

---

---

# 건설 감정 포럼

The Forum of Construction Evaluation

---

---

일 시 : 2015년 8월 27일(목) 18:00

장 소 : 한국기술사회교육장  
(한국과학기술회관 5층)

주최/주관 : 한국건설법무학회 감정포럼위원회



한국건설법무학회  
Korean Society of Construction Legal Affairs

## 인 사 말

현대 사회는 점차 복잡 · 다양해지면서 인관관계 또한 선(Line)을 범하게 되고 이로 인해 이해관계가 충돌하여 법에 대한 심판을 요구한다.

하지만 법원 또한 양 당사자 간의 증거를 판단할 전문성 결여에 의하여 건설전문가(건축사, 기술사)를 통한 감정이란 보조적인 차원을 통하여 재판을 진행한다.

따라서, 감정이란 중요성을 인식하여 건설감정을 통하여 전문가(감정인, 법조인)들에게 심화교육 및 토론을 통한 역량을 함양함에 있다.

향후 국가차원에서 건설감정 분야의 적극적인 제도개선이 필요하다고 느껴질 때 우리 건설감정포럼을 통하여 축적된 전문지식과 실무경험 들을 바탕으로 하는 전문가집단이 제도개선의 주역이 되고자 한다.

2015. 08. 27

한국건설법무학회 감정포럼 위원장 김 원 기



## 건설법무학회 제1회 감정포럼

일 시 : 2015년 8월 27일(목) 18:00

장 소 : 한국기술사회교육장(한국과학기술회관 5층)

사 회 : 정근배(다나씨엔엠기술사사무소 대표)

■ 회 순

- 인사말
- 학술 발표

발표1.(18:20~18:50,18:50~19:00)..... 1

**‘발파진동 측정평가 시 문제점과 개선 방안’**

발표자 : 이연수(사단법인 한국소음진동기술사회 회장)

발표2.(19:10~19:40,19:40~19:50)

**‘공동주택 하자감정서 제출이후의 절차를 통한 감정결과의 공정성 및 소송경제의 조화’** .....12

발표자 : 소 준(법무법인 중추 변호사)

- 공지사항 및 폐회인사 (19:50~20:00)
- 폐회 및 기념촬영
- [별첨자료] .....39

(사)한국건설법무학회 소개

회원가입안내(홈페이지:<http://constructionlaw.kr/>)

---

---

**발파진동 측정·평가 시 문제점과 개선 방안**  
(Problem and development case of the blast vibration measurement & assessment)

---

---

# 발파진동 측정평가 시 문제점과 개선 방안

(Problem and development case of the blast vibration measurement & assessment)

이 연 수

(사단법인 한국소음진동기술사회)

## 1. 머리말

우리나라의 경우 대부분의 건설공사장에서는 암반제거의 용이성 및 공사기간을 단축하기 위하여 발파공법이 선호되고 있다. 이 때 발생하는 진동으로 인한 건축물 피해를 예방하기 위한 허용기준은 국토교통부의 '도로공사 노천발파 설계·시공지침' 및 일선 경찰서의 양수허가서 부관에서 통상적으로 진동속도값 0.3cm/sec(PVS)을 인정하고 있다.

진동속도 0.3cm/sec는 독일 표준 DIN 4150 (1986년 개정본)에서 특별히 보존 가치가 있는 문화재 등에 대하여 10Hz 이하 주파수 대역의 진동 크기에 대한 허용기준으로서 국내 건설 발파의 주파수 대역이 통상적으로 30Hz ~ 50Hz 이상임을 고려하면 독일의 문화재에 적용하는 허용기준보다 약 2배 정도 엄격하다.

그러나 도심지 개발이 많은 우리나라와 일본은 건설현장에서 발생하는 발파소음과 진동에 대한 정신적 피해를 관리하기 위하여 허용기준을 정하고 있다. 일본은 발파에 대한 소음·진동 허용기준을 지자체별로 규정하고 있어 국가법으로서의 기준은 없으나 대부분 건설현장에서 10시간 작업 기준으로 소음 허용기준은 85dB(A), 진동레벨 허용기준은 75dB(V)이다.

우리나라는 환경부「소음·진동 관리법」에서 주거지역 등의 경우 주간시간대의 생활소음·진동 규제기준치에 +10dB을 보정하도록 하여 발파에 대한 허용기준은 소음레벨은 75dB(A), 진동레벨은 75dB(V)이다. 또한 60dB을 초과하는 경우 발파 횟수 보정에 의한 가중치를 더하면 허용기준은 더욱 낮아지게 된다. 발파로 인한 소음과 진동의 지속시간은 10초 이내이나 우리나라의 허용기준은 일본의 10시간 작업기준의 허용기준 보다 훨씬 엄격하다.

이처럼 우리나라는 모든 구조물을 문화재급 이상으로 엄격하게 관리하기 때문에 많은 예산이 소요되는 과잉 설계가 되고 있으며, 거의 모든 건설현장에서는 민원

예방을 위한 계측 관리를 하고 있음에도 불구하고 소음 및 진동에 대한 민원은 계속 증가되고 있다. 이는 민원의 본질에 대한 잘못된 이해에서 비롯되며 주파수 관리 없이 진동의 크기만을 낮추는 것은 민원 예방에 극히 제한적인 효과가 있으며 근본적인 해결 방법이 아니라고 판단된다.

따라서 1980년 이래 미국 광무국 등 많은 국가에서 발파와 관련된 소음 및 진동 문제에 대하여 연구하고 발표한 자료를 고찰하고, 허용기준 그리고 민원 관련 통계 자료를 통하여 민원의 본질을 고찰하고자 한다. 또한 우리나라의 법과 제도 등 시스템 문제를 파악하여 불필요한 민원을 예방하고, 국가의 예산낭비를 방지하는 경제성 있는 합리적인 관리가 될 수 있기를 바란다.

## 2. 발파진동에 대한 민원의 본질

현재 국토교통부 및 경찰서의 건축물에 대한 발파진동 허용기준은 진동의 크기로서 민원인 건축물 앞마당에서 발생하는 진동의 크기(cm/sec)를 계측하는 방법으로 민원의 본질을 평가하기란 불가능하다. 민원인 앞마당에서의 진동의 크기로서는 건축물 내부에서 민원인이 느끼는 진동에 대한 불만을 설명할 수 없다.

미국 광무국 연구보고서 <RI 8507 등>에서는 단순히 진동의 크기만으로 평가될 수 없는 진동 주파수와 지속시간에 대한 주택의 응답특성과 인체의 응답특성에 대한 종합적인 평가가 가능하도록 하였다.

<표 1>은 2개의 발파 현장에서 계측된 진동 측정 자료의 사례이다. 이를 통하여 현재 국내의 관리 시스템 및 해외 관리 표준의 평가 방식 차이를 확실히 알 수 있다.

[표 1] 발파진동 계측자료

현장 I	현장 II
PPV(V) : 0.29 cm/s	PPV(V) : 0.40 cm/s
Fre : 16 Hz	Fre : 50 Hz

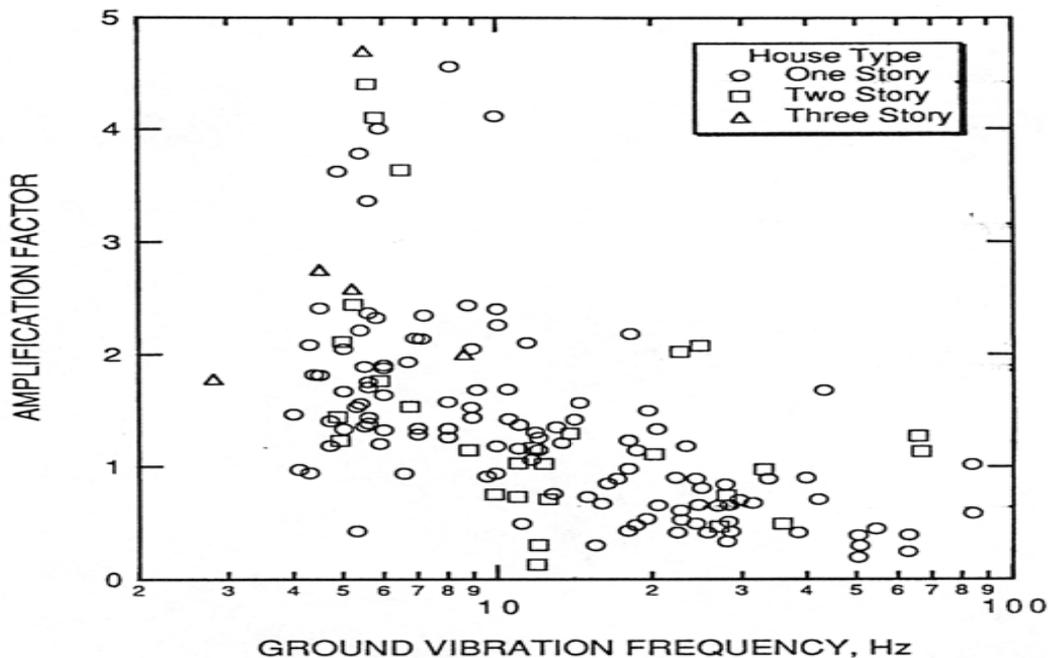
### 2-1 국내 관리 체계에 의한 평가 및 조치

현장의 발파진동 측정값은 0.29 cm/s로 국토교통부 및 경찰서 지침에 따른 허용기준 이내로서 민원이 발생하는 것은 민원인의 억지라고 평가될 수 있다.

그리고 현장II의 발파진동 측정값은 0.40cm/s로 동일 지침에 따르면 허용기준을 초과하며 발파 시공자는 진동의 크기를 줄이기 위하여 경제성과 시공성을 희생하며 지발당 장약량을 감소하든지 공법을 변경해야 한다.

## 2-2 미국 광무국 표준에 의한 평가 및 조치

현장은 지반진동크기 0.29cm, 주파수 16Hz로서 저주파에 의한 건축물 공진이 발생하여 실제 건축물 영향 진동은 0.75cm/sec 평가되며 건축물에 피해를 준다. 현장II는 지반진동크기 0.40cm/sec, 주파수는 50Hz로서 공진이 발생하지 않는 주파수 대역으로 건축물 영향 진동은 0.40cm/sec 이하로 평가되며 건축물에 피해를 주지 않는다.

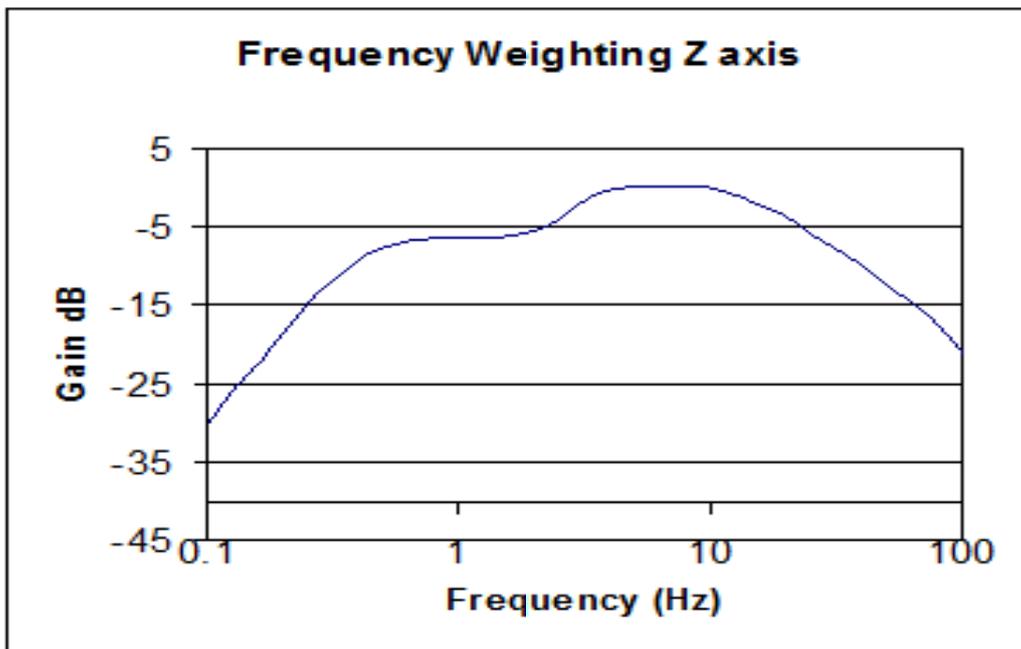


[그림 1] 증폭율 (미국 광무국 RI 8507).

[그림 1]은 Siskind et al. (1980), Crum and Siskind (1993), Crum and Pierce (1994) 등의 연구를 토대로 정립된 미국 광무국의 RI 8507 보고서 및 미국 National Institute of Rock Mechanics의 연구 (S&T Project : MT/134/02)이다.

