

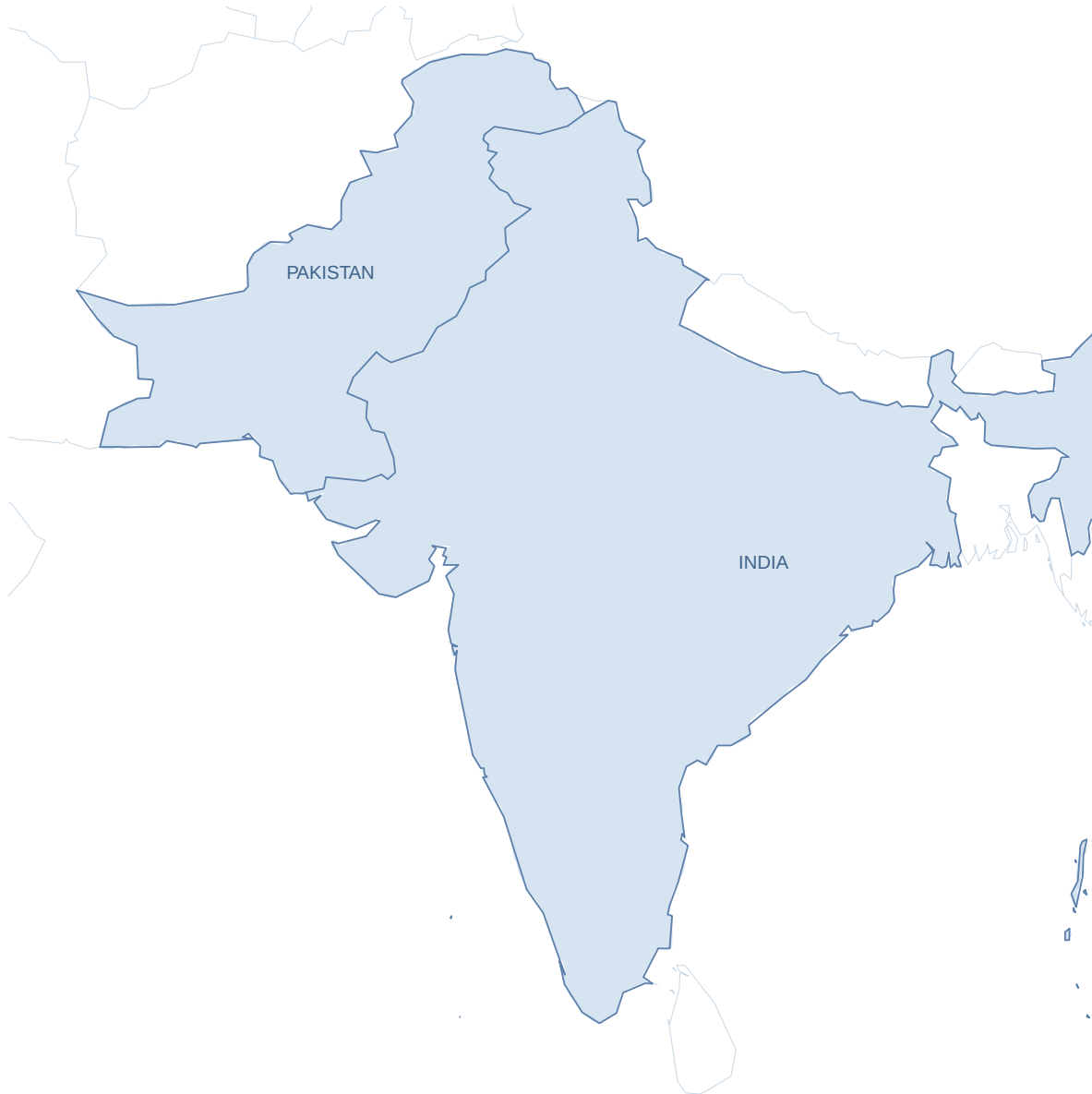
최근 남아시아 법원 판례: 인도, 파키스탄

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/xrg09h80

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호는 인도와 파키스탄을 다루는 남아시아에 대한 기초 분석 기사입니다. 이번 호에 실린 오세아니아 조사와 마찬가지로, 이 기초 분석 기사는 단일 분기보다 더 먼 과거까지 거슬러 올라가며, 2026년 3 분기까지 지속되는 실질적인 의미를 지닌 동향을 다룹니다. 이후 기사들은 분기별 업데이트 형태로 제공될 예정입니다.

