

최근 중동 & 북아프리카 법원 판례: 알제리, 이집트, 이라크, 이스라엘, 요르단, 쿠웨이트, 모로코, 오만, 카타르, 사우디아라비아, 튀니지, Türkiye, 아랍에미리트

아랍어, 터키어, 프랑스어, 히브리어에서 영어로 AI 번역됨

각 번역 항목은 표시되어 있으며, 사용 위치에서 원어 출처로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/jphmet43

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.



범위 및 출처

이번 호에서는 중동 및 북아프리카 전역의 부동산 지분 평가에 대해 다룹니다. 이 지역의 평가 관행에 대한 규제, 법정에서 감정평가서의 효력, 토지 보유에 부과되는 비용, 그리고 — 다음 페이지의 대부분을 차지하고 있는 — 강제 수용, 수용 (), 즉 국가에 의한 사유재산 몰수 (미국에서는 ‘eminent domain’ 또는 ‘condemnation’ 이라 함) 및 이에 대한 보상금 산정 방식에 대해 다룹니다. 이러한 비중 배분은 해당 지역에서 무엇이 중요한지에 대한 견해라기보다는, 해당 지역에서 출판된 내용을 반영한 것입니다.

이 글은 중동 및 북아프리카에 대한 기본 개요로, 서아시아와 북아프리카의 아랍 국가들은 물론, 터키 (türkiye) 와 이스라엘을 다룹니다.

이스라엘은 아랍 국가가 아니며, 앞 문장에서 설명한 범주에 속하지도 않습니다. 이 나라가 여기에서 다루어지는 이유는, 다른 선택지, 즉 이스라엘을 어느 그룹에도 포함시키지 않거나, 분류에 포함시키는 것—은 더 나쁜 선택이 될 것이기 때문이며, 또한 2025–26 년에 어느 재산이 평가 대상인지에 대한 결정이 이 지역의 각 장을 지배하는 수용 문제와 직접적으로 관련되어 있기 때문이다. 아랍 국가인 이라크도 함께 다루어지며, 이에 대한 별도의 설명은 필요하지 않다.

이 지역의 경계에 대해 한 마디 덧붙이자면, 본 부서는 독자가 추측하도록 내버려 두기보다는 자신의 선택을 명확히 밝히는 편을 선호하기 때문이다. 이집트는 대륙을 가로지르는 국가이며, 모로코는 전적으로 아프리카에 위치해 있다. 엄격한 지리적 해석에 따르면 두 나라 모두 ‘중동’에 속하지 않으며, 어떤 관점에서 보더라도 모로코가 중동에 포함되는 경우는 거의 없다. 모로코를 다룬 이유는 이번 편에서 구성의 원칙이 대륙적 경계가 아니라 법적·언어적 경계에 있기 때문이다. 모로코의 법률은 아랍어로 보고되며, 이번 편에서 주를 이루는 토지 수용 및 보상 문제들은 이 지역이 안고 있는 문제들임을 분명히 알 수 있다. 이집트에 관한 자료는 다른 관할권을 대상으로 수행된 아랍어 검색 과정에서 확인되었으며, 의도적으로 포함되었다; 이집트 섹션의 각주에서 그 입장을 밝히고 있다. 이러한 관할권들을 걸프 지역 및 레반트 지역과 묶어 보면, 대륙별 구분이 가져올 수 있는 단점을 피할 수 있는 비교가 가능해집니다. 조사 대상 아랍 국가들 중 민법은 공통된 기원을 공유하지만, 스위스 계통의 터키 민법 (türkiye) 은 예외입니다. 사하라 이남 아프리카에 대한 조사는 이번 호의 별도 기사에서 다룹니다. 이번 기사에서는 2026 년 3 분기까지 지속적인 실무적 중요성을 지닌 발전 사항을 다루며, 이후 기사는 분기별 업데이트 형태로 제공될 예정입니다.

이스라엘. 이스라엘의 경우 아래에서 수용 및 과세 측면에서 살펴봅니다. 편집자가 제공한 이스라엘의 추가 판례 두 건 — TAMA 38(*Tochnit Mit'ar Artzit*, 국가 개요 계획 38)에 따른 프로젝트 취소 및 Sale 법상 보증과 관련된 TAMA-38(토크니트 미타르 아르지트, 국가 개요 계획-38)에 따른 프로젝트 취소, 그리고 헤르츨리야 지방법원 5의 판결 —은 이번 호에서 다루는 범위가 여전히 아랍 국가들과 터키 ü에 국한되어 있던 시점에 기각되었습니다. 이 사례들은 검증되지 않았으며, 요약되지 않은 채 다음 호로 이월됩니다.

이 지역은 다른 조사에서는 볼 수 없는 자료 확보 문제를 안고 있습니다. 관련 관할권 중 몇몇은 판결문을 체계적으로 공개하지 않으며, 공개되는 경우에도 종종 선별적으로 공개되거나 색인이 없거나, 공식 인용 번호가 없는 아랍어로만 제공되는 경우가 많습니다. 그 결과, 이번 호에서는 공개되는 규제 동향과, 터키 (türkiye)에 구속력을 가지며 전체 내용이 보고되는 유럽인권재판소의 초국가적 판례에 다른 호들보다 더 큰 비중을 두고 다룹니다.

주요 출처는 유럽인권재판소의 HUDOC 데이터베이스 (hudoc.echr.coe.int)와 유럽평의회 판결 집행국 (Council of Europe's Department for the Execution of Judgments)의 터키 (türkiye) 관련 자료, 사우디아라비아 공인감정인청 (Saudi Authority for 공인 감정평가사 협회 (Taqeem, taqeem.gov.sa))의 공표된 규칙 및 기준; 두바이 토지국 및 아랍에미리트 (UAE)의 부동산 규제청 (RERA); ; 그리고 관련 국가의 관보 — 관보는 법령과 칙령을 공포하는 공식 국가 공보이므로, 이를 인용하는 것은 정본을 인용하는 것과 같습니다. 특정 사항이 2 차 출처만을 통해 기술된 경우에는 그 사실이 명시되어 있습니다.

출처 및 기계 번역. 본 조사에 포함된 판결문이나 문서가 영어 이외의 언어로 작성된 경우, 기계 번역본을 참조하였으며, 이는 해당 내용이 사용된 지점에 원어 출판물 정보와 해당 링크를 포함한 ‘출처’ 주석을 통해 명시되어 있습니다. 이유는 두 가지입니다. 첫째는 솔직함입니다. 사법적 판결의 기계 번역본은 그 판결 자체가 아니며, 특정 주장을 신뢰할지 여부를 고려하는 독자는 그 내용이 어떻게 이 페이지에 게재되었는지 알아야 합니다. 둘째는 운영상의 이유입니다. 본 저널은 아랍어판은 물론

일본어, 한국어, 중국어 판 등 번역판을 발행하고 있습니다. 우리의 영어 원문을 다시 원본이 작성된 언어로 번역하는 번역판은 한 번의 번역을 되돌리는 것이 아니라 두 번의 번역을 중복시키는 결과를 초래할 것입니다. 링크를 그대로 남겨두면 각 판이 권위를 지닌 유일한 버전인 원본을 바탕으로 작업할 수 있습니다.

원어에는 경쟁되는 본문이 없다. 위와 같은 관행이 초래하는 한 가지 결과는 이 문제를 다른 번역본을 어떻게 제작해야 하는지를 결정하는 핵심 요소이므로, 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 — “현저히 높은 (markedly high)”, “전문가 중의 전문가 (the expert of experts)” — 그 옆에 원어 용어가 원문 표기나 음역으로 함께 표기되며, 원어가 우선합니다. 영문 표현은 판시의 번역이 아닌 해설에 불과합니다.

이러한 주장을 고수하는 데에는 특정한 위험이 있기 때문이다. 이 저널의 판 중 두 가지는 본문에서 조사한 관할권들이 판결을 내리는 언어, 즉 아랍어와 터키어로 발행된다. 만약 해당 언어 중 하나로 된 판본을 이 영어 원문을 다시 그 언어로 번역하여 제작한다면, 그 결과 원 판결문의 언어로 된 두 번째 텍스트가 생성될 것이며, 이는 법원의 표현이 아닌 다른 말로 해당 판결을 기술하게 될 것입니다. 독자는 어느 텍스트가 법적 효력을 가지는지 구분할 수 없게 될 것이며, 저널은 혼란을 자초하게 될 것입니다.

따라서 본 조사 대상 언어로 된 판례집은 이러한 구절들을 편집상의 설명으로 간주하여 그 사실을 명시해야 하며, 법원의 원문 표현을 확인하고자 할 때는 ‘출처’ 링크를 따라 원본으로 이동해야 한다. 절대 있어서는 안 되는 것은, 판결문이 작성된 언어로 된 판결과 상충되는 버전을 만들어내는, 아무런 설명도 없는 왕복 과정이다.

본 조사 자료의 어떤 내용도 영어 설명문만으로는 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.

중동과 북아프리카 지역은 보고 측면에서 특별한 문제를 안고 있습니다. 이 지역 여러 국가에서는 판결문이 전혀 공개되지 않기 때문에, 확인할 수 있는 것은 법률 규정뿐이며, 법원의 판시 내용이 간접적으로 보고된 경우에는 수치보다는 판시 내용을 확인할 수 있습니다. 이 항목 하의 국가별 연구는 전체 내용을 그대로 수록하며, 판례가 없는 경우에는 이를 생략하지 않고 ‘판례 부재’ 로 보고합니다.

Türkiye — 수용과 협약

de facto 의 토지 수용에 관한 구조적 문제. 유럽인권재판소는 에서 터키의 관행이 *de facto* 수용, 미국 관행에서 ‘역수용 (inverse condemnation)’ (규제적 또는 추정적 수용) 이라 부르는 *ü* 것 —은 재산권을 보호하는 협약 조항인 제 1 의정서 제 1 조 와 양립할 수 없는 구조적 문제를 구성한다고 판시했다. *Sarıca and Dilaver v Turkey* (사건번호 11765/05, 2010 년 5 월 27 일) 사건에서, 재판소는 협약 제 46 조를 인용하여 터키 (*ü* rkiye) 가 수용이 예측 불가능하고 자의적인 성격을 띠 띠도록 하고 보상을 보장하기 위한 일반적 조치를 채택해야 한다고 명시했다. 판결 집행부는 해당 의무 이행을 감독하고 있으며, 각료위원회 기록 (HUDOC-EXEC) 에 따르면 2026 년 9 월 1 일 현재 집행 절차는 일반 감독 하에 계속 진행 중인 상태이다.

감정평가사에게 시사하는 바. Türkiye 토지 수용 사건의 두 가지 특징은 전반적인 가치 평가 실무에 중요한 의미를 갖습니다. 첫째, 수용이 비공식적으로 이루어진 경우, 수용 날짜에 대한 이견이 있을 때, 평가일 (가치 평가 의견이 적용되는 날짜)은 이에 대한 판결 결과에 따라 결정됩니다. 둘째, 법원의 보상 결정은 통화 가치 하락과 수용부터 지급까지의 지연 기간을 별도의 항목으로 다루고 있는데, 이는 고인플레이션 환경에서 과거 특정 시점의 명목 시장 가치가 실제로 입은 손실을 측정하는 척도가 될 수 없음을 상기시켜 주는 대목이다.

수용에 미치지 않는 용도 변경. *Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (판결), 사건번호 13768/18 에서, 제 2 부 위원회 (유럽인권재판소의 3 인 재판부로, 분과위원회 및 대분과위원회 아래에 위치함) 는 이 청구를 기각한다고 선언하였으며, 이 결정은 2025 년 12 월 16 일에 채택되어 2026 년 1 월 22 일에 통지되었다. 이 신청은 재단의 토지를 녹지 로 재분류하는 문제와 관련이 있었다. 당국이 보상을 대상으로 최대 5 년 이내에 토지를 수용할 권한이 있다는 주장은, 이 결정에서 터키 이 주장은 스트라스부르 법원의 독자적인 판결 이유 (ratio) — 즉, 판결의 결정적 근거이자 구속력을 갖는 부분 — 가 아니라, 단순히 언급된 부수적 설명 (*obiter*) 과 구별되는 터키 헌법재판소의 논거 중 서문 (recital, §14) 으로 등재되어 있습니다. 국내 법적 근거는 2016 년 법률 제 6745 호 (mevzuat.gov.tr 에서 확인되지 않음) 에 의해 추가된 제 2942 호 수용법의 Ek Madde 1(추가 조항 제 1 조) 입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 소유권을 이전하지 않으면서 가치를 하락시키는 용도 변경을 계획하는 것은, 보상 대상인 수용과 보상 대상이 아닌 규제를 구별해야 하는 전형적인 문제이다. 감정인의 역할은 재분류가 미치는 가치 영향을 예상되는 수용이 미치는 가치 영향과 별도로 정량화하는 데 있다. 이들은 시점이 다른 서로 다른 양적 요소이며, 이를 혼동할 경우 청구액이 과대 산정된다.

출처 — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, 제 11765/05 호, 2010 년 5 월 27 일, HUDOC (공식, 영어로 읽기): <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943>.

