

주거용 부동산 개발에 있어서 감정평가 역할에 관한 연구

- 재개발·재건축 사업을 중심으로 -

A study on the role of appraisal in residential real estate development
- focusing on redevelopment and reconstruction projects -

이 훈*
Lee, Hoon

차 례

- | | |
|---|--|
| I. 서 론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법 | 3. 노후 부동산의 재개발·재건축단계에서
감정평가의 역할 |
| II. 이론적 고찰
1. 부동산 개발과 감정평가의 의의
2. 재개발·재건축 사업과 감정평가의 역할
3. 선행연구의 검토 | IV. 재개발·재건축 이후 감정평가의 역할
1. 조세목적 감정평가의 역할
2. 기타 부동산 관련 감정평가의 역할 |
| III. 노후 부동산의 재개발·재건축단계와
감정평가의 역할
1. 기존 노후 단독주택의 재개발단계에서
감정평가
2. 아파트 등의 노후화에 따른 재건축단
계에서 감정평가 | V. 결 론
1. 연구결과의 요약 및 시사점
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

<abstract>
<참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

Appraisal is an important role at every level in regards to life cycle term in development of residential real estate. This study will review there are any problems for appraisal to play its role. If any, this study would help to embody the role by providing solutions.

(2) RESEARCH METHOD

The role of appraisal in each stage of residential real estate development will be examined and reviewed whether the appraisal at each stage is playing its original role.

* 주 저 자 : 감정평가사(부동산학), 한국지식재단 연구원 박사과정, hunisin@hanmail.net

▷ 접수일(2020년 3월 13일), 수정일(1차: 2020년 4월 29일, 2차: 2020년 5월 19일, 3차: 2020년 5월 23일), 게재확정일(2020년 5월 25일)

(3) RESEARCH FINDINGS

As a result, deviations were found in assessment of end-of-life assets, appraisal for loss compensation and collateral evaluation. The problem clients are influencing appraisal.

2. RESULTS

To act appropriate role for appraisal, it is needed for clients not to influence appraisal. Therefore, clients should not contact appraisers, but contact third-party agencies. Or system enhancement is needed like Korea Appraisers Association receive appraisal request and assign the request to appraisers.

3. KEY WORDS

- real estate development, residential real estate, life cycle, appraisal, the role of appraisal

국문초록

개별 부동산(건축물 등)은 생애주기 관점에서 보면 신축개발을 통해 새로 만들어지고, 성숙기를 거쳐 상당기간 안정화 단계에서 운용되다가 노후화가 진행되어 물리적 또는 경제적인 이유로 철거되는 과정을 거친다. 건축물 등은 토지와 달리 영속적이지 못하고 그 수명이 유한하기 때문이다. 한편 건축물 등의 개발과정 각 단계마다 감정평가가 행해진다. 이러한 감정평가는 법률에 의한 필수적 감정평가와 사인의 경제활동을 위한 임의적 감정평가가 있다. 어떠한 경우여라도 부동산을 개발하고 사용 및 운용하는 과정에서 해당 부동산과 관련된 의사결정에 감정평가는 중요한 기능과 역할을 하고 있다. 즉 감정평가는 부동산을 통한 경제적 가치 증대를 위한 시장 참여자들의 의사결정에 있어 예측가능성을 제고시키는 기능을 한다. 따라서 부동산의 개발과정에서 감정평가의 역할과 기능에 대해 이해하는 것이 필요하다. 이에 주거용부동산의 생애주기를 따라가며 재개발·재건축 사업의 전 단계와 이후의 단계를 그 범위로 하여 주거용부동산이 노후화 되어 재개발사업이 진행되고, 아파트로 신축된 뒤에 다시 일정한 시간이 지나 노후화 되어 재건축이 진행되는 각 단계마다 감정평가가 어떠한 역할을 하는지를 살펴본다. 검토 결과 의뢰인이 감정평가에 영향을 미쳐 감정평가의 역할이 왜곡될 수 있는 문제가 있었고 이에 의뢰인이 감정평가에 영향을 미치지 못하게 하는 의뢰 시스템으로의 개선이 필요해 보인다.

핵심어 : 부동산개발, 주거용 부동산, 생애주기, 감정평가, 감정평가의 역할

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 부동산 개발 사업에 관한 관심이 점점 높아지고 있다. 이미 우리나라는 1989년 200만호 건설계획을 세워 1989년 46만호 공급에 이어 1990년 70만호를 건설하는 등 사상 초유의 건설 붐이 일어났다. 그로 인해 200만호 건설계획은 당초 보다 1

년 이상 앞당겨 1991년 말 조기 달성하였다. 그 후 주거문화는 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능의 회복차원에서 재건축·재개발 사업에 관심을 가지게 되었다

건축물 등은 토지와 달리 영속적이지 못하고 그 수명이 유한하기 때문에 생애주기에 따라 새로 만들어지고 시간이 경과하면 노후화되어 기능이 상실되고 철거되는 과정을 거친다. 그리고 건축물 등의 개발과정 각 단계마다 감정평가가 행해진다.

이에 따라 본 논문은 부동산의 기술적측면에서 부동산 유형적 변화가 이루어지는 과정을 통하

여 재개발·재건축 사업의 감정평가와 그 역할에 관하여 연구함을 목적으로 한다.

