[제1장 총칙] 민사(손해배상)/ 형사(벌금 및 징역)/ 행정(자격, 등록, 업무정지, 면책, 과징금)

제1조(목적) 공감도 국제법 개발

이 법은 감정평가 및 감정평가사에 관한 제도를 확립하여 공정한 감정평가를 도모함으로써 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 토갑갑갑

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "토지등"이란 토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산(17, 19, 20, 23, 24)과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.
2. "감정평가"란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다. (감칙에 있음)
3. (타토법) "감정평가업"이란 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업(業)으로 행하는 것을 말한다.
4. "감정평가법인등"이란 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

[제2장 감정평가]

제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지평가 시 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② (※ 재무경제) 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등(자산재평가) 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등(소속 감정평가사를 포함)이 준수하여야 할 원칙과 기준(감칙)은 국토부령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 감정평가법인등이 감정평가를 할 때 필요한 세부적인 기준(이하 "실무기준"이라 한다)의 제정 등에 관한 업무를 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성을 갖춘 민간법인 또는 단체(이하 "기준제정기관"이라 함)를 지정할 수 있다. * 국장은 표본조사 결과 필요 인정 경우 기준제정기관에 <실무기준 제개정, 연구해석, 질의회신, 감정평가 제도 개선 감정평가의 연구방법과 절차 등>에 관한 개선 의견을 요청할 수 있다. (령8조의2 감정평가서에 대한 표본조사) 유선추출방식하여야 할 사유: 3년 이내 타당성 조사에 따라 감정평가의 부실이 발생한 불야/ 무작위추출방식 표본조사 결과 절차, 방법등을 따르지 않은 위반사례가 다수 발생한 불야/ 협회의 요청을 받은 불야

⑤ 국장은 필요 시 제40조에 따른 감정평가관리·징계위원회의 심의를 거쳐 기준제정기관에 실무기준 내용을 변경하도록 요구할 수 있다. 이 경우 기준제정기관은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑥ 국가는 기준제정기관의 설립 및 운영에 필요한 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

윤리관련 규정: 평가사법 4, 25, 26, 27, 28조, 감칙 3조, 실무기준(기본, 업무)

※※※ 제4조(직무) 타토직 공전공겁 * 감칙 3조(의무): 수불곧이타 ♣

① 감정평가사는 타인의 의뢰를 받아 토지등을 감정평가하는 것을 그 직무로 한다.

※ ② 감정평가사는 공공성을 지닌 가치평가 전문직으로서 공정하고 객관적으로 그 직무를 수행한다. (징계처분, 윤리 등 나올 때 같이 쓰면 됨 "개정된 법령은~")

*참고) 시산가액 조정: 감칙 12조, 부공법 3조, 토지보상법 칙 18조

제5조(감정평가의 의뢰) (전법조숟징) 가치다원론(58): 감칙 5조, 실무기준, 부공법 8조(목적에 따라 가감조정)

① (공적평가) 국가, 지방자치단체, 「공공기관 운영법」에 따른 공공기관 또는 그 밖 공공단체(이하 "국가등"이라 한다)가 토지등의 관리·매입·매각·경매·재평가 등을 위하여 토지등을 감정평가하려는 경우에는 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다.

② (사적평가) 금융기관·보험회사·신탁회사 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관이 대출, 자산의 매입·매각·관리 또는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성을 포함한 기업의 재무제표 작성 등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우에는 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다.

③ 제1항 또는 제2항에 따라 감정평가를 의뢰하려는 자는 제33조 한국감정평가사협회에 요청하여 추천(7일이내, 전문성, 업무실적, 조직규모, 손해배상능력, 징계건수)받은 감정평가법인등에 감정평가를 의뢰할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 의뢰의 절차와 방법 및 제3항에 따른 추천의 기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(감정평가서) 실발칭문서엔서

① 감정평가법인등은 감정평가를 의뢰받은 때에는 지체 없이 감정평가를 실시한 후 국토부령으로 정하는 바에 따라 감정평가 의뢰인에게 감정평가서(「전자문서 및 전자거래기본법」 제2조에 따른 전자문서로 된 감정평가서를 포함)를 발급하여야 한다.

② 감정평가서에는 감정평가법인등의 사무소 또는 법인의 명칭을 적고, 감정평가를 한 감정평가사가 그 자격을 표시한 후 서명과 날인을 하여야 한다. 이 경우 감정평가법인의 경우에는 그 대표사원 또는 대표이사도 서명이나 날인을 하여야 한다.

③ (라테칼 300만원, 보존아) 감정평가법인등은 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 (감정평가서 원본은 발급일부터 5년 이상, 관련서류는 2년 이상) **보존**하여야 하며, 해산하거나 폐업하는 경우에도 대통령령으로 정하는 바에 따라 보존하여야 한다. 이 경우 감정평가법인등은 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 이동식 저장장치 등 전자적 기록매체에 수록하여 보존할 수 있다.

토지보상법 칙 16조(보상평가의 의뢰 및 평가 등) 심사 있음/ 기타 8조 목적: 평가의 정확성, 공정성

제7조(감정평가서의 심사 등) 수정보완 의견제시 가능/ 심사: 발급 전 같은 법인내 & 발급 후 적정성 검토

① only**법인**은 제6조에 따라 감정평가서를 의뢰인에게 발급하기 전에 감정평가를 한 소속 감정평가사가 작성한 감정평가서의 적정성을 같은 법인 소속의 다른 감정평가사에게 심사하게 하고, 그 적정성을 심사한 감정평가사로 하여금 감정평가서에 그 심사 사실을 표시하고 서명과 날인을 하게 하여야 한다.

② (적정성 심사: 서원기준산정, 실무기준-관계법규에 따른 적정성, 평가서의 위산오기) 제1항 감정평가서의 적정성을 심사하는 감정평가사는 감정평가**서**가 제3조에 따른 **원**칙과 **기**준을 **준**수하여 작성되었는지 여부를 **신**의와 **성**실로써 **공**정하게 심사하여야 한다.

③ (평가검토=적정성 검토, 의뢰상) 감정평가 **의뢰인** 및 **관계 기관**(인허가 등을 행하는 행정기관) (+의뢰인과 거래 또는 계약한 상대방)는 발급된 감정**평가서**의 적정성에 대한 검토(검토는 다른 법인에게 의뢰, 해당 감정평가서 발급 법인 제외)를 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 (둘 이상의) 감정평가법인등에게 의뢰할 수 있다. (절차: 검토 결과서가 나온다. 령 7조 내지 7조의 4)

④ 제1항에 따른 심사대상·절차·기준 및 제3항에 따른 검토절차·기준 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 이론: 정확성 제고, 금융기관이나 회계법인(기업) 등 위험관리 강화

※ 토지보상법 칙 17조(재평가): 법부당re 특10억이면다른/ ※ 부공법 령 8조(표공 조사평가 절차): 부3re 법다른

제8조(감정평가 타당성조사 등) 47조(지도감독) 또는 이해관계인 조사요청 시 조사 가능→조사 착수한 경우 조사착수일부터 10일 이내 알림+통보일로부터 10일 이내 의견제출 가능→조사 완료 후 "법관이"에 결과통지 must

① (타: 절방, 직관이) **국장**은 제6조 평가서 발급된 후 해당 감정평가가 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 **절차와 방법** 등에 따라 타당하게 이루어졌는지 (국장) 직권 또는 관계 기관, 이해관계인 요청에 따라 조사©. (한국부동산원 위탁, 증지아 하지 아니함: 법원의 판결에 따라 확정 ,재판이 계속 중이거나 수사기관에서 수사 중인 경우, 징계처분 등 할 수 없어 타당성 조사실익이 없는 경우)

② 제1항에 따른 타당성조사를 할 경우에는 해당 감정평가법인등 및 대통령령으로 정하는 이해관계인(평가 의뢰한 자)에게 의견진술기회를 주어야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 타당성조사의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정함.

