

2013

한국감정원

대한주택보증(주)

제주국제자유도시개발센터



대한지적공사

한국시설안전공단

국토교통과학기술진흥원

6개 기관 국정감사

국회의원 이명수 [충남 아산]

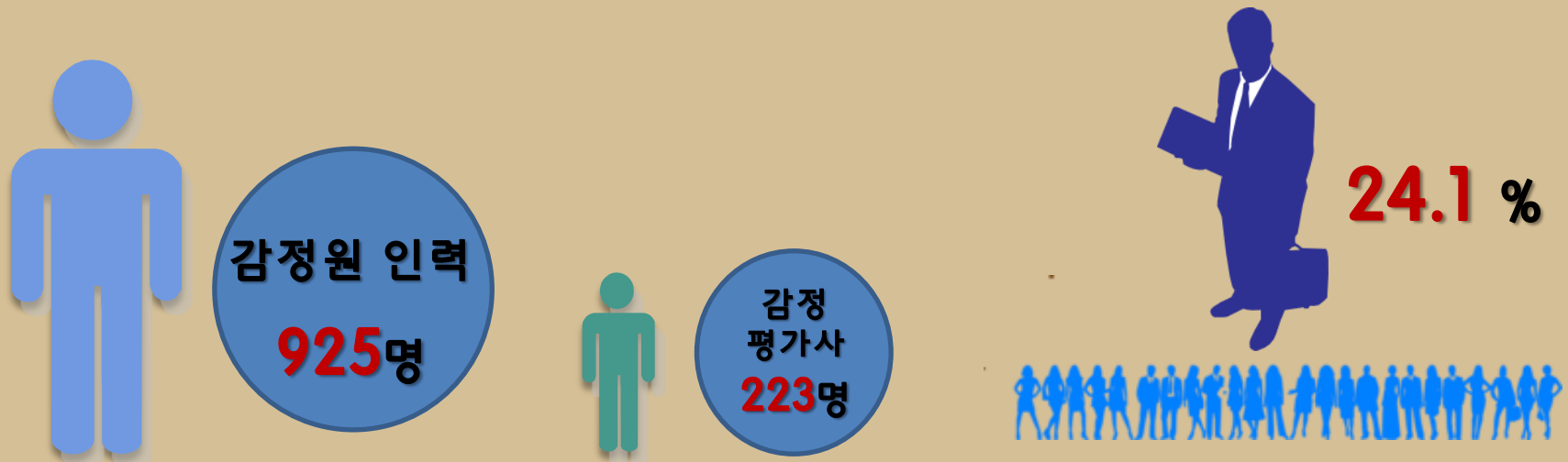
- ① 감정평가기관에서 사전 충분한 개별 통보 없이 일방적으로 평가 통지
 - ▷ 미국 등의 경우, 평가시 통보 의무화, 우리도 통보 의무화 법개정 필요
- ② 감정평가시, 대부분 짧은 시간 내 과다한 평가대상 처리로 불만
 - ▷ 평가대상 부동산 · 동산의 충분한 확인 및 조사토록 규정화 필요
- ③ 평가 가격 산정시, 감정사 2인이 아닌 1인의 단독 평가로 결정
 - ▷ 비용부담 불구, 신중한 평가 위해 2인 이상 감정평가 의무화 필요
- ④ 평가 가격 통보 후, 이의제기 절차 등 복잡 → 실제 수행 어려움
 - ▷ 이의 제기서 활용, 간략히 제기토록 서식화, 이의신청 처리시한 단축 개선 등

- 업무집중기간(9월~2월) 감정평가사 1인당 1일 평균 조사물량 424건
- 감정사 외 일반유효감정인력 투입시에도 1인당 1일 평균 172건
- ※ 日평균 업무량 산정 : 주5일 근무 기준, 유효감정인력 550명 기준
- 감정평가의 내용과 결과에 대한 대국민여론, ‘정확성’ 의문 많아



