감정평가 및 보상법규

【문제 1】주식회사 甲은 30년 넘게 서울특별시 A구에서 콘크리트 제조 공장을 허가 받아 적법하게 운영하고 있다. 甲이 창고로 사용하고 있는 부지(이하 '이 사건 부지'라 함)는 백제 한성기의 왕성 유적으로 알려진 국가지정문화유산 B유적지의 보호구역에 있다. 학계 등은 B유적지의 완전한 복원을 위해서는 이 사건 부지의 수용 필요성을 오래전부터 제기해 왔고, 이 사건 부지에 있는 창고의 증축과정에서 백제 토성의 유물이 발견되기도 하였다. 한편, 관련 법령에 따라 B유적지를 관리하는 A구청장 乙은 B유적지의 정비 및 복원을 위하여 이 사건 부지에 대한 공익사업을 계획하고 국토교통부장관에게 사업인정 신청을 하였다. 국토교통부장관은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 함)에 따라 사업인정(이하 '이 사건 사업인정'이라 함)을 하고 이를 고시하였다.

甲은 다음과 같은 이유로 이 사건 사업인정 및 고시가 위법하다고 주장한다.

1. 이 사건 부지가 수용되면 공장 운영의 차질 및 콘크리트 공급 감소로 인한 건설 현장의 대혼란을 야기할 수 있으므로 문화유산 보호의 이유로는 수용될 수 없다.

2. 乙은 국가지정문화유산을 관리하는 행정청이지 수용 권한이 있는 것은 아니다.

다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 토지보상법상 다음의 법적 성격을 설명하시오. (10점)

① 사업인정 전과 후의 '보상에 관한 협의'

② 사업인정 후 '협의취득'

물음 2) 甲 주장(1. 및 2.)의 타당성 여부를 검토하시오. (20점)

물음 3) 이 사건 부지에 대한 수용이 진행될 경우, 甲의 영업손실에 대한 보상 요건을 설명하시오. (10점)

참조 조문

<공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률>

제16조(협의) 사업시행자는 토지등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(사업인정) ① 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받아야 한다.

<공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 [별표]>

1. 법 제20조에 따라 사업인정을 받아야 하는 공익사업
   (1)「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 기본측량의 실시
   (2)「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따라 한국토지주택공사가 공공개발용 토지의 비축사업계획을 승인받은 공공개발용 토지의 취득
   (3)「국립대학법인 서울대학교 설립·운영에 관한 법률」에 따른 국립대학법인 서울대학교의 학교용지 확보
   (4)「국립대학법인 인천대학교 설립·운영에 관한 법률」에 따른 국립대학법인 인천대학교의 학교용지 확보
   (5)「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」에 따른 특화사업
   (6)「농어업재해대책법」에 따른 응급조치
   (7)「대기환경보전법」 제4조에 따라 고시된 측정망설치계획에 따른 환경부장관 또는 시·도지사의 측정망 설치
   (8)「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」,「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 문화유산과 자연유산의 보존·관리

<공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙>

제45조(영업손실의 보상대상인 영업) 법 제77조제1항에 따라 영업손실을 보상하여야 하는 영업은 다음 각 호 모두에 해당하는 영업으로 한다.
   1. 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말한다)에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업. 다만, 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 말한다.
   2. 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업

<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

제83조(토지의 수용 또는 사용) ① 국가유산청장이나 지방자치단체의 장은 문화유산의 보존·관리를 위하여 필요하면 지정문화유산이나 그 보호구역에 있는 토지, 건물, 나무, 대나무, 그 밖의 공작물을「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용(收用)하거나 사용할 수 있다.

