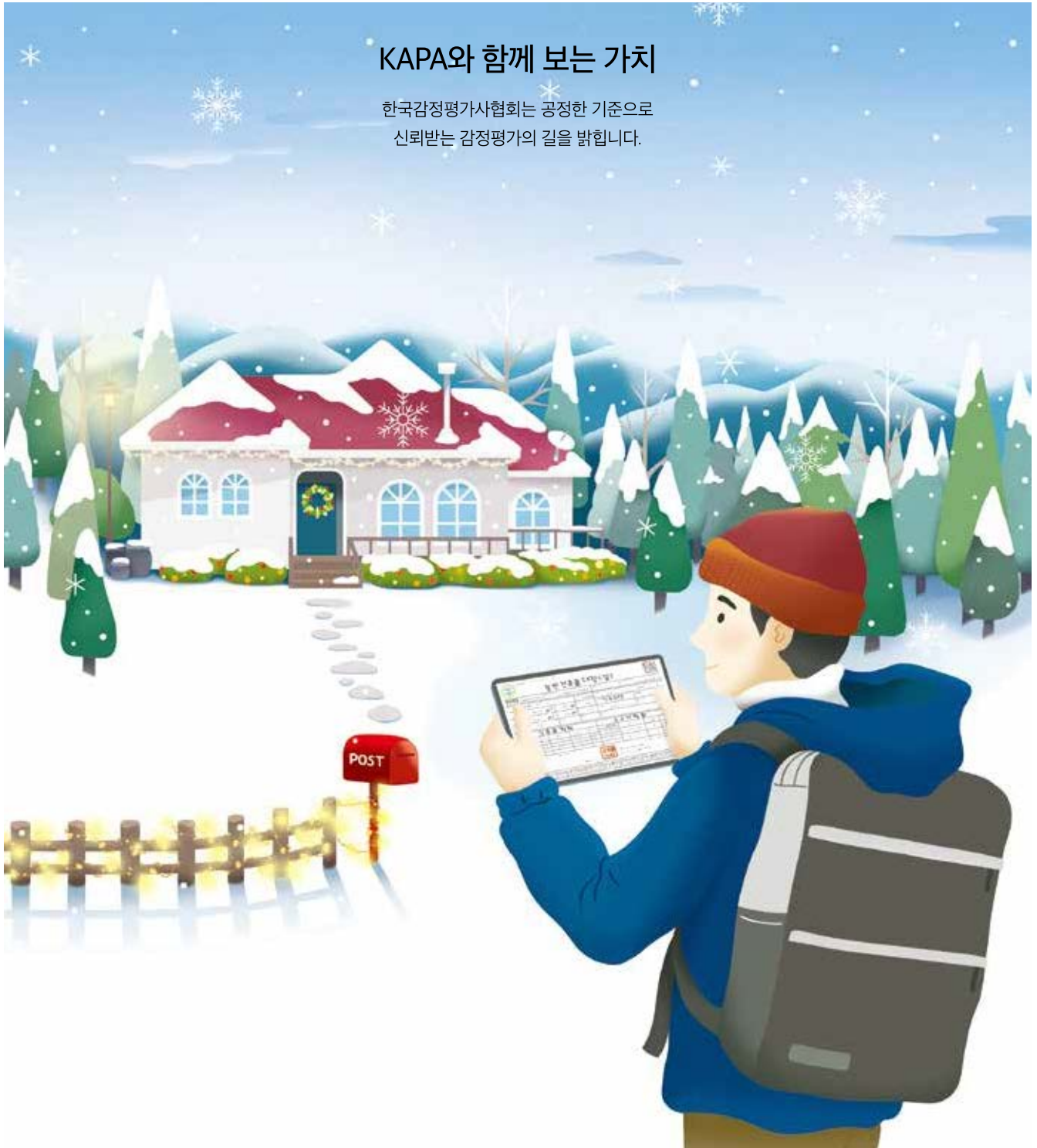


감정평가

KAPA와 함께 보는 가치

한국감정평가사협회는 공정한 기준으로
신뢰받는 감정평가의 길을 밝힙니다.



CONTENTS

2025 가을·겨울 **VOL. 158**



COVER STORY

눈으로 덮인 현장에서도 감정평가사의 업무는 계속됩니다. 어떠한 상황에도 공정한 가치를 바로 세우며 나아가는 감정평가사의 모습을 담았습니다.



KAPA NOW

- 06 **KAPA NEWS**
- 12 **나눔의 KAPA**
- 14 **HERO+人**
감정평가학 연계전공 학위 취득자 인터뷰
이보현, 지혜민 학생(전북대학교 감정평가학 연계전공)
- 16 **「제5회 감정평가사 수기 공모전」**
장려상 : 감정평가에 담아낸 고민의 시간
김규래 감정평가사(미래세대감정평가법인 경인지사)
장려상 : 가치를 나누는 교실, 감정을 전하는 마음
이다원 감정평가사(가온감정평가법인 본사)
- 24 **방방곡곡 감정평가단**

발행인 양길수(한국감정평가사협회 회장)
편집위원장 이능복(한국감정평가사협회 기획이사)
발행처 한국감정평가사협회
발행일 2025년 12월
전화 02-3465-9894
원고 투고 kapapr@kapanet.or.kr
디자인·인쇄 경성문화사

모바일에서도 <감정평가>를
만날 수 있습니다.



KAPA PLUS

- 28 리포트 1**
탁상감정 용어 개정을 위한 연구
배진희 감정평가사(태평양감정평가법인 북부지사)
- 44 리포트 2**
집합건물의 유형별 개별요인 비교항목 연구
안지희 부연구위원(한국부동산연구원)
- 72 오해와 진실**
에겐? 테토? 호르몬 성격의 공식
시대 변화가 쓰는 새로운 인간학
한민 작가(숙명여자대학교 사회심리학과 외래교수, 문화심리학자)
- 74 핫이슈**
“특정대학 카르텔 생긴다”
공공기관 지역인재 채용 광역화해야
김덕준 기자(부산일보 세종취재부장)
- 78 감정평가 UPDATE**
- 80 궁금한 감정평가**
- 82 KAPA 오피니언**
원상회복이 불필요한 불법형질변경 토지의
보상평가를 어떻게 할 것인가
이선영 감정평가사(감정평가법인 세종 부산울산지사, 법학박사)

KAPA TOGETHER

- 96 책 읽는 즐거움**
- 98 KAPA가 그린 GREEN**
함께 누리는 지속가능한 식탁
‘대체 단백질’의 등장
하상도 교수(중앙대학교 식품공학부)
- 100 Zoom In**
감정평가사는 살아남을 수 있을까
조효정 기자(뉴스웨이 생활경제부 유통·바이오팀)
- 104 KAPA 인사이드**
러일전쟁 기원과 개전 2
배명부 감정평가사(명품감정평가사사무소)
- 120 POETRY**
김명배문학상 대상 수상작
배종영 감정평가사(감정평가법인 대교 경기중앙지사)
- 122 KAPA 카툰**
감정평가상담센터



KAPA NOW

매일의 업무, 작은 성과, 소소한 감동이 모여 역사가 됩니다.
현장을 지키는 손길과 제도를 다듬는 시선이 어우러져 세상을 만듭니다.
지금의 KAPA가 만들어낸 풍경을 공유합니다.

06

KAPA NEWS

12

나눔의 KAPA

14

HERO+人

감정평가학 연계전공 학위 취득자 인터뷰

16

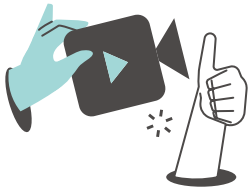
「제5회 감정평가사 수기 공모전」

장려상 : 감정평가에 담아낸 고민의 시간

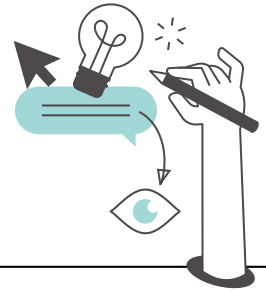
장려상 : 가치를 나누는 교실, 감정을 전하는 마음

24

방방곡곡 감정평가단



KAPA NEWS



한국감정평가사협회, 서울·광주·부산에서 「손실보상 기본조사 전문연수」 실시

- 전문성 갖춘 감정평가사의 기본조사로 국민 재산권 보호 한층 강화 -

한국감정평가사협회(회장 양길수)가 공익사업의 출발점인 손실보상 기본조사 업무의 전문성과 실무역량 강화에 나섰습니다.

협회는 6월 16일(월) 서울(감정평가사회관)을 시작으로 6월 23일(월) 광주(김대중컨벤션센터), 6월 26일(목) 부산(벡스코)에서 「손실보상을 위한 기본조사 전문연수」를 순차적으로 개최했습니다.

기본조사는 공익사업 과정에서 보상대상 판단과 보상금 산정의 기초자료로 활용되며, 보상 협의, 수용·이의재결, 행정소송의 근거가 되기 때문에 그 중요성이 매우 큼니다.

전문연수는 이를 고려해 감정평가사의 실무능력을 한층 높이고, 기본조사를 보다 정확하고 효율적으로 수행하기 위해 마련됐습니다.

협회는 이에 앞서 기본조사의 기준·절차를 체계화·표준화하고, 업무 일관성을 높이기 위해 「손실보상을 위한 기본조사 업무편람」을 발간했으며, 이번 연수는 업무편람을 중심으로 진행됐습니다.

협회 김현철 선임부회장은 “기본조사는 손실보상 과정에서 정당보상을 실현하기 위한 핵심 업무이자 사회 갈등을 줄이는 중요한 출발점”이라며, “감정평가사가 쌓아온 전문 역량을 바탕으로 국민의 권리를 든든하게 보호해 나가는 데 최선을 다하겠습니다”고 밝혔습니다.

한편 협회는 손실보상 등 다양한 분야에서 감정평가사가 전문성을 발휘할 수 있도록 지속적인 연수와 지원을 이어갈 계획입니다.



한국감정평가사협회는 감정평가산업의 주요 현장에 동참하며, 국민 재산권 보호와 국가 경제 발전을 위해 함께하겠습니다.



한국감정평가사협회-국립수목원, 공익적 가치증진 협력체계 구축

- 산림생물종 정보 활용 수목 감정평가 전문성·신뢰성 강화 -

한국감정평가사협회(회장 양길수)와 국립수목원(원장 임영석)이 수목 감정평가의 전문성과 신뢰성을 강화하기 위해 협력체계를 구축했습니다.

협회는 2025년 7월 21일(월) 감정평가사회관(서울시 서초구 방배동)에서 국립수목원과 「협력 구축에 관한 양해각서」를 체결했습니다.

국립수목원은 국가생물종지식정보시스템에 수록된 산림생물종의 학명, 형태적 기재문, 화상자료 등 정보를 협회에 제공할 예정이며, 협회는 산림생물종 정보를 감정평가사가 표준 참고자료로 활용할 수

있도록 하고, 추후 수목 감정평가 자료집을 발간할 계획입니다.

양 기관은 양해각서를 통해 수목 감정평가의 전문성과 신뢰도를 높임으로써 국민의 재산권을 보호하고, 산림생물종의 공익적 가치증진에 기여할 것으로 기대하고 있습니다.

협회 양길수 회장은 “양 기관은 각 분야에서 국민의 삶의 질 향상과 국가 경제 발전을 목표로 끊임없이 노력해 왔다”면서, “양 기관의 전문적인 경험을 바탕으로 공익사업 보상평가의 전문성을 한층 강화해 공공의 가치를 지키고 높여 나가겠다”고 밝혔습니다.





한국감정평가사협회-전북대학교, 산학협력 통해 감정평가 융복합형 인재 첫 배출

- 협회, 「국내 최초 감정평가 학위 수여 기념식」 개최 -

한국감정평가사협회(회장 양길수)와 전북대학교(총장 양오봉)의 산학협력이 첫 결실을 맺었습니다.

협회와 전북대는 산학협력의 일환으로 2023년 「감정평가 전문인력 양성을 위한 업무협약」을 체결한 뒤 2024년 감정평가학 연계전공을 개설했습니다.

감정평가학 연계전공은 다양한 학문과 감정평가를 연계해 융복합형 인재를 양성하는 데 목적을 두고 있으며, 감정평가산업에 특화된 교육 과정으로 구성되어 운영해 왔습니다.

그 결과 감정평가학 연계전공에서 학위 취득자 2명이 국내 최초로 배출됐으며, 감정평가학 연계전공을 통해 융합적 사고와 실무역량을 겸비한 인재가 지속해서 양성될 것으로 기대하고 있습니다.

이에 협회는 8월 21일(목) 15시 감정평가사회관(서울시 서초구 방배동)에서 「국내 최초 감정평가 학위 수여 기념식」을 개최하고, 감정평가학 연계 학위 취득 학생 2명에게 표창장과 장학금을 수여했습니다. 협회 양길수 회장은 “양 기관의 뜻깊은 성과는 감정평가산업의 경쟁력을 한 단계 높이는 중요한 출발점이 될 것”이라면서, “다양한 분야의 산학협력을 기반으로 미래를 이끄는 핵심 인재 양성과 감정평가산업의 지속적인 발전을 위해 힘쓰겠다”고 말했습니다.

전북대 강문경 공공인재학부장은 “협회의 협력을 통해 감정평가학 연계전공이라는 새로운 교육 모델을 성공적으로 구축하고, 첫 졸업생을 배출하게 돼 기쁘다”면서, “본교 졸업생들이 감정평가 분야 발전에 크게 기여할 것을 확신한다”고 밝혔습니다.



한국감정평가사협회-카카오뱅크, 「감정평가 업무협력을 위한 업무협약」 체결

- 담보감정평가 공정성 강화 및 건전한 금융경제 활성화 위해 맞손 -

- 디지털 감정평가서로 ESG 경영체계 구축 -

한국감정평가사협회(회장 양길수)와 주식회사 카카오뱅크(대표이사 윤호영)가 감정평가의 공정성 강화와 건전한 금융경제 활성화를 위해 손을 잡았습니다.

협회와 카카오뱅크는 10월 17일(금) 감정평가사회관(서울시 서초구 방배동)에서 「감정평가 업무협력을 위한 업무협약」을 체결했습니다.

양 기관은 업무협약을 통해 ▲ 감정평가 의뢰·결과 등 평가정보 공유를 위한 전산시스템 연계·개선, ▲ 감정평가서 디지털화를 통한 ESG

경영체계 구축, ▲ 담보감정평가 공정성 강화 및 건전한 금융거래 활성화 등 다양한 분야에서 협력체계를 강화할 계획입니다.

협회 양길수 회장은 “협약을 계기로 감정평가의 공정성과 대출심사 업무의 효율성이 한층 강화될 것으로 기대한다”면서, “양 기관의 전문성을 바탕으로 금융소비자의 편의성을 높이고, 국민에게 질 높은 금융서비스를 제공하도록 최선을 다하겠다”고 말했습니다.



한국감정평가사협회, 금융위원회 앞에서 「KB국민은행 불법행위 방조 각성 촉구 대회」 개최

- 금융위원회 찾아가 감정평가사들, 금융위는 불법 감정평가 방관 말라! -

- KB국민은행 불법 감정평가행위 방조하는 금융위원회 각성하라! -

한국감정평가사협회는 10월 24일(금) 오전 9시부터 금융위원회(정부서울청사) 앞에서 「KB국민은행 불법행위 방조 각성 촉구 대회」를 개최하였습니다.

이번 규탄대회는 금융위원회에 '국민은행의 불법 감정평가 행위' 중단을 적극적으로 촉구하기 위해 개최되었습니다.

감정평가사 고용을 통한 불법 감정평가행위에 대해 2020년 이후 여러 차례 국회 국정감사와 올해 금융위원장 인사청문회에서 지적이 있었으나, 금융위원회는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 소관 부처인 국토교통부의 검토가 필요하다는 답변을 해왔습니다.

국토교통부는 지난 9월 금융기관이 감정평가사를 채용하여 담보물을 평가하는 것은 「감정평가법」상 감정평가 행위에 해당하며, 「감정평가법」 제5조제2항을 위반하는 행위라고 유권해석한 바 있습니다.

협회는 국토교통부의 유권해석에도 불구하고, 금융위원회에서 불법행위를 근절하기 위한 조치를 지금까지 취하지 않고 있다고 비판하였습니다.

특히 국민은행의 불법행위는 금융 건전성과 감정평가제도의 독립성을 훼손시키고, 그 피해는 결국 국민에게 돌아간다면, 금융위원회가 국민은행의 불법 감정평가 중단과 가치평가부 해체 등의 개선방안을 마련하고, 조속히 시행해야 한다고 주장했습니다.

협회 양길수 회장은 “감정평가제도는 국가 경제 발전과 국민 재산권 보호를 위한 공적 장치이지 금융기관의 이익을 위한 도구가 아니다”라며, “금융위원회가 명백한 불법행위를 바로잡아 금융경제의 건전성과 감정평가제도의 근간을 지켜주길 바란다”고 말했습니다.



한국감정평가사협회, 국민은행 앞에서 일곱 차례에 걸쳐 「KB국민은행 고용 감정평가사를 통한 감정평가시장 불법 침탈행위 규탄대회」 개최

- 감정평가사 고용해 수행하는 불법 감정평가 즉각 중단, 가치평가부 해체 촉구 -

한국감정평가사협회는 KB국민은행 앞에서 일곱 차례(9월 29일, 10월 14일, 10월 27일, 11월 4일, 11월 11일, 11월 18일, 11월 25일)에 걸쳐 「KB국민은행 고용 감정평가사를 통한 감정평가시장 불법 침탈행위 규탄대회」를 개최하고, 국민은행의 위법한 자체평가와 협력사 대상 불공정행위 중단을 강력히 촉구하였습니다.

국민은행이 감정평가사를 고용하여 가치평가부를 운영하고 자체평가를 하는 행위는 「감정평가법」을 명백히 위반하는 행위이며, 나아가 금융 건전성을 훼손하고 국민 권익을 침해하는 행태라며 강하게 비판했습니다.

협회는 “지난 10월 27일(월) 국회 정무위원회 국정감사에서 국민은행의 불법 감정평가행위를 지적했음에도 불구하고, 국민은행은 여전히 ‘가치평가부’를 운영하면서 직접 고용한 감정평가사를 통한 불법 자체 감정평가를 중단하고 있지 않다”고 지적했습니다.

국토교통부 또한 지난 9월 금융기관이 감정평가사를 채용해 담보물을 감정평가하는 것은 감정평가법상 감정평가 행위이며, 감정평가법

제5조제2항 위반이라고 유권해석했습니다.

이러한 국토교통부의 유권해석이 나온 상황에서도 국민은행이 불법 감정평가 행위를 중단하지 않는 것은 국민의 신뢰를 저버리는 것이며, 건전한 금융시장의 근간을 무너뜨리는 행위임을 적극 주장하였습니다.

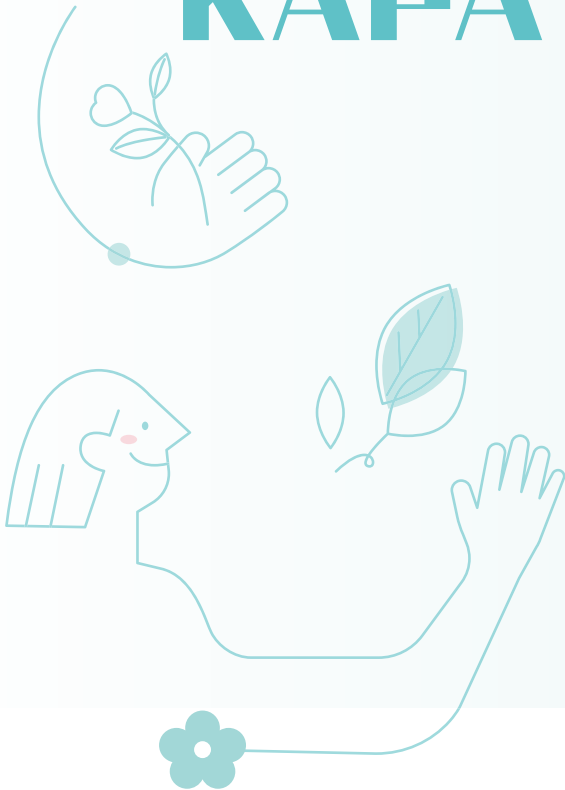
협회는 일곱 차례의 규탄대회를 통해 ▲ 고용 감정평가사를 통한 불법 자체 감정평가 즉각 중단 및 가치평가부 해체, ▲ 감정평가업계와의 공정한 상생협력 복원, ▲ 금융당국 등 정부의 제도적 관리·감독 강화, ▲ 건전한 담보시장 질서 확립과 국민 신뢰 회복을 촉구했습니다.

협회 양길수 회장은 “국민은행의 지속적인 불법 감정평가 행위는 금융경제의 건전성을 해치는 동시에 국민의 신뢰를 무너뜨리는 행위”라며, “공정한 금융질서 확립과 상생의 금융시장 조성을 위해 합리적인 개선방안을 마련하는 데 최선을 다하겠다”고 밝혔습니다.

한편 협회는 국토교통부, 금융위원회 등 관계기관과 긴밀히 협력하면서 금융기관의 불법 자체 감정평가 근절을 위한 제도적 장치를 마련하고, 감정평가의 공정성, 독립성 강화를 위한 방안을 논의해 나가겠습니다.

함께 걷는 아름다움

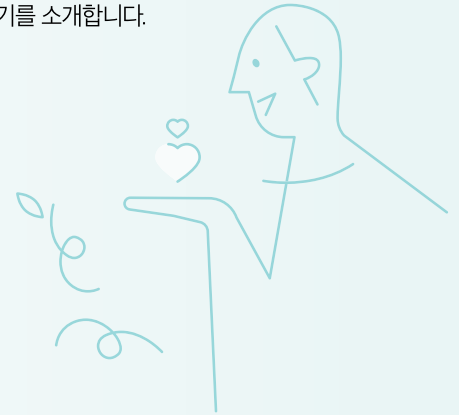
나눔의 KAPA



감정평가사는 가치 있는 세상을 위해 노력합니다.

주변을 둘러보고 따뜻한 마음을 전하는

감정평가사의 이야기를 소개합니다.



(주)하나감정평가법인 전북지사,
지역사회 상생 동참을 위한
‘전주함께장터’ 기부금 후원

-전주시에 ‘전주함께장터’ 기부금 200만 원 전달하며 나눔
문화 확산에 힘 보태

(주)하나감정평가법인 전북지사(대표 김창배)는 2025년 8월 12일(화) 전주시장실을 방문해 전주형 착한 소비 운동인 ‘전주함께장터’ 운영 기부금 200만 원을 전달했습니다.

기부금은 골목상권 내 소상공인을 돕고, 취약계층에게 실질적인 지원이 제공될 수 있도록 다양한 사업에 활용될 예정입니다.

(주)하나감정평가법인 김창배 전북지사 대표는 “전주시가 지역경제와 사회적 연대를 위한 의미 있는 사업을 운영하고 있다는 점에 깊이 공감해 동참하게 됐다”며 “앞으로도 지역과 함께 성장하는 기업과 감정평가사로서 사회적 책임을 지속적으로 실천하겠다”고 밝혔습니다.



교통안전 대한민국을 위해 **무조건, 무사히**

오늘도 무사고 캠페인은

교통사고 없는 세상을 향해 계속됩니다.

오늘도 무사고 6대 안전수칙

- | | |
|---------------|---------------|
| ① 과속운전 무조건 금지 | ② 무단횡단 무조건 금지 |
| ③ 스몸비 무조건 금지 | ④ 안전벨트 무조건 착용 |
| ⑤ 장거리 무조건 휴식 | ⑥ 운행 전 무조건 점검 |



오늘도 무사히 다녀오세요!

교통안전 대한민국 오늘도 무사고 캠페인에는
'교통사고 사망자 없는 365일 안전한 대한민국'을 바라는
정부와 국민의 간절한 바람이 담겼습니다.



오늘도 무사고 캠페인
자세히 알고 싶다면?

WWW.오늘도무사고.KR



HERO+人

PROPERTY APPRAISER INTERVIEW

“이론이 실생활과 연결되는
실용적인 학문임을 깨닫고,
감정평가사의 높은 책임감과
윤리의식을 알게 된
소중한 경험이었습니다.”

한국감정평가사협회와 전북대학교의 산학협력 결실로 배출된 감정평가학 연계 전공의 첫 졸업생! 이보현 학생과 지혜민 학생을 만나보았습니다. 이번 호에서는 두 학생의 생생한 학업 경험과 감정평가에 대한 진솔한 이야기를 담았습니다.

Interviewee: 이보현 학생, 지혜민 학생(전북대학교 감정평가학 연계전공 학위 취득자)

전북대학교 졸업을 진심으로 축하드립니다.
간단한 자기소개 부탁드립니다.

이보현 안녕하세요, 2025년도 1학기에
전북대학교 회계학과(19학번)를 졸업한
이보현입니다. 현재는 감정평가사 자격증
취득을 목표로 열심히 공부하고 있습니다.

지혜민 안녕하세요, 전북대학교
공공인재학부 22학번 지혜민입니다. 국내
최초로 개설된 감정평가학 연계전공의 첫
졸업생으로서 이렇게 인터뷰에 참여하게
되어 영광입니다!

감정평가학 연계전공을 선택한 이유와
학교생활은 어떠셨나요?

이보현 감정평가사라는 직업에 관심이
생겨 알아보던 중, 회계학과 조교님의
추천을 받아 감정평가학 연계전공을
선택하게 되었습니다. 진로에 대한 고민이
많았는데, 당시 하동수 감정평가사님께
상담을 받은 적이 있었습니다.
그때 주신 조언은 제게 큰 힘이 되었고,
감정평가사 시험 준비와 학습 방향을
설정하는 데도 많은 도움을 주셨습니다.
덕분에 감정평가학 공부에 흥미를 느끼며
학교생활을 마무리할 수 있었습니다.

지혜민 학부 1학년 때
한국감정평가사협회를 견학하며
'감정평가'라는 전문 분야를 처음 알게
되었습니다. 가볍게 기본 지식을 접하고
싶었지만, 시중에는 시험 대비 중심의
학원밖에 없어 선뜻 입문하기 어려운
상황이었습니다.

그러던 중 학교에서 감정평가학 연계전공이 개설되었고, 대학 정규 학기 내에 체계적인 커리큘럼으로 감정평가학에 입문할 좋은 기회라고 판단해 전공을 선택했습니다. 기존 전공에서는 주로 법 관련 수업을 들었는데, 감정평가학 연계전공을 계기로 회계, 경제, 부동산 등 다양한 분야의 수업을 들으며 지식의 폭을 넓힐 수 있었습니다.

감정평가학이라는 학문이 지닌 매력과 어려움은 무엇이었나요? 특히 기억에 남는 에피소드가 있으신가요?

이보현 단순히 가격을 매기는 것에 그치지 않고, 사회적·경제적 가치를 종합적으로 판단하는 학문이라는 점에서 큰 매력을 느꼈습니다. 그만큼 감정평가라는 학문이 어렵다고 생각합니다.

가장 기억에 남는 에피소드는 문재인 감정평가사님의 '공공감정평가실무' 수업 중 조별 과제로 우체국을 방문하여 감정평가를 했던 때입니다. 현장조사부터 사례 비교, 가치 산정까지 직접 해보면서 감정평가사가 얼마나 책임감을 요구하는 직업인지 실감했습니다.

지혜민 감정평가학의 가장 큰 매력은 이론이 실생활과 연결되는 실용적인 학문이라는 점입니다. 공적 서류를 읽는 방법을 배운 후 제가 살던 자취방의 등기부 등본을 이해할 수 있었고, 부동산의 가치요인을 배운 후에는 길을 걷다 보이는 건물들의 가치를 상대적으로 평가해 볼 수 있었습니다.

이런 사소한 일상 속의 일들을 통해 감정평가학은 추상적인 학문이 아닌, 배우고 습득한 것을 바로바로 체감할 수 있는 학문이라고 느꼈습니다. 다만, 지금까지는 강의실에서 이론을 배웠지만, 이 지식을 전문적으로 활용하기 위해서는 법률, 시장 동향 등 끊임없이 변화하는 외부적인 요인들까지 깊이 있게 공부해야 한다는 점에서 다소 어려움을 느꼈습니다.

감정평가사라는 직업에 대해 감정평가학 연계전공 이수 전과 후의 인식이 어떻게 달라졌나요?

이보현 감정평가학 연계전공 이수 전까지만 하더라도 감정평가사라는 직업이 단순히 토지나 건물의 가치를 평가하는 일이라고만 생각했습니다. 하지만 해당 전공을 이수하고 나니 공익사업, 상속, 경매, 비상장주식 등 다양한 분야에서 활동하고 있으며, 공익성과 객관성을 바탕으로 시장의 균형과 공정한 거래를 위해 힘쓰는 직업임을 깨닫게 되었습니다.

지혜민 연계전공 이수 전에는 감정평가라는 개념 자체를 깊이 알지 못했기에 막연하게 부동산 가치를 산정하고 계산을 잘해야 하는 직업으로만 생각했습니다. 하지만 직접 대학교 근처 건물 부동산의 가치요인을 판단해 보고, 평가액을 계산하는 문제를 풀어보면서 인식이 달라졌습니다. 비교표준지와 선례를 설정하고 감정평가액을 결정하는 과정에서 감정평가사가 전문적 판단을 해야 할

상황이 발생합니다.

이러한 결정과 계산 하나하나가 개인의 자산은 물론 공공보상, 세금 등 사회 경제에 미치는 영향이 크다는 걸 알게 되었기 때문입니다. 그래서 감정평가사라는 직업은 단순한 계산 능력을 넘어 정밀함과 높은 수준의 책임감, 윤리의식을 요구하는 중요한 전문직이라고 생각하게 되었습니다.

마지막으로 감정평가학 연계전공을 취득하려는 예비 후배들에게 전하고 싶은 말씀이 있다면요?

이보현 감정평가학 연계전공 수업을 처음 접하면 용어도 생소하고 법률적인 부분도 어렵게 느껴질 수 있다고 생각합니다. 하지만 교수님들께서 감정평가라는 학문을 쉽고 재미있게 가르쳐주시기 때문에 관심을 가지고 따라간다면 충분히 잘 해낼 수 있을 것입니다.

감정평가학은 현실적이고 실질적인 문제를 다루는 학문이니, 다양한 분야에 관심을 두고 접근하면 더욱 좋다고 생각합니다.

지혜민 감정평가학 연계전공은 제 대학 생활에 있어 후회 없는 선택이었습니다. 시중에서 쉽게 접근하기 어려운 전문 분야를 대학 내에서 배우고, 현직 감정평가사님들이 진행해 주시는 수업을 통해 실무 경험을 들으면서 그동안 한 번도 생각해보지 못했던 진로의 길까지 탐색하게 되었습니다. 후배 여러분들도 이러한 소중한 기회를 적극적으로 활용하셔서 새로운 진로를 모색하는 의미 있는 계기가 되기를 바랍니다.

감정평가사에 담아낸 고민의 시간

글 김규래 감정평가사(미래세한감정평가법인 경인지사)



나에게 감정평가사의 사회적 역할은 큰 관심사가 아니었다. 적어도 수험생 시절의 나에게는 그랬다. 수험생 활이란 고통의 나날이기에 해가 갈수록 더욱 자격증이 주는 보상에만 매몰되었다. 높은 연봉이나 이직의 용이함 같은 현실적인 부분들 말이다. 공부를 하면 할수록 시험 합격은 감정평가사 일을 시작하기 위한 수단 이 아닌 도착해야 할 목적지 그 자체가 되어 있었다. 솔직히 말하자면 합격통보를 확인한 날 앞으로의 인생에 탄탄대ろ가 펼쳐질 것만 같은 기대감에 한동안 마음이 진정되지 않았다.

그러나 그 기대감이 산산이 부서지기까지는 그리 오래 걸리지 않았다. 지난 1년여간의 수습 기간은 매일매일이 내 무력함을 확인하는 시간이었기 때문이다. 업무적인 미숙함도 있었지만, 그보다 더 큰 문제는 내가 감정평가사의 일을 너무 가볍게 보고 접근했다는 것이었다. 이전에는 감정평가 업무를 단순히 데이터를 통해 최종 금액을 도출하는 일로만 여겼다. 수험공부의 감정평가처럼 사례를 정하고, 요인 비교를 통해 조절하는 과정이 전부라고 생각했다. 하지만 실제 업무를 경험해보니, 감정평가에는 상상할 수 없을 만큼 많은 고민과 책임감이 담겨 있었다.

특히 LH공사에서 의뢰된 '전세 사기 피해주택 매입 감정평가'를 위해 현장에 나갔을 때 느끼는 점이 많았다. 이 감정평가는 전세금을 돌려받지 못한 피해자 대신 LH공사가 해당 피해주택을 낙찰받고, 감정평가액과 낙찰가액의 차액만큼을 피해자에게 보전하기 위해 진행되는 것이었다. 상황에 따라 낙찰이 이뤄지지 않은 경우, 매수가 산정을 위한 기준이 되기도 했다. 감정평가액에 따라 피해자가 돌려받을 금액이 달라지다 보니 피해자 측은 감정평가액에 매우 민감하게 반응했다. 나 역시 감정평가 금액 산정에 막중한 책임감을 느낄 수 밖에 없었다.

여러 주택을 방문하는 현장조사 과정에서 특히 한 집이 오래도록 기억에 남는다. 어린 네 남매가 살고 있는 오피스텔이었다. 부모님은 어린이집 방학이어서 아이들 모두 집에 있다고 머쓱하게 웃어 보였다. 이제 막 말문이 트인 아이부터 아직 걸음마도 떼지 못한 갓난아이까지 있었다. 아이들은 상황을 알지 못한 채 장난감을 가지고 놀다가 집에 방문한 낯선 손님을 쳐다보고 이내 다시 놀이에 열중했다. 그 모습을 보며 아이의 부모님은 아이들에게 밝게 얘기했다.

“우리 이제 이사 갈 수 있어.”

그 순간 깨달았다. 내가 산정한 감정평가액이 단순히 산식에 의한 결과물이 아니라, 개인의 삶, 한 가족의 행복에 직접적으로 영향을 줄 수 있다는 것을 말이다. 물론 안타까운 상황이라고 해서 감정평가액을 인위적으로 높일 수는 없었다. 그러나 적절한 가치 산정을 위해 놓치는 부분이 있어선 안 된다고 마음속으로 수차례 다짐했다. 피해자 측이 연신 “잘 부탁드립니다”라고 말할 때마다, 나 또한 책임감 있는 감정평가를 약속할 수 밖에 없었다.

그럼에도 모든 피해자가 온전히 보상받을 수 있었던 것은 아니었다. 전세 사기의 특성상 정상적인 시세가 불분명한 상태에서 매매가를 상회하는 수준으로 전세 계약을 체결하는 경우가 많았기 때문이다. 정상적인 시세 이상으로 전세 계약이 체결된 경우 피해자가 손실을 보전받는 것이 쉽지 않았다.

등기부등본을 보며 거래 흐름을 추적하면 전형적인 사기의 패턴이 선명하게 드러났다. 예를 들면, 6천만 원에 거래되던 다세대주택이 갑자기 9천만 원에 거래되고, 그 직후 매매가와 유사한 9천만 원 선에서 전세 계약이 체결되는 식이다. 또 다른 경우는 시장에서 거래되지 않아 시세가 불분명한 노인복지시설 일부를 공매로 낙찰받아, 매매가보다 훨씬 높은 전세금을 받는 사례도 있었다. 감정평가 금액은 적정 시세를 반영해야 했기에 결국 많은 피해자가 전세금 일부에 대한 손실을 감내해야 했다.

피해자 대부분은 내 또래의 20대, 30대 청년들이었기에 더욱 마음이 쓰였다. 전세 사기를 당한 집은 누군가의 자취방이었고, 누군가의 신혼집이기도 했다. 통계상으로도 20대, 30대 피해자는 전체 피해자 중 74.86%로 매우 높은 비중을 차지했다. 이러한 현상을 보며 전세 사기가 단순히 개개인의 부주의나 운 없는 선택에서 비롯된 것이 아니라, 허술한 제도와 불균형한 정보 구조 속에서 반복되는 비극임을 실감했다. 젊은 세대는 자본이 부족해 시세가 불투명한 다세대주택, 오피스텔 등의 거주 형태를 선택했다. 또한, 경험이 부족해 부동산 시장의 복잡한 구조를 이해하며 리스크를 식별하는 데에 취약했다.

같은 세대가 겪은 상실과 좌절을 눈앞에서 마주하니 그들의 고통에 더욱 공감됐다. 그만큼 어깨에 놓인 책임은 무겁게 다가왔다. 이때 감정평가는 단순히 피해자의 손실을 금액으로 환산하는 데 그치지 않았다. 그

것은 무너진 시장 질서 속에서 '신뢰할 수 있는 기준'을 제시하는 일이기도 했다. 왜곡된 가격 구조 속에서, 어느 수준을 '적정가'로 봐야 할 것인지 다양한 근거를 토대로 판단했다. 피해자에게는 회복의 출발점이 되었고, 시장에는 거래 질서를 다시 세울 수 있는 근거가 됐다.

전세 사기 피해자 구제 절차는 이제 막 초입에 불과하다. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 시행 이후 인정된 피해자는 현재까지 2만 8,666명이다. 심지어 피해자 수는 올해에도 계속 늘어나고 있다. 이에 반해 매입을 위한 감정평가가 진행된 주택은 약 307가구에 그친다. 앞으로 얼마나 더 많은 피해자를 마주하고 안타까운 사연을 접하게 될지, 그 숫자만으로도 막막함이 밀려온다.

이제는 숫자만 보던 시선을 넘어 삶을 본다. 감정평가사는 숫자를 다루지만, 이 숫자는 개인의 삶, 한 가족의 미래, 그리고 시장의 신뢰를 지탱하는 중요한 역할을 한다는 사실을 깨달았다. 하나의 감정평가액을 산정하기까지, 나는 앞으로도 수없이 더 고민할 것이다. 그 고민의 무게만큼 평가의 정확도는 높아지고, 누군가의 상처를 덜어주는 데 더 도움이 될 수 있다고 믿는다.

감정평가사는 사회의 균형을 지탱하는 보이지 않는 저울이다. 내가 그 저울의 한 측으로서 책임을 다할 수 있기를, 그리고 그 시간이 누군가에게는 회복의 출발점이 되기를 소망한다.



같은 세대가 겪은 생애와 좌절을
눈앞에서 마주하며 그들의 고통에
더욱 공감됐다. 그만큼 어깨에 놓인 책임은
무겁게 다가왔다.





가치를 나누는 교실, 감정을 전하는 마음

글 이다원 감정평가사(가온감정평가법인 본사)



저는 다른 사람들에게 도움이 되는 일을 좋아합니다. 그것은 언젠가 거래처를 소개해주는 일이기도 했고, 때로는 소개팅을 추천하거나, 제가 알고 있는 지식을 나누는 일이 되기도 했습니다. 누군가에게 꼭 필요한 정보를 전해 도움이 되는 모습을 지켜볼 때 저는 가장 큰 보람을 느낍니다. 감정평가사 시험에 합격한 이후에는 후배 수험생을 위한 멘토링 활동도 이어왔습니다. “돈도 안 되는 일에 왜 시간을 써?”라는 질문을 받을 때면 저는 한결같이 대답했습니다.

“내가 하고 싶어서 하는 일이야. 그리고 다 같이 좋으면 기쁘잖아!”

“감동교실을 만나다

감정평가사로서 출장과 업무로 분주하던 어느 날, 우연히 회사 공지 게시판에서 한국감정평가사협회의 <감동교실> 재능기부 프로그램 모집 공고를 보았습니다. ‘감정평가사와 동행하는 감정평가 교실’이라는 이름 그대로, 전국의 학생들에게 감정평가사에 대한 직업소개와 부동산 기초지식을 알리는 체험형 진로교육 프로그램이었습니다. 그 순간부터 제 마음은 두근거리기 시작했습니다. 제가 좋아하는 일이고, 잘할 수 있다는 확신이 들었기 때문입니다.

하지만 막상 준비를 시작하자 고민도 커졌습니다. 초등학생과 중학생 아이들 앞에서 강의한 경험이 전무했고, 아이들에게 세상에 많이 알려지지 않은 우리 직업에 대해 어떻게 흥미롭게 풀어낼지 고민되었습니다. PPT를 고치고 또 고치며, 아이들의 관심을 최대한 담아내면서도, 본질을 놓치지 않기 위해 노력했습니다. 초등학교 교사를 하고 있는 친구의 도움도 받았습니다. 여러 고민을 통해 아이들의 흥미를 깨뜨리지 않으면서도, 부동산과 감정평가에 대해 가르쳐줄 수 있는 여러 요소를 준비했습니다.

“지하철역에서 5분만 걸어가면 나오는 집과 30분을 걸어가야 나오는 집, 둘 중 어느 쪽의 가치가 더 높을까요? 감정평가사는 어떤 요소들을 반영해서 부동산의 가치를 결정하게 될까요?”

“우리 학교 부동산의 주인은 누구일까요? 교장님도, 학생도 아니에요. 등기사항전부증명서를 보면 우리 학교 부동산의 주인은 <경기도>임을 알 수 있습니다.”

“우리 학교 건물은 몇 살일까요? 건축물대장을 확인하면 우리 학교 건물의 생일인 사용승인일을 알 수 있어요!”



“아이들과 마주한 순간

이렇게 긴장되는 마음으로 준비한 첫 강의는 2023년 6월 7일 ‘감정평가사 체험의 날’에 공주 단천중학교 학생들 앞에서 진행되었습니다. 이후에도 안산 해솔중학교, 부천 솔안초등학교 등에서 수업을 진행했습니다. 학교에서의 수업은 진로교육 시간을 이용해 진행되었습니다.

연일 부동산에 관한 뉴스가 나오고 사회와 곧바로 연결되는 분야인 것을 아는지, 걱정보다도 훨씬 아이들은 부동산에 대한 관심이 많았고 강의에도 호의적이었습니다. 예상보다 큰 관심에, 어떤 학생은 미리 감정평가사라는 직업에 대해 공부하고 조사해 오기도 했습니다.

수업 뒤에는 엉뚱하고 귀엽기도 한, 때로는 날카로운 질문이 쏟아졌습니다.

“감정평가사님이 정하는 가격대로 우리 집이 팔리는 건가요?”

“남자도 감정평가사를 할 수 있나요?”

“감정평가사가 되면 해외에 갈 일도 생기나요?”

이 질문들은 제가 감정평가사로 일하면서 평소 만나던 ‘업계 사람들’과 전혀 다른 시선을 보여주었습니다. 아이들이 던지는 질문을 통해 세상의 시선에서 ‘감정평가’가 어떻게 받아들여지는지 느낄 수 있었고, 감정평가의 본질을 다시 배우는 기분이 들었습니다. 오히려 사회에서 감정평가의 역할에 대해 더 생각해 보며, 감정평가사로서 스스로 더 발전할 수 있는 시간이었습니다.

“아이들과 사회를 잇는 긍정적 울림

“교육은 세상을 변화시키는 가장 강력한 무기다.” - 넬슨 만델라

아이들과 눈을 맞추며 느낀 것은, 지식을 나누는 일이 단순한 정보 전달을 넘어 어떠한 가치를 전달할 수 있다는 것입니다. 최근 여러 이슈로 인해 감정평가사라는 직업에 대한 왜곡된 시선이 존재하기도 합니다. 이런 상황에서 감동교실과 같은 활동은, 이 직업의 진정한 가치를 국민에게 알릴 수 있는 통로가 될 수 있습니다. 저는 이 일을 통해 감정평가사의 사회적 위상 제고에 기여하고 있다는 자긍심을 느꼈습니다.

또한 <감동교실> 경험은 제 업무 방식에도 변화를 주었습니다. 전문가로서 ‘내가 산출한 가치’에 대한 책임 의식이 더 깊어졌고, 자료 한 페이지, 현장 사진 한 장에도 ‘배우는 마음’으로 접근하게 되었습니다. 의뢰인을 만날 때마다 감정평가사로서 자부심도 한층 커졌습니다.

가치를 전파하는 감정평가사로서의 다짐

강의가 끝나면, 아이들은 ‘감정평가사’라는 직업을 또렷이 기억하겠지요. 감동교실 경험은 단순한 재능기부가 아니었습니다. 감정평가사로서 세상과 소통하고, 직업의 사회적 책임을 수행하며, 무엇보다 감정평가에 대한 긍정적 인식을 환기시켰습니다. 아이들에게 “세상의 가치를 정직하게 바라보는 일”이 있다는 사실을 전함으로써, 저는 직업인의 사회적 책임을 다했다는 뿌듯함을 느낍니다.

