

조경수의 손실보상 감정평가 개선에 관한 연구

임연홍* · 김화옥** · 최연우** · 박울진**

(주)농심원 · 전북대학교 생태조경디자인학과

I. 서론

수목별 감정평가 기준이 모호한데 가장 중요한 용어 및 감정평가규정 조차도 매우 미비하다. 따라서 감정평가사의 경험과 재량에 따라 제각각 적용된 기준에 따라 보상가격이 산정되고 있는 실정이다.

관상수 보상 이후 2010년대에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거한 인문·사회 분야의 연구가 시작되면서 조경수의 적정 가격에 대한 통합된 시각의 논의가 시작된다. 그러나 아직까지 뚜렷한 연구 성과가 없으며, 매우 미진한 상태이다.

현행 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 법률」에서는 관상수의 보상평가 방법에 대하여 「공익사업법」 시행규칙 제37~40조에 규정하고 있다. 주요 골격은 관상수의 감정평가방법(과수 및 수익수의 감정평가 방법을 준용하고 있음)과 목목의 감정평가방법으로 이원화할 수 있고, 관상수는 이 전비(이식비와 고손율의 합)를 감정평가 원칙으로 하면서 예외적으로 당해물건의 가격으로 감정평가하도록 규정되어 있다.

이에 본 연구는 현재 조경수의 손실보상 감정 과정 및 법원 소송 감정에 필요한 감정평가 방법의 실태를 파악하고, 전문가 집단을 대상으로 1980년대 이후 변화하지 않는 조경수의 손실보상 방법을 설문 조사하고자 한다. 또한 생산조경수의 목표 규격에 따른 정상 식재간격을 바탕으로 표준화된 합리적인 산식을 도출하고자 한다. 이를 토대로 공익사업에 편입되는 조경수의 재분류에 따른 감정평가 방법을 세분화하고, 개선된 평가방법을 추출하여 시대적 환경변화에 따른 현실성 있는 보상체계의 발판을 마련하는 것을 목적으로 한다.

II. 연구방법

본 연구의 시간적 범위는 토지수용법이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 개정된 2003년부터 2016년이다.

공간적 범위는 전국의 조경수의 생산지와 판매를 위한 집하지 그리고 최종적으로 식재되는 공원, 주택 정원 그리고 수목원 등이 일차적 대상이다. 그 외에 수목 감정 평가가 수행된 다양한

사례지가 포함된다.

내용적 범위는 조경수의 식재 장소에 따른 이전비와 당해 물건의 감정평가 금액의 적정성 여부를 검토한다. 정상식재 간격을 조사하여 생산 조경수의 정상식 산식을 도출하고자 한다.

1차 설문지는 개방형 질문으로서 5년 이상의 경험이 있는 전문가 패널들의 의견에 도움을 받고, 전문가 집단에 대한 제 2차 델파이 조사를 바탕으로 제3차 설문지를 작성한다. 설문조사 기간은 2016년 7월 1일부터 8월 30일까지 2개월에 걸쳐 진행되었다. 제1차 델파이(Delphi) 조사에서는 지속적으로 3개 집단별 측정 내용과 문항 등에 수정, 삭제, 보완, 추가 단계를 거치면서 최종 교육생산 식재간격 및 감정평가방법에 관한 의견을 응답자에게 E-mail과 전화를 통하여 응답에 참여하도록 권유하였다.

III. 결과 및 고찰

1. 전문가 선정의 특성

표 1. 델파이 전문가 및 응답률

직업	표집목표 인원	응답자					응답률
		1차	2차	3차	계		
교육 생산재배자	20	22	20	20	20	100.0	
관목 생산재배자	20	20	17	17	17	90.0	
감정평가사	20	25	24	24	24	120.0	
계	60	67	61	61	61		

표 2. 생산자 집단의 일반적 특성

특성	구분	합계	교육생산자		관목생산자		감정평가사	
			N	%	N	%	N	%
소속 (1)	조경수 생산자	24	12	60.0	12	70.6	-	-
	조경수 유통업	7	5	25.0	2	11.8	-	-
	조경회사	1	-	-	1	5.9	-	-
	조경수 판매업	1	1	5.0	-	-	-	-
	부업 생산	4	2	10.0	2	11.8	-	-
경력	5년 미만	-	-	-	-	-	-	-
	5년 이상~10년 미만	15	6	30.0	4	23.5	5	20.8
	10년 이상~15년 미만	19	4	20.0	7	41.2	8	33.3
	15년 이상~20년 미만	20	6	30.0	5	29.4	9	37.5
	20년 이상	7	4	20.0	1	5.9	2	8.3
계		61	20	100.0	17	100.0	24	100.0