④ (표본조사) 국장은 감정평가 제도 개선(평가방법, 절차 등과 관련하여 문제점 개선, 평가서 간 차이 여부) 위해 대통령령으로 정하는 바에 따라 제6조제1항에 따라 발급된 감정평가서에 대한 표본조사(표84하고, 무작위추출방식, 우선추출방식, 징벌기능 없음 ♣)를 실시할 수 있다.

제9조(감정평가 정보체계의 구축·운용 등)

① 국장은 국가등이 의뢰하는 감정평가와 관련된 정보 및 자료를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 감정평가 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

② (라테칼 150만원, 정반알 중 정) 「토지보상법」에 따른 감정평가 등 국토부령으로 정하는 감정평가를 의뢰받은 감정평가법인등은 감정평가 결과를 **감정평가 정보체계에 등록**하여야 한다. 다만, 개인정보 보호 등 국장이 정하는 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 감정평가 정보체계 등록 대상인 감정평가에 대해서는 제6조제1항에 따른 감정평가서를 발급할 때 해당 의뢰인에게 그 등록에 대한 사실을 알려야 한다.

④ 국장은 감정평가 정보체계의 운용을 위하여 필요한 경우 관계 기관에 자료제공 요청can. 요청받은 기관은 정당한 사유가 없으면 그 요청을 따라야 함.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 정보 및 자료의 종류, 감정평가 정보체계의 구축·운영 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[제3장 감정평가사]

<제1절 업무와 자격>

제10조(감정평가법인등의 업무) 벌칙-13, 18, 19, 32, 39 후 업무 ♣

감정평가법인등은 다음 각 호의 **업무**를 행한다.

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 감정평가법인등이 수행하는 업무
2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조제2호 목적을 위한 토지등의 감정평가
   공매수사보 국취처 조흥공불 한체매신 관매매재평가
3. 「자산재평가법」에 따른 토지등의 감정평가
4. 법원에 계속 중인 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가
5. 금융기관·보험회사·신탁회사 등 타인의 의뢰에 따른 토지등의 감정평가
6. (외국감평사) 감정평가와 관련된 상담 및 자문
7. (외국감평사) 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공
8. 다른 법령(도정법, 국세법, 불양가산정)에 따라 감정평가법인등이 할 수 있는 토지등의 감정평가
9. (외국감평사) 제1호부터 제8호까지의 업무에 부수되는 업무

제11조(자격)

제14조에 따른 감정평가사시험에 합격한 사람은 감정평가사의 자격이 있다.

제12조(결격사유)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 감정평가사가 될 수 없다.

1. 삭제 (미미미: 등록거부(18), 등록취소(19), 외국감평가(20), 개설불가(21) 사무직원 결격사유(24), 법인설립X, 사원요이사요소속평가사(29))
2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
3. (금실3) 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 사람
4. (금집4) 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 1년이 지나지 아니한 사람
5. (금선중) 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
6. (자취3) 제13조에 따라 감정평가사 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람
7. (징금2 법12다북 자취5) 제39조제1항제11호(징금2) 및 제12호(법12다북)에 따라 자격이 취소된 후 5년이 지나지 아니한 사람

② 국장은 감정평가사가 제1항제2호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관은 특별한 사정이 없으면 그 자료를 제공하여야 한다.

제13조(자격의 취소) 벌칙-취소 후 법무, 공고(13, 18, 19, 32, 39)

① 국토교통부장관은 감정평가사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다(기속행위).

1. 부정한 방법으로 감정평가사의 자격을 받은 경우(강학상 취소)
2. 제39조제2항제1호에 해당하는 징계를 받은 경우(강학상 철회, 재량행위)

② 국장은 제1항 감정평가사의 자격을 취소한 경우에는 국토부령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.

③ (라태료 150만원, 정반액 중 반) 제1항에 따라 감정평가사의 자격이 취소된 사람은 **자격증**(제17조에 따라 등록한 경우에는 등록증 포함)을 국장에게 **반납**하여야 한다.

<제2절 시험>

제14조(감정평가사시험)

① 감정평가사시험(이하 "시험")은 국장이 실시, 제1차, 2차 시험으로 이루어진다.

② 시험의 최종 합격발표일을 기준, 제12조 결격사유에 해당하는 사람은 시험에 응시할 수 없다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 시험에 응시할 수 없음에도 불구하고 시험에 응시하여 최종 합격한 사람에 대해서는 합격결정을 취소하여야 한다.

④ 시험과목, 시험공고 등 시험의 절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함.

⑤ 시험에 응시하려는 사람은 실비의 범위에서 대통령령으로 정하는 수수료를 내야 한다. 이 경우 수수료의 납부방법, 반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(시험의 일부면제)

① 감정평가법인 등 대통령령으로 정하는 기관에서 5년 이상 감정평가와 관련된 업무에 종사한 사람에 대해서는 시험 중 제1차 시험을 면제한다.

② 제1차 시험에 합격한 사람에 대해서는 다음 회의 시험에 한정하여 제1차 시험을 면제한다.

제16조(부정행위자에 대한 제재)

① 국장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에 대해서는 해당 시험을 정지시키거나 무효로 한다.

1. 부정한 방법으로 시험에 응시한 사람
2. 시험에서 부정한 행위를 한 사람
3. 제15조제1항에 따른 시험의 일부 면제를 위한 관련 서류를 거짓 또는 부정한 방법으로 제출한 사람

② 제1항 처분을 받은 사람: 그 처분을 받은 날부터 5년간 시험에 응시불가

<제3절 등록> 실무수습 방법절차 등에 대하여 2017.1.1. 기준 3년마다 타당성 검토 개선 조치함.

제17조(등록 및 갱신등록) 벌칙-부정한 방법으로 등록 * 갱신등록 거부 시 공청신 중 신청권 관련 조문

① 제11조 감정평가사 자격이 있는 사람이 제10조 업무를 하려는 경우 실무수습(1년, 면제자는 4주) 또는 교육연수를 마치고 국장에게 등록(법적 성질: 허가(처분성 있음), 기속행위, 수리를 요하는 신고 with 자격 증명서류, 실무수습 끝난 증명서류)하여야 한다.

② 제1항에 따라 등록한 감정평가사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록을 갱신하여야 한다. 이 경우 갱신기간은 3년 이상(령 5년마다)으로 한다.

③ 제1항에 따른 실무수습(이론교육 4개월, 실무훈련과정 8개월) 또는 교육연수는 제33조에 따른 한국감정평가사협회가 국토교통부장관의 승인을 받아 실시·관리한다.

④ 제1항에 따른 실무수습·교육연수의 대상·방법·기간 등과 제1항에 따른 등록 및 제2항에 따른 갱신등록(120일 전 국장이 통지, 등록일로부터 5년이 되는 날의 60일 전 신청서 국장에게 제출)을 위하여 필요한 신청절차, 구비서류 및 그 밖 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조(등록 및 갱신등록의 거부) 벌칙-등록거부 후 업무, 12실취정미피피, 공고(13, 18, 19, 32, 39)

① 국장은 제17조 등록 또는 갱신등록을 신청한 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록을 거부하여야 한다.

1. 제12조(39조 11, 12호: 5년 경과 후=결격사유 해제 등록 가능) 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
2. 제17조제1항에 따른 실무수습 또는 교육연수를 받지 아니한 경우
3. 제39조에 따라 등록이 취소된 후 ☆3년☆이 지나지 아니한 경우
4. 제39조에 따라 업무가 정지된 감정평가사로서 그 업무정지 기간이 지나지 아니한 경우
5. 미성년자 또는 피성년후견인·피한정후견인

② 국장은 제1항에 따라 등록 또는 갱신등록을 거부한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하고, 정보통신망 등을 이용하여 일반인에게 알려야 한다.

