

건설관련 소송에 따른 법원 감정 시 건설비 단가 적용에 관한 연구

A Study of Unit Price of Court Appraisal Construction followed
by Construction related Suit

윤준선*
Yoon, Jun Seon

目次

- | | |
|--|---|
| I. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법 | IV. 분석 결과
1. BIM 활용
2. 감정 시점에 대한 고려
3. 표준 품셈과의 차이점
4. 서울중앙지방법원 건설감정인 실무 연
수자료
5. 건설 감정 전문가 면담 |
| II. 이론적 고찰
1. 건설비 관련 감정의 의의
2. 공사비 산출 방법
3. 선행 연구의 검토 | V. 결론
1. 연구결과의 요약 및 시사점
2. 연구의 한계점과 과제 |
| III. 연구의 문제점과 분석의 틀
1. 연구의 문제점
2. 분석의 틀 | 〈abstract〉
〈참고문헌〉 |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this research is solution of pricing for construction appraisal

(2) RESEARCH METHOD

Researching literature and interviews expert and survey major books

이 논문은 2016년 강남대학교 교내연구비에 의하여 연구되었습니다.

* 강남대학교 부동산건설학부 교수, 공학박사, jsyun@kangnam.ac.kr

▷ 접수일(2017년 2월 14일), 수정일(1차: 2017년 2월 25일, 2차: 2017년 3월 27일, 3차: 2017년 4월 7일), 게재확정일(2017년 5월 20일)

(3) RESEARCH FINDINGS

There are many problems of pricing when construction appraisal.. There are suggested some alternative solution.

2. RESULTS

Nowadays construction environment is changed very rapidly. Emotional expertise is required to actively respond and demonstrate autonomy in the real estate. With the growing number of people who have improved their knowledge of the construction and are good for the construction based on conflict, the proportion of cases related to construction about litigation is increasing.

Results of construction appraisal have a big effect on result of trial. There are many problems of pricing when construction appraisal. there are suggested some alternative solution.

3. KEY WORDS

- appraisal, construction, problem, pricing, trial

국문초록

오늘날 부동산 건설 환경은 급변하고 있으며, 감정에 관한 환경 역시 변화의 중심에 있다. 부동산환경에 능동적으로 대응하고 자율성을 발휘하기 위하여 감정의 전문성이 요구된다. 근래에 국민들의 건설관련 지식수준이 향상되고, 건설 관련 분쟁에 관심을 가지면서 이를 위한 전문가들이 많아지면서, 건설관련 소송이 차지하는 비율이 점차 높아지고 있다. 대부분의 건설관련 소송에서 건설 전문가에 의한 감정은 필수적이다. 감정결과가 중요한 증거방법이 되어 재판결과에 커다란 영향을 미침에도 불구하고, 건설 감정 공사비 산출 시의 단가 적용에 있어 표준 품제과 실적공사비 적용에 많은 문제점이 내포되어 있고, 소송 당사자들이 만족도는 낮은 편이다. 본 연구에서는 관련 문헌조사, 서울 중앙 지방법원 건설감정인 실무연구자료, 건설감정전문가 면담 등 실증 분석을 통하여 개선방향을 연구하였다.

핵심어 : 감정, 건설, 문제점, 단가적용, 재판

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

오늘날 부동산 건설 환경은 급변하고 있으며, 감정에 관한 환경 역시 변화의 중심에 있다.

부동산환경에 능동적으로 대응하고 자율성을 발휘하기 위하여 감정의 전문성이 요구된다.

우리 사회는 도시화·산업화되면서 부동산의 이용과 개발이 두드러지고 있다. 이와 아울러 다양한 부동산 공급이 확대 되고 있다. 사회제현상으로 인해, 국민들의 건설관련 지식수준이 향

