

최근 호주 및 뉴질랜드 법원 판례

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호는 오세아니아에 대한 기본 기사입니다. 미국, 유럽, 라틴 아메리카에 대한 조사는 제 1 권 제 1 호에서 시작되어 분기별로 업데이트되는 반면, 호주와 뉴질랜드에 대한 기사는 이번 호부터 이 코너에 실리게 됩니다. 따라서 이번 기초 호는 단 한 분기보다 더 먼 과거까지 거슬러 올라갑니다. 즉, 이전 호 이후의 판결뿐만 아니라 2026 년 3 분기까지 내려진, 지속적인 실무적 중요성을 지닌 판결들을 다룹니다. 이후의 오세아니아 관련 호들은 분기별 업데이트 형태로 발행될 예정입니다.

이번 편에서 주로 다루는 맥락은 강제 수용에 대한 보상입니다. 이는 국가가 사유 재산을 수용하는 것을 말하며, 미국에서는 ‘에미넌트 도메인 (eminent domain)’ 또는 ‘콘데네이션 (condemnation)’ 이라

고 부릅니다. 이 외에도 두 가지 추가적인 맥락이 나타나며, 해당 내용이 등장할 때마다 별도로 표시되어 있습니다. 바로 지방 재산세 부과를 위한 법정 평가와, 뉴질랜드 사례들 간에 발생한 소유권 및 정보 공개 분쟁입니다. 각 국가별 섹션은 해당 국가의 맥락을 명시하며 시작되며, 한 맥락에서 제시된 진술이 다른 맥락에서도 유효하다고 가정해서는 안 됩니다.

주요 출처는 오스트랄라시아 법률정보연구소 (austlii.edu.au) 와 뉴질랜드 법률정보연구소 (nzlii.org), 뉴사우스웨일스주 토지 및 (lec.nsw.gov.au), 퀸즐랜드 토지 법원 및 토지 항소 법원 (queenslandjudgments.com.au), 그리고 빅토리아 민사 및 행정 재판소의 판결 데이터베이스; 또한 뉴질랜드의 경우, 법무부 (justice.govt.nz) 에서 공개한 토지 평가 재판소 결정문과 (justice.govt.nz) 에서 공개한 토지 평가심판소 결정 및 상급 법원의 판결 프로젝트를 포함합니다. 호주 및 뉴질랜드 전문 실무 분야의 2 차 해설 자료는 판례를 식별하는 데 활용되지만, 그 내용의 권위 있는 근거로는 사용되지 않습니다.

이곳에서 권위 있는 판례로 간주된 모든 판결문은 영어로 열람되었으며, 이는 조사 대상인 두 관할권의 법원에서 사용하는 언어입니다. 퀸즐랜드 태양광 발전소 사건은 검증되지 않은 채 아래에 명시된 대로 수록되었으며, 이 사건은 2 차 보도를 근거로 한 것이므로 직접 열람하지는 않았습니다. 기계 번역이 사용되지 않았으므로, 여기에는 번역 출처 표시 체계가 포함되지 않았습니다. 본 호의 남아시아, 동남아시아, 동아시아 및 중동 & 북아프리카 관련 기사에서는 해당 체계를 설명하고 이를 적용하고 있습니다. 아래에 ‘출처’ 주석이 표시된 경우, 해당 항목에 대해 참고한 영어 해설을 링크하고 있습니다.

본문에 인용된 판례는 실무에 활용하거나 추가 게재하기 전에 반드시 법원의 공식 판결문을 대조하여 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

호주와 뉴질랜드는 함께 다루어집니다. 두 나라 모두 성문법이 잘 정비된 영미법상 손해배상 제도를 채택하고 있으며, 해당 기간의 판례는 각국의 제도적 목적에 따라 분류되어 있습니다. 달러로 표시된 금액은 별도로 ‘NZ’\$ 라고 명시되지 않은 한 호주 달러를 의미합니다.

호주

이 섹션에 수록된 호주 “ 관련 항목들은 토지 강제 수용에 대한 보상과 관련되어 있습니다. (호주와 관련된 또 다른 사안인 퀸즐랜드주 태양광 발전소 법정 평가 문제는 뉴질랜드 섹션의 마지막 부분에 기록되어 있으며, 해당 부분에서 별도로 표시되어 있습니다.)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J). 뉴사우스 웨일스 항소법원 ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 2024 년 12 월 9 일) 에 대한 재심 (미국 관행에서 ‘remand’ 라고 함) 을 받아, 토지 및 환경 법원은 M12 고속도로 건설을 위해 수용된 루든햄 로드 (Luddenham Road) 일대 토지에 대한 보상금을 재결정하여, \$38,353,979.78 를 이자 포함하여 지급하도록 결정하였으며, 이는 당초 결정된 약 \$9.75 million 보다 높은 금액이다.