③ 제2항 공고의 방법, 내용 및 그 밖에 필요한 사항은 국토부령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 감정평가사가 제1항제1호 및 제5호에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 관련 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관은 특별한 사정이 없으면 그 자료를 제공하여야 한다.

제19조(등록의 취소) 벌칙-등록 취소 후 업무, 12사신39, 공고

① 국장은 제17조에 따라 등록한 감정평가사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다. (☆기속행위=must, 철회개념)

1. 제12조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
2. 사망한 경우
3. 등록취소를 신청한 경우
4. 제39조제2항제2호에 해당하는 징계를 받은 경우(재량행위)

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등록을 취소한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하고, 정보통신망 등을 이용하여 일반인에게 알려야 한다.

③ (과태료 150만원, 정반알 중 반) 제1항에 따라 등록이 취소된 사람은 등록증을 국장에게 반납☆☆☆하여야 한다.

④ 제2항의 공고의 방법, 내용 및 그 밖에 필요한 사항은 국교부령으로 정함

⑤ 국토교통부장관은 감정평가사가 제1항제1호에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 관련 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관은 특별한 사정이 없으면 그 자료를 제공하여야 한다.

제20조(외국감정평가사) (상호주의)

① 외국의 감정평가사 자격을 가진 사람으로서 제12조에 따른 결격사유에 해당하지 아니하는 사람은 그 본국에서 대한민국정부가 부여한 감정평가사 자격을 인정하는 경우에 한정하여 국장의 인가를 받아 제10조 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

② 국장은 제1항에 따른 인가를 하는 경우 필요하다고 인정하는 때에는 그 업무의 일부를 제한할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 규정된 것 외에 외국감정평가사에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

자기완결적 신고(형식적 요건만 필요함): 소속평가사 변경신고(14일 내), 사무직원 고용신고, 법인 정관 경미한 변경, 해산, 파업 vs 수리를 요하는 신고: 감정평가사 자격등록 *신고는 강사님들마다 해마다 계속 다르니까 그냥 한분께 따라갈 것!

<제4절 권리와 의무> (과거) 강T, 이승민: 사무소개설신고 및 소속평가사 변경신고: 자기완결적 금지해제적

제21조(사무소 개설 등) 벌칙(1년 1천) * 벌칙(1년 1천): 21, 25, 26, 27, 29, 둘외매이비 양양말

① ☆제17조에 따라 등록을 한 감정평가사가 감정평가업을 하려는 경우에는 감정평가사사무소를 개설할 수 있다. (신고 규정 삭제: 관리체계 간소화)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 제1항에 따른 개설을 할 수 없다.

1. 제18조제1항(등록 및 갱신등록 거부) 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
2. (법인 버리고 사무실로~) 제32조제1항(제1호(취소신청), 제7호(2명 5명 3월 내 미달) 및 제15호(금액보전)는 제외)에 따라 설립인가가 취소되거나 업무가 정지된 감정평가법인의 설립인가가 취소된 후 1년이 지나지 아니하였거나 업무정지 기간이 지나지 아니한 경우 그 감정평가법인의 **사원** 또는 **이사**였던 사람
3. 제32조제1항(제1호 및 제7호 제외)에 따라 업무가 정지된 **감정평가사**로서 업무정지 기간이 지나지 아니한 사람

③ (업효수공높) 감정평가사는 그 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위하여 합동사무소를 대통령령으로 정하는 바에 따라 설치할 수 있다. 이 경우 합동사무소는 대통령령으로 정하는 수(2명) 이상의 감정평가사를 두어야 한다.

④ (벌칙) 감정평가사는 감정평가업을 하기 위하여 **1개의 사무소만**을 설치 can.

⑤ (벌칙) 감정평가사사무소에는 소속 감정평가사를 둘 수 있다. 이 경우 소속 감정평가사는 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 하며, 감정평가사사무소를 개설한 감정평가사는 소속 감정평가사가 **아닌 사람**에게 제10조에 따른 **업무를 하게 하여서는** 아니 된다.

제21조의2(고용인의 신고)

법인등은 소속 감정평가사 또는 제24조 사무직원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토부령으로 정하는 바에 따라 국장에게 신고하여야 한다.

신고 안 한 평가사에게 일을 시킨 자는 자기완결적이자 금지해제적: 50조 형벌이 있기 때문

①고용인 신고(신고 안한 사무직원에게 일을 시킨 경우 등, 과태료 대상) ②17조 등록변경신고 ③29조 경미한 정관변경

④30조 법인 해산, 넷 다 자기완결적이자 (정보제공적) 과태료 부과만 가능

제22조(사무소의 명칭 등)

① (과태료 300만원, 용어아) 제21조에 따라 사무소를 개설한 법인등은 그 사무소의 명칭에 "감정평가사사무소"라는 **용어**를, 제29조에 따른 법인은 그 명칭에 "감정평가법인"이라는 **용어**를 사용하여야 한다.

② (과태료 300만원, 명칭아) 이 법에 따른 감정평가사가 아닌 사람은 "감정평가사" 또는 이와 **비슷한 명칭**을 사용할 수 없으며, 이 법에 따른 감정평가법인등이 아닌 자는 "감정평가사사무소", "감정평가법인" 또는 이와 비슷한 명칭을 사용불가함.

제23조(수수료 등)

① 법인등은 의뢰인으로부터 업무수행에 따른 수수료와 그에 필요한 실비를 받can

② 제1항에 따른 수수료의 요율 및 실비의 범위는 국토교통부장관이 제40조에 따른 감정평가관리·징계위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

③ 법인등과 의뢰인은 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 준수하여야 한다.

제24조(사무직원)

① (과태료 500만원) 감정평가법인등은 그 직무의 수행을 보조하기 위하여 사무직원을 둘 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 사무직원이 될 수 없다.

1. 미성년자 또는 피성년후견인ㆍ피한정후견인
2. 이 법 또는 「형법」 제129조부터 제132조까지, 「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」 제2조 또는 제3조, 그 밖에 대통령령으로 정하는 법률에 따라 유죄 판결을 받은 사람으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람

(형3) 징역 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 3년이 지나지 아니한 사람

(집1) 징역형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간이 지난 후 1년이 지나지 아니한 사람

(선중) 징역형의 선고유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람

3. 제13조에 따라 감정평가사 자격이 취소된 후 1년이 경과되지 아니한 사람
4. 제39조제1항제11호 및 제12호에 따라 자격이 취소된 후 3년 미경과된 사람

② 감정평가법인등은 사무직원을 지도·감독할 책임이 있다.

③ 국토교통부장관은 사무직원이 제1항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 관련 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관은 특별한 사정이 없으면 그 자료를 제공하여야 한다.

제25조(성실의무 등) 벌칙(1년 1천) (품신공 고중불직대둘유요)

① 감정평가법인등(법인 또는 사무소의 소속 감정평가사 포함)은 제10조 업무를 하는 경우 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 하여야 하며, 고의 또는 중대한 과실로 업무를 잘못하여서는 아니 된다.

② 감정평가법인등은 자기 또는 친족 소유, 그 밖에 불공정하게 제10조 업무를 수행할 우려가 있다고 인정되는 토지등에 대해 그 업무를 수행하여서는 아니 된다.

③ (벌칙) 감정평가법인등은 토지등의 매매업을 직접 하여서는 아니 된다.

④ 감정평가법인등이나 그 사무직원은 제23조에 따른 수수료와 실비 외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니 되며, 감정평가 수주의 대가로 금품 또는 재산상의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하여서는 아니 된다.

⑤ (벌칙) 감정평가사, 감정평가사가 아닌 사원 또는 이사 및 사무직원은 둘 이상의 감정평가법인(같은 법인의 주·분사무소를 포함) 또는 감정평가사사무소에 소속될 수 없으며, 소속된 감정평가법인 이외의 다른 감정평가법인의 주식을 소유할 수 없다. * 다른 법인 주식은 시험 이후 시행됨

⑥ 감정평가법인등이나 사무직원은 제28조의2에서 정하는 유도 또는 요구에 따라서는 아니 된다.

