

# 건설소송에서 부실감정의 발생원인 및 개선방안에 관한 연구

A study on the causes and Improvement Methods of  
Insufficient Appraisal on construction Litigation

김종백\* · 민성훈\*\*  
· Kim, Jongback · Min, Seonghun

## [ABSTRACT]

건물하자에 대한 소송에서 감정물은 개인의 성향과 경험적지식에 따라 감정인마다 차이가 발생할 수 있으며 또한 이는 판결결과에 중대한 영향을 미치게 되어 소송 당사자에게 피해가 발생됨에 따라 감정에 미치는 영향을 요소별로 분석하여 감정편차를 최소화하여 표준화된 매뉴얼 작성되면 감정인, 소송당사자, 법원관계자, 일반인들이 감정평가를 이해하는데 도움이 될 것으로 사료된다.

용적율의 증가와 건물의 다양화, 복잡화로 건설사건 소송이 늘고 있음에도 불구하고 그 해결은 쉽지 않다. 건설사건과 같은 전문분야의 소송은 분쟁의 양상을 파악하기가 어려울 뿐만 아니라 법원이 당사자의 주장을 밝힐 수 있는 모든 지식을 갖추지 못한 경우가 많기 때문이다. 법원이 이 같은 전문 분야의 사실관계를 판단하기 위해서는 대부분 해당 분야의 전문가로 알려진 감정인에 의한 감정 절차를 진행할 수밖에 없다. 특히 건설소송과 같은 전문 소송에서는 감정인의 참여가 분쟁 해결을 위한 필수 조건이 되고 있다.

이러한 감정인의 참여로 인해 양날의 검처럼 각종 문제점을 양산하고 있지만 이에 대한 심도 있는 고찰이 이루어지지 못했다. 이 연구는 감정인의 건설소송의 감정절차 등 각종 문제점을 실증적인 검증을 통해 개선방안을 모색하고자 하는 것이다.

주제어 : 법원감정, 감정인, 소송절차, 부실감정, 부적격감정인

Key Words :

\* 수원대학교 대학원 도시부동산학과 박사과정 (주저자, [jbk57@hanmail.net](mailto:jbk57@hanmail.net))

\*\* 수원대학교 건축도시부동산학부 부교수 (교신저자, [smin@suwon.ac.kr](mailto:smin@suwon.ac.kr))

# I. 서론

## 1. 연구배경과 목적

건물하자에 대한 소송에서 감정물은 개인의 성향과 경험적지식에 따라 감정인마다 차이가 발생할 수 있으며 또한 이는 판결결과에 영향을 미치게 되어 소송 당사자에게 피해 사례가 발생됨에 따라 감정에 미치는 영향을 요소별로 분석하여 감정편차를 최소화하여 표준화된 매뉴얼 작성되면 감정인, 소송당사자, 법원관계자, 일반인들이 감정평가를 이해하는데 도움이 될 것으로 사료된다.

용적율의 증가와 건물의 다양화, 복잡화로 건설사건 소송이 늘고 있음에도 불구하고 그 해결은 쉽지 않다. 건설사건과 같은 전문분야의 소송은 분쟁의 양상을 파악하기가 어려울 뿐만 아니라 법원이 당사자의 주장을 밝힐 수 있는 모든 지식을 갖추지 못한 경우가 많기 때문이다. 법원이 이 같은 전문 분야의 사실관계를 판단하기 위해서는 대부분 해당 분야의 전문가로 알려진 감정인에 의한 감정 절차를 진행할 수밖에 없다. 특히 건설소송과 같은 전문 소송에서는 감정인의 참여가 분쟁 해결을 위한 필수 조건이 되고 있다.

이러한 감정인의 참여로 인해 양날의 검처럼 각종 문제점을 양산하고 있지만 이에 대한 심도 있는 고찰이 이루어지지 못했다. 이 연구는 감정인의 건설소송의 감정절차 등 각종 문제점을 실증적인 검증을 통해 개선방안을 모색하고자 하는 것이다.

## 2. 연구의 범위와 방법

### 1) 연구범위

이를 위해 이 연구에서는 건설감정과 관련한 법체계 및 법리적 문제와 감정세부사항에 대한 사항은 법리적 요소로 인해 제외하고 감정인들의 현황과 감정과 관련된 사례 등을 분석하여 감정과 관련된 문제들의 실무적인 해결 방안을 제시하는 범위로 연구를 한정하였다.

### 2) 연구방법

#### (1) 접근 방법

감정인 제도의 구조적 메카니즘으로 인해 발생하는 문제를 이해하기 위해서는 이론적 고찰과 더불어 사례분석을 통한 확인이 필요하다. 그래서 이 연구는 감정인에 대한 설문조사와 사례 등을 통해 건설감정의 문제들을 파악하였다.

## (2) 분석 방법

감정인과 관련한 현실적인 문제를 확인하기 위해 건설감정인들을 대상으로 FGI(Focus Group Interview)를 실시한 것으로 ‘전문가(공사비 등의 감정인)의견에 대한 설문조사(2017)’ . 와 ‘2015년 서울중앙지방법원에서 해당 법원에 등록된 감정인을 상대로 실시한 설문조사’ 및 ‘건설감정절차의 문제점과 개선방안에 대한 설문조사(2014)’ 확인사항과 건설감정관련 보도내용 등을 통해 문제점을 파악하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 감정의 개념과 절차

#### 1) 감정의 개념

##### (1) 증거방법으로서의 감정

##### 가. 민사소송법에서의 증거방법

대부분의 건설소송에서 증거방법으로 ‘감정’ 을 채택하는 이유는 소송의 쟁점에서 복잡한 이해관계가 충돌하는 반면 그 내용을 투명하고 직관적으로 들여다보기가 쉽지 않기 때문이다. 비록 건설 분야의 전문가라 하더라도 쟁점 사항을 명확하게 밝히기 어렵다, 감정절차를 통하여 건설 전문 ‘감정인’ 이 하나하나 분석하고 재구성하여 사실 관계를 조사보고해야한다.

##### 나. 증거능력

민사소송에서 다툼이 있는 사실을 증명하기 위하여 소제기 후에 작성한 문서나 전문증언은 증거능력이 있다. 소명에 관하여는 즉시 조사할 수 있는 증거에 의하여야 하도록 규정하고 있다(민사소송법 제299조 제1항). 그러나 건설사건에서는 재판과정에서 제시된 문서에 대해 재판부가 이를 바로 사실관계로 인정하기는 어렵다. 사건의 규모가 워낙 크고 복잡한데다, 재판부에게 기술 공학적 측면에서 충분한 전문적 지식과 경험이 부족한 경우가 많기 때문이다. 그래서 전문지식이나 경험을 요구하는 대부분의 건설 분쟁은 감정절차를 거쳐 사실관계를 확정하고 있는 것이다.

##### 다. 감정결과에의 증명력

그뿐 아니라 감정의견을 기재한 서증으로 제출되었을 때에 당사자가 지체 없이 이의를

제기하지 않는 이상 법원이 이에 따라 사실을 인정하는 것은 위법이라 할 수 없다. 이처럼 감정결과와 증명력은 법원이 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과를 참작하여 자유로운 심증으로 사회정의와 형평의 이념에 입각하여 논리와 경험의 법칙에 따라 사실주장이 진실한지 아닌지를 판단하는데 달려있다(민사소송법 제202조).

