

제35회 <감정평가 및 보상법규> 총평

안녕하세요. 이현진 평가사입니다.

그동안 공부하시느라 고생이 많으셨습니다. 제 예시답안은 하나의 대안이 되는 답안일 뿐입니다. 제 예시답안과 다르더라도 수험생 자신의 논거와 법령 및 판례, 이론 등을 충분히 서술하신다면 이러한 답안도 충분히 좋은 답안으로 인정될 것으로 보입니다. 문제 1번부터 4번까지 모두 최선을 다하셔서 완주하셨다면 좋은 결과가 나올 수 있다고 생각합니다.

올해 전체적인 논점을 살펴보면, 기출문제와 개별법적인 논점 위주와 현업, 업계의 상황이 많이 연결되어 출제되었습니다. 또한 강평 내용이나 비공개자료에서 언급했던 내용들도 출제되었습니다. 따라서 앞으로 기출문제 논점 연습과 시사적인 논점, 개별법 판례 등을 균형있게 공부해야 할 것으로 보입니다.

올해 문1)-물음1)의 경우 환매권의 성질을 쓰시고, 특히 공권·사권 여부에 따라 뒤에 연결되는 물음인 환매대금증액청구소송의 성질도 달라지는 점을 연결해주시면 됩니다. 물음2)의 경우 2012년 23회 기출문제 1번 물음과 유사하며, 기출문제를 연습하신 분들이라면 이때 대법원 판례와 절차까지 쓰셨다면 무난하셨을 것으로 보입니다. 물음3)의 경우 소유권이전등기말소청구소송은 민사소송임을 언급하시고 선결문제 논의로 해결하시면 됩니다.

문2의 경우, 4기 스터디 및 파이널단과에서 정정제도나 거부 처분성을 행정법, 판례 등으로 다양한 방면에서 많이 강조했는데, 저희 개별법적인 논점으로 출제되었습니다. 그리고 법령과 기출에서 반복되었던 논점들을 연습을 하셨다면 충분히 적으셨을거라 보입니다.

문3의 경우, 기출단과와 4기스터디(2번출제), 그리고 파이널에서 다시 한번 출제한 케이스로 익숙하셨을 것 같습니다. 성실의무 등 법조문은 매번 강조하였습니다.

문4의 경우는 개인적으로 문제를 보고 조금 놀랐습니다. 외부로 자료를 유출하지 않고 전자철판에서 설명한 자료 및 강평 내용이 거의 그대로 나왔습니다. 그때 현업적인 부분을 설명해드리면서 보험이나 공제사업에 대해 말씀드렸었습니다. 혹시라도 강평을 못들으신 분이더라도 법령을 잘 정리하셨으면 잘 쓰셨을거라 예상됩니다.

제 예시답안은 하나의 예시답안일 뿐, 다른 논리나 근거를 명확하게 쓰셨다면 그에 따라 점수를 부여 받습니다. 따라서 완벽하게 쓰지 못하셨더라도 너무 실망하지 않으셨으면 합니다. 좋은 결과 있으시길 바랍니다.

수강생 여러분들의 합격을 기원합니다!

<기출문제 1번> 특A급 환매권 관련 논점 출제

0기8주-문2/1기3주-문1/3기1주-문1/4기4주-문2 /2기 1주-문1/3기 3주-문3/4기-7주 문3/파이널단과 1주차-문2/종합문제풀이 5회차/유형별기출문제집 등 다수출제

【문제 1】 A지방자치단체는 「도로사업 부지를 취득하기 위하여/甲의 토지를 협의취득하여 공공용지의 협의취득을 원인으로 하는 소유권이전등기를 하였고, 乙의 토지에 대하여는 「수용재결에 의하여 소유권을 취득한 후 소유권이전등기를 마쳤다. 그러나 甲과 乙의 토지(이하 '이 사건 토지'라 함)가 관내의 택지개발예정지구에 포함되자 A지방자치단체는 이 사건 토지가 도로사업에 더 이상 제공될 수 없는 상황에서 「도로사업의 목적 달성이 불가능하다고 판단하여, 당초 협의취득 및 수용의 목적이 된 해당 도로사업을 폐지하였다./이에 따라 甲과 乙에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 환매권이 발생하였다./甲은 협의취득 당시에 수령한 보상금 상당 금액을 공탁한 후, A지방자치단체에게 환매의 의사 표시를 하고 소유권이전등기청구소송을 제기하였다./한편, 乙이 환매권을 행사할 무렵 환매금액에 관한 A지방자치단체와 乙의 협의를 성립되지 아니하여, A지방자치단체는 환매 대상 토지의 현재 가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 상승하였음을 들어 환매대금의 증액을 구하는 소송을 제기하였다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 乙의 환매권 및 乙에 대한 환매대금증액청구소송의 법적 성질을 각각 설명하시오. (15점)

