

최근 법원 판결 — 라틴아메리카

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/ywgzhg47

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

범위와 출처

이 개관은 접근 가능한 경우 공개된 1 차 자료에 근거하였다 — 특히 미주인권재판소 판례 저장소 (corteidh.or.cr), 브라질 연방대법원 (STF) 과 고등법원 (STJ) 포털 (portal.stf.jus.br, stj.jus.br), 멕시코 *Semanario Judicial de la Federación* (세마나리오 후디시알 데 라 페데라시온, 연방사법주보, sjfsemanal.scjn.gob.mx), 아르헨티나 *Corte Suprema de Justicia de la Nación*(국가대법원, csjn.gov.ar), 칠레 *Poder Judicial*(사법부) 포털 (poderjudicial.cl) 및 *Diario Constitucional*, 그리고 콜롬비아 *Corte Constitucional* (헌법재판소, corteconstitucional.gov.co) — 아울러 전문 및 학술 간행물의 2 차 논평을 참조하였다. 스페인어와 포르투갈어로 된 판결은 원문으로 읽고 영문으로 서술하였으며, 사건명은 원래의 철자와 발음구별부호를 그대로 유지한다.

유료 구독 전용 법률 조사 데이터베이스 (vLex, La Ley, Thomson Reuters Proview Latin America) 는 사용하지 않았다. 최고법원 아래 단계의 국내 법원 판결은 선별적으로 다루었으며, 선례적 또는 방법론적 중요성이 분명한 판결에 우선순위를 두었다. 여기에 실린 판례 인용은 실무나 추가 출판에 의존하기에 앞서 해당 법원의 공식 판례집과 대조하여 확인하여야 한다.

이 기준 회차는 Argentina(아르헨티나), Brazil(브라질), Chile(칠레), Colombia(콜롬비아), Mexico(멕시코) 를 주된 국가별 관할로 다룬다. Peru(페루), Venezuela(베네수엘라), Ecuador(에콰도르), Bolivia(볼리비아), Paraguay(파라과이), Uruguay(우루과이) 및 중미와 카리브해 관할은 이번 회차에서 별도로 다루지 않았으나 자료가 축적되는 대로 이후의 분기별 회차에서 추가될 것이다. 베네수엘라의 재산 원상회복과 쿠바 제재 관련 평가 업무는 그 방법론적 특수성과 국경 간 실무에 대한 관련성 때문에 향후 회차에서 다룰 예정이다.

지역적 맥락

유럽연합 개관과 달리, 이 라틴아메리카 개관에는 EU AI Act 와 개정 건물에너지성능지침이 대표하 는 초국가적 규제 층위에 직접 대응하는 것이 없다. 라틴아메리카의 부동산 감정평가 규제는 압도적으로 국가 단위이며, 주된 초국가적 영향은 미주인권협약 제 21 조 (재산권) 에 관한 미주인권재판소의 기본권 법리와, 재무보고 목적으로 역내 대부분의 관할이 채택한 국제회계기준 (특히 IFRS 13, 공정가치 측정) 이다. 그럼에도 두 가지 방법론적 주제가 역내 판례 전반에 걸쳐 흐르고 있어 여기에서 언급할 만하다.

원주민 공동체 재산의 평가. 라틴아메리카 감정평가 실무에서 가장 특징적인 방법론적 과제는 원상회복, 수용, 보상의 맥락에서 원주민과 아프리카계 후손 공동체 재산을 평가하는 일이다. 미주인권재판소의 판례는 원주민 공동체 재산이 개인의 사유재산과 동일한 지위에서 헌법적으로 보호된다고 일관되게 판시해 왔으나, 그러한 재산을 평가하는 방법 — 통상 독립당사자 간 비교거래가 존재하지 않고, 재산이 공동으로 보유되며 양도가 불가능하고, 영역이 갖는 문화적·정신적 의미가 그 가치에 본질적으로 결합되어 있는 상황에서 — 은 여전히 충분히 발전되지 못하였다. 2025 년 말 기준으로 원주

민에게 유리한 미주인권재판소 판결 24 건이 미이행이거나 부분적으로만 이행된 상태로 남아 있으며, 그중 여럿은 해결되지 않은 평가 방법론에 좌우되는 보상액 산정을 포함하고 있다.

