

# “감정평가 관계법규” 이의신청 대상(1)\_도승하평가사

## I. 이의신청 대상 : A형 14번 문제

## II. 이의신청 사유

14번 문제의 물음은 “표준지공시지가 조사·평가보고서”에 포함되는 사항이 아닌 것을 묻고 있습니다.

부공법 시행령 제8조(표준지공시지가 조사·평가의 절차) 제1항에서는 “법 제3조제5항에 따라 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰받은 감정평가법인등은 표준지공시지가 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·평가한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사·평가보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다”고 규정하고 있습니다.

부공법 시행령 제8조 제1항의 내용 중 밑줄 부분에 유의하여 보시기 바랍니다.

① “국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·평가한 후”에 해당되는 사항이 보기지문으로 나온 사항입니다.

14번 지문	국토교통부령으로 정하는 사항(규칙 제3조 제1항)
1. 지리적 위치 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도구역 3. 주위 환경 4. 토지 이용 상황 5. 토지 형상 및 지세(地勢)	1. 토지의 소재지, 면적 및 공부상 지목 2. 지리적 위치 3. 토지 이용 상황 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에 따른 용도지역(이하 “용도지역”이라 한다) 5. 주위 환경 6. 도로 및 교통 환경 7. 토지 형상 및 지세(地勢)

② “조사·평가보고서를 작성하여”의 대상은 표준지공시지가 및 상기 “①”에 해당하는 사항이라고 볼 수 있습니다.

③ “제출해야 한다”는 내용이 중요합니다.

표준지공시지가 조사·평가보고서(이하 ‘보고서’)를 작성하여 제출한다는 의미와 관련하여, 표준지공시지가 조사·평가보고서에 포함되는 사항은 당연히 보고서에 기재된 내용에 대한 이론적·법률적 근거에 대한 자료도 포함된다고 볼 수 있습니다. 이러한 맥락에서 부공법 시행규칙 제3조(표준지공시지가 조사·평가보고서) 제2항에서는 “표준지 조사·평가를 의뢰받은 감정평가법인등은 다음 각 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다”고 규정하고 있습니다.

다음 각 서류는 아래와 같습니다.

- |   |
|---|
| <p>* 다음 각 서류</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 지역분석조서</li><li>2. <b>별지 제3호서식</b>에 따라 표준지별로 작성한 표준지 조사사항 및 가격평가의견서</li><li>3. 별지 제4호서식에 따라 작성한 의견청취결과서[영 제8조제2항 및 제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들은 결과를 기재한다]</li><li>4. 표준지의 위치를 표시한 도면</li><li>5. 그 밖에 사실 확인에 필요한 서류</li></ol> |
|---|

상기 서류 중 “별지 제3호서식”은 ‘표준지 조사사항 및 가격평가의견서’로서 해당 의견서는 표준지 가격결정에 필수적인 지목, 위치, 환경, 이용상황, 용도지역 및 용도지구 등 항목을 조사하고 기재하도록 하고 있습니다.

따라서 해당 별지 제3호서식에 표기되어 있는 ‘도시계획 및 공적규제’에는 용도지역 및 용도지구 외에도 용도구역도 해당 될 수 있습니다.

하나의 예로, 개발제한구역은 자연녹지지역에 지정되게 됩니다. 이러한 경우 표준지공시지가를 평가함에 있어서 자연녹지지역만 고려하지 않고 개발제한구역도 조사하여 기록하고 공시지가 평가에 반영하게 됩니다. 따라서 표준지공시지가 조사·평가보고서에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도구역도 포함되는 사항으로 보아야 할 것입니다.

또한 별지 제3호서식 ‘도시계획 및 공적규제’ 내용 중 ‘기타제한’이 있으며 이러한 기타제한에 용도구역에 대한 내용이 기재되어야 할 것입니다.

표준지공시지가를 평가함에 있어서 용도구역도 당연히 고려해야 함은 자명합니다.

공법상 제한의 공시는 토지이용계획확인원을 통하여, 이를 열람할 수 있는 사이트로 ‘온나라 부동산포털(씨리얼)’ 및 ‘토지이음’을 많이 참고합니다.

‘온나라부동산포털(씨리얼)’ 및 ‘토지이음’에서도 행위제한에 대한 사항을 별지 제3호서식과 동일 또는 유사하게 ① 지역지구등 지정여부 ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등, 다른 법령 등에 따른 지역·지구등으로 구분하고 있습니다.

특히, “다른 법령 등에 따른 지역·지구등”의 항목에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하고 있는 개발제한구역의 내용인 용도구역을 기재하고 있습니다.

**예시① 온나라부동산포털(씨리얼)**

토지이용계획			
지역지구등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법	개발제한구역
		산지관리법	보전산지
		수도권정비계획법	과밀억제권역
「토지이용규제 기본법 시행령」제9조 제4항 각호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2019-08-14)(~2026.11.4)	

**예시② 토지이음**

지역지구등 지정여부
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등
자연녹지지역
다른 법령 등에 따른 지역·지구등
개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
「토지이용규제 기본법 시행령」제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항

이러한 내용은 표준지공시지가를 실제로 조사·평가 하지 않는다면 알기 어려운 내용입니다.

