

문1)(40)
I.물음1)
1.논점의 정리
자연공원법 제22조에 의하면 사안은 X시립공원사업 시행 계획을 결정·고시 하였으므로, 토지보상법의 사업인정고시가 의제되며, 이에 따라 토지보상법을 준용한다. 따라서 수용재결과 이의재결에 대한 소송은 토지보상법 제85조를 통하여 해결하여야 한다. 즉, 불복이 수용 자체를 다투는 것인 때에는 재결에 대하여 취소소송 또는 무효확인소송을 제기하고(동법 제85조 제1항), 보상금의 증감을 청구하는 것인 때에는 보상액의 증감을 청구하는 소송을 제기하여야 한다(동법 제85조 제2항). 사안은 토지소유자 을이 중앙토지수용위원회의 이의재결이 잘못된 감정평가 기준으로 잘못된 내용의 재결을 하여 이를 다투려고 한다. 즉, 을이 제기하는 소송은 보상금증액청구소송이 될 것이다.
2.보상금증액청구소송의 의의 및 그 특수성
(1)의의
보상금증액청구소송은 수용재결 중 보상금에 대해서만 이의가 있는 경우에 보상금의 증액을 청구하는 소송이다.
(2)소송의 형태

형식적 당사자소송이란 형식적으로 당사자소송을 형식으로 취하고, 실질적으로는 처분 등의 효력을 다투는 항고소송의 성질을 갖는 소송을 말한다. 종전에는 형식적 당사자소송의 성질을 갖는지 견해대립이 있었으나, 현행 토지보상법 제85조는 재결청을 공동피고에서 제외하여 형식적 당사자소송임을 규정하고 있다.
(3)소송의 성질
①법원이 재결을 취소하고 보상금을 결정하여 형성소송이라고 하는 견해, ②법원이 정당보상액을 확인하고 금전지급을 명하거나 과부된 부분을 되돌려줄 것을 명하는 확인·금부소송이라는 견해가 있다. ③<판례>는 당해소송을 이의재결에서 정한 보상금이 증액·변경될 것을 전제로 하여 기업자를 상대로 보상금의 지급을 구하는 확인·금부소송으로 보고 있다. ④생각건대, 소송 당사자 사이의 분쟁을 일회적으로 해결하는 것이 입법취지인 바, 이를 고려하여 확인금부소송이 타당하다고 본다.
(4)소송의 대상
보상금증액청구소송은 보상금의 증감에 관한 것만 대상으로 한다. 그러나 이의재결을 거친 경우 ①수용재결에서 정한 보상금을 소송대상으로 보는 수용재결대상설 ②당해소

<p>송은 당사자소송이므로 법률관계 그 자체가 소송대상이 된다는 법률관계설이 있다. 생각건대, 수용재결 대상설을 취하는 경우 동법 제85조 제2항과 제85조 제1항은 같은 연계선상에서 소의 대상을 고려하여야 하는바, 수용재결에서 정한 보상금을 소송의 대상으로 하는 것이 타당하다 여겨진다.</p>
<p>(5)소송의 피고</p> <p>보상금의 증감에 관한 소송은 이해관계를 가진 법률관계 당사자를 피고로 한다. 즉, 토지소유자 또는 관계인이 소송을 제기하는 경우에는 사업시행자가 피고가 되고, 사업시행자가 소송을 제기하는 경우에는 토지소유자 또는 관계인이 피고가 된다.</p>
<p>(6)심리 및 판결 등</p> <p>①심리는 지급방법, 보상액의 범위 등을 심리하며, 대법원은 행정소송의 대상이 된 물건 중 일부 항목에 관한 보상액이 과소하고 다른 항목의 보상액은 과다한 경우에는 그 항목 상호간의 유용을 허용하여 과다 부분과 과소 부분을 합산하여 보상금의 합계액을 결정하여야 한다는 것이다. ② 즉, 보상금증감청구소송의 인정 범위에는 손실보상금의 증감, 손실보상의 방법, 보상 항목의 인정 등이 여기에 속한다. ③소송당사자는 판결에 따라 이행하여야 하며, 중양토</p>

