**부동산가격공시법**

**1조(목적)** : 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제발전에 이바지함을 목적으로 한다

**2조(정의) 5호** : 적정가격이란 토지 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격

**3조(표준지조사평가 및 공시)**

1. 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변환경 그 밖의 자연적 사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 표준지공시지가를 조사평가하고 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다
2. 국토교통부장관은 표준지공시지가를 조사평가할 때 토지소유자의 의견을 들어야 한다
3. ㅡ
4. 국토교통부장관은 표준지공시지가를 조사평가하는 경우 인근 유사토지의 거래가격 임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액, 인근지역 및 다른지역과의 형평성등 제반사항을 종합참작한다
5. 국토교통부장관은 표준지공시지가를 조사평가할 때 업무실적 신인도 등을 고려하여 둘 이상의 감정평가법인등에게 의뢰한다 다만 지가변동이 작은 경우등에 하나의 감정평가법인에 의뢰할수있다

**시행령 8조**

1. 감정평가법인등은 조사평가보고서 작성하여 국토교통부장관에게 제출
2. 조사평가보고서 작성시 시도지사 및 시군구청장의 의견을 들어야한다
3. 시도지사 시군구청장은 20일이내에 시군구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견제시
4. 표준지공시지가는 조사평가액의 산술평균치로 한다
5. 국토교통부장관은 실거래신고가격 및 감정평가 정보체계등을 활용하여 제출된 보고서의 적정여부 검토가능
6. 국토교통부장관은 검토결과 부적정하다고 판단되거나 조사평가액 중 최고평가액이 최저평가액의 1.3배를 초과하는 경우에는 감정평가법인등에게 보고서를 시정하여 다시 제출하게 할 수 있다
7. 국토교통부장관은 조사평가가 관계법령을 위반하여 수행되었다고 인정되는 경우 해당 평가법인등에 사유를 통보하고 다른 감정평가법인등 2인에게 표준지공시지가의 조사평가를 다시 의뢰해야한다.
8. 국토교통부장관은 표준지공시지가를 조사평가를 의뢰받은 감정평가업자가 공정하고 객관적으로 업무를 수행할수 있도록 해야 한다
9. ㅡ
10. 국토교통부장관은 개별공시지가 산정을 위해 필요한 경우 표준지와 개별토지의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 작성하여 시군구청장에게 제공해야한다

**표준지공시지가와 시가와의 관계**

1. 표준지공시지가 평가절차(법3조)

국토교통부장관은 표준지 선정 및 관리지침에 따라 선정된 표준지에 대하여 공시일 현재의 적정가격을 조사평가하고 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시해야 한다

1. 학설
2. 시가설

공시지가는 각종 세금이나 부담금의 산정기준이 되는 토지가격으로서 현실시장 가격을 반영한 가격이지 이와 유리된 가격일 수 없다고 본다

1. 정책가격설

공시제도의 목적은 부동산공시법 제 1조에 나타나는 바와 같이 공시지가의 공시를 통해 적정한 지가형성을 도모하는데 있으므로 이는 현실에서 거래되는 가격이 아니라 투기억제 또는 지가안정이라는 정책적 목적을 위해 결정공시되는 가격이라고 본다

1. 시가와의 관계(공시지가의 위법성 관련 판례도 가능)

“개별토지가격의 적정성 여부는 규정된 절차와 방법에 의거하여 이루어진 것인지 여부에 따라 결정될 것이지 해당 토지의 시가와 직접적인 관련이 있는 것이 아니므로 단지 개별지가가 시가를 초과한다는 사유만으로는 그 가격결정이 위법하다고 단정할 것은 아니라고 판시하여 공시지가를 정책적으로 결정한 가격으로 보고 있다.”

Ex) 규정된 절차와 방법에 따라 의거하였는지에 따라 위법성을 판단하는 판례로도 활용가능

1. 검토

공시지가가 통상적인 시장에서 형성되는 정상적인 시가를 제대로 반영하는 것이 바람직하나 공시지가가 시가대로 산정된다면 공시지가 제도를 둔 취지가 훼손될 수 있다 따라서 공시지가와 시가가 현저히 차이가 난다는 사유만으로 그 위법을 인정할 수 없다.

1. 관계법령의 검토

부공법 제 26조의 2 제 1항은 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형 지역등에 따른 균형성을 확보하기 위해 부동산의 시세반영률의 목표치를 설정하고 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다고 규정한다.

1. 사안의 해결

공시지가는 정책목적 달성을 위한 정책가격으로서 시세반영률의 목표를 세울수 있다. 즉 공시가격 현실화 계획 및 이에 대한 구체적인 기준은 부공법 제 26조의2 및 시행령 제74조의2에 명확한 근거를 두고 있다.

**관련판례(서울행정법원)**

“공시지가가 급격히 상승하 사유가 현실화계획에 따른 것이라는 사저만으로 공시지가가 위법하다고 평가하기는 어렵다”

**4조(표준지공시지가 조사협조)** : 국토교통부장관은 표준지의 선정 또는 조사평가를 위해 필요한 경우 관계행정기관에 자료의 열람 또는 제출을 요구할 수 있다. 관계행정기관은 정당한 사유가 없으면 요구에 따라야 한다

**5조(표준지공시지가 공시사항)** : 지번, 단위면적당 가격, 면적 및 형상, 표준지 및 주변토지 이용상황, 지목, 용도지역, 도로상황, 그밖에 공시한 필요한사항 을 포함하여 공시한다

**6조(표준지공시지가 열람)** : 국토교통부장관은 표준지공시지가를 공시한 때에는 그 내용을 특별시장 광역시장 도시자를 거쳐 시군구청장에게 송부하여 일반인이 열람할수 있도록 하여 이를 도서 도표등으로 작성하여 관계행정기관등에 공급해야 한다

**7조(표준지공시지가의 이의신청)**

1. 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.(소유자로 한정하고 있지 않으므로 제3자도 원고적격이 인정된다)
2. 국토교통부장관은 이의신청 기간 만료일부터 30일 이내에 심사하여 결과를 신청인에게 서면으로 통지한다. 이의신청이 타당하다고 인정될때에는 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시한다

**8조(표준지공시지가의 적용)**

국가 또는 지방자치단체, 공공기관, 공공단체가 공공용지의 매수 및 토지 수용 사용에 대한 보상, 국공유지 취득 또는 처분, 조성된 용지등의 공급 또는 분양, 환지 체비지의 매각, 환지신청, 토지의 관리 매입 매각 경매 재평가 을 위해 지가산정시 그 토지와 이용가치가 비슷한 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 직접 산정하거나 감정평가법인등에 평가를 의뢰하여 산정할 수 있다. 필요하다고 인정시 산정된 지가를 목적에 따라 가감조정하여 적용할 수 있다

**표준지공시자가 관련**

1. 표준지공시지가의 의의 및 효력
2. 표준지공시지가의 의의

표준지공시지가란 국토교통부장관이 토지이용상황이나 주변환경 그 밖의 자연적 사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격을 조사 평가하고 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하는 것을 말한다

1. 표준지공시지가의 효력

토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며 국가 지방자치단체등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다

1. 표준지공시지가의 적용대상
2. 개별평가(감정평가사법 10조)

감정평가법인등이 자산재평가법. 소송또는 경매, 금융기관 보험회사 신탁회사등 타인의 의뢰에 따른 토지등의 감정평가를 행하는 경우에 기준이 된다

1. 공적평가(부공법 8조)

* 지가산정의 주체

국가 또는 지방자치단체. 공공기관, 공공단체가 주체가 된다

* 지가산정방법

토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 하나 또는 둘이상의 표준지 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 직접 산정하거나 감정평가법인등에 감정평가를 의뢰하여 산정할 수 있다. 다만 필요하다고 인정할 때에는 산정된 지가를 목적에 따라 가감조정하여 적용할 수 있다.

* 지가산정목적

공공용지의 매수 및 토지의 수용 사용에 대한 보상, 국공유지의 취득 또는 처분, 조성된 용지등의 공급 또는 분양, 도시개발사업, 도시정비사업, 농업생산기반 정비사업을 위한 환지 체비지의 매각 또는 환지신청. 토지의 관리 매입 매각 경매 또는 재평가 목적에 적용된다.

**표준지공시지가 공시절차**

표준지의 선정(3조1항), 소유자의 의견청취(3조2항), 감정평가법인등의 표준지가격의 조사평가(3조5항 및 시행령 8조), 중앙부동산가격공시위원회의 심의(법3조1항), 표준지공시지가의 공시 및 열람(법3조, 6조)

**9조(표준지공시지가의 효력)** 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며 국가 지방자치단체가 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 평가하는 경우에 기준이 된다

**표준지공시지가 평가절차**

1. 표준지 선정(3조 1항)

토지이용상황, 주위환경, 그 밖의 자연적 사회적 요건이 유사한 일단의 지역내에서 표준지선정관리지침상 대표성 중요성 안정성 확실성을 충족하는 표준지를 선정한다

1. 조사평가의 의뢰(3조 5항)

국토교통부장관은 업무실적 신인도등을 고려하여 둘이상의 감정평가법인등에게 의뢰한다. 지가변동이 작은등의 경우에 하나의 감정평가법인등에게 의뢰할 수 있다

1. 조사 및 평가(법 3조 4항 및 시행령 6조)

인근 토지의 거래가격 임대료 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액등을 고려하여 적정가격을 평가한다 구체적으로 표준지조사평가기준에 따른다

1. 중앙부동산가격공시위원회의 심의(3조 1항, 24조)

구고교통부장관은 공시지가의 적정성확보 및 지역간 균형확보를 위해 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다

1. 지가의 공시(5조 및 6조)

지번, 단위면적당 가격, 면적, 형상, 이용상황, 지목, 용도지역, 도로상황을 공시하며 국토교통부장관은 공시지가를 공시할 때에는 특별시장 광역시장 도지사를 거쳐 시장군수구청장에게 송부하여 일반이 열람할수 있도록 하고 이를 도서 도표등으로 작성하여 관계기관등에 공급해야 한다.

