

[4장. 행정입법]

법규명령

1.법명의 한계

- (1)위임명령의 한계 1)수권관련 : **포전제별** 2)내용상 : **위반**
(2)집행명령 "

2.법명의 사법적 통제

- (1)법원에 의한 통제 (2)현재 " : XO
1)규규통(현107.②)
ㄱ.의의, 대상 : 행정 위반여부 / 명령,규칙,법보행
ㄴ.통제의 효력 : 당해 사건에 한해 적용되지 않는 것
ㄷ.위법한 법명에 근거한 처분 효력 : 취 / 무(판정후)
2)직통(항고소송) : X(·원칙상 처분X) ↔ O(처분적 범영)

행정규칙(재량준칙) 1.의의 2.법규성(1)문(2)학(3)판(4)검

행정형식의 범위(법보행)

1.의의 및 인정여부

2.법적성질

- (1)학 : **법행수위규** (2)판 : 대체제 **훈현규예사적** (3)검

법명형식의 행정

1.의의

2.법적성질

- (1)학 : **행법수** (2)판 : 식규제/청령과/최고한도 (3)검

[5.행정행위]

기속/재량행위

- 1.기속과 재량의 구별기준 : **법취목적기공**

재량의 일탈·남용 1. " 여부 (1)의의 (2)일남 유형 : **법일목사불**

구성요건적 효력과 선결문제

1. "

(1)구효

- 1)의 2)공정력과 구별 및 추정력 범위 : **내범근** / 적X유O
(2)선결문제 의의 및 유형

2.선결문제로서 민사법원에서 위반여부 심리가능성

- (1)학 : OX (2)판 : 취판 있어야만 위반 이유로 한 손해청구
할 수 있는 것은 아님 (3)검 : O

부관

1.관련 행정작용의 법성

- (1)주된 VA의 법성 (2)○○조건이 부담인지 : **효제보주부통**

2.부관의 부종성 : 형(주된VA존부,효력여부), 내(실관)

3.부관의 위반여부 성시일

- (1)성립상 한계(행기17) : 재량vs기속
(2)시간적 " (행기17.③) : **법동사**
(3)일반적 " 1)판단기준(행기17.④) : **목적칙**
2)부당결부/비례원칙 위반여부

4.정송형태와 독립정송가능성

- (1)하자가 부관에 대한 정송형태 (2)학 : **부분전** (3)판 (4)검

5.하자있는 부관의 독립취소가성 (1)학 : **구중위** (2)판 (3)검

하자승계

1.의의 및 인정필요성

2.전제요건 충족여부 (1)논의 전제 : **처취불적** (2)사경

3.요건 (1)학 : 하자승계론vs구속력론

(2)판 : 하승론 + 수인한도, 예측가능성 (3)검

4.사경 (1)동일한 법효과 목적으로 하는지

(2)수인한도와 예측가능성 여부

직권취소/철회

1.○○의 법성 (1)직권취소/강학상철회인지 (2)재량행위인지

2.취소/철회 사유 및 제한

(1)취소사유(행기18.①) (1)철회사유(행기19) : **법사공유의**

(2)취소/철회권 제한 여부

1)판단기준 2)신뢰이익검토 3)이익형량원칙 검토

재취소 가능성 1. " (1)학 : XON (2)판 (3)검

학악(C)

1.위취근(행정40조의2)

2.학악의 처분성 여부

- (1)학 : OX (2)판 : 어업면허우선순위사건 (3)검 : O

3.학악의 요건 : **권문절**

4.학악의 구속력 위반여부 **핵사불**

(1)학악의 구속력 (2)구속력 배제 및 실효 : **법사위**

사전결정(C)

1.의의

2.법적근거 여부 및 법적성질

3.사전결정의 구속력 위반여부

- (1)사전결정의 구속력 인정여부 : OX / O

(2)구속력의 배제 및 실효 : **법사위**

[6.기타행정작용]

행정계획

1.○○이 행제인지 여부

2.행제 처분성 (1)학 : **입행개독** (2)판 : 개 (3)검 : 개

3.위법성검토(형량명령이론)

(1)계획재량 의의 및 구별개념 : ↔ 재량행위

(2)행명미론 검토 1)의근(행정40조의4) 2)하자유형 : **해흥오**

계획보장청구권(D)

1.의의 2.내용 **준이경순** (1)계획존속 (2)계획이행

(3)경과조치 (4)손해진보

계획변경청구권(C)

1.의의 2.인정가능성 : X(·장기성·종합성, 사익보호 목적X)

3.예외적으로 인정한 판례 : **문도장**

행정상 사실행위(C)

1.○○이 권사행인지 여부

2.사행의 처분성

(1)학 : 공, 수인하명설, 부

(2)판 : 수형자를 교도관 참여대상자 지정=처분(권사행)

(3)검 : 수인하명설

행정조사(C)

1.의의 2.처분성 여부

3.명문 근거규정 없이 실행행사 가능성

(1)문 : 법97벌칙규정 불구 가능? (2)학 : OX (3)검 : X

4.위법한 행정조사에 기초한 행정행위의 위법성

(1)문 (2)학 : OXN

(3)판 : 원칙상O, 행정조치가 경미 → 위법사유X (4)검

[7.행정절차]

사전통지 1.사통 결한 것이 절하인지

(1)의및근(행정21) (2)적제사 : **공증헌**

의견제출 1.의제 * (1)의취근(행정22) (2)적제사 : **공증헌포**

이유제시 1.이제 * (1)의취근(행정23) (2)적제사 : **모단긴**
(3)정도 : 행정령14조의2 / 判 - **알수구명**
(4)시기 : 저본과 동시

거부처분과 사전통지 · 의견제출

1.거부처분이 사통(의제) 대상인지 (1)학 : OXN (2)판 : X (3)검

청문

1.청문 결한 것이 절하인지 여부

(1)청문 의취근(행정22)

(2)청문 거했어야 하는지 여부

1)청문 규정 : 행정22.① / 감평45(13③1호 or 32①)

2)적제사 : **공증헌포**

(3)협약으로 법령상 청문 배제할 수 있는지

1)학판 : OX / X 2)검 : X

(4)청문통지서 반송이 청문 배제사유인지

1)관판 : X(···행정21④3호 당해처분성질) 2)검 : X

절차하자의 독자적 위법성

1. * (1)문 (2)학 : OXN (3)판 : 기과제영 (4)검 : O

하차치유

1.취취 : 행정,법안,상신

2.인정여부 (1)문 (2)학 : XON (3)판 : **무반법안** (4)검 : N

3.인정범위 (1)내용상 하차 : X (2)무효인 행위 : X

4.하차 한계

(1)내용상 한계

(2)시적 한계 1)학 : 갱이설, 소이설, 정중설
2)판 : **불결불판상기** 3)검 : 갱이설

[11장. 취소소송 외]

무효등확인소송

1.의의 2.취송과 차이점 : 제소기간, 사정판결, 간접강제

3.무효등확인판결에 간접강제 준용여부

4.확인소송으로써 확인의 이익 요구되는지

(1)학 : OX (2)판 : O→X (···가속적 준용 실효성) (3)검 : X

5.무효송에서 취소판결 가능성

(1)학 : 가각설, 소변경설, 취소판결설 (2)판 (3)검 : 소변경설

부작위위법확인소송

1.부작송 의의

2.소제기적법성

(1)부작위 의의 및 요건 : **신기의부**(행소2.①.2호)

(2)법규상 · 조리상 신청권 필요한지

1)신청권 의미 : 일반, 추상적 응답요구권인 형식적 신청권

2)학 : 대원본 3)판 : 必 4)검

[12장. 국가배상]

국가배상

1.의및근(헌29①, 국배2) 2.법성 : 사vs공 / 判-사 / 검-공

3.국배 요건

(1)요건 : **공직고위인손** (2)공무원

(3)적무행위 1)의미 2)사법작용 포함여부 (4)고의or과실 의미

(5)법령위반

1)학 : 결상행(협광) 2)판 : **법인 객정결** 3)검 : 협행

(6)인과관계 1)의미 2)인과관계 판단요소로 사익보호성 요구

부작위(거부)에 의한 국가배상(C) 1.국배 의및근 2.국배 요건

3.법령위반 여부(조리에 의한 작위의무 인정여부)

(1)문 : 규정無 (2)학 : X(법치행정원칙), O(국가임무)

(3)판 : O (4)검 : O

3.법령위반 여부 (재량행위로서 안 한 경우)

피해자의 선택적 청구권 인정여부(C) (···가해공무원의 배상책임)

1.국배 의및근 2.국배 성질 : **대자중결**

3.가해공무원의 대외적 책임 인정여부

(1)국배청권 성질과 연관여부 : → 입법정책 문제

(2)학 : OXN (3)판 : N (4)검 : N (헌29①국배2② 조화해석)

[3장. 행정작용법 기초]

신뢰보호원칙

1.의근(법적안정성, 행기12) 2.요건 : **선귀조반인**
3.한계(공사익충돌) 3.한계(법률적합성원칙과 충돌)

자기구속원칙

1.의근(헌11, 행기9) 2.요 : **재동선** 3.한 : **위사공**
비례원칙 1.의근(헌37.②, 행기10) 2.내용 : **적발상단**

부당결부금지원칙

1.의근(행기13) 2.내용 : **행반실**

실권의 법리

1.의근(행기12.②) 2.요건 : **활정신사**

[8장. 실효성 확보수단]

대집행

1.의및근

2.요건 : **공대다방**

3.비작 대집행 가능성 : X (매정되거 및 명도의무)

[10장. 취소소송]

의무이행소송(C) 1.의의 2.인정여부 (1)학 : XON (3)검
(2)판 : 이행/형성판결 구할 인정X

예방금지소송(C) 1.의의 2.인정여부 (1)학 (3)검
(2)판 : 부작위 청구 허용X(준공처분)

거부처분

1.거부가 처분인지
(1)거부가 처분이 되기 위한 요건 : **공권신** (2)사경

원처분주의/재결주의

1.원처분중심주의 (1)원처분주의와 재결주의
(2)행소법의 태도 : 행소19-원처분주의
2.재결자체의 고유한 위법의 의미 : 주결형내
3.인용재결에서 제3자의 경우 소송의 대상
4. " 소송의 근거(성질) (1)학 : 재결취vs처분취 (2)판 (3)검
3.변경재결과 소의 대상
(1)학 : 변원설, 변경재결설, 결충설
(2)판 : 소청심사위원회가 감봉처분 → 견책 (3)검
3.변경명령재결과 소의 대상
(1)학 : 변원설, 변경처분설, 결충설, 변경명령재결설
(2)판 : 변경된 내용의 당초처분 (3)검