물음 2) 甲의 소유권이전등기청구소송에서, A지방자치단체는 환매 대상 토지 가격의 상승에 따른 환매대금증액청구권을 내세워 증액된 환매대금과 보상금 상당액의 차액을 지급할 것을 선(先)이행 또는 동시이행의 항변으로 주장할 수 있는지에 관하여 설명하시오. (10점)

물음 3) 만약 乙의 토지에 대한 수용재결에 취소사유에 해당하는 하자가 있어 乙이 환매권 행사 이전에 수용재결의 하자를 이유로 자신의 소유권 회복을 위한 소유권이전등기말소청구소송을 제기한 경우, 그 승소 여부를 검토하시오. (단, 수용재결에 불가쟁력이 발생하였음) (15점)

(유사문제) 유형별기출문제집 P.162

2012 23회 [문제 1]

A도는 2008년 5월경 국토교통부장관으로부터 관계 법령에 따라 甲의 농지 4,000㎡를 포함한 B시와 C시에 걸쳐있는 토지 131,000㎡에 ‘2009 세계엑스포’ 행사를 위한 문화 시설을 설치할 수 있도록 하는 공공시설입지승인을 받았다. 그 후 A도는 편입토지의 소유자들에게 보상협의를 요청하여 甲으로부터 2008년 12월 5일 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하여 위 甲의 농지를 협의취득하였다. A도는 취득한 甲의 토지 중 1,600㎡를 2009년 5월 31일부터 2011년 4월 30일까지 위 세계 엑스포행사 및 기타 행사를 위한 임시주차장으로 이용하다가 2012년 3월 31일 농지로 원상복구하였다. 그 후 위 1,600㎡의 토지는 인근에서 청소년수련원을 운영하는 제3자에게 임대되어 청소년들을 위한 영농체험 경작지로 이용되고 있다. (40점)

1) 甲은 농지로 원상복구된 토지 1,600㎡에 대한 환매권을 행사하려고 한다. 甲의 권리 구제방법에 대하여 설명하시오. (25점)

2) A도는 환매권 행사 대상 토지의 가격이 현저히 상승된 것을 이유로 증액된 환매대금과 보상금상당액의 차액을 선이행하거나 동시이행할 것을 주장하려 한다. 환매대금 증액을 이유로 한 A도의 대응수단에 대하여 설명하시오. (15점)

(참고자료) 판례핵심정리 P.76

대표유형 08. 환매권

판례 1 사업시행자가 환매권 행사로 인한 소유권이전등기 청구소송에서 환매대금 증액청구권을 내세워 증액된 환매대금과 보상금 상당액의 차액을 지급할 것을 선이행 또는 동시이행의 항변으로 주장할 수 있는지 여부

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 지급받은 보상금에 상당한 금액을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계없이 환매가 성립하고, 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었다고 같은 법 제91조 제4항에 의하여 당사자 간에 금액에 관하여 협의가 성립하거나 사업시행자 또는 환매권자가 그 금액의 증감을 법원에 청구하여 법원에서 그 금액이 확정되지 않는 한, 그 가격이 현저히 등귀한 경우이거나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위하여는 지급받은 보상금 상당액을 미리 지급하여야 하고 또한 이로써 족한 것이며, 사업시행자는 소로써 법원에 환매대금의 증액을 청구할 수 있을 뿐 환매권 행사로 인한 소유권이전등기 청구소송에서 환매대금 증액청구권을 내세워 증액된 환매대금과 보상금 상당액의 차액을 지급할 것을 선이행 또는 동시이행의 항변으로 주장할 수 없다(대판 2006다49277).

환매권의 경우 환매대금의 선이행을 명문으로 규정하고 있으므로 환매대금 상당을 지급하거나 공탁하지 아니한 경우는 환매로 인한 소유권이전등기청구는 물론 환매대금의 지급과 상환으로 소유권이전등기를 구할 수 없다(대판92다56810).

