

2015년도 제26회 감정평가사 2차 국가자격시험

교시	시간	시험과목	출제번호	성명
3교시	100분	감정평가 및 보상법규		

【문제 1】 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '공익사업법'이라 한다)에 따라 도로확장건설을 위해 사업인정을 받은 A는 해당 지역에 위치한 甲의 토지를 수용하고자 甲과 협의를 시도하였다. A는 甲과 보상액에 관한 협의를 이루어지지 않자 공익사업법상의 절차에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하였다. 그런데 관할 토지수용위원회는 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령)」에 따른 '감정평가 실무기준(국토교통부 고시)'과는 다르게 용도지역별 지가변동률이 아닌 이용상황별 지가변동률을 적용한 감정평가사의 감정결과를 채택하여 보상액을 결정하였다. 그 이유로 해당 토지는 이용상황이 지가변동률에 더 큰 영향을 미친다는 것을 들었다. 다음 물음에 답하십시오. (40점)

- 1) 甲은 보상액 결정이 '감정평가 실무기준(국토교통부 고시)'을 따르지 않았으므로 위법이라고 주장한다. 甲의 주장은 타당한가? (20점)
- 2) 甲은 위 토지수용위원회의 재결에 불복하여 공익사업법에 따라 보상금의 증액을 구하는 소송을 제기하고자 한다. 이 소송의 의의와 그 특수성을 설명하십시오. (20점)

【문제 2】 B시에 거주하는 甲은 2005년 5월 자신의 토지 위에 주거용 건축물을 신축하였다. 그런데 甲은 건축허가 요건을 충족하지 못하여 행정기관의 허가 없이 건축하였다. 甲은 위 건축물에 입주하지 않았으나, 친척인 乙이 자신에게 임대해 달라고 요청하여 이를 허락하였다. 乙은 필요시 언제든지 건물을 비워주겠으며, 공익사업시행으로 보상의 문제가 발생할 때에는 어떠한 보상도 받지 않겠다는 내용의 각서를 작성하여 임대차계약서에 첨부하였다. 乙은 2006년 2월 위 건축물에 입주하였는데, 당시부터 건축물의 일부를 임의로 용도변경하여 일반음식점으로 사용하여 왔다. 甲의 위 토지와 건축물은 2015년 5월 14일 국토교통부장관이 한 사업인정 고시에 따라서 공익사업시행지구에 편입되었다. 甲은 이 사실을 알고 동년 6월에 위 건축물을 증축하여 방의 개수를 2개 더 늘려 자신의 가족과 함께 입주하였다. 다음 물음에 답하십시오. (30점)

- 1) 위 甲의 건축물은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상의 대상이 되는지, 만일 된다면 어느 범위에서 보상이 이루어져야 하는지 설명하십시오. (10점)
- 2) 甲과 乙은 주거이전비 지급 대상자에 포함되는지 여부를 그 지급 요건에 따라서 각각 설명하십시오. (20점)

【문제 3】 甲은 C시 소재 전(田) 700㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자로서, 여관 신축을 위하여 부지를 조성하였는데, 진입로 개설비용 3억 원, 용벽 공사비용 9천만 원, 토목설계비용 2천만 원, 토지형질변경비용 1천만 원을 각 지출하였다. 그런데 건축허가를 받기 전에 국토교통부장관이 시행하는 고속도로건설공사에 대한 사업인정이 2014년 7월 15일 고시되어 이 사건 토지 중 500㎡(이하 '이 사건 수용 대상 토지'라고 한다)가 공익사업시행지구에 편입되었고, 2015년 7월 17일 관할 토지수용위원회에서 수용재결이 있었다. 그 결과 이 사건 토지에서 이 사건 수용 대상 토지를 제외한 나머지 200㎡(이하 '이 사건 나머지 토지'라고 한다)는 더 이상 여관 신축의 용도로는 사용할 수 없게 되어 그 부지조성 비용은 이 사건 나머지 토지의 정상적인 용도에 비추어 보았을 때에는 쓸모없는 지출이 되고 말았다. 이에 甲은 이 사건 나머지 토지에 들인 부지조성 비용에 관하여 손실보상의 지급을 청구하고자 한다. 다음 물음에 답하십시오. (20점)