처분 후 변경처분

1.제재처분의 변경처분과 소의 대상 (1)학 (2)판 (3)검
2.경정처분과 소의 대상
(1)학 : 병존설, 흡수설, 역흡수설
(2)판 : 감액·역흡 / 증액·흡 (3)검 : "

원고격력

1.의및근 2.행소12 '법률상 이익'의 의미
(1)학 : **권법보적** (2)판 : **개직구/일간추사경** (3)검
3.'법률'의 의미 (1)학 (2)판 (3)검
4.사경(환경영향평가지역/경원지소송/경업지소송)

피고격력 1.행소13 2.행소2.② : 위기관사

제소기간 1.제소기간(행소20) : 안 날 90일, 있는 날 1년
행정기찬경유 → 재결서정본 송달일부터 계산

협의소익

1.의및근(행소12조2문) 2.회복되는 법률상 이익의 범위
3.원칙적으로 협의소익 없는 경우 : **소원해설**
4.가중처벌과 관련한 제차기준에 대한 판례
(1)종전 (2)최근 1)다수견해 2)소수견해 (3)검

집행정지

1.집행부정지 원칙 및 예외 : 행소23.① (예외:②)
2.집정 요건 (1)신청 : **처분신신** (2)본안 : **회간공유**
3.거부가 집정 대상인지 (1)학 : XNO (2)판 : X (3)검 : N

가처분 인정여부(C)

1.의의 2.민사집행법 가처분 규정 준용 가능성
(1)학 : XON (2)판 : X (3)검 : X

제3자 소송참가 및 재심청구(C)

1.취소판결의 형성력 및 제3자의 범위
2.제3자 소송참가 (1)의및근(행소16) (2)요건 : **제3**
3.제3자 재심청구 (1)의및근(행소31) (2)요건 : **확3취제**
4.행정청 소송참가 (1)의및근(행소17.①) (2)요건 : **제다필**

처분사유 추가·변경

1.의의 및 구별개념 : ↔하지 2.소송물과 처추변
3.인정여부 (1)학 : XON개 (2)판검 : 기사동 / N
4.인정범위 (1)처분 당시 객관적으로 존재하였을 것
(2)기사동 유지될 것 : **법사동 시장근 형태결**

사정판결

1.의및근(행소28) 2.요건 및 판단기준시 : **위복판**
3.효과 : **효위비병**

형성력(D)

1.의의 2.종류 (1)형성효 (2)소급효 (3)제3자효(행소29①)

가속력

1.의및근(행소30.①) 2.가속력 본질에 관한 논의
3.내용 : **반원재** 4.적용범위 (1)주 (2)객 (3)시
5.가속력 위반의 효과

간접강제(D)

1.의및근(행소34) 2.요건 : **확재** 3.절차 : **당신기**
4.배상금 성질 : 심리적 강제수단 (제재/손배X)

가판력

1. " 개관 (1) " 의취 (2)범위 (1)주 (2)객 (3)시 (3)취송 소송물
2.국배 요건 중 법령위반의 의미 (1)학및판 (2)검
3.취송의 가판력이 국배청구에 미치는지 여부
(1)학 : 전기금(협행), 전기부(결상), 전기금(광행) (2)판 (3)검

[토지보상법]

[2장.총론]

공물의 수용가능성

1. " (1)문 (2)학 : OX (3)판 : 지방문화재, 요존국유림
(4)검 : O + 실무상 용패 절차 요구
2. 특별한 필요 여부
(1)판단기준 : 비례원칙-상당성(·공익성 충돌) (2)사정

간여지수용청구

- 1.의미근(법74)
- 2.간수청권 법적성질
(1)형성권인지
(2)공용수용 여부 1)학 : 사매설, 공수설, 공동행설 2)판 3)검
- 3.간수청 요건
(1)요및절(법74.①) : 동일인 / 매합성X, 사원일가지
(2)종목사한 의미
1)형39.① : **대농교중** 2)판판 : **재현사구 / 물사경**
- 4.효과 : 수용(74③), 관계인 권리보호(74②), 한매권
- 5.수용재결에 불복방법 (1)불복수단 검토 (2)이의신청(83)
(3)제기해야하는 행정소송 형태
1)학 : 항소설, 보충소설, 순보충소설
2)판 : **순보 청수형 보충소** 3)검

간여지손실보상

- 1.의미근(법73)
- 2.요건 (1)법73.① : **가강금소 통당금공**
(2)판판 : 가형요 변동, 설치시절 형구사, **장거사교**
- 3.청구절차(73.②및④) : 사원일1년내, 9.②④ 준용
- 4.평가방법(칙32) : ①'전·후' ②시설설치/공사必-필요비용
- 5.잔여로의 변환(73단서) : ①단사-매수요건 / ③-사인
- 6.권구 : 법83,85

원전수용 1.의의(법72) 2.법성 3.요 : 3형건 4.수용재결에 불발

이전수용(C)

- 1.의근(법75.①) : 이전비보상 원칙이나, 어려운 경우 등에 이전에 갈음하여 건축물 수용하는 것
- 2.요건 : **어중닐사**
- 3.협의 및 재결절차(법75.⑤) : 협불시 수용재결 신청可(3호제외)

[3장.공익사업의 준비]

9조⑤~⑦ 순실보상

- 1.순보절차 : ⑤있음안날1년, 발생3년 ⑥협의 ⑦X→재결신청可
- 2.순보재결에 대한 권구방법 : §83,85

타토출 및 측량조사(C)

- 1.의취근(법9) 2.법성 (1)행조 (2)권사행 : '§11수인의무, 97벌칙
- 3.절차 : 허가(9②)→허통(9③), 출입통(10③)→' (10②)
일출전후(10③), 종표휴대(13)
- 4.효과 : 토경인용의무(11), 순보청권(9④), 장제신권(12.①),
반환및원회의무(48), 행정정송권(83,85)
- 5.권구 (1)순보 : 9④ (2)행정정송 (3)기타 권구 수단

[5장.공용수용절차·수용에 의한 취득 또는 사용]

사업인정

- 1.의취근(20) 2.법성 : **처제3** 3.요건 : **4공의능 근속상계시절**
- 4.절차 : **신협결통** 5.효과 : **수국보조보**
- 6.권구 (1)절차적 참여 통한 사전권구(형11)
(2)위법한 사인처분에 대한 권구

사업인정 후 협의

- 1.의취근(법26) 2.법성 (1)학 : 사, 공 (2)판 : 사 (3)검 : 공
- 3.절차 : **조계액협**
- 4.협성 및 불성립 효과
(1)상·순보청/환/협성학권, 승계취득 (2)불·재신/재신청권

사인 전 · 후 협의 비교 : 취성내결외권관(결구생)

협의성립확인

- 1.의취근(법29) 2.법적성질 : 학vs공 / 학
- 3.요절 (1)재결절차에 의한 확인(법29.①) (2)공중 " (법29.③)
- 4.효과 (1)수용재결로 간주 (2)차단요 및 확정력 발생
- 5.실효 6.권구 (1)협성학에 대한 불복절차 (2)협의 자체 "

재결신청청구권

- 1.의취근(법30) 2.요및절 (1)법30 요건 (2)판판 (3)검
- 3.효과 : ②60일내 재신必 ③지연가산금
- 4.권구 : 토소/관은 사시자 상대로 거취송or부작송

수용권 내용 1.수용재결의 의의(및 법성)

- 2.수용재결의 요건 및 절차
(1)토보보상 규정 (2)판례에 의한 요건

보상금 공탁

- 1.의취근(법40.②)
- 2.요및절 : **거알불합** + 토지등소재지 관할공탁소
- 3.공탁 효과와 하자있는 공탁 효과 : 원취/재결실효
- 4.공탁금 수령의 효과 5.공탁에 하자있는 경우 "
- 6.이의유보가 있었는지
(1)이의유보 요건 (2)정송제기를 이의유보로 볼 수 있는지

사인 전 협의(C)

- 1.의취근(법16) 2.법성 (1)학 : 사공 (2)판 : 사 (3)검 : 사
- 3.절차 : §14~17(**조계액협**) 4.효과 : 사계효력, 승계취득

사인 의제(C)

- 1.의의 2.문제점 : **공결세제영** 4.항후 개선방안
- 3.개정법령검토 : 법21.①(협,의정), ③(공공성 판단기준 구체화)
- 5.관련문제
(1)협의 규정이 실질상 동의인지
1)학 : 자문설, 동의설 2)판 : 동 3)검 : 동(·의정→협, 칙9조의3)
(2)협의의 구속력 및 효과 : 동의없이 허가 → 무효 (·무권한)

재결신청(C)

- 1.의미근(법28)
- 2.요건 : 불성립, 불가, 협의요구문 → 사인고일~1년 내
- 3.사시자 재결신청주의의 인정근거 : '자신의 계획에 맞춰 진행可
4. " 타당성 유무 : 형평성과 사업장기화 차원에서 큰 문제無
여거점(·법30, 23)

수용재결(C)

- 1.의취근(법34) 2.법성 : 형성적VA, 기속(내용은 재량)
- 3.요및절 : 심리시작일~14일내 재결必(35). 서면(34), **열심화제**
- 4.효과 : 사 - **원위보** / 피 - **인순환** 5.권구 : §83,85
- 6.관련문제
(1)재결서 기재 정도 1)재결사항(법50) : **구순개교**
2)판판 : 구득취득 가능성(判) : 可
(2)수용재결 후 협의취득 가능성(判) : 可
(3)재결무효확인소송 소익 유무(判) : 無

재결실효(C)

- 1.위취근(법42) 2.사유 : ~수용/사용개시일 보상금 지급공탁X(①)
- 3.권구 : ② - 손보必 ③ - 손보는 9,⑤~⑦ 준용
- 4.재결실효와 재결신청의 효력 : 재결실효 → 재신청실효
(고시일~1년내 재신청 되었다면 사인도 효력상실)

[6장.공용융결제-불복수단/대집행/환매권 등]

이의신청

- 1.의의 및 성격 : 특행성, 임의주의
- 2.요건 및 효과 : 기(30전득수신)경결
- 3.이의재결 및 이의재결의 효력 : 84,④② / 86,①