표 3. 교목 생산자의 근원직경의 식재간격에 대한 인식

목표규격(R)	구분 식재간격(M)	느티나무		단풍나무		이팝나무	
		N	%	N	%	N	%
6cm	0.9 × 0.9	8	40.0	8	40.0	4	20.0
	1.0 × 1.0	7	35.0	9	45.0	10	50.0
	1.2 × 1.2	4	20.0	1	5.0	5	25.0
	1.5 × 1.5	1	5.0	1	5.0	-	-
	기타	-	-	1	5.0	1	5.0
8cm	1.0 × 1.0	-	-	2	10.0	-	-
	1.2 × 1.2	11	55.0	12	60.0	10	50.0
	1.5 × 1.5	5	25.0	5	25.0	9	45.0
	1.8 × 1.8	4	20.0	-	-	-	-
	기타	-	-	1	5.0	1	5.0
10cm	1.5 × 1.5	-	-	1	5.0	3	15.0
	1.8 × 1.8	7	35.0	6	30.0	7	35.0
	2.0 × 2.0	12	60.0	11	55.0	8	40.0
	2.5 × 2.5	-	-	1	5.0	1	5.0
	기타	1	5.0	1	5.0	1	5.0
12cm	1.8 × 1.8	1	5.0	3	15.0	2	10.0
	2.0 × 2.0	3	15.0	8	40.0	9	45.0
	2.2 × 2.2	7	35.0	2	10.0	5	25.0
	2.5 × 2.5	7	35.0	5	25.0	2	10.0
	기타	2	10.0	2	10.0	2	10.0
전체		20	100.0	20	100.0	20	100.0

표 4. 교목 생산자의 흉고직경의 식재간격에 대한 인식

목표규격(B)	구분 식재간격(M)	메타세콰이아		은행나무		왕벚나무	
		N	%	N	%	N	%
6cm	1.1 × 1.1	10	50.0	9	45.0	-	-
	1.2 × 1.2	7	35.0	6	30.0	7	35.0
	1.5 × 1.5	2	10.0	4	20.0	7	35.0
	1.8 × 1.8	-	-	-	-	5	25.0
	기타	1	5.0	1	5.0	1	5.0
8cm	1.2 × 1.2	1	5.0	1	5.0	1	5.0
	1.6 × 1.6	12	60.0	13	65.0	8	40.0
	1.8 × 1.8	2	10.0	3	15.0	5	25.0
	2.0 × 2.0	4	20.0	2	10.0	5	25.0
	기타	1	5.0	1	5.0	1	5.0
10cm	1.8 × 1.8	3	15.0	2	10.0	4	20.0
	2.0 × 2.0	9	45.0	10	50.0	5	25.0
	2.5 × 2.5	7	35.0	7	35.0	8	40.0
	2.8 × 2.8	-	-	-	-	2	10.0
	기타	1	5.0	1	5.0	1	5.0
12cm	1.8 × 1.8	-	-	-	-	-	-
	2.0 × 2.0	3	15.0	3	15.0	3	15.0
	2.5 × 2.5	14	70.0	10	50.0	6	30.0
	3.0 × 3.0	2	10.0	6	30.0	9	45.0
	기타	1	5.0	1	5.0	2	10.0
전체		20	100.0	20	100.0	20	100.0

설문조사 응답자는 조경수와 관련된 전문가들로 교목 생산자, 관목 생산자, 감정평가사 세 집단으로 나누어 선정하였다.

2. 교목 식재간격에 대한 인식

교목 생산자의 조경수 식재간격에 대한 인식을 살펴보기 위해 빈도분석을 실시하였다. 그 결과 근원직경(느티, 단풍, 이팝)와 흉고직경(메타세콰이아, 왕벚, 은행)은 다음(표 3~4 참조)과 같다.

3. 조경수 감정평가 방법의 개선방안

전제와 기준을 어디에 두느냐에 따라 분류방식이 달라질 수 있으나, 앞에서 논하였던 수목의 형질상태와 형질간의 관계 등을 바탕으로 「공익사업법」상의 수목 감정평가 규정과의 편리성, 적용의 용이성, 식재목적, 식재지 상황, 정상식재 여부 등에 중점을 두어 수목을 재분류하여야 할 것이며, 그 내용은 그림 1과 같다.

