

## 2023년도 제34회 감정평가사 2차 시험문제지

교 시	시험과목	시험시간	수험번호	성 명
3교시	감정평가 및 보상법규	100분		

【문제1】 “대법원 대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다30782 판결”에서 사업시행자 경기도지사(화성시 교육청이 위임받은 직접 사업시행자임)는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도시관리계획에 따라 초등학교 건립사업을 위하여 오산시 양산동 33번지 일대 12,778㎡ 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 토지보상법)상 협의 취득하였다. 인근에서 민간아파트 건설을 하던 대림건설은 중학교 부지를 협의 취득하였는데, 아파트 건설 과정에서 초등학교가 부족하여 경기도(위임받은 사업시행자 화성시 교육청)와 교환의 형태로 학교부지를 처분하였다. 위 판례 사실관계를 통하여 다음 물음에 답하시오. (40점)(단, 최근 개정된 법령으로 문제를 풀 것)

(1) 2020.11.26. 2019헌바131 결정에서 토지보상법 제91조 제1항 10년 적용부분에서 헌법불합치 결정이 되었다. 그래서 토지보상법 제91조 제1항도 개정되었는데, 종전 개정전 토지보상법 제91조 제1항 10년 적용 부분에 대한 헌법불합치 결정에 대하여 논평하시오. (10점)

(2) 토지보상법 제91조 제6항에 정한 공익사업의 변환이 인정되는 경우에 환매권 행사가 제한되는지 여부에 대하여 검토하시오. 또한 토지보상법 제91조 제6항에 정한 공익사업의 변환은 새로운 공익사업에 관해서도 같은 법 제20조 제1항의 규정에 의해 사업인정을 받거나 위 규정에 따른 사업인정을 받은 것으로 의제되는 경우에만 인정할 수 있는지 여부를 검토하시오. (10점)

(3) 최근 개정된 토지보상법 제91조 제1항에 따라 위 사실관계에서 지방자치단체(경기도)가 도시관리계획상 초등학교 건립사업을 위하여 학교용지를 협의취득하였으나 위 학교용지 인근에서 아파트 건설사업을 하던 주택건설사업 시행자와 그 아파트 단지 내에 들어설 새 초등학교 부지와 위 학교용지를 교환하고 위 학교용지에 중학교를 건립하는 것으로 도시관리계획을 변경한 사안에서, 위 학교용지에 관한 환매권 행사를 인정되는지 여부에 관하여 관련 규정과 판례를 통하여 검토하시오. (20점)

### ■ 참고규정

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 취득일부터 5년 이내에 취득한 토지의 전부를 해당 사업에 이용하지 아니하였을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 환매권은 취득일부터 6년 이내에 행사하여야 한다.
- ③ 제74조제1항에 따라 매수하거나 수용한 잔여지는 그 잔여지에 접한 일단의 토지가 필요 없게 된 경우가 아니면 환매할 수 없다.
- ④ 토지의 가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 변동된 경우 사업시행자와 환매권자는 환매금액에 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.
- ⑥ 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관이 사업인정을 받아 공익사업에 필요한 토지를 협의취득하거나 수용한 후 해당 공익사업이 제4조제1호부터 제5호까지에 규정된 다른 공익사업(별표에 따른 사업이 제4조제1호부터 제5호까지에 규정된 공익사업에 해당하는 경우를 포함한다)으로 변경된 경우 제1항 및 제2항에 따른 환매권 행사기간은 관보에 해당 공익사업의 변경을 고시한 날부터 기산(起算)한다. 이 경우 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관은 공익사업이 변경된 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 환매권자에게 통지하여야 한다. <개정 2015. 12. 29.>
- [전문개정 2011. 8. 4.]
- [2021. 8. 10. 법률 제18386호에 의하여 2020. 11. 26. 헌법재판소에서 헌법불합치 결정된 이 조 제1항을 개정함.]