- 1) 위 청구권의 법적 근거에 관하여 설명하십시오. (10점)
- 2) 甲은 다른 절차를 거치지 않고 바로 국가를 상대로 손실보상을 청구하는 소송을 제기할 수 있는가? (10점)

【문제 4】 감정평가사 甲은 토지소유자 乙로부터 그 소유의 토지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 물류단지로 조성한 후에 형성될 이 사건 토지에 대한 추정 시가를 평가하여 달라는 감정평가를 의뢰받아 1천억 원으로 평가하였다(이하 ‘이 사건 감정평가’라고 한다). 甲은 그 근거로 단순히 인근 공업단지 시세라고 하며 공업용지 평당 3백만 원 이상이라고만 감정평가서에 기재하였다. 그러나 얼마 후 이 사건 토지에 대한 경매절차에서 법원의 의뢰를 받은 감정평가사 丙은 이 사건 토지의 가격을 1백억 원으로 평가하였다. 평가금액 간에 10배에 이르는 현저한 차이가 발생하자 사회적으로 문제가 되었다. 이에 국토교통부장관은 적법한 절차를 거쳐 甲에게 “부동산의 적정한 가격을 산정하기 위해서는 정확한 자료를 검토하고 이를 기반으로 가격형성요인을 분석하여야 함에도 그리하지 않은 잘못이 있다.”는 이유로 징계를 통보하였다. 이에 대해 甲은 이 사건 감정평가는 미래가격 감정평가로서 비교표준지를 설정할 수 없어 부득이하게 인근 공업단지의 시세를 토대로 평가하였던 것이고, 미래가격 감정평가에는 구체적인 기준이 따로 없으므로 일반적인 평가방법을 따르지 않았다고 해서 자신이 잘못된 것은 아니라고 주장한다. 甲의 주장은 타당한가? (10점)

<제26회 감정평가사 법규 기출문제 강평 및 예시답안>

정희웅 평가사(서울법학원)

■ 문제별 출제범위 및 (예시)논점 개관

【문제 1】 (40점) - 토지보상법(재결의 불복)

- 논점 : ① 감정평가실무기준의 법규성 여부(법령보충적 행정규칙)
- ② 보상금증액청구소송의 의의 및 법적성질(형당)

【문제 2】 (30점) - 손실보상 각론(건축물 보상 및 주거이전비)

- 논점 : ① 무허가건축물(불법용도변경 및 증축 포함)의 보상여부 판단기준
- ② 주거이전비의 지급 요건

【문제 3】 (20점) - 토지보상법(사업폐지보상)

- 논점 : ① 사업폐지보상의 법적근거(토지보상법 제79조 제4항 및 동법시행규칙 제57조)
- ② 손실보상청구방법(동법 제79조 제2항에 따른 제80조 재결과의 비교 및 판례 검토)

【문제 4】 (10점) - 부감법(토지감정평가의 기준)

- 논점 : ① 부감법상 신의성실의무 및 감척상 구체적 산출근거의 기재 필요성
- ② 공시지가 기준평가 등 현행평가기준의 준수 필요성

■ 문제별 논점설명 및 예시답안

【문제 1】 (40점) - 토지보상법(재결의 불복)

☞ 제가 스터디 마지막 주차에 올해 1번이 토지보상법에서 출제가능성 높다고 설명했었는데, 역시 올해도 1번이 토지보상법에서 출제되었습니다. 다만 올해는 최근 출제빈도가 낮았던 사업인정 파트를 예상해보았으나 역시 최근 몇 년간의 출제경향에 따라 수용재결 파트에서 출제되었네요. 특히 1번은 최근 판례(2013두4620, '14.06.12)의 사실관계를 바탕으로 문제가 출제되어, 판례를 바탕으로 한 사실관계를 법적으로 해석할 수 있는지가 올해도 중요한 채점기준이 될 것 같습니다. 다만 판례와 유사한 내용이 나왔다고 이를 판례와 동일시하여 동일한 결론으로 기술하는 것은 지양하여야 할 것이구요.