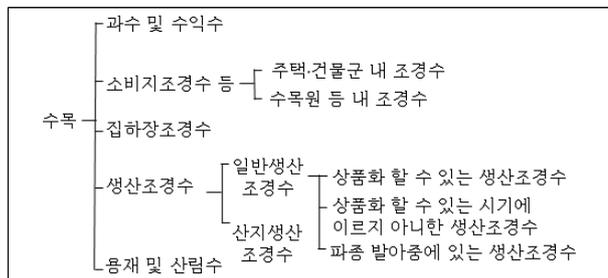


그림 1. 손실보상의 수목 분류

표 5와 표 6의 교목생산 규격에 따른 예상 간격 산식표는 일부 조경수 생산자의 교목 식재 시 활용하는 방식을 조사하고 설문조사를 통하여 이를 조정한 후 감정평가 현장에서 쉽고 간편하게 사용하기 위하여 산정한 간이 산식표라 할 수 있다. 즉,

표 5. 생산목표 근원경 규격에 따른 예상 간격 산식표

구분	측정부위	규격	예시
중간목	근원경(R)이 6cm 미만	3, 4, 5(낙엽수) 30% 할인	R 3×15cm=45cm, 70%=31.5cm
			R 4×15cm=60cm, 70%=42cm
상품목	근원경(R) 6, 8, 10cm 이상	6, 8, 10(원활한 숙음과 출하가 보장될 경우 할인 적용 불필요) 12, 15, 20, 30 이후 규격은 30% 할인 적용	R 5×15cm=75cm, 70%=52.5cm
			R 6×15cm=90cm R 8×15cm=120cm R 10×15cm=150cm
			R 12×15cm=180cm, 130%=234cm R 15×15cm=225cm, 130%=293cm R 20×15cm=300cm, 130%=390cm R 30×15cm=450cm, 130%=585cm 기타 수형, 재배환경에 따라 30% 이내 할인 적용

목표규격에 따른 식재거리(±5%)가 일치하며, 교목생산자의 근원직경(느티나무·단풍나무·이팝나무) 식재간격에 대한 인식과 교목생산자의 흉고직경(메타세콰이어·은행나무·왕벚나무) 식재간격에 대한 인식(표 3, 4 참조)과 유의(±5%)한 결과가 도출되었다.

표 6. 생산목표 흉고직경 규격에 따른 예상 간격 산식표

구분	측정부위	규격	예시
중간목	흉고직경(B) 6cm 미만	3, 4, 5(낙엽수) 30% 할인	B 3×15cm=45cm, 70% 31.5cm B 4×15cm=60cm, 70% 42cm B 5×15cm=75cm, 70% 52.5cm
		6, 8, 10(원활한 숙음과 출하가 보장될 경우 할증 적용 불필요)	B 6×20cm=120cm B 8×20cm=160cm B 10×20cm=200cm
상품목	흉고직경(B) 6, 8, 10cm 이상	12, 15, 20, 30 이후 규격은 30% 할증 적용)	B 12×20cm=240cm, 130%=312cm B 15×20cm=225cm, 130%=420cm B 20×20cm=300cm, 130%=520cm B 30×20cm=400cm, 130%=780cm 기타 수형, 재배환경에 따라 30% 이내 할증 적용

주택·건물군 부지 내 조경수는 판매가 목적이 아닌 조경을 목적으로 식재하므로, 식재 목적에 부응하는 평가방법을 적용하여야 할 것이다. 따라서 주택·건물군 부지 내 조경수는 시장에서 거래되는 거래가격에 운반 및 식재를 위한 비용을 합한 즉, 현장도착가격에 식재비를 합한 가격을 기준으로 대상 수목의 관리상태, 식재 경과년수 등을 감안하여 감정평가하여야 한다. 이를 도식화하면 아래와 같다.