특히 재개발·재건축 사업과 관련되어 정당한 보상을 받지 못하고 있다는 피수용자들의 민원과 재개발·재건축 사업 전·후의담보감정평가에서 금융기관과 감정평가사간 불공정한 관계에서 야기되는 민원이 계속되고 있는 점에서 문제점을 찾아보고 문제가 있다면 그 문제의 원인과 개선안을 검토한다. 이러한 감정평가의 역할을 살펴봄으로써 주거용부동산의 재건축·재개발 사업 전·후에서 바람직한 감정평가의 역할을 구현시키는데 도움이 되고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

부동산 개발의 종류와 유형은 매우 다양하다. 감정평가의 대상과 목적 역시 다양하다. 이하에서는 여러 부동산 중 주거용 부동산을 기준하여 시간흐름에 따라서 재개발·재건축 사업의 전 단계와 이후의 단계를 그 범위로 하여 주거용부동산이 노후화 되어 재개발사업이 진행되고, 아파트로 신축된 뒤에 다시 일정한 시간이 지나 노후화 되어 재건축이 진행되는 생애주기 관점에서 개발의 각 단계마다 감정평가가 어떠한 역할을 하는지를 살펴보기로 한다.

본 연구는 각종 문헌조사 및 직접 탐방하여 분석함을 연구방법으로 한다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 부동산의 개발과 감정평가의 의의

부동산개발(real estate development)이란 광의로 용도의 변경 및 토지와 개량물을 결합하여 실제로 운영할 수 있는 부동산을 생산하는 것을 의미한다.¹⁾

일반적으로 개발은 지상·지표·지하에서의 건축공사, 토목공사, 기타 작업의 수행 등 유형적 행위만을 의미하는 협의의 개념으로 한정하고 있다. 그러나 넓은 의미에서는 물리적 작업의 수행뿐 아니라 본질적인 용도의 변경을 포함하는 뜻으로 사용되고 있다.²⁾

부동산 개발과정을 살펴보면, 생애주기(life cycle)는 생성과 소멸의 주기를 의미하며 부동산에서는 새로이 신축 등의 개발에서 시작하여 물리적, 사회적, 경제적 노후화 등으로 기존의 개발된 부동산이 철거 및 멸실되는 것을 말한다. 일반적으로 주거용 부동산은 나지 상태에서 단독주택으로 개발하여 이용하다가 다세대주택이나 연립주택으로, 다시 아파트로의 개발이 이루어지며 각 단계에서 신축과 물리적 및 경제적인 감가로 인해 멸실되는 생애주기를 거치게 된다.

부동산 감정평가의 개념에 관해서는 이론적인 개념과 제도적인 정의에 관한 논의가 있다. 이론적인 개념은 주로 부동산 감정평가의 업무 영역과 관련되고, 제도적인 정의는 우리나라에 부동산 감정평가가 전문적 기능으로서 어떠한 뜻을 지니고 있는가에 주요 초점이 놓인다.³⁾

감정평가란 토지 등(토지 및 그 정착물, 동산 기타 대통령령이 정하는 재산과 이들에 관한 소유권외의 권리)의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(화폐단위로 표시한 가격)으로 표시하는 것을 말한다.⁴⁾

이러한 감정평가에서 가치산정에 통상적으로 사용하는 방법을 감정평가의 3방식이라 한다. 각각 비용성, 시장성, 수익성에 근거하여 가치를 파악하는 방식이다. 이는 전통적인 평가방법으로 통상적으로 비용성 측면에서 접근하는 방식을 원가방식, 시장성 측면에서 접근하는 방식을 비교방식, 수익성 측면에서 접근하는 방식을 수익방식이라고 한다.⁵⁾

1) 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2011, p.416, 안정근, 현대부동산학, 법문사, 2000.

2) 상계서, 2000, p.416.

3) 이창석, 기본강의 감정평가, 리북스, 2013.

4) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조 제2호

5) 경응수, 감정평가론(전정판 5판), 나무미디어, 2018.

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식⁶⁾을 말한다. 비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 본문에 따른 공시지가기준법⁷⁾을 말한다. 수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식⁸⁾을 말한다.

2. 재개발·재건축 사업과 감정평가의 역할

1) 재개발·재건축사업의 의의

재개발 사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 등 도시환경을 개선하는 사업이다.⁹⁾

재건축은 기존의 낡은 아파트나 연립주택지구를 허물고 다시 짓는 것을 말한다. 주택건설촉진법에 근거한 것으로 노후·불량주택을 철거하고 그 철거한 대지 위에 새로운 주택을 건설하기 위해 기존 주택의 소유자가 재건축조합을 설립해 자율적으로 주택을 건설하는 사업이다. 이는 부동산 활동을 능률적으로 전개하기 위해 활용하는 사업이기도 하다¹⁰⁾

2) 감정평가의 역할

부동산은 일반재화와 달리 그 가격이 정형화되어 있지 않고, 비표준화된 재화이다. 이러한 이유로 시장참여자들은 의사결정에 있어 적절한 가격을 판단하기 위해서 부동산 등의 경제적 가치를

판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 감정평가가 필요하다. 즉, 감정평가는 부동산과 관련된 개발, 투자, 정책 등의 의사결정을 위해 적절한 부동산 가격을 지적해주는 역할을 한다.

감정평가는 <표 1>과 같이 주거용부동산의 개발과 생애주기에 따른 각 단계에서 필수적으로 또는 임의적으로 활용된다. 부동산 개발에 있어 사업성 분석을 위한 토지가치 판단 목적 등의 임의적인 감정평가를 하기도 하고 개발절차 상으로 종전 중후자산평가, 협의를 위한 감정평가(현금청산평가) 등의 필수적인 감정평가를 행하기도 한다.

감정평가는 법률에 의한 필수적 감정평가이든 사인의 경제활동을 위한 임의적 감정평가이든 어떠한 경우여도 부동산을 개발하고 사용 및 운용하는 과정에서 해당 부동산과 관련된 의사결정 등에 중요한 기능과 역할을 하고 있다.

