

최근 법원 판례: 영국

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/495v7b98

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 조사한 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

네 개의 구성 국가가 명시되어 있으며, 세 개의 법적 관할 구역은 잉글랜드 & 웨일스 (공동 관할), 스코틀랜드, 북아일랜드입니다.

범위 및 출처

이번 호에서는 토지 권리의 평가와 관련된 최근 법원 판례 및 입법 동향을 다룹니다. 주로 임대권 자유보유권 취득권(주거용 임대차권자가 자유보유권을 매입하거나 임대차 기간을 연장할 수 있는 법정 권리) 및 이에 대해 (해당 권리를 취득하기 위해 지불하는 대가) 에 관한 내용과 더불어, 재산권 침해에 대한 손해배상 및 건물 안전 보수 비용의 분담에 대해서도 다룹니다. 스코틀랜드와 북아일랜드의 경우, 강제매수 (미국에서는 ‘*eminent domain*’ 또는 ‘*condemnation*’ 이라 함) 에 따른 보상금 및 법정 과세 평가액 (미국에서는 ‘재산세 평가액’ 이라 함) 에 관한 내용을 다룹니다.

이번 편에서는 잉글랜드, 웨일스, 스코틀랜드가 그레이트브리튼 섬을 공유하고, 여기에 북아일랜드가 더해진 네 개의 구성 지역으로 이루어진 단일 주권 국가인 ‘그레이트브리튼 및 북아일랜드 연합왕국’에 대해 다룹니다. 이 구성 지역들은 그 자체로는 주권을 갖지 않으며, 영국 의회가 여전히 최고 권위를 가집니다. 본고에서 다루는 법률의 관점에서 볼 때, 영국은 잉글랜드와 웨일스, 스코틀랜드, 북아

일랜드는 세 개의 관할 구역으로 구성되며, 각 구역은 고유한 강제매수 및 평가 제도를 갖추고 있다. 북아일랜드는 아일랜드 섬을 별도의 주권 국가이자 유럽연합 (EU) 회원국인 아일랜드 공화국과 공유하고 있으며, 아일랜드 공화국의 감정평가법에 대해서는 본 호의 ‘유럽연합’ 편에서 다루고 있으므로 여기서는 다루지 않습니다. 영국은 2020 년에 유럽연합을 탈퇴했으나, 영국과 아일랜드 공화국 모두 여전히 ‘유럽 인권 협약’ 의 당사국으로 남아 있습니다.

이번 호에는 편집자가 제공한 자료를 반영하였으며, 1 차 자료를 바탕으로 사실 관계를 확인했습니다. 제 1 호의 ‘영국’ 관련 내용은 이번 호를 통해 대체됩니다.

여기에 수록된 모든 판결문은 해당 관할권의 법원에서 사용하는 언어인 영어로 작성된 원문을 바탕으로 했으므로, 별도의 번역본은 포함되어 있지 않습니다. 주요 출처는 legislation.gov.uk, caselaw.nationalarchives.gov.uk 및 잉글랜드와 웨일스의 경우 영국 정부 웹사이트 gov.uk 의 의견 수렴 페이지입니다. 스코틀랜드의 경우 스코틀랜드 토지 재판소 (lands-tribunal-scotland.org.uk) 와 스코틀랜드 정부 (gov.scot) 이며, 북아일랜드의 경우 북아일랜드 사법부 (Judiciary NI) 판결 사이트 (judiciaryni.uk) 와 토지·주택·부동산 서비스 (Land & Property Services, finance-ni.gov.uk) 를 참조했습니다. 아일랜드에 관한 내용은 본 호의 유럽연합 (EU) 관련 섹션에 수록되어 있습니다. 단일 또는 2 차 출처에 기초한 사실은 사용 시점에 표시되어 있습니다. 판례 인용은 실무 적용이나 추가 출판을 위해 참고하기 전에 공식 보고서를 통해 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

영국에는 평가 관련 판례가 다수 발표되어 있으며, 이는 수용 분야에만 집중되어 있는 것이 아니라 8 개 범주 전반에 걸쳐 분포되어 있습니다. 이 항목에서는 강제매입과 관련하여 세 관할권을 별도로 다루고 있으며, 다른 범주에 속하는 해당 관할권의 판결은 해당 범주를 관할하는 항목 아래에 수록되어 있습니다.

잉글랜드 및 웨일스

공식에 따른 평가 — 제정되었으나 아직 시행되지 않음: 2024 년 임대권 및 자유지권 개혁법. 2024 년 임대권 및 자유지권 개혁법 (c. 22) 은 임대권 해방 프리미엄에 대한 시장 증거 기반 평가를 법정 공식으로 대체할 것입니다. 해당 평가 제도는 제 37 조 및 부표 4 에 명시되어 있습니다. 부표 4 의 제 5 부에는 “표준 평가 방법” 이 명시되어 있습니다. 이는 명목 상한 임대료 (평가를 위해 가정한 임대료로, 법에 의해 상한이 정해짐 — 자유보유권 가치의 0.1 퍼센트 — 실제 지급 임대료와 무관하게) 를 사용하여 임대료를 자본화하여 산출한 기간 가치; 환원 가치; 그리고 규정될 유예율 및 자본화율 (유예율은 임대인의 환원권 (임대차 기간 종료 시 소유권 회복) 을 평가하는 데 사용되는 할인율임). 부표 4 의 제 17 항은 결혼 가치 (임차권과 자유보유권 이익을 통합함으로써 발생하는 이익) 와 기대 가치 (미래에 해당 이익을 실현할 수 있을 것이라는 전망에 기인하는 가치) 가 없다고 가정하도록 규정하고 있다.

평가 관련 조항 중 현재 시행 중인 것은 없습니다. 시행 법령 (SI) 은 단 세 건뿐입니다: SI 2024/1018 은 건축 안전에 관한 제 114-116 조 및 제 120 조를 2024 년 10 월 31 일부터; 제 27 조 (2 년 소유권 규칙의 폐지) 를 2025 년 1 월 31 일부터 시행한 SI 2025/57; 그리고 SI 2025/131 은 관리권 (right-to-manage) 에 관한 제 49-52 조 및 제 64 조의 일부를 2025 년 3 월 3 일부터 시행하도록 규정하고 있습니다. 유예 기간이나 자본화율은 규정되어 있지 않습니다. 주택·지역사회·지방정부부 (MHCLG) 가 유예율 및 자본화율에 대해 실시한 “임대차권 매입 평가율” 에 관한 공청회는 2026 년 7 월 15 일에 시작되었으며, 9 월 7 일에 4 주 연장되어, 본 호가 인쇄되는 시점을 기준으로 2026 년 10 월 21 일에 마감됩니다. 본 호가 인쇄될 당시 의견 수렴 절차는 진행 중입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 시장 증거에 기반한 평가를 공식에 의한 평가로 법적으로 대체하는 것 — 본 부서의 핵심 대상 —이며, 이와 관련된 모든 사항은 여전히 장래를 향한 성격을 띤다. 만약 평가 조항이 규정된 비율로 시행된다면, 소유권 취득에 따른 프리미엄은 거래 증거가 아닌 규정된 유예율 및 자본화율에 따라 산정될 것이며, 평가사(감정사)의 업무는 해당 비율을 입증하는 것에서 이를 적용하는 것으로 전환될 것입니다. 시행 전까지는 현행법이 계속 적용되며, 지분 매입권 가치와 관련된 모든 보고서는 어떤 체계를 전제로 하는지 명시하고, 변경 시기가 미정임을 밝혀야 합니다.

Source — legislation.gov.uk — 해당 법률, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22>; 시행 규정 (SI), <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018>, <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57>, <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131>; 및 gov.uk 의 MHCLG 의견 수렴 페이지.

헌법소송은 1 심에서 기각되었습니다: *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin) 사건에서, 분과법원 (Holgate LJ 및 Foxton J)은 2025년 10월 24일에 판결을 내렸습니다. 6개의 원고 단체들 — 카도건 (Cadogan) 및 그로스브너 (Grosvenor) 부동산, 존 라이언 자선재단 (John Lyon's Charity), 포털 트러스트 (Portal Trust) 등 —은 2024년 법 (2024 Act)에 따른 평가 시 지대 상한선 0.1%, 결혼 가치 (marriage value)의 폐지, 및 비용 회수 개혁에 대해 이익을 제기했다. 모든 청구는 기각되었으며, 법원은 해당 조항들이 유럽 인권 협약 (A1P1)의 제 1 의정서 제 1 조, 즉 협약이 보장하는 재산권 보호 조항과 양립한다고 판시했다.

항소법원은 2026년 4월 1일에 항소 허가를 승인했으나, 그 근거는 보고되지 않았다. 이 사실은 2차 출처인 'Leasehold Knowledge Partnership'(2026년 4월 30일자)에 기인하며, 해당 출처에 따라 '2차 출처' 표시가 붙어 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법정 제도에서 결혼 가치를 보상 없이 제외시킨 조치는 1심에서 이익 제기를 이겨냈으며, 현재 항소심이 계류 중이다. 회수권 및 지대 포트폴리오의 경우, 소송 자체가 시장 여부를 좌우하는 요소이다. 즉, 영향을 받는 권리의 가치는 평가 조항이 시행되지 않고, 비율이 의견 수렴 단계에 있으며, A1P1(영국 인권법 제 1 조 제 1 항)과의 양립 여부가 항소법원에서 심리 중인 법률에 달려 있다. 이러한 권리에 대한 보고서에서 이러한 불확실성을 명시하지 않은 경우, 해당 권리를 적절히 기술한 것으로 볼 수 없다.

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751>. 항소법원 허가: Leasehold Knowledge Partnership, 2026년 4월 30일 (2차 출처).

상급심판소의 보상 연도. 토지분과 (미국에는 이에 상응하는 기관이 없는 전문 감정 법원으로, 미국에서는 배상 가치가 배심원단이나 위원회에 의해 결정됨)는 2025-26년에 최근 어느 시기보다 더 많은 보상 관련 분쟁 사건을 심리했으며, 이들 중 대부분은 HS2 프로젝트에서 비롯된 것이었다. 아래의 판결들은 날짜별이 아니라 각 판결이 다루는 쟁점별로 분류되어 있습니다.