Türkiye — 국내 법원

위의 두 스트라스부르 사건은 터키의 ‘ürkiye’ 를 외부에서 바라본 것입니다. 대법원 (*Yargıtay*) — 프랑스식 민법 체계에서 대법원은 사실관계가 아닌 오로지 법적 오류만을 심사하며, 이 명칭은 아래의 아랍에미리트 아래 섹션에서 아랍에미리트, 이집트 및 쿠웨이트에 대해서도 동일한 의미로 사용됨 — 이 국내적 해답을 제공하며, 두 가지 문제에 대해서는 그 판례가 협약 판례법 중 그 어떤 것보다도 평가자들에게 더 직접적으로 유용합니다.

수용 없이 점유: 평가 기준일 및 비교 평가법. *Kamulaştırmaz el atma* — 수용 절차 없이 공공 기관이 사유지를 점유하는 행위 —는 *Sarıca and Dilaver*에서 지적된 구조적 문제의 국내적 사례입니다. 제 5 민사부는 이러한 청구에서 재산 가치는 당국이 점유한 날짜가 아니라 소송이 제기된 날짜를 기준으로 산정되어야 한다고 판시했습니다. 2021 년 2 월 3 일자 판결 (Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.; 터키 인용 형식에서 HD 는 *Hukuk Dairesi*, 즉 민사부를 의미하며, E. 는 *esas*, 즉 사건 번호를, K. 는 *karar*, 즉 판결 번호를 나타냄) 에서, 재판부는 토지의 가치는 제 2942 호 수용법 제 11 조 제 1 항 (g) 호 제 2942 호 수용법 제 11 조 제 1 항 (g) 호에 따라, 소송이 제기된 날짜를 기준으로 유사한 토지 매각 사례와 비교하여 평가되어야 하며, 산정된 금액에는 소 제기일로부터 법정 이자 (*faiz*) 가 가산된다고 판시하였다. 공공 채권에 적용되는 최고 이자율—터키 의 제 46 조 마지막 단락에서 유래하며, 최종적으로 판결된 미지급 수용 보상금에 적용되는 이율 —이 그러한 배상금에도 적용되는지는 아직 확정되지 않았다. 이와는 별도로, 해설에 따르면 헌법재판소의 개별 신청 판결에서, 객관적 가치 상승률 (*objektif değer artış oranı*) 을 부적절하거나 비합리적으로 적용한 경우 — 이전 평가일자로 확정된 보상금을 그 이후 기간 동안 해당 부동산의 일반적인 가치 상승분에 따라 조정하는 비율 —을 재산권 침해 및 판결 파기의 사유로 간주한 헌법재판소의 개별 신청 판결들; 해당 판결들은 이번 심사 주기에서 재검토되지 않았습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 평가일 기준 규칙은 스트라스부르 법원이 단지 명명할 수밖에 없었던 문제에 대한 실질적인 해결책이다. 당국이 수년 동안 토지를 수용하지 않은 채 점유해 온 경우, 점유일 기준으로 가치를 산정하면 당국이 그 기간 동안 발생한 인플레이션의 이득을 누리게 되는데, 이는 이 통화 체제에서 심각한 문제이다. 신청일 기준 시점을 기준으로 평가하고 해당 날짜부터 이자를 산정하면 그러한 이득을 제거할 수 있다. 객관적인 가치 상승률은 단순히 주장하기보다는 논리적으로 입증되어야 하며, 앞서 언급한 해설에 따르면, 설명되지 않거나 부적절한 상승률 자체도 이의 제기 사유가 된다.

임대료 산정 (*kira tespiti*): 확인되었으나 확정되지는 않음. ‘*kira tespiti*’ 소송에서 법원은 비교 가능한 임대료 (*emsal kira*) 를 기준으로 갱신된 임대차 계약의 임대료를 정한다. 2026 년 제 3 민사 판결로 귀속된 두 가지 판례가 실무자 보고서를 통해 확인되었으나 아직 공식 보고서를 통해 확인되지는 않았으며, 여기서는 명시적으로 미확인 사항으로 기록됩니다: 부동산 매각 시 선납된 임대료는 신규 소유주에게 귀속된다는 점, 그리고 갱신된 임대차 계약은 시장 임대료와 대조하여 검토될 수 있다는 점입니다. 오랫동안 거주해 온 세입자 (*eski kiracı indirimi*) 에게 관례적으로 허용되는 임대료 감면에 관해서는 고정된 상한선이 존재하지 않으며, 해설에 따르면 (미확인) 통상 10-20% 수준이며, 이는 법원의 재량에 따르는 사항이다.

검증 참고 사항. 위의 엘 아트마 (el atma) 결정은 심판부의 논리를 인용한 터키 실무자 해설에서 발췌한 것이며, 인용 내용을 신뢰하기 전에 공식 보고서를 대조하여 확인해야 합니다. 키라 테스피티 (*kira tespiti*) 항목들은 실무자 보고서에만 근거하여 확인된 것으로, 아직 확정되지 않았습니다.

출처 — Turkish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 키라 테스피티 (*kira tespiti*) 및 카무라 (*kamula*) 에 대한 터키 실무자 해설 *ştırmatsız* 엘 아트마 (*el atma*) 판례,
<https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html>

실질가치 보장에 관한 헌법재판소 판례. 2025-26 년에 내려진 아나야사 마흐케메시의 네 건의 판결은 수용 가격 문제를 직접 다루고 있으며, 이 판결들은 종합적으로 볼 때 이번 편에서 가장 중요한 헌법상 평가법 관련 판례 집합을 이룬다.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. Hürmet Alpaya and others 사건 (신청 번호 2020/27651, 전체회의, 2025 년 9 월 18 일, 2026 년 4 월 16 일 선고) 에서 법원은 제 13 조, 35 조 및 46 조를 위반했다고 판시하였으며, 문화재 로 지정된 토지가 수용되었음에도 불구하고 제 2863 호 법률 제 15 조 제 1 항 (d) 호가 감정인이 해당 재산의 연륜, 희귀성 및 예술적 가치 (*eskilik, enderlik ve sanat değeri*) 를 고려하는 것을 금지했기 때문이다. 전문가들은 상업적 용도와 예술적 가치를 고려하여 객관적 가치를 150 퍼센트 인상할 것을 제안했으나, 법원은 이를 무시했다. 법원은 이러한 금지 조항이 헌법 제 46 조에 의해 보장된 “*gerçek karşılık*” 을 부정한다고 판시했다. 평가에서 가치 요소를 배제하는 법률은 단순히 이를 규제하는 것이 아니라, 실질적 가치 보장을 무력화시킨다.

Registration before final payment. 결정 E.2025/190, K.2026/38(관보, 2026 년 5 월 21 일, 제 33260 호) 에 따라 법원은 제 10 조 §8 항에서 “등록 결정은 최종적이다” 라는 문구를 무효화하였으며, 실제 가치가 최종적으로 확정되고 항소 절차에 따른 납부금이 완납되기 전에 부동산을 행정 당국 명의로 등록하는 것은 제 13 조, 제 35 조 및 제 46 조를 위반하는 것이다. 이 무효화는 9 개월 후에 효력을 발생한다. 동일한 문제는 이미 개별 신청 사건 (*Muammer Bulut* (2020/9066, 전원합의체, 2024 년 11 월 21 일, 2025 년 8 월 4 일 공표) 에서 이미 확인된 바 있으며, 이 사건에서는 대법원이 수용되지 않은 잔여 부지 에 위치한 구조물들을 산정 대상에 포함시킬 것을 요구한 후 보상금이 526,358.40 TL 로 인상되었다.

Sitting on land without expropriating it. 2025 년 1 월 16 일자 E.2024/135 결정에 따라, 법원은 법률 제 7421 호에 의해 법률 제 2942 호 부칙 제 1 조 §1 에 추가된 형벌을 무효화하였는데, 이 조항은

행정 당국이 공공 서비스 용도로 지정된 토지를 매입하지 않은 채로 두는 것을 허용하는 한편 소유주에게 제한을 부과하는 내용을 담고 있었으며, 이는 *Sarıca and Dilaver* 에서 지적된 사실상의 수용 문제를 입법화한 형태였다. 2025 년 10 월 8 일, 대법원은 또한 민사소송법 제 362 조 § 제 1 항 (a) 호 중, 토지 수용 및 보상 사건에서 법률적 쟁점에 대한 상고를 금지하는 부분을 무효로 선언했다.

감정평가사에게 시사하는 바. ‘*Hürmet Alpay*’ 사건의 판결 취지는 ‘ürkiye’ 사건을 넘어 적용되어야 한다. 법령이 부동산의 특성—연령, 희소성, 예술적 가치—을 고려하지 말라고 지시하는 경우, 그 결과 도출된 수치는 합법적인 실제 가치 평가가 아니라 불완전한 평가이며, 그러한 지시에 따라 업무를 수행하는 감정평가사는 무엇이 배제되었는지, 그리고 누구의 지시에 따른 것인지를 명확히 밝혀야 한다. 이 원칙은 다음과 같이 확장된다: 보상법이 시장이 가치를 매기는 속성—유산적 가치, 희소성, 조망권—을 배제할 경우, 그러한 배제는 단순한 평가 관행이 아니라 헌법적 문제이다. *Muammer Bulut* 는 다음과 같이 덧붙인다: 수용되지 않은 토지 위의 건축물은 보상 대상에 포함된다고 판시되었는데, 이는 사하라 이남 아프리카에서 보고된 *Tudor Creek* 사건과 동일한 명제이다. 아프리카 편에서 소개된 사건은 케냐에서 반대 방향에서 동일한 결론을 도출했다. 또한 등기 관련 판례들은 절차의 순서를 확립했는데 — 먼저 가치를 산정하고 보상금을 지급한 뒤, 그 다음에 소유권을 이전한다 — 이는 무효화된 조항이 허용했던 순서와 정반대이다.

검증 참고 사항. 2022 년 법원의 법률 제 221 호 무효 판결 이후 2026 년에 제정된 법률 제 2942 호 제 20 조 (임시) 는, 1956 년 10 월 8 일 이전에 이루어진 사실상의 공공 배분을 할당일 시점에 이미 수용된 것으로 간주하며, 계류 중인 사건에도 적용된다고 보고된다. 이는 상당한 영향을 미치는 평가일 기준 원칙이며, 본문에서는 해설에만 근거하고 있다. AYM 보도자료는 이 자료 중 읽기 쉬운 부분이다. 번호가 매겨진 1 심 수용 사건 기록과 대법원 판결 전문은 UYAP 뒤에 숨겨져 있어 확인하지 못했다.

출처: — 헌법재판소 보도자료 (공식, 영어 및 터키어로 제공): *Hürmet Alpay*, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasıyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/>; *Muammer Bulut*, <https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/>; E.2024/135, <https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/>; 2025 년 판례 요약, <https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/>; E.2025/190 해설 (영어): <https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law>; 임시 제 20 조 해설: <https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law>.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — 두 가지 방법이 적용됨. 2025–26 년 제 5 심판부의 판결은 법정 평가 방법의 구분이 제대로 작동하고 있음을 보여준다. 농지의 경우 (제 11 조 제 1 항 (f) 호) 소득 평가법이 적용된다: E. 2025/1626 사건에서는 4 퍼센트의 자본화율, 세 구획에 걸쳐 각각 40, 0, 40 퍼센트의 객관적 가치 상승률, 지역 농업국 기준표에 따른 수목 평가액, 그리고 공식 단가에서 감가상각을 차감한 건물 가치가 적용되었다. 건축용 토지 (제 11 조 (1)(g)) 의 경우 비교법이 적용됩니다: E. 2025/17115 사건에서 심판부는 이미 12,550, 11,710, 11,700 및 10,000 TL 을 제시한 보고서를 설득력이 부족하고 판결의 근거로 삼기에 부적합하다는 이유로 환송한 바 있다. — 한 심사위원단이 동일한 날짜에 제시한 네 가지 수치와 그 범위가 환송의 이유였다.

그리고 상금을 앗아간 수수료: 하산 두르무 ş . 2025 년 1 월 23 일. 산림으로 채등등록되어 국고에 귀속된 토지에 대한 보상금은 38,521.12 TL 로 책정되었다. 이는 소유권 말소 판결이 확정된 날의 가치로, 초기 감정가인 120,976.52 TL 보다 낮아진 금액이다 — 이후 소유주에게는 배상금의 29.55 퍼센트에 해당하는 11,383.43 TL 의 변호사 수입료가 부과되었다. 헌법재판소는 이를 위헌으로 판시했다: 배상금의 거의 3 분의 1 에 달하는 비용이 재산의 실질 가치를 훼손한다는 이유에서였다.

Source — 하산 두르무 §, 헌법재판소 보도자료 (터키어로 읽기): <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminat-in-yetersiz-oldugu-iddiasıyla-yapılan-basvuruya-iliskin-karar>; Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 및 E. 2025/17115, 전문은 유료 미리 사이트 (터키어) 에서 확인 가능: <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2> 및 <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437>.

