

제31회 <감정평가 및 보상법규> 총평

안녕하세요. 이현진 평가사입니다.

그동안 공부하시느라 고생이 많으셨습니다.

제 예시답안은 하나의 대안이 되는 답안일 뿐입니다. 매년 합격생들과 이야기를 해보면 완벽하게 쓰시고 붙으신 분들은 많지 않습니다. 문제 1번부터 4번까지 모두 최선을 다해서 완주하셨다면 좋은 결과가 나올 수 있습니다. 그동안 스터디와 단과에서 다루었던 논점이 대부분 출제되었으며, 특히 불의타의 경우(올해 문제3번) 법조문이나 유사 판례로 자신의 논리로 구성하라고 많이 말씀드렸습니다. 따라서 제 예시답안 중에 관련 판례를 못 쓰신 분이 있더라도 너무 실망하지 않으셨으면 합니다. 오늘 하루는 꼭 쉬시고, 그동안 고생한 자신에게 수고했다고 한번 토닥여주세요~^^

<기출문제 1번> 특A/B/A급 출제

A 시장 甲은 1990년에 「자연공원법」에 의하여 A 시내 산지 일대 5㎢를 'X시립공원'으로 지정·고시한 다음, 1992년 X시립공원 구역을 구분하여 용도지구를 지정하는 내용의 'X시립공원 기본계획'을 결정·공고하였다. 甲은 2017년에 X시립공원 구역 내 10,000㎡ 부분에 다목적 광장 및 휴양관(이하 '이 사건 시설'이라 한다)을 설치하는 내용의 'X시립공원 공원계획'을 결정·고시한 다음, 2018년에 甲이 사업시행자가 되어 이 사건 시설에 잔디광장, 휴양관, 도로, 주차장을 설치하는 내용의 'X시립공원 공원사업'(이하 '이 사건 시설 조성사업'이라 한다) 시행계획을 결정·고시하였다. 甲은 이 사건 시설 조성사업의 시행을 위하여 그 사업구역 내에 위치한 토지(이하 '이 사건 B토지'라 한다)를 소유한 乙과 손실보상에 관한 협의를 진행하였으나 협의가 성립되지 않자 수용재결을 신청하였다. 관할 지방토지수용위원회의 수용재결 및 중앙토지수용위원회의 이의재결에 모두 이 사건 B토지의 손실보상금은 1990년의 X시립공원 지정 및 1992년의 X시립공원 용도지구 지정에 따른 계획제한을 받는 상태대로 감정평가한 금액을 기초로 산정되었다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음1) 乙은 위 중앙토지수용위원회의 이의재결이 감정평가에 관한 법리를 오해함으로써 잘못된 내용의 재결을 한 경우에 해당한다고 판단하고 있다. 乙이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 제기할 수 있는 소송의 의의와 특수성을 설명하시오. (15점)

물음2) 乙이 물음1)에서 제기한 소송에서 이 사건 B토지에 대한 보상평가는 1990년의 X시립공원 지정·고시 이전을 기준으로 하여야 한다고 주장한다. 乙의 주장은 타당한가? (10점)

물음3) 한편, 丙이 소유하고 있는 토지(이하 '이 사건 C 토지'라 한다)는 「문화재보호법」상 보호구역으로 지정된 토지로서 이 사건 시설 조성사업의 시행을 위한 사업구역 내에 위치하고 있다. 甲은 공물인 이 사건 토지 C토지를 이 사건 시설 조성 사업의 시행을 위하여 수용할 수 있는가? (15점)

<기출문제 1번 물음1 해설>

***1기스터디 2주 문1-물음2)**

2) 甲은 위 토지수용위원회의 재결에 불복하여 공익사업법에 따라 보상금의 증액을 구하는 소송을 제기하고자 한다. 이 소송의 의의와 그 특수성을 설명하시오. (20점)

***4기스터디 2주 문1- 물음1)**

1) 甲은 수용재결 당시 인근의 용도가 같은 토지의 실제 거래가격에 비추어 보상금액이 4억원은 되어야 한다고 판단하고 재결에 대해 불복하려고 한다. 이에 대한 불복 방법을 검토하고, 불복방법 중 소송의 경우에는 형태, 성질, 대상 등에 대하여 설명하시오. (30점)

물음1)의 경우 소송이 “항고소송(취소소송)인지, 보상금증감청구소송인지”에 대한 구별 내용을 <논점의 정리>에서 먼저 적어주시면 좋을 것 같습니다. 물음1)의 물음만 보더라도 “잘못 된 내용의 재결을 다투려는 점”과 그 내용을 사실관계에서 다시 찾아본다면, 손실보상금에 대한 내용입니다. 또한 을은 토지소유자이므로 정확히 따진다면 보상금증액청구소송입니다. 문제-물음2)와 연계선상에서 고려하였을 경우에도 “물음1)에서 제기한 소송에서 이 사건 B토지에 대한 보상평가는~”의 내용으로 보았을 때에도 보상평가의 내용(결국 손실보상금)입니다. 따라서 보상금증액청구소송의 특수성은 형태, 성질, 대상 등을 적어주시면 됩니다.