<p>지수용위원회의 별도 처분이 불필요하다.</p>
<p>II.물음2)</p>
<p>1.논점의 정리</p> <p>B토지의 보상평가는 X시립 공원의 지정 및 그에 따른 계획을 제한을 받는 상태대로 산정되었다. X시립 공원의 지정 및 그에 따른 용도지구 지정은 공법상 제한으로서, 관련 규정 및 평가 기준을 검토하여 해결하기로 한다.</p>
<p>2.공법상 제한을 받는 토지의 개념 및 평가 기준</p> <p>공법상 제한을 받는 토지란 관계 법령에 의해 가해지는 토지 이용규제나 제한을 받는 토지를 말한다. 토지보상법 시행규칙 제23조에 의하면 원칙적으로 공법상 제한을 받는 토지에 대하여는 제한받는 상태대로 평가한다. 일반적으로 공법상 제한을 일반적 계획제한과 개별적 계획제한으로 구분하여 보상평가의 기준을 달리 적용하고 있다. 일반적 계획제한이란 제한 그 자체로 목적이 완성되고 구체적인 사업의 시행이 필요하지 않은 제한으로서 반영하여 평가한다. 개별적 계획제한이란 그 제한이 구체적 사업의 시행이 필요한 제한으로서, 반영하지 않고 평가한다.</p>
<p>3.관련 판례</p>

대법원은 자연공원법의 입법 목적, 관련 규정들의 내용과 체계를 종합하면, 자연공원법에 의한 ‘자연공원 지정’ 및 ‘공원용도지구계획에 따른 용도지구 지정’은, 그와 동시에 구체적인 공원시설을 설치·조성하는 내용의 ‘공원시설계획’이 이루어졌다는 특별한 사정이 없는 한, 그 이후에 별도의 ‘공원시설계획’에 의하여 시행 여부가 결정되는 구체적인 공원사업의 시행을 직접 목적으로 한 것이 아니므로 일반적 제한에 해당한다고 보았다.
4. 사례의 해결
“1990년 X시립공원의 지정·고시”와 1992년 용도구역 지정과 그 동시에 이 사건 각 토지에 구체적인 공원시설을 설치·조성하겠다는 내용의 공원시설계획이 수립결정되지 않았으며, 그로부터 약 27년이 경과하여 비로서 공원시설계획이 결정·고시되었으므로, 을이 주장하는 내용인 “1990년 X시립공원 지정·고시”는 이 사건 시설 조성사업의 시행을 직접 목적으로 하는 것이 아닌 일반적 계획제한에 해당한다. 따라서 이는 반영하여 평가하여야 하는바, 을의 주장은 타당하지 않다.
III. 물음3)
1. 논점의 정리

A시 시장 갑은 공물인 C 토지를 조성사업의 시행으로서 수용할 수 있는지 문제 된다. 즉, 공익사업에 이미 제공되고 있는 토지를 다른 공익사업을 위해 취득할 수 있는지 검토하기로 한다.
2. 공물인 C 토지를 수용 할 수 있는지 여부
(1) 문제점 및 학설
토지보상법 제19조 제2항은 특별한 필요가 있는 경우에만 수용할 수 있다고 규정하고 있어, 공용폐지가 없더라도 공물인 상태로 공용수용을 할 수 있는지 문제가 된다. 즉 “특별한 필요한 경우”의 해석 문제이다. 긍정설은 공물 수용시에 용도 폐지가 불요하며, 특별한 필요란 기존사업의 공익성보다 신사업의 공익성이 더 큰 경우를 말하며, 이를 비교·형량해야 한다고 본다. 부정설은 공물을 수용하기 위하여 용도 폐지가 필요하며, 특별한 필요를 명문의 규정이 있어야 한다고 본다.
(2) 판례 및 검토
판례는 지방문화재로 지정된 토지와 관련하여 수용의 대상이 된다고 판시한 바 있다. 생각건대, 사업에 있어 더 큰 공익이 요구되는 경우 목적달성의 필요성이 인정되는 바 긍정함이 타당하다고 본다.