상되고 있는 실정이다. 건설 관련 분쟁에 종사하는 전문가들이 많아지면서, 건설관련 소송이 차지하는 비율이 점차 높아지고 있다. 그런데 대부분의 건설 관련 소송에서 건설전문가에 의한 감정은 필수적이며, 감정결과가 중요한 증거방법이 되어 재판결과에 커다란 영향을 미친다. 그러므로 건설 관련 소송에서 감정의 공정성, 합리성, 효율성, 정확성을 확보하는 것이 중요하다. 하지만 건설소송에서 이루어지고 있는 감정결과에 대한 만족도는 낮은 실정이다. 본 연구에서는 건설 관련 소송에 따른 법원 감정 시에 적용하는 건설비 단가 적용에 대한 현황을 파악하고 문제점을 도출함에 있다. 이를 토대로 바람직한 건설비 단가 산점을 산출하기 위함에 그 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 시간적 측면으로 2010년 이후에 대한민국에서 발생한 건축 공사 관련 소송에 관한 연구로 2016년까지의 통계에 한정한다. 공간적 측면은 전국적으로 실시되어 온 각종 공사에 표본을 두고 있다. 공사비 산정산출 시 적용 단가에 관한 논문을 검토하여 단가적용 방법의 종류를 파악하고, 문제점을 도출하며, 건설 감정관련 문헌과 서울중앙지방법원에서 작성한 건설감정인 실무연수 자료를 분석하는 등 각종 문헌 연구를 수행하였다. 그리고 아울러 법원 건설 감정 경력 10년 이상의 감정인 5인으로 부터의 직접 조사를 통하여 해결안을 제시하는 실증 분석을 병행하였다.

본 연구는 건축물에 대한 법원감정과 단가 적용 방법에 대하여 선행연구와의 비교 분석을 통하여 본 논문의 연구 방향을 설정하였다. 또한 법원 감정의 핵심적인 내용 중 공사비 감정, 표준형 감정내역서, 감정인 선정 절차, 감정절차, 감정인의 책무 등에 대하여 논문 및 문헌조사를 통하여 기술하고, 건축물 법원 감정 시 단가 적용 방법에 대하여 조사하였다.

II. 이론적 고찰

1. 건설비 관련 감정의 의의

1) 토지·건물 등 감정의 의의

토지·건물 등 부동산감정평가방식들은 어떠한 이론적 진화과정을 거쳐 온 것들인가. 현재 흔히 사용되고 있는 평가 3방식은 각각의 방식들대로 평가기법으로서 논리적인 타당성을 갖는 이유는 무엇인가.

위와 같이 연 이어지는 의문들은 부동산 감정평가의 이론적 기초를 굳건히 하는데 있어 반드시 풀려야 할 숙제들 가운데 하나다. 그러함에도 불구하고 위와 같은 의문들에 대한 해답이 될 만한 명쾌한 설명은 어느 곳에서도 발견하기 힘들다.

그 어느 곳에서도 위와 같은 부동산감정평가론의 기본적 물음에 대한 해답을 발견하기 힘든 가운데서도 이러한 해답에 대체될만한 논리가 아주 없는 것은 아니다.

가끔 경제학자 등의 일부를 부동산감정평가이론의 발달사(發達史)인양 소개하는 글들이 보이기도 한다.¹⁾

예컨대 고전학파, 한계효용학파, 신고전학파 따위의 몇 상징적인 학자들의 가치논쟁에 관한 이야기들을 산발적으로 인용하는 경우가 눈에 띄기도 한다. 뿐만 아니다. 한 술 더 떠서 이들 상징적인 학자들 가운데 일부의 주장을 그럴듯하게 번안·윤색하여 부동산감정평가론의 발달사인양 과대 포장하는 경우마저 있다.

그러나 그 어느 곳에서도 이들 경제학자들이 부동산평가방식의 개발에 논리적 토대를 마련했다는 증거는 발견하기 힘들다.

과연 평가방식의 논리적 기초, 즉 성립원리를 구축하는데 있어 상징적인 몇 사람의 경제학사에 기록되고 있는 인물들을 등장시키는 것으로 가능한 것일까.

건물 등의 부동산평가방식의 원리를 과학적

1) AI(AIREA), *The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, 2001, pp.25-45.

으로 세움에 있어 경제학사에 기록될만한 유명한 경제학자들의 이름이나 들먹이는 것으로 그쳐도 되는 것인가.