## (2) 감정의 심증 형성

### 가. 전문적 사실의 검토

감정인은 감정보고서에 전제사실과 더불어 감정인이 조사한 전문적 사실에 대해서도 상세히 설명해야 한다. 이를 법원이나 대리인이 쉽게 이해할 수 있게 기술해야 한다. 법원은 이러한 감정인의 사실판단이 올바르게 이루어졌는지 검토해야 한다. 이 절차를 포기한다면 감정인의 사실인정이 법원을 구속하는 결과가 돼버린다.

### 나. 전문적 법칙의 검토

감정인은 일반적 경험칙으로 법원이 인정한 사실에 감정인이 조사한 전문적 사실과 전문적 법칙을 적용하여 감정결과를 도출해야 한다. 그리고 감정결과에 대하여 법원은 감정인이 주도적으로 적용한 전문적 법칙이 일반적 승인을 얻은 타당한 전문적 법칙인지 검토해야 한다. 경우에 따라서 법원이 전문문헌을 수집하여 감정인이 적용한 법칙이 구체적으로 무엇을 의미하는지 확인해야 한다. 각 당사자는 변론과정에서 감정인이 적용한 전문적 법칙에 대해 조사하고 분석하여 오류를 찾아내 감정보완이나 사실조회 등의 형태로 감정의 보충을 요구하기도 한다.

## 2) 감정절차와 유형

### (1) 감정인 등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규

#### 가. 감정인 명단의 작성

감정절차는 민사소송법에서 증인증거규정(민사소송법 제333조 내지 제342조)을 준용하고 있다. 감정절차의 세부적 운영 지침은 ‘감정인 등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규(대법원 재판예규 제62호 (재일 2008 - 1) 이하 감정예규)로 정하고 있다. 감정예규는 감정 진행 시 필요한 감정인의 명단 작성과 감정과목별 감정인의 선정과 지정, 감정절차 및 감정료 산정에 관한 사항을 구체적으로 명시하고 있다.

법원행정처장은 감정예규에 따라 매년 12월 일정한 자격을 갖춘 사람 중에서 적절하다고 판단되는 사람을 『감정인 명단』에 등재해야 한다.

『감정인 명단』의 작성 절차는 다음과 같다. 우선 감정인이 되고자 하는 사람은 감정인후보자 등재를 『온라인감정인신청시스템』을 통하여 신청해야 한다. 이후 법원행정처

장은 접수된 감정인 후보자 명단에 대하여 범죄경력조회 등 자격심사를 한 후 각급 법원 및 지원에 송부한다. 각급 법원 및 지원은 감정인 후보자 명단 중에서 ‘평정기준표’에 의하여 평가하여 적정한 자를 선정하여 법원행정처장에게 등재를 요청해야 한다.

다만 결격사유가 있는 사람을 등재 요청해서는 안 된다. 각급 법원 및 지원이 등재 요청한 감정인 후보자는 법원행정처장의 승인을 거쳐 『감정인선정전산프로그램』의 자격을 갖춘자를 『감정인 명단』에 등재하게 된다.

## (2) 건설감정인의 자격 및 소속 업종

### 가. 건축사(建築士)

‘건축사’란 국토교통부장관이 시행하는 건축사 자격시험에 합격한 사람으로서 건축물의 설계와 공사감리 등 건축사법 제19조에 따른 업무를 수행하는 사람을 말한다(건축사법 제2조). 건축사법 제19조에서 정하고 있는 건축사의 업무는 아래 <표3>과 같다. 건축사는 건축과 관련한 대부분의 감정 업무 수행이 가능하다. 건축사의 업무가 ‘설계·감리업무’ 외에도 건축물의 준공 후 유지관리까지 건설사업관리 단계 전반에 걸쳐 있기 때문이다.

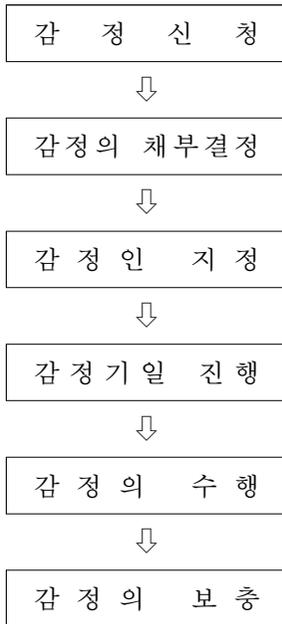
### 나. 기술사(技術士) (건축분야)

‘기술사’란 해당 기술분야에 관한 고도의 전문지식과 실무경험에 입각한 응용능력을 보유한 사람으로서 국가기술자격법제10조에 따라 기술사 자격을 취득한 사람을 말한다(기술사법 제2조). 기술사는 과학기술에 관한 전문적 응용능력을 필요로 하는 사항에 대하여 계획·연구·설계·분석·조사·시험·시공·감리·평가·진단·시험운전·사업관리·기술판단(기술감정을 포함한다)·기술중재 또는 이에 관한 기술자문과 기술지도를 그 직무로 한다(기술사법 제3조).

## (3) 건설감정인의 업종별 분포 현황

2013년에 서울중앙지방법원의 건설감정인으로 등재된 감정인 456명 중 440명의 소속업종을 분석한 결과, 대부분 건축사사무소(148명, 33%), 안전진단업체(173명, 39%)에 소속되어 있고, 그 외 각종 기술사사무소와 엔지니어링사업자 및 시설물유지관리업체에 소속된 감정인도 일부 있었다. 그 중 감리전문회사 소속 감정인 31명, 엔지니어링사업자 소속 감정인은 15명, 종합건설 및 전문건설회사에 근무하는 감정인이 7명, 시설물유지관리업체 회사에 근무하는 감정인이 6명, 손해사정회사 또는 시행사 등에 근무하는 감정인도 4명 정도로 등재된 것으로 추정된다.

(4) 법원의 감정 진행 절차



(5) 건설감정의 유형

가. 하자 감정

하자 감정은 건축물의 하자에 대한 원인을 파악하고 보수비용을 산정하는 증거방법이다. 하자는 건축공정별로 설계과정에서 발생한 설계상 하자, 건축공사 과정에서 발생한 시공상 하자, 감리과정에서 발생한 감리상 하자, 건축물을 인도받은 후 도급인 등이 사용하는 과정에서 발생하는 사용관리상 하자로 나뉜다. 이런 구분이 필요한 이유는 공사수급인이 하자보수책임을 부담하는 것은 건축시공과정에서 발생한 시공상 하자로만 한정되기 때문이다. 그러므로 하자감정 실무에서는 건축물에 발생한 하자를 설계상 하자, 시공상 하자 또는 사용자 과실에 의한 하자 등으로 그 원인을 파악하고 하자보수비를 산정하여야 한다.

