

## 2024년도 제35회 감정평가 및 보상법규 강정훈 박사 예시목차

[문제1] A 지방자치단체는 도로사업 부지를 취득하기 위하여 甲의 토지를 협의 취득하여 공공 용지의 협의 취득을 원인으로 하는 소유권이전등기를 하였고, 乙의 토지에 대하여는 수용재결에 의하여 소유권을 취득한 후 소유권이전등기를 마쳤다. 그러나 갑과 을의 토지(이하 '이 사건 토지'라 함)가 관내의 택지개발예정지구에 포함되지 A지방자치단체는 이 사건 토지가 도로사업에 더이상 제공될 수 없는 상황에서 도로사업의 목적 달성이 불가능하다고 판단하여, 당초 협의취득 및 수용의 목적이 된 해당 도로사업을 폐지하였다. 이에 따라 甲과 乙에게 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 환매권이 발생하였다. 甲은 협의 취득 당시에 수령한 보상금 상당 금액을 공탁한 후, A지방자치단체에게 환매의 의사표시를 하고 소유권이전등기청구소송을 제기하였다. 한편 을이 환매권을 행사할 무렵 환매금액에 관한 A 지방자치단체와 을의 협의가 성립되지 아니하여, A지방자치단체는 환매대상 토지의 현재가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 상승하였음을 들어 환매대금의 증액을 구하는 소송을 제기하였다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

(물음1) 을의 환매권 및 을에 대한 환매대금증액청구소송의 법적성질을 각각 설명하시오. (15점)

(물음2) 甲의 소유권이전등기청구소송에서, A지방자치단체는 환매 대상 토지 가격의 상승에 따른 환매대금증액청구권을 내세워 증액된 환매대금과 보상금 상당액의 차액을 지급할 것을 선(先)이행 또는 동시이행의 항변으로 주장할 수 있는지에 관하여 설명하시오. (10점)

(물음3) 만약 乙의 토지에 대한 수용재결에 취소사유에 해당하는 하자가 있어 을이 환매권 행사 이전에 수용재결의 하자를 이유로 자신의 소유권 회복을 위한 소유권이전등기말소청구소송을 제기한 경우, 그 승소 여부를 검토하시오. (단, 수용재결에 불가쟁력이 발생하였음)(15점)

### 참조 조문

#### <공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률>

**제91조(환매권)** ① 공익사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일(이하 이 조에서 "취득일"이라 한다) 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인(이하 "환매권자"라 한다)은 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 10년 이내에 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다. <개정 2021. 8. 10.>

1. 사업의 폐지·변경으로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 관계 법률에 따라 사업이 폐지·변경된 날 또는 제24조에 따른 사업의 폐지·변경 고시가 있는 날
2. 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 사업완료일

②~③ <생략>

④ 토지의 가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 변동된 경우 사업시행자와 환매권자는 환

매금액에 대하여 서로 협의하되, 협의가 성립되지 아니하면 그 금액의 증감을 법원에 청구할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 환매권은 「부동산등기법」에서 정하는 바에 따라 공익사업에 필요한 토지의 협의취득 또는 수용의 등기가 되었을 때에는 제3자에게 대항할 수 있다.

[문제1-1] 환매권의 법적성질과 환매대금증액소송의 법적성질 각각 설명

I. 논점의 정리

II. 환매권의 의의, 취지 및 법적근거

III. 환매권의 법적성질

1. 환매권의 법적 성질

(1) 공권인지 사권인지 여부

- 1) 학설 - 사권설 VS 공권설
- 2) 대법원 판례 - 사권
- 3) 소결

(2) 형성권과 채권적 효력설

- 1) 형성권
- 2) 채권적 효력설
- 3) 소결

(3) 검토 : 사권, 형성권, 채권적 효력

IV. 환매대금증액소송의 법적 성질

1. 환매대금증액소송의 의의 및 근거

2. 법적성질

(1) 민사소송 - 현행 규정과 판례

(2) 공법상 당사자소송(행정소송)(종전 판례: 99두3416) - 현재는 규정이 삭제됨

대법원 2000. 11. 28. 선고 99두3416 판결  
[환매대금이의재결처분취소][공2001.1.15.(122),173]