**10조(개별공시지가 결정공시)**

1. 시군구청장은 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위해 시군구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 개별공시지가를 결정공시하고 이를 관계행정기관등에 제공하여야 한다
2. 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 부과대상이 아닌 토지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정공시하지 않을 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지는 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다
3. 시군구청장은 공시기준일 이후 분할 합병등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준하여 개별공시지가를 결정공시한다

**시행령 16조**

1. 분할,합병, 신규등록, 지목변경, 국공유지매각으로 개별공시지가없는 토지는 1/1~6/30일사이에 사유가 발생한 경우에는 7/1, 7/1~12/31사이에 사유가 발생한 경우에는 다음해 1/1에 공시한다
2. 시군구청장은 개별공시지가를 결정공시하는 경우 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 표준지공시지가와 균형을 유지하도록 한다

**시행령 17조(개별공시지가 조사산정기준)**

1. 국토교통부장관은 개별공시지가 조사산정 기준을 정하여 시군구청장에게 통보해야 하며 시군구청장은 기준에 따라 개별공시지가를 조사산정한다
2. 기준에는 지가형성에 영향을 미치는 토지특성조사, 비교표준지선정, 토지가격비준표사용, 그 밖에 개별공시지가 조사산정에 필요한 사항이 포함된다
3. 시군구청장은 개별공시지가를 결정공시하기 위해 감정평가법인등의 검증을 받고 토지소유자, 이해관계인의 의견을 들어야한다. 다만 시군구청장은 감정평가법인등의 검증이 필요없다고 인정되는 때에는 검증을 생략할 수 있다

**시행령18조(개별공시지가의 검증)**

* 검증을 의뢰받은 감정평가법인등은 비교표준지선정의 적정성, 개별토지 가격산정의 적정성, 개별토지와 표준지공시지가의 균형유지에 관한 사항, 개별토지와 인근토지의지가균형유지, 공부와 일치여부, 표준주택가격, 개별주택가격, 비주거용 표준,개별 부동산 가격산정시 고려된 토지특성과 일치하는 여부을 검토한다
* 시군구청장은 검증을 생략할 때에는 개별토지의 지가변동률과 해당 토지가 있는 읍면동 연평균 지가변동률간의 차이가 작은 순으로 토지를 선정해야 하다 다만 개발사업이 시행되거나 용도지역 용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 토지는 검증을 생략해서는 안된다
* 검증의 생략에 대해서는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의해야 한다

**\*검증의 생략은 절차상 하자의 독자성 인정여부의 대상이된다**

1. 시군구청장은 검증을 하려는 때에 해당지역의 표준지공시지가를 조사평가한 감정평가법인등 또는 실적이 우수한 감정평가법인등에 의뢰해야 한다
2. 국토교통부장관은 지가공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지와 개별공시지가의 균형유지등 적정한 지가형성을 위해 필요하다고 인정시 개별공시지가의 결정공시에 관하여 시군구청장을 지도감독할 수 있다

**토지가격비준표(법령보충적행정규칙)**

**문제의 형식 : 비준표를 고려하지 않고 검증에 따라 결정된 개별공시지가가 적법한지, 하자치유가능? = 비준표결여는 내용상 하자이므로 하자치유불가**

1. 의의 및 취지

표준지와 개별토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표를 말한다. 부동산가격공시법 3조 8항은 국토교통부장관은 개별공시지가 산정을 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 토지가격비준표를 작성하여 시군구청자에게 제공할것을 규정한다 이는 표준지를 기준으로 개별토지의 대량평가를 신속하게 하기 위함에 취지가 있다.

1. 법적성질

“토지가격비준표는 집행명령인 개별토지가격합동조사지침과 더불어 법령보충적 구실을 하는 법규적 성질을 가지고 있는 것으로 보아야 한다고 판시한 바 있다.

1. 비준표 활용상 하자에 대한 판례의 태도

판례는 비교표준지와 개별토지의 특성을 비교하여 비준표상의 가격배율을 모두 적용하여야 하며 이를 일부만 적용한 것은 위법하다고 판시한바 있다 이 경우 토지가격비준표는 법규명령으로써 법집행행위가 아니므로 개별공시지가결정을 다투면서 구체적규범통제를 통해 토지가격비준표를 다투어야 한다. 이 경우 토지가격비준표가 위헌 위법이어서 무효라 할지라도 그에 근거한 개별공시지가는 취소사유에 불가하며 그 효력은 소송을 제기한 상대방에게만 미치며 일반적 무효가 되는 것은 아니다.

“시장·군수 또는 구청장은 표준지공시지가에 토지가격비준표를 사용하여 산정된 지가와 감정평가업자의 검증의견 및 토지소유자 등의 의견을 종합하여 당해 토지에 대하여 표준지공시지가와 균형을 유지한 개별공시지가를 결정할 수 있고, 그와 같이 결정된 개별공시지가가 표준지공시지가와 균형을 유지하지 못할 정도로 현저히 불합리하다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 결과적으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가와 달리 결정되었거나 감정평가사의 검증의견에 따라 결정되었다는 이유만으로 그 개별공시지가 결정이 위법하다고 볼 수는 없다.”

**개별공시지가 공시절차**

1. 개별공시지가의 의의 및 법적성질

개별공시지가랑 시군구청장이 공시지가를 기준으로 산정한 개별토지의 단위당 가격을 말한다 조세 및 부담금 산정의 기준이 되어 행정의 효율성을 제고함에 취지가 인정된다

1. 법적성질
2. 학설

조세부과등에 있어 개별공시지가에 기속을 받으므로 행정처분으로 보는 견해가 다수견해이며 그 밖의 행정입법, 사실행위, 행정계획으로 보는 견해가 있다.

1. 판례

“개별공시지가는 세금이나 부담금 산정기준이 되어 그 납부액에 직접 반영되는 것이므로 개인의 재산권에 영향을 준다고 볼 수 있다. 따라서 그 처분성을 인정할 수 있다” “개별토지가격결정은 관계법령에 의한 토지초과이득세 또는 개발부담금 산정의 기준이 되어 국민의 권리나 의무 또는 법률상 이익에 직접적으로 관계되는 것으로서 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당한다”

1. 검토

부동산가격공시법은 개별공시지가에 대한 소유자등의 의견청취, 이의신청 및 처리절차등을 규정하고 있는바 이는 개별공시지가결정이 행정처분임을 전제로 한 것으로 볼 수 있어 조세부과등에 있어 개별공시지가에 기속되므로 국민의 권리 의무에 직접 영향을 미치는 행정처분으로 보아야 할 것이다

1. 개별공시지가 산정절차
2. 개별공시지가의 산정(법10조)

시군구청장은 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘이상의 **표준지공시지가**를 기준으로 **토지가격비준표**를 사용하여 지가를 산정한다 단 표준지 및 조세부담금 부과대상이 아닌 경우에는 산정하지 않을 수 있다.(령15조) 또한 당해 토지가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 해야 한다

1. 개별공시지가의 검증 및 의견청취

감정평가실적이 우수한 업자에게 **검증**받되 개발사업시행 및 용도지역 지구변경의 경우를 제외하고 생략할 수 있다. 이경우 개별토지의 지가변동률과 시군구 연평균지가변동률의 차이가 작은 순서대로 검증을 생략하고 생략에 관하여는 미리 관계기관의 장과 협의하여야 한다 또한 토지소유자 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

1. 부동산가격공시위원회의 심의 및 공시

**시군구 부동산가격공시위원회의 심의** 후 개별공시지가 결정 및 이의신청에 관한 사항을 결정 **공시**한다 필요시 개별통지 할 수 있다.

1. 개별공시지가의 효력

개별공시지가는 국세 지방세 부담금 산정기준의 과세표준이 되며 행정목적의 지가산정기준이 된다. 다만 개별공시지가를 기준으로 하여 행정목적에 활용하기 위하여는 법률에 명시적인 규정이 있어야 하므로 규정이 없는 경우에는 표준지공시지가를 기준으로 개별적으로 토지가격을 산정하여야 한다

**개별공시지가의 검증**

1. 의의

시군구청장은 개별공시지가를 결정 공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때에는 감정평가법인등의 검증을 받아야 하며 검증이 필요없다고 인정되는 때에는 지가변동상황등을 고려하여 검증을 생략할수 있다.

1. 법적성질

부동산가격공시법 10조 5항에 따른 감정평가법인등의 검증행위는 법령에 근거하여 공적인 임무를 자신의 이름으로 수행하도록 검증권한이 주어진 공무수탁사인의 행위로서 공법상 사실행위에 해당한다.

**관련판례(개별공시지가가 담보가치를 보증하는지)**

“개별공시지가는 그 산정 목적인 개발부담금의 부과, 토지 관련 조세 부과 등 다른 법령이 정하는 목적을 위해 지가를 산정하는 경우에 그 산정 기준이 되는 범위 내에서는 납세자인 국민 등의 재산상 권리·의무에 직접적인 영향을 미칠 수 있지만, 이에 더 나아가 개별공시지가가 당해 토지의 거래 또는 담보제공을 받음에 있어 그 실제 거래가액 또는 담보가치를 보장한다거나 어떠한 구속력을 미친다고 할 수는 없다”

“개별공시지가 산정업무 담당공무원 등이 잘못 산정·공시한 개별공시지가를 신뢰한 나머지 토지의 담보가치가 충분하다고 믿고 그 토지에 관하여 근저당권설정등기를 경료한 후 물품을 추가로 공급함으로써 손해를 입었음을 이유로 그 담당공무원이 속한 지방자치단체에 손해배상을 구한 사안에서, 그 담당공무원 등의 개별공시지가 산정에 관한 직무상 위반행위와 위 손해 사이에 상당인과관계가 있다고 보기 어렵다고 한 사례.”

**관련판례(토지가격비준표와 다르게 결정할수있는지)**

“시장·군수 또는 구청장은 표준지공시지가에 토지가격비준표를 사용하여 산정된 지가와 감정평가업자의 검증의견 및 토지소유자 등의 의견을 종합하여 당해 토지에 대하여 표준지공시지가와 균형을 유지한 개별공시지가를 결정할 수 있고, 그와 같이 결정된 개별공시지가가 표준지공시지가와 균형을 유지하지 못할 정도로 현저히 불합리하다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 결과적으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가와 달리 결정되었거나 감정평가사의 검증의견에 따라 결정되었다는 이유만으로 그 개별공시지가 결정이 위법하다고 볼 수는 없다.”

