



제434회국회(임시회)폐회중
제4차 국토교통위원회

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

《 감정평가 업무의 감정평가법인등 의뢰의무
위반에 대한 처벌근거 마련 》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2216975호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2216975호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 감정평가 업무의 감정평가법인등 의뢰의무 위반에 대한 처벌근거 마련(안 제50조의2 신설)	2

I. 문진석의원 대표발의(제2216975호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 24.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 금융기관·보험회사·신탁회사 등이 대출, 자산의 매입·매각·관리, 기업의 재무제표 작성 등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우 감정평가법인등(사무소를 개설한 감정평가사와 인가를 받은 감정평가법인)에 의뢰하여야 한다고 규정하고 있음.

그런데 최근 금융기관 등이 감정평가법인등 의뢰의무를 위반하더라도 처벌 규정이 없는 점을 악용하여 비용 절감 등을 위해 감정평가사를 직접 고용하여 관련 의무를 회피하는 사례가 발생하고 있음.

이에 감정평가업무의 감정평가법인등 의뢰의무 위반에 대하여 처벌 근거를 마련함으로써 제도의 실효성을 확보하려는 것임(안 제50조의2 신설).

3. 검토의견

가. 감정평가 업무의 감정평가법인등 의뢰의무 위반에 대한 처벌 근거 마련(안 제50조의2 신설)

현행	개정안
<u><신설></u> 제50조의2(몰수·추징) (생략)	<u>제50조의2(벌칙)</u> 제5조제2항을 위반하여 감정평가법인등에게 감정평가를 의뢰하지 아니하고 직접 감정평가를 한 자는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 제50조의3(몰수·추징) (현행 제50조의2와 같음)

현행법¹⁾에 따르면, ‘감정평가’란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 의미하고, ‘감정평가업’은 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업으로 행하는 것이며, ‘감정평가사’는 전문자격사로서 타인의 의뢰를 받아 토지등을 감정평가하는 것을 그 직무로 하는 자임.

1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “감정평가”란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다.
3. “감정평가업”이란 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업(業)으로 행하는 것을 말한다.

제4조(직무) ① 감정평가사는 타인의 의뢰를 받아 토지등을 감정평가하는 것을 그 직무로 한다.

제11조(자격) 제14조에 따른 감정평가사시험에 합격한 사람은 감정평가사의 자격이 있다.

현행법 제5조제2항2)에 따르면, 금융기관·보험회사·신탁회사·신용협동조합·새마을금고가 대출, 자산의 매입·매각·관리 또는 기업의 재무제표 작성 등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우에는 ‘감정평가법인등³⁾’에 의뢰해야 하는데,

‘감정평가법인등’은 ① 제17조에 따라 국토교통부장관에게 등록하고 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 ② 제29조에 따라 국토교통부장관의 인가를 받은 감정평가법인에 한정됨⁴⁾.

2) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제5조(감정평가의 의뢰) ② 금융기관·보험회사·신탁회사 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관이 대출, 자산의 매입·매각·관리 또는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성을 포함한 기업의 재무제표 작성 등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우에는 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다.

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령」

제4조(기타 평가의뢰기관의 범위) ② 법 제5조제2항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합
2. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고

3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “토지등”이란 토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.
4. “감정평가법인등”이란 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

제17조(등록 및 갱신등록) ① 제11조에 따른 감정평가사 자격이 있는 사람이 제10조에 따른 업무를 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 실무수습 또는 교육연수를 마치고 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

제21조(사무소 개설 등) ① 제17조에 따라 등록을 한 감정평가사가 감정평가업을 하려는 경우에는 감정평가사사무소를 개설할 수 있다.

제29조(설립 등) ① 감정평가사는 제10조에 따른 업무를 조직적으로 수행하기 위하여 감정평가법인을 설립할 수 있다.

- ⑤ 감정평가법인을 설립하려는 경우에는 사원이 될 사람 또는 감정평가사인 발기인이 공동으로 다음 각 호의 사항을 포함한 정관을 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받아야 하며, 정관을 변경할 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 신고할 수 있다.