취소소송

- 1.의의(법85) 2.원처분주의 및 행정과의 관계
- 3.제기요건 : 법익자, 관할행정청법원(관도위or부소재지), 기간
- 4.효과 : 집(88), 지연가산금(87)

보상금증감청구소송

- 1.위취근(법85,②) 2.소송의 형식 : 항당송
- 3.소송의 성질
(1)학 : 형성 vs 확인근부 (2)판 : 확 (3)검 : 확
- 4.제기요건 : 보상금관계, 각각피고로 당송, 90(이재60)
- 5.심리범위 : 다급잔대지+보상항목간 유용 / 일부
- 6.심리방법 : 법원직정인의 감정결과 종신
- 7.입증책임 : 민법상 법률요건분배설 적용됨 → 원고
- 8.판결 : 법원 스스로 증감 결정정 → 투수위 별도 처분 필요X

토보법에 의하지 않은 손보청송 가능성

1.재결전치주의

- (1)의의 (2)취지 : 행정권의 자기통제, 행정감독효과 도모

대집행

- 1.의및근(법89, 행대법)
- 2.요건 (1)행대법상 : 공대다방 (2)토보보상 : 이안공
- 3.○○외위에 대집행 가능성
(1)행대법에 의한 대집행 가능성
(2)토보법 * 1)문 2)학 : ○X 3)판 : X 4)검 : X
- 4.협외에 따른 ○○이 대집행 대상인지
(1)협외의 범성 (2)관판 (3)검

환매권

- 1.의취근
- 2.법성 (1)형성권성 (2)사권인지 1)학 : 공사 2)판 3)검 : 사
- 3.행사요건 및 행사기간
(1)환매권 성립사지 (2)법91,① (3)법91,②
- 4.행사절차 5.목적물에 대한 요건 : 토지소유권 / 잔 → 91,③
- 6.기타논점
(1)효력 1)채권적 효력 갖는지 : 물효, 채효(타)
2)제3자 대항력(법91,⑤) : 협의취득or수용등기
- (2)불복수단
- (3)환매공동지(법92) 1)행사기간: 6개월내 2)미통지→사시자책임

환매금액 증액청구(C)

- 1.위취근(법91,④)
- 2.현저한 변동 판단기준 : '환당토 > 보 X 인유지'
- 3.현저한 변동 시 환매금액 : '보+(환당토-보X인유지)'
- 4.환매금액 증가에 대한 불복방법
(1)관련규정 및 판례 : 협의, nor법원에 청구可(91,⑤) / 민소
- (2)검
- 5.선이행 또는 동시이행 항변의 가능성 : X

공익사업변환

- 1.위취근(법91,⑥) 2.환매권 행사요건 충족 여부
- 3.공사변 요건 (1)주체상 (2)대상사업 (3)대상토지 계속 소유
- 4.공사변 규정의 위헌성 논의 (1)학 (2)판 : 목수취근비 (3)검

대행(C)

- 1.위취근(법44) 2.요건 : 이알 청
- 3.효과 : 비용 의무자 부담(44,②),
지방세 체납처분의 예에 따라 징수可(90)

토지수용위원회(C)

- 1.의의 및 성격(법51) : 준사법적 합의제 기관
- 2.종류 : 중(국강), 지(시도지사)
- 3.관할 범위 : 중 - 국가/시도가 사시자인 공익사업 or 둘이상 시도에 걸친 사업의 재결 및 이신에 대한 재결 지 - 중도위 범위 외의 사업
- 4.재결사항(법50) : 구속개그

보상협의회의(C)

- 1.의의 및 성격(법82) : 합자 2.협의사항 : 사안공요
사전의견수렴/잔여지범위,이대수립/공공시설이전/요구사항(토소,관)

채권보상(C)

- 1.위취근(법63,⑦,⑧)
- 2.요건
(1)임의적(63,⑦) : 국지공(사시자). 소가 원할/부채부동산 소 토지 중 1억 초과금액의 경우 可
- (2)의무적(63,⑧) : 토투우려지영, 택산단지개발사업시행 공공기관 /단체는 부부소토 중 1억초과금액에 채지급必
- 3.채권보상방법 : 회계별 국회의결 받아야함. 무기명증권으로 발행, 액면금액 최소10만원. 상환기한 5년내
- 4.위헌여부 (1)학 : 위합 (2)검 : 합

대토보상(C)

- 1.위취근(법63,①)
- 2.요건 : 대지분할제한면적 이상 토지 양도한 토소가 원할
→ 사업계획 등 고려 토로 보상가능한 경우
- 3.내용 : 법기면전
- 4.현금보상으로의 전환 : 대토보상계약체결일~1년경과시, 사업계획변경 등의 경우, 강제집행발하는 경우

[7장]

손실보상 일반론

- 1.손보 의및근
- 2.손보청권 법성 (1)학 : 공사 (2)판 : 하세능 (3)검 : 공
- 3.손보 요건
(1)요건 : 공개적특보
(2)특회 발생 여부
1)문 2)학 : 형성 3)판 : 대개제/憲종목사X,사수금지X 4)검
(3)보상규정 준부
- 4.개법법령에 보규 없는 경우 손보 가능성
(1)학 : 방직위유 (2)판 (3)검 : 직(·헌23정보,실권구)

간손보(보상규정無)

1. 간손보 의미취
2. 간손보 근거 : 법79.②, 칙59~65, 헌23.③(判)
2. 간손보 헌근
(1)문 (2)학 : XO (3)판 : 수험 / 예특有 → O (4)검 : O
3. 요건 (1)간손 발생할 것 : **밖에특** (2)특회
(3)보규 존재 1)칙○조 검토 2)사경
4. 보규 결여된 경우 간손보 가능성
(1)법79.④ 일근으로 볼 수 있는지
(2)보규 결여된 경우 간손보 근거
1)학 : **부유직평수순** 2)판 : 유 3)검 : 헌23.③ 근거로

간손보(보상규정有)

1. 각 규정(칙59~65) : **대건잔공어영능**
2. 권구방법 (1)간손보 절차(법80) : ①협②재신可, 79.⑤사원1년
(2)80.② 재결에 대한 불복 : 83,85

[8장]

손실보상의 기준

1. 헌법상 기준 2. 토보법상 보상기준 (1)시 (2)개 (3)공 (4)생

정당보상 1. # 의미 (1)문 (2)학 : **완상결** (4)검 : 완

- (3)판 : 大보상시기/방법에 제한X 憲財재산 객가치 완보

시가보상 1. 의취근(법67.①)

개발이익배제

1. 의의(법67.②) 2. 개익 범위 3. 개익배제 필요성 : **잠공불**
4. 배제방법 : 적공(70.⑤), 지변불(70.①), 공제(칙23.②)
5. 개익배제 위헌성
(1)학 : 위합 (2)판 : 피토객가치, 피사순X (3)검 : 합

공시지가기준보상

1. 의취근(법70.①)
2. 공시지가기준보상의 정당성
(1)학 : 위합
(2)판 : 大인토거래가격등 제요소 종합고려 憲제도운영상 잘못
(3)검 : 합

그밖의요인 보정

1. 의및취 2. # 인정여부 (1)학 : XO (2)판 : **통개투** (3)검 : O
3. 판례 통해 인정된 그밖의 참작사례
(1)보상선례 (2)자연적지가상승분 (3)호가

손실보상의 원칙 **사전현개일상**(법61~66)시계

시점수정 방법(C)

1. 의근(법70.①, 영37)
2. 지변불 적용방법
(1)법70.① : 사업 영향X 지역의 지변불, 생활상용 고려 평가
(2)영37.①,② : 표소재 시군구 지변불(→변동시 인근시군구)
3. 시점수정방법 채용유이 (1)개익배제 (2)시가보상원칙

[9장 손실보상-각론]

현황평가원칙과 예외

1. 현황원칙 의의(법70.②) : **현일객/일주특** 3. 예외 : **일무불미**
2. 현실적인 이용상황 의미(判) : 당도 주위환경/공규정도 등으로
보아 인정가능한 범위의 이용상황

일시적 이용상황(C)

1. 의의(영38) 2. 내용 : 고도→저도로 이용 + 고도로 변환에 제한X
3. 판관 : X-공부상 대, 이상 유지or저수지(→원회불가)
O-이상 잠점주, 산림복구 법령상 예정

공법상 제한 받는 토지 1. 의의 2. 평가방법 (1)칙23.① (2)칙23.②

무허가건축물등 부지의 평가

1. 무건 부지 의및근(칙24)
2. 평가방법 (1)원칙 : 건or원변당시이상 (2)예외 : 89.1.24 이전
3. 입증책임 : 사시자(무건여부, 89124이후 신축 여부)
4. 무건부지범위 : 건물사용수익에 필요한 범위 내, 용도에 따라 불가분적으로 사용되는 범위(건폐율 적용한 산정면적 초과불가)

불법형질변경토지

1. 의및근(칙24)
2. 평가방법 (1)원칙 (2)예외 : 95.1.7당시 편입 → 현실적 이상
3. 입증책임 : 사시자
4. 정당보상원칙 위반여부 : 위배X ∴ 현황예외(원회, 대집행대상)

미지급용지

1. 의의(칙25) 2. 미지급용지 규정 취지
3. 미지급용지의 판단
(1)일반적인 판단기준
(2)종전 공익사업으로 이용상황 좋아진 경우
4. 평가기준
(1)편입당시 이용상황 및 개별요인 : 이상 알 수X →
편당 지목과 인도 이상 등 참작
(2)공법상 제한 등 : by종전→변경전 그 외는 가격시점 기준
(3)인근 전반의 이용상황이 변경된 경우 : 대토위/주토개이 등에
비후어 당도 현실적 이상이 주토와 같이 변경되었을 것임이
객 명백하게 된 경우 → 변경된 이상 상정 평가

사실상사도

1. 의의(칙26.①,2)호
2. 요건
(1)칙26 규정 : **편통건대**
(2)자토편익 위해 시설 도로 의미 : **개목소리주인**
(3)타동계제 # : 법사 제근 + 도로 이용 고착화되어 원회용이X
3. 평가방법 : 인도 1/3 이내