<기출문제 1번 물음2 해설> *유사 문제 : 1기 3주 1번/ 4기 7주 3번

물음2)의 경우 일반적 계획제한으로 손실보상금을 산정하여야 하는지, 아니면 개별적계획 제한으로 제한이 없는 상태로 손실보상금을 산정하여야 하는지가 제일 중요한 포인트가 될 것입니다. 제 예시답안은 판례 입장으로 포섭하였습니다. 1990년 x시립 지정고시와 2017년에 이르러서야 이 사건 시설 사업이 이루어졌다는 점을 포섭하신다면 좋을 것 같습니다. 또한 참조조문의 자연공원법 제19조 제2항 공원사업을 하려는 경우 “공원사업 시행 계획을 결정하고 고시하여야 한다는 점” 등을 이용하여도 좋을 것 같습니다. 또는 배점이 10점이므로 일반적 계획제한임을 간단하게 적시하고 푸셔도 좋을 듯 합니다.

“일반적 계획제한이나 당해 사업으로 인한 직접 목적으로 인한 제한인바, 반영하지 않는다”라는 뉘앙스로 저와 반대로 포섭을 하셨더라도 그에 대한 논거와 사안 포섭 적시만 충분히 하셨다면 점수를 득점할 것으로 보입니다.

파이널 단과 10주차 <대표유형31번: 토지의 보상평가 기준> 자료 p.3~4 <판례 6번 (대판 2019두34982)>이 나왔습니다.

대법원 2019. 9. 25. 선고 2019두34982 판결
[손실보상금][공2019하.2032]

【판시사항】

[1] 공법상 제한이 그 자체로 제한목적이 달성되는 일반적 계획제한으로서 구체적 도시계획사업과 직접 관련되지 아니한 때와 공법상 제한이 구체적 사업이 따르는 개별적 계획제한이거나, 일반적 계획제한에 해당하는 용도지역 등의 지정 또는 변경에 따른 제한이더라도 그 용도지역 등의 지정 또는 변경이 특정 공익사업의 시행을 위한 것일 때의 각 경우에 보상액 산정을 위한 토지의 평가 방법

[2] 자연공원법에 의한 '자연공원 지정' 및 '공원용도지구계획에 따른 용도지구 지정'이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제23조 제1항 본문에서 정한 '일반적 계획제한'에 해당하는지 여부(원칙적 적극)

【판결요지】

[1] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조 제3항은 손실보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다고 규정하고 있다. 그 위임에 따른 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제23조는 "공법상 제한을 받는 토지에 대하여는 제한받는 상태대로 평가한다. 다만 그 공법상 제한이 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우에는 제한이 없는 상태를 상정하여 평가한다."(제1항), "당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 용도지역 또는 용도지구 등이 변경된 토지에 대하여는 변경되기 전의 용도지역 또는 용도지구 등을 기준으로 평가한다."(제2항)라고 규정하고 있다.

따라서 공법상 제한을 받는 토지에 대한 보상액을 산정할 때에 해당 공법상 제한이 구 도시계획법(2002. 2. 4. 법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지)에 따른 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경과 같이 그 자체로 제한목적이 달성되는 일반적 계획제한으로서 구체적 도시계획사업과 직접 관련되지 아니한 경우에는 그러한 제한을 받는 상태 그대로 평가하여야 하고, 도로·공원 등 특정 도시계획시설의 설치를 위한 계획결정과 같이 구체적 사업이 따르는 개별적 계획제한이거나 일반적 계획제한에 해당하는 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경에 따른 제한이더라도 그 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경이 특정 공익사업의 시행을 위한 것일 때에는 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하는 제한으로 보아 위 제한을 받지 아니하는 상태를 상정하여 평가하여야 한다.

[2] 자연공원법은 자연공원의 지정·보전 및 관리에 관한 사항을 규정함으로써 자연생태계와 자연 및 문화경관 등을 보전하고 지속가능한 이용을 도모함을 목적으로 하며(제1조), 자연공원법에 의해 자연공원으로 지정되면 그 공원구역에서 건축행위, 경관을 해치거나 자연공원의 보전·관리에 지장을 줄 우려가 있는 건축물의 용도변경, 광물의 채굴, 개간이나 토지의 형질변경, 물건을 쌓아 두는 행위, 야생동물을 잡거나 가축을 놓아먹이는 행위, 나무를 베거나 야생식물을 채취하는 행위 등을 제한함으로써(제23조) 공원구역을 보전·관리하는 효과가 즉시 발생한다. 공원관리청은 자연공원 지정 후 공원용도지구계획과 공원시설계획이 포함된 '공원계획'을 결정·고시하여야 하고(제12조 내지 제17조), 이 공원계획에 연계하여 10년마다 공원별 공원보전·관리계획을 수립하여야 하지만(제17조의3), 공원시설을 설치·조성하는 내용의 공익사업(제2조 제9호)을 반드시 시행하여야 하는 것은 아니다. 공원관리청이 공원시설을 설치·조성하고자 하는 경우에는 자연공원 지정이나 공원용도지구 지정과는 별도로 '공원시설계획'을 수립하여 결정·고시한 다음, '공원사업 시행계획'을 결정·고시하여야 하고(제19조 제2항), 그 공익사업에 포함되는 토지와 정착물을 수용하여야 한다(제22조).