### 2-3 정신적 피해 평가

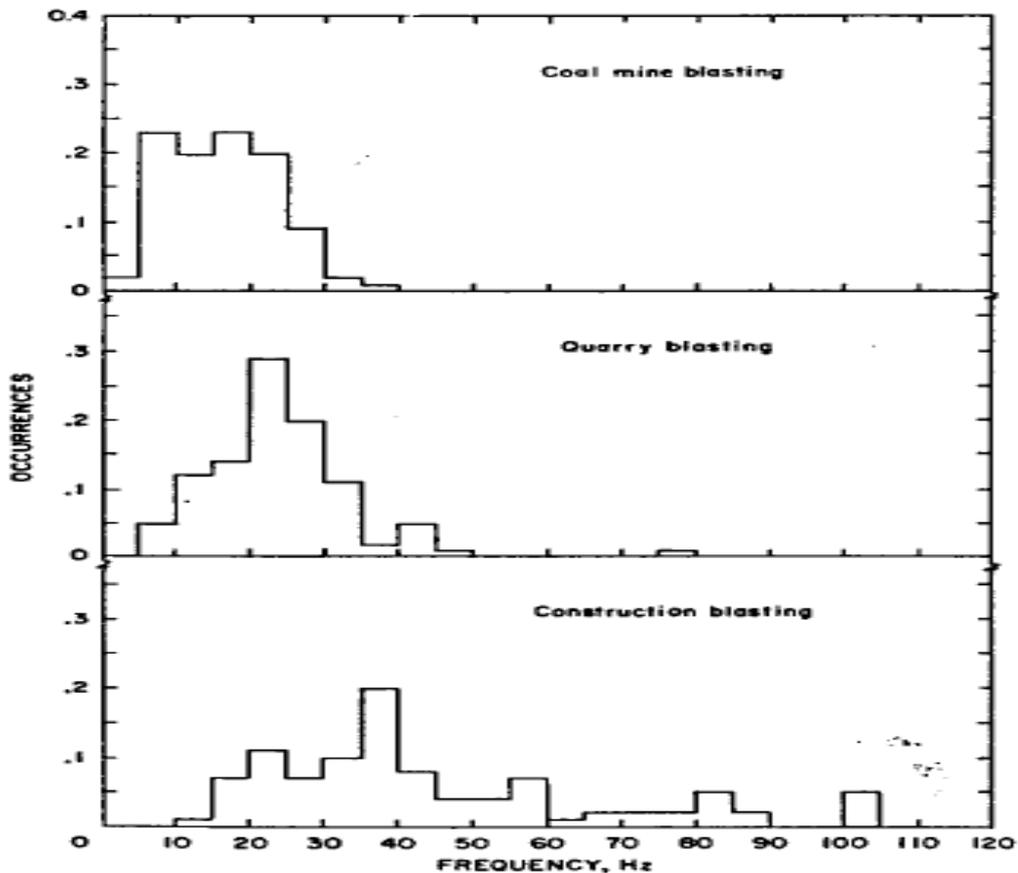
현장 I에서 발생하는 지반진동은 0.29cm/sec이지만 주파수가 16Hz로서 인체 및 건물이 민감하게 반응하는 20Hz 이하의 대역이고 건축물이 흔들리는 진동은 0.75cm/sec 임으로 건물 내부의 주민은 발파로 인하여 충분히 불안감을 느낄 수 있다. 현장 II에서 발생하는 지반진동은 0.4cm/sec이나 주파수 대역이 높아서 인체 및 구조물은 민감하게 반응하지 않고 실제로도 민원이 발생하지 않았다.



[그림 2] 진동에 대한 인체 감응특성 (ISO 2631).

그리고 환경진동측정기기(진동레벨계)에 의한 진동레벨(dB(V))은 주파수 보정 및 지속시간보정 때문에 진동속도 산출식에서 추정된 진동레벨보다 실제로 측정값이 낮다. 아래 [그림 2]는 ISO에서 규정하고 있는 주파수 대역별 진동에 대한 인체감응특성에 따라 주파수보정을 나타낸 그림이다. 이 그림에 따르면 발파 진동의 주파수가 50Hz에서는 인체는 실제 진동보다 -16dB 낮게 감지하고, 16Hz에서는 -6dB이 낮게 감지된다. 그리고 진동레벨 측정값은 실효치(rms치)를 구하기 때문에 현저히 낮아지는데 정현진동에서 rms 최대치인 max는 진동속도의 최대치인 peak에 비하여 30% 정도 낮다.

한편, 미국 광무국에서는 발파로 인한 주변 구조물 피해 및 거주민의 정신적 피해에 대한 주파수의 중요성을 주목하여 지속적으로 연구하여 왔으며, 주파수 크기는 발파의 규모, 거리, 암질 등의 영향에 따라 달라 질 수 있다고 발표하였다.



[그림 3] 광산, 채석장, 건설현장의 발파에서 발생하는 주요 주파수(Siskind, 1980)

[그림 3]은 발파 패턴에 따라 발생하는 전형적인 주파수 성분을 조사하여 발표한 자료로서 광산 및 채석장 발파는 지발당 화약량 90kg 이상 사용하여 거리 100m 이상 지점에서 계측된 자료이고, 건설현장 발파는 지발당 화약량 0.5kg ~ 6kg을 사용하여 거리 10m ~ 50m에서 계측된 자료이다. 우리나라 도심지 발파 규모는 [그림 3]의 건설발파와 유사하며 주파수 대역은 15Hz에서 60Hz이다. 문제가 될 수 있는 20Hz 이하는 5% 정도로서 여기서 민원이 발생된다고 판단된다.

사례에서 알 수 있듯이 우리나라에서 발생하는 대부분의 민원 본질은 정신적 피해로서 이는 진동의 크기로만으로 관리될 수 없고 진동 주파수와 지속시간에 대한 주택의 응답특성과 인체의 응답특성에 대한 종합적인 평가를 하여야 할 것으로 판

단된다.

### 3. 발파진동·소음측정기의 소음 데이터의 신뢰도 문제

국내 발파 현장에서 사용되고 있는 발파진동·소음측정기(BlastMate, Beckman 등)의 소음측정 자료는 민원인뿐 아니라 측정자도 신뢰하지 않고 있다. 발파진동·소음측정기는「소음·진동관리법」에서 정하고 있는 소음레벨(dB(A))을 측정할 수 있다고 홍보하나 근본적으로 250Hz 이하 대역의 음압(peak, dB(L))을 측정하는 기기이다. 그 이유는 소음레벨(max, dB(A))을 측정할 수 있는 측정기는 측정가능 주파수 범위가 31.5~8000Hz 이상이어야 하기 때문에 측정할 수 있는 성능이 부족하다. 또한 환경측정기기는 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」에 의하여 형식승인을 얻어야 하나 발파진동·소음측정기는 형식승인을 얻지 않았기 때문에 위법한 기기이다. 즉, 발파진동·소음측정기의 소음 자료에 의한 소음 피해에 대한 평가는 법률에 위반되며 주민의 정신적 피해를 공정하게 평가 할 수 없을 것으로 판단된다.

### 4. 국내 관리 시스템의 문제

국내는 발파로 인한 정신적 피해에 대한 허용한도 그리고 측정기기 및 측정 표준이「소음·진동관리법」으로 제정되어 있다. 그러나 국토교통부는 정신적 피해에 대한 허용한도가 발파를 수행할 수 없을 정도로 너무 엄격하기 때문에 진동속도의 크기만을 관리하고 있다고 설명하였으나 이것도 잘못된 변환식의 오류에서 발생되었고, 환경부의 기준 또한 논리적이거나 합리적인 근거 없이 과도하게 규제하고 있는 실정이다.

이런 불합리한 관리 체계로 인한 피해는 고스란히 국민이 받고 있으며 직접적으로 발파 시공회사 및 민원인이 감당하고 있는 체제로 되어 있다. 이와 같은 불합리한 제도에 대하여 아래와 같이 문제점을 제시하고자 한다.

#### 4-1 국토교통부의 진동 속도 관리 기준의 문제

국토교통부는 발파로 인하여 발생하는 진동으로 야기된 정신적 피해를 배제하고 오직 진동 속도만으로 관리 기준을 설정한 이유는 다음과 같다. 환경부「소음·진

동 관리법」의 규제기준인 65dB(V)를 만족하는 진동속도의 크기 0.08cm/sec를 경험식인 江島식으로 산출하고, 이 진동속도 크기로는 발파진동을 관리할 수 없는 무리한 기준이라며 건축물의 허용기준을 0.3cm/sec로 설정하였다고 한다. 이와 관련된 문제점을 열거하고자 한다.

$$\text{에지마(江島)} \quad ; \quad VL = 20 \text{ Log } V + 91 \text{ -----(1)}$$

$$(V = \text{cm/s})$$

(1) 상기 식은 8Hz 이상의 정현파진동의 경우에만 정확하고 발파와 같은 충격진동의 경우는 정확하지 않은 경험식으로 절대량인 진동속도를 단순히 감각량인 대수(dB)로 산출하기 위한 변환식이다. [그림 2] 진동에 대한 인체 감응특성 (ISO 2631)을 적용하면 최대 -20dB까지 보정될 수 있으며 주파수와 지속 시간에 따라 다르지만 통상적인 발파 시 환경기준을 초과하기 위해서는 0.40cm/sec 이상 되어야 한다.

(2) 주파수가 고려되지 않은 0.3cm/sec은 독일 표준 DIN 4150 (1986년 개정본)에서 특별히 보존 가치가 있는 문화재 등에 대하여 10Hz 이하 주파수 대역의 진동 크기에 대한 허용기준으로써 국내 건설 발파의 주파수 대역이 통상적으로 10Hz 이상임을 고려하면 최대 2.5배 엄격한 기준으로 합리적으로 개선 되어야 한다.

[표 2] DIN 4150 (1986)

건축물 등 급	건축물 형식	주파수별 허용진동속도 $V_R$ (cm/sec)			
		구조물 전체			
		기초			최상층 바닥면
		구조물의 반응주파수대			전 주파수 영역
10Hz 이하	10-50Hz	50-100Hz			
I	상업 또는 산업용 건물 및 이와 유사한 형식의 건축물	2.0	2.0-4.0	4.0-5.0	4.0
II	주거용 건축물(연립주택, 단독주택, 아파트) 및 부속 건축물과 활용면에서 이와 유사한 건축물	0.5	0.5-1.5	1.5-2.0	1.5
III	진동에 예민한 구조물, 취약한 건축물, 특별한 보존가치가 있는 건축물(문화재 등)	0.3	0.3-0.8	0.8-1.0	0.8

(3) 현재의 관리 기준에서도 민원이 발생하는 것은 발파로 인한 주민의 불안감

이며 이는 진동속도 크기만으로는 해결이 불가능하며 근본적으로 저주파수 대역을 관리하여야 한다. 또한 진동속도뿐 아니라 환경법에 있는 환경진동레벨과 환경소음레벨을 동시에 관리 하여야 한다.

- (4) 현재 방식처럼 진동속도의 크기만을 고려한 공법 결정이 이루어지는 시스템은 국민 및 발파 시공업자를 어렵게 하는 방식이다. 설계 시에는 전혀 고려되지 않은 정신적 피해에 대한 책임은 실제로 발파 시공단계에서 최하 계층인 발파 시공업자가 부담하고 있다.

#### 4-2 환경진동레벨 및 환경소음레벨 기준 및 평가 방식에 대한 문제

발파 관련 기술자들은 소음레벨 진동레벨의 규제기준을 준수하기 위하여 분할 발파를 할 수 밖에 없으나 발파 횟수 보정이 적용되어 사실상 허용기준을 준수하기 매우 어렵다고 민원을 제기하고 있다.

앞에서도 언급했지만 도심지 개발이 많은 우리나라는 발파현장에서 발생하는 충격소음과 진동에 대한 정신적 피해를 관리하기 위하여 환경부「소음·진동 관리법」에서 주거지역 등의 경우 주간시간대의 생활소음·진동 규제기준치에 +10dB을 보정하도록 하고 있지만, 60dB을 초과하는 경우 발파회수를 보정하도록 하고 있어 곤란한 상황이다. 횟수 보정 방식의 정당성을 평가하기 위하여 국내 환경법을 제정할 때 일본의 제도를 참고하였지만, 일본은 발파와 같은 단발성 충격 진동과 소음에 대하여 별도의 기준을 설정하지 않았으며 <표 3>과 같이 연속 진동 및 소음의 허용기준을 정하여 작업 시간대를 규제하고 있다.