3. 선행연구의 검토

윤준선·이창석(2009)¹¹⁾의 “부동산 개발 사업에서의 등가교환방식의 이론적 접근”, 윤준선(2016)¹²⁾의 “부동산 개발사업 평가 기준이 사업 성공 가능성에 미치는 영향에 관한 연구”, 윤준선(2018)¹³⁾의 “법원의 건설 분쟁 물건 감정평가 시 하도급 단가 적용에 관한 연구”, 임재만(2008)¹⁴⁾의 “부동산 감정평가에 있어서 위험과 불확실성에 관한 연구”, 이상학(2019)¹⁵⁾의 “건설산업의 프레임 발생 원인과 대책”, 이창석·남경홍(2006)¹⁶⁾의 “공시지가와 감정평가의 괴리수준에 관한 연구” 등이 있다.

6) 감정평가 실무기준(국토교통부 고시 제2018-36호) 400.3.1.
7) 감정평가 실무기준(국토교통부 고시 제2018-36호) 400.3.3.1.
8) 감정평가 실무기준(국토교통부 고시 제2018-36호) 400.3.3.1.
9) 도시 및 주거환경정비법 제2조.
10) 윤준선 외, 부동산 도시·건축기술론, 형설출판사, 2012.
11) 윤준선·이창석, 부동산학보, 한국부동산학회, 제39집, 2009.
12) 윤준선, 부동산학보, 한국부동산학회, 제65집, 2016.
13) 윤준선, 부동산학보, 한국부동산학회, 제73집, 2018.
14) 임재만, 국토연구, 국토연구원, 제57권, 2008.
15) 이상학, 부동산학보, 한국부동산학회, 제79집, 2019.
16) 이창석·남경홍, 부동산학보, 한국부동산학회, 제26집, 2006.

〈표 1〉 주거용부동산 개발에서의 감정평가

기존 노후 단독주택의 재개발 단계에서의 감정평가	- 정비기반시설 무상귀속·무상양도협의 및 국·공유재산 매각 위한 감정평가 - 관리처분계획수립을 위한 감정평가 (종전자산 및 종후자산) - 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 감정평가(현금청산평가) - 수용재결 감정평가 - 이의재결 감정평가 - 행정소송 감정평가
아파트 등의 노후화에 따른 재건축 단계에서의 감정평가	- 정비기반시설 무상귀속·무상양도협의 및 국·공유재산 매각 위한 감정평가 - 관리처분계획수립을 위한 감정평가 (종전자산 및 종후자산) - 미동일자 자산에 대한 매도청구 목적의 감정평가 - 분양신청 하지 아니한 자 등의 행정소송 감정평가
재개발·재건축 이후의 감정평가	- 부가가치세산정 목적의 감정평가 - 법인세산정 목적의 감정평가 - 자산의 상속 및 증여 시의 시가 관정을 위한 감정평가 - 담보 감정평가 - 경매 및 소송감정평가 - 기타의 감정평가(일조권·조망권, 하자보수, 재산분할, 임대료·지료 등)

자료 : 직접작성

앞선 연구들은 부동산의 평가와 개발에 관한 일반적인 이론과 실증분석 등의 내용을 포함하고 있다. 본고는 재개발·재건축 사업을 통한 감정평가의 역할과 그 분석으로 내용을 정리하고 있음에 선행연구와의 차별성이 있다고 하겠다.

Ⅲ. 노후 부동산의 재개발·재건축 단계에서 감정평가의 역할

1. 기존 노후 단독주택의 재개발단계에서 감정평가

1) 정비사업관련 감정평가 개요

정비사업이란 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정

비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업을 말한다.¹⁷⁾

재개발사업에서 정비기반시설 무상귀속·무상양도협의 및 국·공유재산 매각을 위한 감정평가와 관리처분계획수립을 위한 감정평가(종전자산 및 종후자산평가), 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 감정평가(현금청산평가), 수용재결, 이의재결, 행정소송 감정평가 등이 있다.

2) 정비기반시설 무상귀속·무상양도협의 및 국·공유재산 매각을 위한 감정평가

통상 새로이 설치되는 정비기반시설은 국가 또는 지자체에 무상 귀속되고 용도폐지 되는 정비기반시설은 새로이 설치되는 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 조합에 무상 양도된다.

국·공유재산의 처분을 위한 감정평가는 사업시행인가고시가 있는 날의 현황을 기준으로 감정평가를 한다.¹⁸⁾ 사업구역 내의 국·공유지에 대해서는 사업시행자 또는 사용자, 점유자에게 타인에 우선해 수익계약으로 매각 등을 할 수 있다. 사업시행인가고시가 있는 날부터 종전의 용도는 폐지된 것으로 보는 규정에 따라 매각가액을 결정하기 위한 감정평가를 한다.¹⁹⁾

3) 관리처분계획수립을 위한 감정평가 (종전자산 및 종후자산평가)

종전자산평가는 조합원이 가진 자산에 대해 사업시행인가고시일 현황을 기준으로 부동산의 종류, 위치 등의 가격형성요인을 분석하여 각각의 조합원 자산가액을 평가하는 것이다.²⁰⁾ 종후자산평가는 신축될 아파트 등을 제시된 사업시행자의 건축계획에 따라 분양신청만료일을 기준하여 세대별 분양가격을 평가하는 것이다.²¹⁾

17) 도시 및 주거환경정비법 제2조 제2호.

18) 감정평가 실무기준(국토교통부 고시 제2018-36호) 730.3.3.

19) 이철현, 재개발·재건축감정평가론, 부연사, 2017.