4) 현행법상 금융기관 등에 고용되어 별도 사무소를 개설하지 아니한 감정평가사의 경우, 감정평가법인등에 해당하지 않음.

그런데, 현행법은 제5조제2항을 위반하여 토지등의 감정평가를 감정평가법인등이 아닌 다른 기관이나 개인에게 의뢰하는 경우에 대한 처벌규정을 별도로 두고 있지 않은바,

개정안은 제5조제2항을 위반하여 감정평가법인등에게 감정평가를 의뢰하지 아니하고 직접 감정평가한 자를 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 함으로써 감정평가법인등에 대한 의뢰의무 규정의 실효성을 확보하려는 취지로 이해됨.

과거 금융기관은 자체적으로 담보물에 대한 감정평가 업무를 수행해 왔으나, 동일한 물건에 대해 금융기관마다 각기 다른 기준과 방법 등을 적용해 같은 담보물의 가치를 상이하게 판단하는 문제가 있었음.

이에 1969년 정부는 ‘감정업무 일원화’ 시책을 마련하여 금융기관 점포의 감정업무 취급을 폐지하고, 외부평가를 명문화하는 ‘금융기관 감정업무 일원화’ 조치를 시행하였으며, 이후 독립적인 외부 전문기관의 감정평가 원칙을 일관되게 유지하였고, 이는 금융기관 등이 대출 등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우 외부 감정평가법인등에 의뢰하도록 의무화하는 현행법 제5조제2항으로 승계되었음⁵⁾.

5) 국토교통부: 금융기관 자체평가 관련 감정평가법 위반 여부 질의에 관한 회신(25.9.19.)
⇒ 1973년 담보대출 및 보상평가의 전문성 확보를 위해 「구)감정평가에 관한 법률」 제정과 함께, “공인감정사” 제도가 도입되었으며, 금융기관 등이 대출을 위해 감정을 필요로 할 때 감정회사에 의뢰하도록 규정(제14조제1항)한 바 있고, 동 조항은 「구)지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」 제21조제2항을 거쳐 현행 감정평가법 제5조제2항으로 승계되었다는 점에서 독립적

그러나 현재도 은행에서는 주택 관련 담보대출 취급 시 자체적으로 담보가치를 산정하고 있는데, 이는 「은행법」, ‘은행업감독규정’, ‘은행업감독업무시행세칙’⁶⁾에 따라 은행이 주택의 담보가치를 산정할 때 감정평가법인등의 감정평가액 외에도 국세청, 한국부동산원, KB부동산시세 등의 자료를 활용할 수 있고, 단독주택이나 빌라 등 시세를 알기 어려운 경우에는 자체적으로 평가기준을 정해서 적용할 수 있도록 근거가 마련되어 있기 때문이다.

인 외부 전문기관의 감정평가 원칙은 계속 유지되었음.

6) 「은행법」

제34조(건전경영의 지도) ② 은행은 경영의 건전성을 유지하기 위하여 다음 각 호의 사항에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 금융위원회가 정하는 경영지도기준을 지켜야 한다.

1. 자본의 적정성에 관한 사항
2. 자산의 건전성에 관한 사항
3. 유동성에 관한 사항
4. 그 밖에 경영의 건전성 확보를 위하여 필요한 사항

‘은행업감독규정(금융위원회고시)’

제29조의2(주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리) ① 은행은 주택관련 담보대출 취급시 법 제34조에 따라 경영의 건전성이 유지되도록 <별표6>에서 정하는 담보인정비율, 총부채상환비율, 총부채원리금상환비율, 기타 주택담보대출 등의 취급 및 만기연장에 대한 제한 등을 준수하여야 한다.

③ 제1항에서 정하는 담보인정비율, 총부채상환비율 및 총부채원리금상환비율의 산정방법 및 적용대상의 세부판단기준, 주택담보대출 등의 취급 및 만기연장 제한 등과 관련한 세부적인 사항은 감독원장이 정하는 바에 따른다.