표 7. 손실보상 조경수의 재분류에 따른 감정평가

대분류	중분류	감정평가 방법
소비자 조경수 등	주택·건물 내 조경수	현장 도착가격 + 식재비
	수목원 등 조경수	수목의 관리기술, 수목의 희소성 등을 감안한 이전비
집하장 조경수	-	부가 투입된 금액을 반영한 이전비
생산 조경수	상품화할 수 있는 생산조경수	매각손실액
	상품화할 수 있는 시기에 이르지 아니한 생산조경수	목표규격의 예상총수입 - 장래투하비용의 현재액 - 상품화 가능까지 투입액
	파종·발아 중에 있는 생산조경수	가격시점까지 소요된 비용의 현재액

IV. 결론

본 연구는 조경수의 손실보상 감정평가 방법을 개선에 관한 연구로서 현행 감정기준의 조경수 분류체계와 생산규격에 따른 식재거리 등을 분석하고, 이에 따른 조경수의 정당보상을 위한 감정평가액을 산정할 수 있는 새로운 분류체계와 생산규격에 따

른 산식(算式)을 도출하여 감정평가 기준을 제공하고자 하며, 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 감정평가 개선방안에 대한 델파이(Delphi)분석 결과: 교목생산자는 세분화된 생산조경수(상품화할 수 있는 생산조경수, 상품화를 할 수 있는 시기에 이르지 아니한 생산조경수, 파종 또는 발아 중에 있는 생산조경수)로 감정평가 방법을 분류하여 적용하는 것으로 나타났다.

둘째, 생산목표 규격에 따른 식재거리의 정상식은 근원직경과 흉고직경에 의해 산출되며, 근원직경을 적용할 경우 ① 상품화의 미도달한 중간목 규격의 교목(낙엽수 생산목표 R(B) 6cm 미만)=[목표규격 R(cm)×15×0.7]로 적용한다. ② 상품화(R 6~R 10)된 경우=[목표규격 R(cm)×15±5%], ③ R 12 이상 경우=[목표규격 R(cm)×15×130%]로 적용한다. 흉고 직경을 적용할 경우 ④ 상품화(B 6~B 10)된 경우=[목표규격 B(cm)×20×15±5%], ⑤ B 12 이상 경우=[목표규격 B(cm)×20×130%]을 적용한다.

생산목표 규격에 따른 예상 식재거리를 산출하기 위해 도출된 위 식은 실제 인정기준과 유사한 결과로서 식재환경, 수형 등을 고려한 수목을 감정 평가할 때, 목표규격별로 쉽고 간편하게 실무에 적용할 수 있을 것으로 생각된다.

셋째, 손실보상의 수목 분류에 따른 감정평가 방법은 식재된 장소에 따라 분류되며, ① 주택건물 내 조경수=[현장 도착가격 + 식재비용], ② 수목원 등의 조경수=[수목의 관리기술 + 수목의 희소성 등을 감안한 이전비로 산정], ③ 집하장 조경수=[조경수 생산비 + 부가 투입된 금액을 반영한 이전비]로 산정한다.

생산 조경수의 경우, ④ 상품화할 수 있는 조경수는 매각손실액으로, ⑤ 상품화할 수 있는 시기에 이르지 아니한 조경수는 목표 규격의 예상총수입에서 장래투하비용의 현재액과 상품화 가능까지 투입 금액을 감액하여 산정한다. ⑥ 파종 발아 중에 있는 생산 조경수는 가격시점까지 소요된 비용의 현재액으로 산정한다.

본 연구 결과를 토대로 향후 공익적 사업의 효율적인 추진과 아울러 조경수 생산농가에 대한 정당한 보상이 이루어지기를 기대한다. 더불어 조사시점과 대상이 한시적이고 한정적인 관계로 조경수 품질에 대한 논의 및 관련 단체와 연구기관 등의 의견 수렴이 되지 못한 점 등은 향후 지속적인 연구가 필요하다.

참고문헌

1. 한국감정평가협회, 한국부동산연구원(2013) 수목보상평가 자료집.
2. 권영휴, 김현준, 이태준, 이태영(2011) 한국의 조경수 생산과 유통현황 및 수요 분석, 농수산대학, 현장 농수산연구지, 13권(1).
1. 권오순, 최형석(2011) 관상수 보상감정평가를 위한 가격형성요인 분석에 관한 연구, 부동산연구 21(3): 31-48.
2. 김진(2015) 손실보상제도의 법적 개선에 관한 연구, 대한부동산학회지 33(1): 381-390.
3. 김영화(2014) 손실보상에 있어 수목 관련 용어의 정립에 관한 연구, 부동산 연구 24(4): 71-89.
4. <http://www.law.go.kr>