**【판시사항】**

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 소정의 환매권 행사 방법
- [2] 토지수용법 제75조의2 제2항에 의하여 사업시행자가 환매권자를 상대로 하는 환매가 격의 증감에 관한 소송의 종류(=공법상 당사자소송)
- [3] 환매권자의 환매대금 지급의무의 발생 시기(=환매권 행사시) 및 환매대상토지의 취득

당시 지급한 보상액과 재결이나 행정소송 절차에서 정한 환매가격과의 차액에 대한 지연 손해금의 발생 여부(적극)

**【판결요지】**

[1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항에 의하면 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하는 경우, 환매대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 하락하거나 상승하였다고 하더라도, 환매권자는 수령한 보상금 상당액을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 매수의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계없이 환매가 성립된다.

[2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제3항, 같은법시행령 제7조 제1항, 제3항 및 토지수용법 제73조 내지 제75조의2의 각 규정에 의하면 토지수용법 제75조의2 제2항에 의하여 사업시행자가 환매권자를 상대로 하는 소송은 공법상의 당사자소송으로 사업시행자로서는 환매가격이 환매대상토지의 취득 당시 지급한 보상금 상당액보다 증액 변경될 것을 전제로 하여 환매권자에게 그 환매가격과 위 보상금 상당액의 차액의 지급을 구할 수 있다.

(출처: 대법원 2000. 11. 28. 선고 99두3416 판결 [환매대금이의재결처분취소] > 종합법률정보 판례)

(3) 소결 - 2010두22368 : 민사소송

대법원 2013. 2. 28. 선고 2010두22368 판결

[환매대금증감][미간행]

**【판시사항】**

[1] 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조에 규정된 환매권의 존부에 관한 확인을 구하는 소송 및 같은 조 제4항에 따라 환매금액의 증감을 구하는 소송이 민사소송에 해당하는지 여부(적극)

[2] 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조 제1항에서 정한 환매권 행사기간의 의미

**【주 문】**

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

**【이 유】**

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2010. 4. 5. 법률 제10239호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 공익사업법’이라 한다) 제91조에 규정된 환매권은 상대방

에 대한 의사표시를 요하는 형성권의 일종으로서 재판상이든 재판 외이든 위 규정에 따른 기간 내에 행사하면 매매의 효력이 생기는 바(대법원 2008. 6. 26. 선고 2007다24893 판결 참조), 이러한 환매권의 존부에 관한 확인을 구하는 소송 및 구 공익사업법 제91조 제4항에 따라 환매금액의 증감을 구하는 소송 역시 민사소송에 해당한다.

기록에 의하면, 이 사건 소 중 주위적 청구는 구 공익사업법 제91조에 따라 환매권의 존부 확인을 구하는 소송이고, 예비적 청구는 같은 조 제4항에 따라 환매대금 증액을 구하는 소송임을 알 수 있으므로, 위 각 소송은 모두 민사소송에 해당한다고 보아야 한다.

따라서 원심이 위 각 소송을 모두 행정소송법 제3조 제2호에 규정된 당사자소송이라고 판단한 부분에는 공법상 당사자소송에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다.

그런데 기록에 의하면, 민사소송인 이 사건 소가 서울행정법원에 제기되었는데도 피고는 제1심법원에서 관할위반이라고 항변하지 아니하고 본안에 대하여 변론을 한 사실을 알 수 있는바, 공법상의 당사자소송 사건인지 민사사건인지 여부는 이를 구별하기가 어려운 경우가 많고 행정사건의 심리절차에 있어서는 행정소송의 특수성을 감안하여 행정소송법이 정하고 있는 특칙이 적용될 수 있는 점을 제외하면 심리절차면에서 민사소송절차와 큰 차이가 없는 점 등에 비추어 보면, 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제30조에 의하여 제1심법원에 변론관할이 생겼다고 봄이 상당하다.

그렇다면 이 사건 소송이 공법상 당사자소송에 해당한다고 판단한 원심판결에는 당사자소송에 관한 법리를 오해한 잘못이 있으나, 앞서 본 바와 같이 제1심법원에 변론관할이 생긴 이상 원심의 위와 같은 잘못은 판결 결과에 영향을 없다. 피고의 이 부분 상고이유 주장은 이유 없다.