(유사문제) 4기 4주차

【문제 2】 지방자치단체 甲은 다세대 주택 밀집지역으로 인한 주차난을 해소하여 주차편의를 제공하고 주거환경을 개선할 목적으로 도시계획시설(주차장) 사업을 시행하기로 하고, 주차장 사업의 실시계획인가를 고시하였다. 甲은 주차장 사업 부지에 포함된 乙 소유 토지를 협의취득하고, 이 토지를 위 주차장 사업 부지로 변경한 다음, ○○○△동 제1공영주차장을 설치하였다. 그 이후, 서울특별시시장 A는 乙 소유 토지를 포함하여 재정비촉진지구로 지정하고, 각 토지를 포함한 그 일대 지역에 대하여 이 사건 주차장을 폐지하는 내용이 포함된 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비 촉진계획을 고시하였다. 이에 따라 재정비촉진구역 주택재개발정비사업의 사업시행인가 고시 및 관리처분계획인가 고시가 이뤄졌는데, 乙은 “관리처분계획인가가 고시된 이후 이 사건 재개발 사업을 추진하는 과정에서 이 사건 주차장의 철거가 있었다”고 하며 목적사업인 주차장 사업에 필요 없게 되어 위 토지에 관한 환매권이 발생하였다고 주장한다. 그러나 위의 주차장의 철거가 있었다라도 주차장이 여전히 종래의 주차장 용도로 사용되고 있었다. 아래의 물음에 대하여 검토하시오.(단, 공익사업 변환은 고려하지 아니한다) (30점)

물음 1) 환매권의 의의 및 법적 성질에 대하여 검토하시오. (5점)

물음 2) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조 제1항 및 제2항 환매권의 행사요건을 설명하시오. (20점)

물음 3) 토지소유자 乙의 주장이 타당한지 검토하시오. (5점)

(유사문제) 3기 5주차

【문제 1】 서울시는 종합사회복지타운에 대한 사업과 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 제3호의 사업으로서 사업인정을 받았으며, 종합사회복지타운을 건설하기 위하여 20필지와 사업자금 100억 정도가 필요한 것으로 계획하고 있었다. 토지소유자 甲은 해당 20필지 중 5필지를 소유한 자이다. 서울시가 종합사회복지타운을 조성하기 위하여, 甲의 토지에 대해 보상금을 지급하고 협의매수하여 취득한 뒤 복지타운의 녹지부분으로 사용하였다. 그런데 3년 뒤 甲의 소유였던 위 5필지의 토지가 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역에 포함되어 주택재개발사업 지역으로 바뀌었으며, 현재는 재개발조합설립인가를 받은 상태이다. (40점)

1) 甲은 위 토지에 대하여 환매권을 행사하려고 한다. 이 경우 환매 가능성을 검토하시오. (단, 종합사회복지타운 사업과 관련하여 관련 법률에 따라 사업의 폐지·변경이 고시된바 있음.) (25점)

2) 甲이 환매권을 행사한다면 환매금액 결정방법과 그 증감에 관한 소송형태를 검토하시오. (15점)

<기출문제 2번> A급- 정정 4기 1주-문4 / 파이널단과 2주차/ 기출 문제 2019년 30회 문제1번 등

【문제 2】 甲은 2023. 8. 23. 父로부터 A광역시 B구 소재의 토지(이하 '이 사건 토지'라 함)를 증여 받았고, 이 사건 토지에 관하여 증여 당시에는 2023. 1. 1. 을 기준으로 하는 개별공시지가가 m^2 당 2,200,000원으로 결정·고시되어 있었다. 甲은 이를 기초로 하여 산정한 증여세를 납부하고자 하였으나, 개별공시지가에 오류가 있음을 발견하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 12조에 따른 개별공시지가 정정결정을 신청하였다. 그런데 B구의 구청장 乙은 甲의 정정결정신청에 대하여 정정불가 결정을 통지하였다. 한편 그 이후 乙은 이 사건 토지에 관하여 토지특성조사의 착오 등 지가산정에 잘못이 있다고 하여 B구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 위 개별공시지가를 m^2 당 3,900,000원으로 정정하여 결정·고시하였다. 이에 관한 세무서장 丙은 이 사건 토지의 가액이 m^2 당 3,900,000원이라고 보아 이를 기초로 증여재산의 가액을 산정하여 증여세부과처분을 하였다. 다음 물음에 답하시오. (단, 각 물음은 상호독립적임) (30점)