제26조(비밀엄수) 벌칙(1년 1천)

감정평가법인등(법인 또는 사무소의 소속 감정평가사 포함)이나 그 사무직원 또는 법인등이었거나 그 사무직원이었던 사람은 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

* 부당행사: 본래 용도 아닌 용도 행사, 자격이나 업무에 대한 법의 규율을 피할 목적으로 행사 +평가 경력, 수행의사X

제27조(명의대여 등의 금지) 벌칙(1년 1천) 철회개념 (성양부)

① (벌칙) 감정평가사 또는 감정평가법인등은 다른 사람에게 자기의 ①성명 또는 상호를 사용하여 제10조에 따른 업무를 수행(명의대여인 듯)하게 하거나 자격증·등록증 또는 인가증을 ②양도·대여(자격취소★★)하거나 이를 ③부당하게 행사(max 업무정지 2년)하여서는 아니 된다.

② (벌칙) 누구든지 제1항의 행위를 알선해서는 아니 된다.

제28조(손해배상책임) 민사상 책임, 민법 750조의 특칙으로 보는 견해가 다수의견 (타감고적거손인) ♣

① (타인 재산) 감정평가법인등이 감정평가를 하면서 고의 또는 과실로 감정평가 당시의 적정가격과 현저한 차이가 있게 감정평가를 하거나 감정평가 서류에 거짓을 **기록**함으로써 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 손해를 발생하게 하였을 때에는 감정평가법인등은 그 손해를 배상할 책임이 있다. (인과관계)

② (라타트 400만원) 감정평가법인등은 손해배상책임을 보장하기 위하여 **보험에 가입**(1억 이상, 손해배상 시 10일 이내 계약 다시 체결해야 함)하거나 제33조에 따른 한국감정평가사협회가 운영하는 **공제사업에 가입**하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ (new)(라타트 150만원, 정반알 중 알) 감정평가법인등은 제1항에 따라 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 법원의 확정판결을 통한 손해배상이 결정된 경우에는 국토부령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 국장에게 **알려야 한다**.

④ 국장은 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자를 보호하기 위해 감정평가법인등이 갖추어야 하는 손해배상능력 등에 대한 기준을 국토부령으로 정할 수 있다.

제28조의2(감정평가 유도·요구 금지)

누구든지 감정평가법인등(법인 또는 사무소의 소속 감정평가사 포함)과 그 사무직원에게 토지등에 대하여 특정한 가액으로 감정평가를 유도 또는 요구하는 행위를 하여서는 아니 된다.

<제5절 감정평가법인> (회계처리 해야 함, 자본금 2억, 징계나 벌칙 없음, 3월내 5인)

제29조(설립 등) 벌칙(1년 1천) * 설립인가 취소: 청회이자 재량행위

① (법조수) 감정평가사는 제10조 업무를 조직적으로 수행위해 법인설립can.

② 감정평가법인은 전체 사원 또는 이사의 100분의 70이 넘는 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상(90%)을 감정평가사로 두어야 한다. 이 경우 감정평가사가 아닌 사원 또는 이사는 토지등에 대한 전문성 자격을 갖춘 자(변호사 · 법무사 · 공인회계사 · 세무사 등)로서 제12조 또는 미피피에 해당하는 사람이 아니어야 한다.

③ 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 감정평가사여야 한다.

④ 법인과 그 주사무소 및 분사무소(5명, 추재하는 최소 평가사 수는 2명)에는 대통령령으로 정하는 수 이상의 감정평가사를 두어야 한다. (령 51조 규제의 재검토: 국장은 사무소 최소평가사 수 타당성 검토 must) 이 경우 법인의 소속 평가사는 제18조제1항(12실취정미미미) 및 제21조제2항제2호(설립인가 취소 1년 미경과, 업무정지 중인 법인의 사원이나 이사였던 사람=재가입)에 해당 X.

⑤ 법인을 설립하려는 경우에는 사원이 될 사람 또는 감정평가사인 발기인이 공동으로 다음 각 호의 사항을 포함한 정관을 작성 or 변경, 국장의 인가(강학상 인가)를 받아야 한다. 다만, 경미한 사항의 변경: 신고 can.

※변경신고 수리거부 시 처분성 인정 여부: 32조 인가취소나 업무정지 가능성, 사전 불이익 제거 목적 처분성이 있다고 봄.

1. 목적/ 2. 명칭/ 3. 주사무소 및 분사무소의 소재지/ 4. 사원(주식회사의 경우에는 발기인)의 성명, 주민등록번호 및 주소/ 5. 사원의 출자(주식회사의 경우에는 주식의 발행)에 관한 사항/ 6. 업무에 관한 사항

⑥ 국토교통부장관은 제5항에 따른 인가의 신청을 받은 날부터 20일 이내에 인가 여부를 신청인에게 통지하여야 한다.

⑦ 국장이 제6항에 따른 기간 내에 인가 여부를 통지할 수 없을 때에는 그 기간이 끝나는 날의 다음 날부터 기산(起算), 20일 범위에서 기간연장can. 국장은 연장된 사실과 연장 사유를 신청인에게 지체 없이 문서(전자문서 포함)로 통지 must.

⑧ 법인은 사원 전원의 동의 또는 주주총회의 의결이 있는 때에는 국장의 인가를 받아 다른 감정평가법인과 합병할 수 있다.

⑨ (벌칙) 감정평가법인은 해당 법인의 소속 감정평가사 **외의 사람**에게 제10조에 따른 업무를 하게 하여서는 **아니 된다.**

⑩ ※ 법인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제5조에 따른 회계처리 기준에 따라 회계처리를 하여야 한다.

⑪ ※ 법인은 「외부감사법」 제2조제2호에 따른 재무제표를 작성하여 매 사업연도가 끝난 후 3개월 이내에 국장이 정하는 바에 따라 국장에게 제출하여야 한다.

⑫ 국장은 필요한 경우 제11항의 재무제표 적정 작성여부에 대해 검사 가능

⑬ (법상회, 협회는 협민사) 감정평가법인에 관하여 이 법에서 정한 사항을 제외※하고는 「상법」 중 회사에 관한 규정을 준용한다.

제30조(해산) 정관 변경 및 해산은 "신고"임

① 해산사유: 1. 정관으로 정한 해산 사유의 발생/ 2. 사원총회 또는 주주총회의 결의/ 3. 합병/ 4. 설립인가의 취소/ 5. 파산/ 6. 법원의 명령 또는 판결

② 법인 해산 시 국토부령에 따라 이를 국장에게 신고 must.

제31조(자본금 등) * 과징금은 5억/5천, 2억 6월

① 감정평가법인의 자본금은 2억원 이상이어야 한다.

② 감정평가법인은 직전 사업연도 말 재무상태표의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액이 2억원에 미달하면 미달한 금액을 매 사업연도가 끝난 후 6개월 이내에 사원의 증여로 보전(補塡)하거나 증자(增資)하여야 한다.

③ 제2항에 따라 증여받은 금액은 특별이익으로 계상(計上)한다.

제32조(인가취소 등) 공고 ☆인가취소 must: 업정 수미3☆ / 별표3은 가중감경규정 있음

① 국장은 감정평가법인등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 ①설립인가를 취소(제29조 감정평가법인에 한정, 제2호, 제7호: 설립인가취소 must)하거나 ②2년 이내의 범위에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다.