‘은행업감독업무시행세칙(금융감독원세칙)’

[별표 18] 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리 세부기준

5. (담보가치 산정)

가. 은행은 주택의 담보가치 산정시 원칙적으로 공신력있는 평가기관의 평가자료를 사용하되, 다음의 4가지중 하나를 선택하여 적용한다. 다만, 담보물건이 50세대 미만 아파트(한국부동산원 산정가격 및 KB부동산 시세가 없는 경우에 한함), 단독주택, 빌라, 다가구주택 등의 경우에는 아래의 평가방법을 감안하여 자체적으로 평가기준을 정하여 적용할 수 있다. 이 경우 평가의 적정성을 확보하기 위해 객관적인 내부평가기준 및 통제장치를 마련하여 이를 일관되게 적용하여야 하며, 이를 달리 적용하여 평가하고자 하는 경우에는 여신심사위원회 등 별도의 내부합의 절차를 거쳐 진행되도록 하여야 한다.

(1) 국세청의 기준시가 이내

(2) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 감정평가액 이내. 다만, 감정평가법인등의 자료를 이용할 경우에는 감정평가법인등의 선정 등에 있어 평가의 공정성 및 독립성을 확보할 수 있는 객관적인 내부기준 및 통제장치를 마련하여야 한다.

(3) 한국부동산원의 층별·호별 격차율 지수로 산정한 가격 이내

(4) KB부동산시세의 ‘일반평균가’ 이내

결국, 현행법 제5조제2항은 금융기관 등이 대출, 자산의 매입·매각·관리 또는 기업의 재무제표 작성 등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우에는 감정평가법인등에 의뢰하도록 의무화하고 있음에도, 은행 등 금융기관은 ‘은행업감독업무시행세칙’에 따라 대출 취급 시 감정평가법인등에 의뢰하지 않고 자체적으로 담보가치를 산정하는 경우가 있어 업역 간 직무 범위에 대한 갈등이 있는 상황으로 보임.

특히 최근에는 은행이 감정평가사를 직접 고용하여 담보물의 가치를 평가하는 사례가 늘어나고 있는데, 이 경우 ‘타인의 의뢰’를 전제로 하는 ‘감정평가업’의 정의에 해당하지 않아 현행법 제49조제2호에 따른 벌칙의 대상이 되지 아니하지만⁷⁾,

국토교통부는 유권해석⁸⁾을 통해 만일 해당 담보목적물이 현행법 제2조제1호의 ‘토지등’에 해당하고, 은행에 소속된 감정평가사가 토지등에 대한 실사 등을 거쳐 ‘경제적 가치를 판정’하였으며, 담보 실행을 목적으로 담보목적물인 토지등의 경제적 가치 판정의 결과를 ‘가액’으로 표시하였다면 현행법 제2조제2호의 ‘감정평가’에 해당하는 것이고, 이 경우 금융기관이 감정평가사를 채용하여 대출 등의 목적으로 감정평가를 하는

7) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조(정의) 3. “감정평가업”이란 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업(業)으로 행하는 것을 말한다.

제49조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

2. 감정평가법인등이 아닌 자로서 감정평가업을 한 자

8) 국토교통부: 금융기관 자체평가 관련 감정평가법 위반 여부 질의에 관한 회신(25.9.19.)

행위는 현행법 제5조제2항을 위반한 행위라는 의견을 제시한 바 있음.

이와 관련하여, 2025년도 국회 정무위원회 국정감사에서도 금융위원회에 대한 시정·처리요구사항으로 ‘금융회사의 담보물 평가 시 감정평가법인 등에 의뢰하도록 규정하고 있는 상위법(감정평가법)과 은행의 자체평가를 허용하고 있는 금융당국의 감독규정 간 정합성 문제로 현장에서 혼란이 제기되고 있다는 지적이 있으므로, 은행권 담보물 자체평가와 관련하여 개선방안을 마련할 것’을 채택한 바, 감정평가업과 은행업 간 상충되는 규정에 따른 갈등을 해소할 필요가 있을 것으로 보임.

이에, 개정안과 같이 현행법 제5조제2항 위반에 대한 처벌근거를 명문화할 경우, 입법 불비가 해소되어 의무 규정의 실효성이 확보될 수 있고, 금융기관의 감정평가사 직접 고용을 통한 자체평가가 감소하고 외부 감정평가가 활성화되어 자산 가치 산정의 객관성이 제고될 수 있을 것으로 보임⁹⁾.