20) 감정평가 실무기준(국토교통부 고시 제2018-36호) 730.3.1.

21) 도시 및 주거환경정비법 제74조 제2항 및 감정평가 실무기준(국토교통부 고시 제2018-36호) 730.3.2.

4) 손실보상을 위한 감정평가(현금 청산평가 등)

조합원으로서 분양신청을 하지 아니한 경우, 분양신청을 철회한 경우, 분양대상에서 제외된 경우 등의 현금청산대상자에 대해 적정한 현금청산 가액산정 및 손실보상을 위한 감정평가를 한다.²²⁾

「헌법」 제23조 제3항은 “공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다”고 하여 예외적인 경우에 한해 공용침해를 인정하며, 이때에도 정당보상을 해야 한다고 규정하고 있다. 「헌법」 제23조 제3항을 구현하기 위한 구체화법인 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 손실보상 등의 규정을 두고 있다

협의를 위한 감정평가(현금청산평가)의 경우 사업시행자는 토지 등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가업자 3인(제2항에 따라 시·도지사 및 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지 등의 평가를 의뢰하여야 한다.²³⁾

협의를 위한 감정평가(현금청산평가)에 대해 현금청산 대상자가 만족하지 못하는 경우 불복 절차에 따라 단계적으로 지방토지수용위원회(수용재결 감정평가)와 중앙토지수용위원회(이의재결 감정평가)가 행하는 재결을 위한 감정평가 및 행정법원이 행하는 행정소송을 위한 감정평가를 한다.

2. 아파트 등의 노후화에 따른 재건축 단계에서 감정평가

앞서 설명한 재개발 단계에서의 감정평가 업무와 유사하다. 다만, 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 현금청산평가 대신 미동의자 자산에 대한 매도청구 목적의 감정평가가 발생되고, 이에 대한 불복 절차로 매도청구 목적의 소송 감정평가가

진행 될 수 있다.

3. 노후 부동산의 재개발·재건축 단계에서 감정평가의 역할

1) 현행 감정평가 역할의 비판적검토

종전자산 감정평가는 각각의 조합원 자산가액을 평가하는 것이다. 따라서 종전자산 감정평가는 적정한 가치를 산정하되 조합원간의 균형을 유지하는 것이 중요하다. 그러나 대량평가를 하는 과정에서 균형이 맞지 않는 평가 결과가 간혹 발생되는 문제가 있다.

재개발사업에서 해당사업의 사업성을 보여주는 지표가 비례율이다. 비례율은 총수입에서 총비용을 공제한 뒤 종전자산 감정평가액으로 나눈 것이다. 많은 경우 사업시행자측은 이 비례율을 높이기 위하여 수입에 해당하는 종후자산의 평가금액은 높이고 종전자산의 평가금액을 낮게 하기를 희망한다.

사업시행자측이 종전·종후자산 감정평가 이외에도 후행하는 협의청산평가, 법인세 절세를 위한 감정평가 등의 감정평가업자를 선정 할 수 있는 상황에서 종전·종후 감정평가를 맡은 감정평가사가 사업시행자 측의 의견을 무시하기가 쉽다.

그 결과 종전자산 감정평가금액은 시세에 미치지 못하는 문제가 나타나고 있다. 종전자산의 감정평가가 조합원간의 균형이 더 중요하다고는 하지만 일반 국민의 눈높이에서는 본인의 부동산에 대해 공식적인 첫 번째 감정평가가 되고 이는 후행하는 손실보상을 위한 감정평가(현금청산평가)를 일정부분 구속하는 효과를 야기한다.

「헌법」 제23조 제3항은 “공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다”고 하여 예외적인 경우에 한해 공용침해를 인정하며,

22) 도시 및 주거환경정비법 제65조 제1항 및 도시 및 주거환경정비법 시행령 제60조 제1항.

23) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조 제1항.

이때에도 정당보상을 해야 한다고 규정하고 있다.

손실보상을 위한 감정평가(현금청산평가)는 헌법과 관련 규정에 따라 정당한 보상을 하여야 한다. 따라서 종전자산 감정평가액과 무관하게 감정평가가 이뤄져야하지만 사업시행자 측 감정평가사는 전술한 이유로 사업시행자 측의 영향력 아래에 있어 종전자산 감정평가액 수준에서 크게 벗어나지 못하는 경우가 있다. 동시에 복수 감정평가를 행하는 소유자 추천 측 감정평가사나 시·도추천 측 감정평가사는 감정평가 금액 간 차이가 일정수준 이상이 되면 타당성조사 등의 부담이 있어 사업시행자 측의 감정평가 결과에 일정 부분 구속되는 문제가 발생되고 결국은 헌법이 천명하고 있는 정당보상이 되지 못하는 결과가 나타날 수 있다는 문제점이 있다.

2) 올바른 감정평가 역할을 위한 개선안

종전자산 감정평가시의 대량평가를 하는 과정에서 조합원 간, 필지 간 균형을 잘 유지할 수 있도록 더욱 주의를 하여야 할 것이다. 이를 위해서는 대량평가를 행한 후에 반드시 세부적으로 조합원 간, 필지 간의 균형이 유지되는지 별도로 검토하는 절차를 두어야 한다.

손실보상을 위한 감정평가(현금청산평가)는 헌법이 천명하는 정당한 보상을 하여야 한다. 헌법재판소는 “헌법이 규정한 정당한 보상이란 손실보상의 원인이 되는 재산권의 침해가 기존의 법질서 안에서 개인의 재산권에 대한 개별적인 침해인 경우에는, 그 손실보상은 원칙적으로 피수용 재산의 객관적인 재산 가치를 완전하게 보상하는 것이어야 한다는 완전보상을 뜻하는 것으로서 보상금액 뿐만 아니라, 보상의 시기나 방법 등에 있어서도 어떠한 제한을 두어서는 아니 된다는 것을 의미한다.”고 판시하고 있다.