1. (사무소개설 can) 법인이 설립인가의 취소를 신청한 경우
2. (설립인가취소 must) 법인등이 업무정지처분 기간 중에 제10조 업무한 경우
3. 법인등이 업무정지처분을 받은 소속 평가사에게 업무정지처분 기간 중 제10조 업무를 하게 한 경우
4. 제3조제1항(표공, 실거래가 기준)을 위반하여 감정평가를 한 경우
5. 제3조제3항에 따른 원칙과 기준을 위반하여 감정평가를 한 경우
6. 제6조에 따른 감정평가서의 작성·발급 등(보존)에 관한 사항을 위반한 경우
7. (설립인가취소 must, 사무소개설 can) 법인등이 제21조제3항(합동사무소, 2명)이나 제29조제4항(주사무소, 분사무소, 5명)에 따른 감정평가사의 수에 미달한 날부터 3개월 이내에 감정평가사를 보충하지 아니한 경우
8. 제21조제4항을 위반하여 둘 이상의 감정평가사사무소를 설치한 경우
9. 제21조제5항이나 제29조제9항을 위반하여 해당 감정평가사 외의 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 한 경우
10. 제23조제3항을 위반하여 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 안 지킨 경우
11. ☆☆☆제25조, 제26조, 제27조를 위반한 경우. 다만, 소속 감정평가사나 그 사무직원이 제25조제4항(대가)을 위반한 경우로서 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.
12. (법인) 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 협회운영 공제사업에 가입 안 함
13. (법인) 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제29조에 인가받은 경우
14. (법인) 제29조제10항에 따른 회계처리를 하지 아니하거나 같은 조 제11항에 따른 재무제표를 작성하여 제출하지 아니한 경우
15. (법인, 사무소개설 can) 제31조제2항에 따라 기간 내에 미달한 금액을 보전하거나 증자하지 아니한 경우
16. (법인) 제47조(보자 명검거방기 국거보 중 명령내용만 없음)
    가. 업무에 관한 사항의 보고 또는 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 제출한 경우
    나. 장부나 서류 등의 검사를 거부, 방해 또는 기피한 경우
17. 제29조제5항 각 호의 사항을 인가받은 정관에 따라 운영하지 아니하는 경우

② 제33조에 따른 한국감정평가사협회는 법인등에 제1항 각 호 어느 하나에 해당하는 사유가 있다고 인정하는 경우, 그 증거서류를 첨부하여 국장에게 그 설립인가를 취소하거나 업무정지처분을 하여 줄 것을 요청can.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가를 취소하거나 업무정지를 한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하고, 정보통신망 등을 이용하여 일반인에게 알려야 한다.

④ 제1항에 따른 설립인가의 취소 및 업무정지처분은 위반 사유가 발생한 날부터 5년이 지나면 할 수 없다.

⑤ 제1항에 따른 설립인가의 취소와 업무정지에 관한 기준은 대통령령으로 정하고, 제3항에 따른 공고의 방법, 내용 및 그 밖에 필요한 사항은 국토부령으로 정한다.

[제4장 한국감정평가사협회]

제33조(목적 및 설립) 소속 감정평가사 30인 이상 발기인이 되어 창립총회 소집함 품유 직개 관지사

① 감정평가사의 품위 유지와 직무의 개선·발전을 도모하고, 회원의 관리 및 지도에 관한 사무를 하도록 하기 위하여 한국감정평가사협회(이하 "협회"라 한다)를 둔다.

② 협회는 법인으로 한다.

③ 협회는 국토교통부장관의 인가를 받아 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

④ 협회는 회칙에 따라 공제사업(수수료의 1/100 이상 출자 must)을 운영할 수 있다.

⑤ 협회의 조직 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ (협민사, 법인은 법상회) 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 「민법」중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

제34조(회칙)

① 협회는 회칙을 정하여 국장의 인가를 받아야 한다. 회칙을 변경 시 마찬가지.

② 제1항에 따른 회칙에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 명칭과 사무소 소재지/ 2. 회원가입 및 탈퇴 사항/ 3. 임원 구성에 관한 사항/ 4. 회원의 권리 및 의무에 관한 사항/ 5. 회원의 지도 및 관리에 관한 사항/ 6. 자산과 회계에 관한 사항/ 7. 그 밖에 필요한 사항

제35조(회원가입 의무 등) 협회는 회원으로 가입한 평가사 경력 및 전문분야에 대해 관리 가능

① 감정평가법인등과 그 소속 감정평가사는 협회에 회원으로 가입하여야 하며(의무), 그 밖의 감정평가사는 협회의 회원으로 가입할 수 있다.

② 협회에 회원으로 가입한 감정평가법인등과 감정평가사는 제34조에 따른 회칙을 준수하여야 한다.

제36조(윤리규정)

① 협회: 회원이 직무수행 시 지켜야 할 직업윤리에 관한 규정을 제정 must

② 회원: 제1항에 따른 직업윤리에 관한 규정을 준수하여야 한다.

제37조(자문 등)

① 국가등은 제4조에 따른 감정평가사의 직무에 관한 사항에 대하여 협회에 업무의 자문을 요청하거나 협회의 임원·회원 또는 직원을 전문분야에 위촉하기 위하여 추천을 요청할 수 있다. (전업조손징: 전문성, 업무실적, 조직규모, 손해배상능력, 징계건수)

② 협회는 제1항의 자문 또는 추천을 요청받은 경우 그 회원으로 하여금 요청받은 업무를 수행하게 할 수 있다.

③ 협회는 국가등에 대하여 필요한 경우 감정평가의 관리·감독·의뢰 등과 관련한 업무의 개선을 건의할 수 있다.

제38조(회원에 대한 교육·연수 등)

① 협회는 <회원>, <17조 등록하려는 감정평가사>, <24조 사무직원>에 대하여 교육·연수를 실시하고 회원의 자체적인 교육·연수활동을 지도·관리한다.

② 제1항 교육·연수를 실시하기 위하여 협회에 연수원을 둘 수 있다.

③ 제1항 교육·연수 및 지도·관리에 필요한 사항은 협회가 국장 승인을 얻어 정한다.

[제5장 징계] 합의제 행정기관/ 필수기관/ 의결기관/ 의견 없거나 반하면 무권한 하자로 "무효"

제39조(징계) 벌칙-자격취소 또는 등록취소 후 업무, 공고/ ♣ 권리구제: 햇어쟁송, 국가배상

① 국토교통부장관(외부에 표시하는 권한을 갖는 행정청)은 감정평가사가 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 경우에는 제40조 감정평가관리·징계위원회의 의결에 따라 제2항 징계를 할 수 있다. 다만, 제2항제1호 징계는 제11호, 제12호를 위반한 경우 및 제27조(명의대여)를 위반하여 다른 사람에게 자격증·등록증 또는 인가증을 양도 또는 대여한 경우에만 할 수 있다. (강학상 철회, 재량행위)

1. 제3조제1항을 위반하여 감정평가를 한 경우
2. 제3조제3항에 따른 원칙과 기준을 위반하여 감정평가를 한 경우
3. 제6조에 따른 감정평가서의 작성·발급 등에 관한 사항을 위반한 경우

3의2. 제7조제2항을 위반하여 고의 또는 중대한 과실로 잘못 심사한 경우

4. 업무정지처분 기간에 제10조 업무 or 업무정지처분을 받은 소속 감정평가사에게 업무정지처분 기간에 제10조에 따른 업무를 하게 한 경우
5. 제17조 1항 or 2항의 등록이나 갱신등록을 하지 아니하고 제10조 업무수행함
6. 구비서류를 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제17조제1항 또는 제2항에 따른 등록이나 갱신등록을 한 경우
7. 제21조를 위반하여 감정평가업을 한 경우
8. 제23조제3항을 위반하여 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 지키지 않음
9. 제25조, 제26조 또는 제27조를 위반한 경우
10. 제47조에 따른 지도와 감독 등에 관하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당
    가. 업무에 관한 사항의 보고 또는 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 제출한 경우
    나. 장부나 서류 등의 검사를 거부 또는 방해하거나 기피한 경우
11. 감정평가사의 직무와 관련하여 금고 이상의 형을 2회 이상 선고받아(집행유예를 선고받은 경우를 포함한다) 그 형이 확정된 경우. (다만, 과실범 제외)
12. 이 법에 따라 업무정지 1년 이상의 징계처분을 2회 이상 받은 후 다시 제1항 징계사유가 있는 사람으로서 감정평가사의 직무수행이 현저히 부적당하다고 인정됨

② 감정평가사에 대한 징계의 종류는 다음과 같다.