수용 보상에서의 인플레이션, 통화, 물가연동. 역내 여러 관할, 특히 아르헨티나에서는 평가 방법론과 보상액 산정이 고인플레이션, 외화 표시 *tasaciones*(타사시오네스, 감정평가), 복잡한 물가연동 제도에 대응하여야 한다. 아르헨티나 대법원은 당초 외화로 표시된 수용 보상을 인위적인 등가 환율로 자국 통화로 환산할 수 없으며, 평가는 보상 시점의 부동산의 실질 경제가치를 반영하여야 한다고 판시하였다. 유사한 문제는 베네수엘라 (원상회복 및 제재 관련 평가와 관련하여) 에서, 그리고 브라질에서도 고인플레이션 시기마다 주기적으로 제기된다. 역내 여러 관할에 걸쳐 활동하는 감정평가사에게 이러한 인플레이션·통화 고려사항은 유럽이나 미국에는 대응물이 없는 방식으로 평가 방법론에 본질적으로 결합되어 있다.

다음 회차를 위한 메모

이 기준 회차에 이어지는 분기별 회차는 변동 사항에 초점을 맞춘다. 새로운 미주인권재판소 판결, 여기에서 확인된 계속 중인 사안의 처리, 2027 년 운영 개시를 향한 콜롬비아 *Jurisdicción Agraria y Rural*(후리스딕시온 아그라리아 이 루랄, 농지·농촌 관할) 시행의 진전, 그리고 IFRS 13 공정가치 측정 실무에 관한 각국의 동향이 그것이다. 페루, 베네수엘라, 에콰도르 및 중미 관할은 자료가 축적되는 대로 추가될 것이다. 특히 원주민 공동체 재산 평가의 방법론적 발전에 주목할 것인데, 이 영역에서는 미주인권재판소의 실체적 판시가 감정평가사와 보상 당국이 활용할 수 있는 실무적 평가 방법론을 앞질러 가고 있다.

관할별 판례 요약

Inter-American Court of Human Rights(미주인권재판소)

Maya Q'eqchi' Agua Caliente vs. Guatemala 및 *Comunidad Garífuna de San Juan y sus Miembros vs. Honduras*. Inter-American Court of Human Rights(미주인권재판소), 2024 년 판결, 2025 년까지의 역내 판례에서 논의됨.

미주인권재판소는 두 건의 동시대 판결에서 원주민 및 아프리카계 후손 공동체에 속하는 조상 대대의 영역을 경계 확정하고 권원을 부여하며 그 박탈을 방지할 Guatemala(과테말라) 와 Honduras(온두라스) 의 의무에 관하여 판단하였다. Maya Q'eqchi' Agua Caliente 공동체는 45 년에 걸친 행정적·사법적 조치를 거친 끝에 비로소 자기 영역에 대한 확정적 소유권원을 취득하였고, 온두라스 San Juan 의 Garífuna 공동체는 조상 대대의 연안 토지를 계속 박탈당하는 상황에 놓여 있었다. 두 판결 모두 원주민 공동체 재산을 인정하고 경계를 확정하며 보호할 미주인권협약 제 21 조 (재산권) 상 국가의 의무를 다루었다. 역내 논평자들은 이들 판결에서 미주인권재판소의 원상회복 틀이 이전 판결들보다 다소 제한적이며, 특히 원주민의 권리 주장을 알지 못한 채 중첩되는 권리를 취득한 “선의의 제 3 자” (*terceros inocentes*, 테르세로스 이노센테스) 의 취급에서 그러하다고 지적하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이들 판결은 원주민과 아프리카계 후손의 공동체 재산이 미주 체계 전반에 걸쳐 헌법적으로 보호되며, 원상회복이나 보상의 맥락에서 그러한 재산의 평가가 방법론적 보완 없이 통상적인 독립당사자 간 비교매매 (대개 존재하지 않는다) 에 의존할 수 없음을 재확인한다. 원주민 원상회복 맥락에서 의뢰를 받는 감정평가사는 평가가 세 가지 별개의 요소를 통합하여야 함을 예상하여야 한다. 즉 해당 지역에서 물리적 특성이 비교 가능한 토지의 기초 시장가치, 원주민의 이용에 기인하는 기회비용과 개량, 그리고 미주인권재판소 판례가 재산권의 보상 가능한 한 차원으로 다루는, 그 영역이 갖는 비경제적인 문화적·정신적 의미가 그것이다. 세 번째 요소에 관한 방법론은 여전히 충분히 발전되지 못하였으며 미주인권재판소 논증의 지속적인 주제가 되고 있다.

