

제34회 <감정평가 및 보상법규> 총평

안녕하세요. 이현진 평가사입니다.

그동안 공부하시느라 고생이 많으셨습니다. 제 예시답안은 하나의 대안이 되는 답안일 뿐입니다. 매년 합격생들과 이야기를 해보면 완벽하게 쓰시고 붙으신 분들은 많지 않습니다. 문제 1번부터 4번까지 모두 최선을 다하셔서 완주하셨다면 좋은 결과가 나올 수 있다고 생각합니다.

올해 전체적인 논점을 살펴보면, 올해 파이널 단과 및 파이널 스터디에서 마지막 수업시간에 다뤘던 논점들이 많이 출제되었습니다. 특히 타 국가시험인 2023년 제12회 변호사시험의 집행정지 관련 논점과 2023년 5급 공채 토지보상법상 원처분주의 (취소소송의 대상), 하자승계 등이 연달아 출제되었습니다. 앞으로 타 국가시험의 기출 분석과 개별법과 행정법의 연결이 중요한 것으로 보입니다. 그리고 평소에 법전의 중요성을 강조해드렸는데, 이번 문제 4번 감정평가법 제21조 사무소 개설 등으로 출제가 되었습니다. 정확히 쓰지 못하셨더라도 사무소개설의 간단한 내용과 감정평가사의 권리인 점, 그리고 신고가 삭제되었다는 연혁적인 의미도 같이 쓰시면 좋을 듯합니다.

후술하는 총평은 기출문제와 예시목차, 그리고 간단한 총평을 같이 썼습니다. 또한 기출문제 번호 옆에 이번 단과 또는 스터디에서 다뤘던 문제 번호들을 같이 병기했습니다. 예시답안은 P.16으로 실제 시험장에서 쓰실 수 있는 답안지로 별도로 구성하였습니다. 제 예시답안은 하나의 예시답안일 뿐, 다른 논리나 근거를 명확하게 쓰셨다면 그에 따라 점수를 부여 받습니다. 따라서 완벽하게 쓰지 못하셨더라도 너무 실망하지 않으셨으면 합니다.

예시답안 문의 및 복기 목차 피드백은

네이버 카페(<https://cafe.naver.com/appraiser100>) (수강생 전용)2차 Q&A 게시판에서만 받습니다. 좋은 결과 있으시길 바랍니다!

<기출문제 1번>

물음1) 1기2주 문2/3기 4주 문1/4기 6주 문1 등

물음2) 3기2주 문1 /파이널 스터디- 마지막 자료(7월1일자) 등

물음3) 4기9주 문1 등

A대도시의 시장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시관리계획으로 관할구역 내 oo동 일대 90,000㎡ 토지에 공영주차장과 자동차정류장을 설치하는 도시계획시설사업 결정을 한 후 지방공기업법에 따른 A대도시 X지방공사(이하 'X공사'라 함)를 도시계획시설사업의 시행자로 지정하고, X공사가 작성한 실시계획에 대해 실시계획인가를 하고 이를 고시하였다. 이에 따라 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 함)에 의해 사업인정 및 고시가 이루어졌다. 한편, X공사는 사업대상구역 내에 위치한 20,000㎡ 토지를 소유한 甲과 토지수용을 위한 협의를 진행하였으나 협의회가 성립되지 아니하여 관할 지방토지수용위원회에 토지수용의 재결을 신청하였다. 다음 물음에 답하시오. (단, 각 물음은 상호독립적임)

물음1) 토지보상법의 사업인정과 사업인정고시의 법적 성질에 관하여 설명하시오.(10점)

물음2) 甲은 수용 자체가 위법이라고 주장하면서 관할 지방토지수용위원회의 수용재결과 중앙토지수용위원회의 이의재결을 거친 후 취소소송을 제기하였다. 취소소송의 대상적격과 피고적격에 관하여 설명하시오.(20점)

물음3) 甲은 자신의 토지에 대한 보상금이 적으며, 일부 지장물이 손실보상의 대상에서 제외 되었다는 이유로 관할 지방토지수용위원회의 수용재결에 불복하여 중앙토지수용위원회에 이의신청을 거쳤으나, 기각재결을 받았다. 甲이 이에 대하여 불복하는 경우 적합한 소송 형태를 쓰고 이에 관하여 설명하시오.(10점)

