

Part 4. 감정인의 전문성 향상을 위한 제도개선 방향

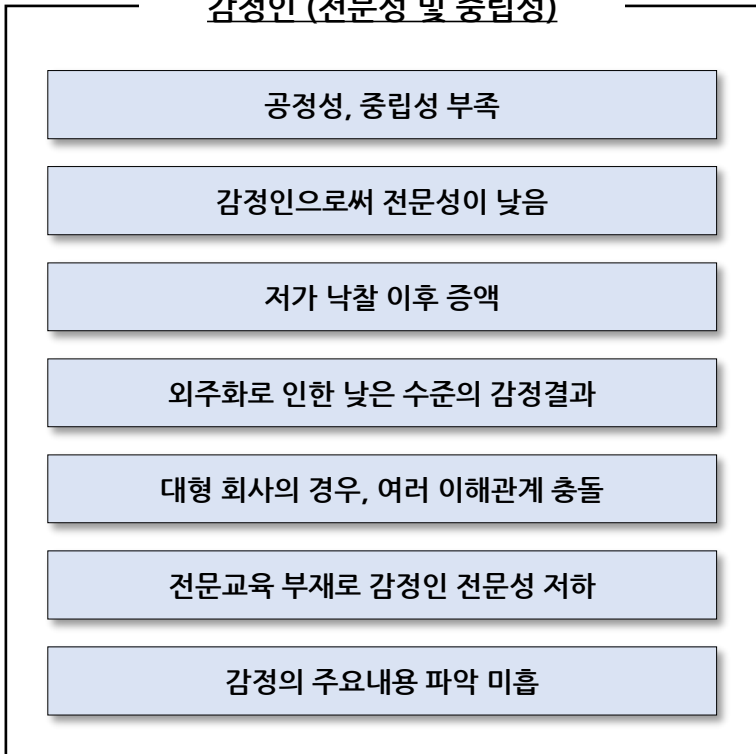
2025.02.11

임정주 (건설원가연구원 연구위원)

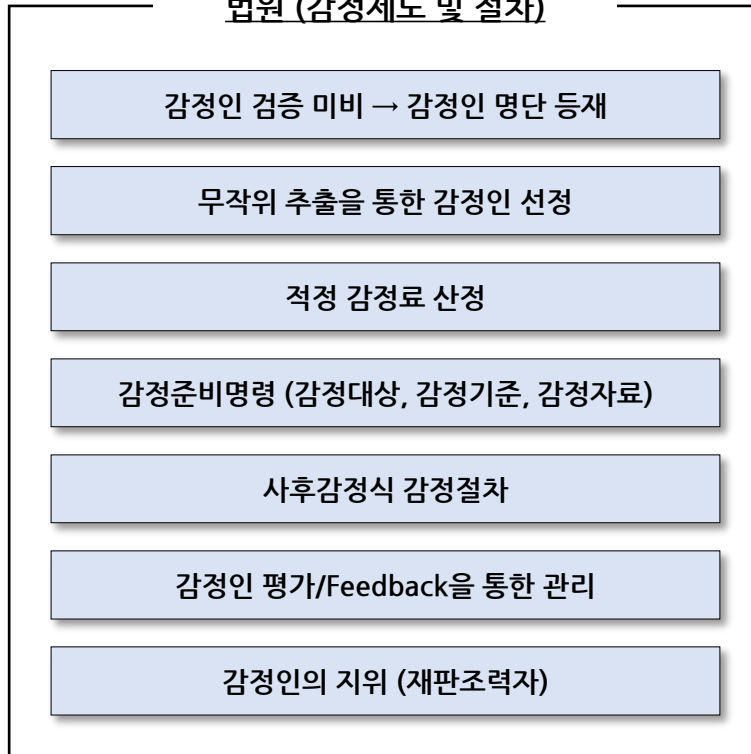
1. 검토 배경
2. 검토 대상 및 항목
3. 감정인 자격 및 요구사항
4. 감정인 선정방법
5. 감정인 역량향상을 위한 교육
6. 감정인 제재
7. 추가공사대금 및 공기연장 감정

- 감정결과가 재판결과에 중요한 영향을 끼치고 있으나, 감정인의 전문성 및 중립성, 건설감정 제도 및 절차 등의 문제로 인하여 **소송관계인들의 불만과 우려가 상당한 수준에** 이르고 있음.

감정인 (전문성 및 중립성)



법원 (감정제도 및 절차)



- 특히, **감정인의 전문성 부족으로 인한 감정결과의 신뢰성 저하, 건설사에 유리한 감정결과**는 감정제도의 의미를 약화시키고 있으며, 이를 방지하기 위한 제도개선이 시급한 상황임.