【문제2】 부동산가격공시에 관한 법률상 표준지 공시지가 및 개별공시지가와 관련하여 다음 물음에 답하시오. (30점) (대법원 2009. 12. 10. 선고 2007두20140 판결 [공시지가확정처분취소]을 중심으로 출제함)

(1) 국토교통부장관 甲은 서울특별시 영등포구 문래동 내 표준지에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의거 2023. 1. 1. 기준 표준지 공시지가를 2023. 2. 28. 에 결정·공시하였다. 그러나 서울특별시 영등포구 문래동 내 표준지 소유자 乙은 이에 대해 불복하여 5. 1. 취소소송을 제기하면서, “당해 감정평가업자가 작성한 표준지조사평가보고서상에 거래사례나 평가선례, 3방식 산출방법 등을 모두 공란으로 둔 채, 단지 당해 토지의 전년도 공시지가와 세평가격 및 인근 표준지의 감정가격만을 참고로 삼으면서 평가액 산출과정에 대한 별다른 설명 없이 추상적으로만 평가의견을 기재하였으므로, 평가액 산정의 적정성을 담보할 수 없는바 위법하다.” 고 주장하였다. 그러나 이에 대해 피고인 국토교통부장관 甲은 “담당 감정평가사가 단지 조사평가서보고서상에 기재하지 않았을 뿐 당해 표준지 공시지가는 인근 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 산출된 것으로서 그 가격 자체는 적정한 가격이며, 소송 중에 그 구체적 산출근거를 제시하였으므로 적법하다.”고 주장하고 있다. 이에 대해 법원은 어떠한 판결을 내려야 하는지 논하시오. (15점)

(2) 서울특별시 양등포구의 영등포구청장 丙은 국토교통부장관이 결정·공시한 표준지공시지가를 기준으로 개별공시지가를 산정하여 2023. 5. 28. 결정·공시하면서, 토지소유자 丁에게 이를 통지하였다. 그러나 서울특별시 영등포구 담당공무원이 뒤늦게 丁 소유 토지의 개별공시지가의 산정과정에서 표준지공시지가에 대한 오류가 있었음을 발견하였으나 토지소유자 丁은 이미 표준지공시지가의 제소기간은 경과하였음을 알았다. 그러나 개별공시지가 결정에는 하자가 없지만 표준지공시지가의 하자가 있음에 대하여 개별공시지가 결정의 위법을 취소소송을 제기하면서 표준지공시지가의 위법을 다투고자 한다. 이미 표준지공시지가 결정의 불가쟁력이 발생하였고, 후행 행정작용인 개별공시지가 자체는 별도의 하자가 없다. 토지소유자 丁은 개별공시지가 결정의 위법을 다투는 취소소송을 제기하면서 표준지공시지가 결정의 위법을 주장할 수 있는지 논하시오. (15점) (하자의 승계 법리 정리)

#### ■ 참고규정

##### 부동산가격공시에 관한 법률

제9조(표준지공시지가의 효력) 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 “개별공시지가”라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가법인등의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가법인등의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정평가법인등의 검증을 생략할 수 있다. <개정 2020. 4. 7.>

⑥ 시장·군수 또는 구청장이 제5항에 따른 검증을 받으려는 때에는 해당 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가법인등 또는 대통령령으로 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다. <개정 2020. 4. 7.>

⑦ 국토교통부장관은 지가공시 행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지공시지가와 개별공시지가의 균형유지 등 적정한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공

시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 것 외에 개별공시지가의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취, 감정평가법인등의 지정 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

