

최근 동남아시아 판례: 인도네시아, 말레이시아, 태국

기계 번역으로 제공되는 비영어 자료; 모든 요약문은 해당 부서가 직접 작성한 영어 원문입니다.

다른 언어로 제공되는 항목은 표시되어 있으며, 사용된 위치에서 원어 자료로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/yxyphb27

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 동남아시아에 대한 기초 분석으로, 인도네시아, 말레이시아, 태국을 다룹니다. 이번 호에 실린 오세아니아 조사와 마찬가지로, 이 기초 분석은 단일 분기보다 더 먼 과거까지 거슬러 올라가며, 2026 년 3 분기까지 지속해서 실질적인 의미를 지닌 동향을 다룹니다. 이후 분석은 분기별 업데이트 형태로 제공될 예정입니다.

이번 호에서 다루는 여러 맥락들은 서두에서 명시되어 있습니다. 대부분은 강제 수용에 대한 보상과 관련된 내용입니다. 즉, 토지 수용이라 불리는, 국가가 사유 재산을 강제로 징발하는 것을 말하며, 미국에서는 이를 ‘에미넌트 도메인 (eminent domain)’ 또는 ‘콘데네이션 (condemnation)’ (말레이시아, 태국) — 및 토지 소유권과 권리 (주로 인도네시아, 말레이시아와 태국의 권리 관련 항목 포함) 에 관한 내용이다. 그 다음으로는 감정인의 책임 (말레이시아, 인도네시아) 과 가족 및 상속 재산 (태국) 에 관한 간략한 항목들이 이어집니다. 각 국가별 섹션은 해당 국가의 맥락을 명시하며 시작되며, 한 맥락에서 제시된 내용이 다른 맥락에서도 동일하게 적용된다고 가정해서는 안 됩니다.

관할권별 출처는 다음과 같습니다. 인도네시아의 경우, 판결문 전문은 확인되지 않았으며, 이 내용은 인도네시아어 언론 보도와 전문가들의 논평, 그리고 인용된 장관령 사본을 바탕으로 합니다. 말레이시아의 경우, 보고서를 입수할 수 있었던 보도 시리즈를 참고하였으며, 그 외에는 사용 시점에 명시된 대로 영어 언론 및 실무자들의 보도를 참고하였다. 태국의 경우, 2019 년 수용법에 관한 왕실 공보에 게재된 2019 년 수용법 및 헌법 전문, 국가평의회 사무국의 법령 등록부, 태국 언론, 그리고 비공식 대법원 판결 프로젝트 (deka.in.th) 를 참고했습니다. 판결이 2 차 문헌을 통해서만 확인된 경우에는 그 사실을 명시했습니다.

검색은 영어뿐만 아니라 인도네시아어와 태국어로도 진행되었습니다. 날짜 표기 방식 중 한 가지에 유의해야 합니다. 태국은 법률의 연호를 불기 (B.E., 포소) 를 기준으로 하며, 여기서 543 을 빼면 그 그레고리력 연도가 나오므로, B.E. 2568 은 2025 년에 해당합니다. 태국의 사건 번호에는 불기 연도가 표기됩니다. 이 조사에서 언급된 그 외의 날짜는 그레고리력으로 표기되었습니다.

출처 및 기계 번역. 본 조사에서 다른 판결문이나 문서가 영어 이외의 언어로 작성된 경우, 기계 번역을 통해 확인하였으며, 이는 해당 내용이 사용된 지점에 원어 출판물 정보와 해당 링크를 포함한 ‘출처’ 주석을 통해 공개되어 있습니다. 이에 두 가지 이유가 있습니다. 첫째는 솔직함입니다. 사법적 판결 요지를 기계 번역한 것은 그 판결 요지 자체가 아니며, 특정 주장을 신뢰할지 여부를 고려하는 독자는 그 내용이 어떻게 이 페이지에 도달하게 되었는지 알아야 합니다. 둘째는 운영상의 이유입니다. 본 저널은 아랍어판을 비롯해 일본어, 한국어, 중국어판을 포함한 번역판을 발행하고 있습니다. 우리의 영어 원문을 원본이 작성된 언어로 다시 번역하는 번역판은 하나의 번역을 역번역하는 것이 아니라 두 번의 번역을 중복하게 만듭니다. 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 규정하기 때문에, 명확히 밝혀둘 필요가 있다.

이 부서가 다른 언어로 작성된 판결에 대해 언급하는 모든 내용은 영어로 작성된 자체 요약본입니다. 이는 법원의 문구를 직역한 것이 아니며, 결코 번역본으로 제시되어서는 안 됩니다. 전문 용어가 따옴표로 묶여 있는 경우, 그 원어 용어가 그 옆에 해당 문자로 표기되거나 음차된 형태로 함께 기재되며, 원어가 우선합니다. 영어로 된 내용은 해설일 뿐, 판결 요지를 그대로 옮긴 것이 아닙니다.

이러한 주장을 고수하는 이유는 특정 위험 요소가 있기 때문입니다. 이번 호에 실린 비영어권 자료는 인도네시아어와 태국어로 읽혔습니다 (말레이시아 법원은 말레이어 또는 영어로 판결을 내립니다. 여기 실린 말레이시아 자료는 영어 보고서를 통해 확인되었으므로, 별도의 번역 과정은 거치지 않았습니다). 만약 이 영어 텍스트를 해당 언어로 다시 번역하여 인도네시아어판이나 태국어판을 제작한다면, 그 결과 원문의 언어로 작성되었지만 판결이나 법률을 그 본래의 표현이 아닌 다른 단어들로 기술한 두 번째 텍스트가 만들어지게 될 것입니다. 독자는 어느 텍스트가 법적 효력을 가지는지 알 수 없게 되며, 저널은 혼란을 야기하게 될 것입니다. 이번 호의 동아시아 관련 기사에 포함된 일본어, 한국어, 중국어판에도 동일한 위험이 적용됩니다.

따라서 본 조사 대상 언어의 판본들은 이러한 구절들을 편집상의 설명으로 간주하고, 그 사실을 명시해야 하며, 법원의 원문 표현을 확인하고자 할 때는 ‘출처’ 링크를 따라 원본을 참조해야 한다. 절대

있어서는 안 되는 것은, 판결문이 작성된 언어 그대로 판결 요지에 대한 상충되는 버전을 만들어내는, 아무런 설명도 없는 ‘왕복’ 과정이다.

본 조사 자료의 어떤 내용도 영어 설명문만으로는 신뢰해서는 안 됩니다. 판례 인용 및 법률 조항 참조는 실무에 활용하거나 추가 게재하기 전에 원어 의 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.

인도네시아 — 만료되는 건축권과 실제 지분

먼저 인도네시아의 ‘ 토지 소유권 체계를 설명해야 하는데, 이는 일반적인 자유지권 체계가 여기에 적용되지 않기 때문이다. 기본 농지법에 따르면, 토지 소유권은 열거된 권리 체계로 구성됩니다. 완전 소유권 (*hak milik*) 은 인도네시아 시민에게만 부여되며, 그보다 낮은 수준의 권리들— 그중에는 *hak guna bangunan* (HGB, 소유하지 않은 토지에 건축 및 사용할 수 있는 권리로, 일정 기간 동안 부여됨), *hak pakai* (사용권) 및 *hak pengelolaan* (관리권, 일반적으로 국가 기관이 보유함) —은 기간을 정한 권리이거나 파생적 권리이므로, HGB 보유자는 토지 자체가 아니라 잔여 기간에 따라 가치가 평가되는 감가상각 자산만을 보유하게 됩니다. 아래의 두 항목은 모두 이러한 구조에 기반을 두고 있습니다.