Mapuche / Consejo de Todas las Tierras vs. Chile. Inter-American Court of Human Rights(미주인권재판소), 2024 년 판결 (2025 년 판례에서 논의됨).

미주인권재판소는 Consejo de Todas las Tierras(콘세호 데 토다스 라스 티에라스, 모든 토지 평의회)의 영역 회복 운동 (1989–1992) 과 관련하여, 그리고 원주민의 영역 주장에 반테러법을 적용한 것과 관련하여 Mapuche(마푸체) 족 구성원 135 인에 대한 인권 침해를 이유로 칠레 정부를 단죄하였다. 이 판결은 *Norín Catrimán and others vs. Chile*(2014) 법리를 확장하고, 영역에 관한 주장과 결부된 원주민의 자결권을 명시적으로 인정한다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 사건의 주된 판시는 평가 방법론 자체보다 형사절차상 보호에 관한 것이지만, 영역과 결부된 원주민의 자결권 인정은 칠레의 원주민 영역 원상회복 및 관련 맥락에서의 평가 업무에 영향을 미치는 절차적 충위를 만들어 낸다. 그러한 맥락에서 의뢰를 받는 감정평가사는 방법론이 적절한 협의 절차를 포함하고, 자기 영역의 가치가 어떻게 성격 규정될 것인지에 대한 공동체의 자결권을 존중하도록 하여야 한다.

Argentina(아르헨티나)

Tribunal de Tasaciones de la Nación 에 관한 아르헨티나 법리. 2025 년까지의 판례를 통해 정착됨.

아르헨티나 국가대법원 (CSJN) 과 하급 연방법원들은 수용 및 *expropiación inversa*(엑스프로피아시온 인베르사, 역수용) 사안에서 Tribunal de Tasaciones de la Nación(트리부날 데 타사시오네스 데 라 나시오, 국가감정평가심판원, TTN) 이 수행한 평가를 둘러싼 법리를 계속 발전시켜 왔다. 확립된 CSJN 법리 (Fallos 313:82, 2024–2025 년까지 반복 적용) 는 TTN 평가가 심판원 구성원의 기술적 역량, 그 평가가 근거하는 증거 기반, 그리고 실무의 통일성을 이유로 추정적 비중을 가지며, TTN 평가에서 벗어나려면 명백한 오류나 누락의 입증에 필요하다고 본다. 2024–2025 년 이 법리를 적용한 연방법원들 — Yacyretá(야시레타) 수력발전 저수지에서 비롯된 *expropiación inversa* 사건인 *Sosa v. Entidad Binacional Yacyretá*(2024 년 6 월) 의 Juzgado Federal de Oberá(오베라 연방법원) 를 포함하여 — 은 보상의 실효적 기준점으로 TTN 평가에 계속 의존하고 있다.

감정평가사에 대한 시사점. 아르헨티나 감정평가사에게 실무적 결과는 TTN 평가에 반대하여 제출되는 사실 감정평가보고서가 상당한 증명 부담을 진다는 점이다. TTN 평가를 배척하거나 수정하려면 사실 보고서는 단지 대안적인 평가 결론이 아니라 TTN 작업의 방법론적 오류나 누락을 입증하여야 한다. 그러한 보고서를 작성하는 감정평가사는 가액 차이의 크기만을 다룰 것이 아니라 TTN 의 비교 매매 선정, 보정치 도출, 지역 시장 상황의 취급에 방법론적 비판을 집중하여야 한다.

