

<<실무>>

<문1>

I. 평가개요

- 가격시점
- 기준가치
- 칙 18조 합리성 검토 생략
- 토지 : 법 70조
- 건물 : 법 75조 1항 이전보상 원칙 이전불가 판단, 칙 33조 원가법, 칙 58조 하한 미고려, 법 25조 사업인정 이후로 보상 대상

II. 물1

1. 법 70조 5항, 령 38조의2 검토 대상 여부

2. 고시일~가격시점

(1) 평가대상 토지 소재 시군구

(2) 사업구역 내 표준지

3. 결정

<2013년>

III. 물음 2

1. 비교표준지 선정

(1) 칙 22조 3항

(2) 결정 <1>

2. 령 37조 2항, 3항 검토 여부

3. 고시일~가격시점

4. 사업인정일~가격시점

5. 가격 변동 여부

6. 시점수정치 결정 (구분적용)

(1) 2013.1.1.~2013.12.30.

(2) 2013.12.31.~2024.7.1.

1) B구

2) 인근시군구

3) 결정

c,d,e구 모두 b구보다 작으므로 c,d,e구 평균으로 결정

(3) 결정

1) x 2)

IV. 물음 3

1. 지역요인

2. 개별요인

3. 그 밖 요인 보정치

(1) 선례 선정

1) 선정기준 및 배제사유

<가>, <나> : 사정개입, 도시지역으로서 3년 이내 사례

아님

<다> : 해당 사업으로 인한 영향 존재 배제

<마> : 평가목적 상이

(2) 결정

4. 보상액

V. 물음 4

1. 재조달원가

- 간접법 적용 (신축예정 사례)

(1) 사례 재조달원가

-> 현가맞음

(2) 본건 재조달원가 (면적보정)

2. 감가수정액

(1) 물리

(2) 기능

(3) 경제

3. 보상액

-> 문1 단가, 현가, 반올림, 감가 다 맞음

<문2> 30

I. 물 1

1. 시산가액 조정 개념

2. 시산가액 조정 기준, 방법

(1) 방법 : 가/종/최/통

(2) 기준 : 사안 <가중치>, 특/목/시/신/적/정/증

3. 본건 검토

(1) 특 : 수익성 부동산이다

(2) 목 : 시가참조 목적이니 수익환원법이 적정하다

(3) 시 : 터널 개통되서 수익 증가한다

(4) 신 : 수익 관련 자료에 신뢰성이 더 크다

-> 수익가액이 더 적정하다.

II. 물음 2

1. 환원율 부적정할 사유

- 토지 건물 가격구성비

- 시장추출법 외 미검토

- 사례 유사여부

- 계속임료와 시가

2. 추가적 원인

- 경기변동
- 타자산, 대체자산 수익률

Ⅲ. 물음 3

1. 환원율

$$R = r - g$$

5%

-> 자세한 설명은 하지 못함

2. 수익가액 -> 맞음

3. 건물 평가액 -> 맞음

4. 유효잔존연수 : 틀림

<문3> 20

I. 물1

-> 1~1.5점 예상

과도면적, 과부족면적 맞음

-> 물2는 아예 안 씀

Ⅱ. 구별실익

담보평가 시 권리면적과 환지면적 대소관계 설명

<문4> 10

I. 개요

- 감칙 23조 3항, 실무기준 <수익환원법>
- 수익환원법 중 사안의 경우 <초과방식>

Ⅱ. 물1

1. 초과수익이란

2. 요건

(1) 발생

(2) 지속성

(3) 이전성

Ⅲ. 물음 2

1. 공제

2. 비율

3. 통계자료

<<이론>>

<문1> 40

I. 서

원가법의 근거 (대체의 원리, 생산비가치설, 비용성 원리)

서술하면서 5~6줄 작성

II. 물음 1

1. 재조달원가

(1) 개념

실무기준 내용 그대로 작성

(2) 복제원가

교과서 내용

(3) 대치원가

교과서 내용

2. 구성요소

(1) 항목

표준 건설비, 부대비용, 적정이윤으로 구성된다.

(2) 자본적지출과 부가세

수익적지출은 고려되지 않으나 장기적 효용증대인 자본적 지출은 재조달원가에 추가, 부가세의 경우 건물의 용도에 따라 다르고 나중에 환급가능하면 추가 안 함

3. 산정방법

(1) 직적법

교과서 내용

(2) 간접법

교과서 내용

(3) 세부방법

1) 총량조사

2) 구성단위

3) 단위비교

4) 비용지수

-> 다 맞게 썼지만 의의로 1~2줄 씩 넘버링하여 썼습니다.