변경 전후, 해당 날짜 이후에는 없음: *Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport*. [2026] UKUT 319 (LC), 2026년 8월 26일. HS2 우회도로 건설을 위해 27 에이커 중 2.7 에이커의 토지가 수용되었으며, 평가일은 2022년 5월 18일. 심판소는 — £10,150,000 대 £190,000 —에 대한 평가 전후 잔여 가치 산정을 수행하였으며, £12.8m의 청구액과 £6m의 제안액에 대해 £9,960,000을 배상하도록 판결하였다. 두 필지에 대해서는 다음과 같은 내용이 적용됩니다: 평가일 이후에 발생한 어떠한 사항도 고려 대상이 될 수 없으므로, 이후의 접근권에 대한 보장은 관련이 없었으며, 전문 은퇴 주택 개발업체는 잔여 토지를 무조건적으로 매입하지 않았을 것이므로, 이로 인해 '평가일 이후'의 가치가 확정되었습니다.

£ 의 이익 손실액 2,990 만: *Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport*. [2025] UKUT 376 (LC), 2025 년 11 월 18 일, [2025] UKUT 138 (LC) 의 잠정 판정에 이어, 버밍엄 워시우드 히스에 위치한 철도 침목 공장에 대한 규칙 6 에 따른 청구권은 2020 년 5 월 15 일에 확정되었다: 계획 미적용 시 이익 £45,666,000 에서 계획 적용 시 이익 £15,733,000 을 차감한 금액, 즉 £29,933,000. 방법론적 입장은 비용이 생산량에 따라 달라진다는 것이며, 청구인의 단위당 고정 마진은 기각되었고, 이를 가정할 경우 생산량 감소 사례마다 손실이 과대 산정될 것이라는 교란 (미국에서는 이전 지원금) 모델이 적용되었다.

구매자가 아닌 소유주에게 주는 가치: *WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport*. [2026] UKUT 207 (LC), 2026 년 6 월 26 일. 수용에 의해 소멸된 사업은 £491,167 의 지속 가능한 EBITDA 를 기준으로 5.5 배의 배수 (£2,701,419) 를 적용하여 평가되었으며, — 이는 명시적으로 공개 시장 구매자가 아닌 소유주에게 귀속되는 가치로 산정되었으며, £1,330,524 의 그림자 손실을 반영하여 총액은 £4,907,348 이 되었다. 이 배수는 아무도 매입하려 하지 않는 사업에 대해 책정된 것이었다.

감가 대신의 정화 비용: *Brookhouse v Environment Agency*. [2026] UKUT 209 (LC), 2026 년 6 월 12 일, 1991 년 수자원법 에 의거. 심판소는 평방피트당 약 £320 을 기준으로 한 비교 대상 부동산을 바탕으로 훼손되지 않은 가치를 £1,850,000 으로 확정하였으며, 두 전문가의 산정액인 £1.4m 와 £1.9m 를 모두 기각한 뒤, 감가 대신 £320 만 이상의 복구 비용을 인정했는데, 이는 그것이 실제로 입은 손실이었기 때문이다. 복구 비용이 영향을 받지 않은 가치를 초과하는 경우는 이례적이며, 이를 근거로 삼기 전에 해당 논거를 반드시 검토해야 한다.

원가 기준 자산: *Samra v Sandwell MBC*. [2026] UKUT 83 (LC), 2026 년 2 월 27 일, 평가일 2014 년 5 월 7 일. £400,000 을 합의된 기준액으로 하고, £54,000 을 차감한 뒤, 청구인들의 자체 공사비인 £121,000(개발 전 공사비 원가 및 별채 건축비의 절반) 을 더한 결과, 총액은 £467,000 이 되었으며, 기본 손실액은 £33,675 로 산정되었습니다. 가상의 매수인은 인근 주민들과 정화 비용을 분담할 것으로 가정되었는데, 이는 청구인이 아닌 시장에 대한 가정입니다. 배상 비용은 [2026] UKUT 323 (LC) 에 따라 산정되었습니다.

기계적 추론에 반대하여: *Khan v Wolverhampton City Council* . [2025] UKUT 335 (LC), 2025 년 10 월 9 일. £ 의 양호한 상태 가치 235,000 에서 £ 의 수리비 84,356 을 공제하면 £150,000 이 산출되지만, 재판소는 리모델링된 가치에서 리모델링 비용을 단순히 산술적으로 공제하는 것에 대해 경고했다. 구매자는 지연에 따른 위험 과 지연, 그리고 청구서를 모두 고려하여 가격을 책정하며, 공제는 단순한 뺄셈이 아닌 판단이다.

이미 확정된 계획상 감가는 여전히 무시되고 있다: *Nofax Station Road Ltd v LB Barnet*. [2025] UKUT 241 (LC), 2025 년 7 월 28 일, 평가일 2019 년 11 월 1 일. £2.1m 의 잔여 가치와 £590,000 의 잔존 가치에 대한 전후 비교: £1,510,000, 수수료 £62,845.20 및 기본 손실 £75,000. 원칙적인 요점은, 해당 계획 (미국 관행에서는 ‘프로젝트’) 으로 인해 발생한 가치 하락이 평가일 이전에 이미 시장에 반영되었더라도, 제 6A 조에 따라 이는 무시된다는 점입니다. 즉, 계획이 없는 상황이 단순히 관찰되는 것이 아니라 재구성되는 것입니다.

통행권 (wayleave) 에는 사용료가 없다: *Miller v National Grid Electricity Distribution*. [2026] UKUT 265 (LC), 2026 년 7 월 16 일, 1989 년 전기법 (Electricity Act 1989) 에 의거. £ 의 감가액 43,800 은 영향을 받지 않은 가치의 백분율로 산정되었으며, 15 년에 걸쳐 자본화 및 재자본화되었고, 여기에 £5,000 의 방해 손해가 가산되었다. 선로를 우회하지 않음으로써 운영자가 절약한 비용

을 근거로 한 “상업적 가치”에 대한 청구는 기각되었습니다. 통행권은 소유주에게서 빼앗는 것에 대해 보상받는 것이지, 취득자에게 절약되는 비용에 대해 보상받는 것이 아닙니다.

제 1 부, 그리고 이후 매각된 주택: *Cochrane v Stockport MBC*. [2025] UKUT 395 (LC), 2025 년 12 월 2 일. 2024 년에 £560,000 에 매각된 주택은 2019 년 11 월 16 일 평가일 기준으로 약 £430,000 으로 환산되었으며; 계획 미적용 가치는 약 £440,000 이었고, 물리적 요인에 따른 감가상각액은 £10,000 — 2.3 퍼센트로, 이는 £25,000 을 청구한 것과 대비된다. 이후의 매각은 “이후” 수치에 대한 가장 확실한 증거이자 “이전” 수치에 대한 가장 신뢰할 수 없는 증거이다.

간략히 언급함. *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC): 한 기업이 소멸되었고, 그 기록은 신뢰할 수 없었으며, £ 총 804,950 의 배상금이 지급되었는데, 그중 £657,500 은 재고였으며 — 청구인은 재고와 그로 인해 얻었을 미래 이익을 동시에 가질 수는 없다. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC): 1965 년 법 제 15 조에 따른 저당권자의 청구, £45,000(비교 대상 자산 기준) 대 £76,164.80 의 채무 — 대출자는 대출액이 아닌 자산 가치를 인정받는다. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC): £30,000 으로 합의된 수목 보존 명령에 따른 보상은 비용에 대한 “유해 영향 소송”입니다.

인증서 관련 사례. HS2 노선에 대한 적절한 대체 개발 인증서와 관련된 네 건의 결정이 취소된 개발 계획의 사례를 활용하게 만들었는데, 그중 한 건은 런던의 올드 오크 커먼 (Old Oak Common) 에서, 나머지 세 건은 버밍엄의 커즌 스트리트 (Curzon Street) 종착역에서 이루어졌다. 올드 오크 커먼 (Old Oak Common) 의 경우, *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) 은 소음 및 개방 공간 문제를 이유로 722 세대의 주거용 개발을 거부하고 상업용 개발을 승인했으며; *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) 은 181,260 제곱미터 규모의 계획을 약 138,000 제곱미터로 축소했는데, 이는 고고학적 평가가 필요했을 것이기 때문이었다; *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) 는 복합 용도 면적을 82,805 제곱미터로 제한했다; *Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) 사건에서는 75,017 로 확정되었다. 각 사건에서 심판소는 계획 심사의 엄격성을 바탕으로 감정인이 수행하는 ‘최고 및 최선의 용도’ 분석과 동일한 작업을 수행하며, 이 인증서는 이후 진행될 감정 평가의 가정을 확정하는 역할을 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 종합해 보면, 잉글랜드의 ‘연도’ 원칙은 네 가지 원칙을 제시한다. 평가 일은 벽과 같으며, 그 뒤에 있는 것은 아무것도 고려되지 않는다. ‘전후 비교’ 는 단 한 번의 평가와 산술적 추론을 통한 것이 아니라, 두 번의 진정한 평가를 바탕으로 구축되어야 한다. 소유자에게의 가치는 구매자에게의 가치와 다른 수치이며, 심판소는 어느 쪽을 적용할지 명시할 것이다. 또한 ‘평가 기준이 없는’ 상황은 가상의 가정일 뿐이므로, 이미 해당 평가 기준의 영향을 받은 시장 증거는 그대로 수용되기보다는 수정된다.

Source — 위의 모든 고등심판소 (토지분과) 판결문은 ‘Find Case Law’ 의 공식 텍스트에서 확인했습니다: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312>.

불법점유: *Brown v Ridley* [2025] UKSC 7. 2025 년 2 월 26 일, 브릭스 경. 2002 년 토지등기법 () 에 따르면, 부칙 6, 제 5 조 (4)(c) 항에 따라, 적대적 점유 기간 내에 포함된 10 년 기간 동안의

합리적인 신념이 있으면 충분하다. 이 부분에 대한 설명은 간략한데, 이는 문제가 소유권에 관한 것이기 때문이다 — 평가 이전의 문제: 즉, 평가 대상이 되는 권리가 무엇인지에 관한 것이다.

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7>.