여력이 닿는 한, 저는 감동교실 활동을 계속할 예정입니다. 감정평가사는 ‘가치를 평가하는 전문가’인 동시에, ‘세상의 가치를 존중하는 사람’이어야 한다고 믿습니다. 앞으로도 아이들과 눈을 맞추며 감정평가사가 지향하는 가치를 설명하고 긍정적인 메시지를 전달하는 감정평가사로 살아가고 싶습니다. 돈으로 환산할 수 없는 값진 보람을 나누며, 더 넓은 세상에 “가치”의 의미를 전하고 감정평가사라는 직업의 의미를 전하겠습니다.



방방곡곡 감정평가단 모집 안내

‘방방곡곡 감정평가단’은 회원사 대상 설문 조사 의견을 반영한 콘텐츠로,
현장조사 모습이나 출장 중 만난 맛집을 직접 찍은 사진과 함께 소개하고 있습니다.

현장조사의 생생한 이야기를 들려주세요!
참여자분들께는 소정의 선물을 보내드립니다.



감정평가 현장조사 중 만난 맛집 소개 또는 **현장 사진 소개**로 이루어지는 ‘방방곡곡 감정평가단’ 콘텐츠에 여러분의 이야기를 들려주세요!



출장 중 만난 맛집과 직접 찍은 현장조사 사진을 소개해주실 분들에게서는 **아래의 쿼알코드**를 통해 참여해 주시기 바라며, **제보 시 경품**을 보내드리고 있으니 많은 관심 부탁드립니다.



‘방방곡곡 맛집’은 「감정평가」 독자에게 좋은 반응을 얻고 있어, 콘텐츠 확대를 위해 많은 여러분의 **맛집 추천**을 받고자 합니다.



‘방방곡곡 사진’은 회원사 대상 설문조사 의견을 반영한 콘텐츠로, **현장조사 시 찍은 사진**을 간단한 이야기와 함께 소개해주시기 바랍니다.



QR코드
스캔



네이버 로그인 후
사진 및 사연 업로드



참여하기 누르면
완료!



작은 불씨가

큰 산불이 됩니다

산불은 오직

예방만이 최선입니다!

산불 예방 수칙



입산통제구역 및 폐쇄된 등산로 **입산 금지**



산림 내에서
라이터, 담배 소지 금지



산림 인접지역에서 예초기, 용접
작업 시 산불대책 강구



산림 인접지역 논·밭두렁
태우기 등 **소각행위 금지**



화목보일러
불씨 관리 철저



가꾸는데 30년
사라지는데 3초인 산불,
실수도 처벌 대상

“산에 불을 지른 자는 최대 15년 이하의 징역에 처한다”

「산림보호법」 제53조



KAPA PLUS

방향 없는 정보는 흔들리기 마련입니다.

깊이 있는 이해와 정제된 시선이야말로 전문성의 출발점입니다.

공정함을 실천하는 감정평가사에게 필요한 이정표를 전합니다.

28

리포트 1

탁상감정 용어 개정을 위한 연구

44

리포트 2

집합건물의 유형별 개별요인 비교항목 연구

72

오해와 진실

에겐? 테토? 호르몬 성격의 공식

시대 변화가 쓰는 새로운 인간학

74

찾이슈

“특정대학 카르텔 생긴다”

공공기관 지역인재 채용 광역화해야

78

감정평가 UPDATE

80

궁금한 감정평가

82

KAPA 오피니언

원상회복이 불필요한 불법형질변경 토지의

보상평가를 어떻게 할 것인가

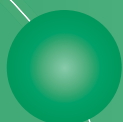
탁상감정 용어 개정을 위한 연구

글 배진희 감정평가사(태평양감정평가법인 북부지사)



desktop appraisal

* 본 글은 한국감정평가사협회 '탁상감정 용어 개정을 위한 연구' 용역 보고서에 게재된
일부 내용을 발췌·요약하여 작성되었습니다.



revision of terminology

I. 서론

2024년 말 대출 제도 전반에 대한 금융당국의 점검 결과, 탁상감정이 담보 대상물건의 감정평가액을 높이는 수단으로 활용되고 있다는 점이 지적되었다. 탁상감정이 담보평가 업무 수주 과정에 활용되면서 감정평가법인의 과도한 가격 경쟁 및 감정평가의 독립성과 공정성, 중립성을 훼손하는 사례들이 확인된 것이다.

탁상감정은 감정평가 관련 규정에 명시되어 있지 않지만, '감정'이라는 단어가 포함되어 있어 정식 감정평가와 동일한지에 대한 논란이 있어 왔다. 실제로 금융기관에서 탁상감정만으로 만기가 도래한 대출을 연장하거나, 탁상감정을 악용하여 대출을 실행하는 등의 사례들이 나타나고 있어 탁상감정 용어 개정의 필요성이 높아지고 있다. 탁상감정이 감정평가에 해당한다면 「감정평가에 관한 규칙」상 규정된 감정평가 절차 및 평가방법 준수 여부, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 「감정평가법」)상 손해배상책임 및 성실의무 위반에 따른 법적 책임 등이 문제가 될 수 있다. 이러한 문제점들을 해결하기 위해서는 우선 탁상감정의 개념 정의를 분명히 하고, 법적 성격과 근거를 명확히 할 필요가 있다. 그리고 탁상감정이라는 용어 자체로 인한 혼란과 활용상의 문제점들을 예방하기 위한 용어 개정의 필요성이 높아지고 있다.

본 연구는 탁상감정의 정의와 법적 성격을 고찰하고, 탁상감정 용어 수정안과 제도 개선방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

II. 탁상감정 용어의 정의 및 법적 성격

가. 탁상감정의 정의

1) 탁상감정 용어의 기원

'탁상감정'¹⁾이라는 용어는 그 기원이 불분명하며, 자연발생적으로 사용된 것으로 추정된다. 공식적인 기록이 남아있는 것은 아니지만, 과거 신문 기사들을 통해 1943년 은행이 자체 감정평가를 하던 시기에도 탁상감정이라는 용어가 사용된 것으로 추정하고 있다. 1931년 9월 6일 자 동아일보 신문 기사를 통해 곡물검사에서 '탁상감정'이라는 용어가 사용된 것을 최초로 확인할 수 있었다.

2) 탁상감정의 정의

'탁상감정'이란 감정평가 의뢰인의 정식 감정평가 의뢰 전 현장 실지조사 없이 평가대상의 가치를 개략적으로 추정하는 것이다. 시중은행이나 보험회사 등 금융기관이 담보 감정평가를 의뢰하기 전 고객과의 대출 상담을 위해 담보 대상물건의 개략적인 가치를 확인하는 목적으로 탁상감정을 활용하는 경우가 가장 많다. 한국감정평가사협회, 국토교통부, 공정거래위원회 및 선행연구에서 정의하는 '탁상감정'의 개념은 다음과 같다.

¹ '탁상감정'이라는 용어는 감정평가 관련 규정상 명문화된 용어가 아니며 의뢰기관에 따라 탁상자문, 가격자문, 가감정, 예상감정 등으로 사용된다. 본 연구에서는 연구 목적을 고려하여 '탁상감정'이라는 용어로 통일하여 사용하기로 함.

표 1 탁상감정의 개념

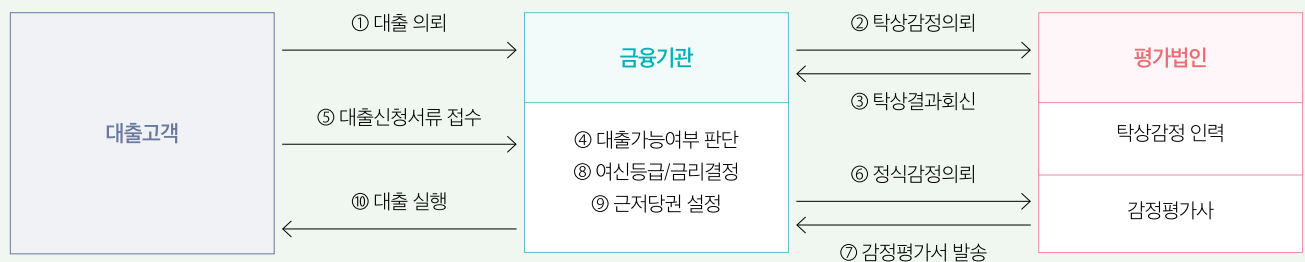
구분		내용
한국감정평가사협회	2022.12.26.	탁상감정이란 ① 활용 가능한 정보를 이용하여 대상자산에 대한 경제적 가치를 (현장조사 없이) 개략적으로 추정하여 수요자에게 제공하는 행위로서 ② 의뢰인의 감정평가 의뢰 여부 판단을 돕는 의뢰·계약 절차상의 상담 등 행위
국토교통부	2020.09.11.	탁상감정은 정식 의뢰 전 물건의 개략적인 가격을 사전에 요구하는 것
공정거래위원회	2013.08.05.	탁상감정이란 금융기관이 정식 감정평가를 의뢰하기 전에 감정평가법인에게 미리 담보물의 가치를 추산토록 하는 것
선행연구	윤동건 외 (2003)	탁상감정이란 평가의뢰 되고자 하는 물건의 임장활동 전 단계에서 행하는 감정평가 활동의 사전단계로서 대상물건의 위치파악·전례·공시지가 등에 의한 가격수준 파악을 통하여 의뢰자의 요구감정가액의 산출 여부 판정 및 임장활동의 필요성 등을 검토하는 작업
	이성원 외 (2011)	탁상감정은 현장조사를 하지 않고 책상에 앉아서 조사·대상 물건의 개략적인 가격수준을 파악하는 것. 주로 공식으로 감정평가를 의뢰하기 전에 사전조사 차원에서 실시
	곽상빈 외 (2022)	탁상감정이란 「감정평가법」 등 법률상에 규정된 행위가 아닌 말 그대로 실무상의 용어. 공식의 감정평가를 수행하기 전에 실시조사 없이 진행되는 시가 추정행위
	정주희 (2022)	탁상자문(탁상감정)은 감정평가 활동 사전단계에서 금융기관의 원활한 대출업무를 돕기 위해 실시조사 없이 진행되는 개략적인 시가 추정행위. 「감정평가법」 등 법률상에 규정된 행위는 아닌 실무상의 용어이며, 무료로 제공하는 서비스

한국감정평가사협회와 관련 기관 및 선행연구 자료 등을 종합해 보면 탁상감정은 ‘금융기관이 원활한 대출업무를 위해 정식 감정평가 의뢰 전 감정평가법인등에게 현장 실시조사 없이 무상으로 담보물의 가치를 개략적 추정하게 하는 행위’라고 정의할 수 있다. 「감정평가법」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 등에 규정된 별개의 감정평가 절차가 아니며 실무상의 용어로 무상 제공된다. 탁상감정 결과를 의뢰기관에 통보하는 방법에 따라 ‘문서 탁상감정’과 ‘구두 탁상감정’으로 구분된다.

나. 탁상감정의 절차

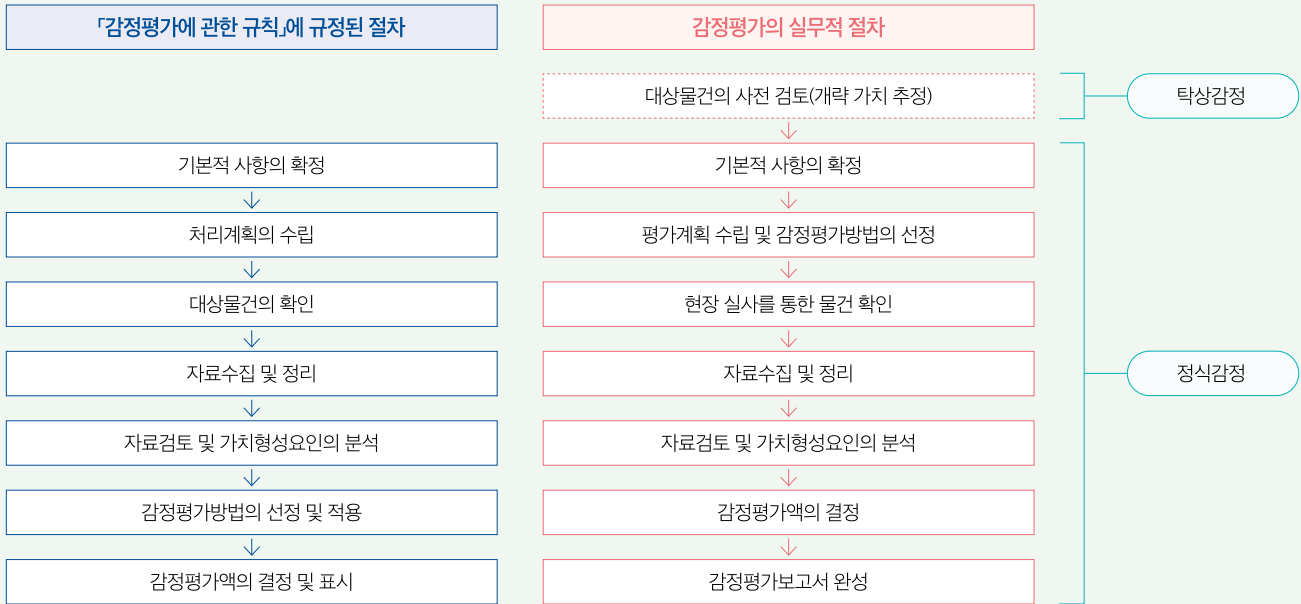
금융기관의 대출업무 진행 절차도를 보면 금융기관은 차주와의 대출 상담 후 감정평가법인에 담보물에 대한 탁상감정을 의뢰한다. 탁상감정 통보 결과를 기준으로 대출 가능 여부를 판단하고 정식 감정평가를 의뢰한다.

그림 1 금융기관의 대출업무 진행 절차도



「감정평가에 관한 규칙」 제8조에서는 7단계의 감정평가 절차를 규정하고 있으며, 합리적이고 능률적인 감정평가를 위해 필요한 경우 순서를 조정할 수 있도록 하고 있다. 「감정평가 실무매뉴얼(담보평가편)」에서도 담보평가 의뢰와 수임 절차를 규정하고 있으나, 담보평가 의뢰 전 협약서의 작성 및 업무협약의 체결 및 담보평가의 의뢰와 관련한 사항만을 명시하고 있을 뿐 탁상감정 절차를 포함하고 있지는 않다.

그림 2 「감정평가에 관한 규칙」상의 절차와 실무 절차에서의 탁상감정과 정식감정 비교



다. 탁상감정의 법적 성격

1) 탁상감정의 법적 성격과 관련한 논의

탁상감정은 무상으로 제공되지만, 부동산의 추정 가치를 제시하므로, 금융기관은 대출 가능 여부 판단이나 대출의 만기 연장, 자체 감정평가 시 참고 자료로 활용하고 있다. 그러나 「감정평가법」 제10조에서는 감정평가법인등의 업무에 탁상감정을 포함하고 있지 않다.

표 2 감정평가법인등의 업무

구분	내용
「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제10조 (감정평가법인등의 업무)	1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 감정평가법인등이 수행하는 업무 2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조제2호에 따른 목적을 위한 토지등의 감정평가 3. 「자산재평가법」에 따른 토지등의 감정평가 4. 법원에 계속 중인 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가 5. 금융기관·보험회사·신탁회사 등 타인의 의뢰에 따른 토지등의 감정평가 6. 감정평가와 관련된 상담 및 자문 7. 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공 8. 다른 법령에 따라 감정평가법인등이 할 수 있는 토지등의 감정평가 9. 제1호부터 제8호까지의 업무에 부수되는 업무

한국감정평가사협회와 국토교통부 등에서는 탁상감정은 감정평가가 아니라고 판단하고 있다. 탁상감정이 대상물건에 관한 개략적인 가치를 제공한다고 하더라도 「감정평가법」에서 정한 평가원칙이나 절차를 통하여 토지등의 경제적 가치를 판정한다고 할 수 없으므로 「감정평가법」 제2조 제2호의 「토지등의 경제적 가치를 판정하는 행위」에 해당하지 않는다는 것이다.

그러나 일부 선행연구 등에서는 문서 탁상감정의 경우 감정평가에 해당할 수도 있다고 보고 있다. 현재 「감정평가법」상 탁상감정은 정보의 제공 또는 조언이라고 볼 수도 있고, 감정평가에 해당한다고 볼 수도 있다는 것이다. 따라서 탁상감정이 무상으로 수행되더라도 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하므로 「감정평가에 관한 규칙」상 규정된 감정평가 절차 및 평가방법 준수 여부, 「감정평가법」상 손해배상책임 및 성실의무 위반 등에 따른 법적 책임이 문제가 될 수도 있다고 한다.

2) 탁상감정의 법적 성격 검토

현재의 탁상감정은 ① 금융기관 등이 대출업무의 편의를 위해 정식 감정평가 의뢰 전에 임의적으로 행하는 가치 추정으로, ② 「감정평가법」 및 「감정평가에 관한 규칙」상 현장 실지조사 등 절차 및 평가방법 등의 규정을 준수할 것을 명시하고 있지 않다. 또한 ③ 원칙적으로 대상 물건의 가치 추정액을 범위로 제시하며, ④ 「감정평가에 관한 규칙」 제13조 및 제13조의2에서 규정하는 서명·날인한 감정평가서를 작성하지 않는다. 따라서 탁상감정은 「감정평가법」상의 요건(경제적 가치의 판단 및 가액의 표시)을 갖춘 감정평가가 아닌 의뢰와 수임의 일부 절차로서 단순한 사전검토 행위에 불과하다.

라. 탁상감정 활용 현황

국내 9개 금융기관의 탁상감정 의뢰 건수는 2020년 102만 3천 건에서 2024년 105만 8천 건이다. 탁상감정 의뢰 건수는 증가했으나, 탁상감정 대비 정식 감정평가 의뢰 비율은 2020년 약 29.7%에서 2024년 약 25.1%로 감소했다. 그러나 이는 한국감정평가사협회의 온라인뱅크를 통한 의뢰 건수만을 집계한 것이다. 카카오톡, 문자나 팩스 등을 이용하는 경우와 신용협동조합, 각종 저축은행, 보험회사 등이 의뢰하는 탁상감정 의뢰 건을 반영하면 실제 탁상감정 의뢰 건수는 훨씬 많을 것으로 추정된다.

한편, 사·군·구 등의 관공서, 국세청, 한국토지주택공사 등 각종 공공기관이나 기업 등에서의 탁상감정은 대체로 보상평가, 매입이나 매각평가, 임대료 평가 등을 의뢰하기 전에 예산 편성, 사업계획서 작성 등을 목적으로 한다. 이러한 경우들은 대부분 정식 감정평가를 위해서 견적서를 제출하는 형태이므로 감정평가업계와 금융기관의 관행적인 무료 탁상감정과는 다소 차이가 있는 것으로 판단된다.



Ⅲ. 탁상감정 용어 수정안

감정평가업계에서 실제 탁상감정을 수행하고 있는 감정평가사와 사무직원들을 대상으로 탁상감정 용어 수정을 위한 설문조사를 실시하였다. 그리고 선정된 용어들에 대한 SWOT 분석을 실시하여 탁상감정이라는 용어를 대체할 수정안을 제시하였다.

가. 설문조사 개요

1) 설문조사의 주요 내용

본 용역을 위한 설문조사의 문항은 설문 대상자의 소속과 경력을 확인하기 위한 '기초사항'과 '탁상감정 의뢰 및 업무 관련 사항', '탁상감정 용어 관련 사항'으로 구분하여 구성하였다.

2) 설문조사 대상 및 기간

설문조사 대상은 한국감정평가사협회 정회원(감정평가법인+감정평가사사무소 감정평가사) 5,026명 및 사무직원(감정직원) 2,251명 등 총 7,277명이다. 설문조사 기간은 2025년 3월 19일~3월 23일이며, 온라인을 이용하여 조사하였다.

3) 설문 문항의 구성

설문 대상자의 특성을 고려하여 '탁상감정 의뢰 및 업무'의 일부 문항은 감정평가사만을 대상으로 하였다. 탁상감정 용어 개정에 포함될 키워드 및 용어 수정안의 예시 항목들은 ○○감정평가법인 담보평가 전문 감정평가사 등 7인을 대상으로 FGI(Focus Group Interview) 조사를 실시하여 선정하였다.

나. 설문조사 분석 결과 요약

1) 기초사항 분석 결과

① 감정평가법인등(감정평가법인+감정평가사사무소) 소속 현황

- 감정평가사 927명(정회원 중 18.44%), 사무직원 248명(직원 중 11.02%)인 총 1,175명이 설문에 응답했다. 전체 응답자 중 약 92.17%(1,083명)는 감정평가법인, 약 7.83%(92명)는 감정평가사사무소 소속으로 조사되었다. 감정평가법인 소속 대상자 중 약 58.47%(687명)가 100인 이상 감정평가법인에 소속되어 있었다.
- 응답자의 약 78.89%(927명)는 감정평가사, 약 21.11%(248명)는 사무직원으로 확인되었다. 사무직원 중 약 19.32%인 227명은 현장조사와 탁상감정을 모두 수행하고 있었고, 약 1.79%인 21명은 탁상감정만을 전담하고 있는 것으로 조사되었다.

② 감정평가 경력 및 탁상감정 경험

- 응답자의 약 92.34%(1,085명)가 감정평가 경력 3년 이상의 감정평가사 및 사무직원이고, 전체의 약 7.66%(90명)는 감정평가 경력 3년 미만으로 확인되었다. 응답자의 절반 가까운 약 49.7%(584명)는 15년 이상의 경력자였다.
- 탁상감정 경험은 응답자의 약 85.96%(1,010명)가 3년 이상, 약 14.04%(165명)는 3년 미만으로 조사되었다.

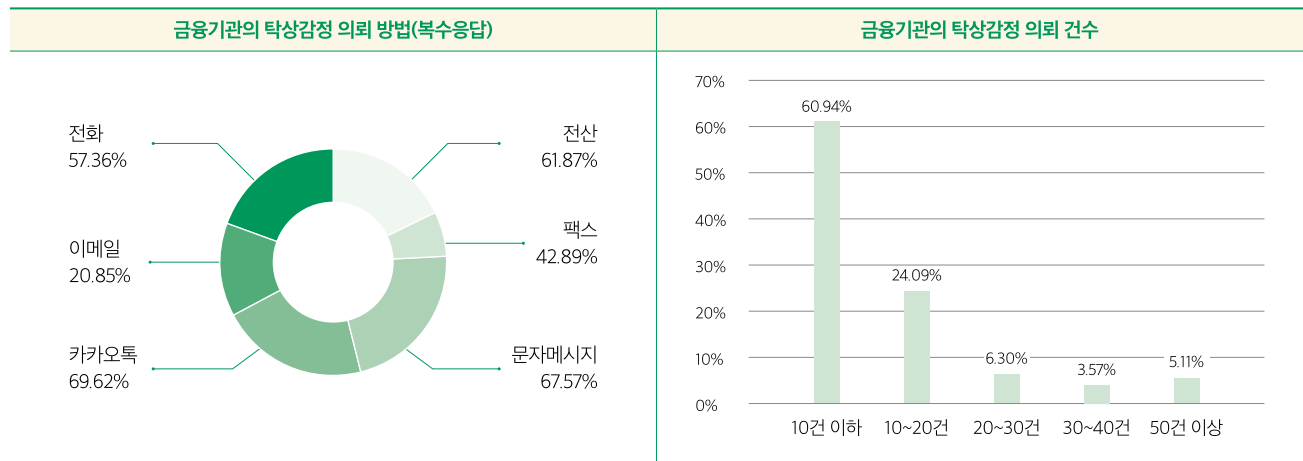
2) 탁상감정 의뢰 및 업무 관련 분석 결과

① 금융기관의 탁상감정 의뢰 방법

금융기관은 주로 카카오톡(69.62%), 문자메시지(67.57%), 전산(61.87%), 전화(57.36%)를 이용하여 탁상감정을 의뢰하는 것으로 조사되었다. 이외에 팩스(42.89%)와 이메일(20.85%)도 활용하고 있었다.

② 금융기관의 탁상감정 의뢰 건수

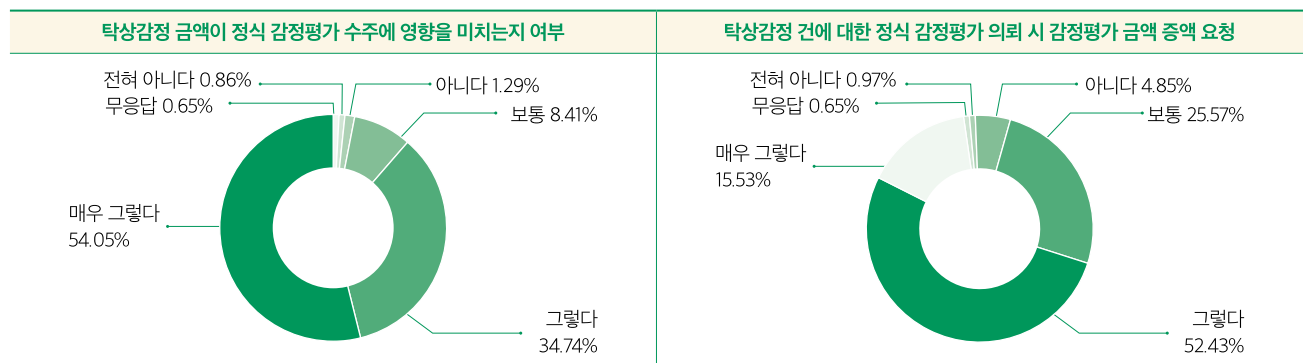
응답자의 약 60.94%가 하루 10건 미만이라고 답했다. 전체의 약 85.03%는 하루에 20건 미만의 탁상을 의뢰받는 것으로 나타났다.



③ 담보평가 업무 유지와 탁상감정과의 연관성 분석(감정평가사 해당 문항)

- 탁상감정 금액이 정식 감정평가 수주에 영향을 미치는지에 대해 응답자의 약 88.79%가 '그렇다' 또는 '매우 그렇다'라고 답했다. 반면, '아니다' 또는 '전혀 아니다'라고 답한 경우는 약 2.15%에 불과했다.
- 탁상감정 건에 대한 정식 감정평가 의뢰 시 감정평가액 증액 요청이 있는지에 대해 응답자 중 약 67.96%가 '그렇다' 또는 '매우 그렇다'라고 답했다. '아니다' 또는 '전혀 아니다'라고 응답한 비율은 약 5.82%에 불과했다.

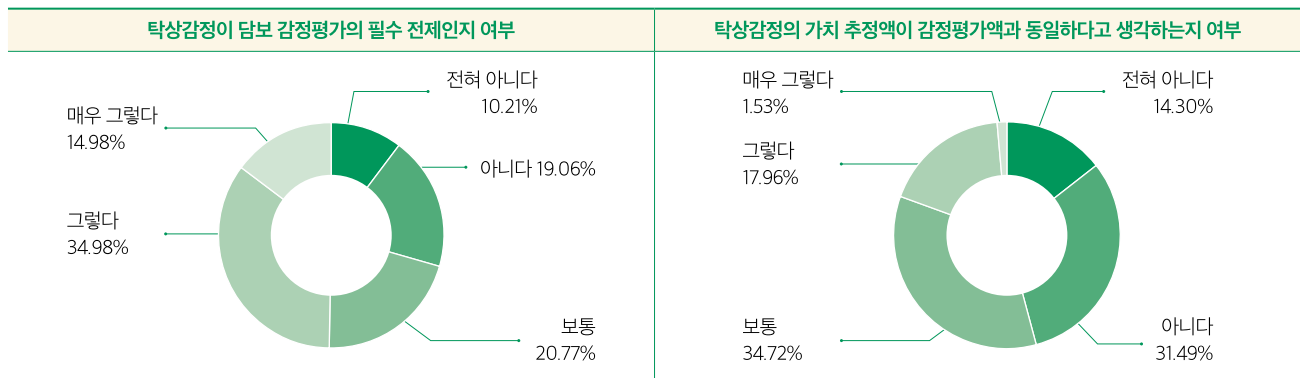
(총 응답자 921명, 무응답자 6명)



3) 탁상감정 용어 관련 분석 결과

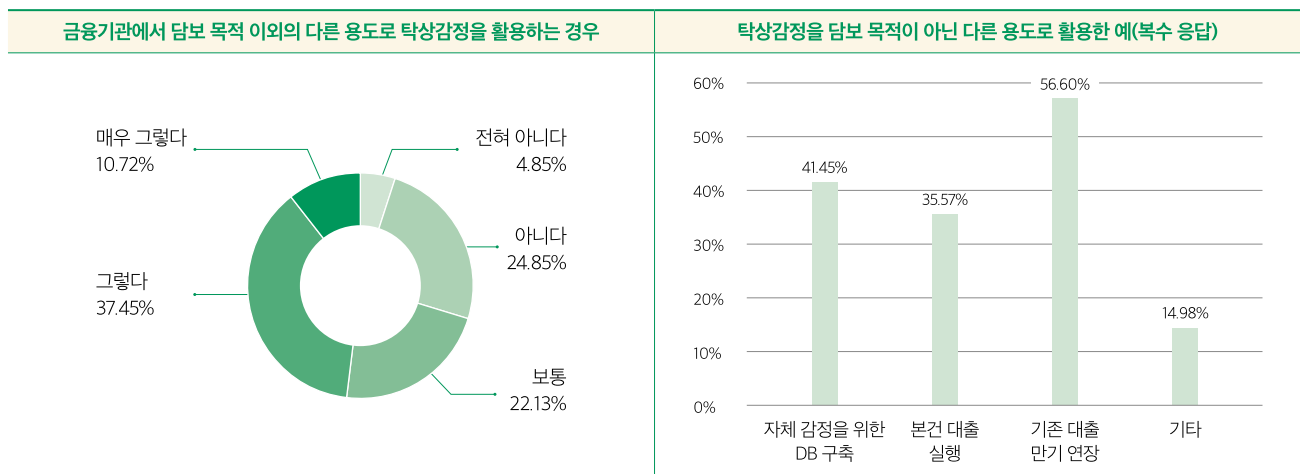
① 탁상감정과 정식 감정평가 관련성

- '탁상감정'이 담보 감정평가의 필수 전제인지에 대해 전체의 약 49.96%가 '그렇다', '매우 그렇다'라고 응답했다. '아니다' 또는 '매우 아니다'라는 비율은 약 29.27%였다.
- '탁상감정에서의 가치 추정액과 감정평가액과 동일한지에 대해 동일하지 않다고 답한 응답자는 전체의 약 45.79%, '그렇다' 또는 '매우 그렇다'라고 답한 경우는 약 19.49%로 조사되었다. '보통'이라고 답한 경우는 약 34.72%였다.



- 금융기관이 정식 감정평가 의뢰 전 탁상감정 결과를 대출 상담 또는 사전가격 문의 등의 목적이 아닌 다른 용도로 활용하는 것을 본 적이 있는지에 대해 전체의 약 29.7%만이 아니라고 응답했다. 전체의 약 48.17%는 '그렇다' 또는 '매우 그렇다'라고 응답했고, '보통'이라고 답한 경우도 약 22.13%로 조사되었다.
- 금융기관에서 탁상감정을 담보가 아닌 다른 용도로 활용한 사례는 '기존 대출 만기 연장'이 약 56.6%로 가장 높게 나타났다. 금융기관의 '자체 감정을 위한 데이터베이스 구축'에 활용하는 경우가 약 41.45%로 뒤를 이었고, '본건 대출 실행'도 약 35.57%로 나타났다.

기타 응답도 약 14.98%로 나타났는데, 이는 다른 업체의 담보가액 적정 여부 확인, 금융기관 담당자가 투자 목적이나, 직원 또는 지인의 부동산 가격 확인 등 개인적 목적으로 탁상감정을 활용하는 경우도 있는 것으로 나타났다.



※ 기타 : 금융기관의 자체 감정평가 금액 검증, 다른 업체의 담보가액 적정 여부 확인, 담당자의 개인적 목적 등

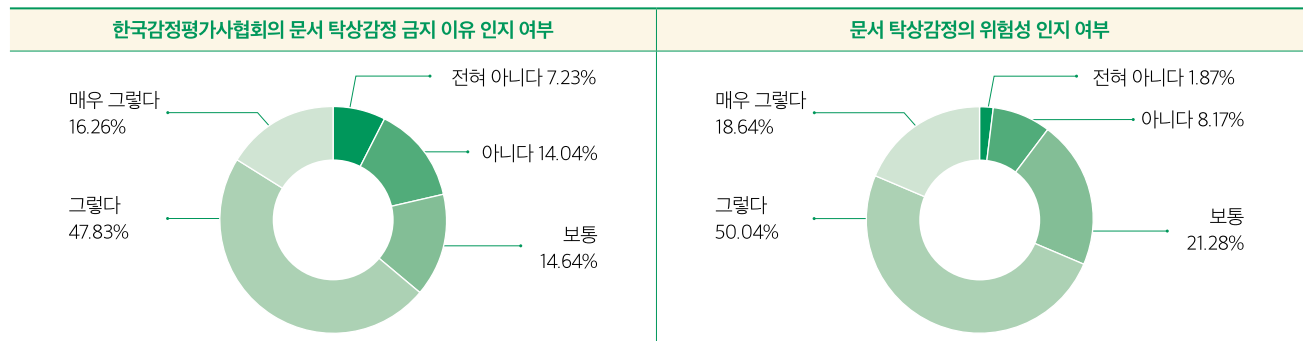
② 탁상감정 용어에 대한 인식

- 미국이나 유럽 등의 감정평가제도인 Desktop Appraisal(Valuation)과의 차이점을 알고 있는지에 대해 조사했다. 이는 정식감정의 일종으로 실시 조사는 생략하나 감정평가 관련 규정을 준수해야 하며, 감정평가사의 의견제시로서 보고서 형태를 갖추어야 한다. 응답자의 약 76.08%가 '아니다' 또는 '전혀 아니다'라고 응답했으며, '그렇다' 또는 '매우 그렇다'라고 응답한 경우는 약 12.17%에 불과했다.

③ 문서 탁상감정 금지 관련

- 한국감정평가사협회가 2012년 6월 7일부터 문서 탁상감정을 금지하고 구두 탁상감정만 허용하고 있는 이유를 알고 있는지에 대해 조사했다. 응답자의 약 64.09%는 '그렇다' 또는 '매우 그렇다'라고 응답한 반면, 약 21.27%는 '아니다' 또는 '전혀 아니다'라고 응답했다.

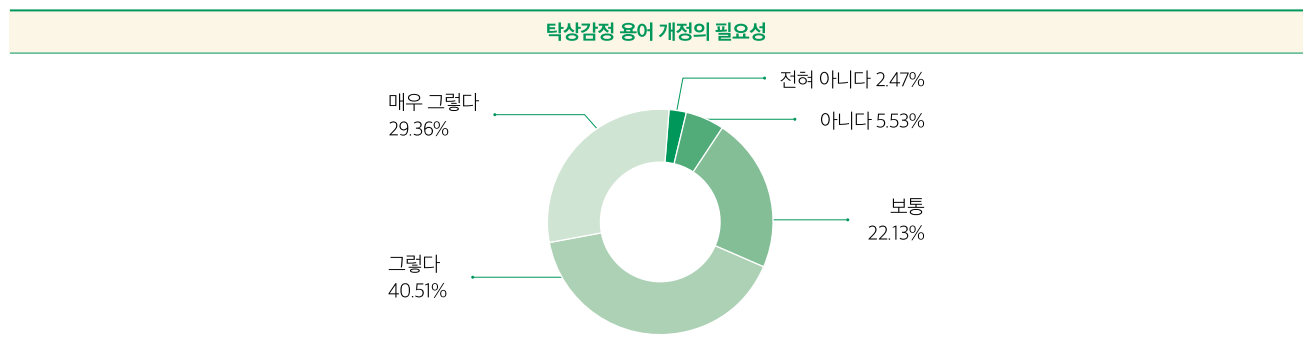
- 탁상감정이 전문가의 가액제시일 경우 정식 감정평가로 오인될 수 있고, 특히 문서 탁상감정이 「감정평가에 관한 규칙」상 절차적, 형식적 측면에서 문제가 될 수 있는 위험성에 대해 인지하고 있는지 질문했다. 응답자의 약 68.68%는 '그렇다' 또는 '매우 그렇다'로 응답했다. 그러나 약 10.04%는 '아니다' 또는 '전혀 아니다'라고 응답했다.



- 문서 탁상이 금지된 이유에 대해서는 ① 금융기관의 자체 감정을 위한 데이터로 활용, ② 대출실행이나 연장 등 목적 이외의 활용, ③ 문서 탁상 감정이 감정평가서로써 효력이 있는지 논란, ④ 금융사고 발생 시 책임 소재 문제 순으로 높게 나타났다. 이 외의 기타 응답으로 평가법인 간의 과다 경쟁 유도, 수수료 절감을 위해 어렵고 금액이 높은 평가건 위주로 의뢰 등이 있었다.

④ 탁상감정 용어 개정의 필요성

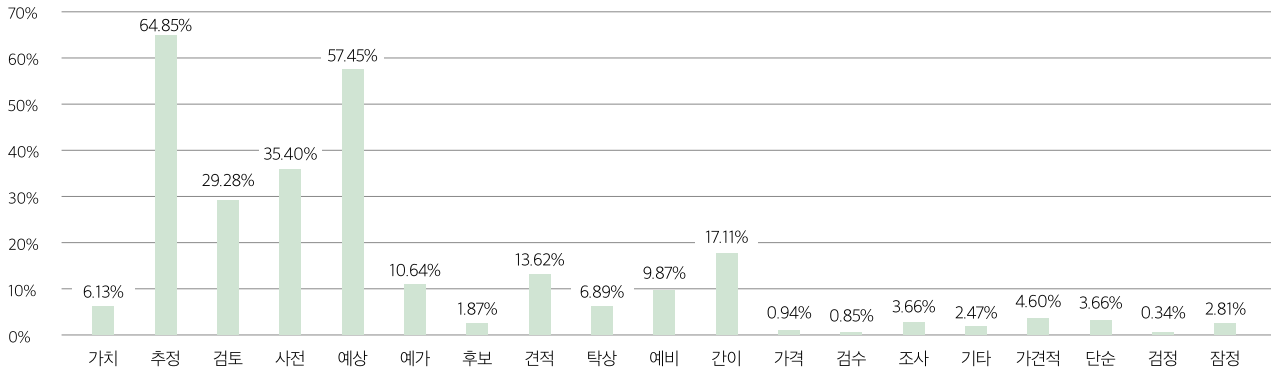
- 탁상감정 용어 개정의 필요성에 대해 응답자의 약 69.87%는 '그렇다' 또는 '매우 그렇다'라고 답했고, '보통'이라고 응답한 경우도 약 22.13%로 조사되었다. 반면, 응답자의 약 8%만이 용어 개정이 '필요 없다'라고 응답했다.



⑤ 탁상감정 용어를 대체할 적절한 키워드

- 감정평가의 의뢰 및 수임 절차의 일부인 탁상감정을 대체하기 위해서 포함되어야 할 개념으로 응답자가 가장 많이 선택한 키워드는 '추정'(약 64.85%)이었다. 다음으로 '예상'(약 57.45%), '사전'(약 35.40%), '검토'(약 29.28%) 순으로 나타났다. 이외에 '견적'(약 13.62%), '예가'(약 10.64%), '예비'(약 9.87%)가 뒤를 이었다.

탁상감정 용어를 대체할 적정 키워드(복수응답)

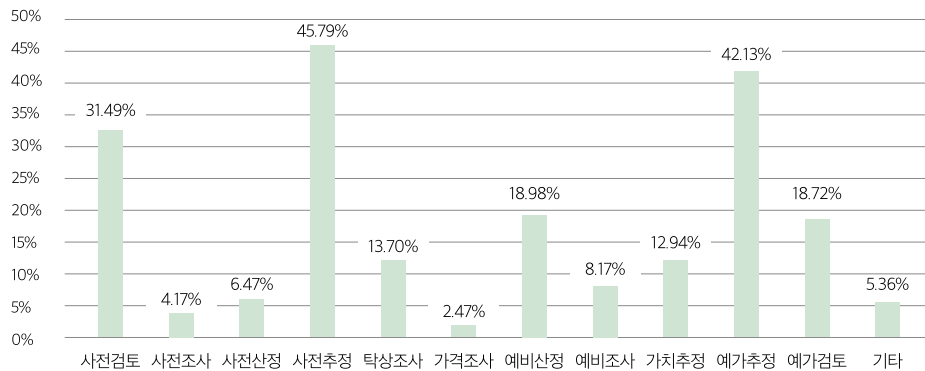


※ 기타 : 수준, 자문, 예측, 가치추산, 예측, 예비, 분석, 추계, 추산, 약식, 비현장, 가감정, 선행, 관찰, 개략, 범위 등

⑥ 탁상감정 용어를 대체할 적절한 단어

- 탁상감정이라는 용어를 대체할 단어에 대해 응답자의 약 45.79%가 '사전추정'을 선택했다. 다음은 예가추정(약 42.13%), 사전검토(약 31.49%), 예비산정(약 18.98%), 예가검토(약 18.72%)로 나타났다. 이는 탁상감정이 금융기관의 대출 상담을 위해 감정평가법인에 정식 감정평가를 의뢰하기 전 문의하는 임의적 절차로 감정평가 관련 규정에 명시되어 있지 않다는 점이 반영된 것으로 보인다.

탁상감정 용어를 대체할 적절한 단어(복수응답)



※ 기타 : 탁상자문, 간이검토, 가격수준추정, 탁상견적, 약식감정, 가치자문, 간이예가예측, 간략추정, 약식산정 등

다. 탁상감정 용어 수정안에 대한 SWOT 분석

설문조사에서 응답자들이 가장 많이 선택한 ① 사전추정(약 45.79%), ② 예가추정(약 42.13%), ③ 사전검토(약 31.49%)의 3가지 용어를 대상으로 SWOT 분석을 실시했다.

1) SWOT 분석

표 3 사전추정

강점(Strength)	약점(Weakness)
① 정식 감정평가 전 의뢰와 수입 절차 단계에서 이루어지는 개략적 (가치) 추정행위라는 의미 포함 ② 가치나 가격을 의미하는 단어가 포함되지 않아 일반적인 감정평가와 명확히 구별	① 감정평가 업무와의 관련성 여부 다소 불분명 ② 가치 검토 이외의 영역을 일부 포함
기회(Opportunity)	위협(Threat)
감정평가를 의미하는 단어를 포함하지 않으므로 대출 관련 업무에서 혼란 감소	기존 탁상감정(감정평가업계에서는 편의상 '탁감' 또는 '탁상'이라고도 사용됨)이라는 용어에 비해 제3자가 직관적으로 수용하기 어렵고, 편의성이 낮아 보편적 활용이 어려울 수 있음.

표 4 예가추정(예상가격추정)

강점(Strength)	약점(Weakness)
① 감정평가 업무와의 관련성 여부 명확 ② 감정평가와 관련한 가치/가격의 사전검토 의미를 포함하여 제3자의 활용 가능성 용이	정식 감정평가 전 의뢰와 수입 절차 단계에서 이루어지는 행위라는 의미 여부 불분명
기회(Opportunity)	위협(Threat)
감정평가 관련한 가치 검토 의미가 포함되는 '예가'라는 줄임말의 보편적 활용이 가능한 편의성	'가격'이라는 의미가 포함되어 감정평가액과의 구별이 명확하지 않음.

표 5 사전검토

강점(Strength)	약점(Weakness)
① 정식 감정평가 전 의뢰와 수입 절차 단계에서 이루어지는 행위라는 의미 포함 ② 가치나 가격을 의미하는 단어가 포함되지 않아 일반적인 감정평가와 명확히 구별되는 개략적 검토 행위를 의미	① 감정평가 업무와의 관련성 여부 불분명 ② 가치 검토 이외의 영역을 지나치게 광범위하게 포함
기회(Opportunity)	위협(Threat)
감정평가를 의미하는 단어를 포함하지 않으므로 대출 관련 업무에서 혼란 감소	기존 탁상감정(감정평가업계에서는 편의상 '탁감' 또는 '탁상'이라고도 사용됨)이라는 용어에 비해 편의성이 낮아 보편적 활용이 어려울 수 있음.

2) 용어 수정안 제언

설문조사를 통해 선정된 3가지 용어 수정안의 SWOT 분석 결과, '사전검토'는 감정평가 업무와의 관련성 및 가치 검토 이외의 영역으로 범위가 지나치게 확장될 수 있다는 점에서 '탁상감정'의 대체 용어로 활용하기는 다소 어려울 것으로 판단된다.