이 법적 쟁점은 항소법원의 소관이며, 해당 법원은 2024 년 12 월 에 뉴사우스웨일스주 토지매매법 (*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*)에 따라 가치에 미치는 영향을 배제해야 하는 “공공 목적” 에 대해 다음과 같이 판시한 바 있다. — 계획 무시 원칙, 미국 용어로 ‘프로젝트 영향’ 또는 ‘프로젝트 범위’ 규칙 — 에 따라 가치를 산정할 때 무시해야 하는 “공공 목적” 은 토지를 취득하는 당국의 법정 기능 — 이 사건에서는 서부 시드니 인프라 프로그램 전체가 아니라 — 이를 근거로 원래의 결정을 취소하고 사건을 환송했다. 환송 결정 (2026 년 3 월 10 일) 에서 더건 J 판사는 해당

판결을 적용했으며, 인과관계에 관해 법원은 서부 시드니 공항이 M12 프로젝트가 아닌, ‘에어로트로 폴리스’ 계획 문서에 따른 용도 변경을 초래한 것으로 판단하였으며, 따라서 해당 토지는 농지 용도로 할인 평가되지 않고, 취득일 당시 유효했던 기업용 지구 용도에 따라 평가되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 사례는 프로젝트가 가치에 미치는 영향과 더 광범위한 지역 프로그램이 가치에 미치는 영향 사이의 차이를 보여주는 실제 사례입니다. 감정인이 해당 계획을 배제하도록 지시받은 경우, “해당 계획”의 범위는 사실 인정의 문제이며, 이는 감정가에 매우 큰 영향을 미칩니다. 이 사례에서는 대략 4 배에 달하는 차이를 보입니다. 감정평가사의 보고서에는 어떤 공공 목적이 배제되었는지, 그리고 그 근거가 무엇인지 명시해야 하며, 이를 단일하고 구분되지 않은 조정 항목으로 취급해서는 안 된다.

출처 — 랜더 (Lander) & 로저스 (Rogers), 항소법원의 ‘공익 목적’ 해석에 관하여, 그리고 콜린 비거스 (Colin Biggers) & 페이즐리 (Paisley), 재심 판결에 관하여 (해설; 영어로 읽기):

<https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal>

[https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-\\$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition](https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition).

Clark v Sunshine Coast Regional Council [2025] QLC 32; [2026] QLAC 3. 토지 법원 (2025 년 12 월 17 일) 은 개량된 생활형 부동산에 대해 \$5,800,000 의 토지 가치를 책정하고, \$73,192.50 의 이주지비 (미국에서는 이주 보상금) 를 부여하였는데, 이는 \$11,250,000 으로 산정된 청구액 (총합 산정 방식과 “역방향 특별 가치” 주장을 근거로 한 11,250,000 의 청구액에 맞서 제기된 사건; 피고 측 감정인은 \$6,000,000 을 제시했으며, 직접 비교 방식이 선호되었다. 토지 항소법원 (2026 년 4 월 22 일) 은 합산법을 기각한 데 오류가 없다고 판단하였으며, “관대한 추정” 원칙은 동등하게 타당한 두 결과 사이에서만 적용된다고 판시했다. 즉, 수치가 다를 때마다 소유주에게 유리하도록 편파적으로 판단하는 것이 아니라는 것이다. 추가 판결 ([2026] QLC 2) 에서는 판정액을 초과하여 지급된 선급금 중 \$329,422.01 을 이자 포함하여 반환하도록 명령했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 보상 결정에 대한 심리를 진행하는 항소법원은 1 심 판사의 논리에 명백한 오류가 없는 한 자신의 평가액을 대신 적용하지 않을 것이므로, 1 심에서 감정평가사가 수행하는 평가가 바로 사건의 승패를 좌우하는 관건이다.

토지·환경 법원의 한 해. 2025-26 년 뉴사우스웨일스주의 보상 결정들은 이 조사 대상 중 관습법상 수용에 관한 가장 방대한 단일 판례 집합을 이루고 있으며, 거의 모든 결정이 한 가지 질문, 즉 공공 목적이 없었다면 해당 토지가 어떤 용도지역으로 지정되었을지에 초점을 맞추고 있다.

본 사건의 기초가 된 구역 지정 관련 자료: **Wenkart, Tallawong Ridge, UPG 72.** *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 사건에서, 법원은 사법 감정인으로서 “개발 가능/불가능” 구분을 기각하고 기본 용도구역 접근법을 채택하였다 — 주거용 토지 12,594 m² 를 \$480/m² 로, 보전용 토지 19,702.6 m² 를 \$150 로 산정하고, 5% 를 일괄 공제하여 — \$8,550,485.50 및 \$8,644,370 의 보상금을 평가총감 (Valuer General) 의 \$5,136,696.97 과 대조하여 산출. *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 사건에서 당사자들은 시나리오별 금액에 합의하였으며 — 농지일 경우 \$3,682,500, 주거지일 경우 \$12,717,000 — 법원은 공공 목적을 배제할 경우 해당 토지가 주거지로 사용되었을 것이라고 판단했다. *UPG 72* [2025] NSWLEC 29 사건에서는 정반대의 판결이 내려졌다: 공공 목적은 배수로 및 개구리 서식지였으며, 해당 토지의 기본 용도 구역은 보전 구역으로 판명되었고 약 500 m² 의 주거 지역이 포함된 것으로 판명되었으며, 1,235,521.20 \$ 의 보상금은 2,494,984.44 \$ 의 제안액보다 낮았으나, 시의회는 그럼에도 소송 비용을 부담하였다 ([2025] NSWLEC 77).