종전자산의 감정평가와 손실보상을 위한 감정평가(현금청산평가)에서 정당보상에 미흡한 경과가 발생되면 불복 절차에 따라 단계적으로 지방토지수용위원회(수용재결 감정평가)와 중앙토지수용위원회(이의재결 감정평가)가 행하는 재결을 위

한 감정평가 및 행정법원이 행하는 행정소송을 위한 감정평가를 한다. 그러나 불복단계에서의 감정평가는 사업시행자 등의 영향력을 직접 받지 않지만 간접적으로는 영향을 받을 수 있으며, 각각의 불복 단계에서의 감정평가액의 변동 폭도 제한적이므로 당초의 현금청산 감정평가금액이 시가를 반영한 정당한 보상액으로 산정되는 것이 중요하다.

종전자산의 감정평가와 손실보상을 위한 감정평가(현금청산평가)등의 문제의 원인은 의뢰인이 직접 감정평가업자를 선정하여 영향력을 행사하기 때문이다. 감정평가는 의뢰인의 영향을 받지 않고 공공재의 성격을 가지는 부동산의 가치를 산정해야 한다. 따라서 현재 감정평가업자의 선정방식을 한국감정평가사협회 또는 별도의 독립된 기관에서 수행하게 하면 본래의 감정평가의 역할을 올바르게 수행할 수 있을 것이다.

IV. 재개발·재건축 이후 감정평가의 역할

1. 조세목적 감정평가의 역할

1) 부가가치세산정 목적의 감정평가

부가가치세산정 목적의 감정평가는 부가가치세 산정을 위한 공급가액 계산을 할 때에 토지·건물의 가액을 적정하게 안분하기 위한 감정평가이다. 원칙적으로는 토지와 건물 또는 건축물 등에 대한 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가가 모두 있는 경우에는 공급계약일 현재의 기준시가에 따라 계산한 가액에 비례하여 안분(按分) 계산한 금액으로 공급가액을 결정한다.²⁴⁾

다만, 감정평가가액 「부가가치세법 시행령」 제28조에 따른 공급시기(중간지급조건부 또는 장기 할부판매의 경우는 최초 공급시기)가 속하는 과세기간의 직전 과세기간 개시일 부터 공급시기가 속하는 과세기간의 종료일까지 「감정평가 및 감정평가사에

24) 황종대 외 공저, 부가가치세 실무, 삼일인포마인, 2019.

관한 법률」 제2조 제4호에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가가액을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 이 있는 경우에는 그 가액에 비례하여 안분 계산한 금액으로 한다.²⁵⁾ 감정평가의 대상은 택지개발지구 내 공동주택용지로서 개별공시지가가 없는 경우, 지구단위계획 변경으로 개별공시지가가 없는 경우, 매입부가세와 매출부가세의 차이가 많은 경우, 국민주택규모 이상의 아파트 및 주상복합건물이다.

통상적인 부가가치세 과세방식으로 전용면적 85㎡이상의 아파트, 주상복합 등의 공급가액에 대한 부가가치세는 원칙적으로 실거래가격에 따라 토지와 건물가액을 구분해서 토지의 공급가액은 면세로, 건물의 공급가액에 대하여는 부가가치세를 부과한다.²⁶⁾ 다만 토지·건물가액을 구분한 실거래가격의 파악이 어려워 통상은 토지와 건물을 기준시가의 비율로 분양가에 적용한다.

기존 방법에 의하는 경우 토지의 기준시가로 되는 개별공시지가가 통상적으로는 실제의 토지거래가격 보다 낮은 것이 일반적이라 건물 몫의 가액이 상대적으로 과다하게 평가되어 부가가치세의 부담이 커질 개연성이 크다. 아파트, 주상복합 등 토지·건물을 동시에 공급하는 경우 건물분에 대해서만 부가가치세가 부과된다. 그러나 실제 분양가격 중 토지가액과 건물가액의 구분이 불분명하다. 따라서 토지에 귀속될 개발이익을 반영한 토지의 시가감정을 하여 이를 기준해 토지와 건물을 안분하면 합리적인 건물분의 공급가액을 산정할 수 있고, 결과적으로 절세 효과를 가져 올 수 있다. 다만, 평가과정에서 의뢰인 측의 목적이 절세인 점에서 토지가치가 과대평가되는 경우도 발생한다. 의뢰인 측의 영향을 받지 않게 별도의 독립된 기관에서 감정평가사를 선정하는 것이 필요하다.

2) 법인세산정 목적의 감정평가

「도시 및 주거환경정비법」 제38조는 “조합은 법인으로 한다”고 규정하고 있다. 따라서 조합원

분양분이 아닌 일반 분양분(아파트, 상가 등)은 수익사업으로 일반분양을 통하여 얻은 수익은 일정한 영업활동을 통해 얻은 소득으로 간주되어 조합은 법인세를 납부해야 한다.²⁷⁾

통상적인 법인세 과세방식은 감정평가 미시행 시 조합원의 조합에 대한 현물출자액이 개별공시지가로 인정되며, 개별공시지가가 감정평가액에 비해 낮은 경우에는 결국 토지가액이 낮아져서 조합의 필요경비가 과소 계산되고 이는 조합의 수입이 커지는 결과로 나타난다.