위와 같은 물음에 대해 그 대답은 당연히 아니오 라고 할 것이다. 부동산평가의 원리는 유명한 경제학자들이 이름을 빌려 해명한 타당성을 갖는 논리에 의해 형성되어지는 영역이다. 즉, 이론적으로 성립 가능한 가설의 영역이지, 권리라는 이름을 빌려 맹목적으로 이론에 대체할 수 있는 영역이 아닌 것이다.²⁾

건물 등 부동산감정평가방식은 어떤 대상물을 상대로 인간의 가치인지작용이 일정한 산출과정으로 표현되고 있는 것이다. 이러한 산출과정으로 표현되는 과정에는 지대(지가)이론의 성장과정이 한 몫을 톡톡히 해냈다.³⁾

2) 건설비 관련 감정

감정은 일반 감정 평가와 건설비 감정 평가와는 근본적으로 차이가 있다. 건축물을 짓는 과정은 여러 가지 변수가 있고 예상하지 못한 문제가 자주 발생한다. 그 중 하나가 공사비에 관한 분쟁인데, 소송 진행시 담당 판사는 건설공사에 관한 전문적인 지식이 부족하므로 건설 전문가에게 감정을 의뢰하고 있으며, 감정 결과는 소송에 많은 영향을 미치고 있다.⁴⁾

(1) 감정인 선정 절차

해당 법원이 감정 후보자 3인을 컴퓨터 추첨을 통하여 추천한다. 예상 감정료와 감정 경력이 기재된 이력서를 받아 소송 당사자에게 통보하여 의견을 청취한 후 담당법관이 가장 적합한 자를 감정인으로 지정한다.

(2) 감정 절차

감정인에게 지정결과를 통보하고 원고나 피

고 중 감정신청을 한 당사자에게 감정료를 예납 받은 후 감정인의 공정한 감정 수행 선서를 하게 한다, 그리고 공사규모 따라서 대략 3~6개월의 기간 동안 감정을 실시한다. 감정결과에 대하여 원고나 피고 중에서 이의가 있거나 부실한 감정이라고 판단되는 경우 감정 보완신청이나 사실 조회를 요청할 수 있다. 물론, 감정인은 이에 대하여 성실히 보완 자료를 작성하여 제출하여야 한다.

(3) 감정인의 책무

감정에 필요한 자료수집 등의 절차인 감정 준비작업의 과정에서는 가장 합리적인 감정이 될 수 있도록 소송 당사자에게만 자료 제출을 의뢰하지 않는다. 감정인 스스로 사안을 분석하여 필요한 자료를 먼저 요구하고 관련 자료를 확보해야 한다. 감정인이 채택한 감정방법과 감정 자료의 적부는 감정결과에 신빙성을 높이는데 중요하므로 감정방법과 감정 자료를 선택할 때 사회에서 통용될 수 있는 합리성을 갖추어야 한다.

2. 공사비 산출 방법

1) 건설·토지 등 공사비 감정

(1) 건물

건물이란 토지에 정착한 공작물로서 지붕, 기둥, 벽이 있는 것과 이에 부속되는 부대시설과 건축설비를 포함한 개념이다.

건물은 용도, 구조, 지붕형태 등에 따라 구분할 수 있고 이용자를 중심으로 부지와 건물의 소유자가 같은 경우와 소유가 다른 입지지장의 건물 또는 소유자 자신이 직접 이용하고 있는 경우와 대여건물 등으로 분류할 수 있다.⁵⁾

평가방법으로는 감정평가규칙 제 15조이다. 건물의 평가는 원가법에 의한다. 다만, 원가

2) 김용민, "부동산감정평가의 원리", 부동산학보, 한국부동산학회, 2004.12.23. 제23집, pp.72~73.

3) AI(AIREA), *The Appraisal of Real Estate*, 1992, pp.24-29.

4) 이기상, *감정평가-공사비 편*, 서울 : 박영사, 2015, pp.40~41.

법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

(2) 토지·건물 일체

대상물건마다 개별로 평가하여야 한다. 다만, 두 개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 평가할 수 있다. 따라서 토지와 건물로 이루어진 복합부동산도 일체로 평가할 수 있다.⁶⁾

건물과 토지를 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법에 의한다. 다만, 거래사례비교법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

이 경우 그 평가가격은 합리적인 기준에 따라 건물가격과 토지가격으로 구분하여 표시할 수 있다.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법에 의한다.⁷⁾

2) 공사비 산출 방식

(1) 표준품셈

공공공사의 예정 가격을 산정하기 위한 기준으로 1962년에 실시되었다. 표준품셈은 건설 공사의 다양성과 신기술 및 신공법을 즉시 반영하기 어려우며, 공사의 특성이나 환경을 세밀하게 반영하기 어려운 구조이다. 표준품셈의 단점을 보완하기 위해 실적공사비의 제도가 도입 되었다.