호텔 술탄: 법에 따라 *hak guna bangunan* 의 만료 (지방법원 판결 2025 년 11 월 28 일; 집행 2026 년 6 월 18 일). 겔로라 부지에 대한 두 건의 건축물 사용권 — HGB 제 26/Gelora 호 및 HGB 제 27/Gelora 호, 2023 년 3 월 3 일 및 4 월 3 일에 만료될 것으로 보고된 — 이 법적 효력에 의해 소멸된 것으로 판시되었다. 2025 년 11 월 28 일, 자카르타 중앙 지방법원은 두 건의 사건에 대해 판결을 내렸다. 사건 번호 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 에서, PT Indobuildco 가 국가비서처 장관 등을 상대로 제기한 소송에서, 법원은 해당 토지가 국가비서처를 통해 보유된 국가 관리권 (*hak pengelolaan*) 제 1/Gelora 호에 속하며, 소유권이 2023 년에 종료되었고, 회사는 부지 전체를 비워야 한다고 판시했다. 또한 2002 년 소유권 연장 조치는 *hak pengelolaan* 권리자의 동의 없이 부여되었기 때문에 법적 하자가 있는 것으로 판시되었다. 사건 번호 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 호에서는 해당 회사가 2007 년부터 2023 년까지 약 137,375 제곱미터의 토지를 사용한 대가로 이자 및 과태료를 포함하여 US\$ 45,356,473 의 사용료를 지급하라는 명령을 받았습니다. 이 판결은 잠정 집행 가능 (*uitvoerbaar bij voorraad*) 으로 선고되어, 항소나 상고 절차를 기다리지 않고 집행이 이루어졌으며, 20 년 넘게 이어진 분쟁 끝에 2026 년 6 월 18 일, 겔로라 분카르노 (Gelora Bung Karno) 단지 내 블록 15 에서 퇴거 조치가 집행되었다.

이 사안은 아직 최종적으로 결정된 것이 아닙니다. 이와 병행하여 진행 중인 행정 소송에서 자카르타 국가행정법원 (PTUN) 은 2025 년 12 월 3 일자 제 221/G/2025/PTUN.JKT 호 결정으로, 해당 기업에 퇴거 및 로열티 청구서 납부를 요구한 국가 비서처의 통지서를 무효화하였으며; 2026 년 2 월 26 일 자카르타 국가행정 고등행정법원은 해당 결정 (제 13/B/2026/PT.TUN.JKT 호) 을 파기하였으며, 해당 회사의 변호인은 상고할 것이라고 밝혔다. 지방법원의 판결은 확정판결이 아닌 잠정 집행 가능한 판결로서 집행되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. HGB 는 기간 한정 권리이며, 기간 만료 시의 모습은 다음과 같습니다: 법의 규정에 따른 소멸, 그리고 토지와 그 위에 세워진 구조물의 반환입니다. 이 로열티 판정은 잔여 사용권 (holdover charge) 이 아닙니다. 이는 관리권 보유자의 동의가 부족하여 무효로 보고된 연장 기간 하에서 약 16 년간의 점유에 대한 가격을 산정한 것이며, 연장 기간의 유효성이 잔여 기간의 길이만큼이나 중요할 수 있음을 보여줍니다. 따라서 HGB 에 따라 보유된 인도네시아 부동산의 평가는

감가상각 자산 평가이며, 잔여 기간은 — 그 연장의 타당성과 함께 — 단순히 기재하고 넘어가야 할 소유권 세부 사항이 아니라 주요 가치 결정 요인입니다.

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Hukumonline, 2025 년 11 월 28 일자 두 건의 판결에 관하여 (사건 번호, 로열티 금액, 잠정 집행 가능성),
<https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/>

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: CNBC 인도네시아, 2025 년 12 월 3 일 (HGB 만료 일, 2002 년 연장, 로열티 적용 범위 및 기간),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/kronologi-sengketa-hotel-sultan-pengadilan-perintahkan-kosongkan-total> - ,

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: CNBC 인도네시아, 2026 년 3 월 2 일 (2025 년 12 월 3 일 및 2026 년 2 월 26 일자 행정 결정), 그리고 Bisnis Indonesia, 2026 년 3 월 4 일 (상고심 판결 발표),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan>

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: CNBC 인도네시아, 2026 년 6 월 18 일 (집행),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi>

검증 참고 사항. 판결문 전문은 확인되지 않았으며, 위의 모든 진술은 인용된 언론 보도를 인용한 것이며, 특히 2002 년 기한 연장에 대한 판결 근거는 보도된 내용으로만 알려져 있다.

명목 소유자 계약 및 실제 보유 지분. 인도네시아 법은 외국인이 현지 소유권을 가진 자를 통해 토지를 보유하는 명목 소유자 계약을, 기본 농지법 제 21 조 및 제 26 조 (2) 에 따라, 대법원의 민사 판례 (예: 판결 번호 3020-K/Pdt/2014) 에 따라 적용되는 기본농지법 제 21 조 및 제 26 조 (2) 에 근거하여 무효로 간주합니다. 학계에서는 이러한 구조 하에서 외국인의 실질적 소유권 주장을 인정한 판결이 없다고 보고합니다. 발리주는 이제 한 걸음 더 나아가: 2026 년 2 월 24 일에 서명된 주 규정 제 4/2026 호 는 명목 소유자 구조의 구성을 금지하고 있으며, 이 규정 자체가 규정하는 제재는 행정적 조치 (경고, 영업 정지, 허가 취소, 철거 및 과태료) 에 국한되고, 형사 책임에 관한 사항은 중앙 법률에 위임되어 있습니다. 합법적인 경로는 여전히 *hak pakai* (사용권) 을 최대 80 년까지 취득하는 것, *hak sewa* (임대권), 그리고 PT PMA (*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing*, 외국인 투자 유한 회사) 를 통해 HGB 에 따라 소유권을 보유하는 것입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 평가 대상인 권리에 관한 질문이며, 그 답은 다소 불편한 사실입니다. 외국인 구매자가 명의대여 증서에 의해 보유된 토지에 대해 자유보유권 (freehold) 에 상응하는 대가를 지불한 경우, 그들이 보유한 권리는 그들이 대가를 지불한 권리와 다르며, 마치 그 부동산의 자유보유권 가치가 그들의 것인 양 보고하는 감정평가사는 그들이 실제로 소유한 것과는 일치하지 않는 수치를 제시하는 것입니다. 감정평가사의 의무는 먼저 법적 지분을 확인하고 이를 평가하는 것이며, 발리의 경우 이는 종종 자유보유권 (fee) 이 아닌 *hak pakai* (지대권) 이나 임대차 기간을 평가하는 것을 의미합니다. 해당 시장에 얼마나 많은 외국 자본이 반영되어 있는지를 고려할 때, 두 수치 간의 차이는 단순한 기술적 문제가 아닙니다.

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: DNT Lawyers, 명의대여 금지 및 대법원 판결 제 3020 K/Pdt/2014 호에 대한 해설,
<https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/>

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: NusaBali, 발리 주 조례 제 4/2026 호 관련,
<https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung> , REI

말레이시아 — 70 년간의 회고적 평가 및 법적 체계

말레이시아 최고법원 () 의 판결문은 말레이어 또는 영어로 작성됩니다. 이 섹션의 모든 항목은 영어로 된 보고서를 통해 확인되었으며, 번역 과정은 거치지 않았습니다. 여기에서 다루는 맥락은 다양하며, 항목별로 구분되어 표시되어 있습니다: 법정 수용 제도 외부에서 이행된 보상 평가, 법정 제도 자체, 팬데믹 시기 제정된 법률에 대한 헌법적 이의 제기, 그리고 한 줄에 언급된 소유권 및 분할 소유권 관련 사안 등이 포함됩니다.