외화 표시 tasaciones 와 보상의 등가성. 당초 외화로 표시된 수용 보상을 인위적인 1 대 1 등가로 아르헨티나 페소로 환산할 수 없다는 CSJN 법리는 2025 년까지 유효하게 유지되고 있다. 이 법리는 인플레이션이나 통화정책으로 인하여 보상 시점의 부동산 실질 경제가치를 반영하지 못하는 보상으로부터 수용된 소유자를 보호한다. 이 원칙은 장기간 진행되는 수용 절차와 관련하여 2024–2025 년에도 주기적으로 재확인되었다.

감정평가사에 대한 시사점. 상당한 인플레이션이나 통화정책 변화 기간에 걸친 수용 사안의 평가를 작성하는 아르헨티나 감정평가사는 평가의 통화 기준을 명시적으로 문서화하고, 기준시점과 장래의 지급 예정 시점 사이에 적용할 물가연동 방법론을 검토하여야 한다. 인플레이션과 통화 위험을 다루지 않은 보고서는 CSJN 보상 법리를 적용하는 법원을 설득하기 어려울 것이다.

Brazil(브라질)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144(일반적 파급효 Tema 865). 브라질 연방대법원, 2024 년 판결 및 2025 년 계속 적용.

STF 는 *desapropriação*(데자프로프리아상, 수용) 절차에서의 보상이 연방헌법 제 100 조가 정한 연방 *precatório*(프레카토리우, 확정판결 채무 지급명령) 제도와 헌법적으로 양립한다고 판시하였다. 구체적으로, 공공기관이 *imissão provisória na posse*(이미상 프로비조리아 나 포시, 잠정적 점유이전) 를 위하여 최초로 공탁한 금액과 사법 감정으로 최종 확정된 금액의 차액은 즉시 이루어지는 추가 공탁 이 아니라 *precatório* 제도를 통해 지급되어야 한다. 이 판결은 *justa, prévia e em dinheiro*(정당하고 사전적이며 금전으로 지급되는) 보상이라는 헌법상 명령 (제 5 조 제 24 호) 과 *precatório* 제도의 질 서 있는 지급 요건을 형성한 것이다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 수용기관을 위하여 활동하는 감정평가사가 작성하는 최초 공탁금 평가에 직접적인 실무적 결과를 가져온다. 최초 공탁액이 과소평가되면 그 차액은 상당한 지연 이 따를 수 있는 *precatório* 제도를 통해 나중에 지급되므로, 원고 측에는 최초 평가가 과소하다고 다 틀 구조적 유인이 있다. 최초 공탁금 평가를 작성하는 감정평가사는 최초 공탁액과 최종 사법 판단 사이의 격차가 STF 판례와 Decreto-Lei 3.365/1941(법률명령 제 3.365/1941 호) 체계상의 보상이자 (*juros compensatórios*, 주루스 콤펜사토리우스) 부과 대상이 되리라는 점을 예상하면서, 이후의 사법 감정에 대하여 평가를 방어할 수 있도록 방법론을 각별히 주의하여 문서화하여야 한다.

Superior Tribunal de Justiça, REsp 2.129.162(반복 쟁점 Tema). 브라질 고등법원, 2025 년 5 월 판결.

STJ 는 수용기관이 *desapropriação* 소를 취하하는 경우의 변호사 보수에 관한 반복적 쟁점을 정리하 였다. 재판소는 취하 사건의 보수가 *Código de Processo Civil*(코디구 지 프로세수 시빌, 민사소송법) 의 일반 절차규정이 아니라 Decreto-Lei 3.365/1941 제 27 조 제 1 항의 체계를 따라야 한다고 확립 하였다. 이 판결은 배전선로를 위한 행정 지역권을 구하는 Cemig(Companhia Energética de Minas Gerais, 미나스제라이스 전력공사) 의 소에서 비롯되었다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 방법론이 아니라 절차에 관한 것이지만, 행정 지역권 및 *desapropriação* 사안에서 감정평가사의 수임 구조에 시사점을 갖는다. 그러한 절차에서 감정인 (*peritos judiciais*, 페리투스 주디시아이스) 으로 선임되는 감정평가사는 보수 약정이 일반 절차규정 이 아니라 해당 법률명령 체계를 근거로 문서화되도록 하여야 한다.

Superior Tribunal de Justiça, *juros compensatórios* 에 관한 법리. 2025 년 계속 적용.