* 토지가격비준표의 한계

적정가격과의 괴리, 통계오차의 간과우려, 사회변화에 따른 탄력대응곤란등의 문제점을 지니고 있으며 이를 보완하고자 부동산가격공시법에서는 검증 및 심의절차를 규정하고 있다

* 부공법 10조와 시행령 18조

법 10조 4항에서는 당해토지가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다고 규정하고 시행령 18조에는 검증항목으로 표준지공시지가와의 균형유지에 관한 사항, 인근지가와의 균형유지에 관한 사항을 규정하고 있으므로 비준표를 사용하여 산정한 지가와 검증의견 및 소유자의견등을 종합하여 당해토지에 대하여 표준지공시지가와 균형을 유지한 개별공시지가를 결정할 수 있다.

**11조(개별공시지가 이의신청)**

1. 개별공시지가에 이의가 있는 자는 결정공시일로부터 30일 이내에 서면으로 시군구청장에게 이의신청할수 있다
2. 시군구청장은 이의신청 기간만료일부터 30일이내에 심사하여 결과를 신청인에게 서면으로 통지해야 한다. 시군구청장은 이의신청의 내용이 타당한 경우에 개별공시지가를 조정하여 다시 공시한다

**개별공시지가에 대한 권리구제 :** 이의신청, 행정심판, 행정소송

**공시지가결정의 제소기간 관련판례**

“개별공시지가는 일괄하여 읍면동 게시판에 공고하는 것일뿐 각 토지 또는 소유자에 대하여 각별로 효력을 발생하는 것이므로 개별토지가격결정의 공고로 효력은 발생하지만 처분의 상대방인 토지소유자 및 이해관계인이 공고일에 처분이 있음을 알았다고 할 수는 없으므로 개별공시지가결정을 알았다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 처분이 잇은 날로부터 1년 이내에 취소소송을 제기하면 된다”

**이의신청과 정정처분의 관계**

이의신청은 토지소유자등의 신청에 의하여 이루어지고 정정처분은 명백한 오류의 시정을 위하여 직권으로 이루어진다. 각 제도는 하자없는 개별공시지가 산정목적을 위한 것으로 별도의 제도이므로 이의신청의 기간이 도과되어도 시군구청장은 언제든지 명백한 오류의 시정을 위하여 직권으로 정정할 수 있을 것이다.

**12조(개별공시지가의 정정)** 시군구청장은 개별공시지가에 틀린계산, 오기, 표준지선정의 착오, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체없이 이를 정정해야 하다

**시행령 23조(개별공시지가의 정정사유)**

[대통령령으로 정하는 명백한 오류란 공시절차를 완전하게 이행하지 않은 경우, 용도지역 용도지구등 주요 요인의 조사를 잘못한 경우, 토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우를 말하며](사유) 시군구청장은 오류를 정정하려는 경우에는 [시군구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정공시하여야 한다. 다만 틀린계산, 오기의 경우에는 심의를 거치지 않을 수 있다.](절차)

**개별공시지가의 직권정정**

1. 의의

부동산공시법 12조는 개별공시지가에 하자가 있는 경우 이를 시장등이 직권으로 정정하는 제도를 규정하며 이는 직권취소에 해당한다

1. 정정사유

시군구청장은 개별공시자가에 틀린계산 오기 표준지선정의 착오 그 밖에 시행령 23조에 따라 공시절차를 완전하게 이행하지 않는 경우, 용도지역등 토지가격에 영향을 미치는 주요요인 조사를 잘못한 경우 토지가격비준표 적용에 오류가 있는 경우에는 지체없이 이를 정정하여야 한다

1. 정정절차

시군구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정 공시하여야 한다 다만 틀린계산 오기의 경우에는 시군구부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 않을 수 있다.

1. 정정의 효과

“개별토지가격이 지가산정에 명백한 잘못이 있어 경정결정 공고되었다면 당초에 결정 공고된 개별토지가격은 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별토지가격이 공시기준일에 소급하여 효력을 발생한다”

1. 정정신청 거부에 대한 권리구제

신청권에 대한 판례는 정정신청권을 부정하면서 국민의 정정신청은 직권발동 촉구에 지나지 않는바 그 거부는 항고소송의 대상이 되는 처분이 아니라고 한다

**직권정정 관련문제(판례)**

**개별공시지가 경정결정신청에 대한 행정청의 정정불가 결정 통지가 처분인지**

행정청이 개별토지가격결정에 위산 오기등 명백한 오류가 있음을 발견한 경우 직권으로 이를 정정하도록 하 규정으로서 토지소유자등 이해관계인이 경정결정을 신청할 수 있는 권리를 인정하고 있지 아니하므로 이는 행정청에 대하여 직권발동을 촉구하는 의미밖에 없으므로 행정청의 위 조정신청에 대하여 정정불가 결정통지를 한 것은 관념의 통지에 불과할뿐 항고소송의 대상이 되는 처분이 아니다

**비교표준지 선정의 잘못으로 개별토지가격이 잘못된 경우 직권취소가 가능한지 여부**

“개별공시지가는 행정처분에 해당하며 행정처분을 한 처분청은 하자가 있는 경우 원칙적으로 별도의 법적 근거가 없더라도 스스로 이를 직권취소할 수 있는 것이고, 처분청은 개별공시지가에 명백한 잘못이 있다면 이를 직권취소할 수 있으며 비교표준지 선정의 잘못으로 인하여 개별공시지가가 명백히 잘못된 경우도 직권취소가 가능하다.”

**선행 개별공시지가가 위법하여 그에 기초한 개발부담금 부과처분도 위법한 경우 그 후 적법한 절차를 거쳐 공시된 후행 개별공시지가 결정이 종전의 위법한 공시지가결정과 내용이 동일하다는 사정만으로 개발부담금부과처분의 하자가 치유되어 적법하게 되는지 여부**

“선행처분인 개별공시지가가 위법하여 그에 기초한 개발부담금 부과처분도 위법하게 된 경우 그 하자치유를 인정하면 개발부담금 납부의무자로서는 위법한 처분에 대한 가산금 납부의무를 부담하게 되는 등 불이익이 있을 수 있으므로 개별공시지가결정이 종전의 위법한 공시지가결정과 그 내용이 동일하다는 사정만으로는 위법한 개별공시지가결정에 기초한 개발부담금 부과처분이 적법하게 된다고 볼 수 없다.”

**26조의2(적정가격반영을 위한 계획수립등)**

1. 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형 지역등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세반영률의 목표치를 설정하고 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다
2. 계획을 수립할 때에는 부동산 가격의 변동상황, 지역간 형평성, 부동산의 특수성등 제반사항을 종합고려한다
3. 국토교통부장관은 계획을 수립하는 때에 관계행정기관과의 협의를 거쳐 공청회를 실시하고 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야한다

**부동산가격공시위원회**

1. 의의

부동산가격공시위원회란 부동산공시법상의 내용과 관련된 사항을 심의하는 위원회를 말하며, 국토교통부장관 소속하에 두는 중앙부동산가격공시위원회와 시군구청장 소속하에 두는 시군구부동산가격공시위원회가 있다

1. 부동산가격공시위원회의 성격(필수기관 및 심의기관)

중앙부동산가격공시위원회는 국토교통부장관의 소속하에 두고 시군구부동산가격공시위원회는 시군구청장 소속하에 두는 필수기관이다 또한 의결기관과 자문기관의 중간형태인 심의기관의 성격을 갖는다

1. 중앙부동산가격공시위원회
2. 설치 및 운영

국토교통부장관 소속하에 둔다 위원장은 국토교통부 제 1차관이 되고 공무원이 아닌 자는 2년을 임기로 한다 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석, 과반수 찬성으로 의결한다

1. 심의사항

부동산 가격공시 관계법령의 제정 개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 조사 평가된 표준지공시지가, 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 표준주택의 선정 및 관리지침, 조사 산정된 표준주택가격, 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 공동주택의 조사 및 산정지침, 조사산정된 공동주택가격, 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침, 조사 산정된 비주거용 표준부동산가격, 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한사항, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정지침, 조사산정된 비주거용 집합부동산 가격, 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 계획수립에 관한사항, 그밖에 부동산 정책에 관한사항 등 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항을 심의한다.

1. 시군구부동산가격공시위원회
2. 설치 및 운영

시군구청장 소속하에 둔다. 위원장은 부시장 부군수 부구청장이 된다 시군구부동산가격공시위원회의 구성과 운영에 관하여 필요한 사항은 해당 시군구조례로 정한다

1. 심의사항

개별공시지가의 결정에 관한 사항, 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 개별주택가격 결정에 관한 사항, 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 그 밖에 시장 군수 구청장이 심의에 부치는 사항을 심의한다.

**감정평가법**

**1조(목적)** : 공정한 감정평가를 도모하여 국민의 재산권을 보호하고 국가경제발전에 기여함을 목적으로 한다

**2조(정의)**

1. 토지등이란 토지 및 그 정착물 동산 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산과 이들에 관한 소유권외의 권리
2. 감정평가 : 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것
3. 감정평가업 : 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업으로 행하는 것
4. 감정평가법인등 : 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인

**3조(기준)**

1. 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 경우 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 한다 다만 적정한 실거래가가 있는 경우 이를 기준으로 할 수 있다
2. 감정평가법인등이 기업의 재무제표작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정 경매등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료 조성비용등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다
3. ㅡ
4. 국토교통부장관은 감정평가법인등이 감정평가를 할 때 필요한 실무기준의 제정 등에 관한 업무를 수행하기 위하여 전문성을 갖춘 민간법인 또는 단체를 지정할 수 있다
5. 국토교통부장관은 필요하다고 인정시 감정평가관리 징계위원회의 심의를 거쳐 기준제정기관에 실무기준의 내용을 변경하도록 요구할 수 있다. 이 경우 기준제정기관은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다

**4조(직무)**

1. 감정평가사는 타인의 의뢰를 받아 토지등을 감정평가하는 것을 직무로 한다
2. 감정평가사는 공공성을 지닌 가치평가 전문직으로서 공정하고 객관적으로 직무를 수행한다

**5조(감정평가의 의뢰)**

1. 국가 지방자치단체 공공기관 또는 공공단체가 토지등의 관리 매입 매각 경매 재평가 등을 위하여 토지등을 감정평가하려는 경우에는 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다
2. 금융기관 보험회사 신탁회사 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관이 대출 자산매입 매각 관리 또는 기업의 재무제표 작성등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다
3. 감정평가를 의뢰하려는 자는 감정평가사협회에 요청하여 추천받은 감정평가법인등에 평가를 의뢰할 수 있다

**감정평가법인등의 법적지위**

감정평가법 5조 및 부동산가격공시법 3조 5항 및 10조 5항을 보면 감정평가법인등은 법령에 근거하여 공적인 임무를 자신의 이름으로 수행하도록 권한이 주어진 사인이므로 공무수탁사인으로 보는 것이 타당하다.