또한, 법체계상 금융감독원의 세칙인 ‘은행업감독업무시행세칙’보다 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」이 상위법이므로, ‘은행업감독업무시행세칙’에서 은행의 자체 담보가치 산정에 대한 근거를 두고 있

9) 박상빈·박예슬. (2025). 금융기관의 담보감정 현황과 은행법 관련 규정에 관한 연구. 감정평가학 논집, 24(1), p.11

⇒ 금융기관도 본질적으로 영리를 추구하는 조직이기에, 대출을 실행해주는 금융기관이 담보물을 자신의 수익성에 따라 임의로 평가할 경우 금융산업 전반에 걸쳐 위험이 커질 가능성이 존재하므로, 독립적인 감정평가업자를 통해 담보물의 가치를 객관적으로 평가할 필요가 있음.

더라도 현행법에 따라 금융기관 등이 토지등의 감정평가를 하려는 경우에는 원칙적으로 ‘감정평가법인등’에 의뢰하도록 하는 것이 법체계적인 정합성 측면에서 타당하다고 생각됨.

다만, 금융기관은 대출 실행 전에 평가해야 하는 주거용 담보물이 아파트와 같이 명확한 시세가 있는 경우 은행이 자체적으로 평가할 수 있다는 입장을 견지하고 있는 만큼¹⁰⁾,

금융기관 자체평가의 허용 범위를 명확히 하고 감정평가의 독립성과 공정성을 유지할 수 있도록 법적 기준을 구체화하지 않는 이상 금융기관의 현행 실무 관행의 문제점은 계속될 것으로 보이는바¹¹⁾, 업역 간 갈등을 해소하기 위해서는 충분한 논의를 통해 세칙을 수정하는 등 허용 범위를 조정하려는 노력이 함께 이루어져야 할 것으로 보임.

한편, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 추가로 살펴볼 필요가 있음.

먼저, 현행법상 ‘감정평가’는 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 의미하고, 그 대상이 되는 ‘토지등’은 토지 및 그 정착물, 동산, 저작권·산업재산권, 자동차·건설기계, 유가증권 등

10) 광상빈·진경근·최진희. (2022). 금융기관의 자체 담보감정평가 관련 법적쟁점에 대한 연구. 지급결제학회지, 14(1), 343-364.

11) 광상빈·박예슬. (2025). 금융기관의 담보감정 현황과 은행법 관련 규정에 관한 연구. 감정평가학논집, 24(1), 3-30.

거의 모든 자산을 포괄하므로¹²⁾, 현행법의 감정평가는 그 범위가 다소 광범위한 측면이 있음.

그런데 실무적으로는 각종 자산별로 가치평가 업무를 수행하는 전문 분야가 다변화되어 있는바, 유·무형자산의 경우 변리사나 회계법인인, 증권·채권·금융자산의 경우 증권회사·채권평가회사·신용평가회사·회계법인 등이 자산 가치를 평가하는 경우가 많고,

감정평가는 주로 부동산 부문에서 이루어지고 동산이나 무형자산 등에 대한 가치평가는 매출의 약 4.6% 수준에 불과함에 따라 감정평가사는 토지·건물 등 부동산의 가치를 판정하는 것에 특화된 전문성을 발휘하고 있는 것으로 보임¹³⁾.

이와 관련하여, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」¹⁴⁾은 주권상

12) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “토지등”이란 토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.
2. “감정평가”란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다.

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령」

제2조(기타 재산) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “대통령령으로 정하는 재산”이란 다음 각 호의 재산을 말한다.

1. 저작권·산업재산권·어업권·양식업권·광업권 및 그 밖의 물권에 준하는 권리
2. 「공장 및 광업재단 저장법」에 따른 공장재단과 광업재단
3. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
4. 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계 법령에 따라 등기하거나 등록하는 재산
5. 유가증권

13) 국토교통부, ‘감정평가산업의 경쟁력 강화를 위한 개선방안’, 2020.9.11.

14) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제165조의4(합병 등의 특례) ② 주권상장법인은 합병 등을 하는 경우 투자자 보호 및 건전한 거래 질서를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 외부의 전문평가기관(이하 이 조 및 제165조의

장법인이 합병 등을 하는 경우 그 가액 등에 대한 평가는 외부평가기관인 ‘신용평가회사 및 회계법인’이 하도록 하고,

「국유재산법 시행령」 15)은 증권의 처분가격을 산출할 때 의뢰할 수 있는 평가기관으로 감정평가법인등과 ‘신용평가회사 및 회계법인’을 함께 규정하고 있으며, 「상속세 및 증여세법 시행령」 16)은 비상장주식등을 평가할 때 ‘신용평가전문기관, 회계법인, 세무법인’이 산출한 1주당 추정이익의 평균가액으로 할 수 있도록 근거를 두고 있고,

「변리사법」 17)은 ‘변리사’가 특허, 실용신안, 디자인 또는 상표에 관

18에서 “외부평가기관”이라 한다)으로부터 합병 등의 가액, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 평가를 받아야 한다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」

제176조의5(합병의 요건·방법 등) ⑨ 외부평가기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 제68조제2항제1호 및 제2호의 업무를 인가받은 자
2. 신용평가회사
3. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

15) 「국유재산법 시행령」

제46조(증권의 평가기관) 총괄청이나 중앙관서의 장등은 증권의 처분가격을 산출할 때 필요하면 다음 각 호의 평가기관 등에 의뢰하여 그 평가액을 고려할 수 있다.

1. 감정평가법인등
2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신용평가회사
3. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

16) 「상속세 및 증여세법 시행령」

제54조(비상장주식등의 평가) ① 법 제63조제1항제1호나목에 따른 주식등(이하 이 조에서 “비상장주식등”이라 한다)은 1주당 다음의 계산식에 따라 평가한 가액(이하 “순손익가치”라 한다)과 1주당 순자산가치를 각각 3과 2의 비율[부동산과다보유법인(「소득세법」 제94조제1항제4호다목에 해당하는 법인을 말한다)의 경우에는 1주당 순손익가치와 순자산가치의 비율을 각각 2와 3으로 한다]로 가중평균한 가액으로 한다. (이하 생략)

제56조(1주당 최근 3년간의 순손익액의 계산방법) ① 제54조제1항에 따른 1주당 최근 3년간의 순손익액의 가중평균액은 다음 계산식에 따라 계산한 가액으로 한다. 이 경우 그 가액이 음수(陰數)인 경우에는 영으로 한다. (산식 생략)

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 제54조제1항에 따른 1주당 최근 3년간의 순손익액의 가중평균액을 재정경제부령으로 정하는 신용평가전문기관, 「공인회계사법」에 따른 회계법인 또는 「세무사법」에 따른 세무법인 중 둘 이상의 신용평가전문기관, 「공인회계사법」에 따른 회계법인 또는 「세무사법」에 따른 세무법인이 재정경제부령으로 정하는 기준에 따라 산출한 1주당 추정이익의 평균가액으로 할 수 있다. (이하 생략)

한 사항을 대리하고 그 사항에 관한 감정 등을 할 수 있도록 규정하고 있는 등, 개별법에서 부동산 외의 여러 자산에 대한 가치를 평가할 수 있는 권한을 타 직역에도 부여하고 있는 점을 고려할 필요가 있음.

따라서, 개정안과 같이 현행법 제5조제2항을 위반하여 금융기관 등이 ‘감정평가법인등’에게 토지등의 감정평가를 의뢰하지 아니하고 직접 감정평가를 한 모든 경우를 벌칙으로 처벌하게 될 경우 다른 법률과의 충돌 소지가 있을 수 있으므로, 이를 방지하기 위해서는 감정평가사의 현실적인 업무영역 등을 고려하여 현행법상 감정평가의 대상이 되는 ‘토지등’의 범위를 명확히 하는 등 정비가 필요할 것으로 보임.

