

윌비스 한림법학원 30회 감정평가사 시험 합격수기

안녕하십니까. 제30회 감정평가사시험에 합격한 복OO 평가사입니다.

저는 27살이고 이번에 4년차로 합격했습니다. 다른 합격생 분들이 자세한 생활 습관과 공부 방법에 대해서 말씀해주셨다면 저는 답안지 작성 요령 및 득점방법에 대해서 얘기해보고자 합니다.

수험기간동안 많은 분들의 합격수기를 읽어보았지만 수험생 때 가장 궁금했던 것은 무엇보다 합격자의 답안지였습니다. 저는 시험을 치루고 난 당일과 그 다음날까지 거쳐 답안지를 95% 유사하게 복원했습니다. 물론 저의 답안지가 수석, 차석의 훌륭한 답안지는 아니지만 저는 평균 52.33점을 득점하였으며 이번 합격생들의 평균 점수(52.66)입니다.

저의 답안지를 보시고 이렇게 작성을 해도 충분히 붙을 수 있다는 희망을 전해드리고자 글을 작성해봅니다. 30회 시험을 보신 분들도 반드시 자신의 답안지와 비교를 해보시고 조금 더 올바른 방향을 잡아나간다면 31회 감정평가사 시험에 합격하는 것에 큰 도움이 될 거라 믿습니다.

붙임자료 참고(30회 실/이/법 자료 첨부)

감정평가사 2차 시험에 있어서는 정확한 정답이 없다고 생각합니다. 저는 이번 시험장에서 가장 중요하게 생각한 것은 멘탈 관리였습니다. 시험장에서는 이미 감정평가사가 되었다고 생각하고 몇 번 표준지를 선택하든, 출제자가 묻고자하는 것이 무엇인지 확신이 들지 않아도 자신감 있게 최대한 논리적으로 풀어나가려고 노력했습니다.

실무과목에서는 자신 있는 문제에 정확도를 높여 완벽하게 풀려고 노력했습니다. 물론 저는 시간 관리를 하지 못해 4번 문제를 전혀 손도 못 댔습니다. 이것이 이번 합격에 큰 장애가 될 것이라고 생각했지만 상대적으로 정확하게 푼 1번에서 높은 점수를 받을 수 있어서 보완이 가능할 수 있었습니다. 따라서 4문제를 양적으로 목차를 채우는 것 보다는 최근 시험의 경향은 보상을 기반으로 한 정확성과 답안지의 퀄리티를 높이는 방법이 득점하는 것에 있어서 큰 도움이 될 것으로 판단됩니다.

이론과목에서는 <경응수 저 「감정평가론」, 한림 스터디문제>로만 회독을 늘렸으며 기본서를 중점적으로 머릿속에 그려가며 정리해나갔습니다. 이론은 암기가 아닌 이해를 바탕으로 공부할 필요가 있다고 생각합니다. 따라서 카테고리를 만들어 주제를 스스로에게 던져보며 초등학생에게 알려주듯이 혼자 중얼중얼 읊조렸습니다. 또한 기본적으로 사용하는 단어나 기법에 대하여 원인이나 기원을 궁금해 하며 공부할 때는 '왜?'라는 생각이 들면 그냥 지나치지 않고 백과사전이나 검색을 활용하여 기억에 더욱 오래 남겼습니다.

법규과목에서는 <법전, 최신판례집, 김기홍 저 「행정법 쟁점정리」, 한림 스터디문제>로만 회독을 늘렸으며 답안지에는 법전의 내용과 관련 판례 내용을 한 자 라도 더 적으려고 노력했습니다. 또한 시험 전 마지막 한 달에는 법규 공부시간을 대폭적으로 늘려 공부했던 자료들을 한눈에

볼 수 있도록 정리하는 시간을 갖고 어떤 주제가 나왔을 때 답안지에 쓸 내용과 판례를 선정했습니다.

저의 수험공부 때 가장 큰 고민은 실무, 이론, 법규 모든 과목에 시험 시간이 부족하다는 점이었습니다. 이걸 성격적인 부분과 관련되어있었으며 문제를 완벽하게 풀려다 보니 문제간의 배점조절을 실패하게 되었습니다. 물론 이번시험에서도 배점조절을 잘 하지 못해 실무와 법규 과목에서 각 1번 문제에 너무 많은 시간을 할애하다 보니 실무는 4번을 풀지 못하였고 법규 또한 3번, 4번의 배점이 빈약했습니다.

저와 같은 고민을 하시는 수험생 분들은 이에 대한 해결책으로는 먼저 답안지 작성 연습을 많이 해보는 것입니다. 하지만 답안지 작성 연습과 암기가 충분히 되었는데도 해결되지 않는다면 문제 푸는 순서를 자신 있는 문제부터 접근하는 방법으로 배점을 할애하는 방법입니다.

저는 이번 실무 1번은 26.5점(66%) 법규 1번은 29점(72.5%)을 득점하였습니다. 시험지 작성에 있어서 가장 베스트는 4문제를 배점에 맞게 모두 푸는 것이지만 그렇지 못한다면 자신이 평소에 자신 있는 문제에 배점을 높여 중점적으로 시간을 할애하는 것이 시험장에서의 전략이라고 할 수 있습니다.

저는 27회 2차 시험에서 실무과락을 하고 나서 감정평가시험을 포기한 적이 있습니다. 그 당시에는 2년 동안 열심히 공부했음에도 실무점수가 40점이 넘지 않았다는 충격에 이 공부를 할 자격이 없다고 생각했습니다. 하지만 1년 후에 곧바로 공부를 이어나가지 못한 것에 후회했고, 다시 공부를 시작했습니다. 수험생활 때 가장 괴로운 것은 매일매일 공부를 해야 하는 것이 아니라 실패에 대한 두려움을 극복하는 것이었습니다. 자기 자신을 믿고 꾸준한 노력을 한다면 언젠가는 합격할 것이고 반드시 합격하실 수 있습니다.



30회 실무

총점 54.5점

문1]40

득점 26.5점/40점(66%)

I.평가개요

본건은 식료품 제조업의 (주)A에 대한 일반거래목적의 기업가치 특허권가치 영업권가치에 대한 평가로 기준시점 의뢰인 제시일 2020년1월1일 기준하여 평가한다.

감정평가에 관한 규칙 제 23조 3항 및 제24조 3항에 따라 기업의 영업이익에 대한 현금흐름을 잘 반영할 수 있는 수익환원법을 기준으로 평가한다.

II.설문1)기업가치 평가

1.처리방침

감칙 24조3 항에 따라 FCFF를 기준으로 한 현금흐름과 WACC의 할인율을 산정하여 성장기간 영업가치와 영구성장기간의 영업가치를 합하여 결정한다. 단, 기업가치는 기업의 영업가치와 비영업용 자산을 합산하여 결정한다.

2.FCFF산정

(1)매출액 성장률 결정

$$[0.0477*+(0.0493+0.0482+0.0524)/3*]/2= 0.0488 \text{ 결정}$$

*본건기준 매출성장률

*동종유사업종의 매출 증가율

(2)영업이익(1-t)

$$2205\text{백만} \times (1-0.5*) \times (1-0.1*) \times 1.0488 \times (1-0.22)= 811,700,000$$

*매출액 대비 매출원가

*매출액 대비 판관비율

(3)DEP

$$110\text{백만} + 5\text{백만} = 115\text{백만}$$

(4)자본적 지출

$$2205\text{백만} \times 1.0488 \times 0.03 = 69\text{백만}$$

(5)순 운전자본 증감분

$$(2205\text{백만} \times 1.0488 - 2205\text{백만}) \times 0.175* = 19\text{백만}$$

*순 운전자본 소요율 $(1/8+1/10-1/20)$



(6)1기간 FCFF

$$'(2)' + '(3)' - '(4)' - '(5)' = 839,000,000$$

3.현금흐름표 작성

(백만원)

	1	2	3	4	5
영업이익x (1-T)	812	852*	893	936	982
DEP	115	120	125	130	135
자본적 지출액	69	72	76	80	83
순 운전자본 증감분	19	20	21	22	23
FCFF	839*	880	921	964	1011

*매출액 성장률 1.0488 기준함

*FCFF= 영업이익(1-T)+ DEP - 자본적 지출액- 순 운전자본 증감분

4.할인율 산정 (WACC)

(1)CAPM

$$3.5\% + 0.977 * (12\% - 3.5\%) = 11.8\%$$

*베타계수

$$(0.9654 + 0.9885 + 0.9763) / 3$$

(2)타인자본비용

$$7\% \times (1 - 0.22) = 5.46\%$$

(3)결정

$$0.4 \times '(1)' + 0.6 \times '(2)' = 7.99\% \quad \dots\dots\dots \text{반올림 적용하여 } <8\% \text{로 결정함.}$$

5.영업가치 산정

$$\frac{\sum FCFF}{(1+0.08)^t} + \frac{(1,011 \text{백만} / 0.08) *}{1.08^5} = 12,260,000,000$$

*영구 성장가치 성장률 0% 기준함 (r-g=8%)

6.기업가치

$$'5' + (700\text{백만} + 300\text{백만}) * = <13,260,000,000>$$

*비영업용 자산 항목

Ⅲ.설문2)특허권의 유효잔존수명 산술, 특허권 가치 평가

1.특허권의 유효잔존수명 산출

(1)처리방침

경제적 잔존수명과 법률적 잔존수명을 비교하여 작은 내용년수를 기준으로 결정한다.

