

지적측량수수료의 발전방향에 관한 연구

Improving the commission system of cadastral surveying fee

김기승* · 지종덕** · 전철민***

Kim, Ki Seung · Ji, Jong Duk · Jun, Chul Min

요 약

본 연구는 수수료체계의 변천과정을 고찰하고 현황과 문제점을 검토 분석하여 개선할 수 있는 방향을 제시하는데 목적이 있다. 연구 결과, 지적측량 수수료제도에 있어서 지적측량 수행에 따른 모든 작업 종목의 적용이 합당하게 산정되어 신청인과 이해 관계인이 결정된 수수료의 내용을 충분히 수용할 수 있도록 비용계산의 투명성이 보장되어야 하며, 지가가 높은 지역의 지적측량 업무 부담이나 오류측량에 대한 배상책임 등에 대한 대가로 지가에 따라 수수료를 차등 적용 하여야 할 것으로 분석되었으며, 향후 고객의 필요에 의하여 선택할 수 있는 다양한 지적측량서비스 상품을 개발하고 고객에게 제공하는 서비스기준에 따라서 지적측량수수료도 가감하여 유연하게 적용할 수 있도록 수수료체계가 다양화되어야 될 것으로 분석되었다.

주요어 : 지적측량, 측량수수료, 표준품셈, 공시지가

ABSTRACT

This study analyses the history of the cadastral surveying commission system and related problems and suggests an alternative method to improve the system. We suggest the research findings as follows: first, every work item during the surveying processes and pricing principles should be clearly defined so that clients and stakeholders should be able to accept the charged fee. second, surveying fee should be charged differently considering the tasks in high land-price areas and risk of reparations problems. Also, we suggest that surveying service items should be varied from where clients can choose as they wish and pricing system also be applied according as the level of service changes.

Keywords : cadastral surveying, surveying commission, standardized specification, publicized land price

* 서울시립대학교 도시과학대학원 지적정보학과 석사과정(E-mail: mymyhope@naver.com)

** 명지전문대학 지적정보과 교수(E-mail: jjd@mail.mjc.ac.kr)

*** 교신저자, 서울시립대학교 지적정보학과 부교수(E-mail: cmjun@uos.ac.kr)

1. 서 론

측량수수료는 1910년 경기도관찰사가 측량업자들에게 승인한 측량수수료 규정으로 아마 최초의 규정이 아닌가 추측이 되며, 그 뒤 1938년부터 조선지적협회가 업무를 개시하면서 지적에 관한 측량 및 이에 따른 신고 신청에 관한 수수료는 수요에 응하여 일정한 수수료를 받고 업무를 집행한 것에서부터 시작되었다.¹⁾ 그리고 1949년 7월 1일 재무부 소속 대한지적협회로 지적측량업무를 수행하다가 1967.1.1부터 내부부에서 지적측량수수료를 승인하였으며, 이후 1976년 4월 1일~1977년 3월 31까지 지적측량공정별 품을 조사하여 1977년에 정부의 건설표준품셈을 적용하여 단가를 산출하게 되었고 지금까지 건설표준품셈을 근거로 단가를 산출하고 있으나 산출된 단가를 국가에서 재조정함으로써 지적측량수수료가 외국에 비하여 현저히 낮게 책정되어 지적발전의 저해요인으로 작용해온 것이 사실이다.

지적측량수수료는 일부 특정인에게 지적측량서비스를 제공하고 그 역무에 대하여 비용의 전부 또는 일부를 해당 비용으로 징수하는 금액을 말한다. 지적공사는 지적측량을 대행하면서 낮게 책정된 수수료로 말미암아 실제 품셈에 규정된 대로 업무를 추진하지 못하고 무리한 업무를 배정하고 있으며, 측량팀은 업무를 소화하기 위하여 사전자료조사 미비와 지적측량성과제시 후 민원인에게 충분한 설명을 할 수 있는 시간적인 여유가 없어 고객서비스의 한계를 드러내고 있다. 또한 지적측량수수료의 적용의 문제점으로 인하여 일부에서는 오히려 지적측량수수료가 비싸다는 여론에 직면해 있는 것이 사실이다.

따라서 고객지향적인 지적측량서비스를 실현하기 위하여는 현행 지적측량수수료체계의 문제점과 개선요인을 도출하고 현실에 맞은 수수료체제로 과감히 개선하기 위한 노력으로 투명하고 신뢰할

수 있는 지적측량수수료체제로 개선되어야 하며, 현재 군·시·구로 분류하여 차등적용하고 있는 지적측량수수료는 행정 편의적으로 구분되어 있으므로 이를 보다 합리적으로 분류하기 위하여 종가제가 적용될 수 있도록 연구되어야 한다. 합리적인 종가계수를 도출하기 위하여 최근 3개년이상 지적측량업무접수현황자료와 해당 토지의 공시지가현황자료를 이용하여 최적의 종가계수를 도출할 수 있는 연구가 선행되어야 한다. 본 연구에서는 수수료체계의 변천과정을 고찰하고 현황과 문제점을 검토 분석하여 개선할 수 있는 방향을 제시하는데 목적이 있다.

연구범위는 목적달성을 위해 지적측량수수료제도의 출현과 변천 및 외국제도, 적용실태를 분석하고 지적측량수수료의 및 문제점과 발전방향을 도출함으로써 우리나라 지적측량수수료의 중요성과 실태를 재인식, 강조하는 이론적 연구로 한정하였다.

연구방법은 지적측량수수료에 관련된 전문서적과 학술논문의 문헌적 연구 및 해외시찰보고서, 실무자 면담 및 실무경험을 토대로 지적측량수수료의 실태와 현안문제를 분석하고 발전방향을 제시하였다.

2. 지적측량수수료 제도의 논리적 기초

2.1 우리나라지적측량수수료제도

2.1.1 지적측량기관의 출현과 변천

우리나라의 근대적 측량기술은 1905년 외국의 측량기술자를 초빙하여 교육함으로써 시작하여 1910년 토지조사사업의 실시로 측량기술자 양성과 지적측량발전이 이룩되었다. 1910년부터 1924년까지 토지·임야 조사사업에 따른 지적측량은 도 및 부군의 국가직영체제로 운영하였으나 토지·임야

1) 지종덕, “지적측량수수료의 현실화 필요성”, 지적 통권 318호, 대한지적공사, 2001, p.15

조사사업에 따른 지적측량은 도 및 부군의 국가직 영체제로 운영하였으나 토지·임야조사사업으로 이룩한 지적공부를 시·군에 이관함으로써 임시로 지조사국을 해산하고 지적정리업무는 각 도의 지도아래 시·군의 재무과 지적계에서 지적정리업무를 처리하였다. 이때 지적측량은 도지사가 관내의 지적측량사를 지정하였는데 1923년 7월부터 도로, 하천 구거 등에 대하여는 사업시행자인 기업자가 측량하고 그 외의 이동측량은 도가 지정한 지정측량사가 측량하는 제도가 병행하게 되어 동년 10월 평안북도에서 지정측량사가 시작되었고, 1931년 6월부터 국유지인 역둔토는 역둔토협회를 설립하여 이동측량을 시행토록 하였다.

1934년 5월 1일 세제 및 기구개편에 의한 세무감독국 설치로 세무서 직제와 지적계에서 토지이동 및 지적정리를 직접 집행하였다. 지정측량사제도 및 기업자측량제도는 각 세무감독국이 지역단위별로 각각 업무처리하여 통일성이 결여되고, 측량업자의 자질저하, 통계처리의 곤란 등 제도나 운영상의 결함과 모순이 발생하여 대행기관 설립을 절실히 느끼게 되었다. 국가를 대신하여 지적업무를 효율적으로 수행할 단체의 설립이 요구되어 1938년 1월 17일 역둔토협회의 교부금과 본회수입을 출연하여 재단법인 조선지적협회를 설립하고 이를 지적업무 대행기관으로 인가하였다.

