

최근 법원 판결 — 유럽연합

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • 제 1 권 제 1 호 • 2026 년 여름

DOI: 10.67330/r1yn1y02

한국어 번역본. 인공지능의 도움을 받아 번역하고 편집부가 감수하였습니다. 영문판이正本입니다.

범위와 출처

이 개관은 접근 가능한 경우 공개된 1 차 자료에 근거하였다 — 특히 유럽연합사법재판소의 공식 판례 데이터베이스 (curia.europa.eu), 유럽인권재판소의 HUDOC, 연방재정법원 (Bundesfinanzhof) 의 공간 (公刊) 판결 (bundesfinanzhof.de), 독일 연방헌법재판소 (bverfg.de), 프랑스 판례에 대한 Légifrance, 그리고 영국의 Upper Tribunal (Lands Chamber) — 아울러 전문 및 학술 간행물의 2 차 논평을 참조하였다. 각국 언어로 된 판결은 원문으로 읽고 영문으로 서술하였으며, 사건명은 원래의 철자와 발음구별부호를 그대로 유지한다.

유료 구독 전용 법률 조사 데이터베이스 (juris.de, beck-online, Westlaw UK, Lamy, Aranzadi) 는 사용하지 않았다. 최고법원 아래 단계의 국내 법원 판결은 선별적으로 다루었으며, 선례적 또는 방법론적 중요성이 분명한 판결에 우선순위를 두었다. 여기에 실린 판례 인용은 실무나 추가 출판에 의존하기에 앞서 해당 법원의 공식 판례집과 대조하여 확인하여야 한다.

이 기준 회차는 Germany(독일), France(프랑스), United Kingdom(영국) 을 주된 국가별 관할로 다룬다. Italy(이탈리아), Spain(스페인), Netherlands(네덜란드) 및 북유럽 국가들은 이번 회차에서 별도로 다루지 않았으나 자료가 축적되는 대로 이후의 분기별 회차에서 추가될 것이다. Switzerland(스위스) 는 유럽연합 밖에 있으나 스위스 감정평가 기준이 유럽 실무 전반에 미치는 방법론적 영향이 크므로 향후 회차에서 다룰 예정이다.

유럽의 규제 환경

유럽연합 차원의 두 가지 규제 동향은 그 자체가 법원 판결은 아니지만 감정평가사의 업무 환경에 실질적인 영향을 미친다.

EU AI Act 와 자동가치산정모형. Regulation (EU) 2024/1689(EU AI Act, 유럽연합 인공지능법) 은 2024 년에 발효되었으며, 고위험 인공지능 시스템에 적용되는 규정은 2026 년 8 월까지 단계적으로 시행된다. 2026 년 5 월 19 일 유럽집행위원회는 고위험 인공지능 시스템의 분류에 관한 지침 초안을 이해관계자 의견 수렴을 위해 공표하였다. AI Act 부속서 III 은 자연인과 관련된 신용도 평가를 고위험으로 추정되는 여덟 개 사용 사례 범주 가운데 하나로 열거하고 있으며, 집행위원회의 지침 초안은 이 범주를 상세히 전개한다. 저당대출 실행, 저당대출 포트폴리오 모니터링, 보험 인수에 사용되는 자동가치산정모형 (AVM) 은 해당 대출의 신용도 평가와 기능적으로 분리될 수 없으므로, 유럽연합 내 신용기관 또는 보험자가 운용하는 AVM 은 대부분의 구성에서 고위험 인공지능 시스템으로 분류될 것이다. 준수에 따르는 결과로는 의무적 위험관리체계, 데이터 거버넌스 통제, 최소 6 개월의 로그 보존을 수반하는 자동 로깅, 운영자가 시스템의 결정을 이해하고 무효화할 수 있도록 하는 인적 감독 장치, 그리고 시판 후 모니터링 의무가 포함된다.

감정평가사에 대한 시사점. 유럽의 감정평가사는 대출기관 고객이 운용하는 AVM 기반 업무 흐름에 문서화 및 설명가능성 요건이 크게 강화될 것을 예상하여야 한다. 감정평가사가 모형 입력값, 보정 데

이터, 또는 AVM 산출물에 대한 인적 감독 검토를 제공하는 경우, 그러한 활동 자체가 대출기관의 고 위험 AI 준수 태세를 구성하는 요소가 된다.