(출처: 대법원 2013. 2. 28. 선고 판결 [환매대금증감] > 종합법률정보 판례)

과거 공특법은 환매대금 불복에 대하여 재결절차를 준용하도록 하여 공법상 당사자소송으로 되어 있었고, 토지수용법은 민사소송으로 되어 있었는데, 해당법률이 2003년 1월 1일 통합이 되면서 법원(민사소송)에 제기하도록 규정되었다.

[물음 1-2] 환매대상 토지 가격에 따른 환매대금증감청구권에 따른 선이행 또는 동시이행의 항변 주장 가능여부

#### I. 논점의 정리

토지보상법 제91조 제4항 및 동법 시행령 제48조에서 현저히 변동된 경우에 해당되는지 여부와 이를 토대로 선이행 또는 동시이행 항변 가능성 검토

#### II. A 지방자치단체 환매대상 토지가격 상승 주장으로 “현저한 변동”

1. 토지보상법 제91조 제4항 규정

2. 현저히 변동된 경우의 의미

3. 선이행 또는 동시이행 항변에 대한 대법원 판례(2006다49277)

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 지급받은 보상금에 상당한 금액을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계없이 환매가 성립하고, 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었더라도 같은 법 제91조 제4항에 의하여 당사자 간에 금액에 관하여 협의가 성립하거나 사업시행자 또는 환매권자가 그 금액의 증감을 법원에 청구하여 법원에서 그 금액이 확정되지 않는 한, 그 가격이 현저히 등귀한 경우이거나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위하여는 지급받은 보상금 상당액을 미리 지급하여야 하고 또한 이로써 족한 것이며, 사업시행자는 소로써 법원에 환매대금의 증액을 청구할 수 있을 뿐 환매권 행사로 인한 소유권이전등기 청구소송에서 환매대금 증액청구권을 내세워 증액된 환매대금과 보상금 상당액의 차액을 지급할 것을 선이행 또는 동시이행의 항변으로 주장할 수 없다.  
(출처: 대법원 2006. 12. 21. 선고 2006다49277 판결 [소유권이전등기])

4. 소결(선이행 또는 동시이행 주장 항변 주장할 수 없다)

[문1-3] 소유권이전등기말소청구소송 승소여부(선결문제)

I. 논점의 정리

II. 수용재결등 관련 행정작용의 법적 성질

1. 수용재결의 의의
2. 수용재결의 법적성질
3. 수용재결의 취소사유

III. 선결문제

1. 선결문제의 의의
2. 구성요건적 효력과 선결문제
3. 선결문제의 유형 판단
  - (1) 위법성 확인의 경우 - 손해배상인 경우
  - (2) 효력부인의 경우 - 해당 사안은 효력부인으로
    - 1) 학설
    - 2) 대법원 판례
    - 3) 검토
4. 승소여부 판단 - 기각판결(승소하지 못함)

(환매권 소유권이전등기 관련 대법원 판례)  
대법원 2021. 4. 29. 선고 2020다280890 판결  
[소유권이전등기][공2021상,1061]

**【판시사항】**

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조 제1항에서 환매권을 인정하는 취지 / 도시계획시설사업의 시행자로 지정되어 도시계획시설사업의 수행을 위하여 필요한 토지를 협의취득하였으나 시행자 지정이 처음부터 효력이 없거나 토지의 취득 당시 해당 도시계획시설사업의 법적 근거가 없었던 것으로 볼 수 있는 등 협의취득이 당연무효인 경우, 협의취득일 당시의 토지소유자가 위 조항에서 정한 환매권을 행사할 수 있는지의 여부(소극)

**【판결요지】**

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제91조 제1항은 해당 사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 취득일 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인(이하 '토지소유자'라 한다)은 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다고 규정하고 있다.

토지보상법이 환매권을 인정하는 취지는, 토지의 원소유자가 사업시행자로부터 토지 등의 대가로 정당한 손실보상을 받았다고 하더라도 원래 자신의 자발적인 의사에 기하여 그 토지 등의 소유권을 상실하는 것이 아니어서 그 토지 등을 더 이상 당해 공익사업에 이용할 필요가 없게 된 때, 즉 공익상의 필요가 소멸한 때에는 원소유자의 의사에 따라 그 토지 등의 소유권을 회복시켜 주는 것이 공평의 원칙에 부합한다는 데에 있다.