나. 건축피해 감정

건축피해는 공사로 인해 주변의 제3자에게 손해를 끼친 것을 말한다. 대표적 사례로서 토지굴착, 흙막이공사 등으로 주변건물에 손상을 끼치는 경우를 들 수 있다. 일반적인 피해 현상은 균열, 누수, 소음, 진동과 같은 물리적 하자과 이로 인한 정신적인 피해로 나타난다. 인접 대지의 지반굴착공사로 인한 진동이나 지하수위의 변동에 따른 지반의 침하

로 인한 경우가 많다. 간혹 중대한 충격으로 건축물의 상태가 정상적으로 유지되기 힘든 경우도 발생한다. 심한 경우 건축물을 철거해야 하는 사례도 있다.

#### 다. 공사대금 감정

건축물을 짓는 과정에는 변수가 많아 예기치 못한 문제가 자주 발생한다.

그 중 하나가 공사비를 둘러싼 분쟁이다. 가장 흔한 사례가 도급계약이 더 이상 진행되지 못하고 공사가 중단된 경우, 그 시점까지 투입된 공사대금에 관한 다툼이다. 흔히 이를 ‘기성고 공사대금’이라고 하고 이에 대한 감정을 ‘기성고 감정’이라고 한다.

#### 라. 각종 용역비 감정

공사보다 선행적으로 이루어지면서 건축공사와 분리하여 생각할 수 없는 것이 바로 ‘설계’와 ‘감리’ 용역이다. 여기서도 분쟁이 발생한다. 용역 업무를 수행하는 과정에서도 각종 분쟁이 발생한다. 약정 조건이 변경되거나 용역 도중에 계약이 해지됐을 때도 마찬가지다.

#### 마. 유익비 및 원상복구비 등 건축기타 감정

민법은 부동산의 임대차 시 임차인이 그 임차부동산의 이용 또는 개량을 위하여 다액의 자본을 들인 경우 그 투자자본을 회수할 수 있는 방법으로 유익비(有益費)에 대한 권리를 인정하고 있다. 필요비·유익비상환청구권(민법 제626조)과 부속물매수청구권(민법 제646조)이 그것이다.

#### 바. 건축측량·상태확인 감정

건축물의 특정 상태를 확인하기 위한 감정도 필요하다. 실례로 집합건물에서 분양면적의 확인이나 전유부분 및 공유부분 분배의 적정성을 판단하여야 하는 감정을 들 수 있다.

#### 사. 특수분야 감정

건축분야 외 대형 플랜트, 문서등과 같은 특수한 분야의 문제라면 그 문제를 판단할 수 있는 해당 분야의 전문가가 필요하다. 교량이나 대형 토목구조물에 대한 사건은 토목관련 전문가가 참여해야 하며 문서의 감정등도 마찬가지이다. 법원행정처는 ‘공사비 등의 감정인’이 수행할 수 없는 분야에 대한 감정을 위하여 ‘특수분야 전문가 명단’을 별도로 작성하여 관리하고 있다(감정예규 제47조 이하). 전문분야 사건은 사건의 특성에 적합한 전문영역의 감정인을 선정하는 것이 무엇보다 중요하기 때문이다.

### 3) 외국의 감정절차

#### (1) 프랑스

##### 가. 감정인 제도 개요

프랑스는 전문분야 사건의 재판에서 감정인의 의견에 의존하는 오랜 전통을 가지고 있다. 프랑스혁명 이후 프랑스법원은 기존의 법체계보다 진전된 새로운 규칙을 제정하였다. 그 중 하나가 전문소송의 전문가 활용에 관한 것이다. 이 규칙은 궁극적으로 전문가를 법원의 재판에 활용하는 제도로 발전하였다. 동시에 전문가를 선택할 수 있는 법원의 능력을 중요하게 여겼다. 그래서 판사에게 전문가의 보고서에 토대를 두고 결정을 내릴 수 있도록 재량권을 부여하였다.

#### (2) 독일

##### 가. 감정인 제도 개요

독일에서 전문가에 의한 증거방법의 개념이 정착된 시기는 19세기 중반부터이다. 독일의 법원은 법관이 재판에 필요한 전문지식을 갖추지 못한 경우 증거방법으로서 법원감정인(gerichtlicher Sachverstaendiger)에 의한 감정절차를 채택하고 있다. 법원감정인이 되기 위해서는 법원의 감정위탁이 있어야 한다. 대립적인 소송절차에서 선임된 감정인뿐만 아니라 비대립적인 강제집행절차나 수용절차에서 선임된 감정인도 법원의 감정위탁을 받았다면 법원감정인이라고 할 수 있다. 독일에서 법원감정인이라는 지위는 감정인이 법원으로부터 위임을 받았는지 여부로 결정된다.

#### (3) 일본

##### 가. 건설감정인 제도 개요

일본은 우리나라와 마찬가지로 당사자 청원에 의한 감정절차를 채택하고 있다. 과거에는 감정절차도 유사하였다. 하지만 2001년 최고재판소가 건설 분야 감정절차를 크게 바꾸는 바람에 감정인 선정 방식이 우리나라와 완전히 달라졌다. 당시 일본의 법원에 제기된 문제는 건축 기준법과 주택품질확보법의 제정으로 인해 건축분쟁이 갈수록 격화되는 데도 불구하고 감정 전문가를 신속하고 체계적으로 공급하지 못한다는 것이었다. 감정인 선정에 과도한 시간이 소요되는 것도 문제였다.

#### (4) 미국

미국법제는 법원에 의해 선임된 감정인의 의해 감정이 이루어지는 직권진행주의를 취하고 있는 우리 법제와는 달리 당사자진행주의를 채택하고 있다. 민사소송절차에서 각

당사자의 책임아래 전문가의 의견을 법정에 증거자료로 제출하고, 법원은 전문가 의견의 신빙성만을 심사하는 구조라고 할 수 있다.

가. 전문가 증인 제도 개요

미국의 소송에서 감정인은 'Expert Witness(전문가 증인)'란 용어로 통용된다. 미국 민사소송절차는 소송의 당사자자가 상대방이나 제3자로부터 소송에 관계되는 정보를 얻거나 사실을 밝혀내기 위한 기일전 절차인 Discovery제도 (증거개 시제도)를 규정하고 있다. 미국의 감정절차는 이 Discovery제도의 틀 속에서 운영된다.

나. 전문가 증인 선정 절차

미국의 전문소송은 법원과 배심원의 인정을 전제로 쌍방이 각 전문가에게 의뢰하여 자신에게 유리한 감정결과를 제출할 수 있다. 당사자 쌍방은 각자 전문가를 고용하여 서로에게 유리한 감정결과를 증거로 제출한다. 법원은 전문가 증인신문을 통하여 보다 신뢰성 있는 감정결과를 사실로 확정한다. 건축분야의 예를 들면 전문가증인은 건설과정의 제반문제와 법적인 측면의 전문가를 뜻한다. 이들은 건축분쟁과 관련한 조사, 각종 결함, 열화 등에 대한 조사보고와 증언, 자문을 수행한다.