1) 감정평가실무기준의 법규성 여부(법령보충적 행정규칙) - 3기 3주차 문제3번(유사논점)

☞ 물음1)에서 갑 주장의 타당성을 물었고 갑의 주장은 보상액 결정(=수용재결)이 감정평가실무기준을 따르지 않아 위법이라는 것이므로 논점은 감정평가실무기준이 법인지, 즉 법규성논의가 될 것입니다. 감정평가실무기준의 법규성은 학문적 입장과 판례의 입장이 달라 논란이 있는 부분인데요. 일단 실무기준 자체는 국토교통부 고시로서 행정규칙으로 보는 것이

일반적이거나, 상위법(국토교통부령)인 감칙 제28조를 수권규정으로 볼 수 있으므로 이 규정과 결합하여 대외적 구속력이 있는 법령보충적 행정규칙으로 보는 것이 논리적으로 타당하다고 생각합니다. 그러나 최근 판례(2013두4620, '14.06.12)는 실무기준을 감정평가시 권고사항 정도로 보고 있어 문제됩니다. 따라서 판례를 적시해주되, 자신의 견해는 법령보충적 행정규칙으로 끌어가는 게 좋을 것 같습니다. 물론 판례를 따라서 법규성을 부정해도 되겠지만, 문제에서도 감칙에 '따른' 감정평가 실무기준이라고 주어진 것으로 보아 법규성을 인정하는 쪽으로 기술할 수 있는지가 출제의도가 아니었을까 하는 생각을 해봅니다. 법규성 인정에 따라 재결(보상액)의 위법성이 인정되어야 물음2)의 보증소와도 연결이 될 수 있는 점도 고려할 필요가 있을 것 같구요.

판례가 이용상황별 자가변동률이 타당하다는 판시를 했다고 해서 그 부분에 집중해서 갑의 주장이 부당하다고 쓰신 분들도 있을 텐데요. 판례의 논점과 문제에서 묻는 점이 완전히 일치하지는 않으므로 문제에 집중해서 답안을 쓰는 것이 좀더 낫다고 판단됩니다.

2) 보상금증액청구소송의 의의 및 법적성질(형당) - 4기 9주차 문제2번(동일논점) / 3기 1주차 문제1번(유사논점) / 2기 3주차 문제1번(유사논점)

☞ 보상금증액청구소송은 제22회에 출제되고 4년만에 다시 1번 문제로 출제되었습니다. 토지보상법에만 있는 특수한 권리구제수단으로서 워낙 중요한 논점이므로 저도 자주 강조했던 논점인데요. 다들 준비했던 논점인 만큼 주요 세부논점들을 빠짐없이 기술하는 것이 중요할 것 같습니다. 의의와 취지로서 '분쟁의 일회적 해결'은 반드시 써야 하구요. 특수성으로는 형식적당사자소송이라는 점과 형당의 성질, 소송제기상 당사자, 제소기간, 심리 및 판결상 논점 4가지 정도를 써주시면 될 것 같네요.

<p>I. 문제제기</p> <p>II. 수용재결(보상액 결정)의 법적성질</p> <p>1. 의의 및 내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 수용결정과 보상액 결정으로 나뉨 <p>2. 법적성질</p> <ul style="list-style-type: none"> - 처분성 위주로 기술 <p>III. 설문1) 甲 주장의 타당성</p> <p>1. 개설</p> <p>2. 감정평가실무기준의 법규성 여부</p> <p>(1) 고시의 의의 및 성격</p> <ul style="list-style-type: none"> - 고시란 행정기관의 결정사항을 일반에 널리 알리는 것. 상위법률의 수권 없는 한 행정규칙으로 보는 것이 일반적임