(2)특허권 등록 이후 경과년수

$$2019 - 2013 = 6\text{년}$$

* 만년감가 기준함

(3)법률적 잔존수명

$$2033 - 2020 = 13\text{년}$$

(4)경제적 잔존수명

1)경제적 수명기간

$$9 \times (1 + 6/20) = 11.7\text{년}$$

2)경제적 수명의 잔존수명

$$11.7\text{년} - 6\text{년} = 5.7\text{년} \dots \text{절사하여 } <5\text{년}> \text{으로 결정}$$

(5)결정

$$\text{MIN} ['(3)' \text{ or } '(4)'] = 5\text{년}$$

2.특허권가치 평가

(1)기업의 영업가치

$$12,260,000,000$$

* 비영업용 자산은 제외함

(2)기술기여도 산정

$$0.513 * \times 0.7 * = 0.359$$

*산업기술요소는 대상기업의 특성과 유사한 식료품 제조업 기준으로 함

*개별기술 강도 ((36+34)/100)

(3)특허권가치

$$'(1)' \times '(2)' = < 4,401,000,000 >$$

IV.설문3)영업권 가치 평가

1.기업의 영업가치

$$12,260,000,000$$

2.영업투자자본

(1)처리방침

영업투자자본은 총 영업자산에서 총 영업부채를 차감하여 산정한다. 이때 총 영업자산에는 비영업용 자산을 제외한다.

(2)총 영업 자산

$$500 + 600 + 2500 + 1000 + 800 = 5,400,000,000$$

*단기 금융상품 및 장기 투자자산 제외

(3)영업 부채

$$1,100,000,000$$

(3) 결정

$$'(1)' - '(2)' = 4,300,000,000$$

3.특허권가치

$$4,401,000,000$$

4.영업권 가치

$$'1' - '2' - '3' = < 3,559,000,000 >$$

문2]30

득점 17.5점/ 30점 (58%)

I.평가개요

본건은 공원조성사업을 위한 토지의 보상 목적 평가로 토지보상법 제 67조에 따라 가격시점은 협의성립 될 당시로 2019년 6월 29일 기준으로 보상액을 평가한다.

공익사업을 위한 토지 등의 수용 및 보상에 관한 법률에 따라 취득하는 토지의 보상은 법 제 70조에 따라 공시지가 기준법에 의한다. 또한 법 제 67조에 따라 당해 사업으로 인한 가격 변동은 미 고려함에 유의한다.

II. 토지의 보상금액 평가

1. 적용공시지가 결정

(1) 당해 공익사업의 계획 시행의 공고 고시로 가격이 현저히 변동되었는지 여부

토지보상법 제 70조 5항에서는 당해 사업의 계획 및 시행의 공고 고시로 인하여 당해 토지의 가격이 현저히 변동된 경우에는 그 사업 계획 및 시행의 공고 고시일 이전의 공시지가를 적용하라고 규정하고 있다. 따라서 해당사업의 보상계획 열람 공고일 (2018년 10월 1일)로부터 토지의 가격이 현저히 변동되었는지를 판단하여 적용공시지가를 결정한다. (령 38-2조)

1) 공익사업 종류와 면적

해당 사업은 면적 사업이며 200,000m² 이상이므로(전체 사업면적 기준함) 충족된다.

2) 표준지 평균 변동률의 격차

① 당해 사업지구 내 표준지 평균 변동률

$$(0.025 + 0.029 + 0.034) / 3 = 2.933\%$$

② c시의 표준지 평균 변동률

$$7.216\%$$

③ 결정

$$① - ② = -4.3\%$$

3) 표준지 평균 변동률의 비율

$$① / ② = 40\%$$

4) 결정

표준지 평균 변동률의 격차가 3% 이상이며 평균 변동률의 비율이 30% 이상에 해당하므로 당해 공익사업의 계획 및 시행의 공고 고시로 인하여 가격이 현저히 변동되었다고 판단된다.

(2) 적용공시지가 결정

보상계획 열람 공고일 이전에 가장 가까운 공시지가로 <2018년> 적용함.

2. 비교표준지 선정

(1) 공법상 제한 반영여부

토지보상법 시행규칙 제 23조에 따라 해당공익사업을 직접 목적으로 공법상 제한이 반영된 경우에는 그 공법상 제한을 고려하지 않고 평가해야 한다. 따라서 대상 토지에는 도시계획시설 공원이 100% 저촉되어있는바 이는 당해 사업을 직접목적으로 저촉된 것으로 보고 저촉되지 않은 상태를 기준으로 평가한다.

(2)비교표준지 결정

자연녹지 전으로 당해 사업지구 내에 있는 표준지로 표 # 1 선정함
단, 당해 표준지는 공법상 제한(공원)에 저촉되어 있는 바 개별요인비교치로 이를 보정한다.

3.시점수정 (2018.1.1- 2019.6.29.) 녹지지역

1.04202

4.개별요인비교치

(1)공법상제한에 따른 격차율

인근지역에 대한 매매사례 기타 평가사례 등을 기준으로 조사한 결과 도시계획시설 공원 저촉된 것에 비해 저촉되지 않은 상태는 20%(임야 기준) - 80%(대지 기준) 정도의 가격 상승 격차가 인정되고 있고 표준지공시지가 '㉠' 과 '㉡' 사이의 가격격차 또한 45%-40% 정도 차이가 나는 등의 종합 사정을 고려해 보면 본건의 이용 상황은 전이므로 임야와 대지의 중위치 정도 수준에 해당하는 토지의 이용률을 반영하여 50% 상승률로 결정한다..... <1.50> 결정

(2)개별요인비교치 결정

$$1.00 \times 1.50 = 1.500$$

5.그 밖의 요인 보정치

(1)매매사례기준

1)사례선정

자연녹지 전으로 해당 사업지구 내의 거래사례로 적용공시지가 선정 기준과 유사하여 합리성 인정되는 매매사례 #가 선정함.

2)격차율 산정

$$\frac{280,000 \times 1.02847 \times 1.000 \times (1.04 \times 1.50)}{156,000 \times 1.04202 \times 1.000 \times 1.50} = 1.84$$

(2)보상선례기준

1)사례선정

자연녹지 전으로 적용공시지가 선정기준과 유사한 평가선례 # ㄴ 선정함.

2)격차율 산정

$$\frac{380,000 \times 1.03112 \times 1.000 \times 1.12}{156,000 \times 1.04202 \times 1.000 \times 1.50} = 1.79$$

(3)그 밖의 요인 보정치 결정

매매사례는 해당공익사업으로 인한 가격변동이 고려되지 않고 정상적인 거래 가격으로 시장성을 반영하는 것에 인정되며 또한 평가 선례는 선적사업에 해당하지만 인근에 위치하며 평가 목적이 유사하므로 모두 적정성이 인정된다고 보여 진다. 따라서 헌법 제 23조 3항에 따라 보상액의 정당보상 실현을 위하여 양자를 모두 종합적으로 고려하여 결정한다. <1.81>

6.기준가액

$$156,000 \times 1.04202 \times 1.000 \times 1.50 \times 1.81 = @ 441,000$$

$$(\times 1235 = 545,000,000)$$

문3]20

득점 10.5점/ 20점 (52.5%)

I.평가개요

본건은 부동산 개발업자로부터 개발 계획의 타당성 검토를 목적으로 현존하는 부동산의 적정한 매수가격을 산정하여 비용 편익 분석을 통하여 개발 타당성 여부를 결정한다.
기준시점은 2019년 8월 1일을 기준으로 한다.

II.현존하는 부동산의 가치

1.토지평가

(1)공시지가기준법 (제 14조)

1)비교표준지 선정

준주거지역, 상업용으로 도로조건 유사한 표 # 2 선정함.