<예시 목차>	부
I. 물음1)	1)문제점 및 견해의 대립
1.개설	2)판례 및 검토
2.의의 및 취지	3)사안의 경우
3.사업인정의 법적 성질	4.취소소송의 피고적격
4.사업인정고시의 법적 성질	5.사례의 해결
II. 물음2)	III. 물음3)
1.논점의 정리	1.논점의 정리
2.토지보상법상 이의신청이 특별법상 행정심판인지 여부	2.보상금증액청구소송의 형태
3.취소소송의 대상적격	3.보상금증액청구소송의 성질
(1)수용재결의 의의 및 법적성질 등(토지보상법 제34조)	4.심리 및 범위 등
(2)토지보상법이 원처분주의를 취하는지 여	5.사례의 해결

물음1)과 관련하여 단순히 사업인정과 고시의 성질만 적기보다, 간단하게라도 참조조문을 활용하여 사업인정 의제라는 점을 쓰면 좋을 것 같습니다. 또한 배점의 여력이 되시는 분들은 사례의 해결 또는 마지막 소결 목차에 의제제도의 문제점도 간략하게 적는다면 차별화 전략이 될 것입니다.

물음2)의 경우 파이널 스터디에서 마지막으로 말씀드렸던 5급공채 문제가 유사하게 출제되었습니다. P.51쪽에 관련 판례를 좀 더 자세하게 서술하시는 것도 좋을 것으로 보입니다.

물음3)의 경우 보상금증액청구소송입니다. 목차를 보상금증감청구소송보다 토지소유자가 주장하는 소송으로 보상금증액청구소송으로 명확하게 목차를 잡고 설명하면 좀 더 좋은 답안이 될 듯합니다. 기본이론과정 등 스터디에서 자주 중요도를 말씀드렸습니다.

파이널 스터디 추가자료 P.50 및 강평 참고

제 1 문. A 시는 A 시에 소재한 甲 소유 일야 10,620㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)가 포함된 일대의 토지에 대해 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'(이하 '토지보상법'이라 한다)상 공익사업인 공원조성사업을 시행하기로 하였다. 공원조성사업의 시행자인 A 시의 시장은 甲과의 협의가 성립되지 아니하자, 관할 X 지방토지수용위원회에 수용재결을 신청하였고, X 지방토지수용위원회는 이 사건 토지를 토지보상법에 따라 금 7억원의 보상금으로 수용하는 재결(이하 '수용재결'이라 한다)을 하였다. 그러나 甲은 "이 사건 토지는 공원용지로서 부적합하며, 인접 토지와 사이에 경계, 위치, 면적, 형상 등을 확정할 수 없어 정당한 보상액의 산정은 물론 수용대상 토지 자체의 특징이 어려워 토지수용 자체가 불가능하므로 수용재결이 위법하다"는 이유로 토지보상법 제83조에 따라 X 지방토지수용위원회를 거쳐 중앙토지수용위원회에 이의를 신청하였다. 이에 중앙토지수용위원회는 이 사건 토지에 대한 수용 자체는 적법하다고 인정하면서, 이 사건 토지에 대한 보상금을 금 8억원으로 하는 재결(이하 '이의재결'이라 한다)을 하였다. (각 문항은 상호독립적임)

(총 50점)

- 1) 甲은 자신의 토지는 수용대상 토지를 특정할 수 없어 수용 자체가 불가능하므로 수용재결과 이의재결은 위법하다고 주장하며 이의재결취소소송을 제기하였다. 이의재결이 취소소송의 대상이 될 수 있는지 검토하시오. (25점)
- 2) 토지보상금이 적음을 이유로 甲이 보상금의 증액을 청구하는 행정소송을 제기하는 경우, 본안판결 이전에 고려할 수 있는 「행정소송법」상 잠정적인 권리구제수단에 대하여 검토하시오. (10점)
- 3) 甲은 보상금 산정의 전제가 된 표준지공시지가결정의 비교표준지 선정에 오류가 있고, 평가액 산정의 평가요인별 참작 내용의 정도 등이 불명확하여 적정성과 객관성이 담보되지 않았다는 이유로 표준지공시지가결정이 위법하다고 주장한다. 甲이 보상금증액청구소송에서 이를 주장할 수 있는지 검토하시오. (단, 표준지공시지가결정에 대해서는 제소기간이 도과하였음) (15점)