각국의 감정인 제도 비교

구 분		감정인 등재			감정인 명단 공개			감정인 선정			감정 결과
		법원 심사	제 3 기 구	무심사	공 개	비 공 개	없 음	법원 직권	제 3 기 구	당 사 자	
한국	감정인			●		●		●			비공개
일본	鑑定人		●		●				●		비공개
독일	Sachverstaendiger	●			●			●			비공개
프랑스	Expertise	●			●			●			비공개
미국	Expert Witness			●			●			●	공개

## 2. 건설감정에 대한 선행연구

### 1) 국내

#### (1) 건설감정적 관점에서 연구

##### 건설감정에 대한 선행연구

분 야	연구자	연구대상	연구 내용
건설감정	김원기 (2014)	공동주택 감정절차	공동주택의 하자 감정절차에 관한 이론적 고찰
	윤형인 (2007)	공동주택 하자소송	공동주택 하자분쟁의 문제점과 개선방안에 관한 실증적 연구
	이해진 (2012)	하자 감정 기준	공동주택 지속형 하자의 보수비용 산정기준 개발
	이호일 (2002)	계약해지 시 비용 산정	건축공사 계약해지에 따른 비용산정에 관한 연구

#### (2) 증거방법 및 감정절차에 관한 선행연구

##### 건설감정에 대한 선행연구

분 야	연구자	연구대상	연구 내용
증거방법 및 감정절차	표호건 (2012)	감정인의 지위 당사자 참여권	감정절차에 있어 감정인의 지위와 당사자의 참여권
	손지홍 (2011)	외부전문가	민사소송에서 외부전문가의 역할
	김일룡 (2010)	증거결정절차	증거결정절차의 개선방안에 대한 연구
	윤재운 (2009)	소송의 감정절차	건설소송심리의 적정화 및 전문화를 위한 개선방안
	정선주 (2002)	감정인의 지위, 감정절차 제도	민사소송절차에서 감정인의 지위와 임무
	이기상 (2014)	감정결과에 대한 연구	건설소송의 감정절차 개선방안 연구

### Ⅲ. 부실감정의 발생원인

#### 1. 위험회피

대리인의 업무수행 결과는 대리인 자신의 능력과 노력 외에도 다른 다양한 환경요소에 의해 영향을 받는다. 이때 주인과 대리인은 위험에 대해 서로 다른 태도를 보이며 서로 다른 행동을 선호하기도 한다. 여기서 위임자와 대리인이 상황의 불확실성(uncertainty)에 기인하는 손해의 분담, 또는 대리인의 업무 성과에 대한 보상에 불확실성(uncertainty)에 따른 위험(risk)의 분담이 나 공유에 관한 문제가 발생 한다.

유의할 사항은 이렇게 대리인에게 열심히 일한 성과의 인센티브를 제공할 때 지나친 위험 부담을 주지 않아야 한다는 것이다. 인센티브와 위험분담의 균형을 유지하는 것이 바람직하다. 주인과 대리인이 위험부담을 분담하는 경우, 대리인에 의한 정보공유가 잘 이루어지고 과업의 성공률은 더 높아지기 때문이다.

##### 1) 위험회피 현상의 인식 근거

감정절차에서 발생하는 위험회피 현상의 인식 근거는 바로 ‘고액의 감정료’이다. 현재 우리나라는 당사자가 사실을 입증해야 한다. 이를 위해 감정이 필요하다면 감정을 신청하고 그 당사자가 감정료를 납부해야 한다, 그런데 법원의 감정료가 너무 고액이라는 지적이 많다. 건설사건의 사안에 따라 수백만 원대부터 수천만 원대에 이르는데 감정인마다 금액의 편차가 커 ‘감정료’의 적정성에 대한 불만이 높다는 것이다. 이 문제점은 재야법조계를 통해 지속적으로 표출되고 있다.

##### 2) 감정인후보자의 예상감정료 편차의 평균차이 검증결과

감정료산정기준 보유 여부에 따른 예상감정료의 적정성에 대한 평균 차이 검증결과, 감정료산정기준이 ‘있다’고 응답한 집단이 2.91로 ‘없다’라고 응답한 집단의 2.41보다 높게 나타났다. 이때 ‘있다’라고 응답한 집단이 동일한 사건 감정임에도 불구하고 감정인 후보자별 예상감정료 편차를 상대적으로 적게 인식하고 있는 것이다(감정료산정기준 보유 여부에 따른 감정 인후보자의 예상감정료 편차에 대한 평균차이 검증결과 참조).

### 공동주택 하자감정 예상감정료 분석

번호	연도	세대수	예상감정료			평균금액	세대당 단가
			A감정인	B감정인	C감정인		
1	2011년	118세대	16,000,000원	23,500,000원	17,600,000원	19,033,333원	161,299원
2	2010년	212세대	31,220,000원	22,880,000원	26,950,000원	27,016,667원	127,437원
3	2013년	244세대	52,030,000원	29,700,000원	49,600,000원	43,776,667원	179,413원
4	2012년	251세대	35,200,000원	38,500,000원	39,066,687원	37,588,896원	149,757원
5	2012년	258세대	60,000,000원	49,500,000원	80,000,000원	63,166,667원	244,832원
6	2012년	287세대	38,500,000원	31,900,000원	49,500,000원	39,966,667원	139,257원
7	2012년	295세대	33,000,000원	44,000,000원	29,700,000원	35,566,667원	120,565원
8	2012년	386세대	45,000,000원	49,500,000원	42,460,000원	45,653,333원	118,273원
9	2012년	415세대	33,000,000원	27,060,000원	22,000,000원	27,353,333원	65,912원
10	2011년	418세대	45,100,000원	46,200,000원	38,200,000원	43,166,667원	103,270원
11	2013년	464세대	35,200,000원	42,000,000원	59,840,000원	45,680,000원	98,448원
12	2012년	470세대	35,750,000원	31,700,000원	33,000,000원	33,483,333원	71,241원
13	2011년	484세대	46,000,000원	49,862,399원	46,200,000원	47,354,133원	97,839원
14	2013년	545세대	39,600,000원	47,300,000원	49,500,000원	45,466,667원	83,425원
15	2013년	603세대	72,600,000원	49,500,000원	55,000,000원	59,033,333원	97,899원
16	2013년	603세대	57,200,000원	62,700,000원	55,000,000원	58,300,000원	96,683원
17	2013년	612세대	34,000,000원	33,000,000원		33,500,000원	54,739원
18	2012년	688세대	66,000,000원	61,600,000원	61,600,000원	63,066,667원	91,667원
19	2013년	712세대	68,530,000원	75,000,000원	65,000,000원	69,510,000원	97,626원
20	2013년	730세대	66,990,000원	70,079,000원	87,600,000원	74,889,667원	102,589원
21	2012년	784세대	68,200,000원	69,300,000원	66,000,000원	67,833,333원	86,522원
22	2011년	797세대	90,200,000원	103,400,000원		96,800,000원	121,455원
23	2012년	896세대	104,500,000원	88,000,000원	89,529,000원	94,009,667원	104,922원
24	2013년	926세대	117,000,000원	108,900,000원	138,900,000원	121,600,000원	131,317원
25	2012년	1040세대	110,000,000원	82,500,000원	124,850,000원	105,783,333원	101,715원
26	2011년	1070세대	88,000,000원	99,000,000원	64,200,000원	83,733,333원	78,255원
27	2013년	1316세대	99,000,000원	94,600,000원	102,477,000원	98,692,333원	74,994원
28	2011년	1696세대	156,000,000원	149,600,000원		152,800,000원	90,094원
29	2013년	2770세대	129,800,000원	160,600,000원	130,724,000원	140,374,667원	50,677원
30	2013년	3226세대	289,300,000원	276,100,000원	297,000,000원	287,466,667원	89,109원

결론적으로 이러한 감정료의 편차는 일부 대리인이 위험에 보수적으로 반응하는 위험 회피 (risk-averse) 의 경향과 위험의 존재와 부담에 무차별적인 위험중립 (risk-neutral)적 태도로 인해 나타나는 것이라고 할 수 있다. 돌발적인 상황이 발생할 경우 업무수행결과에 대해 전적으로 책임을 져야하는 일방의 위험분담에 대비해 감정료를 고액으로 책정하는 경향이 있는 것이다.