아랍에미리트 — 전문가 증거를 심사할 법원의 의무

두바이 대법원, 2026 년 5 월 — 호텔 아파트 또는 주거용 주택. 두바이랜드의 한 주택이 두바이의 한 개발사에 의해 2013 년 10 월, 해당 단위를 ‘호텔 아파트’ 로 명시한 조건 하에 AED 3.13 백만 (AED: 아랍에미리트 디르함) 에 매각되었으며, 서비스 및 유지보수 비용을 포함해 구매자는 총 AED 4.69 백만을 지불했다. 인도 시 해당 단위는 주거용으로 분류되었다. 매수인은 AED 1.55 백만 (이 수치는 걸프 뉴스의 추산치임) 을 환급받기 위해 소송을 제기했으나 항소심에서 패소했다. 보도된 바와 같이, 대법원은 해당 판결을 뒤집고 사건을 환송하며, 법원이 전문가 보고서에 의존할 권한은 있으나, 그 보고서에 대한 심각한 이의 제기가 판결 결과에 영향을 미칠 수 있는 경우 이를 반드시 검토해야 한다고 판시했다; 항소법원은 원심 전문가의 조사 결과와 보충 보고서 간의 불일치에 대한 매수인의 주장을 검토하지 않았습니다. 개발사는 소송 비용과 AED 2,000 을 지급하라는 명령을 받았습니다. 해당 보도에는 사건 번호가 공개되지 않았습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 감정평가사 자신의 산출물의 신뢰성에 관한 결정이다. 여기서 두 가지 점이 도출됩니다. 첫째, 전문가 보고서는 그 자체로 입증력이 있는 것이 아닙니다. 즉, 근거 있는 이의 제기를 검토하지 않고 이를 채택하는 법원은 항소심에서 시정될 오류를 범하게 되므로, 보고서는 그 내용 자체만으로도 이의 제기에 견딜 수 있어야 합니다. 둘째는 보충 보고서와 관련된 사항입니다. 전문가가 추가 보고서를 제출하는 경우, 첫 번째 보고서와 다른 점은 소송 절차에서 쟁점이 되며, 수정 사유를 설명하지 않고 수치를 수정한 전문가는 상대방에게 가장 유리한 논거를 제공하는 셈이 됩니다. 두 보고서를 조화시키는 것은 업무의 일부이지, 사후에 덧붙이는 것이 아닙니다.

이번 분쟁의 근본적인 배경은 또한 호텔, 서비스형 아파트, 주거용 등 부동산의 분류가 법적 문제라기 보다는 평가상의 문제라는 점을 상기시켜 준다. 왜냐하면 이러한 분류는 허용된 용도, 운영 구조, 잠재적 구매자층을 결정하며, 결과적으로 가치에도 영향을 미치기 때문이다.

출처 — 걸프 뉴스, 2026 년 5 월 25 일, “두바이 구매자, 460 만 디르함 호텔 아파트 분쟁에서 재심 승소” (Dh, 디르함, 신문에서 사용하는 통화 표기법); 영어 기사: <https://gulfnews.com> (기사 URL 은 발행 시점에 확인되지 않음).

오만 — 새로운 수용법

왕실 칙령 제 71/2023 호, 공공 이익을 위한 수용법. 오만은 2023 년 왕실 칙령을 통해 기존 수용 체계를 개편했습니다. 이 법의 기본 원칙은 공공의 이익을 위한 경우와 법에 따라 결정된 공정한 보상이 제공되는 경우를 제외하고는 어떠한 재산도 수용되거나 일시적으로 압류될 수 없으며, 긴급한 사안에서 장관이 일시적 압류를 명령하는 경우, 해당 부처는 관련 당사자들이 재산의 사용권을 박탈당한 기간에 대해 보상을 해야 한다는 것입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 박탈 기간에 대한 별도의 보상 항목은 이권 제공입니다. 이는 정해진 기간 동안의 사용 가치 (임대료 또는 점유 가치) 에 대한 수치를 요구하며, 이는 박탈된 이권의 자본 가치와는 별개이며, 이 두 가지는 서로 다른 지침에 따라 서로 다른 수치를 산출합니다. 오만의 임시 압류 사건에 대해 의뢰를 받은 감정인은 작업을 시작하기 전에 어떤 산정 방식이 요구되는지 명확히 파악해야 한다.

이 항목은 부분적으로 한 가지 가정을 바로잡기 위해 포함되었습니다. 해당 부서의 이전 작업 견해는 영어 자료에 근거하여 오만에는 조사할 만한 가치가 있는 자료가 없다고 보았습니다. 위의 법령은 단

한 건의 아랍어 검색 결과에서 발견되었습니다. 누락된 부분은 검색 과정에 있었지, 관할권 자체에 있었던 것은 아니었습니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Qanoon.om, 왕실 칙령 71/2023 (qanoon.om 은 이 사이트가 공식 출처가 아니라고 밝히며 독자들에게 관보 (Official Gazette) 를 참조할 것을 권고함), <https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/>

요르단 — 평가에 대한 이의 제기 및 전문가들

토지 소유자의 이의 제기는 전문가들과 함께 법원으로 넘어갑니다. 2026 년 8 월, 칼륨 기업 및 철도 건설을 위한 토지 수용과 관련하여 보도된 바와 같이, 보상액 산정에 불만을 가진 토지 소유주는 1심 법원에 이의를 제기할 수 있으며, 법원은 부동산 전문가를 선임하여 토지뿐만 아니라 그 위에 있는 농작물, 건물 및 고정 설비의 가치를 평가할 수 있다. 동 보고서에 따르면, 보상금은 행정적 가격인 토지의 실제 가치를 기준으로 산정되며, “법정 4 분의 1”(al-rub‘ al-qānūnī) 은 공제되지 않으며, 같은 지역 내의 비슷한 농지와 교환하는 방안이 대안으로 제시된다고 한다. 법원이 지정한 전문가의 의견이 법원에 구속력을 갖지 않는다는 주장과, 재판장이 “전문가 중의 전문가” 라는 공식 (qāḍī al-mawḍū‘ huwa khabīr al-khubarā’), 는 해당 지역의 관행에 대해 흔히 언급되는 내용이지만, 원문에는 나오지 않으며 여기에서도 출처를 밝히지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이의 제기에 따라 선임된 전문가는 토지, 농작물, 건물, 고정 설비 등 네 가지 항목을 평가하며, 각 항목은 별도로 이의를 제기할 수 있으므로 보고서에서는 이를 구분하여 기재해야 한다. 산출 근거를 제시하지 않고 단순히 수치만 명시한 보고서는 법원이 이를 채택할 근거를 제공하지 못한다.

검증 참고 사항. 이 항목은 단 한 건의 뉴스 보도를 근거로 합니다. 2019 년 제 13 호 부동산법은 확인하지 못했으므로, 해당 법의 어떤 조항도 인용되지 않았으며, 2025–26 년의 요르단 판결도 확인되지 않았습니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 토지 수용에 대한 보상과 관련된 요르단 언론 보도, <https://nesan.net/?id=356650>

이집트 — 평가일과 지연으로 인한 대가

대법원: 수용 배상금의 세 가지 항목 아래에 소개된 판결문은 대법원 이 각각 별도의 날짜가 명시된 세 가지 항목을 다루고 있음을 보여줍니다. 배상금은 재산이 수용된 날짜의 실제 가치와 동일해야 합니다. 사용 손실은 별도의 배상 항목으로, 이 사건에서는 수용일인 2009 년 5 월 29 일부터 법원 전문가가 보고서를 제출한 날까지로 산정되었습니다. 법정 이자율 4% 는 최종 판결일로부터 전액 지급일까지 적용됩니다.

2026 년 4 월 2 일 회부, 2026 년 6 월 결정: 해당 청구는 소멸시효가 완성되지 않는다. 2026 년 4 월 2 일 열린 회의에서 대법원은 민사·상사·인신관계 문제에 관한 총회에 회부하여, 적법한 절차 없이 이루어진 토지 수용에 대한 배상 청구의 성격에 관한 두 가지 판례 간의 충돌을 심의하도록 했다. 한 판례는 해당 청구가 시효로 소멸된다고 보았으며 — 즉, 민법상의 시효 규정에 따라 청구권이 소멸된다고 보았다; 여기서 “소멸 (prescribe)” 은 요구되지 않는다는 의미가 아니라, 민법 제 374 조에 따라 15 년 후 소멸시효가 완성되어, 국가가 소멸시효에 의해 해당 재산을 취득할 수 있게 되는 것 (취득시효, 민법상 적대적 점유에 상응하는 개념)을 의미합니다; 다른 견해는 이를 소유권에서 비롯된 권리 청구 (da‘wā istihqāq, 로마자 표기: da’wa istihqāq) 로 규정하여, 아무리 오랜 시간이 지나도 소멸시효로 인해 소멸되지 않는다고 보았다. 검찰 측은 두 번째 견해를 지지했다. 6 월 17 일에 보고된 결정에 따라 2026 년 6 월 17 일에 보고된 결정에 따라, 총회는 사법 연도 95 년 항소 사건 번호 32277 호에 대한 분쟁을 두 번째 견해에 따라 해결하였으며, 적법한 절차 없이 이루어진 수용에 대한 손해

배상 청구는 소유권에 근거한 권리 청구이므로 소멸시효가 적용되지 않는다고 판시했다. 이 사건은 2004 년 제 2048 호 칙령 및 만수라-가마사 도로 건설 사업에서 비롯되었으며, 해당 부동산에 대한 배상금은 EGP 814,500 (이집트 파운드), 2009 년 5 월 29 일 2009 년 5 월 29 일부터 감정인 보고서 제출일까지의 사용 손실에 대해 EGP 45,438.54 가 책정되었으며, 최종 판결일부터 지급일까지 연 4 퍼센트의 법정 이자가 부과되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 지침은 두 가지 측면을 담고 있다. 감정평가사는 수용일 당시의 자본가치 — 여기서는 판결일로부터 17 년 전 — 과, 이와 별도로 법원이 정한 기간 동안 소유주가 박탈당한 사용 가치에 대한 평가를 요청받는다. 이는 두 가지 별개의 작업, 즉 소급적인 자본 가치 평가와 기간별 점유 가치 또는 임대료 평가이며, 첫 번째 사항에만 답하는 보고서는 질문의 절반만 답한 것에 불과하다. 판결 후의 지연에 대해서는 재평가가 아닌 이자로 처리된다.

검찰이 주장한 대로 이 회부 사건이 해결됨에 따라, 평가 실무에 미치는 실질적인 영향은 상당합니다. 왜냐하면 소멸시효가 적용되지 않는 청구권은 먼 과거의 수용에 대해서도 제기될 수 있는 청구권이기 때문입니다. 매우 긴 기간에 걸친 소급적 평가와 그에 수반되는 증거상의 어려움은 더 이상 예외적인 지침이 아니라 일상적인 관행이 되었습니다.

참고. 이집트는 본 기사의 원래 다루는 범위 내에 포함되지 않았습니다. 이집트 관련 자료는 다른 관할권을 대상으로 진행한 아랍어 검색 과정에서 확인되었으며, 본 부서는 범위를 정하는 기술적 사유를 들어 이를 생략하기보다는 보고하는 것이 더 유용하다고 판단하여 의도적으로 포함시켰습니다. 그 외에는 이집트에 대한 취재는 시도되지 않았습니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 이집트 대법원의 수용 원칙에 관한 법원 판결 보고서, <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

소멸시효가 적용되지 않으며, 선불로 지급됩니다. 대법원 총회는 위에서 요약한 판결 (사법연도 95 년 제 32277 호 항소 사건, 17 일 및 18-6 월 2026 일), 수용 보상 청구는 소유권 청구이며 결코 소멸시효로 소멸되지 않으며, 보상은 수용 당시 부동산의 실제 가치와 같아야 하고, 선불로 지급되어야 한다고 판시하였다. 93 년 상고사건 제 35856 호 (2026 년 1 월 27 일 선고) 는 동일일자 원칙, 즉 수용일 당시의 시세를 기준으로 한다는 점을 명시하고 있으며 판결 — 및 2025 년 9 월 18 일 선고된 91 년 제 1226 호 항소 사건은 법원 자체에 의해 “수용 보상: 보상 산정: 산정 기준” 항목 하에 법원 측에서 직접 색인화되었으며, 법률 오류 및 이자 산정 개시일에 관한 추가 제목이 포함되어 있다. 참고: 대법원 판결문 전문은 구독을 통해 열람할 수 있으며, 항소사건 제 1226 호의 경우 법원 웹사이트에서 판결 요지가 아닌 색인 항목만 확인할 수 있었고, 2026 년의 두 건의 판결 요지는 아랍어 법률 보고서를 인용한 것입니다.

Source — 상고 사건 1226/91, 대법원 색인 항목 (아랍어로 열람): <https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/>; 상고 사건 32277/95, 아랍어 언론 보도: <https://nabd.com/s/174099499-318d65/>; 상고 사건 35856/93: https://www.alhdshan.com/2026/06/blog-post_215.html.

쿠웨이트 — 법적 조치

1964 년 제 33 호 공공익을 위한 수용 및 임시 압류에 관한 법령. 1964 년 제 33 호 법령(2006 년 제 2 호 법률에 의한 개정 포함) 은 공공의 이익을 위한 수용 및 임시 압류를 규정하고 있다. 해설에 따르면 — 구체적인 조치 및 해당 조항 번호는 공식 문안과 대조하여 확인되지 않았음 — 보상은 공정하고 형평에 부합해야 하며, 수용 시점의 부동산 실제 시가를 기준으로 산정되어야 하며, 이때 부동산의 위치, 성격, 용도 또는 투자 내역을 고려해야 한다. 실무자 해설에 따르면, 수용 보상 청구는 쿠웨이트 행정 소송에서 가장 복잡한 사건 중 하나로, 행정법적 쟁점과 손실 산정이 결합되어 있으며, 법원은 일반적으로 기술 전문가의 감정 보고서를 요구한다고 한다.

감정평가사에게 주는 시사점. 앞서 보고된 바와 같이, 쿠웨이트의 평가 방식은 전통적인 방식, 즉 취득일 기준 시가 평가법이다. 감정평가사는 한 관할 구역에서 정한 평가일을 다른 관할 구역으로 무작정 적용할 수 없으며, 평가일 선정은 종종 평가와 관련된 다른 모든 문제를 합친 것보다 더 큰 의미를 지닌다.

