적으로 민영화 논란 및 기능조정에 대상에 언급되는 등 지속적으로 기관 정체성의 혼란을 겪었으나, 2015년 민간업계와의 대타협을 통해 이러한 논란을 종식시킬 수 있었다.

또한, 민간과 경쟁하는 선수기능의 감정평가 업무에서 철수하여 부족한 수익원에 대해 감정평가 타당성조사, 보상평가서 검토, 담보물 적정성 조사 등 심판기능의 감정평가 적정성관리 기능을 전담하고, 부동산 가격공시 및 조사·통계업무와

부동산 거래 및 리츠사업 건전성 관리 등 부동산시장관리 기능을 강화하며, 신사업인 녹색건축인증 분야에 집중하는 등 완전한 공적기관으로서 기관 정체성에 부합하는 동시에 수익원도 확보할 수 있는 방안을 얻게 된 것이다.



나. 민간업계의 공정경쟁 기반을 구축하고 감정평가산업 생태계의 상생발전 도모

그동안 이익단체인 협회는 ‘제식구 감싸기식’으로 부당감정평가에 대해 징계를 국토교통부에 요청하지 못하는 등 협회 중심의 자율규제의 근본적인 한계를 드러냈으나 근본적인 대책을 마련하지 못하였다. 근본적인 해결책은 공공은 공적기능을, 민간은 사적기능을 수행하는 공공과 민간의 역할 재정립으로, 대타협에 따라 민간업계는 감정평가 영역에서 공정하게 경쟁할 수 있는 기반을 마련하였고, 공공기관인 한국감정원은 엄정하고 공정한 감정평가 적정성 관리의 심판기능을 전담 수행할 수 있는 기반이 마련되어 그 간 실추된 감정평가의 신뢰성을 회복할 수 있게 되었다. 또한, 한국감정원이 민간에 이양한 700억원대의 감정평가 수익은 민간업계에 활력을 불어넣어 일자리 창출에 기여할 수 있을 것이다.

다. 부동산 가격공시제도 개혁의 기반을 마련하는 동시에 정부예산 270억원 절감

25년간 고비용 저효율로 운영되었던 부동산 가격공시제도에 대해 한국감정원은 표준지공시지가 총괄 업무만 담당하고 공시지가 조사평가 업무는 민간평가사가 담당하며, 매년 감정평가사가 複數로 평가하던 것에서 지가변동률이 낮은 지역 등은 단수로 평가하도록 하였으며, 주택가격 공시는 국민권익위의 권고대로 공공기관인 한국감정원이 전담하되, 발전된 IT 기술과 실거래가 등 축적된 DB를 기반으로 과학적이고 체계적인 상시관리체계를 도입하여 조사방식을 효율화 하게 되었다. 이로써, 해마다 1,000억원대의 정부예산이 부동산 가격공시를 위해 소요되던 것에서 무려 270억원을 매년 절감할 수 있게 되었다.

5. 성공요인 분석

한국감정원은 공공기관으로서 양보와 희생을 바탕으로 원칙과 소신에 따라 업계의 비방과 음해에도 불구하고, 끊임없이 대화하고 소통하려 노력한 것에서 기인했다고 할 것이다. 3,600여명의 감정평가사 개개인 모두에게 장문의 서신을 보내 감정평가 업계가 처한 현실을 명확히 알리고, 그 간 대립하고 반목한 내용이 서로간의 오해에서 발생한 것을 진심을 다해 알리려 노력했다.

“진정성, 원칙과 정도를 바탕으로, 공공기관으로서 감정평가업계와 상생의 발전 방안을 제시”한 것이 공공기관으로서 감정평가 선진화를 다시 이끈 중요한 성공요인이라고 할 것이다.

6. 향후계획

전반적인 기능조정 방향에 대해 민간업계와 합의가 이미 도출되었으므로 남은 쟁점들은 국회 법안소위 논의를 거쳐 올해 정기국회에서 반드시 통과되도록 정상 추진중에 있다. 한국감정원은 지난 50년을 밑바탕으로 앞으로의 100년을 준비하기 위한 새로운 기틀을 만들었다. 앞으로 진정한 공공기관으로 거듭 태어나기 위해 전직원이 국민의 눈높이에서, 또한 상대방의 입장에서 업무를 수행할 것이다.

감정평가시장 질서유지를 위한 감정평가 기준제시, 타당성조사, 보상평가서 검토 등을 전담하여 감정평가의 신뢰성 향상을 위해 노력할 것이다. 또한, 부동산 거래 질서 확립을 위해 실거래 검증 및 거래현황 통계의 고도화를 추진하고, 공동주택 관리정보시스템을 통해 관리비 정보 등을 공개하고 공동주택 분쟁조정 기능을 지원하는 등 부동산시장 정상화를 위한 시장관리기능을 강화할 것이다.

또한, 미래 창조를 위한 신사업 발굴로 시장 선도적 역할을 수행할 예정이다. 정부3.0에 부응한 부동산 정보플랫폼을 구축하여 해외시장을 개척하고, 녹색건축 탄소배출권 거래제 도입에 대응하여 수행중인 녹색건축가치 정보관리체계 및 관련 인증시스템을 고도화함으로써 시장 선도적인 기능을 할 것이다.

이로써, 감정평가 적정성 관리, 부동산 가격공시 및 조사통계, 부동산시장관리 기능의 완벽한 수행으로, 세계 최고의 부동산 조사·평가·통계 전문기관으로 나아가기 위해 끊임없이 노력해 나갈 것이다.