1945년 8월 15일 해방후 미군정이 실시되면서

지적업무와 지적협회는 49년 세무관서 직원으로 지적측량을 국가가 직영하였다. 1949년 5월 1일 대한지적협회로 재발족하고, 1962년 1월 1일 재무부에서 내무부로 이관되어 1976년 11월 6일 협회가 대행기관으로 지정받은 후 1977년 7월 1일 대한지적공사로 명칭을 변경하였으며 2004년 1월 1일부로 일부업무가 개방되고 재단법인 대한지적공사에서 특수법인 대한지적공사로 개편되어 일부업무가 경쟁체제로 전환되었다.

2.1.2 지적측량수수료 체계의 변천과정

대한매일신보 1909년 5월 16일자 논설인 “측량 보급의 방법” 중에 다음과 같은 측량수수료에 대한 내용이 포함되어 있다. 내용으로 보면 관청에서 승인한 규정은 아닌 것 같고 대한측량사무소라는 측량업체에서 정한 측량수수료로 추정된다.

1910년 측량수수료규정²⁾은 융희4년(1910년) 경기도관찰사가 측량업자 등에게 승인한 측량수수료 규정으로 아마 최초의 규정이 아닌가 한다. 그 당시의 시대적 상황으로 보면 삼림법에 의한 민유임야의 지적보고 기한이 얼마 남지 않은 때였고 또한 토지가옥증명규칙과 토지가옥소유권증명규칙에 의한 증명을 받으려면 측량도면을 첨부하여야 했던 관계로 민유토지에 대한 측량도 성행했던 시기이다. 경기도관찰사가 승인한 측량수수료규정 전문은 다음과 같다.



(그림 1) 1909년의 측량수수료

장 등록지의 분할 신지번 1필지에 대하여 부소재지에 있어서는 2원 50전, 기타지역에 있어서는 1원 20전으로 했다. 다만 작업이 곤란하여 도근측량을 요하는 경우 도근점 10점까지 협회가 부담하고 1점을 추가하는 것은 설치 1점에 대하여 1원

50전씩을 가산했다. 토지 및 임야 감정측량에 있어서는 100평 미만인 경우 부 및 읍 소재지는 15원, 기타지역은 10원으로 했고 특히 300평을 초과하는 것은 100평 증가시 부 및 읍소재지는 10원, 기타지역은 7원을 가산했고 특별히 시급을 요하는

〈표 2〉 지적측량업무수수료 규정 적용 시기별 요약⁴⁾

| 시행 년 월 일 | 측량기관명 | 지적측량수수료적용 | 비 고 |
|-------------|--------|--|---------------|
| 1967년1월1일 | 대한지적협회 | <ul style="list-style-type: none"> - 서울, 부산, 대구, 기타 지역, 기타지역 - 경계감정측량(토지대장 등록지) - 지역별(300평까지) <ul style="list-style-type: none"> • 2,310원(서울, 부산, 대구) • 2,100원(기타 시지역) • 1,890원(기타 지역) | 내 무 부 장관승인 |
| 1970년9월1일 | 대한지적협회 | <ul style="list-style-type: none"> - 구제시행시, 시지역, 기타 지역 - 경계감정측량(토지대장 등록지) - 지역별(300평까지) <ul style="list-style-type: none"> • 4,150원(구제 실시하는 시) • 3,150원(시지역) • 2,400원(기타 지역) | 내 무 부 장관승인 |
| 1972년12월29일 | 대한지적협회 | <ul style="list-style-type: none"> - 구제시행시, 시지역, 기타 지역 - 경계감정측량(토지대장 등록지) - 지역별(300평까지) <ul style="list-style-type: none"> • 4,150원(구제 실시하는 시) • 3,150원(시지역) • 2,400원(기타 지역) - 일부산정규정 개정 | 내 무 부 장관승인 |
| 1974년8월10일 | 대한지적협회 | <ul style="list-style-type: none"> - 구제시, 기타시, 군지역 - 경계감정측량(토지대장 등록지) - 지역별(300평까지) <ul style="list-style-type: none"> • 5,900원(구제 실시하는 시) • 4,500원(기타 시지역) • 3,500원(군지역) | 내 무 부 장관승인 |
| 1976년3월8일 | 대한지적협회 | <ul style="list-style-type: none"> - 군지역, 시지역, 구지역 - 경계감정측량(토지대장 등록지) - 지역별(300평까지) <ul style="list-style-type: none"> • 5,700원(군지역, 1/1200) • 6,600원(시지역, 1/1200) • 7,300원(군지역, 1/1200) - 축척별 구분(600, 1200, 3000, 6000) | 내 무 부 장관승인 |
| 1977년5월1일 | 대한지적협회 | <ul style="list-style-type: none"> - 군지역, 시지역, 구지역 구분 - 경계감정측량(토지대장 등록지) - 지역별(300평, 992㎡까지) <ul style="list-style-type: none"> • 7,600원(군지역, 1/1200) • 8,900원(시지역, 1/1200) • 9,800원(군지역, 1/1200) - 축척별 구분(500, 600, 1000, 1200, 3000, 6000) | 내 무 부 장관승인 |

4) 대한지적공사, “지적측량수수료개편에 관한 종합보고서”, 1977, 12

경우는 소정 수수료 외에 왕복에 소요되는 車馬賃의 실비 및 일당 5원을 받았다.

이 표준품셈을 근거로 수수료규정을 전면 개정하여 1978년 4월 1일자로 승인 시행하게 되었다. 전문개정 후 1차개정시 제5조(수수료 산출기준표) 제1항에 수수료산출기준표를 매년 1월1일 작성하여 지적법시행령 제69조 제2항 규정에 의거 주무장관의 인가를 얻어 2월 1일부터 시행토록 하였다.

부칙 제1조에 이 규정은 1979년 1월 4일부터 시행한다. 다만 국가 또는 공공단체의 계약업무는 지적측량 시행년도 전년도 수수료규정을 적용한다. 부칙제2조(경과조치)에서 79년도 수수료는 제5조 규정에 불구하고 79년 4월 1일부터 시행한다고 하여 79년 1월 9일 내무부장관의 인가로(지적 1236.1-181) 지적측량업무수수료규정이 개정되어 수수료징수 근거를 마련하였다.

2.1.3 현행지적측량수수료체계

1981년까지 직접인건비, 간접경비(여비교통비, 기계경비), 재료소모품비, 제잡비로 구성되어 오다가 1982년부터 제잡비가 일반관리비로 명칭 변경되어 1994년까지 체계를 유지하여 왔으며,

1995년 지적측량업무수수료산정규정(내무부예규 제762호)제7조(제경비)제경비라함은 대행법인의 유지관리를 위한 임원, 서무, 경리직원 등의 급여, 사무실비, 광열수도비, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세금 공과금 등을 말하며 직접인건비의 50% 이내로 계상한다.

제8조(기술료)기술료라 함은 대행법인이 개발, 보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가와 조사연구비, 기술개발비, 교육훈련비, 지적제조사업연구비와 투자비 등을 말하며, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20% 이내로 계상하였다. 로 규정이 개정되면서 지적측량수수료에 기술료수입 체계가 구성되었다.