## 2. 도덕적 해이

‘도덕적 해이’로 인해 불거지는 문제점은 다음과 같다. 먼저 대리인의 태만(shirking)을 들 수 있다. 대리인이 주인인 위임자의 과업수행에 필요한 주의와 노력을 제대로 기울이지 않아 수준 이하의 결과를 내놓는 것이다. 위임자가 자신을 위하여 업무를 수행하는 대리인의 행위나 노력을 효과적으로 관찰하거나 제대로 통제하는 것이 불가능하기 때문이다. 여기에서 다음과 같은 문제가 비롯된다. 권한의 남용(abuse)이나 사유화에 대한 우려, 허위적인 비용 표시, 그리고 부실한 결과가 그것이다. 이러한 문제가 발생하는 이유는 위임자의 효용이 아닌 대리인 자신의 효용을 극대화하려는 경향 때문이다. 단적으로 모든 문제는 주인과 대리인 관계에서 대리인의 ‘숨겨진 행동’에 관한 ‘정보의 비대칭성’에 기인한다고 할 수 있다.

### 1) 도덕적 해이 현상의 인식 근거

#### 가. 부실한 감정결과

‘부실한 감정결과’를 도덕적 해이 현상의 근거로 삼은 것은 포커스그룹과의 전문가 인터뷰 결과 때문이다. ‘건설감정 실무개선연구회’의 C·G판사는 ‘부실한 감정결과’가 감정절차에서 부각되는 가장 큰 문제라고 토로하였다.

#### 나. 감정서의 불비

포커스그룹을 통해 도출한 또 다른 도덕적 해이 현상으로 ‘감정서의 불비’를 들 수 있다. ‘건설감정실무개선연구회’의 D·E판사는 가장 심각한 경우로 감정결과를 증거로 활용할 수 없는 감정서 불비의 사례를 들었다. 감정결과의 부실은 일정 부분의 흠결을 보충하면 시정이 가능한 반면 감정서의 불비는 감정서의 논리적 모순이나 결함으로 인해 시정이 불가능한 경우라고 할 수 있다는 것이다. 따라서 불비한 감정결과는 아예 증거로써 활용가치가 없다. 재감정의 가장 큰 사유가 된다고 하였다.

#### 다. 감정의 지연

포커스그룹을 통해 확인한 마지막 도덕적 해이 현상은 ‘감정의 지연’에 관한 것이다. 물론 감정 업무는 초기에 작업량을 구체적으로 특정하기 어려운 점이 있다. 감정신청서만으로는 과업의 성격이나 실체를 명료하게 규정하기 힘들뿐만 아니라 감정신청사항에서 파악한 업무의 난이도와 실제 현장에 조사를 수행할 때 여건이나 환경, 자료의 존재 여부 등이 일치하지 않을 확률이 높다는 것이다. 하지만 ‘건설감정실무개선연구회’의 A·F판사는 ‘감정 업무의 지연’도 재판의 효율을 위해서 반드시 짚어야 할 문제라고

역설했다.

### 3. 부적격 감정인

#### 1) 실증분석 및 문제점

##### (1) 통 외주

부적격 감정인과 관련된 문제 중 자신의 감정을 법원의 허락 없이 감정 전체를 다른 감정인에게 외주를 주는 것을 ‘통 외주’라 한다. 이는 타 분야 전문가와의 협업이나 조사 또는 내역 등 감정과정 일부를 외부의 도움을 통해 감정을 완료하는 것과는 달리 현장조사에서부터 보고서 작성에 이르는 감정 전체를 타인에게 위임하는 것이다. 이는 허위감정에 해당하는 것으로 감정인의 도덕적 해이와 더불어 전문가가 아닌 무자격자에 의해 보고서가 작성되는 경우도 있어 문제가 되고 있다.

이와 같은 ‘통 외주’는 감정인이 해당 감정을 수행 할 능력이 부족할 때 발생하는데 가장 큰 원인은 감정인의 전문지식 및 경험 부족이며, 그 다음 원인은 보조인력 등 감정인의 여건과 관련되어 있다.

##### (2) 전문분야 외 감정

‘전문가(공사비 등의 감정인) 의견에 대한 설문조사’ 조사를 통해 확인한 바와 같이 조사대상 감정인의 8.5%는 건축사나 시공기술사 등 해당 자격 취득 전 6년 이상 관련 업무를 수행하였으며, 96%가 자격 취득 후 6년 이상 해당 업무를 수행하였다. 이는 감정인들의 업무영역이 확연히 구분되며 이에 따른 전문성 또한 차이가 있을 수밖에 없음을 의미한다.

##### (3) 무자격 감정인

감정에서 절차의 공정성은 적격한 감정인에 의한 신뢰할 수 있는 결과만큼 중요하다. 하지만 법관의 건설감정인에 대한 지식 부족으로 인해 공정한 감정 절차가 이루어지지 않는 경우도 있다. 소송대리인이 이와 같은 상황을 악용하여 사전에 관련이 있는 무자격자를 감정인으로 추천하여 감정을 진행하는 경우가 그러하다.

#### 2) 부적격감정인 발생원인

##### (1) 감정인의 전문성 구분 미비

감정인 등재와 관련하여 전설한 감정인 세부구분에서 살펴본 바와 같이 의료소송과 관련한 ‘신체/진료기록 감정인’의 경우 대분류(6개) 및 전문분야별 소분류(4개에서 59개)

로 세분하여 감정인을 구분하고 있다. 하지만 건설소송과 관련한 ‘공사비 등의 감정인’은 대분류(5개)로만 구분하고 있다. 이 중 건축분야는 ‘건축(시공)’과 ‘건축(구조·안전)’ 두 가지로만 구분하고 있다.

### (2) 감정인 검증 부재

건설감정을 위해서는 건축에 대한 전문지식 이외에도 소송절차나 관련법규 등 기초적인 법률지식이 필요하다. 하지만 현행 감정인 등록제도는 ‘공사비 등의 감정인’에 대해 건축사나 기술사 등 기본자격 소지여부만 확인하고 있다. 더욱이 ‘공사비 등의 감정인’은 감정인의 실무능력이나 평판 등에 대한 사전 검증이 없다. 감정인의 전문성과 능력의 차이와 무관하게 자격요건만 갖출 경우 법률적 결격사유가 없는 한 누구라도 감정인으로 등록될 수 있기 때문이다.