건물에너지성능지침 (개정). Directive (EU) 2024/1275, 즉 개정 건물에너지성능지침 (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) 은 2024 년 5 월 8 일 관보에 게재되어 2024 년 5 월 28 일 발효되었다. 회원국의 국내법 전환 기한은 2026 년 5 월 29 일이다. 개정 EPBD 는 여러 규정 가운데 회원국으로 하여금 성능이 가장 낮은 비주거 건물 재고의 16 퍼센트와 주거 건물 재고의 43 퍼센트에 대한 개보수를 우선 추진하도록 하고, 최소에너지성능기준 (MEPS) 을 설정하며, 2028 년부터 신축 공공건물에, 2030 년부터 모든 신축 건물에 무배출 건물을 요구하고, 2030 년부터 신축 건물에 대한 전생애탄소 평가를 의무화한다.

감정평가사에 대한 시사점. 개정 EPBD 는 여러 경로를 통해 부동산 평가에 영향을 미칠 것이다. 최소 에너지성능 기준치는 규제 준수에 기인하는 새로운 유형의 진부화를 낳고, 에너지성능인증서 (EPC) 등급은 주거용과 상업용 재고 모두에서 가격을 결정하는 중요한 요인이 되며, 규제 준수를 위한 개보수 비용은 원가방식과 잔존 경제적 내용연수의 공제에 반영되어야 한다. 감정평가사는 또한 주택신용지침 (Mortgage Credit Directive) 의 적용을 받는 대출기관들이 담보평가에서 EPC 등급과 MEPS 관련 자본적 지출 요건을 명시적으로 다룰 것을 점점 더 요구하리라는 점을 예상하여야 한다.

다음 회차를 위한 메모

이 기준 회차에 이어지는 분기별 회차는 변동 사항에 초점을 맞춘다. 새로운 판결, 여기에서 확인된 계속 중인 사안의 처리 (특히 독일 연방헌법재판소의 *1 BvR 472/26* 처리), 그리고 개정 EPBD 를 국내법으로 전환하는 회원국의 이행 입법이 그것이다. 스위스의 법체계, 이탈리아와 스페인 최고법원 판결의 취급, 프랑스 *Conseil constitutionnel* (헌법위원회) 관련 동향은 자료가 축적되는 대로 추가될 것이다.

관할별 판례 요약

Court of Justice of the European Union(유럽연합사법재판소)

GR Real (Case C-351/23). Court of Justice of the European Union(유럽연합사법재판소), 2025 년 6 월 24 일 판결.

사법재판소는 슬로바키아 법원의 선결적 부탁에 대하여 판단하였다. 이 사건은 잠재적으로 불공정한 계약 조항을 다투는 소송이 아직 계속 중인 상태에서 소비자들이 경매를 통해 가족의 주거를 상실한 재판 외 저당권 실행 절차에서 비롯되었다. 재판소는 Directive 93/13/EEC(불공정계약조항지침) 상의 소비자보호 보장은 저당 잡힌 주거가 재판 외 실행을 통해 매각되기 전에 계약 조항의 공정성에 대한 실효적인 사법심사가 가능하도록 국내 절차규범이 정하여질 것을 요구하며, 그러한 심사가 완료되기 전에 매각이 되돌릴 수 없게 진행되도록 허용하는 절차는 위 지침과 양립할 수 없다고 판시하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 직접적인 평가 사건은 아니지만, 저당담보 평가가 의뢰되고 사용되는 절차적 환경을 재편한다. 재판 외 실행 절차를 두고 있는 여러 회원국 (특히 Slovakia(슬로바키아), Czech Republic(체코), Hungary(헝가리) 및 발트 3 국) 에서 실질적인 효과는 실행 경매 절차를 지연시키고 대출기관의 담보평가가 원용되는 기간을 늘리는 것이다. 이들 관할에서 실행 목적의 담보평가를 작성하는 감정평가사는 평가보고서가 종전보다 더 오랜 기간 사용될 수 있고, 최초 기준 시점과 최종 매각 사이의 시장 변동에 비추어 검증받을 수 있음을 예상하여야 한다.

European Court of Human Rights(유럽인권재판소)

Baku(바쿠) 건물 철거 사건 (Azerbaijan, 아제르바이잔), 2025 년 7 월 판결. European Court of Human Rights(유럽인권재판소), 제 1 추가의정서 제 1 조.