2)기준가액

$$1,870,000 \times 1.01752 \times 1.000 \times 0.990 \times 1.25 = @ 2,355,000$$

$$(\times 530 = 1,248,000,000)$$

(2)거래사례비교법

1)거래사례 적부 및 금융보정

준주거지역의 상업용 나지로써 정상적인 거래 가격이므로 합리성이 인정된다고 보여 진다.

$$1,150,000,000 \times (0.7 + 0.3/1.08) = 1,124,000,000$$

2)기준가액

$$1,124,000,000 \times 1.00 \times 1.00697 \times 1.000 \times 1.02 \times 530/490 = 1,249,000,000$$

(3)합리성검토 및 평가액 결정

비준가액을 통하여 합리성 검토결과 양자가 유사하여 공시지가기준법에 적정성이 인정되는 바 감칙 제 14조에 따라 공시지가 기준법에 의한 평가액으로 결정함. <1,248,000,000원>

2.건물의 잔존가치

150,000,0000

3.부동산 가치 결정

'1' + '2' = <1,398,000,000>

Ⅲ.개발 타당성 검토

1.개발의 out-flow

(1)부동산 매수비용

1,398,000,000

(2)건축비등의 현재가치

$900,000 \times 2700 \times (0.3 + 0.7/1.08) = 2,304,000,000$

(3)합

'(1)' + '(2)' = <3,702,000,000>

2.개발의 in-flow

(1)5년간 임대료 수입의 현재가치

$[145,000 \times 1,890 \times \text{PVAF}(8\%, 5\text{년})] \times 1/1.08 = 1,013,000,000$

*임대면적 $2,700 \times 0.7$

(2)5년 후 부동산 가치의 현재가

1)할인을 산정(투자 결함법)

$0.6 \times \text{MC}(7\%, 20\text{년}) + 0.4 \times 0.10 = 0.097$

2)5년후 부동산가치의 현재가치

$[(145,000 \times 1,890) / 0.097] \times 1.02^5 \times 1/1.08^5 = 2,123,000,000$

* 부동산 가치 상승분

(3)합

'(1)' + '(2)' = 3,136,000,000

3.개발타당성검토(NPV)

$3,702,000,000 - 3,136,000,000 = 566,000,000$

본 개발의 타당성 검토 결과 outflow가 더 크게 산정되어 $\text{NPV} < 0$ 이므로 개발할 경우에 <-566,000,000> 손실이 발생하게 된다. 따라서 개발계획안은 타당성이 없다고 보여 진다.

문4]10

x

30회 이론

총점 47점

문1)

득점 20.5점/ 40점 (51.5%)

I. 서설

최근 '주택공급에 관한 규칙'의 변경은 선분양제도의 투기수요 발생 및 소비자의 선택권 존중과 주택 공급의 과다 문제 등으로부터 발생하였다. 선분양제도의 문제점을 대안하기 위하여 후분양제도가 생겨났으며 후분양제도는 주택의 조성 및 공사 진행이 80%이상이 진척되고 나서 분양 신청 등이 가능한 것이다.

선분양제도와 후분양제도는 분양가상한제 적용이 해당하는 주택공급사업이라면 감정평가업자에 의한 택지비 평가가 필요하게 된다. 분양가 상한제의 분양가격은 「택지비+ 주택의 조성 및 공사비 등+ 개발업자의 이윤」으로 이루어지며 특히나 택지비 평가액에 따라 분양가격의 정확성과 공정성이 담보되는바 사회적으로도 매우 중요한 평가업무에 해당한다. 따라서 이하에서 선분양방식과 후분양방식의 택지비 평가에 있어서 감정평가방법을 설명한다.

II. 설문1(10)

1. 조건부평가 해당 여부

감정평가에 관한 규칙 제 6조에 따라서 감정평가는 기준시점당시의 현황평가가 원칙이다. 따라서 기준시점의 이용상황과 공법상제한을 고려해야 한다. 하지만 예외적으로 기준시점과 다른 상황으로 조건을 부가하여 조건부 평가가 가능하다. 선분양방식에 있어서의 택지비 감정평가는 기준시점 당시에 택지가 조성되기 전상태일 경우가 많다. 따라서 이런 경우에는 주택공급사업의 택지가 조성이 완료된 상태를 기준으로 조건부 평가를 해야 한다. 조건부 평가는 감칙 제 6조 2항에 따라 법령에 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 평가목적과 대상물건 특성에 따라 사회적 타당성이 인정되는 경우에는 제한적으로 조건부 평가가 가능하며 선분양제도의 택지비 평가시에는 법령에 규정이 있는 사항으로 조건부 평가가 타당하다고 보여 진다.

2. 시장가치기준 원칙

감정평가에 관한 규칙 제 5조에 따라 감정평가의 기준가치는 시장가치를 원칙으로 한다. 하지만 법령에 규정이 있거나 의뢰인이 요청하는 경우 또는 평가목적과 대상물건의 특성상 사회적 타당성이 인정되는 경우에는 예외적으로 시장가치외의 가치 평가가 가능하다. 선분양가제도의 택지비 평가는 상기 요건에 충족되는 사항이 없으므로 원칙적으로 시장가치를 원칙으로 감정평가를 해야 한다.

3. 일괄 평가

감정평가에 관한 규칙 제 7조 1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 물건은 개별적으로 평가함이 원칙이다. 또한 토지의 경우는 필지별로 개별 평가하는 것이 원칙이다. 하지만 2개 이상의 물건이 시장에서 일체로 거래되거나 용도상 불가분관계에 있는 경우에는 일괄 평가가 가능하다. 따라서 선분양제도의 택지비 평가는 획지별 개별평가가 아닌 주택단지를 일단지로 보아 일괄로 평가해야 할 것이다. 따라서 일단의 토지 전체를 기준으로 가치형성요인을 판단하여 평가해야 할 것이다.

4. 구체적인 평가 방법

감칙 제 14조에 따라 토지의 감정평가 방법은 공시지가기준법을 주된 방식으로 한다. 따라서 대상 토지와 이용가치가 유사하다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 대상토지의 가치를 평가할 수 있으며 또한 감칙 제 12조에 따라 다른 방법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토해야 할 것이다. 공시지가기준법에 의한 시산가액과 다른 방식인 거래사례비교법, 원가법, 수익환원법을 적용한 시산가액과의 합리성검토를 통해 적정하다고 인정되는 경우에는 구체적인 감정평가액을 결정할 수 있다.

III. 설문2(10)

1. 최유효이용 관점의 설명

최유효이용이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 갖춘 자가 최고 최선의 방법으로

이용될 경우의 그 이용 상태를 말한다. 부동산의 자연적 특성인 용도의 다양성, 부증성과 합리적인 시장 참가자를 전제하므로 부동산이 거래될 경우에는 최유효이용을 기준으로 거래가 이루어진다. 따라서 감정평가사가 감정평가시에는 대상 부동산의 최유효이용상태를 분석하여 이를 기준으로 평가해야 한다. 최유효이용은 물리적, 경제적, 법률적 타당성과 최고의 수익성을 기준으로 판단한다. 따라서 후분양제도의 택지비 평가 또한 최유효이용을 기준으로 평가해야 하며 최유효이용의 판단기준 관점에서 적합한 평가방법을 알아본다.

2. 물리적 타당성 여부

물리적 타당성이란 최유효이용상태가 되기 위해서는 잠재적 용도가 물리적으로 적합한지를 판단하는 것으로 지형, 지반, 지세, 도로조건, 면적, 공공기반시설의 설치가능 여부 등을 판단하는 것이다. 따라서 후분양제도의 택지비 평가에 있어서 물리적으로 적절한 상태인지 분석하기 위해서는 예정건축물의 구조 및 대상 토지의 지형, 지세, 지질, 주택공급단지에서의 적합성을 판단해야 한다.

3. 법률적 타당성 여부

법률적 타당성이란 잠재적인 용도들 중 공법과 사법의 기준에 충족되는 지 여부를 판단하는 것을 말한다. 따라서 건축법과 국토의 이용 및 계획에 관한 법률에 따라 건폐율, 용도, 용적률, 층수, 규모, 높이 등이 적법하게 충족되는 지 판단해야 한다. 본건의 경우 주택공급 사업을 시행하려는 경우에는 토지를 종전 보다 고도로 이용하는 것을 목적으로 하므로 해당 사업에 의하여 용도지역, 지구 등이 변경되는 경우가 있다. 따라서 변경된 용도지역, 지구 등을 기준으로 해당 계획이 법률적으로 타당한지 판단해야 한다.

4. 경제적 타당성 여부

경제적 타당성이란 잠재적인 이용방안의 투하 비용보다 가치 상승분이 초과하게 되는 경우를 말하며 특히나 시장분석 결과 해당 용도에 충분한 수요가 인정되는지가 중요하다. 따라서 본건의 경제적 타당성여부를 분석하기 위해서는 해당 주택공급사업에 필요한 토지의 조성 비용, 건축비용, 현금청산 비용, 개발계획에 필요한 비용과 공급된 후의 주택 분양가격 및 분양 수입의 비교를 통해 경제적 타당성을 분석해야 한다. 또한 대상 지역에서의 주택 수요가 충분한지를 분석하기 위해서는 흡수율 분석도 필요로 할 것이다.