재생산원가 측면의 산정방법이므로, 총량조사법과 구성단위법이 적당하고, 병용이 필요하다고 씁니다

Ⅲ. 물2

1. 개념

감가수정은~

감가상각은~

2. 목적, 주체

3. 감가

경제적감가를 고려하는지 여부

4. 방법

관찰감가 x

5. 수익 산정 시 차감 여부

감가수정은 감가수정으로 구한 감비를 순수익 산정 시 차감하지 않음

6. 멸실 부동산 <- 안 쓴 것 같습니다

Ⅳ. 물3

1. 물리적 감가 개념

물리적 감가란~

2. 치유여부

(1) 치유 가능

(2) 치유 불가능

3. 산정방법

(1) 직접법

1) 내용연수법

직선법, 정률법, 상환기금법 / 유효연수법, 미래연수법 다
썼습니다..

2) 분해법

3) 관찰감가법

(2) 간접법

1) 시장추출법

2) 임대료손실환원법

-> 교과서 내용 다 씹습니다..

4. 기능적, 경제적 감가와의 영향

물리적 감가만 단독으로 고려하면 안되고 물기경은 서로 영향을 주고받으므로 기능, 경제도 고려해야 한다

V. 결

원가법은 3방식 중 하나로서 건물의 주된 평가방법인 만큼 그 중요성이 크다~ 원론적인 얘기 언급

<문2> 30

I. 서

‘집합건물법 시행 전’ 집합건물 형태의 건물로서, 토지와 건물의 복합부동산(개별)으로 불지 실질적 현황에 따라 집합건물로 불지(일괄)를 판단한다

II. 물1

1. 개별평가란

감칙 7조 1항

2. 결정 이유

(1) 개별적 특성

토지 영속성, 건물 상각성

(2) 현행 제도

민법 99조, 과세제도 분리

<사안> 토지와 건물 분리 등기 중

(3) 평가선례 풍부

토지, 건물을 별도로 평가하므로 거래사례는 적으나 평가
선례는 풍부함

(4) 평가기법 상이

토지와 건물의 평가가 다르고, 설문에서 토지는 적정 지분
공유중이므로 전체 토지 중에서 부분평가가 필요하고,
건물은 각 호별로 등기되어 있으므로 개별평가가 필요

Ⅲ. 물2

1. 일괄평가란

감칙 7조 2항

2. 결정 이유

(1) 거래관행

집합건물로서 거래되므로, 일괄평가가 타당

사안 202, 203, 204호 각각 구분건물로서 거래됨

(2) 일체효용

토지와 건물의 특성이 다르지만, 교회 부속시설로서 일체
적으로 효용을 창출하고 있음

(3) 시장성, 수익성

토지,건물을 개별로 평가할 경우 집합건물의 시장성, 수익
성 반영이 어려움

사안 교회의 시장성 반영 필요

(4) 거래사례 풍부

집합건물로서의 거래사례가 더 많아서 정확하게 평가가
가능하다

사안 이미 본건 거래사례 존재

(5) 위치가격 반영

토지와 건물을 개별로 평가하면 건물의 위치가격 반영이
어렵다

IV. 물3

1. 개별평가 관점

장/단점

2. 일괄평가 관점

장/단점

3. 평가방법

(1) 개별평가

감칙 14조에 따라 토지는 공, 15조에 따라 건물은 원가법으로 하여 전체 1동 부동산 가액에서 202,3,4호 층별효용비율을 곱하여 산정

(2) 일괄평가

감칙 16조에 따라 건물면적과 대지권을 일괄하여 평가, 유사한 거래사례 (교회부속시설)를 선정하여 거래사례비교법으로 평가

V. 결

본건은 집건법 시행전이나 실질적으로 집합건물의 현황이고, 일체적 효용을 반영해야 하므로 일괄평가(즉 집합건물로서 평가)가 타당하다.