또한 관행적으로 종전자산평가액을 적용하여 원가(토지가액)를 산정하기도 하는데 종전자산평가액의 성격상 시가를 반영하는 감정평가가 아니므로 적정한 필요경비가 되지 못하는 경우가 발생할 수 있다. 결국 법인세 산정 시의 과세표준액이 늘어나고 세금부담이 늘어나게 된다.

감정평가사의 감정평가액으로 시가를 반영한 토지가액을 산정하면 개별공시지가를 기준하거나, 종전자산가액을 기준으로 토지가액을 결정하는 것에 비하여 토지가액이 커지게 되는 것이 일반적이다. 결국 시세를 반영한 감정평가를 통한 적정한 토지가액의 평가는 필요경비를 크게 하여 결과적으로 과세표준을 낮추게 되고 이는 법인세 절감의 효과를 가져 올 수 있다.

종전종후자산 감정평가사가 법인세 목적의 감정평가를 행하는 경우가 많아 의뢰인측의 영향을 받지 않게 별도의 독립된 기관에서 감정평가사를 선정하는 것이 필요하다.

3) 자산의 상속·증여시의 시가 판정을 위한 감정평가

자산 소유자의 사망 또는 증여를 통해 재산을 무상으로 취득하는 경우 그에 따른 상속세 또는 증여세를 납부해야 하며, 감정평가를 통해 과세의 기준이 되는 시가 판정할 수 있다.²⁸⁾

25) 부가가치세법 시행령 제64조

26) 부가가치세법 시행령 제64조

27) 김태훈 외 공저, 법인세조정계산서작성실무, 삼일인포마인, 2019.

28) 최성일, 상속세와 증여세 실무, 삼일인포마인, 2019.

상속세나 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일(이하 “평가기준일”이라 한다) 현재의 시가(時價)에 따른다. 이 경우 「상속세 및 증여세법」 제63조 제1항 제1호 가목에 규정된 평가방법으로 평가한 가액(동법 제63조 제2항에 해당하는 경우는 제외한다)을 시가로 본다.

시가는 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 하고 수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것을 포함한다.²⁹⁾

「상속세 및 증여세법」 제60조 제2항에서 “수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것”이란 평가기준일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 평가기준일 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월까지로 한다. 이하 이 항에서 “평가기간”이라 한다)이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매(「민사집행법」에 따른 경매를 말한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 공매(이하 이 조 및 제49조의2에서 “매매 등”이라 한다)가 있는 경우에 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액을 말한다.

다만, 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매 등이 있거나 평가기간이 경과한 후부터 「상속세 및 증여세법」 제78조 제1항에 따른 기한까지의 기간 중에 매매 등이 있는 경우에도 평가기준일 부터 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 날까지의 기간 중에 주식발행회사의 경영상태, 시간의 경과 및 주위환경의 변화 등을 고려하여 가격변동의 특별한 사정이 없다고 보아 상속세 또는 증여세 납부의무가 있는 자(이하 이 조 및 제54조에서 “납세자”라 한다), 지방국세청장 또는 관할세무서장이 신청하는 때에는 동법 제49조의2 제1항에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매 등의 가액을 다음 각 호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액에 포함시킬 수 있다.³⁰⁾

감정평가를 행하지 아니하는 경우에는 기준시가를 기준하여 과세가 이뤄진다. 이 경우 토지는 개별공시지가, 건물의 경우 기준시가, 공동주택의 경우 공동주택공시가격 등이 기준시가가 된다. 기준시가를 기준한 상속세 및 증여세의 과세 시 기준시가 자체가 일반적으로 실제 시가에 비해 낮아서 당해세인 상속세 및 증여세가 낮아지는 효과가 있다. 다만 상속세 및 증여세의 경우 각종 공제규정이 있어 일정 자산규모 이하인 경우 그 실익이 크지 않다.³¹⁾

그러나 장래 상속 및 증여 받은 자산의 양도를 고려해야 할 경우 감정평가를 행하면 양도소득세의 기준이 되는 취득가액이 시세를 반영한 감정평가액으로 인정되어 결과적으로 과세표준액이 낮아져 양도소득세의 절세가 가능하다. 감정평가를 받는데에 지출되는 비용은 과세표준 산정 시 비용으로 인정되어 이 역시 절세효과를 가져 올 수 있다.

2. 기타 부동산 관련 감정평가의 역할

1) 담보 감정평가

담보평가란 담보를 제공받고 대출 등을 하는 은행·보험회사·신탁회사·일반 기업체 등(이하 “금융기관 등”이라 한다)이 대출을 하거나 채무자(담보를 제공하고 대출 등을 받아 채무상환의 의무를 지닌 자를 말한다)가 대출을 받기 위하여 의뢰하는 담보물건(채무자로부터 담보로 제공받는 물건을 말한다)에 대한 감정평가를 말한다.³²⁾

일반시가 감정평가와의 차이는 시가 감정평가가 대상물건의 경제적 가치 판단에 주안점을 두는 반면에 담보 감정평가는 대상물건의 경제적 가치 판단 이외에도 담보물로서의 적격 여부 및 환가성 여부도 감안한다는 것이다. 또한 금융기관은 대출실행 시에 채무자의 신용도, 평판, 재무상태, 상환능력, 기업규모 등은 종합적으로 고려하여 반영하지만 감정평가 시에는 상기의 여러 요인들을 감안하지 않고 대상 부동산만의 환가성을 고려하여

29) 상속세 및 증여세법 제60조 제1항 내지 제2항.

30) 상속세 및 증여세법 시행령 제49조 제1항 내지 제2항.

31) 안수남 외 공저, 양도소득세, 광교이텍스, 2019.