양방향 인과관계: Telado , Nicolaou , Roberts Jones . *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 는 시드니의 두 사무실 부지에 대해 \$ 54,315,085.65 와 \$ 146,815,085.65 를 \$ 49.6 million

및 \$ 128.1 million 의 입찰가보다 높게 책정하였으며, 인접한 자유지권 취득은 메트로 웨스트 (Metro West) 가 없었더라도 이루어졌을 것이므로 이를 무시해서는 안 된다고 판시했다. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 은 합의된 \$ 950/m² 및 시장가 \$ 27,000,000 을 인정했으나, 용도 변경에 따른 잔여 부지의 가치 하락에 대한 청구는 공공 목적에 기인한 것이 아니라는 이유로 기각하고, 인지세 및 금융 비용을 방해로 인한 비용으로 인정하지 않았다. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108 사건에서, 총괄 감정인이 \$ 74,670,732 로 산정한 것과 관련하여, \$ 265 및 \$ 에서 평방미터당 240.64 의 ‘변경 전후’ 비교 분석을 수행하였으며, 교통 통로 위치는 공익 목적에 기인한 것이 아니라고 판시하였다. 각 사건에서 감정인의 임무는 시장의 변동 중 어떤 부분이 해당 계획에 기인한 것이고 어떤 부분이 아닌지를 식별하는 것이었으며, 법원은 사건별로 그 경계를 구분해 왔습니다.

특별한 가치는 입증되지 않았으며, \$ 에 있는 보행로는 20,000 입니다. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: \$ 에서 6 million 을 청구한 분할 소유 상가 건에 대해, \$ 에서는 7.4 million 을 청구했으며, 여기에는 소유주의 다른 건물과의 공동 점유에 대한 최대 \$ 4,501,000 의 특별 가치가 포함되었으나; 해당 증거는 “기껏해야 결정적이지 않았다” 고 판단되었으며, 보상금은 \$ 1,102,000 으로, 취득자가 소득 자본화 방식으로 산정한 \$ 890,000 을 상회하는 금액이었다. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: 소멸된 통행권에 대해 \$ 11,550,000 으로 청구된 ‘이전-이후’ 자본화 방식은 공공 목적을 허용되지 않는 방식으로 고려한 것으로 판시되었다; 시장 가치는 \$ 20,000 으로 명목적이었으며, 총액은 \$ 162,124.10 으로, 이 금액에는 사용 제한에 따른 손해가 포함되었다.

퀸즐랜드 — 정착지는 비교 대상이 아닙니다. *DZY B* [2026] QLC 10 사건에서 한 주거용 대지의 가치는 \$520,000 으로 평가되었으며, \$29,193.19 의 지반 교란 비용이 포함되었으나, 신청인이 건축 당국의 자체 산정 결과를 비교 대상으로 사용한 것은 해당 수치에 지반 교란 비용이 포함되어 있고 시장 매매 사례가 아니라는 이유로 기각되었다. *Robke* [2025] QLC 3 사건에서는 청구액이 거의 전적으로 지반 교란 항목으로 구성되어 있었으며, 각 항목을 하나씩 승인하거나 기각한 끝에 \$978,527.86 을 확정하였다. — \$220,736 은 한 항목에 대한 금액이었고, \$8,158.23 의 변호사 비용은 청구서 작성이 아닌 토지 수용 저지를 위해 지출된 비용이라는 이유로 기각되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 뉴사우스웨일스 주 법원은 본 조사 대상 중 그 어떤 관할권보다도 기본 구역 지정 문제를 더 명확하게 제시하고 있으며, 이에 대한 답변으로 자체적인 평가액을 제시하고 있다. 이곳에서 활동하는 감정인은 법원이 수용하거나 기각할 의견을 제시하는 것이 아닙니다. 법원은 각 구성 요소를 바탕으로 자체적인 산정액을 도출하며, 이러한 구성 요소는 증거를 통해 반드시 제시되어야 합니다. ‘*UPG 72*’ 사건은 보상 청구액이 제안된 금액보다 낮을 수 없다고 생각하는 의뢰인에게 보여줄 만한 사례입니다. 이 사건의 소송 비용 처리 방식 — 판정액이 제안액보다 낮았음에도 불구하고 시의회가 소송 비용을 부담한 점 — 은 법정 보상 청구권이 불리한 소송 비용 명령으로 인해 훼손되어서는 안 된다는 원칙을 반영하며, 이는 청구인의 감정인이 의뢰인에게 설명해야 할 위험 계산에 영향을 미칩니다.

Source — 모두 NSW 판례 및 퀸즐랜드 판결에 관한 공식 문서를 통해 확인 가능 — Wenkart: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d>; Tallawong Ridge: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016>; UPG 72: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679>; Telado: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e>; Nicolaou: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc>; Roberts Jones: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf>; Eddie Arnott: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277>; SP 67754: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98>; Goldmate (재심 명령): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a>; Clark: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32> 및 <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3>; DZY B: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10>; Robke: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3>.

뉴질랜드

범위 관련 참고 사항. 뉴질랜드 판결 프로젝트, 토지 평가 심판원 (Land Valuation Tribunal) 의 결정문 및 각 법원의 자체 검색 페이지는 본 부서의 1 차 검증 과정에서 접근할 수 없었으며, 빅토리아주, 서호주, 남호주 및 연방 법원도 마찬가지였습니다. 상기 호주 관련 자료는 뉴사우스웨일스주와 퀸즐랜드주에만 국한됩니다. 그 후 법원 자체 사이트에서 ‘*Liow v Martelli*’ 사건에 대한 항소법원 판결문을 확인할 수 있었으며, 이를 검토했습니다. 다만 ‘공공사업법 (Public Works Act)’ 의 전문은 확인할 수 없었으므로, 아래의 법률 조항 설명은 본 부서의 실무 지식을 바탕으로 한 것입니다.

