

최근 법원 판결 — 미국

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • 제 1 권 제 1 호 • 2026 년 여름

DOI: 10.67330/fz34f711

한국어 번역본. 인공지능의 도움을 받아 번역하고 편집부가 감수하였습니다. 영문판이 정보입니다.

관할별 판례 요약

California(캘리포니아주)

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Court of Appeal(캘리포니아주 항소법원), 2026 년 4 월 판결.

항소법원은 COVID-19 팬데믹 기간에 발령된 정부 명령이 부과한 출입 제한에 대하여 California Revenue and Taxation Code section 170(캘리포니아주 세입세무법 제 170 조) 에 따른 재산세 과세 평가 경감을 받을 수 있는지를 다루었다. 원고인 쇼핑센터는 팬데믹 기간의 출입 제한이 제 170 조가 말하는 재산에 대한 “손해”(damage) 에 해당하므로 과세평가 경감을 받을 자격이 있다고 주장하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 제 170 조상 “손해” 에 관한 이 판결의 해석은, 공중보건 명령이든 기반 시설 사업이든 그 밖에 출입에 영향을 주는 정부 행위이든, 외부 원인으로 인한 부동산 효용의 감소를 근거로 한 향후의 평가 청구를 좌우하게 될 것이다. 출입 제한이 상업용 부동산 가치에 미치는 영향에 관하여 의견을 제시하도록 의뢰받은 감정평가사는, 효용의 제한이 — 물리적 훼손과는 구별되는 것으로서 — 과세평가 경감의 목적상 보상 대상인 손해에 해당하는지에 관한 법원의 논거를 검토하여야 한다.

Colorado(콜로라도주)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. U.S. District Court, D. Colorado(미국 콜로라도 연방지방법원); 계속 중, 2026 년 진행 상황 갱신.

이 사건의 소장은 2021 년 Denver(덴버) 소재 2 세대 주택에 대한 감정평가와 관련하여 Fair Housing Act(공정주거법) 에 위반되는 감정평가 편향이 있었다고 주장한다. 해당 부동산은 약 \$640,000 로 평가되었는데, 이는 전년도 감정평가액보다 \$220,000 이상 낮은 금액이다. 앞서 한 연방판사는 피고들의 소각하 신청을 기각하면서, 대출기관과 감정평가관리회사 (AMC) 는 독립적인 수수료 감정평가사의 행위에 대하여 책임을 지지 않는다는 논리로 책임을 부인할 수 없고 Rocket Mortgage 와 감정평가관리회사 Solidifi 가 그 주장에 대하여 방어하여야 한다고 판시하였다. 이 사건은 2026 년 증거개시 단계에 있다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 사건은 수수료 감정평가사의 행위에 대하여 감정평가관리회사와 대출 기관이 공정주거법상 책임을 지는지를 검증하는 현재 가장 주된 사건이다. 법원이 최종적으로 본안에서 감정평가관리회사와 대출기관의 책임을 인정한다면, 감정평가에서 비롯되는 공정주거 청구에 노출되는 당사자의 범위가 크게 넓어질 것이며, 감정평가관리회사와 감정평가사 간의 업무위탁 계약에도 파급될 가능성이 높다.

Florida(플로리다주)

주택담보 차주에게 부과된 AMC 수수료에 대한 플로리다주 집단소송. 2026 년 1 월 2 일 제기.

이 소장은 감정평가관리회사가 주택담보대출 차주에게 부과하는 수수료에 이의를 제기하면서, 수수료 감정평가사에게 지급되는 금액과 결제 시 차주에게 부과되는 금액 사이의 가산액이 연방법이 정한 한도를 초과하며 그 공시도 불충분하다고 주장한다. 이 사건은 Dodd-Frank(도드-프랭크법)의 “관행적이고 합리적인” 수수료 요건 (12 U.S.C. § 1639e) 과, Truth in Lending Act(대부진실법) 및 Real Estate Settlement Procedures Act(부동산결제절차법) 상의 소비자 공시 제도가 교차하는 지점에 놓여 있다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 소송은 감정평가관리회사 보수 구조를 검증하는 것으로, 집단소송으로 인가되어 본안 판단이 내려질 경우 업계 전반의 공시 실무를 재편할 수 있다. 그 결과는 감정평가관리회사가 지급하는 금액과 차주에게 부과되는 금액 사이의 차액을 사법적 심사에 노출시킴으로써, 감정평가관리회사를 통해 업무를 수행하는 수수료 감정평가사의 보수 형성 환경에 간접적으로 영향을 줄 수 있다.

Georgia(조지아주)

Green Rock 보전지역권 사건들. United States Tax Court(미국 조세법원), *Tax Notes* 2026 년 3 월 2 일자에서 논평된 판결들.

조세법원은 조지아주 Piedmont(피드먼트) 지역의 인접 필지 (Green Rock Property 및 Green Rock South) 에 설정된 보전지역권을 평가하면서 최유효이용 (highest and best use) 심사의 각 요건을 차례로 검토하였다. 신청인 측 전문가들은 지역권 설정 이전 해당 부동산의 최유효이용이 화강암 채석장 운영이라고 주장하면서, 현금흐름할인분석을 사용하여 지역권 설정 전 공정시장가치를 약 \$13.75 million 로, 지역권 설정 후 가치를 \$180,000 로 추정하였다.