32) 감정평가 실무기준(국토교통부 고시 제2018-36호) 710.

경제적 가치만 평가한다.³³⁾

담보 감정평가는 금융기관이 자금을 운용하고 건정성을 담보해주는 중요한 역할을 한다. 그러나 담보 감정평가의 의뢰 구조는 의뢰인인 금융기관이 직접 감정평가업자를 선정 할 수 있게 되어있다. 이러한 구조로 인하여 감정평가사는 의뢰인인 금융기관의 영향을 받게 된다. 의뢰인인 금융기관은 금리경쟁과 담보 인정비율, 대출 규모 등을 다른 금융기관과 경쟁을 하므로 관행적으로 손쉽게 감정평가사에게 높은 감정평가액을 요구한다. 의뢰인인 금융기관과 감정평가를 행하는 감정평가사 간의 이러한 불평등한 관계에서는 담보 감정평가의 본래의 역할이 왜곡되고 위험부담을 감정평가사에게 전가하는 결과가 나타난다. 따라서 의뢰인측의 영향을 받지 않는 한국감정평가사협회 또는 별도의 독립된 기관에서 감정평가 업무를 의뢰하게 하는 것이 부동산관련 부채의 안전한 관리 등을 위해 필요하다.

2) 경매 및 소송 감정평가

경매 감정평가란 해당 집행법원(경매사건의 관할 법원을 말한다)이 경매의 대상이 되는 물건의 경매에서 최저매각가격(물건의 매각을 허가하는 최저가격을 말한다)을 결정하기 위해 의뢰하는 감정평가를 말한다.³⁴⁾ 담보 감정평가를 행한 뒤에 채무자가 기한이익을 상실하면 채권기관은 통상 경매신청을 하고 경매진행을 통해서 채권을 회수한다.

소송이란 특정의 원고가 특정의 피고를 상대로 법원에 특정한 청구(소송물)에 관한 판결을 구하는 행위이다. 소송 감정평가란 소송상의 증거자료를 활용하기 위하여 원고 또는 피고의 신청에 의하여 이루어지는 소송과정에서 소송물인 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것이다.³⁵⁾

「민사집행법」 제97조는 “법원은 감정인에게 부동산을 평가하게 하고 그 평가액을 참작하여 최

저경매가격을 정하여야 한다”고 규정하고 있다. 부동산 가격은 비정형적이고, 비표준화 되어 일반인의 가치 판단이 어렵다. 실무상으로는 감정평가사가 결정한 감정평가액이 그대로 최저경매가격이 된다. 즉 경매를 통한 환가 시의 가격기준을 제시하는 역할을 한다.

소송감정 역시 재판부가 비정형적이고, 비표준적인 개별 부동산의 가격을 파악하기 어려운 바, 감정평가를 통해 대상 부동산의 가액을 산정하여 재판부의 판결을 보조해주는 역할을 수행한다.

3) 기타의 감정평가

오늘날 주거용 부동산의 가치에서 일조권, 조망권, 프라이버시권 등은 중요한 요소이며, 한강변이나 바다, 호수 등에 인접한 아파트 등은 같은 단지 내에서도 한강 등의 조망여부 및 정도에 따라 많은 가격차이 발생하여 주택가격에 반영되고 있다.

최근 노후주택 및 아파트 단지에 대한 재개발, 재건축이 활성화 되면서, 일조권 및 조망권 등의 침해 관련한 분쟁이 늘고 있다. 이와 관련하여 판례는 건축법상 적법하게 건축된 건축물이라 하더라도 현실적인 일조방해의 정도가 현저하게 커 사회통념상 수인한도를 넘은 경우에는 위법행위로 평가될 수 있다고 판시하고 있다.

일조권 및 조망권 관련 감정평가는 아파트 재건축 및 재개발, 오피스텔, 상가 등의 층별·호별 효용격차를 감안하여 분양가 및 임대료 산정에 적용된다, 또한 일조권, 조망권, 프라이버시 침해와 관련된 소송 시 중요한 자료로 활용된다.

기타 아파트 등의 균열, 침하 등 부실공사로 인한 가치하락분에 대한 하자보수 감정평가, 재산 분할 등의 소송에 따른 재산 감정평가, 임대료 산정 및 지료 감정평가 등이 있다. 이러한 감정평가는 부동산관련분쟁 등에서 이해당사자 쌍방에게 객관적인 가격기준을 제공하는 역할을 한다.

33) 이 훈 외 공저, 감정평가실무, 농협은행, 2012.

34) 감정평가 실무기준(국토교통부 고시 제2018-36호) 720.

35) 나상수 외, 감정평가실무강의, 리북스, 2007.

V. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다.³⁶⁾ 감정평가의 대상은 부동산 이외에도 저작권·산업재산권·어업권·광업권 및 그 밖의 물권에 준하는 권리, 공장재단과 광업재단, 입목, 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계 법령에 따라 등기하거나 등록하는 재산, 유가증권³⁷⁾ 등 매우 다양하다. 감정평가 대상 중 누구나 접하게 되는 주거용부동산에 대해 생애주기 관점에서 노후화 되어 재개발이 진행되고 아파트로 신축된 뒤에 다시 일정한 시간이 지나 노후화 되어 재건축이 진행되는 일련의 과정에서 각 단계마다 발생하는 감정평가의 역할을 살펴보았다.