검증 참고 사항. 이번 기사에 대해서는 쿠웨이트 대법원의 구체적인 판결이 확인되지 않았습니다. 위 내용은 실무자의 해설이며, 해당 법적 조치 자체는 공식 문안과 대조하여 검증되지 않았습니다.

출처 — 쿠웨이트 시정부, 수용 복지부, 1964 년 제 33 호 법률 및 2006 년 제 2 호 법률에 의한 개정안에 대한 역사적 주석 (공식 문서, 영어로 읽음): <https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution>. 해당 단위를 규정한 조항은 공식 아랍어 원문과 대조하여 아직 확인되지 않았습니다.

토지를 유휴 상태로 방치할 경우 부과되는 과태료. 2025 년 11 월, 헌법재판소는 2023 년 제 126 호 법률에 대한 위헌 소를 기각함으로써, 2026 년부터 적용되는 1,500 제곱미터를 초과하는 미개발 민간 주택 부지에 대해 매년 단계적으로 인상되는 과태료 제도를 유지하게 되었다. 2025 년 6 월, 같은 법원은 부동산 중개 계약에 관한 2023 년 제 25 호 법률을 유지하는 판결을 내렸으며, 이에 따라 등기를 회피하기 위해 사용된 취소 불가능한 중개 계약은 법정 기한 내 정규화되지 않을 경우 최종 매매로 간주될 수 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 판결 모두 보상액을 확정하지는 않지만, 공터 과세는 미개발 토지의 보유 비용에 직접적인 영향을 미치므로, 쿠웨이트 감정평가사가 잔여가치 평가나 개발 가치 평가에서 합리적인 보유 기간으로 간주할 수 있는 기간에도 영향을 미치게 됩니다. 매년 인상되는 이 부담금은 토지가 최상의 용도를 기다리는 동안 비용 없이 무기한 보유될 수 있다는 가정에 반대되는 근거가 된다.

등기증서, 그리고 누가 이를 완료할 수 있는가. 쿠웨이트 법원이 2025-26 년에 내린 판결은, 실질적으로 소유권 처리 절차에 관한 것이며, 각 판결이 감정인이 평가하게 될 권리를 확정하고 있으므로 네 가지 판결 요지를 간략히 기록해 둔다. 항소법원, 2026 년 5 월: 주택복지공공기관 (Public Authority for Housing Welfare) 토지의 공동 배정자는 남편이 서명을 거부한 경우, 남편의 서명 없이도 소유권 증서를 수령하고 등기를 완료할 수 있다. 항소법원, 2026 년 8 월: 결혼 기간 중 50/50 비율로 발행된 주택 증서는 이후 이혼 및 전처의 국적 상실 이후에도 유효하며, 지위 변경으로 인해 증서가 재작성되지 않는다. 제 1 심 법원, 2026 년 4 월: 미등록된 관습법 (*urfi*) 에 따른 아파트 매매는 매도인에게 등록 의무를 부과한다. 또한 2026 년 3 월, 같은 법원은 회사가 소유권을 이전하지 않은 예비 매매 계약을 무효로 선언하고, 매매대금 KD 75,000(KD: 쿠웨이트 디나르) 을 환불하며 정신적 손해배상금 KD 2,000 을 지급하도록 명령했다.

검증 참고 사항. 쿠웨이트는 나이지리아의 법원 판례집과 비교할 만한 공개된 판례집을 발행하지 않으며, 대법원 판결문 전문은 유료 구독 서비스를 통해서만 열람할 수 있다. 따라서 위의 네 건의 판결은 판결문이 아닌 언론 보도를 근거로 한 것이다. 해당 기간에 대한 쿠웨이트의 토지 수용 보상액에 관한 정보는 공개된 출처에서 확인되지 않았으므로, 앞서 언급된 법정 기준에는 구체적인 결정된 금액이 동반되지 않은 채 남아 있습니다. 사기성 살레 판매와 관련된 형사 소송은 본 부서의 대상 범위를 벗어났으므로 포함되지 않았습니다.

출처 — 2023 년 제 126 호 법률, 헌법 위헌 소송 기각 (아랍어 원문): <https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369>; 2023 년 제 25 호 법률 유지 (영어 원문), *Times Kuwait*: <https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/>; 공동배분자 등기증서: <https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/>; 이혼 후에도 등기증서 유효: <https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f>; *urfi* 매매는 매도인에게 구속력을 가진다: <https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/>; 위자료 포함 환불: <https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/>.

모로코 — 전문가의 조사 결과 및 위원회의 제안

마라케시 행정항소법원 (Cour d'appel administrative de Marrakech), 2009 년 2 월 11 일자 제 61 호 판결. 이 판결에서 법원은 수용에 대한 보상이 어떻게 결정되는지와 법원이 지정한 전문가의 의견이 어느 정도 비중을 갖는지 다뤘다. 사법적 전문성 () 이 핵심입니다. 법원은 제안된 보상액이 근거한 토대의 타당성을 인정할 경우 전문가의 조사 결과를 채택할 수 있습니다. 그러나 법원은 반드시 그렇게 해야 할 의무는 없으며, 재량권을 보유하고 있습니다. 보다 실질적인 의미에서 볼 때, 행정 수용 위원회가 산정한 가치는 단순한 제안 (*mujarrad iqtirahat*) 에 불과하며, 토지를 박탈당한 당사자가 이를 명시적으로 수락하지 않는 한 법원에 구속력을 갖지 않습니다.

사실관계에 따르면, 행정 당국의 추정액은 4,431 디르함이었다. 법원은 전문가가 제시한 94,950 디르함이라는 수치를 채택하는 것을 인정했으며, — 이는 633 제곱미터 규모의 토지에 대해 제곱미터당 150 디르함인 금액이다 — 법원은 전문가가 해당 토지의 특성, 즉 농업 및 방목용으로 사용되는 바위 많은 땅을 적절히 고려했으며, 소송이 제기된 날인, 2005 년 10 월 10 일 기준으로 가치를 산정했다고 판단하여 이를 인정했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 가지 요점이 있는데, 하나는 지역적 관점이고 다른 하나는 비교적 관점이다. 지역적 관점에서 볼 때, 위원회의 평가가 ‘결정’ 이 아닌 ‘제안’ 의 지위를 갖는다는 것은, 토지를 박탈당한 소유주가 제시한 전문가 증거가 이미 확정된 수치에 대한 반박이 아니라 채택되지 않은 수치와 경쟁하고 있음을 의미하며, 이는 언뜻 보이는 것보다 실질적으로 훨씬 유리한 입장이다. 비교적 관점에서 볼 때, 법원이 전문가의 산정액을 받아들인 논리는 주목할 만합니다. 법원은 그 산정액이 토대인 토지의 성격과 평가일자 등 근거를 확인하고 승인할 수 있었기 때문에 이를 받아들인 것입니다. 이러한 근거가 명시되지 않은 채 제시된 산정액이라면 법원이 이를 수용할 만한 근거를 찾지 못했을 것입니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 모로코 사법 판례 프로젝트 (cnej.ma), 판례 118, <https://www.cnej.ma/decision/118/fiche>

일괄 매각이 아닌 순차적 매각: 카사블랑카 상업 항소법원. 2025 년 12 월 23 일자 판결 제 6760 호는 물권법 제 217 조에 따라 하나의 채무를 담보로 여러 부동산이 저당권 설정된 경우 채무 (이 사건에서는 27,463,889.48 MAD, MAD 는 모로코 디르함) 를 담보로 제공된 경우, 해당 부동산은 채무를 상환하는 데 필요한 범위 내에서만 하나씩 차례로 매각되어야 한다고 판시했다. 모든 부동산을 한꺼번에 일괄 매각하는 것은 불법이다. 이는 중앙아메리카 및 남미 편에서 다른 바와 같이, 파나마와 칠레의 경매장 규칙이 최저 낙찰가를 설정함으로써 시도하는 것과 동일한 보호 조치이며, 이 규칙들은 매각되는 부동산의 양을 통제함으로써 동일한 목적을 달성한다.

전문가는 자신보다 앞서 활동한 전문가의 의견에 구속되지 않는다. 2025 년 12 월 9 일자 판결 제 6421 호: 법원이 지정한 전문가의 임무는 오로지 그를 지정한 명령에 의해 정의되며, 그는 이전 전문가 보고서의 결론에 구속되지 않는다. 481,185.73 MAD 에 달하는 임시 퇴거 보상금은 객관적으로 항목별로 명시되었으며 적절하게 대립적 절차를 거친 것으로 인정되었다.

검증 참고 사항. 2025-26 년 모로코의 토지 수용 보상에 관한 판결은 확인되지 않았습니다. 국가 판례 프로젝트에서 주제별 검색을 해본 결과, 2024 년 이후의 기록은 전혀 나오지 않았습니다. 상기 자료는 상업법원의 퇴거 및 집행 관련 업무에 관한 것이며, 카사블랑카 법원의 퇴거 배상 관련 내용은 아래의 ‘보험, 손해, 환경 훼손 및 민간 계약 손해배상’ 항목에서 다루고 있습니다.

Source — Arrêt 6760/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/>; arrêt 6421/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/>. 두 기록 모두 프로젝트에서 “출처 비공개 ée” 로 표시되어 있습니다.

카타르 — 2022 년 법령

2022 년 제 8 호 법률: 공익을 위한 부동산 수용 및 일시적 압류에 관한 법률. 카타르는 2022 년 제 8 호 법률을 통해 수용 체계를 개편하였으며, 이 법률은 2022 년 12 월 1 일부터 시행되어 1988 년 제 13 호 법률을 폐지했습니다. 공표된 전문은 국가 법률 포털인 알미잔 (Al Meezan) 을 통해 확인할 수 있습니다. 제 2 조는 공정한 보상 (타위드 아딜, *ta'wid 'adil*) 을 일회성 지급 (두파 와히다, *duf'a wahida*) 으로 지급할 것을 요구한다. 제 27 조 제 1 항에 따르면, 도시 또는 마을 중심부 내의 재산에 대한 보상은 취득 면적에 관계없이 어떠한 비율도 공제되지 않고 전액 지급된다. 동일한 조항의 제 2 항에 따르면, 중심부 외곽이지만 도시 또는 마을 경계 내에 위치한 재산은 단일 거래로 간주하여, 면적 구간별로 공제율이 적용됩니다. 첫 번째 3,000 제곱미터 구간에서는 공제가 없으며, 이후 20,000, 200,000, 1,000,000 제곱미터 및 그 이상의 구간에서는 각각 10%, 20%, 30%, 40% 의 공제가 적용된다. 제 28 조는 도하에 대한 예외 조항으로, 도심과 제 4 순환도로 사이 구간에서는 전액 보상이 이루어지며, 제 4 순환도로와 도시의 지정된 경계 사이 구간에서는 동일한 기준의 공제가 적용된다. 제 29 조는 어떤 공제율이 적용되든, 장관의 공익 결정이 관보에 공고된 날짜를 기준으로 해당 부지에 존재하는 건물, 구조물 및 식재물에 대해서는 소유주에게 전액 보상이 이루어진다고 규정하고 있다. 평가 작업은 두 개의 법정 평가 위원회 (*lajnata al-tathmin*, 제 5 조) 가 공식 정기 가격표를 사용하여 수행하며, 가치는 수용 결정일 (제 11 조) 기준으로 확정된다. 보상액에 대한 분쟁은 항소법원 판사들이 위원장을 맡는 불만처리위원회 (*lajnat al-tazallumat*, 제 15-17 조) 로 이관된다. “전문가” (*khafir*) 라는 단어는 이 법에 등장하지 않는다.

감정평가사에게 시사하는 바. 카타르와 오만의 법률은 각각 2022 년과 2023 년에 제정된 것으로 시기가 매우 근접하며, 둘 다 기존의 법적 체계를 대체한 것이다. 걸프 지역에서 활동하는 감정인은 폐지된 법률에 따라 확립된 관행이 개정된 법률에서도 그대로 유지된다고 가정해서는 안 되며, 이전 법률에 대한 기억에만 의존하기보다는 현행 법률을 꼼꼼히 숙지해야 한다. 카타르 법에 따르면, 토지가 도시 또는 마을 중심부 내부에 위치하는지 외부에 위치하는지에 따라 보상금에서 공제가 적용되는지 여부가 결정되므로, 해당 경계의 위치는 그 자체로 감정평가사가 보고서에 명시해야 할 사실입니다.