또한 1996까지 국가 및 공공단체의 계약업무는

전년도 수수료규정을 적용하였으나 1996년1월10일 내무부예규 제776호 개정예 1997년도부터는 국가 및 공공단체의 계약업무도 현년도 수수료를 적용할 수 있도록 현실화를 이룩하였다.

1998지적측량업무수수료산정규정(내무부예규제 786호 개정, '97.9.26)제9조(기술료)기술료라함은 지적측량기술의 연구개발과 지적제조사업, 통일시 북한지역의 지적조사사업 및 지적기술 인력의 신규양성 등 지적제도의 개선발전을 위한 투자비 등을 말하며, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20% 이내로 계상한다. 라고 수정함으로써 『대행법인이 개발, 보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가』라는 내용이 삭제되어 기술료로 수입되는 금액 사용범위에 대한 문제가 제기되기도 하였다. 기술료는 공사의 지속적인 장비개선과 기술개발 등 노하우의 대가로 포함되어야 당연하다고 판단되며 당초대로 규정이 개정되어야 될 것으로 사료된다.

현행 지적측량수수료는 직접측량비(직접인건비+직접경비)+간접측량비(제경비+기술료)로 구성되어있으며, 직접경비는 현장여비+기계경비+재료소모품비로 구성되어있다⁵⁾.

수수료단가는 원단위까지 계산한 후 1천원단위(500원초과는 절상)로 산정한다. 다만, 지적확정측량 수수료단가는 10천단위(5천초과는 절상)로 산정하되, 수수료 총액은 1천원단위(500원초과는 절상)로 결정한다. 수수료단가는 건설교통부장관이 고시하는 표준품셈(이하 “품셈” 이라 한다)의 지적측량종목에 따라 축척별, 시·군·구지역별로 산정하며, 기준면적 초과분은 품셈에서 정한 가산계수를 적용하여 산정하고 연속지·집단지는 체감계수를 적용하여 산정한다.

행정자치부장관은 국가시책사업추진으로 인하여 이 규정에 의한 수수료단가의 적용이 어렵다고 판단되는 때에는 수수료단가를 조정하여 적용할 수 있다.

5) 행정자치부, 지적측량수수료 산정기준에 관한 규정

산불·폭설·태풍피해 등의 천재지변으로 피해 사실확인서(행정자치부예규 제80호)를 발급받은 경우 재해복구를 위한 지적측량수수료는 당해연도

수수료의 50%를 감면하여 적용한다. 다만, 국가·지방자치단체 또는 공공단체의 경우에는 그러지 아니한다.

〈표 3〉 연도별 수수료감면 및 무료봉사 실적

가. 연도별 수수료 감면현황

(금액단위 : 천원)

| 연도별 | 구 분 | 수 량 | 금 액 | | | 비 고 |
|-----|-------|---------|------------|------------|------------|-----|
| | | | 합 계 | 봉사금액 | 수입금액 | |
| | 합 계 | 490,907 | 40,269,365 | 26,441,265 | 13,827,868 | |
| | 2005년 | 56,136 | 5,109,897 | 3,528,716 | 1,581,181 | |
| | 2004년 | 59,893 | 5,023,070 | 3,751,282 | 1,271,788 | |
| | 2003년 | 157,021 | 15,438,509 | 8,576,200 | 6,862,309 | |
| | 2002년 | 73,045 | 5,619,156 | 3,913,082 | 1,706,074 | |
| | 2001년 | 61,926 | 3,855,659 | 2,896,415 | 959,244 | |
| | 2000년 | 82,886 | 5,223,074 | 3,775,570 | 1,447,272 | |

나. 업무별 감면실적

(금액단위 : 천원)

| 사업명 | 구분 | 2000년 | 2001년 | 2002년 | 2003년 | 2004년 | 2005년 |
|---------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 합 | 계 | 3,775,570 | 2,896,415 | 3,913,082 | 8,576,200 | 3,751,282 | 3,528,716 |
| 농 로 분 할 측 량 | | 296,667 | 377,216 | 141,953 | 174,160 | 114,638 | 91,153 |
| 새마을 회관 및 광장측량 | | 9,091 | 18,692 | 17,452 | 5,144 | 7,904 | 14,028 |
| 지적공부작성 및 재 작성 | | 133,397 | 112,060 | 102,645 | 52,289 | 36,667 | 16,885 |
| 취락구조 개선사업 측량 | | 22,398 | 21,040 | 25,044 | 21,836 | 28,386 | 43,180 |
| 소도읍 가꾸기사업 측량 | | 14,008 | 30,227 | 3,046 | 0 | 0 | 0 |
| 주민부담 무료기초측량 | | 1,817,684 | 1,615,710 | 2,124,343 | 2,090,720 | 2,886,738 | 1,798,795 |
| 고냉지채소반출도로측량 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 새마을도로편입용지측량 | | 166,075 | 240,793 | 64,921 | 45,068 | 15,768 | 13,849 |
| 국공유지경계복원측량 | | 0 | 2,510 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 공유토지분할측량 | | 884,125 | 145,234 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 공유토지등록전환측량 | | 3,691 | 261 | 0 | 0 | 0 | 297 |
| 공유토지 현황측량 | | 20,702 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 재해(산불)지역측량 | | 148,395 | 28,475 | 0 | 0 | 12,603 | 59,379 |
| 재해(수해)지역측량 | | 57,521 | 0 | 1,148,997 | 5,965,603 | 200,162 | 38,991 |
| 기 | 타 | 201,816 | 304,197 | 284,681 | 221,380 | 448,416 | 1,451,656 |

2.2 외국의 지적측량수수료 제도

2.2.1 독일의 지적측량수수료

독일의 지적측량은 주 단위 관할의 지적측량사무소에 고용된 지적측량사가 토지와 건물에 대한 측량과 기준점측량을 수행하며 정부로부터 면허를 취득하면 정부에서 직인을 인수하여 업무를 수행한다. 모든 토지와 건물에 대하여 소유자, 위치, 크기, 용도, 경계등을 등록하고 주내무부 밑에 지적국과 측량국의 감독으로 운영한다.

지적측량 수수료의 계산에는 여러 가지의 작업품이 고려되는데 중요한 내용은 다음과 같다.

- (1) 지적측량 신청 - 공공측량 사무소
- (2) 지적사무소에서 자료 인수
- (3) 측량 허가, 준비도 작성
- (4) 현지측량 - 측량사 책임제 (소관청 재 검사 제도 없음)
- (5) 성과도 작성, 사무처리 절차 수행
- (6) 지적사무소에 제출(공부정리 신청)
- (7) 지적사무소에서 지적공부 정리
- (8) 공부정리 후 측량 신청자에게 성과제공 등이다.

독일의 지적측량수수료는 필지별 가격, 면적, 측량소요시간, 경계점 수와 거리등 요인을 적용하여 공정별로 기본수수료와 가산수수료를 합하여 산정하고 있다. 지가와 건축물의 가격에 연동하여 측량대상물의 가치에 따라 측량수수료를 차등 적용하는 점이 특징이다.

지적측량 수수료의 계산은 역사적으로 종가제 채택하고 있으며 그 이유는 고가의 토지와 건축물에 대한 서류의 복잡성과 오류측량에 대한 위험부담으로 보험처리 등의 이유 등을 들고 있다.

2.2.2 스위스의 지적측량 수수료

스위스의 지적측량 수수료는 26개의 각주마다 다르게 징수하고 있었으나, 2002년에 지적측량수

수수료체계를 개선하여 전국적으로 통일되었다.