이번 편에서 다루는 여러 맥락들은 서두에서 명시되어 있습니다. 대부분의 내용은 양국에서 이루어지는 강제 수용에 대한 보상과 관련되어 있습니다. 즉,에 따른 수용, 즉 국가에 의한 사유 재산의 강제 징수(미국에서는 ‘eminent domain’ 또는 ‘condemnation’ 이라 함)에 관한 내용이며, 여기에는 인도의 인지세 평가 및 소유권 분쟁 시 점유에 관한 인도 법원의 판결도 함께 다룹니다. 이어지는 간략한 인도 관련 항목들은 대출 기관의 경매 매각에 따른 평가, 등록 감정인의 업무 규율, 혼인 재산, 그리고

매수 및 파산 시의 주식 평가에 관한 내용입니다. 각 국가별 섹션은 해당 국가의 맥락을 명시하며 시작되며, 한 맥락에서 제시된 진술이 다른 맥락에서도 동일하게 적용된다고 가정해서는 안 됩니다.

출처는 다음과 같습니다. 인도의 경우, 인도 대법원 판결 포털 및 판결문 전문을 확인할 수 있는 중립적 인용 출처 (INSC), 국가회사법재판소 (National Company Law Tribunal) 의 명령 포털, 그 외에는 사용 시점에 명시된 대로 영어로 된 법률 보도 자료 (LiveLaw 및 실무자 요약본) 를 참고했습니다. 파키스탄의 경우, 대법원 웹사이트에 접속할 수 없었으므로, 해당 내용은 언론 보도와 한 건의 판결에 대해서는 비공식 판결문 사본을 바탕으로 작성되었습니다. 판결을 2 차 자료에서만 확인한 경우에는 그 사실을 명시했습니다.

이번 호에 수록된 모든 자료는 양국 고등법원의 공용어인 영어로 읽혔으며, 번역 과정은 거치지 않았습니다. 다음 두 단락은 다른 언어로 작성된 자료를 다룰 때 본 부서의 관행을 설명하고 있습니다. 이 관행은 해당 사안 전반에 적용되며, 번역본을 위해 여기에 포함시켰으나, 이번 호에 수록된 항목 중 이에 해당하는 것은 없습니다.

출처 및 기계 번역. 본 조사에서 다른 판결문이나 문서가 영어 이외의 언어로 작성된 경우, 기계 번역본을 참고하였으며, 이는 해당 내용 사용 시 원문 출판물 정보와 해당 링크를 제공하는 ‘출처’ 주석을 통해 공개됩니다. 이유는 두 가지입니다. 첫째는 솔직함입니다. 사법적 판결의 기계 번역본은 그 판결 자체가 아니며, 특정 주장을 신뢰할지 여부를 저울질하는 독자는 그 주장이 어떻게 이 페이지에 실리게 되었는지 알아야 합니다. 둘째는 운영상의 이유입니다. 본 저널은 아랍어판은 물론 일본어, 한국어, 중국어 판 등 번역판을 발행하고 있습니다. 우리의 영어 원문을 원본이 작성된 언어로 다시 번역하는 번역판은 하나의 번역을 역번역하는 것이 아니라 두 번의 번역을 중복시키는 결과를 초래할 것입니다. 링크를 유지함으로써 각 판은 권위를 지닌 유일한 버전인 원본을 기반으로 작동할 수 있습니다.

원어에는 경쟁되는 텍스트가 없다. 위와 같은 관행이 초래하는 한 가지 결과는 이 문제를 다룬 번역본이 어떻게 제작되어야 하는지를 결정하기 때문에 명확히 밝혀둘 필요가 있다.

이 부서가 다른 언어로 작성된 판결에 대해 언급하는 모든 내용은 영어로 작성된 자체 요약문입니다. 이는 법원의 원문을 번역한 것이 아니며, 결코 번역본으로 제시되어서는 안 됩니다. 전문 용어가 따옴표로 묶여 있는 경우, 그 옆에는 원어 용어가 원문 표기나 음차 형태로 함께 표기되며, 원어가 우선합니다. 영문은 해설일 뿐, 판결 요지를 직역한 것이 아닙니다.

이러한 주장을 고수하는 데에는 특정한 위험이 있기 때문이다. 만약 조사 대상 판결문의 언어로 된 판본을 이 영어 텍스트를 해당 언어로 다시 번역하여 제작한다면, 그 결과 원 판결문의 언어로 된 두 번째 텍스트가 만들어지게 되는데, 이 텍스트는 법원의 표현이 아닌 다른 말로 해당 판결을 기술하게 될 것이다. 독자는 어느 텍스트가 법적 효력을 가지는지 알 수 없게 되며, 저널은 혼란을 야기하게 될 것입니다. 이 위험은 이번 호의 이 연재물에서는 발생하지 않는데, 이 연재물의 출처는 모두 영어로 되어 있기 때문입니다. 그러나 이 위험은 이번 호에 실린 다른 언어로 내려진 판결을 조사한 연재물들에 적용됩니다.