[표 3] 특정 건설작업의 소음권고기준(일본)

소음레벨	작업시간		1일 작업시간		최대작업 일수	일요일, 공휴일 작업
	제1호구역	제2호구역	제1호구역	제2호구역		
85dBA	오후7시- 오전7시 작업금지	오후10시- 오전6시 작업금지	10시간 이하	14시간 이하	연속 6일 초과 못함	금지

## 5. 맺음말

- 1) 발파진동 평가는 단순히 진동 크기만으로 평가하는 시스템을 지양하고 진동 주파수와 지속시간에 대한 주택과 인체의 응답특성에 대한 종합적인 평가가 이루어져야 한다.
- 2) 발파소음진동 측정기기는 반드시 환경부의「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」에 의하여 형식승인을 얻은 장비를 사용하도록 한다.
- 3) 현재 사용되는 발파진동·소음측정기(수입제품)는 형식승인을 획득하지 않은 장비로 소음측정값이 dB(A)로 측정되는 소음평가는 법률에 위배되고, 정확한 정신적 피해를 평가할 수 없으므로 사용하지 않아야 한다.
- 4) 발파진동·소음 측정기는 측정가능 주파수 범위 때문에 환경소음(dB(A)) 측정용으로는 사용할 수 없고 음압(dB(L))을 측정하는 용도로만 사용하여야 한다.
- 5) 발파로 인하여 발생된 소음진동 문제는 진동속도뿐 아니라 환경법에서 규정하고 있는 진동레벨과 소음레벨을 동시에 계측하여 관리하여야 한다.

## 참고문헌

1. 국토해양부, 2006, 도로공사 노천발파 설계·시공 지침.
2. 독일산업표준, 1992, DIN 4150-II.
3. 일본 환경성, 2010, 특정 건설작업의 소음권고기준.
4. 환경부, 2012, 「소음·진동 관리법」
5. 미국, 1989, 광무국 연구보고서 'RI 8507 Blasting Vibration.
6. 이연수, 2004, "발파 근접장에서의 진동 특성", 서울시립대학교 박사 졸업논문.
7. 환경부 중앙환경분쟁조정위원회, 2012, 보도자료
8. BlastMate(Instantel, Canada) 제품설명서.
9. 환경부, 2012, 소음·진동공정시험기준.
10. 환경부, 2012, 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법」
11. (사)일본소음제어공학회, 1996, 발파에 의한 음과 진동, 산해당.

12. ISO-2631, 1996, 진동에 대한 인체 감응특성.
13. ISO-R, 1996, 간헐성 소음의 시간발생률에 의한 보정.
14. 이연수, 김동연, 2013, 충격진동 계측의 문제점과 개선방안, 설비저널, Vol.42, No. 3
15. 이연수, 장서일, 2010, 발파소음진동 저감대책, 음향재료협회, Vol. 5, No. 1

---

---

공동주택 하자감정서 제출 이후의 절차를 통한  
감정결과의 공정성 및 소송경제의 조화

---

---

# 공동주택 하자감정서 제출 이후의 절차를 통한 감정결과의 공정성 및 소송경제의 조화

소 준

(법무법인 중추. 변호사)

## 1. 들어가며

공동주택 하자소송에 있어 감정은 당해 공동주택에 발생한 현상 또는 시공이 발생하였는지 여부, 그 현상 또는 시공이 하자인지 여부, 하자가 얼마만큼의 수량으로 현존하고 있는지, 그 보수비용은 얼마인지를 밝히는 증거방법으로서, 감정인이 내놓은 감정결과는 그 자체가 강력한 증거력이 있어 소송의 승패를 좌우하고 있다고 하여도 과언이 아니다.

그러나 공동주택은 건축뿐만 아니라, 조경, 토목, 전기, 소방, 기계 등 다양한 분야를 포괄하는 특성으로, 감정인이 공동주택의 특정한 항목들의 하자여부 및 그 보수방법을 각 판단함에 있어서는 건축에 대한 전반적인 분야에 대한 지식을 갖추고 있어야 한다. 그리고 특정 하자현상에 관하여 감정인들마다 하자여부 또는 그 보수비 산정의 유무의 관점을 달리하는 경우가 많아 통일성 있고 객관적인 감정이 실시되기에는 어려운 점이 많았다.

따라서 이와 같은 난점을 해결하고 하자감정의 공정성을 확보하기 위하여 그간 문제가 되어 왔던 감정인의 선정방법, 하자여부의 판단, 그 하자보수에 소요되는 보수비 산정방법, 감정서의 표준화에 관하여 다양한 연구와 논의가 활발하게 진행되어 왔으며 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회의 '건설감정실무'가 발간되고, 감정인 세미나, 연수·교육 등으로 감정기준을 통일하고자 하는 시도가 있어왔다.

그러나 한편으로는, 위와 같은 공동주택 하자감정의 특성과 더불어 공동주택 하자 소송이 증가하면서 일부 건축 감정인들의 불성실함으로 인한 감정, 편파적인 감정의 문제가 지속적으로 제기되었다. 그리고 감정의견에 있어서는 수량산출 또는 보수비 산정의 착오, 감정인의 주관에 따른 하자유무의 판단 및 보수비 산정 방법이 감정마다 차이를 보여 왔던 것도 사실이다.

위와 같이 감정의견에 관하여 당사자가 승복할 수 없거나, 하자감정과 비교하여 그 일관성이 없는 경우, 감정인의 과실로 인한 오류, 불성실한 감정, 불공정한 감정으로 인해 불리한 입장에 처한 당해 소송의 당사자들은 감정을 바로 잡기 위하여 감정정보완등의 절차를 법원에 수 차례 신청하고 나아가 감정인신문과 재감정 까지 신청하는 등으로 소송이 종료되기까지 수년의 기간이 소요되는 경우도 있다.

감정인들이 감정서를 작성하여 제출하는 과정만으로 감정이 모두 완료되었다고 볼 수 없다. 즉, 감정서에 나타난 오류를 바로 잡거나 소송당사자들이 주장하는 부분을 보충하기 위하여 감정인으로부터 보충자료나 감정의견을 받아 소송당사자들이 활용하는 절차가 필요하고 감정의견의 신빙성이 문제가 되는 경우에는 이를 시정하거나 시정이 되지 않는 경우에는 새로운 감정이 필요하다.

위와 같은 과정이 감정서가 제출된 이후 감정보완 또는 사실조회절차(이하에서는 '감정보완'이라고만 하기로 한다), 감정인신문, 재감정 등의 사후 절차인데 비록 감정서가 작성된 이후이더라도 위와 같은 사후절차가 충실히 이행되는 경우에는 감정 결과의 공정성을 확보할 수 있으며, 한편으로는 감정을 신청한 당해 소송의 당사자가 추후 발견한 하자나, 하자가 확대된 경우의 추가감정 절차 역시 필요하다.

다만, 감정서가 제출된 이후 감정보완, 사실조회절차, 감정인신문, 재감정, 추가감정 등의 절차는 소송경제의 이념을 해칠 수 있다. 위와 같은 절차들이 당해 사건을 수행하는 당사자가 원하는대로 모두 실시가 되면 비용과 시간을 지나치게 낭비하는

결과가 초래될 수 있기 때문이다.

따라서 이 글에서는 하자감정의 의미와 하자감정의 절차를 간단하게나마 개관하도록 하고, 감정서가 제출된 이후 감정결과의 공정성을 확보하고 이와 더불어 소송경제도 보다 고려할 수 있는 방안을 생각해 보도록 한다.

## 2. 하자감정의 의미와 감정절차에 대한 개관

### 가. 감정의 의미와 하자감정

감정이란 법관의 판단능력을 보충하기 위하여 특별한 학식과 경험을 가진 자에게 그 특별한 학식과 경험을 동원하여 판단을 보고하게 하는 증거조사이다. 감정인의 지정은 법원에서 하는데(민사소송법 제335조), 감정에 필요한 학식과 경험이 있는 사람은 감정할 의무를 진다(민사소송법 제334조).

하자감정은 다음과 같은 프로세스로 진행된다. ① 일정한 현상이 존재하는가. ② 그 수량은 얼마나 되는가 ③ 존재하는 현상이 하자인가 ④ 그 보수방법과 보수비는 얼마나 되는가<sup>1)</sup>.

위 ①, ②의 경우는 감정의 전제사실이라고 볼 수 있다. 즉, 법원으로부터 당사자의 입증이나 검증 등을 통하여 사실로 확정될 수 있는 영역이기는 하다. 한편, ③, ④의 경우가 감정인의 경험과 학식을 적극적으로 활용하여야 할 영역이다. 그러나 통상 공동주택 하자감정은 ①→③→②→④의 순서로 진행되고 있는 등으로 혼재되고 있고, ①, ②의 경우에도 전문적인 지식이나 경험을 필요로 하는 경우가 많으므로<sup>2)</sup> 법원이 감정인으로부터 전제사실의 확정까지 위임하는 감정형태는 불가피 한 것으

1) 한편, 공동주택 하자소송에서는 사용검사 전 하자인지, 사용검사 후 하자인지, 사용검사 후 하자라면주택법 제46조 및 구 주택법 시행령 제59조 제1항 및 [별표6], [별표7]에서 규정하고 있는 연차별 하자 중 몇 년차 하자인지에 관하여 구분할 필요가 있다.

2) 법원실무제요(2005) 민사소송 제3권 제176쪽

로 판단된다.

## 나. 감정 절차의 개관

### 1) 감정인 명단의 등재, 개별사건 감정인 후보자 선정 및 감정인 지정

감정인의 선정은 감정인 등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규에서 규정하고 있는데, 감정의 공정성 및 적정성을 높이고 감정에 대한 신뢰성을 확보하는데 방점이 찍혀 있다. 즉, 위 예규에서는 ① 공사비감정에 있어서는 매년 12월 건축사, 건축구조기술사, 건축시공기술사 등을 등재하도록 되어 있고 ② 감정인은 법원행정처에서 운영하는 감정인전산프로그램에 의하여 위 등재된 명단을 기초로 선정되도록 하고 있으며, ③ 직무상 의무위반 그 밖에 감정업무를 수행하기에 적당하지 않은 행위가 있다고 인정될 때에는 감정인 명단에서 삭제할 수 있도록 하고, ④ 파산선고를 받고 복권되지 아니하거나, 금고이상의 형을 받고 일정한 기간이 경과하지 아니한 사람, 감정업무와 관련하여 형사처분 또는 징계처분을 받은 사람 등에 대하여는 감정인 명단 등재를 금하거나, 등재가 되어있더라도 삭제하도록 규정되어 있다<sup>3)</sup>.

공동주택 하자감정에서는 통상 2인 또는 3인의 감정인 후보자를 선정하고 있으며 (예외적으로 1인만 지정하는 경우도 있다), 예상감정료 및 원·피고의 의견을 종합하여 법원이 1인의 감정인을 지정하고 있다. 실무적으로는 위 2인 또는 3인의 감정인 중, 최저 감정료를 제시한 감정인 또는 자격과 경력을 갖춘 감정인에 대하여 소송 당사자들의 지정의견이 많고 법원으로부터 지정이 되는 실정이며, 관련자격으로는 건축시공기술사의 자격이 있는 사람이 우대되고 있다.

### 2) 감정인의 예납과 감정기일

3) 서울중앙지방법원에 2014년도에 등재된 건설감정인은 457명이고, 2015년도에 등재된 감정인은 545명으로 보인다. 위와 같은 건설감정인들은 건축시공분야, 건축구조분야, 토목시공분야, 토목구조분야, 토목(기타) 분야로 세분화 되어 있다.

법원으로부터 감정인이 지정된 경우, 법원은 감정을 신청한 당사자에게 감정료 예납을 명한다. 법원으로부터 감정료 예납을 명받은 당사자는 보정서 등으로 감정료 예납사실을 법원에 보고하는데 감정료 예납이 확인되면 법원은 감정기일을 열어 감정인을 소환하여 감정인에게 인적사항, 소송당사자들과의 관계 유무 등을 묻고 선서를 하도록 한다<sup>4)</sup>.

이외에도 감정기일에서 법원은 감정인에게 감정기준<sup>5)</sup>을 명하고 감정에 관하여 유의사항을 주지시킨다. 특히 공동주택 하자소송에서는 감정자료에 관하여는 쌍방의 확인을 득할 것, 현장조사시 당사자 모두에게 참여의 기회를 줄 것, 문제발생시 법원에 알리고 법원의 지시를 받을 것 등의 지시를 하기도 하는데 이는 감정결과의 공정성을 확보하기 위함이며, 감정인에게 감정서 제출시기를 정하여 주기도 하는데 이는 소송경제를 위함이다.

### 3) 감정인의 현장조사 등

감정인은 당사자들로부터 확인을 거친 도면 등의 감정자료를 받고 검토한 후 현장조사에 임하게 된다. 감정인은 현장조사를 통하여 소송당사자가 신청한 항목들에 관하여 검토한 기준도면 및 발생한 현상을 기초로 그 수량과 위치를 파악·기록하게 되는데 이를 현장조사서라고 하며, 이는 감정인의 감정서 작성에 기초가 된다.

### 4) 감정서 작성 및 제출

감정인은 위 현장조사서를 기초로 감정서를 작성하고, 작성이 완료되면 법원에 제출한다. 공동주택 하자소송의 경우 감정인은 원고가 신청한 감정항목들에 관하여 ① 일정한 현상이 발생하였는지, ② 그 일정한 현상이 하자인지, ③ 하자인 경우 그

4) 형법 제154조는 법률에 의하여 선서한 감정인이 허위감정하는 경우에는 위증죄의 예에 의하여 처벌하도록 규정하고 있다. 민사소송법 제333조는 감정에 관하여 증인의 규정을 준용하도록 하고 있는데 같은 법 제319조는 증인은 선서의무가 있다고 규정하므로, 감정인은 법률에 의하여 선서한 감정인에 해당한다.