유럽인권재판소는 당국이 지진 위험을 들어 명령한 Baku 소재 건물의 철거 및 수용과 관련하여 재산의 평온한 향유권 침해를 인정하였다. 스트라스부르 재판소는 국내 당국이 보상을 결정하면서 신청인들이 제출한 평가보고서를 배척한 데 대해 충분한 이유를 제시하지 않았고, 법원이 스스로 의뢰한 감정평가의 금액만을 정당한 근거 없이 채택하였다고 판단하였다. 재판소는 재산적 손해에 대하여 총 €75,000, 비재산적 손해에 대하여 €3,000, 소송비용에 대하여 €1,055 를 지급하도록 하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 수용 절차에서 국내 법원이 상충하는 평가 증거를 이유로 갖추어 고려하여야 하고, 법원이 의뢰한 감정평가를 택하여 신청인의 평가보고서를 배척하는 것 자체에도 이유가 제시되어야 한다는 제 1 추가의정서 제 1 조 법리의 흐름을 강화한다. 수용 및 정당보상 영역에서 활동하는 유럽의 감정평가사에게 이 사건은, 평가보고서의 문서상 방어가능성 — 비교사례 선정, 보정치 도출, 최종가치 조정을 뒷받침하는 명시적 논거 — 이 그 보고서가 국가를 상대로 한 청구를 뒷받침하기 위해 제출될 때에는 그 자체로 기본권의 문제가 된다는 점을 부각한다.

France(프랑스)

Cour de cassation, Chambre commerciale, 19 June 2024, n° 22-24.169. (프랑스 파기원 상사부. 2025 년까지 전문가 논평에서 다루어짐.)

파기원은 상속세상 *valeur vénale*(발뢰르 베날, 시장가치) 분쟁의 맥락에서, 과세 원인 사실 (피상속인 *de cujus* 의 사망) 이후에 이루어진 상속 부동산의 매매는 상속인들이 당초 신고한 *valeur vénale* 를 하향 수정하는 데 사용될 수 없으며, 이는 사후 매매 가격이 현저히 낮고 매매가 사망 후 수개월 내에 이루어진 경우에도 마찬가지라고 판시하였다. 이 판결은 상속세 목적의 *valeur vénale* 가 과세 원인 사실의 시점을 기준으로 결정되며 같은 부동산의 사후 거래를 참조하여 수정되지 않는다는 원칙을 적용한 것이다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 프랑스 상속세 실무에서 엄격한 기준시점 원칙을 확인하고, 가치에 관한 소급 증거로서 사후 매매가 갖는 관련성을 제한한다. 프랑스 상속세 평가를 작성하는 감정평가사는 기준시점 또는 그 이전의 거래에 기초하여 포괄적인 비교매매 증거를 확보하여야 하며, 대상 부동산 자체의 사후 매매를 확인 증거로 제시하여서는 안 된다. 같은 논리는 증여세 (*droits de donation*, 드루아 드 도나시옹) 와 부유세 (*IFI*) 영역으로도 확장될 가능성이 높다.

Cour de cassation, 3^e Chambre civile, 8 January 2026, n° 23-22.803. 화해적 (비사법적) 감정보고서.

프랑스 파기원 제 3 민사부는 프랑스 민사절차에서 화해적 (비사법적) 감정보고서의 법적 가치를 재정의하는 판결을 내렸다. 이 판결은 조정과 화해적 분쟁해결을 민사절차의 원칙으로 삼은 2025 년 7 월 18 일 *décret*(데크레, 시행령) 에 의한 보다 폭넓은 절차 개혁에 뒤이은 것이다. 재판소는 일방 당사자의 계약상 의뢰로 작성된 화해적 감정보고서도 대심주의 원칙과 감정인의 독립성 및 방법론에 대한 법원의 평가를 조건으로 증거로 채택되고 증명력을 인정받을 수 있음을 분명히 하였다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 법원이 선임한 사법감정인 (*experts judiciaires*, 엑스페르 쥐디시에르) 의 틀 밖에서 작성된 *expertises immobilières*(엑스페르티즈 이모빌리에르, 부동산 감정) 의 증거법상 지위를, 보고서가 지역의 방법론 기준을 준수하고 감정인의 독립성이 문서로 뒷받침되는 것을 조건으로 강화한다. 상속, 이혼, 상사 분쟁에서 다투어지는 평가를 수행하는 프랑스 감정평가사에게 이 판결은 고객 의뢰 보고서가 후속 소송에서 인용되고 원용될 수 있는 더 탄탄한 기반을 마련해 준

다. 그만큼 독립성 (고객과의 종속관계, 경제적 이해관계 또는 친족관계의 부존재) 을 문서화하고 지역 기준이 정한 방법을 적용하는 데 각별한 주의를 기울이는 것이 더욱 중요해진다.