설문조사에서 가장 많이 선택한 '사전추정'은 보편적 활용성 여부에서 다소 위험 요인이 있다. 그러나 감정평가를 의미하는 단어를 직접 포함하지

않고, 정식 감정평가 전 의뢰·수임 절차 단계에서 개략적 가치 추정 행위를 의미한다는 점에서 대체 용어로 활용 가능성이 높은 것으로 판단된다. '예가추정(예상가격추정)'은 '가격'이라는 의미가 포함되는 위험 요인이 있으나, '예가'라는 줄임말을 활용할 수 있다는 점에서 대체 용어로 활용 가능성이 높은 것으로 판단된다. 다만, '가격'보다는 '가치'라는 단어를 사용하는 경우 위험 요인을 줄일 수 있을 것이라 판단된다.

IV. 탁상감정 관련 개선 사항

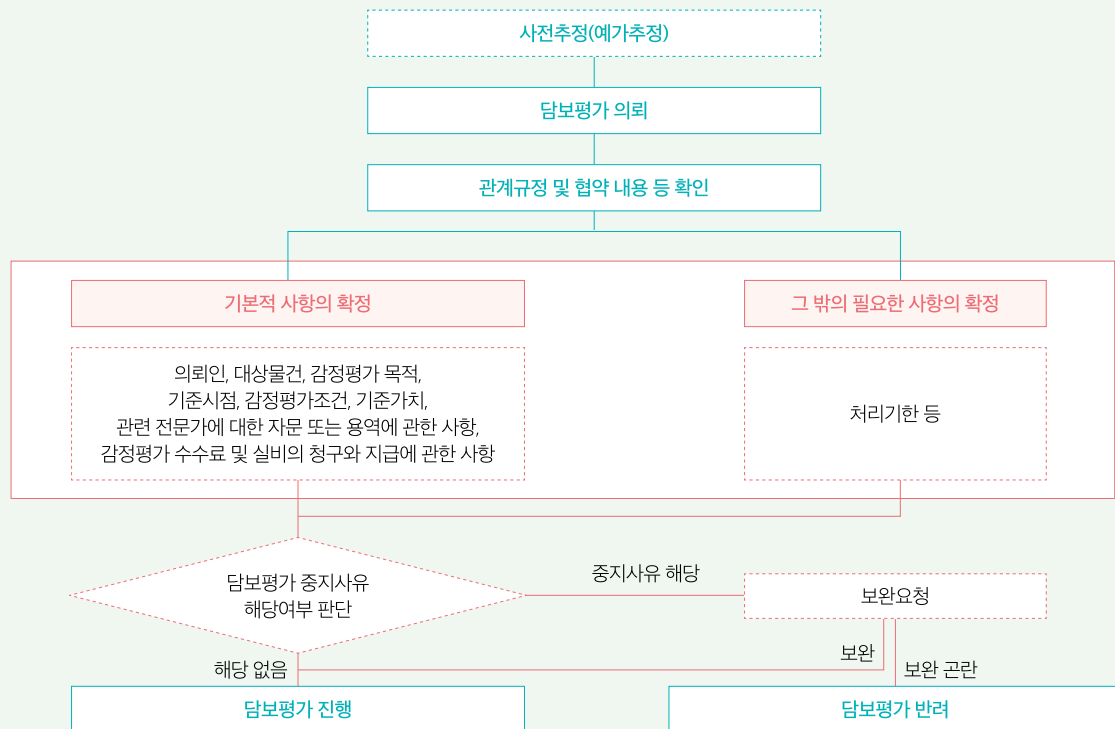
가. 탁상감정 용어 개정과 감정평가 실무기준 및 실무매뉴얼 개정

탁상감정과 관련한 문제들을 해결하려면 우선 감정평가와의 혼란을 줄 수 있는 탁상감정 용어의 개정이 필요하다. 그리고 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무매뉴얼」의 개정을 통해 탁상감정의 정의와 업무 범위를 규정하여 담보평가의 일부 절차로 무상 제공되고 있다는 것을 명확히 할 필요가 있다. 구체적으로는 「감정평가 실무기준」[300 감정평가 의뢰와 수임] 및 「감정평가 실무매뉴얼(담보평가편)」의 1.3 정의 및 1.4 담보대출의 실행 절차에 탁상감정 관련 규정을 포함하는 것을 제안한다.

표 6 감정평가실무기준 및 실무매뉴얼 개정(안)

구분	원안	수정안
감정평가 실무기준	신설	[300] 감정평가 의뢰와 수임 감정평가 의뢰 전 사전추정(예가추정) ① 감정평가법인등은 감정평가 의뢰를 수임하기 전 의뢰인의 요청이 있는 경우 현장조사 없이 대상물건의 개략적인 가치 추정액을 검토하고 이를 일정 범위로 제시할 수 있다. ② 제1항에 따른 예상 추정액은 감정평가액이 아니며, 감정평가 의뢰 후 감정평가 업무 수행 시 변경될 수 있다.
감정평가 실무매뉴얼 (담보평가편)	신설	1.3 정의 9. "사전추정(예가추정)"이란 금융기관이 원활한 대출업무를 위해 정식 감정평가 의뢰 전 감정평가법인등에게 현장 실지조사 없이 무상으로 담보물의 가치를 개략적으로 추정하게 하는 검토 행위를 말한다. 추정 가치는 일정 범위로 제시되며, 가치 추정액은 감정평가액이 아니므로 감정평가 의뢰 후 감정평가 업무 수행 시 변경될 수 있다.
	신설	3 담보평가의 의뢰와 수임 금융기관 대출 관련 업무절차 중 담보평가 의뢰 전 절차에 '필요시 사전추정(예가추정) 문의' 추가





출처 : 감정평가 실무매뉴얼(담보평가편) p.15 재구성

나. 탁상감정 금액에 의존하는 금융기관의 의뢰 관행 개선

탁상감정 결과에 따라 정식 감정평가가 의뢰되고, 궁극적으로 감정평가액의 상승 요인으로 작용하여 평가의 독립성, 공정성 및 중립성을 훼손하는 사례들도 발생하고 있다. 지나친 탁상감정 경쟁이 결국 대출 부실로 이어져 금융기관의 존립에 위협을 주기도 한다. 따라서 탁상감정 결과에 지나치게 의존하여 감정평가 의뢰 여부에 영향을 미치는 업무 수주 관행을 개선해 나갈 필요가 있다.

다. 업계 관행 개선을 위한 감정평가사와 사무직원 교육

궁극적으로 탁상감정을 통한 담보평가 수주 관행에 대한 업계의 자정 노력이 필요하다. 감정평가는 국민의 재산권과 밀접한 관련이 있으며, 국가 경제의 상당 부분을 차지하는 부동산시장에 큰 영향을 미친다. 따라서 감정평가 업무를 수행하는 감정평가사와 사무직원(탁상감정 담당 직원)에 대한 지속적인 윤리 교육과 직무 능력 향상 교육이 필요하다.

라. 탁상감정에 대한 모니터링 강화

감정평가의 경우 심사, 표본조사 등을 통해 적정성 검토를 하고 있다. 그러나 탁상감정은 감정평가 관련 규정상의 절차가 아니므로 별도의 모니터링 제도가 없다. 탁상감정이 정식 감정평가액에 영향을 미치는 경우가 많다는 점을 고려할 때, 탁상감정 관리 방안 마련이 필요하다. 특히 감정평가법인이나 지사별로 중복 의뢰되는 건에 대해서는 금융기관과 법인별 모니터링을 통해 관리·감독할 필요가 있다. 협회 통합프로그램의 활용 등을

통한 개선방안을 모색해 볼 수 있을 것이다.

미국의 경우 금융기관의 담보물 가치평가 시 독립성 보장을 위해 별도의 전담 부서를 운영하며, 감정평가사가 감정평가를 하거나 금융기관 내부 직원이 감정평가액을 산정할 때 영향력을 행사할 수 없도록 하고 있다. 그리고 모기지 대출의 경우 감정평가액의 공정성 훼손 가능성을 최소화하기 위해 검토평가 전문회사(Appraisal Management Company:AMC)를 활용하고 있다는 점 등을 참고할 수 있다.

V. 결론

본 연구는 탁상감정의 개념을 정의하고 법적 성격을 명확히 했다는 점에서 의미가 있다. 또한, 감정평가업계 종사자들을 대상으로 실시한 설문조사 및 SWOT 분석을 통해 탁상감정을 대체할 최적의 용어로 '사전추정' 및 '예가추정'을 제시했다. 추가적으로 대체 용어에 포함되어야 할 키워드로 '추정', '예상', '사전', '검토'의 4가지 단어를 제의했다. 그리고 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무매뉴얼」의 개정과 모니터링 강화 등 탁상감정 관련 개선방안도 제안하였다.

탁상감정 용어에 대한 개정 논의는 감정평가업계에서 오랫동안 미루어왔던 제도적 공백을 메꾸는 첫 단계라고 할 수 있다. 본 연구를 통해 탁상감정과 감정평가의 차이점을 분명히 하고, 감정평가업계 종사자들과 금융기관 등 의뢰인들의 혼란을 방지할 수 있을 것이다. 이는 탁상감정의 무분별한 활용으로 인해 발생할 수 있는 금융사고, 감정평가 관련 규정의 준수 여부와 성실의무 위반 및 손해배상책임 등과 관련한 분쟁을 예방하는 기초가 될 것이다.

본 연구 결과를 기반으로 탁상감정을 대체할 최적의 용어를 선정하고, 탁상감정의 역할과 한계를 분명히 하여 궁극적으로 감정평가제도 및 감정평가업계의 발전에 기여하기를 바란다.



참고 문헌

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」
- 「감정평가 실무기준」
- 「감정평가에 관한 규칙」
- 공정거래위원회 보도자료(2013.08.05)
- 광상빈·전경근·최진희(2022), “금융기관의 자체 담보감정평가 관련 법적쟁점에 대한 연구”, 지급결제학회지, 14(1), (사)한국지급결제학회, 343~364쪽.
- 국토교통부 보도자료(2020.09.11), “감정평가산업의 경쟁력 강화를 위한 개선방안”.
- 금융감독원 보도자료(2024.12.26), “은행권 여신 프로세스 개선 TF 추진결과 주요내용”.
- 동아일보(1931.09.06. 6면), “황해도동부 곡물연합창립”.
- 윤동건·하태권·서은아·김미영(2003), “담보평가의 유의사항에 관한 연구”, 한국감정평가연구원.
- 이성원·안지아·이영호(2011), “담보감정평가제도의 개선방안 연구”, 한국부동산연구원.
- 정주희(2022), “금융기관의 탁상자문 및 AVM 활용에 따른 쟁점 및 과제”, 한국부동산연구원.
- 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회(2015.08), 「감정평가 실무매뉴얼(담보평가편)」
- DA포럼(2025.05), “탁상감정 용어 개정을 위한 연구”, 한국감정평가사협회.

집합건물의 유형별 개별요인 비교항목 연구

글 안지희 부연구위원(한국부동산연구원)

본고는 한국부동산연구원에서 발간한 “안지희(2025),
집합건물의 유형별 개별요인 비교항목 연구”를 요약·수정하였다.

EVALUATION FACTORS BY

COMMUNITY

IN



제1장 서론

경제발전과 더불어 도시 집중화가 지속되고, 사회적 환경 및 산업구조가 변화에 따라 건물의 유형이 다양해졌다. 특히 도시 내 토지의 집약적·효율적 이용이 중시됨에 따라 집합건물의 공급이 꾸준히 증가하였으며¹, 단일 용도 건물보다 복합적 기능이 결합된 집합건물²이 선호되는 경향이 강화되고 있다. 이로써 집합건물은 오늘날 도시 부동산시장에서 중요한 자리를 차지하게 되었다.

이러한 변화 속에서 집합건물에 대한 감정평가 수요도 확대되고 있으며, 집합건물의 가치형성요인에 관한 관심도 높아졌다. 집합건물은 토지와 건물이 법적·물리적·경제적으로 불가분의 관계를 가지므로, 감정평가에서는 토지와 건물을 일괄적으로 평가하는 것이 원칙이다(일명 '일괄감정평가'). 이 과정에서 거래사례비교법이 주된 감정평가방법으로서 적용되며, 대상물건과 비교사례물건 간 가치형성요인, 즉 지역요인과 개별요인의 비교가 필수적이다. 특히, 개별요인은 부동산 가치의 차이를 설명하는 핵심 요소로 감정평가실무에서 중요한 의미를 지닌다.

현재 감정평가실무에서 활용되는 집합건물 개별요인 비교표는 한국부동산원이 2013년 수행한 「집합건물 개별요인 비교에 관한 연구」를 근거로 2014년 배포한 집합건물 개별요인 비교표(업무연락 제229호)에 기초하고 있다. 그러나 해당 비교표는 작성된 지 10여 년이 경과하여 최신 시장환경과 건물유형별 특수성을 충분히 반영하지 못하는 한계가 있다. 따라서 변화된 시장 상황에 맞추어 집합건물의 개별요인 비교항목을 재정비할 필요성이 높다.

더불어 기후변화 대응과 지속가능성 확보를 위한 정책이 본격화되면서 '녹색건축물', '제로에너지건축물' 등 친환경 건축 관련 요소가 부동산시장에서 중요하게 인식되고 있다. 이러한 환경적 요인은 감정평가에서의 가치형성요인에도 새롭게 반영될 필요가 있다.

이에 본 연구는 최근 부동산시장과 사회적 환경의 변화를 고려하여 주거용, 상업용, 업무용, 산업용 등 4가지 유형별³ 집합건물의 개별요인 비교항목에 대한 개선안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 현행 비교표의 문제점을 검토하고, 국내 및 일본의 감정평가기준, 선행연구 등을 비교·분석하며, 감정평가사의 전문가 의견을 종합적으로 수렴하였다. 구체적으로 ① 집합건축물대장 자료를 활용한 통계분석, ② 선행연구 및 감정평가 관련 기준/지침에 대한 문헌연구, ③ 감정평가사에 대한 사례분석, ④ 감정평가사를 대상으로 한 전문가 자문을 통한 비교연구로 진행한다. 이러한 과정을 통해 실무에 적합하면서도 학술적으로 타당한 집합건물 개별요인 비교항목의 개선안을 도출하고자 한다.

제2장 집합건물 개별요인의 이론적 검토 및 개선의 필요성⁴

「실무기준」 610-31.3 등에 의하여 집합건물을 일괄 감정평가할 때 원칙적으로 거래사례비교법을 적용하며, 물건의 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등의 가치형성요인을 비교해야 한다. 이때 개별요인의 비교시 '집합건물 개별요인 비교표'가 실무적으로 활용된다.

1 '2024년 지적통계(23. 12. 31 기준)'에 따르면 최근 10년간 국내 집합건물의 연면적은 약 40.6% 증가하였다.

2 집합건물의 개념은 「집합건물법」에서 명시적으로 정의되어 있지 않다. 그러나 「집합건물법」과 「감정평가 실무기준」에서 사용되는 용어를 종합하면, 집합건물·구분소유 부동산·구분건물은 동일한 개념으로 해석할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 이를 '집합건물'이라는 용어로 통일하여 논의를 전개한다.

3 현행 집합건물 개별요인 비교표는 주거용, 상업용, 업무용, 공업용 등 네 가지 용도별로 구분되어 있으나 건물 용도의 분류체계를 재검토하여 공업용을 산업용으로 수정·제시하였다.

4 집합건물의 정의와 감정평가, 집합건물 유형 분류의 검토, 그리고 건물유형별 분포 현황 등에 관한 내용이 대부분 생략되어 있으므로, 구체적인 내용은 안지희(2025)를 참고하기 바란다.

집합건물의 개별요인 비교표(<표 5>~<표 8>의 좌측)를 보면, 4가지 집합건물 용도(주거용, 상업용, 업무용, 공업용)마다 개별요인의 세부항목이 제시되어 있다. 건물용도별 세부항목은 크게 4가지로 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인으로 구분되어 있다. 그리고 기타요인을 제외하면 건물용도마다 총 18개 세부항목으로 구성되어 있으며, 구체적으로 단지외부요인 6개 세부항목, 단지내부요인 6개 세부항목, 호별요인 6개 세부항목이 있다.

개별요인 비교표의 특징과 함께 개선이 필요해 보이는 부분을 살펴보면, 용도에 상관없이 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인 등으로 요인을 구분하고 있다. '단지'라는 용어는 주거용 집합건물인 공동주택에 적합하지만, 상업용, 업무용, 공업용 건물에는 다소 적합해 보이지 않는다. 이는 선행연구 검토와 전문가 자문을 통해서 개선할 필요가 있어 보인다.

다음으로 건물의 용도를 주거용, 상업용, 업무용, 공업용으로 분류하고 있으나, 이는 국내외의 일반적인 분류체계와 다른 편이다. 특히 상업용과 업무용의 개념이 불분명해 보이므로 용도구분에 대한 검토가 필요해 보인다.

주거용 집합건물의 현행 비교항목은 아파트 중심의 개별요인으로 구성된 것으로 보인다. 그러나 주거용 집합건물에는 아파트뿐만 아니라 다세대주택과 연립주택도 포함된다. 다세대·연립주택의 경우 비교사례가 상대적으로 많은 편으로 아파트보다 단순화된 항목 구성이 요구될 수 있으나, 아파트와 차별적인 가치형성요인 및 개별요인이 존재한다면 향후 비교항목 개선 시 이를 반영할 필요가 있다.

한편, 공업용 집합건물은 전통적인 제조업 공장의 개별요인으로 구성된 것으로 보인다. 2025년 건축물대장에 따르면, 공업용의 비중이 2013년 대비 많이 증가하였다. 특히, 공장의 67% 이상이 아파트형공장 또는 지식산업센터로 추정되어, 산업용 비교표 개정 시에 아파트형 공장/지식산업센터의 차별된 가치형성요인을 고려할 필요가 있어 보인다.

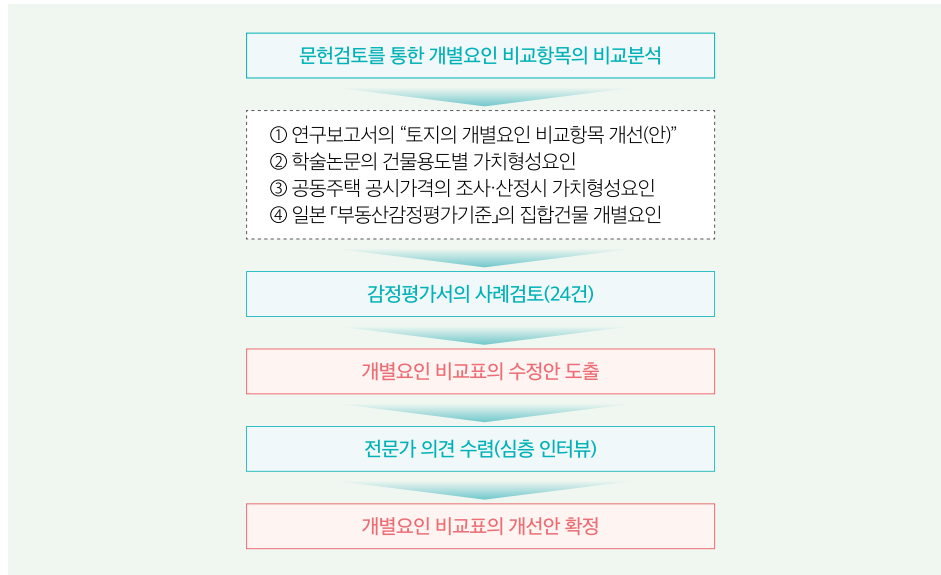
4개 용도별 단지외부요인의 세부항목을 살펴보면, 「토지보상평가지침」상의 토지 개별요인 항목과 유사하다. 다만 집합건물의 개별요인은 2단계 체계(요인-세부항목)로 제시되어 있는 반면, 토지의 개별요인은 3단계 체계(조건-항목-세항목)로 보다 세분화되어 있다. 즉, 집합건물 개별요인의 세부항목은 토지 개별요인의 '항목' 수준과 대체로 대응되며, 토지의 경우에는 각 항목에 대해 세항목을 명시하는 데 비해, 집합건물은 이와 같은 세부 수준의 항목을 제시하지 않는 것이 특징이다. 비교항목을 어느 정도의 상세 수준으로 제시할 것인가는 감정평가 실무에 있어 장단점이 병존하므로, 이에 대한 개선 방향은 전문가 자문을 통해 결정할 필요가 있다.

마지막으로 세부항목 간 비체계성이 나타나는 경우가 있으며, 특히 호별요인에서 그러하다. 예컨대, 상업용 호별요인 중 '주출입구와의 거리'와 '에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리'는 '위치별 효용'의 하위 항목으로 분류하는 것이 합리적이나, 현행 비교표에서는 위치별 효용과 동일한 세부항목 수준으로 병렬 제시되어 있다. 이는 토지 개별요인과 같이 3단계 체계(조건-항목-세항목)가 아니라, 2단계 체계(요인-세부항목)를 적용한 데에서 기인한 한계라 할 수 있다.

제3장 집합건물 유형별 개별요인의 비교분석

1. 개별요인 비교항목의 비교분석 및 감정평가서의 사례검토⁵

그림 1 연구 방법론과 흐름



본 연구에서는 집합건물의 개별요인 비교항목에 대한 개선안을 도출하기 위해 <그림 1>과 같은 흐름에 따라 다양한 문헌을 검토하고, 전문가의 의견을 수렴하였다.

1단계에서는 크게 4가지 문헌자료에서 언급된 가치형성요인(또는 개별요인) 항목과 현행 개별요인 항목을 비교·분석하였다.

제2장에서 전술하였듯이, 집합건물 개별요인 중에서 단지외부요인의 세부항목을 보면 「토지보상평가지침」(이하 '토보침')의 토지 개별요인의 항목과 유사하다. 따라서 2024년 연구되었던 토지의 개별요인 개편안⁶과 현행 집합건물의 단지외부요인의 세부항목을 비교·검토하였다. 그리고 주거용 집합건물의 경우 공동주택 공시가격의 조사 및 산정 시 지침으로 사용되는 '2025년 공동주택가격 조사·산정 업무요령(한국부동산원(2025), 이하 '공동주택가격 업무요령')의 가치형성요인도 함께 검토하였다.

집합건물의 4가지 유형별로 가치형성요인을 실증 분석한 학술논문을 검토하는데, 2012년 이후에 발간된 연구를 중심으로 살펴보았다. 이는 현행 집합건물 개별요인 비교표의 기초인 2013년 연구에서 검토했던 선행연구의 이후부터 검토하기 위함이다.

한편, 일본 국토교통성의 「부동산감정평가기준」에서 규정한 개별요인에 관한 기준과 집합건물 개별요인의 예시항목을 검토하여 국내 「실무기준」 및 집합건물 개별요인 비교표와의 차이점 등을 살펴보았다.

2단계에서는 최근 2년(2023.1~2025.3)에 작성된 감정평가서 24건을 분석하여 집합건물 유형별 개별요인 비교항목의 적용 현황을 정리한다. 이를 토대로 현행 비교표의 한계를 검토하고, 향후 개선 방향 및 개별요인 비교표의 개선안을 마련함에 있어 고려해야 할 사항을 도출하였다.

⁵ 문헌검토를 통한 개별요인 비교항목의 비교분석, 그리고 집합건물 유형별 감정평가서의 사례검토에 관한 대부분 생략되어 있으므로, 구체적인 내용은 안지희(2025)를 참고하기 바란다.

⁶ 안지희(2024)에서 제시한 개편안은 감정평가사의 최근 의견이 반영된 결과로, 2024년 이후 작성된 감정평가서의 일부 사례에서 활용되고 있었다.

이들을 종합하여 집합건물의 유형별 개별요인의 비교표의 개선안을 1차적으로 정하였다. 이하에서는 최종 개선안과 혼동되지 않도록 다음의 1차적 개선안을 '수정안'으로 부르기로 한다.

2. 집합건물 유형별 개별요인의 수정안 도출

<표 1>부터 <표 4>는 각각 주거용, 상업용, 업무용, 산업용에 대한 집합건물 개별요인 비교표의 수정안이다. 이후에 수정안에 대해 감정평가사의 전문가 의견을 수렴하여 최종안을 도출한다. 이때, 현행 비교표의 2단계 체계(요인-비교항목) 수준을 유지하는 1안과 3단계로 세분(요인-비교항목-세부항목)하는 2안을 함께 제시하여 개별요인 비교항목의 세분화에 대한 전문가 의견을 수렴하였다.

표 1 주거용 집합건물의 개별요인 비교항목 수정안

요인 구분	(1안) 비교항목	(2안) 1안의 비교항목 + 세부항목	요인 구분	(1안) 비교항목	(2안) 1안의 비교항목 + 세부항목
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성	인근 편의시설의 거리 및 편의성	단지 내부 요인 (계속)	건물 용도	건축물 용도(아파트, 주상복합용), 단일용도 여부(근린생활시설 입점) 등 현재 이용상태
		공공시설과의 거리 및 편의성		관리체계	유지관리 체계 및 관리상태
	교통의 접근성 및 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		개발 잠재력	용적률, 건폐율, 공급면적별 구성비
		대중교통의 유형과 노선		친환경 건물	친환경건축물 인증 등급, 제로에너지건축물 인증 등급
	교육시설의 접근성	유치원, 초/중/고등학교 등과의 거리	충별 효용	일조/채광/조망의 정도, 통풍의 정도, 소음의 정도	
	학군	특정 초/중/고등학교의 배정여부, 사교육 환경		프라이버시 보호	
	경관 및 녹지의 접근성	공원, 하천, 녹지 등과의 거리		재해시 안전(화재, 추락)	
		거주환경 조성상태		일조/채광/조망의 정도, 통풍의 정도	
	획지의 경사 및 고저	-		건물 위치별 효용 (동별 효용)	공공시설 및 주요시설(편익시설, 교육시설, 교통시설)과의 접근성
단지/건물의 규모	총 세대수, 건물의 총층수	충내 위치별 효용 (라인별 효용)		소음의 영향 정도	
단지 내부 요인	건물의 구조 및 시공상태	건물의 기초 및 재질, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	호별 요인	엘리베이터, 계단으로의 접근성	
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 건물의 증개축 이후 경과연수		프라이버시 보호	
	건물의 설계 및 설비	설계에 따른 구조(현관 계단식/복도식), 외부구조(판상형/타워형/혼합형)		소음의 영향 정도	
		난방방식(지역난방/개별난방), 승강기, 필로티, CCTV 등 각종 설비의 유무 및 수준		전유면적 및 대지사용권	전유면적 및 전용률, 대지사용권
	주차장 및 공용시설	주차시설의 규모, 지하주차장의 유무 및 양부		내부 설계 및 구조	평면방식(베이), 복층 유무, 베란다 확장 여부
주민공동시설(커뮤니티시설, 노인정, 유치원)		실내 유지/ 관리상태	배관 상태, 인테리어 리모델링의 양부		

표 2 상업용(매장용) 집합건물의 개별요인 비교항목 수정안

요인 구분	(1안) 비교항목	(2안) 1안의 비교항목 + 세부항목	요인 구분	(1안) 비교항목	(2안) 1안의 비교항목 + 세부항목
단지 외부 요인	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	단지 내부 요인 (계속)	건물의 구조 및 설비 상태	건물의 구조 및 재질, 각종 설비 상태(승강기, 외부간판 등)
		공공시설의 접근성(관공서 등)		건물 전체의 임대료 수준 및 임대 구성	건물 전체의 임대료 수준 건물 전체의 임대면적, 임대비율 및 임대 구성(테넌트 구성)
	교통 및 차량이용의 편의성	인근 교통시설과의 접근성		개발 잠재력	용적률, 건폐율
		차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)		건물 용도	건축물 주용도(전문 상가, 주상복합용, 오피스텔, 업무용),
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		친환경 건축	친환경건축물 인증 등급, 제로에너지건축물 인증 등급
	고객의 유동성 및 적합성	고객의 유동성 및 적합성		충별 효용	충별 효용
	인근환경	인근토지의 이용상황	호별 요인	위치별 효용	주동로와의 인접 주출입구와의 거리
		인근토지의 이용상황과의 적합성			승강기 및 에스컬레이터와의 접근성
	용도지역	-			도로 접면 여부
	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수, 대지면적, 연면적, 건축면적		전유면적 및 대지사용권	전유면적 및 전용률, 대지사용권
단지 내부 요인	주차의 편리성	주차시설의 규모(지상 주차장, 지하 주차장), 주차의 편리성			
	건물 전체의 공실률	-			
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태			

표 3 업무용 집합건물의 개별요인 비교항목 수정안

요인 구분	(1안) 비교항목	(2안) 1안의 비교항목 + 세부항목	요인 구분	(1안) 비교항목	(2안) 1안의 비교항목 + 세부항목
단지 외부 요인	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	단지 내부 요인 (계속)	건물의 구조 및 설계	건물 구조 및 재질, 코어 형태 (판심형, 듀얼형)
		공공시설의 접근성(관공서 등)		건물 전체의 임대료 수준 및 임대 구성	건물 전체의 임대료 수준 건물 전체의 임대면적, 임대비율 및 업무용도 비율(테넌트 구성)
	교통 및 차량이용의 편의성	인근 교통시설과의 접근성		건물 전체의 공실률	건물 전체의 공실률
		차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)		친환경 건물	친환경건축물 인증 등급, 제로에너지건축물 인증 등급
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		충별 효용	충별 효용
	녹지 등의 접근성	오픈스페이스(녹지, 공원 등)의 접근성	호별 요인	위치별 효용	주출입구와의 거리
단지 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수, 대지면적, 연면적, 건축면적, 임대면적			승강기와의 접근성
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태		전유부분의 면적 및 대지권의 크기	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	주차의 편리성	주차시설의 규모(지상 주차장, 지하 주차장), 주차의 편리성		내부 설계 및 구조	내부 평면방식, 호별 전면폭 길이, 창문 여부
	설비 및 공용시설의 양부	승강기 유무/대수, 공용회의실 등 공용시설의 유무/양부,			

표 4 공업용(산업용) 집합건물의 개별요인 비교항목 수정안

요인 구분	(1안) 비교항목	(2안) 1안의 비교항목 + 세부항목	요인 구분	(1안) 비교항목	(2안) 1안의 비교항목 + 세부항목
단지 외부 요인	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	단지 내부 요인 (계속)	건물의 구조 및 설계	건물의 구조 및 재질, 코어 방식(중심 코어)
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		건물의 설비 상태	호이스트, 층고, 동력(전력), 승강기 등 설비의 상태
		인력수급의 난이도		입주업체의 특성 및 지원시설의 규모	입주업체의 용도 및 특성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		친환경 건물	지원시설 및 부대시설의 규모,
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성	호별 요인		친환경건축물 인증 등급, 제로에너지건축물 인증 등급
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		층별 효용	층별 효용
	공급 및 처리시설의 상태	동력자원의 확보 용이성		위치별 효용	주출입구와의 거리
		기반시설(공업용수, 공장배수 등)의 상태			승강기와의 접근성
	행정상 규제	거래 및 업종의 제한 등		전유부분의 면적 및 대지권의 크기	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
단지 내부 요인	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태		내부 설계 및 구조	층고, 내부 평면방식, 창문 여부
	건물의 규모	대지면적, 건축면적, 연면적, 총 층수, 건물 높이		내부설비의 상태	차량접안에 대한 시설, 냉동/냉장시설 여부,
	주차의 편리성	주차시설의 규모(지상 주차장, 지하 주차장), 주차의 편리성		업무지원시설의 상태	사무실 등 업무지원시설의 상태 및 규모



제4장. 집합건물 개별요인 비교항목 개선안 작성

본 장에서는 제3장에서 1차로 선정한 개별요인 비교항목에 대해 감정평가사의 심층 인터뷰를 통해서 비교항목의 수정안을 보완·수정한다. 자문 내용은 크게 i) 개별요인 비교표에 관한 전반적인 개선 방향과 ii) 집합건물의 유형별 비교항목에 관한 세부적 의견 등 두 가지이다. 전자의 경우 개별요인 비교표에서 '집합건물 유형의 명칭 변경 필요성', '요인구분의 명칭 변경 필요성', '집합건물 유형의 추가 필요성', '비교표 체계의 변경 필요성'에 대해 전문가 의견을 수렴하였다. 후자의 경우 1차 작성한 비교항목 중에서 삭제가 필요한 항목, 조정(수정/보완)할 항목, 추가 신설할 항목이 무엇인지에 관하여 의견을 청취하였다. 이러한 전문가 의견들을 종합하여 집합건물 유형별 개별요인 비교항목의 최종 개선안을 도출하였다.

1. 집합건물 개별요인 비교표의 전반적인 개선방향

1) 집합건물 유형의 명칭 변경

현행 집합건물 개별요인 비교표에는 주거용, 상업용, 업무용, 공업용 등 4가지 유형에 따라 비교항목이 제시되어 있다. 제2장에서 언급했듯이 비주거용의 구분하는 방식(상업용, 업무용, 공업용)은 국내외 일반적인 분류체계와 다르다고 판단되어 한국부동산원의 지표 및 선행연구의 검토를 바탕으로 '매장용', '업무용', '산업용'으로 수정안을 도출하였다. 이 수정안에 대한 전문가 의견들을 바탕으로, 집합건물의 유형 중에서 주거용, 상업용, 업무용은 명칭을 그대로 유지하고, 공업용은 개념을 확장하여 산업용으로 명칭을 변경하기로 최종결정하였다.

2) 요인구분의 명칭 변경

현행 집합건물 개별요인 비교표는 용도에 상관없이 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인 등 4가지 요인으로 구성되어 있다. 제2장에서 언급했듯이, '단지' 용어는 상업용, 업무용, 공업용 집합건물에서 어색한 표현으로 생각되어 감정평가사 사례의 검토결과를 토대로 수정안을 도출하였다. 수정안은 단지외부요인은 '외부요인' 또는 '건물외부요인'으로, 단지내부요인은 '건물요인' 또는 '건물내부요인'으로 호별요인은 '호별요인' 또는 '개별요인'으로 용어를 대체하는 것이다.

전문가 의견을 종합적으로 판단했을 때, 공간적 범위/기준을 명확히 하면서 단지 전체에 관한 비교항목을 '내부요인'에서 담으려면 '건물'용어의 사용보다는 '단지' 용어를 유지하는 것이 적합하다고 본다. 따라서 '단지' 용어를 포함하되, 1동의 집합건물이나 비주거용 집합건물에도 어울릴 수 있도록 단지에 괄호를 씌우는 방식을 채택하였다. 결과적으로 집합건물 개별요인 비교표는 '(단지) 외부요인', '(단지) 내부요인', '호별요인', '기타요인' 등 4가지로 구분하여 비교항목 최종 개선안을 제시하였다.

3) 집합건물 유형의 추가 필요성

개별요인 비교표의 개별 작성이 필요하다고 거론된 집합건물의 유형은 오피스텔과 다세대주택 및 연립주택이다. 먼저, 집합건물에서 오피스텔은 업무용(오피스)보다 실제 큰 비중을 차지하고, 감정평가의 수요도 많은 편으로 오피스텔의 단독 비교표가 필요하다는 업계의 요구가 있어 왔다. 이에 오피스텔 개별요인 비교표의 신설 필요성에 대한 전문가의 의견을 수렴하였다. 전문가 의견을 종합적으로 판단했을 때, 오피스텔의 개별요인 비교표를 따로 작성하지 않고, 오피스텔의 주된 이용상황에 따라 주거용 또는 업무용에 준하여 평가하도록 명시함이 합리적이라고 본다. 다만, 주거용 오피스텔에 적용할 특수 비교항목이 있다면 이를 주거용 비교표의 세부항목으로 제시하고, 특수한 항목임을 비교표의 주석에 명시하도록 한다.

다음으로 제2장에서 언급했듯이, 다세대주택 및 연립주택에서 아파트와 차별된 개별요인이 있다면 이를 비교표의 개정 시 반영할 필요가 있다고 생각한다. 선행연구의 검토를 통해서 다세대·연립주택의 가치형성요인은 아파트와 차이가 있음을 알 수 있었는데, 현행 주거용 집합건물의 비교항목은 아파트 중심의 개별요인이라는 생각이 든다. 이에 다세대·연립주택의 비교표를 추가로 신설할 필요가 있는지에 대해 전문가 의견을 수렴하였다. 전문가 의견을 종합적으로 판단했을 때, 다세대주택 및 연립주택의 개별요인 비교표를 따로 작성하지 않고, 감정평가사가 판단하여 주거용 비교표에서 다세대/연립주택에 맞게 항목요인을 조정해서 사용하도록 하는 것이 합리적이라고 본다. 다만, 주거용 다세대/연립주택에 적용해야 하는 비교항목이 있다면 이를 주거용 비교표의 세부항목으로 제시하고, 다세대/연립주택에 적합한 항목임을 비교표의 주석에 명시하도록 한다.

4) 비교표 체계의 변경 필요성

앞서 제2장에서 언급했듯이, 토지의 개별요인 비교표는 3단계 체계(조건-항목-세항목)로 구성되어 있는 반면, 집합건물 비교표는 2단계 체계(요인-세부항목)로 세부적인 항목을 제시하고 있지 않다. 이로 인해 일부 세부항목 간에는 비체계성이 나타나는 것으로 파악된다. 또한, 최근에는 감정평가 의뢰자가 세부항목의 조사·반영이나 요인별 비교치의 근거 제시를 요구하는 사례가 증가하고 있다. 반면, 비교항목을 지나치게 세분화할 경우 평가 과정에서 오히려 제약이 발생할 수 있으므로 현행 2단계 수준이 적절하다는 의견도 존재한다. 이에 따라 본 연구에서는 비교항목 세분화에 관한 전문가 의견을 수렴하였다. 종합적으로 판단할 때, 현행 비교표보다 구체적인 세부항목을 예시적으로 제시하는 3단계 체계가 바람직한 개선 방향으로 보인다. 다만 “세부항목은 감정평가 시 고려할 수 있는 예시이며, 비교표의 항목 및 세부항목은 물건의 상황에 맞게 선택적으로 변경할 수 있다”는 유의사항을 명시할 필요가 있다.

2. 비교표의 비교항목 및 세부항목에 대한 개선

제3장에서 제시한 집합건물 유형별 개별요인 비교항목 수정안(<표 1>~<표 4>의 우측)에 대하여, 삭제가 필요한 항목, 개선(수정·보완)이 요구되는 항목, 그리고 신설이 필요한 항목에 관해 전문가 의견을 수렴하였다. 이하에서는 항목별로 주요 의견을 정리하였는데, 각 의견이 전문가 다수의 견해인지 또는 일부의 견해인지를 파악할 수 있도록, 전문가 A~F의 의견은 [A]~[F]로 표시하였다.

1) 주거용 집합건물에 대한 전문가 의견

(1) 단지외부요인에 관한 의견

현행 '차량이용의 편리성'의 경우 단지 간 비교에서 '가로조건'이 중요한 요소로 제시되었다. 이에 따라 항목 명칭을 '가로조건'으로 변경하고, 그 세부항목으로 '가로의 폭, 구조, 계통, 접면(2면 획지, 3면 획지 등)'을 포함할 것을 제안하였다[B]. 반면, 다른 전문가는 '차량이용의 편리성'을 항목으로 두기보다 '교통의 접근성 및 편의성'의 세부항목으로 편입하는 것이 적절하다고 보았다[D].

'공공시설 및 편익시설과의 접근성' 항목에 대해 세부항목처럼 용이성을 강조할 수 있도록 '편의성'을 함께 명시할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[A].

'교통의 접근성 및 편의성' 항목의 경우 차량 중심의 접근성뿐만 아니라 도보 접근성과 관련된 항목을 별도로 고려할 필요가 있으며, 특히 계단도로 여부가 차량 및 도보 이용 모두에 제약을 주기 때문에 이를 세부 항목에 포함하는 것이 타당하고 제안하였다. 또한 '가로조건'은 집합건물 평가에서도 중요한 요소로, 광대로변에 접한 주택의 경우 소음·먼지 등으로 쾌적성이 저하되는 반면, 차량 이동 편의성은 높아지는 등 주택 가격에 상반된 영향을 미칠 수 있다고 설명하였다[A].

현행 '도심 및 상업시설, 업무시설과의 접근성' 항목은 이미 '공공시설 및 편익시설의 접근성', '교통의 접근성' 등과 관련되어 있으며, 중복되는 경향이 있으므로 삭제하는 것이 바람직하다는 의견을 주었다[C].

'교육시설' 및 '학군'은 가구의 라이프사이클에 따라 중요성이 달라지므로 독립된 대분류 항목으로 두기보다 하위항목이 적절하며, 이에 따라 '사회 환경' 항목을 신설하고, 그 하위에 '공공시설 및 편익시설', '교육시설 관련 항목'을 포함하는 의견을 주었다[C]. 또한 '학군'이나 '사교육 시설 접근성'은 주거용 부동산에서 중요한 요인이기는 하나, '학군' 또는 '학교 배정 여부'와 같은 직접적 표현은 지양하는 것이 바람직하다는 의견도 제시되었다. 예를 들어 '교육환경'을 대분류로 설정하고, 그 세부항목으로 '교육시설 접근성'과 '교육 선호지역 여부'를 포함시키는 방안[D], 혹은 '학군'을 '교육환경의 우수'라는 용어로 대체하여 '교육시설 등의 배치'의 세부항목에 편입하는 방안[E]이 제안되었다. 한편, '학군'은 자의적 판단이 개입될 소지가 크므로 아예 삭제하거나, '교육환경'과 같은 보다 중립적인 용어로 대체하는 것이 바람직하다는 견해도 있었다[F]. 또한 '교육시설 접근성' 항목은 단순 거리개념을 넘어 '등하교의 편리성'과 같은 이용 편의성을 세부항목으로 포함할 필요가 있다는 의견이 있었다[F].

고가도로, 간선도로, 철도 등에 인접하여 발생하는 아파트 단지의 열세 요인을 반영할 수 있는 항목이 현행 비교표에는 부재하다. 이에 따라 소음·대기오염 등과 같은 영향을 고려할 수 있도록 '공해발생 상태' 항목을



신설할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[A, F].

‘획지의 경사 및 고저’ 항목에 대해 다세대주택의 경우 차량 이용 및 주차의 편리성과 밀접하게 연관되는 요소로 가로, 상태, 즉 가로의 폭과 경사 등이 중요한 요인으로 지적되었다. 이에 따라 ‘획지 여건’ 항목을 신설하고, 그 세부항목으로 차량 이용의 용이성, 획지의 경사 및 고저를 포함할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[C]. 다른 의견으로는 ‘획지의 경사 및 고저’를 별도의 항목으로 두기보다 차량·도보 접근성과 관련성이 크므로 ‘교통의 접근성 및 편의성’의 세부항목으로 편입하되, 집합건물의 특성을 반영해 ‘획지’ 대신 ‘단지’라는 용어로 변경하는 것이 적절하다고 보았다[D]. 한편, ‘획지의 경사 및 고저’를 신설항목으로 두는 것 자체는 타당하나, 집합건물에 적합한 용어로 수정할 필요가 있으며, 다세대주택과 아파트 모두 경사도와 고저 차이에 따라 가격 격차가 발생하므로 이를 입지적 요인과 연계한 세부항목으로 반영하는 것이 바람직하다는 견해도 있었다[E].

(2) 단지내부요인에 관한 의견

현행 ‘시공업체의 브랜드’ 항목에 대해 시공사 브랜드는 주거용 집합건물의 가치 형성에 상당한 영향을 미치므로 현행 항목을 유지하는 것이 바람직하다는 의견이 제시되었다[A, B, F].

‘건물의 총 층수’ 세부항목은 여러 동으로 구성된 아파트 단지에는 적용하기에 모호한 표현이므로 ‘최고 층수’로 변경하는 것이 적절하다. 특히 단지 내 가장 높은 아파트의 층수는 건폐율 및 용적률과 맞물려 단지의 쾌적성과 직접적으로 연관될 수 있다는 점에서 이러한 수정이 필요하다는 의견이 제시되었다[F].

