

노르웨이, 스위스, 우크라이나를 포함한 최근 유럽연합 법원 판례

조사 대상 회원국의 각국 언어로 작성된 자료를 AI 를 통해 영어로 번역함

번역된 각 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 가을

DOI: 10.67330/nebcv492

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 국가들 — 아일랜드를 포함한 유럽연합 (EU) 회원국들과 노르웨이, 스위스, 우크라이나 — 는 윤곽선이 그려져 있고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호에서는 이번 호에서 조사 대상인 유럽연합 (EU) 회원국들의 토지 권리에 대한 평가 관련 국내법, 즉 주로 강제 수용 (수용) 및 이에 대한 보상금 지급과 더불어, 법정 평가 및 과세 평가, 토지 가치 상승분, 그리고 재산세 과세에 사용되는 과세 기준가에 관한 내용을 다룹니다. 아일랜드 공화국은 회원국이며 이번 편에서 다루고 있습니다. 반면, 아래 루마니아 섹션에서 다루게 될 몰도바는 회원국이 아닙니다. 이 분야에서 EU 회원국 지위가 무엇을 의미하고 무엇을 의미하지 않는지, 그리고 이러한

공통된 틀이 『유럽 인권 협약』에 따른 더 광범위한 보장과 어떻게 관련되는지는 서두의 종합 분석에서 다루었으므로 여기서는 반복하지 않겠습니다.

대부분의 항목은 회원국의 자국어로 작성되었으며, 해당 항목이 사용된 위치에 원문 출처가 표시되고 링크가 연결되어 있습니다. 일부 항목은 영어로 작성되었습니다. 자료는 1 차 출처 (공보 및 해당 법원이나 부처가 직접 발행한 문서)를 기준으로 검증되었으며, 단일 출처나 2 차 출처에 근거한 사실은 해당 부분마다 명시되어 있습니다.

회원국. 노르웨이, 스위스, 우크라이나는 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아닙니다. 노르웨이는 유럽경제지역 (EEA) 을 통해, 스위스는 양자간 협정을 통해 단일 시장에 참여하고 있으므로, 여기에 수록된 법규의 상당 부분이 이들 국가에도 적용됩니다. 우크라이나는 가입 후보국으로, 협정 (Association Agreement) 에 따라 자국 법을 EU 법에 근접시켜야 할 의무가 있습니다. 아래에서 루마니아와 함께 다루어질 몰도바 역시 가입 후보국입니다. 이들 모두는 회원국들과 마찬가지로 ‘유럽 인권 협약’ 의 당사국입니다. 특정 판결의 근거가 회원국에게만 구속력을 갖는 문서에 있는 경우, 해당 사실은 표시되어 있습니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

유럽은 다른 지역과 달리 보고되는 방식이 다르며, 그 이유는 자료에 있습니다. 이 국가들 대부분은 보상 규정을 법령으로 공표하고, 판례는 드물게 공개하거나 유료 구독 서비스로만 제공하므로, 확인할 수 있는 것은 기본 틀, 즉 보상 기준, 시행일, 금액을 결정하는 기관, 그리고 법이 고려 대상에서 제외하도록 규정하는 사항뿐이다. 따라서 다음의 국가별 연구는 주로 법령에 기초하며, 8 가지 항목으로 나누지 않고 전체를 그대로 다루고, 해당 기간의 판결은 각 국가가 속한 체계 내에 배치되었다. 어떤 연구에서 판결을 찾을 수 없었다고 보고한 경우, 이는 공개된 자료에 대한 결과일 뿐, 소송이 제기되었는지 여부에 대한 것은 아니다.

독일 — 행정적 가치가 양보해야 할 때

독일은 법적으로 완전히 체계화된 평가 인프라를 운영하고 있으며, 해당 기간 동안 최고 재정법원은 이번 연재물 전반에 걸쳐 다루는 핵심 쟁점, 즉 행정적 산정식에 따라 산정된 가치가 납세자가 입증할 수 있는 가치와 일치하지 않을 경우 어떻게 되는지에 대해 판결을 내렸다.

인프라. 《매사추세츠주 부동산 평가법》 (Baugesetzbuch) 의 제 192 조부터 제 199 조까지가 그 틀을 마련하고 있습니다. 제 194 조는 *Verkehrswert* — 시가 (market value)를 정의합니다. 제 195 조는 *Kaufpreissammlung*(구매 가격 기록부) 의 유지 관리를 의무화하고 있으며, 이는 구매 가격을 모아둔 자료로, 이 시스템이 수행하는 모든 업무의 증거적 토대가 됩니다. 제 196 조는 표준 토지 가치인 *Bodenrichtwerte* 의 결정 및 공표를 규정하고 있습니다. 이 업무는 법정 전문가 위원회인 *Gutachterausschüsse* 가 수행하며, 해당 위원회의 데이터는 공개됩니다.

2021 년에 제정되어 2022 년 1 월 1 일부터 시행된 부동산 가치 평가 규정 (*Immobilienwertermittlungsverordnung*, 이하 ImmoWertV, 연방 가치 평가 규정) 은 기존에 별도로 존재하던 일련의 지침들을 하나의 규정으로 통합했습니다. 이 규정의 제 10 조에는 “모델 준수 원칙 (*Grundsatz der Modellkonformität*)”() 이 명시되어 있으며, 이는 당국과 감정평가위원회 (*Gutachterausschüsse*) 에 직접적으로 적용되며, 민간 감정평가사가 위원회 데이터를 사용할 경우 간접적으로 적용됩니다. 즉, *Bodenrichtwerte* 또는 기타 위원회 데이터를 사용하는 감정평가사는 ImmoWertV 규정을 준수해야 합니다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 두 가지 특징이 두드러집니다. 첫 번째는 강제 매매가 수집입니다. 법령에 따라 모든 거래 가격을 수집하여 파생된 형태로 제공하는 관할 구역은, 인프라 차원에서 비교 대상 선정 시 발생하는 증거 문제를 해결한 것입니다. 두 번째는 모델의 일관성으로, 이는 모델 자체에 제약을 가한다: 한 가지 가정을 바탕으로 도출된 데이터는 다른 가정에 적용될 수 없다. 위원회의 토지 가치를 가져와 여기에 자신만의 감가상각 또는 자본화 가정을 적용하는 감정사는, 이 원리에 따르면, 내부적으로 일관성이 없는 수치를 산출한 것이다. 이러한 불일치가 단순한 방법론적 결함이 아닌 법적 결함에 해당한다는 점은 본 부서의 판단이 아니라 추론에 불과하며, 이 추론은 아래 ‘과세’ 항목에서 논의될 법정 ‘더 낮은 가치 입증 (*Nachweis*)’ 의 맥락에서 적어도 방어할 수 있다고 간주됩니다.

BVerwG 10 C 3.25 — 다른 곳에서의 사용만으로는 감액 조치가 해소되지 않는다. 2026 년 3 월 26 일, 연방행정법원 (*Bundesverwaltungsgericht*) 은 자연보호 제한의 대상인 소유자가 나머지 부분에서 사용을 계속할 수 있다는 이유만으로 토지 일부에 대한 보상 없는 가치 감소를 수용할 의무가 없다고 판시했다. 이 논리는 모든 부분적 제한 사건에서 제기되는 질문, 즉 부동산을 전체적으로 보아 한 부분에 가해지는 부담이 다른 부분의 자유로 상쇄되는지, 아니면 부분별로 보아 각 손실을 개별적으로 계산해야 하는지에 대한 독일의 답변이다. 법원은 후자의 견해를 채택했다.

BVerwG 11 A 21.24 — 우선 점유, 이후 보상. 2025 년 7 월 23 일자 판결은 § 44b EnWG 에 따라 110/380 kV 송전선에 대한 조기 점유를 허용하였으며 (*vorzeitige Besitzeinweisung*), 보상은 추후 *Entschädigungsverfahren* 에서 다루기로 했다. 평가에 있어 중요한 시점은 다음과 같습니다: 보상 절차 심리가 열리기 수년 전에 점유권이 이전되는 경우, 평가사는 법률이 어떤 시장을 기준으로 삼도록 규정하고 있는지 명확히 파악해야 하며, 그 답은 심리가 진행되는 시점의 시장이 아닙니다.

함바흐 노천탄광 (Tagebau Hambach) — 그 존재 이유를 넘어서 목적. 2026 년 7 월 24 일, 뮌스터 고등행정법원 (*Oberverwaltungsgericht Münster*, 21 D 84/24.AK) 은 BUND 가 2018 년에 함바흐 노천 탄광 인근의 초원을 수용한 조치에 대해, 해당 지역 지하에서 더 이상 석탄이 채굴되지 않을 것이므로 이를 철회해 달라고 제기한 소송을 기각했다. 이 토지 수용의 목적은 포기된 것이 아니었다. 이는 결코 석탄 채굴만을 위한 것이 아니었으며, 광산 복원 — 계획된 호수의 제방을 위한 토사 확보 — 까지 포함된다. 항소 허가는 거부되었으며, BUND 는 8 월 말에 행정심판 (*Nichtzulassungsbeschwerde*) 을 제기했다. 이 판결은 수용 조치가 유효한지에 관한 것이며, 보상이나 가치에 대해서는 아무런 언급도 없다.

BVerwG 8 C 12.23 — *Entgelt* 에 해당하지 않는 대가. 《재산법》 (*Vermögensgesetz*) 에 따른 반환 소송에서, 2024 년에 판결이 내려졌으며 2025 년 9 월 2 일에 *Anhörungsruge* 가 선고된 재산법 (*Vermögensgesetz*) 에 따른 반환 소송에서, 법원은 양도된 것이 *Entgelt*, 즉 대가가 아니라고 판시했다. 양도에 대가가 지급되었는지, 그리고 무엇이 지급으로 간주되는지는, 그 어떤 평가만큼이나 반환 여부를 직접적으로 결정한다.

BVerwG 11 A 5.24 — 허가권, 광물 매장량이 아님. 해상 모래 및 자갈 광구에 대한 채굴 허가 (*bergrechtliche Bewilligung*) 구역에 케이블 노선이 교차하는 경우, 2025 년 1 월 15 일자 판결에 따르면 보상 기준은 프로젝트로 인해 발생한 허가권의 가치 감소분이며, 광물 매장지 자체의 지반 가치 (*Verkehrswert*) 는 해당하지 않는다고 판시하였다. 원고는 약 255 헥타르 (약 420 헥타르 규모의 광구 면적 중 약 60% 에 해당하는 약 255 헥타르를 채굴 불가 지역으로 지정하고 광상 가치에 대한 보상을 청구했으나, 법원은 채굴 비용과 채굴에 수반되는 법적·실질적 위험이 통상적인 공제 항목이며, 행정절차법 (*VwVfG*) 제 74 조 제 2 항 제 3 문 (§) 은 *Übernahmeanspruch* 을 부여하지 않는다고 판시했다. 취득되는 것은 채굴권이며, 채굴권의 가치는 채굴을 방해하는 모든 요소를 고려한 후 채굴로 인해 순수익으로 남게 될 금액과 동일하다.

VGH München 8 ZB 26.146 — 예금은 시장이 이를 인정할 때만 유효하다. 2026 년 3 월 17 일자 바이에른 법원의 *Leitsatz* 판결은 이 시기의 유럽 관련 자료 중 해당 요점을 가장 명확하게 명시한 것이다. 자갈, 모래 및 점토는 다음 조항에 따라 *Grundstücksqualität* 에 영향을 미친다. BayEG 제 10 조에 따라 자갈, 모래 및 점토에 대한 보상은, *Grundstücksverkehr* 해당 자원이 이미 가격이 책정되어 있고, 채취가 객관적으로 가능하며, 예측 가능한 기간 내에 실현 가능하고, 법적으로 아무런 장애가 없는 경우에만 적용됩니다. 수용 당국이 나중에 직접 자갈을 채취했다는 사실 (이 경우 고속도로 저수지 용도로) 은 무관합니다: “nur, was dem Kläger genommen worden ist”, 즉 청구인으로부터 취해진 것에 한한다. €12,033 에 대한 보상이 인정되었으며, 매입 제안은 2015 년 기본 감정 보고서를 근거로 하였다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 최근 내려진 두 가지 판결은 종합적으로 볼 때, 전 세계 어디에서나 광물 및 개발 잠재력에 요구되지만 거의 적용되지 않는 원칙을 제시하고 있다. 잠재적 용도는 다음 세 가지 조건이 동시에 충족될 때만 가치에 반영된다. 즉, 시장이 그에 대한 대가를 지불하고, 채굴이 실제로 가능하며, 법이 이를 금지하지 않을 때이다. 그리고 잠재적 용도가 가치에 반영될 경우, 그 실현에 드는 비용을 차감한 순가치로 반영된다. 당국의 후속 조치는 이 세 가지 요인 중 어느 하나에 대해서도 아무것도 입증하지 못한다.

Source — BVerwG 10 C 3.25, NWB 프로젝트 (독일어): <https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/>; BVerwG 11 A 21.24 (독일어): <https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976>; 뮌스터 행정법원 (OVG Münster), 21 D 84/24.AK, 2026 년 7 월 24 일자 법원 보도자료 (독일어; 판결문 자체는 확인되지 않음): https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php; 후속 판결 *Beschwerde*, WDR 보도 (독일어): <https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html>; BVerwG 8 C 12.23, 공식 판결문 (독일어): <https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0>; BVerwG 11 A 5.24, 공식 판결문 (독일어): <https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0>; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (공식 PDF, 독일어): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False>.

스웨덴 — 시장 가치를 의도적으로 상회하는 조치

스웨덴의 “ 는 법령에 따라 명시된 근거를 바탕으로 시가보다 높은 가격으로 출발한다.

2010 년 ‘토지 수용법’ 개정안. *expropriationslagen*의 제 4 장은 2010 년 8 월 1 일부터 발효되도록, Prop. 2009/10:162(Prop., 제안, 스웨덴 정부 법안) 에 따라 개정되었습니다. 여기서 주목할 만한 세 가지 변경 사항이 있습니다.

시장가치보다 **25% 높은 일반 가산액**이 추가되었는데, 이는 부동산의 시장가치를 기준으로 산정되거나, 일부만 수용되는 경우에는 시장가치 하락분을 기준으로 산정되었습니다. 명시된 목적은 평가 정확성이 아니었다. 이는 소유주가 자신의 의지와 무관하게 부동산을 상실한다는 사실에 무게를 두고, 불공정함에 대한 인식을 완화하여 — 수용이 임의적인 조치로 인식되지 않도록 하기 위함이었다.

용인 공제가 폐지되었습니다. 이제 더 이상 수용 보상금이나 환경법상 환경 피해에 대한 손해배상금에서 *toleransavdrag*(용인 공제) — 즉, 소유자가 보상 없이 감내해야 할 것으로 예상되는 피해 규모만큼 보상금을 감액하는 공제 — 를 적용할 수 없습니다.

기대값 개념이 도입되었다. 보상액은 시장 가치에 더 가깝게 조정되었으며, 이제 해당 부동산에 대해 이전에는 허용되지 않았던 새로운 용도가 허가될 것이라는 기대에 기반한 시장 가치의 일부가 포함되었다.

특히, 이 법률에는 시장가치에 대한 정의가 명시되어 있지 않다. 준비 자료에는 가능한 평가 방법들이 검토되어 있으며, 어떤 방법을 선택할지는 개별 사안의 상황에 따라 결정되어야 한다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 세 가지 요점이 있는데, 그중 첫 번째가 가장 핵심적인 내용입니다.

이 추가 요금은 평가 조정 항목이 아니며, 그렇게 취급되어서는 안 됩니다. 감정인의 산출 결과는 시장가치이며, 25% 는 법령에 따라 이에 가산되는 것으로, 이는 해당 부동산의 가치와는 전혀 무관한 이유로 부과됩니다. 이 프리미엄을 자신의 평가 의견에 포함시키는 감정인은 두 구성 요소를 모두 잘못 기술한 것이며, 시장가치라고 칭하면서도 시장가치가 아닌 수치를 산출한 것입니다. 법정 또는 형평 법상 가산액이 시장가치 수치에 가산되는 경우, 이 두 가지는 별도로 보고되고 명기되어야 합니다.

기대 가치는 ‘최고 및 최선의 용도’ 에 대한 질문을 법적 형태로 표현한 것입니다. 현재 허용되지 않는 용도가 향후 허용될 것이라는 전망에 대해 시장에서 일정 금액을 지불할 의향이 있다면, 그 차액은 보상 대상이 됩니다. 이를 정량화하려면 계획 결정의 확률과 시기에 대한 견해가 필요하며, 이는 구매자가 그 전망에 대해 지불할 의사가 있는 금액을 통해 표현된다. 이는 기존 용도의 가치를 평가하는 것과는 별개의 과정이며, 평가 지침에 명시되어야 할 사항이다.

법적 정의가 없는 것은 의도적인 선택이며, 독일과의 대조는 시사하는 바가 큼니다. 두 나라 모두 성숙한 감정평가 전문직이 존재하는 유럽 민법계 법체계입니다. 독일은 감정평가 방법을 법령으로 규정하고 있습니다. 즉, ImmoWertV는 당국과 위원회에 구속력을 가지며, ‘모델 준수 원칙’ 은 위원회 데이터를 사용하는 민간 감정평가사들에게도 적용됩니다. 스웨덴은 기준을 명시하고 있지만, ‘시장가치’ 라는 용어나 이를 산정하는 방법에 대해서는 정의하지 않고, 두 가지 모두 해당 사건의 상황과 준비 자료에 맡기고 있다. 두 국가를 오가며 활동하는 감정인은 독일에서는 방법론적 일탈이 법적 하자가 될 수 있는 반면, 스웨덴에서는 해당 방법을 사실에 근거하여 전문가가 정당화해야 한다는 점을 이해해야 한다.

출처 — Swedish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법안 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation* 및 리크스다그 민사위원회 보고서 2009/10:CU21,
<https://lagen.nu/prop/2009/10:162>

프랑스 — 두 번의 데이트, 그리고 이사를 도와준 대가로 지급된 금액

주요 배상금과 그 두 가지 시점. *indemnité principale*는 수용된 재산의 *valeur vénale* 을 나타내며, 일반적으로 소유자가 정상적인 시장 조건에서 동등한 재산을 재구매할 수 있도록 충분한 금액으로 설명된다. 토지 수용법 (Code de l'expropriation) 제 L. 322-2 조는 그 시점을 다음과 같이 정하고 있습니다: 가치는 1 심 판결일 현재를 기준으로 산정됩니다.

그러나 해당 부동산의 용도는 다른 날짜를 기준으로 확정됩니다. 동일한 조항인 L. 322-2 에 따르면, 공청회 개시 1 년 전의 부동산 실제 용도만 고려될 수 있습니다. 유사한 부동산의 최근 매매 사례와 비교하여 평가하는 방식은 해당 조항의 문언보다는 수용 법원의 확립된 관행에 따른 것입니다.

이 기사는 용어에 대한 무시로 끝을 맺는다. 부동산의 성격이 어떠하든, 매매 기록에 반영되어 있더라도, 해당 기준일 이후 공사의 발표, 토지 이용 규정 변경의 전망, 또는 조사 개시 3 년 전 조사 전 3 년 동안 해당 대도시권에서 수행된 공공사업으로 인해 발생한 가치 변동은 고려 대상이 아닙니다. 본문에는 “*changements de valeur* ” 라고 명시되어 있습니다. 즉, “증가” 가 아닌 “변동” 이므로, 이 규칙은 양방향으로 적용됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 프랑스는 평가일 과 사용일을 구분하며, 이러한 구분은 일반적으로 두 가지 근거로 설명됩니다. 평가일은 늦게 정해집니다 (판결 시점) — 이는 소유자가 지연으로 인해 불이익을 받지 않고, 당시 시장 상황에서 자산을 대체하기에 충분한 금액을 받을 수 있도록 하기 위함입니다. 부동산의 상태는 조기에 — 조사 1 년 전 — 고정되므로, 소유자는 수용 () 배후의 공공 — 미국 관행에서 ‘프로젝트 영향’ 또는 ‘프로젝트 범위’ 규칙으로 논의되는 — 이 공개된 후에는, 소유자가 용도를 변경하여 가치를 인위적으로 창출할 수 없게 되며, 당국은 자신의 프로젝트로 인해 소멸된 용도로부터 이익을 얻을 수 없습니다. 마지막 단락은 이 기법을 완성합니다. 가격이 이미 발표된 공사를 반영하고 있는 비교 대상 부동산은 해당 계획이 실재한다는 증거이며, 조정되거나 배제되어야 합니다.

따라서 프랑스의 평가 지침은 특정 과거 시점의 상태와 용도대로인 부동산의 현재 시가 기준 가치를 산정하도록 요구하고 있다. 부동산을 현재 상태 그대로 평가하는 감정인은 아무도 묻지 않은 질문에 답한 셈이다.

indemnité de emploi() 제 R. 322-5 조 () 는 재투자 비용에 대한 추가 금액을 규정하고 있습니다. 실무에서 적용되는 감액 비율 — €5,000 까지 20%, €15,000 까지 15%, 그 이상은 10% — 은 해당 조항의 문언보다는 오히려 확립된 관행에 따른 것입니다. 공익 선언 전 6 개월 동안 해당 부동산이 이미 매물로 나와 있지 않은 한, 소유주가 실제로 재매입 여부와 관계없이 배상금이 지급됩니다. 추가적인 부수적 배상금을 청구할 수도 있습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 스웨덴의 마크업과 마찬가지로, 이는 평가 조정이 아니며, 그 이유도 동일합니다. 즉, 재투자가 전혀 이루어지지 않았음에도 지급해야 하므로, 실제로 발생한 비용을 측정하는 척도가 될 수 없습니다. 이는 거래를 강요당했다는 사실에 대한 보상입니다. 이미 매물로 나와 있던 부동산의 예외 사례는 이 점을 정확히 뒷받침한다. 즉, 매각을 선택한 소유주는 강제로 무언가를 하도록 요구받는 것이 아니며, 그 대가로 아무것도 받지 않는다.

Cass. 3^e civ., 2025 년 10 월 9 일 — 침묵하는 소유주. ° 24-12.637 사건에서 대법원은 소유자가 출석하지 않는 경우에도, 판사가 수용 당사자가 제시한 금액보다 더 많은 금액을, 토지평가위원회 (*commissaire du gouvernement*) 가 제안한 금액 한도 내에서 지급하도록 판시했다. 침묵이 보상액을 수용 당국이 제시한 금액으로 제한하지는 않는다. 이는 실질적으로 매우 중요한 원칙인데, 출석할 가능성이 가장 낮은 소유주들은 감정인에게 지시를 내릴 여력이 가장 부족한 사람들이기 때문이다. 수치만 봐도 그 가치가 명백합니다. €3,819 에 €763.80 의 재투자 비용이 포함된 제안이 €10,830 에 €1,874.50 으로 확정되었습니다.

Cass. 3^e civ., 2026 년 3 월 12 일 — 명령에 따라 수행된 공사는 투기적 성격이 아니다. 수용 전에 수행된 리모델링은 *travaux spéculatifs* 가 아니다 — 보상액을 부풀리기 위해 이행된 개량 — 행정 명령에 따라 수행된 경우. 구분은 수용에 대비하여 개량한 소유자와 당국이 요구하여 개량한 소유자 사이의 것이며, 오직 전자의 경우만 고려되지 않는다 .

Cass. 3^e civ., 2025 년 10 월 23 일 — ZAD 의 기준일. 제 24-15.040 호는 *zone d'aménagement différé*(선매권 구역) 내의 *date de référence*(선매권 대상 부동산) 과 관련되며, 카엔 (Caen) 으로 환송되었다. 선매권 제도가 수년간 시행되어 온 경우, 적용되는 기준일은 매수 시점보다 훨씬 이전일 수 있으며, 해당 기준일이 반영한 시장 상황은 더 이상 존재하지 않을 수도 있다.

간략히 언급함. 2025 년에 내려진 세 건의 추가 판결은 해당 조치 자체보다는 그 실행 절차에 관한 것이다: CE 2025 년 7 월 22 일, n° 501042 (즉시 집행에 관한 판결); Cass. 2025 년 6 월 5 일, n° 501042 상속인 수색에 관한 것; 및 대법원 2025 년 5 월 28 일, 사건 번호° 23-19.940, 필지 경계를 변경하는 부분적 수용의 경우 사전 측량 문서가 필요하므로 수용 명령을 무효화한 판례 (*procès-verbal d'arpentage*). 대지 분할에 관해 올해의 권위 있는 판례는 제 3 심판부의 2025 년 3 월 20 일자 의견 (n° 25-70.001) 이다: 소유자의 매입 요구권 (*droit de délaissement*) 은 도시계획법 (Code de l'urbanisme) 제 L. 311-2 조에 따른 소유주의 매입 요구권 () 은 “à une partie d'un bien organisée en volumes” 에 적용되지 않는다 — 이는 토지가 아닌 분할된 부피 단위의 가치를 산정해야 하는 모든 감정평가사에게 중요한 사항이다.

민사 3^e, 2025 년 3 월 6 일 — 전체 필지가 해당 부분의 자격을 결정한다. 부분 수용의 경우, 기준일 당시 토지의 자격, 즉 *terrain à bâtir* 인지, 특권적인 입지를 누리고 있는지 여부는 “au regard de l'entière parcelle dont l'emprise a été détachée”, 즉, 해당 구획이 분리된 전체 필지를 기준으로 하

여 평가되며, 구획 자체만을 보고 평가하는 것이 아닙니다. 보상금은 이후 실제로 수용된 면적을 기준으로 산정됩니다. 개발 구역으로 지정된 토지에서 분리된 도로 또는 주차 구역은 해당 구역의 외관이 아닌, 토지 자체의 성격에 따라 평가됩니다.

민사 3°, 2026 년 1 월 8 일 — 그리고 네트워크가 부적절하다는 사실을 누가 입증해야 하는가. L. 322-3 조에 따른 ‘개발 구역 (*terrain à bâtir*)’ 으로의 분류가 해당 서비스가 개발 구역 전체에 대해 불충분하다는 이유만으로 이의를 제기되는 경우, 그 불충분함을 입증할 책임은 개발 구역 관리자 (*expropriant*) 에게 있으며, 이 관리자는 해당 구역을 개발하고 관련 서류를 단독으로 보관하고 있다. 참조일은 공청회 1 년 전이다. 문서를 보유한 당사자에게 증명의 부담을 지우는 것은 평가 규칙은 아니지만, 이는 대부분의 평가 규칙보다 더 많은 평가 사안을 결정한다.

민사 3°, 2025 년 11 월 13 일 — 잔여 부분은 현금으로 지급된다. 잔여 토지의 가치 감소 — 여기서는 공공 도로에 대한 통행권 상실을 의미함 — “ne peut être réparé en nature qu’avec leur accord”: 수용자가 제한한 통행권은 소유자가 이를 거부하는 경우 금전적 배상금으로 대체될 수 없다. 토지 수용자는 자신이 선택한 구제 수단을 강요함으로써 분할로 인한 손해를 보상할 수 없다.

헌법위원회, 2026 년 6 월 19 일 — 다중 사이트 구역. 결정 2026-1206 QPC 는 제 L.322-3 조 제 2 항° 의 두 번째 문장을 다음과 같은 유보 조건 하에 유지하였다: 전체 다중 부지 ZAC 단위의 서비스 적절성 평가는 해당 부지들이 공통의 네트워크나 용량을 공유하는 경우에만 허용된다. 그렇지 않은 경우 각 부지는 별도로 평가된다. 이 유보 조항이 중요한 이유는, 대안인 — 서비스 제공 여부에 대한 구역 전체에 걸친 단일 판단 — 이 허용될 경우, 당국이 도시 반대편에 위치한 서비스가 제공되지 않는 부지를 지적함으로써, 서비스가 제공되는 부지의 건축용지 지위를 무효화할 수 있게 되기 때문이다.

Source — Cass. 3° civ., 2025 년 10 월 9 일, n° 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (공식 문안, 프랑스어로 낭독): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167>, 및 <https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca>, 그리고 법원 자체의 공문 n° 19 (2026 년 1 월): <http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg-19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique>; n° 24-16.458, 실무자 해설 (프랑스어): <https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/>; ° 호 24-15.040, Légifrance (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513>; 간략히 언급된 세 건의 판결, 실무자 리뷰 (프랑스어): <https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/>; ° 호 23-19.940, Légifrance (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573>; 의견 번호° 25-70.001, L. gifranceé(프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943>; n° 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971>; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511>; n° 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413>; 헌법위원회, 결정 é, 결정 번호° 2026-1206 QPC (공식): <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm>.

출처 — French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 공공의 이익을 위한 수용법 통합본 (codes.droit.org; Légifrance 는 기사 작성 시점에 자동 접속을 차단함), <https://codes.droit.org/>

네덜란드 — 전액 보상, 가치에 따른 보상이 아님

Volledige schadeloosstelling ‘Omgevingswet’ 에 따라. ‘토지 수용법 (Ontheffingswet)’ 은 2024 년 1 월 1 일부터 발효되는 ‘환경법 (Omgevingswet)’ 에 통합되었습니다. 기본 원칙은 변함없이 유지되며, 법률에 다음과 같이 명시되어 있습니다: 토지를 수용당한 사람은 강제 수용의 직접적이고 필연적인 결과로 발생한 모든 손해에 대해 전액 보상을 받을 권리가 있습니다.

따라서 배상금은 세 가지 항목으로 구성됩니다. 첫째, ‘실제 손실 (*vermogensschade*)’ 은 상실된 재산의 가치를 의미하며, 둘째, ‘소득 손실 (*inkomensschade*)’ 은 토지 상실로 인한 것이든 대체용 토지에

대한 투자 비용 증가로 인한 것이든 상관없이 발생하는 소득 손실을, 셋째, ‘부수적 손해 (*bijkomende schade*)’ 는 철거 및 개조 비용과 같은 부수적 손해를 말합니다. 개정된 절차에는 또한 ‘예비 지급금 (*voorlopige schadeloosstelling*)’ 이 규정되어 있습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 네덜란드의 지침은 추가 사항이 붙은 단순한 가치 평가 지침이 아니라, 가치 평가가 한 가지 항목으로 포함된 손해배상 지침이다. 이러한 구분은 본 조사에서 반복적으로 나타나는 실질적인 결과를 낳습니다. 즉, 부동산의 가치를 보고하는 감정인은 ‘*vermogensschade*’ 을 완료한 것이지 나머지 두 항목을 다루지 않은 것이며, 상업용 또는 농업용 부동산의 경우 ‘소득’ 항목이 ‘자산’ 항목을 상당히 초과할 수 있습니다.

Hoge Raad, 2025 년 10 월 17 일 — ‘*eliminatiereg*’ 원칙 재확인. ECLI:NL:HR:2025:1567 은 해당 기간 동안 가장 중대한 유럽의 ‘계획 무시 (*scheme-disregard*)’ 판결이다. 만약 해당 계획이 없었다면, 해당 토지는 평가일 당시 다른 용도로 사용되었을 것이며, 그 가상의 용도가 평가의 출발점이 되며 — 계획이 부과한 용도와 대조하여 고려해야 할 요소가 아닙니다. 림부르크에서 내려진 807.898 €의 판정은 취소되었으며, 해당 사안은 호프스헤르토겐보스 (*Hof ’s-Hertogenbosch*) 로 환송되었다.

Rb. 로테르담, 2025 년 12 월 3 일 — 6 개 세대, 임대 시 30% 할인. 전문가들은 6 개 아파트에 대한 권리를 €1,107,500 으로 평가했으나, 법원은 €1,175,000 으로 책정하며, 그중 한 세대에 대해서는 평가액에서 벗어났는데, 해당 세대는 임대 시 €157,500 이 아닌, 비어 있는 상태에서의 가치를 €225,000 으로 평가했다. 따라서 €242,500, €247,500 및 €225,000 에 해당하는 세 세대가 공실 상태였고, 세 세대는 임차인이 입주해 있었다. 전문가들은 임차 상태인 경우 30% 의 감액을 “*gebruikelijk*(통상적)” 라고 규정하며, 이를 시장 데이터에서 도출했다고 밝혔고, 법원은 소유주의 이의 제기에 대해 이 감액이 충분히 입증되었다고 판단했다. €157,450 및 €5,000 에 해당하는 회계사 재투자 비용이 간접 손실로 추가되어 배상액은 €1,337,450 에 이르렀으며, 시장 출시 시 예상되는 프리미엄이나 향후 투자 이익에 대해서는 어떠한 보상도 인정되지 않았습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 점유에 대한 30% 공제액은 전문가들이 이를 시장 데이터와 연계했고, 법원이 소유주의 이의 제기에 대해 이를 검증했기 때문에 인정되었다. 즉, 출처가 명시된 경우 관례적인 수치는 받아들여진다. 판결을 좌우한 것은 한 세대가 임대 중이었는지 공실이었는지에 대한 사실 인정이었으며, 동일한 법원은 상대측이 제기한 두 가지 추측성 추가 주장을 기각했다.

호게 라드 (Hoge Raad), 2025 년 5 월 16 일 — 확정된 평가일자에 대한 합리성. 법정 평가일자가 사실 관계를 규율하지만, “*de redelijkheid*” 은 소유자가 진정한 가치를 보상받도록 보장하기 위해 필요한 경우 그 평가일자에서 벗어나는 것을 정당화할 수 있다. 소유자가 평가일 이전에 잔여 토지를 이미 매각했으나, 해당 매각이 임박한 수용과 직접적인 관련이 있는 경우 (즉, 그 경계가 전적으로 수용 계획에 의해 결정되는 경우), 토지는 전체적으로 평가될 수 있다. 사업으로 인해 강제로 이루어진 처분은 소유주의 자발적인 행위가 아니며, 평가일 규정이 이를 소유주의 자발적인 행위로 간주하도록 허용해서는 안 된다.

, Oost-Brabant, 2026 년 4 월 8 일 — 임차인의 주장. 임차인의 *schadeloosstelling* 는 €4,700 으로 확정되었으며, 수용 당사자는 소유주에게 대금을 지급하여 임차인들과의 분쟁을 해결함으로써 이 의무를 면제받을 수 없다. 전문가 비용은 €9,571 에 달했는데, 이는 판정액의 두 배 이상으로, 손해 보상 청구에 대한 경제적 측면을 고려할 때 기록해 둘 가치가 있다.

판사, 제란트-웨스트-브라반트 — 토지 대신 금전. ‘환경법 (*Omgevingswet*)’ 에 따라 부여된 권리는 금전적 보상일 뿐이며, 토지 교환은 권리 대상이 아니며, 보상액 결정은 민사 절차에서 이루어집니다. 합의 과정에서 대체 토지를 제안한 감정인은 소유자가 이를 거부할 권리가 있음을 알고 있어야 합니다.

Source — HR 17-2025 년 10 월, ECLI:NL:HR:2025:1567 (네덜란드어 원문): <https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/> 및 [출처 — Dutch, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 생활환경 정보센터 \(IPLO\), 환경법 \(Omgevingswet\) 에 따른 토지 수용 관련 페이지, <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/>](https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatiereg-el-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteiende-rekening-worden-g; 로테르담 지방법원 (Rb.), ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 공식 PDF(네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756; 최고법원 2025 년 5 월 16 일, ECLI:NL:HR:2025:757, 공식 전문 (네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757; 지방법원 오스트브라반트, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233; Rb. 젤란트-웨스트브라반트, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (네덜란드어): https://omgevingsweb.nl/jurisprudentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/.</p>
</div>
<div data-bbox=)

스페인 — 배심원이 결정한 가격

Justiprecio 그리고 **Jurados**. 1954 년 12 월 16 일자 강제 수용법 (Ley de Expropiación Forzosa) 은 여전히 적용되는 법률로 남아 있습니다. 당사자 간에 합의가 이루어지지 않는 경우, *justiprecio* — 스페인 법상 수용에 따른 보상액인 “정당한 가격”, 즉 스페인 법상 수용에 따른 보상액 —은 각 *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa* 에 의해 결정되며, 이 위원회는 각 주도 (省都) 에 설치되어 아우디엔시아 (Audiencia) 의장이 지명한 판사가 의장을 맡고, 국가 법무부 (아보가도 델 에스 타도 (Abogado del Estado)), 기술 공무원, 관련 부동산 부서, 공증인 협회 및 지역 감사관 중에서 선 발된 5 명 또는 6 명의 위원 (보칼레스) 으로 구성됩니다. 여러 자치 공동체는 자체적인 지역 또는 주 단위의 상응 기관을 운영하고 있습니다. 양측은 20 일 이내에 감정 평가서를 제출하며, 심사위원회는 제출된 전문가 자료를 바탕으로 근거를 제시한 결정을 내립니다. 가치는 토지 보상 (*justiprecio*) 사 건의 개시 시점을 기준으로 산정되며, 적용되는 기준은 토지 관련 법률인 — 왕실 입법령 7/2015 및 평가 규정인 왕실 령 1492/2011에 따른 것이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 부동산 평가 위원회 (*Jurado*) 는 법원도 아니며 일반 행정 기관도 아니며, 이러한 혼합적 성격이 중요합니다. 사법적 주재 하에 운영되며, 비슷한 성격의 수용 사례를 지속적으로 다루고, 법제화된 평가 규정을 적용하는 상설 기구가 내린 판정은 그 자체로 확립된 관행을 형성하게 될 것이며, 이 기구 앞에 출석하는 감정인은 이를 반드시 숙지해야 하며, 이는 법률 조문을 읽는 것만으로는 파악할 수 없는 사항이다. 스페인과 독일은 동일한 문제에 대해 서로 다른 제도적 해법을 도출해 냈습니다. 독일은 데이터와 모델을 법정 전문가 위원회에 위임하는 반면, 스페인은 결정 자체를 상설 혼합 재판소에 위임합니다.

Piña de Campos — 배심원단의 규모가 거의 4 배로 늘어난 경우입니다. 2026 년 7 월 2 일, 카스티야이레온 고등법원 (Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León) 은 AVE 고속철도 건설을 위해 수용된 토지에 대한 국제중재재판소 (*Jurado*) 의 판정액을 €105 만에서 €393 만으로 상향 조정했다. 증액분의 대부분은 토지 가치에 기인한 것으로, 법원은 해당 토지의 가치를 €300 만 이상으로 산정하며, 배심원단의 산정액이 토지의 실제 가치를 적절히 반영하지 못했다고 판단하고, *ocupación rápida* 및 경작지 상실에 대한 배상금을 추가했습니다. 이 총액에는 *premio de afección*, 즉 강제 수용 자체에 대한 법정 가액 상향분이 포함되어 있습니다. 이 판결은 아직 확정되지 않았으며, 이곳에서는 단 한 건의 언론 보도를 통해 알려졌을 뿐인데, 해당 보도에는 평가 방법에 대한 내용은 전혀 언급되어 있지 않습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 주로 토지 가치에 기인한 거의 4 배에 달하는 재평가 결과는, 감정평가사 협회 (*Jurado*) 가 산정한 수치가 법원이 인정하는 수준과 얼마나 동떨어져 있을 수 있는지를 보여 준다. 앞서 설명한 제도적 관행은 양방향으로 작용한다. 즉, 상설 기구는 확립된 평가 관행을 발전시키며, 항소 절차는 바로 그러한 관행이 검증되는 장이다.

STS, 2025 년 2 월 6 일 — 실제 임대료와 잠재 임대료 중 더 높은 금액. 군 기지 건설을 위해 수용된 농지의 경우, 수용된 토지 소유자가 임대인이고 수용 행정 기관이 임차인인 경우, TRLS 2015 년 7 월호 제 36.1 조 에 따라 임대료 자본화 방식을 통해 가치가 산정되며, TRLS 7/2015 제 36.1 조 a 항 에 따라, 실제 임대료와 잠재 임대료 중 더 높은 금액을 적용하며 — 이 경우 실제로 수령한 임대료가 해당된다. *justiprecios* 의 산정 결과는 €9,521,103.64 와 €20,267,761.91 에 이자가 가산된 금액이다. 이 규칙을 명확히 밝힐 필요가 있는 이유는 일반적인 상식과 정반대이기 때문이다. 즉, 법령이 실제 또는 잠재적 수입을 규정할 경우 소유주는 둘 중 더 큰 금액을 선택하며, 임대료를 직접 지급해 온 행정 당국은 시장에서 지불되었을 임대료가 더 적었을 것이라고 주장할 수 없다.

STSJ 발렌시아 자치주 27/2026 — 어떤 계획도 뒷받침하지 않는 가능성. 법원은 발렌시아 지방 농림청 (*Jurado*) 이 감귤나무가 심어진 *suelo rural* 부지에 대해 €제곱미터당 17.01 을 적용한 자본화 가치를 인정했으며, — 2,472 제곱 미터에 대해 €42,048.72 를 산정하였으며, 이는 자본화율 1.82 퍼센트 및 입지 계수 2.67 을 적용하여 산출되었으며, 5% 의 *premio de afección* 을 적용한 €2,102.44 — 또한, 어떠한 도시계획 문서도 승인되지 않았기 때문에 상실된 개발권에 대한 보상은 거부되었으며 (RDL 7/2015 제 38 조). 따라서 스페인에서 ‘합리적으로 예상 가능한 미래 용도’ 에 대한 해석은 형식적인 성격을 띤다. 즉, 계획이 존재할 때 비로소 잠재적 가치가 인정되며, 그 이전에는 인정되지 않는다.

Source — 카스티야-레온 고등법원 (TSJ Castilla y León), 2026 년 7 월 2 일, 보도 자료 (스페인어): https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-a-dif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html; 대법원 (STS), 제 3 부^a, 2025 년 2 월 6 일, 사건번호 49/2024, 해설 (스페인어): <https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas>; 발렌시아 자치주 고등법원 (STSJ Comunidad Valenciana) 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, 프로젝트 등재 내용 (스페인어): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primer-a-29-1-26-840738038>. 카스티야 이 레온 고등법원 (TSJ Castilla y León) 의 판결문은 본 부서에서 검토하지 않았습니다.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 1954 년 12 월 16 일자 강제 수용법, 통합본 (BOE), <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

포르투갈 — 실질 가치 및 현재 가치에서 수용 자체로 인한 이익을 차감한 금액

법전. 수용은 1999 년 9 월 18 일자 제 168/99 호 법률에 의해 승인되고 그 이후 5 차례 개정된 (가장 최근에는 2008 년 4 월 9 일 제 56/2008 호 법률에 의해 개정됨) 『수용법 (Código das Expropriações)』 에 의해 규율됩니다. 2008 년 9 월 4 일자 법률 제 56/2008 호에 의해 개정되었다. 본 부서는 통합본을 검토하고 여기에 수록된 조항들을 원본 공보 (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 1999 년 9 월 18 일자) 와 대조하여 확인하였다; 아래에 인용된 모든 내용에 있어 두 문서는 단어 하나하나까지 일치하며, 개정 사항이 인용된 조항에 영향을 미치는 경우에는 그 사실을 명시하였습니다.

