

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 '감정평가법')
 「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙')
 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 '부동산공시법')
 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」
 (이하 '토지보상법')

[문1]40점

I.서론

감정평가는 다양한 사회·경제 활동 속에서 중립적이고 객관적인 가치의견을 제시하여 합리적인 의사결정을 통한 경제질서 확립에 기여하고 있다. 이러한 감정평가는 재산적 가치를 지니는 재화의 가치를 판정하는 것으로 신뢰성 및 전문성이 요구된다. 이에 감정평가법, 감칙, 감정평가실무기준 등을 마련하고 있다. 이와 관련하여 감정평가의 필요성에 대하여 관련 물음을 토대로 살펴본다.

II.(물음1)감정평가의 개념 등

1.감정평가의 개념

1)감정평가의 의의(감칙 제2조 제2호)

감정평가란 토지등의 경제적 가치를 판정하여

그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.

2)감정평가의 공정성과 객관성

감정평가는 공정성과 객관성을 지니고 있다. 왜냐하면 토지등의 효율적 이용과 관리, 적정한 가격형성의 유도, 손실보상 및 과세의 적정화 등 정책수립 및 정책 목표달성이 되도록 지원해주는 역할을 지니고 있기 때문이다.

3)감정평가의 합리성과 신뢰성

감정평가는 합리성과 신뢰성을 지니고 있다. 이는 자원의 효율적 배분과 거래질서의 확립 및 유지, 의사결정의 판단기준을 제시하고, 이해관계인 간의 이해를 조절하는 역할을 지니고 있기 때문이다.

2.기준가치 확정과 복수 감정평가의 필요성

1)기준가치 확정과 복수 감정평가의 의미

(1)기준가치 확정의 의미

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다(감칙 제2조 제3호). 기준가치 확정이란 감정평가의 기준이 되는 가치를 확정하는 것을 말

	한다. 감칙 제5조 제1항에서는 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다고 규정되어 있다. 따라서 기준가치 확정이란 감정평가액을 시장가치를 기준으로 할지, 시장가치 외의 가치로 기준할지를 확정하는 것을 의미한다.
	(2)복수 감정평가의 의미
	복수 감정평가란 둘 이상의 감정평가업자 등이 감정평가를 하는 것을 말한다. 이는 단수 감정평가시 주관적인 판단의 객관화 등을 통해 감정평가의 공정성과 객관성, 합리성과 신뢰성을 달성하기 위함이다.
	2)기준가치 확정과 복수 감정평가의 필요성
	(1)공정성과 객관성에 근거한 기준가치 확정 및 복수 감정평가의 필요성
	감정평가의 공정성과 객관성에 의해 기준가치는 예외적인 경우를 제외하고 시장가치를 기준으로 결정하여야 한다. 결국 이는 감정평가의 정책적 기능을 올바르게 수행하기 위해서이다. 정책적 목적을 달성하기 위해서는 그 기준과 절차 등이 일정한 기준에 의해 공정하고 객관적이어야 하

	기 때문이다. 동일한 이유로 단수 감정평가가 아닌 복수 감정평가가 요구된다.
	(2)합리성과 신뢰성에 근거한 기준가치 확정 및 복수 감정평가의 필요성
	다양한 이해관계인의 이해 조정은 제3자에 의해 공정하고 객관적으로 이루어져야 한다. 이때 조정과정은 이해관계인들의 합리적인 의사결정과 신뢰성에 기초하여 이루어져야 한다. 따라서 기준가치의 확정도 시장가치를 기준으로 하되, 예외적인 경우 시장가치 외의 가치로 할 수 있도록 감칙 제5조 제2항에서 마련하고 있다. 복수 감정평가 역시 쌍방의 이해를 반영할 수 있도록 하기 위해서 필요해진다.
Ⅲ.(물음2)시장가치와 시장가격의 개념비교 및 감정평가의 필요성	
1.시장가치와 시장가격(거래가격)의 개념비교	
1)시장가치와 시장가격(거래가격)의 의의	
(1)시장가치의 의의(감칙 제2조 제1호)	
	시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위

하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

(2)시장가격(거래가격)의 의미

시장가격(거래가격)이란 교환거래에서 매수자와 매도자가 상호 합의한 거래가격을 말한다. 즉, 양 당사자 사이에 실제 거래가 된 금액을 의미한다. 이는 부동산거래신고등에 관한 법률에 따라 신고 된 실제 거래가격을 포함하는 것으로 볼 수 있다.

2)양자의 개념비교

(1)시장 및 거래기간상 비교

양자는 모두 시장과 거래라는 측면에서 유사하다. 하지만 시장가치는 통상적인 시장을 의미하고, 시장가격은 시장의 통상성에 대해서는 정해져 있지 않다. 또한 시장가치는 충분한 기간이 있지만 시장가격은 거래기간이 정해져 있지 않다.

(2)당사자 및 거래의 자발성상 비교

양자는 모두 당사자를 지니고 있고, 거래가 이루어진다는 측면에서 유사하다. 하지만 시장가치는 당사자의 정통성과 신중성을 지니고 있다. 또한 거래의 자발성을 지니고 있다. 시장가격은 당사자만 있고 그 거래에 관한 자발성여부는 정해져 있지 않다.