더 두타 엔클레이브 (The Duta Enclave): 1956 년 수용 일자를 기준으로 산정된 보상금. 세만탄 에스테이트 (1952) Sdn Bhd (*Sendirian Berhad*, 유한책임회사) 는 쿠알라룸푸르의 자란 두타 (Jalan Duta) 에 위치한 263.272 에이커 (106.54 헥타르) 의 토지에 대한 소유권을 주장하고 있다. 현재 연방 정부 청사가 위치한 부지입니다. 2025 년 6 월 24 일, 푸트라자야 항소법원은 판결을 내렸으며, 판결 이유는 2025 년 7 월 21 일자로 작성되어 [2025] 6 MLRA 189 에 등재되었다. 법원 — 리 스 위 쉐 (Lee Swee Seng) 연방법원 (FCJ) 판사가 주재하고, 아지마 오마르 (Azimah Omar) 및 완 아흐마드 파리드 완 살레 (Wan Ahmad Farid Wan Salleh) 항소법원 판사들이 합석한 가운데 — 만장일치로 2024 년 8 월 7 일자 2024 년 8 월 7 일자, 세만탄 명의로 토지를 등기하도록 지시한 명령을 만장일치로 파기했다. 대신 법원은 고등법원이 전문 감정인의 도움을 받아 정부가 토지를 점유한 시점의 시장 가치를 기준으로 배상액을 산정하도록 명령했으며, 1956 년 12 월 3 일 — 을 기준으로 산정하도록 명령했으며, 현재의 시장 가격을 기준으로 삼지 않도록 했다. 그 근거는 [89] 항에 다음과 같이 명시되어 있다: “보상금을 현재 시점을 기준으로 산정하는 것은 세만탄 에스테이트 측의 지연을 보상해주는 것이 될 것이다. 세만탄 에스테이트는 2003 년에야 고등법원에 선언 소송을 제기했고, 2009 년에야 선언적 판결을 받았기 때문이다.” 당사자들은 1956 년 시점의 전문가 감정 평가서를 제출하도록 지시받았으며, 당시 정부가 지급한 금액 — 1956 년 12 월 21 일 RM1,320,500.00 , 1959 년 2 월 3 일 RM79,241.01) 는 산정된 보상금에서 공제되어야 한다 ([94] 항). 1956 년과 지급일 사이의 기간은 두 가지 명령을 통해 메워진다. 1956 년 시가에 따른 보상금에는 1956 년 12 월 3 일부터 지급일까지 연 6% 의 이자가 가산되며, 법원은 토지 불법 점유에 대한 중간 수익금 — 토지의 부당 점유에 대한 손해 배상, 즉 점유 기간 동안의 공정한 임대 가치 — 에 대해 명령하였는데, 이는 (*Free Malaysia Today* 사건에서, Lee Swee Seng FCJ 의 말을 인용하여) “산정된 보상금이 지급되면 지급 의무가 소멸한다”고 명시되어 있다.

2025 년 11 월 13 일, 연방 법원 — 말라야 수석 판사 하스나 모하메드 하심, 하니파 파리쿨라 FCJ 및 체 모하마드 루지마 가잘리 항소법원 판사 — 와 함께 심리한 결과, 만장일치로 상고 허가를 기각하였다. 제안된 26 개의 쟁점은 『사법기관법』 제 96A 조 및 제 96B 조의 기준을 충족하지 못했으며, 이는 해당 쟁점들이 “사실 중심적”이었기 때문이다.

현재 로슬란 맷 노르 J 판사가 주재하는 고등법원에서 해당 감정 평가가 진행 중이다. 2026 년 9 월 1 일, 정부 측 감정인인 탄 타트 쿠안 (감정 및 부동산 서비스국 (Valuation and Property Services Department) (JPPH) 의 부국장이 증언하기를, 정부가 1956 년에 RM1,390,602.70 을 지급했으며, 이는 당시 해당 토지에 대한 그가 산정한 RM875,000 의 평가액을 초과하는 금액이었다. 세만탄 측 감정인은 푸 지 쟈 (Foo Gee Jen) 이다. 중간 수익 () 에 관해 보고된 금액은 다음과 같다: 세만탄 측의 경우 RM5 billion 에서 RM12 billion 사이, 정부 측 감정인들의 경우 약 RM290 million (*The Edge*). 정부는 평가가 진행되는 동안 2026 년 8 월 중순에 합의안을 제시했으며, 심리는 2026 년 10 월 16 October 에 재개될 예정이다.

한 가지 주의할 점이 있습니다. 이는 1960 년 토지 수용법에 따른 수용이 아닙니다. 2009 년 판결에 따르면 해당 수용은 위법한 것으로 판명되었으며, 보상금은 아래에서 설명할 법에 따른 평가위원이 참여하는 법정 토지 심사가 아닌, 당사자 측 감정인의 증거를 바탕으로 한 일반 고등법원 재판에서 산정되고 있습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 해당 명령이 정한 절차는 70 년 전의 시점을 기준으로 한 소급 평가로,

당사자 측 전문가 증언을 바탕으로 한 일반 재판에서 수행된다. 소송 제기부터 판결까지의 기간에 따른 지연은 평가 기준일 선정에 따라 배분되는데, 이는 청구인에게 불리하게 작용하며, 6%의 이자 및 정부 측에 불리한 중간 수익으로 보상된다. — 중간 수익은 산정된 보상금이 지급되는 시점에 종료된다. 따라서 양측 감정인에게 주어진 과제는 1956년 12월 3일 시점의 이 쿠알라룸푸르 토지의 시장 가치입니다.

출처. 판결문, [2025] 6 MLRA 189 (영어), https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html; *New Straits Times*, 2025년 6월 24일 (인터넷 아카이브 20250701031825 스냅샷, nst.com.my 기사 1235111); *Free Malaysia Today*, 2025년 6월 24일 (인터넷 아카이브 스냅샷 20250624103243); *Sinar Daily*, 연표, <https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687>; *The Edge*, 2025년 11월 13일, <https://theedgemalaysia.com/node/779532>, 및 2026년 9월 1일, <https://theedgemalaysia.com/node/816449>; *Malay Mail*, 2026년 8월 14일 (합의 제안).

검증 참고 사항. 위의 내용은 2026년 9월 2일, 인용된 출처를 바탕으로 검증되었으며, 발행사의 페이지가 아카이브에 보관된 경우에는 해당 아카이브 스냅샷이 제공됩니다.