확인 사항: 본 부서의 평가 범위를 벗어난 임대인-임차인 관련 판결. 다음 각 항목의 존재 여부가 확인되었으며, 임대인-임차인 법 자체가 본 부서의 평가 범위를 벗어남에 따라 각 항목은 한 줄씩 기록되었습니다. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (2026 년 8 월 27 일, 브릭스 경): 관리권 (RTM) 청구는 초청 통지서 한 건을 송달하지 못한 사실만으로 무효화되지 않으며, 법정 미준수 사항에 대해 ‘*Soneji*’의 접근 방식을 적용함. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (2026 년 3 월 13 일): 1987 년 집주인과 세입자법 (Landlord and Tenant Act 1987) 제 1 부 하에서 “건물 (building)”의 의미. *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575: 행사되지 않은 갱신 선택권은 1954 년 집주인과 세입자법 제 28 조에 따른 「합의」에 해당하지 않는다. *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662: 보증금에 관한 규정된 정보 및 실질적 준수.

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662>.

스코틀랜드

이 섹션에서는 영국 (United Kingdom) 의 세 가지 법적 관할 구역 중 하나이며 잉글랜드 및 웨일스와는 별개로, 독자적인 강제매입 및 평가 제도를 갖춘 스코틀랜드에 대해 다룹니다. 강제 매입에 대한 보상은 1963 년 토지 보상법 (스코틀랜드)(Land Compensation (Scotland) Acts 1963) 및 1973 년 토지 수용 (승인) 절차 (스코틀랜드) 법 에 규정되어 있으며, 토지 수용 절차는 1947 년 토지 수용 (승인 절차) (스코틀랜드) 법 1947 년 에 의해 규정되며, 도시 및 국가 계획 (스코틀랜드) 법 1997 년 에 의해 규정된다. 보상금 분쟁은 스코틀랜드 토지 재판소 (Lands Tribunal for Scotland) 에서 결정한다. 2026 년 크로프팅 및 스코틀랜드 토지 법원법 (asp 17; 2026 년 5 월 18 일 왕실 승인을 받음) 제 57 조에서는 스코틀랜드 토지 법원과 스코틀랜드 토지 재판소의 통합을 규정하고 있으나, 이번 호를 작성하는 시점에서는 해당 통합이 시작되었는지 여부가 확인되지 않았으며, 본 호가 인쇄되는 시점에서도 재판소는 여전히 자신의 이름으로 판결문을 계속 발표하고 있다.¹ 이 섹션의 주요 출처는 legislation.gov.uk, lands-tribunal-scotland.org.uk 에 있는 재판소의 판결 프로젝트, 그리고 gov.scot 에 있는 스코틀랜드 정부의 간행물 페이지입니다. 이 섹션은 위의 범위 설명에서 밝힌 바와 같이 스코틀랜드 관련 내용을 다룹니다.

강제 수용 개혁: 의견 수렴 종료, 단일 법안 제정 약속. 스코틀랜드 정부의 강제 수용 개혁에 대한 의견 수렴 은 2025 년 9 월 19 일부터 12 월 19 일까지 진행되었습니다. 2026 년 8 월 26 일, 스코틀랜드 정부는 「스코틀랜드의 강제매수 개혁: 향후 방향」 () 을 의견 수렴 응답 요약과 함께 발표했습니다. 『앞으로 나아갈 길』은 기존의 파편화된 법률을 단일한 ‘강제매수법’으로 대체하기 위한 입법안을 마련하겠다는 의지를 밝히고 있으며, 이 법안에는 강제매수 명령 (CPO — 토지를 수용하는 수단) 절차와 보상 규정을 통합하고, 수십 년간의 판례를 법제화하여 보상 규정을 현대화하겠다는 내용이 담겨 있습니다. 평가와 관련하여, 이 문서는 법정 손실 보상금 산정 방식과 CPO 보상이 기대가치 (미래에 더 높은 가치를 지닐 것으로 예상되는 용도로 인한 가치)를 어느 정도까지 반영해야 하는지에 대해서는 추가적인 검토가 필요하며, 기대가치에 대한 연구를 의뢰할 것이라고 명시하고 있습니다.²

¹legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17>.

²[gov.scot](https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/) — <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/>; responses summary, <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses>

감정평가사에게 시사하는 바. 스코틀랜드의 토지 수용 가치를 산정하는 기준이 되는 보상 규정 — 현재 1963 년 및 1973 년 법과 이에 관한 판례법 — 은 법률에 의해 재정립될 예정이며, ‘기대 가치’의 처리 방식은 명시적으로 유보되어 있다. 모든 사항은 향후 적용될 예정이며, 본 기사가 인쇄되는 시점에는 관련 법안이 존재하지 않습니다. 스코틀랜드에서 수용 대상인 토지에 대한 보고서는 현재의 제도를 전제로 하며, 개혁이 발표되었으나 아직 제정되지는 않았음을 명시해야 합니다.

해당 권리는 임대차 계약에 따라 정의됩니다: *Archyild Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd* . [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), 더시 경 (Lord Duthie) 및 C C 마윅 (Mr C C Marwick) FRICS, 2024 년 2 월 26 일 결정 발표. 아치일드 (Archyild) 는 글래스고 조지 스퀘어에 위치한 밀레니엄 호텔의 임차인으로, 2109 년까지 만료되는 125 년 임차 계약을 체결하고 있었다. 네트워크 레일 (글래스고 퀸 스트리트 역) 2007 년 교통 및 공사 (스코틀랜드) 법 에 따라 제정된 2017 년 네트워크 레일 명령에 의거하여, 네트워크 레일은 호텔의 1970 년대 증축 부분을 수용하여 철거하였으며, 임차인은 철거된 부분에 대한 자신의 권리에 대한 강제 수용에 대해 법정 보상금을 청구하였고, 잠정 보상금은 이미 지급된 상태였다. 당사자들은 임대차계약서 (제 3) 조항에 따른 임차인의 수리 의무 범위가 지급되어야 할 보상의 근거와 가치에 실질적인 영향을 미칠 것이라는 점에 합의하고, 예비 판정을 요청했다. 재판소는 해당 조항이 무조건적이고 객관적인 수리 기준을 부과한다고 판단했다. 즉, 입주 당시 건물의 상태를 기준으로 한 예외 조항은 ‘상태 목록’에 의해서만 적용되며, 그러한 목록은 작성된 적이 없으므로, 1984 년 당시 건물의 상태를 이를 대체할 외부 증거로 현재 입증할 수 없다고 판단했다.³

감정평가사에게 시사하는 바. 강제 수용된 임대권 에 대한 보상은 임대차 계약서에 정의된 바에 따른 해당 권리의 가치이며, 이 사건에서 선행된 쟁점, 즉 해당 권리에 어떤 수리 의무가 부과되었는지에 대한 문제는 평가 절차가 진행되기 전에 계약 해석의 문제로 해결되었다. 보상금 산정을 의뢰받은 감정인은 이러한 질문에 대한 답을 임의로 가정해서는 안 되며, 채택한 가정 (또는 도출된 결론) 은 권리 가치에 직접적인 영향을 미치므로 이를 명시해야 한다.

조건 준수에 소요된 비용에 대한 보상 없음: *William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers* . [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), 더시 경 (Lord Duthie) 및 C C 마윅 (Mr C C Marwick) FRICS, 2025 년 12 월 17 일. 신청인은 던바턴셔의 쉘프 힐에서 휘스트스톤 채석장을 운영하고 있으며, 그 부지 내에는 지정 유적 (유리화 요새) 이 위치해 있습니다. 해당 요새를 완전히 제거하게 될 채석 작업에 대한 지정 유적 허가는 2023 년 8 월 31 일에 승인되었으며, 고고학적 조사 및 기록을 요구하는 조건이 대상입니다. 신청인은 1979 년 고대 유적 및 고고학 지역법 제 7 조에 따라 지출, 손실 및 손해에 대한 보상을 청구하였으며, 이는 실질적으로 조건 준수에 소요된 비용을 의미합니다. 심판소는 제 7 조 (3) 항은 해당 청구를 배제한다고 판시했다. 해당 조항에 따른 보상 청구권은 승인 없이 이루어진 불법 개발에 근거하는 것이지, 조건 이행 비용에 근거하는 것이 아니며, 보상은 개발이 실제로 금지된 상황으로 한정된다는 것이다. 이 신청은 관련성이 없다는 이유로 기각되었다 (스코틀랜드 절차상, 주장된 바와 같이 법적으로 성립할 수 없는 청구).⁴

감정평가사에게 시사하는 바. 문화유산으로 지정된 토지에 대한 개발 허가가 조건부로 승인된 경우, 해당 조건을 준수하는 데 드는 비용은 제 7 조 (3) 항에 따라 보상 대상이 되는 손실이 아니며, 이는 광물 채굴 사업에 대한 개발 평가에서 허가를 획득하기 위한 비용으로 처리되어야 할 뿐, 국가를 상대로 한 청구 대상에는 해당하지 않는다. 이 판결은 또한 강제매수 규정을 제외한 보상 청구 근거가 법률상 매우 제한적임을 보여준다. 각 근거는 해당 조항의 문언에 따라 결정된다.

es-summary/.

³Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02>.

⁴Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07>.

대규모 토지 소유권 양도 제한 — 제정되었으나, 대부분 시행되지 않음: 2025 년 토지 개혁 (스코틀랜드) 법. 2025 년 토지 개혁 (스코틀랜드) 법 (asp 15; 2025 년 12 월 16 일 왕실 승인) 은 2003 년 토지 개혁 (스코틀랜드) 법 에 대규모 토지 소유권의 관리 및 양도에 관한 제도를 삽입한다. 삽입된 조항에 따라, 1,000 헥타르를 초과하는 토지 (제 67H(2) 조: “면적이 1,000 헥타르를 초과하는 토지”) 는 분할 결정에 의해서만 양도될 수 있습니다. 분할 결정이란 삽입된 제 67N 조, 제 67O 조 또는 제 67T 조에 따라 스코틀랜드 장관이 해당 토지를 구획별로 양도할지 여부에 대해 내리는 결정을 말합니다. 신설된 제 67X 조는 구획 결정으로 인한 손실에 대한 보상을 규정하고 있으며, 신설된 제 67W 조는 토지를 구획 단위로만 양도할 수 있다는 결정에 대한 이의신청 절차를 규정하고 있다. 지역사회 참여 의무 및 토지 관리 계획은 별도의 신설 조항에 따라 대규모 토지 소유권에 적용된다. 현재까지의 시행 범위는 제한적입니다. 2025 년 토지 개혁 (스코틀랜드) 법 (시행 제 1 호) 2026 년 규정 (SSI 2026/119 (C. 11)) 은 제 8 조, 제 9 조 및 제 12 조 — 토지 위원회의 기능 및 표준 오두막 임대료 — 을 2026 년 3 월 16 일부터 시행하고 있으나, 양도 및 구획 분할 관련 제도는 아직 시행되지 않고 있다.⁵

감정평가사에게 미치는 시사점. 분할이 시행될 경우, 헥타르 기준을 초과하는 부동산의 시장성에는 직접적인 제약이 가해집니다. 소유주는 해당 토지를 통째로 매각할 수 없게 될 수 있으며, 법적으로 의무화된 분할에 따른 각 부분의 가치가 반드시 전체 가치와 일치하지는 않을 수 있습니다. 삽입된 보상 조항 (제 67X 조) 은 그 차이에 대해 법적으로 정해진 수치를 제시할 것입니다. 시행 전까지, 적격 토지에 대한 감정평가사에게는 해당 제도가 제정되었으나 아직 시행되지 않았음을 명시해야 합니다.