STJ 는 *desapropriação* 사안에서 보상이자 (*juros compensatórios*) 가 수용된 부동산의 권원에 관한 사법적 판단 이후에야 *incidem*(발생) 한다는 법리를 유지해 왔다. 이자는 최초 공탁액과 최종 보상액 의 차액에 대하여 역사적으로 확립된 연 12 퍼센트의 이율 (STF 의 *Súmula* 618, 수물라 제 618 호) 로 적용되며, 최종 보상이 지급되기 전에 점유를 미리 상실하는 데 대하여 수용된 소유자를 보상하는 기능을 한다.

감정평가사에 대한 시사점. 브라질 감정평가사는 사법 감정에서 자신이 확인하는 평가 격차 — 공공 기관의 최초 공탁액과 감정된 시장가치 사이의 차이 — 가 보상이자 산정의 기초가 된다는 점을 예상 하여야 한다. 따라서 그 격차의 경제적 의미는, 특히 절차가 장기화되는 경우, 명목상의 차이가 시사 하는 것보다 크다.

Chile(칠레)

Corte Suprema, Rol N° 31.423-2025. 칠레 대법원, 2025 년 9 월 판결.

칠레 대법원은 Decree-Law N° 2.186(법률명령 제 2.186 호) 제 12 조에 따른 특별 수용 절차에서 부동 산 개발업자 (*inmobiliaria*, 인모빌리아리아) 가 국고 (*Fisco de Chile*, 피스코 데 칠레) 를 상대로 제 기한 상고를 기각하였다. 원고는 전문가위원회 (*Comisión de Peritos*, 코미시온 데 페리토스) 가 정 한 평가액이 해당 부동산의 최유효이용 (*mayor y mejor uso*, 마요르 이 메호르 우소) 과 기존 건축물

및 부대공작물의 가치를 반영하지 못하였다고 주장하고, 나아가 장래 임대수익을 발생시켰을 기존 임대차계약을 근거로 일실이익 (*lucro cesante*, 루크로 세산테)에 대한 보상을 구하였다. 재판소는 원고의 주장이 평가를 규율하는 법규범에 대한 진정한 위반이 아니라 원심의 증거 판단에 대한 이견에 지나지 않으며, 전문가위원회의 증거를 서증 및 인증과 함께 원용한 원심의 논거가 충분히 근거를 갖추었다고 판시하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 수용 절차에서 전문가위원회의 평가에 칠레 대법원 법리가 상당한 존중을 부여한다는 점과, 방법론적 이견만을 이유로 한 평가 결론에 대한 상고심 심사의 범위가 제한적이라는 점을 보여준다. 칠레 수용 사안에서 반대 평가를 작성하는 감정평가사는 대안적 평가 논거보다 위원회 작업의 입증 가능한 방법론적 오류에 초점을 맞추어야 하며, 기존 임대차 관계에 기초한 *lucro cesante* 주장은 상당한 증명 요건에 직면한다는 점을 인식하여야 한다.

Corte Suprema(Coquimbo(코킴보) 수용 사건). 칠레 대법원, 2025 년 7 월 17 일 판결.

칠레 대법원은 Coquimbo 수용 사안에서 보상액을 (사설 감정평가사의 보고서에 근거한) UF 2,969.75로 인정한 항소심 판단을, (*Conservador de Bienes Raíces* (콘세르바도르 데 비에네스 라이세스, 부동산등기소)의 등기된 매매에 근거한) 국가 측 주장 금액 UF 2,349.07에 반하여 인용하였다. 재판소는 항소심이 인증 및 인근 부동산에 관한 추가 감정보고서와 함께 고려하여 사설 감정평가사의 보고서에 의존한 것은 *sana crítica*(사나 크리티카, 합리적 증거 판단)의 허용된 행사이며, 상고심 심사는 그러한 증거 판단을 재차 다루는 데까지 미치지 않는다고 강조하였다.

감정평가사에 대한 시사점. Coquimbo 판결은 Rol N° 31.423-2025의 대응물이다. 개발업자가 다룰 때에는 위원회의 평가가 인정되지만, 적절한 방법론적 논거와 보강 증거로 뒷받침될 때에는 사설 감정평가사의 더 높은 평가도 인정될 수 있다. 칠레 감정평가사에게 주는 실무적 교훈은 사설 감정평가의 방법론과 문서상 뒷받침이 결정적이며, 등기된 매매 자료만으로는 추가 비교사례와 맥락 증거를 원용하여 잘 뒷받침된 사설 감정평가를 배척하기에 충분하지 않다는 것이다.