(2) 실적 공사비제도

2004년 1월부터 공공공사에 도입된 실적 공사비제도는 이미 수행된 유사한 공사의 표준 공종별 계약단가에 공사의 특성을 감안하여 조정한 후 예정가격을 산정하는 방식이다. 최저가 낙찰제도와 병행하여 적용하다보니 단가가 과도하게 낮아져서 공사의 품질이나 안전을 위협하는 실정에 이르러 실적공사비 제도를 보완한 표준 시장 단가를 공고하였으나 여전히 문제점을 내포하고 있다.

(3) 하자보수비의 산출

감정인의 감정서에 명시된 하자보수비 산출 기준을 보면 재료와 노임의 수량산출을 '건설공사표준품셈', 재료의 단가는 물가조사기관에서 발행한 '물가정보', 노임단가는 대한 건설협회 발표 '시중노임단가', 제 비율은 '공무원가 제 비율' 등을 활용하여 산출한다.

3. 선행연구의 검토

우리나라 건설관련 공사에 따른 법원 감정 시, 건설 감정평가의 단가 적용에 관한 내용을 본질적으로 다룬 논문은 거의 없다. 그러나 이러한 문제를 학술적으로 다룬 저서는 몇 권이 있다. 대표적 연구물을 보면 저서로는 김영진 (1974)⁸⁾, 김용민 외 (1993)⁹⁾, 이창석 (2012)¹⁰⁾ 등이 있고, 논문으로는 임이택 (1986)¹¹⁾, 채미옥 (1993)¹²⁾, 김현재 (2011)¹³⁾, 이동찬 (2014)¹⁴⁾이 있다.

5) 이연원·이창석 외, 감정평가 실무, 서울 : 형설출판사, 2003, pp.195~197.

6) 상계서, pp.187~188.

7) 구동회·양승철, "일괄 평가를 통한 토지 및 건물의 적정가격 평가방안", 한국감정, 한국감정평가협회, 2003, 11~12월호, pp.32-35.

8) 김영진, 부동산 평가론, 건설연구사, 1974, pp.45~55.

9) 김용민 외, 부동산 감정 평가론, 형설출판사, 1993, pp.67~90.

10) 이창석, 기본강의 감정평가, 서울 : 리복스, 2012, pp.110~120.

11) 임이택, "감정평가 제도 용어에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 1986, 제7집, p.10.

12) 채미옥, "감정평가 기준가격과 공시지가의 적정가격 개념 고찰", 국토연구원, 1993, pp.125~140.

건설 감정에 있어 이기상(2015.5)¹⁵⁾에서는 공사비감정, 감정내역서 작성방법, 감정 사례 등에 대하여 기술하고 있고, 주택하자 분쟁의 감정 업무에서는 최순정(2012)¹⁶⁾감정인 선정절차, 감정정차, 감정인의 책무 등에 대하여 기술하고 있다. 건설 프로젝트 사례분석을 통한 공공 예정가격 산정방식 간 금액 변동차이에 관한 연구는 임동의 외 1(2014.11)¹⁷⁾에서는 공공공사 예정가격 산정방식인 표준품셈과 실적공사비의 차이에 대하여 분석하고 있으며, 해외 실적공사비제도의 벤치마킹을 통한 국내 원가 산정의 발전 방향연구는 권가윤 외 2(2015.11)¹⁸⁾에서는 국내 공공공사 원가 산정 방식의 발전 방향에 대하여 제언하고 있다.

건설감정 결과에 대하여 원고 측이나 피고 측의 만족도가 높지 않은 실정이며, 공사비 산정 방식도 예정가격 외에 입찰 시의 낙찰률을 적용한 도급공사비가 있고, 시공업체에서 실제로 집행하는 실행예산 공사비가 있다.

본 연구에서는 건설 감정 시 어떤 단가를 적용해야 가장 보편 타당성이 있는가에 대하여 연구로 그 차별성을 찾을 수 있다.

Ⅲ. 연구의 문제점과 분석의 틀

1. 연구의 문제점

1) 표준품셈 적용의 문제점

표준품셈은 건축물의 종류와 규모 및 위치

등 다양한 조건과 수시로 개발되고 있는 신기술 및 신공법의 공사단가를 빠르게 반영하기 어려우며, 투입 물량이나 주변 환경에 따른 노무량 및 장비 투입량을 유연하게 반영하지 못하고 있다. 그러므로 획일적으로 적용하여 실제 시장에서 집행하는 공사비와 차이가 발생하는 단점이 있다.