해당 규정 및 낱자. 제 23 조 제 1 항은 해당 조치, 즉 ‘*justa indemnização*(공정한 보상)’ 을 명시하고 있으며, 동일한 문장에서 낱자를 규정하고 있습니다. 이 보상은 수용 기관 (*entidade expropriante*) 이 얻은 이익을 양도하는 것을 목적으로 하는 것이 아니라, 수용으로 인해 소유자에게 초래된 손실을 보전하기 위한 것으로, 이는 — “해당 자산의 실제 및 시가 (*valor real e corrente*) 에 상응하며, 정상적인 경제적 이용 하에서 그 자산의 실제 또는 가능한 용도에 따른 것” — 정상적인 경제적 이용에서 해당 자산의 실제 또는 가능한 용도에 따른 실제 및 시가 가치에 상응하며, *declaração de utilidade pública*(이하 DUP) 의 공고일 당시의 상황과 사실적 조건을 반영하여 산정된다. 제 24 조 제 1 항은 보상액에 대한 낱자 규정을 반복하고 있다: 보상금은 DUP 낱자를 기준으로 산정되며, 자산이 소재하는 지역에 대해 국립통계청 (Instituto Nacional de Estatística) 이 발표한 주택을 제외한 소비자

물가지수에 따라, 절차의 최종 결정일까지 자산이 소재한 지역의 국가통계청 (Instituto Nacional de Estatística, 이하 국립통계원) 이 공표한 주택을 제외한 소비자물가지수를 기준으로 조정된다.

고려 대상에서 제외되는 사항. 제 23 조 제 2 항은, 수용된 자산의 가치를 산정할 때 다음에서 기인하는 가치 증가 (*mais-valia*) 를 “고려 대상에서 제외해야 한다” — “*não pode tomar-se em consideração*” — 고 규정하고 있다:

- a) 수용 자체에 대한 공공필요 선언 (“*da própria declaração de utilidade pública da expropriação*”);
- b) 5 년 미만 5 년 미만으로 완료된 공공사업 또는 사업으로, 그로 인한 가치증가부과금 (*encargo de mais-valia*) 이 부과되지 않은 경우, 해당 부과금 한도 내에서;
- c) 제 10 조 제 5 항에 규정된 통지 이후 제 10 조 제 5 항에 규정된 통지 — 즉, DUP 가 신청되었다는 통지 — 이후 이루어진 사치성 또는 실용적인 개량 (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*);
- d) 해당 통지 이후에 신청된 타당성 정보, 면허 또는 행정 승인.

제 3 항은 보상을 늘리기 위해 고안된 어떠한 요인, 정황 또는 상황도 고려되지 않는다고 덧붙입니다. 제 5 항은 이에 대한 균형점을 제시합니다. 즉, 제 26 조 및 그 이후 조항의 기준에 따라 산출된 가치는 정상적인 시장 상황에서 자산의 실제 가치 에 상응해야 하며, 그렇지 않은 경우 어느 당사자든 요청하거나 법원이 직권으로 그 가치를 산정하기 위해 평가에 다른 기준을 적용하도록 결정할 수 있다. 과소 평가된 재산세를 공제하던 기존 제 4 항은 법률 제 56/2008 호에 의해 폐지되었다.

토양 분류가 계산의 기준이 됩니다. 《 》 제 25 조에 따르면, 보상 목적에 한해 토양을 ‘건축용 토지 (*solo apto para a construção*)’ 와 ‘기타 용도 토지 (*solo para outros fins*)’ 로 분류합니다. 토지는 도로 접근성이 확보되어 있고, 그 위에 건물을 짓는 데 필요한 적절한 상수도, 전기 및 하수도 네트워크가 갖춰져 있는 경우, 또는 해당 인프라의 일부만 갖췄더라도 기존 도시 중심부에 위치해 있는 경우, 혹은 지역 계획 문서에 따라 해당 특성을 갖추도록 지정된 경우; 또는 DUP 시점에 유효한 구획 분할 허가 (*alvará de loteamento*) 나 건축 허가를 보유하고 있으며, 해당 허가가 제 10 조 제 5 항 공고 이전에 신청된 경우입니다. 그 외의 모든 토지는 기타 용도 토지입니다.

제 26 조는 정상적인 경제적 이용 하에서 해당 토지에 건축될 수 있는 건물을 기준으로 토지의 가치를 산정한다. 주요 기준은 동일 및 인접한 시골 행정구역 (*freguesias*, 민사 교구) 내의 비교 가능한 부동산에 대한 매입 단가와 세무 평가액 중, 최근 5 년 중 3 년 동안의 최신 산술 평균을 반영하며, 연간 평균을 적용하며, 도시 주변 환경에 따라 최대 10% 까지 조정된다. 이러한 근거가 없는 경우, 법규는 비용 기반 기준을 적용합니다. 즉, 토지 가치는 건축 비용의 최대 15% 로 책정되며, 이 비율은 위치, 환경 품질 및 지역 편의 시설에 따라 달라지며, 해당 토지에 실제로 서비스를 제공하는 인프라에 대해 다음과 같이 고정된 가산치를 더하여 산정됩니다 — 포장 도로 접근성 1.5 퍼센트, 보도 0.5, 상수도 1, 하수도 1.5, 전기 1, 빗물 배수 0.5, 정수장 2, 가스 1, 전화 1 — 또한 건축 활동에 수반되는 위험과 노력이 부재함에 따라 최대 15% 의 추가 보정 계수가 적용된다. 제 27 조.⁹ 기타 용도의 토지 가치는 매입 가격과 과세 평가액의 동일한 평균치를 적용하여 산정하며, 그것이 불가능할 경우, 토지 및 지하층의 성질, 지형, 접근성, 주된 작물, 기후, 수확 가능 작물 및 기타 객관적인 사정을 고려하여 DUP 날짜 기준의 실제 또는 잠재적 소득을 기준으로 산정한다.

보상액을 결정하는 주체는 누구인가. 합의에 이르지 못할 경우, 보상액은 중재를 통해 결정되며, 이에 대해서는 일반 법원에 항소할 수 있다 (제 38 조 제 1 항); 항소는 전속적 효력만을 가지며 (하급심 결정의 집행을 정지시키지 않고 사건을 상급심으로 이송함), 자산이 소재한 지역의 법원에 제기된다 (제 3 항). 중재는 3 명의 중재인 (*arbitrators*) 가 주관하며, 이들은 해당 관할구의 *Tribunal da Relação*(항소법원) 장관이 *peritos*(전문가) 의 공식 명단에서 선정한다 (제 45 조). 중재인의 판정은

20 일 이내에 항소할 수 있다 (제 52 조). 항소 시에는 평가 (*avaliação*) 가 이루어져야 하며, 이는 법원이 주재하고 5 명의 전문가 (*peritos*) 가 수행한다: 각 당사자가 1 명씩 지명하고, 나머지 3 명은 법원이 공식 명단에서 임명한다 (제 61 조 및 제 62 조). 두 번째 감정은 실시되지 않으며 (제 61 조 제 6 항), 판사가 금액을 결정한다 (제 66 조).

부분 수용. 부동산의 일부만 수용될 경우, 소유자는 잔여 부분이 전체 부동산이 제공하던 것과 비례적으로 동일한 편의성을 보장하지 못하거나, 잔여 부분이 보장하는 편의성이 소유자에게 경제적 이익을 제공하지 않는 경우, 전체 부동산의 수용을 요구할 수 있으며, 이는 객관적으로 판단될 경우 (제 3 조 제 2 항), 소유자는 전체 부동산의 수용을 요구할 수 있다. 부분 수용의 경우, 중재인 또는 전문가는 항상 전체 부동산과 수용된 부분 및 수용되지 않은 부분의 가치와 수익을 별도로 산정하며; 분할로 인해 잔여지의 가치가 하락하는 경우 또는 분할이 총 건축 가능 면적의 감소나 철거된 것과 유사한 울타리 설치 등 기타 손실이나 부담을 초래하는 경우, 해당 금액은 별도로 항목화하여 취득된 부분의 가치에 가산한다 (제 29 조).

감정평가사에게 시사하는 바. 포르투갈의 지침은 성문화된 기준에 따라 시행되는 시장 부합성 지침이며, 제 23 조 제 5 항은 기준이 아닌 부합성을 결정적인 요소로 규정하고 있다. 즉, 제 26 조 27 조에 따른 산술적 계산에 따른 감정평가라 하더라도 여전히 정상적인 시장에서 형성된 실제 및 현재 가치에 비추어 검증되어야 하며, 두 가치가 일치하지 않을 경우 산술적 계산에서 벗어날 수 있는 절차는 법령 자체에 명시되어 있다. 일자 규정은 엄격합니다 — DUP 공고 시점의 상황을 기준으로 하며, 그 공고로 인해 발생한 가치 상승분은 제 23 조 제 2 항 a 호에 의해 제외됩니다 — 그리고 제 25 조에 따른 토지 분류는 모든 양도에서 가장 먼저 결정되어야 하는 사항이며, 이는 이후의 계산 방식을 선택하기 때문이다. 부분 수용의 경우, 법원은 전체, 수용된 부분 및 잔여 부분에 대해 별도의 수치를 요구하며, 감가상각 및 분할 항목은 병합하지 않고 별도로 명시해야 한다.

STJ, 2026 년 4 월 16 일 — 그리고 revista 의 상한선. 사건 번호 1522/23.0T8PNF.P1.S1 에서 Relaçã 는 13 번부터 15 번까지의 필지에 대해 €604,074.41 을 확정하였으며, Supremo Tribunal de ç 는 법전 제 66 조^o, 제 5 항^o 에 따라 손해배상액에 대한 revista 가 자신에게 없다고 판시하였습니다. , n. 5 2025 년 11 월 24 일자 Relaçã o 의 자체 판결문은 이와 함께 읽어볼 가치가 있다: 토지 분류가 평가 방법보다 우선하므로, 생태 구조 구역 또는 자연 보호 구역 내 토지는 제 26 조^o 에 따라 평가되며, n.º 12 에 따른 보호를 받는 반면, RAN 및 REN 토지는 제 27 조에 따라 *solo para outros fins* 로 분류되어야 합니다.^o. 핵심은 구조적인 문제이며, 단순히 수치 이상의 의미를 지닙니다: 포르투갈에서는 항소법원이 금액에 대한 최종 결정권을 가지므로, 감정 평가에 대한 이의 제기는 본안 심리를 담당하는 대법원에 익숙한 실무자가 예상하는 것보다 한 단계 낮은 법원에서 결정됩니다.

마이아 (Maia) 필지 — 지하 주차장은 토지 가치에 반영됩니다. 마이아의 47.1 및 47.2 필지에 대해, 공용수용 선언일 (*declaração de utilidade pública*) 을 기준으로 정당한 보상금은 €1,420,579.61 로 책정되었으며, 법원은 지하 주차장이 별도의 개량물로 가격 책정되는 것이 아니라 토지 가치에 포함되어야 한다고 판결했습니다. 지하 용량은 토지의 일부이지, 토지에 추가된 것이 아닙니다.

TRP, 2025 년 2 월 10 일 — 조정 요인들은 입증되어야 합니다. 포르투 지역 개발청 (Relaçã) ã 은 €225,086.60 을 확정했는데, 이는 공급미터당 €750 의 건설 비용과 PDM 최대치 기준 1.1 m² /m² PDM 상한치, 기존 인프라에 대한 10%, 입지 및 환경 품질에 대한 12% 의 가중치, 그리고 인프라 제공 또는 보강 비용에 대해 각각 7.5% 씩 공제 (제 26 조.^o, 9) 및 건설 위험이 없는 경우 (9 10) 에 대해 각각 7.5% 씩 공제됩니다. 단순 산술적 계산 이상의 두 가지 요소가 중요합니다. 가치는 선언 *çã o de utilidade pública* 시점을 기준으로 산정되며, 건설에 적합한 토지 *çã o* 의 경우 *aproveitamento económico normal* 에 따라, 상승분은 25 퍼센트로 상한이 정해집니다. 또한 제 26 조의 감가상각 조정 계수^o, n.ºs 9 및 10 은 구체적인 증명을 요구하며 — 이는 수용자가 주장할 수 있는 할인율이 아닙니다.

TRG, 2025 년 5 월 8 일 — 만장일치로 승인된 *laudo*, 그리고 누가 위험을 부담하는지. €573,464.22 를 39,522 제곱미터에 대해 확인함 — €325.71 비주거용 건축물 평방미터당 건축 가치, 입지 요인에 9 퍼센트 및 위험 요인에 10 퍼센트 적용 — *Relação de Guimarães* 는 만장일치 *laudo pericial* 결정이 *erro grosseiro* 가 없거나 법적으로 인정되지 않는 기준이 없는 한 재검토될 수 없다고 판시했다. 위험 공제의 근거가 되는 논리가 흥미로운 부분이다: 제 26 조.º, n.º 10 은 계산된 수치를 시장 가치 쪽으로 하향 조정하는데, 이는 바로 수용된 소유주가 건설 위험을 전혀 부담하지 않기 때문이다. 소유주는 잠재적 이익을 실현할 위험을 감수하지 않고도 그에 대한 대가를 받는 것이다.

TRP, 2025 년 6 월 4 일 — 구역 지정으로부터의 안전장치. 제 26 조.º, n.º 12 는 단독 *apto para construção* 에 국한되지 않으며, 녹지 또는 레저 구역 내 토지에까지 적용되어, 지자체의 용도지역 조 작 에 대항하여 주변 건물을 기준으로 가치를 산정할 수 있도록 허용하는 *cláusula de salvaguarda* 역 할을 합니다. 912 제곱미터 규모의 부지에 대해 €7,012 라는 중재 산정액은 €37,480 으로 5 배나 상 향 조정되었으며, 이는 수용 가능성을 염두에 두고 채택된 용도지역 지정이야말로 보호 장치가 존재 하여 무효화해야 할 대상임을 상기시켜 줍니다.

Source — STJ, 사건번호 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 2026 년 4 월 16 일, DGSi (공식 문서, 포르투갈어로 열람): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument>; STJ, 사건번호 6520/18.3T8MAI.P1.S1, 공식 판례 포털 (포르투갈어): https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbc1_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY; TRP, 사건번호 1036/22.6T8GDM.P1, DGSi (공식, 포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a>; TRP, 사건 번호 1522/23.0T8PNF.P1, 2025 년 11 월 24 일, *Relação* 아래 판결문 (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument>; TRG, 사건번호 222/20.8T8VFL.G1 (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument>; TRP, 사건번호 210/21.7T8ESP.P1 (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument>.

검증 참고 사항 — 상기 조항들은 리스본 지방검찰청 (Procuradoria-Geral Distrital de) 이 제공하는 통합본 (Lei n.º 56/2008 까지 반영된 최신판) 에서 호스팅하는 통합본 (Lei n.º 56/2008 까지 반영) 에서 확인하였으며, 제정 당시의 Lei n.º 168/99 관보 본문 (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 1999 년 9 월 18 일, 공식 [files.dre.pt](https://www.dre.pt) PDF 의 보 관본으로 검색됨) 과 대조 검증하였습니다. 제 23 조 제 1-3 항, 제 24 조, 제 25 조, 제 26 조, 제 27 조, 제 29 조, 제 3 조, 제 38 조, 제 45 조, 제 61 조 및 제 62 조는 여기에 명시된 모든 사항에 관하여 두 법문에서 실질적으로 동일하며; 제 23 조 제 5 항 및 제 7 항은 Lei n.º 67-A/2007 에 의해 개정되었으며, 앞서 언급한 바와 같이 제 4 항은 Lei n.º 56/2008 에 의해 폐지되었다. 앞서 보고된 두 건의 Supremo Tribunal de Justiça 의 두 건의 소송 기록은 공식 DGSi 및 STJ 판례 포털에 서 열람하였으며, 중재 판정은 열람하지 않았습니다.

출처 — Portuguese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 9 월 18 일), 통합본, 리스본 지방검찰청; 공보 원문은 『디아리오 다 레푸블리카 (Diário da República)』 I Série-A, 제 219 호, 1999 년 9 월 18 일, https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis

이탈리아 — 위헌 판결을 받은 법안

‘테스토 유니코 (Testo Unico)’ 와 헌법재판소. 수용은 DPR 327/2001 (DPR, 대통령령, 대통령령) 인 통합법전에 의해 규정되며, 이는 2003 년 6 월 30 일부터 시행되고 있다. 일반적인 수용의 경 우, 보상금은 현재 해당 부동산의 시가 (*valore venale*) — 시장 가치 () — 에 상응한다.

그 직위에 오르기까지의 과정은 헌법재판소를 거쳤지만, 마지막 단계는 입법 절차였다. 2007 년 10 월 24 일 제출된 2007 년 제 348 호 판결에 따라, 헌법재판소는 1992 년 법률 제 359 호 제 5-bis 조를 위헌으로 선언하였으며, 그에 따라 2001 년 대통령령 제 327 호 (DPR 327/2001) 제 37 조의 첫 두 항 도 위헌으로 판시했다. 그 근거는 이 조항들이 정한 산정 방식이 부동산의 실제 가치와 크게 동떨어 져 있으며, 지급되어야 할 보상금을 상당히 축소시켰다는 점이었다. 이 위헌 판결을 받은 기준은 1885 년 나폴리 법 (1885 년) 의 평균 산정 공식 — 즉, 시가의 평균 — 을 채택하고, 공식의 원래 항인 재

평가된 토지 가치 (*reddito dominicale*), 즉 지적 토지 소득 () 을 대체한 뒤, 자발적 양도가 없는 경우 40% 를 추가로 감액하는 방식이었으며, 실질적으로는 시가의 대략 30 ~ 50% 에 해당하는 결과를 산출했다. 법원은 보상이 전액 *valore venale* 과 반드시 같아야 한다고 판시하지 않았으며, 시장 가치와 *ragionevole legame*(합리적인 연관성) 을 갖는 *serio ristoro*(상당한 구제) 를 요구했다. 일반적인 보상 기준을 시장 가치에 연동시킨 것은 입법부였으며, 이는 법률 제 244/2007 호 제 2 조 제 89 항을 통해 통합본 제 37 조를 개정함으로써 이루어졌다; 그리고 개정된 제 37 조는 경제·사회 개혁 조치를 수행하기 위한 수용의 경우 25 퍼센트 (“*ridotta del venticinque per cento*”) 의 감액을 유지하고 있다. 2010 년 10 월 8 일자 판결 제 293 호에 따라, 법원은 동 법전의 제 43 조를 위헌으로 선언하였다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이탈리아의 일반적인 지침은 시장가치 지침이며, 감정평가사의 산출 결과는 *valore venale* 이다. 경제·사회·개혁 목적의 수용에 대한 25% 감액은 감정평가사가 아닌 법령에 의해 해당 수치에 적용되며, 두 가지는 별도로 보고되어야 한다. 이 법률의 근거가 되는 헌법상 최저 기준은 법률이 정한 기준보다 낮습니다. 헌법이 요구하는 것은 완전한 시장 가치가 아니라, 그와 합리적으로 연관된 상당한 구제이며, 시장 가치를 일반적인 기준으로 선택한 것은 법원이 아니라 입법부였습니다.

Cass. civ. I, n. 23429/2025 — 백분율 및 잔여지. *acquisizione sanante* 의 제 42-bis 조에 따라, 2025 년 8 월 17 일자 판결은 10% 및 5% 의 법정 가산액이 수용된 토지와 잔여지의 감가상각에 적용된다고 판시하였다. 법령이 보상을 백분율 상향 조정으로 규정하는 경우, 해당 백분율이 적용되는 기준이 핵심 쟁점이며, 이탈리아는 이제 이 문제에 대해 소유주에게 유리한 판결을 내렸습니다.

Cass. n. 22345/2025 — 영구적 손해 및 합법화된 건축물. 구 제 46 조 및 DPR 327/2001 호에 따른 영구적 손실은 사업 착수 전 존재하던 건물이 사후에 합법화된 경우에만 인정된다. 무허가 건축물은 손실이 아무리 실질적이라 하더라도 보상 대상인 영구적 손실을 발생시키지 않는다.

대법원 , 사건번호 26240/2025 — 실라 (Sila) 및 반환 대신의 부당이득 배상. 실라 (Sila) 식민지화 법령에 따라 수용된 토지 중 이후 위헌으로 판정된 토지는 반환될 수 없었으며, 구제 수단은 부당이득 배상이 되었고, 임목에 대해서는 별도로 대가가 지급되었다. 한 사건에서 두 가지 기준이 적용되었다: 토지는 부당이득으로 평가되었고, 생목은 그 자체의 가치로 평가되었다.

헌법재판소 판결 제 37/2025 호 — 5 년, 10 년이 아님. 수용으로 이어지는 도시계획 제한에 대해 10 년 동안은 보상금을 지급하지 않도록 규정한 불차노 주 법이 위헌 판결을 받았다. DPR 327/2001 제 9 조에 명시된 5 년은 “합리적인 균형점” 이며, 이를 초과할 경우 보상 의무가 발생한다. 매입권 설정은 5 년 동안은 무료이며, 그 이후부터는 비용이 발생한다. 이는 평가상의 사실일 뿐만 아니라 헌법적 사실이기도 한데, 이는 토지 가치가 하락하여 보상 대상이 되는 시점을 확정하기 때문이다.

Cass. n. 4673 및 n. 4781/2025 — 농부와 불법 건축물. 제 40 조 및 제 42 조에 따라 경작자에게 지급되어야 할 추가 배상금은 단순히 토지 가치 (*valore agricolo medio*) 에만 근거할 수 없으며, 작물 및 생육 중인 작물의 가치를 포함한 시장 가치를 반영해야 하며, 헌법 제 42 조가 요구하는 토지 가치 (*valore venale*) 와의 “합리적인 연관성 (*ragionevole legame*)” 을 유지해야 한다. 또한 제 38 조 (2) 항은 무허가 건축물을 보상 대상에서 완전히 제외한다. 즉, 토지와 합법적인 부분에 대해서만 보상금이 지급되며, 경미한 위반 사항도 포함되지만, 전액 보상은 지자체가 진행 중인 정규화 절차가 성공적으로 완료될 수 있음을 입증하는 경우에만 이루어진다.

Cass. n. 16036/2025 및 n. 22638/2026 — 금지되지 않은 용도. 후퇴 구역 내 토지는 자동으로 농업용지로 평가되지 않습니다. 보상금은 해당 제한이 금지하지 않는 모든 용도 — 이번 판결 사례에서는 주유소 — 를 고려하여 실제 시장 가치를 반영해야 합니다. 그리고 2026 년 7 월, 법원은 농업용

으로 분류된 토지에 대해서도 “valore venale pieno(전체 시장가치)”를 적용할 것을 요구했으며, 해당 토지가 주거 용도지구로 둘러싸인 도시 경계 내에 위치한 경우 전문가는 중간적 및 대체적 용도를 종합적으로 고려해야 했습니다. 농업 생산성만을 근거로 한 약 €10,000의 보상 제안은 기각되었습니다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이탈리아는 다른 경로를 통해, 칠레 사례(남미 편에 수록된)와 스페인 사례 역시 핵심으로 삼고 있는 질문, 즉 지정이 가치를 결정하는 것인지, 아니면 단순히 가치를 기술하는 것에 그치는지에 이르게 되었다. 이탈리아의 대답은, 용도 지정은 합법적인 범위의 외부 경계를 설정할 뿐이며 나머지는 시장이 결정한다는 것이다. 따라서 감정사의 임무는 여전히 허용되는 모든 용도를 파악하고 그중 가장 가치가 높은 것에 가격을 매기는 것이지, 용도 지정 표기만 읽고 거기서 멈추는 것이 아니다.

평가 기준일과 잘못된 지수. 보상액은 수용 결정일 기준으로 산정되며, 법원이 지정한 전문가는 해당 날짜의 시장 가치를 재구성해야 합니다. 그 이후의 평가액을 가져와 국가 소비자물가지수로 디플레이션 조정을 하는 것은 부적절합니다. 소비자 물가는 부동산 시장과 무관하기 때문입니다. 주의: 이 내용은 단일 해설 출처에서 인용된 것이며, 표시된 날짜에 내부적 불일치가 있습니다. 이 내용을 신뢰하기 전에 인용 출처를 확인해야 합니다.

Source — 이탈리아 대법원 민사부 I, 사건번호 23429/2025 (이탈리아어 원문): <https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/>; 이탈리아 대법원, 사건번호 22345/2025, ANCI 해설 (이탈리아어): <https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/>; 대법원 (Cass.), 사건번호 26240/2025 (이탈리아어): <https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/>; 헌법재판소, 사건번호 37/2025, 공식 요약서 (이탈리아어): <https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37/>; 대법원 (Cass.) 제 4673/2025 호, 제 4781/2025 호, 제 16036/2025 호 및 제 21545/2025 호, 전문 요약 (이탈리아어): <https://tutelaespropri.it/>; 대법원 (Cass.) 사건번호 22638/2026, 해설 (이탈리아어): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/>.

출처 — Italian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 헌법재판소, 판결 제 348/2007 호 (giurcost.org); 법률 제 244/2007 호에 의해 개정된 대통령령 제 327/2001 호 제 37 조 (Normattiva), <https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html>

노르웨이, 덴마크, 핀란드 — 북유럽의 입장, 그리고 한 건의 반대 의견

이 연재물이 시작될 당시, 앞서 언급한 스웨덴의 마크업은 국가적 특이점으로 보였습니다. 하지만 그렇지 않습니다. 조사 대상인 북유럽 4 개국 중 3 개국은 현재 세 가지 서로 다른 방식을 통해 시장 가치보다 높은 보상을 제공하고 있으며, 나머지 한 나라는 이를 거부하고 있습니다.

노르웨이: 두 기준 중 더 높은 금액과 제한된 제 3 의 기준. 헌법 제 105 조는 국가에 재산을 양도하는 사람에게 — *fullt vederlag* — 전액 보상을 보장한다. 1984 년 제정된 《재산 수용법》(*vederlagslova*)은 다음 두 가지 기준 중 더 높은 금액을 지급함으로써 이를 시행하고 있습니다: *salsverdi* (§ 5), 즉 일반 구매자가 지불할 금액과, *bruksverdi* (§ 6), 즉 재산의 현재 또는 예상되는 미래 용도에 따른 경제적 가치입니다. 세 번째 기준인 재취득 비용에 대한 보상 — “*utgifter til attkjøp*”, § 7 — 은 선택 사항이 아닙니다. 이는 자택, 휴가용 주택 또는 소유주의 사업장인 경우에만, 그리고 재취득이 필요한 경우에만 적용됩니다. 전반적으로, 소유주는 이러한 개입을 통해 이익을 얻어서는 안 된다.

핀란드: 개정된 법률과 두 번째 25%. *lunastuslaki*는 법률 520/2025 에 의해 대폭 개정되었으며, 이 법은 2025 년 8 월 1 일부터 시행되며, 토지 소유자의 지위를 강화하고 보상액을 헌법이 보장하는 전액 보상에 더 가깝게 하는 것을 명시된 목적으로 하고 있다. 세 가지 변경 사항이 중요합니다.

평가 기준이 “*käypä hinta*” 에서 “*markkina-arvo*” 로 개정되었으며, “시장가치” 는 개혁 자료에서 수준 변경이 아닌 용어의 명확화를 위한 것으로 설명되었습니다. 보다 실질적인 변화로는, 법령에서 더 이상 평가 방법의 우선순위를 정하지 않는다는 점입니다. 시장가치는 해당 부동산의 최고 가치를 산출할 수 있는 신뢰할 수 있는 방법 하나 또는 여러 가지에 의해 결정되어야 합니다. 또한 시장가치에 더해, 물적 보상과 손실 보상 모두에 대해 25% 의 고정 증가분 (새로운 38 a §) 이 이제 자동으로 가산됩니다. 토지 이용 계획으로 인해 발생하는 가치는 명시적으로 고려되어야 합니다.

덴마크: 그 이상도 그 이하도 아니다. 《Grundlov》 제 73 조 는 재산의 불가침성을 선언하며, 공익상 필요할 경우에만 법률에 따라 전액 보상을 조건으로 한 수용만을 허용한다. 덴마크 법학에서는 전액 보상을 상업적 가치로 해석하며, 표준적인 표현에 따르면 소유자는 일반적인 자유 매매가 이루어졌을 때와 비교해 더 나올 수도, 나쁠 수도 없는 상태에 놓이게 됩니다. 합법성과 보상액 모두 법원에 제기될 수 있습니다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 네 개의 북유럽 법역의 사례를 나란히 비교해 보면, 이 조사에서 제기된 핵심 질문을 어느 한 곳만 단독으로 살펴볼 때보다 훨씬 더 명확하게 파악할 수 있다.

스웨덴은 재산 박탈이 비자발적인 행위라는 점을 고려하여 일률적으로 25% 를 가산합니다. 핀란드는 2025 년 8 월부터 동일한 25% 를 가산할 뿐만 아니라, 신뢰할 수 있는 평가 방법 중 가장 높은 가치를 산출하는 방법을 우선적으로 적용하도록 규정하고 있습니다. 노르웨이는 백분율을 가산하지는 않지만, 매각 가치와 사용 가치 중 더 높은 금액을 인정함으로써 구조적으로 유사한 효과를 도출합니다. 덴마크는 이러한 가산 방식을 모두 배제하고 소유주를 일반 판매자와 동일한 지위에 두도록 규정합니다.

위쪽으로 기울어진 세 가지 견해는 시장 가격이 부정확하다고 말하는 것이 아닙니다. 그들은 시장 가치가 기꺼이 매도하려는 사람이 얻는 대가를 측정하는 것이며, 법정에 선 사람은 그런 사람이 아니라고 주장하는 것입니다. 덴마크는 보상금이 재산에 대한 것이지 소유자의 기피 의사에 대한 것이 아니라고 반박한다. 두 주장 모두 논리적으로 타당하며, 아무리 평가 전문 지식을 동원해도 이 둘 사이를 조율할 수는 없는데, 이는 이전이 보상의 목적을 둘러싼 것이지 무언가의 가치 자체에 관한 것이 아니기 때문이다.

감정인에게 있어 실질적인 결과는 이 네 가지 경우 모두 동일합니다. 시장 가치는 감정인이 산출한 결과물이며, 가산액, 산정 기준 간의 선택, 또는 두 가지 모두를 거부하는 것은 입법부의 몫입니다. 이를 통합하여 보고할 경우, 실제로 논쟁의 대상이 되는 유일한 쟁점을 모호하게 만들 것입니다.

지침 초안 작성에 있어 그 결과는 더욱 뚜렷합니다. 핀란드에서는 가장 높은 가치를 산출하는 방법을 우선시하라는 지침이 보상액을 결정하는 기관—즉, 토지청 (*lunastustoimikunta*) 과 토지 수용 위원회—to 구속력을 가지며, 해당 기관을 위해 작성된 감정평가서는 이 지침에 비추어 해석됩니다. 노르웨이에서는 매각가치와 사용가치를 비교하는 데 있어 하나의 의견이 아닌 두 가지 의견이 요구된다.

노르웨이 — 자본화율은 4% 를 유지하고 있다. 2025 년 11 월 28 일, 노르웨이 대법원은 대법정에서 HR-2025-2364-S 및 HR-2025-2365-S 사건에 대한 판결을 내렸으며, 수용 보상 에 적용되는 자본화율은 여전히 4% 로 유지된다고 판시했다. 법원이 정한 이자율은 이례적인 수단이며, 그 장점은 소득 접근법 산정치를 결정하는 데 가장 자주 사용되는 단일 가정을 감정평가사로부터 제거한다는 점에 있다. 4% 가 적절한지에 대한 질문은 법원이 이미 두 차례에 걸쳐 답을 내렸으며, 감정평가사가 이에 대해 할 수 있는 일은 아무것도 없다.

핀란드 — 법령 개정 및 KKO 2025:19. 2025 년 8 월 1 일부터 시행되는 개정법은 스웨덴에서 이미 익숙한 25% 의 가산율을 도입한다. KKO 2025:19 는 최고 및 최선의 용도 () 와 산림 토지의 마스트 소득 처리를 다루고 있습니다. 이는 겉보기에는 좁아 보이지만 적용 범위가 광범위한 판례로, 목재 가치로 평가되는 토지에 세워진 구조물에서 발생하는 소득은 바로 비교 가능한 매매 사례만으로는 답을 찾기 어려운 복합 용도 문제이기 때문입니다.

스웨덴 — 기준은 변함없으나, 지침서가 개정되었습니다. *expropriationslagen* 의 제 4 장에는 여전히 시가에서 25% 를 가산한 금액이 명시되어 있습니다. 이 기간 동안 변경된 점은 지침입니다: Lantmäteriet 의 평가 핸드북은 2026 년 6 월 10 일에 업데이트되었습니다. 반면 HFD 2025 에서는 그렇지 않았습니다. 2025 년 10 월 15 일자 36 호에서, 대법원 행정부는 산림 벌채 거부 시 지급되는 *intrångsersättning* 의 과세 처리에 관한 사전 판정 신청을 기각했습니다. — 따라서 보상금 자체에 대한 이의가 가장 적은 바로 그 사례에서, 보상금 지급에 대한 과세 방식 문제는 여전히 미결로 남아 있습니다.

Source — HR-2025-2364-S 및 HR-2025-2365-S, 실무자 참고 자료 (노르웨이어): <https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente>; 핀란드 개정법 및 KKO 2025:19, 보레니우스 (Borenus) 법률 알림 (영어): <https://www.borenus.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/>; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, 2026 년 6 월 10 일 업데이트 (공식 PDF, 스웨덴어): <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handboker/handbok-var-d.pdf>; HFD 2025 not. 36 (공식 PDF, 스웨덴어): <https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf>.

출처 — Norwegian, Danish and Finnish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: *vederlagslova* 에 대한 노르웨이 실무자의 해설; Grundloven 에 대한 덴마크 해설 § 73; 2025 년 8 월 1 일자 ‘*lunastuslaki*’ 개혁에 대한 핀란드 해설, <https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/>

벨기에 — 하나의 헌법적 보장, 세 가지 지역별 절차

헌법적 조치. 벨기에 헌법 제 16 조에는 다른 모든 것의 토대가 되는 보장이 명시되어 있습니다: “Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d’utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité” — 누구도 공익을 위한 사유가 없는 한, 공익을 위한 사유가 있는 경우, 법률이 정한 경우와 절차에 따라, 그리고 정당한 사전 배상을 조건으로만 누구도 재산권을 박탈당할 수 없다. 헌법은 기준을 제시할 뿐, 절차를 규정하지는 않는다.

지역별 구분. 이제 이 절차는 지역별로 진행됩니다. 플랑드르 지역에서는 2017 년 2 월 24 일자 ‘공익을 위한 수용에 관한 칙령’ (Vlaams Ontheigeningsdecreet,, 플랑드르 수용 칙령; 벨기에 관보 (Belgisch Staatsblad), 2017 년 4 월 25 일, 번호 2017040219) 에 의해 규율되며, 2018 년 1 월 1 일부터 시행되었고 2024 년 3 월 8 일자 칙령에 의해 마지막으로 개정되었습니다. 왈론 지역에서는 2018 년 11 월 22 일자 Décret relatif à la procédure d’expropriation (numac 2018206236) 이 2019 년 7 월 1 일부터 시행되었으며, 2019 년 7 월 1 일부터 시행되었다. 이 각 법령은 해당 지역에 한해, 1962 년 7 월 26 일자 연방 법률인 ‘극히 긴급한 절차에 관한 법률’(Loi relative à la procédure d’urgence en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique) 을 각 지역에서 폐지하였으며; Justel 통합본에 따르면 1962 년 법률에 대한 Justel 통합본에는 지역별 폐지 사항이 모두 기록되어 있을 뿐만 아니라, 이 법률이 여전히 브뤼셀-수도권에서 적용되고 있음을 보여주며, 따라서 해당 지역에서는 연방 법률이 여전히 절차의 기준이 됩니다.

플랑드르 법령: 기준 및 관할. 제 3 조, § 제 5 조는 헌법상의 조치를 해당 법령의 조항으로 재확인하고 있다: “수용은, 헌법 제 16 조에 따라, 공정하고 사전적인 보상이 있을 경우에만 가능하다. 이 칙령은 해당 지침 이외의 평가 공식을 명시하지 않습니다. 사법 절차는 평화판사 (*vrederechter*) 앞에서 진행됩니다: 수용 주체는 소유주를 소환합니다 (제 46 조); *vrederechter* 는 수용의 적법성과 잠정적 보상금에 대해 판결을 내린다 (제 48–53 조, 잠정적 금액은 제 52 조에 명시, § 제 1 항); 수용이 합법적이라고 판단될 경우, 그는 동일한 판결에서 감정인 (*deskundige*) — 전문가 — 를 선임하며, 이 감정인의 임무에는 부지의 실측 기록 (*plaatsbeschrijving*) 과 최종 보상금에 대한 자문 보고서 작성 모두 포함된다 (제 50 조, § 제 2 항). 잠정 보상금은 15 일 이내에 공식 예치 기금인 Deposito- en Consignatiekas 에 예치되어야 한다 (제 53 조). 그 후 *vrederechter* 는 최종 보상금을 확정한다 (제 58 조, § 제 2 항); 만약 그 금액이 임시 보상금보다 적을 경우, 소유주는 차액에 이자를 더하여 상환해야 한다 (제 58 조, §

제 2 항). 적법성에 대한 항소와 최종 배상액에 대한 항소는 별도로 규정되어 있다 (제 54 조 제 56 조 및 제 59 조 제 61 조).

고려 대상에서 제외된 사항. 제 62 조는 다음과 같은 일반적인 배제 조항을 규정하고 있다: “수용된 부동산 또는 물건 (*zakelijk recht*) 에 대한 보상액을 산정할 때에는 수용 목적 자체 또는 수용이 허용된 공사의 시행에서 비롯된 가치 상승이나 가치 하락은 에서 비롯된 가치의 증감 또는 감소를 고려하지 않는다” — 보상금을 산정할 때, 수용 자체의 목적이나 수용이 허가된 공사의 시행에서 비롯된 가치의 증감 또는 감소를 고려하지 않는다. 제 63 조 (§ 1) 는 동일한 지침을 시행 중인 공간 계획 (*ruimtelijk uitvoeringsplan*, *plan van aanleg*, *voorkeursbesluit* 또는 *projectbesluit*) 의 규정예까지 확대 적용하며, 제 § 2 는 이러한 계획에 따른 가치 반영 제외를 토지 수용 결정 전 5 년 이내에 확정된 계획으로 제한하고 있다. 이 법령에는 평가 기준일을 정하는 조항이 포함되어 있지 않다.

부분 수용. 토지의 일부만 수용된 경우, 토지 소유자는 수용 기관에 토지 전체를 수용할 것을 요구할 수 있으며, “op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar” — 단, 수용되지 않은 토지가 수용으로 인해 소유자에게 더 이상 실질적인 가치를 가지지 않는다는 조건 하에 (제 74 조, § 제 1 항); 부분적으로 수용된 건축물의 소유자는 건축물의 미수용 부분에 대한 인수를 요구할 수 있으며 (제 74 조, § 제 1 항), 분쟁이 있는 사건은 1 차 심리를 통해 평화판사에게 회부된다 (제 75 조).

알론 법령에 대한 간략한 설명. 2018 년 11 월 22 일자 알론 법령 é 은 사건의 사법 절차를 *tribunal de première instance*(1 심 법원) 로 이관하며, 평의법원 (*justice of the peace*) 이 아닌 에서 제안 금액의 최소 90% 에 해당하는 잠정 배상금을 지급하도록 규정하고 있습니다. 이 법은 그 기준을 다음과 같이 정의합니다: “La valeur vénale des biens immobiliers est le montant obtenu en vendant le bien immobilier dans des conditions normales de publicité suite d’un concours suffisant d’amateurs” — 부동산의 시장 가치는 정상적인 광고 조건 하에서 충분한 수의 관심 있는 구매자가 참여하는 상황에서 해당 부동산을 매각하여 얻은 금액이며 — 이는 적어도 잠정 판결일과 가능한 한 가까운 시점에 이루어진 유사 부동산의 양도 사례를 비교하여 산정된다 (제 53 조). 제 56 조 는 두 가지 측면에 대한 배제를 명시하고 있다: 시행 중인 계획, 안 또는 구역으로 인해 발생한 가치 상승 또는 하락은 고려하지 않으며, 공공의 이익을 위한 목적의 수행으로 인해 발생한 가치 변동도 고려하지 않는다.

감정평가사에게 주는 시사점. 벨기에의 수용 절차는 지방 자치단체에서 시작되는데, 이는 지방 자치 단체가 절차, 관할 법원 및 수용 통지서 작성을 결정하기 때문이다. 플랑드르 조례는 수용 목적에 부합하는 공정하고 사전적인 보상을 규정하며 공사 비용은 제외된다 (제 62 조). 또한 5 년 이내에는 시행 계획도 보상 대상에서 제외된다 (제 63 조); 알론 법령은 시가 (市場價) 를 정의하고 비교 대상 매대 사례를 잠정 판결 일자로 고정하며; 브뤼셀에서는 1962 년 연방 절차가 여전히 적용된다. 플랑드르에서는 평의관이 결정하는 금액이 법원이 지정한 단일 전문가의 자문을 바탕으로 하며, 최종 보상에 대한 이 전문가의 자문 보고서는 임명 판결문 자체에 명시되어 있으며, 부분 수용의 경우 잔여지가 소유주에게 더 이상 실질적인 가치를 가지지 않는 경우에만 전체 인수를 요구할 수 있다.

RvVb-A-2526-0327 — 지방법원 (*vrederichter*) 이 사건을 인계받은 후. 2025 년 12 월 11 일, Raad voor Vergunningsbetwistingen(허가 이의신청 위원회) 는 *vrederichter*(평의관) 이 해당 사안을 심리하게 되면, 계획 위원회는 최종 *onteigeningsbesluit* 에 대한 관할권을 상실한다고 판시했습니다. 이 판결은 관할권에 관한 것이며, 플랑드르 지역의 보상 분쟁이 실제로 어디에서 결정되는지를 명확히 합니다. 즉, 계획 결정을 심사한 행정법원이 아니라 1 심 단독 판사 앞에서 결정된다는 것입니다.

Source — RvVb-A-2526-0327, 2025 년 12 월 11 일, 공식 PDF (네덜란드어로 읽기): <https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf>.

검증 참고 사항 — 상기 조항들은 공식 ejustice.just.fgov.be 포털에 호스팅된 Justel 통합본에서 확인되었습니다. Vlaams Ontheffingsdecreet(2024 년 3 월 8 일자 법령에 따른 최신 통합본 2024 년 3 월 8 일자) 의 통합본, 2018 년 11 월 22 일자 왈론 법령 6, 그리고 1962 년 7 월 26 일자 연방법 (이 통합본에는 플랑드르 및 왈론 지역의 폐지 조항과 브뤼셀 에 대한 계속적 적용이 기록되어 있음) 을 확인했습니다. 헌법 제 16 조는 senate.be 에서 확인되었다. 플랑드르 법령의 Staatsblad 게재 PDF 를 성공적으로 검색하지 못했으므로, 조항 번호는 Justel 통합본에 표시된 대로이다. 벨기에 판례 중에서는 위에서 보고된 RvVb-A-2526-0327 사건만 검토되었으며, 이 판결은 배상보다는 관할권에 대해 판결을 내렸습니다.