스위스에서는 연방정부의 정책에 따라 지적측량을 각 주에 위임하여 수행하고 연방정부는 위임한 사항에 대해 감독하고 보조한다. 거의 대부분의 주는 그 일부를 개인면허 측량업자에게 용역을 주고 그들을 지도·감독하고 있다. 연방정부에서 13명의 인원이 지적측량에 관한 사항을 관리·감독·통제를 하고 있으며, 26개의 주에는 21개의 지적측량사협회가 있어 지적측량을 실제로 시행하고, 관리·감독을 하고 있다.

26개 주(kanton)에 약 3000개의 리·동이 있는데, 21개 주 감독기관에 직원수가 약 300명 정도가 있고 270개소의 개인 지적측량사무소에 약 2800명과 10개소의 공무원 직영 측량사무소에서 약 200명의 직원이 측량 업무를 수행하고 있다.

측량수수료는 사단법인인 지적측량사 협회에서 기초 작업한 후 연방정부를 통하여 의회에 제출하면 의회에서 이를 심사하여 결정한다. 수수료 계산은 측량사 1인이 단독으로 결정하지 않고 타 대행측량사와 협의하여 정하고 연서한다. 그 이유는 측량수수료가 우리나라에서와 같이 업무 종류별로 일정한 것이 아니고 측량지역의 경사도와 작업시간, 측량업무 종사인구, 측량사의 요구 조건 등에 따라 일일이 산출하여 합산되기 때문이다

수수료체계는 경계변경, 건물변경, 지형변경, 재건축업무에 따른 최초수수료가 있고, 토지와 건물의 측량에 따른 외업과 내업을 기준점, 경계점, 지형점을 요소로 확인, 재구축, 검사, 설치, 관측, 계산등의 공정별로 구분하여 계산한 금액과 면적측정 필지, 현장까지 이동거리 가산수수료 합산액으로 산정 한다.

특별보상 비용으로서 사무실에서 측량작업 현장까지 도착 및 귀가하는데 걸리는 시간은 시속 40km를 기준으로 하고 있으며, km당 4.3프랑의 교통비용을 가산하고 있다. 또한 동일지역에서 여러 필지의 측량을 수행할 경우에는 교통비를 1회에 한하여 적용한다. 이 외에도 경계표지 설치를 위한 표석대 등 재료비를 추가하며, 측량대상 필

지의 기준점은 1점당 4프랑, 필계점은 3프랑의 재료비를 가산한다.

2.2.3 일본의 지적측량 수수료

일본의 토지가옥조사사 보수액기준표에 의하면 조사업무, 측량업무, 신청수속, 심사, 상담, 서류작성, 기타로 나누어 정하고 있다.

조사업무는 자료조사와 현지조사로 나누어 자

료조사는 공부, 지도, 도면, 소명자료를 말하고 현지조사는 사전조사 1건당, 필계확인인 다각측량, 복원측량, 획지조정으로 구분하여 작업공정별로 세분된 1점당 수수료를 정하고 지역이나 난이도에 따라 50%이내에서 가감할 수 있도록 하였으며, 입회는 민유지와 공공용지경계로 나누어 점당 작업공정에 따라 수수료를 정하고 지역구분 및 난이도에 따라 80%이내가산, 50%이내감산 할 수 있도록

〈표 4〉 국가별 지적측량수수료 적용사례⁶⁾

가. 국가별 수수료 적용현황

| 국 가 | 구분 | 측척 | 면적 | 필지수 | 대상지역 (도시,농촌) | 거리 (km) | 소요일수 (시간) | 지가 (㎡/단가) | 측정 점수 | 기 타 |
|-------|----|----|----|-----|-----------------|------------|--------------|--------------|----------|-----|
| 한 국 | | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | × | × | |
| 오스트리아 | | ○ | × | ○ | × | ○ | × | × | × | |
| 독 일 | | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | |
| 홍 콩 | | × | ○ | ○ | ○ | △ | × | △ | × | |
| 헝 가 리 | | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | |
| 말레이시아 | | × | ○ | ○ | ○ | × | × | ○ | ○ | |
| 네덜란드 | | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 폴 란 드 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | ○ | |
| 스 위 스 | | ○ | × | ○ | ○ | × | × | × | ○ | |

〈표 5〉 국가별 지적측량수수료 적용사례

나. 국가별 지적제도

| 구분 국가 | 기본법 | 관장기관 (중앙정부) | 하부기관 (지방정부) | 유관기관 | 주요업무 | 종사인원 | 창설 연대 |
|----------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|--------|----------|
| 한 국 | 지적법 (‘50.12.1) | 행정자치부 | 16개 시,도 260개 시,군,구 | 9개 지사 210개 시,군,구 | 지적측량 (분할, 경계 복원측량등) | 7,000 | 1910 |
| 오스트리아 | 지적법 | 연방측량 및 도면제작국 | 41개 군 | 각‘주’의토지 측량사위원회 | 측량 | 1,250 | 1920 |
| 독 일 | 각 ‘주’의 지적법 | 16개 ‘주’의 장관 | 지적사무소 | - | 지적측량 및 등록 | 10,000 | 1861 |
| 홍 콩 | 토지측량법 | 측량및도면 제작사무소 (토지부소속) | 지방측량사무소 | 개인측량사 | 지적측량 | 1,300 | 1982 |
| 말레이시아 | 토지측량사법 (1958) | 토지 및 협력개발부 | 측량 및 도면 제작국, 국가 도면제작관 | 토지측량사 토지측량사협회 | 국가도면제작 지적도면 및 계획업무 | 400명 | 1885 |
| 스 위 스 | 지적측량법 | 지적측량국 | 지방지적 측량사무소 | 개인측량사 | 지방업무 및 개인측량사감독 | 20명 | 1910 |

6) 제20차 FIG 총회 제7분과 위원회(지적측량)에 소속된 국가의 지적·측지제도 및 측량수수료에 관한 설문조사 결과임

하고 있다.

우리나라에서는 공공기관인 대한지적공사가 지적측량을 대행하고 있는데 비하여, 일본은 민간 측량사인 『토지가옥조사사』들이 『토지가옥조사사 연합회』를 구성하여 지적측량을 행하고 있다. 우리나라의 지적측량 대행체제와는 달리 일본의 경우는 완전한 민간 위탁의 방식을 취하고 용역대가로 구성되어 있다.

일반적인 지역구분은 산림지, 촌락지, 준시가지, 시가지, 밀집시가지로 분류하며, 후자로 갈수록 보수액 산정의 가감율이 증가하고, 각각의 난이도는 용이, 보통, 곤란, 매우곤란으로 분류하여 가감율을 산정하고 있다.

조사사의 조사 업무는 자료조사와 현지조사로 분류할 수 있다. 이 중 자료조사는 공부류, 지도류, 도면류, 소명서식을 조사하는데, 각 항목마다 상세한 적용 기준을 설정하고, 작업품셈을 명기해 두고 있다.

3. 지적측량수수료 적용에 대한 분석

3.1 지적측량수수료체계 분석

3.1.1 지적측량수수료품셈 적용

현행지적측량수수료체계는 1977년에 제정 공포된 정부의 건설표준품셈을 적용하고 있으며, 당시 내무부에서 작업공정을 품셈화 하기 위하여 업무일지 작성기록을 지적협회산하 210개 시·군·구 출장소에 1976년4월1일~1977년3월31까지 연인원 1,551인을 동원하여 120,900건에 해당하는 각 측량종목에 의한 공정을 조사하여 기록케 한바있으며, 이 조사에 관한 기록을 총무처 산하 정부전산계산소에 위탁하여 공정을 전산처리하였으며 동 공정을 근거로 하여 지적측량 품셈(안)을 만들었다.