따라서 본 조사에서 다루는 언어로 된 판례집은 이러한 구절들을 편집상의 설명으로 간주하고, 그 사실을 명시해야 하며, 법원의 원문을 확인하고자 할 때는 ‘출처’ 링크를 통해 원본으로 이동해야 합니다. 절대 있어서는 안 되는 것은, 판결문이 작성된 언어로 된 판결과 상충되는 버전을 만들어내는, 아무런 설명도 없이 원문과 번역문을 오가는 행위입니다.

본 조사 자료의 어떤 내용도 영어 설명문만 보고 신뢰해서는 안 됩니다. 판례 인용 및 법령 참조 사항은 실무에 활용하거나 추가 게재하기 전에 원어의 공식 보고서나 관보와 대조하여 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

인도 — 평가 기준일, 비교 대상 선정 및 실제 사용 현황

인도 관련 사안은 토지의 강제 수용에 대한 보상 — 그 평가일 및 비교 대상 — 과 더불어 인지세에 대한 법정 평가액 및 소유권 분쟁이 있는 경우 점유자의 지위를 다룹니다.

과도한 지연에 따른 평가일 변경. *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2025년 1월 2일, 가바이 및 비스와나탄 판사) 사건에서 대법원은 수용된 토지에 대한 보상은 통상적으로 예비 통지일 당시의 시가로 산정되지만 (정부가 토지 수용 의도를 최초로 공표한 날짜 — 인도 토지 수용법상 기본 평가일) 에 따라 산정되지만, 보상금 결정이나 지급에 지나친 지연이 발생한 경우 법원은 예외적으로 평가일을 변경할 수 있다고 판시했다. *Vaz* 사건에서 법원은 기준일 (평가 의견이 적용되는 날짜) 을 2003년 예비 통지일에서 2019년 보상 결정일로 16년이나 변경하며, 다음과 같이 판시했다. “돈은 그것이 살 수 있는 것의 가치가 있다” 는 점과, 20년이나 지연된 보상은 정의의 모독이 될 것이라는 점을 근거로 삼았습니다. 이로 인한 추가적인 부담은 사업 제안자가 아닌 주 정부와 산업 개발위원회에 부과되었습니다.