이와 같은 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 공익사업의 시행을 직접 목적으로 한 것이 아니므로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제23조 제1항 본문에서 정한 '일반적 계획제한'에 해당한다.

【참조조문】

- [1] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조 제3항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제23조 제1항, 제2항
- [2] 자연공원법 제1조, 제2조 제9호, 제12조, 제13조, 제14조, 제15조, 제16조, 제17조, 제17조의3, 제19조 제2항, 제22조, 제23조, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제23조 제1항

【참조판례】

- [1] 대법원 2018. 1. 25. 선고 2017두61799 판결(공2018상, 525)

【전 문】

【원고, 피상고인】 원고 1 외 20인 (소송대리인 법무법인 화담 담당변호사 김동욱 외 4인)

【피고, 상고인】 울산광역시 울주군 (소송대리인 정부법무공단 담당변호사 이운종 외 3인)

【원심판결】 부산고법 2019. 1. 23. 선고 2018누22548 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 부산고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요와 쟁점

가. 원심판결 이유 및 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 울주군수는 1983. 12. 2. 「자연공원법」에 의하여 울산 울주군 ○○면 △△리 및 □□면 ◇◇리 일원 11.66㎞를 ‘☆☆☆ 군립공원’으로 지정·고시한 다음(울주군 고시 제131호), 1987. 9. 7. ☆☆☆ 군립공원 구역을 구분하여 용도지구(집단지설지구, 취락지구, 자연환경지구, 자연보존지구)를 지정하는 내용의 ‘☆☆☆ 군립공원 기본계획’을 결정·공고하였다(울주군 공고 제71호).

2) 울주군수는 2015. 5. 20. ☆☆☆ 군립공원 구역 중 (주소 생략) 일원 40,929㎡ 부분에 다목적광장 및 운동장(이하 ‘이 사건 시설’이라고 한다)을 설치하는 내용의 ‘☆☆☆ 군립공원 공원계획(변경)’을 결정·고시한 다음(울주군 고시 제2015-95호), 2017. 2. 7. 울주군수가 사업시행자가 되어 그 사업구역에 축구장, 족구장, 잔디광장, 피크닉장, 녹지, 도로, 주차장을 설치하는 내용의 ‘☆☆☆ 군립공원 공원사업’(사업명: 작천정 다목적광장 및 운동장 조성사업, 이하 ‘이 사건 시설 조성사업’이라고 한다) 시행계획을 결정·고시하였다(울주군 고시 제2017-33호, 이

사건 시설 조성사업의 구역 면적은 몇 차례에 걸쳐 근소하게 변경되었다).

3) 울주군수는 이 사건 시설 조성사업의 시행을 위하여 그 사업구역 내에 위치한 이 사건 각 토지에 관하여 소유자인 원고들과 손실보상에 관한 협의를 진행하였으나 협의가 성립하지 않자 수용재결을 신청하였다. 그에 따른 관할 울산광역시 지방토지수용위원회의 2017. 4. 27.자 수용재결 및 중앙토지수용위원회의 2017. 10. 26.자 이의재결은, 이 사건 각 토지에 관하여 1983. 12. 2. ☆☆☆ 군립공원 지정 및 1987. 9. 7. ☆☆☆ 군립공원 용도지구 지정에 따른 계획제한을 받는 상태대로 감정평가한 금액을 기초로 손실보상금을 산정하였다.

나. 이 사건의 쟁점은, 1983. 12. 2. ☆☆☆ 군립공원 지정 및 1987. 9. 7. ☆☆☆ 군립공원 용도지구 지정에 따른 이 사건 각 토지에 관한 계획제한이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(이하 '토지보상법 시행규칙'이라고 한다) 제23조 제1항 단서에서 정한 **'당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 공법상 제한', 즉 개별적 계획제한에 해당하여 제한이 없는 상태를 상정하여 손실보상금을 산정하여야 하는지, 아니면 같은 항 본문에서 정한 일반적 계획제한에 해당하여 제한받는 상태대로 손실보상금을 산정하여야 하는지 여부이다.**

2. 관련 법리

가. 손실보상금 산정기준

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라고 한다) 제68조 제3항은 손실보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다고 규정하고 있다. 그 위임에 따른 토지보상법 시행규칙 제23조는 "공법상 제한을 받는 토지에 대하여는 제한받는 상태대로 평가한다. 다만 그 공법상 제한이 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우에는 제한이 없는 상태를 상정하여 평가한다."(제1항), "당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 용도지역 또는 용도지구 등이 변경된 토지에 대하여는 변경되기 전의 용도지역 또는 용도지구 등을 기준으로 평가한다."(제2항)라고 규정하고 있다.