지장물 보상평가

1. 의및근(법75,칙33) 2. 평가기준 : **여충념사**
3. 판관 (1)사인 전 지장물 보상의 예외 : 보계공등으로 사업대상
객 확정된 후, 손보만을 목적으로 설치 명백 사 X
(2)가설건축물 보상여부 : 원회외무(by국계법) ∴ 특회X
(3)해당 건축물의 손보 여부

무허가건축물 보상

1. 무건 의의
2. 사인 후 무건 보상 여부 : 원상회복(25), 손보청구불가
3. 사인 전 # (1)문 (2)학 : XO (3)판 : O (4)검 : O

영업손실보상

- 1.의밀근(법77.㉓)
- 2.영손보 대상 판단기준 (1)칙45.1호 요건 : **시장시계하**
(2)무건 및 무영 특례 (3)관판 : **투기**
- 3.폐업과 휴업의 구분
(1)영업폐업요건(칙46) : **특허형** (2)관판 : **이반법사장**
- 4.영업폐업 보상액(칙46)
- 5.영업휴업 보상액(칙47)
(1)이전하는 영업 (2)임시영업소 설치(㉔)
- 1)원칙(㉑)
- 2)예외(㉒) : 금제로 4개월 이상 영업불가 or **규일특격**
- 6.무건 영업특례 : 폐(칙46.㉔) 고매 + 1천만
휴(칙47.㉔) 이전비등 + 1천만
- 7.무영 특례(칙52) : 3인 월평균 가계지출비 x 3월 + 이전비등

이주대책-기본법

- 1.의밀근(법78, 령40) 2.법적성질(강행규정성)
- 3.법상 이대대상자 판단(령40) (1)요건 : **무계세/89.1.24**
- 4.법상 대상자 배제/차등보상의 타당성 검토
(1)이대기준의 대구 여부
(2)토보법상 사시자에게 재량있는지 : ○ → 객합X/타X 불만만
(3)관판 특사 없는 한 존중되어야함
- 5.구체적인 수분양권 취득여부
(1)학 : 전시학 (2)판 : 다다·학·반·전, 반보·시 (3)검
- 6.권리구제 및 소송형식
(1)확인·결정 의의 및 법적성질 1)의외 2)법성
(2)확인·결정 후 권구방법
1)항고소송 가능성 2)당사자소송 * : **도보절영목록**
(3)확인·결정 전 권구방법
1)수분양권 확인소송 가능성 2)사경
- 7.이대 수립의무 발생여부
(1)령40 검토 : 10/칙비(칙53)관(령40) (2)관판 : 강행법규
- 8.이대 미수립 시 권구 : 청구에 대한 부작위/거부에 항쟁

이주대책-기타법

- 1.이대 취지
- 2.이대 헌근 (1)학 : 정보설(현23.㉓), 생존권설(현34), 통일설
(2)판 : 정생 (3)검 : 통

주거이전비

- 1.의밀근(칙54) 2.법성 (1)공권인지 (2)강행규정성 (3)형성권성
- 3.요건(칙54)
(1)주건 소유자(㉑) : '해당건/지구내 거주X, 무건거주는 제외.
타건거주 세는 소로 보상'
(2)주건 세입자(㉒) : 관법고등 당시 3개월 이상. 무1
이대대상 세 제외
(3)관판 : 계속거주(소·必, 세X)
- 4.보상액(칙54.㉔) (1)가구원수 4인 이하 (2)5인 (3)6인 이상
- 5.권리구제
(1)행정쟁송에 의해야하는지
(2)행정쟁송 형태 : 재결전·형소3당송/ 후·법85(83도목)

농업보상(㉔)

- 1.농손보
(1)의밀근(칙48)
(2)요건
1)물적범위 : 지목 관계없이 농지법에 규정된 토지(㉑)
사일타농보는 농지X(48.㉓)
2)인적범위 : 자정농지 → 소
자농X+해당지역거주농민(소) → 소, 실경
자농X+ * 거주X(소) → 실경
(3)보상방법 : 도별 연간농가평균 단위경작면적당 농작물총수입
2년분
- 2.농기구매각손보(칙48.㉔)(D)
- 3.이농비보상(생보)(칙56) (D) 4.지구밖 농손보(칙65) (D)

[부공법]

표공

- 1.의취근(법3) 2.법성 (1)학 : 행계, 행규, 행행 (2)판 (3)검
- 3.공시절차 : **선취회평심공열미** 4.표공의 효력(법9)
- 5.권리구제(이의신청 중심)
(1)의취근(법7) (2)강이신인지 1)문 : 행심51 2)학 3)판 4)검
(3)절차
- 6.제소기간 기산점 (1)행소20 (2)관판 : 고시의 효발일 = 안 날
(3)검 : 공시일 = 안 날
- 7.평가서 기재내용과 정도(判) (1)판 : **평량평적적반인** (2)검

개공

- 1.의취근(법10) 2.법성 (1)학 : 행규, 행행, 사행 (2)판 (3)검
- 3.공시절차 : **산검의심공이**
- 4.개공 공시하지 아니할 수 있는 토지(령15) 5.개공 효력
- 6.권리구제(이의신청 중심)
(1)의취근(법11) (2)강이신인지 1)문 2)학 3)판 4)검 (3)절차
(4)이신 거친 경우 행정쟁송 제소기간(행기36.㉔)
- 7.제소기간 기산점
(1)행소20
(2)관판 : 실제로 처분이 있음을 안 날 (흔치X→있은날) (3)검
- 8.공시지가와 시가의 관계
(1)학 : 정책가결설, 시가설 (2)판 : 정 (3)검 : 정

토가비

- 1.의취근 2.법성 (1)법보행인지 (2)대구여부 1)학 2)판 3)검
- 3.토가비와 다르게 결정된 개공의 위법성
(1)판 1)중전 2)최근 (2)검

개공 정정

- 1.의취근(법12) 2.정정사유(령23.㉑) : **위오표 결주비**
- 3.정정절차(령23.㉔) 4.효과
- 5.관련논점
(1)정정신청에 대한 거부행위에 대한 불복가능성
1)거부가 처분이 되기 위한 요건
2)신청권 존부 가·판태 나·검
(2)정정사유가 명백히 잘못된 경우만 정정가능하지 여부
1)관판 2)검

개공 검증(C)

- 1.의뢰금(법10.㉔) 2.검증의 법성 : 사행(∴ 법률효과 발생X)
- 3.검증주체 및 책임 : 감평법인등 / 행정, 형사책임(∴ 공무원의제)
- 4.검증 종류 및 절차
(1)산정지가검증(령18) : **타전도생**
(2)의견제출 ∼ (령19) 및 이의신청 ∼ (령22)
- 5.검증 내용(령18.㉔) : **표개균군그독타**

부동산가격공시위원회(C)

- 1.의의 및 성격(법24, 25) : **필심** 2.종류
- 3.중앙부공위
(1)설치 및 운영 : 국장, 국교부1차관, 20이내, 과과의결
(2)심의사항 : §3에 따라 조·평된 표공,
§7에 따른 표공이신에 관한 사항,
§16에 따라 조·산된 표주가
- 4.시군구부공위
(1)설치 및 운영 : 시군구청장, 부, 10~15, 조례(위원회 운영)
(2)심의사항 : §10에 따른 개공결정에 관한 사항,
§11에 따른 개공이신 ∼ ,
§17에 따른 개주가 결정 ∼

[감평법]

법인설립인가

- 1.의및근(법29) 2.법적성질 : 형성적VA, 기속
- 3.인가의 보증성 : **신수치**
- 4.법인설립 효력발생여부
(1)기행에 하자 있는 경우 (2)인가에 ∼
- 5.기행 하자 이유로 인가처분 다룰 수 있는지
(1)판태 : X (2)검 : X

사무소 또는 법인 변경신고

- 1.의의 : 고용인신고(21조의2), 경미변경(29.㉔)
- 2.자완신인지 여부
(1)자완신 및 주요신 의의 : 통지도달 / 수리
(2)구별기준
(3)사경 : 소속감평사, 사무직원, 경미사항변경
- 3.자완신 거부와 처분성
(1)문 (2)처분등 개념 (4)사경
(3)판태 : 대-O ∴ 반러로 당해 건축물 사용하여 행할 행위 허가
거부 우려등 불안정한 자위에 놓이게됨 → 해소 필요

감평법인등의 손해책임

- 1.손배책임 의의(법28) : **고과부타손**
- 2.당사자간 법률관계가 사법관계인지
- 3.감평28과 민법 규정과의 관계 : 민390, 750
(1)문 (2)학 : 면책설, 보험관계설 (3)판 (4)검
- 4.손배책임 성립요건
(1)요건 : **값고검거3소인** (2)감평하면서 (3)고의·과실
(4)현저한 차이 : 1.3배X, 귀책사유 고려 사등따라 탄력
(5)선의의 제3자 (6)위법성 요건 필요하지 : OX / X

변형된 의의의 과정금(C)

- 1.과정금 및 변과 의뢰금(법41)
- 2.법적성질 : 급부하형, 재량행위 **급제**
- 3.요건 : 32업정, 공적업무수행 지장 4.절차 : **부납정제이**
- 5.권구 (1)이신 : 통보일~30 사유서 갖춰 국장에 이신하, 강이신,
(2)행심(법42.㉔) (3)행소 (4)부당이득반환권구
- 6.과정금,발금의 중복부와 가능성 : O(∴ 행정제재금 성격)

감평사 및 감평법인등의 권리의무(C)

- 1.권리 : **값(4)타(부공13)명(22)보(23)의(42)청(45)**
- 2.의무 : **성(품신고)불매금중요(25㉔~㉔)비(26)명(27)보(6)**

감평사 및 법인등 책임 종합(C)

- 1.감평사 책임
(1)민사상 손해책임 : 390(채배), 535(계체과), 580(도담), 750
(2)행정상 책임 : **자등징태** (3)형사상 책임 : **형공몰양**
- 2.감평법인등 책임
(1)감평법상 손해책임(법28) (2)행정상 책임 : **인업과태**
(3)형사상 책임(법49, 50조의2)

타당성 조사(C)

- 1.의뢰금(법8) 2.실시사유(령8.㉔) : **지출금 그밖 관의요**
- 3.중지 또는 불실시 사유(령8.㉔) : **판계수권실**
- 4.절차(령8.㉔및㉔) : 착수일~10 법인등,이관에게 알림必.
이관은 통지후~10 이내 의견제출可,
조사완료 후 법인등,이관,관기에 결과통지必

감평관리·징계위원회(C)