이 사건은 본 편에서 주로 다루는 기간 이전에 판결된 것이긴 하지만, 해당 사건에서 적용되는 기본 원칙이 명시되어 있고, 또한 본 부서가 조사한 다른 관할권에서 이에 상응하는 법리를 찾지 못했기 때문에 이 사건에 포함시켰습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 인수 건과 관련해 위임받은 인도 감정평가사는 지정된 감정 기준일을 그대로 받아들일 수 없다. 실질적 점유 시점이 판정일보다 훨씬 이전인 경우, 그 날짜 자체에 이의를 제기할 수 있으며, 통지일 기준만을 바탕으로 의견을 제시한 보고서는 잘못된 질문에 답하고 있을 수도 있다. 신중한 접근 방식은 두 날짜 모두를 기준으로 평가하고 그 차이를 명시하는 것이다.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494 (2026년 5월 12일) — 비교 대상 토지는 유사한 유형의 토지여야 한다. 산자이 쿠마르 (Sanjay Kumar) 및 K. 비노드 찬드란 판사들은 인도 국도청 (National 인도 국도청 (National Highways Authority of India) 이 국도 확장 공사를 위해 나가푸르 (Nagpur) 지역에서 1,394 제곱미터의 토지를 수용한 데 따른 항소 사건을 심리·판결했다. 관할 당국은 해당 토지를 농지로 간주하고 제곱미터당 Rs 161.63의 보상금을 책정했다. 토지 소유자는 해당 토지가 산업용으로 사용되고 있다고 주장하며, 인근 사오너 (Saoner) 의 사우나르 (*mouza*, 세무 마을) 에 위치한 195.09 제곱미터 규모의 주거용 부지에 대한 2017년 매매 증서를 근거로 제시했는데, 이 부지의 매매 가격은 Rs 3, 제곱미터당 588의 매매 계약서를 근거로 제시했으며, 마하라슈트라 주의 공식 지침 요율표인 ‘레디 레코너 (Ready Reckoner)’에 따른 제곱미터당 Rs2,020의 요율도 인용했다. 중재인은 해당 토지가 비농업용으로 사용되고 있음을 인정하고, 2021년 11월 22일자 중재 판정을 통해 매매 증서 (Rs) 에 명시된 3,588을 적용했다. 지방 법원 판사는 이 중재 판정을 기각했으나, 봄베이 고등법원은 이를 복원했습니다. 대법원은 2013년 『토지 수용, 재활 및 재정착에 관한 공정 보상 및 투명성 권리법』 제 26조 (1)(b) 항 2013년 토지 수용, 재활 및 재정착에 관한 공정 보상 및 투명성 보장법 제 26조 (1)(b) 항은 평균 매매 가격을 유사한 유형의 토지에 대한 매매 증서에서 산출해야 한다고 규정하고 있으며, 다른 마을의 주거용 토지는 산업용으로 사용되는 토지와 유사한 유형이 아니며, 해당 조항의 방법론상 단일 매매 증서만을 근거로 삼을 수 없다고 판시했다. 중재인은 이러한 지침을 “완전히 무시” 했으며, 해당 중재 판정은 명백한 위법성으로 인해 무효가 되었다. 법원은 대신 제 26조 (1)(a) 항을 적용하여, 중재인이 산정한 Rs 3,588 대신 ‘레디 레코너 (Ready Reckoner)’ 기준치인 Rs 2,020(제곱미터당) 을 보상액으로 확정하고, 이에 따른 법정 혜택도 부여했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 비교 대상 선정에 관한 법정 규칙이며, 유난히도 명확하게 규정되어 있다. 법원이 기각한 것은 부정확한 비교 대상이 아니라 인정될 수 없는 비교 대상이었다. 주거용 표본은 아무리 신중하게 조정하더라도 산업용 토지의 가치를 입증할 수 없는데, 이는 법령이 차이에 대한 방어 가능한 조정보다는 유형의 유사성을 요구하기 때문이다. 이번 호의 ‘*Foundations*’ 코너를 읽은 독자라면 이 요점을 잘 이해하실 것입니다. 항목 010에서는 관련 특성에 변동이 없는 비교 대상 집합은 해당 특성의 기여도를 전혀 파악할 수 없으며, 해결책은 추정기를 변경하는 것이 아니라 데이터를 변경하는 것이라고 주장합니다. 제 26 조 (1)(b) 항은 입법적으로 동일한 결론에 도달합니다. 즉, 유일한 표본이 잘못된 유형일 경우, 해결책은 더 강하게 조정하는 것이 아니라 더 나은 표본을 찾는 것입니다. 또한 법원이 단순히 더 낮은 수치를 선호한 것이 아니라, 독립적으로 도출된 다른 기준인 ‘레디 레코너 (Ready Reckoner)’ 를 대체로 채택했다는 점에 유의해야 한다. 이는 표본을 기각할 경우 평가자가 단순한 비판에 그치지 않고 실질적인 대안을 마련해야 함을 다시금 상기시켜 주는 사례이다.

출처 — 2026 년 5 월 12 일자 판결, 2026 INSC 480 (영문 참조): https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf; LiveLaw 보도: <https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076>.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , 대법원, 2026 년 8 월 24 일** — 마스터 플랜이 아닌 실제 용도가 기준이 된다. 파르디왈라 (Pardiwala) 및 비노드 찬드란 (Vinod Chandran) 판사는 1998 년 라자스탄 인지세법 (Rajasthan Stamp Act 1998) 에 따른 인지세 산정 시, 해당 지역에 마스터 플랜에 의해 지정된 구역 분류가 아닌 부동산의 실제 사용자에 따라 결정된다고 판시했다. 해당 부지는 1948 년 공장법 에 따라 공장지로, 자이푸르 지역 산업 센터에는 산업 시설로 등록되어 있었다. 라자스탄 고등법원은 제조된 제품이 현장에서 판매되기도 했다는 이유로 해당 부지를 상업용으로 재분류했다. 대법원은 제조된 품목은 반드시 어딘가에서 판매되어야 하며, 제조 장소에서 판매하는 것 — 소매 판매라 하더라도 — 이 산업 용도를 상업 용도로 전환시키지는 않는다는 이유로 해당 판결을 파기했습니다. 이에 따라 법정 당국의 원래 판정이 복원되었습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 판결은 흔히 혼동되기 쉬운 두 가지, 즉 토지에 부여된 계획 지정과 토지의 실제 용도를 구분하고 있다. 법정 평가의 경우 후자가 기준이 된다. 이는 최고 및 최선의 용도에 명백히 적용되는데, 여기서 계획 지정은 허용되는 바를 보여주는 증거일 뿐 실제로 일어나고 있는 상황을 반영하는 것은 아니며, 이 둘은 평가 보고서에서 인정하는 것보다 훨씬 더 자주 차이를 보인다. 또한 이는 혼한 지름길, 즉 마스터 플랜에서 구역 지정을 읽어내어 그에 따라 가격을 책정하는 방식에 반하는 것으로, 이러한 사실 관계 하에서는 잘못된 용도 전제 하에 부동산 가격을 산정하여 상당히 높은 세액을 산출했을 것입니다. 이와 관련된 성격 규명 문제가 현재 호주 법원에 계류 중입니다. 본 호의 ‘오세아니아’ 섹션을 참조하십시오.