한편 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제 8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라 한다) 제4조 제7호, 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2007. 1. 19. 법률 제8250호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다) 제95조 제1항에 의하면, 구 국토계획법에 따른 도시계획시설사업은 구 토지보상법 제4조의 공익사업에 해당하는데, 구 국토계획법 제86조 제5항은 같은 조 제1항 내지 제4항에 따른 행정청이 아닌 자가 도시계획시설사업을 시행하기 위해서는 대통령령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관 등으로부터 시행자로 지정을 받도록 규정하고 있다.

이러한 토지보상법 및 구 국토계획법의 규정 내용과 환매권의 입법 취지 등을 고려하면, 도시계획시설사업의 시행자로 지정되어 그 도시계획시설사업의 수행을 위하여 필요한 토지를 협의취득하였다고 하더라도, 시행자 지정이 처음부터 효력이 없거나 토지의 취득 당시 해당 도시계획시설사업의 법적 근거가 없었던 것으로 볼 수 있는 등 협의취득이 당연무효인 경우, 협의취득일 당시의 토지소유자가 소유권에 근거하여 등기 명의를 회복하는 방식 등으로 권리를 구제받는 것은 별론으로 하더라도 토지보상법 제91조 제1항에서 정하고 있는 환매권을 행사할 수는 없다고 봄이 타당하다.

(출처: 대법원 2021. 4. 29. 선고 2020다280890 판결 [소유권이전등기] )

#### IV. 결

[문제2] 甲은 2023. 2. 23 父로부터 A광역시 B구 소재의 토지(이하 '이 사건 토지'라 함)을 증여 받았고, 이 사건 토지에 관하여 증여 당시에는 2023. 1. 1을 기준일로 하는 개별공시지가가  $\text{m}^2$  당 2,200,000원으로 결정·고시되어 있었다. 갑은 이를 기초하여 산정한 증여세를 납부하고자 하였으나, 개별공시지가에 오류가 있음을 발견하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제12조에 따른 개별공시지가 정정결정을 신청하였다. 그런데 B구의 구청장 을은 갑의 정정결정신청에 대하여 정정불가 결정을 통지하였다. 한편 그 이후 을은 이 사건 토지에 관하여 토지특성조사의 착오 등 지가산정에 잘못이 있다고 하여 B구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 위 개별공시지가를  $\text{m}^2$  당 3,900,000원으로 정정하여 결정·고시 하였다. 이에 관할 세무서장 丙은 이 사건 토지의 가액이  $\text{m}^2$ 당 3,900,000원이라고 보아 이를 기초로 증여재산의 가액을 산정하여 증여세부과처분을 하였다. 다음 물음에 답하시오. (단, 각 물음은 상호독립적임) (30점)

(물음1) 갑이 을의 정정불가 결정 통지를 대상으로 취소소송을 제기할 수 있는지를 설명하시오. (15점)

(물음2) 갑은 을의 개별공시지가 정정결정과 관련하여 i) 정정 사유가 있다고 하더라도 그 사유가 명백하여야만 비로소 정정할 수 있는데, 정정 사유가 명백하지 않음에도 불구하고 을이 개별공시지가를 정정한 것은 위법하다고 주장하고 있다. 또한, ii) 설령 乙의 개별공시지가 정정 결정이 타당하다고 하여도 이 사건 토지에 관하여 증여 당시 고시되어 있던 종전의 개별공시지가를 기초로 하지 아니한 병의 증여세 부과처분은 위법하다고 주장하고 있다. 甲의 주장이 타당한지에 관하여 각각 설명하시오. (15점)

##### 참조 조문

##### <부동산가격공시에 관한 법률>

제12조(개별공시지가의 정정) 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

##### <행정소송법>

제19조(취소소송의 대상) 취소소송은 처분등을 대상으로 한다. 다만, 재결취소소송의 경우에는 재결 자체에 고유한 위법이 있음을 이유로 하는 경우에 한한다.