**6조(감정평가서)**

1. 감정평가법인등은 감정평가를 의뢰받은때에 감정평가를 실시후 감정평가서를 발급한다
2. 감정평가서에는 감정평가법인등의 명칭을 적고 감정평가를 한 감정평가사가 자격을 표시한후 서명 날인을 해야 한다. 법인의 경우에는 대표사원 또는 대표이사도 서명이나 날인을 하여야 한다
3. 감정평가법인등은 감정평가서와 원본과 관련서류를 일정기간 이상 보존하여야 한다.

**7조(감정평가서의 심사)**

1. 감정평가법인등은 감정평가서를 의뢰인에게 발급전 소속감정평가사가 작성한 감정평가사의 적정성을 같은 법인 소속 다른 감정평가사에게 심사하게 하고 평가서에 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하여야 한다
2. ㅡ
3. 감정평가 의뢰인 및 관계기관 등 대통령령으로 정하는 자는 발급된 감정평가서의 적정성에 대한 검토를 다른 감정평가법인등에게 의뢰할 수 있다.

**시행령 7조의2(감정평가서 적정성 검토의뢰인등)**

1. 대통령령으로 정하는 자란 감정평가의뢰인, 의뢰인이 발급하는 감정평가서를 활용하는 거래나 계약등의 상대방, 감정평가결과를 고려하여 인가 허가 등록등의 여부를 판단하거나 그 밖의 업무를 수행하려는 행정기관을 말하며 다만 토지보상법등 관계법령에 감정평가에 관련하여 권리구제 절차가 규정되어 있는 경우로서 권리구제절차가 진행중이거나 권리구제 절차를 이행할 수 있는자(완료된자)는 제외한다

**시행령 7조의3(감정평가서 적정성 검토절차등)**

3항 : 검토업무를 수행할 감정평가사는 5년 이상 감정평가 업무를 수행한 사람으로서 실적이 100건 이상인 사람이어야 한다

**시행령 7조의4(적정성 검토결과의 통보등)**

2항 : 검토결과서에는 법인등의 명칭을 적고 검토를 한 감정평가사가 자격을 표시한 후 서명과 날인을 해야 한다. 이 경우 감정평가사가 소속된 곳이 법인인 경우에는 대표사원 또는 대표이사도 서명이나 날인을 해야 한다

**8조(감정평가 타당성조사등)**

1. 국토교통부장관은 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법등에 따라 타당하게 이루어졌는지 직권 또는 관계기관등의 요청에 따라 조사할 수 있다
2. 타당성 조사를 할 때에는 해당 감정평가법인등 및 이해관계인(의뢰인)에게 의견진술기회를 주어야 한다
3. ㅡ
4. 국토교통부장관은 감정평가제도를 개선하기 위해 발급된 감정평가서에 대한 표본조사를 실시할 수 있다

**시행령 8조(타당성 조사의 절차등)**

1. 국토교통부장관은 법47조에 따른 지도감독을 위한 감정평가법인등의 사무소 출입 검사결과나 그 밖의 사유에 따라 조사가 필요하다고 인정하는 경우, 관계기관 또는 이해관계인이 조사를 요청하는 경우 타당성조사를 할 수 있다
2. 국토교통부장관은 타당성조사대상이 되는 감정평가가 법원의 판결에 따라 확정된 경우, 재판이 계속중이거나 수사중인 경우, 토지보상법등 관계법령에 따라 감정평가와 관련하여 권리구제 절차가 규정되어 있는 경우로서 권리구제 절차가 진행중이거나 권리구제 절차를 이행할 수 있는경우(완료된자포함), 징계처분 제재처분 형사처벌등을 할 수 없어 타당성 조사의 실익이 없는 경우에는 타당성조사를 하지 않거나 중지할 수 있다
3. ㅡ
4. 국토교통부장관은 타당성조사에 착수일부터 10일 이내에 해당 감정평가법인등과 이해관계인에게 타당성조사의 사유, 의견을 제출할수 있다는 것과 의견을 제출하지 않는 경우 처리방법, 업무를 수탁한 기관의 명칭 및 주소, 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항을 알려야 한다
5. 감정평가법인등과 이해관계인은 통지를 받은 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 의견을 제출할 수 있다
6. 국토교통부장관은 타당성 조사를 완료한 경우 해당 감정평가법인등, 이해관계인, 타당성조사를 요청한 관계기관에 지체없이 결과를 통지해야한다

**감정평가의 기준 : 감칙5조, 6조, 7조, 10조**

**감정평가 심사**

1. 의의

감정평가법인등은 감정평가서를 의뢰인에게 발급전 소속감정평가사가 작성한 감정평가사의 적정성을 같은 법인 소속 다른 감정평가사가 심사하는 것을 말한다

1. 심사절차

심사하는 감정평가사는 작성된 감정평가서의 수정보완이 필요하다고 판단하는 경우 해당 감정평가서를 작성한 감정평가사에게 수정보완의견을 제시하고 해당 감정평가서의 수정 보완을 확인한 후 감정평가서에 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하여야 한다

**감정평가 적정성 검토**

1. 의의

감정평가 의뢰인등이 감정평가서를 발급하지 아니한 감정평가법인등에게 해당 감정평가 검토를 의뢰하면 그 감정평가법인등은 검토업무를 수행할 감정평가사를 지정하여 발급된 감정평가서의 적정성을 검토하는 제도를 말한다

1. 법적성질

발급된 감정평가서에 대한 적정성에 대해 의견을 제시하는 것이므로 감정평가 재평가라고 보기는 어렵고 자문이나 상담에 가깝다

1. 검토 의뢰인

감정평가 의뢰인, 의뢰인이 발급하는 감정평가서를 활용하는 거래나 계약등의 상대방, 감정평가 결과를 고려하여 인가 허가 등록 여부를 판단하거나 그 밖의 업무를 수행하려는 행정기관을 말한다. 다만 토지보상법등 관계법령에 감정평가와 관련하여 권리구제 절차가 규정되어 있는 경우에 권리구제절차가 진행중이거나 권리구제절차를 이행할 수 있는 자는 제외한다.

1. 검토 절차

검토를 의뢰하려는 자는 발급받은 감정평가서의 사본을 첨부하여 첨부하여 감정평가법인등에게 검토를 의뢰해야 한다. 의뢰를 받은 감정평가법인등은 지체없이 검토업무를 수행할 감정평가사를 지정해야 한다

1. 검토결과서의 발급

적정성 검토가 완료된 경우에는 검토결과서를 발급해야 한다. 검토결과서에는 사무소 또는 법인등의 명칭을 적고 검토평가사가 자격을 표시한 후 서명과 날인을 해야 한다. 이 경우 검토평가사가 소속된 곳이 법인인 경우에는 대표사원 또는 대표이사도 서명과 날인을 해야 한다

1. 효력

발급된 검토결과서는 적정성에 대한 단순의견제시로 법적구속력이 없다.

**감정평가 타당성조사**

1. 타당성조사의 의의

타당성조사란 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 감정평가법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지를 직권으로 또는 관계기관 등의 요청에 따라 조사하는 것을 말한다

1. 법적성질

감정평가법은 타당성 조사원인을 직권 또는 관계기관등의 요청으로 규정하는바 타당성 조사는 국토교통부장관의 감정평가법인등에 대한 사후적 감독수단으로 기능하며 행정조사에 해당한다.

1. 타당성조사의 절차
2. 타당성조사 사유

국토교통부장관이 감정평가법 47조에 따른 지도감독을 위한 감정평가업자의 사무소 출입 검사 결과나 그 밖의 사유에 따라 조사가 필요하다고 인정하는 경우, 관계기관 또는 이해관계인이 조사를 요청하는 경우에 타당성조사를 할 수 있다

1. 타당성조사의 제외 및 중지

국토교통부장관은 타당성조사의 대상이 되는 감정평가가 법원의 판결에 따라 확정된 경우 재판에 계류증이거나 수사기관에서 수사 중인 경우, 토지보상법등 관계법령에 감정평가와 관련하여 권리구제절차가 규정되어 있는 경우에 권리구제절차가 진행중이거나 이행할 수 있는 경우에는 타당성 조사를 하지 아니하거나 중지할 수 있다.

1. 타당성조사 절차

국토교통부장관은 타당성조사에 착수한 경우에는 착수일부터 10일 이내에 해당 감정평가법인등과 이해관계인에게 타당성조사의 사유 타당성조사에 대하여 의견을 제출할 수 있다는 것과 의견을 제출하지 아니하는 경우의 처리방법 감정평가법 제 46조 1항 1호에 따라 업무를 수탁한 기관의 명칭 및 주소 그 밖에 국토교통부장관이 공정하고 효율적인 타당성조사를 위하여 필요하다고 인정하는 사항을 알려야 한다

1. 의견제출 및 결과통지

타당성조사통지를 받은 감정평가법인등 또는 이해관계인은 통지를 받은 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 의견을 제출할수 있다 국토교통부장관은 감정평가법 시행령 8조1항에 따라 타당성조사를 완료한 경우에는 해당 감정평가법인등 이해관계인 및 타당성조사를 요청한 관계기관에 지체없이 그 결과를 통지해야 한다

**9조(감정평가 정보체계의 구축 운용등)**

1. 국토교통부장관은 국가등이 의뢰하는 감정평가와 관련된 정보 및 자료를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 감정평가 정보체계를 구축운영할수 있다
2. 토지보상법에 따른 감정평가등 국토교통부령으로 정하는 감정평가를 의뢰받은 감정평가법인등은 감정평가결과를 감정평가 정보체계에 등록하여야 한다.