출처 — LiveLaw (영문 읽기): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790>.

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868 (2026 년 8 월). 대법원은 법원은 소유권에 대해 선의의 분쟁이 존재하는 경우 — 장기간의 점유, 등기된 증서 및 변동 기록(토지 소유자에 대한 정부 세입 기록을 갱신하는 항목) 에 의해 뒷받침되는 경우 — 주 정부는 적법하게 제기된 소유권 소송을 대신하여 간이 퇴거 절차를 사용할 수 없다고 판시했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 장기간의 점유와 소유권 분쟁이 결합된 상황은 법적 문제라기보다 시장성 문제입니다. 이번 판결은 해당 청구인을 행정적 절차로 퇴거시킬 수 없음을 의미하며, 이는 감정평가사가 실제로 평가 대상인 권리 및 분쟁이 지속될 기간에 대해 가져야 할 가정을 실질적으로 바꾸게 됩니다.

출처 — LiveLaw (영문 참조): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765>.

평균이 아닌 최고 시세 사례: *Manohar v State of Maharashtra*. 2025 INSC 900, 2025 년 7 월 28 일. 유사한 토지의 시세 사례가 여러 개 존재하는 경우, 가장 높은 선의의 시세 사례가 시장 가치를 결정하며; 가격 차이가 미미한 경우에만 평균 산정이 허용된다. 법원은 1990 년 3 월 기준 에이커당 72,900 루피인 비교 대상을 선정하고, 작은 필지와 넓은 면적 간의 차이를 고려하여 20% 를 공제한 후, 보상금을 에이커당 32,000 루피에서 58,320 루피로 인상했다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 대부분의 감정평가 교육에서 심어주는 본능과는 정반대입니다. 이러한 논리에 따르면, 다양한 비교 대상의 가격을 평균화하는 감정사는 체계적으로 소유주에게 과소 보상하고 있는 셈이다. 법은 해당 토지가 얼마에 거래될 수 있는지를 묻고 있으며, 자발적인 매도자는 시장 평균가가 아닌 최고 입찰자에게 매도하기 때문이다.

통지일은 다음과 같습니다: *Sumitraben Gamit* 및 *S.V. Global Mill*. 2013 년 법 제 26 조 (1) 항의 단서는 평가 기준일을 제 11 조에 따른 예비 통지일로 정하고 있으며, 2014 년 1 월 1 일은 1894 년 법에서 이관된 사건에만 적용됩니다. 후자의 날짜를 후자의 날짜를 적용한 고등법원의 명령은 취소되었다 (2025 년 4 월 21 일). *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138, 2026 년 2 월 9 일) 은 2014 년 1 월 1 일 이후에 내려진 판정에 대해 이를 확인하고 있다.

간략히 언급함. 하이데라바드 순환도로 관련 사건에서 법원은 공고 후 경매를 신뢰할 수 없다고 기각하고, 공고 전 6 건의 등기서를 근거로 삼아 최고가를 20% 복리로 인상하여 산정했다. 주의: 결과적인 효율에 대해 두 개의 2 차 출처가 상충함 — 한 출처는 1 에이커당 Rs 44.64 lakh 라고 보고하여 고등법원의 1.35 크로르 루피를 대체한 것으로, 다른 하나는 1.35 크로르 루피가 최저 입찰가에서 70% 를 공제한 금액이라고 한다; 공식 문서는 확인할 수 없었으며 이 점은 미결로 남았다. *Tarsem Singh* 사건 (2026 INSC 291, 2026 년 3 월 25 일; Surya Kant 대법원장 및 Ujjal Bhuyan 대법관) 에서, 당국의 재심 청원에 대해 법원은 1997 년부터 2015 년 사이의 국도 수용에 대해 위당국이 추산한 약 29,000 크로르 루피의 재정 부담에도 불구하고 위자료와 이자가 지급되어야 함을 확인한 뒤, 그 한도를 정했다. 단, 2008 년 3 월 28 일 또는 그 이후에 보상 청구가 유효한 상태였으며 (규정된 심판 기관 중 한 곳에서 서류 중이었던) 토지 소유자만이 위료금, 이자 및 위료금에 대한 이자를 청구할 수 있다. 해당 항목을 늦게 제기한 토지 소유자는 이를 청구한 날로부터만 이자를 받을 수 있으며, 또한 2008 년 3 월 28 일 이전에 종결된 청구는 재개될 수 없다. 이미 지급된 금액은 환수할 수 없다.