5. 최고의 수익성에 해당 여부

앞에서 살펴본 물리적, 경제적, 법률적 타당성을 분석하여 타당하다고 인정되는 경우에는 잠재적인 용도 중 최고의 수익성을 창출하는 방안이 최유효이용이 된다. 다만, 최고의 수익성을 창출하는 방안이라고 하더라도 동종 부동산의 수익률 미만인 경우에는 합리성이 인정되지 않으므로 동종부동산의 수익률을 초과하는지 여부를 판단해야 할 것이다. 따라서 후분양제도의 택지비 평가는 주택공급계획을 기준으로 최유효이용상태인지를 먼저 판단해야 하며 판단하기 위해서는 대상 택지의 시장지역을 확정하여 시장분석과 재무적 타당성 분석을 거친 뒤 대상 택지가 최유효이용에 해당하는 경우에는 이를 기준으로 적절한 감정평가액을 산출할 수 있을 것이다.

IV. 설문3(20)

1. 분양대금에서 개발비용을 공제한 획지 평가 방법의 설명

예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 획지의 가치를 평가하는 방법은 개발법에 해당한다고 볼 수 있다. 개발법은 감정평가의 3방식을 모두 포함하고 있는 독특한 평가방식으로 개발 예정인 토지의 상황을 가장 잘 반영하는 우수한 평가방법이다. 먼저 개발법의 분양대금에서 개발비용을 공제하는 방법은 수익에 비용을 차감하는 측면에서 수익방식이 토대가 된다.

또한 분양대금은 시장의 거래가격과 장래 기대이익을 현재가치로 할인 환원하여 산정할 수 있으므로 비교방식과 수익방식을 기준으로 결정되며, 개발비용은 투하된 원가의 합으로 산정하므로 원가방식이 토대가 되므로 감정평가의 3방식이 모두 고려되는 평가방법이다. 이하에서 후분양제도의 택지비 평가에 있어서 개발법 적용에 있어서 고려할 점에 대하여 알아본다.



2.분양대금 산정 시 고려사항

(1)분양대금의 기준시점

분양대금의 기준시점은 감정평가의 기준시점이 아닌 개발이 이루어지고 분양이 이루어지는 시점에서의 분양대금을 산정해야 한다. 따라서 장래 시점에서의 분양대금을 산정해야하므로 예측이 가능하고 장래의 시장상황에 명확한 분석이 필요하므로 유의해야 한다. 분양대금을 산정할 때에는 분양개시시점을 기준으로 장래의 거래가격, 분양가격, 분양수입을 기준으로 평가해야한다.

(2)분양대금의 합리성 검토

분양대금을 결정할 때에 인근지역의 시장상황을 분석하여 이를 기준으로 판단해야 하나, 만약 대상 토지의 인근지역이 신도시에 해당하거나 아직 미성숙한 도시의 경우에는 거래가격과 분양가격에 대하여 적절한지 합리성 검토가 필요하게 된다. 신도시거나 미성숙한 도시의 경우에는 거래가 활발하게 이루어지지 않거나 거래사례가 희소한 경우가 있기 때문이며 이럴 경우에는 지역범위를 더 넓혀 유사지역 및 동일수급권에서의 분양가격과 거래가격을 기준으로 합리성을 검토해야 한다. 이 경우 지역 간의 격차에 따른 성숙도 보정이 필요할 것이다.

3.개발비용 산정 시 고려사항

(1)비용항목의 재검토

해당 주택공급사업에 소요되는 비용항목에 대하여 의뢰인(사업시행자등)이 제시한 목록을 기준으로 산정할 수 있으며 다만, 해당 항목이 대상 택지를 산정하는 것에 적합한 것인지 여부를 판단해야 한다. 따라서 주택공급사업과 직접 관련 있는 주택 건축비, 조성비용, 현금 청산 자에 대한 소요비용, 감정평가 수수료, 관계 법령에 따른 조세 및 부담금 등의 항목인지 판단해야 한다.

(2)토지에 대한 기간이자 반영 여부

개발법은 분양대금과 개발비용에 대하여 할인율을 통해 현재가치로 전환시킨다. 따라서 할인율에는 투자자의 요구수익률이 반영되기 때문에 토지를 매입 시 소요된 대출과 관련된 비용에 대하여는 고려하지 않는 것이 원칙이다. 따라서 개발비용에 토지에 대한 기간이자 반영되는 경우에는 할인율에도 고려되기 때문에 이중감가 우려가 있으므로 유의해야 한다.

4.할인율 산정 시 유의사항

개발법 적용에 있어서 장래의 분양대금과 개발비용에 대하여 기준시점의 현재가치로 전환시키기 위해서는 화폐의 시간가치를 적용해야 하므로 할인율 산정이 필요하다. 할인율이란 미래시점의 가치와 현재시점의 가치를 같게 만들어 주는 비율이며 할인율에는 미래시점의 리스크가 반영된다. 또한 할인율은 기회비용적인 성격을 가지므로 자기자본비용과 타인자본 비용을 모두 고려해야 하며 따라서 투자자의 지분 수익률과 금리, 국공채 수익률, 대체투자 상품의 투자수익률 등을 종합적으로 고려해서 결정해야 한다. 뿐만 아니라 할인율 산정에 있어서는 미래의 상황을 반영해야 하므로 일반 경제지표 등을 고려한 거시적인 경제 상황 또한 분석하여 적절한 할인율 산정이 될 수 있도록 분석해야 한다.

문2|30

득점 15.5점/ 30점 (51.7%)

I.서설

감정평가에 관한 규칙은 종전 정상가격에서 시장가치로 개정되었다. 그 이유는 감정평가의 경제적 가치 평가에 대한 본질적인 개념이 가격보단 가치의 성격에 부합하며 또한 세계적인 평가기준의 흐름과 발맞추며 복잡한 사회에서 다양한 가치를 반영하기 위함이다. 따라서 감정평가의 기준가치는 시장가치를 원칙으로 하며 예외적으로 일정한 요건이 충족되는 경우에는 시장가치 외의 가치로 평가할 수 있다. 이하에서 시장가치의 구체적인 개념에 대하여 알아본다.

II.설문1(10)

1.시장가치 의의 및 개념요소

시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건에 정통한 당사자 간에 신중하고 자발적인 거래가 이루어질 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다. 따라서 시장가치는 ①물건의 시장성, ②통상적인 시장, ③충분한 기간 동안의 공개성, ④당사자 간의 정통성, ⑤거래의 자연성, ⑥성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 개념요소로 본다. 개념요소 중에서 특히나 중요한 것은 성립될 가능성이 가장 많은 가격이며 이하에서 구체적으로 설명해 본다.

2.성립될 가능성이 가장 많은 가격의 설명

(1)‘성립 될’의 의미

‘성립 될’이란 부동산의 거래가 이미 성립된 상태를 말하는 것이 아닌 성립 될 상태를 예정하는 것으로 성립이 될 것을 가정하는 의미로 볼 수 있다. 따라서 현재 부동산 시장에서 거래가 이루어진 가격을 전제하는 것이 아니라 거래가 이루어질 것을 예정하는 상태를 말한다.

(2)‘가능성’의 의미

‘가능성’이란 ‘the most probable price’에서 ‘probable’을 의미하며 가격을 통계학적으로 확률의 개념으로 보는 것이다. 따라서 점 추정치로써 하나의 수치로 표현되는 가격은 때로는 정확하지 않을 수 있으며 구간추정치로써 일정 구간에서의 성립될 가능한 가격을 추계하는 것이 오히려 감정평가액의 정확성을 높인다고 볼 수 있다.

(3)‘가장 많은 가격’의 의미

‘가장 많은 가격’이란 거래를 전제할 경우 성립될 수 있는 가격들 중에서 단순 산술평균치가 아닌 최빈 매매가격을 의미한다고 볼 수 있다. 따라서 ‘most price’에 해당하는 가격은 부동산 시장의 참가인 다수가 합리적이라고 판단하며 지향하는 가격의 성격임을 의미한다고 볼 수 있다.

III.설문2(10)

1.부동산 거래의 최고가격 의미

부동산 거래의 최고가격이란 부동산을 경쟁 입찰하였을 때 최고 가격을 제시한 자에게 낙찰되어 거래되는 것처럼 매도자는 통상적인 시장이고 합리적인 사람이라면 최고가격을 제시한 자에게 우선하여 매도할 것이므로 부동산 거래는 최고가격을 기준으로 거래됨을 의미한다.