검증 참고 사항. 이번 호에서는 카타르의 사법 판결이 검증되지 않았습니다. 최고사법위원회는 카타르의 판결 및 사법 원칙에 관한 백과사전을 발간하고 있으며, 본 부서는 이를 확인했으나 아직 조회하지는 않았습니다. 이는 다음 호를 위한 분명한 절차입니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Al Meezan, 카타르 법률 포털 — 2022 년 제 8 호 법률, <https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar>

2025 년 내각 결정 제 28 호 — 이견 처리 위원회 및 15% 상한선. 2025 년 8 월 20 일 발표되었으며, 5 인으로 구성된 위원회 — 항소법원 판사 2 명과 부처 대표로 구성되며 — “특히 보상금 액수와 관련된 불만 사항을 결정하는” 관할권을 가진다. 위원회에 제출되는 서류에는 평가위원회의 결정서, 재산 목록표 및 평가 지도가 포함되어야 하며; 수수료는 100 리얄이며; 결정은 최종적이다. 2022 년 법률 제 18 조는 위원회의 권한 범위를 규정하고 있습니다: 위원회는 이의가 제기된 보상금을 15% 를 초과하여 인상할 수 없으나, 해당 보상금이 법률에서 요구하는 가치보다 낮은 것으로 판명될 경우 전액을 지급해야 합니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 항소 시 적용 가능한 조정액에 대한 법정 상한선은 이례적이면서도 중대한 수단이다. 상한선이 적용되는 경우, 위원회 단계에서 감정인이 수행한 업무는 사실상 최종적인 것이나 다름없습니다. 이후의 어떤 심판 기관도 해당 수치를 7 분의 1 이상 조정할 수 없기 때문입니다. 이 제한을 피할 수 있는 길, 즉 법적으로 요구되는 가치보다 낮은 판정을 이끌어내는 것이 바로 구축해야 할 논거이며, 이는 감정적 논거가 아닌 법적 논거입니다.

확인 사항. 카타르 대법원이 공표한 판결은 2016 년까지만이며, 2022 년 법을 적용한 2025-2026 년 판결은 찾을 수 없다. 2025 년 내각 결정 제 32 호 및 제 36 호와 2025 년 지방자치부 장관 결정 제 110

호는 “2022 년 법률 제 8 호에 따라” 토지 수용을 명령하고 있으며, 평가에 관한 규정은 추가하지 않았다.

Source — 내각 결정 제 28/2025 호 및 법률 제 8/2022 호, 알미잔 공식 법률 포털 (아랍어로 읽기): <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar> 그리고 <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar>.

튀니지와 알제리 — 사전 보상 및 현물 보상

조사 기간 동안 어느 관할권에서도 확인된 판결이 나오지 않았다. 두 관할권 모두 이 연재물의 나머지 부분에서 나타나는 일반적인 경향과 상반되는 조항을 각 법령에 포함하고 있기 때문에 포함되었으며, 판례가 있는 관할권만 보고하는 조사는 이러한 대조를 드러내지 못하게 할 것이기 때문이다.

튀니지: 제 2016-53 호 법률 및 현물 보상. 공공의 이익을 위한 수용은 2016 년 7 월 11 일자 제 2016-53 호 법률 에 의해 규율되며, 해당 법률의 시행규칙은 2017 년 2 월 28 일자 *Journal Officiel* (관보) 에 게재되었다 2017 년 2 월 28 일자 (관보) 에 게재되었다. 제 2 조는 수용이 예외적인 방식으로, 공정한 보상과 법이 제공하는 보장을 전제로 선언된다고 규정하고 있다. 보상은 합의 또는 사법 절차를 통해 결정되며, 감정적 보상이 예치되거나 지급된 후 해당 부동산에 대한 점유권을 취득할 수 있다. 2022 년 10 월 19 일자 제 2022-65 호 법령 은 2016 년 법률을 개정하여, 특정 상황 에서 현물 보상을 허용하는 등 규정을 추가하였으며, 이에 따라 인정 및 조정 위원회가 설립되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 현물 보상은 평가 지침을 완전히 바꿔 놓습니다. 보상 자산이 금전이 아닌 다른 부동산인 경우, 감정평가사는 단일 수치를 산출하는 대신 서로 다른 두 자산 묶음 간의 등가성을 도출해야 하며, 이 작업은 절대적 평가가 아닌 상대적 평가로 전환됩니다. 이번 호에 실린 “*Foundations*” 를 읽은 독자라면 그 어려움을 잘 알 수 있을 것이다. 여러 특성에서 차이가 있는 두 부동산은 각 특성에 대한 항목이 없이는 동등하게 비교할 수 없으며, 이 교환의 타당성은 현금 평가에서는 절대 명시할 필요가 없었던 가격들에 달려 있다.

알제리: 제 91-11 호 법률 및 사전 보상 요건. 수용은 1991 년 4 월 27 일자 제 91-11 호 법률 에 의해 규율되며, 이 법률은 1991 년 5 월 8 일자 제 21 호 《공보》 (*Journal Officiel*) 에 게재되었고 1991 년 5 월 8 일자 제 21 호 『』 에 게재되었으며, 1993 년 7 월 27 일자 제 93-186 호 행정령 이 적용 방식을 규정하고 있습니다. 이 법의 기본 원칙 (제 1 조) 은 보상이 “*préalable, juste et équitable*”—사전적, 정당하고 공정한 —이어야 한다는 것입니다. 양도 명령 (*acte administratif de cessibilité*, 제 23 조) 은 국가 토지 관리 기관이 작성한 보상 보고서를 바탕으로 작성되며, 이해관계인은 관할 법원에 공공유용 선언에 대해 이의를 제기할 수 있다. 또한 *Journal Officiel* 에 비추어 검토된 세 가지 추가 조항은 다음과 같습니다: 제 10 조는 공공용지 지정의 효력을 4 년으로 제한하며 한 번에 한해 갱신할 수 있도록 규정하고, 제 21 조는 보상이 입은 피해 전액을 보상해야 한다고 규정하며, 제 25 조는 현물 보상을 허용하고 있습니다 .

감정평가사에게 시사하는 바. 보상이 진정으로 우선하는 경우, 평가일과 소유권 박탈일은 일치하며, 지연 기간 동안의 인플레이션에 관한 법리는 적용될 여지가 없다. 이러한 요건이 실제로 준수되는지는 별개의 문제이며, 이번 기고문에서 답할 수 있는 사안이 아니다.

리비아. 리비아 변호사협회가 공개한 판결문에서 공공 이익을 위한 수용에 관한 행정 항소 사건 (사법 연도 44 년 제 55 호) 이 확인되었다. 해당 사이트는 자동화된 접근을 허용하지 않아 판결문을 확인할 수 없었다. 그 외 리비아에 대한 조사는 이루어지지 않았다.

검증 참고 사항. 위의 튀니지 및 알제리 관련 부분에는 공식 및 준공식 출처에서 발췌한 법적 체계가 명시되어 있습니다. 튀니지 행정 재판소나 알제리 대법원의 판결문은 참고되지 않았으며, 상기 내용은 해당 조항들이 어떻게 적용되는지에 대한 설명으로 간주되어서는 안 됩니다.

출처 — French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 튀니지 공화국 관보 (Journal Officiel de la République Tunisienne) 및 FAOLEX (법률 2016-53); 알제리 공화국 관보 (Journal Officiel de la Réérienne) 1991 년 5 월 8 일 자 제 21 호, joradp.dz (법률 91-11),
<https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf>

이스라엘 — 평가 대상 재산은 실제로 소유하고 있는 재산입니다.

법적 조치. 토지 조례 제 12 조 (공공 목적을 위한 수용)은 보상액을 수용일 당시의 시장 가격으로 정하고 있으며 — 즉, 매도 의사가 있는 매도인에게 매수 의사가 있는 매수인이 지불할 금액 —, 반면 해당 토지가 특정 매수인에게 지닌 특별한 가치와 공공 사업 자체의 목적은 모두 고려하지 않는다. 2026 년 초의 두 가지 판결은 이 문제가 그 기준 자체보다는, 그 기준이 전제하는 선행 질문, 즉 어떤 부동산을 평가 대상으로 삼을 것인가에 달려 있음을 보여준다.

계테라 — 후속 계획이 아닌 임대차 계약. 국가는 35 두남을 회수했다. 이스라엘 토지청은 1986 년 임대차 계약에 명시된 농업 용도 지정을 기준으로 토지 가치를 산정하여 NIS 160 만 을 제시했다. 소유주들은 이후 계획에 의해 부여된 산업·상업 용도 지정에 따라 해당 토지를 평가하여 NIS 2,450 만 을 청구했다. 2026 년 2 월 보도된 바와 같이, 중앙지방법원은 국가의 산정액을 채택했다. 평가 대상 부동산은 당시의 임차권 상태 그대로이며, 해당 임대차 계약서 제 15 조는 반환일 당시의 농업용도에 따른 보상액을 정하고 있었다. 후일 지정된 용도에 따라 보상금을 지급하는 것은 임대차 계약에서 결코 부여하지 않은 계획상 차익을 임차인에게 이전하는 것이 된다. 또한 소유주들은 소송 비용으로 39,000 NIS 를 지불하라는 명령을 받았다.

텔아비브 — 대체 주택의 가치로 평가되는 주거지. 2026 년 2 월에 보도된 또 다른 사건에서, 한 노부부의 집이 보상금 없이 압류당했습니다. 텔아비브 지방법원 (길라드 하스 판사) 은 약 600 만 NIS 를 배상하도록 판결했는데, 이는 대체 주택에 대한 510 만 NIS 의 감정가, 18% 에 해당하는 수수료 (약 93 만 NIS), 감정인 수수료 3 만 NIS, 소송비용 28 만 2 천 NIS 로 구성된 약 600 만 NIS 를 배상금으로 판결했으며, 이에 연동된 이자도 부과했다. 적용된 판단 기준은 원고들이 실제로 해당 주택에 거주했으며 거주할 권리를 보유하고 있었다는 점이었다.

용도 변경으로 인한 프리미엄은 임대권에 포함되지 않습니다. 2025 년 12 월경 발생한 사건에서, 농지 매입자들에게는 용도 변경 시 해당 토지가 농업용도로만 사용된 것에 대한 보상금을 받고 주 정부에 반환된다는 사실이 알려지지 않았습다. 법원은 해당 조항의 비공개를 신의성실 원칙 위반으로 간주했습니다. 즉, 후속 계획에 의해 발생한 프리미엄은 애초에 구매자들에게 귀속될 수 없는 것이었습니다.

가치 증대 (Betterment) 는 별도의 두 차례 감정 평가 절차를 거칩니다. 계획에 의해 발생한 가치 증대분 (해텔 하슈바하) 에 대한 과세액은 계획 전후의 가치 차액의 50% 이며, 이는 지역 계획 위원회가 실시하는 계획 전후 감정 평가를 통해 산정됩니다. 이는 수용 보상금에 포함되지 않으며, 이 두 가지를 혼동하는 것은 자주 발생하는 오류입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이스라엘 보고서의 첫 문장에서는 부동산의 유형 (소유권, 농업용 임대차, 보호 임차권) 을 명시해야 한다. 이는 날짜와 허용 용도가 해당 유형에서 파생되는 것인지 토지 필지에서 파생되는 것이 아니기 때문이다. 여기에는 네 가지 날짜가 관련되어 있으며, 이 날짜들은 하나로 통합되지 않습니다: 조례에 따른 수용일; 임대차 회복에 따른 반환일; 개량 계획의 시행 전후; 그리고 재건 절차에서 손해 발생 전 기준선입니다. 대상물이 온전한 상태로 수용된 주택인 경우, 텔아비브 판례에 따르면 법원이 실제로 인정한 배상 기준은 토지 잔여 가치가 아닌 대체 주거지였습니다.

검증 참고 사항. 2026 년 5 월 20 일 대법원의 조상들의 동굴 (Cave of the Patriarchs) 상공 288 제곱미터에 대한 제한적 수용 결정은 양적 문제가 아닌 공공의 필요성과 수용 범위에 근거한 것이며, 본 문

서에는 단지 구분을 위해 기록된 것이다. 재건 트랙 제 33 조에 따른 규정된 기준 주택에 관한 정부 수석 감정관의 지침은 2026 년 9 월 1-2 일 기준으로 보고된 바 있으며, 정착된 관행이 아닌 보고된 내용 그대로 수록되었다. 실완 강제 퇴거 사안은 소유권 문제이지 감정 문제가 아니므로 제외되었다.

출처 — *Globes* (히브리어로 읽기): 게데라, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527>; 텔 아비브 주거지, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978>; 농지 및 제 15 조, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095>; 제 33 조 참조 주거지, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379>. 조상들의 동굴: <https://www.israelnationalnews.com/news/427358>. 제 12 조 해설 (히브리어): <https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf>. 이스라엘 토지 청 공공 토지 평가 지침 (히브리어): <https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf>.

임대료 손실에 대한 대법원의 통일된 기준. 2025 년 말의 두 판결, *CA 3554/21* (2025 년 11 월 10 일) 및 *CA 4288/20* (2025 년 12 월 11 일) 은 “손실된 임대료”(*dmei chakhira avudim*) — 즉, 점유 시점과 지급 시점 사이의 기간에 대한 보상 — 에 대해 통합 소송 절차를 정한 규정을 적용하고 있다. 수익률은 위임통치 시대 계획에 따라 주거용으로 지정된 토지의 경우 5 퍼센트, 농지의 경우 3.25 퍼센트이다. *CA 3554/21* 사건에서 법원은 동일한 소송에서 이전에 “5 퍼센트에는 신성함이 없다” 고 5 퍼센트에도, 6 에도 신성함은 없다 (*ein kdusha*)” 는 점을 상기시켰으며, 국가의 수정된 계산 결과 소유주들은 국가에 NIS 60,242 를 지급해야 하는 상황이 되었다. *CA 4288/20* 사건에서, 국가의 항변 사유가 지연이었던 가운데, 수정된 계산 결과 국가가 14,095,552 NIS 를 지급해야 하는 것으로 나타났다.