‘용도지역’ 항목의 적합성에 대해서는 전문가들 사이에 견해가 엇갈렸다. 일부는 용도지역이 향후 추가적인 증축 가능성과 같이 건물부지의 역량을 의미한다면 단지내부요인에 포함하는 것이 타당하며, ‘용적률’, ‘건폐율’과 함께 물리적·사실적 항목의 세부항목으로 분류하는 것이 적절하다고 보았다[A]. 다른 의견으로는 실무상 ‘용도지역’을 단지외부요인으로 검토하나 구분건물의 경우 직접적인 비교항목으로 활용되지는 않으며, 다만 일부 의뢰기관(예: LH)에서는 대상물건과 비교물건 간의 용도지역 동일 여부와 차이 사유를 기재하도록 요구하고 있어 조사·비교 항목을 확대하는 추세임을 지적하였다. 따라서 필요할 경우 ‘용도지역’을 ‘행정상 규제’ 항목의 세부항목으로 편입하는 방안이 합리적이라는 의견이 있었다[B]. 또한, 정부가 추진하는 주택사업(예: 역세권 청년주택 등)이 행정적 제한을 받는다는 점에서 주거용 비교항목에도 ‘행정적 규제’ 관련 항목이 필요해질 것이라는 의견이 있었다[C].

반면, ‘용도지역’은 집합건물의 개별요인으로는 적합하지 않으므로 삭제하는 것이 타당하다는 견해도 있었다. 예컨대 자연녹지지역 주택과 주거지역 주택의 비교에서, 전자는 경관이나 녹지 접근성과 같은 단지외부요인에서 우위를 보일 수 있고, 후자는 교육시설 또는 교통 접근성에서 우위를 보일 수 있으므로, 용도지역의 직접 비교는 모호하며 이미 다른 항목에서 간접적으로 반영된다고 주장하였다[D].

현행 ‘단지내 면적구성(대형, 중소형, 소형)’ 항목에 대해 그 필요성에 대해서도 상반된 의견이 제시되었다. 일부는 단지의 물리적 특성을 파악하는 데 유용하므로 해당 항목을 유지할 필요가 있다고 보았다[B]. 반면, 다른 일부는 상대적으로 중요성이 낮아 굳이 독립된 항목으로 제시할 필요가 없으므로 삭제하는 것이 바람직하다고 판단하였다[F].

‘건물의 설계 및 설비’ 항목과 관련하여 안전성이 점차 강조되고 있다는 점에서, ‘내진설계’는 중요한 요인의

로 간주된다. 이에 따라 관련 항목을 별도로 추가할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[Đ].

‘주차장 및 공용시설’ 항목의 세부항목과 관련하여 주차 관련 항목의 경우 절대적 규모 개념보다는 ‘세대당 주차대수’와 같은 상대적 개념을 반영할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[A]. 또한, 지하주차장의 이용 편의성을 높이는 요인으로 지상과의 엘리베이터 연결 여부 및 접근성이 중요한 만큼, 이를 세부항목으로 추가하는 것이 바람직하다는 견해도 있었다[A].

‘건물 용도’ 항목의 경우 수요자의 선호에 따라 다르게 평가될 수 있다. 예컨대 일부는 편익시설이 갖춰진 주상복합을 선호하는 반면, 다른 일부는 일반 아파트를 선호하는 등 평가 기준이 자의적으로 달라질 수 있으므로 해당 항목은 삭제하는 것이 바람직하다는 의견이 제시되었다[C].

‘개발 잠재력’ 항목은 집합건물에 부적절한 표현으로 삭제하는 것이 타당하다는 의견이 다수 제시되었다[A, B, F]. 다만, 다세대·연립주택의 경우 재개발·재건축 가능성이 실거래가격에 반영되는 사례가 존재하므로 ‘개발 가능성’을 별도의 맥락에서 고려할 필요가 있다는 견해도 있었다[Đ].

‘용적률’과 ‘건폐율’ 세부항목의 적합성에 대해서는 의견이 상이하였다. 일부는 구축·비구축 여부에 따라 가격에 미치는 메커니즘이 달라, 구축의 경우 재건축·재개발 가능성과 관련되고 비구축의 경우 주거 쾌적성과 녹지공간 조성에 긍정적으로 작용한다고 보아[A, D], 물리적·사실적 개념의 항목을 신설하고 그 세부항목으로 포함해야 한다는 의견을 주었다[A]. 다른 전문가들은 집합건물의 경우 ‘용적률’과 ‘건폐율’의 해석이 모호하고, 재건축·재개발 관련 요인은 이미 ‘대지사용권’ 항목을 통해 반영할 수 있으므로 삭제가 적절하다고 보았다[B, C, D, E, F]. 또 다른 대안으로, ‘용적률’과 ‘건폐율’을 독립항목으로 제시하기보다 일반적인 ‘단지의 규모’ 항목의 하위항목으로 편입하는 의견도 있었다[C].

다수 전문가들은 집합건물의 물리적·환경적 특성을 반영하기 위해 ‘단지의 배치상태’ 항목을 신설할 필요가 있다고 보았다. 이 경우 세부항목으로는 ‘동별 배치’, ‘동 간 거리’, ‘단지 내 조정·녹지 등 공간 조성상태’와 같이 개방감 및 쾌적성과 직결되는 요소들이 포함되어야 한다는 의견이다[A, C, D, E, F]. 또한, 일부 전문가들은 앞에서 언급한 ‘용적률’과 ‘건폐율’의 경우 독립항목으로 유지하기보다는 ‘단지의 배치상태’의 세부항목으로 편입함이 적절하다고 말하였다[D].

‘친환경 건물’에 대해 친환경 관련 인증은 정부 정책 및 각종 혜택과 연계될 뿐만 아니라, 건축비용 및 관리비와도 밀접하게 관련된다. 이러한 특성으로 인해 장기적으로 그 중요성이 더욱 확대될 것으로 전망되며, 따라서 관련 항목을 신설하는 것이 바람직하다는 의견이 많았다[A, B, C, E].

(3) 호별요인에 관한 의견

‘위치별 효용’ 항목을 동별 효용과 라인별 효용으로 나누는 방식에 대해서는 견해가 엇갈렸다. 일부 전문가들은 기존과 같이 단일 항목으로 유지하는 것이 타당하다고 보았다. 동별 효용과 라인별 효용으로 분리할 경우, 1동 아파트 단지나 다세대·연립주택의 평가에서 오히려 혼란을 초래할 수 있다는 이유에서다[D]. 반면 다른 전문가들은 ‘위치별 효용’을 ‘동별 효용’과 ‘라인별 효용’으로 구분하는 방식이 개념을 명확히 한다는 점에서 바람직하다고 보았다. 단지 내에서는 동별 위치에 따라 학교, 대중교통, 편익시설 등과의 접근성이 달라지고, 라인별 위치에 따라 승강기 접근성이나 향이 달라지는 등 차별적 효용이 발생하기 때문이다[Đ].

‘향별 효용’의 항목화 여부에 대해서도 의견이 나뉘었다. 일부 전문가들은 동·라인의 위치와 층이 정해지면

향이 자연스럽게 결정되므로, 독립항목보다는 '위치별 효용'의 세부항목으로 포함하는 것이 적절하다고 보았다[A, E]. 반면, 다른 전문가들은 주거용 집합건물에서 향은 여전히 중요한 요소로, 동일 동·라인 내에서도 향이 다를 수 있으며, 일조채광·조망 등이 반드시 향과 직접 연계되지 않은 경우도 있으므로 별도의 비교항목으로 유지할 필요가 있다는 견해를 제시하였다[B].

'전유면적 및 대지사용권' 항목에 대해 다세대주택의 경우 구축 건물에서는 재개발 관련 이슈가 중요하게 작용하므로 '전유면적'과 '대지사용권'이 핵심 요인으로 고려된다. 반면 '전용률'은 중요성이 낮고 해석이 모호하다는 지적이 있었다. 예컨대 전유면적이 동일한 아파트라 하더라도 전용률이 낮으면 커뮤니티 등 공용공간이 넓어 이를 선호하는 수요자가 있는 반면, 전용률이 큰 주택을 선호하는 수요자도 존재한다. 이처럼 해석이 분분하므로 '전용률'은 삭제하는 것이 타당하다는 의견을 주었다[F].

'내부 설계 및 구조' 항목과 그 세부항목과 관련된 의견은 다음과 같다. '발코니 확장 여부'는 '실내 시설 및 관리상태'에 포함하는 것이 타당하다는 의견이 있었다. 만약 이를 '내부 설계 및 구조'의 하위항목으로 편입할 경우, 아파트 분양 시 발코니 확장을 옵션으로 선택했는지 여부를 구분하는 의미로 해석될 수 있다[F]. 또한, '평면방식(베이)'이라는 용어는 '타입'으로 대체하는 것이 바람직하다는 지적도 제기되었다. '타입'이 '베이'를 포괄하는 개념이며, 실제로 수요자들은 평면타입을 비교 대상으로 삼기 때문이다[F]. 한편, 공동주택 시장의 변화에 따라 연립주택이나 저층 아파트에서는 '1층 전용 정원'의 보유 여부나 '호수 간 인접 여부' 등이 가격에 긍정적인 영향을 미치는 요인으로 작용한다는 점도 언급하였다[A].

다세대주택의 경우에는 공간 활용 측면에서 '다락', '베란다'(단, 베란다 확장은 불법), '1층 필로티 여부', '테라스', '발코니 확장 여부' 등이 주요 요인으로 작용한다는 의견이 제시되었다[A]. 또한, '반지하 여부' 또는 '반지하 상태' 역시 중요한 요소로 언급되었다. 예컨대 경사지에 위치한 1층의 경우 전면은 노출되어 있으나 후면은 옹벽으로 막혀 있는 경우, 혹은 반지하이더라도 큰 창을 통해 햇볕이 충분히 유입되는 경우 등은 일반적인 반지하나 지하층과 비교해 차별적 가격 형성이 이루어진다. 이 경우 층별 요인으로서 지하는 일반적으로 마이너스 요인이지만, 반지하 여부는 오히려 플러스 요인으로 평가될 수 있다고 설명하였다[A].

세대별 '냉난방 시설'은 중요한 가치형성요인으로, 세대별 옵션(예: 시스템에어컨 등)의 상태를 고려할 수 있는 세부항목의 신설이 필요하다는 의견이 제안되었다[A, D]. 비교사례물건의 설비상태는 실제로 조사할 수 있으며, 만약 조사 자체가 불가능한 경우에는 적용하지 않으면 된다는 점도 강조되었다[D]. 다만, 새로운 항목을 신설할 때에는 조사 가능성을 반드시 고려해야 하며, 비교사례물건에서 확인이 가능한 항목만 적용한다는 점을 유의사항으로 명시할 필요가 있다는 의견을 주었다[E].

2) 상업용 집합건물에 대한 전문가 의견

(1) 단지외부요인에 관한 의견

'교통의 접근성 및 편의성'은 자가용 이용과 대중교통 이용으로 구분하여 제시하는 것이 타당하다는 의견이 있었다[A]. 또한 '가로조건', '차량 이용의 편리성', '도보 이용의 편리성' 등은 주거용과 유사하게 적용될 수 있다고 설명하였다[A]. 아울러, 모든 집합건물 유형에서 '가로의 편의성과 계통'은 중요한 요인이며, 특히 상업용 부동산과 상가의 경우 그 영향력이 크다. 다만 집합건물에서는 이를 독립항목으로 두기보다는 기존과 같이 '차량이용의 편리성'에 포함하는 방식도 무방하다는 의견을 주었다[F].

‘인근환경’ 항목은 ‘배후지의 크기’와 다소 중복되는 측면이 있으나, 단지외부요인에 포함하는 것은 무방하다는 의견을 주었다[A]. 또한, 상업용 부동산의 경우 주변 이용상황이 중요한 가치형성요인이므로, ‘인근환경’ 항목을 독립적으로 유지하는 것이 의미 있다는 의견도 있었다. 더 나아가 ‘상권의 특성’ 또는 ‘상권 및 주변환경’이라는 항목을 신설하고, 그 하위항목에 ‘배후지의 크기’, ‘상가의 성숙도’, ‘인근환경’을 포함하는 방안이 제안되었다[A]. 반면, ‘인근환경’ 항목과 그 세부항목은 결국 ‘고객의 유동성 및 적합성’과 유사한 의미를 지니므로, 이를 별도 항목으로 두기보다는 하위항목으로 편입하는 것이 바람직하다는 견해도 있었다[D].

‘배후지의 크기’와 ‘상가의 성숙도’는 지역요인 차원에서 광범위하게 고려될 수 있음에도 불구하고, 개별 상가 간 비교에서도 여전히 중요한 항목으로 평가되었다[A, B, C, D, E]. 특히, 상업용 부동산의 가치 형성에 있어 핵심적인 요인으로, 고객군의 특성과 구매력에 직결되며, 인근 주거세대수는 안정적인 수요기반을 나타내는 변수로서 세부항목에 반영될 필요가 있다는 의견이다[F]. 예컨대 은마상가와 인근 상가를 비교할 경우, 지역적 요인이 유사하더라도 상가 자체의 특성 차이에 따라 가격이 달라져야 한다는 점에서 개별요인으로서의 중요성이 다시 한번 강조되었다[B].

다만 ‘상가의 성숙도’를 단지외부요인으로 본다면, ‘인근환경’ 항목의 ‘인근토지의 이용상황’을 ‘인근 상가의 성숙도’로 변경하는 것이 자연스럽고, ‘인근토지의 이용상황과의 적합성’ 항목에서는 토지를 삭제하는 방식이 적절하다는 견해가 있었다[F]. 일부 전문가는 ‘고객의 유동성 및 적합성’ 항목의 세부항목으로 ‘배후지의 크기’와 ‘상가의 성숙도’를 편입하는 것이 더 체계적이라고 보았다[D]. 한편, 온라인 쇼핑 확산 등 시장 트렌드의 변화로 상가의 계통성 또는 집합성이 실제로 가치 상승 요인으로 작용하는지에 대해서 의문이라는 의견도 있었다[F].

또한, 용어 측면에서 ‘상가’는 특정 물건에 국한된 의미를 지니므로, 권역적 개념을 포함하는 ‘상권’으로 변경하는 것이 적합하며[A], 상권은 성숙뿐만 아니라 위축·쇠퇴할 수도 있으므로 성숙도라는 단일 개념보다 확장된 용어로 대체하는 것이 필요하다는 제안이 있었다[A]. 나아가 집합건물 맥락에 적합한 용어로의 수정도 요구되었다[E].

‘용도지역’ 항목의 위치와 성격에 대해서는 전문가 의견이 상이하였다. 우선, 향후 추가적인 증축 등 건물부지의 역량을 의미한다면 단지내부요인에 포함하는 것이 적절하며, ‘용적률’, ‘건폐율’과 함께 물리적·사실적 항목의 세부항목으로 편입할 수 있다는 견해가 있었다[A]. 또한, ‘용도지역’, ‘용적률’, ‘건폐율’은 주거용과 마찬가지로 단지내부요인의 ‘건물 규모’ 항목의 세부항목으로 통합하는 것이 합리적이라는 의견도 있었다[B]. 한편, 평가사마다 견해 차이가 클 수 있으며, 따라서 ‘용도지역’을 독립항목으로 두기보다는 ‘행정적 규제’ 항목의 세부항목 수준에서 고려하는 것이 타당하다는 의견이 있었다[E]. 특히 상업용 집합건물의 경우 용도지역이 상이한 물건을 비교사례로 선택해야 하는 상황이 발생할 수 있어 일정 부분 필요성이 인정되지만, 그 영향력의 정도는 명확하지 않다는 점을 지적하였다. 즉, 재건축이 가능한 시점에는 용도지역 차이가 가격 형성에 직접적으로 작용할 수 있으나, 일반적인 상황에서는 그 효과가 제한적일 수 있다는 것이다[E].

(2) 단지내부요인에 관한 의견

‘주차의 편리성’ 항목과 관련하여, 세부항목으로 ‘호당 주차대수’, ‘허용 주차대수’, ‘주차 전용률’ 등을 포함할 필요가 있다는 의견이 있었다. 이러한 항목들은 건축물 관리대장 등에서 확인이 가능하므로 조사·적용이

가능한 범위 내에서 추가하는 것이 타당하다는 것이다[단].

‘임대료 수준’ 항목에 대해서는 대체로 삭제 의견이 다수였다[C, D, F]. 고객의 유동성 및 적합성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 테넌트 구성 등 다양한 요인이 종합적으로 작용하여 임대료 수준에 반영되므로, 이는 개별 비교항목의 결과치로 볼 수 있으며, 실제로 임대료 수준에 관한 정보 파악도 용이하지 않다는 점이 근거로 제시하였다[C, D]. 다만, 일부에서는 비교요인만으로 설명되지 않는 요인이 임대료 수준에 반영될 수 있으므로, 항목 삭제에 대해서는 신중할 필요가 있다는 견해도 있었다[단].

‘테넌트 구성’ 세부항목은 상업용 집합건물의 가치 형성에 중요한 요인으로, 신규 항목으로 신설할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[C, D]. 예컨대, 영화관이나 병원과 같은 주요 시설이 입점한 건물의 1층 상가는 그렇지 않은 경우보다 부동산 가격(임대료)이 높게 형성되는 사례가 대표적이다. 또한, ‘임대 구성’이라는 표현은 임대 형태(소유, 월세, 반전세 등)나 임대비율 등을 포괄할 수 있으나, 이를 ‘테넌트 구성’으로 명확히 표현하는 것이 적절하다는 의견이 있었다[단]. 한편, ‘건물 전체의 임대면적’과 ‘임대비율’은 실제 집합상가의 평가에서 고려되지 않는 항목이므로 삭제하는 것이 타당하다는 의견도 제시되었다[D].

‘개발 잠재력’ 항목은 상업용 집합건물의 가치 형성과 직접적 관련성이 부족하다는 이유로 삭제하는 것이 타당하다는 다수 의견이 있었다[A, B, C, D, F]. 또한 ‘용적률’과 ‘건폐율’은 그 해석이 모호하여 독립적 비교항목으로 유지하기보다는 삭제하는 편이 적절하다는 의견이 있었다[B]. 예컨대, 높은 용적률은 입점 상가 수 확대를 통해 유동인구 증가에 기여할 수 있으나, 동시에 경쟁업체의 증가로 수익성 저하를 초래할 수 있어 상반된 해석이 가능하다[B]. 다만, 주거용과 마찬가지로 ‘용적률’과 ‘건폐율’을 물리적·사실적 개념의 항목으로 재편하고, 이를 단지내부요인의 ‘건물 규모’ 항목의 세부항목으로 편입하는 방안도 제안되었다[A, B]. ‘건물 용도’ 항목에 대해서는 추가하는 것이 무방하다는 의견이 있는 반면[A], ‘건축물 주용도의 우열을 가리기 어렵고 가치형성요인으로서의 중요성이 낮으므로 삭제하는 것이 타당하다는 반대 의견도 있었다[D].

(3) 호별요인에 관한 의견

‘위치별 효용’과 관련하여, ‘주출입구와의 거리’ 및 ‘에스컬레이터·엘리베이터와의 거리’를 세부항목으로 편입할 필요성이 제기되었다[A, B]. 또한, ‘주통로와의 인접’, ‘주출입구와의 거리’, ‘승강기 및 에스컬레이터 접근성’ 등은 건물 내부의 효용에 해당하는 반면, 건물 외부 효용을 반영하는 항목이 부재하므로, ‘도로 전면 노출 정도’, ‘외부 벽면 노출’, ‘외부 간판 노출’ 등의 항목을 신설할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[A].

더 나아가, 상가의 배치 특성(전면·후면 배치, 내부 배치 등)에 따라 가격 형성이 달라지므로 관련 항목을 보완하는 것이 바람직하며, 이 과정에서 현행 ‘도로접면 여부’ 용어는 변경이 필요하다는 의견도 있었다[B, C]. 상업시설의 형태(예: 오픈 상가, 벽체 상가, 대형 물이나 백화점 내 상가 위치)에 따라 가격차이가 크게 발생하므로 이를 반영할 세부항목이 필요하다는 지적도 있었다[단].

또한 ‘외부 노출 정도’나 ‘외부와의 연결 유무’(예: 선권이 있는 지하층, 외부와 직접 연결되는 2층 상가 등)와 같이 건물의 외부와의 연계성을 평가할 필요가 있으며[D], ‘충간 이동경로의 편의성’ 및 ‘주출입구와 승강기·계단과의 거리’ 등도 특히 2층 이상 상가의 가격(임대료)에 영향을 미치는 중요한 요소로 강조되었다[단]. 마치



막으로 상업용의 경우, '한강 조망(뷰)', '로드뷰', '출입구의 위치', '개방성', '가시성' 등도 가치형성에 반영될 필요가 있으며, 특히 1층 지원시설의 경우 '공개공지 접면 여부'가 호별 요인으로 작용한다는 의견이 있었다[다]. 상가의 경우 '향별 효용'은 상대적으로 중요성이 낮으므로, 독립된 항목으로 유지하기보다는 '위치별 효용'의 세부항목으로 편입하거나 삭제하는 것이 바람직하다는 의견이 있었다[아].

3) 업무용 집합건물에 대한 전문가 의견

(1) 단지외부요인에 관한 의견

최근 트렌드에서 오피스 주변에 휴식공간, 취식공간, 명소 등이 갖춰져 있는 환경이 중요한 요인으로 부각되고 있으며, 이는 '녹지 등의 접근성'보다는 포괄적인 개념으로 설정할 필요가 있다는 의견이 있었다[다]. 또한, 인근 환경의 쾌적성은 업무용 부동산의 가치에 긍정적인 영향을 미치며, 여의도공원 인근 건물 사례처럼 실제 가격 차이를 발생시키는 중요한 요인으로 평가된다는 의견이 많았다[다, e, f].

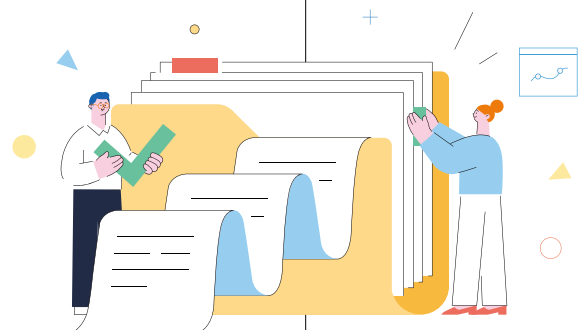
'생산자서비스 종사자 밀도'의 경우, '생산자'라는 용어가 공업용에 더 적합하므로 업무환경의 집적 개념을 반영할 수 있는 용어로 변경할 필요성이 제기되었다. 대안으로는 '인근환경' 항목을 신설하고, 휴식 환경과 관련된 요소를 세부항목으로 편입하는 방안이 있었다[아]. 한편, 동일 항목은 '도심지 및 상업·업무시설과의 접근성' 또는 '상업지역 중심 및 공공시설의 접근성'과 중복되는 측면이 있으며, 요인 비교치에 유의미한 차이를 두기 어려운 항목으로 판단되어 삭제가 필요하다는 의견이 다수이다[c, d, f].

'공급 및 처리시설의 상태 등' 항목에 대해서는 전문가 의견이 엇갈렸다. 다수는 업무용 집합건물에서는 중요성이 낮으므로 삭제해도 무방하다는 견해가 있었고[아, d, e], 특히 전력을 의미하는 경우라면 단지외부요인이 아니라 단지내부요인에 포함하는 것이 더 적합하다는 의견도 있었다[f]. 반면, 해당 항목은 모든 부동산 유형에서 필요한 기본 항목으로 보아야 하며[b], 도시가스 시설과 같이 주거용·업무용에서도 필수적인 요소가 포함되므로 기존과 같이 유지해야 한다는 견해도 제기되었다[b]. 또 다른 의견으로는, 오피스의 업무기반 시설로 본다면 독립항목보다는 '인근환경'의 세부항목으로 편입하는 것이 적절하다는 제안이 있었다[c].

(2) 단지내부요인에 관한 의견

주차시설 관련 항목은 기존의 물리적 상태에 국한하기보다 주차서비스 개념을 포함하여 확장할 필요가 있다는 의견을 주었다. 특히 하이엔드 오피스(텔)의 경우 기계식 주차시설이 보편적이며, 발렛 서비스를 제공함으로써 불편함을 완화하고 확보된 공간을 다른 용도로 활용하는 사례가 많아, 기계식 주차를 단순히 부정적 요인으로만 볼 수 없다는 점이 강조되었다[아]. 또한, 주거용과 마찬가지로 '호당 주차대수'와 같은 상대적 개념의 세부 항목을 추가하는 것이 필요하다는 의견이 있었으며[아], 더불어 '주차장 배치 여부'를 세부항목으로 반영할 필요성을 언급하였다[다].

업무용 집합건물의 평가 항목에서 하이엔드 요소가 부재하므로, 건물(단지) 내 최고 사양과 관련된 지원시설, 부대시설, 공용시설 등을 반영할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[아]. 또한, 오피스의 부대설비는 가치 형성에 중요한



요소로, 엘리베이터, 커뮤니티 공간, 회의실, 탕비실, 주차공간 등과 같은 시설의 유무, 개수, 상태가 중요한 비교항목으로 고려되어야 한다는 의견도 있었다[C].

‘임대료 수준’ 항목은 삭제하는 것이 타당하다는 의견이 다수이다[C, D, F].

오피스의 가치 형성에는 테넌트 구성이나 특정 선호 업종(예: 스타벅스, 은행 등)의 입점 여부가 영향을 줄 수 있다는 의견이 있었으며[B], 반대로 최근에는 업무용 부동산에서 테넌트 구성의 중요성이 상대적으로 낮아졌다는 지적도 있었다[F].

(3) 호별요인에 관한 의견

위치별 효용에서 ‘조망 확보 여부’는 업무용 부동산의 가치 형성에서 중요한 요인으로 고려할 필요가 있다는 의견이 제안되었다[E]. 한편, ‘전용면적의 크기’는 업무용 부동산의 가치 형성에 있어 중요한 요인으로 평가할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[E].

‘내부 설계 및 구조’ 항목은 ‘내부 설계 및 설비’로 변경하는 것이 바람직하다는 의견이 있었다[A]. 세부적으로는 ‘냉난방 시설의 양부’, ‘시스템에어컨의 유무 및 상태’, ‘공기청정 시스템’ 등이 업무환경의 쾌적성과 밀접히 관련된 중요한 요인으로 추가될 필요가 있다는 의견이다[A, C, D]. 다만, 냉난방 시설의 경우 중앙 관리형 여부나 시스템 냉난방의 설치 상태를 의미하나, 건물 전체의 설비가 부족하더라도 개별 냉난방 설비를 통해서 보완이 가능하므로 상대적으로 중요성이 낮다는 견해도 있었다[F]. 반면 ‘공기정화 장치 유무’는 기타 설비로서 중요한 요인으로 평가된다고 언급하였다[F].

또한, 공간 활용도 측면에서 ‘내부 기둥의 유무’, ‘전용 공간의 폭과 길이’, ‘창문의 개수 및 크기’ 등이 내부 평면 설계와 밀접히 연관되어 중요한 세부항목으로 제안되었으며[D], ‘평면구조의 효율성’, ‘내부공간의 분할 및 확장 가능성’, ‘창문 위치와 방향’, ‘부속공간의 유무(테라스, 발코니, 창고 등)’ 역시 업무용 부동산의 가치 형성에서 중요한 요소로 강조되었다[E].

4) 산업용 집합건물에 대한 전문가 의견

(1) 단지외부요인에 관한 의견

‘도심 및 시장과의 접근성’의 세부항목과 관련하여, ‘원료’, ‘물류’, ‘원재료’ 등 전통적인 제조업 중심의 용어는 지식산업센터 내 산업군(예: 지식 산업, 콘텐츠 산업 등)까지 포괄할 수 있는 보다 중립적이고 확장된 용어로 변경할 필요가 있다는 의견이 있었다[A]. 반면, 수정안의 항목들은 일반적인 공장뿐 아니라 지식산업센터에도 적용 가능하므로 용어 자체는 큰 문제가 되지 않는다는 견해도 있었다[B].

또한, ‘도심 및 시장과의 접근성’은 산업용 부동산 평가에서 핵심적인 요인으로, 특히 산업단지나 지식산업센터의 평가 시 중요한 고려사항이라는 점이 강조되었다[C]. 더불어 산업용 부동산의 가치 형성에는 ‘주변 주거환경 및 편의시설의 유무’ 역시 중요한 항목으로 반영될 필요가 있다는 의견을 주었다[E].

산업용 집합건물의 평가에서는 교통 접근성이 중요한 요소로 제시되었다. 구체적으로, 지하철이나 버스 등 대중교통의 접근성이 주요 고려사항이며[E], 동시에 고속도로 및 주요 간선도로와의 인접 여부와 같은 광역교통의 접근성도 중요한 가치 형성 요인으로 언급되었다[E].

‘공급 및 처리시설의 상태’의 세부항목과 관련하여, 기존의 공업 중심 용어인 ‘공업용수’, ‘공장배수’, ‘동력자

원' 등은 삭제하고, 대신 보다 일반적인 '전력'을 포함하는 것이 바람직하다는 의견이 있었다[C]. 또한, 기반 시설과 관련하여 '인근 환경' 항목을 신설하고, 그 하위 세부항목으로 '동종 업계의 밀집 여부', '지원시설·공공기관·연구기관 등의 접근성', '전력 및 기반시설의 상태' 등을 포함하는 방안이 제안되었다[C].

산업용 집합건물의 평가에서 '업종의 제한'과 '용도변경의 제한'은 중요한 항목으로 고려할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[A]. 다만, '거래 및 업종제한'은 단지 전체에 적용될 수도 있고, 개별 건물이나 호 단위에 적용될 수도 있으므로, 단지외부요인·단지내부요인·호별요인 모두에 해당할 수 있는 가변적 항목이라는 견해도 있었다[B]. 특히 '업종의 제한'은 가격 형성에 직접적인 영향을 미치는 요인으로, 단지내부요인으로 편입하는 것이 타당하다는 의견이 제시되었다. 예컨대 5개 업종이 가능한 건물과 6개 업종이 가능한 건물을 비교할 경우, 후자가 상대적으로 우세한 가치를 형성할 수 있다[D]. 또한, 입주업종제한 사항은 필수적으로 반영할 필요가 있다는 의견도 있었다[E]. 반면, 업종제한은 건물관리규약에 의해 호별로 지정되며, 변경 시 별도의 허가가 필요하므로 호별요인으로 분류하는 것이 타당하다는 견해도 있었다[F].

(2) 단지내부요인에 관한 의견

'주차의 편리성' 항목과 관련하여 '개별 주차시설의 유무'를 세부항목으로 추가해야 한다는 의견이 있었으며[A], 더불어 '주차장의 규모와 배치', '전용 주차 여부' 역시 중요한 세부항목으로 고려해야 한다는 지적이 있었다[E].

산업용 집합건물의 평가에서는 물류 및 차량 접근성과 관련된 항목의 보완 필요성이 언급되었다. 차량이 직접 접할 수 있는 '물류 승강기의 유무'가 중요한 요인으로 지적되었으며[A], 이와 함께 '화물용 승강기' 및 '지하 주차장의 층고'를 세부항목으로 추가할 필요가 있다는 의견이 제시되었다[B]. 또한, '건물의 층고 및 하중', '출입구의 높이', '차량진입 동선', '승강기의 설치 여부 및 용량' 등도 산업용 건물의 특성을 반영하는 핵심 세부항목으로 고려할 필요가 있다는 의견이 있었다[E].

'입주업체의 용도'라는 표현은 단일 용도에 한정된 어감을 줄 수 있으므로, 건물 내 용도 혼용과 이에 따른 집적 효과 또는 시너지 효과를 반영할 수 있는 보다 확장된 용어로 변경하는 것이 바람직하다는 지적이 제시되었다[A].

산업용 집합건물의 평가에서는 지원시설 및 공용시설과 관련된 항목의 추가 필요성이 제기되었다. 구체적으로, 지식산업센터에는 입주업체만 구매할 수 있는 전용 기숙사가 존재하며, 이는 입주업체 직원에 대한 복지시설 측면에서 긍정적으로 작용하므로 '지원시설(전용 기숙사)의 유무'를 세부항목으로 추가해야 한다는 의견이 제시되었다[A]. '지원시설 및 부대시설의 규모' 세부항목에서 규모뿐만 아니라 유무 자체가 중요한 고려사항이라는 점도 언급되었다[A]. 또한, 회의실, 식당, 휴게공간 등과 같은 공용시설의 제공 여부가 산업용 집합건물의 가치 형성에 중요한 요인으로 언급되었다[E].

'친환경 건물' 항목의 필요성이 제기되었으며[C], 이에 더해 개별 법령에서 요구하는 인증을 세부항목으로 반영해야 한다는 의견이 있었다. 예컨대 바이오산업의 경우 식품연구원이나 국립보건연구원에서 인증하는 제도가 있으며, 이러한 인증을 획득한 지식산업센터는 의약품 연구가 가능해지고 임대료가 일반건물보다 약 10% 높게 형성되는 사례가 보고되고 있다고 설명하였다[C].



(3) 호별요인에 관한 의견

‘위치별 효용’의 세부항목에서 화물용 승강기와 관련하여, 단순히 설치 여부뿐만 아니라 접근성과 더불어 승강기의 규모와 용량 등 상태까지 고려하는 것이 중요하다는 의견이 있었다[F].

‘내부 설계 및 구조’ 항목과 관련하여 ‘전용 테라스의 유무’, ‘출입구의 독립성 여부’, 그리고 ‘평면구조의 효율성 및 확장 가능성’ 등이 중요한 가치형성요인으로 제안되었다[F].

산업용 집합건물의 평가에서는 물류 편의성과 관련된 항목의 보완 필요성이 지적되었다. 구체적으로, 차량의 직접 진입이 가능한 ‘드라이브인 시설의 유무’가 중요한 가치형성요인으로 제시되었다[A]. 또한, 아파트형 공장의 경우 건물 내 창고 앞까지 ‘차량의 진입 및 주차가 가능’한지가 핵심적인 고려사항이며, 이는 호별요인 또는 단지내부요인으로 분류될 수 있다는 의견이 있었다[F].

‘사무실 등 업무지원시설의 상태 및 규모’ 항목은 입주자가 개별적으로 공간을 자유롭게 활용할 수 있으므로, 가치형성요인으로서의 중요성이 크지 않다는 의견이 있었다[F].

3. 집합건물 유형별 개별요인 비교항목 개선안 도출

이상의 전문가 의견을 종합하여 집합건물 유형별 개별요인 비교표의 최종 개선안을 도출하였다. 집합건물 유형별로 현행 개별요인의 비교표와 개별요인 비교표의 최종 개선안을 비교하여 <표 5>부터 <표 8>에 제시하였다. 각 표는 차례로 주거용, 상업용, 업무용, 산업용 집합건물의 개별요인 비교표를 나타낸다. 표의 각 주에는 전문가 의견에 따라 개별요인 비교표의 활용 시 유의사항을 적시하였다.

개별요인 비교표의 전반적인 개선사항은 다음과 같이 요약된다. 첫째, 집합건물의 4가지 유형 중에서 공업용을 산업용으로 변경하였으며, 이에 주거용, 상업용, 업무용, 산업용 집합건물에 대한 비교표를 제시하였다. 둘째, 요인구분 명칭은 1동의 집합건물이나 단지를 이룬 집합건물에 모두 어울릴 수 있도록 ‘단지’에 괄호를 붙여 ‘(단지) 외부요인’, ‘(단지) 내부요인’, 호별요인으로 변경하였다. 셋째, 주거용 집합건물의 경우 오피스텔, 다세대·연립주택의 시장 특수성을 고려하고, 산업용의 집합건물의 경우 지식산업센터의 차별된 가

치형성요인을 고려할 수 있도록 비교항목을 비교표에 구성하였으며, 해당 항목은 표의 주석에 명시하였다. 넷째, 현행 2단계 체계(요인-세부항목)의 비교표를 3단계 체계(요인-비교항목-세부항목)로 변경했으며, 세부항목은 감정평가 시 고려할 수 있는 예시임을 주석에 명시하였다.

집합건물 유형별 비교항목의 개선점을 종합해 보면, 공통적으로 교통시설의 접근성이나 차량이용의 편의성 관련 항목과 호의 위치별 효용 항목을 재정비하고, 친환경 건물 관련 항목을 신설하였다.

주거용의 경우 단지외부요인에서 '교육 환경', '거주환경의 저해시설', 단지내부요인에서 '공간 구성 및 배치 상태', '주차시설 및 공용시설', '건물의 설비', '호별요인에서 '내부 설계 및 구조', '실내 시설 및 관리상태' 등의 항목을 감정평가 시 고려할 수 있도록 비교항목 및 세부항목을 신설하거나 개정하였다. 그리고 다세대·연립주택에서 '획지의 여건'이나 '재개발이나 재생사업의 편입 및 가능성' 등의 항목을 고려할 수 있도록 항목에 추가하였다. 기존 '도심 및 상업·업무시설과의 접근성' 항목은 삭제하였다.

표 5 주거용 집합건물 개별요인 비교표의 개선 전·후 비교

요인 구분	현행 개별요인	요인 구분	개별요인 개선안	
	비교항목		비교항목	세부항목
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 배치	(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성
				공공시설과의 거리 및 편의성
	대중교통의 편의성		교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
				대중교통의 유형과 노선
	차량이용의 편리성			차량이용의 편의성 (가로의 폭, 계통, 접면)
				획지·단지의 여건(경사지, 고저)*
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		<삭제>	-
단지 내부 요인	교육시설 등의 배치	(단지) 내부 요인	교육 환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등학교의 편리성
				교육 인프라의 수준
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		인근 환경 등	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 오픈 스페이스(공원, 녹지 등)와의 접근성
				거주환경의 조성상태
	-		거주환경 저해시설 등	공해 등 유발시설 (고속도로·간선도로·철도 등)의 유무 및 거리
				위험 및 혐오시설의 유무 및 거리
	시공업체의 브랜드		시공사의 브랜드	-
단지 내부 요인	단지 내 총세대수 및 최고층수	(단지) 내부 요인	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형)		공간의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
	-			조경 및 녹지 등 조성상태

요인 구분	현행 개별요인	요인 구분	개별요인 개선안	
	비교항목		비교항목	세부항목
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	(단지) 내부 요인	건물의 구조 및 시공상태	건물의 기초 및 재질, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	경과연수에 따른 노후도		건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 건물의 증개축 이후 경과연수
	단지 내 통로구조 (복도식/계단식) 등		건물의 설계 및 설비	현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형), 내진설계, 필로티 유무*
	-			난방 방식(지역난방, 개별난방), 각종 설비(승강기, CCTV 등)의 유무 및 상태
			주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 지상 연결성, 차량 진출입의 용이성(주차 출입구의 개수, 출구와 입구의 분리, 차량 진출입로의 너비 및 경사), 기계식 주차장의 유무 및 비율
				주민공동시설(커뮤니티시설, 노인정, 유치원)의 유무 및 상태
	관리체계		유지관리 체계 및 관리상태	
친환경 건물	친환경건축물 인증 등급, 제로에너지건축물 인증 등급			
호별 요인	층별 효용	호별 요인	층별 효용	-
	위치별 효용(동별 및 라인별)		위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
				엘리베이터, 계단으로의 접근성
				소음의 영향 정도
				프라이버시 보호
	공용시설의 접근성, 인근 교육시설, 교통시설 등의 접근성, 편의시설의 접근성◆			
	향별 효용		향별 효용	-
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		<삭제>	-
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)		내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*
반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)*				
-	실내 시설 및 관리상태	리모델링 및 인테리어의 유무 및 상태, 발코니 확장 여부, 냉·난방시설의 상태, 배관 등의 상태		
기타 요인	-	기타 요인	개발사업 가능성*	재개발·재건축, 도시재생사업 등의 편입 및 가능성
			행정적 규제	용도지역, 정부 주택사업의 여부 등
			기타 가치에 영향을 미치는 요인	

주 1 : 본 비교표의 비교항목 및 세부항목은 대상물건의 특성과 상황에 맞게 조정하여 적용할 수 있으며, 필요시 추가적인 항목을 고려할 수 있다.

주 2 : 세부항목은 비교항목의 예시적 성격을 가지며, 대상물건과 비교사례물건에 대해 조사·확인 가능한 범위 내에서만 적용한다.

주 3 : 지역적 특성(대도시, 지방, 비도시 등)이나 비교사례물건과의 거리 등에 따라 적용 가능한 비교항목에 차이가 있을 수 있다.

주 4 : *표시한 항목은 주로 다세대주택 시장에, ◆표시한 항목은 주로 주거용 오피스텔 시장에 적용되는 것이므로, 일반적인 주거용 집합건물에서는 제한적으로 활용될 수 있다.

주 5 : 오피스텔은 주거용과 업무용으로 이용현황이 이원화되어 있으므로, 주된 이용상황에 따라 주거용 또는 업무용 집합건물 개별요인 비교항목을 선택하여 적용할 수 있다.

상업용의 경우 단지외부요인에서 '상권의 특성'을 강화하고, 단지내부요인에서 '주차의 편리성', '건물 내 테넌트 구성', '건물 내 이동의 편리성', 호별요인에서 '가시성 및 외부연결성' 등의 항목을 고려할 수 있도록 비교항목 및 세부항목을 신설하거나 보완하였다. '항별 효용'은 상업용 집합건물에서 중요성이 낮아 삭제하였다.

표 6 상업용 집합건물 개별요인 비교표의 개선 전·후 비교

요인 구분	현행 개별요인	요인 구분	개별요인 개선안	
	비교항목		비교항목	세부항목
단지 외부 요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	(단지) 외부 요인	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성 공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 계단도로의 유무 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			고객의 유동성 및 적합성
	-			인근 이용상황과의 관계성
	고객 유동성과의 적합성		상권의 특성	유효 수요권의 크기, 고객군의 특성
	-			상권의 역동성
	배후지의 크기			
단지 내부 요인	상가의 성숙도	(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수, 대지면적, 연면적, 건축면적
	건물의 규모 및 최고층수		주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	단지 내 주차의 편리성		건물 전체의 공실률	-
	건물 전체의 공실률		건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도, 관리상태
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		건물의 구조 및 설비 상태	건물의 구조 및 재질, 각종 설비 상태(승강기, 외부간판 등)
	건물의 구조 및 마감상태		건물의 테넌트 구성	입점 브랜드, 임차자의 특성
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		건물 내 이동의 편리성	층간 이동경로의 편의성, 주출입구와 승강기(계단) 간의 거리
호별 요인	-	호별 요인	친환경 건물	친환경건축물 인증 등급, 제로에너지건축물 인증 등급
	층별 효용		층별 효용	-
	위치별 효용(동별 및 라인별)		위치별 효용	주통로와의 인접 주출입구와의 거리 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성
	주출입구와의 거리			상가 유형(전면상가, 후면상가, 벽면상가, 내부상가 등), 외부광고판의 노출 정도
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			외부 연결계단의 유무, 지하 선크의 유무
	-		<삭제>	-
	항별 효용		전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
기타 요인	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	기타 요인	행정적 규제	용도지역, 각종 법적 규제 등
	-		기타 가치에 영향을 미치는 요인	

주 1 : 본 비교표의 비교항목 및 세부항목은 대상물건의 특성과 상황에 맞게 조정하여 적용할 수 있으며, 필요시 추가적인 항목을 고려할 수 있다.

주 2 : 세부항목은 비교항목의 예시적 성격을 가지며, 대상물건과 비교사례물건에 대해 조사·확인 가능한 범위 내에서만 적용한다.

주 3 : 지역적 특성(대도시, 지방, 비도시 등)이나 비교사례물건과의 거리 등에 따라 적용 가능한 비교항목에 차이가 있을 수 있다.

업무용의 경우 단지외부요인에서 '오픈스페이스와의 접근성', '동종 업계의 밀집성', '상호 보완적 업무환경', '근무지원 환경(편의시설, 지원시설 등)의 수준' 등의 중요성이 커지면서, 이러한 세부항목을 포함한 '인근환경' 항목을 신설하였다. 단지내부요인에서 '공공시설 등의 편의성', '건물의 테넌트 구성', '건물 전체의 공실

를, 호별요인에서 ‘내부 설계 및 설비’ 등의 항목을 고려할 수 있도록 비교항목 및 세부항목을 신설하거나 개정하였다. 기존의 ‘생산자서비스 종사자 밀도’ 항목, ‘공급 및 처리시설의 상태 등’ 항목, ‘건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율’ 항목은 삭제하고, ‘항별 효용’은 위치별 효용의 하위항목으로 재정비하였다.