출처 — Dutch and French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 2017 년 2 월 24 일자 플랑드르 수용령 (numac 2017040219) 및 Dé2018 년 11 월 22 일자 2018 년 11 월 22 일자 (numac 2018206236), Justel 통합 법전, 벨기에 연방 사법 포털,
<https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel>

룩셈부르크 — 1979 년의 절차 및 계획법에 따라 추가된 날짜 규정

관련 법률. 토지 수용은 다음 법률에 의해 규율된다. 1979 년 3 월 15 일 공공의 이익을 위한 토지 수용에 관한 법률 6 (Mé morial A — 룩셈부르크 관보 — ° 1979 년 3 월 28 일자 중 25 호, p. 500), 이는 1859 년 12 월 17 일자 법률 (제 55 조) 을 폐지한 것이다. 해당 부서는 원본 관보와 2018 년 4 월 24 일부터 적용되는 Legilux 2018 년 4 월 24 일부터 적용되는 통합판에서 해당 법률을 검토하였는데, 여기에는 세 건의 개정법이 기록되어 있다: 2004 년 6 월 25 일 법률 (평의원의 관할권 및 절차), 2013 년 7 월 30 일 법률 및 2018 년 4 월 17 일 법률 (둘 다 ‘*aménagement du territoire*’, 즉 토지 이용 계획에 관한 것으로, 후자는 전자가 삽입한 내용을 재구성함). 수용은 “par autorité de justice” — 즉 사법 당국의 권한에 따라 이루어진다 (제 1 조^{er}).

이 조치는 헌법에 명시되어 있습니다. 1979 년 법률은 평가 공식을 규정하고 있지 않습니다. 이 조치는 헌법에 부합합니다: 헌법 제 36 조 (2023 년 1 월 1 일부터 2023 년 7 월 1 일부터 시행 중인 개정본에 따르면, “*누구도 être privé de sa propriété que pour cause d’utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi*” — 누구도 공공의 이익을 위한 사유가 있고 정당한 보상을 받는 경우를 제외하고는, 법이 정한 경우와 방식에 따라만 그 재산을 박탈 당할 수 없다. *re d termin s par la loi*”

금액을 결정하는 주체는 누구인가. 공공용지는 법률 또는 필지 계획 (제 12 조) 을 승인하는 *arrêté grand-ducal* 에 의해 지정되며, 법령이 정한 기간 (최대 5 년) 내에 점유권을 취득해야 한다. 친화적 단계에서, 행정 등기 및 국유재산 관리청 (administration de l’enregistrement et des domaines) 의 공무원들은 일정 한도까지 보상금을 합의할 수 있으며, 이를 초과하는 금액에 대해서는 국유재산 취득 위원회 (comité d’acquisition de l’État) 가 결정한다 (제 13 조). 합의에 이르지 못할 경우, 수용권자는 해당 부동산의 소재지 관할 지방재산위원회 (*tribunal d’arrondissement*) 에 이 사건을 회부한다 (제 23 조). 재판소가 신청을 인용할 경우, 동일한 판결에서 간이 평가를 통해 수용인이 제시한 금액의 90% 이상에 해당하는 임시 보상금을 확정하고, 동일한 판결로 1 명 또는 3 명의 감정인을 선임하여 부동산에 대한 실측 기록서를 작성하고 및 가치를 산정하도록 1 명 또는 3 명의 전문가를 선임하며, 한 명의 판사가 보고서를 작성하고 당사자 및 전문가들과 함께 현장에 동행하도록 위임한다 (제 28 조). 현장에서 선서를 한 전문가들 (제 30 조) 은 “l’é” 평가 “motifé” 및 “des indemnités qu’ils proposent” — 즉, 그들이 제안하는 보상금에 대한 근거를 제시한 평가 보고서 (제 33 조) 를 제출하며, — 당사자들의 진술을 청취한 후 (제 34 조); 배상액을 결정하는 판결은 변론 종결 후 1 개월 이내에 선고되며 (제 35 조), 잠정 배상액을 초과하는 추가 금액은 보증금 관리 기금 (caisse des consignations) 에 예치된다 (제 36 조).

날짜 규정 및 고려 제외. 제 12bis 조, 2013 년 7 월 30 일 법률에 의해 삽입되고 2018 년 4 월 17 일 법률에 의해 재작성된 이 조항은, 국가 계획 수단과 관련된 수용에 대해 두 가지 사항을 모두 규정하고 있다. 먼저 고려 제외 조항: “*Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte,*

mê me lorsqu'ils sont constaté s par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de ré fé rence visé e à l'aliné a suivant, s'ils sont provoqué s par la perspective de modifications aux rè gles d'utilisation des sols dé coulant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol” — 자산의 성격에 관계없이, 매매 증서에 의해 입증된 경우라 하더라도, 부문별 종합계획 또는 토지 이용 계획에서 비롯된 토지 이용 규칙 변경의 전망으로 인해 발생한 기준일 이후의 가치 변동은 일절 고려되어서는 안 된다. 다음은 기준일: 자산의 가치는 다음의 공보가 관보 (Journal officiel) 에 최초로 게재되기 전날 시점의 자산 가치만을 고려하여 산정된다. 토지 이용 계획에 관한 2018 년 법률 제 17 조 4 월 토지 이용 계획에 관한 법률 의 제 12 조 제 2 항 또는 제 19 조 제 2 항에 따라 채택된내 각 결정이 관보에 최초로 공고된 날 전날의 자산 가치를 기준으로만 평가된다. — “Il est cependant tenu compte de l'é volution gé né rale du prix des biens”: 그러나 물가 전반의 변동은 고려된다. 제 12bis 조에 따른 계획 사례 이외에는 법에서 평가일을 정하지 않는다.

잔여지, 상계 및 조작. 일부를 매입해야 하는 건물 의 경우, 보상금 지급을 명하는 판결이 내려지기 전에 소유자가 그렇게 요구할 경우 해당 건물을 전체적으로 매입하며; 분할 로 인해 총 면적의 4 분의 1 로 축소된 필지에 대해서도 동일하게 적용되며, 단 소유자가 직접 인접한 토지를 보유하지 않고 축소 된 필지의 면적이 10 아레 미만인 경우에 한한다 (1 아레는 100 제곱미터임, 제 37 조). 제 38 조는 상 계 를 허용한다: “Si l'exé cution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immé diate et spé ciale au restant de la propriété té , cette augmentation peut ê tre prise en considé ration dans l'é valuation du montant de l'indemnité ” — 공사의 수행이 잔여지에 즉각적이고 특별한 가치 상승을 가져올 경우, 그 증가분은 배상금 산정 시 고려될 수 있다. 건축물, 조림지, 채석장 개척 및 개 량 시설은, 재판소가 이를 더 높은 보상금을 얻기 위해 설치되었다고 판단하는 경우, 보상 대상이 되 지 않는다 (제 39 조). 토지를 매입했으나 공공 목적으로 사용되지 않은 경우, 이전 소유자가 이를 되 찾을 수 있으며, 그 가격은 재판소가 결정하고 수령한 보상금을 상한으로 한다 (제 51 조).

감정평가사에게 시사하는 바. 룩셈부르크의 지침은 법원이 지정한 전문가를 통해 집행되는 헌법상의 적정 배상 조치이다: 해당 법령은 절차만을 규정할 뿐 평가 방법은 규정하지 않으며, 제 33 조에 따른 근거를 갖춘 평가서는 지방법원 (tribunal d'arrondissement) 이 판단의 근거로 삼는 문서이다. 수용 이 부문별 종합계획 또는 토지 이용 계획 (plan d'occupation du sol) 을 이행하는 경우, 제 12bis 조는 해당 정부 각료회의 결정의 첫 공고 전날 기준 가치로, 이는 일반적인 물가 변동분만 반영하며, 매매 기록에 명시된 경우라 하더라도 계획에 따른 예상 가치 변동은 제외된다. 제 38 조의 상계는 잔여 부 분에 대해 적용되므로, 부분 수용의 경우 수용되지 않은 토지의 즉각적이고 특별한 가치 증가는 무시 되지 않고 항목별로 산정되며, 제 37 조는 소유자에게 전체 수용을 요구할 수 있는 명확한 기준을 제 시한다.

확인 참고 사항 — 해당 법안은 관보 원문에서 발췌되었습니다 (Mémorial A n° 1979 년 3 월 28 일자 25 호, 공식 Legilux PDF 로 검색됨) 및 2018 년 4 월 24 일부터 적용되는 Legilux 통합판 (HTML) 에서 확인되었으며, 여기에는 2004 년 6 월 25 일, 2013 년 7 월 30 일 및 2018 년 4 월 17 일자로; 제 28 조, 제 33 조, 제 35 조, 37 조, 38 조, 39 조 및 51 조는 본문에 명시된 모든 사항에 관하여 두 텍스트에서 실질적으로 동일하며, 제 12bis 조는 앞서 언급한 바와 같이 통합본에만 등장한 다. 헌법 제 36 조는 2023 년 7 월 1 일부터 적용되는 Legilux 통합 헌법 조문에서 인용되었습니다. 수용 평가와 관련된 룩 섴부르크 법원이나 헌법재판소의 판결은 인용되지 않았으며, 2024-2026 년 토지 수용 평가에 관한 판결은 발견되지 않았 습니다.

출처 — French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 1979 년 3 월 15 일 공공 유틸리티 é 를 위한 토지 수용에 관한 법률, Mémorial A n°25, 1979 년 3 월 28 일, p. 500, 및 2018 년 4 월 24 일부터 적용되는 통합본 é 2018 년 4 월 24 일, Legilux (룩셈부르크 대공국 관보 é de , <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424>

오스트리아 — *Verkehrswert*, 그리고 법원을 위해 작성된 평가 법령

헌법상 최저 기준. 1867 년 12 월 21 일자 시민의 일반적 권리에 관한 국가기본법 (Staatsgrundgesetz) 제 5 조 (StGG, RGrBl. Nr. 142/1867 — RGrBl., *Reichsgesetzblatt*, 제국 법률 공보) 는 여전히 헌법으

로 효력을 발휘하며, 다음과 같이 규정하고 있다: “Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt” — 재산권은 침해받을 수 없다. 소유자의 의사에 반하는 수용은 오직 법률이 정한 경우와 방식에 한해서만 이루어질 수 있다.

단일 법령 없음: 철도법을 모델로 함. 오스트리아에는 일반적인 수용법이 없으며, 부문별 법률에 보상 규정이 명시되어 있고, 그중 다수는 철도법 (Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, EisebEG, BGBl. Nr. 71/1954 — BGBl., *Bundesgesetzblatt*, 연방 법률 공보 — BGBl. I Nr. 111/2010에 의해 마지막으로 개정됨). 이 조치의 내용은 명시된 금액이 아닌 전액 배상입니다: “철도 사업자는 수용 대상자에게 für 수용으로 인해 발생한 모든 vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB. schadlos zu halten” — 철도 사업자는 민법 (ABGB) 제 § 365 조 (§ 4, Abs. 1 EisebEG)에 따라 수용으로 인해 발생한 모든 금전적 불이익에 대해 수용 대상자를 면책시켜야 한다. 용익권자 (— 소유권 없이 타인의 재산에 대해 사용하고 수익을 취득할 수 있는 민법상 권리), 사용권자 및 임차인이 입은 불이익도 고려된다 (§ 5). 예외 사항은 § 7에 명시되어 있습니다: 더 높은 청구권을 주장하기 위해 명백히 조성된 상황은 고려되지 않습니다 (제 1 항), 그리고 “특별한 선호의 가치, 즉 Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erfährt, bleiben bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht” — 특별한 애착 가치 (: 소유자의 개인적 또는 정서적 애착) 및 철도 건설로 인해 수용 대상물이 경험한 가치 상승분은 계산 시 고려 대상에서 제외된다 (Abs. 2). 보상은 금전으로 지급된다 (§ 제 8 조, 제 1 항).

부분 수용. § 6 EisebEG: 토지 소유권의 일부만이 수용되는 경우, 보상액의 산정은 양도된 토지의 가치뿐만 아니라 잔여 토지의 가치 감소도 고려하여 이루어지며 — 분리됨으로써 발생한 손실과 수용되지 않은 부분의 가치 하락은 동일한 보상금 내에서 보상된다.

누가 평가하며, 어디에서 그 금액을 재검토할 수 있는가. 행정 당국은 수용 여부를 결정하고, ‘Enteignungsbescheid’(수용 결정서)를 통해 보상금을 결정한다 (§ 17, Abs. 2 EisebEG). 그 후, 어느 당사자라도 결정이 확정된 날로부터 3개월 이내에 관할 Landesgericht(지역 법원)에 보상금 재확정을 청구할 수 있습니다: “수용 대상자와 철도 기업은 수용 결정이 확정된 날로부터 3개월 이내에 보상금의 산정을 관할 Landesgericht...에 요청할 수 있다” (§ 18, Abs. 1). 합의에 이르지 못할 경우, “hat diese das Gericht festzusetzen” — 법원이 이를 결정한다 (§ 22, Abs. 1). 연방상소법 (Bundesstraßengesetz) 1971년 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971)는 연방 도로에 대한 부문별 패턴을 보여줍니다: “Dem Enteigneten gebührt für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile (§ 1323 ABGB)” (§ 18, Abs. 1); 도로 조성 조치로 인한 가치 상승분은 고려되지 않으며, 잔여 토지의 가치 하락분은 고려되며, 잔여 토지를 기존 용도로 더 이상 사용할 수 없게 된 소유자는 전체 토지의 매수를 요구할 수 있으며, 보상액은 지자체가 계획 구역 또는 프로젝트에 대한 공고를 통해 연방 정부의 계획 의도를 알게 되었을 당시의 (Widmung)을 기준으로 한다. 보상액은 계획 구역 또는 프로젝트에 대한 공고를 통해 지자체가 연방 계획 의도를 인지했을 당시의 용도 지정 상태를 기준으로 한다. 보상액은 §§ 4–8 EisebEG를 준수하는 선서된 공정한 전문가들의 의견에 따라 수용 결정에서 확정된다 (§ 20, Abs. 2 BStG)를 준수한 선서하고 공정한 전문가들의 의견을 바탕으로 토지 수용 결정에서 확정되며, 해당 금액에 대한 이의 제기는 3개월 이내에 주법원 (Landesgericht)에 제기해야 하며, 이때 EisebEG 절차가 적용됩니다 (§ 20, Abs. 3 및 5).

평가 관련 법률. 사법 절차 단계에서는 평가 방법이 법제화되어 있습니다: 부동산평가법 (Liegenschaftsbewertungsgesetz) (부동산의 사법적 평가에 관한 연방법 — LBG, 연방관보 제 150/1992 호)는 “모든 사법 절차 (allen gerichtlichen Verfahren)” — 모든 사법 절차 (§ 제 1 항)에서 부동산의 평가에 적용된다. 이 법의 기본 기준: “법률 또는 법률 행위 à에 의해 달리 규정되지 않는 한, 해당 물건의 시가를 산정하여야 한다” (§ 제 2 조 제 1 항); 정의: “시가란, Veräußerung der Sache üblicherweise

im redlichen Geschäftsverkehr sie erzielt werden kann” — 시장 가치는 일반적으로 정직한 상업 거래에서의 매매 시 해당 물건에 대해 얻을 수 있는 가격이다 (§ 2, Abs. 2); 특별한 선호도 및 기타 개인적이고 비경제적인 가치 부여는 평가 대상에서 제외된다 (§ 제 2 조 제 3 항). §§ 제 3 항부터 제 7 항까지는 비교법, 수익법, 원가법을 규정하고 (비교가치법, 수익가치법, 실물가치법) 을 법제화하고, 방법의 선택은 과학적 지식의 현황과 통용되는 시장 관행에 따라 전문가에게 맡긴다. 법원은 해당 전문 분야의 법원 선서 전문가의 의견을 참고한다 (§ 8, 제 1 항) 에 따라 법적으로 선서한 전문가를 선임하며, 결정적인 평가일(Stichtag) 은 소송 절차에서 확정된다 (§ 제 8 조 제 2 항) — EisbEG 자체는 평가일에 대해 언급하지 않으며, BStG 는 앞서 설명한 바와 같이 용도지역 상태만을 규정하고 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 오스트리아의 수용 평가는 해당 사안이 법원에 회부되면 LBG 에 따른 Verkehrswert 산정 절차가 적용되며, 전 과정에 걸쳐 EisbEG 방식의 배상이 이루어집니다. 즉, 산출된 금액은 소유주가 입은 모든 금전적 손해를 전액 보상해야 하며, 잔여 가치의 감소분은 배상액 범위 내에서 (§ 6 EisbEG) 에 포함되어야 하며, 프로젝트로 인한 가치 상승분 및 그 외의 특별 선호 가치는 보상 범위에서 제외된다 (§ 7, Abs. 2). 이 두 단계의 관할권은 배상금 산정에 중요한 의미를 가진다: 행정 결정은 선서한 전문가의 증거를 바탕으로 배상액을 확정하며, 양측은 3 개월 이내에 해당 사안을 란데스게리히트 (Landesgericht) 로 이관할 수 있는데, 이곳에서는 LBG 가 절차를 규정하며 결정적인 기준일 (Stichtag) 을 명시하도록 요구한다. 도로 수용의 경우, 평가 대상이 되는 구역 지정은 연방 계획 의도가 알려지기 전에 존재하던 것으로, 이를 기준으로 그 시점 이후의 양방향 계획 변경은 모두 제외된다.

VfGH E 1783/2025 — 침묵은 거부권이 아니다. 2025 년 10 월 7 일, 연방헌법재판소는 소유자가 협상에 응하지 않는다고 해서 수용 절차를 막을 수 없다고 판결했다: 협상을 통한 매입을 위한 진지한 시도는 전제 조건을 충족하며, 반드시 답변을 받아야 할 필요는 없다. 평가에 미치는 영향은 간접적이지만 실질적이다. 법에서 요구하는 ‘진정한 사전 제안’ 은 제안 자체에 관한 요건이지 응답에 관한 요건이 아니므로, 해당 제안을 뒷받침하는 감정평가서는 그 시도가 진지했음을 입증하는 데 전적인 무게를 지닌다.

Source — VfGH E 1783/2025, 실무자 참고 자료 (독일어로 읽기): <https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-v-erleieht-keine-macht%E2%80%93der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html>.

검증 참고 사항 — 상기 조항들은 공식 RIS 포털 (ris.bka.gv.at) 의 통합본에서 확인되었습니다: StGG 제 5 조; EisbEG §§ 제 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 조 및 제 22 조 (제 1 항); BStG 1971 §§ 제 18 조 및 제 20 조; LBG §§ 1, 2, 3-7, 8, 9 및 10. 인용된 구절은 RIS 에서 그대로 인용한 것입니다; BStG § 18, Abs. 1 의 경우, 첫 문장만 RIS 텍스트에서 그대로 인용되었으며, 해당 Absatz 의 나머지 부분은 RIS 텍스트를 바탕으로 요약되었습니다. 이번 검증 과정에서 RIS 를 통해 2024-2026 년 간의 토지 수용 보상과 관련된 오스트리아 법원 판결을 확인할 수 없었습니다. 앞서 보고된 VfGH E 1783/2025 사건은 판결문의 RIS 본문이 아닌 실무자 노트에서 확인되었습니다.

출처 — German, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 부동산평가법 (LBG, BGBl. Nr. 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954) 및 Bundesstraßengesetz 1971, geltende 판, 연방 법률 정보 시스템 (RIS), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036> =10003036

에스토니아 — 공익을 위한 취득, 수용 최후의 수단으로서

관련 법률. 적용되는 법률은 ‘공익을 위한 부동산 취득법’ (*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*, KAHOS) 입니다 — ‘공익을 위한 부동산 취득법’, 에스토니아의 관보인 ‘Riigi Teataja’(국가 공보) 에서 발행한 영어 번역본에 따르면 — 2018 년 6 월 6 일에 제정되어 2018 년 7 월 1 일부터 시행되고 있습니다. 이 법의 § 48 조는 이전의 *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*(KASVS, 1995 년 부동산 수용법) 을 다음과 같이 폐지했습니다: “Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks” — 부동산 수용법이 폐지됨 — 또한 제 41 조 (§) 는 2018 년 7 월 1 일 이전에 수용 결정이

내려진 절차에 한해 구법에 따라 완료하도록 규정하고 있다 2018 년 7 월 1 일 이전에 내려진 경우에만 해당된다. 따라서 수용법을 명시한 지침은 2018 년 중반 이후에 시작된 모든 절차에 대해서는 대신 이 법을 적용한다. 여기에 수록된 통합본은 RT I, 2024 년 12 월 4 일, 10 호이며, 2025 년 1 월 1 일부터 시행됩니다.

이 법의 구조는 법명에서 그 취지를 설명해 준다. 주 또는 지방 자치 단체는 먼저 소유주와의 합의를 목표로 하는 행정적 취득 절차를 진행하며 (§§ 22, 26–27), 합의에 이루어지지 않은 경우에만 해당 사안이 공식적인 수용 결정 단계로 진행된다 (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). 제 3 장의 보상 규정은 두 노선 모두에 동일하게 적용됩니다.

해당 조항 (§ 11(1)–(2)) 에는 다음과 같이 명시되어 있습니다. 취득자는 소유자에게 대가 (*tasu*) 를 지급해야 하며, “*Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad*” — 대가는 부동산의 가치와 취득으로 인해 직접 발생하는 재산적 손해 및 소득 손실에 대한 보상 (해당하는 경우) 으로 구성된다. § 제 12 조 (3) 항은 평가 방식에 관한 기본 원칙을 제시한다: 평가는 배상 목적으로 이루어지며, 배상이란 피해자를 “매수가 이루어지지 않았을 경우 해당 피해자가 처해 있었을 상황에 가능한 한 근접한 상황으로 되돌리는 것” 을 의미한다.

평가 기준은 시장가치(*turuväärtus*) 이며, 한 가지 명시된 예외가 있습니다. § 12(5) 에 따라, 건축물이 있는 부동산은 해당 부동산의 시장가치 또는 토지의 시장가치와 건물의 감가상각 후 건축비를 합산한 금액 중 더 높은 금액으로 평가됩니다; 또한 해당 부동산을 자연인으로부터 취득하고 그 자연인의 주거용으로 사용되는 건물이 포함되어 있는 경우, 평가액은 토지의 시장 가치와 건물의 건축 비용의 합계를 기준으로 한다 (RT I 개정, 2023 년 7 월 6 일, 제 2 조, 2023 년 7 월 16 일 발효). 이 법에는 시가 에 대한 정의가 어디에도 명시되어 있지 않으며, § 제 12 조 (7) 항은 감정 보고서를 작성할 때 “적절한 감정 관행을 고려하여 “ 작성할 것을 요구하고 있다 (*hindamise hea tava*).

날짜. § 11(5): “*Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse*” — 대가액은 전문 감정인 또는 절차를 진행하는 당국이 절차 내에서 해당 부동산의 가치를 최초로 산정한 날짜를 기준으로 결정된다. 정당한 사유가 있는 경우, 당국은 가치 산정 날짜를 갱신할 수 있다.

평가 주체. 절차 진행 당국이 평가를 주선한다 (§ 12(1)). 2025 년 1 월 1 일부터 효력이 발생하는 개정안에 따라 § 12(2) 에 의거하여 (RT I, 2024 년 12 월 4 일, 1), 평가액은 ‘전문직법’ 에 따라 7 급 전문 자격증을 소지한 부동산 감정평가사에게 의뢰하여 산정하거나, 토지 및 공간계획위원회 (*Maa- ja Ruumiamet*) 가 ‘토지 지적법’ 에 따라 관리되는 국가 거래 프로젝트의 및 시장 분석을 바탕으로 결정되어야 하며, 당국은 또한 토지평가법, 자연보전법, 국유재산법 또는 기타 관련 법률에 따라 승인된 방법론을 적용할 수도 있다.

고려 대상에서 제외되는 사항. § 8(2) 는 이 법의 유일한 배제 규정으로, 인수 절차 통지서 송달 이후에 부담하게 된 채무, 그로 인해 발생한 소득 손실, 그리고 부동산에 가해진 개량에 대해서는 보상이 이루어지지 않는다. 이 법에는 수용 기관 (미국에서는 수용권자) 의 사업으로 인해 발생한 가치의 증감분을 평가에서 제외하도록 규정하는 조항이 없으며, 잔여 가치에 대한 개량분 상계 규정도 없다.

부분 수용. 부동산의 일부만 수용된 경우, 그로 인해 부동산이 분할되거나 가치가 하락하여 해당 부분이 더 이상 목적에 맞게 사용될 수 없게 된 경우, 소유자는 전체 (또는 추가적인 부분) 를 수용하거나, 토지 합병 (§ 10(1)) 을 실시할 것을 요구할 수 있다; 반대로, 일부를 수용함으로써 목적을 달성할 수 있는 경우, 소유자는 나머지 부분이 수용되지 않도록 요구할 수 있다 (§ 10(2)). § 12(4) 는 분리된 토지의 평가 규칙을 규정하고 있다 (*ärälõige*): 단독으로 사용 가능한 분리된 토지는 판매 가능한 대상

으로 평가되며, 단독으로 사용 불가능한 분리된 토지는 해당 분리로 인해 전체 부동산의 시장 가치가 감소한 정도와 주변 환경의 변화에 따라 평가된다. § 제 13 항은 잔여 토지에 대한 직접적인 재산적 손해로서, 기타 항목과 더불어, 무용지물이 된 건축물이나 개량 공사, 건축 가능성의 상실 또는 감소, 그리고 공공 도로로의 접근로 상실 또는 연장 등을 보상 대상으로 규정하고 있다.

추가 보상. 대가 금액에 더해 세 가지 금액이 추가되며, 이 중 어느 것도 기업 가치 평가에 따른 산출액이 아닙니다. 성사 수수료 (*motivatsioonitasu*) 는 대가의 20% 로 — 국가 평균 월 총급여의 0.8 배를 하한으로, 50 배를 상한으로 하여 — 인수 절차 (§ 15) 에서 합의에 도달한 대가로 지급되며; 거주용으로 사용되던 주택을 상실한 경우, 대가의 10% 가 지급되며 (§ 16); 또한 비교 감정 보고서 의뢰 비용을 포함한 절차 비용은 정해진 요율에 따라 보상되며, 초과 비용에 대해서는 증빙 자료를 바탕으로 한 추가 보상금이 지급된다 (§ 17). 토지가 수용된 지자체는 보상금을 수령하지만, §§ 15–17 에 명시된 추가 보상금은 (§ 11(2¹)) 전혀 받지 못합니다.

에스토니아는 유럽연합 (EU) 의 회원국이며 유럽인권협약의 당사국이다. 배상액의 산정은 본 조사 전반에 걸쳐 그러하듯이, 각국의 국내법에 따라 결정된다.

감정평가사에게 주는 시사점. 에스토니아의 지침은 시장 가치를 통해 적용되는 보상 지침이며, 이 지침의 세 가지 특징이 감정 업무에 직접적인 영향을 미칩니다. 평가일은 절차상의 일자이지 사법적 일자가 아닙니다. 즉, 가치는 절차상 첫 번째 결정 시점의 가치를 기준으로 하며, 이후 갱신이 가능하므로 감정인의 보고서 자체가 이후 모든 절차에 적용될 평가일을 확정할 수 있습니다. § 12(5) 에 따른 주거용 부동산에 대한 예외 규정은, 시장가치와 토지 및 건축비 합산 기준이 가장 자주 차이를 보이는 경우, 즉 자가 주거용 주택의 경우, 시장가치 대신 토지 및 건축비 합산 기준을 적용하며, 개량된 부동산에 대한 일반 규칙은 이 두 기준 중 더 높은 쪽을 채택한다. 또한 §§ 15–16 에 명시된 백분율들은 법정 가산액으로, 각각 별도의 하한선과 상한선이 적용되며, 이 가산액들은 산정 대상이 되는 가치와는 별도로 보고되어야 합니다.

검증 참고 사항 — 상기 조항은 2025 년 1 월 1 일부터 시행 중인 에스토니아어 통합본 (RT-I, 2024 년 12 월 4 일, 10) 에서 확인되었으며, Riigi Teataja 공개 API 를 통해 검색되었으며, Riigi Teataja 에서 발행한 영어 번역본 (통합 번호 523122024011) 과 함께 확인되었습니다. 에스토니아어 본문이 공식적인 것입니다. KASVS 의 페이지는 KAHOS 의 원본 제정문 (RT I, 2018 년 6 월 29 일, 1), § 48 에서 확인되었다. 모든 인용문은 해당 문헌에서 그대로 인용한 것이다. 이 법을 적용한 법원 판결문은 확인되지 않았으며, 이 문제에 대한 판례 조사도 실시되지 않았고, 2024–2026 년 기간의 판결도 보고된 바 없다.

출처 — Estonian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), 전문 RT I, 2024 년 12 월 4 일, 10; 영어 번역본 “Acquisition of Immovables in Public Interest Act”, Riigi 테아타야,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010>

라트비아 — 특정 법률에 따른 수용 및 강제 토지 사용료 부과 조치가 위헌 판결을 받음

법령. 공공 필요를 위한 재산 양도는 *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* 에 따라 규율되며, 이는 공공 필요에 필요한 부동산 양도에 관한 법률 —로, 2010 년 10 월 14 일에 제정되어 2011 년 1 월 1 일부터 시행 중이며, 여기에 수록된 통합본에는 2016 년 4 월 14 일, 2022 년 3 월 31 일 및 2025 년 2 월 13 일의 개정법이 반영되어 있습니다. 이 법의 구조는 독특합니다. 취득 기관은 먼저 자발적인 합의를 모색하며, 합의에 이루어지지 않을 경우 해당 재산은 “예외적인 경우에만 공정한 보상을 지급하고 특정 법률에 근거하여” 수용 (제 4 조 및 제 5 조) — 해당 재산에 대해 사이마 (Saeima) 가 별도의 법률을 제정해야 한다.

해당 법안 () 제 21 조는 이를 한 문장으로 명시하고 있습니다: “Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko āvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim” — 전 소유주에게는 이전의 재정적 상황과 동등한 재정적 상

항을 보장하는 보상이 결정되어야 한다. 제 22 조 (1) 항은 그 구성을 다음과 같이 규정한다: 보상금은 부동산의 시가 (*tirgus vērtība*) 와 소유권 이전과 관련하여 소유자에게 발생한 손실에 대한 보상금, 그리고 일부가 양도된 경우에는 양도된 부분의 사용과 관련하여 발생한 손실에 대한 보상금으로 구성된다. 해당 부동산이 통지서가 발송된 날 소유자가 거주하고 있던 유일한 주거 공간인 경우, 해당 기관은 시장 가치의 5% 에 해당하는 금액을 보상금에 가산한다 (제 22 조 제 4 항). 해당 기관이 자비 부담으로 토목 구조물이나 통신 시설을 건설하는 등 현물로 해소하기로 한 손실은 보상금에 포함되지 않는다 (제 24 조).

날짜. 시가 (Market value) 는 “조사 당일을 기준으로 법령의 요건을 준수하여 시작된 부동산의 용도에 따라” 결정된다 (제 22 조 제 2 항) — ‘*apsakošanas diena*’, 즉 조사일은 가치 산정일이자 동시에 사용일이다. 이 규칙은 법정에서도 적용된다: 제 27 조 제 3 항에 따라 법원은 조사일 당시의 부동산 상태를 기준으로 삼아, 해당 기관이 이를 결정한 날을 기준으로 보상금을 산정한다.

평가 주체는 누구인가. 해당 부동산이 필요한 기관이 “공인 부동산 감정사의 감정 평가” (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) 및 발생한 손실을 고려하여 보상액을 결정한다 (제 20 조 제 1 항); a 미 개발 토지의 경우, 그 금액이 최저월급 1 개월분을 초과하지 않을 때 적용되는 ‘de minimis’ 예외 규정에 따라 면적당 평균 가치를 대신 적용할 수 있다 (제 20 조 (1¹)). 제 23 조 (2) 는 평가가 반드시 고려해야 할 사항, 즉 수익성 및 — 제 23 조 (2)(5) — 소유자가 해당 가능성을 활용하기 위한 활동을 수행한 경우, 건축 및 경제적 이용 가능성을 포함한다. 소유자는 특정 양도법이 발효된 날로부터 20 일 이내에 민사소송법에 따라 일반 법원에 해당 금액에 대해 이의를 제기할 수 있다 (제 27 조 (1) (2) 항).

고려되지 않은 사항. 제 19 조 (2) 항은 이 법이 무시한 부분입니다: “Ja, veicot projektēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. ā minētais paziņojums” — 해당 부동산의 가치가 기관 자체의 설계 작업으로 인해 변경된 경우, 평가 절차는 제 18 조 통지가 발송된 날 당시 해당 부동산의 특성을 나타내는 정보를 바탕으로 진행된다. 발효일을 통지일로 소급 적용함으로써 해당 프로젝트가 미치는 영향은 배제됩니다.

부분적 수용. 일부만 필요한 경우, 그리고 나머지 부분은 면적 부족, 권리 설정, 형상 또는 지방 정부의 공간 계획에 따른 기타 사정으로 인해 사용할 수 없는 경우, 별도 합의가 없는 한 해당 기관은 전체를 처분할 것을 제안해야 하며, 이에 대한 분쟁은 법원에서 처리된다 (제 6 조). 부분 양도 시 손실에는 어떠한 경우에도 “부동산의 잔여 부분에 대한 가치 감소” 와 용도 변경에 대한 보상 — 접근로 상실 또는 새로운 접근로 설치 비용, 담보권 변경, 및 공간 계획에 따른 제한 — 이 포함된다 (제 25 조 (2)(2) 항). 손해액은 일반적으로 민법에 따라 산정된다 (제 25 조 제 1 항).

헌법재판소, 2025 년 12 월 10 일 판결, 사건 번호 2024-21-0103. 이 기간 동안 헌법재판소가 내린 가장 중대한 재산 평가 관련 판결은 양도법에 근거한 것이 아니라, 이와 밀접한 관련이 있는 강제 분할 재산 제도 (*dalītais īpašums*) — 즉, 아파트 건물이 타인의 소유지에 세워져 있는 토지 개혁의 유산과 관련된 사안에서 비롯되었습니다. 1937 년 민법 (*Spēkā stāšanās likums*) 의 발효에 관한 법률에 대한 2021 년 개정안은 기존의 강제 임대를 법정 토지 이용 권 (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*) 으로 대체하였으며, 이는 건물을 위한 물권적 지상권으로 구성되며, 제 38 조 (2) 항 두 번째 문장에 따라 수수료가 정해져 있습니다: “법률 ās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā” — 사용 중인 토지의 지적 가치의 4% 를 연간 부과되, 연간 50 유로 이상이어야 한다; 제 42 조 제 7 항은 주거용 건물의 연간 인상률을 30% 로 제한했다. 지적 가치는 국가 토지 등기부 (지적) 에 대량 평가를 통해 행정적으로 확정된 가치이며, 미국에서 이에 가장 가까운 개념은 과세 평가액입니다.

수수료의 근거가 된 평가 체계가 이 사건의 일부였습니다. 2025 년 1 월 1 일부터 《지적법》의 경과조항 (제 43 조.¹ – 제 43 조.³) 에 따라 모든 지적 대상에 대해 두 가지 지적 가치가 산정 및 등록되어야 합니다: 부동산 재산세에 사용되는 ‘재정 지적 가치’ 와, 법정 토지 이용료 등을 산정하는 데 사용되는 ‘보편적 지적 가치’ 가 그것이다. 보편적 지적 가치는 2012–2022 년 시장 거래 데이터를 바탕으로 산출된 2022 년 7 월 1 일 기준 평균 가격 수준의 80% 를 상한으로 한다. 이 사용료는 보편적 가치를 기준으로 산정되었고, 세금은 재정적 가치를 기준으로 산정되었으며, 법원은 그 결과 산출된 수치를 기록했습니다. 한 신청자의 경우, €의 재산세 1,353.15 인 반면, 받은 사용료는 €1,079.92 였으며, 또 다른 사례에서는 세금이 €555.54 인 반면, 사용료는 €210.32 였습니다. 토지 소유자가 받은 사용료는 동일한 토지에 대한 세금을 충당하기에 부족했습니다.

법원은 판결문 본문에서 제 38 조 제 2 항, 두 번째 문장, 제 42 조 제 7 항, 그리고 — 법정 토지 이용관계와 관련된 범위 내에서 — 지적법 (Cadastrē Law) 의 경과 조항 및 2020 년 2 월 18 일자 내각령 제 103 호 의 제 40 항 및 제 42 항은 ‘사트베르스메’ 제 105 조 제 1 문 및 제 3 문 (재산 조항) 과 양립할 수 없으며, 2027 년 1 월 1 일부터 무효라고 판시하였다. 또한 법원은 사이마 (Saeima) 가 2026 년 6 월 1 일까지, 2025 년 1 월 1 일부터 발생하는 토지 소유자의 기본권 부당 침해에 대해 토지 소유자가 적절한 보상 (*atbilstīgs atlīdzinājums*) 을 받을 수 있는 절차를 마련해야 한다고 지시했다. 법정 사용료가 토지에 대한 재산세를 충당하지 못하거나, 단순히 그 금액과 같거나, 세금을 납부한 후 비례에 맞지 않게 적은 잔여금이 남는 경우를 대상으로 합니다. 이 판결은 확정되었으며 선고와 동시에 효력을 발생했습니다. 이는 해당 토지 사용권에 대한 법원의 두 번째 판결입니다. 2023 년 5 월 2 일자 판결 (사건 2022-02-01)는 권리 자체 (제 38 조 (1)) 를 인정하고 4% 사용료 (제 38 조 (2), 제 42 조 (1) 참조) 를 2024 년 7 월 1 일부터 무효로 선언했으며; 입법부는 50 유로의 최저 한도를 둔 4% 요율을 재제정하였으며, 이것이 2025 년에 무효화된 조항입니다. 법원이 또한 인용하고 있는 2018 년 4 월 12 일자 판결 (사건 번호 2017-17-01)은 검토되지 않았습니다.

라트비아는 유럽연합 (EU) 의 회원국이자 유럽인권협약의 당사국이지만, 배상액의 산정은 여전히 각국의 국내법에 따라 결정된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 양도법에 따라 이 지침은 등가성 지침으로, 시장가치에 손실을 더한 금액으로, 합법적으로 시작된 용도에서 감정일 기준 가치를 산정하며, 제 19 조 (2) 항의 날짜 변경에 따라 기관 자체의 설계 영향은 배제되고, 나머지 부분의 가치 하락은 부분 수용 시 명시적인 손해 항목으로 간주됩니다. 2025 년 12 월 판결은 다른 이유로 감정 실무에 중요한 의미를 지닌다. 즉, 행정적으로 산정된 가치, 즉 새로운 두 자리 수 형식의 지적 가치가 민간 소득 흐름을 확정하는 데 사용될 때, 이를 헌법상 하한선에 대상으로 삼는다는 점이다. 시장 가격 수준 이하로 상한이 설정된 보편적 지적 가치에 대한 4% 의 규제 수익률은 동일한 토지에 대해 다른 방식으로 산정된 재정 가치에 부과된 세금과 비교되었으며, 순간적 가치가 불균형적으로 작거나 마이너스인 경우 인정되지 않았고, 2025 년 1 월 1 일부터의 기간에 대해 보상이 지급되어야 한다. 분할 재산 제도 하에서 활동하는 감정평가사들은 수수료 산정 기준, 매입 관행 및 사이마 (Saeima) 가 제정하도록 명령받은 보상 절차가 2026 년까지 시행될 것으로 예상해야 하며, 무효화된 규정은 2027 년 1 월 1 일에 효력을 상실하게 된다.

검증 참고 사항 — 법령 조항은 라트비아어 원문을 바탕으로 확인하였으며, State 언어 센터의 영어 번역본 (likumi.lv, 공식 발행처; 2025 년 2 월 13 일까지의 개정 사항을 반영한 통합본) 과 대조하여 검토하였으며; 인용된 라트비아어 구절은 라트비아어 원문을 그대로 인용한 것입니다. 사건 번호 2024-21-0103 에 대한 판결문은 *Satversmes tiesa* 가 발행한 라트비아어 원본 PDF(54 페이지; 판결 요지 및 상기 인용된 구절은 원문 그대로); 사건 메타데이터 (제기, 합병, 심리 및 판결 날짜) 는 법원의 사건 페이지와 대조하여 확인하였다. 사건 번호 2022-02-01 에 대한 2023 년 5 월 2 일 판결은 법원의 라트비아어 PDF(보관본) 에서 판결 요지를 확인하였다. 본 부서는 2018 년 판결문을 직접 열람하지는 않았으며, 법원이 직접 인용한 바에 따라 그 존재를 확인합니다.

출처 — Latvian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv); Satversmes tiesas 2025 년 12 월 10 일 판결, 사건 번호 ā Nr. 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv), <https://likumi.lv/ta/id/220517>

리투아니아 — 의무적 평가, 개시 시점에 사용이 동결됨

법령. 공공 필요를 위한 토지 수용 (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) 은 *Žemės įstatymas*(토지법)의 제 VIII 장 — 제 45 조부터 제 48 조까지 — 및 1994 년 4 월 26 일자 제 I-446 호, 2022 년 6 월 30 일자 제 XIV-1311 호 법률에 의해 전면 개정되어 2023 년 1 월 4 일부터 효력을 발생함; 여기서 제시된 통합본은 2026 년 8 월 1 일부터 시행되는 버전으로, 2023 년 6 월 29 일자 법률 제 XIV-2114 호 2023 년 제 XIV-2114 호 법률 및 2025 년 12 월 18 일자 제 XV-704 호 법률에 의한 수용 조항 개정 사항을 반영하고 있습니다. 그 상단에는 민법 제 4.100 조 (2000 년 제 VIII-1864 호 법률에 의해 승인됨) 가 위치하며: 재산은 공공의 필요를 위해 “tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka” — 오직 예외적인 경우에 한해, 그리고 법률이 정한 절차에 따라 — 수용될 수 있으며, 소유자에게는 “pinigais to daikto (turto) rinkos kaina” — 재산의 시장 가격에 따라 현금으로 — 또는 당사자 간의 합의에 따라 다른 재산을 양도함으로써 보상받으며; 합법성, 가치 및 손실에 관한 모든 분쟁은 법원에서 결정한다 (제 4.100 조 (2) (3) 항).

누가 결정하고 누가 가치를 평가하는가. 이 절차는 국토관리청 (*Nacionalinė žemės tarnyba*) — 현재 환경부 산하에 편입된 국가토지청 —이 주관한다. 토지 수용을 신청하는 국가 기관이나 시의회는 객관적으로 구체적인 공공의 필요성이 존재하며, 해당 특정 필지 없이는 이를 충족할 수 없음을 입증해야 하며, 이를 위해 정부가 정한 방식에 따라 수행된 비용-편익 분석을 근거로 제시해야 한다 (제 46 조 제 1 항); 국가토지청장은 절차 개시 여부를 결정하며 (제 46 조 제 2 항), 토지 수용에 대한 결정을 내립니다. 감정 평가 자체는 수용에 이해관계가 있는 기관이 의뢰하고 비용을 부담하며, 「재산 및 사업 강제 감정 평가법」 (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) 에 따른 의무 감정 평가로 수행되며, 감정 평가 방법은 재산 및 사업 감정 평가를 규제하는 법령에 따라 선정된다 (제 47 조 제 1 항) 에 따라 선정된다. 감정 보고서의 유효 기간은 12 개월이며, 해당 기간 내에 수용 계획이 승인되지 않을 경우, 보고서를 갱신해야 한다.