- 1.의뢰금(법40,령37) 2.법적성질 : **합의의**
- 3.정위원회 내용 : 국교부, 13이내, 2년, 기피可
- 4.의결사항 : **제 실시시험 수실 징고**
- 5.징계의결의 하자 : 법39는 의결에 따라 징계할 수 있다고 규정
∴ 징위회 의결은 국장 구속

[CH1. 부동산]

완전경쟁시장 : **다정동진**

- ①다수의 수요자, 공급자 ②완전한 정보
- ③재화의 동질성 ④자유로운 진입과 퇴거

[CH2. 가치 및 가격]

부동산가격 특징 : **교소장개수**

- ①교환 대가인 가격, 용익의 대가인 임대료로 표시 ②소유권, 기타권리이익 가격
- ③장기적 고려 하에 형성된 가격
- ④개별적으로 가격형성
- ⑤수요요인에 의한 가격형성(단기)

부동산가격 기능 : **경파배감**

- ①가격경보제공 및 파라미터적
- ②부동산자원 및 다른 자원 배분 ③잠재가격으로의 기능

가격결정과정 1.단기 : 수요중심 2.장기 : 공급중심

가격형성과정 1.가격수준의 형성 (지역성, 지역요인) 2.개별적, 구체적 가격 (개별성, 개별요인)

가격형성과정에서 법칙성 (부동산가격의 특별한상)

: **연단/상하/파역/입피**

- ①부동산가격의 불연속성과 지가단계설
- ②가격상한선의 법칙, 부동산가격의 하방경직성
- ③지가의 파급효과와 역급효과
- ④입지영여와 피드백원리

가치다원론의 이론적 근거(필요성) : **다정안의확**

- ①가형요의 다양성 ②감평의 정확성과 안정성
- ③의뢰인의 의뢰목적에 부응
- ④감평 가능 및 업무영역 확대

[CH3. 가격제원칙]

최 판정 시 유의사항 : **통단에장수**

- ①통상의 이용능력이 있는 사람에 의한 이용일 것
- ②단순한 이용자에 의한 이용이 아닐 것
- ③예측 가능한 이용일 것
- ④장기적 고려를 통한 이용일 것
- ⑤수요분석에 유의

최 판정 시 장애요인 : **경규불비**

- ①경제주체의 비전문성 ②행정적 규제
- ③부동산시장의 불완전성 ④비가역성

최 분석의 결론 : **구시주**

- ①이용의 구체성 ②이용시기 ③이용주체

[CH5. 부동산시장]

부동산시장 특징 : **국수3비(표조공)유제불**

- ①시장의 국지성 ②수급조절의 어려움
- ③비표준화성(상품) ④비조직성(시장)
- ⑤비공개성(거래)
- ⑥자금의 유용성에 큰 영향 받음
- ⑦제도적 제한의 과다 ⑧시장의 불완전성

부동산시장 기능 : **정배교조결장**

- ①정보 창출/제공 ②공간/자원배분
- ③교환 ④양과 질의 조정
- ⑤토지이용의 결정 ⑥가격창조

[CH6. 부동산시장분석]

부동산경기측정지표 : **가거건택미공임금**

- ①부동산가격변동 ②거래량 ③건축허가량 ④택지분양실적
- ⑤미분양재고량 ⑥공가율 ⑦임대료수준 ⑧부동산금융

지역분석

필요성 및 목적 : **지특변성표가**

- ①부동산의 지역성 ②지역특성
- ③지역의 변화 ④상대적 위치 파악
- ⑤표준적 이용 파악 → 최에 대한 방향 제시
- ⑥가격수준 파악 → 개별,구체적 가격판정에 기초

방법 : **확지표가**

- ①인근지역 확정 ②지역요인 분석
- ③표준적 이용 및 가격수준 판정

유의사항 : **명동시유**

- ①인근지역의 명확한 경계설정
- ②동태적 분석의 필요성
- ③부동산시장에 기반한 자료수집과 분석
- ④유사지역, 동일수급권 분석 병행

개별분석

필요성 및 목적 : **개최구피**

- ①부동산의 개별성 ②가격전제로서 최 판정
- ③구체적 가격에 영향 미치는 정도의 분석
- ④지역분석과 피드백관계 → 적정성 검증, 보완

방법 : **확개최구**

- ①대상부동산 확정 ②개별요인분석
- ③최판정 및 구 가격에 미치는 영향 정도 분석
- 유의사항 : **명동시기**
- ①대상부동산의 명확한 확정
- ④가형요의 개별성 ⑤지역분석 결과 적절히 활용

유사지역/동수 분석 필요성 및 목적 : 대위특별변

- ①대체의 원칙
- ②인근지역의 상대적 위치, 지역특성의 명확한 파악
- ③지역의 변화
- ④사례자료 수집범위 확장

인근지역의 경계설정 : 중기방유

- ①중요성 ②기준 : 자연적 경계 - 이용행태차이, 연속성차단
인위적 경계 - 유형, 사경행
- ③방법 : 물리적 특성 → 예비적 경계 → 적정성 검토
- ④유의사항 : ↓

인근지역 경계설정 시 유의사항 : 적동과객불

- ①적경범위 ②동태적 분석
- ③과학과 객관화 ④용도지역과 불일치 가능성

부동산분석 체계 : 지시성타투

- ①지역경제분석 : 인구, 고용, 소득이 주된 분석대상
- ②시장분석 : 차별화(상품), 세분화(소비자)
- ③시장성분석 : 입지·부지·흡수 분석
- ④타당성분석 : ATCF 기준, 물법경
- ⑤투자분석 : 최 확인하는 과정

시장분석 6단계 : 생시수공균포

- ①생산성분석 : 물법입 특성 고려 → 개별부동산 용도결정
- ②시장획정 : 시장세분화
(대상 위치, 대체경쟁부동산 종류, 영향력 등)
- ③수요분석 : 잠재유요수 파악 (+경쟁부동산)
- ④공급분석 : 신규, 기존, 건축중, 계획예정 부동산 포함
- ⑤균형분석 : 초과수요공급 여부
- ⑥포착률 예측 : 시장에서 어떤 가격으로 잘 소화될지

[CH7. 감정평가]

감평 필요성 : 시복사기특

- ①합리적 시장의 결여
- ②부동산가격형성의 복잡성 및 변동성
- ③부동산의 사회성, 공공성
- ④가격형성의 기초
- ⑤부동산거래의 특수성

감평 기능

정책적 기능 : 효측손세

- ①부동산의 효율적 이용과 관리 ②적정한 가격형성 유도
- ③손보 적정화 ④과세의 합리화

경제적 기능 : 자거의파

- ①부동산자원의 효율적 배분 ②거래질서 확립과 유지
- ③부동산의사결정의 판단기준 제시 ④파라미터적 기능

평가검토

필요성 및 목적 : 정의수질

- ①정확성과 일관성 제고
- ②의사결정 근거로서 기능수행
- ③다양한 수요자의 요구충족
- ④감평 질적 발전 도모

특징 : 외후소 ①외부적 ②사후적 ③소극적

유의사항 : 전공시금

- ①보고서 전체를 대상 ②공정하고 객관적
- ③평가시점 당시 시장상황과 관점에 근거하여 판단
- ④평가전제 존중 및 평가내용 임의변경 금지

감평 분류목적 : 이재능학

- ①이론구성과 제도발전에 지침 제공
- ②목표 명백히 하여 능률화에 기여
- ③대상부동산 확정에 유용

[CH8. 감정평가 절차]

감평 절차(감칙§8) : 기처대자자방액

- ①기본적 사항의 확정(감칙§9) ②처리계획의 수립
- ③대상물건 확인 ④자료수집 및 정리
- ⑤자료검토 및 가형호 분석 ⑥감평방법 선정 및 적용
- ⑦감정평가액 결정 및 표시

감평절차의 필요성 : 능주의책

- ①능률성 제고 ②주관배제 및 신뢰성 확보
- ③외의인의 이해증진 ④책임소재 파악에 기여

감정평가서 작성원칙 : 명일충

- ①명확성 : 정확, 간결 ②일관성 : 표현방식과 논리구성
- ③충분성 : 정보

[CH10. 감정평가 방식]

3방식 병용 필요성 : 상유개불오합질

- ①각 방식의 상호관련성 ② " 유용성과 한계
- ③평가주체 주관개입 방지 ④부동산시장 불완전성
- ⑤단일평가방식에 의한 오류방지 ⑥평가의 합리성

시산가액 조정 필요성 : 3특상

- ①3면동가의 한계 : ① 불완전경쟁시장, 동적시장
- ②평가방식 특징과 유용성에 따른 한계 : 가격편의현상 방지
- ③상관조정의 원리

시산가액 조정 시 유의사항 : 자칙분단

- ①자료 선택 및 활용 적부
- ②평가과정에서 가격제원칙의 적절한 활용 여부
- ③일·지·개 요인분석 적부
- ④단가와 총액의 관계

[CH1. 거사비]

거래사례 분석 시 유의사항 : **비대학수**

- ①비교가능성, 대표성 없는 사례 선택
- ②자료의 확대해석 ②불충종의 오류

비교요소

거래특성 : **권금상지시**

- ①부동산권익 ②금융조건 ③거래상환
- ④매수 직후 지출 ⑤시장상환

부동산특성 : **위용지 물결 비**

- ①위치, 용도와 지역지구제 ②물리적, 경제적 특성
- ③비부동산 가치구성요소

[CH2. 공시지가기준]

문제점 : **괴변요충**

- ①공시지가와 실제 거래가격의 괴리
- ②지변들은 실제 거래시장 지가동향에 의하지 않음
- ③공시지가와 대상 간 지역·개별요인 품등 다
- ④단가와 총액의 관계

[CH3. 원가법]

제조달원가 산정기준 : **도개**

- ①도급방식 전체 : 표준적건설비 + 통상의 부대비용
- ②개발이윤 포함(도급인) : 수급인's → 표건에 포함

제조달원가 산정방법 : **총구단비**

- ①총량조사법 ②구성단위법 ③단위비교법 ④비용지수법

제조달원가 산정 시 유의사항 : **대강구별**

- ①대체원가 적용여부 및 적용 시 감가수정
- ②제조달원가의 구성요소 구분
- ③제조달원가 산정방법 병용

감가수정 방법 : **내관분시임**

- ①내용연수법[액률상유미] ②관찰감가법 ③분해법
- ④시장추출법 ⑤임대료손실환원법

[CH4. 수익환원법]

