

지가공시및토지등의평가에관한법률위반

[대법원 2003. 6. 24. 선고 2003도1869 판결]

【판시사항】

[1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률 제33조 제4호위반죄의 성립 범위

[2] 감정평가업자가 감정평가 대상 기계들을 제대로 확인하지 않았음에도 이를 확인하여 종합적으로 감정한 것처럼 허위의 감정평가서를 작성한 경우, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률 제33조 제4호위반죄에 해당한다고 한 사례

【판결요지】

[1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 18. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제33조 제4호위반죄는 같은 법 제22조에 기하여 제정된 감정평가에관한규칙 등에서 정한 감정평가의 원칙과 기준에 어긋나거나 신의성실 의무에 위배되는 방법으로 감정평가를 함으로써 그 결과가 공정성과 합리성을 갖추지 못한 모든 경우에 성립한다.

[2] 감정평가업자가 감정평가 대상 기계들을 제대로 확인하지 않았음에도 이를 확인하여 종합적으로 감정한 것처럼 허위의 감정평가서를 작성한 경우, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률 제33조 제4호위반죄에 해당한다고 한 사례.

【참조조문】

[1]
구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 18. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제22조, 제27조 제1항, 제33조 제4호

[2]
구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 18. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제27조 제1항, 제33조 제4호

【참조판례】

[1]
대법원 2001. 4. 24. 선고 2001도361 판결

【전문】

【피고인】

【상고인】

피고인

【변호인】

변호사 임형욱

【원심판결】

대전지법 2003. 3. 27. 선고 2002노2558 판결

【주문】

상고를 기각한다.

【이유】

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 18. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것, 이하 '지가공시법'이라 한다)은 제22조에서 토지 등의 감정평가에 있어서 그 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 원칙과 기준은 건설교통부령으로 정한다고 규정하고, 제27조 제1항에서 감정평가업자는 감정평가업무를 행함에 있어 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 감정평가를 하여야 하며, 고의로 진실을 숨기거나 허위의 감정평가를 하여서는 아니된다고 규정하고, 제33조 제4호에서 제27조 제1항의 규정에 위반하여 허위로 감정평가를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 500만 원 이하의 벌금에 처한다고 규정하고 있으므로, 지가공시법 제33조 제4호 위반죄는 같은 법 제22조에 기하여 제정된 감정평가에관한규칙 등에서 정한 감정평가의 원칙과 기준에 어긋나거나 신의성실 의무에 위배되는 방법으로 감정평가를 함으로써 그 결과가 공정성과 합리성을 갖추지 못한 모든 경우에 성립한다 (대법원 2001. 4. 24. 선고 2001도361 판결 참조).

기록에 의하면, 감정평가업자인 피고인은 대전지방법원 천안지원 99타경29144 부동산임의경매사건과 관련하여 1999. 10. 18.경 아산시 둔포면 소재 주식회사 원형의 공장 내부에 설치된 기계류 등에 관한 감정평가를 함에 있어서, 그 감정평가서에 "본건 기계기구는 구조, 연식(年式), 형식, 용량, 성능, 시공 정도 및 마감상태 등 제요인을 종합 참작하여 복성가격으로 평가하였음"이라고 기재한 다음, 그 명세표 중 제1항부터 제7항까지 사이에 아산유압기계가 제작한 사출기 5대 및 동신유압기계가 제작한 사출기 2대에 관하여 그 명칭(종류), 구조, 규격, 형식, 용량, 제작번호, 제작일자 등을 구체적으로 기재하고, 위 기계들의 가격을 합계 208,194,000 원으로 평가하였던 사실, 그러나 당시 위 공장에 있던 사출기 7대는 피고인이 평가를 의뢰받은 기계들이 아닐 뿐만 아니라 피고인이 위와 같이 기재한 기계들과도 전혀 다른 것으로서, 실제의 사출기 7대는 제작자, 제작번호, 제작일자가 모두 미상인 상태에 있었을 뿐만 아니라, 육안으로 보더라도 약 10년이 넘은 기계로서 그 가격도 합계 2,050만 원 정도로 밖에 평가되지 않는 고철에 가까운 상태였던 사실, 그런데 피고인은 그 감정평가를 함에 있어서 어두운 공장 안에서 불도 켜지 않은 채 기계들을 대충 본 다음, 한국감정원 감정사 최길주가 1998. 3. 19.경 위 공장에 있던 사출기 7대에 관하여 작성해 놓은 감정평가서만을 참고하여 그 가격에서 감가상각액을 공제한 금액을 감정가격으로 기재하였을 뿐만 아니라, 피고인이 감정평가서에 기재한 사출기 7대와 위 최길주가 감정평가서에 기재한 사출기 7대 사이에도 일부 제작자 및 설치위치 등에 차이가 있었음에도 불구하고, 위와 같이 해당 기계들의 구조, 연식, 형식, 용량, 성능 등을 종합하여 평가하였다는, 허위 내용의 감정평가서를 작성하여 제출하였던 사실 등을 알 수 있는바, 여기에다가 앞서 본 법리를 종합하여 보면, 피고인의 행위는 감정평가의 원칙과 기준에 어긋나거나 신의성실 의무에 위배되는 방법으로 감정 평가를 행함으로써 그 결과가 공정성과 합리성을 갖추지 못한 경우에 해당하므로 지가공시법 제33조 제4호 위반죄가 성립

한다고 하지 않을 수 없다. 같은 취지에서 이 사건 공소사실을 유죄로 인정한 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위배나 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 그러므로 상고를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.