Germany(독일)

Bundesfinanzhof, 2025 년 11 월 12 일 판결 (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25). *Grundsteuer Bundesmodell*(그룬트슈토이어 연방모델) 3 부작 — 개편된 재산세 평가 체계의 합헌성. 독일 연방재정법원 (*Bundesfinanzhof*, BFH) 제 2 부는 세 건의 병행 상고 절차에서, 2025 년 1 월 1 일부터 시행된 개편 재산세 (*Grundsteuer*, 그룬트슈토이어) 의 목적상 독일 11 개 주에서 주거용 부동산 평가에 적용되는 이른바 *Bundesmodell*(연방모델) 하의 수익환원 평가방법 (*Ertragswertverfahren*, 에르트라크스베르트페어파렌) 에 관한 규정이 합헌이라고 판시하였다. 원고들은 North Rhine-Westphalia(노르트라인베스트팔렌), Saxony(작센), Berlin(베를린) 의 아파트 소유자들로써, 획일적인 평가 규정이 일반적 평등원칙 (기본법 제 3 조 제 1 항) 에 위반되고 체계적으로 부정확한 가액을 산출한다는 이유로 자신들에 대한 과세평가를 다투었다.

BFH 는 입법자가 개념적으로 시장가치 지향을 따르는 (*konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt*) 평가 체계를 만들었고, 이는 평가 대상 전체에 걸쳐 평균적으로 통상가치 (*gemeiner Wert*, 게마이너 베르트) 의 범위 안에서 “객관적으로 현실적인 부동산 가액” 에 근접하도록 설계되었다고 판시하였다. 재판소는 입법자가 평가 제도의 목표와 그러한 제도에 필연적으로 수반되는 불균등을 형량함에 있어 자신에게 허용된 재량의 범위를 넘지 않았으며, 자동화된 주기적 갱신을 통해 새로운 “평가 적체” 를 피하는 데 상당한 비중을 둔 것이 헌법상 허용된다고 보았다. BFH 는 또한 납세자가 2024 년 5 월 27 일자 종전 BFH *Beschlüsse*(베슬뤼세, 결정) (II B 78/23 및 II B 79/23) 로 확립된 바에 따라 § 198 BewG(평가법 제 198 조) 에 의한 적격 감정평가를 통해 더 낮은 통상가치 (*gemeiner Wert*) 를 입증할 수 있는 선택지를 보유한다는 점을 강조하면서, 다만 그 낮은 가액은 공적으로 선임된 부동산 감정평가사가 인정된 평가방법을 적용하여 작성한 감정평가보고서로 뒷받침되어야 한다는 제한이 따른다고 하였다.

Bund der Steuerzahler Deutschland(독일납세자연맹) 와 *Haus & Grund Deutschland*(독일주택토지 소유자협회) 가 지원하는 헌법소원 (*Verfassungsbeschwerde*, 페어파송스베슈베르테) 이 현재 사건번호 1 BvR 472/26 으로 연방헌법재판소 (*Bundesverfassungsgericht*) 에 계속 중이다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 3 부작은 개편 대상 기간 중 가장 중요한 독일 부동산 평가 판례이다. 감정평가사에게 주된 실무적 결과는, *Bundesmodell* 에 따라 산정된 *Grundsteuerwert*(그룬트슈토이어베르트, 재산세 평가액) 가 대상 부동산의 실제 시장가치를 초과하는 것으로 보이는 사안에서 § 198 BewG 상의 “저가” 감정평가 (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) 에 대한 수요가 높아진다는 점이다. BFH 가 이 경로를 명시적으로 승인하면서도 *Bundesmodell* 자체에는 일반적으로 존중을 표한 결과, 감정평가보고서는 이제 체계적 과대평가로부터 개별 납세자를 구제하는 실효적 수단이 되었다. 감정평가사는 그러한 보고서의 의뢰가 지속적으로 늘어날 것을 예상하고 ImmoWertV 2021(부동산가치평가령 2021) 방법론과 § 198 BewG 의 요건을 준수하도록 하여야 한다. BVerfG 에 계속 중인 헌법소원 (1 BvR 472/26) 은 이 틀에 추가 변화가 있을지를 판단하는 데 중요하므로 주시할 필요가 있으며, 다음 분기 회차의 주요 주제가 될 것으로 예상된다.