<문3> 20

I. 서

II. 물1

1. 개념

정식 감정평가가 아니라 대략적인 평가 예상액을 알려주는 행위

2. 방식

(1) 형식

구두로 알려주거나, 유선상 직접 알려주는 방식

(2) 활용자료

현장답사 자료가 없으므로 전상상 데이터만 활용한다

(3) 책임소재

감정평가 방식이 아니므로, 이를 믿고 경제적 행위를 한다면 평가사에게 책임이 없음을 표명하여야 한다

III. 물2

1. 감정평가란 (감법 2조)

감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여~

2. 실지조사 여부 (감칙 10조)

감칙 10조 내용 모두 쓰고, 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료가 있는지 여부에 따라 결정, 탁상의 경우 실지조사 안 함

3. 가치다원론

감정평가는 가치다원론에 따라 가치가 달라지지만, 탁상은 주로 담보 목적으로만 활용

4. 감정평가액인지

avm 실무기준 내용처럼 감정평가액으로 볼 수 없고 단순한 추정에 불과하다고 언급

5. 평가서 작성 여부 (감법6조, 감칙13조)

탁상의 경우 평가서 요하지 않는다

6. 산출방식과 근거 기재 여부

감칙 13조 내용 (환원이율, 기대율 산출근거나 일구부 평가 사유 등등)쓰고, 탁상의 경우에는 작성하지 않는다

IV. 결

탁상은 평가사의 조업정보업무로서, 이러한 업무를 더 확대시켜야 장기적으로 평가사의 업무분야를 넓힐 수 있음

<문4> 10

I. 서

II. ESG 구성요소

(1) 개념

environment 이런거 약자 풀어서 설명

(2) E / 친환경 개념

(3) S / 사회적 작용

(4) G / 행정적 제재 등 안맞는 내용 조금 썼습니다.

III. 친환경 인증 건물 평가 시 고려할 내용

1. 개념

2. 평가 시 고려내용

(1) 원가법

재조달원가 : 친환경 자재 설치 비용을 추가적으로 고려해야함, 향후 증축한 경우에는 자본적지출이므로 고려

감가방법 : 물리적, 기능적 감가 낮아지는 것 고려

(2) 거래사례비교법

사례선정 : 유사한 이산화탄소배출감소설비나 친환경자재로 지어진 사례를 선정해야 한다

가형요 : 친환경 등급이 유사해야 하고, 등급이 다르면 대항목에서 고려하고 세부항목에서는 요인을 고려한다

(3) 수익환원법

순수익 : 친환경으로 인한 세금절감으로 운영경비가 감소되는 점, 이익 증대되는 것 고려해야 됨

환원율 : 친환경적이므로 오랜 기간 효용 가능하니까 환원율을 낮게 설정해야 됨 (가치가 증가되니까)

IV. 결 (썼는지 기억이 나지 않습니다)

<문1> 40

[물음 1] 15

I. 환매권 의의 및 취지 (91조)

II. 환매권 법적성질 및 효력

1. 사권

(1) 학설

<공권설>

<사권설>

(2) 판례

사권설로 보고 있다

(3) 검토 <사권>

2. 형성권

판례내용 / 보상금 선지급 + 의사표시 함으로써 행사

3. 채권적 효력

(1) 학설

<물권적 효력설>

<채권적 효력설>

(2) 판례

채권, 10년을 시효로 소멸

(3) 검토

판례, 채권적 효력설이 타당

4. 대항력 (91조 5항)

등기하면 제3자에게 대항

Ⅲ. 환매대금증액청구소송

1. 개념

2. 민사소송

(1) 학설

<공법상 당사자 소송>

<민사소송>

(2) 검토 <민사소송>

3. 이행소송

토지소유자에게 차액분 지급을 구하는 이행소송이다

[물2] 10

I. 쟁점의 정리

II. 현저히 변동된 경우의 개념 (령48조)

III. 관련 판례

1. 환매대금이 변동된 경우

토지가격이 현저히 등귀하거나 하락하거나 불문, 협의나 법원 판결이 없으면 기보상금 지급함으로써 족함

2. 동시이행 항변 가능 여부

문제 제시된 판례 그대로 서술

IV. 사안의 해결

환매권은 의사표시+보상금 선지급으로써 행사하는 형성권인 점, 91조 4항 및 판례에 따라 별다른 협의나 법원의 판결이 없었던 점 고려, 동시이행 선이행 주장 불가.

사업시행자는 환매대금증액청구소송을 제기하여 차액 청구 가능할 뿐임

I. 쟁점의 정리

소유권이전등기말소청구소송에서 수용재결의 하자를 이유로 자신의 소유권회복을 주장할 수 있는지

II. 관련 작용 개념

1. 수용재결 (34,50조)

2. 소유권 취득 (45조)

개시일에 사업시행자가 소유권을 '원시취득'

III. 하자승계

1. 의의 및 취지

2. 전제요건

3. 전제 논의

(1) 학설

(2) 판례

하자승계 판례 다 썼습니다..

