

제31회 감정평가이론 총평

본 문제 및 자료의 소유권 및 판권은 (주)윌비스 한림법학원에 있습니다. 무단복사 판매시 저작권법에 의거 경고조치 없이 고발하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.

【총평】

우선 시험 보느라 모두 고생하셨습니다.
열심히 준비한 만큼 좋은 결과가 있기를 바랍니다.

전반적인 느낌으로는 논점자체는 쉬운 느낌이 들 수 있었을 것 같습니다. 하지만 문제분석을 토대로 기존의 알고 있는 내용을 재수정하여 맞춰 써야 할 것으로 보입니다. 특히 문제 1번과 문제 2번은 누구나 건드릴 수 있는 내용이지만 문제에서 제시하는 대로 방향을 제대로 따라갔는지, 거기에 맞게 목차를 수정하여 내용을 구성하였는지가 중요할 것으로 보입니다. 왜냐하면 기본적으로 암기하고 있는 내용을 그대로 쓴다면 채점에 있어서도 차별을 두기 어려울 것이기 때문입니다. 따라서 문제분석 후 목차작성을 할 때 연결이 자연스럽게 되었는지, 균형성을 가지고 작성하였는지가 점수에 차이를 들 것으로 보입니다. 또한 감정평가이론에서 보상, 재개발 파트를 집중적으로 물어본 적은 없었으므로 이에 대한 준비를 하시라고 강평 때 말씀드렸었던 만큼 강평 듣고 준비하신 분들은 그래도 기본점수는 다 가져가셨을 거라고 생각합니다. 이하에서 문제별로 생각하는 바를 적되, 이론은 출제위원과 채점위원이 생각하는 바가 다양할 수 있는 점 고려해주시기 바랍니다. 또한 작년에는 점수를 후하게 줬던 만큼 쉽다고 느끼는 문제에서 오히려 점수가 더 안 나올 수 있는 결과도 준비하셔야 할 것으로 보입니다.

【문제 1】 감정평가와 관련한 다음의 물음에 답하시오. (40점)

물음1) 감정평가의 개념을 구체적으로 설명하고, 감정평가의 개념에 근거하여 기준가치 확정과 복수(複數) 감정평가의 필요성에 관하여 각각 논하시오. (20점)

물음2) 시장가치와 시장가격(거래가격)의 개념을 비교하여 설명하고, 다양한 제도를 통해 시장가격(거래가격)을 수집·분석할 수 있음에도 불구하고 감정평가가 필요한 이유에 관하여 논하시오. (20점)

【물음1】

감정평가의 개념은 누구나 쉽게 쓸 수 있을 듯 하지만, 그 범위는 굉장히 광범위합니다. 따라서 뒤에서 물어보는 것과 관련하여 어떤 개념을 끌어다가 쓰는지 고민해보셨어야 합니다. 개념이라고 묻는 문제에서 의의 외에 기능, 종류, 분석방법, 대상, 특징 등 다양하게 쓸 수 있다고 강평 때 강조드렸었고 해당 문제는 개념에서 목차를 어떻게 나눌지가 다양하게 나타납니다. 예시답안에서는 뒤에 물어본 기준가치 확정과 복수 감정평가의 필요성과 연결하여 쓸 수 있는 목차를 구성하였습니다. 특히 문제에서 “감정평가의 개념에 근거하여”라고 주어졌음에도 불구하고 단순하게 감정평가의 필요성으로 알고 있는 부동산특성으로 인한 필요성, 부동산시장의 불완전성으로 인한 필요성 등의 목차는 물어본 것과 관련이 없어 보입니다. 따라서 개념에서 목차를 나눈 것을 토대로 거기에 맞게 작성하셔야 합니다. 연결고리를 만들었어야 한다고 생각합니다. 연결고리만 있다면 어떤 형태든 상관없어 보입니다. 감정평가의 의의 자체를 쪼개어 토지등, 경제적가치, 판정, 가액으로 표시 이렇게 목차 구성을 하여 접근하였어도 좋을 것으로 보입니다. 또한 다른 구성으로는 감정평가의 의의, 감정평가의 기능, 감정평가의 대상 형태도 괜찮아 보입니다. 다만 뒤에 기준가치 확정과 복수감정평가의 필요성과 연결이 어려웠을 것으로 보입니다. 예시답안은 이를 고려하여 작성하였고 물음2에서도 활용하기 위한 목차구성이었습니다.