[2-1] 개별공시지가 정정불가 통지를 대상으로 취소소송 제기할 수 있는지 여부

I. 논점의 정리

II. 개별공시지가 및 개별공시지가의 정정

1. 개별공시지가의 의의
2. 개별공시지가의 정정

### Ⅲ. 개별공시지가의 정정 불가 통지의 처분성

1. 행정소송법 제19조 - 취소소송이 대상은 처분
2. 개별공시지가 정정 불가 통지 - 관념의 통지(2000두5043)

대법원 2002. 2. 5. 선고 2000두5043 판결  
 [개별공시지가정정불가처분취소][공2002.4.1.(151),680]

**【판시사항】**  
 개별토지가격합동조사지침 제12조의3 소정의 개별공시지가 경정결정신청에 대한 행정청의 정정불가 결정 통지가 항고소송의 대상이 되는 처분인지 여부(소극)

**【판결요지】**  
 개별토지가격합동조사지침(1991. 3. 29. 국무총리훈령 제248호로 개정된 것) 제12조의3은 행정청이 개별토지가격결정에 위산·오기 등 명백한 오류가 있음을 발견한 경우 직권으로 이를 경정하도록 한 규정으로서 토지소유자 등 이해관계인이 그 경정결정을 신청할 수 있는 권리를 인정하고 있지 아니하므로, 토지소유자 등의 토지에 대한 개별공시지가 조정신청을 재조사청구가 아닌 경정결정신청으로 본다고 할지라도, 이는 행정청에 대하여 직권발동을 촉구하는 의미밖에 없으므로, 행정청이 위 조정신청에 대하여 정정불가 결정 통지를 한 것은 이른바 관념의 통지에 불과할 뿐 항고소송의 대상이 되는 처분이 아니다.

(출처: 대법원 2002. 2. 5. 선고 2000두5043 판결 [개별공시지가정정불가처분취소] )

3. 소결 - 관념의 통지: 처분성 부정됨 - 취소소송의 대상 안됨

### Ⅳ. 결

[문2-2] 개별공시지가 정정한 것은 위법 주장 및 정정된 개별공시지가의 소급효

- I. 논점의 정리
- II. 개공을 정정한 것은 위법하다는 주장의 타당성
  1. 부동산 공시법 제12조 - 개별공시지가의 정정 규정
  2. 명백하지 않음에도 개별공시지를 정정할 수 있는지 여부

개별토지가격합동조사지침 제12조의3에 의하면 토지특성조사의 착오 기타 위산·오기 등 지가산정에 명백한 잘못이 있을 경우에는 시장·군수 또는 구청장이 지방토지평가위원회의 심의를 거쳐 경정결정할 수 있고, 다만, 경미한 사항일 경우에는 지방토지평가위원회의 심



의를 거치지 아니할 수 있다고 규정되어 있는바, 여기서 토지특성조사의 착오 또는 위산·오기는 지가산정에 명백한 잘못이 있는 경우의 예시로서 이러한 사유가 있으면 경정결정할 수 있는 것으로 보아야 하고 그 착오가 명백하여야 비로소 경정결정할 수 있다고 해석할 것은 아니다.  
(출처: 대법원 1994. 10. 7. 선고 93누15588 판결 [토지초과이득세부과처분취소])

3. 주장의 타당성 : 명백하지 않더라도 정정 할 수 있음 - 주장은 타당하지 않음

■ 개별공시지가 정정 결정행위에 대한 위법성 판단기준  
**개별공시지가 결정의 적법 여부는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 등 관련 법령이 정하는 절차와 방법에 따라 이루어진 것인지에 의하여 결정될 것인지** 당해 토지의 시가나 실제 거래가격과 직접적인 관련이 있는 것은 아니므로, 단지 그 공시지가가 감평가액이나 실제 거래가격을 초과한다는 사유만으로 그것이 현저하게 불합리한 가격이어서 그 가격 결정이 위법하다고 단정할 수는 없다.  
(출처: 대법원 2013. 10. 11. 선고 2013두6138 판결 [취득세등부과처분취소])