파이널 스터디 P.51 발췌

수용재결취소등

[대법원 2010. 1. 28., 선고, 2008두1504, 판결]

【판시사항】

토지소유자 등이 수용재결에 불복하여 이의신청을 거친 후 취소소송을 제기하는 경우 피고적격(=수용재결을 한 토지수용위원회) 및 소송대상(=수용재결)

【판결요지】

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제85조 제1항 전문의 문언 내용과 같은 법 제83조, 제85조가 중앙토지수용위원회에 대한 이의신청을 임의적 절차로 규정하고 있는 점, 행정소송법 제19조 단서가 행정심판에 대한 재결은 재결 자체에 고유한 위법이 있음을 이유로 하는 경우에 한하여 취소소송의 대상으로 삼을 수 있도록 규정하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 수용재결에 불복하여 취소소송을 제기하는 때에는 이의신청을 거친 경우에도 수용재결을 한 중앙토지수용위원회 또는 지방토지수용위원회를 피고로 하여 수용재결의 취소를 구하여야 하고, 다만 이의신청에 대한 재결 자체에 고유한 위법이 있음을 이유로 하는 경우에는 그 이의재결을 한 중앙토지수용위원회를 피고로 하여 이의재결의 취소를 구할 수 있다고 보아야 한다.

<기출문제 2번> 0기 3주/ 1기 문3/4기 문1 /파이널단과 1주차 문4/ 파이널단과 5주차 문3/ 종합문풀1주차 문1 등 다수 출제

지적공부상 지목이 전인 甲 소유의 토지(‘이 사건 토지’라 함)는 면적이 2,000㎡이고, 이 중 330㎡ 토지에 주택이 건축되어 있고 나머지 부분은 밭으로 사용되고 있다. 그럼에도 불구하고 A도 B시의 시장(이하 ‘B시장’이라 함)은 지목이 대인 1개의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 2022. 5. 31. 이 사건 토지에 대하여 개별공시지가를 결정, 공시하였다. B시장은 이 사건 토지에 대한 개별공시지가와 이의신청 절차를 甲에게 통지하였다. 다음 물음에 답하시오. (단, 각 물음은 상호 독립적임)

물음1) 甲이 B시장의 개별공시지가결정이 위법, 부당하다는 이유로 부동산 가격 공시에 관한 법령에 따른 이의신청을 거치지 않고 행정심판법에 따른 취소심판을 제기할 수 있는지 여부와 이 사건 토지에 대한 개별공시지가결정의 위법성에 관하여 설명하시오. (15점)

물음2)甲은 개별공시지가결정에 대하여 부동산 가격공시에 관한 법령에 따른 이의신청이나 행정심판법에 따른 행정심판과 행정소송법에 따른 행정소송을 제기하지 않았다. 그 후 B시장은 2022. 9. 15. 이 사건 토지에 대한 개별공시지가를 시가표준액으로 하여 재산세를 부과, 처분하였다. 이에 甲은 2022. 12. 5. 이 사건 토지에 대한 개별공시지가결정의 하자를 이유로 재산세부과처분에 대하여 취소소송을 제기하였다. 甲의 청구가 인용될 수 있는지 여부에 관하여 설명하시오.(15점)

<예시목차>	(2)취소심판 청구 가능성
I.문제의 소재	2.개별공시지가 결정의 위법성
II.개별공시자의 의의 및 법적 성질(부동산 공시법 제10조)	IV.물음2)
III.물음1)	1.하자승계의 의의 및 인정 필요성
1.이의신청을 거치지 않고 취소심판을 제기할 수 있는지 여부	2.전제 요건
(1)부동산공시법상 이의신청이 행정심판인지 여부	3.하자승계 해결논의
1)구별기준	(1)학설 및 판례
2)부동산공시법상 이의신청이 행정심판인지 여부	(2)검토 및 사안의 경우 (유사 판례 등)
	V.사례의 해결

스터디 및 단과에서 자주 출제 했던 논점이고, 물음1)은 작년 기출 출제 논점, 물음2)는 저희 시험에 자주 출제됐던 기출 논점입니다. 기본 논점으로 합격권에 수험생분들은 잘 쓰는 논점입니다. 따라서 이의신청과 행정심판의 구별기준, 개별공시지가 통지가 있는 경우-하자승계 관련(유사) 판례 등을 추가적으로 서술하면서 차별화해야 합니다. 앞으로 타시험 외에도 저희 시험 기출 분석이 중요할 것으로 보입니다.