**10조(감정평가법인등의 업무)[감정평가법인등의 권리]**

1. 부공법에 따라 감정평가법인등이 수행하는 업무
2. 부공법 8조 2호에 따른 목적을 위한 토지등의 감정평가
3. 자산재평가법에 따른 토지등의 감정평가
4. 법원에 계속 중인 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가
5. 금융기관 보험회사 신탁회사등 타인의 의뢰에 따른 토지등의 감정평가
6. 감정평가와 관련된 상담 및 자문
7. 토지등의 이용 및 개발에 대한 조언이나 정보제공
8. 다른법령에 따라 감정평가법인등이 할 수 있는 토지등의 감정평가
9. 1호~8호까지의 업무에 부수되는 업무

**13조(자격취소)**

1. 국토교통부장관은 감정평가사가 부정한 방법으로 자격을 받은 경우. 자격취소에 해당하는 징계를 받은 경우에는 자격을 취소해야 한다
2. 국토교통부장관은 평가사의 자격을 취소한 경우 그 사실을 공고해야 한다
3. 자격취소된 사람은 자격증을 국토교통부장관에게 반납해야 한다

**자격취소**

1. 자격취소의 절차
2. 자격취소의 개념 및 종류

자격취소란 국토교통부장관이 감정평가사에게 부여된 자격의 효력을 상실시키는 행위를 말한다. 부정한 방법으로 감정평가사 자격을 얻은 경우, 실형 및 업무정지처분을 2회 이상 받은 경우 및 감정평가사의 자격증 등록증 또는 인가증을 다른 사람에게 양도 또는 대여한 경우에 해당한다

1. 법적성질

부정한 방법으로 자격을 얻은 경우에는 성립 당시에 흠이 있음을 이유로 그 효력을 소멸시키는 것이므로 강학상 직권취소에 해당하며 취소하여야 한다고 규정하여 기속행위에 해당한다. 명의대여한 경우에는 유효하게 성립한 자격부여처분의 효력을 더 이상 존속시킬수 없는 사유가 발생하였기 때문에 효력을 소멸시키는 강학상 철회에 해당하며, 취소할수 있다고 규정하여 재량행위에 해당한다.

1. 절차

자격증을 명의대여 한 것을 이유로 자격취소를 하는 경우에는 징계위원회에 출석하여 구술 서면으로 자기에게 유리한 사실을 진술하거나 필요한 증거를 제출할 수 있다.

1. 자격취소가 청문대상인지(청문의 일반이론 추가 필요)
2. 관련규정검토

감정평가법 45조에서는 국토교통부장관은 부정한 방법에 의해 자격을 취득한 경우 및 감정평가법인의 설립인가를 취소하는 경우에는 청문을 실시해야 한다고 규정하고 있다 또한 감정평가법 시행령 41조에서는 감정평가사가 감정평가관리 징계위원회에 출석하여 구술 또는 서면으로 자기에게 유리한 사실을 진술하거나 필요한 증거를 제출할 수 있다고 규정한다.

1. 자격취소처분이 청문대상인지

당사자가 징계위원회에 출석하여 자기에게 유리한 사실을 진술하거나 필요한 증거를 제출하여 충분한 자기방어의 기회를 준 경우에는 청문을 생략할 수 있는 경우에 해당된다고 볼 것이다

1. 청문절차하자의 독자성 인정여부
2. 학설

재량행위의 경우에는 관계행정청의 새로운 심사에 의하여 다른 처분을 할 가능성이 충분히 있으므로 청문절차의 하자가 독자적 취소사유가 된다는 것이 일반적 견해이다. 기속행위의 경우 행정경제를 강조하는 소극설과 행정절차의 기능을 중시하는 적극설이 대립한다

1. 판례

청문절차를 거치지 아니한 경우 또는 거쳤다 해도 그 절차적 요건을 제대로 갖추지 아니한 경우 그 처분을 위법하여 취소를 면할 수 없다

1. 검토

재량행위의 경우에는 독자적 취소사유가 됨에는 다툼이 없고 기속행위에 대해서는 의견이 나뉘지만 적법절차의 중요성, 행정절차의 기능등을 고려할 때 기속행위의 경우에도 독자적위법사유가 된다고 봄이 타당하다.

**관련규정내용**

법 39조 1항에서는 27조에 따라 다른사람에게 자격증 등록증등을 양도 대여한 경우 징계의원회 의결에 따라 자격취소를 할 수 있다고 규정한다. 따라서 부정한 방법에 의한 자격취소의 경우 청문을 의무화하는 45조에 해당하지 않는다. 따라서 절차법 22조에 따른 규정이 적용된다. 령41조에서는 징계위원회에 출석하여 사실진술을 할 수 있다고 규정하므로 당사자가 출석하여 자기방어의 기회를 가졌다면 청문의 생략사유인 의견청취가 불필요한 경우에 해당하므로 청문의 생략사유에 해당한다고 할 것이다. 이때 문제풀이는 자격취소의 개념과 관련규정의 검토 및 더 나아가 청문의 일반이론과 절차상 하자의 독자성이 인정되는지까지 서술이 가능할 것이다.

**17조(등록 및 갱신등록)**

**목적 : 감정평가사 자격취득 이후에 업무수행에 부적절한 사람을 업무에 배제시키기 위함**

1. 감정평가사 자격이 있는 사람이 10조에 따른 업무를 하려는 경우 실무수습 또는 교육연수를 마치고 국토교통부장관에게 등록해야 한다
2. 등록한 감정평가사는 등록을 갱신해야 한다 갱신기간은 3년이상으로 한다
3. 실무수습 또는 교육연수는 한국감정평가사협회가 국토교통부장관의 승인을 받아 실시관리한다

**시행령 18조**

1. 등록한 감정평가사는 5년마다 등록을 갱신해야 한다
2. 감정평가사는 등록일부터 5년이 되는 날의 60일 전까지 갱신등록신청서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다
3. 국토교통부장관은 갱신등록신청을 해야한다는 사실과 절차를 등록일부터 5년이 되는 날의 120일 전까지 통지해야한다

**18조(등록 및 갱신등록의 거부)**

1. 국토교통부장관은 등록 또는 갱신등록을 신청한 사람이 실무수습 또는 교육연수를 받지 아니한 경우, 등록취소후 3년이 지나지 않은 경우, 업무정지기간이 지나지않은 경우, 미성년자, 피성년후견인 피한정후견인의 경우 등록을 거부해야 한다.

**19조(등록취소)**

1. 국토교통부장관은 감정평가사가 12조에 해당하는 경우. 사망, 등록취소 신청, 등록취소에 해당하는 징계를 받은 경우 등록을 취소해야 한다
2. 국토교통부장관은 등록을 취소한 경우에는 관보에 공고하고 정보통신망등을 이용해 일반인에게 알려야 한다
3. 등록취소된 사람은 등록증을 국토교통부장관에게 반납한다

**감정평가사의 자격등록**

1. 의의

감정평가사 자격이 있는 사람이 감정평가법인등의 업무를 하려는 경우에는 실무수습을 마치고 국토교통부장관에게 등록해야 한다(법 17조)

1. 법적성질

감정평가법 17조는 등록으로 규정하고 18조는 등록거부사유를 규정하고 있는바 감정평가사 자격등록은 수리를 요하는 신고라고 보아야 한다 따라서 자격등록은 수리에 해당하고 준법률행위적 행정행위가 된다. 국토교통부장관이 등록할 때 공법상 효과가 발생한다

1. 등록거부사유

12조 결격사유 각호의 어느 하나에 해당하는 경우, 실무수습을 받지 않은 경우, 자격 또는 등록이 취소된지 3년이 지나지 않은 경우, 업무정지기간이 지나지 않은 경우는 등록을 거부해야 한다(감정평가법 18조 1항)

1. 등록갱신

등록한 감정평가사는 5년마다 등록을 갱신해야 한다. 등록을 갱신하려는 감정평가사는 등록일부터 5년이 되는 날의 60일전까지 갱신등록신청서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다(시행령 18조)

1. 등록거부에 대한 권리구제

자격등록거부는 수리거부에 해당하므로 항고소송의 대상이 되는 처분이다.

1. 등록취소(법19조)

12조 각호의 어느 하나에 해당하는 경우, 사망, 등록취소신청, 제39조 2항 2호에 해당하는 징계를 받은 경우에는 등록을 취소해야 한다. 등록취소시 국토교통부장관은 관보에 공고하고 일반인에게 알려야 한다(법19조). 등록취소된 감정평가사는 등록증을 국토교통부장관에게 반납해야 한다.(법19조)

**21조(사무소개설등)[감정평가법인등의 권리]**

1. 등록을 한 감정평가사는 감정평가업을 하려는 경우 감정평가사무소를 개설할 수 있다
2. 18조 1항, 32조 1항에 따라 설립인가가 취소되거나 업무가 정지된 감정평가법인의 설립인가가 취소된 후 1년이 지나지 아니하였거나 업무정지 기간이 지나지 아니한 경우 그 감정평가법인의 사원 또는 이사였던 사람, 업무정지기간이 지나지 않은 감정평가사는 사무소개설을 할 수 없다
3. 감정평가사는 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위해 합동사무소를 설치할 수 있다(2명 이상의 감정평가사)
4. 감정평가사는 감정평가업을 하기 위해 1개의 사무소만 설치할 수 있다
5. 감정평가사무소는 소속 감정평가사를 둘 수 있다, 소속감정평가사가 아닌 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 하여서는 아니된다.

**감정평가사 사무소 개설**

1. 사무소개설등의 의의

감정평가사 자격등록을 한 감정평가사가 감정평가업을 하려는 경우에는 감정평가사무소를 개설할 수 있다

1. 사무소개설불가사유

등록거부사유 어느 하나에 해당하는 사람. 설립인가가 취소되거나 업무가 정지된 감정평가법인의 설립인가가 취소된후 1년이 지나지 아니하였거나, 업무정지기간이 지나지 않은 경우 그 감정평가법인의 사원이나 이사였던 사람. 업무가 정지된 감정평가사로서 업무정지기간이 지나지 않은 사람은 사무소개설을 할 수 없다.