2. 감정평가의 필요성

1) 시장의 통상성측면에서의 감정평가 필요성

시장가격(거래가격)은 부동산거래신고등에 관한 법률에 따라 신고 된 거래가격을 수집·분석할 수 있다. 하지만 신고 된 거래가격은 통상적인 시장에서 이루어지지 못할 가능성이 존재한다. 감정평가는 공정성과 객관성을 가진 시장가치를 기준으로 하므로 통상적이지 못한 거래가격을 배제하거나 보정하므로 필요하게 된다.

2) 당사자의 정통성·신중성측면에서의 감정평가 필요성

시장가격(거래가격)은 당사자가 대상물건에 대하여 정통하지 못하거나 신중하지 못할 수 있다. 이러한 시장가격은 다른 시장참가자의 의사결정에 객관적인 기준이 될 수 없다. 그러므로 합리

적인 의사결정을 위해서는 시장가치를 기준으로 한 감정평가가 요구된다.

3) 거래의 자발성측면에서의 감정평가 필요성

시장가격(거래가격)은 거래에 있어서 당사자가 자발적이지 못할 수 있다. 급매 등의 사정으로 인해 비자발적인 거래가 이루어질 수 있기 때문이다. 따라서 객관적인 기준에 의한 시장가치를 기준으로 한 감정평가가 신뢰성이 있다. 그러므로 감정평가가 필요하게 된다.

IV. 결론

감정평가의 기준이 되는 가치인 시장가치 외에도 공정성과 객관성을 마련하기 위해 감정평가 원칙과 감정평가절차 등이 규정되어 있다. 이는 시장의 불완전성과 대상물건의 특성 등으로 인해 왜 감정평가가 필요한지에 대한 근거가 된다. 따라서 감정평가관계법규에 근거한 감정평가가 왜 공정하고 객관적인지, 합리적이고 신뢰가 가능한지를 지지해주고 있다. <끝>

[문2]30점

I.서론

토지보상법은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모하는 것을 목적으로 한다. 이하에서 관련 질의에 대해 이를 토대로 살펴본다.

II.(물음1)질의에 대한 이유

1.사안의 검토

토지소유자 甲은 개별공시지가가 비교표준지공시지가보다 높음에도 불구하고 공시지가기준법을 주방식으로 적용한 것에 질의하고 있다. 이에 대한 답변으로 헌법상 이유, 토지보상법상 이유, 개별공시지가의 산정목적상 이유로 검토한다.

2.헌법 제23조 제3항상 이유

헌법 제23조 제3항은 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률으로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다고 규

정하고 있다. 이는 보상평가를 위한 구체적 기준을 정함으로써 손실보상을 위한 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하여 정당한 보상을 실현하기 위함이다. 따라서 손실보상의 법률인 토지보상법에 따른 공시지가기준법을 적용한 것으로 정당보상을 실현한 것이다.

3. 토지보상법 제70조 제1항상 이유

토지보상법 제70조 제1항에서는 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 부동산공시법에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다고 규정한다. 따라서 이를 근거로 공시지가기준법을 적용한 것은 타당하다.

4. 개별공시지가의 목적상 이유

개별공시지가는 부동산공시법 제10조 제1항에

따라 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 동법 제25조에 따른 시·군·구부동산가격 공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격을 말한다. 따라서 그 산정목적이 다르기 때문에 이를 기준으로 감정평가를 해서는 안된다고 보인다.

Ⅲ.(물음2)질의에 대한 이유

1.사안의 검토

시장가격(거래가격)이란 교환거래에서 매수자와 매도자가 상호 합의한 거래가격을 말한다. 이는 부동산거래신고등에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격을 포함하는 것으로 볼 수 있다. 이를 적용한 거래사례비교법을 주방식으로 적용하지 않은 이유에 대해 검토한다.

2.정당한 보상측면상 이유

정당한 보상은 물음1에서 살펴본바와 같이 헌법 및 토지보상법상 법률로써 하도록 규정하고 있

다. 이는 정당보상이 공정하고 객관적이며, 합리적인 측면에서 이루어지도록 하기 위함이다. 따라서 법에서 규정하고 있는 공시지가기준법을 적용하는 것이 타당하다.

3.토지보상법 제67조 제2항상 이유

토지보상법 제67조 제2항에서 보상액을 산정할 경우 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다고 규정한다. 따라서 토지소유자 甲이 비교표준지 공시지가가 시장가격(거래가격)과 비교하여 낮은 수준임을 제시한 것에 대해 이를 근거로 답변할 수 있다. 시장가격(거래가격)은 해당 공익사업으로 인한 가격변동이 반영되었을 수 있기 때문에 이를 배제하여야 하기 때문이다.