➡ 감정평가 업무 처리의 ‘양적 치중’ 보다 ‘질적 개선’ 노력 필요

- 감정원 인력 925명(비정규직 포함) 중 감정평가사 223명(24.1%)
- 10년 이상 경력의 감정평가사, 233명 중 95명(42.6%)에 불과
- 비자격자(75.9%) 감정업무수행, 전문성 부족 · 평가의 신뢰성 우려



→ '높은 전문성 · 신뢰성' 담보 위한 대책과
감정평가 업무의 「선진화」 추진 필요

- 총자산 ‘12년말 7,790억원, ‘04년 601억원 대비 **7,198억원 증가**
- 부채는 ‘12년 말 3,643억원, ‘04년 106억원 대비 **3,537억원 증가**

▶ JDC 재무현황 (단위: 억원, %)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012
자본	1,571	2,039	2,763	3,052	3,638	4,155
자산총계	2,236	3,013	4,551	5,955	7,211	7,799
부채총계	665	973	1,787	3,218	5,390	6,705
(금융부채)	500	760	1,520	2,518	2,957	2,857
이자비용	20	43	87	115	132	135
부채비율	42.3	47.7	64.7	95.2	98.2	87.7

➡ **매출의 다양화 및 부채의 감소**를 위한 대책 마련 시급

JDC – 잘못 표기된 교과서 내용 대표사례

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 중국 공산당 토벌작전 (The Long March: 1934~1935) 당시 한반도는 「남북분단상태」 아님
- ‘황해’와 ‘동중국해’는 표기, ‘동해’는 미표기
- 중국 역사 서술을 위한 지도지만, 주변국의 역사 상황 고려도 필요



The Long March (1934~1935)

1934~1935, 중국 국민당정부(장개석)의 중국 공산당 토벌작전 행선지를 나타내는 지도



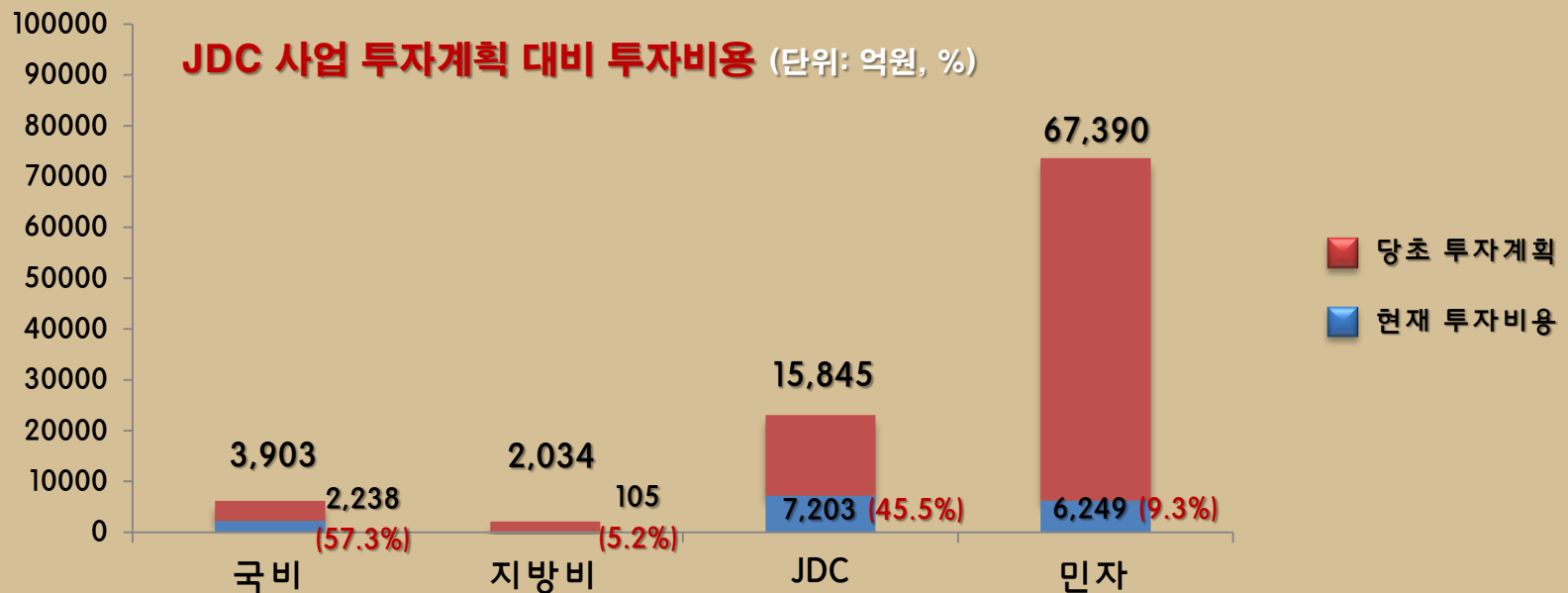
문제는 중국의 지도는 1934~1935 당시의 영토상 지도를 그려놓고, 한국의 지도는 당시 남북 분단 전이었음에도 불구하고, 남북이 분단되어 있는 상태