이 품셈(안)은 관계기관의 심의를 거쳐 최종으

로 토기 431-94(1977년 12월 21일)호 정부표준품셈 제10장 측량편에 지적측량표준품셈이 확정 공고된 것이다. 이 표준품셈을 근거로 수수료규정을 전면 개정하여 1978년 4월 1일자로 승인 시행하게 되었다.⁷⁾

부칙 제1조에 이 규정은 1979년 1월 4일부터 시행한다. 다만 계약업무는 지적측량 시행년도 전년도 수수료규정을 적용한다. 부칙제2조(경과조치)에서 79년도 수수료는 제5조 규정에 불구하고 79년 4월 1일부터 시행한다고 하여 79년 1월 9일 내무부장관의 인가(지적1236.1-181) 지적측량업무 수수료규정이 개정되어 수수료정수 근거를 마련하였다.

2002년까지 지적측량 수수료에 관한 정부 표준품셈은 제정된 이후 한번도 개정되지 않아 추가 및 보완해야할 사항이 많으며, 지적측량 품셈이 제정되지 못한 경우에는 관련 유사품을 적용하거나 측지측량 등 타 기관의 유사 품셈을 적용하여 왔다.

대한지적공사에서는 품 개정을 위하여 한국지적학회에 용역을 주고 2002년12월1~2003. 5. 31(6개월)동안 전국 각 출장소의 측량업무 담당 직원이 직접 작업일지를 작성토록 하였으며, 이 공정을 근거로 하여 지적측량 품셈을 새로이 작성 한국건설기술연구원에서 2004. 12. 31에 2005년도 표준품셈으로 확정하였다.⁸⁾

3.1.2 지적측량종목별 수수료적용 현황

지적측량수수료는 정부표준품셈에 의하여 연초에 고시되는 노임단가를 적용하여 산정한 수수료를 100%적용하지 않고 정부에서는 물가인상에 대한 부담을 안고 측량종목별 단가를 매년공공요금의 억제정책에 맞추어 최소한으로 종목별적용률을 조정함으로써 토지관련 유사수수료에 비하여 현저히 저렴한 수준에서 고시되고 있으며 이는 해를 거듭하면서 누적되어 현실과 괴리되는 현상이 빚

7) 지종덕, 전계논문, p.17.

8) 한국건설기술연구원, “2005건설공사표준품셈”

어지고 있다.

3.1.3 지적측량과 일반측량의 수수료 수준 비교

우리나라는 공공업무와 관련한 인력 집약적인 업무를 담당하는 일반측량용역대가와 비교하여 지적측량수수료는 산정에 누락되거나 잘못된 부분이 많고 적용기준이 달라 품셈수준에 차이가 많다는

것이다.

이를 구체적으로 살펴보면, 첫째 간접측량비에 해당하는 제경비와 기술료가 현격하게 차이가 있고, 측량업무를 배정·확인·독려하는 일선 지사장을 표준품셈의 인원수에 반영하지 않았다는 것이다. 일반측량의 경우 간접비용으로 제경비를 직접인건비의 110~120%, 기술료를 직접인건비와

〈표 6〉 지적측량수수료는 종목별 조정률(2004년도)

| 구 분 \ 종목별 | 평 균 | 신규등록 | 등록전환 | 분할 | 경계복원 | 삼각 | 도근 | 확정측량 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 평 균 | 59.3 | 23.4 | 19.8 | 92.3 | 91.0 | 67.9 | 47.8 | 71.2 |
| 군지역 | 58.7 | 23.4 | 19.7 | 92.2 | 90.9 | 67.8 | 47.0 | 70.0 |
| 시지역 | 58.7 | 23.4 | 19.8 | 92.3 | 91.0 | 67.9 | 46.8 | 70.0 |
| 구지역 | 60.6 | 23.5 | 19.8 | 92.3 | 91.2 | 68.0 | 55.5 | 73.7 |

〈표 7〉 일반측량과 지적측량의 측량비 구성

| 구 분 | | 일반측량 | 지적측량 |
|--------|--------|---|---|
| 직접 측량비 | 직접 경비 | <ul style="list-style-type: none"> · 직접인건비를 제외한 당해업무에 직접 필요한 인부노임·여비·재료비·임차료·운반비·보험료·기기상각비 및 정비비 · 기기상각비 및 정비비는 해당 측량작업에 직접 사용되는 기기의 손료에 소용되는 비용으로서 건설표준품셈에 의한 산정기준 및 사용일수 등에 의하여 계상함. | <ul style="list-style-type: none"> · 직접인건비를 제외한 당해 업무에 직접 필요한 현장여비·기계경비 및 재료소모품비 · 기계경비는 매년 9월 15일 현재 물가조사 기관에서 조사한 국내 도매가격으로 하고, · 재료소모품비는 매년 9월 15일 현재 물가조사 기관에서 조사한 국내 도매가격을 기준으로 함. |
| | 직접 인건비 | <ul style="list-style-type: none"> · 당해 측량업무에 직접 종사하는 측량기술자, 측량법시행령 제18조의 규정에 의한 정보처리기사, 정보처리기능사, 측부 등에게 지급되는 급료·제수당·상여금 및 퇴직적립금등을 포함한 것이며, 기술자의 등급별 측량용역노임단가는 통계법에 의거 통계작성 기관으로 지정받은 기관 또는 단체에서 조사·공표한 노임단가를 기준으로 산정함 | <ul style="list-style-type: none"> · 당해 측량업무에 직접 종사하는 지적기술자 및 인부에게 지급되는 급료, 제수당, 상여금 및 퇴직적립금 등을 말하며, 노임단가는 국가를당사자로하는계약에관한법률시행규칙 제7조 제1항제1호의 규정에 의한 지정기관이 조사하여 공표한 지적기사·지적산업기사·지적기능산업기사 및 지적기능사의 노임단가를, 인부임은 측부의 노임단가를 적용함. |
| 간접 측량비 | 제경비 | <ul style="list-style-type: none"> · 측량업의 유지·관리를 위한 임원·서무·경리직원 등의 급여, 사무실비, 광열수도비, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세공과금 등으로서 직접인건비의 110~120%로 계상한다. | <ul style="list-style-type: none"> · 대행법인의 유지·관리를 위한 임원·서무·경리직원 등의 급여, 사무실비, 광열비, 상하수도 사용료, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세공과금 등을 말하며 직접인건비의 50%이내로 계상함 |
| | 기술료 | <ul style="list-style-type: none"> · 측량업자가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가의 조사연구비·기술개발비·기술훈련비 및 이윤 등을 포함한 것으로서 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%로 계상함. | <ul style="list-style-type: none"> · 지적측량기술의 연구개발, 지적재조사사업, 통일시 북한지역의 지적조사사업, 지적기술자의 교육훈련 및 지적제도의 개선발전 등을 위한 투자비를 말하며, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20%이내로 계상함. |

제경비를 합한 금액의 20~40%를 계상하고 있으나 지적측량 수수료의 경우 대한지적공사 본·지사·연수원 및 서무·회계 등 종사자들의 간접비용으로 직접인건비의 50% 이내 제경비와 기술의 연구·개발과 인력양성 등으로서 직접인건비 및 제경비를 합한금액의 20%이내의 기술료를 적용하고 있어 보완이 필요하다.