1. 자격의 취소/ 2. 등록의 취소/ 3. 2년 이하의 업무정지/ 4. 견책(훈계, 주의의무 발생)

③ 협회는 감정평가사에게 제1항 징계사유가 있다고 인정하는 경우에는 그 증거서류를 첨부하여 국장에게 징계를 요청할 수 있다. (32조의 인가취소 및 업무정지도 요청가능)

④ (과태료 150만원, 정반알 중 반) 제1항과 제2항에 따라 **자격이 취소된 사람**은 **자격증**과 **등록증**을 국장에게 **반납**must☆☆☆, **등록이 취소**되거나 **업무가 정지**된 사람은 **등록증**을 **반납**must.

⑤ 제1항 및 제2항에 따라 업무가 정지된 자로서 등록증을 국장에게 반납한 자 중 제17조 교육연수 대상에 해당하는 자가 등록갱신기간이 도래하기 전에 업무정지기간이 도과하여 등록증을 다시 교부받으려는 경우 제17조제1항에 따른 교육연수를 이수하여야 한다.

⑥ 제19조제2항(공고)·제4항은 제1항과 제2항에 따라 자격 취소 또는 등록 취소를 하는 경우에 준용한다.

⑦ 제1항에 따른 징계의결은 국장의 요구에 따라 하며, 징계의결의 요구는 위반사유가 발생한 날부터 5년이 지나면 할 수 없다. (32조 인가취소 업무정지도 마찬가지)

제39조의2(징계의 공고) 공고 국알 내게시공 / 협홈게재공

① 국장은 제39조제1항 및 제2항에 따라 징계를 한 때에는 지체 없이 그 구체적인 사유를 해당 감정평가사, 법인등 및 협회에 각각 알리고, 그 내용을 관보 또는 인터넷 홈페이지 등에 게시 또는 공고하여야 한다.

② 협회는 제1항에 따라 통보받은 내용을 협회가 운영하는 인터넷홈페이지에 3개월 이상 게재하는 방법으로 공개하여야 한다.
③ 협회는 감정평가를 의뢰하려는 자가 해당 감정평가사에 대한 징계 사실을 확인하기 위하여 징계 정보의 열람을 신청하는 경우에는 그 정보를 제공하여야 한다.
④ 제1항부터 제3항까지에 따른 조치 또는 징계 정보의 공개 범위, 시행·열람의 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

* 징계의 공정성 확보, 감정평가사 적격성에 대한 기준 강화에 따른 엄격한 징계처분 필요함, 시장의 신뢰성 확보

제40조(감정평가관리·징계위원회) 필수기관(반드시 설치), 의결기관(의결권 있음), 합의제 행정기관

① 다음 각 호의 사항을 심의 또는 의결하기 위하여 국토교통부에 감정평가관리·징계위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다. (법실제18징),
1. 감정평가 관계 법령의 제정·개정 사항 중 국장이 회의에 부치는 사항
1의2. 제3조제5항에 따른 실무기준의 변경에 관한 사항
2. 제14조에 따른 감정평가사시험에 관한 사항
3. 제23조에 따른 수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 사항
4. 제39조에 따른 징계에 관한 사항
5. 그 밖에 감정평가와 관련하여 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항
② 그 밖에 위원회의 구성과 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 과징금: 처벌변경(흡수설, 역흡수설)/ 일부취소 가능성(부정)/ 절차 ♧

[제6장 과징금(이연주)] 의취성요절내효권승 업정수지소공해

제41조(과징금의 부과) 1. 의의(행정법상 의무위반 행위로 얻은 경제적 이익 박탈을 하기 위한 금전상 제재금, 업무정지에 갈음하는 변형된 의미의 과징금), 2. 취지(공익 피해 방지), 3. 법적 성질(금전부과, 급부하명, ※재량행위), 4. 요건(32조 업무정지 처분 있고 공적업무수행에 영향 있음), 5. 절차(위반행위 종별과 과징금 금액 명시하여 서면으로 통지, 60일 이내 납부), 6. 배분(비례의 원칙,), 7. 효과(납부의무), 8. 소송요건(원고적격 및 협의소익), 9. 권리구제(이의신청 by 개별법, 항고쟁송 by 행정법[과징금 부과처분 취소소송, 무효등 확인소송], 심판전치주의 아님, 부당이득반환청구소송, 취소+부당이득 병합가능), 10. 승계(법인 합병 시 합병 후 존속 또는 신설되는 법인이 행한 행위로 보아 과징금 부과 징수 가능)

※① 과징금 부과kw 국장은 법인등이 제32조제1항 각 호의 어느 하나에 해당, 업무정지처분을 하여야 하는 경우로서 그 업무정지처분이 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에 따른 표준지공시지가의 공시 등의 업무를 정상적으로 수행하는 데에 지장을 초래하는 등 공익을 해칠 우려가 있는 경우에는 업무정지처분을 갈음하여 5천만원(감정평가법인인 경우는 5억원) 이하의 과징금을 부과할 수 있다.
② 국장은 제1항 과징금을 부과 시 다음 각 호의 사항 고려must (부과기준: 내정기획규) 위반행위의 내용과 정도/ 기간과 위반횟수/ 위반행위로 취득한 이익의 규모
③ (과징금의 승계) 국장은 이 법을 위반한 법인이 합병하는 경우 그 법인이 행한 위반행위는 합병 후 존속 or 합병으로 신설된 법인이 행한 행위로 보아 과징금 부과·징수 ©
④ 제1항부터 제3항까지 과징금의 부과기준 등 필요한 사항은 대통령령으로 정함.
*국장 아닌 서울특별시장이 한 과징금부과처분은 주체의 위법으로 "무효사유임"

제42조(이의신청) 30×3 행정청 내부의 재심사, 준사법절차 보장 없음

① 제41조에 따른 과징금의 부과에 이의가 있는 자는 이를 통보받은 날부터 30일 이내에 사유서를 갖추어 국장에게 이의를 신청할 수 있다.
② 국장은 제1항 이의신청에 대하여 30일 이내에 결정을 하여야 한다. 다만, 부득이한 사정으로 그 기간에 결정을 할 수 없을 때에는 30일의 범위에서 기간을 연장할 수 있다.
③ 제2항에 결정에 이의가 있는 자는 「행정심판법」에 따라 행정심판을 청구can.
: 3항을 42조 통해 이의신청이 강학상 이의신청임을 알 수 있음, 처분을 안날부터 90일 처분 있은날부터 180일, 중앙행정심판위원회

제43조(과징금 납부기한의 연장과 분할납부)