해당 법안 () 제 47 조 제 1 항은 다음과 같은 기준을 제시하며 시작됩니다. “žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama už žemę ... pinigais pagal rinkos vertę” — 소유자 및 (또는) 기타 사용자에게는 해당 토지에 대해 시장 가치에 따라 현금으로 공정하게 보상되어야 하며, 시장 가격에 따라 현금으로 정당하게 보상받아야 한다 — 또는, 소유자의 서면 동의가 있는 경우, 수용된 토지와 인접한 국유 토지 중 동등하거나 더 낮은 가치의 토지를 양도하고, 그 차액은 현금으로 지급해야 한다 (제 47 조 (4) 항). 또한 현금으로 보상되는 항목으로는 식재물, 농장 및 입목량의 가치, 수확하지 못한 작물, 농업 생산 및 산림 육성에 투자된 자금, 그리고 수용으로 인해 발생한 소유자나 사용자의 기타 손실 (해당 토지에서 수행되던 상업 활동의 종료 또는 제한과 관련된 손실 포함) 이 있습니다. 주거용 건물이 지어진 토지의 경우, 주택에 대한 보상금은 평가 관련 법률에 따라 선정된 최소 두 가지 평가 방법을 사용하여 의무적으로 산정되며, 소유자는 그 중 더 높은 금액으로 보상을 받는다 (제 47 조 제 1 항, 2023 년 개정).

날짜 및 용도는 동결됩니다. 제 47 조 (1) 항은 절차 개시 시점의 해당 토지의 상태를 다음과 같이 규정합니다: “Paimamo žemės sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, nustatytus iki juridinio fakto apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje” — 해당 토지의 시가는 토지 수용 절차가 개시되었다는 법적 사실이 부동산 등기 정보 시스템에 등기되기 전에 확정된 주된 토지 이용 목적 및 이용 방식에 따라 산정됩니다. 그 후, 평가 자체는 해당 절차 중에 수행되며, 잔여 사례의 경우 산정 시 토지 가치 지도의 동일한 가치 구역 내에서 공공 필요를 규정하는 지역 계획 문서의 승인 시점과 평가 보고서 작성 시점 사이에 체결된 거래 내역을 통해 나타난 가격 변동을 고려해야 한다.

합의에 이르지 못한 경우. 취득 및 보상에 관한 계약이 체결되지 않은 경우, 분쟁이 존재하는 것으로 간주되며, 이해관계가 있는 기관은 60 일 이내에 법원에 신청해야 하며, — 먼저 결정서에 명시된 보상금을 공증인, 은행 또는 기타 신용 기관의 예치 계좌로 이체해야 한다 (제 47 조 제 5 항). 법원은 해당 기관이 사용의 긴급성을 입증하지 못하거나, 평가 보고서가 작성되지 않았거나, 금액이 예치되지 않은 경우, 해당 토지를 국가 명의로 등기하고 사용을 시작하는 것을 허가하지 않는다 (제 47 조 제 6 항); 허가가 승인되면 소유자는 예치된 금액의 소유자가 되며 (제 47 조 제 7 항), 법원은 그 후 본안에 대한 분쟁을 심리하여 다른 가치와 다른 손해를 산정할 수 있으며, 이 경우 정산은 법원의 판결 조건에 따라 이루어진다 (제 47 조 제 8 항). 수용 계획의 작성 및 승인, 그리고 보상금 액수에 관한 분쟁은 해당 토지가 소재한 지역의 일반 관할 지방법원 (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) 에서 심리한다 (제 46 조 제 9 항).

부분 수용. 토지를 분할한 후, 수용되지 않은 잔여 토지의 면적이 0.04 ha(기타 용도) 또는 0.1 ha(농업 또는 임업 용도) 이하인 경우, 또는 잔여 토지가 해당 토지에 부과된 특별한 토지이용 조건으로 인해 주요 토지이용 목적 및 방식에 따라 사용할 수 없는 경우, 해당 잔여 토지는 사업 제안 기간 종료 전에 소유자가 요청할 경우, 수용된 필지와 함께 단일 필지로 간주되어 — 즉, 해당 필지와 함께 수용된다. 이 규칙은 잔여 토지가 동일한 소유자의 다른 필지와 인접해 있는 경우에는 적용되지 않는다 (제 46 조 제 10 항). 이 외에도, 제 47 조 제 1 항의 일반적 손실 조항은 분할에 따른 결과를 규정하며, 법은 잔여 토지에 대한 가치 상승분의 상계를 인정하지 않는다.

리투아니아는 유럽연합 (EU) 의 회원국이자 ‘유럽인권협약’ 의 당사국이지만, 배상액의 산정은 여전히 각국의 국내법에 따라 결정된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 다음 세 가지 특징이 이 업무의 성격을 규정합니다. 감정은 규제 대상 행위입니다. 즉, 감정법에 따른 의무적 감정이며, 매입 기관이 의뢰하고, 유효 기간은 12 개월이며, 주거용 부동산의 경우 소유주에게 유리한 방향으로 결정되는 규정된 ‘두 가지 방법 비교’ 가 적용됩니다. 용도는 고정되지만 가격은 그렇지 않습니다. 가치는 절차가 등록되기 전의 토지 이용 목적과 방식에 따라 결정되지만, 동일한 조항은 기초가 되는 계획 문서의 승인 이후 발생한 가치 구역별 가격 변동을 반영해야 한다고 규정하고 있다. 즉, 분류는 초기 시점에 확정되고, 가격 수준은 후기 시점에 반영되는 것이다. 또한 보증금 제도에 따라 수용 결정에 명시된 금액은 법정 다툼이 시작되기 전에 지급되며, 지방 법원의 본안 심리 단계에서야 다른 감정 평가에 대한 주장이 심리된다.

검증 참고 사항 — 위의 조항들은 세이마스 (Seimas) 법률 포털 (e-seimas.lrs.lt) 에서 공개한 리투아니아 통합 법전 에서 확인한 내용입니다: 2026 년 8 월 1 일부터 시행 중인 토지법 버전과 2026 년 7 월 31 일부터 2026 년 7 월 31 일부터 시행되는 민법입니다. 인용된 모든 구절은 해당 텍스트에서 그대로 인용한 것입니다. ‘재산 및 사업 강제 평가법’ 은 토지법 본문에서 이를 참조하고 있으므로 인용되었습니다 (법률 XV-704 호 법률에 의해 개정됨); 해당 법률의 전문은 별도로 검색되지 않았습니다. 2024 년 2026 년 사이에 제 45 조 제 48 조 또는 제 4.100 조를 적용한 법원 판결은 발견되지 않았으며, 리투아니아 대법원 (Lietuvos Aukščiausiasis Teismas) 또는 지방 법원에 대한 판례 조사는 수행되지 않았습니다. Lietuvos Aukiausiasis Teismas 또는 지방 법원에 대한 판례 조사가 수행되지 않았으며, 보고된 판결도 없습니다.

출처 — Lithuanian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Lietuvos Respublikos šemės įstatymas Nr. I-446, suvestinė redakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt); 리투아니아 공화국 민법전, 제 4.100 조 제 4.103 조, <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>

그리스 — 전액 배상, 법정 날짜 표기

헌법 전문. 헌법 제 17 조 (*Syntagma*, 2019 년 11 월 25 일 결의에 따라 성문화되었으며, 정부 관보 — *Efimerida tis Kyverniseos*, FEK — A' 211, 2019 년 12 월 24 일) 에 명시된 대로, 해당 조항은 조치 내용, 날짜 및 관할 법원을 그 자체의 문구로 규정하고 있습니다. 제 2 항: 정식으로 입증된 공익을 위한 경우를 제외하고는 누구도 재산을 박탈당하지 아니하며, 이는 법률이 정하는 바에 따라, 그리고 항상 사전 완전 보상 (*pliris apozimiosi*) 를 받은 후에야 가능하다. 이 보상은 보상액에 대한 잠정 결정에 관한 법원 심리 당시 수용된 재산이 가졌던 가치에 상응해야 한다. 최종 결정에 대한 신청이

직접 이루어지는 경우, 해당 심리 시점의 가치가 적용되며, 최종 결정에 대한 심리가 잠정 결정 심리 후 1 년 이상 경과한 시점에 이루어지는 경우, 최종 심리 시점의 가치가 기준이 된다. 제 3 항은 고려 대상에서 제외되는 사항을 규정한다: 토지 수용 공고문 게시 이후 발생한 수용 대상 재산 가치의 변동은 수용의 경우 (*kai mono exaitias tis*) 발생한 변동은 고려되지 않는다. 제 4 항은 관할 법원을 규정한다 (“보상은 관할 법원에 의해 결정된다”, *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*) 을 규정하고, 사전 지급을 점유 취득의 조건으로 삼으며, 결정일로부터 18 개월 이내에 지급할 것을 요구하고, 이를 준수하지 않을 경우 수용이 자동으로 소멸되며, 보상금 자체는 어떠한 세금, 공제 또는 수수료도 면제된다.

법전. 해당 법령은 법률 제 2882/2001 호, 즉 ‘*Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton*’ — 즉, — 이 법 제 1 조에 의해 비준되었으며 FEK A' 17 (2001 년 2 월 6 일) 에 게재되었습니다. 이 법은 여러 차례 개정되었으며, 평가와 관련된 주요 개정 사항은 법률 4070/2012 (FEK A' 82 호, 2012 년 4 월 10 일) 에 의해 이루어졌으며, 본 부서는 관보 전문에서 해당 법률의 제 128 조 및 제 129 조를 확인하였습니다. 그리스는 무료 공식 통합본을 발행하지 않으므로, 현재의 전문은 관보에서 직접 발췌하여 정리해야 합니다.

조치, 날짜 및 방법. 제 13 조, 제 1 항은 헌법을 따르고 있다: 보상은 전액이어야 하며 (*pliris*) 보상액의 잠정 결정을 위한 법원 심리 시점, 혹은 최종 결정을 위한 직접 신청 시 해당 심리 시점에 수용된 재산의 가치에 상응해야 한다. 이어 동 항은 증거 기준을 명시하고 있다: 가치를 산정하는 기준으로 인접하고 유사한 부동산 (*parakeimena kai omoeidi akinita*) 이 해당 시점에 가지는 가치와 수용된 부동산의 수익 (*prosodos*) 을 고려한다. 이것이 바로 그리스 관행에서 채택된 비교적 단위 가치 접근법의 법적 근거이다. 즉, 법원은 인접한 동종 부동산에 대한 증거를 바탕으로 해당 부동산의 단위 가치를 결정하며, 소득은 부차적인 지표로 활용한다.

무시된 사항. 《 》 제 13 조 제 2 항은 헌법상의 무시 원칙을 법전 차원에서 반복하고 있다: a 수용 공고 발표 이후, 그리고 오로지 그 공고로 인해 발생한 수용 대상 부동산의 가치 변동은 고려되지 않으며, 제 3 조에 따른 수용 공고 발표 이후 소유자가 해당 부동산에 대해 행한 행위로 인해 발생한 가치 상승 또한, 오로지 그 공고로 인해 발생한 것에 한해 고려되지 않는다. 법 제 4070/2012 호 제 128 조 제 1 항은 추가적인 조항을 더했다: 마찬가지로, 도시 재생 구역 (*zoni astikis anaplasis*) 의 지정 이후 또는 향후 도시 계획을 위해 지정된 구역에서 발생한 가치 변동도 고려되지 않는다.

부분 수용. 제 13 조 제 4 항 (법 제 4070/2012 호 제 128 조 제 2 항에 의해 대체됨): 부동산의 일부가 수용되어 소유자에게 남아 있는 부분의 가치가 주요 — 또는 명백히 존재하는 부차적 — 용도에 비해 현저히 감소하는 경우, 보상액을 결정하는 결정에서는 잔여 부분에 대한 별도의 보상 (*idiaiteri apozimiosi*) 을 정할 수 있으며, 이는 수용된 부분에 대한 보상과 함께 지급된다. 법원은 특히 수용 전후의 부동산 상태, 기하학적 특성 및 경제적·상업적 이용 가능성의 현저한 악화, 그리고 수용된 부분이 분리되면 남은 부분에 대한 손해가 확실히 발생할지 여부를 고려해야 한다. 소유자가 먼저 행정적 사전 평가 절차에서 이를 제기하지 않은 경우, 별도 배상 청구는 허용되지 않는다 (개정된 제 18 조 제 6 항).

누가 평가하는가. 두 단계로, 하나는 행정적 단계이고 다른 하나는 사법적 단계이다. 수용이 선언된 후, 위원회 (제 15 조) — 지역 키티마티키 (*Ktimatiki Ypiresia*) 의 수장이 위원장을 맡고, 공공재정 담당 공무원 및 전문가로 구성된 위원회 —가 제 13 조 제 4 항에 따른 수용 대상 부동산의 가치 및 별도의 보상금을 평가한다. 법 제 4070/2012 호 이후, 경제적 중요성이 큰 수용의 경우 양 당사자 중 어느 한 쪽이라도, 또는 양 당사자가 동시에, 독립 공인 감정사 (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) 로부터 감정 평가 보고서를 획득할 수 있습니다. 해당 법령은 해당 보고서가 수용된 부동산의 전체 가치, 잔여 부분의 가치 감소, 그리고 법률 653/1977 호 에 따라 인접 소유주 (*parodioi idioktites*) 에게

해택이 있는지 여부를 포함해야 한다고 규정하고 있다. 이 법은 도로 공사 관련 특별법으로, 공사로 인해 혜택을 받는 인접 소유주에게 비용을 부담시킬 수 있는, 법전 외부에 있는 가치 상승 부담 메커니즘을 규정하고 있으나, 본 부서는 이를 검토하지 않았다. 이 견적서는 어떠한 법원에도 구속력을 갖지 않습니다. 합의에 실패할 경우, 보상은 사법적으로 확정됩니다: 제 19 조 제 1 항에 따라, 잠정적 결정에 대한 관할권은 수용된 토지 또는 그 대부분이 소재하는 지역의 단원제 제 1 심 법원 (*monomeles protodikeio*)에 있습니다; 제 20 조 제 1 항에 따라, 최종 결정을 내릴 관할권은 해당 지역의 항소법원 (*efeteio*)에 있으며, 1 심 판결 송달일로부터 30 일 이내에 소송이 제기되어야 한다; 제 21 조는 잠정 신청이 계류 중이지 않은 경우 최종 결정을 위해 항소법원에 직접 신청할 수 있도록 허용하고 있다. 가처분 결정에 대해서는 항소할 수 없으며, 최종 결정은 제 22 조에 따라 대법원의 파기심 (*anaireisi*) — 사실관계가 아닌 법적 오류에 한해 검토됨 —의 대상이 된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 그리스 날짜 규칙은 그 적용 대상이 특이하다. 즉, 신고, 통지 또는 수용이 아니라 법정을 가리킨다. 즉, 가치는 심리 당일의 시점을 기준으로 산정되며, 두 단계가 1 년 이상 벌어질 경우 어느 심리를 기준으로 할지는 헌법이 결정한다. 따라서 평가 지침서에는 어떤 심리를 대상으로 작성되었는지 명시해야 하며, 잠정 단계를 위해 작성된 보고서는 최종 단계에서 자동으로 사용될 수 없다. 증거 기준은 결정적 시점에서의 인접 및 동종 부동산과의 비교로 법제화되어 있으므로, 비교 대상 집합은 법에 의해 종류와 위치 모두에서 제한된다; 또한, 비교 대상에서 제외되는 기준은 수용법 자체의 공고에 연동되며, 인과적 제한 — 그리고 오직 그 제한 때문에만 — 다른 곳에서 체계적 정의가 수행하는 역할을 대신한다. 부분 수용의 경우, 잔여지에 대한 별도의 보상은 행정 단계에서 제기되어야 하며, 그렇지 않으면 사법적 청구는 기각된다.

StE 1034/2025 — 34 년 만에 해제된 구속력. 국가평의회 (*Symvoulion tis Epikrateias*)는 1991년에 부과된 코린티아 해변 부지의 내륙 구역에 대한 구속력을 34 년 만에 해제했으나, 해안가 자체는 여전히 공공 소유로 남게 되었다. 수용으로 전환되지 않는 유보권은 익숙한 평가 문제입니다 — 토지가 취득된 것도 아니고 자유로운 것도 아닙니다 — 그리고 그리스의 답변은 이를 무기한으로 유지할 수 없다는 것입니다.

Source — StE 1034/2025, 보고됨 (그리스어로 낭독됨): <https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleyt-herosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/>.

검증 참고 사항 — 헌법 전문은 성문화된 관보 (FEK A' 211, 2019 년 12 월 24 일, 국립인쇄소, et.gr)에서 확인하였으며, 법률 2882/2001 은 원본 관보 전문 (FEK A' 17, 2001 년 2 월 6 일); 그리고 법률 4070/2012 의 개정안 (FEK A' 82, 2012 년 4 월 10 일) 을 모두 et.gr 다운로드 API 를 통해 확인하였습니다. 제 13 조, 제 15 조, 제 19 조, 제 20 조, 제 21 조 및 제 22 조는 2001 년 본문으로 참조하였으며, 제 13 조 (2), 13(4) 및 15(6) 에 대한 2012 년 개정본을 2012 년 본문에서 확인하였으며, 2012 년 이후 해당 조항에 대한 개정 사항 (있는 경우) 은 그리스가 무료 공식 통합본을 공개하지 않기 때문에 철저히 검증되지 않았습니다. 법률 제 653/1977 호는 개정된 제 15 조 (6) 항에 인용된 내용을 바탕으로 간접적으로 보고된 것이다. 판례의 경우, 앞서 보고된 StE 1034/2025 만 수록되었으며, 이는 판결문 본문이 아닌 언론 보도를 통해 확인된 내용이다.

출처 — Greek, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019); N. 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001); N. 4070/2012, 제 128–131 조 (FEK A' 82/10.4.2012), 국립인쇄소 관보 PDF 파일, https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017

키프로스 — 통지 시점의 시장가액, 민사 법원에서 결정

헌법 전문. 헌법 제 23 조는 공화국, 지방 자치 단체 또는 법률에 의해 해당 권한이 부여된 공법상 기관에 의한 강제 수용 (*anagkastiki apallotriosis*) 을 허용하며, 제 4 항 (c) 호에서 해당 권한의 조건으로서 보상 규정을 다음과 같이 명시하고 있다: “현금으로 사전에 공정하고 적정한 보상 (*dikaia kai eulogos apozimiosis*) 을 지급하는 경우” 에 한하며, “이견이 있을 경우 민사법원 (*politikon dikastirion*) 이 결정” 해야 한다. 제 3 항은 제한 및 제약에 대해서도 유사한 규칙을 적용합니다: 재산의 경제적 가치를 실질적으로 감소시키는 모든 조건, 제한 또는 제약에는 정당한 보상이 따르며, 이 역시 의견이

일치하지 않을 경우 민사 법원이 결정합니다. 제 5 항은 반환 제안을 추가하고 있다: 강제 수용된 재산은 수용된 목적에 한해 사용될 수 있으며, 해당 목적이 3 년 이내에 달성되지 않을 경우, 수용 당국은 해당 재산을 수용 가격으로 반환해야 한다. 제 11 항은 모든 이해관계자에게 법원에 소송을 제기할 권리를 부여하며, 이는 수용 절차에 대해 정지 효력을 가지며, 항소 절차를 규정하고 있다.

법령. 제 23 조 (4)(a) 항에서 언급한 일반법은 1962 년 제 15 호 법률, *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962*, 즉 1962 년 ‘강제 수용에 관한 — CyLaw 의 통합본에서 확인할 수 있으며, 여기에는 25/1983 호부터 61(I)/2014 호에 이르는 개정 법률이 수록되어 있다. 제 3 부는 보상 규정을 다룹니다: 수용 당국은 수용 공고 게시일로부터 14 개월 이내에 합의된 보상액을 협상해야 하며, 그렇지 않을 경우 지체 없이 자체 산정액을 제시해야 합니다 (제 8 조); 소유자는 사법적 결정에 영향을 미치지 않는 범위 내에서 제안을 수락할 수 있으며, 단 해당 재산이 즉시 해당 기관에 등기되고 75 일 이내에 법원에 소송이 제기되어야 한다 (제 8 조 (2)); 합의에 이르지 못할 경우, 당국 또는 이해관계인은 법원에 보상금 결정 및, 적절한 경우 배분을 신청할 수 있다 (제 9 조). “법원” 은 제 2 조에 따라 관할 지방법원 (*Eparchiakon Dikastirion*) 로 정의된다. 이 법률은 어떠한 중재 위원회나 행정 재판소도 명시하지 않으며, 제 23 조 (4)(c) 항이 규정하는 바와 같이, 보상액 산정은 합의에 의하거나 민사 법원을 통해 이루어진다.

평가 규칙. 제 10 조에는 (*kanones*) 보상금 산정 기준이 명시되어 있습니다. 규칙 (a) 항은 기준 및 날짜를 한 문장으로 규정하고 있습니다: 해당 부동산의 가치는 관련 취득 공고 (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis dimosieuseos tis oikeias*) 가 게시된 시점에 해당 수용 공고가 게시된 시점에 공개 시장에서 자발적으로 매각되었을 경우 받을 수 있었던 금액으로 간주한다 (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosisiosis tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*). 나머지 규칙들은 그 수치를 구체적으로 규정하며, 항목 표기는 법령 본문에 사용된 그리스 알파벳 기호를 음역한 것입니다. — *st*(stigma) 는 여섯 번째 문자-숫자이며, *z*(제타) 는 일곱 번째, *i*(이오타) 는 열 번째, *ib*(이오타-베타) 는 열두 번째, *id*(이오타-델타) 는 열네 번째입니다. 따라서 공백은 본문에 재현되지 않은 규칙을 나타냅니다:

- (b) 수용이 강제적이라는 사실은 전혀 고려되지 않는다 — 단, 해당 수용이 광업 목적을 위한 경우를 제외하고는;
- (c) 해당 부동산이 이미 징발법에 따라 취득 당국이 점유하고 있던 경우, 당국이 점유하는 동안 이루어진 공사, 증축, 개발 또는 개량 사항은 고려 대상에서 제외된다;
- (d) 해당 목적을 실현하기 위해 법정 권한의 행사만이 유일한 수단인 경우, 또는 특정 구매자의 특별한 필요나 수용 당국의 특별한 필요를 제외하고는 해당 목적에 대한 시장이 존재하지 않는 경우, 해당 부동산이 그 목적에 특히 적합하다는 점은 고려되지 않는다; 취득 당국의 필요를 제외하면 해당 부동산에 대한 시장이 없는 경우, 해당 부동산이 특정 목적에 갖는 특별한 적합성은 고려 대상에서 제외된다;
- (e) 법원이 제한할 수 있거나, 불법적이거나 건강에 해로운 용도로 인해 발생한 가치 상승분은 고려 대상에서 제외된다;
- (st) 부동산의 일부만 취득되는 경우, 해당 부분과 함께 소유자가 보유한 다른 부동산의 가치에 발생한 증가 또는 감소가 고려된다 — 이 양방향 규칙에 따라 보유 토지의 가치 증대분은 상계되고 그 감가상각분은 보상됩니다;
- (z) 해당 부분이 함께 보유되던 다른 재산에서 분리됨 (*diachorismos*) 으로 인해 소유주가 입은 손해도 계산됩니다;
- (i) 해당 재산이, 그리고 취득이 없었다면 일반적인 수요나 시장이 없는 종류의 목적에 계속 사용되

있을 경우, 다른 장소로의 복원 의도가 진정하다면, 보상액은 동등한 복원에 소요되는 합리적인 비용을 기준으로 산정될 수 있습니다 — 시장이 없는 특수 목적의 부동산을 동등한 시설로 대체하는 데 드는 비용을 기준으로 한 보상, 즉 해당 부동산에 대한 비용 접근법의 유사 사례;

- (ib) 사업, 무역 또는 전문직이 영위되던 장소의 경우, 점유권 상실로 인해 직접적으로 입은 손실은 고려된다;
- (id) 보상금에는 취득 공고 게시일로부터 지급일까지 연 3%의 단리가 적용된다. 2014년 개정안(법률 61(I)/2014) 이전에 게시된 공고의 경우, 개정안의 발효일까지 기존 이자율인 9%가 계속 적용된다.

마지막 문장은 부분 수용 규칙 (st) 및 (z)에 대해서는 수용 공고 게시 시점에 존재하던 사실들을 고려하도록 규정하고 있으며, 이는 규칙 (a)와 동일한 낱자입니다. 이 조항에는 취득 당국의 근본적인 계획 그 자체에 기인하는 가치를 배제하는 일반적인 조항이 포함되어 있지 않다. 인용된 규칙 중에서는 (c)(징발 기간 중의 공사)와 (d)(특별한 적합성)만이 사업에서 파생된 가치와 관련이 있으며, 각각은 명시된 사례로만 한정된다.

대헌법재판소, 크리스토두로스 카르미오티스 유한회사 대 키프로스 공화국 (교육문화부), 행정법원 판결 제 5/16 호 및 104/19 호에 대한 항소, 2025년 5월 12일. 리마솔에 위치한 해당 회사의 부동산 — REGAL 영화관 부지와 인접한 등록 문화재 건물들 — 은 2009년 5월 22일 수용 통지 대상이 되었으며, 2009년 12월 11일 2009년 12월 11일, 키프로스 기술대학교의 문화 센터로 사용하기 위해 2009년 5월 22일 ‘매수 통지서’의 대상이 되었으며, 2009년 12월 11일 ‘매수 명령’이 내려졌다. 2010년에 제기된 이 명령에 대한 회사의 이의신청은 2016년 당국이 15/1962 호 법률 제 7조에 따라 해당 명령을 철회했을 당시에도 여전히 계류 중이었으며, 이 철회 결정은 2016년 7월 1일자 관보에 게재되었다. 이후 행정 법원은 해당 회사가 소송 절차를 계속할 정당한 사유가 될 만한 잔여 손해 (*kataloipo zimias*)를 입증하지 못했다고 판단하여, 소송이 소멸되었다는 이유로 항소를 기각하고, 회사에 소송 비용을 부담시켰다.

최고헌법재판소 (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*)는 과도기적 2심 관할권 하에서 다수결로 해당 판결을 파기하였다 (Kalligerou 판사, Santis 판사가 이에 동의; Oikonomou 판사는 반대 의견). 다수 의견은 — 마이클리데스 대 법무장관 (1984) 사건에 대한 전원합의체 판결, 3 CLR 1956, 그리스 행정법원의 판례, 그리고 스트라스부르 법원의 판례를 인용하며 — 수용 통지 시점부터 수용 명령이 취소되기 전까지 그 효력이 지속되는 동안, 해당 부동산의 향유 및 이용은 법률의 규정에 따라 제한된다고 인정했다: 취득 명령이 유효한 동안에는 소유자가 해당 부동산을 양도하거나 담보로 제공하거나, 또는 그 위에 공사를 수행할 수 없다. 따라서 무효 소송을 계속할 수 있는 특별한 정당한 이익은 취소 이후에도 존속하며, 이는 7년 동안 지속된 그러한 제한에 대한 사법적 보호를 포함한다 — 소송 비용 문제와 함께; 궁극적으로 배상금이 지급되어야 하는지, 그리고 그 금액은 얼마인지는, 무효화가 인정될 경우 헌법 제 146조 제 6항에 따라 민사 법원이 결정해야 한다. 동 조항은 구제 절차에서 무효화된 행위로 인해 피해를 입은 사람에게 법원이 결정하는 공정하고 적절한 배상을 청구할 권리를 부여한다. 이 소송은 구성원이 변경된 행정법원에서 계속 진행하도록 명령되었다. 또한 법원은 증거 채택을 중간 기각한 결정에 대한 동반 상고 (사건번호 5/16)를 인용하며, 청구인이 사실 오류나 적정한 조사 미흡이라는 무효 사유에 대한 증거를 제시할 수 있다고 판시했다. 반대 의견은 해당 회사가 적어도 표면상 잔여 손해를 입증할 것을 요구했으며, 단순한 제한 조치 자체만으로는 배상 가능한 손해 *per se*를 인정해서는 안 된다고 경고했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 판결은 어떠한 보상액도 확정하지 않았으며, 취소된 수용 조치라도 여전히 감정평가 의뢰가 발생할 수 있다는 점만을 명확히 한 것이다. 해당 의뢰의 대상은 부동산 자체가 아니라 제한 사항이다. 즉, 겉보기에는 합법적으로 보이는 명령으로 인해 7년 동안 매각, 담보 설정 및 공사 수행이 불가능했던 데서 비롯된 손실이다. 이는 민사 법원에 회복된 손해배상 문제이며, 그 산정 방식—즉, 부동산이 궁극적으로 소유자에게 귀속된 상태에서 정해진 기간 동안 감소한 효

용 및 시장성—은 임차권 및 유해 영향 (injurious affection) 관련 실무의 영역에 더 가깝다 (‘유해 영향’은 소유자가 보유한 토지의 가치 하락에 대한 보상을 의미하며, 미국에서는 ‘분리 손해배상’ 또는 ‘잔여지권 손해배상’ 이라 함) 에 더 가깝고, 제 10(a) 항의 ‘개방 시장 원칙’ 과는 거리가 멀다.

항소법원, Bank of Cyprus Public Co Ltd 대 토지 및 측량국 (파포스) 국장 및 기타 피고, 민사 항소 제 285/2018 호, 2024 년 6 월 20 일. 항소법원은 만장일치로 (*Efeteio*, 민사 관할: 키치오스, 앰피자스, 투마지 판사) 1965 년 제 9 호 부동산 (양도 및 저당) 법 제 VIB 부의 “간헐 매수인” 조항이 법 제 139(I)/2015 호에 의해 삽입된 —에 의해 삽입된 것으로, 이에 따라 국장은 매도인에게 대금을 전액 지급한 매수인에게 소유권을 이전하고, 매수인의 계약서가 등기되기 전에 등록된 저당권을 소멸시키거나 해제할 수 있도록 한 — 조항은 제 23 조 (3) 항에 따른 저당권자의 재산권에 대한 허용된 제한이 아니라 그 권리의 폐지를 초래한 것이며; 또한 재산의 박탈은 제 23 조 (4) 항에 따라 공정하고 형평성 있는 보상을 수반하는 강제 수용의 경우에만 정당화될 수 있으나, 해당 법률은 그러한 보상을 규정하지 않았으며 (저당권을 매도인의 다른 부동산으로 이전하는 가능성은 이에 해당하지 않음), 따라서 해당 조항들은 위헌이었다. 입법부는 이에 대응하여 법 제 110(I)/2025 호(관보, 제 1 부 (I), 제 5045 호, 2025 년 7 월 4 일) 을 제정하였으며, 이 법의 서문에는 민사 항소 제 285/2018 호 사건과 그 판결 요지가 명시되어 있으며, 매수인, 매도인 및 저당권자의 헌법상 권리를 균형 있게 조화시키기 위한 ‘간헐 매수인’ 절차를 재제정하였다.

검증 참고 사항 — 헌법 및 법률 제 15/1962 호는 키프로스 변호사 협회의 법률 데이터베이스인 CyLaw 에서 발행한 통합 그리스어; 관보 원문은 확인되지 않았으므로, 법률 인용은 해당 통합본 (법률 61(I)/2014 에 대한 개정 사항 반영) 을 근거로 합니다. 두 판결문 모두 CyLaw 보고서에서 전문을 확인하였으며, 카르미오티스 (Karmiotis) 판결은 최고헌법재판소 프로젝트에서, 키프로스는 은행 (Bank of Cyprus) 판결은 항소법원 프로젝트에서 확인하였다. 법률 110(I)/2025 는 CyLaw 가 재제제한 관보 PDF 에서 확인하였다. 그리스어 조항 및 판결 요지의 영어 번역은 본 부서에서 직접 수행한 것입니다. 2024-2026 년 동안 제 10 조에 따라 보상액을 결정한 판결은 발견되지 않았습니다.

출처 — Greek, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 1962 년 강제 수용법 (*O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* (N. 15/1962)), 통합본 및 인용된 판결, CyLaw (Pankyprios Dikigorikos Syllogos), http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html

몰타 — 조례는 폐지되었으나 위원회는 유지됨

먼저 정정 사항이 있습니다. 오랫동안 몰타의 강제 수용에 관한 근거로 인용되어 온 법률인 ‘토지 수용 (공공 목적) 조례 (제 88 장, 1935 년부터 시행)는 더 이상 적용되는 법이 아닙니다. 공식 포털에는 이 조례가 “폐지됨; 단, 2017 년 제 XVII 호 법 제 84 조를 참조하시기 바랍니다” 라고 기록되어 있으며, 이는 2017 년 4 월 25 일부터 2017 년 4 월 25 일부터 효력을 발휘합니다. 현재 적용되는 법률은 바로 그 법, 즉 몰타 법률 제 573 장 「정부 토지법」 (2017 년 제 XVII 호 법률, 2023 년 법률 공고 제 212 호에 따라 개정됨) 이며, 이 법은 공공 목적을 위한 토지 취득을 규제하고, 토지 중재 위원회를 유지하며, 해당 조례에 따라 시작된 서류 중인 사건 및 미완료된 취득 절차를 자신에게 이관합니다.

헌법 전문. : 어떠한 종류의 재산도 강제적으로 압류될 수 없으며, 재산에 대한 어떠한 지분이나 권리도 강제적으로 취득될 수 없다. 단, 해당 압류 또는 취득에 적용되는 법률에 다음과 같은 규정이 마련된 경우는 예외로 한다 — (a) “적정한 보상의 지급”; (b) 해당 보상을 청구하는 누구에게나 재산에 대한 그의 권리, 보상 금액 및 그 지급을 결정하기 위해 “법률에 의해 설립된 독립적이고 공정한 법원 또는 재판소에 접근할 권리” 를 보장하고; 그리고 (c) 해당 판정에 대해 항소법원에 항소할 권리를 보장하는 경우. 단서 조항은 의회가 국익을 위한 특별한 경우, 법에 따라 보상금을 결정할 기준 — 요인 및 기타 사항 — 을 정할 수 있도록 허용한다.

제 573 장 에 따른 절차. 토지 취득은 토지청 이사회 의장이 공공 목적을 위해 토지가 필요하다는 선언 (제 38 조) 을 하고, 이를 관보와 두 개의 신문에 공고함으로써 시작됩니다. 이 선언문에는 토지청이 지급할 의사가 있는 보상액이 명시되어야 하며, 법령에 따라 작성된 감정평가서와 부지 배치도

가 첨부되어야 한다 (제 39 조 (2) 항). 보상액에 이의를 제기하는 소유주는 토지 중재 위원회에 신청해야 하며, 해당 신청서는 무효가 될 위험이 있으므로 신청인이 적정하다고 여기는 보상액을 명시해야 하고, 선언 공고일로부터 5 년 이내에 제출되어야 한다. 이를 준수하지 않을 경우, 소유주는 예치된 금액과 이자만을 받을 수 있다 (제 55 조). 이 위원회는 몰타 대통령이 임명한, 현재 판사 직을 역임했거나 현재 판사 직 또는 치안판사 직을 역임 중인 위원장으로 구성되며, *periti*(페리티법 (제 390 장)에 따라 면허를 소지한 감정인 중 실무 경력 7 년 이상인 자로, 마찬가지로 대통령에 의해 임명된 “” 패널의 보조를 받아 회의를 진행한다 (제 56 조); 위원회의 절차에는 『조직 및 민사소송법』의 규정이 적용된다. 이 법에 따라 위원회의 결정으로 인해 불이익을 입은 당사자는 헌법 제 37 조 (1)(c)항에 따라 20 일 이내에 항소법원 (상급 관할권)에 항소할 수 있다 (제 74 조).

평가 규정. 제 61 조 (1) 항에 따르면, 절대 매입에 의한 취득의 경우, 위원회는 통합된 영어 본문에서 인용된 다음의 규정에 따라 조치를 취해야 한다: (a) “취득이 강제적이라는 이유로 어떠한 공제도 이루어져서는 안 된다”; (b) “토지의 가치는, 후술하는 바에 따라, 기꺼이 매도하려는 매도인이 가 자발적으로 매각했을 경우 얻을 수 있는 금액으로 간주되어야 한다”; 및 (c) “토지의 가치는 선언 공고 기간 내에 해당 토지가 가진 가치로 하며, 이는 주택 (규제 해제) 조례 부칙에 공표된 인플레이션 지수에 따라 연도별로 갱신된 값을 기준으로 한다” (제 158 장), “그리고 관할 당국이 수행한 어떠한 개량이나 공사도 고려하지 않는다”. 단순히 점유 및 사용권만 취득하는 경우, 취득 임대료는 기꺼이 임대하려는 소유자가 자유 시장에서 해당 토지를 임대했을 때 기대할 수 있는 금액을 말한다 (제 61 조 (2) 항). 위원회는 소유자의 신청서 제출일로부터 최종 보상금에 대해 연 8%의 단리 이자를 가산할 수 있으며 (제 61 조 (3) 항), 예치금을 초과하는 보상금은 결정일로부터 3 개월 이내에 지급되어야 한다 (제 62 조).

부분 수용. 이 법은 분리 보상 공식을 적용하기보다는 수용 가능한 범위를 제한함으로써 부분 수용을 규제한다. 소유자가 주택이나 기타 건물의 전체를 매각할 의사와 능력이 있는 경우, 그 일부만을 매각하도록 요구받을 수 없다 (제 46 조). 소유자가 건축 부지의 나머지 부분이 220 제곱미터 미만이거나, 위원회가 나머지 부분이 건축에 적합하지 않다고 판단하는 경우, 소유자에게 건축 부지의 일부만 매각하도록 요구할 수 없다. 이러한 경우, 소유자가 인접 토지를 소유하고 있으며 위원회가 다르게 결정하지 않는 한 (제 47 조), 당국은 부지 전체를 매입해야 한다. 또한, 잔여 토지의 면적이 1,124 제곱미터 미만이고 위원회가 달리 선언하지 않는 한 (제 47 조). 또한 소유자가 인접 토지를 소유하지 않은 상태에서, 잔여 면적이 1,124 제곱미터 미만인 경우, 소유자에게 토지의 4 분의 3 을 초과하는 부분을 양도하도록 요구할 수 없다 (제 48 조). 제 573 장에는 분할로 인해 잔여 토지에 발생하는 별도의 보상 항목이나 잔여 토지에 미치는 유해한 영향에 대한 규정이 발견되지 않았으며, 지대 차액 상계 조항도 발견되지 않았다.

구 선언. 본 법 제정 이전에 발효된 선언에 따라 수용된 토지의 경우, 제 63 조부터 제 66 조까지의 규정에 따라 동일한 위원회에서 다음과 같은 구체 조치를 규정하고 있다: 10 년 이상 미사용된 선언의 철회, 미사용 기간에 대한 물질적 및 정신적 손해배상; 선언 공고 기간 중 토지가 가졌던 가치에 따라 매입을 강제 완료하는 것 (해당 가치는 제 158 장 인플레이션 지수로 조정되며, 과도한 지연에 대해서는 다시 물질적 및 정신적 손해배상을 지급함); 그리고 구 조례에 따라 협상 통지가 발부되었으나 이의를 제기한 경우, 위원회가 선언 당시의 가치를 인플레이션 지수로 조정하여 산정한 보상금을 지급하되, 하한은 협상 통지 금액으로, 상한은 소유주 본인의 청구액 (제 65 조 (6) 항))로 책정되며, 이에 대한 이자는 선언 공고일로부터 연 8%의 이자율이 적용된다 (제 66 조).

감정평가사에게 시사하는 바. 몰타의 지침은 세 가지 특징으로 정의된다. 그 근거는 강제성을 명시적으로 배제한 자유 시장에서의 자발적 매도자 가격이지만, 기준일 적용 방식은 이례적이다: 가치는 공시일 기준으로 산정된 후, 재평가가 아닌 명시된 법정 지수를 통해 지급 시점으로 이월된다. 따라서 감정인의 의견은 공시일을 기준으로 하며, 그 이후의 모든 사항은 제 158 장 부칙에 규정된 산정 방식에 따르게 된다. 제외 대상은 제한적입니다: 관할 당국이 수행한 개량이나 공사만 해당되며, 그 이상

으로 확대되지 않습니다. 또한 전문가의 역할은 재판부 내에 위치합니다 — 위원회의 전문가 (periti) 들이 심판관을 직접 보좌합니다 — 따라서 민간 감정 평가 결과는 자체적인 감정 평가 체계를 갖춘 기관 앞에서 당사자 증거로 제출됩니다.

검증 참고 사항 — 헌법은 법무부 포털 legislation.mt 에서 발행한 통합 PDF 파일에서 확인하였으며 (확인 시점: 2026 년 7 월 28 일, 현행), 정부 토지법은 통합 Cap. 573 의 통합 PDF(시점: 2023 년 9 월 19 일, 발효 중, 2023 년 L.N. 212 반영) 에서 확인하였으며, Cap. 88 의 페이지는 동일 포털 내 해당 장의 현황 기록에서 확인하였습니다. 2017 년 제 XVII 호 법 제 84 조 (폐지 조항) 는 통합된 제 573 장 PDF 에 포함되어 있지 않으며 별도로 검토되지 않았습니다. 몰타 법률은 몰타 어와 영어로 공표되며, 본 검토에서는 전반적으로 영어 본문을 참조했습니다. 이번 검증 과정에서 제 573 장에 따른 토지 중재 위원회나 항소 법원의 어떤 결정도, 또한 2024-2026 년 간의 수용 보상과 관련된 어떤 헌법 판결도 1 차 자료에서 확인되지 않았으며, 보고된 바도 없습니다.

출처 — 몰타 헌법 및 정부 토지법 (Cap. 573), 통합 영어본, 몰타 정부, <https://legislation.mt/eli/const/eng> 및 <https://legislation.mt/eli/cap/573/eng>; Cap. 88 현황: <https://legislation.mt/eli/cap/88/eng>.

폴란드 — 거래 가격 및 공인 감정인

『부동산 관리법』 제 134 조. 수용에 대한 보상은 해당 부동산의 추정 시가를 기준으로 산정된다 (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* 1997 년 8 월 21 일, 제 134 조 제 1 항). 해당 가치를 산정함에 있어서는 특히 부동산의 종류, 위치, 용도, 도시계획상 지정 용도, 상태 및 부동산 시장에서 현재 형성되고 있는 시세를 고려한다.

제 134 조 (3) (4) 항은 소유주에게 유리한 대체 용도 규정을 추가하고 있는데, 토지의 가치는 해당 토지의 현재 용도에 따라 결정되나, 토지 수용의 목적에 부합하는 도시계획 지정이 그 가치를 상승시키는 경우에는 더 높은 금액이 적용된다.

폴란드 규정의 두 가지 특징이 주목할 만합니다. 시장 가치는 비교 가능한 부동산의 거래 가격을 기준으로 산정되며, 매도 희망 가격은 명시적으로 고려 대상이 아닙니다. 그리고 해당 유형의 부동산이 시장에 전혀 나오지 않는 경우에만, 대체 가치(*wartość odtworzeniowa*) 가 산정되며, 이때 토지는 건물, 설비, 식재물 및 농작물 등 구성 요소와 별도로 평가됩니다.