(2) 판례의 태도

- 최근 판례는 감정평가 실무기준을 감정평가의 구체적 기준을 정함으로써 감정평가업자가 감정평가를 수행할 때 이 기준을 준수하도록 권장하여 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 하는 것으로서 일반 국민이나 법원을 기속하는 것이 아니라고 판시

(3) 법령보충적 행정규칙인지 여부

- 감칙 제28조를 수권규정으로 볼 여지가 있고, 감정평가는 국민의 재산권과 직결되므로 이에 대한 구체적 기준도 법령을 보충하는 역할을 한다고 볼 수 있으므로, 판례의 태도에도 불구하고 감정평가 실무기준을 법령보충적 행정규칙으로 보는 것이 타당

(4) 법령보충적 행정규칙의 법규성 여부

- 1) 학설 - 긍정 / 부정
- 2) 판례 - 긍정
- 3) 검토 - 법규성 긍정

3. 사안의 적용

- 감정평가 실무기준은 법령보충적 행정규칙으로서 그 법규성을 인정하는 것이 타당하다 여겨지므로, 이를 따르지 않은 재결(보상액 결정)은 위법하며, 따라서 갑의 주장이 타당함

IV. 설문2) 보상금증액청구소송의 의의 및 특수성

1. 의의 및 취지

- 분쟁의 일회적 해결

2. 특수성

- (1) 법적성질 - 형식적 당사자소송의 의의
- (2) 소송의 성격 - 형성소송 / 확인급부소송
- (3) 소송의 제기 - 사업시행자와 피수용자가 서로를 피고로 하여 제기, 제소기간
- (4) 심리 및 판결 - 확장수용 / 입증책임 / 항목간유용 / 지연가산금 등

V. 문제해결

【문제 2】 (30점) - 손실보상 각론(건축물 보상 및 주거이전비)

☞ 문제 2번은 토지보상법상 손실보상 각론에서 출제되었으며, 이는 최근 행정법적인 논점 못지않게 개별법의 구체적인 평가기준과 관련된 문제들이 종종 출제되는 경향을 따르는 것으로 판단됩니다(약간 실무문제 같은 느낌도 있죠). 무허가건축물의 보상기준은 저도 3기에서 출제했던 논점이고, 주거이전비 또한 토지보상법 시행규칙의 규정을 잘 숙지하고 있다면 그 지급 요건에 따라 판단이 가능했으리라 여겨집니다.

1) 무허가건축물(불법용도변경 및 증축 포함)의 보상여부 판단기준 - 2기 4주차 문제2번(동일논점)

☞ 물음1)은 무허가건축물의 손실보상대상여부 및 용도변경부분과 증축부분이 보상의 범위에 해당하는지가 논점이라고 볼 수 있습니다. 사실상 불법용도변경 및 불법증축도 무허가건축행위에 포함되므로 모두 같은 질문이라고 볼 수도 있는데요. 잘 아시다시피 건축물의 손실보상에 있어서 토지보상법은 건축물의 적법여부로 판단하지 않고, 동법 제25조의 토지보전의무에 따라 사업인정고시 전/후의 건축행위인지 여부를 판단기준으로 보고 있습니다. 따라서 갑의 건축물이 무허가건축물이더라도 사업인정고시일 이전에 건축된 이상 보상대상이 되며, 일부 용도변경 부분도 사업인정고시일 이전에 이루어진 것인 바 보상대상이 됩니다. 다만 방 증축은 사업인정고시일 이후에 한 것인바 보상대상으로 인정되지 않겠죠. 먼저 토지보상법 제75조의 건축물 보상기준과 제25조의 토지보전의무에 따른 무허가건축물의 보상기준을 설명한 후, 보상범위에 대해 논해주시면 될 것입니다.