2) 실적공사비 적용의 문제점

실적공사비 제도는 건축, 토목, 기계설비등 3가지 유형으로만 나뉘고, 세부유형에서는 지역에 따른 자재비 차이 등 현장의 다양한 특성을 반영하지 못하고 있다. 뿐만 아니라 민간공사의 데이터가 제외되어 신뢰도가 적으며, 계약단가를 기준으로 제시하고 있어 하도급 거래가격과의 차이가 있다.¹⁹⁾

3) 표준품셈과 실적공사비의 괴리

2006년 기준 실적단가와 표준품셈의 차이보다 2014년 기준에서 차이가 증가했다 뿐만 아니라, 실적단가 시점에서만 보면 2006년 기준보다 2014년 실적단가가 더 하락했고, 표준품셈의 단가는 증가하여서 두 가지 공사비 산정방식의 괴리가 심각한 상황이다.²⁰⁾

4) 건설 감정 사례

서울 중앙 지방법원 2014 가합 567164 부당이득금 소송은 입주자 599명이 B건설을 상대로 임대아파트의 분양 전환 시 분양가가 실투입 공사비에 비하여 과다하여 부당 이득을 반환하

13) 김현재, "주택가격의 변동성과 결정 요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집, p.20.

14) 이동찬, "부동산 평가제도의 개선에 관한 연구", 강남대학교 박사학위논문, 2014, p.9.

15) 이기상, 건설감정, 서울 : 박영사, 2015, pp.106~146.

16) 최순정, "주택하자 분쟁의 감정업무 건설관리", 건설관리, 한국건설관리학회, 2012.11 pp.40~43.

17) 임동의 외 1, "건설 프로젝트 사례분석을 통한 공공 예정 가격 산정 방식 간 금액 변동 차이에 관한 연구", 학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회 2014.11, pp.179~181.

18) 권가윤 외 2, "해외 실적공사비제도의 벤치마킹을 통한 국내 원가 산정의 발전방향 연구", 학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회, 2015.11, pp19~22.

19) 권가윤 외 2, 상계논문, pp.19~20.

라는 내용이다. 피고인 B건설이 감정신청을 하였는데 피고 측에서는 품셈 기준으로 산정한 공사비에 낙찰율을 적용한 공사비 산정을 원하고 있고, 원고 측에서는 낙찰율 적용 후 실행을 까지 적용한 공사비 산정을 요청하고 있는 등 이견이 발생한 사건이다.

2. 분석의 틀

본 연구는 선행 연구 자료가 부족한 상황에서 법원 건설 감정에 관한 정확한 저서와 논문을 조사하여 귀납법적 방식으로 분석하였다. 아울러 문헌 조사와 건설 감정 전문가의 면담조사를 통하여 추가적으로 내용을 분석하고자 한다.

IV. 분석결과

건설 감정 시 적용해야 할 공사비 단가의 문제점을 개선하기 위해 문헌조사 및 건설 감정 전문가의 면담 조사 등 실증 분석을 통하여 분석하고, 문제점들에 대한 개선방안을 제시하였다.

1. BIM 활용

건설 관련 평가에 있어, BIM(Building Information Modeling)의 발전과 더불어 건설정보시스템은 코스트 네비게이션으로 발전이 예상되므로, 쉽게 공사비를 추정할 수 있다. 따라서 설계 변경 부위의 공사비를 변경 전후로 비교할 수 있는 BIM 과의 접목이 필요하다.²¹⁾ 그렇게 함으로써 정확한 공사비 추정이 가능하다.

2. 감정 시점에 대한 고려

공사대금 소송의 감정내역서는 법원이 지시하는 시점을 기준으로 작성하여야 한다. 그런데 공사잔대금 또는 추가공사대금 청구의 경우에는 공사의 완공 및 인도시점으로 하고, 기성고에 따른 공사대금 청구 시에는 공사계약의 해체시점이나 공사 중단 시점을 기준으로 한다.²²⁾ 따라서 감정시점에 대한 고려가 요구된다.