3.특별한 필요의 판단기준
특별한 필요는 추상적 개념으로서 개별적·구체적 사정의 비교형량에 의해 판단되며, 토지이용의 공공성 정도나 효율성 정도를 고려하여 비례의 원칙에 판단 한다. 비례의 원칙이란 행정작용에 있어 행정목적과 행정수단 사이에는 합리적인 비례관계가 있어야 한다는 원칙으로, 행정목적달성에 적합한 수단을 택하여야 하며, 여러 수단 중 국민 권리 최소한 침해 수단을 택해야 하며, 침해되는 이익과 달성되는 공익에는 비례관계가 있을 것을 내용으로 하며 서로 단계적 심사과정을 거치게 된다.
4.사례의 해결
사안의 경우 당해 부지는 문화재보호법상 보호구역으로 지정된 공물이지만 공원 사업의 공익성이 요구되는 점, 수용을 통하여 공원 사업을 진행할 수 있는 점 등을 보았을 때 이 사건 공원 조성사업 시행을 위하여 수용이 가능하다. -끝-
문2)(30)
I.물음1)
1.개별공시지가의 정정 제도
개별공시지가의 적정성 확보 제도 중 하나로서 정정제도가 있으며, 이는 절차의 일부라도 불이행된 경우, 개별공시지

가의 위법성을 소송단계에 이르지 않고 정정할 수 있도록 규정한 것으로 이해된다.
2.개별공시지가의 정정 사유
시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오 그 밖에 대통령령이 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다(부동산공시법 제12조). “그 밖에 대통령령이 정하는 명백한 오류”라 함은 ①공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우, ②용도지역 등 토지가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못된 경우, ③토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우를 말한다(부동산공시법 시행령 제23조 제1항).
II.물음2)
1.논점의 정리
갑은 을과 병의 토지의 개별공시지가에 대하여 감액처분(처분변경)을 하였으며, 또한 B행정심판위원회는 변경재결을 내렸다. 사안의 소송의 대상과 제소기간의 기산일에 관해 각각 검토하기로 한다.
2.소송의 대상
(1)처분변경의 경우

금전관련 처분의 경우 견해의 대립은 있으나, 판례는 “감액 처분”의 경우 일부취소처분의 성질을 가지므로 감액처분으로 취소되지 않고 남은 부분이 취소소송의 대상이 된다는 판례 입장이 타당하다. 또한 최근 판례는 기존의 행정처분을 변경 하는 내용의 행정처분이 뒤따르는 경우, 후속처분이 종전처분을 완전히 대체하는 것이거나 주요 부분을 실질적으로 변경하는 내용인 경우에는 특별한 사정이 없는 한 종전처분은 효력을 상실하고 후속처분만이 항고소송의 대상이 된다고 판사하였다.
(2)변경재결의 경우
1)학설 및 판례
①변경재결설은 변경재결은 원처분을 대체하고, 원처분은 취소되기 때문에 위원회를 피고로 하여 재결을 다투어야 한다는 견해이다. ②변경된 원처분설은 원처분주의하에서는 재결 내용에 고유한 위법이 있는 것이라고 할 수 없기 때문에 원처분청을 피고로하여 수정된 원처분이 소의 대상이 된다는 견해와 ③일부취소의 경우 일부취소되고 남은 원처분이 대상이지만 적극적 변경결정의 경우에는 변경결정을 대상으로 소를 제기하여야 한다는 절충설이 대립한다. ④대법원은 감봉3월의 징계처분을 소청심사위원회가 감봉1월로 감경한 경우 원처분청을 피고로 감봉1월의 처분에 대해 취소소송을 제기한 사안에 대해 본안판단을 한 판결이 있다.