Source — *Manohar*, 대법원 공식 PDF: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order; *S.V. Global Mill*, 공식 PDF: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order; *Sumitraben Gamit*, 데이터베이스 항목: <https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600>; *Tarsem Singh*, 판결문 (Supreme Court Observer 사본): https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SC0_LR_Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

파키스탄 — 너른 잣대와 좁은 문

이 절의 맥락은 토지의 강제 수용에 대한 보상과 관련되어 있습니다.. 2026 년에 내려진 두 가지 판결은 서로 상반된 입장을 보이고 있으며, 이 두 판결을 종합해 보면 어느 한 판결만 따로 볼 때보다 파키스탄의 입장을 더 정확하게 설명해 줍니다. 파키스탄 고등법원의 소송 절차는 영어로 진행되며, 이 절에는 번역이 포함되지 않았습니다.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, 대법원, 2026 년 7 월 6 일 — “구리가 아닌 금으로”: 배상금이 반영해야 할 사항.** 2023 년 민사 항소 사건 203-P 206-P 및 2024 년과 2025 년의

관련 항소 사건들은 2026 년 2 월 24 일 무함마드 알리 마자르 (Muhammad Ali Mazhar) 및 무사랏 힐라리 (Musarrat Hilali) 판사들에 의해 심리되었으며, 약 20 페이지 분량으로 마자르 판사가 집필한 판결문은 2026 년 7 월 6 일에 선고되었다. 대법원은 카이베르 파크툽와 주 정부의 항소를 모두 기각하고, 페후레 고수위 운하 연장 사업을 위해 스와비 지역에서 수용된 토지에 대해 중재 법원이 결정하고 페샤와르 고등법원이 확정한 보상금 증액 조치를 유지했다. 중재 법원은 시세를 산정하기 위해 현장 실사를 수행할 위원회를 구성했으나, 정부는 농지가 주거용 토지로 분류되어 보상받았다고 이의를 제기했으며, 고등법원의 판결에는 토지 분할에 따른 20% 의 가산금이 포함되었다. 법원은 공공 목적을 위해 사유 재산을 강제 수용할 수 있는 국가의 권한이 절대적이지 않으며, 법원은 토지 소유자가 임의적이거나 구식인 평가액이 아닌 재산의 진정한 가치를 반영하는 보상을 받도록 보장할 헌법상의 의무를 지닌다고 판시했다. 언론 보도가 판결문에 인용한 표현에 따르면, 소유주에게는 “구리가 아닌 금” 을 지급해야 한다고 한다. 이에 따라 세 가지 명제가 도출되며, 이 각각은 평가 지침에 해당한다:

- 보상금은 단순한 부위원장의 공식 기준가 () 가 아니라, 진정한 시장 가치를 반영해야 한다;
- 당국은 해당 토지의 향후 개발 잠재력 및 예상 용도를 고려해야 하며; 또한
- 수용 절차가 지연된 경우, 지연 기간 동안의 토지 가격 상승분과 인플레이션의 영향 이 보상액에 반영되어야 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 첫 번째 명제는 행정적 평가액과 시장가치를 구분한다: 부국장의 평가액은 편리한 공식 수치일 뿐이며, 이는 법령이 요구하는 기준이 아니라고 간주된다. 두 번째 명제는 토지의 기존 용도뿐만 아니라 미래 개발 잠재력과 예상 용도까지 평가에 반영하도록 한다. 세 번째 명제는 토지 수용이 지연된 경우, 그 기간 동안 발생한 토지 가격 상승과 인플레이션의 영향을 보상액에 반영해야 하며, 이를 토지를 박탈당한 소유주에게 전가해서는 안 된다고 규정한다. 공식 요율표는 국가가 인정할 금액을 나타내는 증거일 뿐, 토지의 실제 가치를 나타내는 것은 아니다. 이번 조사에서 파키스탄의 규정은 가장 직설적이며, 이는 명백한 오류가 입증되지 않는 한 민간 감정 평가가 정부 감정인의 평가를 대체하는 것을 허용하지 않는 케냐 재판소의 입장과 나란히 놓일 수 있다. 이 두 관할권은 상반된 방향에서 동일한 간극을 규제하고 있다.