5) 예를 들면 하자보수비 산정시점, 기준도면 등

발생 원인을 규명하고 보수비용의 산출 등의 감정의견을 감정서로서 제시하게 된다. 한편, 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회가 발간한 2011. 건설감정실무 제103쪽 이하에는 표준감정서의 작성례가 기재되어 있고 현재 대부분의 건축감정인들은 위 표준감정서의 양식에 따라 감정서를 작성·제출하고 있다.

## 5) 감정보완 및 사실조회 신청

감정서가 제출되면 먼저 당해 소송의 당사자들은 감정서를 검토할 시간을 갖고 법원에 감정보완신청 등의 절차를 실시되게 된다. 위와 같은 감정보완 등의 절차로 감정인은 감정의견에 오류가 있는 경우에 오류를 바로 잡을 기회가 주어지게 되며 당해 소송의 당사자들 입장에서도 감정인을 설득하여 감정의견을 수정·보완시켜 자신들에게 보다 유리한 감정결과를 이끌어 낼 수 있는 기회를 얻게 된다.

## 6) 추가감정

### 가) 추가감정의 의의

추가감정이라 함은 감정진행 중 또는 감정이 완료되고 감정서가 작성·제출된 이후에도 감정신청사항과는 별도의 감정사항을 추가로 신청하거나, 하자가 확대되었다고 주장하여 같은 사항에 대하여 감정을 신청하고 그에 따라 감정이 이루어지는 것을 말한다<sup>6)</sup>. 쉽게 말하면, 다른 시점 또는 다른 감정신청사항에 따라 감정이 추가로 이루어지는 것이다.

이는 감정보완 등의 절차, 재감정과는 명확히 구분되지만, 실제로는 감정보완, 또는 사실조회사항이라고 하더라도 감정목적물을 재차 조사·검토하여야 하는 일이 빈번하므로 양자를 명확히 구분하기가 어려운 경우도 있다. 추가감정의 경우에는 감정료

6) 추가감정의 경우에는 감정료도 추가로 발생하는 경우가 일반이므로, 감정보완과는 구분하여야 할 실익이 크다.

가 발생하므로 감정사항에 포함되어 있어 원칙적으로 감정료가 발생하지 않는 감정보완과 구별 실익이 있다. 공동주택 하자소송에서 실무적으로 몇 가지 문제되는 경우를 아래에서 살펴보도록 한다.

## 나) 전유세대 추가 조사에 관한 감정보완

통상적으로 공동주택은 구분소유자들의 공유로서, 구분소유자들이 함께 이용할 것이 예정되어 있는 공유부분 뿐만 아니라 건물의 구조상 독립성을 갖춘 부분으로서 구분소유권의 대상이 되는 전유부분이 포함되어 있다. 그런데, 위와 같은 공동주택의 하자소송에서의 당사자는 아파트 전세대의 전유부분을 포함하여 감정을 신청하고 있다.

그런데 전유세대의 경우 감정인이 조사시에 부재중인 경우가 많고, 소송에 참여하지 않았거나, 세입자라는 이유로 감정을 거부하는 경우도 있어 전 세대를 감정하는 경우가 거의 없드시피 하다. 이에 대하여 감정을 신청한 소송당사자는 신청한 감정신청사항에 전 세대에 관한 하자감정이 포함된 것이므로 모든 세대를 감정하여야 하는 것이 당연하다고 하면서 감정보완을 통하여 감정인에게 전유세대의 추가 조사를 요구하는 경우가 많다. 이러한 경우 과연 추가감정이라고 볼 수 있는가.

이에 대하여 감정인들은 수차례 감정의 기회를 사전 고지하고 방문하였는데도 불구하고 감정에 응하지 않거나, 감정을 거부한 세대가 많고 감정인들은 모든 세대를 세대 각각의 일정에 맞추어 방문할 수가 없으므로 결국 전유세대 스스로의 권리를 포기한 것으로서 원고가 전유세대의 추가 조사를 요구한다면 이는 추가 감정에 속한다는 입장도 만만치 않다.

감정을 거부하는 세대의 경우에는 그 스스로의 권리를 포기하는 것이므로 감정보완요구에 응하여야 할 필요는 없다. 그러나 부재세대는 감정신청사항에 이미 포함되어 있으므로 원칙적으로 감정인은 감정보완으로서 이에 응할 의무가 있다고 생각한다.

통상적으로는 감정을 신청한 당해 소송당사자는 감정인에게 전유세대 전체를 감정할 수 없음을 대비하여 ① 사용검사 전 하자 중 공통적으로 발생한 하자의 경우에는 비용을 산출 하여 줄 것, ② 야간조사, 주말조사를 통하여 최대한 많은 세대를 감정하여 줄 것을 주문한다.

#### **다) 추가하자발생 조사에 관한 감정보완의 경우, 수량 산출 오류에 관한 감정보완의 경우**

소송당사자가 감정이 실시된 이후 감정신청 하였던 하자항목에 대하여 하자가 확대되었다거나, 다른 부위에도 하자가 발생하였다는 점을 이유로 감정보완을 신청하는 경우가 있다. 이는 감정이 실시된 이후의 것으로 이는 추가감정사항이라고 봄이 타당하다. 다만, 감정인의 수량 산출이 오류가 있다는 것은 명백히 감정보완사항이다.

다만 실무적으로 그 구분이 쉽지만은 않다. 왜냐하면 감정당시의 수량이 정확히 얼마나 되는지 알기 어렵기 때문이다. 결국 이는 감정보완의 시기, 감정인의 수량 산출의 오류의 근거, 하자확대의 가능성이 있는지의 여부 등을 기준으로 추가감정인지 감정보완사항인지의 여부를 판단하여야 할 것이다.

#### **라) 하자보수방법 변경 요구의 경우**

공동주택 하자소송에서 하자보수방법의 변경을 요구한다는 의미는 결국 보수비용의 산정방법을 변경하는 것을 의미한다. 위와 같은 경우 실무례에서 감정인들은 추가감정료를 요구하는 경우가 있다. 그러나 감정을 신청한 소송당사자의 감정신청서에서 하자보수방법을 특정하여 지시하지 아니하거나, 법원에서 하자보수방법을 지시하지 아니한 경우, 감정인이 자신의 감정의견에 따라 보수비용을 산정한 것이라면 추가감정이라고 할 수 없으며, 당해 소송에서 감정을 신청하지 않은 상대방의 입장에서도 결국 감정료를 분담하게 되므로 이를 추가감정이라 보아서는 안된다고 본다.

## 7) 재감정

재감정이라 함은, 원감정결과가 제출된 이후 원감정결과를 신빙할 수 없게 될 수 없는 사정 등으로 감정신청서에 기재된 일부 또는 전부에 대한 감정이 다시 이루어지는 경우를 말한다.

위와 같은 재감정은 다른 감정인이 선임되는 경우가 일반인 점, 재감정의 경우 사후 감정인 명단에서 삭제되거나, 추후 등재가 거부되는 등 제재 수단이 가해질 수 있다는 점에서 추가감정과는 구별되나 감정료와 시간이 별도로 소요된다는 점에서 소송경제에 악영향을 주므로 추가감정과는 유사한 측면도 있다.

또한 재감정이 실시되는 경우 한 소송에서 수개의 감정결과가 나타나게 되는데, 이에 관하여 대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다45491 판결은 ‘감정은 법원이 어떤 사항을 판단함에 있어서 특별한 지식과 경험을 필요로 하는 경우 그 판단의 보조수단으로 그러한 지식이나 경험을 이용하는 데 지나지 아니하는 것이므로, 동일한 사실에 관하여 상반되는 수 개의 감정평가가 있고, 그 중 어느 하나의 감정평가가 오류가 있음을 인정할 자료가 없는 이상 법원이 각 감정평가 중 어느 하나를 채용하거나 하나의 감정평가 중 일부만에 의거하여 사실을 인정하였다 하더라도 그것이 경험법칙이나 논리법칙에 위배되지 않는 한 위법하다고 할 수 없다.’고 판시하므로 상반되는 수개의 감정결과가 나타나는 경우에는 결국 재감정이 그 증거로 채택되고 원감정은 증거력을 잃게 된다. 재감정이 실시된 사유 자체가 경험법칙이나 논리법칙에 위배되었을 가능성이 높아 채택된 것이기 때문이다. 실무적으로는 재감정은 거의 실시되지 않는다.

## 8) 감정인신문

감정인이 법원의 명에 따라 감정을 행하는 과정에서 알게 된 사실에 관하여 설명을 구하거나 신문을 하는 경우를 말한다. 감정에서 감정의견이 불명확하거나 그 신빙성에 의심이 드는 경우에는 감정인신문을 활용하여 법정에서 감정인의 감정의견을 명확히 밝히거나, 당사자들의 신문을 통하여 감정의견(결과)의 신빙성을 검토할 필요가 있다. 실무적으로는 재감정과 마찬가지로 잘 활용되지 않는다.

### 3. 감정결과에 부당함과 부실함이 나타나는 원인과 몇 가지 예들

#### 가. 대립되는 개념 - 소송경제와 감정결과의 공정성

소송경제라 함은 법원이나 당사자가 소송절차를 수행함에 있어서 들이는 비용과 노력, 그리고 시간을 최소화하는 것을 말한다. 공동주택 하자소송에서는 재감정, 추가감정 등을 최소화하여 비용과 시간을 최소화하며, 불필요한 감정보완 또는 사실조회 절차를 최소화하는 것을 말한다.

반면, 감정결과를 공정성을 도모하기 위해서는 소송당사자가 모두 승복할 수 있는 감정결과가 필요하고, 소송당사자 일방에 부당하거나 부실한 감정결과가 나타난 경우에는 감정보완을 통하여 보완하여야 하며, 시정되지 아니하는 경우에는 재감정까지 실시되어야 한다. 감정인이 내놓은 감정결과를 기초로 판결이 선고되므로 감정결과가 현저히 잘못된 경우에는 하자를 입증하여야 하는 원고 입장에서는 ① 감정인의 감정의 오류를 입증하여야 하고, ② 바로잡은 감정결과와 그 보수비 등을 모두 입증하여야 하므로 증거방법으로서 재감정이 필요한 경우가 많기 때문이다).

위와 같이 소송경제를 위해서는 감정보완 및 추가감정을 최소화 하는 것이 중요하고, 가급적이면 재감정이 실시되지 아니하는 것이 필요하며 감정결과의 공정성을 위

---

가) 예를 들어, 감정인이 그 주관으로 하자가 아니라고 하면서 보수비용산출을 끝까지 거부할 경우, 소송당사자의 일방에 편파적인 감정을 하는 경우, 감정인의 부실한 감정으로 산출한 하자수량이 현존하는 하자상태와 다른 경우 등의 경우

해서는 감정보완 또는 사실조회는 충분히 실시되어야 하고 나아가 감정인신문과 더 붙어 재감정까지 고려되어야 한다는 점에서 위 개념은 대립될 수 있다.

결국 수년씩 소송이 지연되는 그 근본적인 이유는 감정인의 감정결과에 당사자들이 승복하지 않기 때문이라고 볼 수 있는데, 이는 당사자들은 감정서에 오류가 발생하였거나, 감정서에 제시된 근거가 충분하지 않다고 판단하거나 혹은 잘못된 감정을 하는 등의 감정에 잘못이 있다고 판단하고, 그에 대응하여 각종 신청을 하기 때문이다. 따라서 감정보완 등의 단계에서 감정서의 오류를 바로 잡거나, 당해 소송의 당사자가 그 신빙성을 의심하는 감정에 대하여 감정인의 직접 해명의 기회를 부여함으로써 감정서의 증거력(신빙성)을 더 강화하여야 한다.

감정에 오류 등이 발생하는 원인에 대하여는 많은 연구가 이루어져 있어 간략하게 살펴보고, 해결방안을 생각해 보도록 한다.

#### **나. 감정서에 오류 등이 발생하는 원인**

##### **1) 감정인의 단순한 실수, 오류**

감정인은 감정자료의 검토, 현장조사를 통하여 일정한 현상이 하자인지 여부 하자인 경우 그 발생원인 분석과 소요되는 보수비용을 감정서로 작성하게 되는바, 이 과정에서 다양한 누락, 중복산정, 계산 및 수량착오 등이 흔히 발생하고 있다. 위와 같은 감정서의 오류를 감정인 스스로 발견한 경우는 법원 또는 당사자의 지적이 없다고 하더라도 지체 없이 보정하여야 하고, 당해 소송의 당사자의 일방이 오류를 발견하여 수정을 요구할 경우에도 지체 없이 보정하여야 한다.