North London Collegiate School Jeju 에서 배우는
「History for the IB Diploma」
(CAMBRIDGE UNIVERSITY PRESS), 119p

JDC - '성과도 실적도 저조하면서 부패한 JDC'

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 당초 계획에 비해 비전문성 · 잦은 사업계획 변경 등 문제 다수
- '13년 투자계획 8조 9,172억원 대비 투자비용 1조 5,797억원(17.7%)
- 특정 국가에 치중된 외자 유치, 부진한 실적, 사업진행 지체 반복



➡ **'재출발 각오'** 로 투자네트워크 · 투자유치 역량 강화 필요

- 제주투자진흥지구로 선정된 사업 36개 중 30곳이 관광사업 분야
- 지정된 투자진흥지구 36곳 중 현재 완료된 사업장은 12곳에 불과
- 당초 11조 2,486억원 투자계획, 투자실적 27%(3조 482억원) 불과

▶ 투자 완료된 12개 사업장



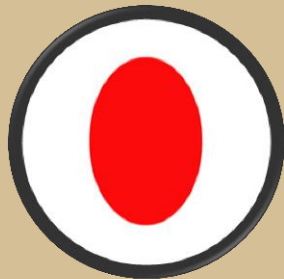
➡ 투자진흥지구 지정 대상 업종 확대 · 조정 및
사업진행에 대한 관리 · 감독 시스템 개선 필요

- 최근 5년간 자연재해로 인한 피해 급증, 금전적 손실 약 2조 588억
- 기후변화에 따른 시설물 기준정비 및 매뉴얼 개선 노력 부족
- 선진국 재난·재해·안전 기술수준 비교시 기술격차 4.3년 차이

▶ 주요 선진국 재난·재해·안전 분야 기술수준 (KISTEP 2012 기술수준평가)