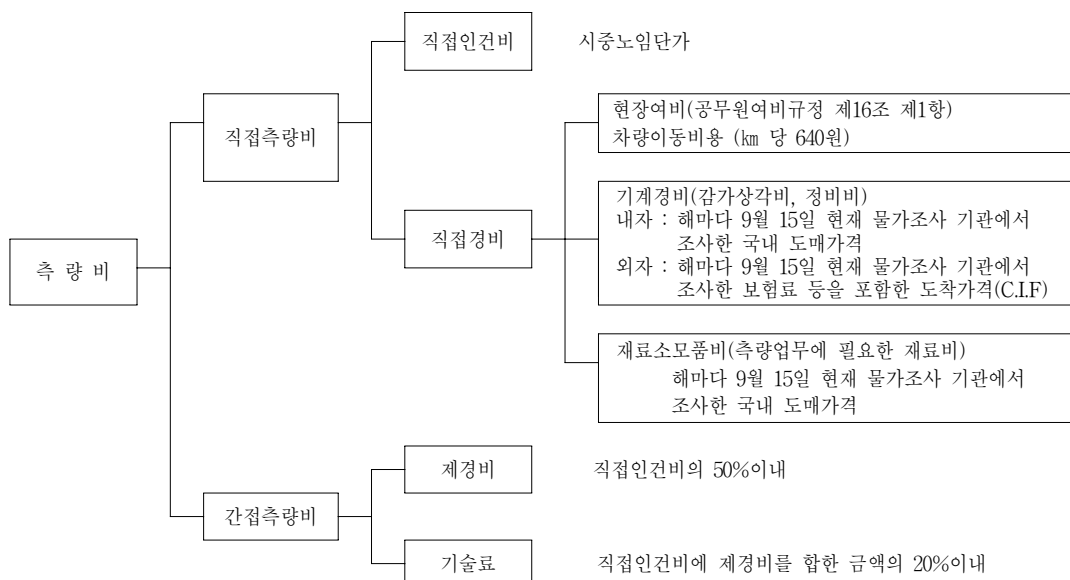
3.2 지적측량 수수료 산출에 따른 문제점

3.2.1 간접측량비(제경비 및 기술료) 비현실화

1994년12월6일 지적측량업무수수료산정규정(내무부예규 제762호)이 개정되면서 지적측량수수료에 제경비와 기술료가 구성되었으며 제경비는 대행법인의 유지관리를 위한 임원, 서무, 경리직원 등의 급여, 사무실비, 광열수도비, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세금 공과금 등을 말하며 직접인건비의 50% 이내로 계상하였고, 기술료는 대행법인이 개발, 보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가와 조사연구비, 기술개발비, 교육훈련비, 지적제조사업연구비와 투자비 등을 말하며, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20% 이내로 계상한다. 라고 되어있다.

〈표 8〉 연도별 직. 간접 측량비의 구성비율

| 구 분 | 년 도 | '98 | '99 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|---------------|
| | | | | | | | | | |
| 제경비 | 군 | 8 | 8 | 10 | 20 | 20 | 20 | 20 | 직접인건비의 50% |
| | 시 | 11 | 11 | 13 | 23 | 23 | 23 | 23 | |
| | 구 | 15 | 15 | 17 | 27 | 27 | 27 | 27 | |
| 기술료 | 군 | 2 | 2 | 3 | 13 | 13 | 13 | 13 | 인건비+ 제경비의 50% |
| | 시 | 2 | 2 | 53 | 13 | 13 | 13 | 13 | |
| | 구 | 2 | 2 | 3 | 13 | 13 | 13 | 13 | |



(그림 3) 지적측량비의 구성도

그러나 1998지적측량업무수수료산정규정(내무부 예규제786호 개정, '97.9.26)부터 기술료에 『대행법인이 개발, 보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가』라는 내용이 삭제되어 기술료로 수입되는 금액 사용범위에 대한 문제가 제기되고 있다. 기술료는 공사의 지속적인 장비개선과 기술개발 등 노하우의 대가로 포함되어야 당연하다고 판단되며 당초대로 규정이 개정되어야 될 것으로 사료 된다.

또한 아래 표에서 보는바와 같이 제경비와 기술료가 현실에 맞게 개선이 되고 있지 않고 있어 수수료 지가반영과 함께 지적측량수수료체계의 구성비율도 적정하게 개선되어야 된다고 분석되었다.

3.2.2 수수료 감면적용에 따른 불합리⁹⁾

지적측량수수료는 정부표준품셈에 의하여 연초에 고시되는 노임단가를 적용하여 산정한 수수료를 100%적용하지 않고 정부에서는 물가인상에 대한 부담을 안고 측량종목별 단가를 매년공공요금의 억제정책에 맞추어 최소한으로 종목별적용률을 조정함으로써 토지관련 유사수수료에 비하여 현저히 저렴한 수준에서 고시되고 있는 실정으로 많은

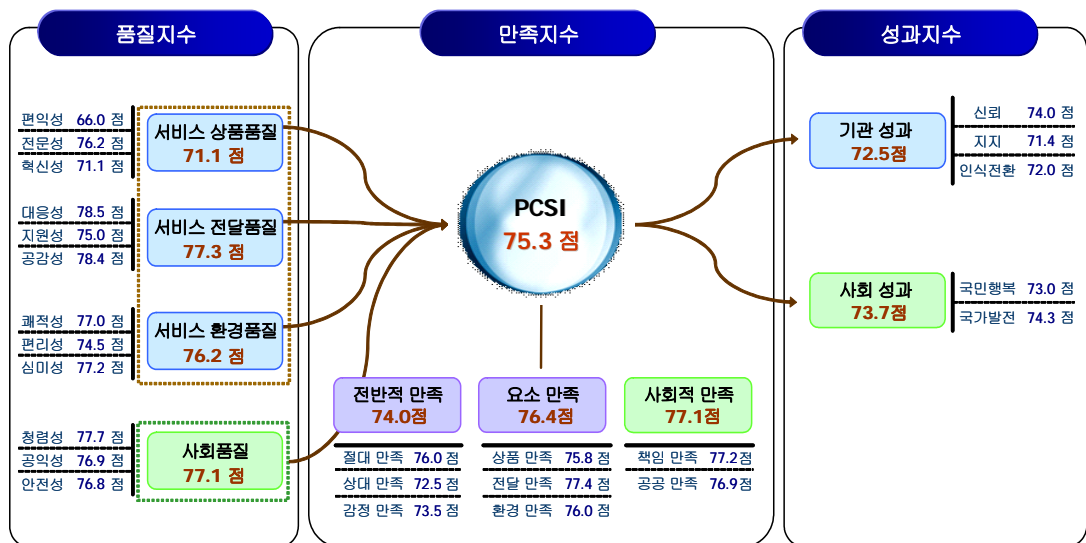
불합리성이 내포되어 있다고 사료된다.

종목별분석을 보면 신규등록은 산출수수료의 23.4%적용, 등록전환 19.8%를 적용하고 있고 분할 및 경계복원은 각각 92.3%, 91.0%를 적용하고 있어 종목별 적용률이 많이 차이 나는 것을 알 수 있다. 신규등록 등록전환은 토지를 개발함으로써 지가가 상승요인이 발생하는 측량으로 수수료의 현실화가 절실하다고 판단된다.

2004년도 주요종목 평균 적용률이 59.3%로 산출수수료에서 40%정도를 감면하여 수수료를 수입하고 있는 것으로 분석되며, 경영성과를 맞추기 위하여 산출 품보다 업무를 많이 수행하여야 하기 때문에 고객위주의 지적측량서비스를 제공하는데 한계가 있을 수밖에 없다.