2.성립될 가능성이 가장 많은 가격의 의미

성립될 가능성이 가장 많은 가격이란 설문1에서 살펴본 것처럼 부동산 거래에 있어 성립될 가능성이 가장 높은 최빈 매매의 가격으로 시장참가인 다수가 합리적이라고 인정하는 확률적인 가격을 의미한다.

3.양자가 같은 경우

통상적인 시장에서 합리적이고 정통한 당사자라면 부동산의 최고가격과 성립될 가능성이 가장 많은 가격은 같아지게 될 것이다. 왜냐하면 합리적인 시장에서의 부동산 매도자들은 최고가격을 제안하는 자에게 부동산을 매도할 것이며 최고가격을 기준으로 거래가 이루어지기 때문이다. 최고가격을 기준으로 거래가격이 형성되면 인근지역에 소재하는 대체 경쟁관계에 있는 부동산가격에도 영향을 미치게 된다면 결국 성립될 가능성이 가장 많은 가격은 최고가격이 되기 때문에 양자는 정상적인 시장 하에서는 같아지게 될 것이다.

4.양자가 다른 경우

부동산 시장은 부동산의 자연적인 특성에 따라 공급의 장기성과 정보가 비대칭하게 되어 불완전한 시장이 형성된다. 불완전한 부동산 시장은 가격 형성 매커니즘이 제대로 작동하지 않게 되어 수요공급의 불균형 및 자원의 효율적 배분이 이루어지지 않게 된다. 따라서 부동산 거래가격에는 당사자의 주관적 사정 및 이해관계 있는 당사자, 정통하지 않은 당사자로 인하여 사정이 개입된 채로 형성될 수 있다. 그렇다면 부동산 거래 시 형성되는 당사자 간의 최고 가격을 적정하다고 볼 수 없게 되며 성립될 가능성이 가장 많은 가격과는 차이가 발생하게 되므로 양자가 같다고 볼 수 없을 것이다.

IV.설문3(10)

1.고전학파에 의한 가치이론 및 감정평가방법 특징

(1)가치이론

고전학파에서는 재화를 생산하기 위해 투하된 비용이 재화의 가치를 이룬다고 보았다. 따라서 생산자 입장에서 재화를 생산하는데 소요된 생산 비용이 매우 중요하다고 보았고 또한 시장에서도 매도자는 투하된 비용 이상으로 매도를 원할 것이므로 투하된 비용을 기준으로 매도자와 매수자가 거래가 이루어질 것으로 보았다.

(2)감정평가방법의 특징

고전학파는 재화에 투자된 생산비용을 중심으로 가치가 성립된다고 보기 때문에 원가방식으로 발전되었다고 볼 수 있다. 따라서 대상물건을 재생산, 재취득 하는데 소요된 비용과 대상물 거의 현재상태를 반영하는 감가수정을 통하여 감정평가가 가능하다고 본다. 또한 원가방식의 이러한 특성으로 원가법을 적용하여 산출한 시산가액은 적산가액으로 불린다.

2.한계효용학파에 의한 가치이론 및 감정평가방법 특징

(1)가치이론

한계효용학파는 재화가 주는 효용과 주관적 가치에 의하여 가격이 성립된다고 본다. 따라서 부동산이 시장참여자에게 미치는 쾌적성, 수익성, 편리성, 효율성을 기준으로 부동산의 가치가 성립된다고 보며 부동산 시장의 수요자에 의하여 가치가 결정된다고 본다.

(2)감정평가방법의 특징

한계효용학파는 부동산 가치에 대하여 부동산으로 부터 얻을 수 있는 장래의 기대이익 과 효용을 현재가치로 보므로 따라서 수익방식이 관련되어 발전되었다고 볼 수 있다. 따라서 대상 부동산으로부터 얻을 수 있는 장래의 현금흐름을 현재가치로 할인 또는 환원하는 방법으로 감정평가가 가능하다고 본다.

3.마셜에 의한 가치이론 및 감정평가방법 특징

(1)가치이론

마셜은 재화의 경제적 가치는 비용과 효용측면만 바라봐서는 안 되며 결국 수요와 공급의 상호작용을 통해 거래가격으로 가치가 성립된다고 본다. 따라서 시장기구에 의하여 수요와 공급의 균형으로 가격이 성립되기 때문에 시장성을 고려해야 한다고 본다.

(2)감정평가방법의 특징

마셜의 가치이론에 의하면 시장성을 고려해야하므로 감정평가 방법으로는 비교방식이 발전하였고 비교방식은 본건과 유사한 가치가 인정되는 거래사례를 기준으로 대상과 사례의 가치형성 요인의 비교를 통해 대상의 가치를 평가하는 방법이다. 비교방식은 대체성을 근본으로 하며 대상부동산과 이용가치가 유사한 부동산은 대체 경쟁 관계에 있게 되며 거래된 부동산의 가격은 대상 부동산의 가격에 영향을 미치게 된다. 따라서 비교방식을 통한 감정평가방법이 성립된다.

문3]20

득점 7점/ 20점 (35%)

I. 서설

감정평가업자는 감정평가를 의뢰받아 가치를 평가하는 경우에는 감정평가에 관한 규칙에 따라 기준가치는 시장가치를 원칙으로 해야 한다. 하지만 의뢰인의 요구 부응과 감정평가액의 정확성을 위하여 일정한 요건을 충족하는 경우에는 시장가치 외의 가치로 평가할 수 있다. 하지만 감칙에서는 일정한 요건과 감정평가서 표기 방식만을 규정하고 있으며 구체적인 가치의 설명이 없는바 이하에서 시장가치와 시장가치외의 가치에 대하여 알아본다.

II 시장가치 및 사장가치 외의 가치 설명

1. 시장가치의의

시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건에 정통한 당사자 간에 신중하고 자발적인 거래가 이루어질 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다. (감칙 제 2조)

2. 시장가치 외의 가치 요건

감칙 제 5조에서는 시장가치를 원칙으로 하고 있으면서도 예외적으로 법률에 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 평가목적과 대상물건의 특성에 따라 사회통념상 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치로 평가할 수 있음을 규정하고 있다.

3. 시장가치 외의 가치 예시

시장가치 외의 가치로 기업의 재무보고 평가 및 자산재평가를 위한 기준가치는 K-IFRS와 감정평가실무기준에 따라 공정가치를 기준으로 한다. 또한 투자자는 부동산의 투자 타당성 여부를 검토하기 위해서는 투자자의 요구 조건을 충족하는 투자가치로 평가할 수 있다. 또한 기업의 기업가치를 평가하는 경우에는 계속기업 가치를 전제 하지만 기업이 부도가 발생하거나 파산신청에 따라 법원에서 의뢰하는 기업의 가치를 평가하는 경우에는 청산가치를 전제할 수 있다. 이처럼 시장가치 외의 가치는 다양한 사회에 부응하기 위해 필요로 하게 된다.

4. 시장가치 외의 가치 개념판단

시장가치 외의 가치에 대하여 감칙에는 구체적인 설명이 없으나 일반적으로 시장가치의 개념요건중 하나라도 성립되지 않는 경우에는 시장가치 외의 가치로 보고 있다. 따라서 ① 물건의 시장성, ②통상적인 시장, ③충분한 기간 동안의 공개성, ④당사자 간의 정통성, ⑤거래의 자연성, ⑥성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 충족하지 못한 경우를 말한다.

5. 구체적인 시장가치외의 가치 설명

먼저 공정가치는 합리적인 당사자 간에 거래가 성립될 경우의 그 거래가격을 기준으로 하므로 당사자가 한정되어 있는 점에서 시장가치와는 차이가 있을 수 있다. 또한 공정가치는 시장가치와 같을 수 있으나 당사자 간의 합의로 결합가치가 포함될 수 있으므로 시장가치보다 큰 개념으로 보고 있다.

투자가치는 투자자의 주관적인 투자 요건을 충족시키는 가치이며 거래를 전제하지 않기 때문에 시장가치와는 차이가 있다. 또한 투자자의 세금조건, 요구수익률, 금융조건을 충족시키는 가치이므로 투자자 입장에서의 주관적인 가치라는 점에서 객관적인 시장가치와는 차이가 있다.

문4]10

득점 4점/ 10점 (40%)

1.양자의 유사점

부동산가격공시법에 따라 조사 평가 및 조사 산정 모두 적정가격을 기준으로 한다는 점과 부동산의 적정가격 공시 및 부동산시장의 거래 지표, 자원의 효율적 분배, 행정 목적의 수행을 위한 목적을 수행하기 위한 것이라는 점에서 양자는 공통점을 가지고 있다. (부동산가격공시법 제 1조 목적)

2.양자의 차이점

(1)평가주체

조사 평가는 감정평가업자가 표준지공시지가를 평가하나, 조사 산정은 시장 군수 구청장 또는 내부위임에 따른 공무원 등이 개별공시지가 등을 산정하는 측면에서 주체상의 차이가 있다. 양자는 전문자격사로 전문성이 있는지 여부 등에 따라 차이가 있다.