100%



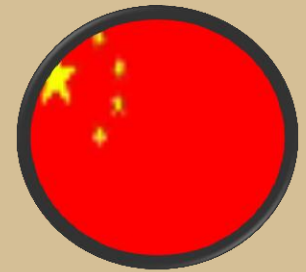
93.4%



90.2%



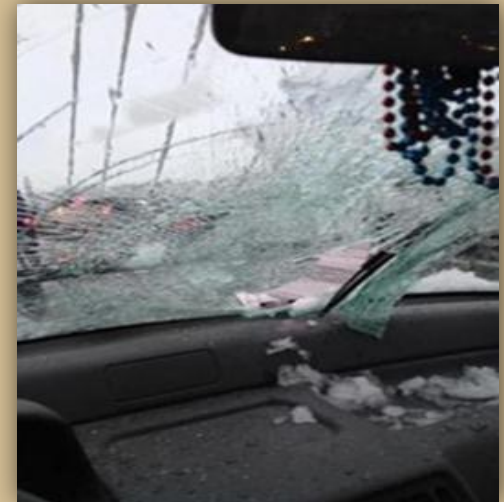
72.0%



62.8%

➡ 급격한 기후변화에 대한 시설물 안전대책 수립 및
선진화된 재난·재해·안전 분야 기술연구 개발 촉구

- 사장교 케이블 외부검사에만 치중, 내부 부식여부 검사 미 실시
- 겨울철 교량위 낙설(落雪) · 낙빙(落氷)시 사고 발생 위험 - 無대책
- ‘12년 12월 캐나다 낙설 · 낙빙으로 2명 부상, 250여대 차량 파손
- 겨울철 폭설 잦은 서해대교 등 교량 케이블에 대한 안전점검 시급



➡ **케이블 내부검사, 落雪 및 落氷 방지 위한
로봇 기술실용화 등 통한 대책 강구 필요**

- 민간 용벽 · 비탈면 · 육교 등 ‘소규모생활기반시설물’ 안전 점검 결과물
- 민간주체 영세성으로 안전사고 無대책 · 장기간 방치 상태
- 광역지자체별 활용도 편차 발생, **광주 · 울산 · 전북 · 제주 이용률 0%**

▶ **광역 시도별 무상점검서비스 이용현황** (단위: %)

구 분	서울	부산	인천	대구	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	합계
2012년	16	5	19	2	0	0	0	38	2	2	7	0	2	2	5	0	100
2013년 (8.31기준)	8	12	11	2	0	4	0	21	1	2	9	0	1	2	8	0	81
합 계	24	17	30	4	0	4	0	59	3	4	16	0	3	4	13	0	181

➡ **민간 안전사고지대 최소화 위해 무상안전점검 서비스의
적극적인 홍보와 안전점검 결과물의 적극 활용 필요**

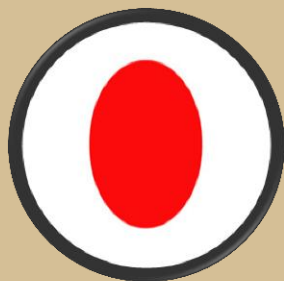
‘선진국에 막히고, 중국에 쫓기는’ 국토교통 R&D 진단

- 국토교통 R&D, 연구개발 투자 비해 가시적 성과·실질적 실적 미흡
- 기술이전 및 상용화 되지 않는 「기술휴면화 현상」 누적 상태 지속
- 후발국 중국의 기술수준 해마다 발전, 우리와의 기술격차 점점 좁혀져

▶ 주요 선진국 건설·교통 분야 기술수준 (KISTEP 2012 기술수준평가)



100%



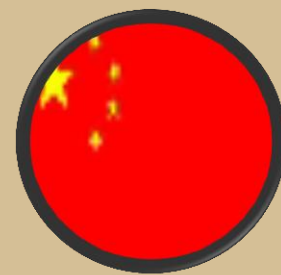
97.7%



97.5%



79.0%



66.5%

➡ ‘추격형 기술개발’ 에서 ‘선도형 기술개발’ 을 위한
적극적 R&D 과제발굴과 전략 추진 필요

- 「측량·조사」 대한지적공사와 지적측량업 등록자만 가능
- 국토부 고시 「지적재조사 측량·조사 등의 대행자 선정기준」, 지적소관청이 선정기준 보완 및 항목별 배점까지 50%이내 조정가능
- 이 경우, 지적소관청이 **특정업체 밀어주기 위한 항목 배점 조정 우려**

측량·수로조사 및 지적에 관한 법률

[시행 2013.6.19] [법률 제11592호, 2012.12.18, 일부개정]

제24조(지적측량 의뢰 등) ① 토지소유자 등 이해관계인은 제23조제1항제1호 및 제3호부터 제5호까지의 사유로 지적측량을 할 필요가 있는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "지적측량수행자"라 한다)에게 지적측량을 의뢰하여야 한다.

