

2023년도 제34회 감정평가사 2차 시험문제지

교 시	시험과목	시험시간	수험번호	성 명
3교시	감정평가 및 보상법규	80분		

【문제1】 甲은 A시의 관할구역 내 X토지를 소유하고 있다. A시는 그동안 조선업의 지속적인 발전으로 다수의 인구가 거주하였으나 최근 세계적인 불황으로 인구가 급격하게 감소하고 있다. 국토교통부장관은 A시를 국제관광특구로 발전시킬 목적으로 「기업도시개발 특별법」이 정하는 바에 따라 X토지가 포함된 일단의 토지를 기업도시개발구역으로 지정하고, 개발사업시행자인 乙이 작성한 기업도시개발계획(동법 제14조 제2항에 따른 X토지 그 밖의 수용 대상이 되는 토지의 세부 목록 포함, 이하 같다)을 승인·고시(사업인정의제) 하였다. 乙은 협의 취득에 관한 제반 절차를 준수하여 X토지에 대한 협의취득 절차를 시도하였으나 甲이 응하지 않았다. 이에 乙은 X토지에 대한 수용재결을 신청하였고 중앙토지수용위원회는 그 신청에 따른 수용재결을 하였다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

(1) 甲은 기업도시개발계획승인에 대한 취소소송의 제소기간이 도과한 상태에서 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제21조 제2항에 따른 중앙토지수용위원회 및 이해관계자의 의견청취절차를 전혀 시행하지 않은 채 기업도시개발계획승인이 발급된 것이 위법함을 이유로 수용재결 취소소송을 제기하려고 한다. 갑의 소송상 청구가 인용될 수 있는 가능성에 관하여 설명하시오. (단 소송요건은 충족된 것으로 본다.)(20점)

(2) 甲은 수용재결 취소소송을 제기하면서, 을이 기업도시개발계획승인 이후에 재정상황이 악화되어 수용재결 당시에 이르러 기업도시개발사업을 수행할 능력을 상실한 상태가 되었음에도 불구하고 수용재결을 한 위법이 있다고 주장한다. 甲의 소송상 청구가 인용될 수 있는 가능성에 관하여 설명하시오. (단, 소송요건은 충족된 것으로 본다.)(10점)

(3) 만약 사업시행자가 적법한 수용재결에서 정한 수용의 개시일에 보상금 지급 공탁을 하지 않고 있다. 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률상 공탁의 요건을 설명하고, 수용의 개시일에 보상금 지급 공탁을 하지 않는다면 어떤 효과가 발생하는지 설명하시오. (10점)

【문제2】 소유자 한석봉은 호남고속철도(오송~광주송정)가 통과하는 1구간(이하 ‘이 사건 노선’이라 한다) 중 6공구로부터 최소 25m부터 최대 45m 지점에 위치한 한석봉 소유 김제시 목장용지 4,365㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상에서 ‘대박잠업사’(이하 ‘이 사건 잠업사’라 한다)라는 상호로 양잠업을 하고 있는 사람이다. 사업시행자는 한국철도시설공단이다. 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률상 사업인정고시는 2019년 4월 16일에 고시되었다. 이 사건 토지는 이 사건 공익사업의 사업구역에 포함되지 아니한 공익사업시행지구 밖이다. 그러나 해당 철도 공익사업이 완료되었으나, 소음, 진동으로 인하여 잠업사의 누에들이 스트레스를 받아 상당량이 죽었다. 잠업사를 운영하던 소유자 한석봉은 휴업이 불가피한 상황이며, 환경정책기본법 제44조 제1항에 따른 손해배상과 아울러 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률상 손실보상을 검토하고 있다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

- (1) 해당 사안처럼 잠업사를 운영하는 공익사업시행지구 밖의 보상에 대하여 설명하시오. (10점)
- (2) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제64조 제1항 제2호에서 정한 공익사업시행지구 밖 영업손실보상의 요건인 ‘공익사업의 시행으로 인한 그 밖의 부득이한 사유로 일정 기간 동안 휴업이 불가피한 경우’에 공익사업의 시행 결과로 휴업이 불가피한 경우가 포함되는지 여부를 검토하시오. (5점)
- (3) 실질적으로 같은 내용의 손해에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제79조 제2항에 따른 손실보상과 환경정책기본법 제44조 제1항에 따른 손해배상청구권이 동시에 성립하는 경우, 영업자가 두 청구권을 동시에 행사할 수 있는지 여부와 ‘해당 사업의 공사 완료일로부터 1년’이라는 손실보상 청구기간이 지나 손실보상청구권을 행사할 수 없는 경우에도 손해배상청구가 가능한지 여부를 검토하시오. (10점)
- (4) 공익사업으로 인하여 공익사업시행지구 밖에서 영업을 휴업하는 자가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제34조, 제50조 등에 규정된 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를 상대로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제47조 제1항에 따라 영업손실에 대한 보상을 청구할 수 있는지 여부를 검토하시오. (5점)
- (5) 공익사업시행지구 밖의 간접손실의 경우 어떤 보상항목이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령상 손실보상대상에 해당함에도 관할 토지수용위원회가 사실을 오인하거나 법리를 오해함으로써 손실보상대상에 해당하지 않는다고 잘못된 내용의 재결을 한 경우, 피보상자가 제기할 소송과 그 상대방은 무엇인지 검토하시오. (10점)