뉴질랜드 “ 항목들은 다양한 맥락을 포함하고 있으며, 이에 따라 다음과 같이 분류되어 있습니다: ‘공공사업법 (Public Works Act)’ 에 따른 보상, 교차임대권 (cross-lease tenure) 하에서의 개조에 대한 승인, 매도인 정보 공개 의무 위반에 따른 사기 청구 (‘*Wang v Vanifatova*’, 본 절 하단의 ‘사적 계약 손해배상’ 항목에 수록됨), 그리고 매입 절차의 개혁. 이 섹션의 마지막 부분에는 퀸즐랜드 (호주) 의 법정 평가 관련 사안 하나도 기록되어 있습니다.

공공사업법 (Public Works Act) 에 따른 보상 — 평가 원칙. 1983 년 공공사업법 (*Public Works Act 1981*) 에 따라 수용되는 토지에 적용되는 기본 원칙은, 그 가치가 “의향 있는 매도인이 의향 있는 매수인에게 기꺼이 매도하려는 매도인이 기꺼이 매수하려는 매수인에게 공개 시장에서 매각했을 때 실현될 것으로 예상되는 금액 이며, 두 가지 확립된 예외 조건이 있습니다: 제 65 조에 따라, 일반적인 수요나 시장이 없고 특수한 목적으로 사용되는 토지는 동등한 시설을 재구축하는 데 드는 합리적인 비용을 기준으로 평가될 수 있습니다 (재산을 동등한 시설로 대체하는 데 드는 비용에 대한 보상 — 비용 접근법의 유사 개념), 그리고 공공 사업 전망으로 인해 발생하는 가치의 증가 또는 감소는 고려되지 않아야 한다 . 1946 년 토지평가법 (*Land Valuation Proceedings Act 1948*) 에 따라 구성된 토지평가심판소 (Land Valuation Tribunal) 는 공공사업법 (Public Works Act) 에 따른 보상 및 과세 평가 (영연방 제도에서 지방 재산세 — “rates” — 에 사용되는 평가액; 신용등급이 아님) 에 대한 이의를 결정한다.

감정평가사에게 주는 시사점. ‘*Goldmate*’ 사건 () 에서 해석된 뉴사우스웨일스주 규정에 따라, 평가 대상에서 제외된 작업의 범위는 감정평가에 직접적인 영향을 미치는 문제이므로, 보고서에는 무엇이 어떤 근거에 따라 제외되었는지 명시해야 한다.

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (2026 년 4 월 16 일).** 항소법원은 30 년 이상 동안 크로스리스 (cross-lease) 소유권 에 대한 변경 동의 문제를 규율해 온 *Smallfield v Brown* (1991) 사건의 판단 기준을 폐기하였다. 크로스리스는 뉴질랜드의 한 소유권 형태로, 소유자들이 기초 토지에 대한 완전소유권 (fee simple) 을 공동으로 보유하며 각 주거용 건물은 공동소유자들이 부여한 임대차 계약에 따라 보유되는 방식이다. *Smallfield* 사건에 따르면, 변경을 요청하는 당사자에게 상당한 이익이 있고, 그 변경이 이웃에게 미미한 불이익만을 초래하는 경우에만 동의 거부가 부당하게 이루어진 것으로 간주될 수 있다. 피고인들은 단층 증축, 지하 수영장 및 연결 데크 설치에 대한 동의를 요청했으나, 동일한 교차 임대 권리를 가진 이웃인 원고들은 이를 거부했다. 항소법원은 고등 판결을 지지하고 항소를 기각하며, 항소법원은 ‘*Smallfield*’ 판결이 법리적으로 잘못되었다고 판시했다. 변경 약정의 문구에는 그러한 제약 조건이 포함되어 있지 않으며, 해당 제약 조건들은 약정의 맥락과 목적에 부합하지 않는다. 이제 판단 기준은 신청자에게 돌아가는 이익과 반대자에게 미치는 실제 불이익을 비교·평가하여 합리성을 맥락에 따라 판단하는 것이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 뉴질랜드에는 일반적으로 상당히 많은 수의 교차 임대권 소유권 (cross-lease titles) 이 존재하는 것으로 알려져 있으며, 특히 오클랜드에서 특히 그러하며, 이곳의 경우 변경이나 확장을 위한 동의를 얻기 어렵다는 점 때문에 그 가치가 저평가되어 왔다고 일반적으로 보고되고 있다. *Smallfield* 이 어려움이 상당 부분 기인한 바는: 이웃이 사소한 피해 이상의 손해를 입증하기만 하면 거절할 수 있었는데, 이는 매우 낮은 기준이었다. 이를 ‘합리성 균형’ 기준으로 대체하

면 특정 개조 공사가 진행될 가능성이 높아지므로, 이는 동등한 절대소유권 (fee simple) 에 비해 교차 임대권 (cross-lease title) 이 갖는 할인율에 직접적인 영향을 미칩니다. 크로스리스 소유권에 대해 일정한 비율의 조정을 적용하는 감정평가사들은 그 산출 근거를 재검토해야 합니다. 해당 조정은 더 이상 존재하지 않는 법적 기준에 맞춰 설정된 것이기 때문입니다.