##### **2) 감정인에 부여되는 지나친 지위와 권한 - 감정인의 정보의 독점**

소송절차에서 감정인의 지위에 관하여는 증인의 지위에 있다는 증인설, 법관의 보조자설, 법관의 협력자설, 대리인설 등이 대립하고 있는데, 위와 같은 학설들을 막론하고 감정인은 감정을 신청한 당사자가 제출한 목록에 관하여 법관에게 감정인 자신이 보유하고 있는 전문적인 지식과 경험을 활용한 따른 감정결과를 제공한다. 이 과정에서 법원은 전제사실의 확정에서부터 감정서 제출까지 감정에 관한 권한을 거의 모두를 감정인에게 위임하는 실정<sup>8)</sup>이다. 감정인은 조사과정에서 모든 정보를 수집하며, 그 정보를 통제하고 하자보수비 또한 그 독점된 정보를 토대로 산출하게 된다.

이와 같은 감정인의 정보독점으로 인하여 법원 및 당사자가 입수할 있는 자료는 감정서에 첨부된 자료 외에는 거의 없기 때문에<sup>9)</sup> 사후적으로도 감정인에 대한 통제가 매우 어렵다. 문제는 감정인이 위와 같은 정보의 독점을 이용하여 하자수량의 가감 등의 조작이 이루어지는 경우, 법원의 요구 또는 당해 소송 당사자의 감정보완신청에도 불구하고 감정보완을 거부하는 경우, 스스로 법관의 영역까지 침범하여 스스로 판결을 내려버리는 것과 같은 결과를 초래하는 경우 등에는 결국 재감정 등 별도의 감정절차가 이루어지지 않는 한 위 감정결과를 뒤집기란 현실적으로 어렵다.

### 3) 도급

감정인이 때로는 여러 소송사건의 감정을 맡게 되는 경우, 다른 본업을 수행하는 등으로 감정을 수행하는데 어려움, 사건의 규모와 감정신청사항에 비추어 볼 때, 위 사건을 맡아 처리하기에는 경험과 지식 그리고 장비가 부족하다고 감정인 스스로 감정업무를 수행하기가 어렵다고 판단하는 경우가 있다. 그러한 경우에는 감정인들은 감정경력과 이윤을 잃지 않기 위해 감정업무를 포기하지 않고 감정업무 중 전부 또는 일부를 도급(하도급)하는 경우가 많다.

8) 그 원인에 대해서는 2. 가. 참조

9) 예를 들어, 현장조사사진, 수기로 작성된 현장조사서 등의 자료들만 남게 되는데 현장조사사진의 경우 감정서에 모든 하자사진을 담을 수 없고 현장조사서 역시 통제 없이 얼마든지 가감이 가능하다.

감정인은 일부공정에 한하여 자문을 구하거나 도움을 요청 할 수 있다고 본다. 감정을 실시함에 있어서 전문인력이 조사를 수행하는 것과 같은 이치다. 또한 일부공정에 감정인의 경험과 능력, 장비가 부족한 경우가 있을 수 있기 때문이다. 그러나 이러한 경우에도 감정을 대신 수행하는 것과 같이 수급인에게 감정을 맡겨서는 아니된다. 즉, ① 감정인이 반드시 참여하여 현장조사 등의 감정업무를 주도적으로 수행하여야 하고, ② 감정업무 전체를 도급 주는 일은 절대 금지되어야 하며, ③ 감정서 작성 단계에서도 감정인이 직접 작성을 하거나 확인을 하여야 한다. 그렇지 아니하면 감정인은 당해 감정에 관해, 지식이나 경험을 제공할 수 없고 법정에 전혀 현출되지 않는 이름 모를 수급인의 지식과 경험에 의존할 수밖에 없다. 또한 도급을 받아 감정업무를 수행하는 사람 역시 본인의 이름으로 감정업무를 수행하는 것이 아니므로 감정인 뒤에 숨을 수 있어 성실하고 공정한 감정이 될 가능성이 낮기 때문이다.

#### 4) 경험과 자격

공동주택 하자감정의 경우 법원과 당사자들은 건축시공기술사의 자격을 갖춘 사람을 감정인으로서 선호하고 있는 것이 사실이나, 건축구조기술사, 건축사 등도 공동주택 하자감정인으로 선임되고 있다. 위와 같은 자격을 갖추고 일정한 감정경험을 쌓는다면 큰 문제없이 감정을 수행할 수 있을 것이라고 본다. 다만, 감정경험이 적은 사람의 경우라도 감정인의 업무를 수행하도록 하여 경험을 쌓게 하고, 인재 풀을 다양하게 하여야 법원의 감정인 선택의 여지가 높아지고 감정결과의 공정성을 기대할 수 있다. 그러나 새로이 감정인으로 진입하려는 사람이 많아지게 되면(실제로도 등재된 건축감정인의 숫자는 매년 늘어나고 있는 추세이다), 경험 없는 감정인이 선임될 가능성이 높아지고, 이는 감정서 오류의 가능성이 높아지는 것은 사실이다.

## 5) moral hazard (도덕적 해이)

감정인들의 도덕적 해이, moral hazard 현상의 원인은 법원과 소송당사자들로부터 관리·감독이 잘 이루어지지 않기 때문인데, 이는 위에서 언급한 감정인의 정보의 독점 현상과 관련이 깊다.

법원이 감정인을 통제하는 방법은 감정서의 제출시기를 정한다던가, 감정서 또는 감정정보완에 대한 회보서가 제출기한을 초과할 경우에 그 제출을 독촉한다든지, 기준도면, 하자보수비 산정의 시기를 정하여 준다거나 평시 감정인에 대한 지속적인 교육을 하는데 그치고 적극적으로 감정인의 감정에 개입하여 통제하기는 쉽지 않다. 소송당사자들 역시 마찬가지다. 정보가 감정인에게 집중되어 있기 때문이다. 사후적으로 감정인 등재를 거부하거나 삭제할 수 있을 뿐이다.

위 moral hazard 현상으로 인하여 발생할 수 있는 결과는 다양하다. 감정업무 태만부터 편파적 감정까지 다양한 형태로 감정서에 나타나게 되며, 그 해결책 역시 감정정보완 등으로 해결 할 수 있는 문제로부터 재감정이 실시되어야 하는 문제까지 다양하다.

### 다. 부당 또는 부실한 감정의 몇 가지 예

#### 1) 감정인의 하자담보책임기간 초과 판단에 관하여

하자보수보증금<sup>10)</sup>의 보증채권자인 입주자대표회의가 하자보수보증인에게 보증금을 청구하거나, 위 입주자대표회의 또는 구분소유자들이 분양자에게 집합건물법 제9조 등에 의하여 하자담보추급권을 행사하는 경우 위 입주자대표회의 또는 구분소유자

10) 주택법시행령 제60조는 사업주체는 사용검사권자가 지정하는 은행에 현금 또는 하자보수보증금의 보증서를 사용검사권자의 명의로 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서를 제출할 때 사용검사권자에게 제출하여야 한다고 규정하는데, 통상 보증서로 예치하는 것이 일반이고 서울보증보험, 주택도시보증공사, 건설공제조합에서 위 보증서를 발행하고 있다. 보증금은 통상 건축비의 3/100이다.

는 특정하자가 주택법 시행령 별표 6, 7에서 정하는 하자의 발생기간 내에 발생하였음을 입증하여야 하는데<sup>11)</sup> 감정신청항목에 관하여 하자담보책임기간이 도과하였다고 판단하여 감정서는 물론, 원고의 감정보완신청에도 하자여부의 판단, 하자보수비의 산출을 거부하는 경우가 종종 발생하고 있다.

위와 같이 감정인이 감정을 거부한 경우에는 감정을 신청한 원고로서는 법정에서 위 항목에 대하여 다투기 어려워진다. 왜냐하면 하자여부에 관한 판단, 보수비용이 모두 산출되지 아니하여 결국 감정이 없는 경우와 마찬가지로의 결과이기 때문이다.

위와 같은 감정인의 판단이 적절한가에 대하여는 감정의 개념으로 다시 돌아가 보면 쉽게 답을 찾을 수 있다. 감정이란 법관의 판단능력을 보충하기 위하여 특별한 학식과 경험을 가진 자에게 그 특별한 학식과 경험을 동원하여 판단을 보고하게 하는 증거조사이다. 증거라는 개념 또한 법규적용의 대상이 될 사실인정의 자료에 불과한 것으로서 법규의 해석과 적용은 법원의 전권사항이고 감정인에게는 그러한 권한이 없다.

물론 공동주택 하자감정에서는 하자여부의 판단에 관하여 법규적 판단이 개입되는 경우가 많다. 예를 들어 법규에는 일정 규격을 충족시켜 설치하도록 규정되어 있는데, 미달하여 시공한 경우나 법규에는 의무적으로 시공하도록 규정되어 있는데 시공하지 않은 경우이다. 위와 같은 경우는 하자여부의 판단 자체를 함에 있어 법규적 기준을 적용하여야 하는 경우이므로 감정인이 법규적 판단을 할 수 있다. 그러나 감정인이 법규를 해석, 적용하였더라도 최종판단은 법원이 하는 것이다.

그런데, 위 4.항에서 언급한 하자담보책임기간의 도과 여부는 법원에서 감정을 명한 사항이라고 보기는 어렵고, 법규적 판단 문제이므로 감정인이 함부로 이를 판단할 수 없다. 또한 소송당사자가 신청한 감정의 목적은 '하자담보책임이 도과하였는지

---

11) 다양한 논점과 결정, 판례가 있으나 이 글에서는 2005. 5. 26. 주택법 개정 이후를 기준으로 하며 자세한 설명은 생략하기로 한다.

여부를 판단하여 달라'는 취지가 아닌 ① 일정 현상에 관하여 하자인지 ② 그 하자는 사용검사 전인지, 후인지 ③ 그 수량과 보수비용은 얼마인지를 판단하여 달라는 것이므로 '하자담보책임기간이 도과하였다고 하여 상대방에게 하자담보책임이 존재하지 아니한다'는 취지의 판단은 명백히 감정인의 권한을 월권하여 법원의 권한을 침해한 것이고, 동시에 감정지시사항을 수행하지 않은 것이다.

결국 하자담보책임기간 도과여부에 감정인이 개입하여 하자보수비용 산출을 거부한 행위는 규범적 판단영역으로서 법원이 판단하여야 할 사항을 월권한 것이다.

## 2) 감정의 해태

외벽균열 감정에 있어 감정인이 감정업무의 해태로 재감정이 실시된 사례가 있어 소개하고자 한다. 해당 사건의 경우, 아파트에 관하여 감정인이 쌍안경을 이용하여 외벽균열을 조사하였는데 최초 감정시 11동, 13동의 일부 외벽의 균열 수량은 다음과 같다<sup>12)</sup>.

구 분	0.3mm미만 건식균열	0.3mm이상 건식균열	습식균열	철근노출
11동 배면-1	9.1	0.6		
11동 배면-2	4.6			
11동 배면-3	5.8			
11동 좌측면-1	6.9			
13동 정면-1	1.6			
13동 정면-2	5.5			
13동 배면-1	11.6			
13동 좌측면-1	4.6			
13동 좌측면-2	18.9			
13동 좌측면-3	9.6			
계	78.2	0.6		

단위 'm'

이에 감정을 신청한 원고가 위 항목에 관한 균열수량이 지나치게 과소한 것으로 문제를 제기하자, 원고와 피고는 합의하에 원·피고가 위 아파트 각 1동씩 지정을 하여

12) 아래와 같이 0.3mm를 기준으로 균열을 구분하는 이유는 균열 폭 0.3mm이상의 균열인지 아닌지에 따라서 보수방법 및 보수비가 다르기 때문이다.

(11동, 13동) 지정된 위 두 동에 한하여 원감정인에게 스카이장비(고소작업대, 크레인)를 이용하여 정밀한 방법으로 수량을 재조사 할 것을 요청하였다. 이에 위 감정인이 다시 조사에 착수하였는데, 스카이장비가 일부 진입할 수 없는 사정이 있어 부분적인 조사만 실시되었다.

결과는 다음과 같다.

구 분	0.3mm미만 건식균열	0.3mm이상 건식균열	습식균열	철근노출
11동 배면-1	38.8	0.3		
11동 배면-2	21.2	0.1		
11동 배면-3	48.5	0.8		
11동 좌측면-1	160.6	13.5		
13동 정면-1	16.0			0.1
13동 정면-2	22.0			
13동 배면-1	67.4	2.6	1.3	0.1
13동 좌측면-1	40.4	1.1		
13동 좌측면-2	58.9			0.1
13동 좌측면-3	76.4	8.0		0.1
계	550.2	26.4	1.3	0.4

단위 'm'

위와 같이 같은 목적물에 대하여 같은 감정인에 의한 외벽균열의 수량에 의한 감정 결과가 78.8m(=78.2m+0.6m)와 578.3m(550.2m+26.4m+1.3m+0.4m)로 무려 7.3배 이상 다르게 나타났다. 뿐만 아니라 조사되지 아니하였던 습식균열 및 철근노출 또한 조사되었다. 이와 같이 조사결과가 다르게 나타난 이유로는 쌍안경을 이용한 감정방법의 한계도 있을 수 있지만, 감정인이 면밀하게 감정을 하지 않은 탓이 크다. 왜냐하면, 쌍안경을 이용한 감정방법은 그간 신뢰를 쌓아온 감정방법이고 비교적 쌍안경으로도 관찰이 용이한 습식균열과 철근노출 또한 발견되었기 때문이다.