잠재적 가치는 확실하거나, 적어도 예상 가능해야 한다: CA 935/24 . 2025 년 7 월 14 일. 1943 년 조례 제 12(b) 조에 따른 가치는 결정일 (이 사건에서는 1952 년 4 월 11 일) 당시 유효했던 용도지역 (당시 농업용) 에 따라 가상의 자발적 거래에서 형성될 가격이다. 미래의 개발 잠재력은 그것이 확실하거나, 적어도 예측 가능한 미래 (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*) 에 실현될 것으로 예상될 경우에만 평가에 반영됩니다. 법원은 다수 의견으로, 주 정부가 나중에 해당 부지에 공공 주택을 건설한 사실이 1952 년 당시의 가상의 매수자에게 그러한 기대를 주지 않았다고 판시했다.

감액 청구에서 잠재적 가치를 중립화하는 것: BRM 1790/24. 2025 년 2 월 5 일, 『도시계획 및 건축법』 제 197 조에 관하여. 감정인은 토지 가치에 내재된 일반적인 계획 잠재력을, 적어도 제출된 계획서에 이미 반영되지 않은 한, 중립화해야 하며, 이는 그 기대가 토지의 입지에 근거한 경우에도 마찬가지이다. *CA 935/24* 사건의 정반대 사례: 실현되지 않은 잠재력은 수용에 따른 보상 가치에서 제외되는 것과 마찬가지로, 가치 감소 청구에 있어서의 “이전” 가치에서도 제외된다.

자본화된 농업 손실: CA 3290/23 . 2025 년 7 월 30 일. 과거 손실은 회계사가 산정한 평균 농업 이익에서 도출한 두남당 연간 약 3,387 NIS 이며, 미래 손실은 20 년에 걸쳐 7% 의 할인율로 자본화하여 약 733,234 NIS 로 산정되었으며, 나무 제거 비용은 NIS 343,930; 과거 손해액 NIS 861,299. 명시된 기간과 명시된 이윤은 모두 판결문 본문에 기재되어 있습니다.

Source — *CA 935/24, 3554/21, 4288/20* 및 *3290/23*, 그리고 *BRM 1790/24*. 이 판결문은 <https://bagats.org.il/>에 게재된 히브리어 원문으로, 이 사이트는 각 대법원 판결문을 사건 번호별로 분류하여 게재하며, 재현된 본문 상단에 기제가 생성한 요약문을 함께 제공하는 민간 프로젝트입니다. 이는 법원 공식 사이트가 아닙니다. 위의 숫자와 문구들은 요약문이 아닌 재게시된 판결문 본문에서 발견된 것이며, supremedecisions.court.gov.il 에 있는 공식 사본들은 접속 자체가 불가능하여 확인하지 못했으므로, 본문에 포함된 내용은 법원의 공식 문서와 대조하여 검증되지 않았습니다.

이라크 — 유사 사례 대비 공식 평가액

안바르 — 격차로 인해 경매가 중단되었다. 이번 기간의 가장 명확한 이라크의 이 기간 동안 가장 명확한 평가 문제는 보상금 지급이 아니라, 공식 평가액이 시장 가격에 미치지 못해 중단된 매각 사건

이다. 2026 년 9 월 3 일 보도된 바와 같이, 연방 청렴 위원회는 알-안바르의 유프라테스 강변에 위치한 136 두남 규모의 토지 매각에 알안바르 지역의 유프라테스 강변에 위치한 136 둔암 부지 매각에 개입했다. 공식 평가액은 IQD 31 억 2,900 만 으로, 둔암당 약 IQD 2,300 만 이었으나, 인근의 유사한 토지는 둔암당 IQD 3 억 으로 책정되었으며 전체 부지의 시장 가치는 IQD 374 억 2,200 만으로 추산되었다. 보고된 차액은 IQD 342 억 9,200 만이었으며, 이는 약 US\$2,600 만 달러에 해당한다. 한 판사는 경매를 중단시키고 외부 감사를 명령하는 한편, 국유재산국과 안바르 토지 등기소의 진술서를 제출하도록 지시했다.

검증 참고 사항. 이 차액은 보고서의 자체 합계와 일치합니다: 37.422 억 이라크 디나르에서 3.129 억 이라크 디나르를 뺀 값은 34.292 억 이라크 디나르입니다. 시장 총액은 둔암당 금액을 곱한 값과 일치하지 않습니다. 136 둔암에 IQD 300 백만을 곱하면 IQD 40.8 억이 되어야 하므로, IQD 300 백만은 총액의 산정 기준이 아닌 반올림된 비교 수치일 뿐입니다. 이 사안은 한 건의 언론 보도에 근거한 것이며, 법원 명령은 낭독되지 않았습니다.

상고심 6123 호 — 임대용지의 일부 점유에 대한 전문가 산정액. 연방대법원 부동산 항소부, 2025 년 12 월 29 일, 임대 면적의 일부를 잘라낸 임대인은 임차인이 입은 손실과 실패한 이익에 대해 모두 배상해야 한다고 판결했다. 법원이 지정한 5 명의 감정인이 사용 손해를 산정했다. 울타리 설치 비용에 대한 청구는 기각되었는데, 이는 계약 조건에 따라 해당 개량물이 임대인에게 귀속되었기 때문이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 안바르 사건은 지적가액 대 시세 문제를 가장 극명하게 보여주는 사례로, 공식 평가액이 동시대 비교 대상보다 대략 한 차수 정도 낮았음에도 불구하고, 법원이 공식 수치를 결정적인 것으로 간주하기보다는 그 차이로 인해 거래를 중단시키려 했다는 점이 특징이다. 상고심 6123 사건은 더 일반적이면서도 다른 사례에 적용하기 쉬운 판례로, 임대권의 이용 가치에 대한 부분적 수용은 상실된 사용 및 누락된 이익에 대한 전문가 증언을 통해 산정되며, 개량물에 대한 계약상 환원 조항이 해당 비용에 대한 별도의 청구를 배제한다는 내용이다.

보도 참고 사항. 바그다드 주재 프랑스 대사관 건물을 둘러싸고 상속인들이 제기한 파리 행정 소송은 채납된 임대료 및 압류된 재산에 대한 정신적 손해배상을 다룬 것으로, 이라크 측의 평가 판결과 관련이 없으며, 본 기사에서는 다루지 않습니다.

출처 — 샤파크 뉴스, 청렴위원회 평가액 차이로 알-안바르 토지 매각 중단 (영문 기사): <https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap>. 최고사법위원회, 결정 제 6123 호 (아랍어 기사): <https://www.sjc.iq/qview.3760/>.

검증 참고 사항 (이라크, 요르단, 쿠웨이트, 튀니지, 알제리). 이 다섯 국가 중 어느 곳에서도 2025-26 년도의 토지 수용 보상과 관련된 판결을 확인할 수 없었다. 위에서 언급된 내용은 다음과 같다: 이라크 연방 상고법원의 제 6123 호 결정 (임대차 관련 사안으로, 최고사법위원회 웹사이트에 아랍어로 게재된 문서) 과 언론 보도를 통해 알려진 2026 년 쿠웨이트의 소유권 관련 판결 4 건이다. 이 외에도, 요르단의 2025 년 상고심 결정은 번호만 나열되어 있으며 헌법재판소는 재산 평가에 관한 내용을 전혀 공개하지 않았고; 이라크의 사법 포털은 대부분의 요청을 거부했으나, 게시된 내용을 보면 수용된 재산의 가치는 여전히 수용법 제 13 조에 따라 위원회에서 결정되고 있는 것으로 보인다; 쿠웨이트에는 온라인 판결문 프로젝트가 없으며, 법무부는 경매 공고와 등기 가격 통계만 공개하고 있다; 튀니지의 상고심 판결은 체계적으로 공개되지 않으며; 알제리의 대법원 웹사이트에는 2023 년 이후의 자료가 전혀 없다. 이러한 관할권에서 평가 관련 법률이 보고되지 않은 것은 공개의 문제이지, 소송의 문제가 아니다.

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.

Tü rkiye — 쇼핑 센터는 별도의 평가 구역으로 지정될 수 있다. 2025 년 2 월 26 일 결정되었으며, 2025 년 6 월 12 일 관보에 게재되었다. 평가위원회는 단일 블록, 토지 구역, 부동산 또는 쇼핑센터를 “가치가 상이한 구역” 으로 간주하여 이에 대해 별도의 최소 토지 단위 가치를 책정할 수 있다. 따라서 터키 (Tü rkiye) 의 대량 평가 () 는 단일 건물 단위로까지 세분화될 수 있으며, 이는 구역 전체의 수치만으로는 해당 부동산을 충분히 설명할 수 없는 경우에 대한 중요한 예외 조항입니다.

Tü rkiye — 그리고 아무런 산정 방법도 제시하지 않은 위원회. 2025 년 4 월 10 일. 부동산 매매에 대해 부과된 소득세 과세 결정은 평가위원회가 평가 방법에 대한 설명이나 비교 대상 부동산을 명시하지 않았고, 구매자가 신고한 952,000 TL 의 가격에 대한 영수증이 전혀 없었기 때문에 무효화되었다: 조사 미비. 첫 번째 결정에서 인정된 권한은 두 번째 결정에 의해 제한된다.

이스라엘 — ‘이전 상태’ 에는 해당 계획에서 이미 허용한 내용이 포함됩니다. 개량 부담금과 관련하여, *BRM 1975/24* (2025 년 10 월 16 일) 는 ‘이전 상태’ 가 시장 가치를 의미하며, 여기 에는 무엇이든 포함된다고 판시했습니다. 이미 시행 중인 국가 기본 계획인 TAMA 38 이 기여한 모든 요소를 포함한 시가이며, 시가에서 그 기여분을 공제할 여지는 없으며, 부담금은 새로운 상태와 이전 상태 간의 차액의 절반으로 산정된다는 판결을 내렸습니다. *BRM 4507/24* (2026 년 2 월 11 일) 사건은 NIS 592,500,000 에 달하는 부과금 청구와 관련된 것으로, 지역 위원회가 감정인이 근거로 삼은 경제 전문가의 의견을 첨부하지 않았다는 이유로 항소 위원회가 이를 취소했으나, 법원은 해당 사안을 원심에 환송하고, 항소위원회에 해당 의견서를 제출하도록 지시했다. 또한 *BRM 7560/22* (2025 년 2 월 12 일) 사건에서는, 키부츠 구성원들이 이스라엘 토지청에 49 년 치의 자본화된 임대료를 납부했으나 키부츠 자체는 부를 축적하지 않은 상황에서, 법원은 “부 (富) 의 축적이 없으면 과세도 없다” 는 (*be-ein hit'ashrut ein hetel*) 라는 이전 판례를 적용했다.

사우디아라비아 — 당국은 자체 산출치를 대체 적용할 수 있다. 부동산 거래세 시행규칙 제 6 조는 계약 가격이 “시장 가치보다 낮은 것으로 보일 경우” 세무 당국이 가치를 확인하고 이를 추정할 수 있도록 허용하고 있다. 과세 기준은 시가이며, 당국은 자체 추정치를 적용할 수 있다. 이 규정은 사우디아라비아가 지난 10 년 동안 면허를 발급해 온 공인 감정평가사들의 평가 방법이나 역할에 대해서는 명시하지 않고 있다.

오만 — 그리고 세법에 명시된 공인 감정사. 왕실 칙령 제 56/2025 호에 따라 제정된 개인소득세법 (2025 년 6 월 22 일, 2028 년 발효) 에 따라 부동산 처분 시 발생하는 양도 차익은 처분 시점의 실제 가치에서 취득 시점의 실제 가치를 차감한 금액으로 산정되며, 여기서 ‘실제 가치’ 란 등기 수수료를 납부한 시점의 금액을 의미합니다. — 이를 산정할 수 없는 경우, “그 시가는 부동산 감정 사무소 중 한 곳에서 승인한 감정 보고서를 통해 결정되어야 한다”. 따라서 감정평가기관의 보고서는 세법에 명시되어 있습니다. 아래 ‘책임’ 항목에서 언급된 부동산 규제법이 해당 보고서에 서명할 감정평가사에 대한 면허 제도를 정립하기 3 개월 전에 이미 이 조항이 마련된 것입니다.

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6, 공식 공보 (터키어로 열람): <https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf>; Danıştay 3. Daire E. 2023/7804: <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daيره-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626>; 이스라엘 판결문 *BRM 1975/24*, *4507/24* 및 *7560/22*, <https://bagats.org.il/>에 게재된 히브리어본 (법원 사이트가 아닌 민간 프로젝트임—위의 이스라엘 섹션 주식 참조; 공식 사본은 확인 불가); 사우디아라비아 RETT 시행 규정 (아랍어, 공식 PDF): <https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/R>

ETT%20Implementing%20Regulation.pdf; 오만 RD 56/2025(아랍어; qanoon.om 은 이 문서가 공식 출처가 아니라고 명시하며 독자들에게 관보 (Official Gazette) 를 참조하도록 안내함): <https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

모로코 — 담보권자는 매각 대금에 있어 채무부보다 우선권을 가진다. 2025 년 11 월 12 일자 판결 제 5750 호: 강제 매각 대금의 분배와 관련하여, 제 1 순위 담보권자의 우선권은 채무부의 특권보다 우선하며, 회수법 제 106 조에 따라 채무부의 특권은 매각 대금이 아닌 과실 및 수익에 적용된다. 또한 2025 년 10 월 2 일자 제 4686 호 판결은 압류 이전에 체결된 임대차 계약이 매각 조건에 따라 현행 임대차 계약이 존중되어야 한다고 명시된 경우 경매 매수인에게 대항할 수 있다고 판시하였으며, 따라서 매수인은 임차권이 대상 부동산에 설정된 상태로 부동산을 매입하게 되며, 최저 입찰가에는 이 점이 반영되었어야 했다.