【물음2】

물음2 또한 설명하고, 논하라고 하였으므로 10점씩 구성하고, 비교하여 설명하라고 제시하였기 때문에 공통점과 차이점을 함께 언급했어야 합니다. 특히 공통점을 언급하기 어려운 문제를 비교하라고 물어본다고 강평 때 강조드렸습니다. 또한 단순하게 감정평가의 필요성을 물어본게 아니라 “시장가격을 수집·분석할 수 있음에도”라고 하였으므로 여기에 대한 것도 건드려줬어야 합니다. 예시답안은 이 부분과 물음1에서 연결하여 작성한 목차입니다. 참고하시면 될 것 같습니다. 답안작성을 하면서 막상 구체적으로 작성하기는 매우 어려워 보이는 문제였습니다.

【문제 2】 토지소유자 甲은 공익사업에 토지가 편입되어 보상액 통지를 받았다. 보상액이 낮다고 느낀 甲은 보상액 산정의 기준이 된 감정평가서 내용에 의문이 들어, 보상감정평가를 수행한 감정평가사 乙에게 다음과 같은 질의를 하였다. 이에 관하여 감정평가사 乙의 입장에서 답변을 논하시오. (30점)

물음1) 감정평가서에는 공시지가기준법을 주방식으로 적용하여 대상토지를 감정평가하였다고 기재되어 있다. 甲은 대상토지의 개별공시지가가 비교표준지 공시지가보다 높음에도 불구하고 개별공시지가를 기준으로 감정평가하지 않은 이유에 관하여 질의하였다. (15점)

물음2) 甲은 비교표준지 공시지가가 시장가격(거래가격)과 비교하여 낮은 수준임을 자료로 제시하면서, 거래사례비교법을 주방식으로 적용하지 않은 이유에 관하여 질의하였다. (15점)

【물음1】

문제를 보고 답은 정해져 있습니다. “안 된다”는 것인데 이를 어떤 근거로 활용하여 작성하였는지가 중요합니다. 특히 이유를 물어보는 문제에서는 다양하게 보여주는게 좋다고 강조드렸습니다. 예시답안에서는 보상평가이므로 법에 근거한 기준으로 많이 보여주되, 사안에서 제시한 개별공시지가까지 건드려 헌법, 토지보상법, 개별공시지가 이렇게 3가지로 목차를 구성하였습니다.

【물음2】

물음2에서는 물음1에서 제시한 것과 다른 내용을 구성하는 것이 중요해보입니다. 동일 또는 유사한 내용으로 답안작성을 할 확률이 매우 높아보입니다. 따라서 물음1에서 건드린 정당보상 측면 외에 개발이익배제측면, 사안에서 제시한 시장가격을 모두 건드려서 목차를 구성하였습니다.

【문제 3】 A 토지는 OO재개발사업구역에 소재하고 있다. A 토지에 대하여 재개발사업의 절차상 종전자산의 감정평가를 하는 경우와 손실보상(현금청산)을 위한 감정평가를 하는 경우에 다음의 물음에 답하시오. (20점)

물음1) 각각의 감정평가에 있어 기준시점, 감정평가액의 성격 및 감정평가액 결정 시 고려할 점에 관하여 설명하시오. (10점)

물음2) 각각의 감정평가에 있어 재개발사업으로 인한 개발이익의 반영여부에 관하여 설명하시오. (10점)

【물음1】

해당 문제는 실무에서 준비하는 것을 이론에서 풀어서만 작성하시면 되는 부분이라고 보입니다. 배점상 문제에서 물어본 것만 하나씩 답을 해도 충분할 것으로 보입니다.

【물음2】

10점 배점을 활용하기에는 다소 부족할 수 있습니다. 따라서 개발이익의 의미를 활용하여 기본배점을 채우고, 각각의 감정평가에서 개발이익의 반영여부에 대한 답을 근거나 이유를 들어 서술하시면 충분할 것으로 보입니다.

【문제 4】 「감정평가에 관한 규칙」에는 현황기준 원칙과 그 예외를 규정하고 있다. 예외 규정의 내용을 설명하고, 사례를 3개 제시하시오. (10점)

누구나 기본적으로 작성을 잘 하실 수 있는 문제로 보입니다. 사례3개를 제시하라고 했으므로 반드시 3개는 언급하셔야 합니다. 배점상 초반에 목차, 답안 작성을 종이 치자마자 빠르게 작성하고 시간을 확보했어야 하는 문제입니다.