1. 합동사무소의 개설

감정평가사는 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위하여 합동사무소를 설치할 수 있다. 이 경우 합동사무소를 2명 이상의 감정평가사를 두어야 한다

1. 사무소의 개수

감정평가사는 감정평가업을 하기 위하여 1개의 사무소만을 설치할 수 있다

1. 소속 감정평가사

감정평가사무소는 소속 감정평가사를 둘 수 있다. 소속감정평가사는 등록거부사유의 어느 하나에 해당하지 않아야 하며 감정평가사사무소를 개설한 감정평가사는 소속감정평가사가 아닌 사람에게 10조에 따른 업무를 하게 하여서는 아니된다.

**제21조의2(고용인의 신고) :** 감정평가법인등은 소속감정평가사 또는 24조에 따른 사무직원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부장관에게 신고해야 한다**[감정평가법인등의 의무]**

**소속평가사 변경신고의 법적 성질**

시행규칙 제18조의2에서는 소속평가사를 고용하는 경우에는 고용신고서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다고만 규정하고 있으며 이를 수리해야 소속평가사로서의 지위가 인정된다는 규정이 없으므로 수리를 요하지 않는 신고라고 볼것이다.

**제22조(사무소의 명칭등)**

1. 21조에 따라 신고를 한 감정평가법인등은 사무소의 명칭에 감정평가사무소라는 용어를 사용하고 법인은 그 명칭에 감정평가법인이라는 용어를 사용해야 한다
2. 감정평가사가 아닌 사람은 감정평가사라는 명칭을 사용할 수 없고 감정평가법인등이 아닌자는 감정평가사무소 감정평가법인등 또는 비슷한 명칭을 사용할 수 없다

**제23조(수수료)[감정평가법인등의 권리]**

1. 감정평가법인등은 의뢰인으로부터 업무수행에 따른 수수료와 실비를 받을 수 있다
2. 수수료의 요율 및 실비의 범위는 국토교통부장관이 감정평가관리 징계위원회의 심의를 거쳐 결정한다

**제25조(성실의무등)[감정평가법인등의 의무]**

1. 감정평가법인등은 10조에 따른 업무를 하는 경우 품위를 유지해야 하고 신의와 성실로써 공정하게 하여야 하며 고의 또는 중대한 과실로 업무를 잘못하여서는 아니된다
2. 감정평가법인등은 자기 또는 친족소유 그 밖에 불공정하게 10조에 따른 업무를 수행할 우려가 인정되는 토지등에 대해서는 그 업무를 수행하여서는 아니된다
3. 감정평가법인등은 토지등의 매매업을 직접 하여서는 아니된다
4. 감정평가법인등이나 사무직원은 23조에 따른 수수료와 실비외에 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니되며 감정평가 수주의 대가로 금품 또는 재산상의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하여서는 아니된다
5. 감정평가사, 감정평가사가 아닌 사원 또는 이사 및 사무직원은 둘 이상의 감정평가법인 또는 감정평가사무소에 소속될 수 없으며, 소속된 감정평가법인 이외의 다른 감정평가법인의 주식을 소유할 수 없다
6. 감정평가법인등이나 사무직원은 제28조의2에서 정하는 유도 또는 요구에 따라서는 아니된다

**관련판례**

**감정평가법인등의 성실의무**

“감정평가법인인 경우에 실질적인 감정평가 업무는 소속감정평가사에 의하여 이루어질 수밖에 없으므로 감정평가법인이 감정평가의 주체로서 부담하는 성실의무란 소속감정평가사에 대한 관리 감독의무를 포함하여 감정평가서 심사등을 통해 감정평가 과정을 면밀히 살펴 공정한 감정평가결과가 도출될 수 있도록 노력할 의무를 의미한다”

**불공정한 감정평가인지**

“부당감정에 이르게 된 감정평가법인등의 귀책사유가 무엇인가 하는 점을 고려하여 사회통념에 따라 탄력적으로 판단해야 한다”

**제26조(비밀엄수)[감정평가법인등의 의무]**

감정평가법인등이나 사무직원 또는 감정평가법인등이었거나 사무직원이었던 사람은 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다. 다만 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다

**제27조(명의대여등의 금지)[감정평가법인등의 의무]**

**목적 : 자격증을 감정평가사법상 목적 이외의 용도로 사용하는 것을 방지하고 자격증 소지자로 하여금 감정평가업무를 수행하게 하여 올바른 감정평가를 도모함에 목적**

1. 감정평가사 또는 감정평가법인등은 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 10조에 따른 업무를 수행하게 하거나 자격증 등록증 인가증을 양도 대여하거나 이를 부당하게 행사하여서는 아니된다
2. 누구든지 1항의 행위를 알선해서는 안된다

**제28조(손해배상책임)**

1. 감정평가법인등이 감정평가를 하면서 고의 또는 과실로 감정평가 당시의 적정가격과 현저한 차이가 있게 감정평가를 하거나, 감정평가서류에 거짓을 기록함으로써 감정평가 의뢰인이나 선의의제3자에게 손해를 발생하게 하였을 때에는 감정평가법인등은 그 손해를 배상할 책임이 있다
2. 감정평가법인등은 1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위해 보험에 가입하거나 한국감정평가사협회가 운영하는 공제사업에 가입하는 등 필요한 조치를 하여야 한다
3. 감정평가법인등은 감정평가 의뢰인이나 선의의제3자에게 법원의 확정판결을 통한 손해배상이 결정된 경우에는 그 사실을 국토교통부장관에게 알려야 한다

시행령 23조(손해배상을 위한 보험가입등)

2항. 감정평가법인등은 보증보험에 가입한 경우 국토교통부장관에게 통보해야 한다

3항 보증보험에 가입하는 경우 보험가입금액은 평가사1명당 1억이상으로 한다

4항 감정평가법인등은 보증보험금으로 손해배상을 하였을 때에는 10일 이내에 보험계약을 다시 체결해야한다

**손해배상책임**

1. 손해배상책임의 성질
2. 손해배상책임의 의의

손해배상이란 고의 과실로 감정평가 당시 적정가격과 현저한 차이가 있는 경우 이를 배상하는 것을 말한다

1. 감정평가사법 28조와 민법 390조 및 750조와의 관계
2. 견해대립
3. 특칙이라는 견해

감정평가의 경우 적정가격 산정이 어렵고 수수료에 비해 배상의 범위가 넓으므로 감정평가사법 28조를 감정평가법인등을 보호하기 위한 특칙으로 보는 견해이다

1. 특칙이 아니라는 견해

감정평가사법 28조 1항은 2항의 보험이나 공제에 관련하여 처리되는 감정평가 법인등의 손해배상책임의 범위를 한정한 것이므로 특칙이 아니라고 한다

1. 판례

“감정평가법인등의 부실감정으로 인하여 손해를 입게된 경우 감정평가의뢰인이나 선의의제3자는 지가공시법상의 손해배상책임과 민법상의 불법행위로 인한 손해배상책임을 함께 물을수 있다”고 판시하여 특칙이 아니라고 본다

1. 검토

적정가격의 산정이 어려움에도 손해배상책임을 널리 인정하면 평가제도가 위태로울수 있고 특칙이 아니라고 보면 감정평가사법 28조 1항규정의 의미가 무색해지므로 특칙으로 봄이 타당하다

1. 손해배상 책임의 요건
2. 타인의 의뢰 및 고의 또는 과실

타인의 의뢰를 요건으로 하며 고의란 부당한 감정평가임을 알고 있는 것을 말하며 과실이란 감정평가를 함에 있어서 통상 주의의무를 위반한 것을 말한다. 입증책임은 주장하는 자에게 있다

1. 부당한 감정평가
2. 적정가격과의 현저한 차이

부당감정에 이르게 된 업자의 귀책사유를 고려하여 사회통념에 따라 탄력적으로 판단하여야 한다

1. 거짓의 기재

물건의 내용 산출근거 평가액의 거짓 기재로써 가격변화를 일으키는 요인을 고의 과실로 진실과 다르게 기재하는 것을 말한다

1. 의뢰인 및 선의의3자에게 손해가 발생할 것

손해라 함은 주로 재산권적 법익에 한하여 받은 불이익을 말한다. 선의의3자에 대한 임증책임은 선의의3자에게 있으며 입증하지 못한 경우에는 상당한 인과관계에 있다고 할 수 없다

1. 인과관계

부당한 감정평가가 없었더라면 손해가 발생하지 않았을 것을 요한다. 판례는 감정평가의 잘못과 낙찰자의 손해사이에는 상당한 인과관계가 있는 것으로 보아야 한다고 판시 한 바 있다.

1. 위법성이 필요한지 여부

감정평가사법 제28조는 민법에 대한 특칙으로 보는 것이 타당하므로 위법성 요건은 불필요하다고 보며 이는 부당감정개념에 포함된것으로 봄이 합당하다

1. 손해배상책임의 내용
2. 손해배상범위

“부당한 감정가격에 근거하여 산출된 담보가치와 정당한 감정가격에 근거하여 산출된 담보가치의 차액을 한도로 하여 대출금 중 정당한 감정가격에 근거하여 산출된 담보가치를 초과한 부분이 손해액이 된다’

1. 손해배상책임의 보장

감정평가법인등은 손해배상책임을 보장하기 위해 보험에 가입하거나 공제사업에 가입하는등 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 의뢰인이나 선의의 제 3자보호

감정평가법인등은 의뢰인이나 선의의 제3자에게 법원의 확정판결을 통해 손해배상이 결정된 경우에는 그 사실을 국토교통부장관에게 알려야 한다. 그리고 국토교통부장관은 의뢰인이나 선의의 제3자를 보호하기 위해 손해배상능력등에 대한 기준을 국토교통부령으로 정할 수 있다.(감정평가법 28조 4항)

1. 보고의무

감정평가법인등은 감정평가의뢰인이나 선의의3자에게 확정판결을 통해 손해배상이 결정된 경우에는 그 사실을 국토교통부장관에게 알려야 한다.

**임대차조사내용 관련판례**

판례는 금융기관의 양해아래 임차인이 아닌 건물소유자를 통해 임대차관계를 조사한 경우는 과실이 없으므로 손해배상책임을 인정하지 않는다. 임대차조사내용은 감정평가범위는 아니지만 고의 과실로 임대차관계에 관한 허위의 기재를 하여 손해를 발생케 한 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다고 판시한 바 있다.