표 7 업무용 집합건물 개별요인 비교표의 개선 전·후 비교

요인 구분	현행 개별요인 비교항목	요인 구분	개별요인 개선안	
			비교항목	세부항목
단지 외부 요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	(단지) 외부 요인	도심 및 공공시설의 접근성	도심의 접근성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성
	대중교통의 편의성		교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	차량이용의 편리성			차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 집면)
	-		인근 환경 등	오픈스페이스(공원, 녹지 등)과의 접근성
	생산자서비스 종사자 밀도			동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 업무환경
	공급 및 처리시설의 상태 등			근무지원 환경(편의시설, 지원시설 등)의 수준
단지 내부 요인	건물의규모 및 최고층수	(단지) 내부 요인	<삭제>	-
	경과연수에 따른 노후도		<삭제>	-
	단지 내 주차의 편리성 정도		건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 층 호수, 대지면적, 연면적, 건축면적
	건물의 상태 및 각종설비의 유무		건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도, 관리상태
	-		주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 호당 주차대수, 전용주차 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비용
	건물의 구조 및 마감상태		공용시설 등의 편의성	공용시설(회의실 등)의 상태, 지원시설의 상태, 커뮤니티 환경 제공
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		설비 상태 및 관리	승강기의 유무 및 대수, 냉난방설비 등 각종 설비의 상태 및 관리 정도
	-		건물의 구조 및 시공 상태	건물 구조 및 재질 등, 코어 형태(판심형, 듀얼형)
	-		<삭제>	-
	-		건물의 테넌트 구성	업무용도의 비율, 임차자의 특성
호별 요인	층별 효용	호별 요인	건물 전체의 공실률	건물 전체의 공실률
	위치별 효용(동별 및 라인별)		친환경 건물	친환경건축물 인증 등급, 제로에너지건축물 인증 등급
	주출입구와의 거리 등		층별 효용	-
	항별 효용		위치별 효용	주출입구와의 거리 승강기 및 계단의 접근성 항별 효용(조망 등)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 평면방식		내부 설계 및 설비	평면구조의 효율성, 내부공간의 분할 및 확장 가능성, 호별 전면폭 길이, 창문 여부 및 위치, 부속공간(테라스, 발코니, 창고 등)의 유무 냉·난방시스템, 공기정화시설 등의 유무 및 상태
기타 요인	-	기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

주 1 : 본 비교표의 비교항목 및 세부항목은 대상물건의 특성과 상황에 맞게 조정하여 적용할 수 있으며, 필요시 추가적인 항목을 고려할 수 있다.

주 2 : 세부항목은 비교항목의 예시적 성격을 가지며, 대상물건과 비교사례물건에 대해 조사·확인 가능한 범위 내에서만 적용한다.

주 3 : 지역적 특성(대도시, 지방, 비도시 등)이나 비교사례물건과의 거리 등에 따라 적용 가능한 비교항목에 차이가 있을 수 있다.

주 4 : 오피스텔은 주거용과 업무용으로 이용현황이 이원화되어 있으므로, 주된 이용상황에 따라 주거용 또는 업무용 집합건물 개별요인 비교항목을 선택하여 적용할 수 있다.

산업용의 경우 공업뿐만 아니라 다양한 산업군에서 어울릴 수 있도록 전반적으로 항목 용어를 변경하였다. 그리고 단지외부요인에서 '동종 업계의 밀집성', '상호 보완적 산업 환경', '지원시설, 공공기관, 연구기관, 편의시설 등의 접근성' 등의 세부항목이 포함된 '인근 환경' 항목을 추가하였다. 단지내부요인에서 '입주 수요층의 특성', '지원시설 등의 상태', '호별요인에서 '내부 설계 및 구조', '내부 설비의 상태' 등의 항목을 고려할 수 있도록 비교항목 및 세부항목을 신설하거나 보완하였다. 산업용 부동산의 특수성을 고려하여 '업종 등의 제한' 등의 행정적 사항을 기타요인에 추가하였다. 한편, 기존의 '전유면적의 비율' 항목과 '향별 효용' 항목은 산업용 집합건물에서 상대적 중요성이 낮아서 삭제하였다.

표 8 산업용 집합건물 개별요인 비교표의 개선 전·후 비교

요인 구분	현행 개별요인	요인 구분	개별요인 개선안	
	비교항목		비교항목	세부항목
단지 외부 요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	(단지) 외부 요인	도심 및 시장의 접근성	도심의 접근성
	-			공급망 및 시장의 접근성
	동력자원 및 노동력확보의 용이성			인력수급의 용이성
	대중교통의 편의성		교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)			차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)
	외부진출입 용이성			철도, 고속도로, 간선도로, IC, 공항, 항만 등의 접근성
	-		물류 및 유통 환경의 편의성	물류시설 및 유통시설의 접근성, 제품 및 원재료의 적치장 등의 접근성
	공급 및 처리시설의 상태		에너지 인프라	에너지(전력 등)의 확보 용이성
	동력자원 및 노동력확보의 용이성		인근 환경 등	기반시설의 상태
단지 내부 요인	-			동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 산업 환경 지원시설, 공공기관, 연구기관, 편의시설 등의 접근성*
	경과연수에 따른 노후도	(단지) 내부 요인	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도, 관리상태
	-		건물의 규모	대지면적, 건축면적, 연면적, 층 층수, 건물 높이
	단지 내 주차의 편리성 유무		주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 주차장의 층고, 전용 주차공간의 유무
	건물의 구조 및 마감상태		건물의 구조 및 시공상태	건물의 구조 및 재질 등, 코어 방식(중심 코어)
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		건물의 설비 상태	승강기의 용량, 물류 승강기의 유무 및 용량, 호이스트, 전력 등 설비의 상태, 층고
	화물용 및 승객용 승강기의 편의성		입주 수요층 특성	수요층 특성(제조업, IT업, 물류업 등), 입주업체 간의 연계성*, 입주율
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모		지원시설 등의 상태	지원시설, 부대시설(상가 등), 공용시설(회의실, 휴게공간 등)의 유무 및 상태, 전용 기숙사의 유무*
	-		친환경 건물	친환경건축물 인증 등급, 제로에너지건축물 인증 등급

요인 구분	현행 개별요인	요인 구분	개별요인 개선안	
	비교항목		비교항목	세부항목
호별 요인	총별 효용	호별 요인	총별 효용	총별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)		위치별 효용	주출입구와의 거리*
	향별 효용		<삭제>	승강기 및 물류 승강기와의 접근성
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	전유면적의 비율		<삭제>	-
	내부 평면방식		내부 설계 및 구조	층고, 출입구 높이, 차량진입 동선의 편리성, 평면구조의 효율성, 공간의 확장 가능성, 출입구의 독립성 여부, 전용 테라스의 유무*, 창문의 유무*
	-		내부 설비의 상태	차량접안 시설, 냉동/냉장시설, 드라이브인 시설 등의 유무, 냉·난방시설의 상태
기타 요인	-	기타 요인	행정적 규제	거래, 용도, 업종 등의 제한, 기타 개별법령에서 요구하는 인증*, 용도지역 등
			기타 가치에 영향을 미치는 요인	

주 1 : 본 비교표의 비교항목 및 세부항목은 대상물건의 특성과 상황에 맞게 조정하여 적용할 수 있으며, 필요시 추가적인 항목을 고려할 수 있다.

주 2 : 세부항목은 비교항목의 예시적 성격을 가지며, 대상물건과 비교사례물건에 대해 조사·확인 가능한 범위 내에서만 적용한다.

주 3 : 지역적 특성(대도시, 지방, 비도시 등)이나 비교사례물건과의 거리 등에 따라 적용 가능한 비교항목에 차이가 있을 수 있다.

주 4 : *표시한 항목은 지식산업센터에 주로 적용되는 것으로, 일반적인 산업용 집합건물에서는 제한적으로 활용될 수 있다.

제5장. 결론

본 연구에서는 감정평가 실무에서 활용되고 있는 집합건물의 개별요인 비교표를 최근 부동산시장의 상황에 맞게 재작성하였다. 이는 2014년부터 10여 년간 사용되어 온 현행 비교표를 검토·개편한 것으로, 감정평가 및 부동산 분야에서 실무적 연구로서 의미가 크다. 연구 과정에서 현행 비교표의 문제점을 짚어보고, 국내 및 일본의 감정평가 기준, 선행연구, 감정평가 사례 등을 비교분석하였으며, 전문가의 의견을 종합하여 주거용, 상업용, 업무용, 산업용 등 네 가지 유형별 집합건물 개별요인 비교항목의 개선안을 제시하였다.

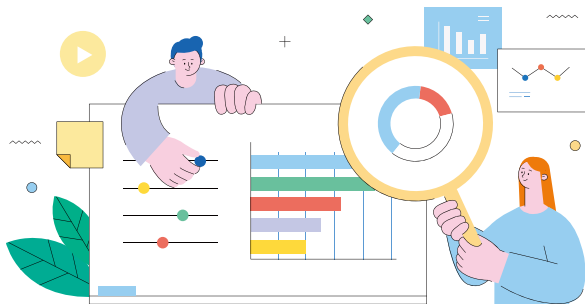
구체적으로 토지 개별요인의 2024년 개편안, 선행연구 검토에서 도출한 가치형성요인, 공동주택공시가격의 가치형성요인, 일본의 구분소유 부동산의 개별요인 등을 비교분석하고, 감정평가서의 사례를 면밀히 검토하였다. 이를 토대로 유형별 집합건물 개별요인 비교표의 수정안을 마련하고, 감정평가사의 심층 인터뷰를 통해 보완하여 최종 개선안을 도출하였다. 기존 비교표와 비교했을 때 다음과 같은 다섯 가지 측면에서 개정·개선되었다.

첫째, 기존 ‘공업용’을 ‘산업용’으로 변경하여 주거용, 상업용, 업무용, 산업용 네 가지 유형별 비교표를 제시하였다. 둘째, 1동의 집합건물이나 단지를 이룬 집합건물에 모두 적합하도록 요인 구분 명칭을 보완하여 ‘(단지) 외부요인’, ‘(단지) 내부요인’, ‘호별요인’으로 조정하였다. 셋째, 주거용 집합건물에서는 경우 오피스텔, 다세대·연립주택의 특수성을, 산업용 집합건물에서는 지식산업센터의 특성을 반영하도록 비교표에 관련 비교항목을 구성하고, 표 주석에 이를 명시하였다. 넷째, 현행 2단계 체계(요인-세부항목)를 3단계 체계(요인-비교항목-세부항목)로 변경했으며, 세부항목은 예시적 성격임을 표 주석에 명확히 하였다.

다섯째, 집합건물 유형별 비교항목 전반을 재정비하였다. 공통적으로 교통 관련 항목, 호의 위치별 효용 항목, 친환경 관련 항목을 보완·신설하였다. 주거용에서 '교육환경', '거주환경의 저해시설 영향', '공간 구성 및 배치상태', '주차시설 및 공용시설', '내부 설계 및 실내 시설' 등의 항목을, 상업용에서 '상권의 특성', '주차의 편리성', '건물 내 테넌트 구성', '건물 내 이동의 편리성', '가시성 및 외부연결성' 등의 항목을, 업무용에서는 '인근 환경', '공용시설 등의 편의성', '건물의 테넌트 구성', '건물 전체의 공실률', '내부 설계 및 설비' 등의 항목을, 산업용에서는 '인근 환경', '입주 수요층의 특성', '지원시설 등의 상태', '내부 설계 및 구조', '내부설비의 상태' 등의 항목을 고려할 수 있도록 비교항목 및 세부항목을 신설·개정하였다.

본 연구는 집합건물의 가치형성요인이 감정평가에 반영될 수 있도록 개별요인 비교항목을 체계적으로 재정비했다는 점에서 의미가 있다. 즉, 다양한 최근 선행연구를 기반으로 함으로써 변화된 부동산시장의 환경을 반영하여 집합건물 개별요인 비교항목을 수정·보완할 수 있었으며, 동시에 감정평가서의 최근 사례의 검토와 감정평가사의 의견을 수렴함으로써 실제 감정평가실무에서의 적용 가능성과 적합성을 제고하였다. 이는 향후 감정평가서의 객관성과 설득력을 제고하는데 도움을 줄 것으로 기대된다.

다만, 본 연구의 개선안은 실증분석에 기초하기보다는 문헌검토와 전문가 의견에 기반한 점에서 한계가 있으며, 감정평가업계의 합의 과정을 거쳐야 최종적 안으로 정착할 수 있을 것이다. 따라서 본 개선안은 최종안이 아니라 지속적 보완을 위한 출발점으로 이해될 필요가 있다. 향후 한국감정평가사협회는 본 연구의 개선안을 바탕으로 집합건물 개별요인 비교표의 최종안을 확정하고, 이를 규정하고 배포하는 방식에 대한 논의가 필요할 것이다.





참고 문헌

- 안지희, 2024, 감정평가의 지역요인 및 개별요인 개편 연구, 한국감정평가사협회.
- 안지희, 2025, 집합건물 유형별 개별요인 비교항목 연구, 한국부동산연구원.
- 한국부동산원, 2013, 집합건물 개별요인 비교에 관한 연구, 한국부동산원.
- 한국부동산원, 2025, 2025년 공동주택가격 조사·산정 업무요령, 국토교통부.



estrogen

에겐? 테토?
호르몬 성격의 공식

시대 변화가 쓰는
새로운 인간학

에겐남과 테토녀,
또 새로운 인간 유형이 나왔다.
에겐남은 여성호르몬 에스트로겐(estrogen)이
많은 남성, 테토녀는 남성호르몬
테스토스테론(testosterone)이 많은 여성을 뜻한다.
과연 호르몬으로 성격을 나눌 수 있을까?
사람들의 속성을 묘사하는 표현은
왜 점점 많아지는 것일까?



testosterone

글 **한민** 작가
(숙명여자대학교 사회심리학과 외래교수,
문화심리학자)

성(性)호르몬으로 구별하는 성격 공식의 등장

요즘 매체에서 많이 등장하는 말이 있다. 에겐남, 테토녀. 이 표현은 2021년 6월에 다이어트 콘텐츠 크리에이터 이상수가 자신의 블로그 <수성일기>에 올린 '연애 먹이사슬 분석 글'에서 시작된 것으로 알려져 있다. 이후 인스타그램 작가 '내쫄'이 이를 인스타그램으로 만들어 본격적으로 대중적인 관심을 끌게 됐다.

주로 연애 관계에서의 행동을 묘사하는 맥락에서 쓰이는데, 에겐남은 감성적이고 배려심이 많은 남성을, 테토녀는 직설적이고 주도적인 여성을 의미한다. 에겐남은 공감능력이 뛰어나 세심하게 상대의 감정을 살피고 자신의 의견을 부드럽게 표현하며, 테토녀는 강한 추진력과 결단력으로 상황을 주도하고 직설적으로 자신의 의견을 주장한다. 이처럼 성호르몬으로 나뉘어서 사람을 구분 짓는 것은 과학적 근거가 있을까?

성(性)호르몬이 성격을 좌우할 수 있을까?

에스트로겐과 테스토스테론은 성(性)호르몬으로 일차적인 기능은 생식, 즉 아이를 만들고 낳아 기르기 위한 것이지만 인간의 성격에도 영향을 미친다. 테스토스테론은 위험감수 행동과 공격성에 영향을 미치는 것으로 알려져 있으며, 에스트로겐은 기분 변화와 인지 및 언어능력과 관련있음을 보이는 연구들이 존재한다. 젊은 남성들이

다혈질에 아무렇지도 않게 위험한 행동을 하거나 젊은 여성들이 감정에 섬세하고 말을 조곤조곤 잘한다는 식으로 묘사되는 이유다.

하지만 인간의 행동은 수많은 요인(유전·환경·사회문화·학습)이 결합된 결과라 호르몬만으로 성격이 결정된다고 보기는 어렵다. 오히려 최근 유행중인 에겐남, 테토녀는 생물학적 용어를 쓰고 있지만 생물학적 성(sex)이 아닌 사회통념상의 성역할(gender)을 의미한다고 볼 수 있다. 즉 에겐남은 '여성적인 남성', 테토녀는 '남성적인 여성'인 것이다.

지금 에겐남과 테토녀가 주목받는 이유는 우리 사회의 성역할 변화와도 맞닿아 있다. 전통 사회에서 바람직하다고 여겨졌던 남성상과 여성상은 이른바 테토남과 에겐녀였다. 즉 남성은 도전적이고 경쟁적이며 사소한 위험쯤은 무시해야 '남자답다'는 말들을 수 있었고, 온순하고 수용적이며 배려심이 있는 여성들이 좋은 평가를 받았다.

그러나 생존 조건이 바뀌고 사회가 복잡해지면서 이러한 전통적 성역할은 커다란 변화를 맞게 되었다. 남성이 섬세하고 감정이 요구되는 일들을 하고 여성들이 위험하고 도전적인 일을 하는 것이 현대 사회에서는 전혀 낯설지 않다. 연애의 맥락에서도 마찬가지다. 터프하게 관계를 주도하던 테토남보다는 섬세하게 상대를 배려하는 에겐남이, 다소곳하게 남자에게 맞춰주던 에겐녀보다는 직설적으로 자신의 요구를 주장하는 테토녀가 때로는 더 매력적일 수 있는 세상이 된 것이다.

정체성을 찾는 시대, 구분하기보다 이해하기

구분 짓기 현상이 유행하는 근본적인 이유는 20, 30대 청년들의 정체성 욕구다. 가정과 학교만을 전부로 알고 살아왔던 청년들은 사회 속에서 자신의 모습을 찾고 싶어 한다. 나는 어떤 사람일까. 나는 어떤 방식으로 다른 사람들과 교류해야 할까. 수년 동안 대한민국을 점령했던 MBTI 열풍에 이은 에겐남, 테토녀 신드롬은 청년들이 자신들의 정체성을 찾아가는 또 다른 모습이다.

그러나 진정한 자신을 찾아가는 과정에는 몇 가지 주의할 점이 있다. 첫째, 에겐남, 테토녀처럼 사람을 지나치게 단순하게 구분하는 방식은 무리가 있다. 에겐남에는 숨겨진 테토남의 면모도 있을 수 있으며, 테토녀도 때로는 에겐녀이고 싶을 때가 있을지 모른다. 유형으로 성격을 나누는 방식은 직관적인 이해를 제공하지만 그만큼 개개인의 다양성을 파악하는 데는 방해가 된다.

둘째, 지나치게 단순화된 이해는 상대와의 배타적인 관계로 이어질 수 있다. MBTI에 대한 과몰입이 특정 MBTI 유형과는 대화조차 하지 않는 사람들을 만들어냈듯이, 에겐남, 테토녀를 선호하는 이들이 테토남, 에겐녀를 거부하거나 혐오하는 현상도 나타날 수 있다. 이는 사람이 다른 사람들과 바람직하게 교류하는 방법이라 할 수 없다.

나를 파악하고 상대방을 이해하는 것은 좋다. 하지만 그 목적이 진정한 나로서 살아가기 위함이고 사회 속에서 타인들과 공존하기 위함이라는 사실을 잊지 말아야 한다.

“특정대학 카르텔 생긴다” 공공기관 지역인재 채용 광역화해야

글. 김덕준 기자(부산일보 세종취재부장)



지난 10월 14일 국회에서는 한국토지주택공사(LH)에 대한 국정감사가 있었다. 이날 첫 질문자로 나선 천준호 의원의 질문이 끝난 뒤 이한준 전(前) LH 사장은 뭔가 걱정된 듯 이렇게 말했다.

그는 “지금 공공기관에 대한 지역인재 할당제가 문제가 있다고 본다”며 “대한민국 공공기관 전부가 혁신도시로 이전하면서 지역인재 채용을 진행하고 있는데 공공기관마다 특정 대학 카르텔이 형성될 수 있다”고 말했다.

지역인재 할당제란 공공기관이 위치한 지역의 대학출신자를 의무적으로 뽑는 것을 말한다. 시행된 지 꽤 오래됐다. 현재 대부분의 공공기관이 해당 지역 출신 대학생을 30% 정도 뽑고 있다.



지역인재 채용하되 범위 넓혀야

이한준 전(前) LH 사장은 “공공기관에 대한 지역인재 채용할당제는 좋은데, 그 범위를 넓혔으면 좋겠다”며 “예를 들어 LH는 지역인재 채용을 경남과 울산 출신 대학생을 대상으로 하다 보니 경남 특정 대학 출신들의 카르텔이 형성될 수 있다”고 말했다.

그는 “이를 개선하기 위해 지역인재 채용을 수도권은 제외하되, 비수도권 전체에서 뽑는 것이다. 예를 들어 전남지역 대학 출신과 충청지역 대학 출신도 LH에 지역인재 채용으로 할당받고, 반면 한전에는 경남지역 출신 대학생들도 가고, 그래서 좀 인재풀을 넓게 쓰는 것이 좋겠다”고 말했다.

더불어 “또 다른 방식으로선 현재 수도권 대 비수도권의 인구가 51% 대 49% 되니까. 예를 들어 비수도권 채용인원을 50% 이상으로 하되, 5%포인트 늘어날 때마다 공공기관에 인센티브를 주면 지역인재 할당 수는 늘어나면서 인재를 폭넓게 쓸 수 있지 않을까? 평상시에 생각했다”고 말했다.

공공기관 지역인재 할당제는 지역 출신 대학생들에게 좋은 일자리를

제공하기 위해 도입된 정책이다. 워낙 우리나라가 수도권 쏠림이 심하니까 이렇게 강제적인 정책을 써서라도 지역에 청년들이 남아있게 하려는 것이다.

부산의 경우, 남부발전 주택도시보증공사(HUG), 캠프 등 여러 공공기관은 부산지역 대학 출신자들을 지역인재로 뽑아야 한다. 또 한전과 한국농수산식품유통공사, 한국농어촌공사 등 광주전남 혁신도시의 공공기관은 전남 지역 대학출신자를 지역인재로 채용한다.

현재 방식으로 공공기관 경쟁력 하락

현재 세종정부청사에 출입하고 있는 기자는 전국의 공공기관 관계자들과 만날 기회가 많다. 세종시에 업무차 출장을 자주 온다. 그들로부터 특정 대학 카르텔이 형성되고 있다는 얘기를 많이 들었다. 부산, 대전, 전남 등 다 마찬가지다.

경남과 울산은 그동안 각각 별도로 지역인재를 채용하다가 2022년부터 광역화가 이뤄졌다. 두 지역 졸업생이라면 경남 10개, 울산 7개 이전 공공기관에 모두 지역인재로 지원할 수 있게 된 것이다.

그러나 이 정도로는 매우 부족하다. 지방대학 출신이라면 이전 공공 기관 어디라도 지역인재로 채용될 수 있어야 한다. 이렇게 해야만 공공기관 내 ‘카르텔’이나 ‘라인’이 생길 가능성이 줄어든다.

선후배 간 같은 대학 출신이라는 이유로 돈독한 관계를 맺고 타 대학 출신을 배제하는 것은 회사의 경쟁력을 떨어뜨리는 일이다.

이 같은 광역화 방식에 대해서는 많은 사람이 공감하고 있다. 그런데 이 문제가 별로 이슈가 안되는 이유는 해당 지역에서 반발기류가 있기 때문이다. “왜 우리 지역에 있는 공공기관에 다른 지역 출신자들이 지역인재로 들어와야 하나”라는 목소리다.

그러나 이한준 전(前) LH 사장이 지적했듯이 인재풀을 넓히기 위해서는 지역인재 광역화는 반드시 필요하다.

2차 공공기관 이전 조만간 본격화 예상

제2차 공공기관 이전은 아직 감감무소식이다. 하지만 이번 정부에서 어느 시점에는 이슈가 되고, 본격적으로 추진될 전망이다. 다만 2차 공공기관 이전 대상이 되는 곳은 어디인지, 이들 기관이 기존의 혁신 도시로 가게 될지, 아니면 다른 곳에도 이전할지 아직 정해진 것은 아무것도 없다. 공공기관 지방 이전 정책에 대해 불만을 가진 목소리는



**지방대학 출신이라면
이전 공공 기관 어디라도 지역인재로
채용될 수 있어야 한다.**



그동안 많이 나왔다.

그러나 현재 우리나라의 수도권 집중화는 그 정도가 매우 심각해 나라 전체의 미래를 우울하고 불안하게 만들고 있다. 지방의 청년들이 수도권에 몰리면서 수도권은 터져나가고 있다. 지방 청년들의 꿈은 판교 테크노밸리에서 일하는 것이라는 말도 나온다. 하지만 그렇게 수도권에 집중되다 보니 비싼 집값 때문에 좁은 원룸에 겨우 살고, 비좁은 대중교통에 시달리며 출퇴근도 고통스럽다.

그런데도 인스타, 페이스북에서는 화려한 관광지에서 찍은 사진들이 올라오고 벤츠 BMW 등 비싼 수입차에서 포즈를 취하고 있는 또래들





의 사진들이 넘쳐난다. 자신 빼고는 모두 다 행복하고 잘사는 것 같다. 서울대 교수이자 인구학자인 조영태 교수는 “이런 상황에서는 청년들이 결혼을 하려는 생각 자체를 하지 못하게 된다. 이는 출산율 감소의 가장 직접적인 원인”이라고 말했다.

공공기관 이전은 정부가 수도권 집중화를 해소하기 위한, 별로 남지 않은 정책수단이다. 다만 2차 공공기관 이전에 앞서 생각해야 할 문제들이 있다.

2차 이전 기관들 집적화 시켜야

2차 이전 공공기관들은 최소 300개, 최대 500개 가까이 된다는 얘기가 나오고 있지만 대부분 규모가 작다. 연구소나 진흥원, 관리원 등과 같은 기관들이 대부분이다. 종사자 숫자도 당연히 적다.

이들 2차 이전 기관을 전국에 산재시키는 방안은 바람직하지 않다. 각 지역 국회의원마다 2차 이전 기관들을 자신의 지역구에 유치하려는 움직임들이 나타나고 있다. 하지만 공공기관 지방 이전의 정책목표를 달성하려면 이들 기관을 집적화시켜 규모의 경제를 이루는 것이 지역 소멸을 조금이라도 막는 방법이다.

예를 들어 A 인구소멸지역에 이들 기관을 두세 개 정도 이전시켰다 치자. 규모가 작은 데다 직원들도 몇 안 되는 이들 기관이 그곳에 간다고 한들 지역이 살아날 리는 만무하다. 대신 기존에 만들어진 혁신도시에 수십 개씩 이전시키면, 현재 다소 침체된 혁신도시 분위기를 살

릴 수 있다.

가장 좋은 방법은 전국 딱 1곳에 이들 2차 이전 기관들을 모두 모아서 이전시키는 방법이다. 하지만 이는 지역 간 유치전이 치열할 것으로 예상되는 상황임을 감안하면 사실상 불가능한 일이다.

현재 수도권 집중화가 심각한 이유 중 하나는 지방에 수도권을 대응할 만한 거점도시가 없기 때문이다. 쉽게 말하면 ‘고만고만한’ 도시들만 있다는 뜻이다. 이런 상황에서 2차 이전 기관들마저 전국에 산재시키면 이전의 효과는 ‘제로’가 될 수 있다.

2차 이전 기관 인재 채용 광역화 필요

또 2차 이전 공공기관 이전을 추진하면서 1차 기관과 함께 지역인재 채용을 광역화시키는 것이 바람직하다. 2차 이전 기관들은 규모가 작다. 그래서 한해 채용하는 인원도 소수다. 매년 채용을 안 하는 기관들도 많이 있을 것이다.

이런 상황에서 2차 이전 기관들에도 현재와 같은 방식으로 지역인재 할당제를 적용하면 인재풀이 매우 좁아진다. 자칫하면 10년이 지났을 때, 기관 내에 카르텔이 매우 강력하게 만들어질 수도 있다. 이 때문에 지역인재 할당제를 하되, 비수도권 전체 대학을 대상으로 해야 한다.

공공기관 이전 정책은 장점도 많지만, 말도 많고 반대도 많은 정책이다. 공공기관을 이전시킨다고 수도권 집중화가 완전히 해소될 가능성은 적다. 민간기업이 모두 수도권에만 있으려 하고 있고, 인재들도 수도권으로만 몰리는 상황에서는 말이다.

그러나 30년 후를 생각해보자. 정부가 수도권 과밀화에 대해 아무런 손을 쓰지 않는다면 서울과 경기도는 인구가 터져나갈 것이다. 교통은 막히고 집값은 계속 오른다. 수도권에 사는 청년들은 치열한 경쟁 속에 스트레스는 쌓이고 이는 결혼 기피와 출산율 감소로 직결된다.

이를 해결하기 위해 정부는 또다시 신도시를 개발하고 교통인프라를 만드는 데 엄청난 비용을 쏟아부어야 할 것이다. 반면 지방은 갈수록 텅 빈 공간으로 남아 관광객들만 드나드는 지역이 될 공간이 크다.

공공기관 지방 이전은 이런 상황을 어느 정도는 억제할 수 있다. 대신, 이전에 따른 효과가 확실하게 발생할 수 있도록 정부는 전문가들과 머리를 맞대고 좋은 방안을 찾아내야 할 것이다.

감정평가 UPDATE

실무에 활용할 수 있는
감정평가 관련 최신 개정 법령 및 판례를
요약·소개해 드립니다.



법령 1

「새마을금고법 시행령」 일부개정·공포

「새마을금고법 시행령」 일부개정령(대통령령 제35599호, 2025.6.25.)이 개정·공포되었습니다.

주요 내용

새마을금고자산관리회사가 부실자산을 인수하는 경우 인수가
격은 감정평가법인등이 감정평가한 가격 등 객관적인 가치를
기준으로 하도록 함 (제47조의5)

시행 일자

- 2025.7.8.
- 다만, 제30조제1항 각 호 외의 부분 전단의 개정규정 중 지도
이사, 전무이사 및 금고감독위원회의 위원장 관련 부분과 제
51조의2제3항 각 호 외의 부분의 개정규정은 2026.3.15.

법령 2

「상속세 및 증여세 사무처리규정」 일부개정·공포

「상속세 및 증여세 사무처리규정」 일부개정령(국세청훈령 제
2681호, 2025.6.11.)이 개정·공포되었습니다.

주요 내용

가. 감정평가 선정 대상에 해당하는 '부동산등'의 확대 (제1조의
2 제17호 '라'목 신설)
나. 감정평가 대상을 기존 「소득세법」 제94조제1항제4호다목에
해당하는 부동산 과다보유법인이 보유한 부동산에서 법 제
63조제1항제1호나목에 따라 주식을 평가하는 경우로서, 시
행령 제54조제2항 및 제55조제1항의 순자산가치를 산출하
기 위해 시가 평가가 필요한 부동산등으로 개정 (제72조)

시행 일자

- 2025.6.11.



법령 3

「공향시설법」 일부개정·공포

「공향시설법」 일부개정법률(법률 제21037호, 2025.8.26.)이 개정·공포되었습니다.

주요 내용

새들을 유인할 가능성이 있는 환경이나 시설이 있는 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건을 소유자와 협의하여 매수할 수 있고, 토지의 경우 국가와 지방자치단체가 국·공유지와 교환할 수 있도록 규정함 (제56조의4 신설)

시행 일자

- 2026.2.27.
- 다만, 제21조제4항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

법령 4

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 일부개정·공포

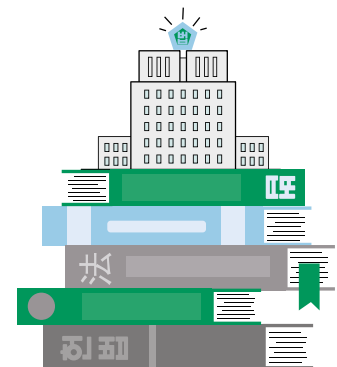
「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 일부개정법률(법률 제21061호, 2025.9.16.)이 개정·공포되었습니다.

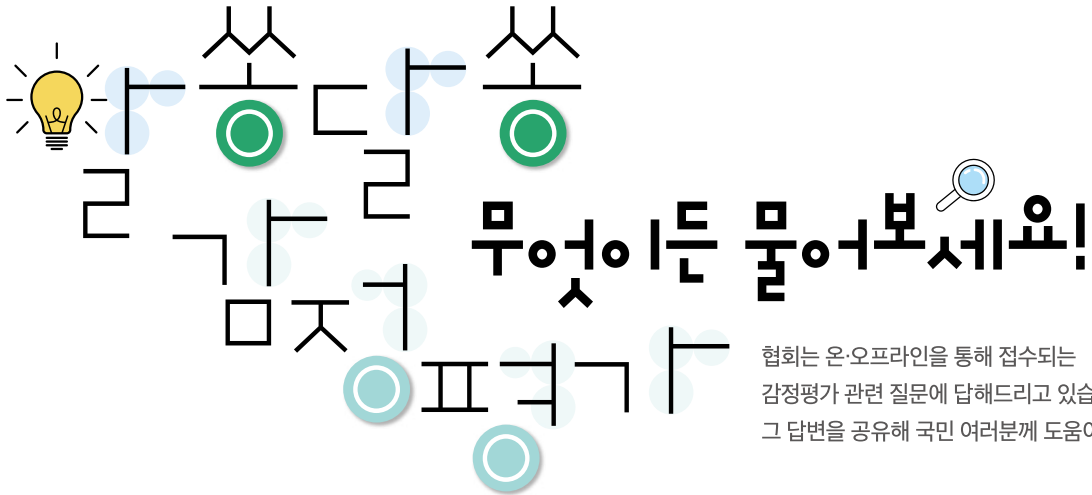
주요 내용

기업성장집합투자업자는 집합투자재산을 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 분기별로 1회 이상 대통령령으로 정하는 공정가액으로 평가 (제229조의2)

시행 일자

- 2026.3.17.





협회는 온·오프라인을 통해 접수되는
감정평가 관련 질문에 답해드리고 있습니다.
그 답변을 공유해 국민 여러분께 도움이 되고자 합니다.

Q1



상업용 건물 감정평가방법 관련 질의회신

질의 배경

- 평가대상 물건 : 근린생활시설(상업용) 지상 1층
- 이용상황 : 음식점(건물 전체를 1개 음식점에서 사용 중임)
- 사용승인일 : 1957
- 평가대상 : 전체면적 중 ○○○ 지분(건물만 평가)
- 평가목적 : 경매
- 공부사항 : 일반건축물대장, 토지대장 각각이며, 등기사항은 토지, 건물 각각 일반등기임
- 건물소유자(공유지분 2인) : ○○○(이번 평가대상), □□□(경매 신청자)

본 건물은 공부 및 등기사항전부증명서에 토지, 건물로 각각 등재되어 있고, 이번 평가대상은 건물지분(○○○ 지분)에 대한 평가입니다. 건물내용 연수는 경과된 상태이며, 현재 이용 상황은 상업용(음식점)입니다. 이번 평가대상이 건물만의 평가인 바, 건물 자체의 가액 또는 현재 이용 상황을 감안한 상가점포로서의 가액을 검토하여 이에 적절한 평가방법을 질의합니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)에서는 “감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다”라고 규정하고 있습니다. 또한, 같은 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) 제1항에서는 “감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다”라고 규정하고 있습니다.

제2항에서는 “감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정

(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다”고 규정하고 있습니다.

해당 평가대상물건은 일반건축물로, 등기사항전부증명서상 토지, 건물로 각각 등재되어 있으며, 건물만의 감정평가인바, 상기 규정에 따라 주된 방법은 원가법입니다.

다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있으며, 주된 방법이나 다른 감정평가

방법으로 산정한 가액은 다른 감정평가방식으로 산정한 가액과 비교하여 합리성을 검토할 수 있을 것입니다.

Q2



재개발사업 현금청산 감정평가 시 도로 감정평가 관련 질의회신

토지 현황이 인근 주민의 통행에 제공된 도로 등인 사안에서, 대법원에서는 “시가는 재건축사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가하되, 각 토지의 형태 등 개별요인을 고려하여 감액 평가하는 방법으로 산정하는 것이 타당하다”고 판시한 바 있습니다(대법원 2014다41698). 주택재개발사업 현금청산 목적의 지목 ‘도로’인 토지의 감정평가에도 해당 판례를 적용하여 ‘대지’로 평가할 수 있는지 질의합니다.

<참고> 대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결요지

「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업의 시행자가 같은 법 제39조 제2호에 따라 을 등이 소유한 토지에 대하여 매도청구권을 행사하였는데, 토지 현황이 인근 주민의 통행에 제공된 도로 등인 사안에서, 토지의 현황이 도로일지라도 주택재건축사업이 추진되면 공동주택의 일부가 되는 이상 시가는 재건축사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가하되, 각 토지의 형태, 주요 간선도로와의 접근성, 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가하는 방법으로 산정하는 것이 타당한데도, 현황이 도로라는 사정만으로 인근 대지 가액의 1/3로 감액한 평가액을 기준으로 시가를 산정한 원심판결에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 제63조에서는 “사업시행자는 정비구역에서 정비사업(재건축사업의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 해당하는 사업으로 한정한다)을 시행하기 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다”라고 규정하고 있습니다.

같은 법 제65조 제1항에서는 “정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다”고 되어 있습니다.

제2항에서는 “제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하는 경우 사업시행계획인가 고시(시장·군수 등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 제50조제9항에 따른 사업시행계획서의 고시를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 있는 때에는 같은 법 제20조제1항 및 제22조제1항에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다”고 규정하고 있습니다.

또한, 도시정비법 제73조제1항에서는 “사업시행자는 관리처분계획이 인가고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다”고 규정하고 있으며, 제2항에서는 “사업시행자는 제1항에 따

른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다”고 규정하고 있습니다.

따라서, 재개발사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다)에 따른 수용·사용이 가능한 공익사업이며, 현금청산 협의가 성립되지 않는 경우에는 토지보상법에 따른 수용절차로 나아갈 것이 예정되었다는 점 등을 고려하면 재개발사업에서의 현금청산을 위한 감정평가는 토지보상법상의 보상평가와 같은 성격·기준을 가진다고 볼 수 있습니다.

대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결은 재건축사업의 매도청구권 행사를 위한 감정평가 관련 판례로서, 인근 주민의 통행에 제공된 도로 등에 대하여 재건축사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가하되, 각 토지의 형태 등 개별요인을 고려하여 감액 평가하는 방법으로 산정하는 것이 타당하다고 판시하고 있습니다.

그러나, 귀 질의의 감정평가는 재개발사업 현금청산 목적의 감정평가인바, 상기의 대법원 판례와는 평가목적과 기준이 상이하므로 해당 판례를 근거로 하여 대지로 감정평가하는 것은 적절하지 않을 것으로 판단됩니다. 따라서, 재개발사업에서의 현금청산을 위한 감정평가는 토지보상법상의 평가기준을 준용하여 감정평가하는 것이 적절할 것으로 생각합니다.

원상회복이 불필요한 불법형질변경 토지의 보상평가를 어떻게 할 것인가

글. 이선영 감정평가사(감정평가법인 세종 부산울산지사, 법학박사)

이 글은 한국토지법학회에서 발간한 「토지법학」 제40-2호 1-35면 저자 논문(2024.12)에 게재된 일부 내용을 발췌·요약하여 작성되었습니다.



I. 글을 시작하며

건축물의 건축이나 토지형질변경을 하려면 행정청의 허가를 받아야 하고, 그렇지 아니하면 불법개발행위가 되어 행정청의 명령 처분으로 원상회복을 하여야 한다. 그러나 현행법은 원상회복 명령이 불필요하다고 인정 되는 때에는 그 명령을 하지 아니할 수 있도록 하고 있는데, 여기서 그 '원상회복의 불필요한 사유' 및 '원상회복 명령 부작위' 처분의 적법성 치유(治癒)에 주목하여, 불법형질변경 토지의 보상평가를 어떻게 할 것인가를 논의해 보고자 한다.

현행법에 따르면 공익사업 시행 시에 불법개발행위 토지에 대하여는 그 개발행위가 없었을 때를 상정하여 불리하게 보상액이 결정되고 있다. 그러나 이 '원상회복의 불필요한 사유' 및 '원상회복 명령 부작위'를 '민법'이나 행정법 이론에 원용(援用)하면 불법 개발된 토지는 정상대로 보상액이 결정될 수 있다. 행정청의 원상회복 명령 없이 장기간 불법행위가 진행 중 그 토지의 주위환경이 변하여 원상회복이 불필요하거나, 공익사업이 시행됨으로써 원상회복의 실익이 없는 경우에는 불법개발행위의 적법성이 추인될 수 있는 것이다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법'이라 함)은 제64조제3항 본문에서 토지개발허가권자는 가설건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가한 토지에서 도시·군계획시설사업이 시행되는 경우에는 3개월 전까지 원상회복에 필요한 조치를 명하여야 하고, 그 단서에서 "다만 원상회복이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원상회복 명령을 하지 아니할 수 있다."라는 규정을 두고 있다.

이 규정은 비록 가설건축물 토지소유자에게 이익이 되는 법률적 처분이지만, 그 이론적 근거가 이와 다른 지역 또는 사업에서의 불법개발행위에 대한 원상복구 제재부작위에도 원용(援用)될 수 있는가에 의문이 제기된다. 이에 대해 「민법」과 행정법상의 「흠(위법성) 있는 행위의 치유 및 전환」 이론은 장기간의 불법형질변경 상태가 원상복구 제재조치 없이 방치되고 있는 경우에 이를 현황평가(現況評價)하지 않고 전황평가(前況評價)하도록 하는 현행 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 「공익사업법」이라 함)상의 토지보상평가 법령의 적법성 여부와 관련될 수 있다고 본다.

II. 흠(하자) 있는 제재처분의 내용

1. 불법개발행위의 개념

불법개발행위란 법령을 위반하여 행한 무허가·무신고 건축행위와 토지형질변경행위를 말한다. 불법개발행위는 대체로 무허가건축물 등의 건축행위 및 불법토지형질변경행위로 구분된다. 무허가건축물 등의 건축행위는 「건축법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 행한 건축 또는 용도변경행위를 말한다. 건축물의 부지를 이에 포함한다.

불법토지형질변경행위는 「국토계획법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 행한 형질변경행위를 말한다. 토지의 형질변

경행위 기준은 전, 답, 대, 임야 등 그 이용상황이 등록된 지적공부(地籍公簿)의 28개 지목(地目)이 될 수 있을 것이다. 「공익사업법 시행규칙」 제24조에서 정한 바대로 무허가건축물 등의 부지 또는 불법토지형질변경은 지적공부에 이미 등록된 지목이 기준이 되어 그 불법 여부 또는 보상기준이 판단되므로 지적공부상 지목의 등록은 법률적 측면에서 중요한 의의가 있는 것이다.¹

지목의 등록은 토지소유자의 신청주의가 원칙이지만 지적소관청의 직권에 의하여서도 할 수 있다.² 토지소유자의 적법한 지목변경신청에 대하여는 지적소관청은 이를 거부하지 못한다.³ 헌법재판소는 지적공부상의 지목을 “전”에서 “대”로 정정하여 달라는 청구인의 신청을 반려한 처분은 청구인의 재산권을 침해하는 것이므로 이를 취소하도록 다수의견으로 결정한 바 있다.⁴

2. 「국토계획법」과 「공익사업법」의 원상회복 명령 필요성 여부

「국토계획법」 제64조제3항은 가설건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가한 토지에서 도시·군계획시설사업이 시행되는 경우에는 ‘원상회복이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우’를 제외하고는 그 소유자의 부담으로 이를 철거 등 원상회복에 필요한 조치를 명하도록 하고 있는데, 이는 ‘원상회복이 불필요하다고 인정되는 경우에는 원상회복 명령이라는 행정처분을 하지 않을 수 있다는 것이다. 이로써 소유자는 원상회복 의무가 소멸된다고 볼 수 있다.

그러나 「공익사업법」 제25조는 사업인정고시가 된 후에는 누구든지 고시된 토지에 대하여 사업에 지장을 줄 우려가 있는 형질의 변경행위를 금지하고(제1항), 고시된 토지에 무허가로 건축물의 건축·대수선, 공작물의 설치 또는 물건의 부가·증치를 한 토지소유자 또는 관계인은 해당 건축물·공작물 또는 물건을 원상으로 회복하여야 하며 이에 관한 손실의 보상을 청구할 수 없도록 하고 있다(제3항). 즉 사업인정고시가 된 후에는 사업에 지장을 줄 우려가 있는 토지의 형질변경행위를 금지하고 있을 뿐 기왕의 불법행위에 대한 원상회복 명령 규정은 없으며, 무허가건축물 등의 원상회복 의무와 손실보상 청구 제한 규정을 두고 있을 뿐이다.

이와 같이 「공익사업법」은 「국토계획법」과는 달리 불법개발행위에 대해 원상회복이 불필요한 경우 그 명령 처분을 하지 않도록 하는 규정이 없고, 사업인정고시 이전의 불법개발행위에 대한 손실보상 제한규정을 두고 있지 않은 점으로 보면, 불법개발행위에 따른 원상회복 명령 처분이 사실상 불필요하게 되었으므로 「국토계획법」 제64조제3항이 준용될 수 있을 것이다.