이 감정평가는 공인 부동산 감정평가사 (*rzeczoznawca majątkowy*) 이자 면허를 소지한 부동산 감정평가사가 수행한 것으로, ‘공인 감정평가사 (*operat szacunkowy*)’ 형태로 제공되며, 이 공식 감정평가서의 내용은 별도의 규정에 따라 정해진 바에 따라 작성됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 매도 희망 가격의 배제는 법령에 명시된 증거 규칙이며, 이는 법적 쟁점으로서 본 호에서 비교 대상 선정과 관련하여 수집된 자료에 포함된다 (본 호의 다른 부분에 실린 인도 및 대만 관련 기사 참조): 폴란드는 가격의 증거로 인정될 수 있는 요소를 명확히 규정함으로써, 다른 지역의 전문 기준에서는 재량에 맡기는 부분을 감정인의 재량권에서 배제하고 있다.

재구입가 기준의 종속적 성격 또한 명확합니다. 이는 조화시켜야 할 세 가지 접근 방식 중 하나가 아니라, 시장이 명확한 기준을 제시하지 않을 때에만 이용할 수 있는 대체 수단일 뿐입니다. 이는 재구입가 (*Foundations*) 부서가 전문적 판단의 문제로 취급하는 조화 문제에 대한 입법적 해결책입니다.

확인되지 않음. 폴란드의 영구 사용수익권 (*użytkowanie wieczyste*) — 영구 사용수익권 (사용수익권이란, 소유권은 없으나 타인의 재산에 대해 이를 사용하고 그 수익을 취할 수 있는 민법상의 권리를 말하며; 국유지에 적용되는 영구적 형태는 기능적으로 장기 토지 임대차와 유사하며, 잔여 기간에 따라 가치가 산정되는 소모성 자산임), 국유지에 대한 기간권리로서 구조적으로 인도네시아의 *hak guna bangunan* 및 콩고의 *concession perpétuelle* — 와 유사하며, 이는 법에 따라 소유권으로 전환되는 대상이 되어 왔습니다. 해당 부서는 현재의 입장을 확정하지 않았으며, 이에 대해 보고하지도 않고 있다.

출처 — Polish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 재산관리법 제 134 조에 대한 폴란드 실무자 해설, <https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlasczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlasczenie/>

NSA I OSK 18/22 — 7 명의 판사에게 회부된 질문. 2025 년 10 월 29 일, Naczelny Sąd Administracyjny 는 특별 도로법에 따라 수용된 토지가 ZRID 날짜 에 지역 계획상 용도 지정이 없었던 경우, 그 가치를 어떻게 산정해야 하는지에 대한 문제를 7 명의 판사로 구성된 재판부에 회부했다. 아직 답변은 나오지 않았다. 이 의뢰가 보도된 이유는 해당 문제가 폴란드 강제 수용 제도에서 핵심적인 쟁점이기 때문이다. 즉, 계획에 명시된 내용이 없을 경우, *operat szacunkowy* 는 가격 산정을 위한 용도 구분이 없으며, 실무상 도로 용도, 주변 용도, 또는 아무 용도도 가정하지 않을 것인지에 대해 견해가 엇갈리고 있다.

NSA I OSK 760/22 — 해당 사안에 대한 답변을 전제로 한 ‘operat’ 판결. ZRID 절차에 따라 도로 건설을 위해 수용된 토지에 대한 보상금은 감정인이 도로 지정으로 인한 가치 하락을 평균 단가만을 근거로 추론했기 때문에 무효화되었다 — 125.87 zł 제 4 조 (16) 항에 따른 유사성을 검증할 수 있는 설명 없이 단지 면적과 가격만 나열되어 있었기 때문이다. 법원은 보상이 시장가치를 기준으로 하며, 상실된 “투자 잠재력” 에 대한 보상이나 잔여지 가치 감소에 대한 보상은 전혀 포함되지 않는다는 점을 재차 명시했다. 법원은 보상금이 시가이며, 상실된 “투자 잠재력” 에 대해서는 아무런 보상도 없고, 잔여지권의 감손에 대해서도 아무런 보상도 없다고 재차 밝혔습니다.

NSA I OSK 358/23 — 해당 조항은 보고서 내에 포함되어야 합니다. 2020 년 2 월의 *operat* 는 12 개월이 지난 후의 보상을 지지할 수 없었습니다. 제 156 조 (4) 항에서 요구하는 화폐 가치 확인 조항은 이를 뒷받침하는 분석과 함께 보고서 내에 포함되어야 하기 때문입니다. “유효성 확인 조항” 이라는 제목의 별도의 서한만으로는 충분하지 않습니다. 폴란드에서 감정평가서의 유효기간은 법적으로 정해져 있으며, 이를 연장하는 것은 행정 절차가 아닌 평가 행위입니다.

Source — NSA I OSK 18/22, 공식 데이터베이스 (폴란드어): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A>; NSA I OSK 760/22, CBOSA (공식, 폴란드어): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F>; NSA I OSK 358/23, CBOSA (폴란드어): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68>.

체코 — 두 가격 중 더 높은 가격

법률 제 184/2006 Sb. 호 수용은 다음 법률에 따라 규율됩니다. 제 184/2006 호 법률 (Sb.) (Sb., *Sbírka zákonů*, 체코 법률 집) 에 따라 규율됩니다: 이는 법정 목적에 한해 허용되며 보상을 지급해야 하는데, 현재 그 금액은 *cena obvyklá* — 통상적인, 즉 시장 가격으로 책정됩니다. 이 정의는 수용법 자체에 있는 것이 아니라, 재산 평가에 관한 법률 제 151/1997 호 Sb. 의 § 2 항에 명시되어 있으며, 수용법의 각주 7 이 이를 인용하고 있다: 평가일 당시 국내에서 동일하거나 유사한 재산의 판매 시 평가일 기준 국내 일반 상업 거래에서 달성될 수 있는 가격으로, 가격에 영향을 미칠 수 있는 모든 상황을 고려하되 비정상적인 시장 상황, 당사자 간의 개인적 관계, 그리고 특별한 애착 (*zvláštní obliba* —, 소유자의 개인적 또는 정서적 애착) 은 제외한다.

이 규칙의 독특한 점은 그 후의 절차에 관한 것입니다. § 10(4) 에 따라 두 가지 수치가 산출되는데, 이는 ‘*cena obvyklá*’ 와 ‘*cena zjištěná*’ 로, 이 중 더 높은 금액에 따라 보상이 지급됩니다. “ 는 2013 년 제 441 호 칙령에 따라 산정된 행정적 가격입니다. § 제 10 조 제 5 항에 따라, 해당 부동산은 수용 신청일 당시의 실제 상태에 따라 평가되며, 수용 목적과 관련된 가치 상승 또는 감가는 고려되지 않습니다 (). § 20(1) 에 따라, 보상액을 결정하는 전문가 보고서는, 소유자가 수용 절차 개시 통지를 받은 날로부터 30 일 이내에 수용 당국에 이를 제출한 경우 소유자의 요청에 따라 작성된 보고서이며, 그렇지 않은 경우 수용 주체의 요청에 따라 작성된 보고서이다. 계획 문서의 변경으로 인해 발생할 것으로 예상되는 가치 상승분을 통상 가격 산정 시 고려할 수 있다는 주장이 실무자 해설에 언급되어 있으나, 이는 어떠한 판결을 통해 검증된 바 없으며, § 10(5) 조항과 상충됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 체코는 가치에 대한 불확실성을 재량에 의존하기보다는 법리 해석을 통해 소유주에게 유리한 방향으로 해결한다. 즉, 보상금은 시장 가격과 행정 가격 중 더 높은 금액으로 보장된다.

보상의 방향이 이 제도의 특징입니다. 여기서 행정적 수치는 제거되어야 할 ‘기본값’ 이 아니라, 보상액의 하한선 역할을 합니다. 소유주는 행정적 산정 결과보다 더 나쁜 결과를 받을 수는 없으며, 시장 상황이 더 유리할 경우 더 나은 결과를 얻을 수도 있습니다.

출처 — Czech, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법률 제 184/2006 Sb. 호 및 법률 제 151/1997 Sb. 호, 통합본 (zakonyprolidi.cz),
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184>

헝가리 — 추론 과정을 제시해야 합니다

2007 년 제 CXXIII 호 법률. 수용은 전액, 즉시 그리고 무조건적인 보상을 전제로 한다. 보상액은 사전에 확보된 법의학적 전문가 의견서에 따라 결정되며, 전문가 지명은 수용 당국이 담당한다. 이 의견서는 별도의 규정에 의해 정해진 구조와 데이터 내용을 따라 작성되어야 하며, 심의 방법과 고려된 기준을 명시해야 합니다. 행정적 이의 제기의 경우, *törvényszék* — 지역 법원 — 이 해당 부동산의 소재지에 관할권을 가지며, 법적 근거에 따라 2 개월 이내에 가처분 판결을 내려야 한다; 법의학 전문가의 선임이 필요한 경우, 전문가 의견서 제출일로부터 1 개월 이내에 판결을 내려야 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 심의 방법을 명시해야 할 의무는 다른 지역의 법원들이 비공식적으로 요구해 온 내용을 법제화한 것이다 (본 호의 다른 기사에 실린 모로코, 두바이, 요르단 관련 항목 참조). 헝가리는 보고서의 형식을 규정함으로써 동일한 결론을 도출한다. 추론 과정이 명시되지 않은 결론은 단순히 설득력이 떨어질 뿐만 아니라, 법적 요건을 충족하지 못합니다.

출처 — Hungarian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 2007 년 제 CXXIII 호 수용법, 통합본 (net.jogtar.hu),
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv>

루마니아와 몰도바

루마니아: 법률 제 255/2010 호. 수용자의 제안가는 공중 평가 표에 근거한 감정평가 보고서를 통해 결정되며 (*grile notariale* — 공중 실무에서 사용되는 표준화된 부동산 가치 표) 에 근거하여 공중인 협회를 위해 작성된 감정평가 보고서를 통해 결정된다 (법 제 255/2010 호 제 5 조 제 1 항 및 제 11 조 제 8 항 제 9 항). 시장 증거는 법률 제 33/1994 호 제 26 조 제 2 항 에 따라 사법 단계에서 고려되며, 최고상고법원 (ÎCCJ; 프랑스 모델에 따른 상고법원으로, 프랑스 모델을 따르는 법원) 는 사실관계가 아닌 법적 오류만을 심사하며, 사전판결 (HP) 제 78/2021 호 결정 (M. Of. — *Monitorul Oficial*, 루마니아 관보 — 1185/2021 년 12 월 15 일) 에 따라 법원은 양측을 모두 고려해야 한다. 헌법재판소 (CCR) 는 결정 제 482/2024 호 (2024 년 10 월 17 일; 관보 186/2025 년 3 월 4 일) 를 통해 제 11 조 (6) 항¹, 제 11 조 (6) 항³ 및 제 11 조 (6 항), 제 11 조 (6 항) 및 제 11 조 (6 항⁸)-(6 항¹⁰) 을 위헌으로 선언하였으며, 이 조항들은 2025 년 4 월 18 일에 효력을 상실하였습니다. 제 22 조 (7 항) 에 따라 보상액은 수용자의 제안 금액보다 낮거나 청구된 금액보다 높을 수 없습니다. 감정인은 반드시 ANEVAR 의 회원이어야 한다 — 법률 조문에서는 구 명칭을 사용하고 있으나, 해당 단체는 현재 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, 즉 공인 감정인 전국 협회이다. 뿐만 이 있는 소유주는 법원에서 평가액에 대해서만 이의를 제기할 수 있으며, 이 경우 법원 수수료가 면제된다 (제 23 조 제 1 항); 다만, 이 면제 조항은 소유권 분쟁에는 적용되지 않는다 (제 23 조 제 2 항).

감정평가사에게 시사하는 바. 이 시스템은 두 가지 서로 다른 증거 기반을 순차적으로 적용하여 운영된다. 하나는 공중 기준표에 부합하는 행정적 제안이며, 다른 하나는 시장 증거를 이와 함께 종합적으로 고려해야 하는 사법적 단계이다. 제 22 조 제 7 항의 범위 — 제안액 이상, 청구액 이하 — 는 소송에서 주장된 금액 자체가 평가 결정이 됨을 의미합니다. 또한 수수료 면제는 그 금액을 검증하는 데 따르는 재정적 장벽을 제거합니다.

출처 — Romanian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법률 제 255/2010 호, 통합본 (legislatie.just.ro, 공식 포털; Wayback 을 통한 보관본),

물도바. 공공의 이익을 위한 토지 수용은 1999 년 제 488-XIV 호 법률에 의해 규정되어 있다. . 해당 부서는 해당 법률을 확인했으나 구체적으로 검토하지는 않았으며, 그 외 추가적인 내용은 보고하지 않았다.

슬로베니아 — 지정 용도 및 현물 보상

ZUreP-3 에 따른 보상. 관련 법률은 ZUreP-3, 즉, 공간 관리법 (Ur. l. RS — *Uradni list Republike Slovenije*, 슬로베니아 관보 — 199/2021) 입니다. 동법 제 216 조에 따라 소유주는 적절한 보상 또는 동등한 대체 재산을 받을 권리가 있습니다. 보상은 수용된 재산의 가치, 손해 배상금 및 수용과 관련된 기타 비용으로 구성됩니다 (제 216 조 (2)); 제 216 조 (3) 항에 명시된 손해 항목에는 부속 구조물, 농업용 또는 임업용 토지에서 파괴되거나 감소한 작물, 해당 재산에서 영위되는 사업의 소득 감소 및 등록된 사업에 대한 기타 손해가 포함됩니다. 대체 재산이 제공되는 경우 — 주거용 부동산 및 전문직 또는 농업 활동의 기본 자산인 재산에 대해서는, 소유자가 금전 보상을 요청하지 않는 한 — 제 218 조 (2) 항은 부대 비용, 즉 이주 비용, 이주 기간 동안의 이익 손실 및 잔여 재산의 가치 감소를 추가하고 있다. “실제 용도에 따른” 가치에 부대 비용을 더하는 공식은 여전히 해설에서 반복되고 있으나, 이는 2002 년 폐지된 ZUreP-1(제 105 조 제 2 항) 의 규정이며, ZUreP-3 에는 포함되어 있지 않다.

해당 날짜를 기준으로, 제 327 조 (평가 방법이 제정될 때까지 유효한 과도기적 규정) 는 평가 데이터를 수용 절차의 개시 시점에 연동시킵니다. 해당 부동산은 그 날짜를 기준으로 지정된 용도 (*namenska raba*) 에 따라 수용되며, 수용이 국가의 공간 계획 이행법에 근거하는 경우, 해당 법이 발효되기 전의 지정된 용도 에 따라 처리되며 — 해당 계획 자체의 용도 변경은 고려 대상에서 제외됩니다. 해당 법에는 판결일을 기준으로 금액을 산정하는 법적 메커니즘이 명시되어 있지 않다. 또 다른 두 가지 시점을 기준으로 하는 계산 방식이 유효되고 있는데, 소유자가 소유권이 상실되었거나 상실될 것임을 확실히 확인할 수 있었던 시점 (일반적으로 점유권이 행사된 날) 을 기준으로 가치를 산정한 후, 이를 판결일까지 인플레이션에 따라 조정 (업데이트) 하는 방식이다. 그러나 이는 판례상 해석으로, 실무자의 설명에 따라 보고된 바 있으나, 확인된 판결은 없습니다. 평가는 제 49 조에 따라 공인 감정사 (*pooblašteni ocenjevalci*) 또는 법원 선서 감정사 (*sodni cenilci*) 가 전문 평가 기준을 적용하여 수행합니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법적 기준 시점은 이른 편이며 — 즉, 절차 개시일 —, 열거된 손해 항목들로 인해 슬로베니아의 지침은 재산의 지정된 용도에 따라, 해당 계획안의 자체 계획법으로부터 자유로운 상태에서의 재산 가치를 하나의 항목으로 포함하는 손해배상 지침이 된다. 대체 부동산의 실물 제공이 가능하다는 것은 지급 대상이 단순히 금전적 금액이 아니라 두 부동산 간의 동등한 가치 교환일 수도 있음을 의미합니다.

출처 — Slovene, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 공간 계획법 (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, 제정된 내용; 이후 개정 사항은 확인되지 않음 (uradni-list.si),
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971>

불가리아

국가 및 지방 자치 단체의 필요를 위한 수용. 헌법상의 근거는 헌법 제 17 조 제 5 항입니다.: 재산은 오직 법률에 근거하여, 국가 또는 지방 자치 단체의 필요를 다른 어떤 방법으로도 충족시킬 수 없는 경우에 한해, 그리고 사전 동등한 보상을 조건으로만 수용될 수 있습니다.

출처 — Bulgarian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 불가리아 공화국 헌법, 제 17 조 제 5 항, 통합본,
<https://lex.bg/laws/ldoc/521957377>

다음에 제시된 법적 세부 사항은 실무자 해설에 기술된 내용과 동일하며, 본지 발행 시점에 확인할 수 없었던 관련 법률에 대해서는 검증되지 않았습니다. 행정 기관 (시 수용의 경우 시장) 은 상응하는 금전적 보상을 산정하기 위해 면허를 소지한 부동산 감정평가사에게 시장 가치 평가를 의뢰합니다. 이때, 허용 용도를 규정하는 필지 단위 계획 문서인 세부 개발 계획이 발효되기 전의 수용 대상 부동산의 용도 지정과, 수용 대상 부동산 인근에 위치한 유사한 특성을 가진 부동산의 시세가 고려됩니다. 보상 금액을 포함한 모든 사항에 대해 완전한 사법 심사가 가능하며, 법원은 해당 금액이 부동산의 실제 시장 가치와 일치하지 않을 경우 그 금액을 수정할 수 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 불가리아는 수용에 앞서 보상을 지급하도록 규정하고 있다. 또한, 세부 개발 계획이 발효되기 전에 확정된 용도를 기준으로 가치를 산정하라는 지침은 법정 ‘계획 무시 원칙’에 해당한다 — 여기서 ‘계획’이란 수용의 배경이 되는 공공 사업을 의미하며, 평가 시 그 사업이 가치에 미치는 영향은 무시되는데, 이는 미국 관행에서 ‘프로젝트 영향’ 또는 ‘프로젝트 범위’ 규칙이라 부르는 것 — 이는 공공 목적이 무엇이었는지를 해석하는 방식이 아니라 입법적 지침을 통해 해결된 사항이다 (본 호의 다른 기사에 실린 뉴사우스웨일스주 사례 *Goldmate* 항목과 참조).

슬로바키아 — 일반적인 가치 및 보상 하한선

법률 제 282/2015 호 Z. z. 수용은 다음 법률에 따라 규율됩니다. 2015 년 9 월 22 일자 법률 제 282/2015 호 Z. z. (Z. z., *Zbierka zákonov*, 슬로바키아 법률집): *Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho a k nim a o zmene a doplnení niektorých á*에 관한 법률 — 토지 및 구조물의 수용과 이에 대한 소유권의 강제적 제한, 그리고 일부 법률의 개정에 관한 법률. 본문은 2025 년 4 월 1 일부터 효력을 발휘하는 통합본으로, 공식 Slov-Lex 포털에 게재되어 있으며, 해당 포털은 통합 문서를 법적 구속력이 있는 것으로 표시합니다. 수용은 법에서 정한 목적을 위한 공익을 위해, 필요한 범위 내에서만, 적절한 보상 (*primeraná náhrada*) 을 조건으로, 그리고 합의나 그 밖의 방법으로 목적을 달성할 수 없는 경우에만 허용됩니다 (§ 2(1)).

관련 조항. § 4(1) 에 따라 수용된 소유자 (*vyvlastnený*) 는 금전으로 지급되는 적절한 보상을 받을 권리가 있으며, § 4(2) 에 따르면, 가능한 경우 및 소유자가 동의하는 경우, 대체 토지 또는 대체 구조물의 배정을 통한 해결이 금전 지급보다 우선한다. 그 근거는 § 4(3) 에 명시되어 있습니다: “Podkladom na určenie náhrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu; tá sa urč í na základe znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť niž š ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom.” — 보상액 산정의 기준은 토지, 건축물 또는 지상권에 해당하는 권리의 일반 가치 (*vš eobecná hodnota*) 로, 이는 2 년 이내의 전문가 감정서 (*znalecký posudok*) 에 따라 결정되며, 보상액은 이렇게 결정된 일반 가치보다 낮아서는 안 된다. 보상금에는 또한 수용 (§ 4(6)–(7)) 으로 인해 합리적으로 발생한 비용, 즉 동산 또는 농작물의 이전, 거주지·본사 또는 사업장 변경, 기술 인프라 이전, 그리고 법원·행정·공증 수수료도 포함된다.

누가 평가를 수행하며, 분쟁은 어디로 넘어가는가. 평가 업무는 *znalec* — 2004 년 제 382 호 법률 Z. z.에 따라 전문가, 통역사 및 제 382/2004 Z. z. 호 법률 에 따라 관리되는 전문가, 통역사 및 번역가 명단에 등재된 선서 전문가가 수행하며 — 일반 가치에 대한 전문가 의견서는 수용 신청서 (§ 제 9 조 제 2 항 제 f 호) 에 반드시 첨부되어야 합니다. 토지 수용 권한을 가진 기관은 슬로바키아 공화국 토지 이용 및 건설청 (Úrad pre územné plánovanie a výstavbu 슬로바키아 공화국 (Slovenskej republiky) 의 공간계획 및 건설청 (Office for Spatial Planning and Construction) 은, 해당 청이 2 심 심리를 담당하며 (§ 7(1)–(2)). 수용 결정의 집행 조항에 따라, 당국은 합의가 이루어지지 않을 경우, 보상금을 “v sume zodpovedajúcej vš eobecnej hodnote” — 전문가 의견에 근거한 일반적 가치에 상응하는 금액으로 —를 결정하며, 더 높은 보상을 요구하는 청구는 절차를 중단하지 않고 법원에 회부한다 (§ 13(3)(a)).

방법론에 관한 법령. 해당 방법은 법무부 법령 제 492/2004 Z. z. 호 (*Vyhláška o stanovení všeobecné hodnoty majetku*, 재산의 일반적 가치 산정에 관한 명령), 법률 제 382/2004 Z. z. 제 33(d) 조 § 에 따라 발령됨; 2017 년 2017 년 9 월 1 일부터 효력을 발휘하는 Slov-Lex 에 게재된 버전. 이 법령의 부속서 3 에서는 “ ” 라는 용어를 다음과 같이 정의하고 있습니다: “Vš eobecná hodnota je vý sledná objektivizovaná hodnota nehnuteľ ností a stavieb, ktorá je znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej sú ť až e, pri poctivom predaji, keď kupujú ci aj predá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosťou i opatrnosť ou a s predpokladom, ž e cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou.” — 그 결과 도출된 부동산 및 건축물의 객관화된 가치는, 감정인이 평가일 현재 자유 경쟁 조건 하의 시장에서, 적절한 정보와 주의를 기울여 행동하는 매수자와 매도자가 자유 경쟁 조건 하에서, 정직한 매매 과정에서, 매수자와 매도자가 적절한 정보와 주의를 기울여 행동하며, 가격이 부당한 동기에 의해 영향을 받지 않는다는 가정 하에 시장에서 실현 가능한 가격으로, 감정인이 산정한 가장 가능성이 높은 가격을 의미합니다. 부록 3 은 네 가지 방법, 즉 비교법, 복합법 (임대 수익을 창출할 수 있는 건축물의 경우), 수익법 (수익을 창출할 수 있는 토지의 경우), 그리고 입지 차별화법 (*metóda polohovej diferenciácie*) — 를 규정하고 있으며, 이 중 어떤 방법을 선택할지는 전문가가 결정하고 보고서에서 그 근거를 제시해야 한다.

평가일, 잔여분, 그리고 해당 법에 포함되지 않은 사항. 이 법은 평가일을 명시하지 않는다: 유일한 시한 규정은 전문가 의견이 2 년을 초과하지 않아야 한다는 점이다 (§ 4(3), § 9(2)(f)), 판결문의 정의에 따르면 평가일 기준 (*ku dňu ohodnotenia*). 부분 수용의 경우, § 2(4) 는 소유자가 잔여 부분을 사용할 수 없거나, 사용하더라도 불합리할 정도로 큰 어려움을 겪는 경우, 해당 대지나 구조물의 잔여 부분에 대해 수용을 확대 적용하며, 단 소유자가 늦어도 구두 심문 시점에 이 점을 이의로 제기해야 한다; § 2(5) 는 어려움 (통행 방해, 기존 사용 방식의 상실, 기능적으로 연결된 구조물의 상실, 유틸리티 네트워크의 제한) 을 열거하고 있으며, 잔여 부분의 사용 가능성은 전문가 의견에 따라 평가된다. 이 법에는 계획 무시 원칙이나 가치 증대 상계 규정이 포함되어 있지 않다. 즉, 수용 목적에 기인한 가치를 산정에서 제외하거나, 잔여 토지에 대한 이익을 보상금에서 공제하도록 지시하는 조항은 발견되지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 슬로바키아 제도의 세 가지 특징이 전문적인 관점에서 주목할 만하다. 전문가 의견서에 명시된 일반적 가치 수치는 법정 최저 한도이며, 보상액은 이보다 낮을 수 없다 — 따라서 당국 앞에서의 이의 제기는 보상액을 상향 조정하는 방향으로만 진행될 수 있으며, 추가 보상 요구는 수용 절차가 진행되는 동안 법원으로 넘어가게 된다. 2 년 유효 기간 규정은 평가 기준일을 대체하며, 유효일은 감정인의 보고서에 따라 결정된다. 또한 감정인이 적용하는 정의는 법령에 명시된 객관화된 가장 유력한 가격이며, 평가 방법의 선택 (비교법, 복합법, 수익법 또는 입지 차등법) 은 명시적으로 감정인의 합리적인 선택에 맡겨져 있다.

검증 참고 사항 — 위의 법정 문구는 두 문서의 Slov-Lex 통합 PDF 파일 (법안의 경우 ‘법적 구속력 있음’ 으로 표시됨; 법령의 통합 문서 역시 현재 버전에서 구속력 있는 내용이라는 공지가 포함되어 있음) 을 기준으로 확인되었습니다. 2024 년 부터 2026 년까지 슬로바키아 법원의 수용 보상과 관련된 판결은 발견되지 않았습니다: 기사 작성 시점에는 판례 데이터베이스를 검색할 수 없었으며, 본문에는 어떠한 판결도 보고되지 않았습니다.

출처 — Slovak, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법률 제 282/2015 호 Z. z. 및 492/2004 호 Z. z. (slov-lex.sk) 칙령,
<https://www.slov-lex.sk/>

크로아티아 — 이전 사용 시의 시장 가치

2014 년 법률. 토지 수용은 *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* — 『토지 수용 및 보상 결정에 관한 법률』 — 에 의해 규율되며, 이 법률은 나로드네 노비네 (NN, 관보) 제 74/2014 호에 게

재되었으며, NN 69/2017 호 및 NN 98/2019 호에 의해 개정되었습니다. 관보의 제목 검색 결과, 그 이후의 개정은 확인되지 않았습니다. 아래 조항들은 개정된 내용으로 기재되어 있습니다. 제 11 조 (2017 년 대체된 조항) 에 따르면: “Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.” — 수용된 부동산에 대해 소유주는 해당 부동산의 시가 (*tržišna vrijednost*) 에 해당하는 금전적 보상을 받을 권리가 있습니다. 예외적으로, 보상은 대신 동일한 시 또는 마을에 위치하며 동등한 시장 가치를 지닌 다른 적절한 부동산으로 대체될 수 있으며, 이 경우 이전 소유주에게 동일한 주거 및 사용 조건을 제공해야 하며, 수용 수혜자가 해당 부동산을 처분할 수 있는 경우에 한합니다 (제 11 조 제 2 항 및 제 46 조 제 2 항).

조치 및 날짜. 2017 년에 개정된 제 46 조 제 1 항은 다음과 같은 적용 조항을 담고 있습니다.: “Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju 또는 본 법에 따른 계약 체결 시점 중, 용도 변경 전 해당 부동산이 가졌던 실용적 특성을 고려하여 štenja 의 근거가 된 용도 변경 시점을 기준으로 한다.” — 완전히 수용된 부동산에 대한 보상은 1 심 또는 합의 시점의 시장가액을 기준으로 금전으로 산정되며, 이때 수용의 원인이 된 용도 변경 이전에 해당 부동산이 가졌던 이용 특성 (*uporabno svojstvo*) 을 고려한다. 이 최종 조항은 법정 체계에 대한 통제 수단이다: 부동산은 이전 용도에 따라 평가되며, 수용을 촉발한 용도 변경은 평가 기준에서 제외된다. 이와 같은 맥락에서 제 49 조는 소유주가 수용 제안에 대한 통지를 받은 후 해당 부동산에 투자한 금액에 대한 보상을 배제하되, 부동산의 사용 및 유지보수에 필요한 비용은 예외로 한다.

평가 주체는 누구인가. 시장 가치는 제 25 조 제 2 항 (제 47 조) 에 따라 표명된 가치입니다. 수용 제안을 제출하기 전에 수혜자는 관할 기관을 통해 해당 부동산의 상태 및 가치에 대한 증거를 확보해야 하며, 가치는 감정평가 보고서를 바탕으로 금전으로 표명되어야 합니다 (*procjembeni elaborat*) 부동산 평가 전임 법원 전문가 (*stalni sudski vještak*) 또는 전임 법원 감정인 (*stalni sudski procjenitelj*) 이 작성한 평가 보고서를 통해 금전으로 표기되며, 이는 부동산 평가에 관한 법률 — *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015 —에 따라 작성된 것으로, 보고서 작성 시점의 시가 (제 25 조 제 1 항 제 2 항) 를 기준으로 한다. 제안에 첨부된 보고서는 작성일로부터 2 년이 지나지 않아야 한다 (제 30 조). 수혜자는 3 명의 법원 전문가 또는 감정인을 제안하고, 소유자는 그중 한 명을 승인하거나 최대 3 명까지 자신 측 전문가를 제안할 수 있으며, 관할 기관이 보고서를 의뢰하고, 수혜자가 그 비용을 부담한다 (제 26 조 제 27 조). 재개된 절차에서 당사자 중 어느 한 쪽이 보고서에 이의를 제기하는 경우, 당국은 감정인이 참여하는 구두 심리를 통해 이의를 해결하려고 시도하며, 그것이 불가능할 경우 새로운 평가를 위해 감정인을 지정한다 (제 36 조 c 항 제 3 호).

기관 및 검토. 이 절차는 수용에 관한 위임된 국가 행정 업무가 관할 범위에 속하는 카운티 (*upravno tijelo županije*) 또는 자그레브 시의 행정 기관에 의해 수행되며 (2019 년 개정된 제 16 조 제 1 항); 정부가 해당 사업을 크로아티아 공화국의 전략적 프로젝트로 선포한 경우에는 법무 담당 부처가 직접 절차를 수행한다 (제 16 조 제 2 항). 카운티 기관의 1 심 결정에 대한 항소는 해당 부처에 제기할 수 있으며, 해당 부처의 결정에 대해서는 행정 분쟁 (*upravni spor*) 을 통해 이의를 제기할 수 있다; 부처 자체의 1 심 결정에 대해서는 항소할 수 없으나, 마찬가지로 행정 분쟁을 통해 이의를 제기할 수 있다 (제 17 조 제 18 조). 배상금에 대한 법정 지연 이자는 1 심 결정일로부터 30 일째 되는 날부터 지급일까지 발생한다 (제 37 조 제 2 항). 수용 사건은 긴급한 사안으로 간주된다 (제 12 조).

부분 수용. 제 10 조 제 1 항에 따라, 부동산의 일부를 완전히 수용하는 과정에서 소유자가 잔여 부분을 사용하는 데 있어 경제적 이익이 없음이 입증될 경우, 해당 부분 또한 소유자의 요청에 따라 수용된다; 해당 요청을 결정함에 있어, 건설 또는 공사로 인해 발생하게 될 상황과 재산 사용에 대한 소유자의 경제적 이익에 영향을 미치는 요인, 그리고 잔여 부분의 가치 감소가 고려되어야 한다 (제 10 조 제 2 항). 이 요청은 수용 결정이 확정될 때까지 할 수 있으며, 소유자에게는登記부에 해당 권리가

기재되어 있음을 알려야 한다 (제 10 조 제 3 항). 잔여 토지의 이익을 보상과 상계하는 규정은 발견되지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 감정평가 지침은 두 가지 기준에 근거한다. 즉, 그 수치는 1 심 판결이나 합의 시점에 적용되지만, 보고서 자체는 작성 시점의 시가를 명시하며 2 년간 유효할 수 있고, ‘이전 용도 조항’은 수용에 따른 용도 변경에 대비해 해당 가치의 산정 기준을 확정한다. 위촉 절차—수해자가 지명한 3 명의 후보자, 소유자의 선택 또는 대안 제안, 수해자의 비용으로 당국이 위탁하는 방식—은 어떤 재판소에도 사건이 회부되기 전, 행정 절차의 중심에 법원이 선정한 전문가를 위치시킵니다.

검증 참고 사항 — 위 내용은 ‘나로드네 노비네 (Narodne novine)’ 포털에서 확인한 2014 년 법안 및 두 건의 개정 법안의 판보 전문을 바탕으로 작성되었으며, 통합본은 본 부서에서 직접 작성한 것입니다. 평가 방법론에 관한 법률은 공보 인용 번호 (NN 78/2015) 로 식별되며, 본 문서에서는 검토되지 않았습니다. 2024-2026 년 동안 크로아티아 법원이 내린 토지 수용 보상과 관련된 판결은 발견되지 않았습니다. 기사를 작성할 당시 대법원 판례 포털에 접속할 수 없었으며, 본문에서는 어떠한 판결도 보고되지 않았습니다.

출처 — Croatian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), <https://narodne-novine.nn.hr/>

아일랜드

국채 수익률에 연동된 법정 가격 산정 방식: *Crowley v Sheehan*. *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, Dunne 판사, 2026 년 2 월 5 일, 관련 『임대인 및 임차인 (지대)(제 2 호) 법』 제 16 조 (2)(f) 항. 제 94 항에서 대법원은 고등법원의 해당 조항 해석이 정확하지 않다고 결론 지었으나, 하급심 판결은 유지되었다: 상고인이 허가된 범위 밖에서 새로운 주장을 제기했기 때문에 상고가 기각되었다.

해당 부서가 주목하는 부분은 이 사건이 속한 평가 체계입니다. 1978 년 법 제 17 조에 따라, 지대권 해지 (enfranchisement) 시의 매입가는 1967 년 법에 따라 카운티 등기소장이 중재를 통해 — 1984 년 『임대차 (개정) 법』 제 7 조에 명시된 기준에 따라 1984 년 집주인과 세입자 (개정) 법 제 7 조에 명시된 기준에 따라 — 카운티 등기소장이 중재를 통해 결정합니다: 이는 아일랜드 정부 채권의 현재 수익률을 포함한 (a)-(j) 항의 요소를 고려하여, 의향 있는 매수자가 지불하고 의향 있는 매도자가 수락할 금액입니다. 제 7 조 (5) 항은 일반적인 주거용 주택의 가격 상한을 규정하고 있습니다: 즉, 최신 발행된 만기 15 년 이상의 정부 채권에 투자했을 때 연간 총이자 수익이 임대료와 동일한 금액 — 즉, 국채 수익률(정부 채권 수익률) 로 자본화된 지대입니다. 제 7 조 (4) 항은 임대차 계약이 만료되었거나 임대료 재검토 시기가 도래한 경우, 제 7 조 (4) 항은 임대차 계약이 만료되었거나 임대료 재검토 시기가 도래한 경우, 가격을 완전소유권 가치의 8 분의 1 로 정하고 있으며, 제 7 조 (8) 항에는 단계적 산정 기준이 명시되어 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 국채 수익률에 연동된 법정 가격 산정 방식이다. 1984 년 법 은 국채 시장에서 자본화율을 도출하는 반면, 잉글랜드와 웨일스 (영국 내) 의 2024 년 법 은 장관의 지정에 따라 자본화율을 결정할 예정이다. 두 경우 모두, 중재인이나 재판소가 도출한 수치는 법정 기준에 따른 산출 결과이며, 시중에서 거래되는 지대 (ground rent) 에 대한 시장 증거는 평가 기준이 아닙니다.

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html>; irishstatutebook.ie — 1978 년 집주인과 세입자 (지대) 법 (제 2 호), 제 17 조 및 1984 년 집주인과 세입자 (개정) 법, 제 7 조, <https://www.irishstatutebook.ie/>.

자원 부족을 이유로 계획 심사를 생략할 수 없음: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council*. [2026] IESC 1, Woulfe 판사, 2026 년 1 월 22 일. 항소가 인용되었다: 제한된 자원은 계

획 당국이 지역 계획을 검토하지 못한 것에 대한 정당화 사유가 되지 않으며, 오직 불가능한 경우나 전적으로 예외적인 상황일 때만 정당화될 수 있다. 두 번째 판결인 [2026] IESC 12 (2026 년 2 월 19 일) 에서 법원은 그럼에도 불구하고, 2025 년 12 월 31 일에 폐지된 「도시계획 및 개발법」 법 제 19-20 조가 2025 년 12 월 31 일에 폐지되었기 때문이다. 이에 대한 설명은 간략하다: 이 사건은 가치를 위한 계획적 맥락, 즉 토지 가치를 산정하는 기준이 되는 계획의 가치에 관한 것이다.

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html>; [2026] IESC 12 판결문은 열람하지 않았으며, 명령청구 기간 사실은 한 로펌의 메모와 언론 보도를 인용한 것입니다: <https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations>; <https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/>.

룩셈부르크의 아파트 설계 기준 참조: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*. [2025] IEHC 728, 험프리스 판사, 2025 년 12 월 17 일. 2025 년 7 월 발표된 「아파트 설계 기준」 지침 에 대해 전략적 환경 영향평가 절차가 누락되었다는 이유로 제기된 이의 제기; 고등법원은 우선적 심리를 요청하며 에 따라 유럽연합 사법재판소 (Court of Justice of the European Union) 에 우선 심리를 요청하는 참고 요청을 제출하였으며, 그 사이 해당 지침은 여전히 유효하게 유지되고 있다. 요약: 해당 지침은 무엇이 건축될 수 있는지에 관한 것으로, 잔여 토지 가치와 관련이 있으나, 이 사안은 아직 결정되지 않았다.

확인된 내용, 한 줄: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (계약 절차).

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html>.

스위스 — 보상과 개선의 통합 메커니즘

스위스에서는 계획으로 인해 소멸된 가치를 보상해야 할 국가의 의무와 계획으로 창출된 가치를 회수할 수 있는 국가의 권한이 동일한 조항, 즉 연방 공간계획법 (*Raumplanungsgesetz*, , RPG) 제 5 조에 명시되어 있으며, 후자로부터 발생한 수익은 전자의 재원으로 사용될 수 있다.

물질적 수용 (Materielle Enteignung): 보상 대상인 규제적 제한. RPG 제 5 조 제 2 항은 계획상 제한이 실질적으로 수용에 해당할 경우 전액 보상을 요구한다 — *materielle Enteignung*, 즉 사실상의 수용으로, 미국 관행에서는 ‘역수용 (inverse condemnation)’ (규제적 또는 추정적 수용) 이라 부른다 — 비록 소유권 이전이 이루어지지 않더라도. 적용 기준은 까다롭다: 제한 조치는 오직 그것이 특히 심각한 간섭 (*besonders schwerer Eingriff*) 에 해당하거나, 단일 소유주에게 비슷한 처지에 있는 다른 소유주들은 겪지 않는 특별한 희생 (*Sonderopfer*) 을 강요하는 경우에만 보상 대상이 된다.

연방대법원의 판례는 *Auszonung* 와 *Nichteinzonung* 간의 구분에 근거하고 있다.

‘*Auszonung*’—즉, 구역 제외—는 RPG 를 준수하는 토지 이용 계획에 따라 이미 건축 구역으로 지정된 토지가, 해당 계획의 개정 과정에서 비건축 구역으로 재지정되는 경우를 말합니다. 이는 원칙적으로 보상 대상이 되지만, 다음 조건이 충족되어야 합니다. 해당 토지는 모든 면에서 RPG 를 준수한 건축 구역에 속해 있었어야 하며, 중대한 장애 없이 가까운 시일 내에 개발이 가능했어야 합니다.

‘구역 지정 제외 (*Nichteinzonung*)’ 는 토지가 단순히 건축 구역에 편입되지 않는 경우를 말합니다. 이는 소유자가 수용과 유사한 방식으로 피해를 입은 경우에만 예외적으로 보상이 이루어지며, 일반적으로 해당 토지가 건축 구역에 편입되어야 했을 상황이고, 소유자가 이를 합리적으로 신뢰할 수 있었던 경우에 해당합니다.

제 5 조 제 2 항에 따른 배상액은 제한 조치가 발효된 시점의 상황을 기준으로 산정된다. 관련 판례에는 BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, 연방 대법원

공식 판례집) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 및 BGE 132 II 218; 본 부서는 개별 판결문을 직접 검토하지는 않았으며, 보고된 바에 따라 법리를 기술하고 있습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 구분은 형식상 법적 문제이며 실질적으로는 평가 문제인데, 이는 두 가지 적용 조건 모두 감정평가사가 입증할 수 있는 사항인 반면, 변호사는 그렇지 않기 때문이다. 특정 토지가 가까운 미래에 큰 장애물 없이 개발될 수 있었는지는 인프라, 접근성, 지형, 수요 및 흡수력에 관한 문제이다. 소유주가 건축 구역으로의 지정을 합리적으로 신뢰할 수 있었는지는 시장이 어떻게 인식했는지에 관한 문제이며, 이는 지불된 가격이 직접적으로 입증할 수 있다.

손실의 규모는 해당 토지의 건축용지로서의 가치와 제한 조건이 적용된 상태에서의 가치 간의 차이로 측정되며, 건축용지와 농지 간의 가치 차이가 매우 큰 스위스의 경우, 이 차이가 바로 분쟁의 핵심입니다. 이러한 사안에서 위촉된 감정평가사에게는 토지의 가치가 얼마인지 묻는 것이 아니라, 두 가지 가치와 그 차이가 다른 요인이 아닌 도시계획법에 기인한다는 근거를 제시해 달라고 요청받습니다.

부가가치세: 나머지 절반. RPG 제 5 조 (1bis) 는 주정부가 토지가 신규 및 영구적으로 건축 구역으로 지정됨에 따라 발생하는 부가가치의 최소 20% 를 과세할 것을 요구하고 있습니다. 대표적인 사례는 농지를 건축 구역으로 용도 변경하는 경우로, 이때 소유주의 어떠한 행위도 없이 가치가 상당히 상승합니다. 이 의무적 최저 기준은 오직 해당 사례에만 적용된다. 그 밖의 도시계획상 이점 — 상업 용에서 주거용으로의 용도 변경이나 면제 허가 등 — 은 대신 제 5 조 (1) 항에 규정된 적절한 균형 조정 (*angemessener Ausgleich*) 을 도모해야 할 일반적 의무의 범주에 속하며, 이는 각 주가 자신의 재량에 따라 이행합니다. 또한 각 주는 연방 정부의 최소 기준을 초과할 수도 있습니다.