따라서 공법상 제한을 받는 토지에 대한 보상액을 산정할 때에 해당 공법상 제한이 구 도시계획법(2002. 2. 4. 법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지)에 따른 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경과 같이 그 자체로 제한목적이 달성되는 일반적 계획제한으로서 구체적 도시계획사업과 직접 관련되지 아니한 경우에는 그러한 제한을 받는 상태 그대로 평가하여야 하고, 도로·공원 등 특정 도시계획시설의 설치를 위한 계획결정과 같이 구체적 사업이 따르는 개별적 계획제한이거나 일반적 계획제한에 해당하는 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경에 따른 제한이더라도 그 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경이 특정 공익사업의 시행을 위한 것일 때에는 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하는 제한으로 보아 위 제한을 받지 아니하는 상태를 상정하여 평가하여야 한다(대법원 2018. 1. 25. 선고 2017두61799 판결 등 참조).

나. 자연공원법에 따른 자연공원 지정 및 용도지구 지정의 법적 성질

자연공원법은 자연공원의 지정·보전 및 관리에 관한 사항을 규정함으로써 자연생태계와 자연 및 문화경관 등을 보전하고 지속가능한 이용을 도모함을 목적으로 하며(제1조), 자연공원법에 의해 자연공원으로 지정되면 그 공원 구역에서 건축행위, 경관을 해치거나 자연공원의 보전·관리에 지장을 줄 우려가 있는 건축물의 용도변경, 광물의 채굴, 개간이나 토지의 형질변경, 물건을 쌓아 두는 행위, 야생동물을 잡거나 가축을 놓아먹이는 행위, 나무를 베거나 야생식물을 채취하는 행위 등을 제한함으로써(제23조) 공원구역을 보전·관리하는 효과가 즉시 발생한다. 공원관리청은 자연공원 지정 후 공원용도지구계획과 공원시설계획이 포함된 '공원계획'을 결정·고시하여야 하고(제12조 내지 제17조), 이 공원계획에 연계하여 10년마다 공원별 공원보전·관리계획을 수립하여야 하지만(제17조의 3), 공원시설을 설치·조성하는 내용의 공원사업(제2조 제9호)을 반드시 시행하여야 하는 것은 아니다. 공원관리청이 공원시설을 설치·조성하고자 하는 경우에는 자연공원 지정이나 공원용도지구 지정과는 별도로 '공원시설계획'을 수립하여 결정·고시한 다음, '공원사업 시행계획'을 결정·고시하여야 하고(제19조 제2항), 그 공원사업에 포함되는 토지와 정착물을 수용하여야 한다(제22조).

이와 같은 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 토지보상법 시행규칙 제23조 제1항 본문에서 정한 '일반적 계획제한'에 해당한다고 보아야 한다.

3. 판단

가. 앞서 살펴본 사실관계를 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 1983. 12. 2. ☆☆☆ 군립공원 지정 및 1987. 9. 7. ☆☆☆ 군립공원 용도지구 지정과 동시에 이 사건 각 토지에 구체적인 공원시설을 설치·조성하겠다는 내용의 '공원시설계획'이 수립·결정된 바 없고, 그로부터 약 28년이 경과한 2015. 5. 20.에 이르러서야 비로소 ☆☆☆ 군립공원 구역 전부가 아니라 그중 일부에 국한하여 이 사건 시설의 설치·조성을 위한 공원시설계획이 비로소 수립·결정되었으므로, 1983. 12. 2. ☆☆☆ 군립공원 지정 및 1987. 9. 7. ☆☆☆ 군립공원 용도지구 지정은 이 사건 시설 조성 사업의 시행을 직접 목적으로 하는 것이 아닌 '일반적 계획제한'에 해당한다고 보아야 한다.

나. 그런데도 원심은, 1983. 12. 2. ☆☆☆ 군립공원 지정 및 1987. 9. 7. ☆☆☆ 군립공원 용도지구 지정에 따른 이 사건 각 토지에 관한 계획제한이 토지보상법 시행규칙 제23조 제1항 단서에서 정한 개별적 계획제한에 해당한다고 판단하였다. 이러한 원심판단에는 토지보상법 시행규칙 제23조 및 자연공원법에 의한 자연공원에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다(원심이 들고 있는 대법원 2007. 7. 12. 선고 2006두11507 판결, 대법원 2012. 5. 24. 선고 2012두1020 판결은, 구 도시계획법에 의하여 구체적인 도시계획시설로서 공원을 설치·조성하는 사업의 시행을 직접 목적으로 해당 토지의 용도지역을 주거지역에서 녹지지역으로 변경하는 도시계획결정이 이루어진 사례에 대한 것이므로, 이 사건에 원용하기에는 적절하지 않음을 지적하여 둔다).