【문제 2】국토교통부장관은 X도 Y시 소재의 공부상 지목이 대(垈)인 A토지를 표준지로 선정하여 2024. 1. 1. 기준 표준지공시지가를 1㎡당 550만원으로 2024. 1. 25. 결정·공시하였다. 이에 따라 X도 Y시장은 Y시 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2024. 5. 31. 공부상 지목이 답(畓)인 甲 소유의 토지(이하 '이 사건 토지'라 함)의 개별공시지가를 1㎡당 85만원으로 결정·공시하고, 2024. 6. 3. 甲에게 이를 통지하였다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 이 사건 토지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설인 공원 부지로 토지수용의 대상이 되었다. 2024. 11. 15. 이 사건 토지에 대하여 관할 토지수용위원회의 수용재결이 이루어졌다. 이에 甲은 2024. 12. 2. 수용보상금증액청구소송을 제기하면서 표준지공시지가결정의 위법을 주장하고 있다. 甲의 주장이 인용될 수 있는지를 검토하시오. (20점)

물음 2) 甲은 2024. 6. 14. 이 사건 토지의 개별공시지가결정에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 이의신청을 하였으나 2024. 6. 28. 기각결정의 통지를 받았다. 甲은 2024. 7. 30. 개별공시지가결정에 대하여 「행정심판법」에 따른 행정심판을 제기하였으나, 2024. 8. 30. 기각재결을 받았고, 재결서 정본은 2024. 9. 10. 甲에게 송달되었다. 甲은 2024. 9. 20. 개별공시지가결정에 대한 취소소송을 제기하였다. 甲이 제기한 취소소송의 제소기간 준수 여부를 검토하시오. (10점)

참조 조문

<부동산 가격공시에 관한 법률>

제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률>

제85조(행정소송의 제기) ① 사업시행자, 토지소유자 또는 관계인은 제34조에 따른 재결에 불복할 때에는 재결서를 받은 날부터 90일 이내에, 이의신청을 거쳤을 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 60일 이내에 각각 행정소송을 제기할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 행정소송을 제기하기 전에 제84조에 따라 늘어난 보상금을 공탁하여야 하며, 보상금을 받을 자는 공탁된 보상금을 소송이 종결될 때까지 수령할 수 없다.

② 제1항에 따라 제기하려는 행정소송이 보상금의 증감(增減)에 관한 소송인 경우 그 소송을 제기하는 자가 토지소유자 또는 관계인일 때에는 사업시행자를, 사업시행자일 때에는 토지소유자 또는 관계인을 각각 피고로 한다.

<행정소송법>

제20조(제소기간) ① 취소소송은 처분 등이 있음을 안 날부터 90일 이내에 제기하여야 한다. 다만, 제18조 제1항 단서에 규정한 경우와 그 밖에 행정심판청구를 할 수 있는 경우 또는 행정청이 행정심판청구를 할 수 있다고 잘못 알린 경우에 행정심판청구가 있은 때의 기간은 재결서의 정본을 송달받은 날부터 기산한다.

【문제 3】 국토교통부장관은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조(감정평가서)에 반하는 감정평가서를 작성·발급하였다는 이유로 감정평가사 甲에게 3월의 업무정지처분을 하였다. 甲은 위 처분에 대하여 행정심판을 청구하였고, 행정심판위원회는 “국토교통부장관은 甲에게 한 3월의 업무정지처분을 2월의 업무정지처분으로 변경하라”는 재결을 하였다. 국토교통부장관은 위 재결취지에 따라 “3월의 업무정지처분을 2월의 업무정지처분으로 변경한다”는 후속 변경처분을 하였다. 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 甲이 후속 변경처분을 받은 후에 취소소송을 제기하는 경우 어떠한 처분을 대상으로 하는지 검토하시오. (10점)

물음 2) 위 행정쟁송이 있기 전, 국토교통부장관은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」상 업무정지처분을 갈음하여 과징금을 부과할 수 있는지, 그리고 甲이 과징금 납부의무를 불이행한 경우 국토교통부장관은 어떠한 조치를 할 수 있는지 검토하시오. (10점)

【문제 4】 A 등은 감정평가법인을 설립하여 국토교통부장관의 설립인가를 받았다. 설립인가 자체의 하자는 없지만, 감정평가법인의 사원에 관한 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 요건을 충족하지 못하여 설립행위에 문제가 있음을 확인한 경쟁업체의 감정평가사 甲은 소송을 통하여 이를 다투고자 한다. 이러한 감정평가법인의 설립행위와 인가행위의 관계를 설명하고, 甲은 어떠한 소송에서 어떠한 하자를 다툴 수 있는지 검토하시오. (10점)