법적 기준: 1960년 토지 수용법 (법령 제 486호). 이 법에 따라 진행되는 수용의 경우, 제 1부속서 제 1조 제 1항은 보상을 시가에 연동하도록 규정하고 있다. 기준일 — 즉, 평가일 —은 관보 (정부의 공식 간행물; 이에 게재되면 문서에 법적 효력이 부여됨) 에 제 8조 (양식 D) 에 따른 선언문이 게재된 날 — 또는, 제 4조에 따른 통지에 의해 수용이 진행되고 제 8조 선언문이 12개월 이내에 뒤따르는 경우, 제 4조 게재일입니다. 부칙의 후속 조항들은 분리손해 (수용된 부분과 단절됨으로써 잔여 토지가 입는 손해), 유해 영향 (소유자가 보유한 토지의 가치 하락에 대한 보상) 및 합리적인 이전 비용을 추가하며, 취득의 의도된 용도에 기인하는 가치 상승분은 무시되어야 한다고 규정하고 있습니다. 이는 ‘계획 무시’ 로, 미국 용어로는 ‘프로젝트 영향’ 또는 ‘프로젝트 범위’ 규칙에 해당합니다. 절차상, 토지 관리관은 심리를 진행하고 (제 12조) 양식 G(제 14조) 에 따라 판정을 내리며, 이의 제기는 양식 N 을 통해 이루어지고, 고등법원에의 회부는 제 38조에 따라 이루어집니다. 고등법원에서 판사는 보상금에 대한 이의 제기에 대해 두 명의 감정인 과 함께 심리를 진행하며 — 한 명은 평가 및 부동산 서비스 부서의 공무원이고, 다른 한 명은 등록된 민간 감정인이다 (제 40A 조 (2)) —이며, 각 평가위원의 의견은 서면으로 제출되고 기록되어야 한다 (제 40C 조). 제 40D 조의 판사가 감정위원들의 의견에 구속되도록 한 조항은 *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* (연방 법원, 2017) 사건에서 위헌으로 선언되었으며, 해설에 따르면 해당 조항은 여전히 개정되지 않은 상태이다. 순수한 배상액에 대한 항소는 제 49조의 단서에 의해 금지되며, 오직 법률적 쟁점만 상고 대상이 된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법정 참조의 경우, 평가일은 점유 시점이 아닌 관보 공고를 통해 확정되며, 청구 항목이 열거되고, 해당 계획에 기인한 가치 상승분은 제외되며, 등록된 민간 감정평가사는 당사자 측 전문가로서 재판소 외부에 위치하는 것이 아니라, 심판소 내부에 평가위원으로 참여합니다. 앞서 언급한 두타 엔클레이브 (Duta Enclave) 평가 사례는 이 법에 따른 수용이 아니기 때문에 이러한 요건 중 어느 것도 따르지 않습니다.

출처 (해설). MahWengKwai & Associates 및 HHQ(<https://hhq.com.my>) 가 작성한 실무자 가이드; 상기 법제 체계에 대한 설명은 관보에 게재된 조문 자체의 해석보다는 해당 해설에 근거한 것이므로, 이를 신뢰하기 전에 법률 제 486호에 대해 다시 확인해야 합니다.

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, 연방 법원, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 — 평가위원들의 의견서는 당사자들에게 전달되어야 한다. SUKE 고속도로 건설을 위한 토지 수용 사건 (민사 항소 제 01(f)-46-11/2022(B) 호) 에서, 연방 법원은 제 40C 조 평가관들의 서면 의견서를 당사자들에게 제공해야 한다고 판시하였으며, 이를 연방

헌법 제 13 조 (2) 항과 함께 해석하였습니다; 이 요건을 준수하지 않은 것은 중대한 위반이었으며, 해당 사안은 재심리를 위해 환송되었습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 제 40A 조에 따라 평가관으로 활동하는 감정평가사는 당사자들이 수령할 권리가 있는 의견서를 작성한다. 이 의견서는 공개를 목적으로 작성되는 문서이지, 판사를 위한 내부 메모가 아니다.

출처 (해설). HHQ 고객 알림, 2024 년 4 월 16 일, <https://hhq.com.my>.

당사자들이 한 번도 본 적 없는 감정인들의 의견: *Loyal Synergy* . *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* , 항소법원, [2026] 4 MLRA 74 는 토지 참조 사건에 ‘*Tegas Sejati*’ 규칙을 적용하였다. 토지 관리관은 RM1,000,000(제공미터당 RM2,212.39) 을, 고등법원은 RM1,200,400(제공미터당 RM2,450) 을 인정했고, 소유주는 제공미터당 RM4,377.62 를 주장했다 — 고등법원은 최종 판결을 내리기 전에 당사자들에게 감정인들의 서면 의견서를 공개하지 않았습니다. 항소법원은 만장일치로 이 판결을 파기하고 사건을 전면 재심리로 환송하였으며, 최종 변론이 진행되기 전 합리적인 기간 내에 모든 당사자에게 감정인의 보고서를 제출하도록 지시했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 말레이시아에서는 감정평가사가 판사 옆에 평가위원으로 참석하는데, 이번 판결에 따르면 평가위원이 법정에 진술하는 내용은 당사자들이 반박할 수 있는 증거일 뿐, 판사가 참고할 수 있는 조언이 아니라고 판시하고 있다. 전문가 감정인을 활용하는 모든 관할권—영국, 스코틀랜드, 북아일랜드의 토지 재판소가 모두 이에 해당한다—은 동일한 문제에 직면해 있다.

출처 (해설). 수행자 해설, <https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/>.

검증 참고 사항. 보고서 자체는 읽지 않았으며, 인용문, 수치 및 명령 사항은 인용된 해설서에서 발췌한 것이다. 편집자가 제공한 자료에 따르면 판결일은 2026 년 2 월 25 일이었으나, 해설서에는 날짜가 명시되어 있지 않아 해당 날짜는 확인되지 않았다.

항소법원, 2026 년 5 월 15 일 — 팬데믹으로 인한 공실 인도 기한 연장은 재산 수용에 해당하지 않는다. 주택 구매자들이 Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd 및 기타 피고들을 상대로 제기된 11 건의 항소 사건에서, 원고들은 장관이 ‘2019 년 코로나바이러스 감염증 (COVID-19) 영향 완화를 위한 임시 조치’ 제 38C 조에 근거하여 팬데믹 기간 중 공실 인도 기한 (입주자가 없는 상태의 부동산 인도) 을 세 번째로 연장한 조치에 대해 이의를 제기했다. (COVID-19) 법 — 개정법 A1641 에 의해 삽입되어 2022 년 1 월 14 일부터 발효되었으며 2021 년 기간을 포괄하는 조항에 근거한 것이다. 항소법원 — 라빈트란 파라마구루 (Ravinthran Paramaguru) 재판장이 주재하고, 아지줄 아즈미 아드난 (Azizul Azmi Adnan) 및 아흐마드 파이루즈 자이놀 아비딘 (Ahmad Fairuz Zainol Abidin) 항소법원 판사들이 함께 심리한 — 항소법원은 이 기한 연장을 인정했다. 정액 손해배상금 (LAD) 은 법정 매매 계약에 따른 인도 지연에 대한 계약상 구제 수단이며, 판결문은 다음과 같이 인용할 가치가 있다: “제 38C 조 는 어떠한 재산권도 이전하지 않는다.... 개발사는 항소인들의 LAD 권리를 취득하지 않는다. 이러한 권리는 완전히 소멸된 것이 아니라, 정해진 기간 동안 정지된 상태일 뿐이다... 이는 불가항력 사건에 대응하여 법정 계약 권리를 일반적으로 개정하는 것이며, 재산의 수용이 아니다.” 따라서 제 13 조 (2) 항을 위반한 사실은 없었다. 기각된 주장, 즉 해당 입법이 보상 없는 수용을 초래했다는 주장은 미국 법리에서 ‘역 수용 (inverse condemnation)’ 이라고 부르는 유형에 해당한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법원의 해석, 즉 — LAD 권리의 소멸이나 양도가 아닌, 정해진 기간 동안의 권리 정지 — 는 연장 기간 동안 누적된 LAD 를 매수인의 미수금 또는 개발사의 부채로 취급하는 모든 계산의 기준이 된다.