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

<기출문제 1번 물음3 해설> *유사 문제 : 2기 10주 문3

물음3)의 경우 “공물 수용 가능성” 논점이 출제되었습니다. 물음 안에서 “이미 공물인 이 사건 C토지를~”이라고 나왔으므로, 별도로 공물인지 여부는 목차를 안 잡으셔도 될 것 같습니다. 바로 공물의 수용 가능성에 대한 목차로 정리하시면 됩니다.

1) 판례의 사실관계가 문1에 그대로 적용되었습니다.

<기출문제 2번> C/특A/B급 출제

A시의 시장 甲은 2018. 5. 31. 乙·丙 공동소유의 토지 5,729㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 대하여 2018. 1. 1. 기준 개별공시지가를 ㎡당 2,780,000원으로 결정·고시하였다. 乙은 2018. 6. 19. 甲에게 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제11조에 따라 이 사건 토지의 개별공시지가를 ㎡당 1,126,850원으로 하향 조정해 줄 것을 내용으로 하는 이의신청을 하였다. 이에 대하여 甲은 이 사건 토지의 개별공시지가결정 시 표준지 선정에 문제가 있음을 발견하고, A시 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2018. 7. 1. 위 개별공시지가를 ㎡당 2,380,000원으로 정정하여 결정·고시하였고, 동 결정서는 당일 乙에게 송달되었다. 丙은 2018. 6. 20. 위 이의신청과는 별개로 이 사건 토지의 개별공시지가를 ㎡당 1,790,316원으로 수정해 달라는 취지의 행정심판을 청구하였고, B행정심판위원회는 2018. 8. 27. 이 사건 토지의 개별공시지가를 ㎡당 2,000,000원으로 하는 변경재결을 하였고, 동 재결서 정본은 2018. 8. 30. 丙에게 송달되었다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음1) 부동산가격공시에 관한 법령상 개별공시지가의 정정사유에 관하여 설명하시오.(5점)

물음2) 위 사례에서 乙과 丙이 취소소송을 제기하려고 할 때, 소의 대상과 제소기간의 기산일에 관하여 각각 설명하시오. (10점)

물음3) 한편, 丁은 A시의 개별공시지가 산정업무를 담당하고 있는 공무원이다. 丁은 개별 예정지구인 C지역의 개별공시지가를 산정함에 있어 토지의 이용 상황을 잘못 파악하여 지가를 적정가격보다 훨씬 높은 가격으로 산정하였다. 이를 신뢰한 乙은 C지역의 담보가치보다 훨씬 높은 가격으로 산정하였다. 이를 신뢰한 乙은 C지역의 담보가치가 충분하다고 믿고, 그 토지에 근저당권설정 등기를 마치고 수백억원의 투자를 하였지만, 결국 수십억원에 해당하는 큰 손해를 보았다. 이에 乙은 丁의 위법한 개별공시지가 산정으로 인하여 위 손해를 입었다고 주장하며, 국가배상소송을 제기하고자 한다. 동 소송에서 乙은 丁의 직무상 행위와 자신의 손해사이의 인과관계를 주장한다. 乙의 주장의 타당성에 관하여 개별공시지가제도의 입법 목적을 중심으로 설명하시오. (15점)

<기출문제 2번-물음1 해설> *유사 문제: 3기 4주 2번/ 파이널 단과 11주차 문제3번

다시 한번 정정이 재출제 되었습니다. 정정 사유와 관련한 법조문 위주로 기술하시면 됩니다. 배점이 5점이므로 간단하게 목차 하나로 정리하셔도 무방합니다.

<기출문제 2번-물음2 해설> *유사 문제:3기 5주 1번/ 파이널 단과 5주차 문제1번/ 파이널 스터디 2주차 문제1번

***유사 문제 : 파이널 단과 5주차 문제1번-물음2)**

물음2) 甲은 행정심판위원회의 결정에 불복하여 취소소송을 제기하고자 할 경우, 그 소송의 대상과 피고적격 및 제소기간을 검토하시오. (25점)

물음2)의 경우 논점을 찾는 것은 어렵지 않지만, 배점이 작고, 한번 응용이 된 문제라서 쓰기가 매우 어려웠을 것 같습니다. 그동안 원처분주의·재결주의 파트인 변경명령재결, 변경재결 등의 논점을 많이 다루고 강조드렸습니다. 정정과 관련하여 처분변경(변경처분)이 있었으므로 이를 주요 논점 보다는 부수 논점으로 잡으시고 간단하게 처리하여야 다음 변경재결 논점을 10점에 맞춰서 쓰실 수 있을 것으로 보입니다.