이 부담금은 계획 변경 전후의 토지 시가를 비교하여 산정됩니다. 이 징수금은 제 5 조 제 2 항에 따른 보상금이나 제 3 조에 따른 기타 공간계획 조치에 사용되며, 2026 년 7 월 1 일부터는 신설된 제 5a 조에 따라 주로 새로운 철거 보상금인 ‘*Abbruchprämie*’ 에 배정됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 가지 사항입니다.

평가 과제는 미리 정해져 있으며, 이는 ‘전후’ 비교입니다. 이는 ‘*materielle Enteignung*’ 주장의 지침과 정확히 반대되는, 거울에 비친 것과 같은 지침입니다. 이 분야에서 활동하는 한 스위스 감정인은 두 가지 규제 상태에서 특정 시점의 쌍을 이룬 가치를 반복적으로 요청받는데, 이는 부동산의 현 상태 그대로를 평가하는 것과는 별개의 전문 분야입니다.

그리고 이 두 가지 측면은 법령 자체에서 서로 연결되어 있습니다. 즉, 도시계획으로 인한 이익에 대한 과세는 도시계획으로 인한 손실에 대한 보상 자금으로 사용될 수 있습니다. 이 정책에 대해 어떻게 생각하든 간에, 이는 도시계획 시스템이 지속적으로 가치를 창출하고 소멸시키며, 이 두 가지는 서로 반대 방향에서 바라본 동일한 현상임을 명확히 보여줍니다.

출처 — German, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: EspaceSuisse 의 ‘*materielle Enteignung*’ 및 ‘*Mehrwertausgleich*’ 관련 자료; 연방 공간개발청 (ARE) 의 주 (州) 차원 ‘*Mehrwertabgabe*’ 관련 자료, <https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung>

연방대법원의 한 해: 우선 비교 분석, 그리고 앞마당의 가치는 얼마인가. 2025 년 9 월의 세 가지 판결이 스위스식 평가 방법을 명확히 정리했다. 1C_ 224/2025 (9 월 24 일) 판결은 공식적인 수용 시장가치는 주로 비교 분석을 통해 산정된다고 판시했으며; 수익법은 그 결과가 자본화율과 실현 불가능할 수도 있는 임대료에 따라 변동하기 때문에 기각된 반면, 조정을 거친 두 건의 진정한 비교 대상 만으로도 충분하다고 판시했다. 1C_ 469/2024 (9 월 19 일) 사건에서는 도로 건설을 위해 수용된 앞마당 구역을, 향후 재개발 시 사용될 수 있다는 이유만으로 건축용지 가격 전액으로 평가하는 것을 거부했다. 이러한 토지는 “빌라 단지나 특별한 상황을 제외하면 그 자체로 시장 가치가 없으며”, 건축

용지 단가를 적용할 경우 소유주에게 전액 보상 이상의 부당한 이익을 안겨주게 될 것이라고 판시했다. 1C_156/2025 (9 월 6 일) 사건에서는 보호수 제거와 관련하여 ‘차액 산정 방식 ‘(토지 수용 전후의 시장가치 비교) 을 적용할 것을 요구하였으며, 사진 한 장만을 근거로 손실이 없다고 판단한 주정부의 결정을 무효화했다.

최선의 증거로서의 독립거래가격: 1C_275/2025. 2026 년 6 월 29 일, 취리히에 위치한 미그로스 (Migros) 마켓홀은 문화재 보호 대상이다. 실질적인 재산 수용 없음: 전문가들 간의 제 3 자 거래 조건에 따른 공증된 매매는 시장 가치에 대한 “매우 강력한 지표”이며, 이는 매수자가 다음 분기 보고서에서 제시한 약간 더 높은 평가액으로 확인되었고, 소유주가 2023 년에 갱신한 감정평가 결과도 해당 판단을 임의적인 것으로 만들지 않았다. 양측의 평가가 모두 존재할 경우 당연히 그래야 하듯이, 이번 거래 가격은 감정가를 상회했습니다.

송전선으로 인한 피해, 구성 요소별 산정: BVGer A-3959/2022. 2026 년 7 월 23 일, 니더빌 (Niederwil) 의 220kV Swissgrid 송전선로. 법원이 지정한 전문가의 모델에 따르면, 실제 경로에 대해서는 7.2% 의 할인율 (93,414 스위스 프랑) 을 적용한 반면, 가상의 경로에는 4.3 퍼센트 (55,900 스위스 프랑) 을 적용하여, 총 37,514 스위스 프랑의 차이를 보였으며, 이는 일반적 오명, 공포, 소음, 경관이라는 네 가지 항목으로 나뉘었다. 20% 이상의 일반적인 감가율을 제시한 독일의 조사 결과는 스위스 시장에 적용할 수 없는 것으로 판단되었다. 이는 유럽 관련 자료 중 가장 세심하게 세분화된 가치 감소 판정 결과이며, 외국 감가율을 도입하지 않기로 한 결정이 핵심이다.

간략히 기록함. 1C_302/2023: 용도지역 하향 조정에 대한 보상금은 해당 시점에 연방 도시계획법을 준수한 건축용지였음을 전제로 한다. 제네바 ATA/342/2026: 항공기 소음에 따른 구역 재지정 — 한 필지는 9% 상승하여 중대한 수용이 아니었으나, 다른 필지는 40% 하락하여 2006 년부터 이자를 포함한 약 120,000 프랑을 지급받음. 지대 상승분에 대한 과세와 관련하여, 보주 AC.2024.0236 은 Fr. 264,323.80 및 Fr. 1,816,965.60 의 과세를 무효화하고 를 무효화하고 환급하도록 판결했습니다. 감정 평가에 따르면 두 필지의 가치가 17.5 배 (630,000 프랑에서 11,036,447 프랑) 로 증가한 것으로 나타났으나, 이는 2014 년 종합 토지 이용 계획에 따른 가치 상승을 전혀 고려하지 않았기 때문에 “명백히 부정확한” 결과였다. 시장 가치가 최대 건축 가능성을 반영한다는 주장은 항소 대상 결정에서 당국이 제시한 근거였으며, 법원의 판결 근거는 아니었다. 프리부르 604-2025-23: 이의 제기로 인해 이미 Fr. 81,000 이던 부과금이 Fr. 54,108 로 감액된 바 있으며, 이는 이전에는 Fr. 286, 제곱미터당 453 프랑으로 조정된 후, 법원은 453 프랑이 지나치게 높다고 판단하여 388 프랑을 채택하고 부과액을 33,048 프랑으로 감액했다. 이는 1,620 제곱미터에 대한 102 프랑의 20% 에 해당하는 금액이다.

Source — 모든 내용은 entscheidsuche.ch 를 통해 공식 문서를 참조하십시오 — 1C_224/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html; 1C_469/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html; 1C_156/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html; 1C_275/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html; A-3959/2022: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf; 1C_302/2023: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html; ATA/342/2026: https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf; AC.2024.0236: https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html; 604-2025-23: https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf.

우크라이나 — 행정 구역별 보상 기준

우크라이나는 전국 영토 전반에 걸친 전시 재산 파괴 규모를 평가하기 위한 체계가 실시간으로 구축되고 있는 곳입니다.

국내 제도. 2023 년 2 월 23 일자 제 2923-IX 호 법률 (법안 제 7198 호에 근거하여 제정됨; 2023 년 5 월 22 일부터 시행) 은 무력 침공으로 인한 특정 범주의 부동산에 대한 손상 및 파괴에 대한 보상을 규정하고 있으며, 이에 따라 공식 약칭이 ‘*Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina*’(손상 및 파괴된 재산 등록부) 로 로마자 표기되는 국가 등록부를 규정하고 있습니다. 본 부서가 주목하는 부분은 보상 조치입니다. 파괴된 재산의 경우, 법 제 8 조 제 4 항은 보상액을 총 면적에 제곱미터당 가치를 곱하여 산정한다는 원칙을 명시하고 있습니다. 구체적인 산정 공식은 내각 (CMU) 2023 년 5 월 30 일자 제 600 호 결의안에 따라 정해집니다: 파괴된 주택의 경우, 평방미터당 기본 가치에 지역, 방 수 및 건축 연도 계수를 곱한 뒤 파괴된 면적을 곱하여 산정하며, 아파트의 경우 150 제곱미터를 상한으로 하고, 주택 증서를 통해 지급됩니다. 파괴된 재산과 달리 손상된 재산의 경우, 2023 년 4 월 21 일자 CMU 결의안 제 381 호에 따라 처리되며, eVidnovlennia 전자 서비스를 통해 관리됩니다.

주택 지원 제도와는 별도로, 2026 년 3 월 18 일자 CMU 결의안 제 352 호 는 2025 년 11 월 28 일자 결의안 제 1541 호를 개정하여, 사업 재산 및 전쟁 위험 보험 프로그램에 따른 사업체 (*sub'yekty hospodaryuvannya*) 에 대한 사업 재산 및 전쟁 위험 보험 프로그램의 보상 한도를 1,000 만 UAH 에서 3,000 만 UAH(UAH, 우크라이나 흐리브냐) 로 인상했습니다. 이 변경 사항은 주택 제도가 아닌 사업 프로그램에 해당합니다.

출처 — Ukrainian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법 제 2923-IX 호 (공식 포털의 전체 제목) 및 시행을 위한 CMU 결의안,
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20>

국제적 차원. 침략으로 인한 피해 등록부에는 2025 년 12 월 기준으로 44 개 국가와 유럽연합이 연합이 참여했으며, 2026 년 4 월 30 일 기준으로 거의 150,000 건의 청구서를 접수했고 이 중 45,000 건 이상이 등록되었다. ‘우크라이나 국제 배상 위원회 설립 협약’ 은 2025 년 12 월 16 일 헤이그에서 채택되었으며, 당일 34 개국과 유럽연합이 서명했다; 2026 년 8 월 기준으로 서명국은 39 개국과 EU 로 늘어났으며, 캐나다는 2026 년 5 월, 유럽평의회 비회원국 중 최초로 서명국이 되었다. 이 위원회는 등록부에 제출된 배상 청구를 심사하고 지급할 배상금을 결정할 예정이다.

출처 — 우크라이나 피해 등록부 (유럽평의회), <https://rd4u.coe.int/> .

감정평가사에게 시사하는 바. 두 가지 관찰 사항이 있습니다. 제곱미터당 행정적으로 정해진 가치는 공식을 통한 산정 방식이며, 공식을 통한 산정 방식은 시장가치와 다릅니다. 관리 가능한 공식과 가치 입증 사이의 이러한 상충 관계는 본 호의 다른 기사에서 다룬 일본, 파키스탄, 인도 사례에서도 나타나며, 우크라이나의 경우 전시 상황의 증거 조건 하에서 이 문제가 제기됩니다.

두 번째 지적 사항은 국제배상위원회와 관련이 있습니다. 이 위원회가 배상금 산정을 시작할 때, 국가 영토 전역에 걸쳐 파괴되었거나 접근이 불가능한 재산의 가치를 평가해야 할 의무가 있습니다. 분쟁 이전 가치에 대한 증거, 현장 조사가 불가능한 점령지 내 재산, 그리고 국내 단가와 위원회가 결정하는 보상금 간의 관계에 대해 위원회가 내리는 방법론적 결정들은 우크라이나를 넘어 광범위한 관심을 끌 것으로 보입니다. 본 부서는 이를 면밀히 주시할 것입니다.

매입 가격에는 손실된 이익과 소유주의 비용이 포함되어야 한다: KAS VS 852/2a-6/24. 2025 년 3 월 19 일. 강제 양도가 기각되었다: 협상은 형식적이었으며, 실질적인 동등한 주거 제공 제안이 없었고, 법률 1559-VI 제 5 조에 따라 매입 가격에는 시장 가치뿐만 아니라 손실된 이익과 소유주의 양도 비용도 포함되어야 하는데, 이에 대한 증거가 없었다. 2025 년 9 월 대법원의 판례 검토 보고서에는 이 규칙이 판례 요지로 명시되어 있다: 매입가 산정 절차를 위반한 경우 수용은 무효이다. 서면 상 보상 메커니즘이 존재하지만 평가 결과가 발표되지 않은 경우: 국제 손해 등록소는 2026 년 4 월까지 45,000 건 이상의 청구를 기록했으며 9 월까지 추가 범주를 개설했고, 청구 위원회를 설립하는 협약은 2025 년 12 월에 채택되었다; 이 등록소는 청구를 기록하고 있으나, 어떠한 보상이나 가치도 결

정하지 않았습니다. 국내에서는 민사 파기심 법원이 945/1826/24 호 (2026 년 4 월 1 일) 판결에서, 청구인이 금액을 입증하지 못했다는 이유로 파괴된 재산에 대한 물질적 손해배상 청구를 기각했습니다 — 건축물에 대한 법의학적 감정 평가가 요청되지 않았으며, 파기상고와 함께 최초로 제출된 감정가 증명서는 증거로 채택되지 않았기 때문이다. 반면, 정신적 손해배상금 2,000,000 UAH 에 대한 판결은 유지되었다. 202/3809/22 호 (2025 년 7 월 2 일) 사건에서는 전면 침공에 앞서 발생한 파괴에 대해, 이전 보상안에 따라 이미 지급된 300,000 UAH 가 적용된 것으로 판시되었다.

Source — <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785>; 실무 검토: https://court.gov.ua/storage/portalsupreme/oglyady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108>; KCS VS 202/3809/22: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856>; 피해 기록부: <https://rd4u.coe.int/en/news>.

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.

연방재정법원, 2025 년 11 월 12 일 판결 (II-R-3/25, II-R-25/24, II-R-31/24); 2025 년 12 월 10 일 보도자료 제 078/25 호; 판결 이유 2026 년 1 월 22 일 공표. 독일 정기 재산세인 “Grundsteuer” 의 개혁을 위해, 자본화 소득 방식에 기반한 연방 모델에 따라 2022 년 1 월 1 일 (*Hauptfeststellungszeitpunkt*) 을 단일 평가 기준으로 하여 독일 전역의 전체 부동산 재고에 대한 재평가가 필요했으며, 새로운 세금은 2025 년 1 월 1 일부터 시행됩니다. 연방재정법원 (BFH) 이 발표한 판례 요지 (*Leitsätze*, 공식 판례 요약) 에 따르면, 이 개혁은 형식적으로 합헌 (*formell verfassungsgemäß*) 이며, 부동산평가법 (*Bewertungsgesetz*, 이하 BewG) 제 252 조부터 제 257 조까지는 실질적으로 합헌 (*materiell verfassungsgemäß*) 이라고 선언했는데, 이는 입법부가 대량 절차를 통해 유형화하고 일반화할 권한이 있다는 이유에서이다. 헌법 위반이 있다고 볼 근거가 없다고 판단한 법원은 기본법 (*Grundgesetz*) 제 100 조 제 1 항에 따라 해당 법률을 연방헌법재판소 (*Bundesverfassungsgericht*) 에 회부하는 것을 거부하였으며, 연방헌법재판소는 이 법률을 무효화할 수 있는 유일한 기관이다.

40% 기준치에는 역사적 배경이 있다. 더 낮은 통상적 기준치 (*niedrigerer gemeiner Wert*) 는, 법정 수치가 그와 현저히 차이가 날 경우, 해당 법정 수치 (*Grundsteuerwert*) 를 대체한다. 법원은 2024 년 5 월 27 일자 가처분 결정 (II B 78/23, II B 79/23)에서 새로운 세금에 대해 어떤 의미를 부여했는지 밝혔으며, 이는 이전 판례 (II R 39/20, 2022 년 11 월 16 일): ‘Grundsteuerwert’ 는 입증된 시가보다 최소 40 퍼센트 이상 높아야 한다. 이후 입법부는 2024 년 12 월 2 일자 《Jahressteuergesetz 2024》를 통해 2024 년 12 월 2 일자 ‘2024 년 연례세법 (Jahressteuergesetz 2024)’ 을 통해 BewG 제 220 조 제 2 항에 해당 기준을 법제화하였으며 — “um mindestens 40 Prozent”(최소 40 퍼센트) — 2025 년 11 월의 실체판결에서는 이 법제화된 규정을 적용하고 있다.

이 법은 증거가 취해야 할 형식에 대해서도 마찬가지로 구체적으로 규정하고 있다. 제 220 조 (2) 항 제 3 문은 제 198 조 (1) 항 제 2 문 및 제 198 조 (2) 항 BewG 를 *entsprechend*(이에 따라) 적용한다: 공동 가치는 관할 *Gutachterausschuss* 또는 공적으로 임명되고 선서한 감정인, 혹은 DIN EN ISO/IEC 17024 에 따라 인증받은 감정인이 작성한 *Gutachten*(공식 전문가 감정 보고서) 를 통해 입증될 수 있으며, 제 4 항은 *Hauptfeststellungszeitpunkt* 이후 1 년 이내에 발생일로부터 1 년 이내에 정상적인 거래 조건 (*arm's length*) 하에 합의된 매입가를 인정하고 있다. 본 부서의 해석에 따르면, *Leitsatz* 6 에서 *Bodenrichtwerte* 는 추가적인 *Sachaufklärung*(법원의 사실 조사 의무) 없이 채택되었다. — 이는 과세 산정의 구성 요소, 즉 더 낮은 임대료나 더 낮은 *Bodenrichtwert* 을 공격하기에는 충분하지 않으며, 납세자는 시가 그 자체를 입증해야 한다.

주택 소유자 협회들이 헌법소원을 제기한 만큼, 최종 결정은 결국 연방헌법재판소에 달려 있을 수도 있다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이 답은 두 가지 방면에서 동시에 명확합니다.

이 논문은 행정적 측면을 전적으로 인정한다. 즉, 대량 평가는 일반적인 경향을 나타낼 수 있으며, 개별 가치와의 어느 정도 차이는 국내 모든 부동산의 가치를 평가해야 하는 시스템이 치러야 할 필연적인 대가라는 점이다. 그리고 40% 를 기준선으로 정하여, 이 기준을 초과할 경우 산정 공식은 실증적 증거에 양보해야 한다고 주장한다. 이제 독일 납세자가 의뢰한 감정평가사는 더 이상 막연한 불만 대신 명확한 목표를 갖게 되었으며, 기준치 이하일 경우 그 업무를 의뢰할 가치가 없다는 분명한 답을 얻을 수 있게 되었다.

실무에 있어 증거 측면이 더 중요한 부분이며, 이 법은 이제 허용되는 증거의 형태를 다음과 같이 규정하고 있다: 공동 가치에 대한 적격한 ‘*Gutachten*’ 또는 적시에 산정된 정상 가격. 본 부서의 판례 해석에 따르면, 입력 요소를 문제 삼는 보고서는 비록 그 비판의 근거가 아무리 타당하더라도 해당 조항의 적용 대상이 되지 않으며, 오직 공동 가치 자체에 대한 증명이 적용 대상이 된다. 이러한 구분, 즉 행정적 산정의 구성 요소를 이의 제기하는 것과 그 산정이 근사치로 삼고자 했던 가치를 입증하는 것 사이의 구분은 이번 기사 전반에 걸쳐 다루어집니다.

출처 — German, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 델로이트 택스-뉴스 (Deloitte Tax-News) 및 EY 독일 (EY Deutschland), Grundsteuer 연방 모델에 대한 BFH 판결 보도,
<https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html>

BFH II R 26/24 및 II R 27/24 — 주 모델 역시 합헌으로 인정됨. 2026 년 5 월 20 일, 연방 재정법원 (Bundesfinanzhof) 은 바덴-뷔르템베르크 (Baden-Württemberg) 주의 재산세법이 헌법에 부합한다고 판결했다. 독일의 연방제 (Grundsteuer) 는 각 주 (Land) 가 연방 모델에서 벗어날 수 있도록 허용하고 있으며, 바덴뷔르템베르크 (Baden-Württemberg) 주의 방식은 가장 급진적입니다. 즉, 건물의 가치는 전혀 반영하지 않는 순수한 토지세입니다. 법원이 연방 모델과 정반대의 전제에 기반한 주 모델을 모두 지지했다는 점이 주목할 만한 대목이다. 즉, 헌법적 쟁점은 어떤 방법이 가치를 더 정확히 산정하느냐가 아니라, 선택된 방법이 그 자체의 논리에 따라 방어될 수 있느냐는 것이다.

네덜란드 — WOZ 는 최고 입찰자가 지불할 금액입니다. 2025 년 10 월 8 일, 호프스헤르토겐보스 법원은 WOZ 기준을 최고 입찰자가 지불할 가격으로 재정의했습니다. 이 정의는 독일의 규정과 비교해 볼 때 주목할 만합니다. 독일은 표준화된 모델이 산출하는 가치를 묻고 더 낮은 통상 가치를 입증할 수 있도록 허용하는 반면, 네덜란드 법은 직접 가격을 요구하며, 이에 따라 감정 논쟁은 모델이 아닌 입찰가에 초점을 맞추게 됩니다.

복도, 그리고 위원회의 수치를 그대로 받아들였다. 2025 년 11 월 판결에서 도출된 두 가지 추가 사항은 실무에 직접적인 영향을 미친다. 법원은 시·군 내 구분을 두지 않고 평방미터당 명시된 표준 순임대료를 인정하였으며, Finanzgericht(재정법원) 가 § 247(2) BewG 에 따라 평가위원회의 *Bodenrichtwerte* 를 채택할 수 있다고 판시했다. “grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung” — 원칙적으로 추가 조사 없이 — 조사 소홀이 입증된 경우에만 재검토 가능. 또한 이 제도가 달성해야 할 목표를 설명하면서 법원은 ‘범위’ 를 명시하였으며, 감정가치의 편차가 약 20% 이고 구역 허용 오차가 약 30% 임을 언급했다. 반대 심문에서 보고서에 포함된 오차 범위가 얼마인지 질문을 받아본 적이 있는 감정인이라면, 법원이 이에 대해 구체적인 수치를 제시한 것의 중요성을 인식할 것입니다.

BFH II B 50/25 — 90 유로인 숲이 우거진 토지. 1,020 제곱미터 규모의 산림 부지는 €제곱미터당 90 유로로 *baureifes Land* 평가되어, Grundsteuerwert 는 €91,800 이 되었으며, 이 중 농림업 가치는 €5.50 이었다. 납세자가 승소했다. *Entwicklungszustand* 에 따른 § 247(1) 의 조정은 해당 개발

단계에 대해 유효한 *Bodenrichtwert* 가 존재하지 않는 경우에만 적용되며, 토지는 § 3(1) ImmoWertV 에 따라 사용 가능성 만을 근거로 농업용 또는 임업용으로 간주된다 — 실제 농업적 용도는 요구되지 않는다.

BFH II R 6/23 — 20 건의 비교 대상 및 그 평균. 주거용 부동산에 대한 상속세와 관련하여, 법원은 *Vergleichswertverfahren* 가 § 183(1) 에 따른 평가위원회의 비교 가격을 바탕으로 할 수 있으며 BewG 에 따른 비교 가격을 근거로 할 수 있으며, €114,000 에서 €254,000 — €186,000 —에 이르는 20 건의 비교 대상에 대한 산술 평균을 그대로 인정할 수 있다고 판단했습니다: 법원은 개별 가격들의 신뢰도가 불균등할 이유가 없다고 보았습니다. 납세자들이 제시한 범위 내 최저 단일 가격을 적용해야 한다는 주장은 기각되었다. 법원은 이러한 접근 방식이 “nicht sachgerecht” 하다고 판시했다. § 198 BewG 에 따른 더 낮은 가치에 대한 증명은 여전히 가능하지만, 이는 가치에 대한 증명이어야 하며, 어떤 비교 대상 부동산을 선호해야 하는지에 대한 논쟁이 아니어야 한다.

BFH IX R 26/24 — 등록 문화재에 대한 소득법. €840,468.84 의 매입가를 감가상각을 위해 토지와 건물 간에 배분하면서, 법원은 § 28 ImmoWertV 2021 에 따른 일반적인 소득 평가법을 문화재 보호 대상 건물에 대해서도 인정했습니다. 에 대해서도, 잔여 사용 수명 30 년 및 위원회 자료에서 도출한 *Liegenschaftszinssatz* 5.75 퍼센트를 적용하여 28 ImmoWertV 2021 의 일반 소득 접근법을 인정하였다. 배분 비율은 건물 41.10 퍼센트, 토지 58.90 퍼센트 — €495,036 — 로 산정되었다.

간단히 언급하자면: 세율과 일관성을 유지해야 하는 보고서. FG München 4 K 978/22 (2025 년 4 월 2 일, BFH II R 24/25) 는 통계적으로 더 세분화된 구분이 불가능한 모든 주거용 건물에 대해 위원회의 평균 *Liegenschaftszinssatz* 를 유지하고, 해당 비율이 공시일 대신 평가일을 기준으로 해야 한다고 주장했으며; *Grundbesitzwert* 는 €2,620,445 로 집계되었다. FG 베를린-브란덴부르크 3 K 3093/24 (2025 년 10 월 8 일) 사건은 판결문 자체를 직접 확인하지는 못했으나 논평을 통해 간접적으로 전해진 바에 따르면, 더 낮은 공통 가치를 입증하기 위해서는 방법론적으로 일관된 보고서가 필요하며 — 개발 잠재력은 토지 가치에 반영되어야 하고, 수익률의 편차는 문서화되어야 하며, 건축 결함은 이중으로 계산되어서는 안 된다.

프랑스 — 한 부동산 회사의 주식 할인율. 재산세 목적의 부동산 투자 회사 (*société civile immobilière*) 주식 가치 산정과 관련하여, 지방 조정 위원회는 이미 기초 자산의 유동성 부족에 대해 10% 의 할인율을, 주식 자체의 유동성 부족에 대해 추가로 10% 의 할인율을 인정했었으며, 이 두 가지 모두 상사부에서는 쟁점이 되지 않았습니다. 납세자는 더 많은 할인을 요구했으나, 상임위원회는 SCI 의 주주가 분할 불가능한 공동 소유자가 아니기 때문에, 가상의 분할 불가능한 소유권을 이유로 한 추가 할인 요청을 기각한 원결정을 유지했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 동일한 자산에 대해 두 단계로 중첩된 두 가지 할인율이 행정 단계에서 인정된 반면, 시장 동향보다는 법적 성질에 근거한 이유로 또 다른 할인 요청은 거부되었다. 이 결정은 기업 차원의 할인 적용에 요구되는 원칙을 간결하게 정리한 것이다: 각 할인은 별개의 장애 요인에 근거해야 하며, 지분 보유자의 실제 지위를 설명하지 못하는 명칭으로는 어떤 할인도 인정받지 못한다.

프랑스 — 과세 시점의 시장 상황을 기준으로 해야 하며, 그 이후의 시장 상황은 고려해서는 안 된다. 2011 년부터 2014 년까지의 재산세 과세 연도 동안 보유한 토지에 대해, 납세자들은 2014 년 12 월자 평가 보고서를 근거로 행정 당국의 산정치가 실제 시장 상황을 반영하지 않았다고 주장했다. 법원은 이 주장을 기각했다: 항소법원은 세무 당국의 평가액이 납세자들이 해당 연도에 해당 토지를 매물로 내놓았을 경우 접근할 수 있었을 잠재적 시장에 부합한다고 올바르게 판단했으며, 납세자들은 자신의 부동산이 “caractère singulier” 를 가지고 있음을 입증하지 못했다. “실제 시장 가격 (*valeur vénale réelle*)” 을 실제 시장에서 얻을 수 있는 가격으로 정의한 내용은 판결문에서 납세자들이 제기한 주장으로만 등장할 뿐, 법원의 견해로는 제시되지 않았다.

이탈리아 — OMI 표는 가치에 대한 증거가 아닙니다. 신고된 가치의 정정은 가치에 대한 대략적인 지표만을 제공하는 Agenzia delle Entrate 의 OMI 시세에만 전적으로 의존할 수 없으며, 당국은 *gravi, precise e concordanti* 와 같은 추정 근거, 즉 감정평가, 유사 매매 계약서, 모기지 금액 등을 제시해야 합니다. 또한 지방 자치단체의 재산세 평가액은 등기세 과세의 주된 근거가 될 수 없으며, 오직 다른 증거를 보강하고 보완하는 역할만을 한다: 평가액 €580,000 에 비해 신고된 금액이 약 €16,000 이었던 사례는 양도일 당시의 비교 대상이나 감정 평가가 부족하다는 이유로 파기되었다.

이탈리아 — 그리고 매매 가격이 있는 경우 그 가격. 토지가 실제로 매각된 경우, 그 가격이 바로 *valore venale* 이며, 법정 기준은 직접적으로 귀속될 수 있는 가치가 존재하지 않는 경우에만 적용된다. 특수 목적 단위의 경우, 지적 소득은 직접 산정 (일반 총소득에서 비용을 차감한 금액) 하거나, 토지 자본 또는 재건축 비용에서 감가상각비를 차감하여 간접적으로 산정되며, 기관은 규정에 의해 고정된 자본화율에 대해 재량권을 행사할 수 없습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이탈리아의 세법 관련 자료는 이 지역에서 방법론적으로 가장 명확하게 설명되어 있다. 이러한 판례들을 종합해 보면, 공개된 표는 결론이 아닌 출발점일 뿐이며, 실제 거래가 어떤 모델보다 우선하며, 요율이 규정된 경우 감정평가사는 자신의 판단으로 이를 대체할 수 없다는 점을 알 수 있다. 첫 번째 명제는 어디서나 적용될 수 있는 원칙이다.

폴란드 — 시장이 없는 경우의 재구입 비용. 구성 요소 자체에 시장이 없는 구조물 (포장, 울타리, 유틸리티 연결 등) 의 경우, 세무 당국은 전문가의 *wartość odtworzeniowa*, 원가 접근법에 따른 재취득 가치를 근거로 삼을 수 있는데, 이는 “*wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie sąściami względem siebie konkurencyjnymi*” — 이 두 가지는 서로 경쟁 관계에 있는 측정 기준이 아닙니다. 그리고 소득세에 관해 NSA 는 가격을 시장 가치에서 벗어나게 할 수 있는 요인의 목록은 개방되어 있다고 판단했으므로, 400,000 zł 의 모기지가 508,500 으로 감정된 부동산을 250,000 에 매각하는 것을 정당화할 수 있다 — 이는 물리적 담보권이 아닌 법적 담보권이며, 양도세 규정이 이를 명시적으로 제외하고 있는 이 경우 허용될 수 있습니다.

프랑스 — 재건된 비교 대상. *taxe foncière* 사건에서, Conseil d'État 은 2025 년 3 월 14 일 “평가 기록에 등재된 이후 완전히 재건축된 기준 부동산은 더 이상 ‘비교 대상’ 으로 사용될 수 없다” 고 판결했습니다. 즉, 재건축된 비교 대상 부동산은 원래 선정 목적에 부합하지 않게 된 것입니다. 또한 2025 년 4 월 2 일, 법원은 별도의 출입구가 있는 주차장이 세법 (CGI) 제 1494 조에 따라 “*normalement destiné e à une utilisation distincte*” 인 부분으로 간주되어, 별도로 평가되며 감액 계수를 적용하지 않아야 한다고 판결했다. 두 사례 모두 비교 단위로 취급되는 자산이며, 어느 쪽이든 미국의 과세 평가 이의 제기 절차에서 전혀 어색하지 않을 것입니다.

포르투갈 — 공식, 그리고 설명이 필요 없는 것. 북부 중앙행정재판소 (Tribunal Central Administrativo Norte) 는 CIMI 제 38 조⁹ 가 객관적 기준의 공식이라는 점을 근거로 €935,020 에 대한 *valor patrimonial tributário* 을 유지했다. 0.70 의 입지 계수 (*çao*) 는 *Portaria* 에서 유래한 것으로, 개별적인 정당화 사유가 필요하지 않으며, 제 76 조¹⁰ 에 따른 공식적인 요청이 없는 한, 해당 공식이 단순히 적용된다. 0.935 의 품질 및 편의 계수 (*Cq*) 는 오류가 없다고 판단되었다. 납세자들은 이용 계수가 창고 및 산업 활동에 적용되는 0.60 이 아니라 무허가 건물에 적용되는 0.45 여야 한다고 주장했으나, 법원은 이 주장을 기각하고 0.60 을 유지했으며, 항소는 기각되었다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 포르투갈과 독일은 정반대의 방향에서 같은 결론에 도달했다. 두 나라 모두 이제 행정적으로 산정된 수치—포르투갈의 ‘*coeficiente*’, 독일의 ‘*Bodenrichtwert*’—는 개별적인 정당성 입증 없이도 유효하며, 납세자가 취해야 할 길은 해당 입력을 반박하는 것이 아니라 가치를 입증하는 것임을 인정하고 있다. 두 나라 중 어느 한 곳에서든 과세 평가에 이의를 제기하도록 지시받은 감정인은 단순한 비판이 아닌, 완전한 가치 평가 의견을 제시해야 한다.

포르투갈, 간략히. TCA Sul 507/10.1BECTB 는 토지 및 건물 통합 기준가 (*valor patrimonial*) 에 따라 부과된 양도세 및 인지세 토지와 건물이 결합된 에 대해 부과된 €458,450 의 양도세 및 인지세 과세 결정을 취소했는데, 이는 *dação em pagamento* 가 건물만을 양도했기 때문이다: *cessão industrial imobiliária* 이 행사되지 않았으므로 토지와 구조물은 여전히 두 개의 별도 부동산으로 남아 있었고 과세 기준이 잘못되었다. 또한 STA 01868/22.5BEBRG 판결에 따르면, *tornas* 이혼 후 분할에 대해 지급된 금액은 *alienação onerosa* 에 해당하며, 양도 차익은 실현 가치에서 취득 가치를 차감한 금액으로 산정되어야 한다 — €30,050 대 €145,393.93 (지분 1/2 기준) — *tornas* €134,415.05 라는 금액 자체로 산정되어서는 안 된다.

네덜란드 — 누가 무엇을 증명해야 하며, 무엇을 제출해야 하는가. 네덜란드의 과세 이의 제기 절차는 두 건의 호게 라드 (Hoge Raad) 판결에 의해 정의된다. WOZ 평가액이 지나치게 높지 않다는 것을 입증할 증명의 책임은 1 심에서 평가 담당관에게 있으며, 납세자가 분쟁 대상 항목에 대해 평가 매뉴얼의 지침을 스스로 채택한 후, 그 지침에서 벗어나야 한다고 주장하는 경우에만 납세자에게로 이전된다; 평가 매뉴얼의 기준 수치를 적용할 수 있는지 여부는 “dient per geval te worden beoordeeld” 에 따라 판단되어야 한다. 또한 총임대료 자본화 방법이 사용되는 경우, 대상 부동산과 비교 대상 부동산 모두의 임대 가치 및 자본화 계수 — 기초 임대료 및 매매 가격을 포함하여 — 는 가치 산정의 근거가 되는 데이터이므로 공개되어야 한다. 임대차 계약서 자체는 단지 참고 자료일 뿐이므로 제출할 필요는 없다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 번째 판결 내용은 더 유용하며, 이례적인 경우입니다. 대부분의 제도에서는 감정평가사가 그 기반이 되는 개별 거래를 공개하지 않고도 종합된 증거에 의존할 수 있도록 허용합니다. 네덜란드의 입장은 자본화 산정에 사용된 입력 자료가 평가 과정의 일부이므로 공개 대상이지만, 해당 입력 자료를 도출한 원본 문서는 공개 대상이 아니라는 것입니다. 이러한 원칙, 즉 ‘데이터는 공개하되 원본 문서는 비공개’ 라는 입장은 실용적이며, 다른 곳에서도 주장해 볼 가치가 있습니다.

네덜란드 — 그리고 WOZ 평가액이 적용되지 않는 경우. 상속세와 관련하여, 주거용 부동산 가치를 공실률로 조정된 WOZ 평가액에 연동시키는 법정 규정은, 임대 주택을 보유한 회사의 주식 또는 예탁증권의 평가에는 적용되지 않는다. WOZ 수치는 기껏해야 보조적인 참고 자료로만 활용될 수 있으며, 예를 들어 임차 상태인 경우 이에 대한 보정을 반영할 수 있습니다. 특정 자산에 대해 마련된 법적 단축 절차는, 단지 그 기반이 되는 건물이 동일하다는 이유만으로 다른 자산에까지 적용될 수는 없습니다.

스페인 — 헌법재판소 (*valor de referencia*) 가 이를 지지하고, 즉시 재심리를 개시했다. 2022년부터 등기평가액 (*valor de referencia*) 이 양도 및 상속 시의 최소 과세 기준액으로 적용되어 왔다. 2026 년 2 월경 헌법재판소는 전체 회의에서 안달루시아 고등법원 (TSJ de Andalucí) 이 제기한 의문에 대해 만장일치로 이를 지지했습니다: 기준 가치는 납세자가 “증거 제한 없이 (*imite probatorio*)” 다른 가치를 입증할 수 있으므로 헌법 제 31 조 제 1 항과 일치하는 합법적인 객관적 산정 방식입니다. — 증거상의 제한 없이 — 행정 및 사법 심사를 통해 다른 가치를 입증할 수 있기 때문이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 제도의 합헌성은 전적으로 납세자의 감정평가서 제출 가능 여부에 달려 있다. 이러한 점이 명시적으로 언급된 사례는 드물다. 즉, 감정평가사의 보고서는 단순히 제도가 허용하는 구체 수단이 아니라, 이 제도가 존재할 수 있는 근거 그 자체이다. 이에 따라 두 가지 의문이 제기되며, 대법원은 이미 그중 하나, 즉 기준 가치가 확정적인 것인지 반박 가능한 추정인지, 그리고 일반 감정 평가만으로도 충분한지 아니면 납세자가 지적청의 자체 방법론에 이의를 제기해야 하는지에 대해서는 이미 인정한 바 있다. 이 구분은 업무 중 어느 부분이 평가에 해당하고, 어느 부분이 모델에 대한 법의학적 비판에 해당하는지를 결정한다.

참고. 헌법재판소의 원문과 관보 게재 내용은 확인되지 않았으며 (재판소 사이트에서 접근이 거부됨),

따라서 해당 판결은 언론 보도를 통해 알려진 바에 따르며 (판결 번호는 확인되지 않음), 판결 요지는 해설에 요약된 내용을 바탕으로 합니다. 대법원의 접수 확인서도 마찬가지로 간접적으로 보도된 내용입니다. 이 내용을 근거로 삼기 전에 두 가지 모두 CENDOJ 를 통해 확인해야 합니다.

스페인 — 감정인은 건물 내부에 들어가야 한다. 2025 년 일련의 판결을 통해 행정 *comprobación de valores* 이 요구하는 바가 확정되었다. 2025 년 6 월 24 일자 STS 813/2025 2025 년 6 월 24 일자 STS 813/2025 판결은 행정 당국의 전문가에 의한 실내 점검이 일반 원칙이며, 보고서에 명시적이고 합리적인 근거가 제시되지 않는 한 외부만 확인한 감정 평가로는 불충분하다고 판시했다. 2025 년 9 월의 4 건의 판결은 이를 더욱 확고히 했으며, 실내외 점검은 “necesaria e inexorable”(필수적이고 불가피한) 것이며, 행정 당국은 입장 허가를 요청했음을 입증할 책임이 있으며, 사진만을 바탕으로 한 감정은 기각되며, 동일한 논리적 결함을 반복하는 두 번째 평가는 *error contumaz* 에 해당하여 세 번째 평가를 배제하며, 납세자가 제시한 상반되는 감정 평가서가 존재한다고 해도 행정 당국의 사유 제시 의무는 완화된다고 판시했다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 당시 유럽의 어느 법원도 현장 조사 요건을 이토록 직설적으로 명시한 바 없다. 차량을 타고 지나가며 살펴보는 것만으로는 실내에 대한 감정평가로 볼 수 없으며, 이제 한 관할권에서 이를 과세 당국에 구속력을 갖는 형태로 명시했다. 이는 민간 감정평가사들이 조만간 자신들에게 불리하게 인용되는 기준을 마주하게 될 것이다.

스페인에 대해 간단히 살펴보겠습니다. 카스티야이레온 지방법원 (STSJ Castilla y León) 568/2025 판결에 따르면, 훼손되어 거주할 수 없는 주택은 완벽한 상태인 것처럼 과세될 수 없다고 판시했습니다. ‘폐허 상태 보정계수’가 적용되어 609,891.93€의 *valor de referencia*가 실제 지급된 300.000€미만으로 조정되었습니다. 그리고 2026 년 2 월, 대법원 (Tribunal Supremo)은 기준 가치가 적용되지 않는 경우, 모기지 감정이 자체가 LGT 제 57 조 제 1 항 g 호에 따른 행정 당국의 검증 방법으로 사용될 수 있음을 인정했습니다. 즉, 대출 기관을 위해 산출된 금액이 과세 기준으로서 기능하는 것입니다.

Source — BFH II R 26/24 및 II R 27/24, PwC 독일 세무 및 법률 뉴스 (영어): <https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/>; 호프스헤르토젠보스, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (네덜란드어 원문): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768>; BFH II R 25/24, II R 3/25 및 II R 31/24, 공식 전문 (독일어): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/>; BFH II B 50/25, 공식 PDF (독일어): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765>; BFH II R 6/23 (독일어): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119>; BFH IX R 26/24 (독일어): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/>; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (공식 PDF, 독일어): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False>; FG 베를린-브란덴부르크 3 K 3093/24, 해설만 (독일어): <https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/>; HR 2026 년 2 월 13 일, ECLI:NL:HR:2026:234, 공식 전문 (네덜란드어): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234>; HR 2026 년 8 월 7 일, ECLI:NL:HR:2026:1338 (네덜란드어): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338>; HR 2025 년 4 월 4 일, ECLI:NL:HR:2025:507 (네덜란드어): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507>; 헌법재판소의 판결 (2026 년 2 월 13 일자 보도자료 번호 17/2026 에 따라 알려진 바와 같이, 판결 번호는 확인되지 않음) 및 계류 중인 사건 (스페인어): <https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072>; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, 프로젝트 등록 정보 (스페인어): <https://vlex.es/vid/1085688248>; 2025 년 9 월 호, 해설 (스페인어): <https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/>; STSJ 카스티야 이 레온 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, 판례 (스페인어): <https://www.liquidacionescomplementarias.es/>; TCA 노르테, 사건번호 01427/11.8BEBRG, DGSI (공식, 포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument>; TCA Sul, 사건번호 507/10.1BECTB (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument>; STA, 사건번호 01868/22.5BEBRG, 프로젝트 등록 정보 (포르투갈어): <https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/>; Com., 2025 년 7 월 9 일, n° 24-13.540,

ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (공식, 프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819>; 상사법원, 2026 년 5 월 6 일, 사건번호° 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000>; CE, 2025 년 3 월 14 일, 사건번호° 493692 (프랑스어): <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692>; CE, 2025 년 4 월 2 일, 사건번호° 476249 (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211>; NSA III FSK 560/24, CBOSA (공식, 폴란드어): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122>; NSA II FSK 912/22, CBOSA (폴란드어): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC>; 대법원 제 5 부, 명령 제 17841/2025 호 및 제 21014/2025 호, 해설 (이탈리아어): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/>; 이탈리아 대법원 (Cass.), 결정문, 사건번호 19815/2025 (이탈리아어): <https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/>; 이탈리아 대법원 (Cass.), 결정문, 사건번호 22357/2025 (이탈리아어): <https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html>.