적용 범위 참고 사항 (스코틀랜드). 스코틀랜드 항소와 관련된 토지 평가 항소법원, 세션 법원 및 영국 대법원의 판결은 이번 호에서는 조사 대상에서 제외되었습니다. 스코틀랜드 토지 심판원의 판결 프로젝트는 검증 당시 잘못 구성된 보안 인증서가 제공되었으며 (관련 없는 호스팅 도메인의 인증서가 제시됨) 이 제공되었으나, 그럼에도 불구하고 위에서 인용된 판결문들은 해당 프로젝트에서 직접 검색하여 전문 또는 관련 부분을 검토하였으며, 인용 내용은 심판소가 공개한 그대로 수록되었습니다.

북아일랜드

이 섹션에서는 영국 3 대 법적 관할 구역 중 하나이며 잉글랜드 및 웨일스와는 별개로, 독자적인 강제 수용 및 평가 제도를 갖춘 북아일랜드에 대해 다룹니다. 토지는 일반적으로 양도 명령 (vesting order) 을 통해 수용되며 (이 명령 자체가 소유권을 이전하며, 그 발효일이 평가일을 확정함), 보상금에 대한 분쟁은 1964 년 토지 재판소 및 보상법 (북아일랜드) 에 따라 구성된 북아일랜드 토지 재판소에서 결정합니다. 보상 규정은 1982 년 토지 보상 (북아일랜드) 명령 에 명시되어 있습니다: 제 6 조는 규칙 (2) 인 ‘개방 시장 가치 기준’ 을 포함한 평가 규칙을 규정하고 있으며; 제 8 조는 토지 분할 및 유해한 영향 (잔여 토지에 대한 손해 — 토지 분할은 토지 소유권을 분할함으로써 발생하는 손해를, 유해한 영향은 토지 수용 또는 공사로 인해 잔여 토지의 가치가 하락하는 것을 의미함) 을 다루고 있으며; 제 18 조는 제 8 조에 따라 보상이 지급되지 않는 경우, 공사 시행으로 인해 발생하는 유해 영향 (미국에서는 분할 손해 또는 잔여 토지에 대한 손해) 을 다룹니다. 개발 가치에 대한 보상은 별도의 법률인 1965 년 토지 개발 가치 (보상) 법 (북아일랜드) 1965 (c. 23) 에 근거합니다. 도시 계획은 도시 계획법 (북아일랜드) 2011 (c. 25) 에 의해 규율됩니다. 재산세 는 1977 년 재산세 (북아일랜드) 명령 에 근거하며, 재무부 산하 과세 및 평가 기관인 토지·부동산 서비스 (LPS) 가 이를 관리합니다. 주거용 부동산은 자본 가치에 따라 과세되며, 북아일랜드 평가 재판소 (NIVT) 에 제기된 이의 신청은 토지 재판소로 이관됩니다. 이 섹션의 주요 출처는 judiciaryni.uk 에 있는 북아일랜드 사법부의 판결 페이지, legislation.gov.uk, 그리고 finance-ni.gov.uk 에 있는 재무부 페이지입니다.

개별 항목별로 정리된 전체 보상 관련 참고 자료: *Logan v Department for Infrastructure* . R/1/2023, 북아일랜드 토지 재판소 (헨리 스펜스 MRICS Dip.Rating IRRV (우등)), 2025 년 8 월 22

⁵legislation.gov.uk — the Act, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15>; commencement, <https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119>.

일. 발리메나 인근 6 곳의 토지는 글래리포드에서 A44 드론스 로드까지 이어지는 A26 도로의 2 차선 확장 공사를 위해 수용되었으며, 2013 년 11 월 28 일자 수용 명령의 발효일은 2014 년 1 월 7 일 (평가일) 로 정해졌습니다. 신청인들은 수용 가치, 통행권 상실, 유해한 영향 및 방해 항목에 걸쳐 총 £2,150,667 을 청구하였으며, 부처 측의 산정액은 총 £422,955 였다. 심판소는 £1,002,325 를 인정하였다. 평가와 관련하여 세 가지 요점이 있다. 첫째, 방법: 부서의 감정인은 평가 목록에 기재된 자본 가치를 기준으로 영향을 받은 주택의 시가를 산정하고 여기에 10 퍼센트를 가산했으나, 재판소는 이를 “어떤 부동산의 자본 가치를 평가하는 데 있어 적절한 방법” 으로 간주하지 않았다 — “자본 가치는 시장 매매 사례와 비교하여 산정되어야 한다.” 둘째, 손해 정도: 심판소는 잔존 상업 단지의 감가액을 £2,930,000 의 자본 가치 (£586,000) 의 20 퍼센트로 평가하여 청구된 40 퍼센트를 기각하고, 토지가 귀속되지 않은 채 직접 도로 접근이 차단된 부동산을 포함하여 다른 보유 부동산들에 대해서는 15-20 퍼센트를 적용하였으며, 이는 제 18 조 에 따라 £145,000 가치의 20 퍼센트로 보상받았습니다. 셋째, 이중 산정은 허용되지 않는다: 임대 소득 손실에 대한 £81,915 의 방해 배상 청구는 0 으로 평가되었는데, 심판소는 해당 손실이 이미 피해가 있는 영향 및 단절 평가에 반영되었으며, 그 외에는 정확한 증거로 입증되지 않았다고 판단했기 때문이다.⁶

감정평가사에게 시사하는 바. 이 판결은 북아일랜드 보상 기준에 대한 실무적 지침이 됩니다: 제 6 조 제 2 항에 따른 권리 이전일 기준의 공개시장가치, 분할 및 유해한 영향은 잔여 토지의 자본가치에 대한 감가율로 산정되며, 방해는 이미 토지 항목에 반영되지 않은 손실에 한해, 증거가 있을 때에만 적용됩니다. 이 판결에서 제시된 방법은 다음과 같이 적용됩니다: 법정 과세 평가액에 가산치를 적용한 금액은 시장가치의 증거가 될 수 없으며, 시장 매매 사례와의 비교만이 시장가치의 증거가 됩니다.

평가 기준일은 지역 감정평가사의 증명서 날짜입니다: *Commissioner of Valuation v McAteer* . VT/2/2023 (제 2 부), 북아일랜드 토지 재판소 (헨리 스펜스 MRICS Dip.Rating IRRV (우등)), 2024 년 6 월 5 일. 뉴리 (Newry) 인근의 한 코티지가 NIVT 에 의해 주거용 평가 목록에서 제외되었는데, 이는 항소 접수 당시의 부동산 상태와 상황을 기준으로 한 조치였다. 세무 위원장의 항소 — 납세자가 항소를 철회함에 따라 반박 없이 진행됨 — 에 대해, 재판소는 NIVT 가 법리상 오류를 범했다고 판시했다. 올바른 날짜는 항소를 유발한 지역 감정인의 증명서 발행일인 2020 년 10 월 5 일이며, 해당 날짜를 기준으로 부동산은 사실 그대로 (*rebus sic stantibus* , 즉 현 상태) 평가되어야 한다. 이러한 전제 하에서, 이후 발생한 사건들 (공사 개시 예정, 가치분 신청, 2020 년 도시계획 허가) 은 관련이 없었으며; 해당 부동산은 실소유자가 점유 중인 과세 대상 부동산이었고; 『세금 (북아일랜드) 명령』 에 따라 자본 가치는 법정 가정 하의 공개 시장 매각 가격이며, 여기에는 실제 내부 상태와 무관하게 가정된 평균적인 내부 보수 상태가 포함된다. 해당 부동산은 £105,000 의 자본 가치로 평가 목록에 재등재되도록 지시되었다.⁷

감정평가사에게 시사하는 바. 법정 평가와 관련된 두 가지 원칙이 재확인된다. 첫째는 ‘기준일 원칙’으로, 상태와 상황은 청문회 시점이 아닌 법정 기준일에 고정된다는 점이며, 둘째는 ‘가정 원칙’으로, 법정 수리 가정이 부동산의 실제 내부 상태를 대체한다는 점이다. 이 두 가지 모두 법령에 의해 정해진 가치 산정의 근거이며, 감정인이 판단할 수 있는 사항이 아니며, 둘 다 시장 실사를 통해 도출된 가치와 실제 산정된 금액 사이에 차이를 초래할 수 있다.

확인됨: 보상 회부 후 발생한 비용. 다음 내역의 존재가 확인되었으며, 이는 평가가 아닌 비용과 관련된 사항이므로 한 줄로 기록되었습니다. *Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (제 1 부 및 제 2 부), 북아일랜드 토지 재판소 (스펜스 판사), 2025 년 10 월 13 일 및 11 월 3 일: 랜달스타운 (Randalstown) 데리고완 로드 (Derrygowan Road) 에서 발생한 보상 사건에 대한 소송비용의 배

⁶judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023> (결정 해당 페이지에 링크된 PDF).

⁷judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2> (해당 페이지에 링크된 결정문 PDF).