**제28조의2(감정평가 유도 요구금지)**

누구든지 감정평가법인등과 사무직원에게 토지등에 대하여 특정한 가액으로 감정평가를 유도 또는 요구하는 행위를 하여서는 아니된다

**제29조(설립등)**

1. 감정평가사는 10조에 따른 업무를 조직적으로 수행하기 위해 감정평가법인을 설립할 수 있다.
2. 감정평가법인은 전체 사원 또는 이사의 70%이 넘는 범위에서 감정평가사를 두어야 한다.
3. 법인의 대표사원 또는 대표이사는 감정평가사여야 한다
4. ㅡ
5. ㅡ
6. 국토교통부장관은 인가신청을 받은 날부터 20일이내에 인가여부를 신청인에게 통지해야한다
7. ㅡ
8. 감정평가법인은 사원 전원의 동의 또는 주주총회의 의결이 있는 때에는 국토교통부장관의 인가를 받아 다른 감정평가법인과 합병할 수 있다.

**제32조(인가취소등)**

1. 국토교통부장관은 감정평가법인등이 다음 각 호에 해당하는 경우에 설립인가를 취소하거나 2년이내의 범위에서 업무정지를 명할 수 있다.
2. 한국감정평가사협회는 감정평가법인등에 1항 각 호에 해당하는 사유가 있는 경우 증거서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 그 설립인가를 취소하거나 업무정지처분을 하여 줄것을 요청 할 수 있다
3. 국토교통부장관은 설립인가를 취소하거나 업무정지를 한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하고 일반인에게 알려야 한다
4. 설립인가의 취소 및 업무정지처분은 위반사유가 발생한 날부터 5년이 지나면 할 수 없다

= **업무정지는 부작위 하명으로 재량행위**

**업무정지처분과 집행정지**

1. 집행정지 신청이 기각되는 경우 징계처분의 효력

집행정지 기간의 종기의 정함이 없으면 본안판결 확정시까지 정지의 효력이 존속하는 것으로 보므로 기각판결에 의해서 집행정지의 효력은 소멸된다. 따라서 징계처분의 효력이 다시 발생되는 것으로 보아야 할 것이다. 다만 업무정지처분의 경우 시기와 종기가 업무정지처분을 행함에 있어 명시될 것이므로 이러한 경우 국토교통부장관은 업무정지처분의 효력이 유지될 수 있도록 필요한 조치를 취해야 할 것이다

1. 관련판례(업무정지처분의 재집행)

국토교통부장관은 당초 집행정지결정이 없었던 경우와 동등한 수준으로 해당 제재처분이 집행되도록 필요한 조치를 취하여야 한다. 따라서 새로이 업무정지기간을 정하여 업무정지처분의 효력이 유지될 수 있도록 제재처분을 다시 집행해야 할 것이다.

**제33조(목적 및 설립)**

1. 감정평가사의 품위 유지와 직무의 개선 발전을 도모하고 회원의 관리 및 지도에 관한 사무를 하도록 하기 위하여 한국감정평가사협회를 둔다
2. 협회는 법인으로한다
3. 협회는 국토교통부장관의 인가를 받아 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다
4. 협회는 공제사업을 운영할 수 있다
5. ㅡ
6. 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 민법 중 사단법인을 준용한다

**제39조(징계)**

**문제의 형식 : 징계처분기준은 제재적처분기준임.**

1. 국토교통부장관은 감정평가사가 다음 각 호에 해당하는 경우 40조에 따른 감정평가관리 징계위원회의 의결에 따라 징계를 할 수 있다.
2. 징계의 종류에는 자격취소,등록취소,2년이하업무정지,견책이 있다
3. 협회는 감정평가사에게 징계사유가 있다고 인정하는 경우 국토교통부장관에게 징계를 요청할 수 있다
4. 자격취소된 사람은 자격증과 등록증을 국토교통부장관에게 반납해야 한다, 등록취소 업무정지된 사람은 등록증을 국토교통부장관에게 반납해야 한다

**시행령 34조(징계의결의 요구)**

1. 국토교통부장관은 평가사에게 징계사유가 있다고 인정하는 경우 서류를 갖추어 감정평가관리 징계위원회에 징계의결을 요해야 한다
2. 위원회는 징계의결의 요구를 받으면 징계요구 내용과 징계심의기일을 해당 감정평가사에게 통지해야 한다

**시행령 35조(징계의결기한)**

감정평가관리 징계위원회는 징계의결을 요구받은 날부터 60일 이내에 징계에 관한 의결을 해야 한다. 부득이한 사유가 있을시 30일 범위에서 한차례 연장가능하다

**징계의 공고(법 39조의2)**

1. 의의

국토교통부장관이 징계사실을 대외적으로 공표하는 것으로 명단공표행위에 하당한다. 이는 감정평가사의 책무를 명시하고 신뢰를 제고함에 취지가 있다

1. 법적성질

징계공고는 감정평가사의 책무를 간접적으로 강제하려는 조치로서 감정평가사법에 근거하여 이루어는 공권력 행사에 해당한다

1. 절차

국토교통부장관은 징계를 할 때에는 구체적인 사유를 해당 감정평가사, 법인, 협회에 알리고 통보일부터 14일 이내에 성명 생년원일 소속법인 등을 관보에 공고하고 감정평가정보체계에 게시해야 한다(시행령 36조)

1. 게시기간

자격 및 등록취소는 3년, 업무정지는 정지기간이 3월 미만인 경우 3개월, 견책의 경우 3개월로 한다

1. 열람

협회는 감정평가 의뢰인이 평가사의 징계사실을 확인하기 위해 정보열람신청을 하는 경우 정보를 제공해야 한다. 자격 및 등록취소는 10년, 업무정지는 5년 견책은 1년까지 공고된 정보로 한다.

**제40조(감정평가관리 징계위원회)**

1. 다음 각호의 사항을 심의 또는 의결하기 위해 국토교통부에 감정평가관리 징계위원회를 둔다

* 감정평가 관련 법령의 제정 개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항
* 감정평가사 시험에 관한 사항
* 수수료와 요율 및 실비의 범위에 관한 사항
* 징계에 관한 사항
* 그 밖에 감정평가와 관련하여 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항

**감정평가관리 징계위원회**

1. 감정평가관리 징계위원회
2. 의의 및 법적성격(감평사법 40조 및 시행령 37조)

감정평가관리 징계위원회는 감정평가사의 징계에 관한 사항을 의결하는 기관으로 징계시 반드시 설치해야 하는 필수기관이다 또한 징계내용에 관한 의결권을 가진 의결기관이다

1. 위원회의 심의 및 의결

감정평가 관계법령의 제정 개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항, 실무기준의 변경에 관한 사항, 감정평가사시험에 관한 사항, 수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 사항, 징계에 관한 사항, 그 밖에 감정평가와 관련하여 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항을 심의 및 의결한다

1. 징계의결의 하자
2. 의결에 반하는 처분

징계위원회는 의결기관이므로 국토교통부장관을 구속한다. 따라서 징계위원회의 의결에 반하는 처분은 무효이다

1. 의결을 거치지 않은 처분

국토교통부장관 징계위원회의 의결에 구속되므로 의결을 거치지 않고 처분을 한다면 권한 없는 징계처분이 되므로 무효이다.

**감정평가법인등의 행정상 책임**

**징계(법39조)**

1. 의의

감정평가사가 일정한 의무위반을 한 경우 그에게 과해지는 제재를 말한다

1. 징계의 종류

자격취소, 등록취소, 2년이하의 업무정지, 견책

1. 징계의 법적성질

감정평가업무수행을 제한하는 하명으로서 처분이며 감정평가법 39조에서 할 수 있다고 규정하여 재량행위이다.

1. 징계절차
2. 징계의 요청

협회는 감정평가사에 징계사유가 있다고 인정되는 경우에는 증거서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 징계를 요청할 수 있다

1. 징계의결의 요구

국토교통부장관은 감정평가사에 징계사유가 있는 경우 증명서류를 갖추어 감정평가관리 징계위원회에 징계의결을 요구해야 한다. 위원회는 징계의결요구를 받으면 징계요구 내용과 짐계심의기일을 해당 감정평가사에게 통지해야 한다. 국토교통부장관은 징계의결요구는 위반사유가 발생한 날부터 5년이 지나면 할 수 없다

1. 위원회의 의결

위원회는 징계의결을 요구받은 날부터 60일 이내에 징계의결을 하여야 한다. 부득이한 사유가 있는경우 30일 범위에서 연장할수 있다.(령35) 위원회의 회의는 과반수 출석으로 개의하고 과반수 찬성으로 의결한다.(령42) 당사자는 위원회에 출석하여 구술 또는 서면으로 자기에게 유리한 사실을 진술하거나 필요한 증거를 제출할 수 있다.(령 41)

1. 징계 및 통보

국토교통부장관은 위원회의 의결에 따라 징계를 할 수 있으며 이 경우 그 사유를 해당 감정평가사 감정평가법인등 및 협회에 알려야 한다(법 39조의2)

1. 공고등

국토교통부장관이 법39조에 따라 징계를 한 때에는 그 내용을 관보 또는 인터넷 홈페이지등에 게시 공고하여야 한다(법 39조의2) 징계공고는 행정상 명단공표에 해당한다. 협회는 인터넷홈페이지에 3개월 이상 게재하는 방법으로 공개해야 한다. 협회는 감정평가 의뢰인이 감정평가사의 징계사실을 확인하기 위해 징계정보열람을 신청하는 경우 정보를 제공해야 한다

1. 징계에 대한 불복

위원회의 의결은 처분이 아니지만 국토교통부장관의 징계는 처분이다 따라서 행정심판을 청구하거나 행정소송제기가 가능하다.