3.2.3 지가를 배제한 지적측량수수료 문제점

지적측량업무의 변화와 기술발전에 따른 작업공정의 변경과 신규종목의 설치 및 지적측량 자료의 전산화 자동화로 작업시간이 감소하는 등 이에 대처하는 새로운 측량 표준 품을 작성하여 2005년도 건설공사 표준품셈을 개정하였다. 새로이 개정



(그림 4) 2005년 대한지적공사 고객만족도 조사

9) 2005년도 정부산하기관 고객만족도조사 결과보고서

된 품으로 얼마간 현실성 있게 조정되기는 하였으나 아직도 종량제 기준을 두고 군지역, 시지역, 구지역에 따라 약간의 차등을 두고 있을 뿐 부동산 가격 차이에 따른 수수료 차등은 적용하지 않고 있다. 도시지역에서는 수수료가 지가에 비하여 현저히 저렴한 반면 농촌지역에서는 지적측량수수료가 비싸다는 여론이 다수를 차지하고 있다.

지적측량수수료가 지역별 공시지가와 상관관계를 분석하기 위하여 2004년도 지적측량수행업무에 의하여 구지역은 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 대전광역시, 광주광역시, 울산광역시의 경계복원측량 수행업무(11,384건)를 표본으로 조사 분석하였고, 시지역은 경기도의 경계복원측량 수행업무(3,074건), 군지역은 충청북도의 경계복원측량 수행업무(2,466건)를 표본으로 조사하였다.

공시지가를 분석한 결과 구지역의 경우 제일 높은 공시지가¹⁰⁾는 영등포동4가 433-31번지가 m^2 당 14,600,000원이었으며, 제일 낮은 공시지가는 울산광역시 동구 주전동 644번지로 m^2 당 2,200원으로 조사되었다.

시지역의 경우 제일 높은 공시지가는 경기도 구

리시 인창동 264-4번지 4,240,000이고 제일 낮은 공시지가는 경기도 동두천시 안흥동 116-3번지가 3,300원 이었으며,

군지역의 경우 공시지가가 제일 높은 지번은 충북 옥천읍 금구리11-3번지가 1,640,000원이고 제일 낮은 지번은 충북 보은군 산외면 오대리 110번지가 1,010원인 것으로 조사되었다.

조사내용을 분석한 결과 구지역에서 제일 높은 공시지와 제일 낮은 공시지의 차이는 6,600배 정도나 되는 것으로 조사되었으며, 시지역에서는 1,280배, 군지역에서는 1,600배가 차이 나는 것으로 조사되었다.

지적측량수수료와 공시지가를 대비하여 분석하기 위하여 분석기초 자료로 구지역(특별시, 광역시)을 대상으로 11,384필지에 대하여 1필지당 평균 기준면적을 200m^2 으로 하였고, 수수료는 2004년 경계복원측량수수료의 기본(500m^2 까지)단가 316,000원을 기준으로 분석하였고,

시지역(경기도 관내 시지역)은 1필지당 평균 기준면적을 250m^2 으로 하였고, 수수료는 2004년 경계복원측량수수료의 기본(500m^2 까지)단가 279,000원을 기준으로 분석하였으며,

〈표 9〉 공시지가 현황

(단위 : m^2 , 천원)

| 구 분 | 조사필수 | 평 균 (A) | 최 고 (B) | 최 저 (C) | 평균비율 (A/B) | 최고 비율(A/C) | 최저비율 (A/D) | 조사지역 |
|-----|--------|---------|---------|---------|------------|------------|------------|----------|
| 구지역 | 11,384 | 856 | 14,600 | 2 | 100% | 170% | 0.3% | 특별시, 광역시 |
| 시지역 | 3,074 | 401 | 4,240 | 3 | 100% | 1056% | 0.7% | 경기도 |
| 군지역 | 2,466 | 56 | 1,640 | 1 | 100% | 2908% | 1.8% | 충청북도 |

〈표 10〉 지적측량수수료 대비 공시지가 현황

(단위 : m^2 , 천원)

| 구 분 | 조사필수 | 기준면적 | 수수료 (A) | 평균지가 (B) | 최고지가 (C) | 최저지가 (D) | 비율 (A/B) | 비율 (A/C) | 비율 (A/D) |
|-----|--------|------|---------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 구지역 | 11,384 | 200 | 316 | 171,130 | 2,920,000 | 400 | 0.18% | 0.01% | 71.82% |
| 시지역 | 3,074 | 250 | 279 | 100,309 | 1,060,000 | 750 | 0.28% | 0.03% | 33.82% |
| 군지역 | 2,466 | 400 | 213 | 22,552 | 656,000 | 400 | 0.94% | 0.03% | 52.72% |

군지역(충청북도)은 1필지당 평균기준면적을 400㎡으로 하였고, 수수료는 2004년 경계복원측량 수수료의 기본(500㎡까지)단가 213,000원을 기준으로 분석한 결과 <표 13>에서 보는바와 같이 구 지역의 지적측량수수료가 차지하는 비중은 공시지가대비 평균 0.18%이며, 최고공시지가 대비 0.01%, 최저공시지가대비 72%로 분석되었다.

시지역의 경우 지적측량수수료가 차지하는 비중은 공시지가대비 평균 0.25%이며, 최고공시지가 대비 0.03%, 최저공시지가대비 34%로 분석되었고, 군지역의 지적측량수수료가 차지하는 비중은 공시지가대비 평균 0.94%이며, 최고공시지가 대비 0.03%, 최저공시지가대비 52%로 분석되었다.

위 분석결과에서 나타나듯이 지적측량수수료가 토지의 가치에 비하여 획일적으로 산출됨으로써 수수료적용의 형평성이 결여되어 있는 것으로 파악되었으며 이런 요인으로 인하여 지적측량수수료가 비싸다는 여론이 발생하고 있다고 판단된다.

4. 지적측량수수료의 개선방향

4.1 간접측량비(제경비 및 기술료) 현실화

일반측량의 간접측량비중 제경비는 “측량업의 유지·관리를 위한 임원·서무·경리직원 등의 급여, 사무실비, 광열수도비, 소모품비, 비품비, 통신비, 제세공과금 등으로서 직접인건비의 110-120%로 계상한다.”고 되어 있어 지적측량의 50%와 상당한 차이가 있다. 기술료는 “측량업자가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가의 조사연구비·기술개발비·기술훈련비 및 이윤 등을 포함한 것으로서 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20-40%로 계상한다.”고 되어 있어 지적측량의 20%이내와는 많은 차이가 있다. 특히, 지적측량의 수수료 단가 산출시 규정에서는 제경비를 50%이내에서 계상한다고 되어 있으나, 실제로 단가산출시에는 20%만을 계상하고 있고, 기술료도

규정에서는 20% 이내로 계상한다고 되어 있으나, 실제로는 13%만을 계상하고 있어(2004년 기준)이나 20%를 적용해야 할 것이며 향후 일반측량과 같은 40%까지 적용될 수 있도록 적용률을 높여야 될 것이다. 또한 지적측량기술료는 대한지적공사가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적에 대한 대가가 포함되어 있어야하나 단지 지적측량기술의 연구개발, 지적제조사업, 통일시 북한지역의 지적조사사업, 지적기술자의 교육훈련 및 지적체도의 개선발전 등을 위한 투자비로 한정되어 있어 불합리한 면을 당초대로 개정해야 한다고 본다.