분 및 금액.⁸

적용 범위 참고 사항 (북아일랜드). 이번 호에서는 북아일랜드 고등법원 및 항소법원의 판결을 조사하지 않았습니다. 토지 개발 가치 (보상) 법 (북아일랜드) 에 따른 2024–2026 년 판결은 없습니다. 에 따른 2024–2026 년 판결은 이번 호를 위해 검토된 토지 심판원의 공개 판결문에서 확인되지 않았습니다. 이는 검색 결과로 기록된 것이며, 해당 판결이 존재하지 않는다는 것을 의미하는 것은 아닙니다.

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.

평가: 해당 연도의 산정 방식. 2025–26 년 토지심판소의 평가 결정은 개별적으로는 사소한 것이지만, 종합해 보면 지킴서 역할을 한다. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] UKUT 70 (LC) 는 대상 부동산이 2017 년 11 월 £ 에서 90,000 에 임대했던 사례를 평가일 이후의 “현저한 이례 사례” 로 기각하고, 비교 대상 임대료를 선형 조정하여 £109,000 에 도달하도록 수정했다 — 이는 실제 임대료가 기준 임대료보다 낮은 수준이다. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) 는 조정되지 않은 평가일 이후 임대료와 담당관이 이에 적용한 상승률 조정치를 모두 기각하고, £16,000 으로 확정했다. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC) 는 비교 대상 사례가 도움이 되지 않는 경우, B 등급 인테리어 공사의 상각 원가가 임대료 인상분의 기준이 된다고 판시하였으며, *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) 은 인테리어가 완비된 사무실의 경우 프리미엄이 적용되므로 비교 대상 임대료에 대한 조정이 필요함을 확인하였다. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) 는 3 개월간의 인테리어 공사비 공제액과 10 년에 걸쳐 분할 지급되는 인센티브를 반영하여 두 창고의 임대료를 £65.75 per square meter 로 낮춘 후, 최종 금액에서 12.6 percent 를 추가로 감액했습니다. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) 는 £171,916 에 따른 재개발 프로젝트의 일환으로 £1 에 위치한 창고를 산정 대상에 포함시켰습니다. 그리고 *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) 는 교육용 부동산이 아니라는 이유로 [2026] UKUT 200 (LC) 는 교육 아카데미를 계약자 기준에 따라 4.4 (2.6 퍼센트가 아닌) 자본 감액률을 적용했는데, 이는 해당 시설이 교육용 부동산이 아니었기 때문이다 — £191,000 은 심판소의 £113,000 과 대조된다.

위험 프리미엄을 반영한 수입 및 지출: *Bay Farm Power v Prescott*. [2026] UKUT 238 (LC), 2026 년 6 월 29 일. 수입 및 지출을 기준으로 평가된 혐기성 소화조, 분할 가능한 잔액은 운전 자본을 포함한 명목상 자본 출자액과 15% 의 위험 프리미엄으로 분할됨: £270,000 및 £129,000. 재판소에서 수익 및 지출 방식에 따른 평가가 실제로 진행된 사례를 한 번도 본 적이 없는 평가사라면, 이 자료를 꼭 읽어보아야 합니다.

대가가 아닌 시가에 대한 인지세: *Tower One St George Wharf v HMRC*. [2025] EWCA Civ 1588, 2025 년 12 월 10 일. 조세 회피 방지 조항에 따라, 과세 대상은 £30.2m 의 대가가 아닌 약 £200m 의 시가로 정해졌으며, £8m 의 과세액이 확정되었다. 법령이 대가를 시가로 대체하는 경우, 감정인의 평가액이 과세 기준이 되며, 이를 낮추기 위한 협상은 불가능하다.

요양 시설: 부동산 및 영업권: *Nellsar v HMRC*. [2025] UKUT 164 (TCC), 2025 년 6 월 2 일. 부동산과 영업권 간의 배분은 부동산을 감가상각된 재구입 비용이 아닌, 영업 잠재력을 반영한 이익

⁸judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1>; <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2>.

법 (profits method) 에 따른 식별 가능한 자산으로 평가해야 한다. 당사자 간의 견해 차이가 그 이유를 보여준다: HMRC 는 한 요양원의 부동산 가치를 £1,865,000, 영업권을 £75,000 영업권을 책정한 반면, 납세자는 £840,000 과 £1,100,000 으로 산정했습니다. 영업과 관련된 부동산의 가치는 주로 그 영업 잠재력에 기인하며, 이러한 잠재력을 영업권으로 이전하는 것이 바로 심판소가 거부한 배분 방식이었습니다.

지방세, 간략히. 파손된 부동산은 합리적인 수리를 거친 후 거주 가능해질 경우 목록에 남아 있습니다 ([2026] EWHC 993 (Admin)); 또한 별채가 본채와 하나의 부동산을 구성하는지 여부는 과거 등재 방식이 아닌 현재의 사실관계를 바탕으로 결정됩니다 ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

북아일랜드 — 자본 가치 이의신청. 2026 년 7 월 20 일자 두 건의 평가심판소 결정에서 항소가 기각되었는데, 이전에 결정된 금액 — £50,000 및 £80,000 — 이 적절하다고 판단되었으며 명백한 오류도 발견되지 않았기 때문이다. 스코틀랜드 토지 심판소는 해당 기간 동안 평가 결정안을 발표하지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 등급 결정 단계는 비교 대상 선정의 원칙이 가장 뚜렷하게 적용되는 단계이다. 평가 대상 부동산의 임대료 자체는 증거일 뿐 정답이 아니며, 평가 시점 이후의 증거는 조정되거나 배제되며, 결코 표면적인 가치 그대로 받아들여지지 않습니다. 또한 증거가 부족할 경우 심판소는 추측이 아닌 시세를 기준으로 삼습니다. 이러한 규칙은 모든 과세 평가 이의신청에 동일하게 적용되지만, 이처럼 명료하게 명시되는 경우는 드뭅니다.

Source — 모두 Find Case Law 의 공식 문서를 참조하십시오 — Espresso Rooms: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70>; Wei Xiaoli: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291>; Hitchings v Shoosmiths: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224>; Dyer: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158>; Robert Dyas: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163>; BNPPDS: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104>; Formela-Osbourne: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200>; Bay Farm Power: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238>; Tower One: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588>; Nellsar: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164>; Harnoczi: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993>; Haley: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383>; McCoy and Byrne, 북아일랜드 평가 재판소: <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224> 및 <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825>.

Reval2026 — 비주거용 부동산 재평가가 발표되었다가 일시 중단되었습니다. Land & Property Services 는 북아일랜드 내 모든 비주거용 부동산에 대한 재평가 (“Reval2026”) 를 진행 중이며, 2024 년 4 월 1 일 기준 임대 가치에 부합하는 과세 기준가 (기준 평가일 — 평가액이 확정되는 기준일) 을 기준으로 산정되며, 새로운 평가 목록은 2026 년 4 월 1 일부터 시행될 예정입니다. 재무부의 Reval2026 페이지에는 다음과 같이 명시되어 있습니다: “2026 년 1 월 29 일 목요일, 2026 년 1 월 29 일, 존 오다우드 (John O’Dowd) 재무장관은 Reval 2026 절차를 일시 중단한다고 발표했습니다.”⁹

감정평가사들에게 시사하는 바. 북아일랜드의 비주거용 부동산 과세 평가에 어떤 목록이 적용되는지, 즉 과세 기준 가치가 어떤 선행 평가일을 반영하는지는, 본 호가 인쇄에 들어가는 시점에서, 발표된 일시 중단 조치로 인해 아직 확정되지 않은 상태입니다. 과세와 관련된 모든 분석 (소득 접근법에서 세금을 지출 항목으로 간주하거나, 과세 가치를 검증 수단으로 사용하는 경우 등) 은 어떤 목록과 평가일을 기준으로 삼았는지 명시해야 한다.

확인 사항: 재산세 및 건축물 안전 관련 법규. 다음 각 항목의 존재 여부가 확인되었으며, 각 항목에 대해 간략히 기록되어 있습니다. 「비주거용 재산세 (공실 부동산에 대한 납세 의무) (스코틀랜드) 법 2026 (asp 1; 2026 년 1 월 7 일 왕실 승인) 은 공실 부동산 소유주의 비주거용 세금 납부 의무에 대

⁹Department of Finance — NI Reval2026, <https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026>.

해 규정하고 있으며, 이는 공실 상업용 부동산의 보유 비용과 관련된 사실입니다. 건물 안전 부담금 (스코틀랜드) 법 (asp 14; 2026 년 5 월 13 일 왕실 승인) 는 스코틀랜드 건축 안전 부과금을 도입하고 있으며, 이는 특정 신축 건물의 건축 또는 개조 공사가 완료된 후 건축 규제 절차의 한 단계와 관련하여 부과되는 세금으로, 세수는 스코틀랜드 장관들에게 건축 안전 지출을 위해 납부되어야 하며, 이는 스코틀랜드 개발 평가의 비용 항목으로, 아래에 보고된 잉글랜드 및 웨일스의 건축 안전 자금 조달 소송과 목적이 유사합니다.¹⁰

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

‘레드 북’ 위반, 팔호 안의 수치: *Skykomish v Gerald Eve* . [2025] EWHC 1031 (Ch), 2025 년 5 월 1 일. 메자닌 대출 기관이 2015 년 2 월 18 일자로 평가된 £16,580,000 의 임대형 학생 기숙사 평가액을 근거로 소송을 제기했으나 2015 년 2 월 18 일자로 작성된 16,580,000 평가액을 근거로 소송을 제기했다. 감정인은 현장 실사가 이루어지지 않았음을 인정했으며 — 이는 ‘레드 북 (Red Book)’ 위반에 해당한다 — 또한 지대 및 임대료 재검토 조건에 대해 충분한 경고를 제공하지 않았다. 그럼에도 불구하고 청구는 기각되었다. 법원은 피고 측 전문가를 더 신뢰하여 실제 가치를 £1,510 만 파운드 판정했으며, 이에 따라 £1,658 만 파운드는 해당 범위 내에 속하므로 이 수치는 과실에 해당하지 않는다고 판단했다. 의뢰 계약서는 다른 면에서도 위반되었으나, 그러한 위반 사항들은 “손실의 원인이 아니었다”. 대출 기관 측의 자문 전문가가 제시한 할인 현금 흐름 (DCF) 방식의 평가 결과는 채택되지 않았다. 동일한 부동산에 대한 이전 평가액인 £16.57m 과는 £10,000 의 차이가 있었다.

