

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2013두11727 징계(업무정지)처분취소
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인(유한) 한결
담당변호사 조숙현 외 1인
피고, 상고인 국토교통부장관
원 심 판 결 서울고등법원 2013. 4. 12. 선고 2012누16031 판결
판 결 선 고 2013. 10. 31.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 '법'이라 한다) 제37조 제2항에 의하면, 감정평가업자(감정평가법인 소속 감정평가사를 포함한다)는 다른 사람에게 자격증·등록증 또는 인가증(이하 '자격증 등'이라 한다)을 양도 또는 대여하거나 이를 부

당하게 행사하여서는 아니 된다. 여기에서 '자격증 등을 부당하게 행사'한다는 것은 감정평가사 자격증 등을 본래의 용도가 아닌 다른 용도로 행사하거나, 본래의 행사목적 을 벗어나 감정평가업자의 자격이나 업무범위에 관한 법의 규율을 피할 목적으로 이를 행사하는 경우도 포함한다고 할 것이다.

따라서 감정평가사가 감정평가법인에 가입한다는 명목으로 자신의 감정평가사 등록 증 사본을 가입신고서와 함께 한국감정평가협회에 제출하였으나, 실제로는 자신의 감 정평가경력을 부당하게 인정받는 한편, 소속 감정평가법인으로 하여금 설립과 존속에 필요한 감정평가사의 인원수만 형식적으로 갖추게 하거나 법원으로부터 감정평가 물량 을 추가로 배정받을 수 있는 자격을 얻게 할 목적으로 감정평가법인에 소속된 외관만 을 작출하였을 뿐 해당 감정평가법인 소속 감정평가사로서의 감정평가업무나 이와 밀 접한 관련이 있는 업무를 수행할 의사가 없었다면, 이는 감정평가사 등록증을 그 본래 의 행사목적 을 벗어나 감정평가업자의 자격이나 업무범위에 관한 법의 규율을 피할 목 적으로 행사함으로써 자격증 등을 부당하게 행사한 것이라고 볼 수 있다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 법 제37조 제2항에 규정된 자격증 등을 '부당하게 행사'한다는 것은 자격증 등을 본래의 용도 외에 행사하는 것을 의미한다고 전제하고, 원고가 감정평가사 자격이 있는 사람으로서 감정평가사 등록을 마친 이상 자신의 감정 평가경력을 부당하게 인정받음과 아울러 감정평가법인 근무경력과 감정평가협회 회원 자격을 유지하고자 감정평가사 자격수첩이나 감정평가사 등록증을 행사하여 형식적으 로만 주식회사 고려감정평가법인(이하 '소속법인'이라 한다) 소속 감정평가사가 되었다 라도, 원고의 이와 같은 행위는 자격증 등 자체를 다른 사람에게 대여한 것이 아니고 자격증 등 자체를 본래의 용도 외에 행사하거나 행사하게 한 것이 아니며 다른 사람이

자격증 등을 이용하여 자격자로 행세하면서 그 업무를 행하려는 것을 알면서도 자격증 등 자체를 빌려준 것도 아니므로 법 제37조 제2항이 규정하는 자격증 등의 대여 또는 부당행사에 해당한다고 할 수 없고, 원고가 소속법인 감정평가사로서 소속법인의 지시나 의뢰에 따라 감정평가업무를 행할 의사가 없었다고 볼 수 없으며, 그와 같이 감정평가업무를 행하는 것이 불가능하였다고 볼 수도 없어 원고의 행위가 자격증의 남용으로서 자격증의 부당행사에 해당하지도 아니한다는 이유로, 원고가 법 제37조 제2항을 위반하였음을 전제로 하는 이 사건 처분이 위법하다고 판단하였다.

그러나 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고가 소속법인에 가입하여 업무를 수행할 목적이 아니라 자신의 감정평가경력을 부당하게 인정받는 한편, 소속법인으로 하여금 법원으로부터 감정평가 물량을 추가로 배정받을 수 있는 자격을 얻게 할 목적으로 자신의 등록증을 사용하였다면 이는 법 제37조 제2항이 금지하는 자격증 등의 부당행사에 해당한다고 볼 여지가 충분하다. 또한 원고가 소속법인 감정평가사로서 소속법인의 지시나 의뢰에 따라 감정평가업무를 행할 의사가 없었다고 볼 수 없다거나 그와 같이 감정평가업무를 행하는 것이 불가능하였다고 볼 수 없다는 사정만으로 원고가 소속법인 가입 명목으로 등록증을 행사한 목적이 그 본래의 행사목적에 부합하는 것이라고 보기도 어렵다.

그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 원고가 소속법인 가입 명목으로 자신의 등록증을 행사한 행위가 법 제37조 제2항이 금지하는 자격증 등의 부당행사에 해당하지 아니한다고 보아 이 사건 처분이 위법하다고 단정하였으니, 원심의 이러한 조치에는 법에서 정한 자격증 등의 부당행사에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이

유 있다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	김소영
-----	-----	-----

	대법관	신영철
--	-----	-----

주심	대법관	이상훈
----	-----	-----

	대법관	김용덕
--	-----	-----