확인되지 않은 다른 판결들이 확인되었습니다. 2026 년 뉴질랜드 부동산 소송에 대한 조사에서도 다음이 확인되었습니다. *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 , 상업용 임대차 갱신 기한을 놓친 경우 『재산법 (Property Law Act)』 제 261 조 및 제 264 조 에 따른 구제 조치에 관한 것으로, 이 사건에서는 임대차 계약이 갱신되었으나 임대료 재조정이 소급 적용되어 임차인이 지연 통지로 인한 어떠한 혜택도 받지 못한 사례; *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 , 손해배상 청구 및 합의 의사에 관한 판결; 및 *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 , 국유 산림 토지의 회수 및 국유 산림 자산법 (Crown Forest Assets Act) 에 따른 배상 관련 판결. 각 판결은 본 부서에서 판례로 채택되기 전에 공식 보고서와 대조하여 검증하기 위해 보류됩니다.

공공사업법 개정. 지정된 우선순위 프로젝트의 토지 수용 절차에서 환경 법원을 배제하고, 조기 합의에 응한 토지 소유주에게 인센티브를 지급하는 내용을 담은 개정안이 발표되었습니다. 이 제안은 보상액 자체보다는 협의의 기구와 협상 태도를 변경하는 방식입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 인센티브 지급액은 시장가치와는 별개의 개념이므로, 시장가치와 별도로 보고되어야 한다. 인센티브가 적용된 거래의 근거로 자신의 감정평가액이 사용된 감정평가사는, 해당 인센티브가 시장가치의 구성 요소가 아니며 다른 어떤 부동산에 대해서도 시장가치를 입증하는 것이 아님을 명확히 밝혀야 한다.

확인되었으나 검증되지는 않음: 태양광 발전 시설이 점유하고 있는 토지의 법적 성격. 2026 년 6 월 법률 보도 에 따르면, 퀸즐랜드주 항소법원은 호주 최대 규모의 태양광 발전 단지에 대한 법정 평가에 대한 이의를 기각했으며, 퀸즐랜드주 토지세법 (*Land Valuation Act 2010*) 에서 “도시 용도 (urban purpose)” 의 의미를 명확히 하기 위해 개정되어야 한다고 지적했습니다. 이 문제는 ‘도시용’ 또는 ‘비도시용’ 으로의 구분이 『퀸즐랜드 평가법 (2012)』 (*Land Valuation Act 2010*) 에 따른 법정 가치 산정의 근거를 결정하기 때문에 중요합니다. 도시 토지의 경우 부지 가치 (site value), 비도시 토지의 경우 미개발 가치 (unimproved value)가 적용되며 비도시 토지의 경우 미개발 가치 — 의 법적 근거가 되며, 두 기준 간의 차이는 상당할 수 있습니다. 미개발 가치는 토지 개발을 포함한 모든 개량 사항을 제외하는 반면, 부지 가치는 눈에 보이지 않는 부지 공사를 포함하므로 부지 가치가 일반적으로 더 높습니다.

본 부서는 해당 판결을 확인하지 못했습니다. 오스트랄라시아 법률정보연구소 (Australasian Legal Information Institute) 는 자동화된 접근을 거부했으며, 퀸즐랜드 판결 정보 서비스 (Queensland Judgments service) 는 본 부서가 운영하지 않는 스크립트 기반 클라이언트를 요구하고, 법률 전문 언론 보도는 유료 구독이 필요합니다. 따라서 사건명, 인용 정보 및 날짜는 여전히 확인되지 않았으며, 이 사안은 판례가 아닌 확인이 필요한 질문으로 여기에 기록됩니다. 이는 다음 호에서 최우선으로 다룰 사항이며, 가장 확실한 방법은 항소법원이 직접 공개한 판결문을 수동으로 확인하는 것입니다.

검증되지 않았더라도 기록할 가치가 있는 이유. 이와 관련된 질문, — 토지의 법적 성격이 도시계획상 지정 용도를 따르는지, 아니면 실제 용도를 따르는지 — 는 *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*에서 제기되었으며, 이는 이번 호의 남아시아 관련 기사에 소개되어 있습니다.

출처 — 1981 년 공공사업법, 제 62 조 (*Assessment of compensation*) 및 제 65 조 (일반적인 수요가 없는 토지), 공식 통합본 (제 62 조는 1 차 검토 시 영어로 확인; 인쇄 시점에는 확인 불가): <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html> ; 토지평가심판소 판결: <https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/> . 이 법에 따른 배상 결정으로, *Edwards v Minister for*

Land Information (2024 년 11 월 29 일) 에서는 수용된 토지와 잔여 토지에 대한 유해 영향 (미국에서는 ‘분할 손해’ 또는 ‘잔여지 손해’ 라고 함) 에 대해 총 \$ 296,960 뉴질랜드 달러의 배상을 허용하였다.

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.

모든 비교 대상에 동일한 가중치를 부여하는 것은 법적 오류가 아니다: ***Valuer General v Esperia Court*** . [2026] NSWCA 30, 2026 년 3 월 17 일. 항소법원은 스트라스필드 (Strathfield) 토지 가치 재결정 8 건에 대한 평가총감 (Valuer General) 의 항소를 기각했다 ([2025] NSWLEC 104): 모든 조정된 비교 매매 사례에 동등한 비중을 부여하고, 조정된 수치의 중앙값과 평균값 사이의 비율을 채택하는 것은 법률 문제가 아닌 평가 판단의 문제이다. 재결정된 가치는 \$ 1,460,580 에서 \$ 15,934,000 에 이릅니다.