감리 측량사의 £2.5m: *Eiger Funding v Ridge and Partners* . [2026] EWHC 609 (TCC), 2026 년 3 월 16 일. 감정사가 아닌 자금 관리 측량사로서, 약 £2.9m 에 달하는 완공 예상 비용 견적을 제시했으나 이는 £5.4m 인 기준치와 상충되었으며, 이 측량사에게는 이해 상충 문제가 있었다. £12.9m 를 대출해 준 대출 기관에 대해 £2.5m 의 손해배상금이 인정되었다. 이 사건은 *Skykomish* 사건과 정반대이다: 신뢰는 실재했으며, 바로 그 신뢰가 책임을 발생시켰다.

수취인, 가이드 가격 및 차용인의 전문가: *Fairmont v Venus Bridging* . [2025] EWCA Civ 1513, 2025 년 11 월 26 일. 관리인들은 £475 만 파운드의 가이드 가격으로 매각을 진행했으며, 평가액은 £460 만 파운드에서 £530 만 파운드 사이였습니다. 최고 입찰가는 £502 만 5 천 파운드였으며, 차주 측 전문가는 £723 만 파운드라고 평가했습니다. 이번 매각은 제한을 받지 않았습니다. — 기준은 명백한 불공정성이며, 경쟁 평가액이 아무리 높더라도 그에 해당하지 않습니다.

간략히 언급함. *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) 은 현재 진행 중인 소송의 중간 판결입니다: 2018 년 평가액인 £2375 만 파운드에 대해 주장된 실제 가치는 £1690 만 파운드이며, 대출 사이의 비율 (LTV) 약정 위반으로 약 £620 만 파운드가 청구된 사건으로, 향후 추이가 주목되는 사안입니다. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch): 2017 년 감정가 £2m 에 비해 2018 년 보고서를 근거로 £1m 에 매각한 저당권자; 책임 인정, 배상액 미정. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch): 한 저당권자가 £40m 에 매각한 경우, 매매대금 외에도 받은 비금전적 이익 — £2.4m 상당의 간선 도로 —에 대해 정산해야 하나, 주장된 £2m 의 “가격 할인” 은 증거 부족으로 기각되었다.

¹⁰legislation.gov.uk — <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1>; <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14>.

감정평가사에게 주는 시사점. ‘Skykomish’ 사건은 참고해야 할 판례입니다. 법원은 실제 의뢰 계약 위반 사항 (현장 조사 미 실시, 부적절한 경고 등) 을 인정했음에도 불구하고, 해당 평가액이 유능한 감정평가사가 도출할 수 있는 범위에 속했고 위반 사항이 손실을 초래하지 않았기 때문에 감정평가사는 승소했습니다. 이는 양면성을 지닙니다. 즉, 절차상의 결함이 있더라도 산출된 수치가 잘못되었거나 그 결함으로 인해 손실이 발생하지 않는 한 책임이 따르지 않는 반면, 절차상의 결함으로 인해 실제로 손실이 발생한 경우, 방어할 수 있는 수치라 하더라도 감정인을 구제해 주지는 못합니다.

Source — Skykomish: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031>; Eiger: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609>; Fairmont: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513>; ICG: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346>; Conditioning House: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260>; Brooke Homes: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305>. 모두 공식 문서입니다.

매각 후 재임대 (Sale-and-rent-back) 및 후속 매수인. 항소법원은 2026 년 3 월 23 일, 2000 년 금융서비스 및 시장법 (Financial Services and Markets Act 2000) 제 26 조에 따른 — 무허가 매매 후 재임대 사업자를 통해 체결된 계약은 집행할 수 없으므로 — 해당 부동산의 후속 매수인에게는 적용되지 않는다고 판시했다. 즉, 원 소유주들은 그 주택을 재매입한 당사자로부터 해당 주택을 되찾을 수 없었다. 소유권이 시장을 통해 이전된 시점에서는 원상회복 조치가 중단된다.

Source — Sale-and-rent-back: <https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal>. 이 항목은 본 부서가 직접 확인한 판결문 내용이 아니라 법적 보고서에 근거한 것입니다.

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.

15% 구간: Bratt v Jones. [2025] EWCA Civ 562, 2025 년 5 월 2 일. 82 개 유닛으로 구성된 부지의 매수권 가격은 £4,075,000 으로 결정되었으나, 판사는 올바른 가치가 £4,746,860 이라고 판시했다. 허용 가능한 오차 범위는 10–15% 로 설정되었으며, 15% 가 채택되었다. 평가액은 14.15% 낮게 산정되어 오차 범위 내에 있었으므로, 원고는 1 심과 2 심 모두에서 패소했다. 항소법원은 ‘합리적인 의심의 여지가 없는’ 기준 (Bolam) 과 평가가 “과학이 아닌 예술” 이라는 주장을 재확인했다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이를 유럽 편에서 다룬 네덜란드의 10% 허용 오차 범위와 독일의 20% 편차와 나란히 비교해 보자. 세 가지 법체계, 세 가지 기준, 그리고 각각 10% 에서 20% 사이의 범위가 존재한다. 영국에서는 평가 오차가 7 분의 1 인 경우 과실로 간주되지 않지만, 5 분의 1 인 경우에는 과실로 간주될 가능성이 높다. 영국의 기준 범위가 가장 넓으며, 항소법원은 이 기준이 고정된 것이 아니라고 신중하게 밝혔다.

너무 많은 것을 알고 있던 전문가들: Regal BA v Zhang . [2026] EWHC 1446 (Ch), 2026 년 6 월 23 일. £ 의 1,025 만과 £ 의 1,475 만이라는 평가를 내린 두 명의 감정인은 의뢰 측이 주장한 입장을 미리 알고 있어 “신뢰성이 훼손된” 것으로 판단되어 그 평가에 거의 비중을 두지 않았으며, 법원은 재판매 가격을 시장이 스스로 내린 답변으로 간주하여 이를 우선시했다. 이 논리에 따르면, 견해를 형성하기 전에 소장 내용을 읽은 전문가는 이미 그 견해를 형성한 것이나 다름없다.

간략히 언급하자면, *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) 사건은 변호사의 과실에 대한 청구 사건이지만, 법원은 상반된 감정평가사들의 증거를 바탕으로 2016 년 9 월 시점의 시가 가치를 산정하였으며, £ 에서 제시한 387 만 5 천이라는 수치보다는 잔여가치 모델 전문가의 의견을 채택

하였다. 해당 기간에 대한 RICS 의 규제 결정은 확인할 수 없었으며 (협회 웹사이트에 접속할 수 없었음), *Jones v Kaney* 와 같은 전문가 면책 관련 결정도 발견되지 않았다.

Source — Bratt v Jones: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562>; Regal BA: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>; Gordenov: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136>. 모두 공식 전문.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

아무도 고려하지 않는 매각에 대해서는 할인이 적용되지 않는다: *NI v AD*. [2025] EWHC 2997 (Fam), 2025 년 10 월 31 일. 두 전문가 모두 지분 가치에 30% 의 소수주주 할인율을 적용했으나, 법원은 매각이 고려된 바 없으며 해당 할인율이 지분 보유자가 결코 입지 않을 손실을 측정하는 것이라며 이를 기각했다. 가족 주택의 가치는 £4.1m 로 합의되었으며, 평가일은 2023 년 12 월 31 일로 확정되었고, 배수는 전문가들의 중간값인 8.0 으로 적용되었다.

허용된 할인액: *Michael v Michael*. [2025] EWCA Civ 1668, 2025 년 12 월 18 일. 한 부동산 회사의 지분 가치는 £3,050 만 파운드로 평가되었으며 — 남편은 £2,890 만 파운드, 아내는 £4,700 만 파운드라고 주장함 — 여기에는 한 부지의 £500 만 파운드 상당의 개발 가치, 다른 부지의 £800 만 파운드 순이익, 그리고 £380 만 파운드 상당의 20% 소수주주 할인율이 포함되어 있다. 항소 허가가 기각되었습니다. *NI v AD* 를 참조하면, 이 할인은 지분 보유에 대한 사실 인정일 뿐, 소수주주에 관한 관행이 아님을 알 수 있습니다.

Wells 지분 공유 및 가격에 이미 반영된 유동성 부족: *Culligan*. [2025] EWFC 1, 2025 년 1 월 14 일, 항소심 [2026] EWCA Civ 948, 2026 년 7 월 24 일. 자금 조달 라운드 증거에 근거하여 국제 평가 기준에 따라 £1,900 만 파운드로 평가된 비상장 회사의 지분으로, 자금 조달 라운드에서 이미 가치가 산정되었기 때문에 추가적인 유동성 할인 (illiquidity discount) 은 적용되지 않았다. 항소법원은 주식의 현물 분할이 최후의 수단이라는 원칙은 없다고 판단하고, 명령을 수정하여 주식을 균등하게 분할하고 £7m 에 달하는 주택을 매각하도록 했다.

간략히 참고. *BS v CL* [2025] EWFC 215: €2.24m 및 €4.05m 의 전문가 평가액이 €3m 로 수렴함; €6.7m 에 매입하고 €4.8m 로 평가된 아파트에 대한 손실이 실제 손실로 인정됨; 유동성 위험에 대해 58:42 비율로 분할함. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): £3.5m 인 주택의 경우, 법원은 전신주 철거 가능성을 반영한 중간 가격 산정을 거부했다. *AB v CD* [2025] EWFC 958: 전문가가 제시한 캐러밴 파크 회사의 순부채 평가액은 기각되고, £3.3m 에서 £5.75m 에 이르는 실제 시장 매도 제안이 채택되었으며, 비상장 기업의 평가액은 법원이 접수하는 증거 중 “가장 신뢰도가 낮은” 증거 중 하나로 간주되었다. *Kroupeeva v Kroupeev* [2026] EWFC 85: 약 £1,490 만 파운드 상당의 주택, £1,050 만 파운드 상당의 포르투갈 빌라, 그리고 £1,630 만 파운드 상당의 러시아 부동산 등, 아내 측이 제시한 비교 대상 자산이 채택되었으며, 남편 측의 규정 미준수에 대해 불리한 추론이 도출되었다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이번 조사에서 영국 가정법원은 할인 적용에 대해 가장 회의적인 입장을 보인 기관이다. 가격에 이미 반영된 유동성 부족은 중복하여 공제되지 않으며, 매각이 이루어지지 않을 경우 소수 할인 적용은 거부되고, 시장 매도 제안이 평가 모델보다 우선한다. 재정적 구제 조치와 관련하여 위임받은 감정인은 모든 할인이 ‘누가 실제로 이 손실을 언제 부담할 것인가’ 라는 질문에 비추어 검증될 것임을 예상해야 한다.