① 국장은 과징금을 부과받은 자(이하 "과징금납부의무자")가 다음 각 호 해당하는 사유로 과징금의 전액을 일시에 납부하기 어렵다고 인정될 때에는 그 납부기한을 연장(최대 1년)하거나 분할납부(6월 이내 3회)하게 할 수 있다. 이 경우 필요하다고 인정할 때에는 담보를 제공하게 할 수 있다.
1. 재해 등으로 재산에 큰 손실을 입은 경우
2. 과징금을 일시에 납부할 경우 자금사정에 큰 어려움이 예상되는 경우
3. 그 밖에 제1호나 제2호에 준하는 사유가 있는 경우
② 과징금납부의무자가 제1항에 따라 과징금 납부기한을 연장받거나 분할납부를 하려면 납부기한 10일 전까지 국장에게 신청하여야 한다.
③ 국장은 제1항 납부기한이 연장되거나 분할납부가 허용된 과징금납부의무자가 다음 각 호 어느 하나에 해당할 때에는 납부기한 연장이나 분할납부 결정을 취소하고 과징금을 일시에 징수할 수 있다.
1. 분할납부가 결정된 과징금을 그 납부기한까지 납부하지 아니하였을 때
2. 담보의 변경이나 담보 보전에 필요한 국장의 명령을 이행하지 아니하였을 때
3. 강제집행, 경매의 개시, 파산선고, 법인의 해산, 국세나 지방세의 체납처분을 받는 등 과징금의 전부나 나머지를 징수할 수 없다고 인정될 때
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 사유가 있을 때
④ 제1항부터 제3항까지에 따른 과징금 납부기한의 연장, 분할납부, 담보의 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제44조(과징금의 징수와 체납처분)

① 국토교통부장관은 과징금납부의무자가 납부기한까지 과징금을 납부하지 아니한 경우에는 납부기한의 다음 날부터 과징금을 납부한 날의 전날까지의 기간에 대하여 대통령령으로 정하는 가산금(징수기간 60개월 초과X, 체납된 과징금 6%)을 징수할 수 있다.

② 국토교통부장관은 과징금납부의무자가 납부기한까지 과징금을 납부하지 아니하였을 때에는 기간을 정하여 독촉(15일 이내 서면으로 함, 납부기간 10일)을 하고, 그 지정한 기간 내에 과징금이나 제1항에 따른 가산금을 납부하지 아니하였을 때에는 ✲국세체납처분의 예✲에 따라 징수할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 과징금의 징수와 체납처분 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 과징금의 부과 (감정평가법 41조) - 국토교통부장관, 위반행위의 내용, 정도, 기간, 횟수, 취득한 이익의 규모를 고려, - 감정평가사는 5천, 감정평가법인등은 5억, 1/2 범위내로 가중, 감경가능 2. 통지 및 납부 - 서면으로 통지하며, 통지일로부터 60일 내에 납부할 것(감정평가법 시행령 43조) - 분할납부도 가능(재해 등으로 재산상 큰 손실, 일시납부 시 중대한 자금사정의 어려움) (법43조) 3. 징수 및 승계 - 기한 내에 과징금 납부하지 않을 경우, 과징금 납부기한 ~ 납부한 전날까지 가산금(감정평가법44조) - 법인이 합병 시 합병한 법인에 존속 또는 신설된 법인이 한 행위로 보아 부과징수(40조3항) 4. 체납 (감정평가법 44조) - 과징금 및 가산금 납부하지 않을 경우, 독촉 - 독촉으로 지정한 기간 내에 미납부 시 국세체납처분의 예로 징수

[제7장 보칙]

제45조(청문) 39조 없으므로 직금2 X, 업12다부 X, 부정한 행위 아니므로 벌금 X, 과태료 X

국장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분 시 청문을 실시하여야 한다.

1. 제13조제1항제1호에 따른 감정평가사 자격의 취소
2. 제32조제1항에 따른 감정평가법인의 설립인가 취소(업무기간 중 업무, 3월 내 2,5인)

제46조(업무의 위탁)

① 이 법에 따른 국토교통부장관의 업무 중 다음 각 호의 업무는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 「한국산업인력공단법」에 따른 한국산업인력공단 또는 협회에 위탁할 수 있다. 다만, 제3호 및 제4호에 따른 업무는 협회에만 위탁할 수 있다.

1. 제8조제1항에 따른 감정평가 타당성조사 및 같은 조 제4항에 따른 감정평가서에 대한 표본조사와 관련하여 대통령령으로 정하는 업무
2. 제14조에 따른 감정평가사시험의 관리
3. (협회) 제17조에 따른 감정평가사 등록 및 등록 갱신
4. (협회) 제21조의2에 따른 소속 감정평가사 또는 사무직원의 신고
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

② 제1항 그 업무를 위탁 시 예산의 범위에서 필요한 경비를 보조할 수 있다.

제47조(지도·감독)

① (과태료 400만원, 보자 명검 거방기 국거보) 국토교통부장관은 감정평가법인등 및 협회를 감독하기 위하여 필요할 때에는 그 업무에 관한 보고 또는 자료의 제출, 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 장부·서류 등을 검사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 출입·검사를 하는 공무원(허가증 없음)은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제48조(벌칙 적용에서 공무원 의제)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제10조(공시지가 관련)제1호 및 제2호의 업무를 수행하는 감정평가사
2. 제40조(감관징위)에 따른 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원
3. 제46조(업무의 위탁)에 따른 위탁업무에 종사하는 협회의 임직원

[제8장 벌칙]

제49조(벌칙) * 행정형벌, 직접침해, 과징금과 이중부과 가능(적법절차 원칙 위반X, 금전부담으로 법령정비 필요함)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금(행정형벌)에 처한다. ✲부자 외자업 부등갱 등등거업 자등취업 고유 대이유 부인✲

1. 부정한 방법으로 감정평가사의 자격을 취득한 사람

2. 감정평가법인등이 아닌 자(외자)로서 감정평가업을 한 자 (스스로 업을 한 경우)
3. 구비서류를 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제17조에 따른 등록이나 갱신등록을 한 사람
4. 제18조에 따라 등록 또는 갱신등록이 거부되고 제10조 업무&제13조, 제19조, 제39조에 따라 자격 또는 등록이 취소된 사람으로서 제10조 업무를 한 사람
5. 제25조제1항을 위반하여 고의로 업무를 잘못하거나 같은 조 제6항을 위반하여 제28조의2에서 정하는 유도 또는 요구에 따른 자
6. 제25조제4항을 위반하여 업무와 관련된 대가를 받거나 감정평가 수주의 대가로 금품 또는 재산상의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속한 자
6의2. 제28조의2를 위반하여 특정한 가액으로 감정평가를 유도 또는 요구 한 자
7. 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제29조에 따른 인가를 받은 자

제50조(벌칙) 둘외때이비 양양알, 21, 25, 26, 27, 29

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
1. 제21조제4항을 위반하여 둘 이상의 사무소를 설치한 사람
2. 제21조제5항 또는 제29조제9항을 위반하여 소속 감정평가사 외의 사람에게 제10조의 업무를 하게 한 자 (업을 시킨 자) *비밀엄수하지 않은 자에게 업무를 준 경우, 금지해제적 신고
3. 제25조제3항(매매업), 제5항(이중법인or사무소 소속) 또는 제26조(비밀준수)를 위반한 자
4. 제27조제1항을 위반, 감정평가사의 자격증·등록증 또는 감정평가법인 인가증을 다른 사람에게 양도 또는 대여한 자와 이를 양수 또는 대여받은 자
5. 제27조제2항을 위반(알선)하여 같은 조 제1항(양도대여)의 행위를 알선한 자

제50조의2(몰수·추징)

제49조제6호(업무 관련 대가) 및 제50조제4호(자격증 양도 등)의 죄를 지은 자가 받은 금품이나 그 밖의 이익은 몰수한다. 이를 몰수할 수 없을 때에는 그 가액을 추징한다.

제51조(양벌규정)

법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제49조 또는 제50조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 부과한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

*행정질서벌, 정보제공적 신고의무와 같이 간접적 침해행위에 부과됨, 소송법상 처분아님, 불복: 이의신청-과태료 재판

제52조(과태료) 사무직원둔 / 보험가입, 공제사업 / 보자명검 / 보존아 등어아 명칭아 / 정.반.알.