3. 표준품셈과의 차이점

감정내역서는 대부분 표준품셈에 근거하나 판례상의 법리에 의해 단가를 산정해야한다. 표준품셈으로 산정할 수 없는 경우도 있는데, 불법 행위 등으로 건물이 훼손된 경우, 수리가 가능하면 수리비가 통상의 손해가 되고 있다. 수리로 인해 훼손전보다 건물의 가치가 증가하는 경우에는 수리비에서 교환가치 증가분을 공제한 금액이 손해액이 된다.²³⁾

감정내역서는 공사대금을 직관적으로 파악할 수 있도록 쟁점 별, 감정사항 별로 분할해야 한다. 그런데 건설현장에서 사용하는 공사비 내역서와 차이가 있는 이유는, 일부 항목에 대한 주장은 받아들이고 나머지 항목은 배척할 수 있기 때문이다. 그러므로 표준 품셈과의 차이점에 대하여 규명할 필요가 있다.

4. 서울 중앙 지방법원 건설감정인 실무 연수 자료

신규비목의 기준단가에 대하여 약정된 내용이 있으면 그 기준에 따른다. 그렇지 않으면 실제 투입된 비용이나 시장 조사를 통하여 확인된 비용으로 하고, 어려울 경우에는 표준품셈을 적용한다.

20) 상계서, pp.180~182.

21) 이기상, 건설감정, 서울 : 박영사, 2015, pp.104~105.

22) 상계서, pp.107~108.

23) 상계서, pp.108~109.

공사비 산정의 기준시점은 공사계약에 정해진 공사비 지급 시점이 원칙이나, 약정이 없는 경우에는 공사의 완공 및 인도 시, 공사 계약의 해제 시, 추가공사의 완료 시 등 청구의 내용에 따라 달라진다. 따라서 공사시점과 감정시점의 큰 차이가 없으면 당사자들의 합의를 도출하는 것도 가능하다.²⁴⁾

5. 건설 감정 전문가 면담

법원 건설 감정 경력 10년 이상의 감정인 5인으로부터 가장 보편타당한 건설 감정 단가에 대한 의견을 위하여 실증 분석을 활용해 조사하였다.²⁵⁾

실증 분석을 위하여 서울 지방 법원 등 법원 건설 감정 평가 10년 이상의 대상 자료로 하여금 건설비 산정에 표준 품셈 기준, 도급 공사비 등의 항목을 가지고 실증 분석을 하였다.

건설감정 단가는 실제 투입된 비용이나 시장조사를 통하여 확인된 비용으로 하는 것이 좋으나 조사하기에 어려움이 많고 객관적인 근거를 제시하기도 쉽지 않았다. 표준품셈을 기준으로 산정하는데 공사 예정가격 대비 낙찰률을 적용한 것이 도급공사비 이므로 도급공사비를 기준으로 산정하는 것이 타당하다. 일반적으로 시중에서 일반적인 물건을 구입할 때 영업이익과 각종세금을 포함하여 가격을 책정하고 있다. 그런데 그 가격이 건설공사의 경우에는 도급공사비에 해당되며, 실행예산금액은 영업비밀이고 객관적인 근거 제시가 어려우므로 건설 감정 단가로 사용하기에는 문제가 있다. 법원 소송 시에 건설 감정 가격을 낮추기 위해 실행예산 단가 적용을 요구하는 경우가 있는데, 통상적인 상식의 시장 논리로는 부적절한 것으로 판단된다. 따라서 이에 대한 시정이 요구된다.

V. 결론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

오늘날 부동산 경제적 가치가 복잡하게 변동하게 된 것은 산업화와 도시화라는 환경 변화적 요소로부터 말미암은 것이지만, 그와 함께 재화로서의 특수성에도 기인한 것이라 할 수 있다. 특히 산업화·도시화와 더불어 진행된 인간의 부동산 이용 활동은 독특한 토의의 특성과 함께 작용하여 여러 가지 용도로 분화되는 부동산 가격 또한 복잡 다양한 양상으로 변동해 가게 되었다. 이와 같이 부동산의 가격이 단순하게 변화하던 오랜 시대를 지나 오늘날 복잡하게 변화함으로써 부동산 가격을 둘러싸고 이루어지는 다양한 부동산 결정을 행하거나 부동산 활동이 전개됨에 있어 갈등과 혼란이 발생하는 경우가 많아졌다. 부동산 건설 등 부동산 활동에 있어 교체, 대립되는 태도를 보여줌에 따라 사회·경제적인 비능률은 물론 정책적으로도 비효율성이 만연되었다. 이와 같은 비능률을 개선하기 위한 사회·경제적인 요구가 바로 올바른 평가 방법이다.