현 시점이 명확하게 주어지지 않으므로, 여러 해석이 생길 수 있습니다.

1.을과 병의 대상과 기산점을 각각 목차로 잡는 방법

우선, 공유자인 을과 병이 각각 이의신청과 행정심판을 제기하여, 사실관계 전체 마지막 시점인 2018.8.30. 이후가 아닌 것으로 보고 각각의 별개의 시점으로 보신다면 별도의 목차로 잡는 답안도 하나의 방안이 될 것 같습니다.

따라서 을이 2018.7.1. 결정서를 송달받고 이 시점부터 병과 별개로 소송을 제기한다고 한다면, 을과 병을 각각 목차를 잡아서 소의 대상과 기산점을 적어주시면 됩니다. 이런 경우 병의 경우 변경재결의 논의는 같습니다. 그러나 을의 경우 처분청이 행한 “처분변경(변경처분)”의 논점으로 잡아주시면 됩니다(이 경우 제가 수업시간에 여러번 강조했듯이, “처분청”이 변경하는 경우에는 원처분주의·재결주의 논의가 아님을 유의하셔야 합니다).

2.을과 병의 대상과 기산점을 하나로 목차를 잡는 방법

문제의 사실관계가 2018.8.30. 이후부터 시작한다고 보는 경우에 하나의 물음으로 연결해서 작성하실 수 있습니다. 또는 을과 병이 함께 소를 제기한다고 생각하시고 작성하여도 마찬가지로 답안이 나옵니다.

전자, 후자 어떤 방식으로 답안을 작성하여도 논거만 충실이 적시하였다면 점수는 득점할 것으로 보입니다.

<기출문제 2번-물음3 해설> *유사 문제: 1기 8주 문2, 2기 3주 문1 등

유사 문제 : 1기 스테디 8주차 문제 2번

2) S시장은 개별공시지가제도의 입법 목적을 이유로 S시 담당공무원들의 개별공시지가 산정에 관한 직무상 행위와 B은행의 손해사이에 상당인과관계가 없다고 항변한다. S시장의 항변의 타당성에 관하여 논하시오. (15점)

물음3)

1기 스테디 8주차 문제 2번에 다뤘던 기출 문제가 재출제 되었습니다. 국가배상요건은 간단하게 적어주시고 상당인과관계, 입법목적의 취지 등을 서술해주시면 됩니다.

<기출문제 3번>-D급

甲과 乙은 감정평가사 자격이 없는 공인회계사로서, 甲은 A주식회사의 부사장 겸 본부장이고 乙은 A주식회사의 상무의 직에 있는 자이다. 甲과 乙은 A주식회사 대표 B로부터 서울 소재의 A주식회사 소유 빌딩의 부지를 비롯한 지방에 있는 같은 회사 전 사업장 물류센터 등 부지에 대한 자산재평가를 의뢰받고, 회사의 회계처리를 목적으로 부지에 대한 감정평가등 자산재평가를 실시하여 그 결과 평가대상 토지(기존의 장부상 가액 3천억원)의 경제적 가치를 7천억원의 가액으로 표시하고, 그 대가로 1억 5,400만원을 받았다. 이러한 甲과 乙의 행위는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 상의 감정평가업자의 업무에 해당하는지 여부에 관하여 논하시오. (20점)

<기출문제 3번 해설> 파이널 스테디 2주차 문1(물음1) 활용

올해 법규 문제 중에서 제일 까다로웠던 문제였습니다. 불의타였지만, 그래도 평소에 말씀드린 내용처럼 법조문 위주로 자신의 논리로 채워갔다면 기본 점수 이상 득할 것으로 보입니다. 평소의 법전 (법조문)의 정리가 중요하였던 것 같습니다.

문제 3번의 사실관계는 판례 바탕으로 만들어졌습니다. 아예 해당 판례를 못 쓰셔도 감정평가업, 감정평가의 의미를 써주시고 사안을 포섭을 하시면 될 것 같습니다.

해당 시험은 6.6. 시행일을 기준으로 하여 역시 문제 자체는 “감정평가업자”로 나왔습니다. 해당 답안 작성시에 문제에서 주어진 용어대로 감정평가업자로 쓰시고 포섭하시면 됩니다.