¹ 출처, 신토지수용과 보상법론(리복스, 2017) pp.715.

² 「공간정보의 구축 및 관리에 관한 법률」(구 「지적법」) 제64조 제1항 및 제2항.

³ 「공간정보법」 제81조는 토지소유자에게 지목변경신청을 하도록 하고, 동법 시행령 제67조 제1항에서는 지목변경신청 요건을 규정하고 있다.

⁴ 헌재 1999. 6. 24 선고. 97헌마315 결정. 이에 대하여는 재판관 3명의 반대 의견도 있었다.

3. 불법개발행위와 흠(하자) 있는 행정처분

1) 불필요한 원상회복 명령 처분 불이행

불법개발행위에 대해 어떤 사유로 원상회복 명령이 불필요한 경우에, 행정청이 이에 대한 제재처분⁵을 하지 아니한다면 그 불법개발행위는 적법행위로 승인됨이 없이 법률관계가 불안정하고 법적 안정성을 갖지 못한다. 불법개발행위에 대한 행정청의 제재처분 불이행은 일종의 흠(하자)이 있는 행정 부작위로서, 이는 「국토계획법」 제64조제3항에 따라 가설건축물의 건축 등을 허가한 토지에서 도시·군계획시설사업이 시행되는 경우 ‘원상회복이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우’를 그 법적 근거로 하는 법률적 처분이라고 할 수 있을 것이다.

「국토계획법」 제64조제3항의 불법개발행위에 대한 원상회복 명령 부작위처분 원칙은 공익사업 외 지역에서 행하여진 불법개발행위에도 원용(援用)될 수 있다. 그 이유는 허가 또는 무허가 개발행위에 대한 행정청의 원상회복 명령의 제재처분과 부작위처분은 토지개발허가제에서 일반원칙으로 적용할 수 있고, 공익사업 외 지역에서의 원상회복 명령의 제재처분 필요성 여부 판단 및 토지소유자의 원상회복 의무는 도시·군계획시설사업이 시행되는 경우에서와 크게 다른 점이 없기 때문이다.

2) 흠(하자) 있는 행정처분의 치유와 전환

흠(하자) 있는 행정처분의 치유(治癒)와 전환(轉換)에 관하여는 학계에서 오래전부터 일찍이 논의되고 있다.⁶ 이 이론은 「민법」상 무효인 법률행위의 전환(제138조) 및 취소할 수 있는 법률행위의 추인(제143~145조)을 인정하는 것과 같은 법리이다.

행정처분의 성립에 흠이 있는 경우에는 그 흠의 정도에 따라 무효로 되거나 취소할 수 있음이 원칙이다. 그러나 흠이 있는 위법한 처분이라 할지라도 이를 적법한 처분으로 그 효력을 유지시키려는 법리가 흠(하자)의 치유와 전환 이론이다. 처분 당시에는 위법성(흠)이 있었으나 사후에 적법 요건이 충족되거나 그 위법성이 경미하여 취소할 만한 성질의 것이 아니어서 당해 행위를 적법행위로 취급하는 것을 흠(위법성)의 치유라고 한다. 이에 대해 원래의 행정행위로서는 위법하여 무효이나, 이를 다른 유형의 행정처분 측면에서 보아 적법·유효하게 취급하는 것을 흠(위법성)의 전환이라고 한다.

3) 신뢰보호의 원칙과 흠(하자) 있는 부작위처분

「행정기본법」 제12조는 신뢰보호의 원칙을 규정하고, ‘행정청은 공익 또는 제3자의 이익을 현저히 해칠 우려가 있는 경우를 제외하고는 행정에 대한 국민의 정당하고 합리적인 신뢰를 보호하여야 한다’(제1항). ‘행정청은 권한 행사의 기회가 있음에도 불구하고 장기간 권한을 행사하지 아니하여 국민이 그 권한이 행사되지 아니할 것으로 믿을 만한 정당한 사유가 있는 경우에는 그 권한을 행사해서는 아니 된다. 다만, 공익 또는 제3자의 이익을 현저히 해칠 우려가 있는 경우는 예외로 한다’(제2항) 라고 규정하고 있다.

⁵ “제재처분”이란 법령등에 따른 의무를 위반하거나 이행하지 아니하였음을 이유로 당사자에게 의무를 부과하거나 권익을 제한하는 처분을 말한다(「행정기본법」 제2조 5호).

⁶ 김도창, 일반 행정법론(상)(청문사, 1982.2.) pp.363~365. 윤세창, 행정법(상)(박영사, 1990.4.) pp.212~214. 이상규, 신행정법법론(상)(법문사, 1994.7.) pp.430~434. 김남진, 행정법 I(법문사, 1998.8.) pp.335~341. 박윤훈, 행정법강의(상)(박영사, 2000.3.) pp.418~423. 김동희, 행정법 I(박영사, 1993.5.) pp.255~257. 참조.

「행정절차법」 제4조제2항은 ‘행정청은 법령 등의 해석 또는 행정청의 관행이 일반적으로 국민들에게 받아들여진 때에는 공익 또는 제3자의 정당한 이익을 현저히 해할 우려가 있는 경우를 제외하고는 새로운 해석 또는 관행에 의하여 소급하여 불리하게 처리하여서는 아니 된다’고 하여 신뢰보호 원칙을 규정하고 있다. 불법개발행위에 대한 행정청의 제재처분 불이행은 일종의 ‘흠(하자) 있는 부작위처분’이라고 할 수 있으며, 신뢰보호의 원칙은 그 부작위처분에 대한 흠(위법성)의 치유와 흠(위법성)의 전환 이론이 적용될 수 있을 것이다. 신뢰보호 원칙의 위배 여부를 판단하기 위하여는 한편으로 침해받는 이익의 보호 가치, 침해의 중한 정도, 신뢰가 손상된 정도, 신뢰침해의 방법 등과 다른 한편으로는 새 입법을 통해 실현하고자 하는 공익적 목적을 종합적으로 비교·형량하여야 한다.⁷ 신뢰보호원칙의 「헌법」상 원리는 특히 무허가건축, 불법토지형질변경, 무허가 영업 등과 관련한 보상제한 입법의 제정·개정 시에 그 정당성 여부의 표준이 될 수 있다.⁸

Ⅲ. 원상회복 제재처분 부작위와 정당보상청구권 보호

1. 흠(위법성)의 치유와 전환

불법개발행위에 대한 행정청의 제재처분 불이행은 흠(하자) 있는 일종의 법률적 처분인 부작위처분으로서 그 효력은 개발행위 허가처분에 따른 흠(위법성)의 치유와 흠(위법성)의 전환 이론을 원용하여 적용할 수 있다. 개발행위 허가처분에 따른 흠(위법성)은 그 허가처분의 무효 또는 취소 사유를 치유 또는 전환의 원인으로 삼는 것이지만, 불법개발행위에서 부작위처분의 흠(위법성)은 행정청의 원상회복 명령의 불이행 사유를 그 원인으로 삼는 것이다. 예컨대 부작위처분이 장기간 방치되고 있는 중에 주위환경 변화로 개발행위 제한목적 상실된 경우, 또는 공익사업시설 설치 결정이 있는 경우 원상회복 명령이 불필요한 것과 같다. 개발행위의 허가처분 또는 불법개발행위에 대한 부작위처분은 행정청의 처분유형은 다르지만, 두 처분 모두 토지소유자의 개발권과 정당보상청구권 보호의 효력이 있다는 점에서 흠(하자) 있는 행정처분의 일반적인 이론인 흠(위법성)의 치유와 전환 이론이 원용될 수 있는 것이다.

⁷ 현재 2002.11.28 선고 2002헌바 45 결정.

⁸ 출저, 신토지수용과 보상법론(리복스, 2017) pp.513~514.



2. 「보상평가법」 및 「감정평가법」과의 관계

「공익사업법 시행규칙」 제24조는 무허가건축물 등의 부지 또는 불법형질변경된 토지에 대하여는 무허가건축물 등이 건축 또는 용도변경 될 당시 또는 토지가 형질변경 될 당시의 이용상황을 상정하여 전항평가를 하도록 하고 있는데, 행정청의 흠(하자) 있는 부작위처분과 「감정평가법」에 따른 감정평가법인등의 전항평가와의 관계를 살펴볼 필요가 있다.

「공익사업법」 제68조제1항은 공익사업에 필요한 토지등의 보상액을 산정하려는 경우에는 3인의 감정평가법인등(감정평가사)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하도록 하고 있고, 보상액 기준은 3인의 평가액을 산술평균한 금액으로 한다.

감정평가사의 보상평가행위는 「감정평가법」이 준용되어 준사법적 사실행위로서의 법적 성질이 있다.⁹ 그리고 독자성·추정성·객관성 등의 특성을 가지며, 보상평가법관계(공법관계)나 보상평가행위의 특성상 행정행위에서처럼 법적 구속력은 없으나 사실상 구속력·공정력·불가쟁력·불가변력 등과 같은 효력이 잠재하여 있다.¹⁰ 이와 같이 「보상평가법」 및 「감정평가법」과의 관계는 불가분의 관계이다.

무허가건축물 등의 부지나 불법형질변경된 토지의 전항평가는 소급하여 보상평가를 목적으로 하는 것으로서, 불법개발행위에 대한 행정청의 원상회복 조치와는 성질이 다르다. 불법형질변경된 토지의 보상평가에 관하여는 행정청의 원상회복 조치에서와 마찬가지로 행정청의 흠(하자) 있는 부작위처분과의 관계를 살펴볼 필요가 있다.

「보상평가법」 및 「감정평가법」에 따라 불법 개발된 토지의 전항평가를 하는 때에는 반드시 지적공부 및 현황지목을 비교하여 차이가 있으면, 불법개발행위 여부를 결정하여 전항평가를 하게 된다. 그러나 감정평가사는 그 불법개발행위가 「국토계획법」 제64조제3항 단서에 따른 원상회복 불필요성, 행정청의 부작위 제재처분, 토지소유자의 원상회복 의무 소멸, 토지개발권의 추인 등에 관해서는 전연 고려하지 않으며, 그 법적 근거도 없다.

3. 부작위처분 사유의 판단 주체

「국토계획법」 제56조제1항은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수를 개발행위허가 주체로 하고 있고, 동법 제64조제3항은 이를 가설건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가한 토지에서 도시·군계획시설사업이 시행되는 경우에는 원상회복이 필요한 경우 원상회복 명령을, 그것이 불필요한 경우 원상회복 명령의 불이행, 즉 제재처분 부작위를 각각 할 수 있도록 하고 있다. 다시 말하면 「개발행위허가 주체」는 동법 제64조제3항에 따라 한정적으로 원상회복 명령 또는 제재처분 부작위 및 그 사유를 판단할 수 있는 것이다.

한편 「공익사업법」 제25조제3항은 사업인정고시가 된 후 사업에 지장을 줄 우려가 있는 토지의 형질변경행위에 대해 특별자치도지사, 시장·군수·구청장의 개발행위 허가를 받아야 하고, 미리 사업시행자의 의견을

9 출처, 신토지수용과 보상법론 pp.658~659. ; 출처, 신감정평가법(리복스, 2018) pp.269~274. 참조.

10 출처, 위의 책 pp. 659~661.

듣도록 하고 있을 뿐 불법개발행위에 대한 원상회복 명령 규정은 없다. 그리고 무허가건축물 등의 원상회복 의무와 손실보상 청구제한 규정을 두고 있을 뿐이다. 「공익사업법」상의 개발행위 허가대상, 허가주체 등은 「국토계획법」상의 개발행위 허가제와는 성격이 다르고, 원상회복 명령 또는 제재처분 부작위 및 그 사유의 판단 문제는 생각할 수 없다.

그러나 공익사업 시행지역 내에서 불법개발행위에 대한 원상회복 명령 또는 제재처분 부작위 및 그 사유의 판단 문제는 정당한 보상과 직접 관련이 되고 있으므로 그 판단 주체와 법령의 규정 내용을 명확히 하여 부작위처분의 흠(위법성)의 치유나 전환이 가능할 수 있도록 할 필요가 있다.

1) 사업시행자의 부작위처분 사유의 판단 문제

「국토계획법」 제64조제3항 단서에서 불법개발행위에 대한 불필요한 원상회복 제재부작위 사유의 판단은 「개발행위허가 주체」인 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 함이 원칙이다. 제재부작위 사유는 주위환경 변화로 개발행위 제한목적이 상실된 경우, 또는 공익사업시설 설치 결정이 있는 경우를 들 수 있으며, 그 사유를 판단함에 있어서는 법률이 요구하는 신뢰보호의 원칙과 공공복리에의 적합성이 충족되어야 한다.

국가 또는 지방자치단체, 공공단체 등의 장은 「공익사업법」에 따라 사업시행자가 되어 공익사업을 하는 때에 정당한 보상의무가 있는 법적 지위에서 원상회복 제재부작위 사유의 판단을 원용할 수 있는가 하는 점이 문제가 될 수 있고, 또한, 감정평가법인등(감정평가사)이 사업시행자의 보상평가의뢰를 받고 보상평가를 하는 때에 원상회복 제재부작위 사유를 토지의 경제적 가치 형성요인으로 판단하여 평가할 수 있는가 하는 점도 문제가 될 수 있다.

그러나 사업시행자는 원상회복 제재부작위 사유의 판단을 직접 할 수 없다면 '개발행위허가 주체'의 해석을 받아서 이를 근거로 보상평가를 하는 방법이 있어야 할 것으로 생각된다.

2) 「보상평가법」 규정 내용의 위법성 문제

「공익사업법」상 사업시행자와 보상평가 주체는 「보상평가법」 적용을 다 같이 받는 관계이다. 그러나 사업시행자는 「보상평가법」의 규정 내용에 대해 그 위법성을 다룰 수 있지만, 보상평가 주체가 그 위법성을 다룰 성질이 아니다. 따라서 「공익사업법 시행규칙」 제24조의 규정에 설사 위법성이 있다고 하더라도 보상평가 주체인 감정평가법인등이 감정평가법 이념에 따라 그 위법성을 다룰 수 없다고 해석된다. 왜냐하면, 보상주체인 사업시행자와 감정평가법인등은 보상평가 권한의 위임관계이기 때문이다. 이는 감정평가 주체인 감정평가법인등이 「감정평가법」 규정 내용의 위법성을 다룰 수 있는 것과는 차이가 있다.

현실적으로 사업시행자나 감정평가법인등이 원상회복 제재부작위 사유를 직접 판단하는 경우는 없고, 법적 근거도 미비하다. 「공익사업법 시행규칙」 제24조의 규정은 포괄적 위임입법이며, 토지소유자에게 그 규정 내용의 위법성을 다투도록 하는 것은 과중한 부담이 될 수 있다.

「행정기본법」 제12조는 신뢰보호의 원칙을 규정하고 있고, 일찍이 대법원은 “수용대상 토지의 이용상황이 일시적이라거나 불법형질변경 토지라는 이유로 본래의 이용상황 또는 형질변경 당시의 이용상황에 의하여 보상액을 산정하기 위해서는 그와 같은 예외적인 보상액 산정방법의 적용을 주장하는 측에서 수용대상 토

지가 불법형질변경 토지임을 증명하여야 한다.”, 그리고 “수용대상 토지가 불법형질변경 토지에 해당한다고 인정하기 위해서는 단순히 수용대상 토지의 형질이 공부상 지목과 다르다는 점만으로는 부족하고, 수용대상 토지의 형질변경 당시 관계법령에 의한 허가 또는 신고의무가 존재하였고 그럼에도 허가를 받거나 신고를 하지 않은 채 형질변경이 이루어졌다는 점이 증명되어야 한다”고 한 바 있다.¹¹ 따라서 사업시행자의 부작위처분 사유의 판단으로 불법개발행위의 적법성이 추인됨으로써 감정평가법인등은 현황평가를 하여 정당 보상청구권이 보호될 수 있을 것이다.

4. 불법개발행위 토지보상평가 규정 검토

1) 무허가건축물 부지평가 규정 적법성 검토

「건축법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경을 한 건축물(무허가건축물 등이라 함)의 부지에 대하여는 무허가건축물 등이 건축 또는 용도변경 될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다.¹² 다만, 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물에 대하여는 이 규정을 적용하지 아니한다.¹³

무허가건축물 등이 건축될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다. 건축시점은 1989년 1월 24일을 기준으로 그 이전인지 또는 그 이후인지를 구분하여 그 이전이면 정상적 이용토지에 준하여 ‘대지’로 현황평가하고, 그 이후이면 전, 답, 대, 임야 등의 지목(地目)이나 지형·지세 등을 참작하여 평가하되 가격시점은 현재로 한다. 가격시점에 무허가건축물 등의 부지가 ‘종전의 이용상황대로 있는 경우를 상정하여 평가하는 것’을 전황평가라고 한다. 평가 기준인 비교표준지는 종전의 이용상황과 동일한 또는 유사한 비교표준지를 선정하고, 공시지가비교법에 의한 적정가격으로 평가한다.

무허가건축물 부지는 「국토계획법」 제56조제1항을 위반한 불법개발행위 토지이지만, 「공익사업법 시행규칙」 부칙(건설교통부령 제344호, 2002. 12. 31.) 제5조제1항의 규정에 따라 그 건축물의 건축이 1989년 1월 24일 이전이면 적법한 건축물로 의제 되어 그 부지도 대지로 현황평가하여 정당한 보상이 될 수 있다. 그러나 그 이후이면 불법개발행위(불법형질변경)가 되어 전황평가하게 되므로 낮은 평가액의 보상이 되는 것이다.

이를 「국토계획법」 제64조제3항 단서 규정과 비교하여 보면 1989년 1월 24일 이전 무허가건축물 부지는 이미 적법한 건축물로 의제되어 사권보호에 문제가 없으나, 그 이후 무허가건축물 부지는 원상회복의 필요성 유무 결정에 따라 무허가 건축행위의 적법성 여부가 결정되므로 사권보호에 문제가 될 수 있다.

생각건대, 1989년 1월 24일 이후 건축물의 부지는 대부분 원상회복 명령을 장기간 방치하고 있던 중에 ① 주위환경의 변화로 행위제한 목적이 상실된 경우이거나, ② 도시·군계획시설결정 또는 공익사업 결정고시가 있는 경우이어서 원상회복의 실익이 없으므로 이에 대한 전황평가 규정은 「헌법」 및 「행정기본법」 제12조의 신뢰보호 원칙에 반하는 위헌적 규정이라고 생각된다.

¹¹ 대법원 2011.09.29. 선고 2011두4299 판결, 대법원 2008. 7. 24. 선고 2007두6939 판결 참조.

¹² 「공익사업법 시행규칙」 제24조 전단 및 후단.

¹³ 「공익사업법 시행규칙」 부칙(건설교통부령 제344호, 2002. 12. 31.) 제5조 제1항.

2) 불법형질변경 토지평가 규정 적법성 검토

「국토계획법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지, 즉 ‘불법형질변경 토지’에 대하여는 그 토지가 형질변경 될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다.¹⁴ 다만, 1995년 1월 7일 당시 공익사업시행지구에 편입된 불법형질변경 토지에 대하여는 이를 현실적인 이용상황에 따라 보상하여야 한다.¹⁵

불법형질변경 토지가 그 적용대상이 된다. 토지형질변경 당시 「국토계획법」 등 관계법령에 따라 처음부터 허가 또는 신고대상이 되지 않는 토지형질변경은 불법형질변경 토지가 아니며, 이는 적용대상에서 제외된다. 불법형질변경 적용대상은 「국토계획법」상 불법토지형질변경, 「농지법」상 불법농지전용, 「산지관리법」상 불법산지전용 등을 들 수 있고, 각 법령은 토지형질변경·농지전용·산지전용 등의 허가 또는 신고기준을 규정하고 있다. 대법원은 “농지가 이미 공장용지로 형질변경이 완료되었고 공장용지의 요건을 충족한 이상 비록 공부상 지목변경절차를 마치지 않았다고 하더라도 그 수용에 따른 보상액을 산정할 때에는 「공익사업법」 제 70조제2항의 ‘현실적인 이용상황’을 공장용지로 평가해야 한다”¹⁶ 라고 판결한 바 있다.

불법형질변경 토지에 대하여 전황평가를 하는 경우에는 가격시점 현재 종전의 지목(이용상황)과 동일한 또는 유사한 이용가치를 지닌 비교표준지를 선정하고, 공시지가비교법에 의한 적정가격으로 평가한다.

보상평가규정과 「국토계획법」 제64조 제3항 단서 규정을 비교하여 보면, 1995년 1월 7일 이전 불법형질변경 토지는 이미 적법한 형질변경으로 의제되어 사권보호에 문제가 없으나, 그 이후 형질변경 토지는 원상회복의 필요성 유무 결정에 따라 불법개발행위의 적법성 여부가 결정되므로 사권보호에 문제가 될 수 있다.

생각건대, 1995년 1월 7일 이후 불법형질변경 토지는 대부분 원상회복 명령을 장기간 방치하고 있던 중에 ① 주위환경의 변화로 행위제한 목적이 상실된 경우이거나, ② 도시·군계획시설결정 또는 공익사업 결정고시가 있는 경우이어서 원상회복의 실익이 없으므로 이에 대한 전황평가 규정은 「헌법」 및 「행정기본법」 제12조의 신뢰보호 원칙에 반하는 위헌적 규정이라고 생각된다.



¹⁴ 「공익사업법 시행규칙」 제24조 후단.

¹⁵ 「공익사업법 시행규칙」 부칙(건설교통부령 제344호, 2002. 12. 31.) 제6조.

¹⁶ 대법원 2013.06.13. 선고 2012두300 판결.

VI. 소급입법에 의한 보상제한

1. 하위법에 근거한 보상평가의 소급입법



보상대상이 되는 불법형질변경 토지의 판단기준 시점은 「공익사업법 시행규칙」이 개정된 1995년 1월 7일이다. 그 이전까지는 사업인정고시 후의 불법형질변경 토지를 제외하고는 불법형질변경 상태대로 현황평가를 하여 보상을 해 왔다. 그러나 그 이후부터는 동일한 불법형질변경 토지임에도 이에 대하여는 전향평가를 하게 함으로써 불공평한 보상이 되어 법 적용의 형평성 문제가 제기되고 있다.

토지의 형질변경은 행정청의 허가를 받아야만 가능한 재산권 행사의 일종이다. 한편 불법형질변경에 대해 행정청은 해당 법률에 따라 원상복구나 시정조치를 취하여야 함이 원칙이다. 이러한 단속조치도 없이 불법형질변경 상태가 장기간 계속되어 오다가 전연 예상하지 못한 공익사업 시행 시기에, '보상제한' 근거 규정도 없이, '보상평가 배제'라는 간접적 방법을 통해 보상제한을 하는 것이 타당한가 하는 점이 문제가 된다. 이는 마치 정당보상청구권의 효력이 단속규정에 의해 배제되는 결과가 되고, 하위법에 근거한 간접적 보상제한을 통해 불법형질변경을 방지하고자 하는 것과 다름없다.

불법형질변경 토지의 보상평가에 관한 규정 내용은 재산권의 가치보호를 위한 목적개념이므로 보상평가법률주의가 요구되고, 「헌법」상 하위법의 포괄적 위임금지 원칙의 적용도 받게 된다. 그리고 하위법에서 '보상평가 배제'라는 간접적 방법을 통해 보상제한을 하는 것은 정당보상 법리에 반할 수 있다.

2. 진정소급입법에 의한 보상제한

토지에 대한 불법형질변경 시에는 장차 공익사업의 시행을 예상할 수도 있지만 이를 전연 예상하지 못하는 경우가 대부분이다. 특히 「공익사업법」 제25조제1항은 사업인정고시가 된 후에는 누구든지 고시된 토지에 대하여 사업에 지장을 줄 우려가 있는 형질의 변경, 같은 법 제3조제2호 또는 제4호에 규정된 물건을 손괴하거나 수거하는 행위 등을 하지 못하도록 하고 있고, 그 위반행위에 대하여는 토지형질변경을 제외하고 보상제한에 관한 효력규정을 두고 있다. 그리고 「공익사업법 시행규칙」 제24조 및 부칙 제5조 및 제6조 경과규정이 적용되는 불법형질변경은 대부분 "이미 과거에 완성된 사실 또는 법률관계를 규율대상"으로 하는 진정소급입법¹⁷이다. 이러한 점에서 보면 「공익사업법 시행규칙」 제24조의 불법형질변경에 대한 보상제한 규정은 「공익사업법」 제25조의 규정에도 부합하지 않고, 법률 또는 그 위임 근거도 없는, 1995년 1월 7일까지 소급한 보상제한으로서, 이는 헌법 제13조 제2항의 소급입법에 의한 재산권 박탈금지에 반하여 정당보상청구권을 침해하는 위헌적 규정이 될 수 있다.

행정입법으로 불법형질변경에 대한 보상제한을 하려면 법률의 위임근거가 있어야 하고, '평가하여야 한다'라는 위임근거가 있다고 해서 위임근거도 없는 하위법의 '보상제한' 규정이 정당화된다고 볼 수 없다. 그리고

17 현재 1997.6.26. 선고 96헌바94 결정. 현재 1998.11.26. 선고 97헌바58 결정.

개정법률 부칙에 규정하고 있는 보상제한 시점인 1995년 1월 7일의 경과규정도 법 집행자가 소홀함이 없이 원만하게 적용할 수 있도록 본문에 직접 규정함이 마땅할 것이다.

3. 간접적 보상제한 규정의 적용 범위

「공익사업법」은 제4조제8호에 따른 공익사업의 범위를 별표 1호에서 법 제20조에 따라 사업인정을 받아야 하는 (1)~(19)종의 전형공익사업과 별표 제2호에서 (1)~(95)종의 의제공익사업으로 분류하고 있다. 별표 1호 공익사업의 사업인정청은 국토교통부장관이며, 별표 2호 공익사업의 사업인정청은 각 개별법률에서 정한 행정청이 된다.

「공익사업법」상의 전형공익사업은 동법 제4조 제1호에서 7호까지의 기존공익사업과 별표 1호의 공익사업이며, 불법형질변경 토지에 대한 보상제한은 동법 제25조(토지등의 보전)이 규정이 적용되지 아니한다. 따라서 동법 시행규칙 제24조의 불법형질변경에 대한 보상평가 규정의 적용이 배제되어 현황평가를 할 수 있다고 보아진다.

그러나 의제공익사업에 따른 불법형질변경 토지에 대한 보상제한에 대하여는 동법 제25조(토지등의 보전) 규정의 적용이 배제되는 것이 아니므로 「공익사업법 시행규칙」 제24조의 불법형질변경에 대한 보상평가 규정이 적용되어 낮은 금액의 현황평가를 하게 된다.

이와 같이 동일한 불법형질변경에 대해 전형공익사업과 의제공익사업에 따라 보상제한 규정이 다르게 적용될 수 있는 것은 불공평하고, 정당보상 법리에 타당하다고 볼 수 없을 것이다.



V. 글을 맺으며

이 글은 「민법」과 행정법상의 「흠(위법성) 있는 행위의 치유(治癒) 및 전환(轉換)」 이론을 바탕으로, 「국토계획법」상 토지의 불법개발행위에 대한 개발허가권자의 원상복구 제재 부작위는 공익사업에 따른 수용토지의 보상평가 규칙에 원용될 수 있음을 전제로 불법개발행위에 대한 보상평가 제한규정의 몇 가지 문제점을 지적하고 있다.

첫째, 장기간의 불법형질변경 상태가 원상복구 제재조치 없이 방치되고 있는 경우에 이를 현황평가하여 보상하지 않고 전환평가하여 보상함은 「헌법」상 포괄적 위임입법금지원칙, 「행정기본법」 및 「행정절차법」상 신뢰보호 원칙에 반하여 위헌성이 있다는 점.

둘째, 「국토계획법」 제64조제3항 단서 규정에서의 ‘원상회복이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우’에 그 ‘원상회복 명령이 불필요한 경우’를 불법개발행위가 있는 후 원상회복 명령을 장기간 방치하고 있던 중에 ① 주위환경의 변화로 행위제한 목적이 상실된 경우, ② 도시·군계획시설결정 또는 공익사업 결정고시가 있는 경우 등을 들고 있다는 점.

셋째, 개발행위 허가처분에 따른 흠(위법성)은 그 허가처분의 무효 또는 취소 사유를 치유 또는 전환의 원인으로 삼는 것이지만, 불법개발행위에서 부작위처분의 흠(위법성)은 행정청의 원상회복 명령의 불이행 사유를 그 원인으로 삼는다는 점.

넷째, 공익사업시행자 또는 감정평가법인등(감정평가사)이 원상회복 제재부작위 사유의 판단을 직접 하는 경우는 없고, 법적 근거도 미비하므로 ‘개발행위허가 주체’의 해석을 받아서 이를 근거로 보상평가를 하는 방법이 있어야 한다는 점 등을 들 수 있다.

그리고 「공익사업법 시행규칙」 제24조 및 부칙 제5조 및 제6조 경과규정이 적용되는 불법형질변경은 대부분 ‘이미 과거에 완성된 사실 또는 법률관계를 규율대상’으로 하는 진정소급입법이다. 토지에 대한 불법형질변경 시에는 장차 공익사업의 시행을 예상할 수도 있지만 이를 전연 예상하지 못하는 경우가 대부분이다. 행정입법으로 불법형질변경에 대한 보상제한을 하려면 법률의 위임 근거가 있어야 하고, ‘평가하여야 한다’라는 위임 근거가 있다고 해서 위임 근거도 없는 하위법의 ‘보상제한’ 규정이 정당화된다고 볼 수 없다. 하위법에서 ‘보상평가 배제’라는 간접적 방법을 통해 보상제한을 하는 것은 정당보상 법리에 반할 수 있다.





KAPA TOGETHER

문화와 지식은 단순한 취미가 아니라 삶의 시야를 넓히는 창입니다.

다양한 시선을 통해 사회를 더 깊이 이해할 수 있습니다.

우리 삶을 이루는 배경을 더 넓고 깊게 밝혀보시길 바랍니다.

96

책 읽는 즐거움

98

KAPA가 그린 GREEN

함께 누리는 지속가능한 식탁
'대체 단백질'의 등장

100

Zoom In

감정평가사는 살아남을 수 있을까

104

KAPA 인사이트

러일전쟁 기원과 개전 2

120

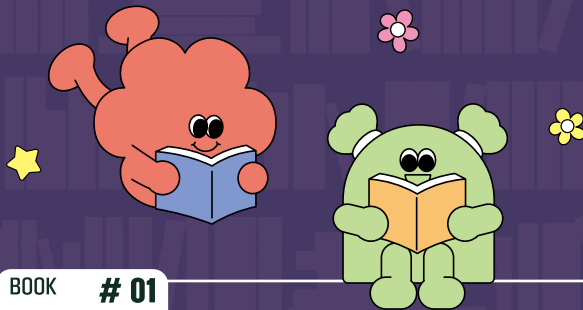
POETRY

김명배문학상 대상 수상작

122

KAPA 카툰

감정평가상담센터



책 읽는 즐거움

BOOK # 01



토지개발권론

토지개발권의 구조와 성격을 밝히다

저자 이선영은 감정평가법인 세종 부산울산지사에 재직 중이다. 2025년 5월 저자의 산수연(傘壽宴) 기념으로 발간된 이 책은 현행 「국토계획법」 제5장 개발행위허가 등을 중심으로 토지개발권 이론을 구성하고 있다. 우리나라의 토지개발권 문제는 1970년대 미국의 개발권양도제도가 국내에 소개되면서 학계, 실무계에서 논의되고 있으며, 불법개발행위에 따른 행정청의 흠 있는 처분의 치유(治癒)와 정당한 보상평가 이론이 주목된다.

저자 이선영 감정평가사

페이지 수 385쪽

출판사 동아기획

가격 25,000원

BOOK # 02



토지법논점고

토지법의 빈틈을 채우는 40년의 통찰

2025년 5월 이선영 감정평가사의 산수연(傘壽宴) 기념으로 발간된 이 책은 저자가 1985년부터 2025년까지 이르는 40년 동안 저술한 『토지수용과 보상법론』, 『토지평가법』, 『토지가치권론』, 『한국토지법대강』, 『신감정평가법』, 『부동산가격공시법』, 『현대토지법비평』, 『토지개발권론』, 『토지법논점고』 등 9권의 토지법 관련 책에서 저자 나름대로 지적한 토지 관련 법령의 개선사항 및 문제점 등을 모은 것이다.

저자 이선영 감정평가사

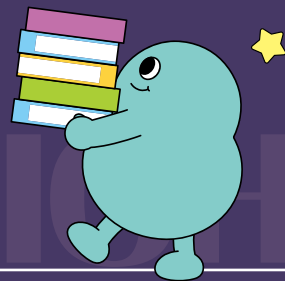
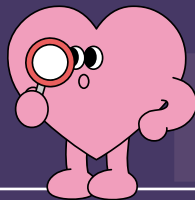
페이지 수 317쪽

출판사 동아기획

가격 25,000원

BOOKS OF INSIGHT

협회가 추천하는 서적들을 소개합니다.
세상을 깊이 있게 바라보는 안목을 기르고,
지적인 역량과 교양을 키우는 서적들입니다.



BOOK # 03



부동산 최저점을 읽는 핵심 수업

부의 기회를 사로잡는 하락장의 골든타임

저자 박은정 감정평가사(박감사)는 현재 하나감정평가법인 본사에 재직 중이며, 20년 이상 감정평가사 및 공인중개사 분야에서 활발히 활동하고 있다. 이 책은 침체기 부동산 시장의 본질을 면밀히 분석하고, 투자자가 반드시 파악해야 할 다섯 가지 주요 지표를 통해 최적의 매수 시점을 명확하게 제시한다. 저자는 오랜 현장 경험과 심층적인 데이터 분석을 기반으로, 막연한 전망이 아닌 실제 투자에 즉시 적용할 수 있는 구체적인 전략들을 선보인다.

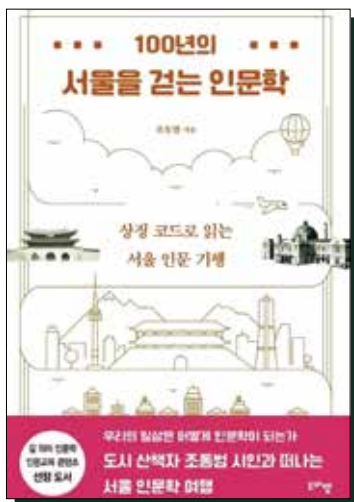
저자 박은정 감정평가사(박감사)

페이지 수 312쪽

출판사 체인지업

가격 21,000원

BOOK # 04



100년의 서울을 걷는 인문학

기억과 사유로 읽는 서울의 인문지도

이 책은 서울이라는 도시를 인문학적 시선으로 깊이 있게 조명한다. 저자는 식민지 경성에서 세계적 거대 도시로 성장한 현재의 서울까지, 지난 100여 년의 시간을 넘나들며 도시를 산책하듯 탐험한다. 관찰과 사유를 통해 서울의 과거와 현재, 그리고 미래를 돌아보는 이 여정은 단순히 도시의 변화를 넘어, 우리 근대사의 한 단면을 성찰하고 우리가 발 딛고 사는 공간의 의미를 되짚어본다. 이 책을 통해 독자들은 서울의 역사와 함께 우리 삶과 세상에 대한 새로운 인문학적 통찰을 얻게 될 것이다.

저자 조동범

페이지 수 230쪽

출판사 도마뱀

가격 14,800원

함께 누리는 지속가능한 식탁 ‘대체 단백질’의 등장

면역이 중요시되고 건강에 대한 관심 증가로 단백질이 때를 만났다. 그러나 육류에 대한 거부감, 고기 자체의 건강에 미치는 악영향, 환경 보존, 동물복지 등이 화두가 되면서 최근 동물성 고기를 식물이나 미생물, 곤충 등으로 대체하는 대체육(肉)이 주목받고 있다. 다양한 대체 단백질의 가치가 부각되며 식품에 이어 반려동물 사료 등으로까지 확장되며 폭발적 성장이 전망된다.

글 하상도 교수
(중앙대학교 식품공학부)



온실가스 주범 ‘육류’, 대체 단백질의 필요성 대두

코로나 여파로 면역이 중요시되고 덤벨 경제로 건강 및 체력 관리를 위한 지출이 증가하면서 단백질이 때를 만났다. 특히 근(筋)테크가 주목받으며 단백질 보충 식품 소비가 늘고 있는 와중에 최근 동물성 고기를 식물이나 미생물, 곤충 등으로 대체하는 대체육(肉)과 우유 대체 식물성 대체유(乳), 대체 계란 등이 주목받고 있다.

대체(代替)음식이라고 하면 익숙한 단어는 아니지만, 전혀 새로운 것도 아니다. 이는 인류가 음식을 먹기 시작한 원시시대부터 늘 함께해 왔기 때문이다. 인간이 수렵으로 생명을 유지하던 때는 계절이 바뀌며 제철 음식과 낚짐승을 구할 수 없거나 열악한 날씨 등으로 농산물이나 과일의 공급량이 줄어들면 대체 음식을 찾아야만 했다. 요즘은 이렇게 자연적 대체 음식의 발생 이외에도, 고기로 대체 원재료를 속여 넣거나, 공급 부족으로 원재료 가격이 오르면 싼 원재료로 대체하는 경우가 있다.

대체 단백질은 단순히 산업적 측면만 있는 게 아니다. 전염성 질병의 주원인인 육류에 대한 거부감 해소, 고기 자체가 건강에 미치는 악영향 감소, 환경보존, 동물복지, 지속 가능한 개발 등 많은 장점을 동시에 얻을 수 있다는 점이 성공 요인이다.

최근 식품업계의 신제품 개발 타겟이 비거니즘, 대체육에 맞춰져 있다고 한다. 특히 ESG 경영이 화두가 되면서, 환경을 손상시키며 얻어왔던 가축 단백질을 대체하려는 움직임이 잦아지기 시작했다. 축산업으로 인해 배출되는 온실가스의 양은 지구 전체 배출량의 14%에 육박하며, 단백질을 얻는 데 식물에 비해 물이 4~25배 더 필요하고 화석연료도 6~20배 더 들기 때문이다.

시장의 문턱을 넘고 있는 다양한 대체 단백질

대체육은 2013년 네덜란드에서 처음 배양육(培養肉) 햄버거 형태로 선보였다. 이후 2020년 11월 가축의 근육 세포를 배양해 만든 배양육이 세계 최초로 싱가포르 정부의 식품 승인받았고, 미국에서도 2017년부터 배양육 치킨 개발에 나서고 있다.

환경 부담이 적으면서도 단백질 생산량이 높은 압도적 가성비 갑 육류 1위는 곤충 단백질이고 젓소가 가장 나쁘다고 한다. 요즘 대

체식품 시장을 살펴보면, 대체육 이외에 우유를 콩, 아몬드, 코코넛, 쌀 등으로 대체하는 식물성 대체유(乳)가 고성장을 보이는데, 반대로 소가 만든 우유(cow milk)의 소비는 점점 줄어들고 있다.

그러나 배양육 제품까지 시장에서 성공할지는 아직은 의문이다. 물론 식약처의 대체식품 안전기준 신설로 시장에 나올 수 있게 됐지만 아직은 첫 단추에 불과하다. 게다가 가축이 아닌 실험실서 만들어진 고기(meat), 우유(cow milk), 계란(chicken egg) 등의 용어 사용을 우리 농식품부나 축산업계가 반대하고 나올지 아무도 모를 일이다. 최종적으로 시장에 이 용어로 출시된다고 하더라도 소비자가 최종적으로 받아들여 구매할지도 관건이다.

대체 단백질 시장, 성장과 제도의 엇박자

육류 대체 단백질식품 시장은 2040년이 되면 전체 육류 시장의 35%를 차지할 것으로 전망된다. 한국농촌경제연구원에 따르면 글로벌 대체 단백질 시장규모는 2019년 103억 4,600만 달러(약 14조 원)에서 올 2025년에는 178억 5,900만 달러(약 25조 원)에 이를 전망이라고 한다. 이에 전 세계 식품업계 대부분의 올해 R&D 방향을 비거니즘(Veganism), 대체육 등에 맞춰져 있고 있다. 현재 이 시장은 영국이 성장세를 이끌고 있고, 국내에서는 CJ제일제당, 롯데, 대상, 풀무원 등이 주도하고 있다.

우리나라의 경우, 식약처는 대체육 등 대체식품 시장에 호의적이거나 축산농가와 농식품부, 정치인, 시민단체 등에서는 반대할 걸로 예상한다. 결국 단기에는 현재의 법체계로도 만들 수 있는 두부 등 식물성 대체육이나 허용된 곤충만이 대체육으로 활용돼 기타가공품, 두류가공품, 즉석섭취식품 등의 유형으로 시장에 진출할 것으로 예상된다. 한편 현재 신소재로 분류되는 유전자를 만지는 생명공학기술이나 GM미생물을 활용한 대체육, 배양육은 당분간 우리 시장에서 보기는 어려울 수 있다.

우리 정부는 앞으로 안전성 평가를 완화해 신기술 개발을 장려하면서 소비자들이 합리적으로 선택할 수 있도록 하는 전향적인 대체 단백질 규제 정책을 펴야 할 것이다. 즉, 국가는 대체 단백질에 대해 무엇으로 만들어진 것인지 표시(label)토록 해 소비자로부터 시장에서 선택받을 기회를 주지만 하면 된다.

감정평가사는 살아남을 수 있을까

글 조효정 기자(뉴스웨이 생활경제부 유통·바이오팀)

감정평가사처럼 고도의 전문성을 요하는 직군도 AI 변화의 한가운데 있다. 최근 금융권과 공공기관을 중심으로 도입된 자동평가시스템(AVM)은 주택 등 표준화된 자산 평가에서 감정평가사의 역할을 일부 대체하고 있다. AVM은 과거 실거래가, 지역 개발 계획, 건축 연한 등을 종합해 예상 가치를 산출하는 알고리즘으로, 속도와 일관성 면에서 인간을 앞선다. 특히 단독주택이나 아파트처럼 구조가 단순한 자산일수록 자동화 속도는 빠르다. 부동산 플랫폼 기업들은 자체 AI 평가 시스템을 고도화하며 기존 감정평가 업무를 축소하려는 시도를 본격화하고 있다.

하지만 이 기술이 감정평가사의 전면적 대체로 이어지는 않는다. 실제 현장에서는 감정평가가 단순히 수치를 내는 작업이 아니라, 법적 분쟁이나 토지 수용, 기업 회계와 같은 복잡한 맥락을 수반한다. 감정평가사는 단순 수치 이상의 해석과 정황 판단을 요구받는다. 특히 수용재결, 상속 분쟁, 국제회계기준(IFRS) 적용 등에서는 자산의 법적 지위나 경계, 권리관계에 대한 고도의 해석이 필요하다. 기술의 도입은 감정평가사의 '일'을 뺏는 것이 아니라, '일의 방식'을 재편한다. 진짜 위험은 기술 그 자체보다, 기술을 이해하지 못한 채 과거 방식에만 머무는 전문가의 태도일 수 있다. 살아남는 전문가는 기술을 배제한 사람이 아니라, 기술을 해석하고 다루는 사람이다.



AI가 집어삼킨 신입(entry-level job)··· 누가 살아남는가

한때 '기술은 일자리를 늘린다'는 말은 진실이었다. 산업혁명도, 컴퓨터의 확산도 결국 새로운 직무를 창출했고, 인간의 노동은 늘 적응해 왔다. 미국에서는 1850년 농업 종사자 비중이 60%에 달했지만 1970년에는 5%도 되지 않았다. 대신 새로운 산업과 직군이 태어났고 고용률은 오히려 상승했다. 하지만 지금, 인공지능이라는 기술 앞에서 그 오래된 낙관은 흔들리고 있다. AI는 단순히 '효율화'를 넘어, 사람을 업무에서 제거하기 시작했다. 그리고 그것이 수많은 사람의 삶을 어떻게 바꾸고 있는지는, 숫자보다 얼굴을 통해 더 또렷이 보인다.

한국의 청년들은 점점 '입구' 자체를 잃어가고 있다. 한국은행 분석에 따르면 2022년 이후 2년 반 동안 15~29세 청년 일자리는 약 21만 개가 사라졌고, 그중 98% 이상이 인공지능 자동화와 관련 있는 분야였다. 단순 반복직이 아니라, 출판, 프로그래밍, 정보서비스업 등 고학력 지식 기반 직군에서도 고용 축소가 뚜렷했다. 반면 같은 기간 50대 이상 고용은 20만 개 증가했다. 이른바 '막내 자리'가 사라졌다. 기업은 더 이상 사람에게 반복적 업무를 시키지 않는다. AI와 자동화 시스템이 보고서 초안을 작성하고, 물류 흐름을 관리하며, 콘텐츠를 편집한다. 기존에는 초보자가 시작하던 직무가 사라지고, 바로 고숙련을 요구하는 중간 관리자만 남았다. 청년들은 '적응할 기회'조차 없이 시장에서 밀려나고 있다.

