감정평가 및 보상법규 37회 기출문제 논점 분석

1. 문제1

(1) 소물음 1-1 (GS 2기 12주차 1번 동일 문제, 최종정리 4-1)

· **1번 항목** : 甲이 주장하는 1번 항목은 잔여건축물의 가격감소입니다. 잔여 건축물 보수비가 심리되었다고 주어졌기 때문에 2023두49172 판시 사항을 물어보는 것임을 쉽게 알아챌 수 있습니다. 건축물 보수비와 잔여건축물 가격감소는 다른 보상항목이므로 잔여건축물 가격감소 항목에 대하여 별도로 재결을 거쳐야 합니다. 1번 항목에 대한 철도공단의 주장은 타당합니다.

· **2번 항목** : 잔여영업손실 보상 중 공사비 항목입니다. 잔여 영업손실보상 항목이 심리되었다고 주어져 있기 때문에 2017두275(영업손실보상의 보상항목-전단시영) 판례를 소개하고 별도로 재결절차를 거칠 필요가 없다고 서술해야 합니다. 2번 항목에 대한 철도공단의 주장은 타당하지 않습니다.

(2) 소물음 1-2 (GS 4기 2주차 1-2번 동일 문제)

· 잔여지 수용청구와 잔여지손실보상청구를 모두 포섭할 수 있는 문구가 주어져 있습니다. 10점 분량을 고려할 때 잔여지수용청구에 중점을 두고 서술한 후, 만약 잔여지수용청구의 요건이 충족되지 않는다면 잔여지손실보상청구를 예비적으로 병합하여 제기할 수 있다고 서술하는 것이 좋겠습니다.

(3) 소물음 1-3 (GS 2기 9주차 2번 동일 문제, UNIT 9-42)

· **사업구역 밖에서 입은 손실의 특성** : 교재에 정리해 둔 2018두227 판례의 판시사항을 잘 서술하면 됩니다.

· **토지보상법상 손실보상의 대상이 되는 지** : 칙 제64조의 '그 밖의 부득이한 사유'에 대해 해석한 2018두227판례를 중심으로 설명해야 합니다. 주어진 배점이 10점 이내이므로 간접손실보상 일반론은 간단히 언급한 후 1)시행규칙 제64조 → 2)사업시행지구 밖 영업손실의 특성(判) → 3)'그 밖의 부득이한 사유'를 둔 취지(判) → 4)'그 밖의 부득이한 사유'에 포함되는 손실 判例'의 순서로 서술한다면 좋은 점수를 받을 수 있을 것입니다.

· **누구를 피고로 어떠한 소송으로** : '보상대상을 잘못 판단한 재결에 불복수단'의 내용을 잘 서술해 주시면 됩니다.

2. 문제2

(1) 소물음 2-1

· 부동산공시법상 이의신청 및 항고소송을 생각해 볼 수 있습니다. 국토교통부장관이 공시한 것과 1월 24일 경 공시된 점에 미루어 甲의 토지는 표준지임을 알 수 있습니다.

· **이의신청** : 법조문상 요건을 중심으로 검토하시면 됩니다. 결정·공시일로부터 30일이 경과하여 이의신청의 제기할 수 없습니다.

· **항고소송** : 대상적격과 제소기간이 문제됩니다. 대상적격과 관련해 표준지공시지가의 처분성 논의를 검토해야 합니다.

제소기간이 문제되는 데 표준지공시지가의 경우 공고고시일을 안 날로 보기 때문에 취소소송의 제소기간이 경과되었음을 알 수 있습니다. 취소소송의 제기는 불가능합니다. 결국 甲이 이 사건 공시지가 결정을 직접 다툴 수 있는 방법은 무효등확인소송 밖에 없습니다.

· **하자승계** : 표준지공시지가와 과세처분간의 하자승계 문제입니다. 실제로 할애할 수 있는 배점이 10점 밖

에 되지 않아 하자승계 전제논의, 요건과 구체적 검토를 균형있게 서술하는 것이 중요합니다.

(2) 소물음 2-2

· A법인과 소속 감정평가사 B가 제25조제4항, 제28조의2의 의무를 위반한 것을 간단히 언급하고 시작해야 합니다.
· **벌칙** : 제49조(3년, 3천만원), 제50조의2(몰수·추징), 제51조(양벌규정)
· **행정상 제재** : 법인에게는 제32조(인가취소 등) 및 제41조(과징금)을, 소속 감정평가사 B에게는 제39조(징계) 규정이 적용됩니다. 적용가능한 제재의 종류를 하나씩 설명해야 합니다.

3. 문제3

· **법적 근거** : 주택가격비준표의 법적근거는 부동산공시법 제16조제6항, 개별주택 조사·산정지침의 법적근거는 시행령 제35조입니다. 개별주택 조사산정지침의 법적근거를 제대로 쓰기는 매우 어려웠을 것입니다.
· **법적 성격** : 법령보충적 행정규칙 논의를 서술합니다.

4. 문제4

· 제24조제1항을 언급해야 합니다.

5. 맺음말

· 모두 고생하셨습니다. 위 해설은 절대적인 기준이 아닙니다. 보통 예시답안을 보고 느끼는 감정은 망했다라는 생각이 드는 것이 정상이니(합격하는 수험생 포함) 모두 잊으시고 푹 쉬시고 재충전의 시간을 만끽하시기 바라겠습니다.
· 그간 진심으로 고생하셨습니다.