II. 물음1) 甲의 건축물에 대한 손실보상대상여부 및 보상의 범위

1. 손실보상대상여부

(1) 무허가건축물에 대한 손실보상여부 판단기준

- 토지보상법 제75조, 제25조 등에 비추어볼 때, 사업인정고시일 이전 건축인지 여부로 판단

(2) 사안의 경우

- 갑의 건축물은 사업인정고시일 이전에 건축된 무허가건축물이므로 손실보상대상

2. 보상의 범위

(1) 일반음식점으로 용도변경한 부분

- 사업인정고시일 이전 용도변경이므로 손실보상대상

(2) 방의 개수 증축부분

- 사업인정고시일 이후 증축이므로 손실보상대상 아님

2) 주거이전비의 지급 요건

☞ 토지보상법 시행규칙 제54조상 주거이전비의 지급요건에 따라 판단하면 되는 문제입니다. 동 규정에서는 주거용건축물의 소유자가 실제 거주하고 있지 않거나 무허가건축물 등인 경우 소유자에 대하여는 주거이전비 지급대상에서 제외하며, 무허가건축물에 입주한 세입자에 대해서는 사업인정고시일 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주하면 지급대상으로 보고 있습니다. 따라서 사안의 갑은 무허가건축물 소유자이므로 주거이전비 지급대상에서 제외되며, 을은 무허가건축물 세입자로서 사업인정고시일 당시 1년 이상 거주하였으므로 주거이전비 지급대상에 포함된다는 결론을 내리면 될 것 같습니다.

Ⅲ. 물음2) 甲과 乙의 주거이전비 지급대상자 포함 여부

1. 주거이전비의 지급 요건

(1) 주거이전비의 의의 및 근거

- 생활보상의 성격, 토지보상법 시행규칙 제54조에 근거

(2) 소유자에 대한 지급요건

- 주거용건축물의 소유자가 실제 거주하고 있지 않거나 무허가건축물 등인 경우 소유자에 대하여는 주거이전비 지급대상에서 제외

(3) 세입자에 대한 지급요건

- 세입자는 사업인정고시일 등 당시 당해 공익사업지구 안에서 3월 이상 거주하면 지급대상. 다만, 무허가건축물에 입주한 세입자에 대해서는 사업인정고시일 등 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주하여야 지급대상

2. 사안의 적용

(1) 갑의 경우

- 갑은 무허가건축물 소유자이므로 주거이전비 지급대상에서 제외

(2) 을의 경우

- 을은 무허가건축물 세입자로서 사업인정고시일 당시 1년 이상 거주하였으므로 주거이전비 지급대상에 포함

【문제 3】 (20점) - 토지보상법(사업폐지보상)

1) 사업폐지보상의 법적근거(토지보상법 제79조 제4항 및 동법시행규칙 제57조)

2) 손실보상청구방법(동법 제79조 제2항에 따른 제80조 재결과의 비교 및 판례 검토)

- 4기 2주차 문제 2번(동일논점)

☞ 사업폐지보상은 4기 2주차에 출제했던 것으로서 제가 강조했던 논점이며, 사업시행지 밖의 손실이므로 간접손실로 볼 여지도 있습니다. 다만 사업폐지보상은 사업시행지 안과 밖을 구분하지 않으므로 사업폐지보상(시행규칙 제57조)을 근거로 하면 되기 때문에 간접손실이 주요 논점은 아니라고 생각합니다. 다만 시행규칙 제57조의 법률상 근거가 무엇인지가 논의의 핵심이 될 수 있는데, 토지보상법 제79조 제2항으로 보면 본래의 기능을 다할 수 없는 경우가 아니므로 그 내용과 맞지 않을 뿐더러 물음2)의 답이 너무 명확해지므로, 제79조 제4항으로 보고 동조 제2항에 따른 제80조 재결절차와 비교 및 당해 사안에 대한 판례(2010다23210, 2012.10.11)의 태도를 들어 직접적인 손실보상청구소송이 불가하다는 쪽으로 결론내리는 것이 좋을 것 같네요.