<관련 판례>

대법원 2015. 11. 27. 선고 2014도191 판결

[부동산가격공시및감정평가에관한법률위반]공인회계사 토지 감정평가 사건[공2016상,97]

【판시사항】

공인회계사법 제2조에서 정한 ‘회계에 관한 감정’의 의미 및 타인의 의뢰를 받아 ‘부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률’이 정한 토지에 대한 감정평가를 행하는 것이 공인회계사의 직무범위에 포함되는지 여부(소극) / 감정평가업자가 아닌 공인회계사가 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 ‘부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률’이 정한 토지에 대한 감정평가를 업으로 행하는 것이 같은 법 제43조 제2호에 의하여 처벌되는 행위인지 여부(적극) 및 위 행위가 형법 제20조가 정한 ‘법령에 의한 행위’로서 정당행위에 해당하는지 여부(원칙적 소극)

【판결요지】

공인회계사법의 입법 취지와 목적, 회계정보의 정확성과 적정성을 담보하기 위하여 공인회계사의 직무범위를 정하고 있는 공인회계사법 제2조의 취지와 내용 등에 비추어 볼 때, 위 규정이 정한 ‘회계에 관한 감정’이란 기업이 작성한 재무상태표, 손익계산서 등 회계서류에 대한 전문적 회계지식과 경험에 기초한 분석과 판단을 보고하는 업무를 의미하고, 여기에는 기업의 경제활동을 측정하여 기록한 회계서류가 회계처리기준에 따라 정확하고 적정하게 작성되었는지에 대한 판정뿐만 아니라 자산의 장부가액이 신뢰할 수 있는 자료에 근거한 것인지에 대한 의견제시 등도 포함된다. 그러나 타인의 의뢰를 받아 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 ‘부동산공시법’이라 한다)이 정한 토지에 대한 감정평가를 행하는 것은 회계서류에 대한 전문적 지식이나 경험과는 관계가 없어 ‘회계에 관한 감정’ 또는 ‘그에 부대되는 업무’에 해당한다고 볼 수 없고, 그 밖에 공인회계사가 행하는 다른 직무의 범위에 포함된다고 볼 수도 없다.

따라서 감정평가업자가 아닌 공인회계사가 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 부동산공시법이 정한 토지에 대한 감정평가를 업으로 행하는 것은 부동산공시법 제43조 제2호에 의하여 처벌되는 행위에 해당하고, 특별한 사정이 없는 한 형법 제20조가 정한 ‘법령에 의한 행위’로서 정당행위에 해당한다고 볼 수는 없다.

【참조조문】

형법 제20조, 공인회계사법 제1조, 제2조, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조 제7호, 제8호, 제9호, 제43조 제2호, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2013. 8. 6. 법률 제12018호로 개정되기 전의 것) 제21조, 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제27조, 제28조

【전 문】

【피 고 인】 피고인 1 외 2인

【상 고 인】 피고인 1 및 검사

【변 호 인】 법무법인 광장 담당변호사 송평근 외 3인

【원심판결】 서울북부지법 2013. 12. 19. 선고 2013노1125 판결

【주 문】

원심판결 중 피고인 2, 피고인 3에 대한 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 서울북부지방법원 합의부에 환송한다. 피고인 1의 상고를 기각한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 검사의 피고인 2, 피고인 3에 대한 상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유서(보충)의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)에 관하여

가. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 '부동산공시법'이라 한다) 제2조 제7호 내지 제9호, 제43조 제2호는 감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말하고, 감정평가업자란 제27조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다고 정의하면서, 감정평가업자가 아닌 자가 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 감정평가를 업으로 행하는 것을 처벌하도록 규정하고 있다.

한편 공인회계사법 제2조는 공인회계사가 타인의 위촉에 의하여 행하는 직무의 범위를 '회계에 관한 감사·감정·증명·계산·정리·입안 또는 법인설립 등에 관한 회계'(제1호), '세무대리'(제2호), '제1호 및 제2호에 부대되는 업무'(제3호)로 제한적으로 열거하고 있다. 공인회계사법의 입법 취지와 목적, 회계정보의 정확성과 적정성을 담보하기 위하여 공인회계사의 직무범위를 정하고 있는 위 규정의 취지와 내용 등에 비추어 볼 때, 위 규정이 정한 '회계에 관한 감정'이란 기업이 작성한 재무상태표, 손익계산서 등 회계서류에 대한 전문적 회계지식과 경험에 기초한 분석과 판단을 보고하는 업무를 의미하고, 여기에는 기업의 경제활동을 측정하여 기록한 회계서류가 회계처리기준에 따라 정확하고 적정하게 작성되었는지 여부에 대한 판정뿐만 아니라 자산의 장부가액이 신뢰할 수 있는 자료에 근거한 것인지 여부에 대한 의견제시 등도 포함된다. 그러나 타인의 의뢰를 받아 부동산공시법이 정한 토지에 대한 감정평가를 행하는 것은 회계서류에 대한 전문적 지식이나 경험과는 관계가 없어 '회계에 관한 감정' 또는 '그에 부대되는 업무'에 해당한다고 볼 수 없고, 그 밖에 공인회계사가 행하는 다른 직무의 범위에 포함된다고 볼 수도 없다.