#### 4. 공정한 감정결과 및 소송경제의 조화 및 그 방법

##### 가. 공정한 감정결과 및 소송경제의 조화

공정한 감정결과 및 소송경제를 동시에 추구하기란 매우 어렵다. 공정한 감정결과를 위하여는 당해 사건의 당사자들에게 감정결과에 대한 검토의 시간을 충분히 부여하여 감정결과에 대한 탄핵, 보완 등의 기회를 충분히 주어야 하고, 그 절차 내에서 소송경제를 도모하는 것이 필요하다. 즉, 당사자에게 충분한 기회를 주되, 당해 소송에서 불필요하다고 판단되는 절차는 최소화함으로써 적정한 조화가 필요한 것이다.

#### **나. 감정보완 등의 절차가 필요한 사안인지, 재감정이 실시되어야 할 사안인지의 구분**

감정서가 제출되었더라도 이를 보완이 가능한 경우에는 이를 바로 잡아 나아가는 것이 중요하다. 그러나 보완이 불가능한 경우에는 불필요하게 감정보완 등을 실시할 필요가 없다. 당해 사건의 당사자중 일방이 감정결과 자체를 탄핵하여 감정결과에 대한 신빙성을 기대할 수 없는 경우에는 재감정 등의 절차에 바로 나아가는 것이 소송경제를 위하여 차라리 낫다.

그렇다면 별도의 감정보완 등의 절차 없이 재감정이 필요한 경우는 무엇인가? 감정자체의 신빙성이 의심되는 경우라고 보아야 한다. 구체적으로 몇 가지 예를 들어 보면, ① 부당·부실한 감정결과에 고의성이 있는 경우, ② 감정인의 능력부족 등의 사유로 감정항목 대부분에 문제가 발견된 경우, ③ 감정자체의 신빙성에 의문이 있는 경우, 즉 감정인이 소송 당사자 중 일방과 연관되었음이 밝혀지는 경우에는 감정보완 등의 절차로는 감정결과에 대한 공정성이 회복될 수 없다고 보는 것이 타당하고, 이와 같은 경우에는 곧바로 재감정을 실시하여야 한다.

#### **다. 감정보완 신청의 횟수와 기한 제한의 가부**

감정보완의 신청에 관하여 신청 횟수를 제한하거나 신청서 제출기한을 정하는 경우

에는 어떠한가. 감정보완 신청의 횟수와 신청서 제출기한을 감정 전에 제한하게 되면 소송경제는 도모할 수 있으나 어떠한 감정서가 제출 되었는지를 불문하고 제한된 횟수와 기간에 맞게 감정보완을 신청하여야 하므로 감정결과의 공정성을 훼손할 우려가 있다. 원칙적으로 제한 없이 감정보완 등을 신청 할 수 있게 함이 타당하다. 그러나 끝없이 감정 보완절차를 실시할 수 있다고 하면 무의미한 감정보완을 반복할 수 있다는 결론에 다다르고 이는 소송경제상 불합리하다고 할 것이다.

실무에서는 쟁점이 적은 사안의 경우 재판부는 감정서가 제출 되고 1회 감정보완이 실시되어 회보서가 도착한 이후에 변론기일을 열어 감정보완 신청을 추후 감정보완 횟수를 제한하는 경우가 있고, 이와 같은 방법이 타당하다고 보여진다. 소송당사자들은 감정서를 충분히 검토할 기회가 주어지므로 감정서에 대한 평가가 가능하고, 또한 당해 소송의 당사자의 태만을 방지할 수도 있기 때문이다.

## **라. 감정의 충실한 보완**

### **1) 충분한 감정자료 제시**

감정서가 작성되고 제출되는 경우에는 감정서에 모든 감정관련 자료를 담지 못한다. 감정서가 지나치게 방대해지기 때문이다. 다만 감정서가 제출된 이후에라도 소송당사자가 요구하는 경우, 감정보완 신청에 따라 하자보수비가 달라지는 경우 등에는 반드시 필요한 감정자료를 법원에 제출하여야 한다. 특히, 하자보수비 산출에 관련된 하자의 위치 및 수량 그 산정근거는 감정서에 담아야 한다. 이를 통하여 법원 및 당사자들은 현존하는 하자의 수량 및 위치, 그리고 하자보수비의 산정방법이 적정한지 여부를 판단할 수 있기 때문이다.

### **2) 명확한 감정의견의 필요**

감정보완 등을 법원에 신청하는 당사자는 감정결과 일부가 잘못되었다는 취지로 감정보완을 하게 된다. 위와 같은 감정보완의 내용은 감정인의 감정의견을 함께 요구하는 경우가 많으나, 감정인들은 자신의 의견을 고수하면서도 자신이 주장하는 감정의견을 불명확하게 하는 등으로 충실하게 보완하지 아니하는 경우가 종종 있다.

그러한 경우 당사자는 감정인의 의견을 인용하기도, 탄핵하기도 어려운 상황에 처하게 되므로 결국 법원에 다시 감정보완신청을 하는 등의 절차를 밟게 되는 경우가 많다. 그렇다면 다시 소송의 지연이 발생하게 된다. 따라서 감정인은 ① 당사자가 지적하는 내용에 관하여 어떠한 판단을 하는지 또는 당사자의 의견은 어떠한 잘못이 있는지(결론)를 명시하고, ② 어떠한 근거로 위와 같은 판단을 하는지(이유)를 명확히 제시하여야 한다.

위와 같은 감정인의 의견의 명확성을 유도하기 위하여 서울중앙지방법원 건설소송실연구회가 발간한 건설감정실무에서 마련한 감정서 표준양식과 같이 감정보완 회보서도 표준양식을 마련하는 것도 좋은 방법이라고 생각한다.

### 3) 당사자가 주장에 따른 보수비용을 산정할 것

일부 감정인들은 당사자의 주장에 따른 보수비용은 추가감정사항이라는 이유를 제시하거나, 하자가 아니라는 등의 이유, 보수비용이 과다하다는 이유, 감정보완을 신청한 당사자의 주장이 부당하다는 이유 등으로 당사자의 주장에 따른 보수비용을 산정해 주지 않는 경우가 많다. 그러나 비록 감정인이 당사자의 주장이 옳지 않다고 판단하더라도 그와 같은 보수방법이 불가능하다는 사유가 아닌 이상 당사자 입장에서는 입증을 위해서는 반드시 감정인으로부터 산출된 증거력 있는 증거방법이 필요하다. 따라서 그 당사자는 감정보완을 다시 신청하게 되며, 감정인은 다시 그 산출을 거부하는 악순환이 반복되는 결과를 초래한다. 아래 라.항의 예에 잘 나타나 있다.

#### 마. 법원의 감정인에 대한 개입·통제의 강화

감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규 등에 의하여 재판부에서는 평정표를 작성하고 있지만, 이는 사후적으로 부실, 부당한 감정을 실시한 감정인을 배제하기 위한 자료이고 당해 사건의 당사자는 구제받기가 어렵다.

따라서 당해 사건에서 재판부는 감정서가 제출된 이후라도 4. 다항 등과 같이 감정인의 협조가 없이는 입증이 어려운 경우, 감정인에게 당사자가 주장하는 방법으로 감정하여 그 결과를 제출할 것을 요구할 수 있는 제도적 장치가 필요하다.

법원의 통제·개입이 어떠한 효과를 나타내는지에 관하여 사례를 제시해 보고자 한다.

당해 사례에서는 발코니에 발생한 벽체, 천장 곰팡이가 발생하였던 사실로 하자감정을 신청하였다. 그런데 감정인은 감정서에서 ‘발코니 벽체 곰팡이의 경우 단열성능 이상과 무관하다고 판단되어 보수비용 산정에서 제외’라는 취지로 감정의견을 제시하면서 하자로 판단하지 않았다.

이에 원고는 서울중앙지방법원 건설소송실무 연구회가 발간한 건설감정실무, 서울고등법원 2013. 6. 18. 선고 2012나20453 판결<sup>13)</sup>을 들어 이 사건 아파트는 선시공·후분양 아파트로서 발코니 확장은 입주자가 아닌 분양자가 시공한 점, 준공도면에 표기가 없더라도 발코니 외부에 새시를 설치함에 따른 단열재 설치가 필요한 점 등을 들어 감정보완신청을 통하여 2차례에 걸쳐 보수비 산정을 요구하였다.

이에 감정인은 사실조회 회신서를 통하여 단열재는 준공도면에 표기가 없고, 국토교

13) 준공도면에 발코니새시 기재가 없다고 하더라도 분양자가 발코니를 설치한 경우, 발코니 외부에 새시 설치에 따른 단열재 설치 등의 기본적인 의무가 있다는 판례

통부에서 고시한 공동주택의 하자의 조사, 보수비용 산정방법 및 하자판정기준(안)을 근거로 거부하였는데, '비단열공간'의 경우에 발생한 결로는 하자에서 제외한다는 취지였다.

이에 원고는 법원에 준비서면을 제출하여, ① 입주자 공고문에 기재되어 있는 사항-즉 '당 사업지는 발코니 확장이 선시공되어 있으므로 발코니 확장비용을 반드시 추가 부담하여야 함.(주택계약체결시)'을 서증으로 제출하여 이 사건 발코니 새시 설치하는 분양자가 한 점을 입증하였고, ② 위 서울고등법원 판례를 들어 반드시 위 항목에 대한 하자보수비는 산정되어야 할 것을 주장하였고, 이에 법원은 감정인에게 보수비 산출을 요구한 것으로 보인다.

이후에야 감정인은 사실조회 추가 회신서를 법원에 제출하는데, 감정인은 감정의견에는 변함이 없지만, 원고가 보수비를 요구하므로 원고가 신청한 대로는 아니지만 천장, 벽체에 발생한 곰팡이를 제거하고 마감재를 재시공하는 비용을 예비적으로 산정하여 제출한다는 것이었다.

위와 같이, 당사자의 주장·입증이 비록 감정인의 주장과는 다르다고 하더라도 근거 있는 경우에는 법원의 개입을 통하여 소송경제와 감정결과의 공정성을 함께 도모할 수 있는 것이다.

#### **바. 감정결과의 탄핵과 감정인신문의 활용**

감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 1997. 2. 11. 선고 96다1733 판결 등)는 대법원 판례에 비추어 볼 때 감정결과를 탄핵하기 위해서는 그 감정방법, 결과 등에 현저한 잘못이 있다는 점을 입증(소명)하여야 한다(반대해석). 그런데 앞에서 지적하였듯 당해 사건의 감정에 대한 정보는 감정인이 독점을 하고 있으므로

감정방법, 결과 등에 현저한 잘못이 있다는 점을 입증하기는 매우 어렵다.

결국 당사자는 감정결과에 대하여 당사자가 수차례 법원에 감정보완신청을 하게 되는데 감정인의 태도가 요지부동이어서 감정의견을 통한 입증이 불가능해지는 경우 당사자가 택하는 길은 많지 않다. 포기하거나 감정을 탄핵하고 재감정신청 등을 통하여 다투는 경우이다.

감정결과를 탄핵하는 것은 결국 감정결과에 대한 신빙성(현저한 잘못이 있다는 사정)을 의심스럽게 하는 사정 등을 소명하는 것인데,<sup>14)</sup> 의심이 드는 사정이 있는 경우에는 재감정을 신청하기에 앞서 감정인신문을 적극 활용하여 감정의견에 현저한 잘못이 있는지, 신빙성에 의심이 드는 사정이 있는지의 여부를 구체적으로 밝히는 것이 필요하다고 본다.

실무적으로 감정인 신문은 잘 활용되지 않는다. 그러나 감정인신문은 신문 도중 감정인이 승복하는 경우가 있고, 그렇지 않더라도 보수비용을 산정하여 줄 것을 다짐 받을 수 있어 재감정 절차보다 시간과 비용을 절감할 수 있고, 법정에서 감정의견을 직접 현출시켜 재판부의 판단을 용이하게 하며 무엇보다 감정결과의 공정성을 확보하는데 장점이 크다. 따라서 감정인 신문의 적극적인 확대의 필요성이 있다.

#### **사. 당사자가 직접 입증하거나 하자보수비를 산출하는 경우**

감정인이 자신의 감정의견을 고수하는 경우, 감정의견의 신빙성을 의심스럽게 하는 사정의 소명이 아니라 입증으로서 당사자가 직접 감정의견과는 상이한 하자보수비를 산출할 수 있는지 여부에 대한 의문이 있다.