Source — NI 대 AD: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997>; Michael: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668>; Culligan: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1> 및 <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948>; BS 대 CL: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215>; TF 대 SF: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659>; AB 대 CD: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958>; Kroupeevea: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85>. 모두 공식 문서입니다.

Estate, Trust, and Probate

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

전문가 의견에 따른 유산 평가액: **Key v Key**. [2026] EWHC 2098 (Ch), 2026 년 8 월 14 일. 유언 검인을 위해 회부된 부동산 이 £2m 로 책정되었으나, 법원은 전문가의 £1,650,000 을 수용하고, 적절한 가격은 공실 상태의 공개 시장 가치라고 판시하며, 독립적인 관리인을 선임하였다. 유언 검인 가액은 집행인의 주장일 뿐 판결이 아니며, 증거에 따라 변경될 수 있다.

두 건의 사건, 하나의 농장: **Hodgson v Hodgson**. [2026] EWHC 922 (Ch), 2026 년 4 월 23 일. 단일 공동 감정인은 2020 년 10 월 20 일 사망 당시 농장의 가치를 £1,075,000 으로, 2025 년 6 월 12 일 당시에는 £1,250,000 으로 평가했다. 이 청구는 유언장의 해석 문제로 기각되었으나, 이 두 수치는 4 년 반이라는 기간이 농지에 어떤 영향을 미치는지, 그리고 왜 평가 시점이 모든 상속 업무 지시에서 가장 먼저 다루어지는 문제인지를 잘 보여줍니다.

간략히 기록함. **Fisher v Fisher** [2026] EWHC 1508 (Ch): £ 에 위치한 한 채의 코티지가 2019 년 £800,000 에 775,000 으로 평가되었으며, 2021 년 £972,000 에 매각됨; 유언집행인은 £49,990.90 상당의 공사비를 부담하고 점유 임대료 £64,500 을 지급했다. **Elborne v HMRC** [2025] UKUT 59 (TCC), [2026] EWCA Civ 894 에서 확정됨: 주택 대출 제도 하에 유산에 포함된 £1.8m 규모의 주거용 부동산의 경우, 채무 증서 부채는 공제 가능 — 토지 재평가 없음. **Tanner v HMRC** [2025] UKFTT 328 (TC): 휴가용 임대 주택에 대한 사업용 부동산 공제 거부, 사망일 기준 단위 가치는 £290,000 에서 £450,000 까지이며 이에 대한 이견 없음. 관련 부동산 또는 공동 소유에 대한 할인 적용 기간에 대한 결정은 확인되지 않음.

Source — Key: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098>; Hodgson: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922>; Fisher: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508>; Elborne: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59> 및 <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894>; Tanner: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328>. 모두 공식 텍스트임.

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.

몹, 임대료, 그리고 소수 지분 할인 없음: **Re BS Enterprises Ltd**. [2026] EWHC 1851 (Ch), 2026 년 7 월 22 일. 몹을 자산으로 가진 준합자회사에서 제기된 부당 편파 청원: £ 의 자유보유권 (freehold) 은 투자 목적으로 610,000, £ 는 공실 상태로 875,000, 연간 시장 임대료는 £65,000 인 반면 누적 미납액은 약 £142,750 이며, 2026 년 3 월 24 일, 소수주주 할인 없이. 두 가지 자유소유권 가치는 모두 타당합니다: 동일한 건물도 임차인이 없을 경우 가치가 40% 더 높으며, 어느 수치가 적용될지는 법원이 해당 건물에 대해 어떤 처분을 명령하느냐에 달려 있습니다.

사적 매매 할인 없음: *Rued v Dormer*. [2026] EWHC 1074 (Ch), 2026 년 5 월 8 일. 토지 개발 합자회사의 해산 시, 한 필지의 토지는 독립 공인 감정평가사에 의해 공시시가 기준 및 공실 상태로 평가되어야 했으며, 매수가 시장이 아닌 합자회사의 파트너에게 이루어졌다는 사실에 대한 할인은 적용되지 않았고, 해당 파트너의 매수권은 오직 그 전액 가치에 대해서만 행사할 수 있었다.

간략히 언급함. *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch) 사건에서, 부동산 회사가 아닌 상사 기업은 동일한 준합자회사 논리를 적용했다: 평가일 2025 년 3 월 31 일, £289,000, 소수주주 할인 없음. *Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) 사건에서는 가족 소유 부동산 회사에서 불공정한 편파성이 인정되었으며, 평가 결정을 유보했다.

Source — BS Enterprises: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851>; Rued: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074>; Stevens: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231>; Taylor: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106>. 모두 공식 원문.

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.

영국은 이번 조사에서 감액 및 민사 손해배상 관련 자료를 가장 포괄적으로 제공했으며, 아래에 제시된 판결 중 상당수는 두 값의 차이 이외의 다른 기준을 근거로 하고 있다.

제 84 조: 수정된 약정의 가치. 해당 기간 동안 토지심판소가 내린 약정 수정 결정들은 ‘감소액’ 과 ‘비율’ 의 차이에 대한 지속적인 교훈을 제공한다. *Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC) 사건에서 이의 제기 측 전문가가 손실액을 £230 만 파운드의 10% 인 £230,000 으로 산정했으나, 판정은 £25,000 으로 내려졌다. *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC) 사건에서 £545,000 의 10% 는 약 2.66 퍼센트가 되었으며: £15,000. *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC) 사건에서 전문가들은 0 을 제시했고, £172,000 — 부동산 가치의 10% 에 £52,000 을 더한 금액 — 이 제시되었으나, 두 제안 모두 기각되어 £10,000 이 결정되었다. *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) 는 £10,000, £5,000 및 £3,500 을 가치 감소가 아닌 생활 편의 상실에 대한 배상금으로 인정하였으며, 전문가들의 산정 방식은 근거가 부족하다고 판단했습니다; *Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) 사건에서는 £50,000 을 £5,000 으로 감액하였다. 적어도 7 건의 추가 신청 사건에서 배상액은 0 으로 결정되었으며, *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) 사건에서는 한 전문가가 제시한 ‘몸값 기준’ 증거가 단순히 관련성이 없다고 판시되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 약정 해제 시 적용되던 10% 라는 경험적 기준은, 이 기준이 제시되었던 기간 동안의 모든 사건에서 재판소에 의해 기각되었습니다. 심판소는 혜택을 받은 토지에 대한 증거를 바탕으로 산출된 가치 감소를 요구하며, 그러한 증거가 없는 경우에는 생활 편의성에 대한 손해의 보상금을 책정합니다. 백분율 수치만을 제시하는 전문가는 방법론을 찾기 위해 미리 결론을 내린 것과 다름없습니다.

시정 조치 후 잔여 가치 감소: *Wilson v HB (SWA)*. [2025] EWCA Civ 1360, 2025 년 10 월 29 일. 화재 안전 결함에 대해 항소법원은 “잔여 가치 감소... 가 적절한 손해 항목” 임을 인정했으나, 이는 보수 조치 후에도 마찬가지였으며, 이후 £317,000 의 손해 명세서는 잘못된 날짜를 근거로 제기되었고 보수 조치가 이미 합의된 후에 제출되었다는 이유로 기각했다. 이 원칙은 여전히 유효하지만, 해당 청구는 기각되었다.

시공 결함 시정 비용, 그리고 시장의 대응책으로서의 재판매. *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC): 기초 결함은 £423,243 에서 언급된 바와 같이 기초 보강 공사로 시정되었으며, 철거는 과도한 조치로 판단됨. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch): £ 의 1,690 만 계약 가격에서 £ 의 1,016 만 재판매 가격을 차감한 금액으로 산정된 구매 실패 사례 — 약 £670 만 — 재판매 가격이 시장 테스트로 인정되었으나, 두 전문가 간의 의견 불일치로 인해 법원은 이 테스트가 신뢰성을 잃었다고 판단했다.

노트워드와 보험. *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 사건에서, 시의회가 해당 침범 사실을 알기 전부터 침범이 발생했던 경우, £2,635 의 치료비 청구를 기각하고, 감가액 산정을 하지 않기로 결정했다. 보상금에 대한 원상복구 및 보험 부족과 관련하여, 해당 기간에 대해서는 인정된 사항이 없었으며, 유일한 후보 사례인 *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm) 사건은 회피 및 소멸시효에 관한 판결이었으며, 평가에 관한 판단은 없었다. 스코틀랜드의 소유권 조건 관할권에서는 감가 증거가 부족하다는 이유로 보상 거부 한 건 (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18) 있었으나, 보상 판정은 없었다.

Source — 제 84 조 관련 판결은 모두 ‘Find Case Law’ 의 ‘ukut/1c’ 항목에서 확인할 수 있습니다: 2025/295, 2026/22, 2026/260, 2025/339, 2026/51, 2026/182, 그리고 배상금 없음 판결: 2026/310, 2026/287, 2026/139, 2026/270, 2025/242, 2025/209, 2025/121; 월슨: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360>; 말라스: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581>; 리갈 BA: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>; 사티슈쿠마르: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39>; 모드 매니지먼트: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035>; 스코트 앤 앨런: <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09>.