참고로, 한국감정평가사협회는 그간 현행법 제5조제2항에도 불구하고 금융기관에서 감정평가사를 고용하여 담보가치를 산정하는 관행이 지속되었으므로, 개정안을 통해 현행법 위반행위에 대한 제재 근거를 신설함으로써 국토교통부 유권해석의 실효성 확보와 국정감사 지적사항을 해소할 수 있을 것으로 보아 찬성한다는 의견임.

반면, 은행연합회·금융투자협회·한국공인회계사회·한국상장회사협의회는 개정안에 따른 처벌 규정 신설이 금융회사의 자체 담보가치 산정을 사실상 금지하고 내부 의사결정 영역까지 규제하는 것으로, 다른 업종

17) 「변리사법」

제2조(업무) 변리사는 지식재산처 또는 법원에 대하여 특허, 실용신안, 디자인 또는 상표에 관한 사항을 대리하고 그 사항에 관한 감정(鑑定)과 그 밖의 사무를 수행하는 것을 업(業)으로 한다.

직무와의 충돌이 발생할 우려가 있으며, 현행법상 감정평가 범위를 명확히 하는 등의 조치가 선행될 필요가 있어 반대한다는 의견임.

기관	의견	
한국 감정 평가사협 회	찬성	개정안을 통해 감정평가의 독립성과 공정성을 제도적으로 확립하고 금융기관의 현행법 위반행위의 제재 근거 신설을 통해 국토교통부의 유권해석 실효성 확보와 국정감사 지적사항을 해소할 수 있을 것 - 현행법 제5조제2항에도 불구하고 금융기관에서 감정평가사를 고용하여 담보가치를 산정하는 관행이 지속되었고, 이에 대한 처벌 등 제재 규정이 없어 실효성에 한계 - 국회 국정감사에서 금융위원회, 금융감독원, 국토교통부에 대해서 수차례 감정평가법 위반 문제 해소를 지적했음에도 불구하고 개선되고 있지 않은 상황 - 감평가협회와 업계는 금융위, 은행연합회, 은행권과의 2차례 연석 회의에서 현행법 위반 해소를 위한 상호 신뢰 증진 방안을 제시하는 등 적극적으로 협의에 임했으나, 금융위원회를 포함한 금융권은 현행법 위반 해소가 아닌 자체평가를 유지하되 규모를 축소하는 감축 방안을 제시하는 등 소극적 태도로 일관
은행 연합회	반대	개정안은 금융회사 자체 담보가치 산정을 사실상 금지하고, 형사처벌 대상으로 삼는다는 점에서 금융회사의 여신심사 및 사후관리체계 전반에 중대한 영향을 미칠 수 있어 신중 검토 필요 - 특히 금융회사 리스크관리의 자기 결정권 약화 및 건전성 저해, 금융접근성 악화 등 소비자 피해 발생, 금융 관련 현행 법체계와의 모순·충돌 등 문제 우려 - 타 직역법과의 형평성 결여, 감정평가사의 직업선택의 자유 침해, 과잉금지의 원칙 위반, 국내외 규제 동향에 역행한다는 문제점도 함께 고려될 필요 - 위법성을 판단하는 근거 조항의 정의가 불명확한 상황에서 처벌 조항 신설 시 시장 혼란이 야기될 것으로 예상되며, 감정평가 정의 명확화, 감정평가 관련 금융기관의 의무 범위 명확화 등 합리적인 현행법 재정비가 선행될 필요
금융 투자 협회	반대	감정평가대상인 '토지등'이 지나치게 광범위하고 '감정평가'의 개념도 불명확한 상황에서 의뢰의무 위반에 대한 벌칙 신설 시 독점 및 업권간 충돌, 부실평가 등 문제를 발생시킬 우려 - 현재 금융기관 등은 채권평가회사·신용평가회사·회계법인 등 자산별 전문가를 통해 보유 자산을 평가하고 있는데, 개정안에 따른 형사처벌 리스크를 해소하려면 거의 모든 자산에 대한 평가를 감정평가법인등에 독점적으로 의뢰해야 함 - 파생상품·비상장주식·채권 등 금융투자상품을 비롯한 집합투자재산 공정가액 평가, 합병 등 가액 적정성 검토를 위한 기업가치평가 등은 고도의 전문성을 요하는 업무로서, 부동산 외 분야의 전문성 및 경험이 충분하지 않은 감정평가법인등의 감정평가로 인해 업계의 혼란 또는 불공정 거래 등이 발생할 우려