(2)평가 대상물

조사 평가는 표준지공시지가를 평가의 대상으로 하나, 조사 산정은 개별공시지가, 개별주택 등을 대상으로 하는 점에 양자가 차이가 있다.

(3)평가절차

조사 평가는 감정평가업자가 의뢰받은 표준지를 기준으로 시장분석 및 최유효이용을 분석하여 3방식을 적용하는 절차를 거치지만, 조사 산정은 표준지공시지가 중 개별토지와 유사성이 인정되는 하나 이상을 선정하여 토지가격비준표를 기준으로 가격 격차율을 곱하여 산정하는 측면에서 차이가 있다.

(4)평가방법

조사 평가는 감정평가기법의 전통적인 3방식을 기준으로 하나, 조사 산정은 거래사례가격을 중심으로 한 헤도닉모형을 기준으로 평가방법을 적용하는 점에 양자가 차이가 있다.



30회 법규

총점 55.5점

문1]40

득점 29점 / 40점 (72.5%)

I.설문1(15)

1.논점의 정리

갑은 개별공시지가 결정에 대하여 위법하다고 주장하기 위해 취소소송을 제기하였다. 갑이 제기한 취소소송이 적법한지를 판단하기 위해서는 취소소송의 요건을 충족했는지를 판단한다. 특히 제소기간과 관련해서는 개별공시지가가 이후에 정정되었는바 정정의 효과와 관련해서 제소기간의 기산점을 결정한다.

2.취소소송의 개념 및 대상적격 등의 요건 충족 여부

가)취소소송이란 행정소송법 제 3조 및 4조에 따라 위법한 처분 등을 취소 변경 하는 항고소송이다. 취소소송의 소송요건은 대상적격으로 처분 등을 대상으로 하며 원고적격은 취소를 구할 법률상 이익 있는 자에 해당해야 하며 피고는 처분을 한 처분청이 된다. 또한 권리보호 필요성이 인정되어야 하며 제소기간은 처분 등이 있음을 안날로부터 90일, 알은 날로부터 1년 이내까지 가능하다.

나)사안의 경우 개별공시지가의 결정은 개별공시지가를 기준으로 부담금과 각종 과세 기준이 되는바 국민의 권리와 의무에 직접적인 영향을 미친다고 볼 수 있으므로 행정청이 행하는 구체적 사실의 공권력행사로 보아 대상적격이 인정된다. 또한 갑은 개별공시지가를 기준으로 부담금을 지급해야 하는 바 처분 등의 취소로 법률상의 개별 구체적인 이익이 인정되며, A시장을 피고로 할 경우에는 취소소송요건이 충족된다고 보여 진다.

3.취소소송의 제소기간

가)행정소송법 제 20조 규정 검토

취소소송의 경우 처분 등이 있음을 안 날로부터 90일 또는 처분 등이 있은 날로부터 1년 이내에 소송제기가 가능하며 또한 행정소송법 제 20조 2항 단서에 따라 처분이 있음을 모른 정당한 사유가 인정되는 경우에는 그러하지 아니한다. 또한 제 20조 3항에 따라 처분 등이 있음을 안날로부터 90일 이내는 불변기간으로 본다.

나)다만 최근 대법원 판례는 공고, 고시로 처분의 효력이 발생하는 경우에는 일률적으로 공고, 고시 일에 그 처분이 있음을 안날로 보아야 하며 따라서 공고, 고시일로부터 90일 이내에 제기하지 아니한 경우에는 취소소송이 불가능하다고 보았다.

다)하지만 개별공시지가에 대하여는 개별공시지가결정은 개별 토지소유자에게 각각의 효력이 발생하며 개별공시지가 결정을 개별적으로 통지하지 않은 경우에는 토지소유자는 결정, 공시가 있음을 모르므로 따라서 개별공시지가 결정, 고시 일에 처분이 있음을 알았다고 볼 수 없고 따라서 결정공시일로부터 1년 이내 취소소송이 가능하다고 판시하였다.

라)사안의 경우

갑은 개별공시지가 결정에 대하여 통지를 받은 경우로 통지받은 날인 2018년 6월 28일은 처분이 있은 날이 된다. 따라서 당해 통지가 적법하게 이루어진 경우에는 처분이 있음을 알았다고 추정할 수 있으며 이 경우 처분이 있음을 안날로부터 90일 이내까지 소송제기가 가능하게 되므로 갑의 제소기간은 2018년 9월 28일 까지가 된다.

4.개별공시지가 정정의 효력 및 제소기간의 기산점

(1)개별공시지가 정정의 효과

개별공시지가에 대하여 틀린 계산, 오기, 표준지선정의 착오 등 그 밖의 명백한 오류가 있는

경우에는 지체 없이 시장, 군수, 구청장은 개별공시지가를 정정해야 하며 개별공시지가의 적정가격을 유지 및 신뢰성을 위하여 신속하게 해결하기 위해 인정되는 수단이다.
또한 개별공시지가의 적절한 정정 절차를 거쳐 이루어지게 되면 정정된 개별공시지가는 당초 처음으로 결정, 공시된 때로 소급하여 그 효과가 발생하게 되며 또한 종전 개별공시지가는 정정을 하게 되면 그때부터 효과가 소멸하게 된다고 본다.

(2)제소기간 기산점 결정

갑은 개별공시지가 결정의 위법성을 이유로 취소소송을 제기하였으나 갑의 개별공시지가는 정정이 이루어져 2018년 9월7일에 갑에게 통지되었다. 그렇다면 본래의 개별공시지가 통지가 있는 날인 2018년 6월 28일을 기준으로 기산점을 보아야 하는지 개별공시지가의 정정이 이루어져 통지된 날을 기준으로(2018년 9월7일) 기산점을 보아야하는지 문제된다. 하지만 개별공시지가 정정의 효력을 검토한 결과 개별공시지가가 정정이 이루어지면 처음 개별공시지가 결정 공시일로 소급하여 효력이 발생하는 바, 제소기간은 처분 등의 효력이 발생하는 날을 기준으로 기산점을 보므로 2018년 6월 28일을 기산점으로 결정한다.

5.사안의 경우 (갑의 취소소송 적법성 여부)

갑은 개별공시지가의 결정에 위법성을 이유로 취소소송을 제기하였으나 처분 등이 있는 날은 2018년 6월 28일로 기준으로 보기 때문에 개별공시지가의 통지가 적법하게 이루어진 한 처분이 있음을 안날로 추정되어 90일 이내로 소송제기가 가능하다. 따라서 2018년 9월28일 까지 제기가 가능하나 갑은 2018년 10월22일에 취소소송을 제기하였으므로 제소기간이 도과하여 취소소송은 부적법하다고 보이며 갑의 취소소송은 각하될 것이다.

II.설문2(10)

1.논점의 정리

A시장은 개별공시지가 결정에 대하여 정정사유가 발생하여 정정을 하였으나 갑은 이의신청기간이 도과한 후에 개별공시지가 정정이 이루어져 정정처분이 위법하다고 주장하고 있다. 따라서 개별공시지가 정정에 제척기간이 있는지 규정을 통해 알아보며 또한 갑의 이의신청 제기가 적법하게 이루어 졌는지 와 이의신청이후에 개별공시지가 정정이 제한되는지를 검토해본다.

2.개별공시지가의 정정

(1)개별공시지가 정정 의의 취지

부동산가격공시법 제 12조에 따라 개별공시지가에 대하여 틀린 계산, 오기, 표준지선정의 착오 등 그 밖의 명백한 오류가 있는 경우에는 지체 없이 시장, 군수, 구청장은 개별공시지가를 정정해야 하며 개별공시지가의 적정가격을 유지 및 신뢰성을 위하여 신속하게 해결하기 위해 인정되는 수단이다.

(2)정정사유

개별공시지가 정정사유는 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 부동산가격공시법 제 10조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우, 용도지역, 지구 등 토지가격에 영향을 미치는 주요요인의 조사를 잘못된 경우, 토지가격비준표 적용에 오류가 있는 경우에는 정정이 가능하며 또한 판례는 부동산가격공시법에 제시된 정정 사유는 단지 예시에 불과하다고 보며 그 외에도 명백한 오류가 있다고 인정될 수 있는 경우에는 정정이 가능하다고 본다.

(3)정정에 따른 효력

개별공시지가의 적절한 정정 절차를 거쳐 이루어지게 되면 정정된 개별공시지가는 당초 처음으로 결정, 공시된 때로 소급하여 그 효과가 발생하게 되며 또한 종전 개별공시지가는 정정

을 하게 되면 그때부터 효과가 소멸하게 된다고 본다.