4.시장가격(거래가격)의 신뢰성 측면상 이유

시장가격(거래가격)은 통상적인 시장, 충분한 거래 기간, 당사자의 정통성과 신중성, 거래의 자발성 등이 없이 이루어질 수 있다. 따라서 이를 기초로 한 거래사례비교법은 신뢰성이 떨어질 수 있다. 거래사례비교법은 시장가치를 기준으로

로 위와 같은 내용을 갖춘 가격자료만 반영하거나 보정하기 때문에 거래사례비교법을 주방식으로 적용하는데에는 한계가 있기 때문이다.

IV.결론

보상감정평가는 정당보상의 실현과 개발이익 및 손실을 배제하는 것이다. 따라서 법에 근거한 감정평가가 이루어져야 한다. 그러므로 토지소유자 甲이 주장한 개별공시지가를 기준으로 감정평가를 하거나, 거래사례비교법을 주방식으로 적용하도록 하는 것은 타당하지 않다고 보인다.<끝>

[문3]20점

I.서설

도시 및 주거환경정비법(이하'도시정비법')에서 재개발사업이란 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업을 말한다. 이하에서 재개발사업 관련하여 살펴본다.

Ⅱ.(물음1)종전자산 및 손실보상(현금청산)의 감정평가

1.종전자산 및 손실보상(현금청산)감정평가의 의의

종전자산감정평가란 분양대상자인 보험원이 소유하고 있는 토지 또는 건축물을 감정평가하는 것이다. 손실보상감정평가란 도시정비법 규정에 의해 현금으로 청산하는 경우 청산금액을 감정평가하는 것을 말한다.

2.각 감정평가의 기준시점

종전자산감정평가의 기준시점은 사업시행인가의 고시가 있는 날이다. 손실보상(현금청산)감정평가의 기준시점은 도시정비법에 특별한 규정이 없고, 도시정비법 제65조 제1항에 따라 토지보상법을 준용하므로 협의성립예정일 등이다.

3.각 감정평가액의 성격

종전자산감정평가액은 조합원들 사이에 분배의 기준이 되는 권리가액을 산정함에 주된 목적, 관리 처분 시 조합원이 납부해야 하는 분담금 산정의 기준이 되므로 조합원 간의 형평성과 적절한 가격균형성이 중요하다. 반면 손실보상(현금청산)감정평가액은 특별한 규정이 있는 경우를

제외하고는 토지보상법을 준용하므로 정당성과 합리성이 중요한 성격을 지닌다.

4.각 감정평가액 결정 시 고려할 점

종전자산감정평가액 결정 시 조합원 간의 형평성과 적절한 가격균형 유지가 중요하므로 상대적인 감정평가액 결정에 균형을 고려하여야 한다. 손실보상(현금청산)감정평가액 결정 시 현금청산대상자의 확정과 토지보상법을 준용하는 과정에서 정당성과 합리성을 고려하여야 한다.

Ⅲ.(물음2)각 감정평가시 개발이익의 반영여부

1.개발이익의 의미

개발이익이란 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행 기타 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지 이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인하여 토지소유자가 자기의 노력에 관계없이 지가가 상승되어 현저하게 받은 이익으로서 정상지가상승분을 초과하여 증가된 부분을 의미한다.

2.각 감정평가에 있어 개발이익의 반영여부

1)종전자산 감정평가의 경우

종전자산 감정평가는 상대적 가치 비율의 합리적 산정이 목적이므로 개발이익을 반영하여 감정평가가 가능하다. 다만, 분양권 프리미엄은 투기적 거래이고 가격균형이 왜곡되는 것으로 감정평가에 반영할 수 없다.

2)손실보상(현금청산)의 경우

손실보상(현금청산) 감정평가는 특별한 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용하고 있다. 따라서 토지보상법과 동일하게 해당 사업으로 인한 개발이익 등은 반영하지 않는다.

IV.결어

동일한 재개발사업에 관한 감정평가라 하더라도 그 과정에서 이루어지는 감정평가의 목적 등이 종전자산, 종후자산, 국공유재산의 처분, 토지 등의 수용, 현금청상 등처럼 다양하다. 따라서 해당 목적 등에 맞게 감정평가함에 유의한다.<끝>

[문4]10점

I.현황기준원칙의 의의

현황기준원칙이란 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외) 및 공법상제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가하는 것을 말한다(감칙 제6조 제1항).

II.예외 규정 및 사례

1.예외 규정

1)감칙 제6조 제2항의 검토

기준시점의 가치 형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 할 수 있는 경우가 있다. 이는 법령에 따른 규정, 의뢰인이 요청한 경우, 감정평가의 목적 또는 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우 등이 있다.

2)감칙 제6조 제3항의 검토

감정평가조건으로 하는 경우에는 검토할 사항이 있다. 검토할 사항으로는 합리성, 적법성, 실현가능성이 있다. 실현가능성은 제3자의 이해관계 등도 검토할 수 있는데, 이는 다양한 경제주체의 이익을 보호하기 위함이다.

2. 사례 3가지

감정평가조건으로 하는 경우 사례로는 첫째, 건축물이 있으나 없는 상태를 상정하게 되는 경우 둘째, 지적법상 맹지이나 도로가 개설된 것으로 상정하는 경우, 셋째, 건물이 없는 상태이나 준공이 된 것을 상정하는 경우 등이 있다. <끝>

<이 하 여 백>