수용대상토지를 제외한 나머지 토지라는 부분만 보고 잔여지수용청구권을 생각하신 분들도 있을 듯한데요. 문제를 자세히 보면 토지에 대한 보상이 아니고 토지에 들인 '부지조성비용'에 대한 보상을 청구하는 것이므로 잔여지수용의 문제로 보기는 어렵지 않나 하는 생각이 듭니다. 현재 토지는 '전'을 여관 신축을 위해 부지조성한 상태로서 아직 여관을 건축하기 전이고, 문제에서 부지조성 비용은 이 사건 나머지 토지의 정상적인 용도에 비추어 보았을 때에는 쓸모없는 지출이 되고 말았다고 언급하고 있는 점을 볼 때, 나머지 토지의 정상적인 용도는 '전'이라고 볼 수 있으므로 종래 목적대로 사용할 수 없는 토지가 아니어서 잔여지 수용이 인정받기는 어려울 것이라 생각합니다.

다만 잔여지의 수용이 아닌 손실(법 제73조)로 볼 여지는 있고, 최근 판례(2008두822, 2010.8.19)가 문제와 동일한 사실관계(여관부지조성)하에서 부지조성비용을 별도 보상할 수 없다면 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상으로 보상할 수 있다고 판시한 것도 있으므로, 잔여지의 감가보상으로 보아 법 제73조를 근거로 썼다면 어느 정도 점수를 받을 수 있지 않을까 하는 생각이 드네요. 다만 한가지 의문스러운 점은 물음2)와 연결시켰을 때 법 제73조의 경우는 법 제9조 6,7항을 준용하여 협의 및 재결절차를 거치도록 하고 있으므로 당연히 바로 행정소송 제기가 안되는 것인데, 출제자가 과연 이렇게 당연한 사항을 문제로 출제했을까 하는 점을 생각한다면 출제의도는 법 제73조보다는 법 제57조에 대한 기술을 의도한 것이 아닐까 하는 생각이 듭니다. 제 개인적인 생각이니 참고만 하세요. 법 제73조로 쓰셨더라도 논리적으로 썼다면 좋은 점수를 받으셨으리라 생각합니다.

I. 문제제기

II. 물음1) 부지조성 비용에 대한 손실보상청구권의 법적 근거

1. 토지보상법 제79조 제2항 및 제4항의 검토

- 제2항은 사업지구 밖의 토지등의 본래의 기능을 다할 수 없는 경우 / 제4항은 그 밖에 공익사업의 시행으로 발생하는 손실의 경우

2. 토지보상법 시행규칙 제57조의 검토

- 공익사업의 시행으로 건축허가 등 절차 진행중이던 사업이 폐지·변경·중지되는 경우 비용 등의 손실보상의무 규정

3. 사안의 적용

- 사안의 경우는 시행규칙 제57조의 요건에 해당되고, 이는 토지보상법 제79조 제4항에 따른 규정으로 판단되므로, 법적근거는 토지보상법 제79조 제4항 및 동법 시행규칙 제57조로 볼 수 있음

Ⅲ. 물음2) 손실보상청구소송 제기가능성

1. 개설

2. 손실보상청구권의 법적성질

- 토지보상법상 손실보상청구권은 공법의 규율을 받게 되는바 이에 대한 소송은 공법상당사자소송으로 제기하는 것이 타당

3. 토지보상법의 취지

- 공용수용의 보통절차에서 협의-재결 규정하고 이에 대해 불복하는 경우에만 이의신청과 행정소송이 가능, 토지보상법 제9조 6,7항에서도 협의-재결 후 불복이 가능하도록 규정, 따라서 토지보상법의 취지는 토지수용위원회라는 제3의 국가기관의 판단을 소송보다 먼저 받게 하여 공익사업의 원활한 진행을 도모

4. 관련 판례의 검토

- 사안과 동일한 경우에 대한 판례에서 행정쟁송 제기 전 반드시 재결절차를 거쳐야 한다고 판시

5. 사안의 적용

- 토지보상법 제79조 2항의 경우 제80조에 따라 협의-재결을 거치도록 규정하고 있는 것과 비교하더라도 입법의 불비로 볼 여지도 있으므로, 토지보상법 제9조 6,7항을 준용하여 협의-재결절차를 거친 후 소송이 가능하도록 하는 것이 타당. 따라서 바로 손실보상청구소송은 불가할 것임