출처 및 인용 참고 사항. 사건명, 상고 번호, 재판부 구성 및 심리 일자 는 판결문의 비공식 사본에서 인용한 것임 (대법원 포털에서 접근이 거부됨): <https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision> . 판결 요지, 선고일 및 “금 대 금 (gold for gold)” 이라는 표현은 2026 년 7 월 6 일 및 7 일자 언론 보도 (영문) 에서 인용한 것입니다: *The Nation* , <https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land> 및 <https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc> ; *The Express Tribune* , <https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation> ; *Dunya News*. 아직 인용 번호가 지정되지 않았으며, 이 판결을 참고로 삼기 전에 법원의 자체 보고서 (<https://www.supremecourt.gov.pk/>) 를 통해 내용을 확인해야 합니다.

연방헌법재판소, 2026 년 8 월 — 누가 물어볼지 모르겠지만. 2025 년 11 월 제 27 차 헌법 개정안에 따라 설립된 연방헌법재판소에서, 아민-우드-딘 칸 대법원장 CJ 가 주재하고 알리 바카르 나자피 및 사이드 아르샤드 후세인 샤 판사 (JJ) 가 함께 심리한 3 인 재판부는, 콜렉터 (토지 수용 담당관) 의 결정 (1 심에서 토지 수용 담당관) 을 이의를 제기하지 않고 수락한 토지 소유주들에게 증액된 보상금을 지급하도록 한 페샤와르 및 라호르 고등법원의 판결을 파기했다. 판정을 수락하고, 1894 년 토지 수용법 제 18 조에 따라 규정된 기간 내에 “재심 요청”(불만 있는 소유주가 행정 판정을 법원에 회부하여 재심사를 요청하는 법정 절차) 을 신청하지 않은 토지 소유주는 증액된 보상금을 받을 자격이 없다. 헌법 제 187 조에 의해 부여된 “완전한 정의” 를 실현할 수 있는 관할권은, 법원의 판례에 따르면, “보완적이며 절차적인” 것이며, 법원이 실체적 권리를 창설하거나 강제적 법조항을 무시할 권한을 부여하지는 않는다. 또한 스스로 아무런 조치를 취하지 않은 토지 소유자는 타인이 획득한 배상금

을 편승하여 받을 수 없다. 샤 J 판사의 주석에 따르면, 취소 판결에 따라 이미 지급된 금액은 수령자로부터 회수되지 않을 것이라고 기록되어 있다.

출처 및 인용 참고 사항. 이 내용은 파키스탄 AP 통신과 *The Express Tribune*(2026 년 8 월 20 일 및 29 일) 의 보도를 바탕으로 한 것이며, 공식 인용 정보는 아직 확정되지 않았으므로 이 결정을 근거로 삼기 전에 해당 정보를 확인해야 합니다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이 두 판결은 종합적으로 파키스탄 측의 청구 범위를 규정하고 있다. 보상 산정 기준은 관대하다 — 시가, 개발 잠재력, 지연 기간 동안의 인플레이션 — 그러나 보상 청구 자격 요건은 엄격하며, 그 기한도 일찍 마감된다. 실질적인 결과는, 평가 작업이 18 조 참조 시점에 이루어져야 하며 그 이후로는 안 된다는 점이다. 그 이후에는 해당 평가 결과를 활용할 수 있는 절차가 없을 수도 있기 때문이다. 파키스탄에서 토지를 수용당한 소유자에게 자문을 제공하는 감정인은 참조 기간을 가치 증빙 자료를 확보하기 위한 실질적인 마감 기한으로 간주해야 하며, 이웃에게 유리한 판결이 본 사건에도 그대로 적용될 것이라고 가정해서는 안 된다.

그리고 이의를 제기하지 않고 이를 수락한 소유주. 2025 YLR 178: 이의를 제기하지 않고 판정을 수락하고 더 높은 가치에 대한 서면 증거를 제시하지 않은 토지 소유주는 가액 증액을 받을 수 없었으며, 심판 법원의 증액 결정은 취소되었다.

Source — 2025 YLR 178, 비공식 사본: <https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178>.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

인도 — **확정된 경매도 여전히 재검토가 가능합니다: *Om Sakthi Sekar*** . 2026 INSC 237, 2026 년 3 월 13 일. 채권 회수 경매의 확정 — 2010 년 2.10 크로르 루피에 매각, 2011 년 증명서 발급 — 이는 평가액 및 최저 입찰가의 적정성에 대한 사법적 심사를 면제해 주는 것은 아니며, 신빙성 있는 의문이 존재하는 경우 재평가를 위한 제한적인 재심사가 허용된다.