건설감정을 둘러싼 문제점과 개선방안

승인 2006.11.06 09:31 | 댓글 0

최근 건설분쟁이 자주 발생하면서 건설사건이 다양한 형태로 전개되고 있다. 그런데 사건의 복잡성·증거의 부족과 모호성·소송 장기화의 경향·주관적 판단과 감정의 대립 등 건설분쟁이 가지는 일반적인 특징으로 인해서 당해 사건이 당사자 사이에서 중구박적으로 해결되는 데에는 많은 어려움이 뒤따른다.

건설감정, 고액·덤핑감정 바로잡는다

대한법률신문 | 입력 2016.01.11 09:15 | 조회수 574

서울중앙지법, 표준안 시행

"법원서 보수비 과다 인정... '건설감정실무' 개선을"

권영환 기자 | 입력 2024.02.15 09:48 | 수정 2024.02.22 09:08 | 조회수 893

변협 등, 14일 '아파트 하자분쟁 해소 세미나' 개최
 거액 보수비 노리고 기획소송 제기하는 부작용도
 "공중별 전문가, 법원 '건설감정실무' 개정 참여를"
 하자판정고시·건설감정실무 일원화 필요성 제기도

연구는단

건설소송상 감정의 문제점과 개선방안 (상)

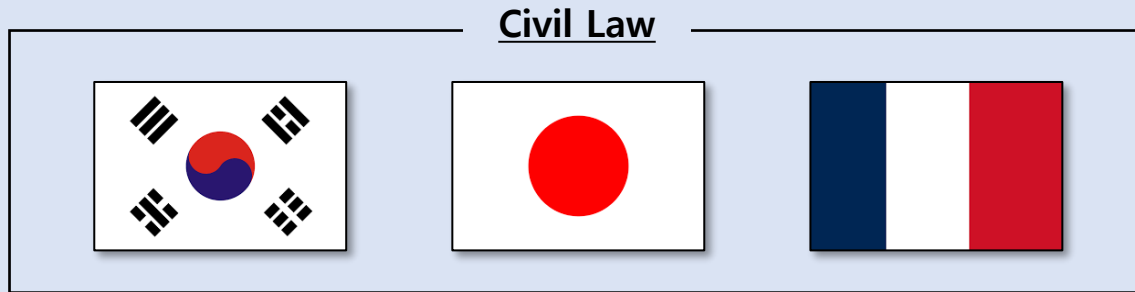
2002-03-07 00:00

윤재운 서울지법 부장판사

댓글 URL 복사 메일

2 검토 대상 및 항목

- 감정제도 개선을 위하여 해외의 여러 나라(미국, 영국, 싱가포르, 프랑스, 일본)에서 운영되고 있는 감정제도와 한국의 감정제도를 비교.
- Civil Law 체계가 적용되는 3개국과 Common Law 체계가 적용되는 3개국의 감정제도를 비교, 검토.



- 감정절차에 따라, 4가지 항목으로 구분하여 검토가 진행되었음.