Ⅲ. 정정된 개별공시지가의 소급효

1. 정정된 개별공시지가의 소급효

**개별공시지가가 토지특성조사의 착오 등 지가산정에 명백한 잘못이 있어 경정결정되어 공고된 이상 당초에 결정·공고된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 효력을 발생하므로, 과세처분을 함에 있어서** 기준이 되는 개별공시지가가 경정된 경우에는 경정된 개별공시지가에 의하여야 하고, 위와 같이 경정된 개별공시지가를 소급적용하여 과세처분을 한다고 하여 납세자의 신뢰를 저버리는 것이라거나 불이익변경금지의 원칙에 반한다거나 소급과세로서 조세법률주의에 어긋나는 것이라고 볼 수 없다.  
(출처: 대법원 1999. 10. 26. 선고 98두2669 판결 [양도소득세부과처분취소])

2. 주장의 타당성 : 정정된 개별공시지가를 기준으로 증여세 과 처분은 타당 - 주장이 타당하지 않음

IV. 결

[문제3] A감정평가법인(이하 'A법인'이라 함)은 B민간임대아파트 분양전환대책위원회(이하 'B대책위원회'라 함)와의 용역계약에 따라 해당 아파트의 분양전환 가격산정을 위한 감정평가서를 제출하였다. B대책위원회는 임대사업자 X의 의뢰를 받은 Y감정평가법인의 감정평가 결과와 A법인의 감정평가 결과가 크게 차이가 나자 국토교통부장관에게 각 감정평가에 대한 타당성 조사 실시를 요청하였고, 국토교통부장관은 한국감정원으로 하여금 타당성 조사를 실시하도록 하였다. 한국감정원은 B임대아파트 분양 전환 가격산정을 위한 감정평가가 모두 부적정하다는 타당성조사 결과를 국토교통부장관에게 통지하였다. 다음 물음에 답하시오. (20점)

(물음1) 국토교통부장관은 타당성조사 결과에 근거하여 고의로 잘못된 평가를 한 A법인 소속 감정평가사 甲에 대하여 업무정지 6개월의 징계처분을 하였다. 이에 불복한 갑이 징계처분취

소송을 제기하였는바, 법원은 해당 징계 처분을 업무정지 3개월의 징계처분으로 감경하는 판결을 할 수 있는지에 관하여 설명하시오. (10점)

(물음2) 국토교통부장관은 고의로 잘못된 평가를 한 갑이 소속된 A법인에 대하여 성실의무에 위반하였다는 사유로 과징금부과처분을 하였다. A법인은 자신이 부담하여야 하는 성실의무를 충실히 이행하였다고 주장하며 과징금부과처분에 불복하고자 한다. 이때 A법인이 부담하는 성실의무의 내용을 설명하시오. (10점)

[문3-1] 일부취소판결 여부등

I. 논점의 정리

II. 업무정지처분의 법적 성질

1. 업무정지처분의 의의

2. 업무정지처분의 법적성질 - 2년이내 재량행위

III. 행정소송법 제4조 제1호 변경의 의미

1. 취소소송의 의의 및 성질

2. 변경의 의미에 대한 견해의 대립과 판례

(1) 학설

(2) 대법원 판례

(3) 검토

3. 일부취소판결의 가능성 검토

(1) 일부취소 판결 허용기준

외형상 하나의 처분이라 하더라도 가분성이 있거나 그 처분의 대상의 일부가 특정될 수 있다면 가능함(98두5811/2013두14726)

(2) 업무정지처분은 재량행위

재량행위인 경우에는 처분청의 재량권을 존중(99두2270/92누4840)하여 전부취소하여 처분청이 재량권을 행사하여 다시 적정한 처분으로 하도록 하는 것이 판례의 입장임.