운영경비 : **인광유세보대그**

- ①용역/직영인건비 ②수도광열비(주거용에선 경비X, 상可)
- ③수선유지비 ④세금, 공과금
- ⑤보험료(소멸성만) ⑥대체충당금(수익적지출O, 자X)
- ⑦광고선전비 등 그밖의 경비

자본환원을 결정 시 유의사항 : **타금거분**

- ①타자산의 수익률 검토 ②금융시장의 환경 고려
- ③거시경제변수의 종합적 고려
- ④용도, 유형에 따른 지역·개별분석

환원율에 영향 미치는 요인 : **가임위거**

- ①자본의 기회비용
- ②임대료의 상승가능성 또는 성장잠재력
- ③미래에 대한 위험
- ④거시경제변수

환원율과 할인율의 관계

- 환원율 = 자본수익률(≒할인율) + 자본회수율
- 부동산가치 : 자본회수율(-) → 한 < 할
- 부동산가치 : 자본회수율(+) → 한 > 할

[CH5. 3방식 확장 및 응용]

회귀분석법 자료 요건 : **수개 선다평정**

일반적 ①자료 수 충분 ②개별특성 자료도

통계학적

- ①종변,독변 간 선행관계 ②독변 간 다공선성無
- ③오차항 평균 = 0 ④오차항 간 정규분포

다중회귀분석 평가절차 : **사변회통검적**

- ①사례표본 선정 ②특성변수 선정
- ③특성의 코딩 ④통계치의 분석
- ⑤투입된 자료 및 특성변수에 대한 재검토
- ⑥회귀모형의 검증과 적용

총수익승수 변동요인 : **금시유연수임공**

- ①금융조건 ②거래시점 ③부동산 유형과 특성
- ④경과연수 ⑤수익의 질 ⑥임차자서비스 ⑦공실률

실물유선 부동산에서 적용가능성 : **불비유**

- ①불확실성 측면 ②비가역성 측면 ③유연성 측면

[CH6. 임대차평가]

기초가액과 시장가치 비교 : **최물기방**

- ①최 전체 여부 ②대상물건 ③대상기간 ④산정방법

기대이율과 자본환원율 비교 : **적개성최충**

- ①적용 ②개념 ③성격 ④최 전체 여부 ⑤종류

*새로운 감평방법 설명 시

'HPM, CVM, 실물유선'에 대해서는 누락없이 작성

필요제경비 결정 시 유의사항

- ①수도광열비 등 부가사용료 및 공익비 제외(··임차인사용)
- ②공실손실상당액 ≠ 인표 공실정도 반영금액
→ 임차인의 인테리어 기간 등에 대한 반영 의미함
- ③기대이율에 포함X. 별도로 필경 산출

[그밖]

표공 조사·평가기준 : **적실나공개일**

- ①적정가격 기준평가 ②실제용도 기준평가
- ③나치상정평가 ④공법상 제한상태 기준평가
- ⑤개발이익 반영평가 ⑥일단지의 평가

[토지]

광천지 개별요인 : **중앙질개편명수**

광천의 종류, 양과 질, 부근의 개발상태 및 편익시설 종류, 사회적 명성, 그밖의 수익성

골프장용지 가형요 : **위교전개최회명**

위치, 교통편의 및 접근성, 개발지비용, 홀 수, 회원수, 명성

맹지

평가방법 : **현진합**

①현황평가 ②진입로 개설비용 감소한 평가

③인접토지 합병 조건부 평가

유의사항 : **관가동**

①관습상 도로 개설된 경우

②도로개설 가능성 높은 맹지

③인접 토지가 동일인 소유인 경우

공공용지 감평 시 유의사항 : **용거폐국**

①용도/거래제한 등 고려 ②용도폐지 전제 시

③국공유지 처분 제한

[구분소유 부동산] 유의사항 : **단가대**

①비교단위(천원면적 기준)

②구분소유건물 가격형성X

③대지권 등기되지 않은 경우

[공정재단] 가격자료 : **토건가수시**

①거공매조 ②건 ③도해부지 ④재수성현 ⑤경물금환

[광입재단] 가격자료 : **토건가수비시**

①~③ "

④재무제표, 생산판매실적표, 자금계획서

⑤조성비용 및 원가계산서

⑥매광조건, 가격추세, 시장상황

[재판자]

[조원]

[매추상]

유의사항 : **소속장제**

①소요경비 산정 시 : **채산제판관운**

②축적이율 적용 시 : **안남**

③장래소요기업비 산정 시 : **증향**

④수환 적정성 검토

[여업권] 가격자료 : **거수시**

①어수해 적 ②어수 경평 ③어수중 판풍질량

[AVM]

감평과 관계 : **보액능정**

①보조적 수단

②감정평가액으로 볼 수 없음

③감평의 능률화, 정교화에 영향 미침

활용 시 유의사항 : **알데(증비)결**

①알고리즘

②데이터 종류 및 범위, 적합성

③결과물의 적정여부

감평 대안이 될 수 없는 이유 : **가불비정**

①거래시장의 부재 ②불완전경쟁시장

③비주거용 부동산 ④정상화 절차의 부재

[영입권]

성립요건 : **초이지**

①초과수익력 : **흡인입**

②이전가능성 : **외인입**

③지속성 : **경유**

가격자료 : **거수시**

①기업전체 가격, 영업권만의 가격

[기업]

②재무제표, 수익률, 초익추경자료

[재수초]

③동종 유사기업 수익자료, 주식가격, 금리

[유기수주금]

평가방법(유의사항) 원 : 수 / 예 : 거원

수 사측제시 기업내부자료 우선참작, 외부자료로 적검

거 사례선정 시 '업규거금외특'

원 가격변동일치X, 재생산비용(재생산vs대치원가)

[상장주식]

조사확인사항 : **양배상거실**

①양도방법과 그 제한

②배당권 부착여부

③상장, 발행일자

④거래상황 ⑤실효, 위조, 변조 여부

가격자료 : **전제일장**

①전산자료: 거래소, 금융원, 증권업협회 등

[거금중]

②재무, 일방 " : 각 증권회사의 상장기업

[증회상기]

③참고 " : 전체기업관련/유사업종지수

[전기관 유입]

[비상장주식]

조사확인사항 : **계재소**

①계속기업의 전체 확인

②재무제표 활용, 분석

③소유지분비중에 따른 지배력

관련자료 : **가경내산**

가격자료 : **거수시**

①가: 과거지분/유기인수합병 거래가 [과합]

②수: [재현]

③시: [경물금환담피]

경제분석자료 : **경고 물 통금 국무**

①경제성장 및 고용임금자료

②물가자료

③통화와 금융증권자료

④국제수지와 무역의환자료

내부현황분석자료 : **기생영제**

①기업개요 ②생산제조활동사항 ③영업 " ④캠프 관련사항

산업분석자료

중요성 : **복 경국공상**

-상장주식보다 복잡, 어려움 (·적 자료無)

-이해관계인 대립

①경영권매입투자

②국유주식처분

③상장 위해 공개되는 경우 공모가격

④상속세과세

[채권]

조사확인사항 : 양실발상일조이그

- ①양도방법, 제한 ②실효, 위조, 변조 유무 ③발행인
④상장여부/일자 ⑤매출/발행/상환일자 ⑥상환조건
⑦이율 ⑧그밖의채권관련사항(고유/거시경제적)

가격자료 : 거수시

- ①거: [거] ②수: [아이]
③시: 거래량, 동종/유사채권 평균수익률 [양평]

종류 : 주이그모보

- ①발행주체 ②이자지급방법 ③상환기간
④모집방법 ⑤보증유무

채권과 주식 차이점 : 재참배중안

- ①재무제표상 항목 ②경영의사참가권 유무
③배당 지급 유무 ④종류 ⑤만기

[기업가치]

감정평가 시 유의사항 : 전공비

- ①전문적 가치판정능력 ②경정성, 객관성 ③비밀엄수

비재무적 정보 분석 : 조건배제 경쟁 전비위

- ①조직형태 ②기업연혁, 사업배경 ③주요제품, 서비스
④경쟁사현황 ⑤경영진 자질 ⑥경제, 산업, 회사전망 ⑦비상
장주식거래내역 ⑧위험요인

재무정보분석 : 회재신

- 회계 및 재무자료 신빙성 확보 위해 재무제표 분석

거사비 유의사항 : 성량양검독 (사례전정 시)

- ①사업특성상 정성적·정량적 유사성
②유사기업 자료의 양과 검증가능성
③유사기업 가격이 독립적 거래 반영하는지 여부

[동산]

조사 및 확인사항 : 가계보본 / 원상보유

- 동산 ①가격변동사항 ②계절성 유무
③보관난이 ④변질가능성
불용품 ①발생원인 ②상태
③보관 및 관리상태 ④유통과정

가격자료 : 거제시

- ①거 : 도매, 소매, 협정가격 [도소협]
②제조원가 : 동산의 생산원가 [생]
③시 : 중고가격, 부품가격, 변동상황 [중부변]

평가방법 원 : 거 / 예 : 원, 해

- 거 ①거래단계별 가격 시계열적으로 파악 [시차]

- ②차이발생요인 분석

해 ①용도전환가능 : 전용가치기준 or 해체처분가액

- ② " 불가 : 재질별 중량 x 고철시세 - 해체비용

+불용품 감정평가

- ①현상태대로 시장가치 형성 : 비준가액
②재활용불가 : 해체처분가액 [중시철운상업]

유의사항 : 확소리자

- ①대상확정 ②소유권유보부·리스기계 ③자문·용역

[소용등으로 인한 가치하락분]

조사 및 확인사항 : 실법영 가치방비 인자

- ①소용등 실제 ②법상 허용기준 ③영향 및 정도
④복구가능성 및 복구기간 ⑤복구방법과 소요비용
⑥시장의 인식 ⑦자문/용역 결과

[임대료]

임사비 유의사항 : 사보통비

- ①임대사례 선정 [계면위관] ②보증금운용이율

- ③임대면적, 위치확인 및 비교기준 통일
④비율임대차의 경우

수익분석법 유의사항

- ①순 : 공용주차장, 관계회사간 임대차 [주관]
②필경 : 부동산 외 귀속수익 차감→자의성 [귀자]

[구분지상권]