물음 1) 甲이 乙의 정정불가 결정 통지를 대상으로 취소소송을 제기할 수 있는지를 설명하시오. (15점)

물음 2) 甲은 乙의 개별공시지가 정정결정과 관련하여 i) 정정 사유가 있다고 하더라도 그 사유가 명백하여야만 비로소 정정할 수 있는데, 정정 사유가 명백하지 않음에도 불구하고 乙이 개별공시지가를 정정한 것은 위법하다고 주장하고 있다. 또한, ii) 설령 乙의 개별공시지가 정정결정이 타당하다고 하여도 이 사건 토지에 관하여 증여 당시 고시되어 있던 종전의 개별공시지가를 기초로 하지 아니한 丙의 증여세부과처분은 위법하다고 주장하고 있다. 甲의 주장이 타당한지에 관하여 각각 설명하시오. (15점)

참조 조문

<부동산 가격공시에 관한 법률>

제12조(개별공시지가의 정정) 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

<행정소송법>

제19조(취소소송의 대상) 취소소송은 처분등을 대상으로 한다. 다만, 재결취소소송의 경우에는 재결 자체에 고유한 위법이 있음을 이유로 하는 경우에 한한다.

(유사문제) 4기 1주

【문제 4】 부동산공시법상 **개별공시지가의 정정제도**에 대하여 설명하고, 정정신청에 대한 행정청의 **거부행위에 대한 불복 가능성**에 대하여 검토하시오. (10점)

I.개설

II.개별공시지가의 정정제도

1.정정 사유

2.정정 절차

III.정정신청에 대한 행정청의 거부행위에 대한 불복가능성

(유사문제) 파이널단과 2주차

【문제 4】 부동산 가격공시에 관한 법령상 **개별공시지가**에 대한 **정정 제도**에 대하여 설명하시오. (10점)

(유사문제) 유형별기출문제집 P.435

2019 30회 [문제1]

관할 A시장은 부동산 가격공시에 관한 법률에 따라 갑 소유의 토지에 대해 공시기준일을 2018. 1. 1.로 한 개별공시지가를 2018. 6. 28. 결정 공시하고(당초 공시지가) 갑에게 개별통지하였으나, 이는 토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 것이었다. 이후 갑 소유의 토지를 포함한 지역일대에 개발사업이 시행되면서 관련법에 의한 부담금 부과 대상이 된 갑의 토지에 대해 A시장은 2018. 8. 3. 당초 공시지가에 근거하여 갑에게 부담금을 부과하였다. 한편 갑 소유 토지에 대한 당초 공시지가에 이의가 있는 인근 주민 을은 이의신청기간이 도과한 2018. 8. 10. A시장에게 이의를 신청하였고, A시장은 갑 소유 토지에 대한 당초 공시지가를 결정할 때 토지가격비준표의 적용에 오류가 있었음을 이유로 부동산 가격공시에 관한 법률 제12조 및 같은법 시행령 제23조제1항에 따라 개별공시지가를 감액하는 정정을 하였고, 정정된 공시지가는 2018. 9. 7. 갑에게 통지되었다. 다음 물음에 답하시오.(아래 설문은 각각 별개의 독립된 상황임) (40점)

물음1)갑은 정정된 공시지가에 대해 2018. 10. 22. 취소소송을 제기하였다. 갑의 소송은 적법한가? (15점)

물음2)갑은 이의신청기간이 도과한 후에 이루어진 A시장의 개별공시지가 정정처분은 위법하다고 주장한다. 갑의 주장은 타당한가? (10점)

물음3)만약, A시장이 당초 공시지가에 근거하여 갑에게 부담금을 부과한 것이 위법한 것이더라도, 이후 A시장이 토지가격비준표를 제대로 적용하여 정정한 개별공시지가가 당초 공시지가와 동일하게 산정되었다면, 갑에 대한 부담금 부과의 하자는 치유되는가? (15점)