1. 감정인 자격 및 요구사항

감정인 등록제도 및 요구되는 사항 (자격, 경험, 실무경험 등)을 비교, 검토

2. 감정인 선정방법

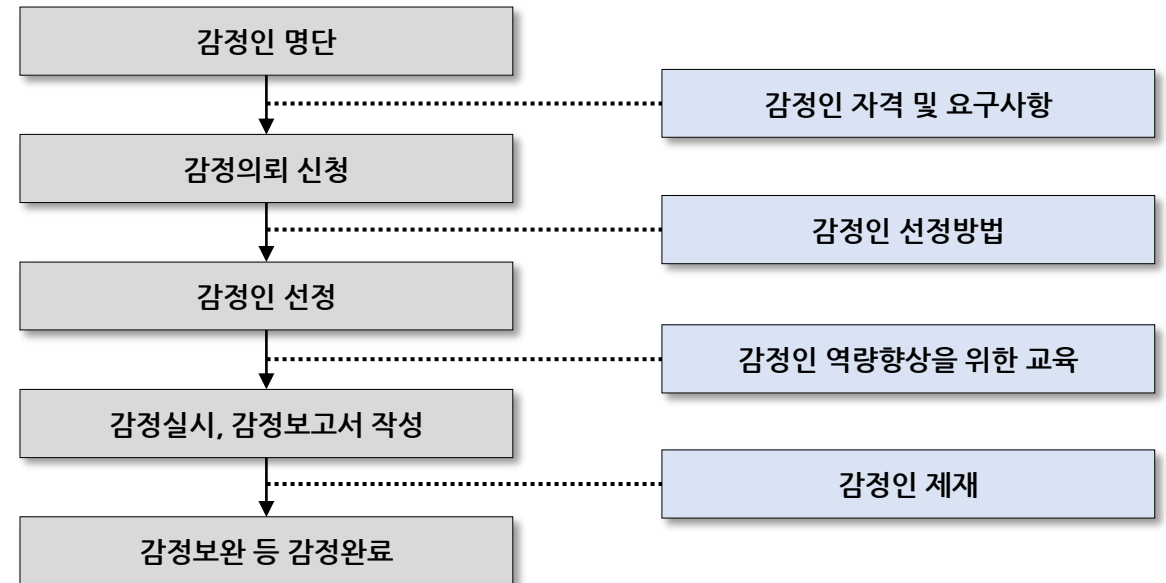
감정인 선정방법과 이에 따른 감정절차 비교, 검토

3. 감정인 역량향상을 위한 교육

감정인 전문성 향상을 위하여 운영되는 교육, 세미나, 프로그램 등 확인

4. 감정인 제재

부실감정의 경우 감정인 제재 내용 비교, 검토



1) 각 국의 운영현황

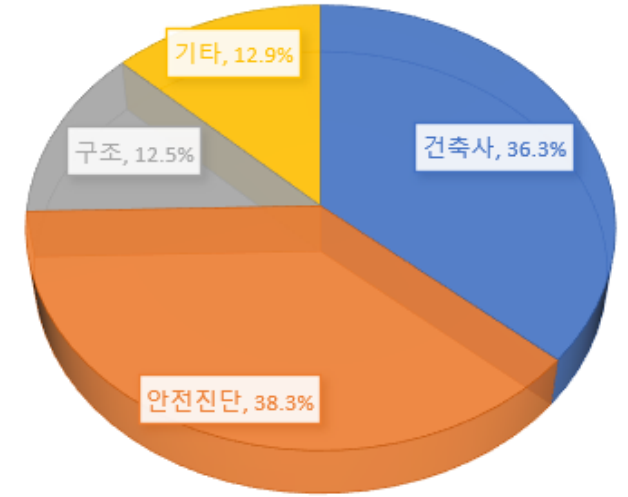
- Civil Law 체계가 적용되는 3개국 (한국, 일본, 프랑스)은 민사소송법을 기초로 감정인의 지정을 규정하고 있으며, 자격 및 경험을 중요한 요건으로 요구함.
- Common Law 체계가 적용되는 3개국 (미국, 영국, 싱가포르)은 전문성 및 중립성 (독립성)을 강조하고 있으며, 중재협회 등 여러 유관기관의 자격증을 인정함.

항목	Civil Law			Common Law		
	한국	일본	프랑스	미국	영국	싱가포르
자격 및 요구사항	공사비 등의 감정인 • 건축사, 건축구조기술사, 건축시공기술사 등의 자격을 가진 사람으로서 소속단체가 추천한 사람 또는 본인이 신청한 사람	• 감정위원 (관련 기관 (JCAA) 등의 추천) • 기술적 능력 및 경험 필요 • 전문자격증 (건축사, 기술사)	• 해당 분야에서 충분한 학력과 경력 (관련 학위와 최소 10년 이상의 실무경험) • 자격심사위원회 • 도덕적 신뢰성	• 전문성, 신뢰성, 독립성, 실적 (Daubert 기준 적용) • PE, PMP, CCM 등 공인 자격증	• 전문성 및 중립성을 엄격히 평가 • RICS, ICE, CIArb 등에서 인증 받은 전문가	• 실무경험, 학력, 과거실적 평가 • PE 등의 건설관련 자격증 보유 • SIArb에서 전문교육을 이수
관련법령	• 민사소송법 제334조, 제335조 • 감정인 등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규 • 대한민국 법원 재판조력자	• 민사소송법 제215조, 제218조	• 민사소송법 제232~ 234조, 238조	• Federal Rules of Evidence 702 • Federal Rules of Evidence 706	• Civil Procedure Rules 35조 • Expert Witness Protocol	• Singapore Civil Procedure Rules • Evidence Act • SICC Practice Directions