대부분의 건설관련 소송에서 건설전문가에 의한 감정은 필수적이다. 건설 전문가의 감정결과가 중요한 증거방법이 되어 재판결과에 커다란 영향을 미침에도 불구하고, 건설 감정 공사비 산출시의 단가적용에 있어 표준품셈과 실적공사비 적용에 많은 문제점이 내포되어 있다. 이로 인해 소송 당사자들의 만족도는 낮은 편이다.

본 연구에서는 건설관련 소송에 따른 법원 감정 자료 등 관련 문헌조사, 서울 중앙 지방법원 건설감정인 실무 연수자료, 건설 감정 전문가 면담 등을 통하여 BIM 활용, 감정 시점에 대한 고려, 서울중앙지방 법원 건설 지정인 실무 연수자료, 건설 감정 전문가 상담 등의 내용을 정리하였다.

이러한 개선방향을 활용하여 점차 증가하는

24) 최성배, “건설감정과정에서의 감정인 유의사항”, 2015건설감정인 실무연수자료, 서울: 중앙지방법원, 2015.3, pp.19~23.

25) 최성배, “건설감정과정에서의 감정인 유의사항”, 2015건설감정인 실무연수자료, 서울: 중앙지방법원, 2015.3, pp.19~23.

건설 관련 소송에서 보다 명확한 감정 금액을 제시할 수 있을 것으로 예측된다.

후 진행되는 연구에서 부동산 감정평가와 연계하여 연구를 진행할 경우, 유용한 연구가 될 것으로 기대된다.

2. 연구의 한계점과 과제

본 연구는 부동산 기술 분야와 공사비 단가 감정평가 분야의 융합적인 성격을 띠고 있어, 유사한 선행연구가 없다는 한계점을 가지고 있다. 건설 감정은 일반 부동산의 감정 평가와는 완전히 다른 분야이어서 금번 연구에서는 감정 평가에 대한 내용을 다루지 못하였다. 향

또한, 건설단가 중에 실행예산 단가가 있는데 실행예산은 각 건설 회사의 대외비에 해당하는 내용이다. 그러나 수집 등 어려움이 있을 것으로 예상되지만 향후 연구의 필요성이 요구된다 하겠다.

參考文獻

- 구동회·양승철, 「일괄 평가를 통한 토지 및 건물의 적정가격 평가방안」, 한국감정평가협회, 2003
- 권가윤 외 2, “해의 실적 공사비제도의 벤치마킹을 통한 국내 원가 산정의 방식 발전방향 연구”, 학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회, 2015.11.
- 김동환, “오피스빌딩 서비스 품질 차원 구조와 측정모형의 우수성 비교”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집.
- 김상섭 외 2, “도시형 생활 주택의 공간유형 별 거주환경 인식평가 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집.
- 김영진, 부동산평가론, 건설연구사, 1974.
- 김용민, “부동산 감정 평가의 원리”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2004, 제23집.
- 양영준 외 1, “매수인 유형이 서울 오피스 가격에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집.
- 이기상, 감정평가-공사비편, 박영사, 2015.
- 이동찬, “부동산 평가 번제의 개선에 관한 연구”, 강남대학교 박사학위논문, 2014.
- 이상학, “건설 산업의 클레임 발생원인과 대책”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집.
- 이상학, “공동주택 관리비의 투명성 제고방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016.12, 제67집.
- 이연원·이창석 외, 감정평가 실무, 형설출판사, 2003.
- 이종수 외 1, 실적 공사비 제도 도입의 전제조건, 한국건설 산업 연구원, 2003.
- 이창석, 기본강의 감정평가, 리북스, 2012.
- 임동의 외 1, “건설 프로젝트 사례분석을 통한 공공 예정 가격 산정 방식 간 금액 변동차이에 관한연구”, 학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회, 2014.11.
- 임이택, “감정 평가제도 용어에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 1986, 제7집.
- 장효성, “하자정보의 실시간 피드백에 의한 공동주택 하자예방 시스템 구축에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 채미옥, “감정평가 기준가격과 공시지가의 적정가격 개념 고찰”, 국토연구원, 1993.
- 최석인 외 2, 실적 공사비 제도의 평가와 개선방안, 한국건설 산업 연구원, 2004.
- 최순정, “주택하자 분쟁의 감정업무”, 건설관리, 한국건설관리학회, 2012.11.