위와 같은 문제는 감정인의 감정의견이 아닌 당사자의 직접 보수비 산출 또는 입증

<sup>14)</sup> 소명은 법관에게 일정사실을 추측하게 하는 것으로 입증(증명)보다 정도가 낮다.

으로서 결국 사감정의 증거력 문제와 유사하다. 사감정의 경우에는 당사자의 기피권과 신문권이 보장되어 있지 아니하므로 전제사실이 법원이 인정한 사실과 부합하는지, 사실판단에 이르게 된 절차 등이 적절한지 등을 심사한 후 실질적 증거력을 판단하도록 하고 있다<sup>15)</sup>. 이와 같은 경우에는 감정인의 감정의견 중 ① 수량의 차이가 발생한 경우 하자현상의 수량을 정확히 입증할 수 있을 경우에는 감정인이 산정한 방식과 동일한 방법으로 보수비를 산정하고<sup>16)</sup>, ② 보수비 산정 방법(예를 들어 외벽균열의 보수방법에 있어서 표면처리방법인지, 충전식방법인지)이 문제될 경우에는 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회가 발간한 건설감정실무의 기재에 따르거나 유사사건에서 인정된 방법을 이용하여 보수비를 산정하고, ③ 간접비 등의 산정방법이 문제 될 경우에는 산정방법이 표준화 되고 있으므로 그 방법으로 입증하도록 하여야 한다<sup>17)</sup>. 다만, 위와 같은 입증의 난이도가 높거나 입증을 요하는 항목이 다수의 항목에 걸쳐 발생한 경우, 감정인 마다 다른 결과가 나타날 우려가 있는 경우 오히려 감정인신문, 재감정 등으로 입증하는 것이 실질적 증거력 면에서 타당하다는 것을 간과하지 말아야 한다.

#### 아. 추가감정, 재감정의 보다 적극적인 고려

재감정은 소송에 소요되는 시간과 비용이 지나치게 늘어난다는 점에서 소송경제의 측면에서 제한하여야 할 필요성이 있다. 그러나 재감정을 지나치게 제한하여서는 공정한 감정결과에 악영향을 미치게 된다. 따라서 재감정을 되도록 제한하되, 일정한 사유가 있는 경우에는 재감정 또한 적극적으로 실시하여야 한다. 5. 가.항과 같이 일정 사안의 경우 감정보완의 필요 없이 전체에 관하여 재감정이 실시되어야 함에는 의문이 없다.

한편 추가감정의 경우, 하자가 추가로 발생하였거나 확대된 경우에 감정인이 거부하

15) 법원실무제요(2005) 민사소송 제3권 제172쪽

16) 그러나 이는 당사자가 정확히 입증할 수 없는 경우가 대부분이다.

17) 변호사 최영동, 건설감정기준 개선 방향에 대한 의견을 참고하였음

는 등으로 입증할 수 없는 경우에는 소송이 종료된 후 다시 소를 제기하여 하자가 추가로 발생하였다거나 확대되었다는 점을 입증하여야 하는데, 추가감정을 지나치게 제한할 경우에는 오히려 불필요한 소송을 반복하게 되고, 분쟁의 1회적 해결을 도모할 수 없고 하자가 확대된 부분을 일일이 입증하여야 한다는 점에 이러한 점은 추가감정이 실시될 필요가 있다. 다만 소송의 지나친 지연에 대한 우려가 적지 않은 것은 사실이나, 당사자 입장에서 추가감정의 실익, 즉 감정료와 시간의 문제로 하자의 확대가 적지 않는 이상 쉽사리 추가감정을 신청할 수 없기 때문이다.

문제는 일부 항목에 감정인의 감정의견에 신빙성이 의심되는 사정이 존재하는 경우이다. 위와 같은 경우에는, ① 감정보완신청에서 감정인이 의견제출을 거부하는 경우 ② 감정인 신문을 실시하거나 또는 법원에서 감정인에게 관련 자료제출을 요구하도록 하고, ③ 위 절차에서도 감정인이 감정자료 제출을 거부하는 경우에는 재감정을 실시하도록 하는 것이 타당하다고 본다.

## 5. 결론

공동주택 하자소송에 있어 감정은 소송의 승패를 사실상 결정하고 있으므로 감정인의 선정, 하자판정기준의 표준화, 감정인의 성실성과 공정성이 무엇보다 중요하다. 그러나 감정인이 경험과 능력을 갖추었는지, 성실한 감정과 공정한 감정을 도모할 수 있는지는 감정인 선정과정에서 모두 파악할 수는 없고, 보수비산정에서의 실수 또한 얼마든지 있을 수 있다. 따라서 이를 보완하기 위해서는 감정보완이 필수적이며, 위와 같은 것이 시정되지 아니하는 경우에는 당사자신문과 재감정도 고려되어야 한다. 한편, 분쟁의 1회적 해결을 위해서는 추가감정 또한 필요하다. 그리고 당해 소송에서의 당사자가 직접 보수비용을 산출할 수 있는 경우에는 직접 입증하는 방법 또한 적극적으로 고려되어야 한다. 불필요하거나 무익한 절차는 줄이고, 당해 소송의 당사자에게 기회를 충분히 부여하는 것이 감정결과와 소송경제의 조화

를 도모하는 것이라고 본다.

이상과 같이 짧은 경험을 바탕으로 몇 가지 검토를 해 보았다. 이제까지 연구되어 왔던 감정인 선정과 관련한 공정성을 확보하고, 감정과정에서의 감정인의 정보 독점을 완화하고, 하자판정기준의 통일성을 기하며, 위와 같이 감정서 제출 이후의 보완 절차가 확립되는 경우에는 공동주택 하자감정이 보다 예측가능성 높아지므로, 당사자가 모두 승복할 수 있는 감정이 되지 않을까 조심스럽게 예측을 하며 글을 맺는다.

## [별첨 자료]

(사)한국건설법무학회 소개  
회원가입원서(홈페이지:<http://constructionlaw.kr/>)

# (사)한국건설법무학회 소개

주소 : 서울 서초구 강남대로 309 (서초동) 코리아비즈니스센터 2008호 /

대표전화번호 : 02-6405-0112 FAX : 02-6405-0113

이메일 : [help@constructionlaw.kr](mailto:help@constructionlaw.kr)

## 1. 임원진 및 구성



### 임원진 명단 (가나다 순)

회 장 / 김희국

고 문 / 강재철, 김영수, 윤재운, 이 송, 임양운, 한천구

자문위원 / 고민규, 장인태, 채수영, 한태근, 양기영, 김종서

감 사 / 김채영, 이명규

연구원장 / 유선봉

교육원장 / 박상열

부 회 장 / 권대중, 박동진, 박수근, 박주봉, 이범상,

김원기, 백종건(총무부회장), 심상경, 유홍재, 윤학수, 전완중, 최종모

상임이사 / 총 무 : 김선준(사무총장)

연 구 : 이창범, 배태민, 이기상

교 육 : 김석현, 두성규, 송재일

편 집 : 정녕호, 권 철, 서덕석

법 제 : 길기관, 정유철, 정상현

재 무 : 박순애, 이재목

홍 보 : 신현기, 서동욱, 서진형

국 제 : 정승호, 한만균, 강혁신

이 사 / 윤태영, 위계찬, 서희석, 가정준, 김태관, 김대균, 서경수, 김철호, 오규진, 김상준, 성기강, 정상선, 이종서, 박 철, 유혁근, 박종필, 이상규, 박금호, 이상우, 김두호, 최규연, 이정훈, 권병구, 조상배, 정경만, 손은성, 김윤성, 최성규, 박준모, 배준호, 안만선, 조성주, 윤홍배, 김승환, 정근배, 김태훈, 선구완, 전병호, 배인호, 남상득, 최순정, 오동균, 오승열, 허문수, 김범수, 하용성, 박현민, 정기선, 김동순, 김기형, 이석주, 이주진, 조출호, 김영란

포럼위원장 / 건설분쟁 포럼 : 배태민  
건설감정 포럼 : 김원기  
건설부동산정책 포럼 : 권대중

## 2. 정 관

### 제1장 총 칙

#### 제1조 (명칭)

본 학회의 명칭은 사단법인 "한국건설법무학회"(이하 '본 학회'라 칭함)로 하며, 영문 표기는 "Korean Society of Construction Legal Affairs (KSCLA)"로 한다.

#### 제2조 (목적)

본 학회는 건설분쟁, 건설감정, 건설·부동산정책 등 건설과 관련된 법률 및 정책에 관한 연구와 교육 활동 등을 목적으로 한다.

#### 제3조 (사업)

본 학회는 제2조의 목적을 달성하기 위하여 다음의 사업을 수행한다.

1. 학술대회, 포럼, 강연회 등의 행사
2. 학회지 및 소식지 등의 발간
3. 교육프로그램 개발 및 교육
4. 연구개발, 용역, 기술자문
5. 자료와 정보의 조사, 수집 및 배포
6. 전문서적의 저작 및 번역과 출판
7. 해외 전문기관과의 협력 및 교류
8. 회원 상호간의 협력증진을 위한 각종 행사
9. 기타 본 학회의 목적 달성에 필요한 사업

#### 제4조 (사무소 및 지회)

본 학회의 사무소는 서울특별시에 두며, 상임이사회의 의결을 거쳐 필요한 곳에 지회를 둘 수 있다. 지회의 설립과 운영에 관한 사항은 별도의 규정으로 정한다.

### 제2장 회 원

#### 제5조 (회원의 종류)

본 학회는 다음과 같은 회원으로 구성된다.

1. 정회원

2. 준회원
3. 단체회원

#### 제6조 (회원의 자격)

각 회원은 다음과 같은 자격을 갖추고 상임이사회의 승인을 받은 단체나 개인으로 한다.

1. 정회원 : 건설, 부동산, 법률 등 관련업계의 석·박사학위 소지자, 전문자격증 소지자, 2년 이상 관련업계 종사자 또는 이에 상응하는 자격을 갖춘 자로서 본 학회의 목적에 동의하고 상임이사회의 의결을 거쳐 정회원으로 인정된 사람
2. 준회원 : 본 학회의 목적과 취지에 동의하고 상임이사회의 의결을 거쳐 준회원으로 인정된 사람.
3. 단체회원 : 본 학회의 목적과 취지에 동의하며 상임위원회의 의결을 거쳐 단체회원으로 인정된 법인이나 단체

#### 제7조 (회원의 권리와 의무)

- ① 모든 회원은 본 학회의 제반활동에 참여할 수 있으며, 본 학회에서 발행하는 간행물을 무료 또는 할인된 가격으로 배부 받을 수 있다.
- ② 정회원은 선거권, 피선거권, 의결권을 가진다.
- ③ 모든 회원은 본 정관 및 이사회 등의 의결사항을 준수하여야 하며, 모든 회원은 소정의 회비를 납부할 의무를 부담한다.

#### 제8조 (제명)

- ① 본 학회는 학회의 명예를 훼손하였거나 심각한 위해행위를 한 회원에 대해서는 상임이사회의 의결을 거쳐 제명할 수 있다. 단, 임원의 경우에는 상임이사회의 특별결의를 거쳐야 한다.
- ② 제명된 자는 재입회할 수 없다.

#### 제9조 (자격정지 및 자격상실)

- ① 본 학회의 회비를 1년 이상 납부하지 않은 회원은 회원자격이 정지된다.
- ② 자격정지 발효일 이후 체납회비를 납부하지 않고 2년이 경과한 회원에 대해서 본 학회는 회원자격의 상실을 고지할 수 있다.
- ③ 해외 장기출장, 유학 등 특별한 사유로 연회비 납부가 곤란한 회원에 대하여서는 본인의 원에 의하여 연회비 납부를 유예할 수 있다.

#### 제10조 (탈퇴)

본 학회를 탈퇴하고자 하는 회원은 탈퇴의 의사를 본 학회 사무국에 표시하여야 한다. 회원의 사망은 탈퇴로 간주한다.

### 제3장 임원 등

#### 제11조 (임원)

본 학회에 다음의 임원을 둔다.

1. 회장 : 1명
2. 부회장 : 20명 이내
3. 상임이사 : 30명 이내
4. 이사 : 40명 이내
5. 감사 : 2명
6. 연구원장 : 1명
7. 교육원장 : 1명

#### 제12조 (명예회장 및 고문)

- ① 본 학회는 명예회장과 고문을 각 약간 명 둘 수 있다.
- ② 명예회장은 전임 회장과 학회 발전에 현저한 공로가 있는 자 중에서 상임이사회 의결을 거쳐 추대한다.
- ③ 고문은 건설법무 관련 분야에서 탁월한 능력이 있는 자 중에서 상임이사회 의결을 거쳐 추대한다.

#### 제13조 (자문위원)

- ① 본 학회는 자문위원을 둘 수 있다.
- ② 자문위원은 건설법무 관련 분야에서 탁월한 능력이 있는 자 중에서 상임이사회 추천으로 회장이 위촉한다.