### 국가별 감정인 등록 조건

구분	기본요건	명단	감정인 요구조건 및 평가항목				비고
			법률지식	실무활동 및 전문지식평가	면접 외부심사	교육	
독일	해당 학위	공개	판단	해당분야감정서 (최근2년)	건설협회심사 전문위원회심사 전문성 면접	세미나 독학	
프랑스	해당 학위	인터넷 공개	판단	최초등록 후 준비기간 3년	검사장심사 판사총회심사 재등록심사	법률지식 연수 등	
일본	해당 학위	공개	-	-	건축학회 추천	-	
한국	건축사 기술사	비공개	-		-	-	

### (3) 감정인명단 미공개

우리나라는 법원감정인명단이 공개되지 않고 있다. 그래서 소송 당사자는 해당 법원에 등록되어 있는 감정인현황은 물론 이들 감정인의 전문 분야 또한 확인 할 수 없다. 감정을 신청한 당사자는 법원이 제시하는 감정 후보자 이외에 다른 감정인에 대한 정보를 확보할 수 없다. 이는 소송 당사자의 감정인 검증에 대한 권익침해와 더불어 감정인에 의

한 지식 권력 발현의 근거가 될 수 있다. 그리고 감정인 후보자선임에서부터 감정인선임에 과정에서 불합리한 일들이 발생할 수 있다.

#### 4. 감정제도의 미비

##### 1) 감정기준 미비

건설소송감정에서 적용기준으로 인해 가장 많은 다툼이 발생하는 것은 하자관련 감정이다. 하자판단기준 및 보수비 산정에 대한 기준이 감정인별로 편차가 있어 이를 좁히기 위해 서울중앙지방법원과 국토교통부가 감정기준을 제시하였으나 이들 기준이 일치하지 않아 문제가 되고 있다.

공동주택 하자소송 당사자 중 대부분의 경우 피고는 시공사 또는 보증사이다. 이들은 서울중앙지방법원 「건설감정실무」를 적용한 감정결과와 이에 따른 판결에 대해 불합리를 주장하고 있다. 그리고 피고들은 당초 「건설감정실무」 지침이 서울중앙지방법원에 등록된 감정인들로만 테스트포스팀이 구성된 것이 잘못이라고 주장하고 있다. 관련 학회나 협회 등이 참여하지 않은 상태에서 제시된 기준이기 때문에 전문성과 공정성이 결여된다는 것이다.

##### 2) 감정보고서 평가부재

건설소송은 쟁점이 복잡하고 확인할 사항이 많은 만큼 감정 또한 상당한 시간과 노력이 필요하다. 그리고 감정인에 따라 감정결과가 달라질 수 있다. 감정인마다 사실에 대한 판단기준이 다르며 적용하는 보수방법 및 금액산출기준이 달라 감정인 별로 감정결과에 차이가 발생할 수 있기 때문이다. 그런데 문제는 감정결과의 차이에 대한 평가가 없다는 것이다.

##### 3) 감정인 교육 부재

현재 ‘공사비 등의 감정인’을 등재할 때 감정인의 감정관련 경험이나 법률지식 보유여부는 물론 교육이수에 대한 확인을 하지 않는다. 그래서 대부분의 감정인이 법률지식은 물론 감정 전반에 관한 이해 없이 감정을 시작한다. 문제는 감정인의 법률지식 부족과 감정에 대한 이해 부족이 부실한 감정결과와 더불어 통외주와 같은 문제의 원인이 된다는 것이다. 보수비나 하자판단기준과 같은 감정관련 전문지식의 부족은 부실한 감정결과는 물론 사실조회나 재 감정을 발생시키는 원인이 되기 때문이다.

#### 4) 감정인의 윤리의식 결여

감정인은 공평무사하고 청렴하여야 하며, 공정성과 청렴성을 의심받을 행동을 하지 않아야하나 윤리의식부족으로 현실적으로는 그렇지 못함.

### IV. 부실감정의 개선방안

#### 1. 정보의 비대칭성 해소

##### 1) 감정인 명단의 전문화

이 절에서는 감정인의 업무영역이나 전문분야를 정확하게 파악하기 위해 감정인 명단을 전문화하는 방안으로 감정인의 자격을 다루고자 한다.

감정예규는 건설감정의 범위를 ‘공사비·유익비·하자보수비·건축물의 구조·공정, 그 밖에 이에 준하는 사항’으로 정하고 있다. 감정인의 자격은 감정예규 제5조와 별첨2의 평정기준표에서 규정하고 있다. 이에 따르면 건설 분야 감정인의 자격은 ‘건축사·건축구조기술사·건축시공기술사·건설안전기술사’로 토목분야 감정인의 자격은 ‘토목시공기술사·토목구조기술사·도로 및 공항기술사’로 세분화 된다.

##### 2) 감정인후보자 평가

다른 한편으로는 감정인 지정 시 일부 소송대리인이 하자를 인정하는 것이 까다롭다고 평이 난 감정인에 대해서 고의로 배제하는 의견을 제시하는 사례도 있다. 이러한 문제를 줄이면서 동시에 전문성 있는 감정인을 선정하기 위해서는 감정인을 평가하고 지정하는 방법을 더욱 객관적인 방식으로 개선할 필요가 있다. 감정인후보자를 평가 할 때 전문분야, 감정경력, 감정료, 당사자 의견을 수치화한 평가표에 의해 작성하는 것도 하나의 방법이 될 것이다.

##### 3) 감정결과 평가

감정인의 숨겨진 행동을 파악하고 '정보의 비대칭'을 해소하는 것은 감정 업무를 유능하게 수행할 수 있는 전문가를 확보하기 위한 전제조건이다. 기존 감정인의 업무역량을 가장 최적화 할 수 있도록 관리하고 능력을 배양해야 한다. 하지만 실증분석 결과 현재 감정인선정프로그램에 의한 무작위 추출 방식으로는 역량이 부족한 감정인이 지정되는 가능성을 배제하기 어렵다는 사실을 인식할 수 있었다.

현행 감정예규(제4조의2)는 ‘직무상 의무위반 그 밖에 감정 업무를 수행하기에 적당하

지 않은 행위가 있다고 인정될 때’ 부적합한 감정인을 감정인 명단에서 삭제하도록 규정하고 있다. 문제는 연말에 한번 정도 이루어지는 심사로는 물의를 일으킨 감정인을 선별하는데는 효과가 있을지 모르나, 우수한 감정인을 선별하는 장치로는 작동하지 못한다는 것이다. 이러한 문제점을 개선하고 장기적 측면에서 우량한 감정인을 선별하여 관리하기 위해서는 감정인을 객관적으로 평가할 수 있는 시스템이 요구된다. 이를 위해서 매 사건별로 제출된 감정결과를 평가하는 방안을 제안한다. 정밀한 평가기법이 요구된다.