스위스 — 제네바의 물가 연동제가 발동되면서 모기지 금액이 0.8 로 나뉘었다

9C_ 606/2024 및 9C_ 210/2025. 2025 년 2 월 28 일, 연방대법원은 제네바주의 재정 추정치를 상한선이 설정된 물가 지수에 연동시키는 규정을 연방 정부의 시가 평가 요건과 양립할 수 없다고 판단하여 무효화하였으며, 체계적인 저평가는 허용되는 방법이 아니라고 판시했다. 2025 년 10 월 24 일, 연방대법원은 재평가가 이루어지기 전까지 모기지 금액을 0.8 로 나눈 값을 시장가치로 산정하는 주 정부의 방식이, 수정 가능한 행정상의 오류가 아닌 실질적인 평가 선택에 해당한다고 판시했다. 그리고 2025 년 12 월 22 일, 공표를 위해 9C_ 271/2025 사건에서는 은행이 산정한 통계적 시장가치 1,000,000 프랑과 공식 평가액 741,000 프랑을 기준으로 한 아들에게의 매각을 양도소득세 전액 유예가 적용되는 혼합 증여로 간주하였으며, 이 경우 불균형의 기준을 정하는 데는 공식 평가액이 아닌 은행의 수치가 사용되었다.

Source — 9C_606/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html; 9C_210/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html; 9C_271/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

우크라이나 — 지적 도면, 그리고 누가 이를 재계산할 수 있는가?

우크라이나 — 규범적 평가는 부처가 아닌 지방의회 권한이다. 2025-26 년의 세 건의 상고 판결은 토지의 규범적 금전적 평가를 지방에서 승인된 기술 문서에 명시된 수치로 제한하고 있다: 지적은 이후 제정된 국가 방법론의 계수 (340/10747/23) 나, 지역 문서에 지역 문서에 명시되지 않은 기능적 용도 계수는 적용될 수 없으며 (160/19718/23, 제곱미터당 461.19 UAH 의 기준값 기준), 세무 당국은 해당 수치를 직접 설정하거나 조정할 권한이 없으며, 이를 1 월 1 일 이외의 날짜로 1 월 1 일 이외의 날짜로 갱신할 의무도 없다 (260/3920/24, 2026 년 4 월 7 일) — 이 사건에서 세무 당국은 승소했으며, 지적 등기부의 발췌본에 기재된 수치를 적법하게 사용한 것으로 인정되어, 납세자의 청구가 기각된 판결이 확정되었다.

Source — KAS VS 340/10747/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678>; 160/19718/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847>; 260/3920/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

2025-26 년 유럽의 어떤 판결도 캐나다의 ‘Letterio’ 사건처럼 대출 기관과 감정평가사 간의 대립을 다루지 않습니다. 대신 이 시기에 나온 것은 파나마와 칠레의 판례에서 제기된 것과 동일한 문제에 대해 포르투갈에서 내려진 일련의 강제경매 판결들입니다 (중앙아메리카 및 남아메리카 편, C6 및 C7) 에서 제기된 것과 동일한 문제에 대해, 지구 반대편인 포르투갈에서 내려진 일련의 강제경매 판결들

입니다. 즉, 어떤 수치가 최저가를 결정하는지, 그리고 법원이 경매 가격을 그 최저가보다 얼마나 낮게까지 허용할 것인지에 대한 문제입니다.

TRL, 2025 년 3 월 25 일 — 시장의 절반은 가격이 아닙니다. 비공개 협상을 통한 매각은 민사 소송법 (CPC) 제 812 조에 따른 최저가 (*valor base*) 의 제약을 받으며,⁹ 이를 하회하는 매각의 경우, 채무자의 *co justo* 에 대한 이익과 채권자의 신속한 변제 이익을 비교·평가한 합리적인 사법적 승인이 필요합니다. €의 115,000 이라는 제안가가 €의 230,000 이라는 시가와 대비되었고, 매각 절차가 불과 6 개월밖에 진행되지 않았으며, 집행관이 취했어야 할 절차를 생략한 상황에서 승인은 거부되었다.

TRC — 그리고 법원이 기준가보다 얼마나 낮게 책정할 수 있는지. 전자 경매가 무산된 후, 비공개 협상은 제 816 조 821 조의 85% 최저가 제한에서 벗어나게 됩니다.⁹ 하지만 여전히 승인이 필요합니다. 법원은 €138,000 을 기준가로 하여 €87,000 을 승인했습니다. — 약 63 퍼센트 — 이 수치가 2004 년 집행된 *valor patrimonial tributário* 의 €85,253.58 을 초과했고, 집행 당시 라이선스 문제로 자금 조달이 차단되었으며, 해당 부동산의 가치 상승을 입증할 구체적인 증거가 제시되지 않았기 때문이다. 표시: DGSi 가 이 판결에 대해 표시한 날짜 문자열은 내부적으로 불일치하며 아직 해결되지 않았음; 해당 부서는 표시된 그대로 보고함.

TRP, 2025 년 4 월 10 일 — 감정이 전혀 필요하지 않은 경우. 모기지 집행과 관련하여, 법원은 다음 세 부동산의 과세 평가액 — €1,547,646.23, €1,575,200.75, 135 €,106.46 로, 총액 €3,257,953.44 — 이는 €611,415.81 의 채무액을 5 배나 초과하는 금액으로, 갹신된 과세 평가액을 시장 가치에 근사하는 것으로 간주하고, 모기지 설정 이후 시장이 상승했을 가능성이 있음을 감안한 수치이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 세 가치를 종합해 보면, 지적 가치는 세 가지 서로 다른 역할을 수행한다고 설명할 수 있다: 지켜야 할 최저 기준, 타당한 사유가 있을 때 벗어날 수 있는 기준, 그리고 감정평가 자체를 대체하는 적정성 심사 기준이다. 이 중 어느 것도 이를 가치에 대한 의견으로 취급하지 않으며, 특히 마지막 항목에 주목해야 한다. 세금 평가액이 채무액을 넉넉히 상회하는 경우, 어떤 감정사도 의뢰를 받지 않는다.

네덜란드 — 시가, 강제 매각가, 그리고 소유주가 직접 소개한 매수자. 경매 대신 사적 매각을 승인해 달라는 신청에 대해, 감정 평가 결과 시가는 €1,200,000, 강제 매각가는 €675,000 으로 산정되었다. 소유주가 직접 소개한 사적 매수인은 €500,000 을 제시했으나 — 이는 강제매각 가치보다도 낮은 금액이었기에 — 거절되었으며, 은행 측의 매수인이 제시한 €1,026,100 은 더 높은 수익을 창출한다는 이유로 승인되었다. 이와는 별도로, 암스테르담 법원 (Hof Amsterdam) 은 경매에서 제시된 최고 입찰가라도 지당권자가 수락을 거부한 최고 입찰가는 그가 “uit het goed kan verkrijgen”(해당 부동산에서 얻을 수 있는 금액) 을 확정하는 것이 아니므로, 그 입찰가로 상환을 진행할 수 없다: €1,458,000 을 지불한 청구인은 이후 €344,000 의 강제 매각 가치를 주장할 수 없었다.

감정평가사에게 주는 시사점. 시장가치와 강제매각가치라는 두 가지 수치를 제시하는 네덜란드의 관행은 법원에 논쟁의 대상이 되는 단일 수치 대신 활용 가능한 기준을 제공하며, 각각된 €500,000 제안은 두 번째 수치가 실질적인 역할을 하고 있음을 보여준다. 이는 파나마, 칠레, 이탈리아에서 사용되는 단일 최저매각가보다 더 나은 수단이며, 이러한 대조는 이번 편에서 제시하는 제도적 비교 중 가장 뚜렷한 대조를 이룬다.

이탈리아 — 경매 전문가는 법원 전문가가 아닙니다. 민사소송법 제 568 조 및 제 569 조에 따라 임명된 경매 전문가 (*esperto stimatore*) 는 “강제 매각 (*vendita forzata*) 을 보다 생산적이고 ù 유익하게 만들기 위한 공적 성격의 임무 (*incarico di carattere pubblicistico*)” 를 수행하는 필수적인 보조자입니다. — 강제 매각을 더욱 생산적으로 만들기 위한 공적 기능을 수행합니다. 그는 법원이 지정한 기술 자문인 (*consulente tecnico d'ufficio*) 이 아닙니다. 즉, 독립적 절차가 없으며, 조사 통지를 받을

권리도 없고, 당사자가 지정한 반대 전문가도 없습니다. 이의 제기는 보고서가 제출된 후에만 가능합니다.

이탈리아 — 그리고 감정가보다 86% 낮은 가격이 그 자체로 잘못된 것은 아닙니다. 제 586 조에 따른 “적정 가격 (Giusto prezzo)” 은 절차적 개념으로, 규칙에 따라 진행된 매매에서 형성된 가격을 의미하며, 단순히 감정가나 시장가치와 비례하지 않는다는 사실만으로는 후발적 사실이나 불법적 간섭이 없는 한, 소유권 이전을 정지할 정당한 사유가 되지 않습니다. €에서 250,000 으로 감정된 사건에서, €에서 33,400 으로 결정된 판정은 유지되었다: 경매 실패 후 연속적인 가격 인하는 일반적인 현상이다.

감정평가사에게 주는 시사점. 강제집행 감정평가서에 명시된 금액은 최저가도 아니고 약속도 아닙니다. 이는 감정평가사가 그 결과를 통제할 수 없는 하락 과정의 시작점을 설정할 뿐이며, 이 보고서를 최저가로 해석하는 의뢰인은 보고서를 잘못 이해한 것입니다. 보고서에서 이를 분명히 명시하십시오.

SAP 타라고나 248/2026 — 담보권 설정 금액은 경매 낙찰가가 아니다. 전 파트너들이 공동으로 소유한 부동산의 분할과 관련하여, 타라고나 지방법원 (Audiencia Provincial de Tarragona) 은 2019 년 모기지 감정가액인 €260,405 가 “모기지 가치 (valor hipotecario) 를 결정하기 위한 유일한 목적 (ú) 으로” 산정된 것일 뿐, 해당 부동산이 경매로 낙찰되는 시점을 결정하는 기준이 될 수 없다고 판시하였다. 경매 집행 단계에서 현재 시장 가치를 확정해야 한다고 판시했다. 해당 부동산은 모기지 금액을 차감한 가치의 절반을 지급한 한 공동 소유자에게 경매 낙찰되었으며, 독점 사용권에 대해 월 €268.30 을 지불하기로 했다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 법원은 감정평가가 원래 목적을 벗어나 사용되는 것을 허용하지 않았는데, 이는 바로 이 부서 전체가 그 주장을 바탕으로 운영되고 있다는 점입니다. 모기지 감정은 대출 기관이 정한 날짜에, 대출 기관의 가정 하에 대출 기관의 질문에 대한 답을 제공하는 것이며, 지분을 매각하는 공동 소유자는 다른 질문에 대한 답을 받을 권리가 있다.

검증 참고 사항. 독일에서는 2025–26 년 동안 《Beleihungswert》 또는 《BelWertV》 에 따른 결정 사례를 찾을 수 없었다. BGH V ZB 63/26 은 § 74a ZVG 에 따른 가치 판정의 형식적 최종성이 실질적으로 새로운 사실에 대한 재평가를 방해하지는 않는다고 재차 밝히고 있으나, 이는 절차상의 문제이며 채택되지 않았다.

Source — TRL, 절차 번호 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSI (공식, 포르투갈어로 읽음): <https://www.dgsi.pt/jtr1.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument>; TRC, 절차 번호 489/04.9TBSCD.C1 (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument>; TRP, 사건번호 835/24.9T8ADG-D.P1 (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument>; SAP 타라고나 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, 프로젝트 등록 (스페인어): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756>; 겔더란트 지방법원, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 공식 전문 (네덜란드어로 열람): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093>; 암스테르담 고등법원, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (네덜란드어): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618>; 대법원 제 3 부, 명령 n. 21444/2025, 전문 재개재 (이탈리아어): <https://www.collegiogeometriabiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf>; 대법원 (Cass.) 제 3 부 (Sez. III), 명령 제 4815/2026 호 및 제 19046/2026 호, 해설 (이탈리아어): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/>.

스위스 — 집행 기관의 추산액에 대해 채무자가 가질 수 있는 두 가지 구제 수단. 약 6,750,000 스위스 프랑에 달하는 집행 추산액에 대해 연방대법원 (5A_ 607/2024, 2025 년 4 월 10 일) 는 채무자가 견적에 대해 이의를 제기하는 동시에 비용 선급을 조건으로 전문가의 재견적을 요구할 수 있음을 확인하였으며, 이 두 가지는 누적적으로 적용된다고 판시했다. 그러나 5A_ 782/2025 (2026 년 5 월 4 일) 에서는 합병된 두 콘도미니엄 유닛에 대한 이의가 제기되지 않은 공동 견적액 510 만 프랑이 확

정된 후, 별도의 견적을 요구한 것은 채무자 본인의 이전 행위에 반하므로 허용되지 않는다고 판시하였으며, 5A_955/2025 (2026 년 5 월 19 일) 에서는 10 일 기한이 지난 후 제출된 재감정 요청은 단순히 기한을 넘긴 것으로 간주된다고 판시하였으며, 해당 기한은 감정이 송달된 것으로 간주되는 날, 즉 우편 배달 실패 후 7 일째 되는 날부터 시작된다고 판시하였습니다.

Source — 5A_607/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html; 5A_782/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html; 5A_955/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html.

우크라이나 — 은행이 소유권을 취득한 날짜를 기준으로 한 가치. KCS VS 759/1579/24 (2026 년 1 월 12 일): 저당권법에 따라 90% 의 잉여금을 청구하는 청구인은 은행이 소유권을 취득한 날짜인 2016 년 3 월 기준 가치를 입증해야 하며, —이며, 그 이후에 정해진 2,143,000 UAH 의 경매 시작가는 해당 가치가 아닙니다. KGS VS 916/302/16 (2025 년 6 월 19 일) 사건에서는, 감정인이 현장 실사를 수행하지 않았고, 부동산을 정확히 식별하지 못했으며, 부적절한 데이터에 의존했기 때문에 일체형 부동산 단지에 대한 집행 감정 평가의 무효 판결을 유지했다. 이러한 신뢰성 결여는 2023 년 12 월의 감정 전문가 의견서에 근거한 것이었으며, 국유재산기금의 검토에서는 해당 보고서가 사소한 결함을 제외하고는 규정에 부합한다고 판단했으나, 법원은 누락된 현장 실사 문제를 다루지 않았다는 이유로 해당 검토 결과를 기각했다.

Source — KCS VS 759/1579/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163>; KGS VS 916/302/16: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690>.

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.

당시 유럽 법원 중 단 한 곳만이 감정인에게 손해배상 책임을 부과했는데, 바로 아래에서 언급할 호프 아르뎀-레우바르텐 법원이다. 그럼에도 불구하고 포르투갈의 한 판결은 감정인의 업무 수준에 대해 언급하고 있으며, 이 판결은 화려하지는 않지만 그만큼 더 유용한 판례이다.

TRP, 2025 년 2 월 25 일 — 공인된 보고서라 해도 여전히 증거가 되지는 않는다. 청원서와 함께 제출된, CMVM 에 자격을 인정받은 *Perito Avaliador* 가 작성한 감정 보고서는 *prova pericial* 가 아니며 “valor meramente informativo” — 단순히 정보 제공적 가치만을 지닌다. 법원은 임대 가치를 월 €500 으로 공정하게 책정하였으며, 보고서에 명시된 €1,186 을 기각했다.

감정인에게 주는 시사점. 이 구분은 절차적인 것이지만, 그 결과는 그렇지 않다. 당사자가 의뢰하여 소장에 첨부된 보고서는 주장이지만, 법원의 전문 감정 절차에 따라 작성된 보고서는 증거이다. 평가액이 법원의 산정액보다 두 배 이상 높은 감정인도 옳을 수 있지만, 보고서가 잘못된 성격으로 사건 기록에 등재되었다면 여전히 패소하게 될 것이다. 법원이 이 둘을 구분하는 경우, 분석만큼이나 의뢰 내용도 중요하다.

민사 3^e, 2025 년 4 월 30 일 — 한쪽 당사자의 전문가만으로는 사건의 판결을 내릴 수 없다. SCI 가 매각한 건물의 가치에 관하여 — 2005 년에 €120,000 에 매입하고, 2017 년에 €75,000 에 매각된 건물에 대해 채권자로부터 이의가 제기된 경우 — 대법원 (Cour de cassation) 은 “판사는 ‘당사자 중 한 쪽의 요청에 따라 é alisé eà ’ 된 비사법적 감정평가서를만을 근거로 할 수 없다” 고 판시했다. 법원은 당사자가 의뢰한 감정평가서를 검토할 수는 있으나, 그것만을 근거로 판결을 내릴 수는 없다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 프랑스와 포르투갈은 서로 다른 경로를 통해 동일한 결론에 도달했다. 어느 쪽도 당사자가 제출한 보고서가 무가치하다고 말하지는 않지만, 양국 모두 그 보고서만으

로는 판단을 내릴 수 없다고 말한다. 아래 ‘파트너십’ 항목에서 다룬 바이에른주의 강제매수 판결 사례—당사자가 지명한 전문가의 보고서가 법원의 별도 지명 없이 인정된 사례—와 비교해 볼 때, 유럽의 입장은 단일한 규칙이 아니라 다양한 스펙트럼을 이루고 있으며, 특정 관할권이 이 스펙트럼에서 어느 위치에 있는지는 감정인이 의뢰를 받기 전에, 의뢰를 받은 후가 아니라 미리 확인해야 할 사항이다.

민사 1^{re} , 2025 년 3 월 19 일 — 및 전문가 본인의 책임. 법원이 지정한 전문가는 “engage sa responsabilité à raison des fautes commises dans l’accomplissement de sa mission, conformément aux règles de droit commun”. 해당 보고서는 가설적이며 정확하지 않았고, 손실은 40% 의 기회 상실로 산정되었다. 해당 전문가는 감정인이 아니었으나, 이 원칙은 일반적으로 명시되어 있으며 건설 분야에만 국한된 내용은 없다.

참고. 실무자 기사들에는 공증인의 저평가 책임과 관련하여 2025 건의 인용 사례가 언급되어 있습니다. 이 중 적어도 한 건은 공식 데이터베이스에 존재하지 않으며, 나머지 사례들도 확인할 수 없었습니다. 본문에는 해당 사례가 하나도 인용되지 않았습니다.

호프 아른헴-레우바르덴, 2026 년 3 월 24 일 — €500,000, 수수료 €375. 이는 해당 기간의 유럽 관련 자료 중 감정인의 과실을 가장 명확하게 보여주는 사례입니다. 소유자 협회를 위해 사전에 합의된 재건축 비용 기준 보험 감정 평가에서는 약 9,500 입방미터 규모에 대해 €5,350,000 이라는 수치를 제시했으나, 약 3,500 입방미터에 달하는 측면 날개 부분을 누락했습니다. 법원은 또한 재건축 평가액 산정 시 건물의 열악한 상태를 이유로 하향 조정을 적용하는 것은 “apert onjuist”(명백히 잘못된 것) 라고 판단했으며, 재건축 비용을 측정하는 산정액에는 건물의 상태가 반영되어서는 안 된다고 밝혔다. 올바른 평가액은 €7,568,961.40 이었다. 법원은 심각한 전문적 과실을 인정하고, 감정인이 소속 회사와 함께 불법행위에 대한 개인적 책임을 지도록 판결한 뒤, 그의 연령과 재산 상황, 그리고 그가 청구한 €375 의 수수료와 비교해 지나치게 높은 금액이라는 점을 고려하여 손해배상액을 €500,000 으로 감액했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 여기서 주목할 만한 세 가지 사항이 있다. 측정 오류와 개념적 오류는 하나의 결함으로 취급되며, 개념적 오류, 즉 재건축 비용을 과소평가한 것은 시장가치 평가에는 능숙하지만 다른 평가 기준이 무엇을 요구하는지에 대해서는 고려하지 않은 감정평가사들이 저지르는 유형의 실수이다. 이 채무는 회사를 파산으로 몰아넣었습니다. 그리고 수수료를 고려한 ‘절제’ 는, 이번 사례에서 감정 비용과 감정 결과가 결정하는 가치 사이의 격차에 대해 법원이 인정한 유일한 부분입니다.

판사, 젤란트-웨스트-브라반트, 2025 년 7 월 16 일 — 양쪽 방향으로 10%. 평가액이 제시된 평가액들의 가중평균을 중심으로 한 20% 범위 (양쪽 각각 10%) 를 벗어날 때만 그 평가액은 “onjuist” 로 간주됩니다. 따라서 5.54% 의 편차는 과실이 아니었으며, €8,750 에 대한 청구는 기각되었습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법원이 수치로 명시한 오차 범위이다. 이는 독일의 *Grundsteuer* 판결에서 20% 의 감정평가 편차와 30% 의 구역 허용 오차를 제시하며 답한 바로 그 문제이며, 영미법 관할권의 ‘브래킷 (bracket)’ 사건들이 핵심으로 삼는 바로 그 문제이기도 하다. 세 가지 법체계, 세 가지 경로, 그리고 놀라울 정도로 유사한 결론.

네덜란드 — 그리고 해당 보고서를 검토하는 징계 재판소. NRVV 징계 위원회는 2025-2026 년에 걸쳐 꾸준히 판결을 발표했으며, 그 대상은 시사하는 바가 크다. 한 감정평가사는 의뢰인이 시세가 너무 높다고 말한 후 시장 가치를 €35,000 만큼 인하한 혐의로, 독립성 규정 위반을 이유로 2 개월의 조건부 자격 정지 처분을 받았다. 마케팅 가격 권고, 감정평가 및 매매 의뢰를 하나의 업무에 결합한 행위는 경고를 받았다. 계획 상실 보고서는 전문적인 감정 서비스로 간주되어 이에 상응하는 기준을 준수해야 하는 것으로 판정되었다. 세 건의 주거용 부동산 감정 평가에서 나타난 구조적 결함 (자료 출

치, 추적 가능성, 타당성) 으로 인해 3 개월의 조건부 자격 정지와 과태료가 부과되었다. 동일한 감정 일자 기준으로 수리 비용을 공제하여 감정가를 €2,525,000 에서 €2,160,000 으로 낮춘 재감정 사례는, 원인에 대한 투명한 논거 제시 없이 이루어진 것으로 판단되어 경고 처분을 받았다. 또한 이혼 관련 감정 평가와 관련하여, 협회는 감정인이 의뢰인이 실제로 누구인지 확인하여 기록해야 한다고 판시했다.

감정평가사에게 주는 시사점. 아래의 폴란드 행정법원 판례와 함께 살펴보면, 법적 전통이 전혀 다른 두 관할권에서 동일한 패턴이 나타납니다. 제재는 독립성과 추적 가능성에 가해지며, 평가액 자체에는 거의 적용되지 않습니다. 평가액이 논란의 대상이 되더라도, 산출 과정을 문서에 명확히 기록한 평가사는 방어할 수 있는 입장에 서지만, 문서에 그 과정이 기록되어 있지 않은 평가사는 평가액이 정확하더라도 취약한 입장에 놓이게 된다.

Cass. Sez. III, n. 22597/2026 — 과대평가된 경매 물건. 앞서 언급한 네덜란드 판결 이후, 이 판결은 해당 시기에 감정인에게 책임을 부과하는 데 가장 근접한 유럽 판결로, 꼼꼼히 읽어볼 가치가 있다. *esperto* 는 강제경매로 매각된 부동산의 가치를 과대평가했으며, 매수인은 정확한 감정보고서가 있었다면 더 낮은 가격에 거래되었을 것이라고 주장했다. 해당 명령문은 실무자 해설서에서만 확인할 수 있었으며, 이하 내용은 법원의 문구가 아닌 해당 해설서의 설명이다: 즉, 중대한 평가 오류는 소송 대상이 되며, 낙찰자의 손실은 법적 권리 (*perdita di chance*) — 즉, 독립된 법적 자산 — 이므로, 다른 결과가 있었을 것이라는 점을 입증할 필요는 없으며, 손해배상액은 자동으로 과대평가액 전액이 되는 것은 아니며; 또한 매수인이 직접 부동산을 점검했다고 해서 배상 책임이 소멸되지는 않는 데, 이는 부동산을 직접 보는 것이 전문가의 기술적 판단을 대체할 수 없기 때문이다. 법원이 아니라 주석가만이 해당 감정평가서를 사법 시장의 ‘정보 인프라’ 라고 칭한다. 형평법상 손해배상액의 산정은 합리적인 근거에 기반해야 하며, 임의적인 백분율로 결정되어서는 안 된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 여기에서 제시된 세 가지 명제는 이탈리아를 넘어 중요한 의미를 지닙니다. 이 의무는 보고서를 의뢰하지 않았고, 보고서가 작성될 당시에는 존재하지 않았을 수도 있는 사람, 즉 최종 입찰자에게까지 미칩니다. 독자가 직접 점검했다는 사실은 항변 사유가 되지 않으므로, 부동산을 직접 확인한 구매자가 그 상태를 수용했다는 주장은 성립하지 않습니다. 또한 손실은 두 가치 간의 차액이 아니라 기회를 상실한 것으로 규정되는데, 이는 청구인이 입증해야 할 부담을 상당히 줄여줍니다. 경매 전문가가 누구에게도 대립적 절차를 지켜야 할 의무가 없다는 앞서 언급한 이탈리아의 판결과 비교해 보면, 이 입장은 눈에 띈다. 이 지역 내에서 절차적 의무가 가장 적으면서도 책임에 대한 가장 명확한 명시를 담고 있다.

폴란드 — 법에 근거한 징계 제도로, 법원의 심사를 받습니다. 폴란드는 앞서 언급된 어떤 사례보다 더 나아가며, 그 차이는 상당합니다. 폴란드의 감정평가사들은 2025 년 8 월 28 일자로 개정된 규정으로 재제정된 ‘부동산 관리법’ 에 따른 전문직 책임 절차의 적용을 받으며, 해당 규정은 2025 년 9 월 1 일부터 시행됩니다. 행정법원은 2025 년 8 월 28 일자로 제정되어 9 월 1 일부터 시행된 규정으로 개정된 ‘부동산 관리법’ 에 따른 전문직 책임 절차를 따르며, 행정법원이 제재 조치를 심사하고, 2025-2026 년에는 수많은 사건을 심사했습니다. 이 사건들에서 처벌받는 것은 가치 평가가 틀렸다는 사실이 아닙니다. 그것은 평가 과정을 제시하지 못한 것입니다.

제재의 실제 목적. 비교 대상 집합에 결함이 있었음에도 6 개월의 자격 정지 처분이 유지되었으며, 법원은 부적절한 비교 대상 집합이 “pod waż a rzetelność wszystkich dalszych czynności” — 이후 수행된 모든 조치의 신뢰성을 훼손한다고 판시했다. 나체르니 Sąd Administracyjny 는 시장 분석이 누락되었고, 비교 대상들이 서로 다른 지역에서 선정되었으며, 속성 가중치 (위치 40%) 가 전혀 설명되지 않았다는 이유로 경고를 재차 내렸습니다; 법원은 신중하게 언급했듯이, 문제점은 표본이 너무 작았다는 것이 아니라, 그 선정 과정이 “nie został w sposób przekonujący i jasny przedstawiony w operacie” 였다는 점이었다. 다음과 같은 경고가 제시되었다. 도로와 비도로 비교 대상이 혼재된

경우, 시장 특성의 상태가 기술되지 않은 경우, 그리고 30% 와 20% 라는 가중치가 근거 없이 제시된 경우: “rzeczoznawca, który sporządza raport bez odpowiedniego poziomu szczegółowości musi liczyć się z zarzutami”. 또한, ZRID 결정 전담을 ‘현황일’ 로 간주하고, ZRID 자체를 무시하며, 잔여 부지에 대한 주거 및 상업 개발을 가정하고, 수용법이 인정하지 않는 ‘손실된 투자 잠재력’ 을 산출한 보고서에 대한 6 개월 자격 정지 처분이 유지되었다. 이 보고서는 “mógl wprowadzać zleceńodawcę w błąd” 로, 이를 의뢰한 의뢰인조차 오도할 수 있다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이 모든 사례는 경험이 풍부한 감정평가사라면 누구나 자신의 서류에서 눈치챌 수 있는 문서화상의 결함입니다. 즉, 도출된 것이 아니라 임의로 주장된 가중치, 유사성의 근거를 명시하지 않고 선정된 비교 대상, 시장 특성은 언급되었으나 설명되지 않은 경우 등이 있습니다. 유럽 대부분의 국가에서는 이러한 보고서를 제출하면 소송에서 패소하게 됩니다. 폴란드에서는 이로 인해 6 개월간 면허가 정지됩니다. 이번 호에 소개된 다른 어떤 관할권도 보고서에 반드시 포함되어야 할 내용에 대해 이와 유사한 권위 있는 기준을 제시하지 않고 있으므로, 폴란드에서 일할 일이 전혀 없는 감정사들조차도 이 보고서를 읽어볼 가치가 있습니다.

검증 참고 사항. 독일에서는 2025-26 년의 감정인 책임 관련 판결을 찾을 수 없었습니다. 해당 기간에 보고된 민법 (BGB) 제 § 839a 조에 따른 판결들은 다른 종류의 전문가를 대상으로 한 것입니다. 라틴 아메리카 편에서 다른 칠레의 ‘Puchuncavi’ 와 우루과이의 ‘Erosur’ 사례에서는 감정인에게 불리한 판단 없이 감정 평가가 무효화되었으며, 유럽의 입장도 이와 동일합니다.

Source — TRP, 사건번호 13716/23.4T8PRT.P1, DGSİ (공식, 포르투갈어로 열람): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument>; 대법원 3^e 민사, 2025 년 4 월 30 일, n^o 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (공식, 프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098>; 대법원 1^{re} 민사부, 2025 년 3 월 19 일, n^o 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882>; 2025 년 8 월 28 일자 감정평가사의 전문적 책임에 관한 규정 a, Dz.U. 2025 poz. 1198 (공보, 폴란드어): <https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198>; 바르샤바 행정법원 (WSA) VI SA/Wa 3134/24, CBOSA (공식, 폴란드어): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6>; 바르샤바 행정법원 (WSA) VI SA/Wa 3684/24: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D>; 국가행정법원 (NSA) II GSK 349/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104>; WSA 바르샤바 VI SA/Wa 117/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936>; NSA II GSK 1811/22: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B>; NSA II GSK 715/23: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6>; 아른헴-레우바르덴 법원, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 공식 전문 (네덜란드어로 열람): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789>; 지방법원 젤란트-웨스트-브라반트, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (네덜란드어): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805>; NRVТ 징계 결정 N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 및 26014, Stichting Tuchtrechtspraak NRVТ (공식 색인, 네덜란드어): <https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege>; 대법원 제 3 부, 명령 n. 22597/2026, 해설 (이탈리아어): <https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzione-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/>.

우크라이나 — 해당 보고서는 집행인이 아닌 감정인의 것임: KCS VS 148/2868/25. 2026 년 4 월 14 일. 집행 과정에서 작성된 감정 보고서는 감정인의 전문적인 산물이지만 집행관의 행위가 아니며, 이에 대한 책임은 감정평가법 제 32 조에 따라 감정인에게 있으며, 이를 이의 제기하는 채무자가 입증 책임을 진다. 위의 916/302/16 호 판례와 함께 참조할 것 — 현장 조사, 확인 및 타당한 데이터의 부재로 무효화된 보고서는 국가 표준이 정하는 의무를 이행하지 않은 것이며, — 우크라이나는 전 시 상황에서도 감정인의 책임에 대한 실행 가능한 체계를 갖추고 있다.

Source — KCS VS 148/2868/25: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

포르투갈 — Acórdão de Uniformização 9/2025. 이 시기에 가장 중대한 영향을 미친 유럽의 가족 재산 평가 관련 법안은 2025 년 9 월 10 일 《포르투갈 관보》 (*Diário da República*) 에 게재된 구속력 있는 법률입니다. 대법원 (Supremo Tribunal de Justiça) 은 본회의 (plenary) 에서, *comunhão de adquiridos* 에서 결혼한 두 배우자가 공동 자금으로 그들 중 한 명의 소유 토지에 지은 가족 주택은 ‘*coisa nova* ’—새로운 개념—이며, 토지를 소유한 배우자의 별도 재산에 해당하므로, 공동 재산에 대한 보상 청구권이 발생한다고 판시했다. 이 판결은 “tendo em vista a avaliação das duas componentes do imóvel” 즉, 토지와 건축물을 각각 별도로 평가하기 위한 전문가 증언을 명령하고 있다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 감정평가사들이 평소에는 거부하는 일, 즉 단일 개량 부동산을 두 개의 가치로 분할하여 그 합계가 시장에서 결코 제시되지 않는 금액이 되도록 하라는 지시이다. 기록에 나타난 상반된 수치는 다음과 같은 상황을 보여준다. 한 감정인은 건물을 €338,915, 토지를 €68,210 으로 평가했고, 다른 감정인은 €164,072.64, €112,500 으로 평가했다. 두 총액 모두 서로 타당한 범위 내에 있지만, 각 구성 요소 간의 배분 비율은 그렇지 않으며, 바로 이 배분 비율이 사건의 평가를 결정합니다. 관할권이 자산을 분할하기보다는 기여도에 따라 보상을 지급하는 경우, 감정인의 진정한 임무는 분할이며, 이 분할에는 이를 뒷받침할 시장 증거가 없습니다.

즉시 적용되었습니다. 2025 년 9 월 18 일, 대법원은 가압류 사건에서 통일 판례를 적용하여, 한 배우자의 토지에 있는 주택은 해당 배우자의 단독 소유 재산이며, 다른 배우자는 보상금 청구권만을 보유하므로, 공동 소유에 대한 간이 증명을 제시할 수 없다고 판시했습니다.

독일 — 그 날짜와 그 후 일어난 일. 누적 이익의 균등 분배와 관련하여 브란덴부르크 고등지방법원 (Oberlandesgericht Brandenburg) 은 2019 년 한 전문가가 산정한 €123,000 을 피고의 재산 가치로 평가했으나, 해당 재산은 2024 년 12 월경 €155,000 에 매각되었다 — “der Stichtag für die Bewertung ...lag bereits im Jahr 2019” 라는 이유로, 즉 평가 기준일이 이미 2019 년에 있었으며, 그 가치가 2024 년까지 상승했다는 것은 “liegt nicht fern”, 즉 비현실적이지 않다는 판단을 내렸습니다. 신청인 본인의 부동산은 거주권이 설정되어 있었으며 2018 년에 아들에게 양도되었는데, 이 부동산은 감정인의 평가액인 €232,000 으로 산정되어, 부정한 감축분으로 간주되어 최종 자산에 다시 포함되었습니다. 균등화 지급액은 €94,417.22 로 산정되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이후에 이루어진 제 3 자 간 매매는 가치를 입증하는 가장 확실한 증거입니다. 단, 법령에서 더 이른 시점을 정한 경우는 예외이며, 이 경우 해당 매매는 다른 가치를 입증하는 증거가 됩니다. 법원은 €의 155,000 에 대해서는 의문을 제기하지 않았으나, 이를 €의 123,000 을 대체하는 것으로 인정하지는 않았다. 소급 평가는 거래에 대한 차선택이 아니며, 매매 가격을 근거로 삼는 감정인은 잘못된 질문에 답하고 있는 것이다.

Source — Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 9/2025, Diário da República, 1.ª série, n.º 174, 2025 년 9 월 10 일 (공식 PDF, 포르투갈어로 열람): <https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf>; STJ, 사건번호 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSJ (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument>; 브란덴부르크 주 고등법원 13 UF 34/25, 공식 전문 (독일어): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817>.

네덜란드 — 합의한 감정가에 구속됩니다. “이혼을 염두에 두고 (met het oog op de echtscheiding)” 공동으로 감정 평가를 의뢰한 당사자들은 그 감정가에 구속되는 것으로 판시되었습니다. 1 년 후

인 415,000 의 경우, 시간의 경과가 그 감정가에 의존하는 것을 부당하게 만들지는 않았습니다; 그리고 이후의 한 사건에서는 남편이 사전에 동의했던 첫 번째 주택의 감정가를 준수해야 하는 것으로 판단된 반면, 당사자들의 어머니들에게 임대된 두 번째 주택은 소득세 산정 방식이 아닌, 임차 상태에서의 실제 매각 가격으로 평가되어야 했다. 이전 판결에 따르면, 당사자들이 다른 날짜에 합의하지 않는 한, 출발점은 분할 시점의 가치이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 공동 의뢰에 따른 감정평가 결과는 양 당사자가 예상하는 것보다 철회하기 어려우며, 그 유효 기간도 더 길다. 이러한 감정평가서 작성을 요청받은 감정평가사는 해당 평가서가 1 년 이상 후에 이루어질 분할에 적용될 것임을 전제로 하고, 이에 맞춰 작성 날짜를 명시하고 적절한 제한 사항을 기재해야 한다.

이탈리아 — 개선한 자에게는 보상이 주어지는 것이 아니라, 그에 상응하는 대가가 지급된다. 전 배우자 간의 공동소유권이 해지될 때, 지분 배분은 객관적인 기준, 즉 부동산의 구조적·기능적 특성과 분할 가능성에 따라 결정되며, 당사자 간의 분쟁과 현재 사용 상황은 단순히 어느 지분이 누구에게 귀속될지에만 영향을 미칩니다. 또한 부동산을 개량한 공동소유자는 명목상 그 비용을 회수할 수 있을 뿐, 그로 인해 발생한 가치 상승분은 회수할 수 없다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 번째 규칙은 이 업계의 본능과는 상반됩니다. 리모델링으로 인해 부동산 가치가 얼마나 상승했는지 묻는 질문에 감정인은 대개 가치 상승분을 답하곤 하지만, 여기서 요구되는 답은 지출된 비용의 총액이다. 이 두 수치가 서로 다른 경우 — 특히 상승세에 있는 시장에서 잘된 리모델링을 한 경우라면 그 차이가 매우 크다 — 잘못된 수치를 제시한 감정인의 감정 결과는 법원에서 사용할 수 없다.

폴란드 — 모기지 금액은 별도로 공제되지 않습니다. 단, 예외가 있는 경우는 제외됩니다. 혼인 재산 분할 시 담보권이 설정된 부동산이 한쪽 배우자에게 배분되는 경우, 법원은 “ustala jej wartość z pominięciem wartości ci obciążenia hipotecznego” — 담보권을 고려하지 않고 그 가치를 산정한다 — 중대한 사유가 있어 반대되는 결정을 내리는 경우를 제외하고; 상계 지급액은 251,560.38 zł 였습니다. 2025 년 12 월 대법원은 예외 사항을 명확히 밝혔다: 담보권과 가치의 비율이 시장성 (매매 가능성) 에 영향을 미치는 경우, 법원은 명목상 모기지를 공제하거나 “inne rynkowe kryteria urealniania wartości ci”(가치를 적정 수준으로 조정하기 위한 기타 시장 기준) 을 적용할 수 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 채무는 당사자 간의 문제일 뿐 부동산의 속성이 아니므로, 기본값은 채무가 반영되지 않은 가치이다. 이 예외 조항은 모든 감정사가 알고 있는 사실, 즉 특정 비율에 도달하면 담보권이 더 이상 사적인 합의의 범위를 벗어나 누구나 지불할 가격에 영향을 미치기 시작한다는 점을 인정하는 것이다. 폴란드는 그 비율이 어디에 있는지 명시하지 않았으며, 이에 대한 의견을 제시하도록 요청받은 감정사는 비교 가능한 매매 사례로는 결코 얻을 수 없는 증거를 요구받고 있는 셈이다.

프랑스 — *profit substantant*, 및 그 평가 시점. 제 1 민사부 판례 두 건은 프랑스의 평가 기준을 이례적으로 명확하게 명시하고 있다. 공동재산으로 자금을 조달한 별도 재산이 청산 전에 재투자 없이 매각된 경우, 잔여 이득 (*profit substantant*) 은 매각일 기준으로 평가되며, 이에 따른 잔여 이득 (*récompense*) 에 대한 이자는 해당 날짜부터 계산됩니다. 배상액은 €81,076 이었습니다. 또한 재산 분리 원칙에 따라, 공동 구매 시 상대방의 지분을 자금으로 지원한 배우자는 *profit substantant* 에 따라 산정된 청구권을 가지며, 명목상 대여 금액에 따라 산정되는 것은 아니므로, 하급심 법원이 €873,303.64 를 잘못 유지한 바 있습니다; 개량에 대한 배상금 또한 마찬가지로 “déterminée au regard du profit substantant, au jour du partage” 에 따라 산정되어야 하며, 공사 비용에 따라 산정되어서는 안 되므로, €21,578.44.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 비례 분할 방식의 측정 방법이며, 시장 감정평가에서는 제공하지

않는 정보를 요구합니다. 즉, 부동산의 가치가 얼마인지가 아니라, 기여금이 현재 가치에서 차지하는 비율을 묻는 것입니다. 감정인은 두 시점의 두 가지 수치를 제시하고, 법이 이를 바탕으로 산정을 수행합니다. 그리고 사건을 결정짓는 수치는 감정인에게 가장 드물게 요청받는 수치, 즉 출자일 당시의 가치입니다.

스페인 — 두 가지 판결과, 그것들이 아닌 것들. 2026 년 대법원 (Tribunal Supremo) 의 두 가지 판결이 실무자 자료에서 가족 재산 평가에 대한 권위 있는 판례로 회자되고 있다. 그러나 확인해 본 결과, 둘 다 그렇지 않다. STS 667/2026 (제 1 심판부.^a, 2026 년 5 월 4 일, 사건번호 2599/2024) 는 혼인 관계 해소 후 한쪽 배우자가 납부한 지방 재산세 및 공동 관리비는 소유권에 따른 *propter rem* 한 의무로서, 누가 사용하든 간에 납부한 배우자에게 유리하게 *gananciales* 재산 목록의 부채 항목에 기재되어야 한다고 판시하였다 — €14,912.48 인정, €육십 공사비 429.25 는 기각됨 — 그리고 해산 일을 주장된 사실상의 별거 시점이 아닌 별거 판결일로 확정한다. STS 646/2026 은 전혀 민사 가족 판결이 아닙니다: 이는 제 3 법정 (Sala 3) 의^a 판결로, 소득세와 관련하여, 이혼 시 가족 주택을 떠난 배우자가 다른 배우자가 거주한 경우 채투자 면세 혜택을 위한 *vivienda habitual* 지위를 유지한다고 판시한 것입니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 두 규정 모두 평가일자나 평가 방법을 결정하지 않으며, 이 점을 분명히 밝힐 필요가 있다. 왜냐하면 평가의 근거로 유포되지만 실제로는 그렇지 않은 인용문이 결국 그 내용을 읽지 않은 누군가에 의해 의존될 수 있기 때문이다. 667/2026 호가 명확히 규정한 것은 감정 결과가 반영되는 목록의 구성이며, 이는 그 안에 포함된 개별 감정 평가에는 영향을 주지 않으면서도 분할 계산 방식에 변화를 가져옵니다.