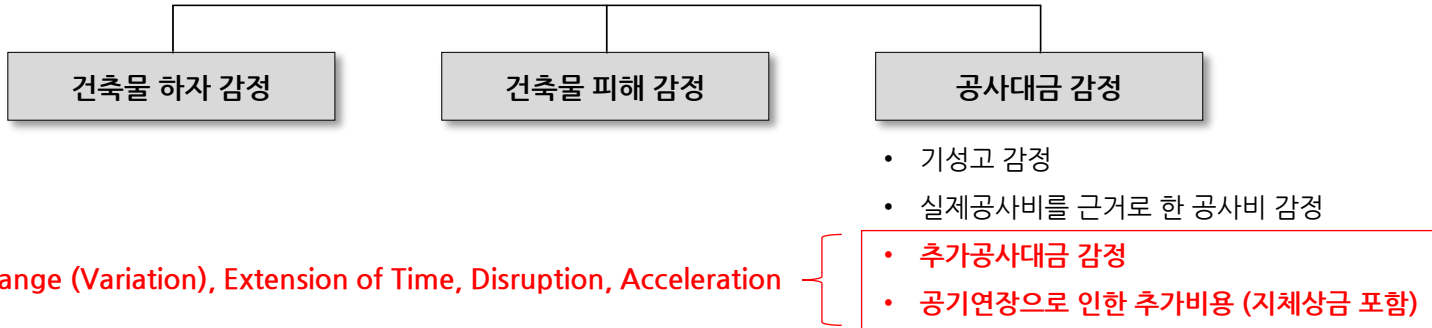
- 특히, 한국은 자격증 (건축사, 기술사)을 중요한 요건으로 규정하고 있으며, 특별한 결격사유 (과거 실적, 고령, 신원조회 등)가 있지 않는 한, 엄격한 검증과정을 거치지 않음.
- Common Law 국가의 다양한 검증기준 (전문성, 중립성, 유관기관 추천 등)을 적용해서, 감정인 선정의 검증과정을 더욱 보완할 필요가 있음.

2) 제도개선 방향

- 수도권 소재 3개 지방법원 감정인 311명의 분야 검토 결과, 건축사 사무소(36.3%), 안전진단(38.3%), 구조사무소(12.5%), 기타(12.9%)로 확인되었음.
- 구조사무소는 안전진단 업무를 겸하므로, 감정인 중 안전진단, 하자 관련 분야가 약 절반 정도를 차지하고 있으며, '건설감정실무'에 기술된 감정분류를 고려하였을 때, 추가공사대금, 공기연장 관련 비용 등의 전문가가 부족한 실정임.



<감정인 분야 구분>



No.	구분	제도개선 방향
1	감정인 등록 / 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 검증기준 (전문성, 중립성, 유관기관 추천) 적용 및 자격심사위원회 운영을 통한 전문성을 보유한 감정인 등록 • 주기적 심사, 교육, 실적평가를 통한 감정인 역량 유지 (감정인 명단 갱신 필요) → 감정인 평가 Feedback 필요
2	감정인 Pool 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 건설공사 분쟁이 다양화되어가는 추세에 따라 적절한 감정인 Pool 확대 필요 (추가공사대금, 공기연장 관련 등) • 대한상사중재원 (KCAB), 한국기술사회, 대한건축학회 등 외부 조직과 연계 (Pool, 교육, 세미나 등)
3	감정인 자격/전문성 세분화	<ul style="list-style-type: none"> • 자격, 전문성, 경력, 사무실 규모, 평가 등 감정인의 자격 및 전문성을 세분화하여 관리 • 사건의 특성을 고려하여 감정인 지정 → 유능한 감정인은 계속 선정하여 전문성 향상

1) 각 국의 운영현황

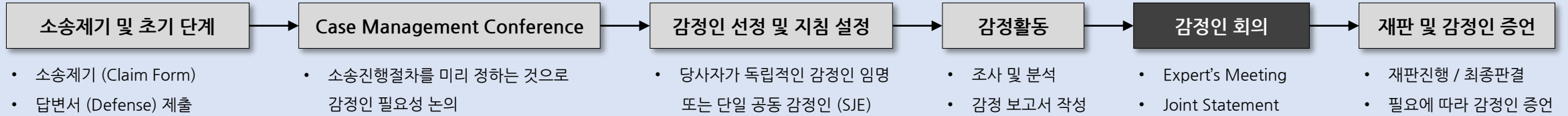
- Civil Law 체계가 적용되는 3개국 (한국, 일본, 프랑스)은 법원이 감정인을 지정하는 방식이 일반적으로 적용되고 있음.
- Common Law 체계가 적용되는 국가 중, 미국은 양측 당사자가 감정인을 지정하는 방식이 주로 사용되나, 영국과 싱가포르의 2가지 방식이 혼재되어 있음.