【문제 4】 (10점) - 부감법(토지감정평가의 기준)

甲 주장의 타당성

1) 부감법상 신의성실의무 및 감척상 구체적 산출근거의 기재 필요성

2) 공시지가 기준평가 등 현행평가기준의 준수 필요성

- 2기 6주차 문제3번 (유사논점)

☞ 부감법은 공시제도보다는 감정평가에서 출제될 가능성이 높다고 말씀드렸었는데, 문제 4번이 부감법 중 감정평가에서 출제되었습니다. 이 문제는 10점짜리임에도 불구하고 지문이 매우 길고 법적인 논점이 명확하지 않아 시험장에서 제일 당황하셨을 문제였을 것 같습니다. 그럼에도 불구하고 부감법 및 감척 규정상 감정평가의 기준을 충분히 숙지하고 있다면 이를 바탕으로 잘 풀어나갈 수 있었을 것이라 생각되네요.

I. 개요

II. 감정평가의 기준에 대한 법규정 검토

1. 부감법

- 제21조에서 토지는 공시지가기준법으로 하도록 규정
- 제37조 제1항에서 신의성실의무 규정
- 제42조의2에서 징계사유로 제21조 위반 및 감척규정 위반 등을 규정

2. 감정평가에 관한 규칙 및 실무기준

- 감척 제6조에서 조건부평가를 규정
- 감척 제13조 제3항에서 감정평가의 구체적 내용을 감정평가서에 기재하도록 규정
- 감척 제14조에서 토지 감정평가시 공시지가기준법 규정
- 기타 실무기준에서도 동일한 취지로 규정

III. 갑 주장 타당성 검토

1. 인근토지의 시세를 토대로 감정평가한 것을 근거로 기재한 감정평가서의 적정성

- 부감법 및 감척규정상 공시지가기준법 규정 위반
- 감척에서 규정하고 있는 감정평가 구체적 내용 기재의무 위반

2. 미래가격 감정평가에 구체적 기준이 없는지 여부

- 감척에서 조건부평가를 규정하고 있으므로 미래가격 조건부평가에도 감척상 일반평가기준이 적용됨. 따라서 이를 따라야 함

3. 사안의 적용

- 상기와 같이 검토시 갑의 주장은 타당하지 않음

■ 총 평

금번 제26회 법규 기출문제는 최근의 경향에서 더 나아가 대부분 개별법상의 구체적 논점을 위주로 한 문제가 출제되어, 감정평가사 법규 시험이 보다 실무와 밀접한 관계가 있는 내용을 평가하는 방향으로 가고 있다는 점을 알 수 있습니다. 따라서 행정법 사례 위주의 공부보다는 개별법의 구체적인 논점도 균형있게 준비하여야 하며, 특히 감정평가의 현업에 있는 감정평가사의 강의 및 스터디를 수강하시는 것이 유리하다고 할 수 있습니다.

토지보상법과 손실보상, 감정평가 실무와 관계된 논점들로 출제되어 다소 당황하신 분들도 있을 것으로 생각되나, 문제에 충실하게 접근해보면 대부분 개별법 규정과 판례에 기반한 기본적인 논점들로 구성되어 있으므로, 행정법과 더불어 개별법 규정, 판례 등을 철저히 공부하고 기초를 다진 수험생이 좋은 점수를 받을 수 있을 것이라 생각되며, 다시한번 기초적인 부분의 공부를 충실히 하실 것을 강조하고 싶네요.

최근 감정평가사 시험은 실무, 이론, 법규 공히 현업에서 고민되거나 이슈가 되고 있는 문제들 위주로 출제되는 경향이 있는 것 같습니다. 이러한 부분도 수험준비에서 충분히 고민이 되어야 할 것이라는 생각이 듭니다.

아무튼 금번 2차 시험을 치러내신 수험생 여러분들 모두에게 존경과 격려의 말씀을 드리고 싶어요. 정말 수고 많이 하였고, 노력한 만큼 반드시 좋은 결과를 받게 되시기를 진심으로 기원하겠습니다.

감사합니다.