#### 제14조 (임원의 선임)

- ① 회장과 감사는 총회에서 선출한다.
- ② 부회장, 상임이사, 이사는 회장이 임명한다.
- ③ 회장은 이사 중에서 총무이사, 연구이사, 교육이사, 편집이사, 법제이사, 재무이사, 홍보이사, 국제이사 등을 각 약간 명씩 위촉할 수 있다.
- ④ 연구원장과 교육원장은 상임이사회 추천으로 회장이 임명한다.

#### 15조 (임원의 임기)

- ① 회장을 포함한 임원의 임기는 1년으로 한다.
- ② 결원으로 보선된 임원의 임기는 전임임원의 잔여기간으로 한다.
- ③ 임기가 만료된 임원은 후임자가 선임될 때까지 계속하여 그 직무를 행한다.

#### 제16조 (임원의 직무)

- ① 회장은 학회를 대표하고 회무를 총괄하며, 총회, 상임이사회 및 이사회 의장이 된다. 회장은 채무부담행위 등 학회재정에 중대한 영향을 미칠 수 있는 행위는 상임이사회 의결을 거쳐 결정한다.
- ② 부회장은 회장을 보좌하고, 회장이 부여한 회무를 처리하며, 회장의 유고시 연장자 순으로 회장의 권한을 대행한다.
- ③ 상임이사 중 총무이사는 학회의 각종 행사지원 관련 업무, 연구이사는 학회의 학술연구 관련 업무, 교육이사는 학회의 교육 관련 업무, 편집이사는 학회지 발간 등 출판 관련 업무, 법제이사는 학회의 법률 관련 업무, 재무이사는 학회의 수입·지출 등 회계 관련 업무, 홍보이사는 학회의 섭외 및 홍보 관련 업무, 국제이사는 학회의 국제교류 관련 업무를 각각 관장한다.
- ④ 감사는 다음 각 호의 직무를 행하며, 이에 필요한 자료의 제출 또는 의견을 관계임원에게 요구하고, 상임이사회와 이사회에 참석하여 발언할 수 있다.
  1. 학회의 재산상황을 감사하는 일
  2. 제1호의 감사 결과 불법 또는 부당한 점이 있음을 발견한 때 이를 상임이사회 또는 이사회에 보고하는 일
  3. 제2호의 보고를 하기 위하여 필요한 때에는 상임이사회 또는 이사회 소집을 요구하는 일
  4. 감사의 결과를 총회에 보고하는 일
- ⑤ 연구원장은 종합적인 학술연구 및 각종 용역수행 등 연구원의 업무를 총괄하며, 연구이사의 협조를 받는다.
- ⑥ 교육원장은 교육프로그램 개발 및 각종 연수과정과 자격증 관련업무 등 교육원의 업무를 총괄하며, 교육이사의 협조를 받는다.

#### 제17조 (임원의 겸직)

- ① 회장, 부회장, 연구원장, 교육원장은 당연직 상임이사가 된다.
- ② 임원은 필요시 보직을 겸직할 수 있다.

제18조 (기구의 종류)

학회의 기구로서 총회, 상임이사회, 이사회, 사무국, 위원회, 포럼, 부설기관 등을 둔다.

## 제4장 총 회

제19조 (종류)

본 학회의 총회는 정기총회, 임시총회로 한다.

제20조 (총회의 구성)

- ① 총회는 정회원으로 구성한다.
- ② 회장은 총회의 의장이 된다.

제21조 (총회의 권한)

- ① 총회는 다음의 사항을 의결한다.
  1. 회장 및 감사의 선출
  2. 예산 및 결산의 승인
  3. 정관의 변경
  4. 해산 및 잔여재산의 처분
  5. 기타 중요한 사항
- ② 본조 제1항 제5호 중 의결을 필요로 하는 사항은 이사회의 의결로 갈음할 수 있다.

제22조 (총회의 소집)

- ① 정기총회는 매년 1회 개최하고, 임시총회는 회장이 필요하다고 인정하거나 상임이사회의 의결 또는 정회원 5분의 1 이상의 서면 요구가 있을 때 회장이 이를 소집한다.
- ② 총회의 소집은 회의 7일 전까지 회의의 목적과 일시, 장소를 명시하여 공고함으로써 한다.

제23조 (총회의 의결방법)

- ① 총회의 의결은 정회원 5분의 1 이상의 출석과 출석한 정회원 과반수의 찬성으로써 하며, 가부동수일 때에는 의장이 결정권을 가진다. 단, 정관 변경시에는 출석회원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.
- ② 부득이한 이유로 회의에 불참하는 회원은 서면으로 의결권을 의장 또는 출석하는 다른 회원에게 위임할 수 있으며, 이 경우에는 출석한 것으로 본다.

## 제5장 이사회

제24조 (종류)

본 학회의 이사회는 상임이사회와 이사회로 한다.

제25조 (상임이사회 및 이사회의 구성)

- ① 상임이사회는 회장, 부회장, 상임이사, 연구원장 및 교육원장으로 구성하고, 회장이 그 의장이 된다.
- ② 이사회는 상임이사회의 구성원과 이사로 구성하고, 회장이 그 의장이 된다.

제26조 (상임이사회 및 이사회의 소집)

- ① 상임이사회 및 이사회는 회장이 소집하거나 또는 각 구성원 이사 5분의 1 이상의 요구로 구성원 이사의 연장자가 소집한다.
- ② 상임이사회 및 이사회를 소집할 때는 회의 5일 전까지 회의의 목적과 일시, 장소를 명시하여 구성원에게 통지하여야 한다.

제27조 (상임위원회 및 이사회의 의결방법)

- ① 상임이사회는 구성원 3분의 1 이상의 출석과 출석한 구성원 과반수의 찬성으로써 의결하며, 가부동수인 때에는 의장이 결정권을 가진다.
- ② 상임이사회의 특별결의는 구성원 과반수의 출석과 출석한 구성원의 3분의 2 이상의 찬성으로 한다. 관련된 임원은 회의에 참석할 수 없으며, 정족수에서 제외한다. 단, 필요시 상임이사회의 결정으로 출석하여 발언할 수 있다.
- ③ 이사회는 구성원 3분의 1 이상 출석과 출석한 구성원 과반수의 찬성으로써 의결하며, 가부동수인 때에는 의장이 결정권을 가진다.

**제6장 사무국**

제28조 (사무국)

- ① 학회에 사무국을 둘 수 있다.
- ② 사무국 내에 사무총장 1인과 직원 약간 명을 둘 수 있으며, 회장이 임명한다.
- ③ 사무총장과 직원은 회장의 지휘를 받아 학회 사무에 종사한다.

**제7장 위원회, 포럼, 부설기관 등**

제29조 (위원회)

회장은 본 학회의 목적을 달성하기 위하여 건설분쟁위원회, 건설감정위원회, 건설부동산정책위원회, 학술위원회, 편집위원회, 윤리위원회 그리고 운영위원회 등 각종 위원회를 설치, 운영할 수 있다. 위원회의 구성과 운영에 관한 사항은 상임이사회의 승인을 받는다.

제30조 (포럼)

- ① 제2조의 목적을 달성하기 위하여 건설분쟁위원회, 건설감정위원회, 건설부동산정책위원회는 각각의 포럼을 운영할 수 있다. 각 포럼은 포럼 이사회를 둘 수 있고, 기타 포럼의 구성과 운영에 관한 자세한 사항은 별도의 규정으로 정한다.
- ② 본 학회 회원은 1개 이상의 포럼에 속하여 활동할 수 있다.
- ③ 포럼은 정기적인 학술모임을 개최한다.

제31조 (연구원 및 교육원)

본 학회는 종합적이고 지속적인 학술연구, 각종 용역수행 그리고 교육 관련 활동 등을 위하여 연구원과 교육원을 둘 수 있으며, 그 구성 및 운영에 관하여 필요한 사항은 별도의 규정으로 정한다.

**제8장 재정 및 회계**

제32조 (재정운영)

- ① 본 학회는 회원의 회비, 분담금, 찬조금, 기부금, 보조금, 기타 사업수익금으로 운영한다. 학회 등 행사 개최 시 별도의 참가비를 받을 수 있다.
- ② 본 학회는 일상운영비, 인건비, 각종 행사비 및 사업경비 등을 지출할 수 있다.

제33조 (회비)

본 학회의 회비는 상임이사회에서 그 액수 및 납부방법을 결정한다.

제34조 (기부금의 공개)

본 학회의 정관에 따라 모집한 기부금은 인터넷 홈페이지를 통하여 연간 기부금 모금액 및 활용실적

을 공개한다.

#### 제35조 (회계연도)

본 학회의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

#### 제36조 (예산과 결산)

- ① 회장은 매년 예산, 결산, 자산목록 등을 작성하여 상임이사회에 승인을 받고 이를 총회에 제출하여 승인을 받아야 한다.
- ② 결산에 있어서는 상임이사회에 제출하기 전에 감사의 감사를 받아야 한다.

#### 제37조 (수익사업)

본 학회는 제2조의 목적을 달성을 위하여 수익사업을 할 수 있다.

### 제9장 정관 개정과 해산 등

#### 제38조 (정관 개정)

본 학회의 정관 개정은 총회의 의결을 거쳐 주무관청의 허가를 받아야 한다.

#### 제39조 (운영세칙)

본 학회 정관의 시행에 필요한 세부적인 사항은 상임위원회의 의결을 거쳐 정한다.

#### 제40조 (해산)

본 학회의 해산에 관하여는 총회에서 결정하되, 이사회에 의결을 먼저 거친 후 정회원 3분의 1 이상이 출석한 총회에서 출석회원 3분의 2 이상의 찬성에 의한 의결을 거쳐야 한다.

#### 제41조 (잔여재산의 처분)

본 학회의 해산에 따르는 잔여재산의 처분은 총회의 의결을 거쳐 처리한다. 원만한 합의도출이 어려운 경우 주무관청과 협의하여 복지시설에 기부한다.

#### 제42조 (공고방법)

이 정관에 의한 공고는 일간지 또는 학회의 인터넷 홈페이지에 게시함으로써 한다.

#### 부 칙

제1조 (시행일) 이 정관은 본 학회의 창립총회일로부터 시행한다.

제2조 (기타) 이 정관에 규정되지 아니한 사항에 대해서는 학회의 일반관행에 따른다.

[별지] 설립 당초의 기본재산 (총괄표, 세부목록)

### 3.법무학회 회원가입 및 회비납부 안내

학회 회원가입 홈페이지:<http://constructionlaw.kr/>

항목		금액
회비납부	입회비	20,000 원
	준회원	연간 20,000 원
	정회원	연간 30,000 원
	평생회원	300,000 원
	단체회원	연간 500,000 원
	운영진	별도 규정
	부회장	
회장		
심사료	일반	60,000 원
	긴급	90,000 원
게재료	기본 page(6p)	200,000 원
	추가 page 당	-
계좌정보	금융기관명 : 국민은행	계좌번호 : 867901-00-025968 / 예금주 : 박순애(한국건설법무학회)

### 4. 감정포럼 가입 안내

#### 1)감정포럼 안내

법무학회내의 각 위원회 (정책포럼, **감정포럼**, 분쟁포럼)

#### 2)감정포럼 운용 일정 및 회비

학술발표 및 토론: 연 4회, 발표자 2명씩 발표, 토론자 1~2명  
 사례비(발표자 20만원, 토론자 5만원)

#### 3)감정포럼 참여원(가나다 순)

성명	전화번호	회사명	활동분야	기타
고창범	010-7273-8982	(주)건일엠이씨/상무	소방,건축기계설비 기술사,교수	
김석현	010-5388-7087	(주)국양건축사사무소/대표	건축사,시공기술사,박사	
김석형	010-3653-6246	(주)만유구조컨설턴트/소장	건축시공기술사	
김원기	010-2313-7683	(주)만유구조컨설턴트/대표	구조,건축시공기술사,박사	위원장
김태문	010-5305-3774	맥가종합건축사사무소/대표	건축사,	

문현재	010-5255-0766	법무법인 화인	건축시공기술사	
백종건	010-3024-0001	(주)제이케이씨엠/대표	건축시공, 건설안전, 건축품질시험, 박사	
소 준	010-3337-2356	법무법인 중추	변호사	
유재승	010-2321-3595	동방 eng/대표	기술사, 교수	
윤준선	010-3304-4421	강남대학교/교수	건축시공, 건설안전. 박사,	
이기상	010-5255-0766	씨엠엑스 대표	건축사. 기술사. 박사	
이명규	010-3653-2154	(주)영일씨엠/대표	건축사, 시공기술사, 박사	
이선재	010-8708-5709	(주)코아건축/대표	건축시공기술사, 한옥건축관리사	
이연수	010-9246-5574	소음진동기술사회 회장	소음진동기술사, 박사, 교수	
정근배	010-6352-2381	(주)다나씨엠기술사사무소/대표	건축시공기술사	총무
정영호	010-5255-0766		건설법무학박사	
최재남	010-6346-0492	Jn enc /대표	건축시공, 소방 기술사, 박사, 교수	
황순창	010-5284-6946	경부감정평가사사무소	감정평가사	