① 제24조제1항을 위반하여 사무직원 둔 자, 500만원 이하의 과태료 부과. (삼백 사백 오백)

② 400만원 이하의 과태료를 부과. * 1 2 3 4 6 6의2 삭제

5. 제28조(손해배상책임)제2항을 위반하여 보험 또는 협회가 운영하는 공제사업에의 가입 등 필요한 조치를 하지 아니한 사람 (이백 삼백 사백)
7. 제47조(지도, 감독)에 따른 업무에 관한 보고, 자료 제출, 명령 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 국장에게 거짓으로 보고한 자 (이백 삼백 사백)

③ 300만원 이하의 과태료를 부과.
1. 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 보존하지 아니한 자 (6조 3항 위반, 백 이백 삼백)
2. 제22조(명칭)제1항을 위반 "감정평가사사무소" 또는 "감정평가법인"이라는 용어를 사용하지 아니하거나 같은 조 제2항을 위반 "감정평가사", "감정평가사사무소", "감정평가법인" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자 (삼백)

④ 150만원 이하의 과태료를 부과.
1. 제9조제2항을 위반하여 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하지 아니한 자 (오십 백 백오십)
2. (18조는 등록증이 아예 없음) 제13조제3항, 제19조제3항 및 제39조제4항을 위반하여 자격증 또는 등록증을 반납하지 아니한 사람 (1개월 미만 오십, 백, 6개월 이상 백오십)
3. 제28조제3항을 위반, 같은 조 제1항에 따른 손해배상 사실을 국장에게 알리지 아니한 자

⑤ 제1항부터 제4항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국장이 부과·징수한다.

1. 일반기준 *과태료 불복 시 60일 이내 이의신청 가능
가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용한다.
이 경우 위반횟수는 같은 위반행위에 대하여 과태료를 부과받은 날과 그 부과처분 후에 다시 같은 위반행위로 적발된 날을 기준으로 하여 계산한다.
나. 국토교통부장관은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없다.
1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
2) 위반행위가 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
3) 위반행위자가 법 위반상태를 해소하기 위하여 노력하였다고 인정되는 경우
4) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 과태료 금액을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우
다. 국토교통부장관은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 부과금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 법 제52조제1항에 따른 과태료 금액의 상한을 넘을 수 없다.

1) 위반의 내용 · 정도가 중대하다고 인정되는 경우
2) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 과태료 금액을 늘릴 필요가 있다고 인정되는 경우

형식설, 실질설, 수권여부기준설, 2003두1684 협의소익: 향후 가중처분, 회복될 이익(소원해실 중 소)

령 29조(인가취소 등의 기준)

법 제32조제1항의 법인등의 설립인가 취소와 업무정지의 기준은 별표 3과 같다.

령 제34조(징계의결의 요구 등 (징의요))

(☆사명파공객☆) 령 40조의 2(소위원회): 사실관계 명확한 파악, 공정하고 객관적인 징계(징계의결 요구 내용 검토)

* 토지보상법 소위원회는 재결 전 화해권고

① 국장은 감정평가사에게 법 제39조제1항 각 호의 징계사유가 있다고 인정하는 경우, 증명서류를 갖추어 감정평가관리·징계위원회에 징계의결을 요구해야 한다.

② 감정평가관리·징계위원회는 징계의결의 요구를 받으면 지체 없이 징계요구 내용과 징계심의기일을 해당 감정평가사(이하 "당사자")에게 통지해야 한다.

령 제35조(징계의결기한) 60+30

감정평가관리·징계위원회는 징계의결을 요구받은 날부터 60일 이내에 징계에 관한 의결을 해야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있을 때: 위원회의 의결로 30일의 범위에서 그 기간을 한 차례만 연장가능.

령 제36조(징계사실의 통보 등 (징사통))

① 국장은 법 제39조의2제1항에 따라 구체적인 징계 사유를 알리는 경우에는 징계 종류와 사유를 명확히 기재하여 서면으로 알려야 한다.

② 국장은 법 제39조의2제1항에 따라 같은 항에 따른 징계사유 통보일부터 14일 이내에 다음 각 호의 사항을 관보에 공고해야 한다.

1. 징계를 받은 감정평가사의 성명, 생년월일, 소속된 감정평가법인등의 명칭 및 사무소 주소/ 2. 징계의 종류/ 3. 징계 사유(징계사유와 관련된 사실관계의 개요를 포함한다)/ 4. 징계의 효력발생일(징계의 종류가 업무정지인 경우에는 업무정지 시작일 및 종료일)

③ 국장은 제2항 각 호의 사항을 제9조 감정평가 정보체계에도 게시해야 한다.

④ 제3항 및 법 제39조의2제2항에 따른 징계내용 게시의 기간은 제2항에 따른 공고일부터 다음 각 호의 구분에 따른 기간까지로 한다.

1. 법 제39조제2항제1호 및 제2호의 자격의 취소 및 등록의 취소의 경우: 3년
2. 법 제39조제2항제3호의 업무정지의 경우: 업무정지 기간(업무정지 기간이 3개월 미만인 경우에는 3개월)
3. 법 제39조제2항제4호의 견책의 경우: 3개월

령 제36조의2(징계 정보의 열람 신청)

① 법 제39조의2제3항에 따라 징계 정보의 열람을 신청하려는 자는 신청 취지를 적은 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 협회에 제출해야 한다.

1. 주민등록증 사본 또는 법인 등기사항증명서 등 신청인 신분을 확인 가능 서류
2. 열람 대상 감정평가사에게 감정평가를 의뢰(감정평가사가 소속된 감정평가법인이나 감정평가사사무소에 의뢰하는 것을 포함)하려는 의사와 징계 정보가 필요한 사유를 적은 서류
3. 대리인이 신청하는 경우에는 위임장 등 대리관계를 증명할 수 있는 서류

② 제1항에 따른 열람 신청은 신청인이 신청서 및 첨부서류를 협회에 직접 제출하거나 우편, 팩스, 전자우편 등 정보통신망을 이용한 방법으로 할 수 있다.

(협회: 신청 받은 경우 10일 이내 정보열람 할 수 있게 함. 열람 사실을 평가사에게 알림. 신청일로부터 역산하여 자격취소 등록취소는 10년, 업무정지는 5년, 견책은 1년 전까지 공고된 정보 기준함)

령 제37조(감정평가관리·징계위원회의 구성) * 국토부에 설치

① 위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 13명의 위원으로 구성하며, 성별을 고려하여야 한다.

② 위원회의 위원장은 제3항제2호 또는 제3호의 위원 중에서, 부위원장은 같은 항 제1호의 위원 중에서 국토교통부장관이 위촉하거나 지명하는 사람이 된다.

③ 위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.

1. 국토교통부의 4급 이상 공무원 중에서 국토교통부장관이 지명하는 사람 3명
2. 변호사 중에서 국토교통부장관이 위촉하는 사람 2명
3. 「고등교육법」에 따른 대학에서 토지·주택 등에 관한 이론을 가르치는 조교수 이상으로 재직하고 있거나 재직하였던 사람 중에서 국장이 위촉하는 사람 4명
4. 협회의 장이 소속 상임임원 중에서 추천하여 국토교통부장관이 위촉하는 사람 1명
5. 한국부동산원장이 소속 상임이사 중에서 추천하여 국장이 위촉하는 사람 1명
6. 감정평가사 자격을 취득한 날부터 10년 이상 지난 감정평가사 중에서 국장이 위촉하는 사람 2명

④ 제3항제2호부터 제6호까지의 위원의 임기는 2년, 한 차례만 연임할 수 있다.

령 제38조(위원의 제척·기피·회피)

① (제척) 감정평가관리·징계위원회 위원(이하 이 조에서 "위원"이라 한다)이 다음 각

호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.
1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 해당 안건의 당사자와 같은 감정평가법인 또는 감정평가사사무소에 소속된 경우
② (기피) 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 감정평가관리·징계위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 감정평가관리·징계위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여할 수 없다.
③ (회피) 위원이 제1항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.