#### 4) 우수감정인 인센티브 제공

동일한 맥락에서 법원과 감정인 관계도 인센티브의 제공이 유효한 방법이 될 수 있다. 하지만 감정료가 미리 결정된 이후 감정인을 지정하는 감정 업무의 속성상 금전적 성과 지급은 곤란할 것이다. 대안으로 감정인의 성과를 관리하고 우수한 성적의 감정인에게는 후보자 선정의 빈도를 높여주거나 우수한 감정인의 명단을 별도로 작성하여 감정인 지정 시 가산점을 주는 방안을 검토할 수 있다.

## 2. 부적격감정인 배제

### 1) 감정인기준 세분화

전문소송에서 감정인의 역할은 해당분야 전문지식을 활용한 보고서 작성 등을 통해 법원의 판단을 돕는 것이다. 따라서 감정인의 전문성은 감정의 전제조건이다. 하지만 설문 조사를 통해 자신의 전문분야가 아닌 감정의 감정인으로 지정되거나 이로 인해 배제된 사례가 상당한 것을 확인하였다.

건축설계와 관련하여 건축사자격을 가진 감정인과 시공기술사나 구조기술사자격을 가진 감정인의 감정결과는 전문성측면에서 신뢰도에 차이가 발생할 수밖에 없다. 건축사 자격의 감정인은 건축설계에 대한 경험과 전문지식을 가진 반면 다른 자격의 감정인은 그렇지 않거나 이에 미치지 못 할 것이기 때문이다. 이는 하자 등 시공과 관련한 감정에서 시공기술사와 건축사의 경우에도 마찬가지다.

### 2) 감정인명단 공개

우리나라는 매년 대법원 온라인감정인신청 사이트를 통해 감정인 스스로가 전국법원 중 10개에 한하여 감정인등재신청을 하고 있다. 하지만 감정인은 자신이 등재된 법원 외에 각 법원별로 등재된 다른 감정인이 누구인지 알 수 없다. 법원이 감정인명단을 공개하지 않기 때문이다.

### 3) 법원내부 소송관계자 교육

감정과 관련한 교육은 감정인에게만 필요한 것이 아니다. 소송은 대리인을 비롯한 당사자와 법관, 그리고 법원 내부에서 법관의 업무를 도와주는 실무관이 참여하여 진행된다. 당사자나 대리인은 사적자치에 따라 스스로에게 유리한 주장을 할 수 있다. 하지만 판단의 주체인 법관과 이를 보조하는 실무관은 공정해야하며 소송 전반에 관한 지식을 갖고 있어야 한다. 감정 또한 소송절차로 이에 대한 지식과 정보가 필요하다.

## 3. 감정제도 개선

### 1) 감정인교육 제도화

전문소송에서 감정인의 역할은 매우 중요하다. 법관의 보조자나 협력자로서 법관의 판단근거가 되는 증거인 감정서를 작성하기 때문이다. 형사소송에서는 감정을 하는 의사를 ‘하얀 가운의 법관’ 이라고 여기기까지 한다. 건설소송감정인의 역할 또한 이에 못지않다. 따라서 감정인에게는 해당분야 전문지식과 더불어 관련법규나 기준 등에 대한 지식 또한 필요하다.

### 2) 감정인등급제 운영

감정인등급기준 마련을 위해서는 상당한 시간이 필요하다. 그래서 등급기준이 마련되기까지 이를 보완하는 방법으로 감정인이력사항을 보다 세밀하게 제시하도록 하는 것이 필요할 것으로 여겨진다. 즉 현재 활용되고 있는 ‘감정인 후보자 경력카드’ 외 추가로 ‘법원감정 종사경력’ 을 제시하도록 하는 것이다. 여기에는 그동안 해당 감정인이 수행한 감정에 대해 사건내용은 물론 감정종류, 감정기간 및 건물의 종류 등을 표시하고 더불어 감정보조자로 참여하였던 감정이력을 명시하도록 하는 것이다. 왜냐하면 사건내용과 감정내용이 일치하지 않는 경우가 많아 사건명만으로는 감정종류별 실제 경험을 확인할 수 없으며, 감정기간 또한 감정인의 실무능력을 파악할 수 있는 척도가 되기 때문이다.

### 3) 감정인 윤리강령 제정

감정인은 법관의 보조자로서 공평무사하고 청렴하여야 하며 공정성을 유지하기 위해서 감정인의 윤리강령을 제정하여 시행이 필요함.

### 법원감정 종사경력 제시안

NO	년도	법원	사건번호	사건내용	감정종류	감정기간	건물구분	비고
1	2017	서울고등	2016-2087276	손해배상	하자	2016.12-2017.04	공동주택	감정인
2	2017	서울동부	2013가합1448	공사대금	하자	2017.04-2017.06	공동주택	감정인
3	2017	서울중앙	2016가합545892	용역비	설계비	2017.05-2017.07	오피스텔	감정인
4	2017	서울중앙	2016가합570034	부당이득금	설계하자	2017.04-2017.07	공공시설	감정인
5	2017	서울중앙	2016가합517118	공사대금	추가공사비	2017.06-2017.08	다세대	감정인
6	2016	광주지방법	2014가합57698	손해배상	기성고	2016.02-2016.04	골프장	감정인
7	2016	서울동부	2015가합101038	금전	용역비	2016.06-2016.09	상업시설	감정인
8	2016	서울중앙	2015가합5317210	원상복구	원상복구비	2016.07-2016.09	창고	감정인
9	2016	서울동부	2015가합134222	용역비	설계비	2016.11-2016.12	상업시설	감정인
10	2016	서울고등	2016-2016786	공사비	추가공사비	2016.12-2017.02	공공시설	감정인
11	2016	서울남부	2016가합9985	손해배상	누수원인	2016.12-2017.02	공동주택	감정인
12	2015	안양지원	2014가합103775	공사비	기성고	2015.01-2015.06	상업시설	감정인
13	2015	의정부	2013가합53403	손해배상	유역비	2015.04-2015.04	상업시설	감정인
14	2015	광주지방법	2014가합5144	손해배상	설계하자	2015.05-2015.06	다세대	감정인
15	2015	서울중앙	2014가합547825	손해배상	인접지피해	2015.06-2015.07	상업시설	감정인
16	2015	제주지방법	2015가합8479	부당이득금	하자,미시공	2015.10-2015.11	상업시설	감정인
17	2015	서울중앙	2015가합525082	설계용역비	설계용역비	2015.12-2016.03	재개발	감정인
18	2014	인천지방법	2014가합51929	하자보수	하자	2014.10-2015.01	공동주택	감정인
19	2014	안양지방법	2013가합56619	하자보수	하자	2014.10-2014.11	공동주택	감정인
20	2014	안양지방법	2014가합1834	증거보전	유역비	2014.10-2014.12	상업시설	감정인
21	2014	서울중앙	2013가합79889	공사대금	설계비	2014.11-2015.10	공공시설	감정인보
22	2013	서울남부	2013가합101808	하자보수	하자	2013.09-2013.12	공동주택	감정인보
23	2013	서울남부	2013가합2215	공사비	추가공사	2013.08-2013.12	공항	감정인보
24	2013	서울고등	2011나57366	공사비	공사비	2013.08-2014.01	종교시설	감정인보
25	2013	서울북부	2012가합24429	하자보수	하자	2013.03-2013.04	공장	감정인보
26	2013	고양지원	2012가합24180	공사비	기성고	2013.02-2013.04	공장	감정인보
27	2013	수원지방법	2012가합9242	공사비	기성고	2013.01-2013.04	주택단지	감정인보
28	2013	성남지방법	2012가합30754	공사비	공사비	2012.12-2013.02	단독주택	감정인보
29	2013	고양지원	2012가합3418	공사비	공사비	2012.11-2013.01	단독주택	감정인보
30	2013	서울고등	2012나76180	하자보수	하자	2012.11-2013.01	업무시설	감정인보

## V. 결론

### 1. 연구결과의 요약

감정은 전문소송에서 판결의 전문성과 더불어 객관성 및 공정성을 확보하기 위해 진행되는 소송절차다. 감정의 주체는 법원이며 감정과 관련된 문제 또한 주체를 통해 개선되어야 한다. 그리고 문제 해결을 위해서는 개선의 주체가 통제력을 갖춰야 하며 무엇보다도 문제에 대한 현실적 인식이 필요하다.