출처. 《*The Edge*》, 2026 년 5 월 20 일, <https://theedgemalaysia.com/node/804284>.

한 줄로 언급되었습니다. 다음의 말레이시아 관련 항목들은 존재가 확인되었으나, 이번 호에서는 이에 대해 더 이상 다루지 않습니다.

- **EkoCheras** (항소법원, 2026 년 7 월 15 일경 보고됨): LAD 인도 합의서에 서명한 구매자는 추가적인 인도 지연 배상금을 청구할 수 없음 (출처: *Free Malaysia Today* 및 *EdgeProp* 헤드라인).
- **사이버자야의 레이크프론트 빌라** (항소법원, 2026 년 4 월 10 일경): 상업용 전환에 대한 가처분 명령이 확정되었다.
- **케pong의 퍼스트 레지던스** (고등법원, 아난드 폰누두라이 판사, 2026 년 7 월 27 일 보도): 공인된 분할등기 도면에 표시된 다용도실 및 인증된 분할 소유권 도면에 표시된 115 개의 부속 주차 구역은 공용 재산이 아니며, 등록된 소유권에 대해 『국가 토지법』 제 340 조 (2) 항에 따른 근거가 입증되지 않았다.
- **몬테노 소보 스위트 (Monteno Sovo Suites)** (고등법원, 2026 년 4 월 24 일 판결): DBKL(쿠알라룸푸르 시청) 과 파산한 개발사가 인접 주택의 구조적 손상에 대해 130 만 링깃 이상의 배상금을 공동으로 부담해야 한다고 판결.
- **세렘반 고등법원, 2026 년 8 월 24 일** : 주 정부는 운당 (Undang) 가족의 주거지에 대한 즉시 점유 청구 소송을 제기할 자격이 없었음; 국가 토지법 (National Land Code) 제 16 조 에 따르면 주 토지광물국장의 승인이 필요함.
- **연방 법원, 2026 년 6 월 16 일** : 파항주 폐칸 출신 오랑 아슬리 (Orang Asli) 마을 주민들이 아그로베스트 (M) Sdn Bhd 를 상대로 제기한 소송 — 조상 무덤 훼손에 대한 소송 제기 자격; 140,000 링깃의 배상금 판결이 복원됨; 토지 소유권 증서 발급으로 인해 관습적 권리가 소멸되지 않음. 편집자가 제공한 자료에는 이 사건을 “포스 심포르 (Pos Simpor)” 로 표기했으나, 포스 심פור는 별개의 켈란탄 분쟁 사건으로 현재 진행 중이다.
- **라왕 (Rawang)** (항소법원, 2026 년 8 월 18 일): 광업 임대 계약 대상 토지에 세워진 100 년 된 주택에 대한 권리는 인정되지 않음.
- **사바**: 2026 년 4 월 30 일에 통과된 「2026 년 토지 (부속 소유권) 법안」 은 1972 년 법을 대체하며, 이에 수반되는 「2026 년 건물 관리 법안」 이 함께 제정되었다.

태국 — 칙령 발효일 당시의 시가이며, 상계 한도는 절반으로 제한됨

이 절의 주요 맥락은 태국 2019 년 법률에 따른 강제 수용, 즉 조치, 날짜, 그리고 보상금에 대한 지대 상승분 (프로젝트로 인해 소유자가 보유한 토지의 가치가 상승한 금액) 의 상계입니다. 이어서 두 가지 소유권 관련 항목이 다루어지는데, 하나는 수용 목적에 따라 전용된 토지에 관한 것이고, 다른 하나는 양도할 수 없는 공동 소유지에 관한 것이다.

초국가적 차원이 존재하지 않는다. 태국은 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아니며, 태국에 대해 구속력을 갖는 지역 인권 재판소 중 관할권을 행사하는 곳은 없다. 아세안 (ASEAN) 은 선언과 정부 간 위원회를 운영하고 있을 뿐 법원은 없으며, 태국은 토지를 수용당한 소유주가 보상 청구를 제기할 수 있는 지역 재판소를 인정하지 않고 있다. 따라서 이번 호에 실린 유럽 및 라틴 아메리카 관련 기사와는 달리, 주목할 만한 초국가적 재산권 규정 문서는 없으며, 헌법상의 보장 조항과 법률이 법률의 전부를 구성한다.

관련 법령. 적용되는 법률은 *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — ‘토지 수용 및 취득에 관한 법률, B.E. 2562 (2019; B.E., *Pho.So.*

는 불교력 (Buddhist Era) 을 의미하며, 그레고리력 연도를 구하려면 543 을 뺀 값을 구하면 됨) — 왕실 공보 (*Ratchakitchanubeksa*, 태국 법률이 공포되는 공식 관보), 제 136 권, 제 71-Kor 편, 1 면, 2019 년 5 월 29 일 (불기 2562 년) 에 게재되었으며, 다음 날부터 발효되었다 (제 2 조). 국가평의회 사무국의 번역 목록에서는 공식 영어 번역본을 찾을 수 없었으며, 실무에서 사용되는 영어 번역은 제 각각이다 (“부동산 수용 및 취득법” 이 일반적임); 여기에서 사용된 번역은 태국어 제목을 기준으로 하였다. 제 3 조는 부동산 수용법 B.E. 2530(1987)과 이를 개정했던 B.E. 2534(1991) 년 2 월 28 일자 국가평화유지위원회 공고 제 44 호를 폐지한다. 제 7 조는 그 목적을 — 공공 시설, 국방, 천연 자원 확보 또는 기타 공익으로 규정하며, 여기에는 도시 계획, 환경 보호, 농업 개발, 토지 개혁, 토지 통합, 고대 유적 및 역사 유적지 보존, 산업, 특별 경제 구역이 명시적으로 포함됩니다. 절차는 단계별로 진행된다: 제 8 조에 따른 왕실 칙령 (*phra ratchakritsadika*) 은 수용될 토지 구역을 명시하며, 그 유효 기간은 최대 5 년으로 제한된다 (제 9 조); 그 후 위원회가 예비 가격을 책정하고, 당국은 해당 가격으로 협상을 통한 매입을 시도한다 (제 19-25 조); 이에 동의하지 않는 소유주에 대해서는 제 28-30 조에 따른 별도의 수용법 (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) 이 적용되며, 해당 법이 발효되는 날 소유권은 매입 당국 (미국에서는 수용권자) 에게 귀속되지만, 보상이 지급되거나 예치된 후에야 점유를 할 수 있다 (제 31 조).

헌법상의 보장. B.E. 2560 년 (2017 년) 헌법 제 37 조 (왕실 공보 제 134 권, 제 40 부 Kor, 2017 년 4 월 6 일) 제 37 조는 재산권 및 상속권을 보장하며, 제 7 조에 명시된 목적 범주에 속하는 경우에만 토지 수용을 허용하고, “*kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*” — 합리적인 기간 내에 공정한 보상 — 을 소유자 및 수용으로 인해 손해를 입은 모든 권리 보유자에게 지급할 것을 요구하며, “공익, 재산이 수용되는 당사자에게 미치는 영향, 그 당사자가 수용으로부터 얻을 수 있는 어떠한 이익도 포함하여” “*ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*” (“”). 이 마지막 조항은 아래에서 설명할 법정 가치증가 상계에 대한 헌법적 근거가 된다. 동 조항은 모든 수용법이 그 목적과 토지를 사용할 기간을 명시할 것을 요구하며, 그렇게 사용되지 않은 토지는 이전 소유자나 상속인에게 반환되어야 한다고 규정하고 있다.