인도 — 그리고 은행 자체 감정인이 산정한 금액보다 낮은 최저 입찰가. 채무 회수 항소 재판소는 최저 입찰가를 중심으로 일련의 판례를 확립해 왔습니다. 은행 자체 승인 감정인의 평가액보다 낮게 설정하는 것은 집행법 (*Kalpna Agrawal*) 을 준수하지 않는 것이며, 매각 공고 전에 적절한 감정 평가가 이루어졌다면 최저입찰가가 압류 가치보다 낮다는 이유만으로 매각이 무효가 되는 것은 아니다 (*Sree Lakshmi Silks*); 그러나 평가 시점이 오래된 경우 구매자의 선의 여부와 관계없이 매각은 무효가 된다. 즉, 2023 년 9 월의 평가 보고서는 2024 년 7 월의 경매를 뒷받침할 수 없으며, 가치는 대략 6 개월 간격으로 변동하기 때문이다 (*Prabal Roller Flour Mill* , 2026 년 6 월 19 일).

감정평가사들에게 시사하는 바. 인도의 중재재판소는 폴란드가 법령에 명시하고 두바이가 현재 보고서 표지에 표기하고 있는 ‘유효기간 원칙’ 을 채택했다. 즉, 감정평가에는 유효기간이 있으며, 유효기

간이 만료된 감정평가를 사용하는 것은 단순히 감정평가 자체의 문제가 아니라 매매 거래에 결함을 초래한다는 것이다.

Source — *Om Sakthi Sekar*: <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350>; *Kalpana Agrawal*: <https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/>; *Prabal Roller Flour Mill*: <https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/>.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

인도 — 등록 감정사가 2 년간 자격 정지 처분을 받았다. 2025 년 10 월 1 일. 한 토지 및 건물 감정사가 처음에는 한 회사의 자산을 Rs 1,090.54 crore 로 평가했다가, 이후 이를 “평가 불가” 로 분류해 제외시켰다. 규제 당국은 의심스럽고 중복되는 할인 요인과 구식 법률 의견에 의존한 점을 문제 삼아, 행동 강령에 따라 해당 감정사의 등록을 2 년간 정지시켰다.

Source — IBBI 순서, 보도 내용: <https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

인도 — 공동 자금 추정: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. 델리 고등법원, 2025 년 9 월 22 일. 2005 년에 공동 명의로 구입하고 남편이 모든 할부금을 납부한 아파트가 은행 매각 시 Rs 1.09 crore 의 잉여금을 남겼다. 법원은 혼인 기간 중 취득한 재산은 공동 자금에서 나온 것으로 추정되며, 베나미 법에 따라 남편의 단독 소유권 주장이 배제된다고 판시했다: 아내는 그 절반인 54.5 lakh 루피를 받았다. *Mania Ghai v Nishant Chander* 사건에서 동일한 법원은 11 일 전, 혼인 주택에 거주한다고 해서 남편 명의의 부동산에 대한 소유권이 부여되는 것은 아니라고 판결했다 (2025:DHC:6421-DB, 2025 년 9 월 11 일) — 이러한 주장은 “의미 있고 실질적인 기여에 대한 증거에 근거해야 한다” 고 판시했다.

Source — *Sangeeta Gera*: <https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267>; *Mania Ghai*, 판결문 PDF (인용문은 해당 문서에서 그대로 발췌한 것입니다): <https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf>.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

인도 — 간과해서는 안 될 관련 당사자 관련 문서. NCLT 뭍바이, 2025 년 7 월 8 일. 법원이 명령한 매수 거래와 관련하여, 재판부는 2033 년 상환가 대비 7.31% 할인하여 평가한 경쟁 보고서를 제치고, 관계자 우선주를 장부가액 (주당 1,345.78 루피) 으로 반영한 순자산 평가 방식을 채택했다. (주당 804.92 루피) 로 할인한 경쟁 보고서를 배제하고, 대주주와 동일한 지배 하에 있는 법인에 예치된 자금은 매수 대상인 소수주주에 대해 할인 요인으로 적용될 수 없다고 판단했다. 총액은 18.84 크로르 루피이며, 이자율은 11.5% 이다.

인도 — 그리고 중재위원회는 해당 평가액을 재검토하지 않을 것이다. 2026 년 7 월 14 일. 두 명의 등록 감정인이 실시한 감정평가액은 채권자 위원회가 이를 수락한 이상 상업적 타당성 범위 내에 속하며, 중재 재판소나 항소 중재 재판소 모두 대주주가 과소평가되었다고 주장한다고 해서 재감정을 명령할 수 없으며, 파산 전 감정평가액은 관련이 없다.

Source — *Shroff v Atlas Equifin*, NCLT 공식 PDF: https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challenge_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf; *Shetty*: <https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f>.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

No decisions in this category this quarter.