조사확인사항 : 동소면토명일

- ①등기부등본 등 권리설정관계
②실제 소유자와 일치여부 ③계약면적 등의 동일성
④토이계 조사 ⑤위치·규모의 평면적·입체적 조사

평가방법 : 거설잔일 / 거차장계일

- 시가 ①거사비 ②설정사례비율비교법 ③토잔
④입체이용률에 의한 지가배분율
보상 ①거사비 ②권리유무에 따른 토지가액차이
③장래기대이익 현가 ④권리설정계약기준 ⑤임이자

[공중권] 이용 필요성 : 지용문순공

- ①지구기능 충실화 ②용도난 완화
③문화재보호 및 손보일환 ④공공수용 원활화

[권리금]

자료수집 및 정리 : 확요사

- ①사업자등록증, 임대차계약서, 건물공부, 유형재산 구입내역서, 공사비내역서, 권리금자료(기지불/신규지불예정)

[동계건공공권]

- ②영역, 시설상태, 거래처, 신용, 노하우, 상가위치, 상권, 배후지, 업종특성, 경계동향 [익시거신노 위상배업경]
③권 거래사례, 방매/임대사례, 수익자료 [권방임수]

자료수집 시 유의사항 : 거업시수상

거래내역, 업종변경여부, 기존 영업시설 활용정도 등 확인必
(거래자로 없는 경우 방매자로 활용可)

평가방법

-무형재산 : 원 / 거중해

원 가치[(시간경과), 신품가격조사이, 상가개별성

[**시신개**]

거 재산용품가치(··업종전환), 원가법 곤란/부적절

중고품/해체처분가격 해 판단 [**업일효전시대관사**]

→업종변경, 임차인의도, 상가효용, 잔존N, 시장성,

대체가능성, 관리상태, 사회통념 등 종합 고려

유의사항 : **확구**

①대상확정 : [**등소분원**]

②재고자산이 통상적 규모 초과 시 : 제외

-무형재산 : 수 / 비원

수 [**영현 비비공 요가 기**]

↳ **활인율** - 요 [**업영상시환영**]

비 ①거래사례 : 무/전·유 ②가형요

[**입영시기**]

원 ①기지물 무권 ②시점수정 ③수정물

[**기시수**]

유의사항

비 [**방면총원**]

일괄평가 : 수 / 거원 + 회승

월임대료승수법

①승수: 권/임, 탐문, 시장, 거래, 방매자료

[**탐시거방**]

②상가임대료: 월간실질, 기존시점 현재기준

[**월실현**]

③수정물: 상가개별성, 투자자본, 업종별특성

[**개투입**]

[구분점포] 요건 : **용판운 경바전**

유의사항 : **튼위반기**

①튼상가와 구별 ②상가위치 파악

③요건불충족 오픈상가 평가반려 ④기타

목적별

[**답보**]

부적절한 담보물권 : **법주특동 담단 제공소리과**

①다른 법령에서 담보취득 금지 or 담보제공 위해 주무관청

허가必 물건임에도 허가받지않은 물건

②특수한 용도로 용전/매매/임대가가능 회박 물건

③물적동일성無 물건

④담보권 제한하는 권리는부동산

⑤단독효용가치 회박한 부동산

⑥지상에 제시외건물등이 있는 토지

⑦공부상 등재되지 아니한 건물

⑧소유권유보부·리스기계 ⑨과잉유휴시설

[**경매**] 중요성 : **영적가공**

①부당 영가 매각 방지하고 ②적정한 가격 표시하여

③매수신고하려는 사람에게 기존 제시함으로써 ④공정 경매

유의사항 : **법현건 부대다구의**

①법정지상권 설정된 ②공부상 지목과 현물이 다른

③건축 중인 건물이 있는 토지

④토지의 부합물 ⑤대지권없는 구분건물

⑥다세대 실질 갖춘 다가구용 단독주택의 공유지분

⑦구분건물의 제시외건물로서 포함되어야할 내용

⑧제시외건물

[**도시경비**]

중건자산

감평대상 관련 유의사항 : **기멸아들**

①토지·건축물이 아닌 기타 물건

②멸실된 부동산

③경비구역과 경비구역 아닌 지역에 걸친 경우

④둘이상의 경비구역에 걸치는 경우

평가방법 : **배격현나표**

①해당사업으로 인한 공제 배제 평가

②객관적 기준, 현황기준 평가

③나지상정평가 ④구역내 표준지선정 원칙

중건자산vs보상 : **육주익시대면평**

①평가목적 ②주안점 ③개입배제여부 ④기준시점

⑤평가대상 ⑥평가면적 ⑦평가기법

중건자산vs중후자산 : **시방6비분**

①기준시점 ②평가방법 ③감칙s6

④비례율 산정 ⑤분담금 결정

중후자산

평가방법 : **유대기방**

①유의점 ②평가대상 ③평가기준 ④평가방법

경비기반시설vs국공유재산매각 : **구시(기평)국**

①근거규정 ②기준시점 ③평가시기 ④평가목적물

매도청구목적평가

사전적vs사후적 : **유대근시**

①유형 ②조치내용 ③근거규정 ④기준시점

[유형별]

기계가구(감칙21.②)

감가자산일 : 원칙) 제작연월일 (도입가격은 신고일)
부대비용 : 수익적 지출X, 분리가능한 것X
(운반비, 시운전비는 동산담보법에서는 제외)

광업재단(감칙19.②)

상각전NOI : 매출액 - 소요경비(대표자금여O)
(소요경비 = 각종 경비 + 운영자금이자)
광료소요기업비 현황 : $pva(i, n)$

기업가치(감칙24.③)

FCFF = EBIT $\times (1-t)$ + 감 - 자 $\pm \Delta NWC$
WACC
Ke : 베타계수 보정 시 부채비용 = 부채/자본
Kd : 영업관련 금융부채(비이자부) 조달비용
자본/(자본+부채) → 부채는 이자부채만(영업부채X)

영업권(감칙23.③)

투하자본=(영업자산-영업부채 or 영업자본+이자부채)

지식재산권(감칙23.③)

로깅방식 : 세후매출액 \times 로열티율 \times PVAF(WACC, n)
기기방식 : 기업 영업가치 \times 기술기여도

비상장주식(감칙24.①)

① 총자산 - 총부채 ② FCFF/WACC + 비영업자산 - 이자부채

선박(감칙20.③)

1.원가법(정률법) : 선체, 기관, 외장별로 구분하여 평가
건수연월일 \times 사용승인일 (제작연월일X)
2.거사비(G/T기준) 3.해체처분가액(경하중량 기준)

동산(감칙21) 거사비 원칙

-원자재 및 불용품 KW
①수집상 인도조건 기준(현장도착도가격, 발생처기준가액)
②원자재시장 물가변동 고려하여 단순전례참작 지양
③수량, 스펙을 제시받아 평가, 현장조사시 수량확인 철저

④최종 납품단가 기준 각종 제조원가 공제(불용품)

구분지상권

저해충수 : ~3(주) ~10(저) ~15(중) 16~(고)
임이자 : 건지그
한계심도 : 40(고) 35(중) 30(주저) 20(농)

권리금

기준시점 : 임대차계약종료일(상임법)
유형자산 : 원가법 적용 시 제취득가 기준
무형자산 : 권귀CF \times PVAF(r, n)
권귀CF = 수정영역 $\times (1-t)$ \times 무형자산비율(누무/영역)
수정영역 = 실제매출액 - 매월 - 판관비(임인감자 포함)

소유도로 인한 가치하락분

가치하락분 = 복구 및 관리비용 + 스티그마 효과

개발부담금

(종로시점지가(개시 \times +정상지가상승분+개발비용)) \times 0.2(or 0.25)

[타당성분석]

타당성 검토 시 검토하면 좋은 내용 : 투순상차례세변

①투자금액 적정성 ②순수익 안정적인지 ③상권의 개선
④자본차익 ⑤레버리지 ⑥세금영향 ⑦자산가치 변동위험

레버리지 효과

Cap rate : 자본이득X IRR : 자본이득O
①정 : 자본수익률 > 차입 전 수익률 > 차입이자율
②부 : 차입이자율 > 차입 전 수익률 > 자본수익률

복합부동산의 최 분석(철거타당성)

1.최미달 현상대 부동산가치
2.철거 시 토지가치 : 나지 - 철거비
3.철거타당성 검토
O : 최유효 나지가치 - 철거비
X : 나지가액 - 건부감가 + 건물가격

매후한대차 타당성 분석

계속보유 시 편익 = 감비 절세효과 + 현재 - 기말세후매각금액 현재
매후한대차 \approx = 현재시점 세후매각금액 - 세후임대료지급액 현재

[목적별]

담보평가

평가의 ①도로, 구거, 타인점유부분
: 진입도로가 사도 - '사도'로 공동 진입하므로 담보취득 필요KW
②제시외건물
③열실 예정 부동산 : 열실신고 미완료된 경제적가치 희박 건물은
명세서에 기재하여 담보취득하되 평가의

국공유지 처분목적

1.평가개요

-국(공)유재산법 §44(30) 의거 시가 기준하여 평가
-국제법 §97 의거 용폐 전체(나지상정평가)

2.인접토지 점유자에게 매각

-일단의 기여도 반영KW
-수익계약, 제한경쟁, 지명경쟁으로 매각

3.점유자가 개량한 국공유지를 점유자에게 매각

- \approx 령24(28) 의거, 개량비포함 현상태 기준평가
-개량비 별도 심의사항

6.APT착공 후 국공유재산 평가

-착공 이후로써 APT 부지 기준으로 현황평가
-일단의 APT 부지 기여도 고려하여 평가
-APT부지만의 거래사례 없는 바, 합감성
→ 표)APT부지, 선)택지비

매수청구

1.개제구역별 매수청구

(1)요건 : GB지정 → 종속사 불가하여 효용lor 사용وخ
지정당시+사용수익불가 전부터 소유사
(2)평가방법
: 시가평가, GB반영(·일반적 제한). 지정당시 이용상황.
적공 - 매수청구일에 가장 가까운 공시지가

2.국계법 매수청구 : 국계47.④ 의거 보상평가 준용
: 이용상황·개별요인·모지번 기준
: 적공·가격시점 이전 최근 (법70.③)