<기출문제 3번> 파이널단과 2주-문2 /4기스터디 7주-문1/ 사례기출 단과 11회 문3 등 다수 출제

【문제 3】 A감정평가법인(이하 'A법인'이라 함)은 B민간임대아파트 분양전환대책위원회(이하 'B대책위원회'라 함)와의 용역계약에 따라 해당 아파트의 분양전환 가격산정을 위한 감정평가서를 제출하였다. B대책위원회는 임대사업자 X의 의뢰를 받은 Y감정평가법인의 감정평가 결과와 A법인의 감정평가 결과가 크게 차이가 나자 국토교통부장관에게 각 감정평가에 대한 타당성조사 실시를 요청하였고, 국토교통부장관은 한국감정원으로 하여금 타당성조사를 실시하도록 하였다. 한국감정원은 B임대아파트 분양전환 가격산정을 위한 감정평가가 모두 부적정하다는 타당성조사 결과를 국토교통부장관에게 통지하였다. 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 국토교통부장관은 타당성조사 결과에 근거하여 고의로 잘못된 평가를 한 A법인 소속 감정평가사 甲에 대하여 업무정지 6개월의 징계처분을 하였다. 이에 불복한 甲이 징계처분취소소송을 제기하였는바, 법원은 해당 징계처분을 업무정지 3개월의 징계처분으로 감경하는 판결을 할 수 있는지에 관하여 설명하시오. (10점)

물음 2) 국토교통부장관은 고의로 잘못된 평가를 한 甲이 소속된 A법인에 대하여 성실의무에 위반하였다는 사유로 과징금부과처분을 하였다. A법인은 자신이 부담하여야 하는 성실의무를 충실히 이행하였다고 주장하며 과징금부과처분에 불복하고자 한다. 이때 A법인이 부담하는 성실의무의 내용을 설명하시오. (10점)

(유사문제) 파이널단과 2주차

【문제 2】 판례핵심정리 P.244 [대판 2019도3595]

OO아파트는 고급 임대아파트로서 민간 분양전환이 이루어지는 특수한 경우에 해당하여 감정평가 선례가 없었고, 세입자와 시행사의 이해관계가 매우 첨예하게 대립하고 있을 뿐만 아니라, 희망하는 평가금액의 차이가 커 감정평가법인 A 내부에서는 이 사건 감정평가 용역을 수행하지 않는 것이 낫다는 의견까지 대두되었다. 또한 이 사건 최초 용역계약서에는 굉장히 이례적으로 감정추정가액표가 첨부되어 있었는데, 감정평가법인A의 당시 대표이사 乙은 2013. 9. 하순경 이를 알게 되자 “사전에 감정평가가격에 관하여 약정한 것처럼 오해받을 소지가 있다.”고 화를 내며 위 감정추정가액표를 떼어낼 것을 지시하였다. 입주자측 감정평가법인 A는 이 사건 1차 심사에서는 “대략 가액이 약 1조 720억 내외로, 공동주택 공시가격 수준 및 원가방식에 의한 시산가격 수준을 고려할 때 평가액이 다소 낮은 것으로 판단된다.”는 한정의견이 제시되기도 하였다. 이처럼 이 사건 아파트의 특성상 객관적인 가격의 범위를 벗어난 감정평가가 이루어질 가능성이 상존하였다. 그런데 이 사건 2차 심사 당시 감정평가금액이 이 사건 1차 심사와 비교하여 987억원가량 증가하였음에도, 심사위원회가 어떠한 추가적인 검토와 조사를 통하여 감정평가금액을 증가시킨 것인지에 관하여 구체적으로 확인하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없다. 당시 A감정평가법인이 이 사건 아파트의 감정평가에 관한 선례를 확보하지 못하였던 상황임을 고려하면, 丙으로서 최소 주변 감정평가사의 의견을 물어보는 등으로써 이 사건 아파트의 감정평가금액에 관한 최소한의 자료를 수집

할 수 있었음에도, 丙은 이러한 조치를 취하지도 않았다. 더구나 감정평가 수주 과정에서 입주자측 A감정평가법인 소속 감정평가사 丙은 평가 수수료 및 실비 외에도 금품을 수수한 것으로 드러났다. 결국 입주자측 감정평가법인 A의 감정평가사 丙은 노후화된 공동주택을 사례로 선정해 지나치게 과소평가한 부분이 있었다. 다음 물음을 검토하시오. (30점)

물음1) 상기 사안과 관련하여 A감정평가법인과 감정평가사 丙이 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」상(이하 '감정평가법') 성실의무를 위반하였는지 검토하시오. (10점)