조치 및 날짜. 제 20 조는 수용된 토지의 예비 가격이 다음 다섯 가지 사안을 “종합적으로”(prakop kan) 고려하여 책정되어야 한다고 규정하고 있다:

- (1) “*rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* ” — 제 8 조 왕실 칙령이 발효되는 날;
- (2) 토지 및 건물세 징수를 위해 정해진 토지의 정부 평가가액 ;
- (3) 토지법 (Land Code) 에 따른 권리 및 법적 행위에 대한 등기 수수료를 징수하는 데 사용되는 평가 자본가치; 법 (Land Code) 에 따른 권리 및 법적 행위에 대한 등록 수수료를 징수하는 데 사용되는 평가 자본 가치;
- (3) 토지의 상태 및 위치; 그리고
- (5) 수용의 사유 및 목적.

시장 기준에는 별도의 날짜가 적용된다: 평가는 사업으로 인해 주변 가격이 변동될 여유가 생기기 전, 구획 지정령이 발효되는 날의 시장을 기준으로 한다. 기준과 방법은 장관령에 의해 상세히 규정된다. 제 21 조는 위원회가 임명된 날로부터 180 일 이내에 예비 가격을 확정하도록 규정하고 있으며 (최대 90 일까지 연장 가능), 만약 장관이 그 금액이 불공평할 정도로 낮거나 높다고 판단하는 경우, 내각이 새로운 가격을 책정할 수 있으며, 이 경우 해당 가격이 위원회의 가격으로 간주된다. 제 38 조는 제 20 조의 기준을 필요한 변경을 가하여 수용 단계에서 책정된 보상금에 동일하게 적용한다 — 그 사이 칙령의 효력이 만료된 경우에도 마찬가지이며 — 또한 조기에 매각하거나 점유권을 양도한 소유자와 해

당 법에 따라 수용된 소유자 간의 공정성과 형평성을 고려해야 한다고 덧붙이고 있다. 예비 가격으로 매각하는 데 동의한 소유주는 해당 가격의 2% 에 해당하는 법정 보너스를 받는다 (제 26 조).

상계 및 잔여분. 제 22 조 제 1 항은 상계에 대해 다음과 같이 규정하고 있다: 수용이 이루어진 사업으로 인해 동일 필지 내의 잔여 토지 가격이 상승할 경우, “*hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*” — 그 상승분은 보상금에서 공제되어야 한다 — “그러나 어떠한 경우에도 공제액은 보상금의 50 퍼센트를 초과할 수 없다” (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). 동일한 필지에 대해 소유자가 해당 대상에 관한 법률에 따라 국가 교통 인프라 개발로 인한 이익에 부과되는 세금을 납부할 의무가 있는 경우, 상계 규정은 적용되지 않는다 — 법은 가치 상승분을 이중으로 인정하지 않는다. 제 3 항은 그 반대의 경우를 규정하고 있다: 사업으로 인해 해당 필지의 나머지 토지 가치가 하락한 경우, 그 하락분에 대한 보상금이 책정되어야 한다. 상계 자체는 오래된 법규이다: 부동산 수용법 B.E. 2497 (1954), 제 14 조 및 B.E. 2530 년 법 (1987) 제 21 조 등 모두 잔여 토지의 가치 상승분을 공제하였으나, 공제액이 보상금을 초과하여 소유자가 국가에 돈을 지불하게 되는 상황이 발생하지 않도록 하는 규칙에 의해서만 제한되었습니다. 50% 상한선은 2019 년 법에서 추가된 규정입니다. 부분 수용의 경우, 수용된 토지에 건물이나 구조물의 일부가 남아 있는 경우, 소유자는 해당 구조물의 잔여 부분도 함께 매입할 것을 요구할 수 있다 (제 33 조); 토지 구역의 잔여 면적이 25 제곱와 (100 제곱미터) 보다 작거나, 그 어느 한 변의 길이가 5 와 (10 미터) 미만이며, 그곳에서 안전하게 거주하거나 사용할 수 없는 경우, 소유주는 통지를 받은 날로부터 120 일 이내에 당국에 나머지 토지를 매입할 것을 요구할 수 있다. 단, 잔여 토지가 동일 소유주의 다른 토지와 인접하여 사용 가능한 전체를 형성하는 경우는 예외로 한다 (제 34 조). 제 35 조는 소유주의 동의가 있는 경우, 토지 수용으로 인해 소유주가 거주하거나 생계를 영위하기에 충분한 토지를 보유하지 못하게 되는 경우, 대체 토지로 보상하는 것을 허용한다.

누가 수치를 결정하며, 어떤 과제가 있는지. 이 법령이 발효되면, 수용 당국은 제 19 조에 따른 위원회 (*khana kammakan*) 를 임명한다. 위원회는 당국 자체, 재무부 (*Krom Thanarak*), 토지부 (*Krom Thidin*) 의 대표자, 지구장 (*nai amphoe*) 또는 지구 국장, 그리고 관련 지방 행정관들로 구성되며, 위원회는 예비 가격과 보상금을 모두 결정한다. 보상은 토지 소유자뿐만 아니라 건물 및 구조물 소유자, 자생하는 다년생 나무 소유자, 임차인 및 전대인, 민사 및 상법 () 제 1349 조 및 제 1352 조에 따른 법정 통행권 또는 관로 사용권을 상실한 자, 그리고 퇴거로 인해 피해를 입은 합법적 점유자 및 사업자 (제 40 조) 에게도 지급되며, 여기에는 에 따라 통행권 또는 관로 사용권을 상실한 자, 그리고 퇴거로 인해 피해를 입은 합법적 점유자 및 사업 운영자 (제 40 조) 에게도 지급되어야 하며, 이는 토지 가치와 철거 및 제거 비용, 대체 구조물 신축 비용, 그리고 소유자가 토지를 비워야 함으로 인해 발생하는 기타 손해를 포함한다 (제 37 조). 보상금 수령자가 그 금액에 불복할 경우, 보상금을 수령하거나 예치한 날로부터 90 일 이내에 장관에게 항소할 수 있다 (제 49 조); 장관은 법률에 정통하고 부동산 평가에 전문성을 갖춘 5 명 이상의 위원으로 구성된 위원회 (*phu mi khwamru khwam chiao chan nai kan ti rakha asangharimmasap*) 에 항소를 회부해야 하며, 위원회는 180 일 이내에 보고서를 제출하고, 장관은 보고서 접수 후 30 일 이내에 결정을 내려야 한다. 만일 결과에 만족하지 못할 경우, 소유자는 1 년 이내에 소송을 제기할 수 있다 (제 50 조); 장관이 또는 법원이 인정하는 증액액에 대해서는 원래 지급일 또는 예치일로부터 정부저축은행 (Government Savings Bank, *Thanakhan Omsin*) 이 정기예금에 지급하는 최고 금리 에 따른 이자가 가산된다.

어떤 경우라면 그 수치를 높이지 않을 수도 있습니다. 제 23 조는 프로젝트 측이 아닌 소유주 측의 장부를 대상으로 한 조작 방지 조항입니다. 즉, 수용된 토지의 가격이 보상금을 받기 위한 목적으로 사기적인 수단 (*ubai chochon*) 을 통해 칙령 이전에 건축되거나 증축된 구조물, 식재, 개량 또는 임대차 계약으로 인해 가격이 상승했거나, 칙령 이후에 당국의 허가 없이 이루어진 경우, 그 상승분에 대해서는 예비 가격이나 보상금을 정할 수 없습니다. 제 24 조는 투기 방지 규정을 추가하고 있다: 소유자가 결정 전 5 년 이내에 토지를 취득했으나 진정으로 그곳에 거주하거나 경작하거나 사용하지 않은

경우, 위원회는 제 20 조에 따른 금액보다 낮은 가격을 책정할 수 있으나, 소유자가 토지를 취득했을 당시의 가격보다 낮게 책정해서는 안 된다.