법원은 심사의 각 요건마다 유보적인 입장을 밝혔다. 법률적 허용성에 관하여 법원은 채석 작업을 허용하는 용도지역 변경이 합리적으로 개연성이 있다고 보지 않았으며, 특히 Green Rock Property 에 대한 용도지역 분류 변경이 새로운 보전지역권 감정평가를 의뢰한 직후에 이루어졌다는 점을 지적하였다 — 법원은 이러한 시간적 순서를 믿기 어렵다고 보았다. 물리적 가능성에 관하여 법원은, Piedmont 지역에 채굴 가능한 화강암이 일반적으로 존재한다는 사실이 알려져 있음에도 불구하고, 신청인의 지질학적 증거가 Harman Road 필지에서 실현 가능한 채석장을 개발할 수 있음을 입증하기에 불충분하다고 판단하였다. 법원은 나아가 법률적 허용성과 물리적 가능성이 인정된다고 가정하더라도, 그 분석의 나머지 요건이 충족되지 않는 한 그것만으로는 결정적일 수 없다고 판시하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 4 요건 최유효이용 심사를 규율에 따라 순차적으로 적용한 하나의 모범 사례이다. 이는 *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025) 및 *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53 에서 확립된 입장 — 제안된 용도의 일반적 실현 가능성이 주변 지역에서 문서로 뒷받침되더라도 조세법원은 투기적인 최유효이용 주장을 받아들이지 않는다는 입장 — 을 강화한다. 지역권 감정평가를 작성하는 감정평가사는 지역 차원의 또는 유추에 의해 뒷받침되는 실현 가능성에 의존할 것이 아니라 각 요건마다 해당 필지에 특유한 증거를 마련하여야 하며, 감정평가 의뢰와 같은 시기에 취득된 용도지역 변경과 같은 시간적 패턴에 대해서는 사법적 회의를 불러올 수 있으므로 특히 신중하여야 한다.

Maryland(메릴랜드주)

Baltimore(볼티모어시) 의 Pimlico Race Course(팸리코 경마장) 취득. 토지수용 절차, 2025–2026 년 진행 중.

Baltimore 시가 수용권을 통해 Pimlico Race Course 를 취득한 사안은 특수용도 시설에서 계속기업 가치와 부동산 가치의 관계에 관한 정당보상 문제를 제기한다. Pimlico 의 영업은 그 물적 시설과 기능적으로 분리될 수 없기 때문에 통상적인 부동산 비교매매 분석은 효용이 제한적이며, 수익방식 평가는 경마 영업이 계속된다는 가정에 크게 의존한다.

감정평가사에 대한 시사점. 경마장, 영화 촬영소, 테마파크, 마리나, 그리고 일부 의료 또는 숙박 자산과 같이 영업과 부동산이 기능적으로 분리될 수 없는 단일목적 시설의 평가를 의뢰받는 감정평가사라면 이 절차를 주시할 만하다. 소송 절차에서 도출되는 방법론은 향후 수용 사건에서 정당보상 산정이 계속기업 증분을 어떻게 다룰지에 영향을 미칠 가능성이 높다.

감정평가를 상대로 한 연방 공정주거법 청구

Braxton v. Bank of America. 2026 년 4 월 제기.

한 주택 소유자가 Bank of America(뱅크오브아메리카) 와 Virginia(버지니아주) 소재 감정평가를 상대로 Fair Housing Act(공정주거법) 위반의 인종차별을 주장하며 소를 제기하였다. 원고는 감정평가 현장에 본인과 임차인들이 있었으며 감정평가사의 행위가 인종적 적의를 드러냈다고 주장한다. 이 사건은 Maryland 연방지방법원의 *Connolly/Mott v. loanDepot* 사건과 캘리포니아주 Marin County(마린 카운티) 의 *Austin v. Miller* 사건을 비롯하여 앞선 감정평가 편향 소송에서 형성된 유형, 즉 개인 원고가 감정평가사, 감정평가관리회사, 대출기관을 상대로 공정주거법 청구를 제기하는 유형을 이어 간다.

감정평가사에 대한 시사점. 개별 감정평가를 상대로 한 감정평가 편향 사건의 제기가 계속되는 추세에 더하여 차별적 영향 (disparate impact) 집행에서 연방 차원의 후퇴가 겹치면서, 책임 노출의 지형이 달라졌음을 알 수 있다. 이제 감정평가 편향 책임의 주된 원천은 연방기관이 아니라 사인 원고와 주 차원의 공정주거 집행기관이다. 감정평가사는 비교사례 선정, 보정치 도출, 최종가치 조정이 사후 심사에 대하여 독립적으로 방어될 수 있도록 문서화 실무를 점검하여야 하며, 조사 현장에서의 발언이나 행동 자체가 원고 주장의 사실적 근거가 되는 경우가 빈번하다는 점을 인식하여야 한다.