2)검토 및 사안의 경우
생각건대, 재결자체에 고유한 위법이 없는 한 원처분을 다투어야 하는데, 상대방에게 유리하게 변경된 경우에는 원처분이 수정된 내용대로 존재하는 것으로 보아 원처분청을 피고로 하여 수정된 내용의 원처분을 다투어야 한다는 견해가 타당하다고 본다.
3.제소기간의 기산일
행정소송법 제20조는 취소소송의 경우 처분 등이 있음을 안날로부터 90일, 처분 등이 있는 날로부터 1년 이내에 이를 제기하도록 규정하고 있다.
4.사례의 해결
만약, 을과 병이 취소소송을 각각 제기한다면 을의 경우 감액된 경우로 수정된 당초 처분을 대상으로 하여야 하며, 기산점은 현실적으로 안날이 될 것이다. 병의 경우에는 변경된 원처분설에 따라 2,000,000원/m ² 으로 변경된 원처분을 소송의 대상으로 하여야 하며, 재결서 송달 받은 날(2018.8.30.)이 된다. 또한 2018.8.30. 이후 을과 병이 함께 소송을 제기한다면 재결의 형성력으로 인하여 을에게도 변경재결의 효력이 있는바, 변경된 원처분을 대상으로, 재결서를 송달받은 날인 2018.8.30.부터 90일 이내 제기하여야 한다.

III.물음3)
1.논점의 정리
을은 정의 위법한 개별공시지가 산정으로 인한 손해에 대하여 국가배상소송을 제기하려고 한다. 을의 국가배상청구가 인용되기 위해서 국가배상법 제2조에 근거한 국가배상 청구권의 성립요건을 충족하여야 한다. 따라서 요건을 간단히 살펴보고, 을의 주장에 대한 내용을 살펴보기로 한다.
2.국가배상청구요건(국가배상법 제2조 제1항)
국가배상법 제2조 제1항은 “국가 또는 지방자치단체는 공무원이 직무를 집행하면서 고의나 과실로 법령에 위반하여 타인에게 손해를 가한 때에 그 손해를 배상하여야 한다”고 규정하고 있다. 그리고 직무상 불법행위와 손해발생 사이에 상당인과관계가 있어야 한다.
3.정의 직무상 행위와 을의 손해사이에 인과관계가 있는지 여부
(1)상당인과관계의 의미 및 판단기준
①상당인과관계란 전자가 없었더라면 후자도 없었을 관계가 있을 때 성립하는 관계를 의미하며, 국가배상책임이 인정되려면 공무원의 직무상 행위와 손해 사이에 인과관계가 있어야 한다. ②인과관계 유무 판단은 관련법령의 내용, 가해행위의 태양, 피해의 상황 등 제반사정을 복합적으로

고려하여야 한다.
(2)개별공시지가 제도의 입법 목적 (구속력 범위)
동법은 부동산의 적정한 가격 형성과 각종 조세, 부담금 등의 형평성 도모, 국민경제 발전에 이바지함에 목적이 있는 바(부동산가격공시법 제1조), 개별공시지가를 지표로 거래해야 한다는 법적 구속력을 부여하는 의미라고 보기는 어렵다.
(3)관련 판례
개별공시지가가 조세 등 지가 산정기준이 되는 범위 내에서 납세자인 국민 등의 재산상 권리, 의무에 직접적 영향을 미칠 수 있지만, 더 나아가 토지의 거래 또는 담보 제공을 받음에 있어서 그 실제거래가액 또는 담보가치를 보장한다거나 어떠한 구속력을 미친다고 할 수 없다.
4.사례의 해결
부동산가격공시법상 개별공시지가제도의 입법목적을 고려할 때, 정의 개별공시지가 산정은 실제 거래가격이나 담보 가치에 구속력이 미친다고 볼 수 없다. 따라서 을의 주장은 타당하지 않다. -끝-