기관	의견	
한국 공인 회계사회	반대	- 주로 금융기관의 담보대출 등 여신·자산 관리과정에서 외부 의뢰를 강제하고, 내부 의사결정 영역까지 규제하며 벌칙으로 강제하는 과잉규제에 해당 - 규제대상기관은 형사리스크를 회피하기 위해 과잉준수할 가능성이 커지며, 이로 인해 불필요한 의뢰와 비용이 누적될 위험 가중 - 외부 전문가 활용은 가능하나, 선택권 제한은 불합리. 제재 회피를 위한 준수로 전환될 경우 비용 부담의 기하급수적 증가 우려 - 법 제5조제2항만을 벌칙으로 부과하는 것은 비례성·최소침해 원칙의 관점에서 과도한 규제로 간주될 여지 높음
한국 상장 회사 협의회	반대	현행법 제5조제2항의 재검토 및 보완이 선결될 필요. 외부 의뢰 강제가 과도한 규제인 상황에서 벌칙을 신설할 경우 부작용이 형사처벌로 고착되는 결과 초래 - 재무제표 작성 관련 감정평가의 범위가 불명확해서 내부 의사결정 목적의 평가와 의뢰 대상 평가 간 경계 불명확 - 평가기관 선택은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」상 경영판단 영역이며, K-IFRS 및 자본시장법·국유재산법·변리사법 등 타 법령과 충돌 - 사업결합·금융상품 등 K-IFRS상 주요 평가 항목은 감정평가업자의 전문영역인 부동산과 성격이 다르고 평가방법이 날로 복잡해지는 현실과 괴리. 전문성 없는 강제 의뢰는 부실평가와 회계투명성 훼손으로 이어질 우려

국토교통부는 현행법 제5조에서는 국가, 지방자치단체, 금융기관 등이 감정평가를 하려는 경우 반드시 감정평가법인등에 의뢰하도록 규정하고 있고, 이는 감정평가 의뢰기관과 감정평가를 엄격히 분리함으로써 독립성·전문성을 확보하고 공정한 감정평가를 수행하기 위함이며,

외부 전문기관의 독립적인 감정평가 원칙은 1969년 이래 강행 규정으로 유지되고 있으나 위반 시 처벌근거가 부재한 상황이므로, 별도 처벌근거를 마련하려는 개정안의 입법 취지에 동의한다는 입장임.

다만, 개정안과 같이 별도로 처벌 규정을 신설하기보다는 현행 처벌 규정을 수정하는 것이 합리적이라는 의견으로, 현행법 제49조제2호¹⁸⁾는 ‘감정평가법인등이 아닌 자로서 감정평가업을 한 자’를 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있는데,

① 은행 등이 감정평가사를 고용했다라도 등록을 하지 않으면 ‘감정평가법인등이 아닌 자’에 해당하고, ② 감정평가업은 타인의 의뢰를 전제로 함에 따라 금융기관 등이 직접 평가하는 경우는 감정평가업에 미포함되므로, ‘현행법 제5조를 위반하여 금융기관 등이 직접 감정평가를 한 경우’를 제49조제2호의 처벌 범위에 추가할 필요가 있다는 의견을 제시함.

【 국토교통부 수정의견 】

현행	개정안	수정의견
제49조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <u>3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금</u> 에 처한다. 2. 감정평가법인등이 아닌 자로서 <u>감정평가업</u> 을 한 자		제49조(벌칙) ----- ----- ----- ----- -----. 2. ----- ----- <u>감정평가업(제5조를 위반하여 토지등의 감정평가를 직접 한 경우를 포함한다)</u> -----

18) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제49조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

2. 감정평가법인등이 아닌 자로서 감정평가업을 한 자

현행	개정안	수정의견
<신 설>	제50조의2(벌칙) 제5조 제2항을 위반하여 감정평가법인등에게 감정평가를 의뢰하지 아니하고 직접 감정평가를 한 자는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.	<삭 제>

문 의 처

02)6788-5581