(4)정정의 기간 제한여부

부동산가격공시법에는 정정의 사유와 정정의 절차에 대하여만 규정하고 있을 뿐 제한 기간을 규정하고 있지 않고 있다.

3.갑주장의 타당성

(1)개별공시지가 이의신청 방법 및 이의신청의 적법성

부동산가격공시법 제 11조에서는 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정공시일로부터 30일 이내에 서면으로 시장 군수 구청장에게 이의를 신청할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 갑은 자기 소유의 토지에 대한 개별공시지가 결정에 이의가 있어 이의신청을 하려는 경우에는 2018년 6월 28일부터 30일 이내인 2018년 7월 29일까지 이의신청이 가능하다.

하지만 갑은 2018년 8월 10일에 이의신청을 하였으므로 이의신청기간이 도과하였으므로 갑의 이의신청은 적법하다고 볼 수 없다.

(2)개별공시지가 정정의 위법성 인정여부

개별공시지가 정정에 대하여 부동산가격공시법에서 제척기간을 규정하고 있지 않을뿐더러 이의신청이 있기 전까지 개별공시지가 정정이 가능하다고 한정하고 있지 않다. 뿐더러 갑의 이의신청은 청구기간이 도과한 후에 청구한 것으로 적법하지 않으므로 갑의 주장은 타당하다고 볼 수 없다.

Ⅲ.설문3(15)

1.논점의 정리

A시장은 당초에 위법한 공시지가에 근거한 부담금을 산정하였으나, 공시지가를 적정하게 산정한 후 이를 기준으로 다시 부담금을 부과하였다면 갑에게 부과한 부담금에 있던 하자가 치유될 수 있는가 문제된다. 따라서 하자치유의 인정여부 및 하자치유의 한계를 알아본 후 갑의 부담금 부과와 하자가 치유될 수 있는지 알아본다.

2.하자치유의 일반론

(1)의의

하자치유란 위법한 행정행위에 대하여 행정청이 사후에 적법하게 보완하여 행정행위의 하자를 처분이 있던 때로 소급하여 치유하는 것을 말한다.

(2)인정여부

1)문제점

하자치유가 가능한지에 대하여 법률유보의 원칙상 법률에 근거가 없는 경우에는 하자치유를 인정할 수 있는지에 대하여 학설이 대립한다.

2)학설

①긍정설은 행정능률과 소송경제를 위하여 하자치유를 인정할 수 있다고 보며, ②부정설을 하자치유는 법치주의 원칙상 인정될 수 없으며 국민의 방어권을 침해하기 때문에 부정된다고 본다. ③제한적 긍정설은 행정능률과 국민의 방어권 침해 가능성을 모두 고려하여 국민의 방어권을 침해하지 않는 범위 내에서만 제한적으로 가능하다고 본다.

3)판례, 검토

대법원은 하자치유는 원칙적으로는 인정될 수 없으나 제한적으로 국민의 방어권을 침해하지 않는 사정이 합목적적으로 검토하여 인정되는 경우에는 하자치유가 가능하다고 본다. 대법원과 제한적 긍정설의 견해에 따라 하자치유는 제한적으로만 인정될 수 있으며 그 범위와 한계

를 유의해서 행할 수 있다고 보여 진다.

(3)하자치유 범위

하자치유 범위에 대한 다수설과 판례의 입장은 무효인 행정행위와 내용상 위법한 행정행위에 대하여는 하자치유를 인정할 수 없다고 본다. 그 이유는 무효인 행정행위는 종국적인 성격을 갖고 있으며 내용상 위법인 행정행위는 법치주의 원칙상 인정될 수 없다고 보기 때문이다.

(4)하자치유 한계

1)내용상한계

하자치유는 제한적 긍정설에 따라 국민의 방어권을 침범하지 않는 범위 내에서만 가능하므로 내용상의 한계가 있다.

2)시간상 한계

시간상 한계에 대하여는 행정쟁송제기 이전시설과 판결이전시설의 견해가 대립된다. 쟁송제기 이전시설은 당사자가 행정쟁송을 제기하기 이전에만 하자치유가 가능하다고 보며 판결이전시설은 행정쟁송의 판결이 이루어지기 이전까지 하자치유가 가능하다고 본다. 판례는 원고의 불복여부와 불복신청 편의를 인정하는 범위 내에서 하자치유가 가능하다고 판시한 바 쟁송제기 이전시설을 취한 것으로 볼 수 있다. 따라서 국민의 공격권 방어를 침해하지 않는 범위 내인 쟁송제기 이전시설이 타당하다고 보여 지므로 쟁송제기 이전까지만 하자 치유가 가능하다고 본다.

(5)하자치유 방법 및 효과

하자치유의 방법은 행정행위의 하자를 적법한 절차를 거쳐 흠결을 보완해야 하며 하자치유의 범위와 한계에 걸리지 않는 경우에는 하자치유를 통해 행정행위의 효력이 발생한 때로 소급하여 적법한 행정행위로 본다.

3.사안의 경우

사안에서는 토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 개별 공시지가를 기준으로 갑의 부담금을 산정하여 부과하였으나 이후에 A시장은 토지가격비준표를 제대로 적용하여 개별공시지가를 정정하여 다시 결정하였으며 이를 기준으로 다시 부담금을 산정하였으나 그 부담금의 가격이 종전과 비교하여 변동하지 않은 경우에도 적법한 절차를 거쳐 흠결을 보완한 경우로 볼 수 있다. 또한 갑의 이의신청 제기는 행정쟁송에 해당하지 않고 기간도 경과하였으므로 시간상의 한계에 걸리지 않게 된다. 따라서 A시장의 부담금 부과의 하자는 치유되었다고 볼 수 있다.

문2|30

득점 11.5점/ 30점 (38%)

I.설문1(10)

1.논점의 정리

갑은 골프장을 운영 중이었으나 해당공익사업에 일부가 편입되어 잔여 영업장이 종전과 동일하게 운영되기 위해서는 오수처리시설의 설치가 필요하다고 주장하고 있다. 따라서 토지보상법의 규정을 검토하여 잔여영업장에 대한 손실보상에 대하여 알아본다.

2.일부 편입된 영업장에 대한 영업손실 보상

(1)토지보상법 칙 47조 규정 검토

토지보상법 제 77조에서는 토지 등에서 영업을 하고 있는 영업시설이 공익사업의 시행으로 토지 등이 편입됨에 따라 더 이상 영업을 하지 못하게 되는 경우에 대하여는 영업 손실보상을 해야 한다고 규정하고 있으면서 토지보상법 시행규칙 제 47조에서는 휴업에 대한 영업 손실

보상을 규정하여 영업장의 전체 이전에 따른 손실보상과 영업장의 일부만 편입되는 경우와 가설영업장에 대한 영업보상으로 구분하고 있다.

(2)잔여영업시설의 보상

토지보상법 칙 제 47조에서는 영업장이 소재하는 토지 등이 공익사업에 일부만 편입되어 잔여 영업장에 손실이 발생한 경우에는 잔여 영업장이 종전과 동일한 상태로 운영을 계속하기 위하여 필요한 보수비용과 보수기간동안의 휴업에 대한 영업이익 및 영업장의 축소로 재고자산과 고정자산등에 대한 매각하는 경우에 그 매각손실액을 보상해야 한다고 규정하고 있다. 단, 이 경우에도 영업장을 전체 이전함에 따른 영업 손실 보상액을 초과할 수 없다.

잔여 영업장이 공익사업에 편입되기 전의 상황과 비교하여 손실이 발생한 경우에는 재산권의 특별한 희생이 발생하였다고 볼 수 있으며 적절한 비용으로 손실보상을 하기 위한 그 한도가 인정된다.

3.갑주장의 타당성

갑은 골프장을 운영하고 있는 도중 도로건설 사업에 편입되어 골프장 필지 중 1,000,000 m2 중 100,000m2가 사업부지로 편입되었다. 편입된 부지에는 오수처리시설도 함께 있어 갑은 잔여 골프장을 종전과 동일하게 운영되기 위해서는 위 오수처리시설의 새로운 설치가 필요하다고 주장하고 있다. 따라서 토지보상법 제 77조 및 칙 47조에 따라 잔여 영업장에 계속적인 운영을 위하여 반드시 필요한 공사비등의 설치로 보아 설치비용 1억 5천만 원을 보상받아야 한다는 주장이 법적으로 타당하다고 볼 수 있다.