물음2) 결국 A법인은 업무정지처분에 갈음하여 과징금부과처분을 받게 되었다. 그러나 A법인은 과징금부과처분이 너무 과중하다며 불복하려고 한다. A법인의 불복방법을 설명하시오. (10점)

물음3) 감정평가 제도는 국민의 재산권 및 국가경제에 중요한 역할을 하는바, 공정한 감정평가 시장질서를 확립하는 것이 중요하다. 따라서 감정평가법령상 공정하고 객관적인 감정평가가 이루어지도록 하기 위해 만들어진 감정평가 개선제도를 설명하시오. (단, 감정평가서 발급 이후에 이루어지는 제도만 설명할 것.) (10점)

(유사문제) 사례기출문제풀이 11회차

【문제 3】 감정평가사 甲과 乙은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가준칙을 위반하여 감정평가를 하였음을 이유로 업무정지처분을 받게 되었으나, 국토교통부장관은 그 업무정지처분이 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가 공시 등의 업무를 정상적으로 수행하는 데에 지장을 초래할 우려가 있음을 들어, 2021. 4. 1. 甲과 乙에게 업무정지처분을 갈음하여 각 3천만원의 과징금을 부과하였다. 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음1) 甲은 부과된 과징금이 지나치게 과중하다는 이유로 국토교통부장관에게 이의신청을 하였고, 이에 대해서 국토교통부장관은 2021. 4. 30. 甲에 대하여 과징금 2천만원으로 감액하는 결정을 하였다. 甲은 감액된 2천만원의 과징금도 과중하다고 생각하여 과징금부과처분의 취소를 구하는 소를 제기하고자 한다. 이 경우 甲이 취소를 구하여야 하는 대상은 무엇인지 검토하시오. (10점)

물음2) 乙은 2021. 6. 1. 자신에 대한 3천만원의 과징금부과처분의 취소를 구하는 소를 제기하였다. 이에 대한 심리 결과 법원이 적정한 과징금의 액수는 1천 5백만원이라고 판단하였을 때, 법원이 내릴 수 있는 판결의 내용에 관하여 검토하시오. (10점)

**<기출문제 4번> 0기12주/2기7주 등
4기스터디 문제2번 강평- 비공개 자료 (전자철판자료)**

【문제 4】 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제28조 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 하여야 하는 '필요한 조치'의 내용과 '필요한 조치'를 하지 아니한 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 행정상 제재를 설명하시오. (10점)

참조 조문

<감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>

제28조(손해배상책임) ① 감정평가법인등이 감정평가를 하면서 고의 또는 과실로 감정평가 당시의 적정가격과 현저한 차이가 있게 감정평가를 하거나 감정평가 서류에 거짓을 기록함으로써 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 손해를 발생하게 하였을 때에는 감정평가법인등은 그 손해를 배상할 책임이 있다.

**<외부로 유출하지 않은 비공개 전자철판 자료>
<현 자료 총평에는 일부 자료만 공개함>**

감정평가사 이현진

! 손해배상책임



손해배상책임의 담보

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제28조의 규정에 따라 손해배상책임과 관련하여 감정평가의뢰인, 선의의 제3자 및 재산상의 손해를 입은 자에 대한 손해배상책임을 담보하기 위하여 우리 공제사업에서는 법률상 손해배상금과 기타비용(사고를 조사·방어·합의 등에 소요되는 제비용) 등을 지급해 드립니다.

감정평가사 이현진

! 손해배상 청구 요건



공제사업에 가입한 회원이 매분기 제출하는 공제료납부명세서에 기재되고 동 건에 대하여 공제료를 납부한 경우에 한하여 손해배상금을 지급하여 드립니다.

- 첫째, 공제사업에 가입한 감정평가기관 일 것
- 둘째, 해당 감정평가건에 대하여 공제료납부명세서에 기재된 건일 것
- 셋째, 해당 감정평가건에 대하여 공제료가 납부된 건일 것

* 공제료납부명세서의 제출 및 이에 따른 공제료를 납부하지 않은 감정평가건에 대하여는 손해배상을 담보하여 드리지 않습니다.

우리 공제사업에서는 동 보험에 가입하는 회원사에 대하여 보험료 부담 절감 등 재정적 지원을 위하여 회원사가 납부한 「납입 보험료의 (40%)」 해당액을 지원해 드립니다.

감정평가사 전문인배상책임보험료 지원신청서

처리기간
(10일)

회원사명		대표자명 (지사장)	
소재지			
	우	번	대