1. 제44조제1항제2호의 지적측량업의 등록을 한 자
2. 제58조에 따라 설립된 대한지적공사

- ② 지적측량수행자는 제1항에 따른 지적측량 의뢰를 받으면 지적측량을 하여 그 측량성과를 결정하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 지적측량 의뢰에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23>

지적재조사에 관한 특별법

[시행 2013.3.23] [법률 제11690호, 2013.3.23, 타법개정]

제5조(지적재조사사업의 시행자) ① 지적재조사사업은 지적소관청이 시행한다.

- ② 지적소관청은 지적재조사사업의 측량·조사 등을 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제58조에 따라 설립된 대한지적공사와 같은 법 제44조에 따라 지적측량업의 등록을 한 자(이하 "지적측량수행자"라 한다)에게 대행하게 할 수 있다.

- ③ 지적소관청이 지적재조사사업의 측량·조사 등을 지적측량수행자에게 대행하게 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.

국토교통부 고시 제2013-323호

「지적재조사 측량·조사 등의 대행자 선정기준」을 다음과 같이 제정 고시합니다.

제4조(선정기준) ① 지적소관청은 법 제5조제2항에 따라 지적재조사사업 측량·조사 등의 대행자를 선정하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항에 대해 평가하여야 하며, 평가항목 및 평가기준 등은 별표 1과 같다.

- ② 지적소관청은 사업의 규모와 특성 등을 고려하여 세부적인 평가항목 및 평가방법 등 선정기준(별표 1 또는 2)을 보완·작성할 수 있으며, 각 평가항목별 배점은 총 배점의 50%를 초과할 수 없다.

➡ **선정기준에 대해 보다 객관화·중립화 토록 보완·개선 필요**

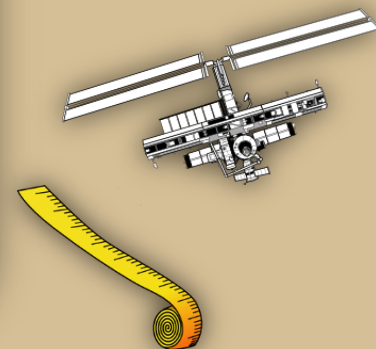
- 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 공간정보에 관한 법률 개정
- **협회측**, ‘한국국토정보공사’의 독점적 지위·권한 확대 반대
- **공사**, 국토부 및 관계기관 합동TF 구성, 합의도출 — “문제없다”

'슈퍼甲' 지적공사, 측량업무 독점...민간업계 반발

(서울=뉴스1) 이훈철 기자
입력 2013.06.17 16:38:23

(서울=뉴스1) 이훈철 기자 = 대한지적공사가 공기기업의 우월적 지위를 이용해 지적측량시장을 독과점해 왔다며 이를 시정해야 한다고 민간업체들이 반발하고 나섰다.

지적측량업협동조합은 17일 오후 서울 여의도 국회의사당 앞에서 '중소 민간 측량업계의 상생 및 지적기반 공간정보산업발전을 위한 제도개선 법률개정 관철 촉구'를 위한 집회를 열고 이같은 대한지적공사의 독과점 상황을 시정해야 한다고 주장했다.



➡ **개정안으로 인한 대립 끝내고, 정부·공사·업계 간
역할 정립 및 갈등 조정·협의 필요**

- 현행법상 건축 중인 미완성 주택의 경우 등기 곤란
- 공정이 어느 정도 진척된 경우 독립 부동산으로 인정, 소유권 처분제한 가능
→ 이 경우 사업주체 부도 시 대한주택보증은 소유권 이전 소송을 통해 입주예정자에게 소유권 이전(절차 복잡)
- 따라서 신속한 분양이행 통한 분양계약자 보호 강화 및 원활한 채권회수도모 위해 선분양 미완성 주택에 대한 제3채권자의 권리제한 방지 방안 필요



➡ 「**신탁법**」 상 등기할 수 없는 재산권에 대해 신탁재산 표시하여,
제3자에 대항할 수 있는 제도를 「**주택법**」에 도입 필요