<기출문제 3번> 파이널단과 2주차 문1/1주차 문2/ 3주차 문1/4기스터디 9주 문3 등

A감정평가법인(이하 'A법인'이라 함)에 근무하는 B감정평가사(이하 'B'라 함)는 2020. 4.경 甲 소유의 토지 (이하 '甲 토지'라 함)를 감정평가하면서 甲 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 부동산 가격공시에 관한 법률에 따른 표준지공시지가를 기준으로 감정평가를 하지도 않았고 적정한 실거래가보다 3배 이상 차이가 나는 금액으로 甲토지를 감정평가하였다. 그러나 그 사실은 3년여가 지난 후 발견되었고 이에 따라 국토교통부장관은 감정평가관리, 징계위원회(이하 '위원회'라 함)에 징계의결을 요구하였으며 위원회는 3개월의 업무정지를 의결하였고, 국토교통부장관은 위원회의 의결에 따라 2023. 7. 10. B에 대해서 3개월의 업무정지처분(2023. 8. 1.부터)을 결정하였으며 A법인과 B에게 2023. 7. 10. 위 징계사실을 통보하였다. 이에 B는 위 징계가 위법하다는 이유로 2023. 7. 14. 취소소송을 제기하면서 집행정지를 신청하였다. 집행정지의 인용가능성과 본안에서 B의 청구가 기각되는 경우 징계의 효력과 국토교통부장관이 취해야 할 조치에 관하여 설명하시오.(20점)

<예시목차>

- | | |
|------------------------|--------------------|
| I. 문제의 소재 | Ⅲ.징계의 효력 |
| Ⅱ.감정평가사 B의 집행정지의 인용가능성 | |
| 1.집행정지의 요건 | Ⅳ.국토교통부장관이 취해야할 조치 |
| (1)신청요건 | |
| (2)본안요건 | Ⅴ.사례의 해결 |
| 2.인용 가능성 | |

최근 징계, 과징금 등 감정평가사 및 감정평가법인의 사회적 책임이 커지고 있습니다. 집행정지의 경우 파이널단과 1주차 및 2주 문1에서 재차 강조하였습니다. 집행정지 요건과 포섭을 자세하게 서술하면 좋을 듯합니다. 또한 파이널 때 다뤘던 판례도 추가적으로 서술해도 차별화 전략이 될 것입니다. 국토교통부장관이 취할 조치의 경우, 징계의 공고의 법규정을 서술해주고, 행정법상 명단공표 등을 한번 더 적어주면 좋을 것 같습니다. 또한 판결에서 감정평가사의 동법 제3조 제1항 위반등이 확정되었다면, 법인도 업무정지처분의 가능성이 존재하고 추후에 공시업무 등으로 인하여 과징금부과처분도 가능하다는 점을 추가적으로 서술하면 좋을 것 같습니다.

<기출문제 4번> 2기 7주 문1/ 4기 10주 문2 등

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제 21조에 따른 '사무소 개설 등'에 관하여 설명하시오. (10점)

- I.개설
- II.사무소개설 등
 - 1.감정평가사의 권리
 - 2.개설의 내용

감정평가법 제2조의 정의인 감정평가법인등을 설명하고 후술하는 것도 좋습니다. 만약 감정평가법 제21조를 모두 쓰기 어려우시다면, 감정평가사의 권리 중의 하나가 사무소개설이다~라는 식으로 시작하여, 감정평가와 감정평가업도 함께 서술하면 좋을 것 같습니다. 또한 예시답안에 쓰지는 않았지만 설치 등의 내용으로 아래의 내용을 추가하셔도 좋습니다.

(3)추가목차-설치 등

감정평가사는 감정평가업을 하기 위하여 1개의 사무소만을 설치할 수 있다. 감정평가사사무소에는 소속 감정평가사를 둘 수 있다. 이 경우 소속 감정평가사는 동법제18조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 하며, 감정평가사사무소를 개설한 감정평가사는 소속 감정평가사가 아닌 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 하여서는 아니 된다.