II 설문2(20)

1.잔여지 및 잔여건축물 가격하락 손실 보상 의의, 취지, 근거

토지보상법 제 73조에 따라 동일한 소유자의 일단의 토지 일부가 공익사업에 편입되어 잔여 토지에 가격 손실 및 공사비등이 필요한 경우 및 토지보상법 제 75조-2에 따라 건축물의 일부가 공익사업에 편입되어 잔여건축의 가치하락과 보수가 필요하게 된 경우에 그에 따른 손실을 보상하는 것을 말한다. 공익사업에 일부만 편입된 경우 편입되는 토지 및 건축물에 대하여만 보상 하고 잔여 토지 및 건축물에 발생하는 손실은 보상하지 않는다면 정당보상에 해당하지 않으므로 그 취지가 인정된다.

2.잔여지, 잔여건축물의 보상방법

①잔여지에 대한 가치하락 보상은 일단의 토지 중 일부만 공익사업에 편입되어 잔여지의 형상, 도로조건, 면적 등 가치형성요인의 손실 발생하거나 사업시설의 설치 등으로 손해가 발생하게 되는 경우 또는 장래의 이용 가능성, 교환가치의 하락이 발생한 경우에는 그 손실을 보상해야 한다. 따라서 공익사업에 편입 전 가격에 비하여 편입 후 잔여지 가격이 하락하게 된 경우에는 그 차액을 기준으로 손실보상을 해야 한다. 또한 잔여지에 도로, 담장 등의 설치가 필요한 경우에는 그 설치에 따른 공사비용을 보상해야 한다.

②잔여건축물에 대한 가치하락 보상은 잔여지의 가치 하락과 유사하게 공익사업에 편입 전 건축물의 가격과 편입 후 건축물의 차액이 발생하는 경우에는 그 손실을 보상해야 하며 또한 잔여건축물에 대한 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 보수에 필요한 공사비용을 보상해야 한다.

3.잔여지, 잔여건축물의 보상 절차

잔여지와 잔여건축물의 보상 절차는 토지보상법 제 73조에 따라 법 9조 6항과 7항을 준용한다고 규정하고 있으므로 공사완료일로부터 1년 전까지 손실을 입은 자와 사업시행자간의 협의로 그 보상금을 결정할 수 있다. 단, 당사자 간의 협의가 불성립된 경우에는 손실을 입은 자

또는 사업시행자는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

4.소송방법

(1)재결절차를 거치지 않고 곧바로 손실보상청구 가능여부

잔여지 가격감소 청구는 손실보상의 일종으로 토지보상법에 따른 공법상 청구권으로 보며 손실보상을 받기 위해서는 토지보상법 제 28조, 30조, 34조, 50조의 규정의 체계 및 취지를 검토한 결과 잔여지의 가치하락 손실에 대하여는 반드시 재결절차를 거쳐야 한다고 본다. 따라서 재결 절차를 거치지 않고 바로 사업시행자에게 손실보상을 청구할 수는 없다고 보았다.

(2)토지보상법상 행정소송방법

토지보상법은 제34조 재결에 불복하기 위한 소송에 대하여 법 제 85조에서 규정하고 있으면서 재결의 불복하려는 내용에 따라 제85조 1항의 항고소송과 85조 2항의 보상금 증감 청구소송으로 구분하고 있다. 잔여지 및 잔여건축물의 가치하락에 대한 손실보상은 당사자 간에 보상금액 협의가 불성립될 경우에 재결신청이 가능하며 그 재결은 제 50조 2항에 따른 손실보상금액에 해당하게 되는 바 토지보상법에 따라 제기할 수 있는 소송은 85조 2항의 보상금증감 청구소송이 실효적인 수단이 될 수 있다. 따라서 갑과 사업시행자 간에 협의가 불성립된 경우에는 제기할 수 있는 소송은 사업시행자를 피고로 하는 잔여지 증액 청구소송이 된다.

문3]20

득점 10.5점/ 20점 (52.5%)

1.논점의 정리

사안은 해당 공익사업으로 인하여 공익사업시행지구 밖의 영업 손실이 발생한 경우에 해당하지만 사업시행자는 개별법상 직접적인 보상 규정이 없다 하여 보상대상이 아니라고 주장하고 있다. 따라서 간접손실보상에 대하여 알아보며 보상규정이 없는 경우에도 보상이 가능한지가 문제된다.

2.간접손실보상 의의, 취지, 근거

간접손실보상이란 해당 공익사업시행지구 밖에서 공익사업의 시행으로 토지 등의 손실이 발생한 경우를 말하며 간접손실 보상도 공적평등 부담의 견지 하에 그 손실을 보상하는 것이 타당하다고 본다. 공익사업시행 및 보상에 대한 일반법적 지위에 있는 토지보상법에는 법 제 79조에 명문의 규정이 있다.

3.간접손실보상 요건

공익사업의 시행으로 공익사업시행지구 밖에서 적법한 공권력행사에 따라 국민의 재산권에 특별한 희생이 발생한 경우에 해당하며, 특히 공익사업시행으로 그 손실의 발생이 예측이 가능하며 손실의 범위를 특정할 수 있는 경우에는 간접손실보상의 요건이 충족된다고 본다. 또한 보상 규정이 법률에 있을 것을 요건으로 한다.

4.보상규정 없는 경우 보상가능여부

(1)관련 판례

대법원은 해당 공익사업시행지구 밖의 간접손실에 대하여 공익사업 시행으로 인하여 손실이 발생한 경우에는 헌법 23조 3항에 따라 공공 필요에 따라 토지 등을 수용, 사용, 보상은 법률로써 하며 보상은 정당한 보상금을 지급해야 하며, 다만 보상 규정이 없는 경우에도 손실보상 청구권이 발생하느바 관련 법률을 유추 적용하여 보상을 해야 한다고 보고 있다.

(2)토지보상법상 보상방법(칙 64조)

토지보상법 제 79조 및 시행규칙 제 64조에서는 간접손실보상 규정을 마련하고 있고 또한 공익사업시행지구 밖의 영업 손실에 대하여는 해당공익사업의 시행으로 배후지의 2/3 이상이

편입되거나 도로 등이 편입되어 진출입로가 막힌 경우 또는 그 밖에 공익사업으로 인하여 더 이상 영업을 못하게 되는 사정이 인정되는 경우에는 해당공익사업지구내 편입된 것으로 보아 손실을 입은 자의 청구에 따라 손실보상이 가능하다고 규정하고 있다.

보상방법은 토지보상법 제 80조에 따라 공사완료일로부터 1년 전까지 가능하며 당사자 간의 협의로 보상금을 결정할 수 있다. 협의가 불성립된 경우에는 손실을 입은 자 또는 사업시행자가 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

(3)사안의 경우

A조합의 조합원들은 공유수면매립사업의 시행으로 더 이상 조업을 할 수 없게 되었으며 이에 따라 B위탁판매장은 더 이상 영업을 영위하는 것이 곤란하게 된 사정이 인정된다. 공유수면매립사업지구 밖의 영업손실에 해당하는 간접손실에 해당하지만 당해 공익사업으로 인하여 계속적인 영업이 불가능 하며 그 손실이 예측되고 범위가 특정이 가능한 경우에는 간접손실보상요건을 충족하므로 보상규정이 없음에도 불구하고 보상의 일반법적 지위에 있는 토지보상법을 유추 적용하여 토지보상법 제 79조 및 칙 제 64조를 통하여 보상받을 수 있을 것이다. 따라서 한국농어촌공사의 주장은 타당하지 않다.

문4]10

득점 4.5점/ 10점 (45%)

1.협의절차가 필수절차인지 여부

공익사업을 위한 토지 등을 취득, 사용하기 위해서는 사업인정을 받은 후에 법 제 26조에 따라 협의절차를 거쳐야 한다. 단, 협의를 불성립될 경우에는 법 제28조에 따라 사업시행자는 사업인정고시일로부터 1년 이내 관할 토지수용위원회에 수용재결을 신청할 수 있다.

이러한 토지보상법의 취지는 강압적인 수용절차 이전에 당사자 간의 자율적인 합의를 통해 토지 등을 취득할 수 있게 함으로써 토지소유자등을 보호하기 위한 취지가 인정된다. 따라서 수용재결 신청 전에 협의절차는 필수적인 절차로 볼 수 있다.

<판례> 또한 협의 절차를 거치지 않은 수용재결 신청은 절차상 하자로 보아 이에 따른 수용재결에 대하여 위법성을 인정하였다.

2.협의성립확인의 법적효과

협의성립확인인 토지보상법 제 29조에 따라 사업인정 이후 당사자 간의 협의회가 성립될 경우 사업시행자가 협의성립확인을 관할 토지수용위원회에 신청하면 이를 확인함에 따라 이법의 재결로 보게 된다. 따라서 협의성립확인을 받으면 원시취득의 효과가 발생하게 되며 또한 협의성립의 내용이나 협의성립에 대하여 확정력이 발생하여 더 이상 다툴 수 없게 된다. 이는 당사자 간의 불안정한 법률관계를 확정하기 위하여 인정된다.