최고 및 최선의 용도는 기존 용도이다: ***Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)***. [2026] NSWLEC 32, 2026 년 3 월 27 일. \$52,000,000 의 토지 가치는 2023 년 7 월 1 일 기준으로 52,000,000 인 토지 가치가, 해당 부지의 최고 및 최선의 용도가 알루미늄 제련소로서의 기존 용도라는 전제 하에 확정되었으며, 납세자가 주장한 산업 개발 부지 가치 \$32,830,000 에 대한 주장은 기각되었다. 최적 용도가 현재의 용도와 동일한 특수 목적 부동산은 그 용도에 따라 평가되며, 가상의 대안 용도에 대한 더 낮은 평가액은 이를 대체하지 못한다.

퀸즐랜드 — 감정인의 변론자 역할, 그리고 상대방 보고서의 오류. ***Cost v Valuer-General*** [2025] QLC 2 사건 (확정 판결 [2026] QLAC 4) 에서, 상고인들의 감정인은 그들의 대리인 및 대변인으로서 행동하였으며 전문가 증언 규칙을 위반한 것으로 판명되었고, 그의 증언은 전혀 고려되지 않았으며 상고는 기각되었다. ***Calardu Gympie*** [2026] QLAC 5 사건에서 납세자는 총평가관 (Valuer-General) 소속 감정인이 비교 매매 사례를 잘못 제외했음을 입증함으로써 발부된 1,350,000 의 과세 결정서 (\$) 에 대한 입증 책임을 면했으며, 자사 감정인도 다른 매매 사례에서 오류를 범했음을 입증함으로써 1,350,000 의에 대한 입증 책임을 다했으며, 평가총감의 교차항소는 기각되었다. 또한 ***Ocean Plaza*** [2025] QLC 17 사건에서는 골드코스트에 위치한 두 부지의 가치가 모두 하향 조정되었는데, 80 Marine Parade 에서 \$52,820,000 로, \$54,500,000 에서 하향 조정되었고, 66 Marine Parade 는 \$47,500,000 에서 \$47,040,500 로 하향 조정되었으며 — 감정총감 산하 감정사는 발행된 수치보다 더 높은 금액을 주장했으나, \$55,500,000 및 \$49,500,000.

간략히 언급함. ***Karimbla*** [2025] NSWLEC 1810: \$ 총 연면적 1 제곱미터당 1,805 를 선호하며, 발급된 \$ 63,843,435 는 지나치게 높게 나타나지 않음. ***Boensch*** [2025] NSWLEC 1458, [2026] NSWLEC 12 에서 확정: \$ 2,100/m² , 홍수 위험에 대해 5% 할인 적용; 비교 대상의 선정 및 조정은 법리가 아닌 사실에 따른 것이다. ***Jensen*** [2025] QCA 102: \$ 600,000 의 미개량 가치가 발행된 \$ 640,000 과 대립했다. ***Walker Road*** [2025] QLC 19: 농업 감면이 적용되어 가치가 \$ 1,200,000 으로 감소했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 중 두 가지는 가치 그 자체보다는 감정평가사에 관한 것이며, 바로 이 두 가지를 기억해야 합니다. ***Cost*** 사건에서는, 감정평가사가 의뢰인의 대리인 및 변호인 역할을 수행했다는 이유로 그의 증언에 아무런 비중이 부여되지 않아 기각된 사례가 다루어집니다. ***Calardu*** 사건은 소유자가 첫 단계에서 승소하기 위해 정확한 수치를 증명할 필요는 없으며, 오류 (이 사건에서는 비교 대상이 부당하게 누락된 것) 에 근거하고 있음을 입증하는 것만으로도 충분하며, 심지어 소유주 측 감정인이 다른 부분에서 실수를 저질렀더라도 마찬가지입니다.

Source — 에스페리아 코트: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19> 및 <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda>; 토마고: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca>; 코스트: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2> 및 <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4>; 칼라르두: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5>; 오션 플라자: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17>; 카림블라: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89>; 보엔쉬: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9>; 켄슨: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102>; 워커 로드: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19>. 모두 공식 문서.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

감정평가사 보험사가 책임을 회피하다: *Aquamore Finance v Castles Valuers*. [2026] NSWSC 248, 2026 년 3 월 20 일. 한 대출 기관은 과실로 인한 “완공된 것으로 간주” 평가와 관련하여 감정평가사들을 상대로 \$ 400,000 의 동의 판결을 보유하고 있었다. 이 평가는 가상의 분할 대지 \$ 4.8 million 에서 \$ 600,000 의 비용을 차감한 금액으로, \$ 4.2 million 의 ‘현 상태 (as is)’ 로 제시된 것이었다. 감정평가사의 전문 배상책임 보험사는 보험 약관의 면책 조항을 근거로 배상 의무가 없다고 판단되었으며, 대출 기관의 신청은 기각되었다. 감정평가사는 배상 책임이 있었으나, 보험 약관은 이를 적용하지 않았고, 대출 기관은 보험사가 보상하지 않을 판결을 확보한 상태이다.

간략히 언급함. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: \$ 에서 362 만 5 천으로 평가된 부동산에 대해 \$ 에서 265 만 정도에 이루어질 예정이던 저당권자 매각에 대한 가처분 신청이 기각되었는데, 이는 \$ 에서 50 만에서 \$ 에서 60 만 더 높은 가격에 매각하더라도 채용자 부족분을 메울 수 없었기 때문이다.