스페인 — 사용권은 금전화되지 않습니다. 2025 년 7 월, 대법원은 *gananciales* 에서 진행된 청산 절차에서 가족 주택 사용권 박탈에 대한 배상 청구를 기각했습니다. 이 청구는 €에서 2007 년 이후 시장 임대료의 절반에 해당하는 247,886.10 으로 제기된 바 있습니다. 사용권의 귀속은 가족의 필요를 충족시키기 위한 것이며 금전적으로 환산될 수 없다. 라틴 아메리카 편에서 보고된 아르헨티나 네우과 (Neuquén) 판결과의 대조는 정확하며 유익하다: 해당 사건에서는 사용권 박탈이 소유주의 손실로 산정된 반면, 이 사건에서는 전 배우자 간에 있어서는 전혀 산정되지 않았다. 표시: 해설에서 인용; 판결문 본문은 확인되지 않음.

Source — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, 프로젝트 항목 (스페인어로 열람): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576>; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (스페인어): <https://vlex.es/vid/1121123408>; STS 1157/2025, 해설 (스페인어): <https://codigo-civil.es/>; 대법원 1^{re} 민사부, 2025 년 6 월 12 일, ° 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (공식, 프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436>; 대법원 (Cass.) 1^{re} 민사부, 2026 년 1 월 14 일, n° 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801>; SN I CSK 1690/24 및 I CSK 645/25, Sąd Najwyższy 판결 프로젝트 (공식, 폴란드어): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 및 ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 공식 문서 (네덜란드어): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977>; 대법원 (Cass.) 제 2 부 (Sez. II), 명령 n. 28890/2025 및 판결 n. 25244/2025, 해설 (이탈리아어): <https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione>.

스위스 — 업데이트된 감정 평가 결과 및 이익 분배에 대한 기여도. 5A_304/2024 (2025 년 2 월 6 일): 2010 년 감정가인 Fr. 1,172,000, 당사자들이 2012 년에 제시한 금액인 Fr. 1.4 million, 그리고 갹신된 법원 감정가인 Fr. 965,000 — 갹신된 감정가가 인정되며 이것이 적용된다. 5A_680/2024 (2025 년 3 월 19 일): 민법 (ZGB) 제 206 조 제 1 항에 따라 대가 없이 상대방의 자산 형성에 기여한 배우자는 (*Gegenleistung*) 기여한 배우자는 그 기여금과 이에 상응하는 이익의 비율을 회수할 수 있으며, 손실에 대해서는 어떠한 몫도 부담하지 않는다. 본 사건의 사실관계에 따라 주 법원은 이익 발생을 인정하지 않고 초기 투자금만 인정하였으며, 항소는 기각되었다. 5A_54/2024 (2026 년 1 월 28

일, 제네바): 법정 감정 평가에 따르면 주택 가치는 3,343,000 프랑에서 3,630,000 프랑 사이로 추정되었으며, 시장 변동 폭은 $\pm 20\%$ 로 나타났습니다; 아내에게 주택 소유권이 귀속되지 않은 이유는 가격 범위 때문이 아니라, 남편의 지분을 매입할 자금을 입증하지 못했기 때문이었으며, 경매 명령은 취소되고 사건이 환송되었다.

Source — 5A_304/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html; 5A_680/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html; 5A_54/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

우크라이나 — €에 제시된 불가리아 아파트의 절반 지분, 30,550. 2026 년 7 월 15 일. 절반 지분에 대한 보상금은 €에 제시된 감정평가 보고서를 바탕으로 30,550(1,568,146.77 UAH) 로 확정되었습니다. 양도된 공동 재산의 시장 가치는 재판 시점을 기준으로 산정되며, 자산 자체를 평가할 수 없는 경우에는 유사한 재산의 가치를 기준으로 삼으며, 반박되지 않은 전문가 증명서만으로도 충분하다. 대법원 전원합의체는 2025 년 12 월, 피고들이 유일한 주거지를 잃지 않고서는 지불할 수 없는 경우, 5 분의 3 지분에 대한 1,321,605 UAH 의 보상금 지급을 명령해서는 안 된다고 덧붙였습니다.

Source — KCS VS 761/9885/21: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560>; 대법원: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737>.

Estate, Trust, and Probate

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

독일 — 두 날짜 모두 기준으로 평가됨. 법정 상속분 보충 청구에 관하여, 뮌헨 고등지방법원 (Oberlandesgericht München) 은 — 최저가치 원칙 (*Niederstwertprinzip*) 에 따라 — 청구인이 증여된 재산을 두 관련 시점, 즉 증여 완료 시점과 사망 시점 모두에 대해 평가할 것을 요구할 수 있다고 판시하였다. 이 사건에서 2020 년 4 월 23 일과 2022 년 10 월 8 일이다. 또한 법원은 증여된 회사 지분에 대한 95% 의 유보된 용익권 (reserved usufruct) 이 민법 (BGB) 제 § 2325(3) 조에 따른 10 년 감액 기간의 기산을 지연시킨다고 판시했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 동일한 자산에 대해 2 년 반 간격을 두고 수행된 두 차례의 소급 평가 중 더 낮은 평가액이 적용되는 경우: 이러한 지침은 이례적이지만, 그 배경이 되는 논리는 그렇지 않다. 법률이 시점을 통해 자산 가치가 상속 재산 밖으로 유출되는 것을 막도록 설계된 경우, 시점을 선택한 당사자가 평가일도 함께 선택할 수 있도록 허용해서는 안 된다.

네덜란드 — 구식 평가액과 평균 평가액. 2005 년에 구속력 있는 것으로 합의된 평가액을 기준으로 18 년 후에 자산을 배분하는 것은 합리성과 공정성의 기준에 비추어 용납될 수 없는 것으로 판단되었으며, 분할 당시의 가치가 적용되어야 한다. 또한 일련의 거래를 통해 증여가 이루어진 경우, 평가일은 그 중 마지막 거래일이며, 네 가지 평가액을 평균하는 것은 “geen deugdelijke manier” 즉, 적정 금액을 산출하는 데 있어 타당한 방법이 아닙니다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 두 번째 요점은 강조할 필요가 있다. 여러 건의 감정 보고서가 있고 그중에서 선택할 방법이 없을 때, 당사자들과 법원은 평균치를 산출하는 방식을 택하기 때문이다. 네덜란드 법원은 반드시 선택을 해야 한다고 판시했다. 네 가지 의견의 평균은 다섯 번째 의견이 아니라, 그 어느 것도 검증되지 않았음을 인정하는 것이다.

이탈리아 — 가치가 없는 양도는 없다. 제 2 절의 세 가지 명제. “L’assegnazione dei beni non può prescindere da una preliminare individuazione del loro valore venale” — 감정 평가 없이는 균등화 지급액을 전혀 산정할 수 없다. *collazione per imputazione* 에 따르면, 수익자가 아닌 상속인들이 상

속재산에서 인출하는 자산은 상속 개시 시점에 평가되며, 분할 시점이 아니다. 그리고 법정 상속분이 현금으로 보전되는 경우, 그 의무는 ‘법적 채구성 (debito di valore)’에 해당한다: 상속 재산의 명목상 채구성은 사망 시점에 이루어지지만, 상속분 보전금은 판결일 기준으로 평가된다.

감정평가사에게 주는 시사점. 동일한 파일에 두 개의 날짜와 두 가지 목적이 기재되어 있습니다. 유산 구성은 한 날짜에 이루어지고 지급액은 다른 날짜에 산정되며, 두 가지 중 어느 쪽을 요구하는지 명시되지 않은 채 “유산에 포함된 재산”의 가치를 평가하라는 지시를 받은 감정평가사는 충분한 지시를 받지 못한 것입니다. 반드시 확인하십시오.

폴란드 — 증여 시의 용도 지정, 매각 시의 가격. 2025 년 3 월의 두 건의 판결은 강제 상속분에 대한 폴란드의 기준을 확정한다. 기증된 농지 필지는 기증일 당시의 용도 지정에 따라 평가되며, 실제 농업적 용도는 평가 방법을 결정하는 요소가 아닙니다. “jeżeli... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie” — 만약 용도 지정상 다른 용도가 허용된 경우; 기증 당시의 상태와 판결 당시의 가격이 적용되며, 이후의 계획 변경이나 후속 수용은 무관하다. 그러나 상속인이 이미 해당 부동산을 매각했거나, 토지가 수용된 경우에는, 그 금액은 판결 시점의 새로운 감정가가 아니라 실제로 획득한 가격 또는 보상금이며, 양 당사자 모두 두 시점 간의 가격 변동 위험을 부담하지 않는다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 두 가지 개념은 흔히 혼동되기 쉬운 두 가지, 즉 거래 시점에 고정된 부동산의 상태와 판단 시점에 산정된 가격 수준을 구분합니다. 그리고 실제 거래가 존재하는 경우, 이는 감정 평가를 전적으로 대체하게 되는데, 이는 감정인을 해당 사건에서 배제하는 규칙이므로 의뢰를 수락하기 전에 알아두어야 할 사항입니다.

프랑스 — *jouissance divise* 의 날짜. 재산 분할 시, “les biens sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance divise”에 따라, 가능한 한 분할 시점과 가까운 시점에 평가되어야 한다. 2009 년에 €382,000 으로 평가된 금액은 13 년 후에는 사용할 수 없었다. 그리고 해당 부동산이 점유 중인 공동소유자에 의해 훼손된 경우, 해결책은 제 815-13 조 제 2 항에 따른 청구이며, 손해 발생 이전 시점으로 평가액을 소급 적용하는 것이 아닙니다. 이 구별은 바로 감정인이 필요로 하는 바로 그 점입니다. 즉, 노후화는 실재하며, 평가일 당시 부동산에 존재하고, 다른 곳에서 보상받는다

프랑스 — 증여는 재산의 양도이다. 제 860 조에 따르면, “une donation est une aliénation au sens de ce texte”: 수증자가 2004 년에 해당 재산을 재양도한 경우, 상속 재산에 다시 포함시켜야 할 금액은 분할 시점이 아닌 그 양도 시점의 가치이다. 하급심 법원은 해당 금액을 €266,463.42 로 책정했으나, 상고인의 계산에 따르면 2004 년 증여 당시의 가치는 €91,500 이었고, 분할 당시의 가치는 €201,200 이었다. 이 점 때문에 판결이 파기되었고, 사건은 Orléans 로 환송되었으며; 법원은 자체적으로 어떤 수치도 정하지 않았다. 세 가지 수치가 제시되었고, 법률은 양도 시점의 가치를 선택하며, 이 경우 그중 가장 낮은 금액을 적용한다.

포르투갈 — 자산 가치를 재검토할 수 있는 경우와 그렇지 않은 경우. Relações 의 세 가지 판결은 자산 재평가와 관련하여 포르투갈의 입장을 명확히 하고 있다. 부동산에 대해 기재된 과세 기준가 — 리스본 사건에서 €20,746.00 및 €27,181.70 —는 *conferência de interessados* 에서 변경될 수 있으며, 입찰 개시 전까지 감정을 요청할 수 있고, 이전에 미납된 감정 결과가 장애가 되지 않습니다. 그러나 제 1114 조 (°) 는 이의가 제기되지 않은 감정 보고서를 반복할 권리를 부여하지 않으며, 재감정은 해당 보고서 작성일과 회의일 사이에 가치가 남아 무효화된 경우에만 허용되며, 해당 부동산의 가치는 €830,590.86 으로 책정되어 있다. 또한 일반 전문가 규칙에 따라 재산 목록 작성 절차에서 *segunda perícia* 는 허용되며, €90,000 으로 평가된 재산이 그 가치의 3 배에 달한다고 주장된 사건은 재심리로 회부되었습니다.

포르투갈 — 절반은 전체의 일부이다. Relação de Évora 는 상속 분할 일정을 다음과 같이 정정했다: *comunhão geral* 에 따라 생존 배우자는 각 자산의 절반이 아닌, 유산 총 가치의 절반을 상속받는다. €의 232,000 과 €의 247,000 으로 총 €479,450 인 부동산의 경우, *meação* 는 €239,725 이며 각 상속인은 €79,908.33 을 상속받습니다. 감정평가사에게 있어 이는 모든 자산이 동일한 기준에 따라, 동일한 날짜를 기준으로 평가되어야 함을 의미합니다. 왜냐하면 분배에 앞서 자산의 합계가 산출되기 때문입니다. 즉, 개별적으로 방어 가능하더라도 감정평가 결과 간에 내적 일관성이 결여되면 지분 배분이 왜곡될 수 있습니다.

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (공식, 독일어): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true>; TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSi (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument>; TRL, 절차 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, 프로젝트 항목 (포르투갈어): <https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/>; TRG, 절차 2781/22.1T8VCT.G1 (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument>; TRE, 사건번호 4114/21.5T8STB.E1, 프로젝트 항목 (포르투갈어): <https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/>; 대법원 1^{re} 민사, 2025 년 10 월 1 일, n° 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance (공식, 프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991>; Cass. 1^{re} 민사, 2026 년 1 월 14 일, n° 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796>; SN II CSKP 2054/22 및 II CSKP 2142/22, Sąd Najwyższy 프로젝트 (공식, 폴란드어): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; 스테르토헤보스 법원, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 공식 전문 (네덜란드어): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481>; 아르헨-레우바르텐 법원, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (네덜란드어): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491>; 대법원 제 2 부, 명령 사건번호 10757/2025, 해설 (이탈리아어): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/>; 대법원 제 2 부, 판결문 n. 12258/2025 (이탈리아어): <https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/>; 대법원 제 2 부, 명령 n. 32056/2025 (이탈리아어): <https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/>.

스위스 — 건물을 기준으로 평가된 부동산 회사: 9C_554/2024. 2025 년 5 월 14 일, 제네바. 상속 재산 목록 작성을 위해 한 부동산 회사가 해당 건물의 시가를 기준으로 평가되었으며 — 7,180,000 프랑으로 산정되었으며, 이는 2,924,700 프랑의 재구축 비용에 4,256,665 프랑의 토지 가치를 더한 금액 — 3,094,000 프랑의 모기지 채무를 차감한 것으로, 약 4,086,000 프랑을 차감하고, 4,260,000 프랑을 잔여 가치로 산정; 임의적이지 않음. 5A_523/2024 (2025 년 9 월 17 일) 은 분할 시의 귀속 가치가 합의가 없는 경우 공인 전문가에 의해 확정되며, 그 방법은 연방법에 따르고 수치는 사실로 간주된다는 점 — 그리고 농업법에 따른 이중 소득 가치에 대한 청구는 적시에 제기되어야 한다는 점을 재확인하였다.

Source — 9C_554/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html; 5A_523/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

우크라이나 — 법의학적 감정평가를 통한 재산 분할. 2026 년 1 월 22 일: 법의학적 감정평가를 통해 분할된 재산 — 한 주택은 1,032,645 UAH, 다른 한 주택은 998,809, 토지는 50,540 — 재감정 요청이 기각된 판결이 확정되었다.

Source — KCS VS 351/1781/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943>.

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.

BayObLG 101 W 116/24 — 스쿼즈아웃 대상인 사무실 건물. 스쿼즈아웃에 따른 감정 절차에서 바이에른 최고주법원 (Bayerisches Oberstes Landesgericht) 은 뮌헨의 한 사무실 및 상업용 건물에 대한 3 분의 1 지분 1/3 에 대한 처리 방안을 승인했다. 해당 지분은 비영업용 부동산으로 분류되어 별도의 가치인 €2,476 만 7 천으로 평가되었다. 이 지분은 당사자가 지명한 공인 전문가에 의해 2010 년 ImmoWertV 에 따라 소득 접근법으로 평가되었으며, 기준일 기준 토지 가치, 2021 년 1 분기 시장을 기준으로 검증된 계약 임대료, 공실률 상한선 적용, 그리고 평가일 이후 발생한 사유라는 이유로 팬데믹 불확실성에 대한 공제는 적용되지 않았습니다. 법원은 별도의 전문가를 지정하지 않았으며, 분할 지분에 대한 소수주주 할인도 인정하지 않았다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이 연구 결과 중 두 가지는 일반적인 관행과는 상반됩니다. 당사자가 의뢰한 보고서가 법원의 지정 없이도 전문가의 공인 자격과 방법론의 투명성을 근거로 인정받았는데, 이는 보고서의 신뢰성을 결정하는 요소가 무엇인지에 대한 시사점을 제공합니다. 또한 소수 지분 소유자에게 명백히 유리한 부분 지분 할인 적용을 거부한 결정은, 통제권 부재와 유동성 결여가 일반적으로 분할되지 않은 지분에는 당연히 적용된다고 간주하는 미국 상속 및 파트너십 업무의 통상적 관행과는 정반대입니다. 어느 입장이 명백히 옳다고 할 수는 없지만, 법원이 해당 할인을 자동적으로 적용되는 것이 아니라고 판결했다는 점이 시사하는 바가 크다.

이탈리아 — 계속 기업 또는 청산. 제 2289 조에 따른 파트너의 청산 배당권이 파트너십 자체가 해산되기 전에 정산되지 않은 경우, 이는 회사의 청산 절차로 통합되며, 절차의 변화에 따라 평가 전체 또한 영업 지속 시의 평가에서 청산 상태에 적합한 보수적인 추정치로 변경됩니다. S.r.l.(유한책임회사, 파트너십이 아닌 법인) 에서 구성원이 탈퇴할 경우, 밀라노 지방법원 (Tribunale di Milano, 2025 년 10 월 30 일) 은 편집부 머리말에 따르면, 청산 가치가 다툼의 대상이 되는 경우 법원이 전문가를 선임하며, 해당 전문가의 결정은 명백히 불공정하거나 오류가 있는 경우에만 이의를 제기할 수 있다고 판시한 것으로 보고 있으나, 판결문 자체는 확인되지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 가치 산정의 전제는 지침의 세부 사항이 아니라 법적 입장에 의해 정해지며, 해당 사건이 진행 중인 동안에도 그 입장은 바뀔 수 있다. 운영 자산으로 보유된 부동산은 계속 기업에게는 한 가지 가치를, 청산인에게는 또 다른 가치를 가지며, 이러한 차이는 감정인이 재량에 따라 적용하는 할인율이 아닙니다.

상법, 2025 년 5 월 7 일 — 전문가는 하나 이상의 답변을 제시할 수 있다. 주주 제명과 관련하여, 상사부는 민법 제 1843-4 조에 따라 선임된 전문가가 “à l'exclusion du juge” 의 가치를 산정할 때, 법정 또는 계약상의 평가 규칙을 적용해야 하며, — 주목할 만한 점은 — 각각 당사자들이 해당 규칙에 대해 제시한 상반된 해석 중 하나에 부합하는 여러 가지 평가 결과를 제시할 수 있다. 그 후 판사는 당사자들이 실제로 의도한 바를 판단하여 그에 상응하는 수치를 적용한다. 하급심 법원은 전문가를 해임하고 회계 기간을 미리 정함으로써 권한을 초과했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 논란의 여지가 있는 가정 하에서 가치를 평가하라는 의뢰를 받은 전문가가는 대개 어떤 가정이 적용되는지 추측해야 하는 상황과 의뢰를 거부해야 하는 상황 사이에서 곤란을 겪게 된다. 프랑스는 세 번째 대안을 제시했다. 즉, 각 가정을 바탕으로 가치를 산정하고 법원이 선택하도록 하는 것이다. 이는 두 가지 선택지 중 어느 쪽보다 나은 해결책이며, 불일치가 시장이 아닌 전제에 관한 한 어디서나 적용 가능하다.

검증 참고 사항. 부동산을 운영 자산으로 보유한 회사의 매수 평가액과 관련하여 2025-2026 년 독일의 판례는 발견되지 않았으며, 포르투갈에서도 지분 가치나 회사 소유 부동산의 가치와 관련된 판례는 발견되지 않았다.

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (공식 PDF, 독일어로 열람): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False>; Com., 2025 년 5 월 7 일, n° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (공식, 프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JUR>

ITEXT000051582119; Cass. 제 1 부, 명령 n. 20552/2026, 해설 (이탈리아어): <https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/>; 밀라노 지방법원, 2025 년 10 월 30 일, RVG 7033/2025, 편집자 주석 (이탈리아어): <https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/rec-esso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/>.

스위스 — 납세자가 달리 입증하지 않는 한, 공문의 가치는 유효하다. 제네바 행정법원 (Chambre administrative) (ATA/233/2026, 2026 년 3 월 3 일) 은 건설 회사의 나머지 절반 지분, 즉 100 주 중 50 주를 액면가인 Fr. 50,000 에 매입한 주주의 항소를 기각했다. 세무 당국은 이 매각을 혼합 증여로 간주하여 처음에 증여 가치를 552,630 프랑으로 산정했으나, 납세자는 30% 의 소수주주 공제를 적용하기 전 회사 가치를 397,410 프랑으로 주장하며, 이에 따른 증여액은 78,594 프랑이라고 주장했다. 하급심 법원은 증여액을 Fr. 349,315 로 확정했는데, 이는 연방 지침에서 50% 이하 지분 보유에 대해 허용하는 일률적인 30% 공제를 적용한 후, 회사의 순자산 가치만을 기준으로 한 주당 순액 Fr. 7,986.30 에 50 주를 곱한 뒤, 지불한 가격을 차감한 금액이다. 항소법원은 이 수치를 인정했다. 건물을 매각한 자회사로부터 회사가 받은 배당금은, 건물 매각이 해당 자회사의 주된 사업이었으므로 비정기 소득으로 제외될 수 없었으며; 또한 지침 (지침 제 28 호) 에 따라 산정된 가치는 시가로 간주되므로, 이에 이의를 제기하는 납세자는 스스로 증거를 제시해야 한다.

Source — ATA/233/2026 (프랑스어): https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf.

우크라이나 — 통지 전달: **KGS VS 915/373/20**. 2026 년 6 월 25 일. 탈퇴 회원의 지분은 탈퇴 통지 전달, 즉 2018 년 11 월 18 일. 1 심 법원은 2020 년 3 월자로 작성된 회사 건물 평가서를 이에 대한 적절한 증거로 인정하지 않았으나, 항소법원은 2,039,875 UAH 를 인정하였고; 대법원은 이 판결을 파기하고 사건을 항소법원으로 환송했는데, 항소법원은 해당 날짜의 평가 보고서가 이전 시점의 순자산 가치를 입증할 수 있는지 여부를 검토하지 않았기 때문이다. 날짜에 관한 규칙은 명확하며, 증거 문제는 이로부터 파생된다. 즉, 다른 날짜의 평가가 법정 날짜의 가치를 반영한다는 점을 입증해야 한다.

Source — KGS VS 915/373/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320>.

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.

포르투갈 — 결코 설명된 적 없는 실제 가치. *Subseguro* — 보험액 부족 — 이는 신고된 보험금이 실제 가치보다 낮은 경우에 발생하며, 비례 원칙에 따라 그 비율만큼 보험금이 감액됩니다. 포르투 항소법원 (Relação do Porto, 2025 년 3 월 6 일) 은 보험사가 제시한 €436,422.80 이라는 금액을 사실 관계에 반영하는 것을 거부했는데, 그 근거가 되는 기준과 계산 방식이 전혀 설명되지 않았기 때문이다; 판결문은 증명의 부담에 대해 언급하지 않았으나, 보험 부족을 주장한 보험사는 실제 가치가 입증되지 않은 당사자였습니다. 보험금액 €199,316.91 과 과세가액 €195,986.35 에 비해, 화재 피해액 €59,458.20 은 전액 지급되었다.

포르투갈 — 보험사 측의 산정 기준이 오래된 자료였을 때 어떤 일이 벌어지는가. 보험금액은 €245,974 였으나 재건축 가치는 €355,289.88 로, 은행 직원이 현재 공시된 건축 지수 대신 구식인 €800(제곱미터당) 을 적용한 탓에 차액이 발생했다. 비례 원칙은 법적으로 규정되어 있었으나, 정보 제공 의무 위반으로 인해 배제되었으며, €18,970.60 의 손해배상금이 전액 지급되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 두 가지는 유럽 관련 자료에서 가장 직접적으로 유용한 보험 관련 결정 사항이며, 둘 다 같은 방향을 가리키고 있습니다. 비례 원칙은 보험사가 입증할 수 있는 실제 가치만큼만 효력을 발휘하며, 보험금액이 구식 단가를 적용한 누군가에 의해 책정된 경우에는 이 원칙이 완전히 무효화됩니다. 재 건축 비용 산정치는 단순히 보험을 체결하기 위한 형식적인 절차가 아니라, 손실 보상액을 결정하는 핵심 요소이며, 이를 잘못 산정했을 경우의 책임은 이제 두 차례에 걸쳐 해당 수치를 산정해 낸 당사자에게 돌아갔다.

포르투갈 — 판매 가격이 아닌 수리 비용. 손상된 부동산을 더 낮은 가격에 매각하는 것은 *dano emergente* 손실된 이익이 아닌 가치 감소를 반영한 것이지만, 현물 복구가 가능한 경우 배상금은 수리 비용이며, 손상되지 않은 시가와 실제 매각 가격 간의 차액을 배상하도록 하는 것은 제 566 조를 위반하게 됩니다.⁹, n.⁹ 민법 제 1 조. €240,000 에 판매된 주택의 숨겨진 결함에 대해 — €300,000 을 요구했으나, 이후 €270,000 으로 감액되었으며, 이 감액은 가시적인 결함만으로 기인한 것으로 간주됨 — 코임브라 지역 법원 (Relação de Coimbra) 은 €24,350 의 수리 비용과 세금을 인정했으며, 이는 €32,700 에서 €43,600 사이의 공학적 범위 내에 해당한다.

독일 — 8 년 동안 하자가 없었으며, 가격에 대한 불신도 없었다. €가 제기한 두 건의 청구 (각 39,048.03) 는 *merkantiler Minderwert* — 수리된 건물에 대한 시장의 잔존하는 의구심 — 을 이유로 기각되었다. 물에 손상된 목조 휴가용 주택을 완전히 해체하고 재건축한 후, 2017 년부터 8 년 동안 하자가 없었으며 임대도 중단 없이 이어진 상황에서, 법원은 구매자의 불신이 근거할 수 있는 사실적 사실을 발견하지 못했으며, § 287 ZPO 에 따라 평가된 바와 같이, 감정평가 보고서 작성을 명령하지 않기로 결정했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 오명은 수리 후 자동으로 적용되는 감액 사유가 아니라, 입증되어야 할 사실이며 시간이 지남에 따라 소멸된다. 적절한 수리가 이루어진 지 수년이 지난 후에도 잔존 가치 감소를 주장하는 감정인은, 독일 법원이 이제 그 주장을 뒷받침하기 위해서는 단순한 이력 정보 이상의 증거가 필요하다고 판시한 내용을 주장하는 것이며, 심지어 감정 보고서 의뢰 자체를 거부한 점은 이번 판결의 더욱 강력한 부분입니다.

독일 사례, 간략히. 두 사례 모두 논평을 인용한 것으로, 판결문 전문은 확인되지 않았다. 브란덴부르크 고등지방법원 (OLG Brandenburg) 11 U 46/25: 보험사는 자체 산정 평가 산정표에서 발생한 계산 오류에 대해 책임을 져야 하며, 이에 따라 보험 부족을 주장할 수 없고, 자사의 거절로 인해 발생한 물가 상승분을 포함한 전액 대체 가치를 지급할 의무가 있다 — €23,421.44 를 즉시 지급하고, €155,375.57 에 €7,795 를 더한 금액을 18 개월 이내 재건축 시 지급해야 한다. OLG Saarbrücken 5 U 57/24: 실제 가치는 즉시 지급되어야 하며, ‘신품으로 교체’ 에 따른 추가 금액은 재건축 증명이 있을 때만 지급되며, 중대한 과실로 인해 보험금은 절반으로 삭감되었으며, 법원은 보험사의 일방적인 거절로 인해 준수할 수 없게 되었던 재건축 기간을 다시 열어주었다.

Source — TRP, 사건번호 743/22.3T8AVR.P1, DGSI (공식, 포르투갈어로 열람): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360> ; TRP, 사건번호 799/24.9T8VCD.P1 (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=> ; TRL, 사건 번호 6949/22.2T8SNT.L1, 법원 자체 2025 *sumários* (포르투갈어): <https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCA0.pdf> ; TRC, 사건 번호 235/22.5T8TND.C1 (포르투갈어): <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=> ; 브란덴부르크 고등법원 (OLG Brandenburg) 10 U 86/24, 공식 전문 (독일어): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435> ; 브란덴부르크 주 고등법원 (OLG Brandenburg) 11 U 46/25, 해설만 (독일어): <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/> ; 자르브뤼켄 주 고등법원 (OLG Saarbrücken) 5 U 57/24, 해설만 (독일어): <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebäudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/> .

네덜란드 — 호로닝언, 그리고 지진으로 인한 가치 손실. 호로닝언 일대에서 발생한 가스 채굴로 인한 지진으로 인한 가치 손실에 대한 보상 제도 (기준일을 2019 년 1 월 1 일로 정함) 와 관련하여, 국가평의회는 청구권을 누가 가지는지에 대한 한 가지 사항을 결정했습니다. 감가액의 절반에 해당하는 €7,199.25 의 배상 판결이 공동 소유자에 대해 유지되었는데, 이는 €210,000 에 위치한 주택을 그에게 할당했던 이혼 합의서가 전 배우자의 지분 절반을 유효하게 양도하지 못했기 때문이며, 해당 조항이 충분히 명확하지 않았기 때문이다. 이 판결은 해당 평가 방식의 산정 방법이나 영향을 받는 지역의 경계에 대해서는 언급하지 않았다. 해당 평가 방식은 특정 지역을 대상으로 통계적 모델을 통해 손실을 산정하는 방식 (대량 평가 방식) 이며, 이 판결은 이에 대해 검토하지 않았다.

감가상각에 대한 청구권이 감정평가사에게 주는 시사점. 공동소유자가 가진 감가상각에 대한 청구권은 지분으로 분할되며, 한 소유자의 지분은 충분히 명확한 조건으로 양도되지 않는 한, 후일 재산 분할 시 해당 부동산과 함께 다른 소유자에게 이전되지 않는다. 보상 구역 내 부동산 분할 업무를 수행하는 감정인은 해당 청구권이 이미 처리되었는지 여부를 확인해야 한다.

이탈리아 — €고속도로 소음으로 인한 951,252. 고속도로 소음이 민법 제 844 조의 허용 한도를 초과하는 경우, 그로 인해 발생한 부동산의 가치 하락 (*deprezzamento*) 은 토지 수용 절차 없이도 보상받을 수 있으며, 951,252.03€의 배상 판결이 확정되었다. 이와 관련된 또 다른 판결에서 법원은 판사가 시정 공사가 실제로 공해 문제를 해결했는지 확인한 후, 남아 있는 “possibile deprezzamento dell’immobile... , e minore appetibilità commerciale” 을 평가할 것을 요구했다.

이탈리아 — 보험금은 가치 채무이며, 계약상 평가 절차는 중재가 아닙니다. 보험금 지급은 *debito di valore* 에 해당하며, 손실 발생 시점부터 지급일까지 보상 이자를 적용하여 재평가됩니다. 따라서 보험사의 지연으로 인해 실질 가치 측면에서 보험금 액수가 감소하지는 않습니다. 또한 2026 년 4 월, 연합심판부는 중재적 합의 (*perizia contrattuale*) 가 비정형적인 계약상 장치일 뿐 비공식적 중재가 아니라고 판시했습니다. 즉, 당사자들은 해당 합의가 위반된 경우 법원에 소송을 제기할 수 있는 권리를 유지하며, 절차를 개시하고 진행되는 동안 소멸시효가 지속적으로 중단됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. ‘유나이티드 섹션스 (United Sections)’ 판결은 아래에 보고된 스페인 법원의 LCS 제 38 조에 대한 판결과 상응하는 이탈리아의 판결이며, 이 두 판결은 유럽에서 가장 큰 두 민법계 보험 시장에서 감정평가 조항의 적용 범위를 함께 제시한다. 스페인은 이를 배상액 산정에만 국한하는 반면, 이탈리아는 중재의 최종성을 인정하지 않는다. 두 나라 모두에서 이 조항은 보험약관이 시사하는 바와 같은 폐쇄적인 절차가 아니다.

이탈리아 — 매입 가격의 35%. 거주 적합성 증명서가 취소된 원인이 된 결함 및 미비된 인프라 공사에 대해, 제 1494 조에 따른 손해배상에는 부동산의 감가상각 및 사용 손실이 포함되는 것으로 판시되었다: 법원 감정인은 감가상각액을 €184,250 구매 가격의 35% — 약 €64,500 —로 산정하였으며, 이는 €86,000 을 초과하는 총 손해배상액 중 일부로 1 심에서 인정되어 확정되었다. 두 가치 간의 차액이 아닌 가격의 백분율로 표현된 감가상각은 이례적인 것으로, 이탈리아 법원이 이를 인정한 사례로서 주목할 만하다.

폴란드 — 공항 소음 구역과 가치 감액 산정 공식. 이 시기에 유럽에서 가장 방대한 가치 감액 관련 판례 자료는 폴란드의 것이며, 이는 공항 주변의 사용 제한 구역 (*obszar ograniczonego użytkowania*) 에서 비롯된 것이다. 대법원은 이 기준을 다음과 같은 방정식으로 제시한다: 손실은 “jest równa różnicy między hipotetyczną wartością ... w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie” — 즉, 해당 토지가 구역에 편입되지 않았을 경우의 가상 가치와 구역 내 실제 가치 간의 차액이다. 해당 기간의 보상액은 약 74,000 에서 156,000 zł 사이입니다. 두 가지 세부 사항이 중요합니다. 구역이 구체적인 제한을 부과하지 않는 경우에도 보상금이 지급되어야 하는데, 이는 구역 지정 자체가 구매자들에게 향후 더 많은 항공편이 합법적으로 운항될 수 있을

을 시사하기 때문이다. 또한 방음 공사 비용이 함께 배상되는 경우, 동일한 피해에 대해 이중으로 보상하는 것을 방지하기 위해 감가액은 방음 공사가 완료된 건물을 기준으로 산정되어야 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 ‘전후’ 비교 분석으로, ‘전’ 상태가 전적으로 가설에 기반한 것인데 — 이는 어디서나 발생하는 오염 및 낙인 문제와 동일한 문제이며 — 법원은 해당 산정 공식을 명시했을 뿐만 아니라, ‘전후’ 비교가 초래하는 이중 산정 문제도 지적한 바 있다. 핵심 요점은 ‘이전’ 과 ‘이후’ 가 분리 가능하다는 점입니다. 즉, 문제 해결 전의 가치 감소분과 해결 후의 잔여 가치 감소분은 서로 다른 수치이며, 해결되지 않은 가치 감소분을 문제 해결 비용에 가산하는 것은 이 분야에서 가장 흔한 오류입니다.

민사 2°, 20-2025 년 3 월 — 재건축이 이루어지지 않는 경우의 사용가치. 두 건물에 대한 건물 보험 청구 사건 — €359,306.65 및 €202,231.50 —에서 하급심 법원은 자의적으로 그리고 변론 절차 없이, “lorsque le bâtiment sinistré n’est ni reconstruit, ni remis en état, l’indemnité correspond à sa valeur d’usage” 라는 약관 조항을 적용하여, 복구 비용에서 감가상각을 차감한 금액을 경제적 가치 한도 내에서 지급하도록 했다. 파기환송은 약관 조항 자체에 대한 것이 아니라, 이에 대한 변론이 없었던 점에 기인한 것이었다. 이 용어가 하는 역할은, 전손 평가 시마다 제기되는 문제, 즉 평가 기준이 ‘교체 비용’ 인지 ‘소유자가 입은 손실’ 인지에 대한 의문을, 소유자가 그 후 실제로 어떤 조치를 취하는지에 따라 결정함으로써 해결하는 것이다.

민사 3°, 2025 년 3 월 27 일 및 2026 년 1 월 8 일 — 어떤 손실에 대해 배상금이 지급될 수 있는가. 조망권 및 채광권 상실 — 박공 지붕으로 인해 이격 거리가 7.58 4 미터로 축소 — 이로 인해 €16,100, €17,270, €19,480 및 €17,710 의 감가 보상금이 산정되었으며, 법원은 밀집된 도시 환경으로 인해 이러한 방해가 비정상적이지 않은지 여부를 검토해야 한다. 그러나 2026 년 1 월, “재판매 시 à 인 자산 가치 상승 기회 상실 (perte de chance d’une plus-value)” 에 대한 €100,000 의 배상 판결은 파기되었습니다: “기회 상실 (perte de chance) 은 오직 é 로 간주될 수 있는, 현재 및 확실하게 소멸된 é 인 유리한 가능성 (ventualité) 에 대해서만 구성됩니다.”

감정평가사에게 시사하는 바. 이 두 사례는 지역 사회의 손해를 수치화해야 하는 감정평가사가 가장 필요로 하는 기준을 제시한다. 현재의 가치 하락은 배상 가능하고 측정 가능하다. 반면, 향후 더 유리한 시장에서 매각할 수 있었던 기회를 상실한 것은, 그 기회가 그 자체로 현실적이었고 실제로 사라진 경우가 아니라면, 배상 가능하거나 측정 가능한 것이 아니다. 두 번째는 가치 하락에 대한 청구가 대개 과장되는 부분이며, 프랑스 법원이 이제 구체적인 수치를 제시하며 이를 확인했다.

민사 3°, 2025 년 6 월 26 일 — 두 건의 보고서가 있으며, 위계 관계는 없음. 보험사가 주도한 독립적 감정 결과가 법원이 명령한 감정 결과와 상충하는 경우, 사실심 판사들은 어느 한 쪽을 뒷받침하는 사실에 근거하여 “주권적으로 (souverainement)” 둘 중 하나를 선택한다. 우선순위에 관한 규칙은 없다. 법원이 지정한 전문가가 지정되었다는 이유만으로 승리하는 것은 아니며, 보험사의 감정 보고서가 작성자라는 이유만으로 패배하는 것도 아니다. 이는 위 ‘책임’ 항목에서 다른 포르투갈 및 프랑스의 판결과 대조해 볼 가치가 있는데, 해당 판결들에서는 당사자의 보고서만으로는 판결의 근거가 될 수 없었다.

STS 161/2025 — 손해액 산정 조항은 손해액에만 적용된다. 보험계약법 (Ley de Contrato de Seguro) 제 38 조는 미국 보험약관에서 흔히 볼 수 있는 손해액 산정 조항에 상응하는 스페인 법규를 규정하고 있다: 각 당사자는 손해사정인 (perito) 을 지정하며, 의견이 일치하지 않을 경우 제 3 자를 참여시킨다. 2025 년 1 월 30 일 (제 1 심판부^a, 사건번호 646/2020), 대법원은 해당 절차가 보험사가 청구를 수락했고 유일한 분쟁 사항이 보장 대상 손실액인 경우에만 의무적이고 구속력을 갖는다고 판시했습니다. 이 절차는 손해의 존재, 보장 범위 또는 인과관계에 대해서는 해결하지 않습니다. 따라서

창고 지붕의 폭풍 피해에 대한 보상을 거부한 보험사는 감정인을 선임하지 않은 것에 대해 구속받지 않았으며, 청구인이 제시한 전문가 산정액인 €14,000 은 €2,800 으로 조정되었다.

감정인에게 주는 시사점. 이는 유럽 보험 관련 자료에서 가장 직접적으로 적용할 수 있는 판례인데, 그 이유는 모든 감정 조항에서 동일한 의문이 제기되기 때문이다. 즉, 보험사가 손해액이 보상 대상에 해당하지 않는다고 주장할 때, 보상 대상이지만 가치가 더 낮다고 주장하는 경우와 달리 어떤 결과가 발생하는가 하는 점이다. 스페인 법원의 답변은, 해당 조항이 손해액 산정 메커니즘에 불과하며 그 이상은 아니라는 것이며, 이에 따라 선임된 감정인이 인과관계에 대해 논의하는 것은 그 임무 범위를 벗어난 행위라는 것이다.

스페인, 간략히. STS 493/2025 판결에 따르면, 보험계약자와 보험대가가 다른 경우, LCS 제 32 조에 따른 비례 분담 원칙은 보험사 간에는 적용되지 않는다고 판시하였다. €의 피해액을 초래한 창고 화재 사건에서, 소유주의 보험사는 한도 범위 내에서 전액 배상할 의무가 있었으며 — 임차인의 별도 보험 계약이 있었음에도 불구하고 — 추가로 €315,359.62 에 법정 이자를 더한 금액을 지급해야 했다.

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (공식 전문, 스페인어로 읽기): <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213>; 및 프로젝트 항목: <https://vlex.es/vid/1070024103>; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, 프로젝트 항목 (스페인어): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828>; 대법원 2° 민사부, 2025 년 3 월 20 일, ° 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, égifrance (공식, 프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775>; 대법원 3° 민사, 2025 년 3 월 27 일, n° 23-21.076 (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642>; Cass. 3° 민사부, 2026 년 1 월 8 일, n° 23-23.861 (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200>; Cass. 3° 민사부, 2025 년 6 월 26 일, ° 23-20.274 (프랑스어): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941>; 폴란드 OOU 계열 — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 및 194/25 — Sąd Najwyższy 프로젝트 (공식, 폴란드어): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, 공식 전문 (네덜란드어로 낭독): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516>; Cass. 제 3 부, 명령 n. 631/2025, 전문 게재 (이탈리아어): <https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/>; 대법원 (Cass.) 통합부 (SS.UU.), 판결 n. 11959/2026, 공식문서 (이탈리아어): https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152; 대법원 (Cass.) 제 2 부 (Sez. II), 명령 n. 12966/2026, 해설 (이탈리아어): <https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/>.

스위스 — *moins-value mercantile*, 수정됨. 발레주 C1-24-21 (2025 년 11 월 18 일): 교회 방화 사건; 수리 비용은 손실 전 가치 한도 내에서 배상 가능, 상업적 감가 원칙 재확인, 139,140 스위스 프랑 배상 판결. C1-15-61 (2026 년 3 월 9 일) 신가 대비 실제 가치를 재확인하였으며, 수리비에 잔존 오명을 더한 금액이 실제 가치를 초과하는 경우 경제적 전손을 인정함. 해당 기간 중 부동산에 대한 오명을 실제로 산정한 유일한 판결에 대해서는, 위의 ‘수용’ 항목에 있는 Swissgrid 관련 내용을 참조할 것.

Source — C1-24-21: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf; C1-15-61: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf.

보도 범위 및 완료 현황

- **그룹화.** 이번 호에서는 이전에 지리적 기준에 따라 두 호로 나누어 다뤘던 유럽 연합 회원국들을 통합하여 다룹니다. 각 국가에 대한 내용은 변함없으며, 그룹화 방식만 변경되었습니다.
- **아일랜드와 몰도바.** 아일랜드 (회원국) 는 이번 편에서 영국과 함께 다루지 않고 별도로 다룹니다. 몰도바 (비 회원국) 는 루마니아와 함께 다루어집니다. 노르웨이 (유럽경제지역, 비회원국)

는 여기서 북유럽 비교 분석의 일환으로 다루어집니다. 스위스와 우크라이나 (둘 다 비회원국)도 본 편에서 다루고 있습니다.

- **유럽연합 (EU) 의 차원.** EU 회원국 지위가 수용 및 가치 평가에 미치는 영향 — 그리고 유럽 인권 협약과의 관계 — 는 서두의 종합 분석에서 다루고 있습니다.