IV. 결

[3-2] 감정평가법인이 부담하는 성실의무의 내용

I. 논점의 정리

II. 성실의무의 내용(법 제25조부터 제27조)

<p><b>감정평가 및 감정평가사에 관한 법률</b></p> <p>제25조(성실의무 등) ① 감정평가법인등(감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 소속 감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 제10조에 따른 업무를 하는 경우 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 하여야 하며, 고의 또는 중대한 과실로 업무를 잘못하여서는 아니 된다.</p> <p>② 감정평가법인등은 자기 또는 친족 소유, 그 밖에 불공정하게 제10조에 따른 업무를 수행할 우려가 있다고 인정되는 토지등에 대해서는 그 업무를 수행하여서는 아니 된다.</p> <p>③ 감정평가법인등은 토지등의 매매업을 직접 하여서는 아니 된다.</p> <p>④ 감정평가법인등이나 그 사무직원은 제23조에 따른 수수료와 실비 외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니 되며, 감정평가 수주의 대가로 금품 또는 재산상의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하여서는 아니 된다.</p> <p>⑤ 감정평가사, 감정평가사가 아닌 사원 또는 이사 및 사무직원은 둘 이상의 감정평가법인(같은 법인의 주·분사무소를 포함한다) 또는 감정평가사사무소에 소속될 수 없으며, 소속된 감정평가법인 이외의 다른 감정평가법인의 주식을 소유할 수 없다.</p> <p>⑥ 감정평가법인등이나 사무직원은 제28조의2에서 정하는 유도 또는 요구에 따라서는 아니 된다.</p> <p>제26조(비밀엄수) 감정평가법인등(감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 소속 감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이나 그 사무직원 또는 감정평가법인등이었거나 그 사무직원이었던 사람은 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제27조(명의대여 등의 금지) ① 감정평가사 또는 감정평가법인등은 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 제10조에 따른 업무를 수행하게 하거나 자격증·등록증 또는 인가증을 양도·대여하거나 이를 부당하게 행사하여서는 아니 된다.</p> <p>② 누구든지 제1항의 행위를 알선해서는 아니 된다.</p>
--

III. 감정평가법인 성실의무와 과징금 관련 대법원 판례

<p>대법원 2021. 10. 28. 선고 2020두41689 판결 [과징금부과처분취소청구]</p> <p><b>【판시사항】</b></p> <p>[1] 감정평가업자가 감정평가법인인 경우, 감정평가법인이 감정평가 주체로서 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제37조 제1항에 따라 부담하는 성실의무의 의미</p> <p>[2] 제재적 행정처분이 재량권의 범위를 일탈·남용하였는지 판단하는 방법</p>
---

**【판결요지】**

[1] 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2016. 1. 19. 법률 제13796호 부동산 가격공시에 관한 법률로 전부 개정되기 전의 것) 제37조 제1항에 따르면, 감정평가업자(감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 소속감정평가사를 포함한다)는 감정평가업무를 행함에 있어서 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 감정평가를 하여야 하며, 고의 또는 중대한 과실로 잘못된 평가를 하여서는 아니 된다. 한편 감정평가업자가 감정평가법인인 경우에 실질적인 감정평가업무는 소속감정평가사에 의하여 이루어질 수밖에 없으므로, 감정평가법인이 감정평가의 주체로서 부담하는 성실의무란, 소속감정평가사에 대한 관리·감독의무를 포함하여 감정평가서 심사 등을 통해 감정평가 과정을 면밀히 살펴 공정한 감정평가결과가 도출될 수 있도록 노력할 의무를 의미한다.

[2] 제재적 행정처분이 재량권의 범위를 일탈하였거나 남용하였는지는, 처분사유인 위반행위의 내용과 그 위반의 정도, 그 처분에 의하여 달성하려는 공익상의 필요와 개인이 입게 될 불이익 및 이에 따르는 제반 사정 등을 객관적으로 심리하여 공익침해의 정도와 처분으로 인하여 개인이 입게 될 불이익을 비교·교량하여 판단하여야 한다.

(출처: 대법원 2021. 10. 28. 선고 2020두41689 판결 [과징금부과처분취소청구] )

IV. 결

[문제4] 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제28조 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 하여야 하는 ‘필요한 조치’의 내용과 ‘필요한 조치’를 하지 아니한 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 행정상 제재를 설명하시오. (10점)

**참조 조문**

**<감정평가 및 감정평가에 관한 법률>**

**제28조(손해배상책임)** ① 감정평가법인등이 감정평가를 하면서 고의 또는 과실로 감정평가 당시의 적정가격과 현저한 차이가 있게 감정평가를 하거나 감정평가 서류에 거짓을 기록함으로써 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 손해를 발생하게 하였을 때에는 감정평가법인등은 그 손해를 배상할 책임이 있다.