Source — Aquamore: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f>; Hungry Joe: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4>. 공식 문서.

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.

두 건의 판결은 모두 수량보다는 역할에 관한 것이었다. 앞서 ‘대출’ 항목에서 다룬 *Aquamore v Castles Valuers* 사건은 해당 기간 동안 유일한 과실 평가 판례로, ‘현 상태 그대로’ 로 제시된 ‘완성된 것으로 가정’ 한 수치를 다룬 사례이며, 여기서 얻을 수 있는 교훈은 보고서에 명시된 가치 산정 근거가 사건의 전부를 구성한다는 점이다. 또한 ‘과세’ 항목에 수록된 *Cost v Valuer-General* 사건은, 고객의 대리인 및 변호인 역할을 수행한 뒤 그들의 전문가로서 증언한 감정인에 대한 판결을 내렸는데, 그 증언은 증거로 채택되지 않았고 항소도 기각되었다. 접근 가능한 데이터베이스에서는 감정인의 책임에 관한 다른 2025–26 년 판결을 찾을 수 없었으며, 연방 법원과 빅토리아주 및 뉴질랜드 데이터베이스는 접근이 불가능했다.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

검증 참고 사항. 호주 연방 순회 및 가정법원은 판결문을 데이터베이스를 통해 공개하고 있으나, 본 부서의 검증 과정 중에는 해당 데이터베이스에 접근할 수 없었으며, 이혼에 따른 재정적 결과에 대해서는 어떤 주 법원도 관할권을 가지고 있지 않습니다. 따라서 본 자료에 호주 가정법 판례가 포함되지 않은 것은 접근상의 문제일 뿐, 판례 자체에 대한 판단이 아닙니다.

Estate, Trust, and Probate

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

유언집행인에게 실제 감정평가 실시 명령: *Wagner v Wagner* . [2026] QSC 139, 2026 년 6 월 18 일. 가족 부양 청구와 관련하여, 유언집행인들은 토지와 지분에 대한 적절한 평가액을 법원에 제출해야 할 의무를 이행하지 않았으며, 광업 임대차 계약을 포함하여 퀸즐랜드 소재 두 부동산에 대한 완전한 공식 평가를 받도록 명령받았습니다. 집행인이 제시한 자체 산정액은 가치에 대한 증거가 되지 않으며, 법원은 이를 근거로 유산 분배의 적정성을 판단하지 않는다.

간략히 기록함. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149: 감정인이 산정한 657,000 의 종신사용권 (\$) 가치는 상속재산 양도에 대한 과세 가액을 감소시킬 수 없었으며, 이는 유언장의 정당한 해석에 따르면 유언장이 종신사용권을 설정하지 않았기 때문이다. 해당 감정 평가는 적법했으나, 평가 대상인 권리는 존재하지 않았다.

Source — Wagner: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139>; Morgan: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5>. 공식 텍스트.

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.

토지가 평가액의 극히 일부에 불과한 가격으로 양도됨: *Re Gerringong Storage*. [2025] NSWSC 302, 2025 년 4 월 2 일. 토지는 평가액 \$2,200,000 에서 \$4,500,000 에 달하는 상황에서 \$877,500 에 회사에서 양도되었으며, 경쟁 평가액 \$/m² 에 따르면 면적을 기준으로 한 지역 내 매매 사례를 할인하여 반영한 증거가 제시되었다. 이에 따라 공정·형평 원칙에 근거한 청산이 이루어졌고, 이에 따른 금전적 구제 조치가 뒤따랐다. 양도 가격과 최저 평가액 간의 차이가 바로 억압에 해당했다.

억압 행위 이후에는 소수주주 할인이 적용되지 않으며, 관련 판례는 다음과 같습니다: *Re Lanmar (No 2)* . [2026] NSWSC 800, 2026 년 7 월 10 일. 평가 증거가 주식 가치를 입증하지 못하여 알려진 가치에 따른 매입은 불가능한 것으로 판명되었으며, 매각을 위해 관리인이 선임되었다. 법원은 억압 행위 이후 소수주주 할인 적용은 일반적으로 부적절하며, 평가일은 대개 명령일임을 재차 밝혔다.

간략히 언급함. *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52: 개발 부지를 보유한 50/50 합작회사로, \$ 에서 4,740,000 으로 합의되었으며, 매수 가격은 원고의 공개 매수 제안을 기준으로 해당 금액에 18.67 퍼센트의 프리미엄을 가산하여 산정되었다. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064: 추가 10% 할인을 부과하는 주주계약 조항은 별칙 조항으로 무효로 판단되었으며, 전문가들은 지배권 부채 할인 및 유동성 할인이 소수 지분에 대해서는 타당하다는 데 동의했다. 해당 지분은 부동산이 아닌 영업 사업이었으나, 별칙 조항은 모든 매수 공식에 적용된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 호주와 잉글랜드의 판례가 일치하게 되었습니다. 억압적 상황 이후에는 소수자 할인이 적용되지 않으며, 가치는 명령일 기준으로 산정됩니다. *Azzurri* 는 잉글랜드 판례에서 다루지 않았던 한 가지 점을 추가하고 있습니다. 즉, 계약상 할인은 위약금으로 간주되어 무효화될 수 있으므로, 당사자들이 직접 작성한 산정 방식이라 해도 법원의 심사를 피할 수는 없다는 점입니다.