기술이 만든 양극화, 그 책임은 누구에게 있는가

문제는 단순히 일자리 수가 아니라 '분배'다. 미국에서도 같은 일이 벌어지고 있다. 워싱턴포스트에 따르면 AI로 인해 2030년까지 전 세계 제조업 일자리 200만 개가 사라질 것으로 예상되며, 미국 기업의



CEO들은 입을 모아 “AI가 수백만 명의 화이트칼라를 해고할 것”이라 경고한다. 특히 엔트리급 사무직의 절반이 위협받고 있으며, ‘화이트칼라 대량 해고(bloodbath)’라는 표현까지 등장했다. AI는 대개 직무 전체가 아니라 개별 업무 단위로 침투한다. 하지만 이미 업무는 잘게 쪼개져 있어, 일정량만 자동화돼도 사람의 자리는 빠르게 줄어든다. 실제로 최근 아마존은 인공지능(AI) 도입을 이유로 무려 1만 4,000명의 사무직 직원을 감원하기로 했다.

미국 1950년 센서스에 있던 271개 직업 중 완전히 사라진 건 엘리베이터 안내원 하나뿐이라고들 말한다. 하지만 ‘남아있는 직업’은 ‘남아있는 일자리’와 다르다. 노동시장의 양극화는 이미 진행 중이다. AI를 다룰 수 있는 사람은 더 높은 연봉과 더 나은 업무로 이동하고, 그렇지 못한 사람은 시장 바깥으로 밀려난다.

AI를 활용한 새로운 직업이 생겨난다 해도, 그 혜택은 제한적으로 돌아간다. 예를 들어 AI 개발자, 프롬프트 엔지니어, 데이터 관리자 등 신직군이 주목받고 있지만, 이들은 대부분 높은 기술 장벽과 학습 비용을 수반한다. 반면 기존 직군에서 탈락한 사람들에게겐 그러한 전환이 현실적으로 불가능하다. 한국에서도 청년층이 AI 관련 학과로 몰리고 있지만, 전체 고등교육 구조는 여전히 전통 산업 중심이다. 학벌, 전공, 지역 격차는 기술 변화에 따른 양극화를 더 고착화시키고 있다.

새로운 일자리, 어떻게 이동시킬 것인가

역설적으로, 기술 자체는 고용을 늘리기도 한다. 구글 수석이코노미스트 파비엔 커토에 따르면 컴퓨터 보급 이후 미국에서는 타자기 산업에서 350만 개 일자리가 사라졌지만, 대신 1,900만 개의 새 일자리가 생겼다. AI 역시 데이터센터 구축, 반도체 제조, 자율주행차 개발, 전력 인프라 확장 등 새로운 산업을 열고 있다. 맥킨지 분석에 따르면

미국은 AI 인프라 확장만으로도 향후 수십만 명의 전기공, 용접공, 설비기사를 필요로 한다. 문제는 이러한 일자리로의 이동 경로가 없다는 점이다. 과거에도 자동전화 교환기 도입은 수많은 여성 전화교환원의 임금을 깎았고, 1980~90년대 제조업 자동화는 중서부 노동자들을 실업자로 만들었다. 그때 정부는 ‘적응’을 강요했지만, 실제로는 다수의 노동자가 새 일자리를 찾지 못했고, 그 상처는 지금까지 지역 공동체에 남아있다.

AI 시대의 고용 전환은 단순히 직무교육이나 일자리 중개로 해결되지 않는다. 산업 구조 자체가 변화하고 있기 때문이다. 전통 제조업이 기술 산업으로 바뀌는 과정에서 요구되는 지식, 경험, 문화 모두 달라진다. 노동자에게 요구되는 것도 단순 기술 습득을 넘어, 완전히 새로운 사고방식과 업무 방식을 내면화하는 것이다. 이러한 전환을 위해서는 지역 사회, 교육 기관, 기업, 정부가 긴밀히 협력하는 새로운 고용생태계 설계가 필요하다.

전문직의 생존 전략은 ‘기술의 파트너 되기’

감정평가사 사례에서 보듯, 전문직도 예외가 아니다. 의료, 법률, 회계, 교육 등 인간의 고유 영역으로 여겨졌던 직업들도 AI의 지원 아래 빠르게 재편되고 있다. 이미 미국에선 계약서 초안을 작성하는 AI, 교육과정 진단을 수행하는 AI가 널리 활용되고 있다. 회계사와 세무사는 자동화된 회계 처리 시스템과 경쟁하고, 의사는 영상 분석 AI와 협업하고 있다. 이 과정에서 살아남는 전문직 종사자는 ‘기계보다 뛰어난 사람’이 아니라, ‘기계와 함께 일할 수 있는 사람’이다. AI를 설계하고, 점검하고, 그 결과를 해석하고 책임지는 역할이 인간의 몫으로 남는다. 기술이 단순화를 이끄는 만큼, 사람은 복잡한 것에 더 집중해야 한다.

기술과 공존하려면 전문가도 변해야 한다. 감정평가사뿐 아니라, 의사·세무사·교사 같은 전문직 역시 ‘기계가 넘볼 수 없는 사람’이 아니라 ‘기계를 잘 다루는 사람’으로 변화해야 한다. 여기서 중요한 것은 단순히 디지털 기기를 익히는 수준이 아니다. 기술의 구조와 한계를 이해하고, 그 결과물에 책임을 질 수 있는 판단력을 갖추는 일이다. 예컨대 감정평가사는 AVM이 산출한 수치가 왜 그렇게 나왔는지를 설명하고, 현장 정황을 종합해 판단을 보완해야 한다. 마치 회계사가 자동화 시스템을 이용하되, 그 보고서에 최종 서명을 하는 것처럼 말이다. 결국, 전문가의 권위는 기술을 배제하는 데서가 아니라, 기술의



결과를 신뢰할 수 있게 만드는 능력에서 비롯된다. 이 역할을 설계하지 않으면, 전문성마저도 '자동화 가능한 절차'로 대체될 수 있다.

최근 미국에서는 계약서 작성, 판례 검색, 소송 문서 초안 작성 등 단순·반복적인 법률 업무를 AI가 대체하고 있다. 대표적인 예가 'Harvey'라는 이름의 법률 AI로, 글로벌 로펌들이 실제 업무에 도입해 변호사의 생산성을 크게 끌어올리고 있다. 이 AI는 수천 건의 판례와 법령을 기반으로 논리를 구성하고, 간단한 문서까지 작성할 수 있다. 이로 인해 신입 변호사들이 맡던 '문서 검토' 업무의 비중이 줄어들고, 로펌 입사 경쟁이 더욱 치열해지고 있다. 그러나 이 또한 변호사의 역할이 사라진다는 뜻은 아니다. 복잡한 사건에서의 전략 수립, 법정 변론, 윤리 판단은 여전히 인간의 몫이다. 기술은 보조자이고, 판단과 책임은 사람에게 있다는 전제가 흔들릴 때, 법률 서비스의 신뢰도도 함께 흔들릴 수 있다.

교육과 제도는 전환의 마중물이 될 수 있는가

AI는 인간에게 더 높은 기술을 요구하지만, 현실의 교육 시스템은 너무 느리고 멀다. 이미 대부분의 2030년대 노동력은 현재 일하는 중이다. 이들에게 "학교로 돌아가라"고 할 수 없다. 대신 일터에서 배울 수 있게 만들어야 한다. 미국에서는 구글이 'Grow With Google' 프로그램을 통해 단기 수료 기반 AI 커리큘럼을 제공하고 있다. 경력 단절자, 비전공자도 참여할 수 있게 설계되어 있다. 한국 역시 직업계고와 폴리텍, 전문대학을 중심으로 단기 집중형 부트캠프를 설계해, 기업과 연계된 실무형 인재를 육성해야 한다. 단순 코딩 교육이 아니라, AI를 현장에서 안전하게 활용하고 운영하는 능력을 키우는 것이 핵심이다.



**이 과정에서 살아남는 전문직 종사자는
'기계보다 뛰어난 사람'이 아니라,
'기계와 함께 일할 수 있는 사람'이다.**



또한 입문 직무 자체를 새롭게 설계해야 한다. 예컨대 AI 데이터 태깅 보조, 로봇 관제 및 장애 대응, 현장 안전감시 요원 등 '사람이 옆에 있어야 할' 자동화 영역을 발굴해야 한다. 그래야 청년들이 기술로 진입할 발판을 마련할 수 있다. 자동화가 침투하기 어려운 영역은 분명히 존재한다. 인간의 현장 판단력, 돌발 대응, 윤리적 고려가 필요한 영역이다. 이 틈에서 새로운 '입구 직무'를 디자인해야 기술 발전과 고용의 공존이 가능하다.

기술의 방향보다, 우리가 설계할 구조가 더 중요하다

AI는 이미 멈출 수 없는 흐름이다. 효율은 오를 것이다. 생산성과 수익성도 함께 증가할 것이다. 하지만 이익이 극소수 기업에 집중되고, 노동시장이 양극화되고, 수많은 청년이 출발선조차 갖지 못한다면, 그 기술은 공존이 아니라 분열의 씨앗이 된다. 산업은 바뀌었지만, 사람은 여전히 준비되지 않았다. 지금 필요한 것은 기술이 아니라 전환이다. 더 많은 전기공을 키우고, 더 많은 AI 오퍼레이터를 길러야 한다. 새로운 사다리를 설계하지 않는 한, 기술의 발전은 결국 누구도 오르지 못하는 절벽이 될 것이다.



露日

러일전쟁 기원과 개전 2

* 이 글은 배영부 감정평가사님(명품감정평가사사무소)께서
「러일전쟁 기원과 개전 2」 책을 요약하여 기고한 글입니다.

** 2025년 「감정평가」 봄-여름호 내용에서 이어집니다.

戰爭



저자 와다 하루키(和田春樹) 지음, 이웅현 옮김
페이지 수 570쪽
발간일 2019. 9. 23.

제7장 러일교섭

교섭의 개시와
일본의 제1차 제안러시아의
사정러시아의
사정러시아의
대일회담 준비

교섭의 개시와 일본의 제1차 제안

러일교섭은 일본의 제안으로 시작되었다. 1903년 7월 28일 고무라 외상이 구리노 러시아 공사에게 전보를 보내 러시아와의 협상 교섭 개시를 지시한 것이 시작이었다. 구리노 공사는 7월 31일 람스도르프 외상을 방문해 구상서(口上書)를 전달했다. 1903년(메이지 36년) 8월 12일 구리노 공사가 람스도르프 외상에게 전달한 일본의 제안은 다음과 같다.

제1조 : 평한 양 제국의 독립 및 영토보존을 존중할 것 또한 양국에서 각국의 상공업을 위해 기회균등주의를 지녀야 한다는 점을 상호 약속할 것 제2조 : 러시아는 한국에서 일본의 우세한 이익을 승인하고, 일본은 만주에서 철도 경영에 관한 러시아의 특수한 이익을 승인할 것 제5조 : 한국에서의 개혁 및 선정(善政)을 위해 조연(단 필요한 군사상의 원조를 포함할 것)을 제공하는 것을 일본의 전권(專權)에 속한다는 점을 러시아가 승인할 것 제6조 : 본 협약은 한국에 관하여 일러 양국 간에 종전의 체결된 모든 협정을 대체할 것

이렇게 해서는 만한(滿韓) 교환론이라 할 수 없으며, 만주에서 러시아가 지닌 지위에는 제한을 가하면서 한국을 일본의 보호국으로 하는 것을 러시아에 승인하라고 요구할 수 없었다. 일본의 이익을 극대화하고 러시아의 이익을 최소한으로 하겠다는 제안이었다. 그리고 한국 정부는 고무라의 안중에 없었다. 그야말로 마치 한국을 이미 일본의 식민지로 인식하고 있는 것이었다.

러시아의 사정

그런데 일본의 제안이 러시아에 전달되었을 때, 러시아 정부 내에서는 혼란이 일고 있었다. 8월 12일 베조브라조프가 추진한 극동태수제 설치가 단행되었고, 구파(舊派)가 이에 강하게 저항하고 있었다. 이렇게 내부 전쟁은 이미 양 진영 사이에서 시작되고 있었다. 8월 14일 재무상, 육군상, 외상의 세 장관은 조선 문제를 뤼순회의와 마찬가지로, “러시아로서는 이렇게 바람직하고 평화적이며 확고한 만주 문

제의 해결을 위해서, 조선에서 일본과의 위험한 충돌을 초래할 수도 있는 일체의 적극 정책을 삼가는 것이 무조건 필요하다고 본다”는 데에 합의했다. 이에 베조브라조프는 세 장관의 축출에 나섰다. 첫 번째 표적은 쿠로파트킨이었지만, 황제는 세 사람 가운데서 심리적으로 가장 반발하고 있던 비테 재무상을 해임했다. 8월 28일 황제는 비테를 불러서 장관위원회 의장직을 맡아 달라고 제안했다.

러청 교섭의 중단

람스도르프 외상의 지시를 받은 베이징 주재 공사 레사르는 9월 4일 청국 외무부에 5개 항목의 보상요구를 제시했다. 9월 8일에는 청국이 이 내용을 일본 공사와 영국 공사에게 통보했으며, 청국의 외교 책임자 칭친왕은 우치다 일본 공사에게 말했다. 이에 고무라 외상은 우치다 공사에게 훈령을 내렸다. “이 요구는 청국의 주권을 확실하게 침해하고, 다른 열강의 조약상 권리를 틀림없이 무시하고 있다.” 또한 일본 정부는 “정식으로 엄중히 항의한다. 베이징에서 행해진 교섭이 성공을 거둘 수 없기 때문에 지금으로서는 중단하는 것이 좋겠다는 제안을 하고자 한다”고 했다. 10월 1일 황제는 이 제안을 승인했으며, 람스도르프 외상은 이 결정에 반대했다. 자중지란의 한 단면이다.

러시아의 대일회담 준비

일본과의 회담을 위해서 람스도르프 외상, 베조브라조프의 5개 항목의 대안을 준비했다. 베조브라조프의 의견은 무엇보다도 명확하게 일본의 제안을 거부하는 것이었다. 그러나 극동에도 문제가 있었다. 알렉세예프와 로젠의 호흡이 맞지 않았다. 로젠은 러일교섭은 자신의 일이라고 생각해서 알렉세예프를 경멸하는 경향을 보였다. 로젠은 9월 15일 알렉세예프에게 자신의 안을 보냈다. 알렉세예프는 이에 불끈 화가 치밀었으며, 자신이 작성한 대안을 보냈다. 하지만 어느 쪽의 안도 1901년의 람스도르프안을 개량한 것이며, 거의 같은 내용이었다. 로젠의 회고에는 “우리가 할 수 있는 유일하고도 합리적인 일

한국 정부, 중립을 추구하다

은, 만주를 고집하고 조선에서 서둘러 도망치는 일일 것이다”고 설득했다고 한다. 패배주의의 극치였다.

한국 정부, 중립을 추구하다

한국에서는 점차 러일 간의 전쟁이 다가오고 있다는 것을 느끼고 있었다. 8월 1일 자 『황성신문』은 ‘일본은 싸우지 않을 수 없다’는 사실을 게재했다. 민간의 논의는 이렇게 반러시아적이었다. 교섭은 결국 전쟁을 초래할 것으로 전망하고 있었다. 고종은 대립하는 양자 사이에서 “우리는 엄밀하게 중립을 지킬 작정임을 미리 선언해야 한다. 따라서 우리는 러시아와 일본이 우리를 중립국으로 생각할 것을 요구한다. 만일 장래에 전쟁이 일어난다면, 여하한 작전도 우리나라의 국경 안에서 발생하지 않도록 하고, 어떠한 군대도 우리나라 영토를 통과하는 것을 허락해서는 안 된다. 우리 국경의 보전을 보장한다는 명료한 회답을 요구한다”라고 했다. 이것이 더 현실적인 주장이었다. 9월 10일 자 『황성신문』은 ‘만한교환의 풍설을 파(破)한다’는 논설을 게재했다. “만한교환론이라는 것은 러시아가 제시한 ‘민홀(敏 譎)한 수단’, 즉 교묘한 사술”이라고 주장했다. 또한 “한국은 ‘동양의 한 독



우리는 엄밀하게 중립을 지킬 작정임을 미리 선언해야 한다. 따라서 우리는 러시아와 일본이 우리를 중립국으로 생각할 것을 요구한다.



일본 국내의 개전 요구와 주일 무관의 경고

립제국’이며, ‘러일의 보호 속방’이 아니다. 제멋대로 교환이라니 무슨 일이나’며 분노했다. 9월 26일에 고무라가 주일 한국 공사에게 전시 중립을 보장해달라는 한국 정부의 요청에 대한 일본 정부의 회답을 보냈다. “일본은 전쟁이 일어나지 않도록 노력하고 있다. 전시 중립 등을 말하는 것은 바람직하지 않다”는 회답이었다. 일본은 “현황실의 영구존속을 옹호하는 확고부동한 각오를 하고 있으며, 뒤의 두 가지 개혁도 원조를 희망한다면 응할 것이다”고 했다. 이는 교묘한 협박에 거짓 약속, 게다가 작은 미끼를 섞어 놓았다고 하지 않을 수 없다. 일본은 한국이 중립을 확보하고 싶다고 해도 그것을 인정하지 않았다. 개전하게 되면 한국을 즉시 자신들의 지휘하에 둘 작정이었다. 그 간의 일본 측의 회담 내용을 보면 명약관화하다.

일본 국내의 개전 요구와 주일 무관의 경고

일본 국내의 흥분은 한층 고조되었다. 정부의 정책이 미온적이므로 더욱 강력하게 교섭해야 한다는 주장이었고, 조선으로 출병해야 한다는 의견도 강하게 제기되었다. 9월 10일 개최된 후쿠오카 대러 동지회 규슈대회에서는 러시아의 행동에 대해 “결단코 이를 좌시할 수 없다”고 했다. 정부는 “러시아를 엄책해 철병 약속을 이행하게 하고, 제국의 명예와 이권을 매섭게 지키는 일을 하루라도 빨리 단행할 것을 정부에 경고한다”고 결의했다. 14일에 동지회 대표 3명이 가쓰라 수상을 방문, “우리 정부의 당국자는 차제에 러시아 정부를 향해 최후의 결심으로써 최후의 결답을 촉구해야 한다”는 경고문을 전달했다. 17일에는 센다이에서 대러 동지회 도호쿠대회가 개최되어 3,500명이 모였다. 결의는 한층 과격해졌다. “최근 러시아의 행동은 우리 제국에 대한 무언의 선전이다. 제국이 만약 이를 여전히 용인하면, 이는 동양의 평화에 대한 불충이며 또 제국이 자기의 이익 및 명예를 고려하지 않는 것이다. 당국자는 어서 빨리 최후의 수단을 단행해야 한다”라며, 벌써 개전 전야의 분위기였다.

러시아의
제1차 회답가을의 위기
(1903년)러일 해군력
비교/러시아
정부의 대응

일본 주재 러시아 무관들은 불안에 휩싸였다. 해군 무관 루신이 9월 2일에 보낸 전보가 아마도 가장 상세한 분석을 담은 것이라 할 수 있을 것이다. 전보 내용은 “이상할 정도로 고조된 일본인들의 자의식은 영미의 정신적인 지지를 받고 있다. 일본인들은 우리 군사력의 존재와 극동의 배치에 관해 알고 있으며, 기대감을 높이면서 전쟁 초기에 자국군이 승리할 것이라고 확신하고 있다”였다. 루신은 일본의 행동을 억제할 수 있는 것은 극동의 러시아 육해군력 증강이라고 생각했다. 이것은 확실히 현실적인 결론이었다. 이때 니콜라이 2세는 태평하게 사냥으로 나날을 보내고 있었다.

러시아의 제1차 회답

9월 28일 알렉세예프가 로젠과 정리한 러시아의 회답에 다음과 같은 내용을 덧붙였다. “회답 작성의 어려움을 느낀 이유는 일본의 안(案)이란 것이 이를 기초로 삼자니 일본과의 협정에 도달할 수 있는 모든 가능성을 박탈할 정도로, 우리가 전혀 받아들일 수 없는 강한 욕심을 드러내고 있기 때문이다. 우리의 입장에서 협정을 위한 유일한 기초가 될 수 있는 것은 일본이 만주를 완전히 자신들의 이익권 밖에 있다고 인정하는 것이다. 그 대신 우리는 조선 땅에서 일정한 양보를 할 수 있다.”

요약하면, 한국 영토의 3분의 2에 대해서 일본을 구속하는 조건부 지배권을 인정하는 대가로, 만주를 러시아의 배타적인 세력권으로 인정하라고 요구한 것이다.

가을의 위기(1903년)

알렉세예프와 로젠이 대일 회답을 마무리한 직후 위기가 본격화되었다. 루신뿐만 아니라 주재 무관 사모일로프도 일본의 조선 출병에 관한 경고를 보냈다. 중요한 것은 황해 쪽 서부해안으로의 상륙이었다. 만주 및 관동주와는 눈과 코끝의 거리만큼 가까운 곳에 일본군이 상륙하는 것은 묵과할 수 없었다. 일본에서는 10월 초 신문의 논조가

확실히 점점 과격해지고 있었다. 10월 2일 자 『오사카아사히신문』의 논설 ‘국민의 결심을 촉구한다’ 내용에는 “여기서 일전도 불사해야 한다는 것은 말할 필요도 없다”고 썼다. 10월 9일에는 ‘텐잔’이라는 필명의 ‘최후의 결단(명분은 이미 차고 넘친다)’을 실었다.

“저들 러시아, 이미 만주에서 우리를 능욕하는 형태가 극에 달했다. 그리고 또다시 한국에서 그 주권과 독립을 훼손하고, 동시에 일러 협상의 정문을 감히 유린하는 망상을 저지르고 있다. 이것을 참을 수 있다면 천하에 무엇을 참지 못하겠는가? 그만하라, 말로만 하는 경고, 신문지면의 항의, 공허한 천만 마디의 말들, 필경 아무런 효과도 없을 것이다”

러일 해군력 비교/러시아 정부의 대응

『도쿄아사히신문』 9월 26일 자에 ‘일러 해군세력 비교’라는 기사가 실렸다. 일본은 본인들의 압도적인 우세함을 견지하고 있었다. 승부를 거둘 수 없을 정도로 러시아가 열세였다. 일본은 이 우세를 더욱 결정적인 것으로 만들기 위해서 새로 건조된 함선의 획득에 주력했다. 한편 다름슈타트로 돌아와 알렉세예프의 전보를 본 황제는 경악했고, 공포에 휩싸였다. 당황한 황제는 보고하러 온 람스도르프에게 “짐은 전쟁을 원하지 않는다고 알렉세예프에게 곧장 전보를 쳐야겠다. 회신 초안을 만들라. 우리는 낙심하지 말고, 충돌을 야기할 수 있는 일은 일체 회피해야 한다”고 명했다. 알렉세예프는 황제의 전보를 받고 곧바로 10월 8일 회신을 보냈다(파배자를 자처하는 내용임). 이 시기에 육군장관 쿠로파트킨은 휴가 중이며, 해군장관 아벨란, 군령부장 로제스트벤스키 등 해군성 수뇌부의 무능과 무기력함이 드러났다. 장관들이 그런 정신 상태였다면 황제도 마한가지였을 것이다. 알렉세예프에게 전쟁을 금했던 황제는 계속해서 태평한 시간을 보냈다. 당해 가을, 황제 일가는 처음으로 자동차를 입수해 타고 돌아다니면서 열광하고 있었다.

일본의
제2차 서한일본과
러시아 군인들의
의견러시아 측의
제2차 서한개전을 촉구하는
일본 여론

일본의 제2차 서한

고무라는 10월 6일에 로젠을 불러 교섭을 개시했다. 로젠은 러시아가 한국에 관해서 대폭 양보하고 있는데, 만주 관련 조건을 다는 것은 수용할 수 없다고 회답했다. 고무라는 10월 14일 재빨리 수정안을 제시했다. 일반적으로 일본의 제2차 서한이 양보한 모습을 띠게 된 이유가 원로들의 반격 때문이라는 견해가 있지만, 고무라 등이 그보다 더 중시해야 했던 것은 동맹국 영국의 의견이었을 것이다. 고무라는 수정안에 대해 란스다운 외상의 의견을 구했다. 핵심은 일본의 조선 지배를 러시아가 완전히 승인하라고 요구했던 것이다.

일본과 러시아 군인들의 의견

일본 해군은 야마모토 해군상이 주전론자들을 억누르고 있었기 때문에 부서 내의 주전론자들을 멋대로 움직일 수가 없었다. 한편 러시아 군부에서는 대부분 전쟁의 위기를 생각하고 있지 않았다. 그러나 몇몇 사람은 일관성 있게 일본의 움직임에 대한 경계심을 강화하고 있었다. 쿠로파트킨 육군상은 이미 1901년부터 러시아에게 중요한 것은 북만주와 동청철도의 연선이라고 했다.



작가 불명, 『너무나도 현신적인』(So Obliging), 『브룩클린 이글』(Brooklyn Eagle), 1904년 2월 17일(출처 : 한길사 제공)

러시아 측의 제2차 서한

11월 7일 람스도르프는 알렉세예프에게 일본의 제2차 안에 대한 회답안 작성을 요청하였다. '일본에게 유리하도록 수정한 제2차 안'을 보낸다고 쓰여 있었다. 제1조는 일본의 청한 양 제국의 독립과 영토 보존을 존중한다는 안을 거부하고, 한제국의 독립 및 영토보존을 존중할 것을 상호 약속할 것과 제7조는 일본이 제시한 만한국화론을 거절하고, 만주는 일본의 이해권 밖이라는 제1차 서한과 같은 표현을 거듭 주장했다. 결국 알렉세예프는 교섭이 타결에 이를 수 없을 것으로 전망했다. 11월 초가 되어 루신은 1904년 봄이 위기가 될 것이라고 보았다.

개전을 촉구하는 일본 여론

11월 8일 대러동지회는 이토 등이 '대러 문제를 논하는 각의에 참여함으로써 생기는 제약' 때문이라고 생각해 이토에 대해서 다음과 같이 경고했던 것이다. "만에 하나라도 후작(이토) 등이 황궁하계도 지원(천황)의 특별한 총애를 받고 그 사이에 함부로 입을 놀려 국시 단행을 방해함으로써 국가 백년의 대계를 그르치는 일이 있으면, 그 죄를 결코 용서할 수 없다. 이에 우리는 국민의 공분을 이토 후작에게 경고하는 것이 필요하고 또 심절한 정의라고 생각한다"고 했다. 이제 대동동지회의 화살은 야마모토 곤베에 해군상에게도 겨눠졌다. 대러동지회의 목소리는 바야흐로 보편적인 것이 되어 있었다. 대러동지회는 12월 12일 대러 정책에 관한 상주문을 천황에게 제출하기로 결정했다. 상주문은 12월 15일 궁내성에 제출되었고, 이날 신문들에 보도되었다. 대의는 "러시아는 결코 평화를 기조로 제국과 협상하겠다는 성의가 있지 않다"면서 "제국(일본)은 결코 병(兵)을 선호하고 전(戰)을 하고자 하지 않지만", "어쩔 도리가 없이 간과에 호소해서라도 우리의 신성한 직무를 수행하지 않으면 안 된다. 우리 정부가 지나치게 신중해 구차해지고 시기를 상실해 대사를 그르쳐서, 이로 인해 국가 백 년의 화환을 남기지 않을까 우려한 나머지 국민 적개의 충

일본의
제3차 서한일본군의
조선 출병에 관한
정보러시아의
12월 특별협의회

성을 피력하고, 삼가 성감을 우러러 청한다”는 것이었다. 소위 정의의 전쟁을 이끌어 달라는 주문이다.

일본의 제3차 서한

러시아의 제2차 회답은 12월 14일 고무라가 맥도널드 공사에게 즉각 전달했다. 일본은 12월 16일 수상관저에서 각료 및 원로 회의를 열어 러시아의 제2차 회답을 검토했다. 가쓰라와 고무라는 “만주 문제는 외교적 수단으로 할 수 있는 만큼의 담판을 시도하고”, “조선문제에 관해서는 우리가 수정한 희망 사항을 충분히 진술해, 저들이 듣지 않을 경우에는 최후의 수단을 관철한다”는 주장을 그대로 밀어붙였다. 즉 조선 문제를 빌미로 개전하자는 주장을 한 것이다. 이 회의에서 시종일관 야마가타의 제안에 대해 야마모토의 거듭된 반대로 합의가 이루어지지 않았다. 결국 12월 21일 로젠 공사에게 일본의 제3차 제안이 전달됐다. 12월 26일 자로 알렉세예프가 일본의 새로운 제안에 대한 의견을 황제에게 보냈다. 로젠은 12월 31일에 니콜라이에게 전보를 쳤다. “조선 문제로 일본과 군사 충돌할 위험을 회피할 수 있는지는 우리가 하기 나름이다. 만주 문제는 일본과의 개전 사유가 될 수 없다. 일본에 대한 우리의 태도는 ‘엄밀하게 방위적’이며, 일본이 어떠한 행동을 취하든 그것은 ‘근거 없는 침략성’의 성격을 띠는 것이다. 이와 관련해 일본 역시 만주 문제에 군사적으로 개입하겠다는 의도는 보이지 않는다. 그 대신 조선에서의 과제 실현을 위해서는 전쟁도 불사하겠다는 ‘결의의 모든 징후’가 보인다. 조선에 관해서도 그리고 만주에 관해서도, 일본과 협정을 체결할 필요는 없다. 조선에 관해서는 일본이 하고 싶은 대로 하도록 내버려 두는 것이 좋다”는 결론에 도달하게 됐다.

일본군의 조선 출병에 관한 정보

이때 일본은 곧장 전쟁 준비로 치달고 있었다. “우리 제국이 한국을 포기할 각오를 하고 있지 않은 한, 제국의 지위를 위해서 러시아의 행

위에 대해서는 더 이상의 말싸움을 중지하고, 한국에 일부 출병하는 동시에 1, 2개 사단과 중요한 요새를 동원해 충분한 결심을 보여주고, 위력을 담판의 뒷받침으로 삼아야 한다. 그래도 여전히 한국을 떠나지 않는다면, 그때는 일대 결전을 각오해야 한다”고 했다. 12월 21일 정부가 육해군에 대해서 ‘언제라도 출병에 차질이 없도록 준비해야 한다는 취지의 통첩’을 보냈다고 한다. 12월 하순이 되자, 일본군이 조선에 출병해 점령할 것이라는 소문이 다시 확산되고 있다는 정보가 도쿄에서 페테르부르크로 잇달아 타전되었다. 12월 18일 주일 육군무관 사모일로프는 알렉세예프 앞으로, 주일 해군무관 루신은 12월 20일 해군성에 보고했다. 알렉세예프 앞으로는 주한 공사 파블로프가 보낸 한층 더 심각한 편지가 도착해 있다. “러일교섭은 평화적인 결말에 이를 기회가 전혀 없으며 가장 가까운 장래에 군사적 행동이 개시될 것이라고 한다”는 소문이다. 한편 러시아 황제는 아무런 근거도 없이 낙관적이었다. 황제는 조선의 상륙작전 가능성을 알려온 로젠의 전보에 대해서 “일본군의 조선 상륙은 러시아에 대한 도전이 되지 않을 것이다. 뤼순과 블라디보스토크에 대한 공격은 짐이 보기에는 말도 안된다”고 했다. (너무나 한심한 지도자이도다!)

러시아의 12월 특별협의회

러시아 정부의 각료들도 러일의 긴장이 높아지고 있다는 것을 모두 감지하고 있었다. ‘신노선’도 일본의 공세를 억지할 수 없다는 것이 분명해졌다. 저자세의 육군상은 항복과도 같은 안을 내놓기에 이르렀다. 12월 7일 쿠로파트킨은 10월 의견서를 수정해, 뤼순을 포함한 관동주를 청국에 반환하고 남만주철도를 이 나라에 매각하는 것과 맞바꾸어 북만주를 병합한다는 안을 황제에게 제안하기에 이르렀다. 물론 일본과의 전쟁을 막는 안으로써 구상된 것이다. 쿠로파트킨은 결정적인 1903년이라는 해의 절반 가까이 페테르부르크의 육군성 집무실을 비워두고 있었다. 전쟁에 대비해 군대를 준비하는 일은 거의 아무것도 하지 않다가 결국 마지막에 내놓은 것이 바로 이 평론가

일본,
대러 작전계획을
결정하다

일본과 러시아의
상호인식

러시아의
제3차 서한

연 하는 위순, 다렌 그리고 남만주 포기론이었다. 황제는 “전쟁은 무조건 불가능하다. 시간이 러시아의 최선의 동맹자다. 해가 지날수록 우리는 강해질 것이다”라며, 그러니까 지금은 양보해야 한다는 것이었다. “러시아의 존엄을 지켜나가면서도 전쟁을 회피하기 위해 모든 수단을 동원해야 한다”며, 일본의 요구는 일본이 조선을 보호국으로 하는 것을 러시아가 인정하라는 것이었다. 일본은 지금까지 러시아의 평화주의를 교묘히 이용해 점점 난폭한 요구를 내놓고 있었다. 아바자는 “일본이 조선을 보호국화 하는 것은 러시아에게 해(害)가 되지 않을 것이라 생각하고 있다. 러시아의 승인 없는 일본의 보호국은 우리에게 유익하다”며, “동방의 평화를 지키는 데에는 힘의 행사가 아니라 힘의 프레젠스(presence, 존재감)가 필요한 것이다”라고 말했다. (이 사람들 러시아 사람 맞는지 의심스럽다. 정신 나간 열간이들이라고 감히 얘기하고 싶다)

일본, 대러 작전계획을 결정하다

일본 육군참모본부는 1903년 12월 마침내 대러 작전계획을 완성했다. 제1기 작전은 ‘압록강 이남의 작전’과 이어 제2기 작전 ‘압록강 이북 만주의 작전’을 행한다고 되어 있다. 해군도 준비하고 있다. 12월 28일에는 제1함대와 제2함대로 전선편제의 연합함대가 편성되었다. 연합함대 사령관에는 도고 헤이하치로가 임명되었다. 해가 바뀌어 메이지 37년, 즉 1904년 1월 3일에도 합동 협의가 진행되었다. 전쟁에서의 승리를 위한 완벽한 사전 준비가 완성된 것이다.

일본과 러시아의 상호인식

1903년에 출간된 『해 뜨는 나라에서』 저자 데볼란은 표트르 시대에 러시아로 온 네덜란드인 해군장교의 후예이며 일본에서 오랜 기간 근무했다. 503페이지에 달하는 이 책은 대부분 일본 여행기다. 데볼란은 일본의 특징을 ‘몰(沒)개인성’이라 보았다. 일본 지도자들은 유럽인에 저항하는 것은 무리라고 깨닫고, ‘자기의 독립과 독자성을 지

키기 위해서 유럽 문명의 강점 전부를 가능한 한 짧은 시간 내에 획득하는 것’을 지향했다. 자기들 나라가 탐욕스러운 유럽인의 먹잇감이 되지 않도록 했던 것이다. 『노보예 브레미야』지의 사주 겸 주필 사보린은 12월 1일 칼럼에서 “러시아 대국의 비극은 스스로의 위신에 상처를 주지 않고서는 후퇴할 수 없다는 데에 있다.”고 했다. 러시아 전체가 조용히 러일의 이 분쟁을 지켜보고 있을 뿐 전쟁을 믿지도 않고, 전쟁을 바라지도 않고 있다. 종합잡지 『러시아의 부』의 국제문제 평론가 유자코프는 11월호의 정치칼럼에서 “아무튼 전쟁은 러시아에게나 일본에게나 ‘사할적인 이익이 위기에 직면했을 경우에만 정당화할 수 있다’고 했다. 사할적 이익이란 식민 공간, 바다로의 출구, 트렌스-아시아 철도의 확보 등 세 가지일 것이다. 일본에서는 1903년 12월에 나온 하야마 만지로의 『러시아』는 예외적인 책이었다. 출판사 후잔보의 ‘세계대관 시리즈’ 제1권으로 출간되었다. 러시아를 ‘모순’이라는 카테고리로 이해하려고 했다. ‘토지의 단조로움과 계절의 변화’, ‘인종의 복잡성과 국민의 통일’, ‘정치의 전제와 종교의 공화(共和)’, ‘인민의 복종과 허무당’, ‘실험주의와 신비주의’라는 다섯 가지를 들어 모순덩어리로서의 러시아를 관찰했다.

러시아의 제3차 서한

1903년 12월 29일의 협의회, 황제알렉세예프.로젠의 각각의 생각, 12월 31일 람스도르프의 초안 작성, 1904년 1월 2일 ‘람스도르프의 새로운 제안’, 전보 완성, 전보안 및 편지 황제에게 보냄, 편지를 받은 니콜라이 2세 “교섭을 계속하는 것은 러시아의 평화지향 그리고 미친 일본과도 어떻게든 협정에 도달하고자 한다는 러시아의 원망(願望)을 명확하게 알려줄 것이다”라고 회답했다. 람스도르프는 1월 4일에는 로젠의 하루 전 전보에 반응해 다시금 황제에게 편지를 보냈다. 외상은 극동 정세에 대한 로젠의 평가를 비판하고, 황제의 지시대로 알렉세예프에게 전보를 쳤다. 그리고 또 알렉세예프는 1월 3일 자 아바자의 전보를 받았다. 최종적으로 1월 6일 알렉세예프는 외상이 보

러시아의
제3차 제안
(1904년 1월 6일)

제8장 전야(前夜)

뤼순의 긴장

황제와 육군상은
망설이다

내온 회답안을 그대로 도쿄로 보냈다. 로젠 공사는 그날 중으로 러시아의 제3차 제안을 고무라 외상에게 전했다.

러시아의 제3차 제안(1904년 1월 6일)

제1조 한(韓)제국의 독립 및 영토보존을 존중한다는 것을 상호 약속할 것. 제2조 러시아는 한국에서 일본의 우월한 이익을 승인하고, 더 불어 한제국의 행정을 개량할 조언과 원조를 제공하는 것이 일본의 권리임을 승인할 것. 제3조 러시아는 한국에서 일본의 공업적, 상업적 활동에 반대하지 않는다는 것, 그리고 이들 권익을 보호하기 위한 조치를 취하는 것에 반대하지 않는다는 것을 약속할 것. 제4조 러시아는 앞 조항에 삽입된 목적 또는 국제분쟁을 일으킬만한 반란 또는 소요를 진압할 목적으로 한국에 군대를 파견하는 것이 일본의 권리임을 승인할 것. 제5조 한국 영토의 일부라도 군사 전략상의 목적으로 사용하지 않는다는 것, 그리고 조선해협의 자유 항해를 박해할 수 있는 군사 요새 공사를 한국 연안에 실시하지 않는다는 것을 상호 약속할 것. 제6조 한국 영토에서 북위 39도선 이북에 있는 부분은 중립 지대로 간주하고, 양 제국 어느 쪽도 여기에 군대를 투입하지 않는다는 것을 상호 약속할 것. 제7조 금후 한국의 철도 및 동청철도가 압록강까지 연장되기에 이르면, 해당 양 철도의 연결을 저해하지 않는다는 것을 상호 약속할 것. 제8조 본 협약은 한국에 관해 종전에 일러 양국 사이에 체결된 모든 협정을 대체할 것.

상기의 조건에 동의함에 있어서 러시아 정부는 하기의 취지 1개 조를 본안 협약 안에 삽입할 것을 승낙해야 한다. 즉, 일본은 만주 및 그 연안은 완전히 일본의 이익 범위 밖임을 승인할 것. 동시에 러시아는 만주의 구역 내에 일본 또는 타국이 청국과 맺은 현행 조약 하에서 획득한 권리와 특권(단 거류지 설정을 제외한다)을 향유하는 것을 저해하지 않을 것.

뤼순의 긴장

일본군의 조선 출병을 알리는 전보를 잇달아 받은 알렉세예프는 긴장했다. 1904년 1월 6일 그는 이 정보들을 수도의 극동위원회 사무국장 아버자에게 타전했다. 파블로프 공사(한국)도 탄식하면서 “일본은 상륙하기 전에 한국의 궁중 소요를 연출할 것이다. 그 작업은 서울에 있는 일본 수비대로 충분하다”며, “현재 내가 무엇보다도 걱정하고 있는 것은 우리 공사관으로 황제가 도망쳐 들어올 가능성이”고 했다. 고종은 미국 공사에게도 부탁하려고 했다. 고종황제의 움직임은 당연히 일본 공사의 관심의 표적이었다. 알렉세예프는 “1. 극동의 여러 주와 시베리아의 여러 현에서 동원을 선언하고 만주에는 계엄령을 실시해 압록강 하류를 점령한다. 2. 극동군의 증원을 위해 예정되어 있는 제10군단, 제17군단을 이르쿠츠크로 수송 개시하고, 그 밖의 증원부대 동원을 준비하여 만주에 계엄령을 선포한다. 뤼순과 블라디보스토크의 요새에 경계령을 내리고 굳건한 방비를 완료한다”고 했다.

황제와 육군상은 망설이다

1월 6일 이날은 러시아력으로 12월 24일 크리스마스였다. 황제는 하루 종일 크리스마스 행사로 분주했다. 1월 12일 쿠로파트킨은 1월 6일 자 알렉세예프 전보에 관해서 황제에게 상주해 황제의 결정을 얻었고, 그 명령을 전하는 전보를 같은 날 알렉세예프에게 보냈다. 조선 국경으로 부대를 파견하는 일은 준비만 하라는 내용이었다. “국경에서는 어떤 작은 충돌이라도 발생하지 않도록 만반의 대책을 강구해야 한다. 왜냐하면 그러한 충돌이 전쟁을 불가피하게 할 수도 있기 때문이다”고 했다. 황제나 쿠로파트킨 모두 러시아의 대항 조치 때문에 전쟁이 일어나지 않을까 죽도록 두려워하고 있었다. 요컨대 페테르부르크는 알렉세예프의 제안을 지지하지 않았던 것이다. 이즈음 알렉세예프는 위험인물(호전적)로 간주되어 있었다. 해군의 제2인자가 육군의 우두머리에게 최전선 함대를 남의 이야기하듯 비난하는

가는 해,
오는 해

일본정부, 개전을
포함한 최종회담을
결정하다

대한제국의
중립선언

것은 정말로 추태의 극치였다.

가는 해, 오는 해

서력 1월 13일은 러시아력으로 12월 31일에 해당한다. 러시아로서는 불안에 찬 1903년이 끝나고, 운명적인 전쟁의 해, 1904년이 밝아 오고 있었다. 이날 황제의 기도는 무엇보다도 평화였다. 이런 탄 세 사람 밑에 베조브라조프, 알렉세예프, 람스도르프, 쿠로파트킨 등은 남의 나라 사람처럼 제각각 놓고 있었다. 베조브라조프는 일본과의 전쟁을 깊이 우려되는 상황에서 크게 방향전환을 해 과감하게 전쟁을 회피할 생각으로 고안한 것이 러일동맹 안이었다. 1월 10일 베조브라조프의 러일동맹에 관한 의견서가 완성되었다. 결론적으로 베조브라조프는 “평화는 실로 조정된 이해를 기초로 한 정말로 성실한 러시아와 일본의 동맹에 의해서만 창출할 것이다. ‘평화를 위해서!’, ‘자유를 위해서!’”라고 했다.

일본정부, 개전을 포함한 최종회담을 결정하다

베조브라조프의 러일동맹 안이 전해졌을 때, 일본 정부는 최종회담을 결정하려 하고 있었다. 1904년 1월 8일 고무라는 회담안 및 의견을 가지고 가쓰라의 사저를 찾아가, 야마모토 곤베에 해군상, 데라우치 마사타케 육군상을 불러 협의했다. 모두 고무라의 원안에 찬성했다. 11일에는 다섯 원로들, 고다마 참모차장, 이토 군령부장, 이슈인 군령부차장이 총리대신 관사에 모여 고무라의 원안을 승인했다. 다음 날 12일 어전회의에서도 고무라의 원안을 결정했다. 이렇게 결정된 고무라의 회담안은 러시아의 회답이 나오든, 나오지 않든 교섭을 결렬시키고 개전할 것을 원했다고 할 수 있다. 1월 13일 일본의 최종 제안이 러시아에 전달되었다. “만주 및 그 연안은 일본의 이익 범위 밖이라는 점을 일본이 승인할 것. 러시아는 한국 및 그 연안이 러시아의 이익 범위 밖이라는 점을 승인할 것”이었다.