검증 참고 사항. 이 13 개 관할 구역 중 어느 곳에서도 2025-26 년에 저당권 설정 부동산의 가치 평가나 경매 최저가 책정과 관련된 결정은 발견되지 않았다. 터키의 제 12 심판부의 가치 결정에 대한 이의 제기 관련 사건 기록 (E. 2025/3846) 은 존재하나, 해당 문서는 유료 구독이 필요합니다. 쿠웨이트 법무부는 사유를 명시하지 않은 채 경매 공고를 게시합니다.

Source — 도착 ét 5750/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-trésor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/>; 도착 ét 4686/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/>.

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.

사우디아라비아 — 규제 대상인 평가 전문직

타킴 (Taqeem) 과 인증 제도. 2012 년에 설립되어 ‘타킴 (Taqeem)’ 으로 알려진 사우디 공인 감정평가사 위원회는, ‘공인 감정평가사법’ 에 따라 부동산, 기업, 기계 및 장비, 그 밖의 자산 군에 걸친 감정평가 업계를 규제하며, 에 따라 규제합니다. 이 기관의 기능에는 감정평가 기준 수립, 감정평가사의 자격 심사 및 면허 발급, 그리고 업무 수행에 대한 감독이 포함됩니다. 사우디 중앙은행 (SAMA) 규정집의 §7.6 조 및 SAMA 1437H 년 5 월 28 일자 공문 번호 371000061185 호에 의거하여 — 여기서 ‘H’ 는 이슬람 음력 히지라력을 의미하며, 이 연도는 그레고리력과 차이가 있습니다. 1437H 는 대략 2016 년에 해당합니다 — (1439 년 10 월 25 일자 공문 번호 65768/99 호, 1439H 10 월 25 일자, 대략 2018 년) 에 따라, SAMA 의 감독을 받는 대출 기관은 자격을 갖춘 Taqeem 인증 감정평가사로 부터 감정평가를 받아야 할 의무가 있으며, 이 의무는 감정평가 회사가 아닌 대출 기관에 있습니다 (rulebook.sama.gov.sa).

감정평가사에게 시사하는 바. 사우디아라비아는 특히 공식적인 인증 제도를 운영하고 있으며, 해당 제도—즉, 타킴 (Taqeem) 에 의한 전문 인증과 대출 기관 측의 타킴 인증 감정인 활용 의무—는 현지에서 업무를 수주하고자 하는 외국 감정인이나 업체가 계획을 수립할 때 반드시 고려해야 할 구조적 특징입니다.

외국인 소유권: 2026 년 법률 및 그 시행 규정. 비사우디인의 부동산 소유 및 투자에 관한 법률은 2026 년 1 월 21 일에 발효되었으며, 2026 년 6 월 23 일 각료회의는 이 법의 시행규칙과 함께 비사우디인이 소유할 수 있는 지역을 지정하는 지리적 구역 문서를 승인했다. 해당 구역 내에서는 소유권이 허용되며, 관련 해설에 따르면 이 구역은 리야드, 제다 및 기타 고성장 지역을 중심으로 설정될 것으로 예상되며, 해당 도시 전체를 포괄하는 것은 아닙니다. 또한 외국인 거주자는 개인 용도로 해당 구역 외부에 주거용 부동산 한 채를 소유할 수 있습니다. 메카와 메디나에서의 소유권은 여전히 제한되며, 주로 무슬림 개인 및 특정 조건 하의 사우디 법인으로 한정된다. 거래는 사우디 부동산 플랫폼을 통해 디지털로 등록되며, 양도 수수료는 최대 5% 이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 지정 구역이란 그 경계를 넘어서면 적격 구매자 풀이 불연속적으로 변화하는 경계이며, 이러한 종류의 경계는 가장 중요한 가치 결정 요인이다. 구역 경계선 양쪽에 위치한 다른 모든 면에서 비교 가능한 두 필지는, 동일한 시장에 노출되어 있지 않기 때문에, 매매비교법에서 요구하는 의미에서 더 이상 비교 대상이 될 수 없다. 영국에서 활동하는 감정평가사들은 ‘지리적 구역 문서’가 비교 대상 선정 시 일상적인 입력 자료가 될 것임을 예상해야 하며, 적격 구매자 풀이 변경된 2026 년 1 월과 6 월을 기준으로 증거 자료의 시점을 신중하게 설정해야 할 것으로 예상해야 한다.

출처 — 사우디 중앙은행, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, SAMA 규정집 (공식, 영문): <https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers>; 사우디 공인 감정평가사 협회, *Accredited Valuers Law*: https://taqeeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false.

오만 — 부동산 평가가 면허를 요하는 전문직으로 지정되었으며, 위반 시 형사 처벌이 부과됩니다. 왕실 칙령 79/2025 호 (2025 년 9 월 10 일) 에 따라 제정된 ‘부동산 규제법’은 오만의 부동산 평가를 법정 면허 제도로 규정하고 있습니다. 제 8 장, 제 57 조 제 62 조: 감정 업무는 주택부의 면허를 취득한 경우에만 수행할 수 있으며, 감정사는 등록부에 등재되어야 하고, 집행 규정에 의해 정해진 수수료를 명시한 서면 위임 계약의 체결이 의무화되며, 행동 규범이 적용되고, 중개 업무 및 감정 업무는 어떠한 경우에도 병행할 수 없으며 (제 61 조), 감정인의 수수료 청구권은 5 년으로 제한된다. 제 64 조는 무면허 감정평가 행위에 대해 10 일에서 6 개월의 징역 및 1,000–10,000 리알의 벌금을 부과하며, 제 65 조는 면허 취소 조치를 추가하고 있다.

두바이 — 평가 지침서 및 보고서의 유효 기간. 2025 년 12 월에 발간된 두바이 토지국의 첫 번째 평가 지침서는 이 에미리트를 2025 년 국제 표준에 부합하도록 조정하며, 대부분의 규제 당국이 관행에 맡겨두는 사항들을 구체적으로 규정하고 있습니다: 감정평가사는 면허를 소지해야 하며, 이해상충을 공개해야 하고, — 주목할 만한 조항으로 — 감정평가 보고서는 의뢰인의 동의나 규제 당국의 별도 지시가 없는 한 발행일로부터 3–6 개월 동안 유효하며, 유효 기간은 표지 및 요약본에 명시되어야 한다. 규정을 위반할 경우 면허 정지 또는 영구 박탈 처분을 받게 된다. 이 가이드의 자동 평가 모델에 관한 조항은 본 저널의 대상 범위를 벗어나므로 다루지 않는다.

감정평가사에게 시사하는 바. 보고서 표면에 명시된 유효기간은 어느 영미법 관할권에서도 요구하지 않는 규정이며, 이는 본 조사 전반에 걸쳐 반복적으로 제기되는 의문, 즉 유럽 편에 소개된 폴란드의 12 개월 유효기간 조항과 1 년 후에도 구속력을 갖는 것으로 간주된 네덜란드의 공동 감정 사례, 그리고 사하라 이남 아프리카 편에 보고된, 유효기간이 지난 보고서를 이유로 사하라 이남 아프리카 편에서 다른, 유효 기간이 지난 감정평가서를 이유로 집행이 거부된 남아프리카 공화국의 사례 등이 모두 이에 해당합니다. 두바이는 단순히 표지에 날짜를 기재했을 뿐입니다.

검증 참고 사항. 사우디아라비아의 감정평가 당국은 징계 결정을 공표하고 있으나, 본 부서의 검증 과정 내내 해당 포털에 접속할 수 없었으므로, 해당 당국으로부터는 어떠한 정보도 보고되지 않았다. 이 지역 어디에서도 2025–2026 년 동안 감정평가사의 책임에 관한 법원 판결은 발견되지 않았다.

Source — 오만 RD 79/2025 (아랍어; qanoon.om 은 이 문서가 공식 출처가 아니라고 밝히며 독자들에게 관보를 참조할 것을 권고함): <https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/>; 두바이 평가 가이드, 2025 년 초판 (공식 PDF, 아랍어): https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valuation-standards_ar.pdf.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

Tü rkiye — 청산일은 판결일이며, 어떤 판결을 말하는가. 2026 년 4 월 22 일. 혼인재산제 해산에 따른 참여채권 청구에서, “청산일은 판결일이며, 청산이 지방항소법원에서 이루어지는 경우, 판결일은 해당 법원의 결정일” 이다. 지방법원은 2025 년 3 월 25 일에 자체 판결을 선고할 당시 2023 년 12 월 15 일 기준 시가를 적용하였으나, 이는 파기되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 청산 절차를 재검토하는 항소법원은 평가일을 자체 판단에 따라 재설정한다. 인플레이션이 높은 관할권에서는 이는 단순한 기술적 문제가 아닙니다. 두 날짜 사이의 15 개월이라는 기간은 터키의 어떤 평가액이라도 실질적으로 변동시킬 수 있으며, 이는 항소심에서 위임받은 감정인이 기존 평가액을 갱신하는 것이 아니라 다시 평가해야 함을 의미합니다.

검증 참고 사항. 이스라엘, 이집트, 요르단 또는 이라크에서는 혼인 주택의 가치 평가와 관련된 자료를 찾을 수 없었으며, 걸프 지역 가정법원은 관련 정보를 공개하지 않는다. 모로코의 가족법을 바탕으로 검색한 결과, 해당 기간의 가치 평가 결정은 발견되지 않았다.

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955 (터키어, 미리 사이트): <https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508>.

Estate, Trust, and Probate

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

Türkiye — 가격과 가치 간의 차이가 시물레이션을 입증하는 것은 아닙니다. 2025 년 5 월 26 일. ‘무리스 무바자스 (*muris muvazaas*)’ ı — 유언자가 상속인을 배제하기 위해 공모하여 자산을 이전하는 행위 — 사건에서, 지방 법원은 등기부에 기재된 가격과 실사 결과 확인된 가치 간의 차이를 근거로 삼은 것으로 알려졌으나, 대법원은 이 수치 간의 차이만으로는 위장 양도 사실을 입증하기에 충분하지 않다는 이유로 판결을 뒤집은 것으로 전해졌다. 주의: 이 항목은 출처가 명시되지 않았습니다. 해당 판결은 어떤 공개 프로젝트에서도 찾을 수 없었으며, 대법원의 자체 검색 서비스에 접속할 수 없었습니다. 구체적인 수치나 인용문이 포함되어 있지 않으므로, 이 정보를 신뢰하기 전에 인용 출처를 확인해야 합니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 감정평가 결과는 ‘차이’ 를 밝혀줄 뿐, ‘의도’ 를 입증하지는 않는다. 위장 양도를 입증하라는 요청을 받은 감정평가사는 그 중 절반만 입증할 수 있을 뿐이며, 수치가 감당할 수 없는 추론을 내포하게 두기보다는 보고서에서 그 사실을 명확히 밝혀야 한다.

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.

Tü rkiye — 지분은 매각되었으나 대금은 지급되지 않았다. 본회의, 2025 년 12 월 16 일, 2026 년 5 월 22 일 발표. 신청인들의 선대 소유주는 앙카라에 위치한 4,000 제곱미터 규모의 토지 중 207/4000 지분을 보유하고 있었으나 1985 년에 사망하였으며; 1998 년에 시작된 분할 절차에서 통지서는 그가 살아있는 것처럼 그에게 발송되었으며, 해당 부동산은 상속인들이 소송 당사자로 참여하지 않은 채 2000 년 6 월 19 일 경매로 매각되었다. 대법원은 이후 해당 절차에 하자가 있다고 판단했으나, 1 심

법원은 부동산이 이미 매각되었으므로 판결이 필요 없다고 판시했다. 한 전문가는 상속인들의 몫을 310,500 TL 로 산정했다. 헌법재판소는 재산권과 효과적인 구제 수단에 대한 권리가 침해되었다고 판단하고, 시간이 지남에 따라 발생한 해당 금액의 가치 하락분에 대해 순액 1,213,273 TL 을 배상하도록 판결했다. 가치 평가는 이루어졌으나, 그 결과를 도출해야 할 절차는 이행되지 않았다.

간략히 기록함. İ 이즈미르 지방법원, 제 11 민사부, 2025 년 7 월 11 일. 가족 기업을 해산하거나, 그것이 불가능할 경우 원고들을 해당 기업에서 퇴출시키라는 청구에 대해, 상업법원은 원고들의 퇴출을 명령하고 각 10% 지분의 실제 가치 (독일어: *ç*, 터키어: *ğ*) 를 3,300,317.57 TL 로 책정했다. 이는 2023 년 3 월 31 일자 대차대조표에 기재된 33,003,175.65 TL 의 실질 순자산 가치의 10 분의 1 에 해당하는 금액이다. 2023 년 3 월 31 일자 대차대조표에서 산출된 순자산의 10 분의 1 에 해당하는 금액으로, 회사는 판결일에 가장 가까운 시점을 기준으로 평가되어야 한다는 전제 하에 결정된 것이다. 지역 법원은 퇴직금에 대한 비례 법원 수수료가 납부되지 않았다는 이유로, 가치 평가에 이르지 않은 채 해당 판결을 파기했다. İ 스타불 제 12 심판부에서 처리한 퇴직금 관련 사건 2 건은 공식 프로젝트에서 확인되지 않았으며, 해당 사건의 수치는 기재되어 있지 않습니다.