항목	Civil Law			Common Law		
	한국	일본	프랑스	미국	영국	싱가포르
감정인 선정	<ul style="list-style-type: none"> • 법원이 감정인을 지정하는 방식이 일반적임 • 당사자간 합의로 공동 선정하기도 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 법원이 감정위원을 지정하는 방식이 일반적임 • 관련 전문기관의 추천을 받기도 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 법원이 감정인을 지정하는 방식이 일반적임 • 자격심사위원회의 심사를 통과한 법원감정인 명단 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 양측 당사자가 감정인을 지정하는 방식이 일반적임 • 법원의 지정 (드문 형태로 존재함) 	<ul style="list-style-type: none"> • 양측 당사자가 감정인을 지정하는 방식이 주로 사용됨 • 법원이 CPR 35조에 따라 Single Joint Expert를 지정하기도 함 • 전문기관 추천 (RICS, ICE) 	<ul style="list-style-type: none"> • 양측 당사자가 감정인을 지정하는 방식이 주로 사용됨 • 필요시 법원이 중립적인 감정인을 지정

- 감정인을 선정하는 방법에 있어서 한국과 일본의 경우, 법원이 주도적으로 진행한다는 점에서 매우 유사함.
- 반면, Common Law 국가는 양측 당사자가 감정인을 지정하는 방식이 주로 사용되고 있는데, 이는 법체계의 차이로 인한 것으로 추정됨.
- **감정인 선정방법을 다양하게 적용하는 것을 검토할 수 있겠으나, 아래의 내용이 우선적으로 담보/해결되어야 할 것으로 판단됨.**
 - 감정인의 중립성, 공정성에 대한 평가 및 신뢰도 향상 (Expert's Declaration, Expert Witness Code of Conduct, 감정인 관련 규정)
 - 감정인의 전문성 향상 및 양질의 감정인 Pool 유지 필요
 - 감정인 전문성 세분화 / 사건 분류를 통하여 적절한 감정인 Matching

2) 제도개선 방향

- 아래는 영국의 민사소송에서 진행되는 절차인데, 양쪽 당사자가 선정한 **감정인이 감정활동, 감정인 회의를 거쳐서 재판부에 공동진술서 (Joint Statement)를 제출함.**



Expert's Meeting 및 Joint Statement

- 법원은 감정인 간 공동회의 (Expert's Meeting)을 개최하도록 명령할 수 있음.
- 감정인들은 공동진술서 (Joint Statement)를 작성/제출 → **합의사항 (논쟁의 여지가 없는 부분), 불일치 사항 (견해 차이가 있는 부분), 추가 검토가 필요한 사항으로 구분.**
- 이를 통하여 법원은 감정인의 의견 차이를 객관적으로 명확하게 확인할 수 있으며, 불일치 및 추가 사항에 대해서만 검토.

No.	구분	제도개선 방향
1	감정인의 독립성/공정성 확보	<ul style="list-style-type: none"> Expert's Declaration, Expert Witness Code of Conduct, 감정인 관련 규정을 구체적으로 규정하여 독립성/공정성 확보 감정인의 독립성을 위반했을 때의 제재 적용 (민사소송법 제334조, 제335조의 2)
2	다양한 감정형태 도입	<ul style="list-style-type: none"> 공동감정 형태를 적용, 부분적 합의를 통하여 쟁점을 단순화 → 재판부 업무 감소 및 객관적, 합리적 판결 가능 소송관계인이 납득 가능한 합리적 감정결과 도출 감정인 회의 및 공동진술서를 통하여 자연스럽게 유능한 감정인 식별 및 양성 가능
3	객관적 기준의 감정인 선정	<ul style="list-style-type: none"> 감정실적에 대한 평가 및 감정인 Feedback을 통하여 감정인 선정 관련 객관적 기준 구축 (감정준비명령 (감정대상, 감정기준, 감정자료)과 같은 형태의 감정절차를 구체화하여 지도/관리/평가 필요)

1) 각 국의 운영현황

- 해외의 경우 학회, 중재기관, 협회 등 다양한 기관에서 감정인과 관련된 여러 교육과정을 운영하고 있음.
- 국내의 경우 안전진단 관련 교육은 여러 곳에서 운영하고 있으나, **감정인을 위한 전문적 프로그램은 한국건설법무학회에서 진행하는 건설감정사 교육 정도에 불과함.**

항목	Civil Law			Common Law		
	한국	일본	프랑스	미국	영국	싱가포르
역량향상 교육	<ul style="list-style-type: none"> • 한국건설법무학회 (건설감정사 교육) • 건설기술교육원 (안전진단 등) • 한국기술사회 (감정 교육) • 법원 (감정인 위촉 교육, 실무연수) 	<ul style="list-style-type: none"> • 일본건축학회, 일본토목학회에서 감정기법 및 사례 제공 • 일본건축구조기술자 협회 (안전진단) 	<ul style="list-style-type: none"> • CEJI, ENPC, CESTI 등에서 엔지니어링 분야, 안전진단 등의 교육 • 재인증 필요 (법정 감정인 등록제도) 	<ul style="list-style-type: none"> • NAFE, ASCE, AIA 등에서 법공학, 교육, 세미나 개최 	<ul style="list-style-type: none"> • RICS, ICE에서 감정인 인증 프로그램 • Clarb는 감정인을 위한 전문 훈련 제공 • 감정인 네트워크 운영 • CIOB는 감정인 양성 프로그램 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • SIAC, SICC에서 감정인 교육과정 운영 • SISV, SIMC, SIArb, BCA Academy, IES, Law Society of Singapore에서 세미나, 교육 프로그램 운영