(3) 검토

IV. 사안의 해결

소유권 취득은 처분아님, 전제조건 미충족, 불가

<문2> 30

[물1] 15

I. 쟁점의 정리

II. 취소소송 개념

III. 취소소송 제기 요건

대상적격 외 요건 충족한 것으로 봄

IV. 대상적격

1. 의의 및 취지 (행소 19조)

2. 처분 등의 개념 (행소 2조 1항 1호)

V. 거부가 처분이 되기 위한 요건

1. 요건

+ 신청권 존부 대립 여부

2. 사안의 경우

(1) 공

개별공시지가 정정결정은 공권력 행사이다

(2) 권

개별공시지가는 조세, 부담금 기준이 되므로 국민의 권리,
의무에 영향을 미친다

(3) 신

부공법 12조*판례 내용 + 부정하나,
행절법 25조에서 '신청'을 규정하고 있어 긍정 가능하다.
따라서 정정불가 결정은 <처분임>

VI. 사안의 해결

대원피소기 모두 충족, 제기가능하다.

[물음2] 15

I. 쟁점의 정리

정정사유가 명백하여야만 하는지,
정정된 개별공시지가가 소급하여 효과를 가지는지

II. 개별공시지가 의의 및 취지

III. 개별공시지가 정정

1. 의의 및 취지

2. 명백한 오류의 의미

(1) 시행령 23조

조문내용 그대로

(2) 명백함의 의미 (판례)

명백하다는 예시에 불과, 반드시 명백하여야만 하는 것 아
님

3. 효과 (소급효 판례)

당초 개별공시지가 공고일에 소급하여 효과를 가진다

IV. 사안의 해결

1. 1의 경우

명백하지 않아도 정정할 수 있다

2. 2의 경우

소급하여 효과를 가지므로 이에 기초한 증여세부과처분은
적법하다.

[물음1] 10

1. 쟁점의 정리

법원이 국토교통부장관의 업무정지처분을 감경하는 판결을 내릴 수 있는지

2. 관련 행정작용 <타당성조사>

감법 8조, 시행령 8조 내용

2. 징계 의의 및 법적성질 (39조)

<재량>행위이다.

3. 행정소송법 4조 1호 '변경'의 개념

(1) 4조 1호

조문 내용

(2) 학설

<소극설> 일부취소를 말한다

<적극설> 변경을 말한다

(3) 판례

현행법상 이행소송 인정하지 않으므로 일부취소를 의미

(4) 검토

일부취소를 의미한다.

4. 일부취소(감경판결)의 가능성

(1) 학설

<긍정설>

<부정설>

(2) 판례

기속행위 : 개발부담금판례와 과세처분판례 내용 서술

가분성, 특정성 있는 경우에는 가능

재량행위 : 영업정지기간을 법원이 결정할 수 없다 / 불가

(3) 검토

가분성, 특정성 있고 기속행위면 일부취소 가능하다

5. 사안의 해결

39조 업무정지 징계처분은 재량행위이고 가분성 특정성 없으므로 일부취소 불가, '권력분립원칙'에 따라 전체취소만 가능

[물음2] 10

1. 쟁점의 정리

소속평가사 갑의 성실의무 위반을 이유로 A법인에게 과징

금을 부과한 것이 적정한지, a법인의 성실의무 논함

2. 관련 행정작용 <과징금>

41조 내용 서술

3. 성실의무

25조 1~6항 내용 모두 서술

4. 주의감독의무 (판례)

조항 취지, 피해 정도, 관리감독 내용, 취한 조치 등 모두 고려

5. A법원의 성실의무

(1) 판례

한남더힐 판례//

소속평가사가 할 수 밖에 없으므로 평가서 심사, 주의감독 의무가 있음

(2) 검토

a법인은 b민간임대아파트 분양 평가심사서를 감법 7조*령 7조에 따른 평가심사하여야 할 의무를 성실히 이행하지 않고, 주의감독의무를 해태하였으므로 성실의무 불이행이

인정된다.

5. 사안의 해결

32조 41조에 따라 과징금 부과처분은 타당하다.

<문4> 10

1. 손해배상책임

(1) 의의 및 취지 (28조)

(2) 요건

감/고/부/손/인/위/+ 기간언급

2. 필요한 조치

(1) 보험, 공제사업 가입 (28조 2항)

2항 내용 + 1인당 1억

(2) 손해배상책임 보고 (28조 3항)

3항 내용

3. 행정상 제재 <과태료, 52조>

각각 400만, 150만

1차적 국장이 부과, 2차적 법원이 부과

4. 과태료 설명

(1) 의의 및 취지 (52조)

(2) 불복방법

질서위반행위규제법, 비송사건절차법에 따라 이의제기나
과태료심판만 가능 / 처분성이 없어서 소송불가