Bundesfinanzhof, 2025 년 10 월 7 일 판결, IX R 26/24. 토지와 건물 간 매매대금 배분 (*Kaufpreisaufteilung*, 카우프프라이스아우프타일룽). 주거용 임대 부동산의 감가상각 (*Absetzung für Abnutzung*, AfA) 기초가액이 문제된 소득세 사건에서, 연방재정법원 제 9 부는 계약상 매매대금을 감가상각 대상이 아닌 토지 부분 (*Grund und Boden*) 과 감가상각 대상인 건물 부분 (*Gebäude*) 으로 배분하는 방법론을 다루었다. 원고들은 대상 부동산의 특정 위치에 대하여 기초 자료가 신뢰할 만하게 문서화되어 있지 않다는 이유로, 원심이 *Bodenrichtwerte* (보덴리히트베르테, 기준지가) 에 의존한 것

을 다투었다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 매매대금 배분에 관하여 ImmoWertV 가 인정된 평가 원칙의 근거임을 확인하는 BFH 판례의 흐름 (특히 앞서 인용한 2025 년 11 월 12 일 BFH II R 25/24, 그리고 그 이전의 2022 년 9 월 20 일 BFH IX R 12/21) 을 잇는다. 이 사건은 또한 *Bodenrichtwerte* 의 기초 자료가 갖는 중요성을 보여준다. 즉 *Gutachterausschüsse*(구타흐터아우스쉬세, 감정평가위원회) 가 특정 위치에 대하여 충분한 비교매매 자료를 보유하고 있지 않은 경우, *Bodenrichtwert* 는 자료의 질을 이유로 다투어질 수 있다. 매매대금 배분이나 감가상각 기초가액 의견을 작성하는 감정평가사에게 이는 *Bodenrichtwert* 의 자료 기반 — 그 바탕이 되는 *Kaufpreissammlung*(카우프프라이스잠룽, 매매가격 집적자료) 을 포함하여 — 을 문서화하는 것이 방어 가능한 분석의 일부가 된다는 뜻이다.

United Kingdom(영국)

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council. Upper Tribunal (Lands Chamber)(상급심판소 토지부), 2025 년.

Upper Tribunal (Lands Chamber) 는 강제매수 보상액을 산정하기 위한 정당한 기준시점이 일반귀속선언 (general vesting declaration, GVD) 에 따라 부동산이 취득기관에 귀속되는 날임을 확인하였다. 심판소는 동시대 평가와 소급 평가의 관계도 다루었는데, 이 사건에서 지방정부가 GVD 직후에 실시한 최초 평가는 £150,000 였던 반면, 소유자의 통지 3 개월 후를 귀속일로 가정하여 심판 절차 중인 2025 년에 작성된 두 번째 평가는 £120,000 였다. 심판소는 법률상 기준시점을 확인하였음에도, GVD 가 이루어진 시점에 시간적으로 더 가까운 시기에 산정된 금액을 채택하여 청구인에게 더 높은 보상이 지급되는 결과가 되었다.

감정평가사에 대한 시사점. 이 판결은 강제매수 영역에서 활동하는 영국 감정평가사에게 방법론적으로 시사하는 바가 크다. 법률상 기준시점은 귀속일이지만, 동일한 법률상 기준시점에 대하여 수년 후에 작성된 소급 평가보다 동시대 평가를 심판소가 선호하였다는 점은, 동시대의 시장 증거가 귀속일 자체에서는 형식적으로 채택될 수 없는 것이라 하더라도 실질적인 비중을 갖는다는 것을 보여준다. 감정평가사는 GVD 에 가까운 시기에 작성된 평가보고서가 1 차 기록으로 기능할 수 있도록 충분한 뒷받침 증거와 함께 문서화되도록 하여야 하며, 이후의 심판 절차가 소급적 재구성보다 동시대 보고서를 우선하여 원용할 수 있음을 예상하여야 한다.