Source — Gerringong: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609>; Lanmar: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b>; Lamrock: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92>; Azzurri: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891>. 공식 문서.

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.

증거 없는 낙인은 무의미하다: *Owners SP 16460 v Hunter Water*. [2025] NSWSC 1029, 2025년 9월 10일, [2026] NSWCA 184 에서 확정. 상수도관 파열로 타운하우스 단지가 침수되었으며, \$1,161,841.92 가 물적 손해에 대해 배상금으로 인정되었다. 홍수로 인한 ‘오명’ 을 이유로 타운하우스당 \$20,000 의 가치 하락에 대한 청구는 전면 기각되었다. 홍수와 보험료 인상 사이에 연관성을 입증할 증거가 없었으며, ‘오명 주장에는 손해 배상을 정당화할 만한 근거가 전혀 남아 있지 않았다’. 항소 법원에는 이에 대한 재심을 요청하지 않았다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 유럽 편에 실린 독일의 휴가용 주택 사건과 함께 이 내용을 읽어보시기 바랍니다. 해당 사건에서는 적절한 수리가 이루어졌음에도 불구하고, 이를 뒷받침할 만한 사실이 없다는 이유로 낙인이 인정되지 않았습니다. 두 법원, 두 대륙, 동일한 원칙: 잔여 가치 감소는 구매자 행동에 대한 사실 인정이며, 단위당 정해진 금액은 사실 인정이 아닙니다.

간략히 언급함. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: 호텔 외벽에 가연성 외장재가 사용된 사례; 철거 및 교체에 따른 손해배상액이 여러 프로젝트에 배분되었으며, 한 항목의 손해액은 \$ 285,662 로 산정되어 75% 가 배상됨. 해당 기간 동안 보상 가치를 기준으로 한 원상복구, 보험 미가입, 또는 뉴질랜드 지진 및 내후성 제도에 관한 판결은 확인되지 않았으며, 뉴질랜드 프로젝트에는 접근할 수 없었다.

Source — 헌터 워터: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08> 및 <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc>; 스타: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a>. 공식 문서.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 — 매도인 대리인의 기만 행위. 2002 년에 준공된 유닛 타이틀 (unit title, 뉴질랜드의 콘도미니엄 형태: 개별 유닛에 대한 개별 소유권과 공유 공용 부지를 결합한 제도) 개발 단지 내의 2 층 타운하우스는 2002 년에 완공된 2 층 타운하우스로, 목재 골조에 직접 고정된 일체형 자재로 외벽이 마감되어 있으며, 상층 데크가 누수의 원인으로 확인된 이 주택은 2014 년까지 거슬러 올라가는 방수 이력과 2015 년에 수행된 보수 공사가 있었습니다. 구매자가 3 영업일 동안 진행한 실사 기간 동안, 매도인의 대리인 역할을 한 매도인 가족들은 2014 년 시각적 점검 결과만 공개하고, 이전 잠재 구매자가 입수한 2020 년 6 월 건물 점검 보고서는 숨겼습니다. 콜린스, 맨더, 베크로프트 판사들은 대리인들에 대한 개인적 기만 혐의를 인정하고, 그들에게 매도인과 공동으로 NZ\$ 495,190 의 보수 비용을 지급하도록 명령하였으며, NZ\$ 26,580.45 의 간접 손실 및 NZ\$ 30,000 의 일반 손해배상금을 지급하도록 명령했다 (판사 구성 및 정확한 배상액은 2 차 보도에 따른 것이며, 판결문과 대조하여 확인되지 않음).

감정평가사에게 시사하는 바. 손해배상액의 산정 기준이 핵심 이점이다. 배상액은 지급된 가격과 부동산의 실제 상태에서의 가치 사이의 차액이 아니라 시정 비용에 기초하여 산정되며, 이 두 금액은 서로 다르다. 평가사가 정보 미공개 청구 건에 대한 의뢰를 받은 경우, 청구가 어떤 기준에 따라 구성되었는지에 따라 청구 내용이 결정되므로, 이러한 구별은 가정하기보다는 의뢰 사항에서 명확히 정해야 한다. 또한 이 판결은 공개 의무가 소유주에게 있더라도 매도인의 지위에 있는 사람은 개인적으로 책임을 질 수 있음을 확인해 주며, 이는 거래에서 전문가의 법적 책임이 형식적인 의무를 지닌 자들에게만 국한되지 않음을 상기시켜 줍니다.

보도 범위 및 완료 현황

이번 기본편은 아직 완성되지 않았습니다. 다음 내용은 다음 편에서 다룰 예정이며, 이번 편에서는 다루지 않았습니다: 빅토리아주 및 서호주주의 강제 수용 결정; 뉴사우스웨일스주와 퀸즐랜드주를 제외한 호주 각 주의 재산세 및 토지세 평가에 대한 이의신청; 2026 년 뉴질랜드 토지 평가 재판소 (Land Valuation Tribunal) 의 2026 년 결정 (이를 위해서는 법무부 결정 프로젝트를 직접 검색해야 함); 그리고 두 관할권 모두에서 평가 증거에 포함된 오염 토지 및 자연 재해 정보의 공개 처리 방식은 급속히 발전하고 있어 별도의 논의를 요할 가능성이 높습니다.