Source — 아이누르 체일란 외, 신청번호 2020/36883, 법원 발표문을 재게재한 법률 뉴스 기사에서 터키어로 확인 가능 (법원 자체 판결 프로젝트는 불러오지 못함): <https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi>; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, 법무부 판례 프로젝트 (공식, 터키어로 열람): <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100>.

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.

Tü rkiye — 산사태, 그리고 그 전후의 자본화율. 2025 년 4 월 21 일. 도로 공사를 위한 폭파 작업이 산사태를 유발했다. 전문가는 농업 소득법을 적용해 자본화율 4.2 퍼센트로 해당 토지의 가치를 419,676.47 TL 로 산정했으며, 나무 15,456.08 을 포함해 총 435,132.55 TL 로 산정했다. 이후 피해 발생 후 6.2 퍼센트의 할인율을 적용해 재평가한 결과 284,280.94 TL 이 산출되었다. 감가액은 135,395.53 TL 이었다. 1 심 행정법원은 해당 토지를 사용 불가능한 것으로 간주하여 전액인 435,132.55 TL 을 배상하도록 판결했으나, 지방 행정법원은 배상액을 감가액인 135,395.53 TL 로 감액했으며, 국무원은 해당 판결을 뒤집었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 ‘전후 비교’ 사례로, 손실 전액이 자본화율을 통해 표현된 경우입니다. — 수익은 변함없고 위험은 증가했습니다. 이는 감정평가사들이 자주 주장하지만 실제로는 거의 보여주지 않는 사실을 명확하게 보여주는 사례입니다. 즉, 토지에 가해진 손실은 전적으로 자본화율로 측정될 수 있으며, 자본화율이 2 포인트 변동할 때마다 가치의 3 분의 1 이 감소한다는 사실입니다.

Tü rkiye — 보험 금액 부족 및 잘못된 날짜를 기준으로 산정한 손해액. 안탈야 지방법원 제 11 민사부, 2025 년 12 월 11 일. 2017 년 2 월 9 일 발생한 직장 내 화재 이후, 보험사는 항소심에서 보험 증권의 건물 보험 금액이 315,000 TL 인 반면 건물 가치는 963,700 TL 인 건물 가치에 비해 315,000 TL 에 불과하여 59.68 퍼센트의 보험 부족이 확인되었다고 주장했다 — 이 비율은 보험사가 인용한 바와 같으며, 두 수치에서 도출된 것은 아니다 — 보험 약관은 10 퍼센트 이하의 차액에 대해서만 면책 조항을 두고 있다. 법원은 해당 비율에 대해서는 판결을 내리지 않았다. 법원은 전문가들이 각 피해 항목을 이를 보장하는 보험 항목 및 한도액에 배분하지 않았다는 이유로 판결을 파기했다 — 50,000 TL 로 보험에 가입된 기계는 876,807 TL 로 평가되었으며 — 또한 전문가들이 손실 발생일이 아닌 소송 제기일을 기준으로 손실을 산정했기 때문이다.

모로코 — 퇴거 보상금, 구성 요소별 분석. 카사블랑카 상업 항소 법원은 2025 년 12 월 31 일 일련의 퇴거 보상금에 대한 판결을 내렸으며, 이는 해당 지역에서 가장 명확한 구성 요소별 평가 사례입니다. 사건번호 7139 에서 법원은 토지 자체의 가치를 재평가하여, 시장 임대료에서 실제로 지급된 임대료를 차감한 후, 점유 기간에 따른 계수를 곱하고, 고객 손실 및 이전 비용을 가산하며, 이미 상각된 개량 비용을 제외함으로써 *droit au bail* 를 산정하였으며, 1 심 판결보다 높은 배상액을 인정했습니다. 사건 번호 7145 에서 법원은 임차인의 지난 4 년간 세금 신고 내역이 사업 가치의 단순한 한 요소일 뿐이며, 사업 운영 기간, 입지 조건 및 활동의 성격과 함께 종합적으로 고려되어야 한다고 판시했다. 또한 사건번호 7145 호 () 판결에서는 1 심 판사가 산정한 60 개월 분의 임대료 (*droit au bail*) 를 인정하고 새로운 감정 보고서 작성을 기각하였으며, 사건번호 7157 호 () 판결에서는 장인 구두 수선공의 영업 규모에 비해 과도하다고 판단되어 이전 비용이 감액되었다.

오만 — 두 명의 손해사정인이 의견이 일치하지 않을 경우, 평균값을 기준으로 한다. 2026 년 8 월 16 일자 금융서비스청 (FSA) 규정 에 따라 보험 손해 조사관 및 손해사정인에게 면허가 부여된다. 제 25 조는 손해사정인이 현장을 점검하고, 원인을 조사하며, 보장 범위를 평가하고 보험약관에 따라 지급되어야 할 보상금을 산정할 것을 요구합니다. 제 25 조는 주목해야 할 조항으로, 피보험자가 보험사의 산정액을 거부할 경우 자신이 직접 면허를 소지한 손해사정사를 선임할 수 있으며, 두 사람의 견해가 여전히 일치하지 않을 경우 두 산정액의 평균값이 구속력 있는 최종 금액이 됩니다. 제 3 의 감정 인도, 중재자도 없습니다. 규정에 따라 산술 평균이 적용됩니다.

감정인에게 주는 시사점. 이를 유럽 편에서 다른 스페인의 제 38 조 절차 및 이탈리아의 *perizia contrattuale* 사례와 비교해 보자. 스페인은 감정 조항을 손해액 산정에만 국한하고, 이탈리아는 중재의 최종성을 인정하지 않으며, 오만은 제 3 의 감정인을 아예 배제하고 양측 주장의 차이를 절충하는 방식을 취한다. 오만의 규칙은 먼저 움직이고 진실로부터 가장 멀리 벗어난 당사자에게 유리하며, 그곳에서 근무하는 모든 손해사정사는 이에 따라 가격을 책정할 것이다.

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (터키어, 상업 미러; 판결 번호 및 날짜는 행정법원 (Council of State) 의 자체 검색 서비스인 karararama.danistay.gov.tr 에서 확인됨): <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff>; 안탈리아 지방항소법원 (BAM) 제 11 HD E. 2022/1836, 법무부 판례 프로젝트 (공식, 터키어로 열람): <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800>; 카사블랑카 지방법원 (e) 2025 년 12 월 31 일자 사건번호 7139 및 7145 (프랑스어): <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/> 및 <https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/>; 오만 연방최고법원 (FSA) 판결 Kh/12/2026 (아랍어; qanoon.om, 해당 사이트의 공식 성명에 따르면 공식 출처가 아님): <https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/>.

보도 범위 및 완료 현황

이 기본편은 아직 완성되지 않았습니다.ü 에 대해서는 협약 판례, 헌법재판소 및 공식 판례 프로젝트를 통해 검증된 자료가 확인되었으며, 사우디 규제 체제, 아랍에미리트, 그리고 — 조사 과정이 영어 대신 아랍어로 진행됨에 따라 — 오만, 이집트, 모로코, 카타르, 이라크에 대해서도 검증된 자료가 확인되었습니다. 요르단 및 쿠웨이트 관련 내용은 언론 보도와 논평을 바탕으로 작성되었으며, 튀니지와 알제리의 법률은 프랑스어로 조사되었으며, 이스라엘 대법원 판결문은 법원 자체 사이트에 접속할 수 없어 사설 프로젝트에서 히브리어로 열람하였다.

해당 부서는 이 지역에 대한 이전의 평가가 지나치게 비관적이었으며, 그 원인이 자체적인 조사 방법에 있었다고 기록하고 있다. 아랍어로 검색하자마자 오만의 토지 수용 법령과 요르단의 이의 제기 절차에 관한 보고서가 즉시 검색되었다. 걸프 국가들의 공개 기록에 대한 한계는 분명히 존재하지만, 영

어로만 수행된 조사에서 추정되는 것보다 그 범위는 더 좁으며, 그러한 조사를 그 한계의 증거로 간주해서는 안 된다. 다음 내용은 그대로 이어진다:

- **Türkiye** — 공식 보고서. 2025-26 년의 헌법재판소 판결 4 건이 이제 재판소 자체 보도자료를 통해 게재되었으며, 여기에는 수용 가격 산정 시 연령, 희귀성 및 예술적 가치를 법적으로 배제하는 규정을 무효화한 판결도 포함되어 있습니다. 아직 파악되지 않은 부분은 그 이하의 계층입니다. 일련번호가 부여된 1 심 수용 사건 기록과 대법원 판결 전문은 UYAP 시스템 뒤에 숨겨져 있어, 이 사건들에 대한 단위 가격 및 감정인의 판단 근거를 확인할 수 없었습니다. ‘키라 테스피티 (kira tespiti)’ 항목들은 실무자들의 보고를 통해 확인된 것뿐이다. 해설에 보고된 객관적 가치 상승률에 대한 헌법재판소의 개별 신청 결정은 여전히 검증되지 않은 상태이다.
- **Türkiye** — 추가 결정들. 제 6 민사부 판결에서, 선행한 구두 계약 구매자가 후행한 등기 구매자보다 우선한다고 판시한 사례와 앙카라 문화재 지정 해제 사건; 편집자의 자료에서 확인됨; 인용되었으며, 검증되지 않음.
- **아랍에미리트** — 상기 내용 이외. 아부다비 평가 증거에 대한 사법적 처리, RERA 평가 체계, 그리고 두바이 국제금융센터 (DIFC) 법원의 증가하는 부동산 관련 사건 목록.
- **아랍에미리트** — 라스 알 카이마. 약 AED 9 억 의 1 일 법원 판결; 편집자 자료에서 확인됨; 인용되었으나 검증되지 않음.
- **이라크**. 아랍어 검색을 통해 등기 지도 정정 및 부동산 등기 항목의 무효화 및 재등기와 관련된 연방 상고법원 자료를 확인했으며, 여기에는 2024 년 12 월 30 일자 일반 재판부 결정이 포함됨. 편집자가 제시한 자료에는 제 32 조에 따른 소유권 지도 정정에 관한 2025 년 12 월 28 일자 대법원 판결 (사건 번호 12330/12331)이 별도로 인용되어 있다. 이 두 참고 문헌은 서로 일치하지 않으며; 둘 다 확인되었으나 확정되지 않은 것으로 기록되어 있으며, 이 불일치는 해결되기보다는 명시적으로 언급되어 있습니다. 조사 기간 내 명확한 평가상 중요성을 지닌 사항은 확인되지 않았습니다.
- **리비아**. 리비아 변호사협회가 발표한 판례에서 수용 관련 항소 사건이 확인되었으나, 해당 사이트는 자동 접근을 거부했습니다. 조사 대상에서 제외됨.
- **튀니지와 알제리** — 판례. 법률 조항만 포함. 튀니지 행정재판소와 알제리 대법원은 참고되지 않았으며, 앞서 언급된 조항들이 비교법적 측면에서 실질적인 관심을 끄는 만큼 양 기관 모두를 검토해야 한다.
- **바레인**. 카타르 및 모로코와 함께 아랍어로 검색했으나, 평가상 중요한 내용은 나오지 않았다. 이번 조사 결과를 볼 때, 이는 자료의 부재보다는 검색 범위를 반영한 것으로 보이며, 이 결과는 잠정적인 것으로 간주되어야 한다.
- **카타르** — 사법 백과사전. 대법원 사법평의회 판결 및 사법 원칙 백과사전은 확인되었으나 검색은 수행되지 않았습니다.
- **카타르** — 분양 계약 환불. 2026 년 3 월 항소법원 판결 에서 개발사가 분양 전 주택 단위의 미 인도 사유로 QAR 961,600 (카타르 리얄) 을 환불하도록 명령한 사례; 편집자의 자료에서 확인됨; 그대로 인용되었으며, 검증되지 않음.
- **모로코** — 당국의 통화. 위에서 인용된 수용 결정은 2009 년 것이다. 그 이후 상황이 변했는지 여부는 확인되지 않았다.
- **이집트 및 쿠웨이트** — 공식 보고서. 위의 두 절은 주로 아랍어로 된 2 차 보도 자료와 논평에 근거하고 있다. 이집트 대법원의 자체 보고서 중에서는 단 한 건의 항소 사건 (91 년 1226 호)

에 대한 색인 제목만 법원 웹사이트에서 확인되었으며, 해당 사건의 전문 및 쿠웨이트 대법원의 보고서는 검토되지 않았다.

- 사우디아라비아, 징계 결정. ‘타킴 (Taqeem)’ 이 징계 사안에 대한 이유 명시 판결문을 공개하는지, 그리고 공개한다면 어디에 게시하는지는, 이 지역을 다른 지역과 동일한 기준으로 조사할 수 있는지에 직접적인 영향을 미치는 미해결 문제이다.
- 사우디아라비아 — 기관. 새로운 부동산 중재 센터 및 2026 년 4 월 제정된 새로운 집행법; 편집자의 자료에서 확인됨; 이월됨, 검증되지 않음.
- 쿠웨이트 — 추가 결정. 행정법원의 주택 퇴거 사건 (동 타이마); 편집자의 자료에서 확인됨; 이월되었으며, 검증되지 않음.

해당 부서의 견해로는, 이 지역에 대한 조사에서는 부분적인 내용을 포괄적인 것처럼 제시하기보다는 공적 기록의 한계를 명확히 밝혀야 한다는 것입니다.