- 현재 감정인 인증? 개념의 자격증은 한국건설법무학회에서 진행하고 있는 ‘건설감정사’가 유일한 상황임.
- 국가공인 수준의 공인인증 자격제도가 필요하며, 이후 자격갱신을 위한 보수교육까지 연결되어야 할 필요가 있음.
- 이를 위해서는 정부 차원의 예산확보 / 정부산하기관 간의 협조가 필요함

2024년도 건설감정사 심화교육과정 교육생모집 공고

본 학회는 건설감정의 객관화와 전문화를 심화하기 위한 교육과정을 개설합니다. 이 교육과정을 통하여 건설감정을 주도할 전문가를 양성하는데 목적이 있습니다.

1. 교육장소 : 온라인 교육 진행 (한국건설법무학회 교육센터 홈페이지 운영)
2. 신청기간 : 2024. 01. 22(월)부터 **수시모집** (모집마감: 2024. 06. 30)
3. 교육기간 : 2024. 03. 18(월) ~ 09. 20(금) / (24.09.20까지 반복/복습수강 가능)
4. 수강시간 : 주3시간 x 10주간(10강좌) / 총30시간 의무수강
5. 모집인원 : 00 명

추천 모바일 2023년도

전문교육

건설감정 분야별 전문자격

학점: 4학점 / 회원: 40,000원 / 비회원: 40,000원

카테고리: 건설

모바일

기본교육

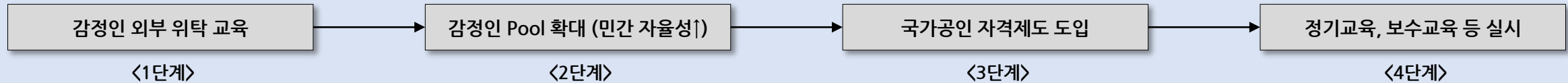
법원감정의 기준과 유의사항

학점: 1학점 / 회원: 10,000원 / 비회원: 10,000원

카테고리: 기타

2) 제도개선 방향

- 현재 법원 중심으로 감정인이 활동하고 있는 반면에, **법원에서 감정인 교육까지 주도적으로 실시하기에는 현실적으로 어려운 상황임.**
- 따라서 1차적으로 법원 외부 (대한상사중재원, 각종 학회, 협회 등)에 위탁교육을 의뢰해서, 능력있는 감정인 Pool 확대 (정부 차원의 지원 필요).
- **장기적으로는 국가공인 자격제도를 도입하여 일정 수준 이상의 감정인을 유지하고, 정기교육 및 보수교육을 통하여 감정인의 역량을 유지, 향상 도모.**



- 감정인 역량향상을 위하여 법원, 정부, 감정인이 협력하여 제도개선이 필요함.

No.	구분	제도개선 방향
1	법원의 역할	<ul style="list-style-type: none"> • 감정인 교육과정에 필요한 기초자료 (주요 판례, 부실감정, 합리적 감정 등) 확보 • 외부기관에 감정인 위탁 교육 검토
2	정부의 역할	<ul style="list-style-type: none"> • 정부차원의 예산 확보 및 유관부서 간 업무 조정 • 국가공인 자격제도 도입을 통한 감정인 관리 / 교육 기회 확대 • 건설분쟁 관련 각 분쟁조정기관 역할 확대 및 감정업무 공유
3	감정인의 역할	<ul style="list-style-type: none"> • 해외 관련 자격 및 해외사례 검토를 통한 역량 향상 • 감정인의 역할/책임에 대한 인식 및 목표의식 확립

분쟁 조정기관	근거	1년 평균 건수 (2017~2019)
국가계약분쟁위원회	국가계약법 제29조	11
지방자치단체 계약분쟁위원회	지방계약법 제35조	11
건설분쟁 조정위원회	건설산업기본법 제69조	2
하도급분쟁조정협의회	하도급법 제24조의 6	150
하자심사, 분쟁 조정위원회	공동주택관리법 제39조	140

〈국가 분쟁조정기관 현황〉

1) 각 국의 운영현황

- 대부분의 국가에서 감정이 부실한 경우, 증거배제, 법적징계, 형사 책임 등의 제재조항을 두고 있음.