문제는 이와 같은 상황임에도 불구하고 법원이 감정인에 대해 통제력을 발휘할 수 없어 감정인의 전문지식이 권력으로 작용하여 문제들이 발생하고 있다는 것이다. 확인된 건설감정의 문제들 중 부실한 감정결과와 부적격 감정인은 ‘감정인의 자질부족’과 ‘재판부의 감정인자격에 대한 이해부족’ 및 ‘감정인 프로그램의 전문자격증별 추출기능 미비’ 등 법원의 ‘통제력 부재’로 인해 발생한다. 그리고 법관을 포함한 소송 실무자들에 대한 ‘교육부재’ 또한 원인이 되고 있다, 과도한 감정료 또한 ‘감정료 산정기준 미비’와 더불어 ‘감정관련 DATA BASE 부재’ 등 법원의 ‘통제력 부재’로 인해 발생한다.

이 연구에서는 건설감정관련 문제의 근본적 발생원인인 감정인의 지식권력을 통제하는 방법으로 교육과 제도개선을 통한 법원의 ‘통제력 강화’를 제시하였다. 교육과 관련하여 ‘감정인교육 제도화’와 ‘법원내부 소송관계자 교육’을 제시하였다. 제도개선과 관련하여 ‘감정인기준 세분화’, ‘감정인명단공개’를 제시하였다. 그리고 과도한 감정료와 관련하여 ‘감정료산정기준 보완’을 제시하였다. 이 밖에 법원의 ‘통제력 강화’를 위해 ‘건설감정 DATA BASE 구축’, ‘감정인평가기준 개선’, ‘감정인윤리강령제정’ 및 ‘상임비법관전문가활용’을 제시하였다.

### 2. 연구의 한계 및 향후과제

이 연구를 통해 건설감정의 문제들을 해결하기 위해서는 법원의 통제력 강화와 더불어 감정과 관련한 교육이 필요한 것을 확인하였다.

의학에는 법의학이라는 전문분야가 있다. 하지만 건설에는 감정과 관련한 전문분야가 없다. 교육과정은 물론 전문교육기관 또한 없다. 하지만 인간이 존재하는 한 건설과 소송은 계속될 것이고 이에 따른 감정 또한 계속될 것이다. 그러므로 건설감정 또한 건설의 한 분야로 자리 잡게 될 것이고 감정인 또한 법의학과 같이 전문적인 직종이 되어야 한

다, 그리고 이를 위해서는 건설감정관련 교육과정과 전문교육기관이 필요하다.

이 연구에서는 부실감정문제를 해소하기 위해 ‘감정인교육 제도화’의 필요성을 제시하였다. 이를 위해서는 해당 전문지식은 물론 법률지식과 더불어 조사방법, 보고서작성요령 등 감정 전반에 대해 체계적인 연구를 통한 교육과정 제시가 필요하다, 따라서 감정관련 교육에 대한 후속연구가 필요할 것으로 여겨진다.

이 연구에서는 이와 같은 업무를 위해 상임비법관전문가 활용을 제시하였다. 하지만 상임비법관전문가의 역할과 관련하여 우려되는 부분도 있다. 법관이 상임비법관전문가를 통해 감정인선임이나 감정결과에 대한 조언을 얻는 과정에서 이들이 법원 내부의 비선실세와 같은 역할로 변질될 수 있기 때문이다. 그러므로 상임비법관전문가들을 효과적으로 활용하기 위해서는 이들에 대한 통제방법 또한 마련되어야 한다.

아울러 이와 같은 방법을 통해 축적된 자료들의 활용방안과 접근성 등에 대해서도 후속연구가 필요할 것으로 여겨진다.

## 참고문헌

### 1. 단행본

- [1] 김홍준, 건설소송의 법률적 쟁점과 소송실무, 유로, 2013.
- [2] 배태민, 건설분쟁실무, 진원사, 2011.
- [3] 법률용어사전, 현암사, 2011.
- [4] 윤재윤, 건설분쟁관계법(제6판), 박영사, 2015.
- [5] 이기상, 건설감정(하자편), 박영사, 2015.
- [6] 이상범, 건설관련소송(제4판), 법률문화원, 2015.

### 2. 논문

- [1] 김원기, 공동주택 하자감정제도에 관한 연구, 광운대학교 박사논문, 2014.
- [2] 고영희, 건설 분쟁에서 쟁점들, 한국건설관리학회, 2011.
- [3] 손은성, 소송비용 절감을 위한 전문심리관제도 도입에 관한 연구, 공공사회학회, 2017.
- [4] 윤재윤, 전문소송의 감정절차에 대하여-건설감정의 표준절차를 중심으로, 법조 제51권 제11호, 2002.
- [5] 윤재윤, 건설소송 심리의 적정화 및 전문화를 위한 개선방안, 한국법학원 심포지움, 2009.
- [6] 이기상, 건설소송의 감정절차 개선방안 연구, 광운대학교 박사학위논문, 2015.

### 3. 법규지침, 법원 출판서적

- [1] 감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규(대법원 재판예규 제1402호)

- [2] 건설감정료 표준안 마련을 위한 심포지움, 서울중앙지방법원, 2015.
- [3] 건설감정실무 2016개정판, 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, 2016.
- [4] 건설재판실무논단, 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, 2006.
- [5] 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정방법 및 하자판정기준, 국토교통부, 2015.
- [6] 2017년도 건설감정인 실무연수자료, 서울중앙지방법원, 2017.

#### 4. 국외 문헌, 웹사이트

- [1] David F. Herr, Annotated Manual For Complex Litigation, 4<sup>th</sup> ed. Thomson, 2007.
- [2] Jacopo Martire, "The Rule of Law: A Foucauldian Interpretation", In-spire Journal of Law, Politics and Societies.
- [3] [http:// www.courdecassation.fr](http://www.courdecassation.fr) 프랑스 대법원
- [4] [http:// www.courts.go.jp](http://www.courts.go.jp) 일본 건축 관계 소송위원회
- [5] [http:// www.forensisgroup.com](http://www.forensisgroup.com) 미국 전문가증인 지원 홈페이지