**I. 감정평가사법 제28조 손해배상책임의 의의 및 취지**

**II. 민법 제750조 손해배상책임과 감정평가사법 제28조 손해배상책임 대법원 판례**

감정평가업자의 부실감정으로 인하여 손해를 입게 된 감정평가의뢰인이나 선의의 제3자는 지가공시및토지등의평가에관한법률상의 손해배상책임과 민법상의 불법행위로 인한 손해배상책임을 함께 물을 수 있다.

(출처: 대법원 1998. 9. 22. 선고 97다36293 판결 [손해배상(기)] )

### Ⅲ. 필요한 조치의 내용

#### (1) 손해배상을 위한 보험가입등

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령  
제23조(손해배상을 위한 보험 가입 등) ① 감정평가법인등은 법 제28조제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험에 가입하거나 법 제33조제4항에 따라 협회가 운영하는 공제사업에 가입해야 한다.  
② 감정평가법인등은 제1항에 따라 보증보험에 가입한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 통보해야 한다.  
③ 감정평가법인등이 제1항에 따라 보증보험에 가입하는 경우 해당 보험의 보험 가입 금액은 감정평가사 1명당 1억원 이상으로 한다.  
④ 감정평가법인등은 제1항에 따른 보증보험금으로 손해배상을 하였을 때에는 10일 이내에 보험계약을 다시 체결해야 한다.

#### (2) 감정평가사법 제28조 제3항 및 제4항 신설 규정

감정평가사법 제28조 제3항 및 제4항  
③ 감정평가법인등은 제1항에 따라 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 법원의 확정판결을 통한 손해배상이 결정된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 국토교통부장관에게 알려야 한다. <신설 2021. 7. 20.>  
④ 국토교통부장관은 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자를 보호하기 위하여 감정평가법인등이 갖추어야 하는 손해배상능력 등에 대한 기준을 국토교통부령으로 정할 수 있다. <신설 2021. 7. 20.>

### Ⅳ. 필요한 조치를 하지 아니한 경우 행정상 제재조치

#### (1) 감정평가사법 제32조 법인설립인가 및 2년이내의 업무정지

법 제32조에서는 설립인가취소 또는 2년이내의 업무정지  
법 제32조 제12호. 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 한국감정평가사협회가 운영하는 공제사업에 가입하지 아니한 경우

별표3 감정평가법인등 징계 기준에서는 설립인가 취소를 규율함  
타. 법 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 한국감정평가사협회가 운영하는 공제사업에 가입하지 않은 경우

#### (2) 표준지공시지가업무등 공적업무를 수행중인 경우에는 변형된 과징금 부과가능

#### (3) 400만원의 과태표 부과(법 제52조 제2항)

법 제52조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 400만원 이하의 과태료를 부과한다.  
5. 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 협회가 운영하는 공제사업에의 가입 등 필요한 조치를 하지 아니한 사람

#### IV. 행정상 제제조치에 대한 불복

행정상 제제조치 중에서 설립인가 취소나 업무정지 처분, 과징금을 부과받은 경우에는 행정쟁송을 통하여 불복할 수 있고, 과태료처분에 대해서는 질서위반행위규제법에 따라 이의제기와 과태료재판을 통해 불복함.

본 예시답안은 말그대로 예시답안에 불과합니다.

더 좋은 논거가 있다면 지속적으로 업그레이드 하겠습니다.

불의타 느낌이 있었던 1-3번의 경우에는

좋은 논문이나 학술지에 해당 쟁점에 대한 하자의 승계라든지

다른 논거를 찾을 수 있으면 추가적으로 논거를 제시해 드리도록 하겠습니다.

오늘 시험을 보신 분들은 본 예시답안에 50% 정도 들어오셨으면 55점 이상 맞을 것이고,

60% 이상 들어오셨으면 60점 이상 고득점을 맞으시리라 봅니다.

너무 걱정마시고, 편안한 주말 보내시고,

꼭 쉬시고 시간되시면 연락주시고 한번씩 놀러오세요.

시간이 되면 맛난 저녁식사나 맛난 차한잔 대접하겠습니다.

그동안 정말 고생많으셨습니다.

혹시 오타나 있거나 약간의 오류가 있더라도 널리 양해 부탁드립니다.

고맙습니다.

2024년 7월 13일

강정훈 박사 드림