도시정비사업

중전자산 (§74) 기준시점 : 사업시행인가고시일

중후자산 (§74) 기준시점 : 사시자 제시일 (or 분신기만)
KW>

-평가목적 고려 준공상태를 조건부로 평가
-적정대지권 귀속될 것 전제로 평가
-감칙16 거사비 기준, 다른 방식 합검
-평가액은 시공의 질, 시장상황에 따라 준공 시 변동됨

정비기반시설(무상양수도) (§97)

기준시점 : 사업시행계획인가예정일

기준시점 현재 용도지역 기준 (or제시된 바)

1.용폐되는 정비기반시설 평가

①대지가격수준 ②형상감가 ③기여도(사시자에게 귀속시)

2.새로 설치되는 "

(1)조성전 토지 소지가격

-신설되는 부분 부분평가KW

-모지번(분할·편입전)토지의 개별요인 기준합

(2)시설설치비용 : 토지가치 대비 미미하여 미고려KW

국공유재산(유상매각)의 처분 (§98)

-도정98 의거 종전 용폐 간주

-국(공) 44(30) 의거 시가평가

-용도지역 : 기시 현재 용도지역

-점유자 매각 시 일단의 기여도 고려하여 평가

1-1.3년 이내

기준시점 : 사업시행인가고시일(도정98)

현재 이용상황 기준 (조합 요청 시 '대로' 평가)

1-2.3년 이후

국(공) 44(30) 의거 평가

기준시점 : 가조환

APT착공된 경우, APT부지로 평가

(요청시)사시자에게 매각한 경우로 보상평가 준용

재개발 현금청산 (§63, 65)

매도청구소속목적 (§64협의X, §73협의O)

기준시점 : 매매계약성립일등, 시가평가 원칙

현황도로 : 획지감가

ㄴ判 : 인근대지가격기준, 형상 등 개별요인 고려 감액

비례율과 관리적분계획

-권리가액 = 개인 종전 x 비례율

-분담금 = (개인 종후 x 권리가액) x 현가

-입주권 가치 = 입주시점 시가 - 분담금

ㄴ 상충세비상 : 권리가액 + 기납입분담금 + 프리미엄

[보상]

토지

적공 선정

1.처리방식 : 면,도 → 법70.⑤ 검토

2.취득 토지의 지가변동여부(형38조의2)

(현협의 : 공~가, 후협의 : 수용·의의재결 : 공~사)

(1)사업구역 내 표공 변동률

(2)시군구 " (둘 이상 시군구 걸치면 면적가중평균)

(3)검토 : 3%p 차이, 30%(이상/이하) 격차

3.선정 : 법70.③~⑤

시점수정

(1)지변률

1)처방 : 면,도 → 형37.② 적용여부 검토

(면적미달 or 사인無 → 형37 검토불가)

2)비표 소재 시군구 지가변동여부(형37.③)

① ~ 시군구 지변률 (공~가 or 사~가) : 5% or 3%이상

② '시군구/시도 - 1' (사~가) : 30% 이상/이하

3)결정

(2)PPI : 총지수 기준 (3)결정

그밖요

-격차율: 지가변동 인정 → 마찬가지로 구분해서 적용

-결정 : 인근지역 내 유사토지 지가수준 및 평가전례 등

종합적으로 고려 균형 유지됨KW (합검 개념)

사업인정 의제규정

국토계획법 - 도시군계획시설사업 - 실시계획고시일

도시정비법 - 정비사업(재건축제외) - 사시제인고

택촉법 - 택지개발사업 - 택지개발지구 지정·고시일

도시개발법 - 도시개발사업 - 토지의 세목고시일

도로법 - 도로 - 도로구역 결정 또는 변경고시일

도시군관리계획시설(도로)에 따른 토지평가

①저축한 토지 : 본건 도계도로는 감가X(·개별제한)

②접한 토지 : 시가평가) 실시계획고시후 → 반영O
보상평가) 지형도면고시후 → 반영O

미지급용지(칙25)

-가격시점 : 법67.① (당해사업 기준)

-종전사업 편입 당시 용도지역·이용상황·개별요인 기준

-적공 : 당해사업 기준 법70 검토

-편입당시 이상과 비슷한 표준지無

→ 인근 표준적 이용 표준지 선정 후 형질변경비용 감액

미보상토지(미지급용지 준용)

-적공 : 가격시점 이전 최근 (·사인無)

-이상, 개별요인, 공제 : 보상평가준용(면적은 모지번기준)

도로부지(칙26)

1.사도부지

2.공도부지 : 모지번 기준. 용폐전제→공도개설이익반영X
인근 표준적 이상을 표준지로 선정하여 평가

3.예정공도 : 공도부지 준용하여 정상평가 (감액X)
→ 모지번 기준, 도로개발이익 배제

도로로부지와 구거부지(칙26.③)

ㄴ 정상평가 ㄴ 인도 1/3이내

개간비(칙27)

칙27.② : 세질비이산

-국공유지 적법개간하여 적법하게 계속 점유하여 평가

잔여지손실(법73, 칙32)

가격시점 : 잔존보 시점 (법67.①아님!!)

편입 전 잔여지 = 일단의 토지 전체 - 편입부분 토지
 일단토지전체 : 일단의 개별요인, 용도지역으로 가중평균
 편입부분 : 해당부분 개별요인, 용도지역 적용

한매토지(법91)

가격시점 : 한매권행사일(한매금액산정), 상실일(손배액)
 한매대상은 토지에 한함(지각을 미포함) KW
 -한당토 ①시가평가 ②다른사업 편입시 보상평가액 기준
 → 작금, 표 새로운 공익사업 기준

지정률

건축률(칙33) : $\min(\text{이전비등, 가격})$

주건 하한 600만(칙58)

건축률 일부편입(칙35)

(원칙) 편입건물 + 보수비 + 잔건 가치하락분
 잔건 가격감소분 + 보수비 > 잔건 가격 → 매수목
 보수비(법75조의2) : 잔건 종목사하도록 유용성 동일하게 유지하
 는 데 필요한 통상적 비용. 시설개선비 제외

공작물 등(칙36)

(원칙) 건축물 보상평가 준용(①)

(예외) 보상평가대상X(②)

: 경제적가치無 / 토지가치에 화제 / 사시자가 대체시설

과수(수목) (칙37) $\min(\text{이전비(이고감)}, \text{가격})$

-종규명양면관수가능한 KW

-이식가능여부, 이식작부 등 판단

묘목(칙38) 상품화 가능 여부

입목(칙39) ①: 벌종주수면 ②: 산경계인 생기경관

별가정(90%) 도달 여부

거사비 / 원가법 / 시장가격산법

농작물(칙41)

-농작물 종류 및 성숙도 등 종합고려KW

-농손보와 무관KW

영손보

폐입(칙46) 2년영익 + 고매 + 재매

휴입

이전(칙47.①) 휴영익 + 영이발영감 + 고부이

휴영익 : 휴입기간 4개월(→47②), 한도=3인X휴기

영이발영감 : 휴영익 20% (상한1천만)

일부편입(칙47.③) 영보매고

임시영입(칙47.④)임차:임이부,가설:지이부+설해철-자매

일부요건 휴결시

무영(칙52): 3인3개월+이전비등

무건: 휴(칙47.⑥) 영익등(상한1천만)+이전비등

폐(칙46.⑤) 고정자산등 매각손실액+1천만(상한)

기타권리 및 생활보상

광입권(칙43) 광산-이전/전용가능시설 잔존가치+이전비

어업권(칙44, 수산업법 55별표10)

1.평년수익액 : (1)x(2)-(3)

(1)평균연간어획량 : 3년이상 어획실적 여부

有: 처분일 속한 연도 전년부터 소급3년

일시적 변동폭(1.5배이상) or 어획실적無

→ 그 해 제외하고 3년 평균

無: 동종어장 2개소 어획량 참고(처분연도포함)

(2)평균연간 판매단가 : 계통출하판매실적 여부

有: 가격시점 기준 최근 1년

변동폭1.5배 이상 → 1년 소급 후 보정

(직전해판매매② x 전과수산물 계통출하판매가격변동률)

無: 수협 위판가격 or 수산물도매시장 경락가격

(3)평년 어업경비 : 자노비, 감비(직선법) 포함

2.어선, 어구 등 시설을 잔존가액

-가격시점 현재 기준 잔존가액

-원칙: 정률법, 예외: n값은 경우 직선법

농손보(법77.②, 칙48)

1.농손보 대상인지

(1)보상대상 : 실제 농작물 경작지, 다년생식물재배지

버섯재배사, 비닐하우스 등 부속시설

지목 전답과수원X여도 경작기간3년이상

(2)보상대상X : 3년 미만, 사실상농지

초지법에 따라 조성된 토지, 사일타농보

2.농손보상액

(1)통계(칙48.①): 농작물총수입 3년평균X경작면적X2년

→ 도별연간 농가평균 단위경작면적당(가격시점 이전)

(2)실제소득(칙48.②)

1)3년간 실제소득 평균 : (판매금액 x 소득률) ÷ 면적

2)작목별 평균소득 : 사인고등 속한 연도 기준

3)결정 : 실제소득이 작목별 평균소득 2배 여부

이내: ③실제소득합계금액 x 2년

초과: ③실제 x 통계생산량2배 x 소득률 x 2년 ÷ 면적

(3)유의사항 : 지력이용X → ③실제X조정생산량X4개월

3.자경농지 아닌 경우 농손보액 배분

: '토소 = 해당지역 거주 농민'인 경우만 배분

4.농기구 매각손실액(칙48.⑥) : 원가법 가격 60% 이내

-요건: 농지2/3이상 편입 → 영농 불가

특정작목영농에만 이용(면적무관) → 영농 불가

축산업(칙49) 영손보준용(미준용:하한,영이영감,무영특례)

보상대상 여부 검토 : 영보 → 축보

①동록허가대상 : 보상대상(마리수 별도 검토X)

② 〃 아닌대상 : (원칙)별표3 기준마리 이상

(예외)비율합 1이상

생활보상

1.휴직or실직(칙51) : 사인고등 당시 3월 이상 근무

2.이주대책(법78, 480) 및 이주정착금(칙53)

3.주거이전비(칙54) : 거주기간(-주민공고공람일)

4.이농비, 이여비(법78, 칙56)

5.주건 보상특례(칙33, 58)

-재편입가산금(칙58.②)

본토본건 : 토 · 건 평가액 30%가산 (칙58.③상한1천만)

타토본건 : 건 평가액 30%가산 (상한1천만건물본)