Tribunal Constitucional(헌법재판소), 2025 년 10 월. 조세법에 따른 *bienes raíces*(비에네스 라이세스, 부동산)의 tasación(타사시온, 평가).

칠레 헌법재판소는 *impuesto territorial*(임푸에스토 테리토리알, 토지세)의 목적상 부동산 (*bienes raíces*)의 tasación을 규율하는 *Código Tributario*(코디고 트리부타리오, 조세법)규정에 대한 위헌 주장을 배척하였다. 반대의견의 재판관들은 문제된 규범이 집행을 받는 당사자가 tasación에 이의를 제기할 수 있는 장치를 충분히 두지 않아 합리적이고 정당한 절차의 헌법적 보장을 훼손한다고 주장하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 칠레 부동산 세제의 기존 행정적 tasación 체계를 유지시키지만, 반대의견의 논거는 향후 헌법적 또는 행정법적 다툼에서 다시 문제될 수 있는 현행 체계의 취약점을 지적한다. 부동산 세금 분쟁과 관련한 평가를 작성하는 칠레 감정평가사는 납세자의 이익제기 장치를 개선하기 위한 행정적 개혁이 이루어질 가능성이 있어 보이므로 판결 이후의 정책 환경을 주시하여야 한다.

Colombia(콜롬비아)

Corte Constitucional, Jurisdicción Agraria y Rural의 승인. 콜롬비아 헌법재판소, 2025년 결정.

콜롬비아 헌법재판소는 콜롬비아 사법부 내에 농촌 토지에 관한 전문 관할인 새로운 Jurisdicción Agraria y Rural(후리스딕시온 아그라리아 이 루랄, 농지·농촌 관할)을 창설하는 법률에 대한 위헌법률심사를 통과시켰다. 재판소는 개혁의 대상, 사법부로의 편입, 전문 법원 및 재판부의 설치, 예산에 관한 사항을 정한 핵심 조항들을 승인하였다. 새 관할은 2027년 업무 개시가 예정되어 있으며, 토지

원상회복 분쟁, 농지 재산 분쟁, 2016 년 평화협정 이행에서 비롯되는 사안을 해결하도록 설계되었다. 승인 시점 기준으로 61,000 헥타르가 넘는 면적에 관한 농지 분쟁이 기존 행정·사법 체계에 계속 중이다.

감정평가사에 대한 시사점. 새 관할은 콜롬비아에서 토지 원상회복 절차와 농촌 부동산 사안에서 비롯되는 평가 분쟁의 주된 재판 기관이 될 것이다. 원상회복 맥락에서 활동하는 콜롬비아 감정평가사 (Unidad de Restitución de Tierras(우니다드 데 레스티투시온 데 티에라스, 토지원상회복청) 와 Instituto Geográfico Agustín Codazzi(인스티투토 헤오그라피코 아구스틴 코다시) 를 위해 일하는 이들을 포함하여) 는 새로운 법원들이 자체 평가 판례를 형성할 것이고 방법론적 기준이 현재의 행정 주도 체계로부터 변화할 수 있음을 예상하여야 한다. 실무자들은 2027 년의 운영 개시와 새 법원들의 초기 사건 처리 양상을 주시하여야 한다.

토지 원상회복을 위한 기존 IGAC 기반 평가 체계. 2025 년 계속 적용.

콜롬비아의 토지 원상회복 실무는 원상회복과 대체 보상의 맥락에서 보상의 주된 근거로 Instituto Geográfico Agustín Codazzi(IGAC) 가 작성하는 *avalúo comercial* (아발루오 코메르시알, 상업적 감정평가) 에 계속 의존하고 있으며, 필요한 경우 Lonjas de Propiedad Raíz(론하스 데 프로피에다드 라이스, 부동산협회) 가 작성하는 *avalúo* 로 보완된다. 이 체계는 (이행의 절차적 요건에 관한) 헌법 재판소 2018 년 SU-034 결정과, (현물 보상 상황에서 IGAC 평가와 개별 수혜자의 선호 사이의 관계에 관한) 2024 년 T-120 결정을 비롯한 후속 결정들에서 정리되어 있다.