노후 부동산의 재개발·재건축 단계에서 부동산 개발 사업을 진행하기 위한 필수 절차로서 종전 자산 감정평가, 종후자산 감정평가, 손실보상액 산정을 위한 감정평가 등을 하기도 하고, 재개발·재건축 이후에 전세목적이나 자금의 운용, 분쟁 등의 이유 등으로 감정평가를 하기도 한다. 이렇듯 감정평가는 주거용부동산의 생애주기의 각 단계마다 활용되어지고 있다. 감정평가가 이렇게 필수적이든, 임의적이든 활용되는 것은 감정평가만의 중요한 역할이 있기 때문이다.

그러나 노후 부동산의 재개발·재건축 단계에서 종전자산 감정평가, 종후자산 감정평가, 손실보상액 산정을 위한 감정평가 등의 경우 의뢰인이 감정평가업자를 선정 할 수 있는 구도이다 보니 의뢰인의 영향을 받아 그 역할을 제대로 수행하지 못하는 경우가 발생하고 있다.

특히 문제가 되는 것은 「헌법」 제23조 제3항이 정당보상을 천명하고 있고, 헌법재판소는 “헌법이 규정한 정당한 보상이란 손실보상의 원인이 되는 재산권의 침해가 기존의 법질서 안에서 개인의

재산권에 대한 개별적인 침해인 경우에는, 그 손실보상은 원칙적으로 피수용 재산의 객관적인 재산 가치를 완전하게 보상하는 것이어야 한다는 완전보상을 뜻하는 것”이라 판시하고 있음에도 불구하고 정당보상이 구현되지 않을 수 있다는 것이다.

따라서 종전자산의 감정평가와 손실보상을 위한 감정평가(현금청산평가)등에서 의뢰인(사업시행자 등)의 영향을 받지 않고 공공재의 성격을 가지는 부동산의 가치를 공정하게 산정할 수 있도록 현재 감정평가업자의 선정제도를 한국감정평가사협회 또는 별도의 독립된 기관에서 수행하게 하여 본래의 감정평가의 역할을 올바르게 수행할 수 있게 하여야 한다.

담보 감정평가 역시 의뢰인인 금융기관의 영향력이 미치지 못하게 한국감정평가사협회 또는 별도의 독립된 기관에서 감정평가업무를 의뢰하여야 부동산 금융의 건정성과 부채의 안전한 관리 측면에서 감정평가의 역할을 제대로 다할 수 있을 것이다. 다만, 감정평가와 관련된 제도 또는 운영의 정비가 이루어지기 전까지 감정평가사는 이러한 문제 인식을 가지고 감정평가 업무에 임하여야 할 것이다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 주거용부동산의 재개발·재건축 전·후 과정에서의 감정평가의 역할을 검토하였다. 다만, 여러 정비사업 현장에서 피수용자들이 손실보상금을 받아 인근지역으로 이주하여 종전과 유사한 수준으로 정착하지 못하는 경우가 빈번히 발생하고 있고, 여기에 착안하여 정당보상 구현이 되지 않을 수 있다는 점을 전제한 것이라는 한계가 있다.

따라서 실제 정당보상이 구현되는지에 대해 실제 재개발·재건축 사업을 분석하여 기 지급된 보상액과 정당보상액을 비교분석하는 실증연구가 진행될 필요가 있다.

36) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조 제2호

37) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령 제2조

참고문헌

- 경응수, 감정평가론(전정판 5판), 나무미디어, 2018.
- 김은유 외 공저, 실무토지수용보상, 파워에셋, 2019.
- 김태훈 외 공저, 법인세조정계산서작성실무, 삼일인포마인, 2019.
- 나상수 외 공저, 감정평가실무강의, 리복스, 2007
- 노용호, 부동산감정평가론(3판), 부연사, 2017.
- 안수남 외 공저, 양도소득세, 광교이텍스, 2019.
- 안정근, 현대부동산학(제6판), 양현사, 2019.
- 윤준선 외, 부동산 도시·건축기술론, 형설출판사, 2012
- 이창석 외, 감정평가와 보상법론, 형설출판사, 1991.
- 이창석 외, 부동산 개발 : 이론과 실제, 형설출판사, 2011.
- 이창석, 기본강의 감정평가, 리복스, 2013.
- 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2014.
- 이창석, 부동산감정평가론, 형설, 2003.
- 이철현, 재개발·재건축감정평가론, 부연사, 2017.
- 최성일, 상속세와 증여세 실무, 삼일인포마인, 2019.
- 황종대 외 공저, 부가가치세 실무, 삼일인포마인, 2019.
- 국토교통부 중앙토지수용위원회, 2018토지수용업무편람, 2018.
- 이 훈 외 공저, 감정평가실무, 농협은행, 2012.
- 이 훈 외 공저, 감정평가전문가과정, 농협중앙회, 2019.
- 한국감정평가사협회, 감정평가실무기준해설서, 2014.
- 한국감정평가사협회, 감정평가실무매뉴얼(담보평가편), 2015.
- 윤준선 외, “부동산 개발 사업에서의 등가교환방식의 이론적 접근”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제39집, 2009.
- 윤준선, “부동산 개발사업 평가 기준이 사업 성공 가능성에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제65집 2016.
- 윤준선, “법원의 건설 분쟁 물건 감정평가 시 하도급 단가 적용에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제73집, 2018.
- 임재만, “부동산 감정평가에 있어서 위험과 불확실성에 관한 연구”, 국토연구, 국토연구원, 제57권, 2008.
- 이상학, “건설산업의 프레임 발생 원인과 대책”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제79집, 2019.
- 이창석·남경홍, “공시지가와 감정평가의 괴리수준에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제26집, 2006.
- 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률
- 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령
- 감정평가 실무기준
- 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률
- 도시 및 주거환경 정비법
- 도시 및 주거환경 정비법 시행령
- 부가가치세법 시행령
- 상속세 및 증여세법