문3)(20)
I.문제의 소재
감정평가법에서는 감정평가업자, 감정평가업 등의 정의를 규정하고 있는 바, 사안의 갑과 을이 행한 행위가 감정평가업자의 업무에 해당하는지 관련 법령 및 판례 등을 검토하여 해결하기로 한다.
II.감정평가업자의 업무(감정평가법 제10조)
1.감정평가업자와 감정평가사의 의의
"감정평가업자"란 감정평가법 제21조에 따라 신고를 한 감정평가사와 동법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다(감정평가법 제2조 제4호). 감정평가사는 감정평가법이 정한 요건에 의하여 자격을 취득한 자로서 타인의 의뢰를 받아 토지 등을 감정평가하는 것을 그 직무로 하는 자(감정평가법 제4조)이다.
2.감정평가업자의 업무
감정평가업자는 ① 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 수행하는 업무, ② 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조 제2호에 따른 목적을 위한 토지 등의 감정평가, ③ 「자산재평가법」에 따른 토지등의 감정평가 등의 업무를 행한다.

IV.갑과 을의 행위가 감정평가업자의 업무에 해당하는지 여부
1.감정평가와 감정평가업의 개념
"감정평가"란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다(감정평가법 제2조 제2호). "감정평가업"이란 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업(業)으로 행하는 것을 말한다(동법 제2조 제3호).
2.관련 판례
대법원은 “감정평가업자가 아닌 공인회계사가 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지에 대한 감정평가를 업으로 행하는 것이 감정평가법에 의하여 처벌되는 행위”라고 판시하였다.
3.사안의 경우
갑과 을은 감정평가사도 아닌 자임에도 불구하고 자산재평가를 실시하여 그 결과 토지의 경제적 가치를 7천억원으로 표시하였다. 이는 토지의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시한 것에 해당하므로 <감정평가>에 해당한다. 따라서 갑과 을이 행한 행위는 감정평가로서, 일정한 보수인 1억 5,400만원을 받았는 바, <감정평가업무>에 해당한다.

V. 사례의 해결 (관련 문제)
감정평가법 제49조 제2호는 “감정평가업자가 아닌 자로서 감정평가업을 한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다”고 규정하고 있다. 따라서 갑과 을의 경우 감정평가업자가 아닌자로서 감정평가업을 영위하였는 바, 이에 따른 처벌을 받을 것으로 보인다. -끝-
문4)(10)
1. 감정평가법에 따른 감정평가의 기준
1. 공시지가 기준(감정평가법 제3조 제1항)
감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 부동산공시법에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
2. 임대료 등 고려 (감정평가법 제3조 제2항)
감정평가업자가 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

II. 감정평가 타당성 조사
1. 타당성 조사의 개념
타당성조사란 국토교통부장관이 감정평가서가 발급된 후 직권 또는 관계 기관 등의 요청 있는 경우에 감정평가업자의 감정평가가 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지를 조사하는 것을 말한다.
2. 실시 및 중지사유 등
(1) 실시 사유(동법 시행령 제8조 제1항)
국토교통부장관은 ①감정평가법 제47조에 따른 지도·감독을 위한 감정평가업자의 사무소 출입·검사 또는 제49조에 따른 표본조사의 결과, 그 밖의 사유에 따라 조사가 필요하다고 인정하는 경우와 ②관계 기관 또는 이해관계인이 조사를 요청하는 경우에 타당성조사를 실시할 수 있다.
(2) 중지사유 (동법 시행령 제8조 제2항)
감정평가의 타당성조사가 ①법원의 판결에 따라 확정된 경우, ②재판에 계류 중이거나 수사기관에서 수사 중인 경우, ③토지보상법 등 관계 법령에서 감정평가와 관련하여 규정하고 있는 권리구제 절차가 진행 중이거나 권리구제 절차를 이행할 수 있는 경우, ④징계처분 등을 할 수 없어 타당성 조사의 실익이 없는 경우에는 실시할 수 없으며, 중지할 수 있다. -끝-“이하여백”