가치 감소가 아닌 손해배상금 협상: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd*. [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt 판사, 2025 년 7 월 8 일 — 채광권 (채광 지상권) 런던 뱅크사이드 야드 (Bankside Yards) 사건. 아보르 타워를 철거하거나 높이를 낮추라는 가치분 신청은 기각되었으며, 법원은 대신 협상 손해배상을 인정했다 — 해당 손해배상액은 당사자들이 해당 권리의 포기를 위해 합리적으로 협상했을 가격을 기준으로 산정되었다: £500,000 을 파월 (Powells) 측에 500,000, 쿠퍼 (Cooper) 측에 £350,000 을 지급하도록 판결했다 (384 항; 금액 표기 방식은 이렇다). 이 산정 방식은 2019 년 8 월 시점의 가상 협상을 바탕으로 한 것으로, *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 및 *Wrotham Park* 판례에서 제시된 이와 같은 배상금 산정 기준을 따랐다. 판사는 개발사가 제시한 장부 가치 배수 적용을 기각하고, 원고들이 주장한 개발 가치 상승분의 1/3 에 대한 청구 (£9.41m 및 £6.59m) 도 기각했다; 개발 이익 중 약 £3,000 만 4,000 만 (£125 만, 58:42 비율로 분할) 의 소폭 지분을 인정하고, 이후 한 걸음 물러서서 해당 수치를 £500,000 및 £350,000 으로 조정했다. 청구인들의 아파트 가치 하락분은 부수적 의견 (obiter)(판결의 일부가 아닌, 부수적으로 언급된 내용) 에 따라 £60,000 및 £20,000 에 불과한 것으로 판명되었으며, 배상액은 이 가치 하락분의 약 8 배에 달했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 사건의 감정평가 핵심은 법원이 가치 감소를 손실 산정 기준으로 인정하지 않았다는 점이다. 여기에는 두 가지 뚜렷이 구분되는 요소가 작용하고 있습니다. 하나는 침해 행위가 청구인의 재산 가치에 미치는 영향이고, 다른 하나는 권리 포기 시 협상을 통해 얻을 수 있었을 가격입니다. 후자는 청구인의 손실이 아니라 개발자의 이익에 근거를 두고 있습니다. 채광권 사건에 대한 의뢰를 받은 감정인은 이 둘 중 어느 쪽을 요구받고 있는지 반드시 파악해야 한다. 왜냐하면 이 사건의 사실관계에 따르면 두 금액의 차이는 대략 8 배에 달했으며, 가치 감소액 (즉, 익숙한 감정 산정 방식) 은 배상액의 산정 기준이 아니었기 때문이다.

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724>.

소송비용, 2026 년 3 월 5 일. [2026] EWHC 484 (Ch) 판결은 소송비용에 대해서만 결정하고 있다. 이 판결문에는 이자에 대한 합의에 따라, 2025 년 7 월의 판정액인 £397,484.64 및 £567,835.21 —

즉, £350,000 및 £500,000 에 이자를 더한 금액 —에 대한 판결이 선고되었으며, 각각 £3m 을 초과하는 청구액과 소송 전 제안액 £23,000 에서 £36,000 에 대해.

Source — *Cooper v Ludgate House Ltd* (소송비용), [2026] EWHC 484 (Ch), 공식 전문: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484>.

임대권 가치의 결정 요인으로서의 보수 비용: 2022 년 건축 안전법 관련 소송. 2025 년 7 월 8 일자 두 건의 판결은 2022 년 건축 안전법: *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 및 *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856 에 따른 건축 안전 정화 비용의 분배 문제를 다루고 있다. *Hippersley Point* 사건에서 법원은 다수 의견 (Nugee 및 Holgate LJ; Newey LJ 는 이 점에 대해 반대 의견), 법 제 8 부표 제 9 항이 2022 년 6 월 28 일을 기준으로 선을 긋는다고 판시하였으며: 이미 납부된 관리비는 변경되지 않으나, 해당 날짜부터는 기초 비용이 이미 발생했는지 여부와 관계없이 관련 종류의 비용은, 해당 비용이 이미 발생했는지 여부와 관계없이, 지급할 의무가 없다고 판시하였다. 임대인의 상고는 기각되었다. 영국 대법원은 2025 년 11 월 6 일, 소급 적용에 대한 근거에 한해 두 사건 모두에 대해 상고 허가를 내주었다 (UKSC 2025/0156 및 2025/0157); *Adriatic* 사건은 2026 년 11 월 18 일 심리가 예정되어 있다.

건설 책임 명령에 관하여: *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmere Construction Ltd* [2026] EWHC 789 (TCC) (기술 및 건설 법원) 사건에서, 콘스터블 판사는 2026 년 4 월 1 일, 책임이 확정되기 전에 내려진 사전 명령을 포함하여 명령을 승인하였다; 대조적으로 *BDW Trading Ltd v Ardmere Construction Ltd* [2025] EWHC 434 (TCC) 사건과 대조되며, 해당 사건에서는 법 제 132 조에 따른 정보 제공 명령이 기각되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이제 정화 비용 배분은 임대권 가치의 실질적인 결정 요인이 되었습니다. 결함이 있는 건물의 정화 비용을 궁극적으로 누가 부담할 것인지 — 임차인, 임대인, 개발업자, 또는 시공사 — 는 이번 소송에서 조항별로 결정되고 있으며, 현재 대법원에 계류 중인 소급 적용 여부에 대한 어느 정도의 과거 비용을 임차인의 부담에서 제외할 수 있는지를 결정하게 될 것입니다. 영향을 받은 아파트나 건물 단지에 대한 감정평가에서 정화 책임에 대한 가정을 명시하지 않는다면, 중대한 불확실성을 명시하지 않은 채 남겨두는 것이 됩니다.

Source — [legislation.gov.uk](https://www.legislation.gov.uk) — 2022 년 건축 안전법, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30>; 관련 결정문, <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434>.

무엇이 “건물” 로 간주되며, 누가 우선 매수권을 갖는가. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (항소법원, 2026 년 3 월 13 일) 사건에서 쟁점은 1987 년 임대인 및 임차인법 제 5 조 (3) 항에 따른 임차인의 우선매수권 대상 단위가 무엇이었는지였습니다. 제 5 조 (3) 항에 따른 임차인의 우선매수권 대상 단위가 무엇인지가 쟁점이었습니다. 여기서 “건물” 이란 기능적으로 통합된 외피를 의미하므로, A 동은 B 동, C 동 및 E 동과 별개로 존재했습니다. 이 정의는 법정 권리—그리고 그에 대한 모든 평가—가 적용되는 자산을 확정합니다.

Source — *SGL 1*, 공식 문서: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>, 관련 보도: <https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article>.

석탄 지반 침하에 대한 배상 청구는 단번에 종결되는 것이 아닙니다: *Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority* . [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), R A Smith KC, A Oswald FRICS 씨 및 D Lovell 여사, 2025 년 4 월 17 일. 보니브리지에 위치한 디아지오 (Diageo) 의 보세 위스키 숙성 창고 중 두 곳에서 지반 침하가 발생했으며, 한 곳에서는 침하구가 형성되었다. 디아지오는 1991 년

석탄 채굴 지반 침하법 제 40 조에 따라 당국이 제 2 조에 따라 시정 조치를 취해야 하는지 여부에 대한 판정을 신청하였으며, 제 3 조에 따른 손해 통지서는 2020 년 5 월 12 일경 송달되었다. 소멸시효에 관한 예비 심리에서 심판소는 2009 년 이전에 발생한 피해에 대한 구제 조치 청구는 소멸시효가 경과했다고 판단했습니다. 해당 통지서가 피해 발생 후 6 년 이상 지난 후에 송달되었기 때문이다 — 그러나 2017 년에 발생한 손해 및 싱크홀과 관련된 청구에 대해서는 사실 관계에 대한 합의된 가정에 따라 소멸시효가 만료되지 않았으므로 절차를 진행하도록 허용했다. 2025 년 10 월 1 일자 비용 명세서 ([2025] LTS 23) 에서 재판소는 심문 당시의 논쟁이 “단일 손실” 주장 — 즉, 해당 청구를 하나의 일시적 손실로 취급해야 하는지 여부 — 에 집중되었으며, 이에 대해 신청인들이 승소했고, 승소를 부분 승소로 간주하여 디아지오 (Diageo) 측에 심문 비용을 20% 감액한 금액으로 인정하고, 수석 변호사의 수입료는 승인했다.¹¹

감정평가사에게 시사하는 바. 1991 년법에 따른 지반 침하 복구 조치는 석탄청의 법적 의무일 뿐 시장 거래가 아니며, 본 판결은 연속적으로 발생한 피해 사건들을 각각 별도의 시기에 제기된 독립적인 청구 사유가 될 수 있는 것으로 간주하고 있다. 과거 석탄 채굴지가 위치한 자산의 경우, 평가 시 고려해야 할 사항은 어떤 손해가 당국의 비용으로 복구 가능한지, 그리고 통지가 제때 이루어졌는지 여부입니다. 오래되어 발견되지 않은 손해 사건은 기존 비용 상태를 유지하는 반면, 새로운 손해는 시효 계산을 다시 시작합니다. “석탄 침하 위험” 을 단일 할인 요인으로 취급하는 감정은, 이 판결이 시점에 따라 달라진다는 점을 보여주는 책임 사항들을 혼동하는 것이다.

보장 범위 및 완료 현황

- 출처. 이번 호에는 편집자가 제공한 자료를 1 차 자료와 대조하여 검증한 내용이 포함되어 있습니다. 제 1 호의 ‘영국’ 관련 내용은 영국에 한해 이번 편으로 대체됩니다.
- 스코틀랜드 및 북아일랜드. 이제 상단의 별도 섹션에서 다루고 있습니다 (스코틀랜드 토지 재판소의 보상 결정 및 강제 매입 개혁 프로그램; 북아일랜드 토지 재판소의 보상 및 과세 결정). 앞서 언급된 바와 같이, 토지 평가 항소 법원 및 북아일랜드 고등 법원에 대해서는 조사를 실시하지 않았습니다.
- 토지 소유권 부여율. MHCLG 의 유예율 및 자본화율에 대한 의견 수렴 () 은 2026 년 10 월 21 일에 마감되며; 현재 규정된 비율은 없으며, 2024 년 법안의 평가 조항에 대한 시행일도 정해지지 않았습니다. 향후 추이를 지켜봐야 합니다.
- 계류 중인 항소 사건. *ARC Time* 사건은 항소법원에 계류 중이며 (2 차 출처에 따르면 항소 허가가 승인된 것으로 보고되었으며, 이는 위에서 언급됨); 건축 안전법 (Building Safety Act) 관련 항소 사건들은 영국 대법원에 계류 중이며, *Adriatic* 사건은 2026 년 11 월 18 일로 심리 일정이 잡혀 있습니다.
- 심판소. 상급심 재판소 (토지 분과) 의 판결은 전편에 걸쳐 보고되어 있습니다. 1 심 재판소 (부동산 분과) 의 판결은 이번 호에서는 조사되지 않았습니다.

¹¹Lands Tribunal for Scotland — opinion, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COM.P.2023.02>; expenses note, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a>. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.