수용된 토지의 용도 지정. 2019 년 법에 따라 토지는 수용된 목적에 따라 사용되어야 한다. 수용 당국은 5 년 이내에 수용 목적의 이행을 시작해야 한다 (제 51 조); 해당 용도로 사용되지 않거나 용도 달성 후 남은 토지는, 요청 시 3 년 이내에 신청한 전 소유자나 상속인에게 반환되어야 하며, 이 경우 보상금에 7.5% 의 이자를 가산하여 상환해야 하며, 이자는 요청일 당시의 토지 시가를 상한으로 한다 (제 53 조 및 제 54 조). 헌법 제 37 조는 더 높은 차원에서 동일한 규율을 부과한다. 요컨대, 수용된 토지는 전용된 것으로 간주되며, 수용 기관이 재분배할 수 있는 자유로운 자산이 아니다.

애쉬튼 아속 사건. 이러한 전용 원칙은 당대 가장 주목할 만한 판결을 낳았다. 최고 행정법원 (*San Pokkhrong Sungsut*) 은 불기 2566 년 7 월 27 일 에 선고된 판결을 통해 (2023 년) 에 선고된 판결을 통해, 방콕 수쿰윗 지하철역 위에 완공된 약 50 층 높이의 타워이자 500 세대 이상이 판매된 ‘애쉬튼 아속 (*Ashton Asoke*)’ 콘도미니엄에 대한 건축 허가 통지 취소 결정을 확정했다. 이 프로젝트의 유일한 진입로는 태국 대중교통청 (MRTA) 이 블루 라인 지하철 건설을 위해 수용한 토지를 통과하는 것이었으며, 개발사는 해당 토지를 통과할 수 있는 MRTA 의 허가를 보유하고 있었다. 법원은 철도 사업을 위해 수용된 토지가 민간 프로젝트의 법적 접경지로 사용될 수 없다고 판결했다. 즉, 해당 진입로는 수용 당시의 공공 목적에 전념해야 하며, 건축통제법 B.E. 2522(1979) 에 따라 발령된 장관령에 규정된 폭 (보고된 바에 따르면 12 미터) 을 갖춘 공공 도로의 법정 폭 (12 미터로 보고됨) 을 충족하는 접경지 역할을 할 수 없다고 판시했다. 이는 대형 건물을 규율하는 건축통제법 (B.E. 2522(1979))에 따라 발령된 장관령에 근거한 것으로, 본 사안에서는 수용법보다는 해당 규정이 적용된다. 법원은 철거 명령 없이 허가 문서를 취소하였으며, 개발사가 접근로 결함을 시정하도록 남겼다. 시정 시도 (인접 토지 매입, 법 개정, 허가 갱신) 와 개발사의 신용에 미친 영향은 2024 년까지 여전히 해결 과정에 있었으며, 이 사안은 2025-2026 년까지 집행 절차가 진행 중인 것으로 보고되고 있으나, 당국은 후기의 단계들에 대해서는 독립적으로 확인하지 않았다. 평가 원칙의 관점에서 중요한 점은 수용법상의 원칙이다: 강제 권한에 따라 수용된 토지는 그 용도와 밀접하게 묶여 있으며, 해당 토지에 대한 권리 (수용 당국이 직접 부여한 허가 포함) 는 다른 필지의 규제 요건을 충족하는 데 활용될 수 없습니다. 이러한 접근성을 가치로 환산하는 감정 평가는 모래 위에 세운 집과 다름없습니다.

프라임 네이처 빌라 사건. 2026 년 8 월에 보도된 대법원 (*San Dika*) 판결 — 본 부서는 접근 가능한 원본 또는 미리 출처를 통해 이를 확인할 수 없었으며, 본 보고서의 내용만을 근거로 단독으로 기록된 — 2026 년 8 월에 보도된 대법원 () 판결은, 사무트프라칸 방플리에 위치한 프라임 네이처 빌라 주택 단지의 공동 및 공공용 토지가 마을 법인체 외부로 양도될 수 없다고 판시한 것으로 전해진다 (*nitibukkhon muban chatsan*) 의 범위를 벗어나 양도될 수 없다고 판시했다고 전해진다: 외부 구매자에 대한 매매는 무효이며, 해당 토지는 법인으로 재등록되었고, 구매자가 세운 건축물은 선의의 대가를 지불한 매수인이었음에도 불구하고 철거되었다. 해당 판결과는 달리, 법적 근거는 확인되었다. 토지 배분법 B.E. 2543 (2000), 제 43 조에 따라, 배분자가 제공하는 공공시설 — 도로, 정원, 놀이터 — 은 배분된 토지의 이익을 위한 지상권 (*phara chamyom*) 에 해당하며 유지 관리되어야 한다. 또한, 배분 허가가 부여된 후에는 제 33 조에 따라 공공시설을 구성하거나 공공 서비스에 사용되는 토지에 부담을 주는 법적 행위를 공공 시설을 구성하거나 공공 서비스에 사용되는 토지에 부담을 야기하는 법적 행위를 금지하고 있다. 법에 의해 그 목적이 명시적으로 금지된 양도 행위는 민사 및 상법에 따라 무효가 된다 (“그 목적이 법률에 의해 명시적으로 금지되거나, 불가능하거나, 공공 질서 또는 선량한 풍속에 반하는 행위는 무효이다”), 그리고 무효인 행위는 어떠한 권리도 양도하지 않으며 — 선의와 대금 지급 으로도 이를 구제할 수 없다. 이 점은 본 호의 다른 곳에 실린 소유권 관련 기사들과 유사한 맥락입니다. 즉, 기초가 되는 양도 자체가 무효인 경우 등기만으로는 최종적인 효력을 갖지 못하며, 할당된 부동산의 공동 토지를 개발 가능한 재고로 평가하는 것은 매도인이 양도할 수 없는 것을 가치로 매기는 것과 같습니다.

확인되었으나 검토 범위에서 제외됨. 해당 기간의 사안 중 4 건이 완전성을 기하기 위해 확인되었으나 다루지 않았으며, 첫 번째 두 건은 보고된 내용대로만 확인됨: 대법원 판결 4655/B.E. 2566 (2023), 민사상·상법 제 540 조 의 30 년 상한선 (소유 기간, 평가액이 아님) 에 반하여 사전에 합의된 “30+30+30” 임대차 갱신을 무효로 한 것으로 보고됨; 대법원 판결 1781/B.E. 2567 (2024), 혼인 재산 및 손해배상 사건; 아에타스 방콕 / 소이 루암루디 건물 높이 소송 및 그 철거 집행 (건축 규제, 수용 아님); 그리고 토지국 공문 Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 호 (B.E. 2569 년 5 월 15 일, 2026 년) 및 이와 관련된 코팡안 (Koh Pha-ngan) 집행 사례 — 이 호에 실린 다른 명의대여 관련 기사들과 마찬가지로, 평가 범위 외의 명의대여 토지 소유에 대한 행정적 통제.