**감정평가법인의 설립인가취소등**

1. 설립인가취소와 업무정지(법 32조)

국토교통부장관은 감정평가법인등이 어느 하나의 사유에 해당하는 경우 설립인가를 취소하거나 2년이내의 범위에서 업무정지를 명할 수 있다. 감정평가법인의 설립인가를 취소하는 경우 청문을 실시해야 한다

1. 설립인가 취소와 업무정지에 관한 기준

감정평가법 32조 5항은 설립인가 취소와 업무정지에 관한 기준을 대통령령으로 정한다고 규정하고 시행령 29조는 이러한 기준을 별표 3으로 정하고 있다 이는 법규명령형식의 행정규칙에 해당한다

**과징금**

1. 개념 및 구별개념
2. 과징금의 의의 및 구별개념

과징금은 행정법상 의무위반행위로 얻은 경제적 이익을 박탈하기 위한 금전상 제재금을 말한다. 과징금은 의무이행의 확보수단으로써 가해진다는 점에서 의무위반에 대한 벌인 과태료와 구별된다

1. 감정평가사법상 과징금의 의미

감정평가사법상 과징금은 계속적인 공적업무수행을 위하여 업무정지처분에 갈음하여 부과되는 것으로 변형된 과징금에 속한다. 이는 인허가 철회나 정지처분으로 인해 발생하는 국민생활불편이나 공익을 고려함에 취지가 인정된다

1. 법적성질

과징금 부과는 금전상의 급부를 명하는 급부하명으로서 처분에 해당한다. 또한 “할수있다”는 규정에 비추어 재량행위로 판단된다

1. 요건 및 절차
2. 과징금 부과요건

감정평가사법 32조에 의한 업무정지처분을 할 경우로서 업무정지 처분을 하게 되면 표준지 및 표준주택가격 조사 평가등 공적업무수행에 영향을 미칠 우려가 있어야 할 것을 요건으로 한다

1. 과징금 부과절차
2. 과징금 부과(41조1항)

위반행위의 내용과 정도, 위반행위의 기간과 횟수, 위반행위로 취득한 이익의 규모를 고려하여 5천만원 이하의 과징금을 서면으로 통지한다 시행령 43조에서는 1/2범위 내에서 가중, 감경할 수 있다고 규정한다 이에 위반행위의 종별과 과징금의 금액을 명시하여 납부할 것을 서면으로 통지한다

1. 과징금의 승계(41조3항)

국토교통부장관은 감정평가법인이 합병을 하는 경우 그 감정평가법인이 행한 위반행위는 합병 후 존속하거나 합병에 의하여 신설된 감정평가법인이 행한 행위로 보아 과징금을 부과징수할 수 있다.

1. 과징금의 징수 및 체납(44조)

국토교통부장관은 과징금납부의무자가 납부기한까지 과징금을 납부하지 아니하였을 때에는 기간을 정하여 독촉을 하고 그 지정한 기간 내에 과징금이나 가산금을 납부하지 아니하였을 때에는 국세체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.

1. 권리구제
2. 이의신청

제41조에 따른 과징금의 부과처분에 이의가 있는 자는 처분을 통지받은 날부터 30일 이내에 사유를 갖추어 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. 국토교통부장관은 이의신청에 대하여 30일 이내에 결정을 하여야 한다. 다만 부득이한 사정으로 그 기간 이내에 결정을 할 수 없는 경우에 30일의 범위에서 기간을 연장할 수 있다

1. 행정심판

이의신청에 대한 결정에 이의있는 자는 행정심판을 청구 할 수 있다

1. 행정소송

과징금부과는 급부하명으로서 소송의 대상이 되므로 위법성 정도에 따라 취소소송 또는 무효등확인소송을 제기할 수 있다

**관련문제**

과징금부과는 징계위원회의 의결을 거쳐야 한다는 규정이 없어 의결을 거칠필요가 없음. 따라서 절차적 하자가 인정되지 않는다.

**과태료**

1. 의의

과태료란 법익을 직접 침해하는 것이 아니라 행정상 가벼운 질서위반행위에 대한 금전벌이다

1. 과태료의 부과

감정평가법 52조 1항에서 4항은 일정한 경우 과태료를 부과할 것을 규정하면서 5항에서 과태료는 국토교통부장관이 부과징수한다고 규정한다

1. 과태료에 대한 불복

과태료의 부과가능성에 대해서는 개별법에 규정하고 있으며 권리구제에 대해서는 질서위반행위규제법이 있다. 과태료부과는 질서위반행위규제법에서 불복절차를 예정하고 있으므로 항고소송의 대상인 처분이 아니다.

**제41조(과징금의 부과)**

**문제의 형식 : 과징금부과기준은 제재적처분기준임, 과징금부과처분은 징계위원회의 의결을 거쳐야 한다는 규정이 없어 의결을 거칠필요없이 부과가능**

1. 국토교통부장관은 감정평가법인등이 32조에 해당하게 되어 업무정지처분을 하여야 하는 경우로서 그 업무정지처분이 표준지공시지가의 공시등의 업무를 정상적으로 수행하는데에 지장을 초래하는 등 공익을 해칠 우려가 있는 경우에는 업무정지처분에 갈음하여 5천만원(법인은 5억)이하의 과징금을 부과할 수 있다
2. 국토교통부장관은 과징금을 부과하는 경우 다음 사항을 고려한다

* 위반행위의 내용과 정도
* 위반행위의 기간과 위반횟수
* 위반행위로 취득한 이익의 규모

1. 국토교통부장관은 이 법을 위반한 감정평가법인이 합병을 하는 경우 그 법인이 행한 위반행위는 합병 후 존속하거나 합병으로 신설된 감정평가법인이 행한 행위로 보아 과징금을 부과 징수할 수 있다

시행령 43조(과징금의 부과기준)

1. 과징금의 부과기준 ㅡ
2. 과징금의 금액은 법41조2항 사항을 고려하여 금액의 1/2범위에서 가감조정할 수 있다 다만 늘리는 경우에도 과징금의 총액은 과징금최고액을 초과할수 없다
3. 국토교통부장관은 과징금을 부과하는 경우 위반행위의 종류와 과징금의 금액을 명시하여 서면으로 통지한다
4. 통지를 받은 자는 통지가 있은 날부터 60일 이내에 과징금을 납부해야 한다

**관련판례**

**영업정지처분과 과징금부과처분**

“영업정지처분에 갈음하는 과징금이 규정되어 있는 경우 과징금을 부과할 것인가 영업정지처분을 내릴 것인지는 통상 행정청의 재량에 속하는 것으로 본다”

**과징금과 벌금 중복부과**

1. 견해대립

동일한 사안에서 과징금과 벌금을 중복부과하는 것은 모두 금전적제재라는 점에서 동일하며 동일한 사안에서 2번의 재재를 가하는 것이므로 이는 과잉금지 및 일사부재리에 비추어 정당하지 못하다는 견해와. 과징금과 벌금의 취지가 적정한 행정의무이행과 공익보호에 있으므로 과징금과 벌금의 중복부과는 정당하는 견해가 있다

1. 판례

“벌금과 과태료를 그 성질과 목적을 달리하는 것이므로 양자를 병과할 수 있으며 일사부재리의 원칙에 반하지 않는다고 판시한 바 있다. 또한 과징금은 행정상 제재이고 범죄에 대한 국가의 형벌권의 실행으로서의 과벌이 아니므로 행정법규위반에 대하여 벌금이나 범칙금을 부여하는 것은 이중처벌금지의 원칙에 반하지 않는다”

**제42조(이의신청)[감정평가법인등의 권리]**

1. 과징금부과에 이의가 있는 자는 통보받은 날부터 30일 이내에 사유서를 갖추어 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다
2. 국토교통부장관은 이의신청에 대하여 30일 이내에 결정을 하여야 한다. 다만 부득이한 사정이 있는 경우 30일 범위에서 기간을 연장할 수 있다
3. 2항결정에 이의있는 자는 행정심판을 청구할 수 있다.

**제45조(청문) :** 국토교통부장관은 감정평가사 부정한 방법에 의한 자격취득의 경우 자격취소, 설립인가취소를 하려는 경우 청문을 실시해야 한다

\*\*이러한 처분외에 다른 처분을 하는 경우 청문실시는 행정절차법 22조가 적용된다

**제47조(지도 감독) :** 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 사무소에 출입하여 장부 서류등을 검사하게 할 수 있다

= 국토부장관은 지도감독은 행정조사에 해당한다.

**제49조(벌칙)**

다음의 경우는 3년이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다

* 부정한 방법으로 감정평가사자격을 취득하 사람
* 감정평가법인등이 아닌 자로서 감정평가업을 한 자**[회계사 감정]**
* 구비서류를 거짓으로 작성하는등 부정한 방법으로 등록이나 갱신등록을 한사람
* 등록 또는 갱신등록이 거부되거나 자격 또는 등록취소된 사람으로서 10조의 업무를 한 사람
* 25조 4항을 위반하여 고의로 업무를 잘못하거나 제28조의2에서 정하는 유도 또는 요구를 한 자
* 25조 4항을 위반하여 업무와 관련된 대가를 받거나 수주의 대가로 금품 또는 재산상의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속한 자
* 제28조의2를 위반하여 특정가액으로 감정평가를 유도 또는 요구한자
* 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 29조의 인가를 받은자

**감정평가법인등의 형사상책임**

1. 의의

행정형벌이란 행정법상 의무를 위반한 자에게 형법에 규정된 형벌이 가해지는 제재를 말한다

1. 행정형벌의 부과

감정평가사법 49조, 50조에 해당하는 경우 형벌부과가 가능하다

1. 과형절차

형벌을 부과하는 절차는 형사소송법에 의하는 것이 원칙이다

**감정평가 관련 판례**

**평가원인의 특정 및 설명의무**

“감정평가서에는 평가원인을 구체적으로 특정하여 명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도가 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도로 설명됨으로써 그 평가액이 해당 토지의 적정가격을 평가한 것임을 인정할 수 있어야 한다”

“현재가 아닌 시점의 가격을 기준으로 하는 경우에는 제시된 자료와 대상물건의 구체적인 비교분석을 통하여 평가액의 산출근거를 논리적으로 밝히는 데 더욱 신중을 가하여야 한다 만약 위와 같이 하는 것이 곤란한 경우라면 감정평가사로서는 자신의 능력에 의한 업무수행이 불가능하거나 극히 곤란한 경우로 보아 대상물건에 대한 평가를 하지 말아야 하며 구체적이고 논리적인 가격형성요인의 분석이 어렵다고 하여 자의적으로 평가액을 산정해서는 안된다”