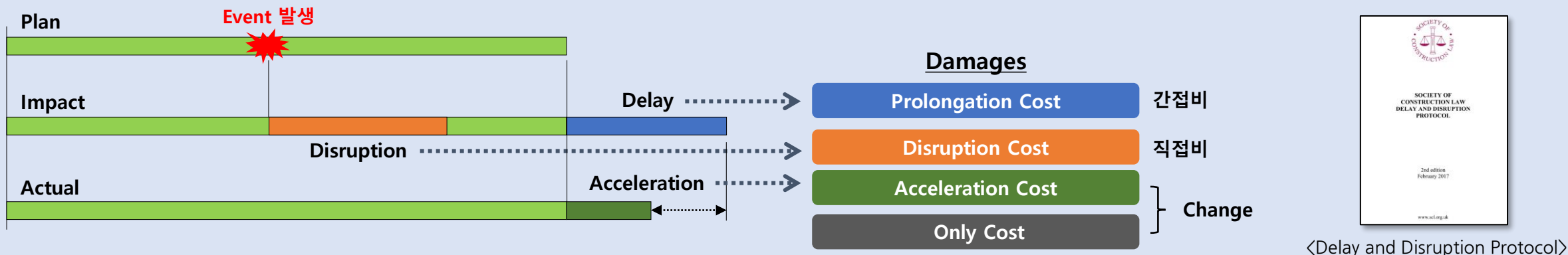
항목	Civil Law			Common Law		
	한국	일본	프랑스	미국	영국	싱가포르
제재	<ul style="list-style-type: none"> 증거배제 (객관적이지 않으면 증거 불인정) 비용을 감정인에게 전가 형사 책임 (위증죄, 감정인 자격 제한) 	<ul style="list-style-type: none"> 증거 불채택 법적 징계 (법원이 벌금 부과, 자격 제한) 형사 책임 (위증죄 등 처벌) 	<ul style="list-style-type: none"> 증거배제 법적제재 (감정인 제외) 형사처벌 (위증죄 등) 	<ul style="list-style-type: none"> Daubert Motion 제기 (감정인의 증언 또는 보고서 배제) 민사 책임 (당사자 또는 법원이 손해배상 소송) 관련 자격증 기관으로부터 징계 	<ul style="list-style-type: none"> 증거 배제 (의견이 편향적이면 배제) 비용 청구 배제 (감정비용 회수) 형사 책임 (위증죄 등 처벌) 	<ul style="list-style-type: none"> 증거 배제 (의견이 신뢰할 수 없다면 배제) 비용 처벌 (감정비용 청구 불인정) 형사 책임 (위증죄 등 처벌)

2) 제도개선 방향

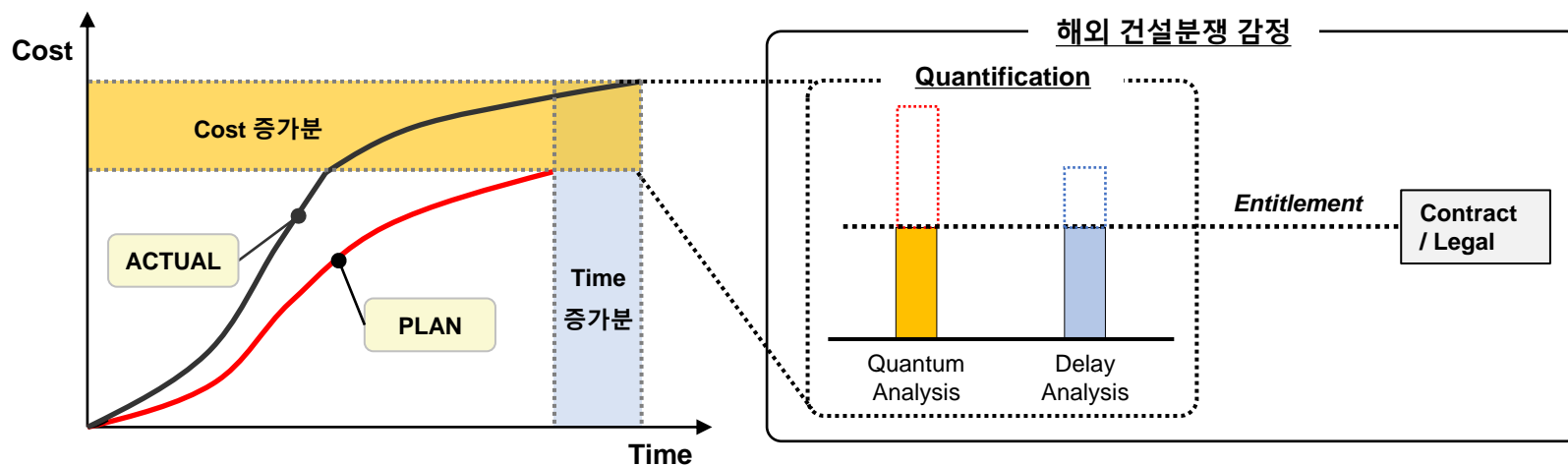
No.	구분	제도개선 방향
1	사후감정식 감정절차	<ul style="list-style-type: none"> 민사소송법 제336조를 고려하였을 때, 감정사항에 관한 진술이 이루어진 뒤에는 감정인을 기피할 수 없음 따라서 사후감정식 감정절차 대신, 감정 개시, 준비, 감정활동의 절차시에 적절한 확인 과정이 필요함
2	제재조치	<ul style="list-style-type: none"> 중립성, 공정성 위반에 대한 기준수립 및 제재조치 검토→ 소송관계인 접촉 제재조치에 대한 Feedback 및 실질적인 제재조치 적용 (감정인 제재 현실화) 감정인의 법적 지위 재고 (재판조력자, 증인?)