【문제3】 감정평가법인 甲은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 감정평가사법) 제25조의 성실의무 위반을 이유로 동법 제32조 제1항 제11호에 의하여 2023년 1월 15일 국토교통부장관으로부터 설립인가취소 처분을 통보받았다. 감정평가법인 甲은 전세사기 사건으로 연루되어 압수수색을 받는 등 사건 사고가 많아 청문통지서를 받았으나, 청문기일에 출석하지 못했고, 청문을 생략한 채 국토교통부장관은 감정평가법인 甲의 설립인가를 취소하였으나, 감정평가법인 甲은 바로 취소소송을 제기하지 않았다. 일단은 감정평가법인 甲은 2023년 1월 30일에 먼저 행정기본법 제36조에 따라 국토교통부장관에게 이의신청을 제기하였다. 국토교통부장관은 감정평가법인 甲의 이의신청에 대하여 심사숙고하여 다시 심의하였으나, 설립인가취소를 할 수 밖에 없다고 보고 이의신청 결과통지서를 감정평가법인 甲에게 발송하고, 감정평가법인 甲은 2023년 3월 25일에 이의신청결과를 통지받았으나 그 결과는 역시 감정평가법인 甲의 설립인가취소였다. 다음 물음에 답하시오. (20점)(행정기본법 제36조 제4항을 중심으로 정리)

(1) 감정평가사법상 감정평가법인 설립인가 취소의 법적 성질을 설명하고, 2023년 6월 20일 현재 행정소송법상 취소소송을 제기함에 있어 1차 처분을 통지 받은 날(2023년 1월 15일)로부터는 90일이 경과하였으나, 2차 이의신청 결과를 통지받은 날(2023년 3월 25일)로부터는 90일이 경과하지 않았다. 감정평가법인 甲의 취소소송의 적법성에 대하여 대상적격과 제소기간 관점에서 검토하시오. (10점)

(2) 감정평가사법과 행정절차법상 청문 규정이 있는데 청문미실시가 독자적인 위법 사유인지 여부를 검토하고, 해당 사례에서 감정평가법인 甲의 취소소송 인용가능성 여부를 논하시오. (10점)

【문제4】 공익사업에 관한 다음 사실관계에 대하여 물음에 답하시오. (10점) (대법원 2011. 1. 27. 선고 2009두1051 판결 [토지수용재결처분취소]/2008두1504 판결을 중심으로 출제함)

(1) 사업시행자 甲은 많은 악조건에서도 사업인정을 받아 공익사업을 추진코자 하였다. 그러나 사업시행자가 공익사업 수행능력과 의사가 없게 되어 사업시행자 甲이 임대차로 확보한 토지에 대하여 소유자인 학교법인 乙이 해당 사건 토지의 인도 및 그 지상건물 철거소송을 제기하였고, 이에 대하여 甲은 이 사건 토지에 대한 협의매수를 시도하다가 여의치 않자 2020. 11. 26. 중앙토지수용위원회에 대하여 이 사건 토지에 대한 수용재결을 신청하여 중앙토지수용위원회의 재결까지 받았다. 사업인정기관이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상의 사업인정을 하기 위한 요건이 무엇이며, 사업시행자가 사업인정을 받은 후 그 사업이 공용수용을 할 만한 공익성을 상실하거나 사업인정에 관련된 자들의 이익이 현저히 비례의 원칙에 어긋나게 된 경우 또는 사업시행자가 해당 공익사업을 수행할 의사나 능력을 상실한 경우, 그 사업인정에 터잡아 수용권을 행사할 수 있는지 여부에 대하여 논하시오. (5점)

(2) 해당 사업의 토지를 소유하고 있는 학교법인 乙은 억울한 나머지 중앙토지수용위원회의 수용재결에 대하여 이의신청을 하였고, 그 이의신청의 결과인 이의재결을 받았다. 현실적으로 해당 토지소유자인 학교법인 乙은 해당 수용사건 토지가 지적불합치로서 토지 자체의 특징이 어려워 토지수용 자체가 불가능하다는 이유로 이 사건 토지를 수용한 중앙토지수용위원회의 수용재결과 이의재결의 취소를 모두 구하고자 한다. 학교법인 乙등 토지소유자가 수용재결에 불복하여 이의신청을 거친 후 취소소송을 제기하는 경우 피고적격 및 소송대상은 무엇인지 논하시오. (5점)