대한제국의 중립선언

한국 황제는 중립선언 선포를 위한 행동을 개시했다. 1월 18일 파블로프 공사는 외상 앞으로 타전했다. “조선이 러일의 충돌 시 중립을 지키겠다는 의사를 표명하는 전보를 즈푸의 프랑스 영사를 통해서 보내기로 결정했다”는 내용이었다. 미국, 영국, 이탈리아, 러시아, 프랑스, 오스트리아 등의 국가들에 보내는 것이었다. 파블로프는, 고종 황제가 이 조치를 취하는 이유는 그 무엇보다도 이를 통해서 조선 정부를 속박하고 보호 국화와 동맹을 강요하는 일본과의 협정 조인의 길을 차단하기를 희망하기 때문이라고 생각한다고 했다. 1월 21일 즈푸에 있는 프랑스 영사의 주선으로 세계 주요국가에 대한제국의 중립선언이 송부됐다. 한편 한국의 중립선언 소식은 일본 국내에도 전해졌다. 『도쿄아사히신문』은 1월 24일 자에 ‘조선 중립의 진상’이라는 기사를 게재, “요컨대 이번 중립선언은 전적으로 러시아파가 러시아의 뜻을 받아들여 가겠다고 말한 것”이라고 단정했다. 따라서 일본의 조선 출병은 조선의 독립을 지키기 위한 것이라는 궤변이었다.

러시아의 마지막 장관협의

1904년 1월 28일, 알렉세예프의 제안에 따른 특별협의회가 열렸다. 황제는 참석치 않고, 알렉세이 대공이 주재했고, 쿠로파트킨 육군상, 람스도르프 외상, 아벨란 해군상, 아바자 극동특별위원회 사무국장이 참석했다. 알렉세이 대공은 “현재 일본의 여론이 극도의 흥분 상태에 있다는 점, 그리고 일본과의 무력충돌을 회피하고자 하는 우리의 원망(願望)을 고려해, 우리가 위대한 평화주의에서 한층 더 양보하는 데 동의하는 것, 즉 조선 전부를 일본에 줄 수 있는지, 아니면 여하한 경우에도 그 이상은 양보할 수 없다는 완전하고도 명확한 입장을 고수해야 하는지, 방향을 최종적으로 분명히 해야 한다.”며, “조선에서 러시아의 이익을 지킬 수 없다면 교섭하는 보람이 없다. ‘평화에 호’라는 말로 정당화하면서 일본에게 전 조선을 쥐버리면 된다”고 발언했다. 마지막으로 람스도르프가 “시간을 벌기 위해서 평화적인 협

러시아의
마지막 장관협의

협의회에서의
알렉세예프와
람스도르프의 판단

정을 체결할 필요가 있다”고 말하고, 준비해 두었던 러시아의 회답안을 배부했다.

루코야노프는 이 협의회에 인상에 관해서, “관료 상층부에 국가이성의 면에서는 물론 정치적인 의지의 면에서도 독특한 붕괴가 일어나고 있었다”라고 평가했다. 람스도르프를 포함한 러시아 정부의 장관들은 하나같이 이 위기에 대처할 능력이 없었다는 점을 분명히 드러내고 있었다고 해야 할 것이다. 함양 미달의 지도자로 보면 된다.

협의회에서의 알렉세예프와 람스도르프의 판단

“군사충돌을 뒤로 미룰 수는 있지만 없앨 수는 없다” 알렉세예프의 정세판단은 정확했다. 그러나 람스도르프는 그 판단에 따르지 않고, 어디까지나 양보함으로써 일본과의 전쟁을 회피할 수 있다고 생각했다. 람스도르프는 알렉세예프를 정면으로 비판했다. 태수는, “조선에서 양보함으로써 만주에서 완전한 행동의 자유를 달성한다”는 목표를 세우고 일본과 교섭했지만, 그것은 잘못이었다. 만주에 대한 러시



N, 사모키시, 화집 『전쟁 1904-1905년-화가의 일기에서』에 수록, 1908, 상트페테르부르크(출처 : 한길사 제공)

일본, 각의에서
국교단절을
결정하다

러시아 외상과
현지의
최고사령관의
최후 몸짓

일본의
단교 통보와
일본군 전투 행동을
개시하다

아의 태도를 최종적, 불가역적으로 확립하고 나서 일본과의 교섭에 임해야 했다. 상황 평가의 면에서는 알렉세예프 쪽이 현실적이었다. 람스도르프는 현실을 직시하지 못하고 있었다. 그가 하고 있는 것은 자기기만이었다. 그러나 황제도 그리고 장관들도 모두 외상과 같은 생각이었다.

일본, 각의에서 국교단절을 결정하다

일본에서는 이미 긴장이 고조되는 가운데 개전의 때를 기다리는 분위기가 있었다. 2월 1일 오야마 이와오 참모총장은 메이지 천황에게 사태를 보고 개전의 결단을 제안했다. 가쓰라 수상은 이 오야마 의견서를 받고, 2월 3일 이토, 야마가타, 오야마, 마쓰카타, 이노우에 등 원로 다섯 명 및 외무와 육해군 대신 세 명과 총리대신 관사에서 회합해, 러시아에 최후통첩을 내고 자유행동에 나설 것을 결정했다. 그리고 나서 가쓰라와 고무라는 천황을 알현하고 다음 날 2월 4일 오후 1시에 개전을 결정하는 어전회의를 열 것을 청원했다. 3일 오후 4시 반, 고무라 외상은 구리노 공사에게 더는 러시아에 회답을 독촉할 필요가 없다고 연락했다. 바로 이날 2월 3일, 뤼순항에서는 오전 5시부터 순양함 '아스콜드'를 선두로 전함 '세바스토폴'을 제외한 모든 전함 6척과 순양함 6척이 스트라크 중장의 지휘하에 잇달아 출항했다. 2월 4일 오전 10시 30분부터 각의가 개최되어 개전이 결정됐다. "러시아 정부는 말을 이리저리 바꾸면서 아직 아무런 회답도 보내지 않고 있을 뿐만 아니라, 표면상으로는 평화적인 태도를 가장하면서 몰래 만주에서 군사적 준비를 엄중히 하고 있다. 이제 제국의 기득권 및 정당한 이익을 옹호하기 위해 필요하다고 생각하는 독립적인 행동을 취할 것이라고 러시아 정부에 통고함과 동시에 긴급히 군사행동에 나설 필요가 있다고 생각한다"는 고문도 결정됐다. 거기에는 일본 정부는 "한국의 독립과 영토보존이 자국의 강령과 안전을 위해 긴요 불가결한 것"이라고 생각했다. 한국의 독립과 영토보존에 상처를 입히는 행동을 취하려 하는 것은 다름 아닌 일본이었다. 계속해서 이날

오후 2시 25분 어전회의가 열렸고, 내각의 상주 방침을 오늘날의 상황과 정세의 면에서 달리 취할 수 있는 방도가 없다고 믿으며 승인했다. 이렇게 해서 일본의 대러 개전이 결정됐다. 대러 단교를 통고하고 군사행동을 개시하기로 결정한 것이다. 오후 4시 35분, 회의는 끝났다. 이 어전회의가 끝난 뒤 육군 제1군에 동원령이 내려졌다.

러시아 외상과 현지의 최고사령관의 최후 몸짓

이때 러시아에서 외상은 여전히 대일 회답을 취합, 정리하느라 바빴고 있었다. 육군상 쿠로파트킨은 이날 "코멘트할 게 없다"고 했고, 아버자의 의견은 람스도르프안보다도 양보적이었다. 그러나 최후에 제멋대로 말을 꺼낸 것은 황제였다. 황제의 무책임한 변덕으로 대단한 람스도르프도 궁지에 몰리지 않을 수 없었다. 황제의 '특별비밀조항' '중립지대조항'에 대해, "중립지대에 관한 제6조를 포기한다고 회답하기 전에 비밀조항으로 중립지대를 설정한다"는 교섭을 하게 하라는 것이다. 이날 밤 열빠진 황제는 차이코프스키의 발레 '잠자는 숲 속의 미녀'를 보러 갔다. 중립지대 조항을 뺀다고 해도 전략적 이용금지 조항이 없어지지 않는다면 일본은 전쟁할 작정이었기 때문에 이 둘 사이에서 타협점을 찾기 위해 노력해봤자 어차피 헛된 일에 지나지 않았던 것이다. 뿐만 아니라 전쟁이 바로 눈앞에 다가온 그 순간에, 현지의 최고사령관 직에 취임하기로 예정된 인간 알렉세예프가 그 직을 사퇴하겠다고 청원한 것은 그 인물이 군인으로서 지닌 무자각과 무책임 그리고 낭패한 모습을 잘 보여준다. 전보를 받은 황제도 당혹했다. 알렉세예프는 2월 7일에도 여전히 아버자에게 교체를 청하는 전보를 쳤다. 아무리 보아도 정상적인 정신 상태는 아니었다.

일본의 단교 통보와 일본군 전투 행동을 개시하다

개전을 결정한 일본 정부는 선전포고하는 대신 국교단절을 통고하기로 했다. 2월 5일 오후 2시, 고무라 외상은 구리노 공사에게 교섭 단절, 국교단절의 통고에 관한 전보 네 통을 보냈다. 이날은 러시아 황

“러시아는
전쟁을 원하지
않는다”

제9장 개전

1904(메이지37)년
2월 6일(토요일)

제의 ‘이름의 날’로서 에르미타주 극장으로 외교관들을 초대해 콘서트를 열었다. (한마디로 총체적인 난맥상을 여실히 보여주고 있다) 2월 4일 밤, 일본의 육해군 수뇌부는 군사회의를 열었다. 여기서 개전의 군사전략이 결정되었다. 국교단절을 하고 선전포고하기 전에 연합함대가 뤄순을 공격하기로 한 것이다. 다음 날 아침 야마모토 곤베에 해군대신, 이토 스케요키 군령부장, 이쥬인 군령부 차장은 참내했다. 야마모토는 “개전의 호기, 오늘에 있다”고 상주하고, 명령안을 제출해 재가를 받았다.

육군성에서는 이날 밤, 임시 한국파견대, 즉 제12사단 소속 제23여단 2,240명에 대한 승선 명령을 내렸다. 1. 연합함대 사령관 및 제3함대 사령관은 동양에 있는 러시아 함대의 전멸을 도모할 것 2. 연합함대 사령관은 신속하게 발진하고, 우선 황해 방면에 있는 러시아 함대를 격파할 것 3. 제3함대 사령관은 신속하게 진해만을 점령하고, 우선 조선해협을 경계할 것. 여단장 기고시 야스쓰나에게는 인천에 상륙하고, “인천 상륙 후에는 신속하게 경성으로 진입해, 이 지역의 점령을 확실하게 유지할 것을 임무로 한다”는 훈령이 보내졌다.

“러시아는 전쟁을 원하지 않는다”

<노보예 브레미야>의 사주 겸 주필 수보린이 2월 5일 자 칼럼에서 쓴 문장은 러시아의 분위기를 잘 나타내고 있다. “우리나라에서는 모두가 러시아는 전쟁을 원하지 않는다고 백 번이나 되풀이해 말했다. 외국의 신문들이 러시아는 할 수 있는 만큼의 양보를 했다. 그러니까 일본이 이것으로 만족하지 않는다면 일본은 전쟁을 위한 전쟁을 바라고 있는 것이라고 써준 것에 우리는 기뻐하고 있다. 이 일본이라는 나라는 이상한 놈이다. 결국 러시아가 평화를 원한다고 아무리 열심히 말해도 헛수고라고 생각한다. 이것은 비극이다. 공포와 유혈로 가득 찬 특별한 힘의 고양과 특별한 열광으로 가득 찬 비극이다. 러시아는 약하다. 러시아는 동란으로 갈기갈기 찢겨져 있다. 러시아는 준비가 되어 있지 않다”며, “우리는 저 땅, 즉 극동에서 무엇을 찾고 있

는가? 우리의 목적은 무엇이며 그것은 우리에게 얼마나 사활적인 중요성을 띠고 있는가? 여기에 진지한 답을 내놓아야만 한다. 명예심이란 국민적 자랑거리든, 바보와 현자 할 것 없이 우리에게 퍼붓는 모욕이든, 곧 사라질 것이고 하찮은 것이 우리의 지침이 되어서는 안 된다. 냉정한 태도로 그리고 모든 것을 생각하고 헤아리는 이성과 투쟁할만한 목적-다름 아닌 바로 이것이 전쟁과 평화의 문제를 결정해야 하는 것이다”고 했다.

☞ 1904(메이지37)년 2월 6일(토요일)

1. 도쿄 : 이날 각 신문은 ‘외국전보 암호 금지’ 소식을 보도했다. 『도쿄아사히신문』은 ‘동양에 있는 각국 군함 소재지’를 보도하면서, 특히 러시아의 함선을 항구별로 모두 뽑아 써 놓았다. 인천에는 ‘바라그’, ‘코레예츠’의 두 함선이 있었다. 우리가 ‘강도’ 러시아에 ‘강제적 간섭의 수단’을 취하라고 주장해왔는데도, 정부는 오랜 기간 협상을 계속하고 있었다. 그러나 “어제의 어전회의에서 마침내 위험에서 벗어난 다른 방법을 취하기로 결정했다고 한다”며, 러시아의 해군 주재 무관 루신은 이날 일본 정부가 전쟁을 시작하는 것에 관해, 러시아어 불과 세 단어로 된 전보를 재빨리 뤄순으로 타전했다. “총동원 루신” 이것이 러시아의 주일 무관이 타전한 마지막 전보였다.

2. 사세보 : 오전 9시 도쿄 헤이하치로 사령관이 이끄는 연합함대의 제3전대가 사세보항에서 출격했다. 오전 11시에는 제2전대가, 정오에는 제1전대가 뒤편을 이었다. 연합함대 사령관에게 내려진 명령은 “신속하게 발진해 우선 황해 방면에 있는 러시아 함대를 격파하라”는 것이었다. 목표는 뤄순이었다. 마지막은 오후 2시에 출격한 우류 소토키치 소장이 이끄는 제4전대로 인천을 목표로 했다. 전광석화 같은 작전 조치들이다

3. 저녁 무렵인 오후 4시. 고무라 외상은 로젠 공사를 외무성으로 불

1904년 2월 7일
(일요일)

러 외교 관계 단절을 통고했다. 로젠이 공사관으로 돌아오자 해군 무관 루신이 기다리고 있었다. 전쟁이 시작되었다는 것을 두 사람은 확실하게 인식하고 있던 것이다.

4. 진해만 : 일본 해군은 오랫동안 여기에 눈독을 들이고 있었다. 이곳 진해만은 해군의 근거지로 넓은 만은 절호의 장소였다. 2월 6일 저녁 무렵, 마산포에 일본군 대군이 상륙해 조선의 전신국을 점거했다. 이렇게 전쟁은 시작된 것이다. 진해만 점령과 부산 및 마산의 전신국 제압이 러일전쟁이라 불리는 전쟁에서 최초로 수행된 군사행동이었으며, 그것은 기본적으로 한국의 주권과 영토에 대한 침략행위였다. 이 사실은 지금까지의 전사에서는 거의 완전하게 무시되어왔다.

5. 페테르부르크 : 페테르부르크 시각으로 오후 4시, 일본 시각으로 오후 11시 구라노 공사는 람스도르프 외상을 방문해서 일러 교섭의 단절을 통지하고 독립행동의 권리를 주장하는 통고문 및 외교 관계의 단절, 외교 대표의 철수를 통지하는 통고문 2통을 수교했다. 요컨대 국교단절의 통고였다. 이날 밤 구라노 일본 공사는 람스도르프 외상 앞으로 개인적인 편지를 보냈다. “...저는 귀국의 수도에 체재했던 전 기간 각하와의 관계에서 각하가 보여주신 진지한 우정과 친목적인 공감의 감정의 감정에 대해서 충심으로 감사의 말씀을 드립니다...” 람스도르프는 이 전보에서, 일본이 “독립행동을 취할 권리를 보유한다”고 통고해온 사실을 알리지 않았다. 람스도르프가 저지른 가장 큰 죄였다.

☞ 2월 7일(일요일)

- 1. 도쿄** : 각 신문은 고무라 외상이 러시아에 교섭 단절, 외교 관계 단절을 통고한 데 대한 보도를 일절 하지 않았다. 러시아의 로젠 공사가 도쿄에서 철수할 준비를 하고 있다는 것만을 보도한 것도 동곡이곡이었다.
- 2. 뤼순** : 이날까지도 극동태수 알렉세예프는 사임을 원하고 있었다.

1904년 2월 8일
(월요일)

“나는 일본과의 전쟁 가능성을 항상 생각하고 있었지만 맹세하건대, 전쟁이 불가피하다고는 생각하지 않았다”

☞ 1904년 2월 8일(월요일)

1. 도쿄 : 이날의 각 신문도 로젠 공사의 철수에 대해서 구라노 공사의 철수를 보도했지만, 일본이 외교 관계 단절을 통고했다는 사실은 여전히 숨기고 있었다.

2. 서울 : 하야시 공사는 고종의 프랑스 공사관 파천 정보에 대해 ‘차제에 특히 폐하(고종)에게 강하게 경고할 필요’가 있다고 생각했다. 하야시는 추측을 전제로 ‘우리 정부가 곧 자유행동을 취하게 될 것’이라고 말했다.

3. 뤼순 : 2월 6일부터 일본인의 뤼순 탈출은 이날 절정에 달했다. 일본 상점들은 모두 상품을 덤핑 판매하고 가게를 닫고 있었다. 조프의 일본 영사 미즈노 고키치가 와서 뤼순의 일본인 전원의 퇴거를 준비하고 있었다. 러시아에서는 일본 영사가 온 것이 국교단절이 곧 전쟁은 아니라는 것을 보여주는 것이라는 생각을 더욱 강하게 되었고, 알렉세예프는 부하에게 미즈노 영사에게 협력하라고 지시했다. 오후 4시경, 영사는 남아 있던 모든 일본인을 데리고 뤼순에 관한 최신정보와 함께 영국 배를 타고 떠났다.

4. 페테르부르크 : 참모총장 사하로프는 이날 아침 10시에 의견서를 육군상에게 제출했다. 사하로프는 일본이 조선을 점령하면 ‘우리에 대한 최초의 적대적 행동’이 되는 것이라고 생각하여 러시아는 그에 대응하는 군사행동에 나서야 한다고 주장했다. 사하로프는 러시아가 행동하면 일본의 행동을 지연시키게 될 것이고 그것이 러시아에게 필요한 시간을 벌어줄 것이라고 주장했다. 오전 중에 니콜라이 2세 주재하에 협의회가 열렸다. 출석한 사람은 알렉세이 대공과 아벨란

2월 9일
(화요일)

해군상, 쿠로파트킨 육군상, 람스도르프 외상이었고, 아버자는 기록 담당이었다. 쿠로파트킨, 람스도르프, 해군총재 알렉세이 대공 등은 또다시 전쟁을 회피하기 위해 마지막까지 노력해야 한다며, 즉 전쟁을 회피할 가능성이 조금이라도 있다면 그것을 이용해야 한다고 했다. 요는 전쟁을 회피하자는 것이었다. 러시아 쪽에서 먼저 공격해서는 안 된다고 주장했다. 반면, 사태를 우려하고 있던 군인도 있었다. 크론슈타트 군항 사령관 마카로프 중장은 이날 해군장관 아벨란에게 건의서를 보내면서, “선전 포고 전에 선제공격을 감행해야 한다”고 했다. 그러나 해군장관도 군령부장도 이를 듣지 않았다. 경고 자체도 이미 한발 늦은 것이었다.

5. 도쿄 : 오후 8시 고무라 외상은 대신 관저로 신문 기자들을 불러, “드디어 제국이 그 존망을 걸고 활동을 시도해야만 하는 시기를 맞이했다”고 알리고, ‘일러 교섭 파열의 전말’을 발표했다. 러시아는 “여전히 만주를 점령하고 있을 뿐만 아니라 한국의 국경 지역에서 감히 침략적 행동을 하기에 이르렀다. 만일 만주를 러시아가 병탄하게 된다면, 한국의 독립은 지탱할 수가 없다”고 했다. 제국 정부는 실로 충심으로 평화를 절실히 염원하기 때문에 은인자중하며 오늘에 이르렀지만, 러시아의 행동 때문에 결국 제국 정부는 타협의 희망을 잃고 담판을 단절하지 않을 수 없게 되었다.

6. 뤼순 : 도고 사령관이 이끄는 일본의 연합함대 주력은 2월 8일 오후 5시에 뤼순항 바깥 동쪽 44해리에 있는 위안다오 부근에 도착했다. 거기서 곧바로 제1, 제2, 제3 구축대의 구축함들이 뤼순을 향해 발진했다. 제4구축대는 다렌으로 향했다. 이때 뤼순항 밖의 외부 정박지에 뤼순항 소속 러시아의 전함선이 정박해 있었다. 함대 사령관 스파르크와 참모장 비트게프트는 전쟁은 없을 것이라고 했지만 2월 8일 오후 11시 30분, 일본 측 구축함은 뤼순항 외부 정박지의 러시아 함선들에 대해서 여러 공격을 개시했다. 우선 전함 ‘레트비잔’의 함수 좌측

에 명중해 심각한 손상(사망자 5명)을 입었다. 또 전함 ‘제사레비치’(사망자 1명), 순양함 ‘팔라다’(사망자 7명)는 서쪽 해안에서 좌초했다.

7. 페테르부르크 : 이날 밤 8시부터 황제는 다르고미슈스키의 오페라 ‘루살카’를 보고 있었다. 오후 11시 뤼순의 알렉세예프로부터 긴급 전보가 와 있었다. 일본 해군의 공격으로 뤼순의 3척이 대파되었다는 것이었다. 황제는 찬물을 뒤집어쓴 느낌이었다. 개전의 정보가 육군성과 해군성으로는 오지 않았던 것이다. 이래서야 전쟁을 할 수 있을 리가 없었다. 『노보예 브레미야』에 제1보가 들어왔을 때, 필렌코는 주필 수보린의 방에 있었다. 전보를 읽은 수보린은 이상한 비명을 지르며 숨이 막힌 듯이 넥타이를 풀었다. 얼굴은 새파래졌고, 손은 떨면서 바닥에 주저앉았다. 뇌빈혈을 일으킨 것이다. 의식을 되찾은 수보린은 외쳤다. “러시아는 끝났다. 러시아는 끝장이다.”

☞ 2월 9일(화요일)

1. 뤼순 : “보는 그대로다. 어떤 오해가, 저쪽에 있었던 말인가? 적어도 지금은 폐하께서도 그동안 속고 계셨다는 사실을 깨달으셨을 것이다. 나는 끊임없이 말해왔다. 전쟁 가능성을 직시해야 하며, 평화적인 출구를 기대하며 안심하고 있어서는 안 된다고. 만일 이 점이 처음부터 확립되어 있었다면 전쟁도 없었을 것이다. 이 꼴이라니!”라며 알렉세예프는 절규했다. 오전 8시 일본의 연합함대가 뤼순으로 접근했다. 러시아 함대 ‘아스콜드’와 ‘바얀’이 공격당해, ‘아스콜드’는 사망자 4명, 부상 10명, ‘바얀’은 사망자 4명, 중상자 2명, 부상 수병 35명이 발생했다.

2. 페테르부르크 : 『노보예 브레미야』 논설에는 ‘조선의 독립’이라는 제목이 붙어 있었다. 조선의 독립이 있어서는 안 될 기본문제라는 것이라는 것이었다. 일본인들은 “이 본질적으로 단순한 문제를 이리도 길게, 이리도 체계적으로 혼란시켜 왔다”고 했고, 러시아는 일본에

2월 10일
(수요일)

조선에서의 특권적 지위를 인정해왔지만, 모든 점에서 조선이 독립 국가로서 유지된다는 것이 상정되어 있었다. ‘조선의 독립’은 모든 교섭의 기본 전제로 상정되어 있었다. 작년 8월부터 시작된 러일 간 교섭은 우호적인 성격을 지니고 있었지만, 일본의 사회단체와 내외 언론기관들은 모든 수단을 동원해 일본인들 사이에 호전적인 흥분상태를 불러일으켰고, 러시아와 군사전투를 치르는 쪽으로 정부를 몰아세웠다. 그러한 분위기의 영향을 받은 도쿄의 내각은 교섭에서 점차 욕심을 부리게 되었고, 동시에 나라를 전투태세에 두기 위해서 대대적인 방책을 강구했던 것이다.

☞ 2월 10일(수요일)

1. **도쿄** : 이날 저녁, 일본 정부도 선전(宣戰)의 조칙을 고표했다. 이것은 심야에 『관보』의 호외로 시중에 배포됐다. “짐은 여기에 러시아에 대하여 전쟁을 선포하노라. 짐의 육해군은 부디 전력을 다해 러시아와 교전에 종사해야 할 것이며, 짐의 모든 신료와 관리들은 각각 그 직무에 따라 그 권능에 잘 부응하여 국가의 목적을 달성하는 데 노력해야 할 것이다… 만주가 러시아의 영유가 되어 버린다면 한국을 보전할 수 없으며, 극동의 평화 역시 애초부터 바랄 수가 없다. 러시아는 이미 제국의 제안을 거부하고, 한국의 안전은 이제 다시 위급하게 되었으며, 제국의 국익은 침박당하러 하고 있다. 사태가 이미 이에 이르러 제국이 평화 교섭으로 추구하고자 했던 장래의 보장은 이제 싸움터에서 이를 구할 수밖에 없게 되었다. 짐은 그대들의 충성과 무용에 의지해 신속하게 평화를 영원히 극복함으로써 제국의 광영을 보전할 것을 기대하노라”는 내용이었다. 그런 의미에서 이 선전의 조칙은 일본의 전쟁 목적을 위장한 문서였다. 일본은 이 조칙을 영어로 번역해 각국 정부에 송부했다. 청조 정부에게도 보냈다. 한국 정부에 대해서는 선전포고를 보여줄 필요조차 없다고 생각했는지 보내지 않았다.

2월 11일
(목요일)

☞ 2월 11일(목요일)

1. **쓰가루해협** : 블라디보스토크항을 본거지로 하는 러시아의 순양함 4척(‘바가티라’ ‘류리크’ ‘그로모보이’ ‘러시아’)이 쓰가루해협W 방면으로 진출해, 오후 1시 사카타에서 오타루로 향하는 상선을 아오모리현 헤나시자키 앞바다에서 포격했다.

☞ 2월 13일(토요일)

1. **도쿄** : 『도쿄아사히신문』은 사실 ‘제국 해군의 성적’과 ‘적의 포함’을 게재했다. ‘뤼순해전’의 자량과 일본해(동해)에서의 ‘러시아 순양함 4척의 일본 상선 격침’의 비난을 실었다. “일개 상선을 쫓아다니며 이를 격침하다니, 이견 도대체 무슨 짓인가? 문명 세계의 공법도 모른다는 것인가? 그 죄는 침략 그 이상이다”라며 비난했다.

2. **서울** : 이날 『황성신문』은 ‘일러 교섭 전말 대요’로서 8일의 고무라 외상의 교섭 경과 설명을 보도했다. 코멘트는 없었다. 어떻게 생각해야 좋을지 몰랐을 것이다. 이날 외무대신 서리 이지용은 하야시 공사를 찾아 차제에 전부터 교환을 연기했던 밀약을 교환하고 싶다고 자청했다. 일본의 뜻을 살피던 친일파가 재빨리 움직이기 시작했던 것이다. 이에 대해서 하야시 공사는 다음과 같은 새로운 의정서안을 제시했다. “제1조 일한 양 제국 사이에 항구불역의 친교를 보유하고 동양의 평화를 확립하기 위해서, 대한제국 정부는 대일본제국 정부를 전적으로 신뢰하고, 오로지 대일본제국 정부의 조언을 받아 내치와 외교의 개량을 도모할 것”(6개조). 윤노 후쿠주는 개전 이전의 안에 비해서 일본에 대한 한국의 종속적 위치를 명시하고 있다는 점에서 레벨의 차이가 있다고 보았는데, 결국 이 안은 한국을 일본의 보호국으로 하겠다는 것이었다.

2월 14일
(일요일)2월 23일
(화요일)한일의정서
(6개조)

☞ 2월 14일(일요일)

1. 도쿄 : 『도쿄아사히신문』은 논설 ‘러시아의 선전 조작’을 싣고, 두 가지를 비판했다. 첫 번째, 일러 교섭이 ‘한국의 사태’에 관한 것. 두 번째, 외교 관계의 단절을 통고한 것만으로 뉘순을 습격한 것. 또한, 고종의 칙어 왜곡이다. 한편 고토구 슈사이 등의 주간지 『헤이민신문』은 이날 발행한 제14호에서 ‘전쟁의 도래’라는 논설을 게재했다. 이쪽은 완전히 고립된 목소리였다. “전쟁은 마침내 왔다. 평화는 교란되었다. 최악은 횡행 되었다”로 시작해서 양국 정부는 상대 정부에게 책임이 있다고 주장하고 있지만, “평화 교란의 책임은 양국 정부, 또는 그 어느 한 국가의 정부가 이미 짊어지지 않을 수 없다… 우리 평민들은 이와 함께할 수 없다”고 잘라 말했다. “아아, 우리 평민들은 어디까지나 도저히 전쟁을 인정할 수 없다… 우리에게 입이 있고 붓이 있으며 신문이 있는 한, 우리는 전쟁을 반대한다고 절규해야 한다”는 시대를 초월하는 목소리였다.

2. 서울 : 고무라의 수정안을 다시 제시받은 한국의 각의는, 제1조의 ‘조력’을 거부하고 충고를 받아들일 것이라고 할 것이었다. 아무리 친 일파라 해도 독립국의 면목을 잃고 싶지는 않다는 기분의 표현이었다. <도대체가 나라를 빼앗기는 실질적인 문서에 ‘조력’과 ‘충고’의 무슨 의미가 있는가>

☞ 2월 23일(화요일)

1. 서울 : 이날 아침, 하야시 공사는 이지용 외부대신 대리의 집으로 공사관을 파견해, 도주할 생각을 하지 못하도록 했고, 정오에 본인과 면회했다. 이지용은 하야시의 설득에 끝내 굴복해 오후에 하야시 공사와 함께 한일의정서에 조인했다.

→ 한일의정서(6개조) ←

<전문 생략>

제1조 : 일한 양 제국 사이에 항구불역의 친교를 간직하고, 동양의 평화를 확립하기 위해서 대한제국 정부는 대일본제국 정부를 확신하고, 시정의 개선에 관해서 그 충고를 용인할 것. 제2조. 대일본제국 정부는 확실한 친의(親誼)로써 대한제국의 황실을 안전하고, 강령하게 할 것. 제3조. 대일본제국 정부는 대한제국의 독립 및 영토보존을 확실하게 보증할 것

일본은 중립을 선언한 한국을 침입했고, 진해만과 서울, 인천 지역, 나아가 평양을 점령했으며, 그 점령군의 압력으로 대한제국 정부를 굴복시켜 일본의 보호국으로 향해 가는 단서가 될 의정서에 조인하도록 했다. 군사력에 의한 강제에 기초한 체결이었다.

※ 본 책은 이후 2월 27일부터 3월 2일까지 기술하고 있으나, 핵심 내용은 없다. 이렇게 조선은 실질적으로 일본의 지배하에 들어간 것이다. 분탄의 마음을 털어놓은들 무슨 소용이 있겠는가. 유럽의 제국주의의 대열에 합류하겠다는 일본의 야욕은 그 시작을 세계에 표방한 것이었다. 런던발 기사는 전적으로 일본의 정당성, 당위성을 옹호하는 내용이었다.

달의 모서리

글. 배종영 감정평가사(감정평가법인 대교 경기중앙지사)

배종영 감정평가사(시인, 감정평가법인 대교 경기중앙지사)의 「2025년 제8회 김명배문학상」 대상 수상작을 소개해드립니다.

굴러가는 것들도 때로는 멈춰 설 때가 있다
그건 둥근 몸체에도 모서리가 생겼다는 뜻이다

멀고 높다가도 때로는 가깝고 낮은 달,
누군가 그 달의 모서리를 묻는다면
초순과 하순쫄이 아니겠냐 싶다고 대답한다
그때쯤 모서리의 뿔이 돌아나기 때문이다
그러다 그 모서리가 닳아 둥글어지면
다시 환하게 굴러가는 것이라고
만월의 말투로 대답한다

모서리들은 꺾어진 곳의 풍경을 갖고 있다
그곳은 대체로 어둡거나 희미해서
한밤 식탁 모서리를 더듬듯 더듬어야 한다
구석은 모서리를 위해 꼭 필요한 모서리의 짝이다
모서리를 살고 있는 사람들은
돌면 나타날지도 모를 환한 바깥을 꿈꾸며
날마다 어두운 구석을 더듬는지도 모른다

달의 모서리에 몇 건의 경조사를 두고 있는 우리는
어쩔 수 없는 모서리 밖이나 안쪽의
반쪽 사람들이어서 늘 얼굴이 반쪽이다.
그건 어느 한쪽을 잃었거나
않고 있다는 뜻이다

한동안 동그랗게 굴러가다가도
문득 제자리에 멈춰 서서
달의 모서리를 살고 있는 한달살이들
지난달은 빠듯했으나 이번 달은 그럭저럭 모서리를 벗어나
환하게 굴러갈 것 같다



배종영 감정평가사

- 현 감정평가법인 대교 경기중앙지사 재직
- 『시현실』 등단(2014)
- 시집 『천 권의 책을 귀에 걸고』
(2022, 한국문화예술위원회 창작기금 수혜),
『사유하는 팔꿈치』(2023)
- 호미문학상(2021, 금상),
천강문학상(2022, 대상),
여수해양문학상(2023, 대상),
성호문학상(2023, 본상),
중부광역신문신춘문예(2023, 우수상),
김명배문학상(2025, 대상) 외 다수 수상,
아르코발간지원(2022),
용인문화재단발간지원(2023),
경기문화재단발간지원(2025),
현 용인문화회 부회장, 닛문학회 회장,
『시현실』 작가회 회장 역임

식물의 경첩

식물에는 우리가 모르는 경첩이 달려 있다
가령, 모란은 일생에 딱 한 번 열리고 닫힌다.
문고리도 없이, 아무런 소리도 없이
제 속마음 하나로 홀겁을 여닫는다.

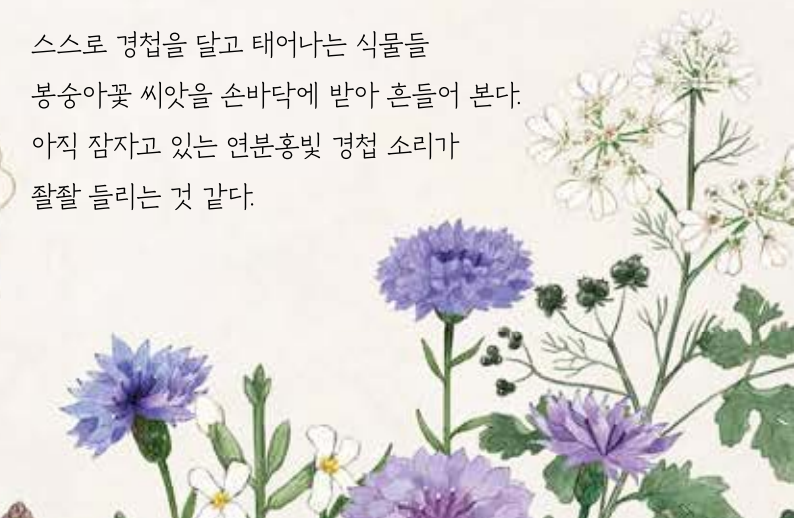
사람이 열릴 때 요란스러운 것이나
수백 번 경첩을 여닫으며
하늘을 나는 기러기들과는 다르다.

딱 한 번 여닫는 것은
하루로부터 배운 방식이겠지만
배움이 짧아 아직 한달, 일년을
알지 못한 까닭이기도 하다.
열고 닫는 그사이를 갖가지 색깔로 살지만
그 열린 꽃으로 셈하던 날들은 짧았다.
오죽하면 열흘 붉은 꽃 없다고 하지 않았던가.

봄에서 여름까지 열려 있던 나무들
가을이 되면 녹스는 경첩들로 붉다.
서걱서걱, 바람의 방식으로 배운
스치는 소리를 내기도 하는

수많은 종류의 경첩들이 세상엔 있지만
철물점에서는 팔지 않는 것들이 훨씬 더 많다.

스스로 경첩을 달고 태어나는 식물들
봉숭아꽃 씨앗을 손바닥에 받아 흔들어 본다.
아직 잠자고 있는 연분홍빛 경첩 소리가
잘잘 들리는 것 같다.



감정평가에 대한 질의에 대답해 드립니다.

한국감정평가사협회는 감정평가 업무와 제도, 이론 등과 관련된 국민의 질의에 상담을 제공하는 「감정평가상담센터」를 운영하고 있습니다.

「감정평가상담센터」는 '한국감정평가사협회 홈페이지 - 사이버상담'에서 이용할 수 있습니다. 또한, 자주하는 질문(FAQ)이 정리되어 있어, 궁금한 점을 빠르게 확인할 수 있도록 하였습니다.

한국감정평가사협회는 국민 여러분의 감정평가에 대한 올바른 이해를 위해 더욱 노력하겠습니다.



그림 김혜원





감정평가사회관 대관 시설 안내

1

대강당(회관 B1층)



2

연수실(회관 B1층)



3

대회의실(회관 4층)



대관 시설 규모 및 정보

대상

국가·지자체, 유관단체, 회원사, 일반인 등

시설

대강당(340석), 연수실(70석), 대회의실(50석)

문의

협회 운영지원실 ☎ 02-3465-9915

대관 신청

k-hall.kapanet.or.kr

접속하여 신청

사용료

(비고 : 원, VAT 별도)

구 분(수용인원)	기본요금 [3시간]	전일 요금 [오전 9시~오후 6시]	시간당 추가 요금
대강당(340석)	1,000,000	2,000,000	300,000
연수실(70석)	500,000	800,000	100,000
대회의실(50석) [화상회의 시스템 사용 가능]	300,000	900,000	100,000
기자재 사용료	• 빔프로젝트 : 100,000원 • 유·무선 마이크(무료 각 1개) / 추가시 개당 10,000원		
이용안내	• 대관시간 : 07:00 ~ 23:00(평일, 주말, 공휴일) • 할증 : 평일 9시 이전, 야간(18시 이후) 및 토·일요일, 공휴일 20% 가산 • 주차 가능한 차량 대수는 1일 최대 10대(업무담당자 차량 포함)이며, 대관시간을 기준으로 주차권 현금 구입 가능함. 단, 업무담당자 차량(1대)은 무료적용 • 주차권 가격 : 종일권 40,000원, 3시간권 12,000원, 2시간권 8,000원 (VAT 별도)		
기타사항	• 회의실 주변 냉·온수기 기본제공(무료) • 할인대상 ① 30% 감면 : 유관단체, 임주사 ② 50% 감면 : 국가·지자체, 회원사 자체행사 • 무료대상 : 회원사(공동주관행사), 회원으로 구성된 모임(단, 영리를 목적으로 하는 경우 대관 시설에 대한 사용료 50%를 지불하여야 함), 한국부동산연구원(공동주관행사 포함)		

이번 호 잘 읽어보셨나요?

2025년 <감정평가> 가을·겨울호를 읽고 **이벤트**에 응모해보세요!

- 01 이번 호 <감정평가>에 만족하십니까?
- 02 <감정평가>를 통해 가장 많이 도움을 받은 부분은 무엇인가요?
- 03 이번 호에서 가장 좋았던 내용과 그 이유는 무엇인가요?
- 04 앞으로 <감정평가>에서 다뤘으면 하는 주제나 보완되었으면 하는 점은 무엇인가요?
- 05 퀴즈의 정답을 맞춰 주세요.

Quiz

Q1 현장조사 없이 자산의 경제적 가치를 개략적으로 추정하는 것은 무엇일까요? (글자 수: 0000, 힌트: 리포트 1)

Q2 불법개발행위에 대해 행정청이 토지를 본래 상태로 되돌리도록 명하는 조치는 무엇일까요? (글자 수: 0000, 힌트: KAPA 오피니언)

Q3 환경 보존과 동물복지의 흐름 속에서 주목받는 이 시장은 무엇일까요? (글자 수: 00 000, 힌트: KAPA가 그린 GREEN)

이벤트는 **QR코드**를 통해 응모하실 수 있습니다.

참여 기간 2026. 1. 31.

참여 방법 **Step 1.**
스마트폰으로 QR코드 스캔
Step 2.
이벤트 응모 입력 후 제출



당첨 선물



이벤트에 응모해주신
모든 분들께 감사드리며,
추첨을 통해
백화점 상품권(3만 원권)을
지급해 드립니다!

2025년 봄·여름호 독자엽서 당첨자

유광열 대전 중구 김미진 제주 제주시
강명수 경기 안양시 고동균 서울 관악구
김진성 경기 구리시

2025년 봄·여름호 독자 의견

김 미 진 _____
“낮을 많이 가리는 편인데 수기공모전 작품을 읽고 날씨와
관련된 첫인사를 준비해야겠다고 생각했습니다.”

김 진 성 _____
“글로벌 시각을 기를 수 있는 해외 부동산 감정평가동향
콘텐츠를 다루어줬으면 좋겠습니다.”

한국감정평가사협회는 '감정평가'지 원고를 모집하고
있습니다. 투고를 원하시는 경우
kapapr@kapanet.or.kr로 원고를 보내주세요!
독자 여러분의 많은 참여를 기다립니다.
감사합니다.

모두의 예방접종이 질병을 이길 병으로

2025-2026절기 인플루엔자 예방접종

대상

어린이

2012. 1. 1. ~ 2025. 8. 31. 출생자



임신부

임신이 확인된 사람



65세 이상

1960. 12. 31. 이전 출생자



일정

어린이

2회 접종 대상자 | 9. 22.(월) ~

1회 접종 대상자 | 9. 29.(월) ~

임신부

9. 29.(월) ~

65세 이상

75세 이상 | 10. 15.(수) ~

70 ~ 74세 | 10. 20.(월) ~

65 ~ 69세 | 10. 22.(수) ~

→ 2026년 4월 30일까지 시행

백신

3가 백신 1회 접종

단, 6개월 ~ 9세 미만 어린이 중 과거 접종력이 없거나, 기존에 1회만 접종받은 자는 2회 접종

기관

전국 위탁의료기관 및 보건소

단, 접종 가능 여부는 반드시 예방접종도우미 누리집(nip.kdca.go.kr)에서 사전 확인 필요

이런 분들은 예방접종을 해서는 안 됩니다!

- ☑ 과거 인플루엔자 백신 접종 후 중증(생명에 위협적인) 알레르기 반응이 있었던 경우
- ☑ 인플루엔자 백신 성분에 중증 알레르기 반응이 있었던 경우



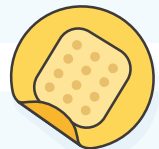
이런 분들은 예방접종에 주의해야 합니다!

- ☑ 인플루엔자 예방접종 후 6주 이내 길랭-바레 증후군의 과거력이 있는 사람
- ☑ 중등증 또는 중증 급성질환자는 증상이 호전될 때까지 접종 연기

예방접종 후 이상반응

예방접종 후 발생 가능한 이상반응

- ☑ 국소 이상반응 : 접종부위가 빨갛게 부어오름, 통증
- ☑ 전신 이상반응 : 발열, 무력감, 근육통, 두통 등



예방접종 후 이상반응이 생기면

- ☑ 경미한 이상반응은 예방접종 후 나타날 수 있으며, 1~2일 이내 호전됩니다
- ☑ 다만 증상이 심해지거나 장시간 지속되는 경우, 그 밖에 다른 증상이 나타난 경우 의사의 진료를 받도록 합니다



신뢰의 이름

KAPA

한국감정평가사협회는 국민의 재산권을 보호하고
국가 경제 발전에 이바지하기 위해 최선을 다하고 있습니다.
공정성과 전문성을 바탕으로 감정평가의 신뢰를 이어가겠습니다.



(06705) 서울특별시 서초구 방배로 52 감정평가사회관 한국감정평가사협회
T. 02-521-0900 F. 02-581-9124 www.kapanet.or.kr ISSN 3058-4523