1) 개요

- 해외 건설분쟁의 경우, 지연(Delay), 방해(Disruption), 돌관(Acceleration), 변경(Change)에 대한 연구가 중심으로 이루어졌으며, 이와 관련된 지침서(Protocol), 판례, 전문가가 활발하게 활동하고 있음. 그러나 국내의 경우, 이와 관련한 분쟁이 증가하고 있음에도 불구하고 전문가가 부족한 상황임.



- 추가공사대금은 QS (Quantity Surveyor) 중심으로 검토, 분석이 이루어지며, 공사기간의 연장 및 지체상금 분석은 지연분석가(Delay Analyst)가 관련 업무를 수행함.
- 이러한 전문가는 보통 계약적/법적 지식을 같이 보유하고 있으므로, 종합적, 합리적인 감정이 가능함.



2) 해외 판례 및 해외전문가 활용

- 해외 건설시장은 건설분쟁과 관련된 원칙/판례가 오랜 시간 동안 확립되어 왔기 때문에 국내 건설분쟁에 참고할 수 있는 내용이 많음.
- 국내에 아직 정립되지 않은 원칙/판례가 있다면, 해외자료를 활용해서 소송관계자들의 불만과 우려를 줄이고, 국내의 상황에 맞춰서 기준 및 원칙을 정립해 나갈 필요가 있음.

판례	내용
서울고등법원 2021나 2025463	위와 같은 IAP (Impacted As-Planned) 기법의 특성상 다른 방법들과 비교할 때, 구체적 영향분석에 취약하여 해외 법정에서의 채택률이 낮은 것으로 보고되는 점 등을 고려하면, 원고가 IAP (Impacted As-Planned) 기법을 이용하여 분석한 결과를 그대로 믿기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.
대법원 2024. 4. 25. 선고 2019다261558 판결	영국법상 채무불이행에 대한 위약금 약정은 그 약정 내용에 따라 손해배상액의 예정(liquidated damages)과 위약벌(penalty)로 구분되고, 위약금 약정의 내용이 과다하고 비양심적(extravagant and unconscionable)이라면 이는 위약벌에 해당하여 강제할 수 없다(unenforceable)[이른바 위약벌 원칙(The Penalty Rule), Dunlop Pneumatic Tyre Co Ltd v New Garage and Motor Co Ltd(1915)AC 79 등 참조]. 위약금 약정이 손해배상액의 예정인지 위약벌인지는 계약 해석의 문제로서, 계약 당시 상황을 기초로 하여, 약정된 위약금이 상대방의 계약상 의무 이행을 강제할 정당한 이익과 비례하는 범위 내에 있는지가 기준이 되고, 이때 '상대방의 계약상 의무 이행을 강제할 정당한 이익'은 계약 위반으로 인한 예상 손해의 최대치를 전보받는 것에 한정되지 않는다. (Cavendish Square Holding BV v Makdessi(2015)UKSC 67 참조).

- 해외건설은 국내보다 다양한 (세부적인) 분야의 전문가가 활동하면서 전문성을 쌓아가고 있음.
- 국내의 건설분쟁에 적용이 가능한 상황 (해외 발주자, 준거법, 전문분야)이라면, 해외전문가의 활용을 적극적으로 모색할 필요가 있음.

QS (Quantity Surveyor)

Delay Analyst

Planner / Scheduler

Contract Manager

Foreign Attorney

Expert

감사합니다.