감정평가사에 대한 시사점. 콜롬비아 토지 원상회복 업무를 수행하는 감정평가사에게 이 제도적 체계는 IGAC 평가를 보상 산정의 실효적 중심에 두고, Lonja de Propiedad Raíz 의 *avalúo* 는 보완적 또는 분쟁 해결 수단으로 기능하게 한다. 앞으로의 Jurisdicción Agraria y Rural 은 이러한 제도적 구조를 바꿀 수 있으며, IGAC 평가와 Lonja 평가의 상대적 비중은 새 법원들이 발전시킬 쟁점 가운데 하나가 될 가능성이 높다.

Mexico(멕시코)

Suprema Corte de Justicia de la Nación, avalúo 와 가격의 차액에 대한 ISR 납세의무. 멕시코 대법원, 2026 년 초 공표된 결정.

멕시코 대법원 (SCJN) 전원부는 Ley del Impuesto sobre la Renta(레이 델 임푸에스토 소브레 라 렌타, 소득세법, ISR) 제 125 조, 제 130 조 제 4 호, 제 132 조를 합헌으로 선언하였다. 이들 조항은 부동산 취득의 *avalúo*(아발루오, 감정평가액) 가 계약상 매수가격을 10 퍼센트 넘게 초과하는 경우 그 차액을 매수인의 합산 소득으로 보아 ISR 의 과세 대상으로 삼는다. 재판소는 시장가치보다 현저히 낮은 가격으로 재산을 취득하는 것은 매수인의 재산에 객관적 증가를 가져오므로 과세 대상 경제적 이익을 적절히 구성한다는 논거로, 이 규정이 조세의 비례성과 형평성이라는 헌법 원칙에 위반되지 않는다고 판시하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 결정은 멕시코의 부동산 거래와 이를 뒷받침하는 감정평가 실무에 상당한 실무적 결과를 가져온다. *corredores públicos*(코레도레스 푸블리코스, 공인중개인) 또는 그 밖의 인가된 전문가가 수행하는 *avalúo* 는, 그 금액이 계약가격을 10 퍼센트 넘게 초과하는 경우 이제 매수인에게 직접적인 조세상 결과를 낳는다. 감정평가사는 거래 관련 *avalúo* 의 방법론에 대한 심사가 강화되고, 비교매매 근거를 각별히 엄밀하게 문서화한 *avalúo* 에 대한 수요가 늘어날 것을 예상하여야 한다. 이 결정은 또한 방법론적 선택이 이제 매수인의 납세의무에 영향을 줄 수 있으므로, 대안적 평가 방식 가운데 무엇을 택할 것인지의 중요성을 암묵적으로 높인다.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Amparo en revisión 391/2024. 멕시코 대법원 제 2 부, 2025 년 6 월 25 일 판결.

멕시코 대법원 제 2 부는 광구 (鑛區) 및 관련 부수적 권리 (임시 점용, 지역권, 수리권 우선권, 임대차 갱신 조항) 의 수용에 관한 법적 틀에 영향을 미치는 명령 (Decreto) 에 대하여 한 광업회사가 제기한 위헌 주장을 판단하였다. 재판소는 문제된 규정들이 취득한 권리가 아니라 장래 권리에 대한 단순한 기대에 관한 것이므로 소급효 금지 원칙에 위반되지 않는다고 판시하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 멕시코의 광업권 및 광산 부동산 평가에 중요하다. 광구 연장권과 관련 규정을 취득한 권리가 아니라 “단순한 기대” 로 성격 규정한 재판소의 태도는 광업 특허권의 평가와 그 평가에서의 규제 위험 산정에 영향을 미친다. 멕시코에서 광산 부동산이나 관련 권리의 평가를 작성하는 감정평가사는 평가의 규제 위험 차원을 명시적으로 다루어야 하며, 조건부이거나 연장 여부에 좌우되는 가치를 완전히 확정된 것처럼 취급하는 일을 피하여야 한다.