따라서 감정평가업자가 아닌 공인회계사가 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 부동산공시법이 정한 토지에 대한 감정평가를 업으로 행하는 것은 부동산공시법 제43조 제2호에 의하여 처벌되는 행위에 해당하고, 특별한 사정이 없는 한 이를 형법 제20조가 정한 '법령에 의한 행위'로서 정당행위에 해당한다고 볼 수는 없다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 공인회계사인 피고인 2, 피고인 3은 감정평가업자가 아님에도 피고인 1과 공모하여 2009. 7. 초경 공소의 주식회사로부터 위 회사가 보유한 사업장 부지 등 이 사건 토지에 대하여 한국채택 국제회계기준(이하 '국제회계기준'이라 한다)의 도입에 따른 공정가치의 평가를 의뢰받고, 이 사건 토지와 용도지역·이용상황 등이 동일 또는 유사한 인근 지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 토지의 가격형성에 영향을 미치는 지역요인, 개별요인 등을 비교·분석하여 필요한 조정을 거치는 방법으로 이 사건 토지의 공정가치를 7,215,142,128,981원으로 표시한 '공소외 주식회사 보유 토지 공정가치 산정에 대한 검토보고서'를 작성한 후, 2009. 10. 30.경 위 검토보고서를 위 회사에 제공하고 그 대가로 1억 5,400만 원을 지급받은 사실을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞서 본 법리와 구 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(2013. 8. 6. 법률 제12018호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 부동산공시법'이라 한다) 제21조에 비추어 보면, 위 피고인들은 감정평가업자가 아니면서도 감정평가업자가 타인의 의뢰를 받아 토지를 개별적으로 감정평가할 때의 감정평가방법을 규정한 구 부동산공시법 제21조에 따라 이 사건 토지의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하였으므로, 이러한 행위는 부동산공시법이 정한 토지에 대한 감정평가를 업으로 행한 것으로서 부동산공시법 제43조 제2호에 의하여 처벌되는 행위에 해당한다.

그리고 위 피고인들이 공인회계사 자격을 가지고 있다고 하여 이를 형법 제20조가 정한 '법령에 의한 행위'로서 위법성이 조각된다고 할 수는 없고, 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제13조 제1항, 제4항에 따라 제정된 국제회계기준이 토지의 장부가액을 재평가일의 '공정가치'를 토대로 한 재평가금액으로 할 수 있도록 허용하고 있다고 하여 이와 달리 볼 수도 없다.

그럼에도 원심은 이와 달리, 이 사건 토지의 공정가치 평가 업무가 공인회계사법 제2조가 정한 '회계에 관한 감정'에 해당한다는 잘못된 전제 아래에, 위 피고인들의 행위가 부동산공시법 제43조 제2호의 죄를 구성하지만 공인회계사의 직무로 행한 것이어서 형법 제20조의 정당행위에 해당하여 위법성이 없다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 공인회계사법 제2조에 정한 공인회계사의 직무범위에 관한 법리 등을 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 피고인 1의 상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유 및 답변 보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)에 관하여
원심은, 그 판시와 같은 이유를 들어 피고인 1의 행위가 부동산공시법 제43조 제2호에서 금지하고 있는 감정평가업을 영위한 것에 해당할 뿐 아니라 위법성이 조각되거나 법률의 착오에 해당하지 아니한다고 판단하여, 이를 다투는 위 피고인의 항소이유 주장을 받아들이지 아니하였다.
원심판결 이유를 앞서 본 법리와 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 비록 원심의 실시예 일부 적절하지 아니한 점이 있지만, 원심의 위와 같은 결론은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같이 부동산공시법 제43조 제2호의 해석, 정당행위의 적용범위, 법률의 착오 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법은 없다.

3. 결론
그러므로 검사의 피고인 2, 피고인 3에 대한 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고인 2, 피고인 3에 대한 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고인 1의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

<기출문제 4번>

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가의 기준 및 감정평가 타당성조사에 관하여 각각 설명하시오. (10점)

*유사문제: 2기 9주 문4

【문제 4】감정평가 및 감정평가사에 관한 법률상 타당성 조사에 대하여 설명하시오. (10점)

<기출문제 4번 해설>

감정평가의 기준 및 타당성조사에 대한 설명형 문제입니다.
감정평가의 기준의 경우 기본이론 강의 시간에 다뤘던 내용이지만, 감정평가법 제3조만 간단히 정리해주시면 됩니다. 결국 기본에 충실하여야 함을 다시 한번 보여주는 문제였습니다. 타당성 조사의 경우 스터디에서 10점으로 다뤘던 논점으로 무난하게 작성하실 수 있을 것으로 보입니다.

-마지막으로, 시험의 결과는 발표가 날 때까지 알 수 없다고 생각합니다. 저 역시 합격하던 마지막 해의 경우 이미 떨어졌다고 생각하고 담담하게 기다렸던 것이 생각나네요. 발표 전 까지 휴식의 시간을 가지시면서 재정비의 시간을 가지셨으면 합니다. 합격을 기원합니다! -