



감정평가법인의 감정평가액에 기초한 일반재산 대부료의 타당성을 인정한 사례

2025.09.16

1. 사건의 경위

의뢰인은 2010. 2.경 서울시 소재의 지하도상가(이하 ‘이 사건 지하도상가’이라 합니다)을 사업시행자에게 대부하면서 공유재산 및 물품 관리법(이하 ‘공유재산법’이라 합니다) 시행령 제31조 제2항에 따라 대부료를 산정하기로 하였습니다(이하 ‘이 사건 대부계약’이라 합니다).

의뢰인은 매년 한국감정평가협회로부터 추천받은 감정평가법인들에게 이 사건 지하도상가에 대한 재산가격평가를 의뢰하였고, 감정평가법인들은 간접법(동일 또는 유사한 건물의 자료를 활용하여 간접적으로 재조달원가를 산정)으로 이 사건 지하도상가의 재산가격을 평가하였습니다. 의뢰인은 이를 바탕으로 이 사건 지하도상가의 연간 대부료를 산정하였고, 사업시행자는 이와 같이 산정된 대부료를 모두 납부하였습니다.

그런데 사업시행자는 ‘기존의 감정평가법인들은 이 사건 지하도상가 건물 자체의 재조달원가만 산정하여야 함에도 지하도 건설에 필요한 굴착 비용, 방공호 용도의 추가 비용 등 전체 지하도 건설 비용을 포함시켜 이 사건 지하도상가의 감정평가액을 실제 가치보다 과다하게 평가하였다’고 주장하면서 의뢰인을 상대로 부당이득반환 소송을 제기하였습니다.

2. 법원의 판단 – 사업시행자의 청구 전부 기각(의뢰인 승소)

사업시행자는 이 사건 지하도상가의 재조달원가를 순수 상가 건물 기준으로 다시 산정하여야 한다고 주장하면서 법원 감정을 신청하였습니다. 제1심 법원은 건축사 자격이 있는 자를 감정인으로 지정하였고, 법원감정인은 직접법(대상물건의 자료를 직접 활용하여 재조달원가를 산정)으로 이 사건 지하도상가의 재조달원가를 산정하였습니다. 그 결과 기존 감정평가법인들이 산정한 금액의 약 1/2 수준의 재조달원가가 산정되었습니다(이하 ‘이 사건 법원감정’이라 합니다).

이러한 상황에서 법무법인(유) 세종은 의뢰인을 대리하여 ① 이 사건 지하도상가는 지하도와 일체로서 상권을 구성하므로 지하도를 제외한 상가 점포만의 재산가격을 별도로 감정하는 것은 불합리한 점, ② 법원감정인은 감정평가사가 아닌 건축사로서, 유사 지하도상가의 재조달원가 자료를 보유하지 않아 기존과 같은 ‘간접법’ 방식을 적용할 수 없었던 점, ③ 이에 이 사건 법원감정은 ‘직접법’에 의하여 이루어졌는데, 이 사건 지하도상가의 신축 설계도면 자체가 존재하지 않아 객관적 공신력을 담보할 자료가 부재한 상황에서 ‘직접법’으로 산정된 재

조달원가는 신뢰할 수 없다는 점, ④ 무엇보다 공유재산법 시행령 제31조 제2항 제3호는 이 사건 지하도상가와 같이 ‘토지나 주택이 아닌 일반재산’의 경우 감정평가법인의 감정평가액을 재산가격으로 하도록 정하고 있는 점, ⑤ 기존 감정평가법인의 감정결과는 감정평가 실무 기준에 따른 유사 지하도상가의 재조달원가 등을 바탕으로 산정되었고, 이에 대하여 한국감정평가사협회 감정평가심사위원회의 심사도 이루어진 점 등을 종합하면, 이 사건 법원감정보다 기존 감정평가법인의 감정결과가 더욱 합리적이라고 주장하였습니다.

제1심 법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 전적으로 받아들여 ‘기존 감정평가법인의 감정평가액이 이 사건 법원감정의 평가액보다 크더라도, 위와 같은 사정들을 종합하면 이 사건 대부계약에 따라 이루어진 기존의 감정평가법인에 의한 감정평가액을 부정하고 이 사건 법원감정의 평가액을 인정할 근거가 없다’고 판단하면서 사업시행자의 청구를 모두 기각하는 판결을 선고하였습니다.

3. 의의 및 시사점

통상적으로 법원은 소송절차 내에서 법원이 선임한 감정인의 감정결과를 우선적으로 채택하는 경향이 있음에도 불구하고 이번 판결에서는 이를 배척하고 기존에 일방 당사자의 의뢰로 이루어진 감정평가법인의 감정결과를 그대로 수용하였습니다. 통상 법원이 선임한 감정인은 중립적인 입장에서 감정평가를 수행하기 때문에 그 결과의 신뢰성 내지 적정성이 담보된다고 보아 법원이 손쉽게 그 감정결과를 채택하는 경향이 있었으나, 이번 판결에서는 감정평가에 있어서는 감정평가의 방법, 근거자료, 평가 논리 등 감정평가의 실제적인 측면도 매우 중요하다는 점을 보여주었다는 점에서 중요한 의미가 있습니다.

법무법인(유) 세종은 위와 같이 일반재산의 대부계약 체결 과정에서 발생하는 대부로 산정 문제를 비롯하여, 공유재산법에 따른 공유재산의 사용, 수익 과정에서 발생하는 다양한 쟁점에 관하여 전문적인 지식과 경험을 보유하고 있습니다. 앞으로도 적법한 절차를 준수하여 사업을 수행하고 있음에도 불구하고 불필요한 분쟁으로 어려움을 겪는 의뢰인들께 최선의 법률지원을 제공할 것입니다.

관련구성원

변희찬

변호사

02-316-4062

hcbyun@shinkim.com

김형원

변호사

02-316-4287

hywkim@shinkim.com

임병일

변호사

02-316-4050

bilim@shinkim.com

임철갑

변호사

02-316-1979

cgim@shinkim.com

서하늘

변호사

02-316-4355

hnseo@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.