한 문제, 한 문제가 소중하기에 힘을 모아 이익을 제기한다면 문제14번은 모두 정답으로 처리 될 가능성이 상당히 높다고 사료되기에 이에 대한 이의신청을 기대를 해봅니다.

뜻하고 원하는 모든 일들이 잘 되시길 기원하고 또 기원하며, 합격의 영광을 기원합니다.

참고 : 부공법 조문 및 별지 제3호서식

**법 제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등)**

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지가를 조사·평가할 때에는 업무실적, 신인도(信認度) 등을 고려하여 둘 이상의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지에 대해서는 하나의 감정평가법인등에 의뢰할 수 있다. <개정 2020. 4. 7.>

**영 제8조(표준지공시지가 조사·평가의 절차)**

① 법 제3조제5항에 따라 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰받은 감정평가법인등은 표준지공시지가 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·평가한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사·평가보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다. <개정 2020. 10. 8.>

**규칙 제3조(표준지공시지가 조사·평가보고서)**

- ① 영 제8조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 토지의 소재지, 면적 및 공부상 지목
  2. 지리적 위치
  3. 토지 이용 상황
  4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에 따른 용도지역(이하 “용도지역”이라 한다)
  5. 주위 환경
  6. 도로 및 교통 환경
  7. 토지 형상 및 지세(地勢)
- ② 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제5항에 따라 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰받은 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다)은 영 제8조제1항에 따라 별지 제2호서식의 조사·평가보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다. <개정 2020. 6. 24.>
1. 지역분석조서
  2. 별지 제3호서식에 따라 표준지별로 작성한 표준지 조사사항 및 가격평가의견서
  3. 별지 제4호서식에 따라 작성한 의견청취결과서[영 제8조제2항 및 제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들은 결과를 기재한다]
  4. 표준지의 위치를 표시한 도면
  5. 그 밖에 사실 확인에 필요한 서류

## 표준지 조사사항 및 가격평가의견서

표준지 번호: \_\_\_\_\_

평가법인: \_\_\_\_\_

조사·평가자: \_\_\_\_\_

소 재 지					
지역요인 및 개별요인 분석	공부상지목		면적	m <sup>2</sup>	
	지리적위치		일단지여부		
	주위환경		형상		
	이용상황		고저		
			방위		
	도시계획 및 공적규제	용도지역:			
		용도지구:			
		도시계획시설:		저축률:	%
		기타제한:			
	도로접면		간선도로거리	m	
농지	구분				
	비옥한 정도				
	경지정리				
임야구분					
평가의견					
평가가격		원/m <sup>2</sup>			
참고가격	전년지가	년 공시지가(개별공시지가)		원/m <sup>2</sup>	
	거래사례	소재지	지목	용도지역	
		거래일	면적	금액	원/m <sup>2</sup>
	평가선례	소재지	지목	용도지역	
		평가일	목적	면적	금액
세평가격	원/m <sup>2</sup> 수준				

# “감정평가 관계법규” 이의신청 대상(2)\_도승하평가사

## I. 이의신청 대상 : A형 17번 문제

## II. 이의신청 사유

17번 문제의 물음은 “감정평가법인등”의 설립인가를 반드시 취소하여야 하는 사유를 모두 고른 것을 찾고 있습니다.

제2조 제4호에서 “감정평가법인등”이란 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로 규정하고 있습니다.

감정평가법인의 경우에는 “ㄱ. 감정평가법인등이 업무정지처분 기간 중에 감정평가와 관련된 상담 및 자문을 한 사실이 1차례 적발된 경우”에 해당하게 되면 법 제32조 제2호 ‘감정평가법인등이 업무정지처분 기간 중에 제10조(감정평가법인등의 업무)에 따른 업무를 한 경우’에 해당되어 반드시 인가를 취소해야 하는 사유에 해당되기에 “㉠”번이 정답이 됩니다.

이러한 이유로 법 제32조(인가취소) 규정에서도 인가취소에 대해서는 그 대상이 감정평가법인만 해당됨을 명확히 명시하고 있습니다.

법 제32조(인가취소 등)

① 국토교통부장관은 감정평가법인등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 **설립인가를 취소(제29조에 따른 감정평가법인에 한정한다)**하거나 2년 이내의 범위에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제2호 또는 제7호에 해당하는 경우에는 그 설립인가를 취소하여야 한다. <개정 2018. 3. 20., 2019. 8. 20., 2020. 4. 7., 2021. 7. 20.>

“감정평가법인등”에는 사무소를 개설한 감정평가사도 포함되나 사무소개설은 인가의 대상이 아니기에 인가취소를 해야하는 경우에 해당되지 않습니다. 따라서 사무소의 경우는 반드시 인가취소를 하여야 하는 경우는 없기에 지문 ㉠~㉡까지에 정답이 없습니다.

따라서 17번 문제는 문제오류로 인해 정답이 “정답 없음”으로 모두 정답으로 처리되어야 할 것입니다.