감정평가사에게 시사하는 바. 태국의 지침은 위원회가 관리하는 복합 평가 방식이며, 시장 가격을 기준으로 삼고 있습니다. 즉, 경계 설정 칙령이 발효되는 날을 기준으로, 해당 토지가 시장에서 통상적으로 거래되는 가격이며, 두 가지 공식 평가액, 토지의 상태와 위치, 수용 목적 등이 포함됩니다. 날짜 규정은 중요합니다. 즉, 프로젝트로 인해 가격이 변동하기 전에 시장 요소가 고정되며, 목적 요소는 위원회에 수용 목적을 고려할 수 있는 명시적인 권한을 부여합니다. 부분 수용의 경우 감정인은 잔여 토지의 가치를 두 번 평가해야 한다. 프로젝트로 인해 잔여 토지의 가치가 상승한 부분은 보상금에서 차감되지만, 그 금액은 보상금의 절반을 초과할 수 없으며, 소유주가 이미 교통 개선세를 납부하고 있는 경우에는 차감되지 않는다; 프로젝트로 인해 발생한 가치 하락은 그 자체로 보상 대상이며, 법정 크기 및 형태 기준 미만의 잔여 토지는 당국이 나머지 토지를 매입하도록 요구할 권리로 전환됩니다. 수용된 토지와 인접한 모든 토지의 평가 시에는 해당 토지를 공공 목적으로 전용된 것으로 간주해야 합니다. Ashton Asoke 사건은 해당 토지를 통과하는 접근권을 민간 프로젝트의 가치에 반영했을 때 발생하는 결과를 보여줍니다.

검증 참고 사항 — 불기 2562 년 (2019 년) 법안은 왕실 공보에 전문이 게재되었으며 공보 (제 136 권, 제 71 부 Kor, 2019 년 5 월 29 일, 26 페이지) 에 전문이 게재되었으며, 공식 [ratchakitcha.soc.go.th](https://www.ratchakitcha.soc.go.th) PDF 의 보관본으로 검색되었습니다. 앞서 언급된 제 2 조, 제 3 조, 제 7-9 조, 제 19-26 조, 28-31, 33-35, 37-40, 49-51 및 53-54 조는 상기 언급된 바와 같이 해당 본문에서 발췌한 것이며, 모든 음역된 문구는 그 본문을 그대로 인용한 것이다. 헌법 제 37 조도 동일한 방식으로 해석되었다 (제 134 권, 제 40 부 한국어, 2017 년 4 월 6 일). 상계 관련 조항 (1954 년 법 제 14 조; 1987 년 법 제 21 조) 및 토지배분법 불기 2543 년 (2000 년) 토지 배분법 제 33 조 및 제 43 조는 국가평의회 사무국의 법률 전문 등록부 (ocs.go.th) 에서 확인되었으며, 해당 등록부에는 1987 년 법이 폐지된 것으로 기재되어 있고 2019 년 법률에 대한 개정법은 없는 것으로 나타났습니다; 이 글을 작성하는 시점에서 왕실 공보의 실시간 사이트와 크리스디카 (Krisdika) 웹 포털은 접속이 불가능했으며 (WAF 차단), 2019 년 법에 대한 공식 영어 번역본을 법안에 대한 공식 영어 번역본을 찾을 수 없었으므로, 위의 영어 제목은 해당 부처가 직접 번역한 것입니다. 민사 및 상법 제 150 조는 미리 번역본만을 기준으로 확인되었습니다. 애쉬튼 아소크 (Ashton Asoke) 판결일 (2023 년 7 월 27 일, 최고행정법원) 및 MRTA 접근 근거는 당시 태국 언론 보도 (The Standard, 2023 년 8 월 3 일, 기사 2 건) 를 통해 확인되었으며, 판결문 자체는 확인할 수 없었다. 프라임 네이처 빌라 (Prime Nature Villa) 판결은 전혀 확인할 수 없었으며, 이에 따라 표시되어 있습니다; 범위 외 항목 4 건은 해당 부서의 브리핑에서 확인된 것이며, 별도로 명시된 경우를 제외하고는 독립적으로 검증되지 않았습니다.

출처 — Thai, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 프라 라차바나트 와 두아이 칸 왕궁 라에 칸 다이 마 쏭 아상 하리마사프 포. 소. 2562, 라차키차누백사 제 136 권 제 71 부 코르, 2019 년 5 월 29 일 (보관된 공식 PDF), https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

출처 — Thai, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 태국 왕국 헌법 B.E. 2560, 라차키차누백사 제 134 권 제 40 호 Kor, 2017 년 4 월 6 일 (보관된 공식 PDF), <https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF>

출처 — Thai, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 더 스탠다드, 2023 년 7 월 27 일 자 대법원 판결 보도 (애쉬튼 아소크), <https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/>

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

말레이시아 — 감정평가사 패널을 상대로 RM130 만 청구를 제기: *RHB Bank v Azmi & Co* . 쿠알라룸푸르 고등법원, 2025 년 2 월 7 일. 감정평가사 패널은 RM187 만 대출에 대해 한 담보물의 가치를 RM220 만으로 평가했으나, 실제 가치는 약 RM90 만이었다. 그들은 말레이시아 감정 기준에서 요구하는 바와 같이 적절한 비교 대상 및 이전 매매 사례를 적용하지 못했습니다. 과실 이 인정 되었으며, 손해배상액은 RM1.3 million 으로 결정되었습니다. 이는 차액에 대한 금액이지 대출 원금이 아닙니다.

인도네시아 — 자격 정지 기간 중 서명하여 면허가 취소됨. 2025 년 1 월 29 일자 장관 결정 제 48/KM.1/2025 호에 따라, 자격 정지 기간 중 감정 보고서에 서명한 공인 감정사의 면허가 취소되었다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 두 개의 관할권, 두 가지 서로 다른 처분 조치 — 과실 판결과 면허 취소 — 그리고 이번 호의 유럽 관련 기사에서 다른 폴란드와 네덜란드 사례와 본질적으로 동일한 점: 제재는 수치에 대한 오류가 아니라, 방법과 행위에 부과된다는 것이다.

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*, 실무자 참고 사항: <https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/>; 인도네시아 결정문 48/KM.1/2025, 결정문 사본: <https://id.scribd.com/document/829234889/>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

태국 — 이혼 합의서가 우선하며, ‘매각’에는 경매도 포함됩니다. 결혼 기간 중 약 3,150,000 바트에 구입한 주택; 이혼 합의서에는 매각 시 약 2,800,000 바트를 먼저 남편에게 환급하고 잔액을 아내에게 지급하도록 규정되어 있었다. 집행 경매에서 THB 2,590,000 이 낙찰되었으며, 아내는 아무것도 받지 못했습니다 — 등기 합의서는 법적 구속력이 있는 재산 분할 계약이며, “매각”에는 법원 경매도 포함됩니다.

Source — 태국 1319/2568: <https://deka.in.th/deka/2568-1319>.

Estate, Trust, and Probate

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

태국 — 상속인들의 최저 매각가보다 낮게 매각한 관리인. 상속인들은 유산 토지를 최소 3,200,000 바트 이상에 매물로 등록하고, 6 개월간 매물을 유지한 후 재평가하며, 제안된 가격에 대해서는 전화로 협의하기로 결의했다. 관리인은 대다수 상속인들의 전화 동의를 얻은 후 THB 2,200,000 에 매각했다. 판결: 과실이 없으며, 유산에 손실이 발생하지 않았고, 매각 후 분할은 유효한 분할 방식이다. ‘아프리카’ 편에 보고된 케냐 판결 — 권한 없이 매각한 관리인에게 재산의 시가 상당액을 부담시킨 사례 — 와 대조적으로, 이 두 사례는 관리인의 책임 범위의 상한선을 보여준다.

Source — 태국 9091/2568: <https://deka.in.th/deka/2568-9091>.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.