4.2 지적측량종목별 불합리한 감면수수료 적용 배제

지적측량수행자가 그 동안 지적공사와 같이 대행기관이 1개 기관으로 지적법령에 규정되었으나 2004년부터는 수치측량지역에 대하여는 지적법에 의하여 설립된 대한지적공사 이외에도 많은 수가 설치됨(2005년12월 현재 48개 업체 등록)으로써 공통적으로 적용될 지적측량 수수료 규정이 새로이 제정되어야 하며 이는 대한지적공사의 지적측량수수료규정을 승인하던 종전의 체계에서 행정자치부장관이 고시하게 됨에 따라 불합리한 종목별 수수료 감면적용체계를 없애고 공표된 품에 의하여 사실대로 산출된 지적측량수수료에 지가를 반영하여 적용함으로써 양질의 서비스를 제공할 수 있으며 늘어나는 지적불부합지와 지적측량 민원을 줄이는데 최선을 다할 수 있으리라고 생각한다.

4.3 지가를 반영한 정부표준 품셈 개선

지적측량의 품셈조사를 통하여 2005년도 건설공사 표준품셈을 개정하였으나 새로이 개정된 품으로 얼마간 현실성 있게 조정되기는 하였으나 아직도 종량제 기준을 두고 군지역, 시지역, 구지역에 따라 약간의 차등을 두고 있을 뿐 부동산 시가차이에 따른 수수료 차등은 적용하지 않고 있다.

현장에서 측량을 실시함에 있어 지가가 저렴한 농촌지역과 지가가 높은 도시지역을 비교하면 측량환경이 현격히 다르다. 지적측량은 재산권의 한계를 결정하기 때문에 도시지역의 측량은 측량자의 심적 부담이 그만큼 크다고 할 것이다. 평당 몇 만원 밖에 안 되는 지역의 측량과, 몇 백 만원이 넘는 지역의 측량수수료가 별 차이 없이 적용되는 것은 측량수수료에 지가를 반영하지 않고 있어 발생한 문제이며, 국내의 인력 집약적인 유사한 용역수수료를 예로 들면 부동산중개업수수료, 감정평가수수료, 법무사 수임료, 세무회계사수임료가 종가제를 채택하고 있으며, 외국의 독일과 뉴질랜드 등에서 측량수수료 산정시 토지와 건물의 시가를 차등 적용하는 종가제도를 채택하고 있다. 그러므로 측량대상 물건의 가액을 개별공시지가 또는 건물과세시가표준액으로 산출하고 수수료 기준에 반영하여 일정한 가액에 따라 차등 누진으로 반영해야 할 필요가 있다. 실지 현장에서 측량을 함에 있어서 지가가 저렴한 농촌지역과 지가가 높은 도시지역을 비교하면 측량사의 노력도가 현격히 다르다는 것을 알 수 있고 지량성과에 대한 위험부담이 가중되고 있음을 감안할 때 종가제를 채택하여 현실성 있는 수수료체제로 바뀌어야 된다고 본다.

4.4 공인된 지적측량수수료 산출프로그램 개발보급

지적측량수수료의 복잡한 산출방식으로 일반고객 뿐만 아니라 업무에 종사하는 직원도 지적측량수수료산출에 많은 어려움을 겪고 있으며 행정자치부에서 고시된 수수료를 기본단가로 각종계수를 적용 산출한 속산표를 인쇄하여 수수료적용에 의존하고 있다, 향후 지가를 반영한 수수료체제로 개선시 공시지가에 의하여 수수료금액이 다양하게 산출되어야하고 이를 뒷받침하기 위하여 지적측량수수료전산화가 시급하다고 본다. 기본적인 항목만 선택하면 건설표준품셈과 인건비, 기계경비, 재

료 소모품비, 해당필지의 공시지가 등에 의하여 지적측량수수료가 자동적으로 산출되도록 프로그램이 개발되어야 하고, 주무부의 지적측량수수료 고시와 함께 지적측량프로그램에 대한 인증을 받아 누구나 사용할 수 있도록 보급되어야 될 것으로 생각한다.

5. 결 론

본 연구는 수수료체계의 변천과정을 고찰하고 현황과 문제점을 검토 분석하여 개선할 수 있는 방향을 제시하는데 목적을 두었다. 연구결과 지적측량 수수료체계가 획일적이고 경직되어 있음을 알 수 있었으며, 향후 고객중심의 다양한 수수료 산출체제로 개선되어 고객의 요구에 합당한 유연성 있는 수수료체제로 거듭나야 한다는 결론을 얻었다.

지역별 지적측량수수료체제와 공시지가를 대비하여 분석한 결과 구지역내의 공시지가는 약7,000배가량 차이가 나는 것으로 확인되었으나 지적측량수수료는 같은 금액으로 적용하고 있으며, 시지역(경기도)의 경우 약1,400배, 군지역(충청북도)의 경우 50배정도 공시지가가 차이가 있는 것으로 확인되어 지적측량수수료가 하루빨리 지가를 반영할 수 있는 체제로 개선되어야 된다는 것을 알게 되었다.

우리나라에서 부동산 가격을 반영 적용하는 수수료는 부동산 중개수수료의 산출이나 법무사의 수임료 등이 있으며, 외국의 경우 독일, 말레이시아, 네덜란드 등에서는 이미 지적측량수수료에 대하여 종가제를 채택하고 있으며, 그 이유로써 고가의 토지와 건축물에 대한 서류의 복잡성과 오류 측량에 대한 위험부담으로 보험처리 등의 이유 등을 들고 있었다.

우리나라도 합리적인 지적측량수수료체제로 개선하기 위하여 현재의 복잡다양한 수수료체계를 단순화 시키고, 경직되어 있는 수수료체계를 탄력

적이고 유연하게 적용할 수 있도록 고객중심의 수수료체계로 개선되어야 되며, 고객이 필요한 기본적인 항목만 선택하면 고객의 욕구를 충족할 수 있는 최적의 지적측량서비스 종목선택과 지적측량수수료가 자동적으로 산출될 수 있는 프로그램이 개발되어야 하고, 주무부에서 지적측량수수료 고시와 함께 지적측량프로그램을 인증해줌으로써 공사 및 측량업자 뿐만 아니라 필요한 고객이 편리하게 사용함으로써 지적측량서비스가 향상될 수 있을 것으로 전망되며, 구체적인 실행을 위하여 통계기법에 의한 합리적인 지가반영계수 도출과 고객이 다양하게 선택할 수 있는 고객중심의 지적측량수수료산출프로그램 개발을 위한 연구용역이 요구된다.

〈참 고 문 헌〉

1. 대한지적공사, 지적측량수수료 개편에 관한 종합보고서, 1977.

2. 지종덕, “지적측량수수료의 현실화 필요성”, 지적 제31권제10호, 대한지적공사, 2001.
3. 강태석, “유럽의 지적측량수수료제도”, 지적 제31권제10호, 대한지적공사, 2001.
4. 류병찬, 지적법, 건웅출판사, 2002.
5. 대한지적공사, 국외(스위스외)출장보고서, 2002.
6. 대한지적공사, 지적측량통계, 2002.
7. 대한지적공사, 지적측량수수료 단가산출표, 2003.
8. 대한지적공사, 지적측량업무수수료 해설집, 1996.
9. 대한측량협회, 측량표준단가표, 2003.
10. 최윤수·김재학, “지적측량수수료 체계개선 및 현실화 방안 연구”, 한국지적학회지 제12권 제1호 2003. 6(1) : 123~130.
11. 한국지적학회, 측량수수료 체계개선(품셈조사) 연구, 2004.
12. 대한지적공사, 한국지적백년사, 2005.

(접수일 2006.05.09 심사일 2006.05.17 심사완료일 2006.05.21)