

[상담 신청서]

- 수 신 : 한국감정평가사협회 (참조: 감정평가기준센터 / 상담센터)
- 발 신 : 주식회사 영일홀딩스 외 5인 (대상 토지 소유자)
- 제 목 : 미보상토지(장기미집행 도시계획시설) 감정평가 결과에 대한 사후 권리구제 절차 질의

국민의 정당한 재산권 보호와 공정한 감정평가 질서 확립을 위해 애쓰시는 귀 협회의 노고에 감사드립니다.

본 신청인들은 장기미집행 도시계획시설 매수청구 절차를 진행함에 있어, 종전 공익사업에서 미보상된 토지의 감정평가 기준과 관련하여 사업시행자(강동구청)와 이견이 발생하고 있습니다. 이에 향후 감정평가 결과가 소유자의 정당한 재산권을 온전히 반영하지 못할 경우를 대비하여, 사후 불복 절차에 대한 자문을 구하고자 합니다.

1. 대상 토지 및 사건의 개요

소재지 : 서울특별시 강동구 천호동 453-41 (지목: 대, 면적: 62m²)

사실관계 :

1978년 : 종전 공익사업(성내동사무소 진입로 공사)에 편입되며 관할청의 지적분할 대위 신고로 강제 분할되었으나, 보상금이 지급되지 않은 채 관할청의 점유가 시작됨 (관련 판결로 미보상 사실 확정).

2008년 : 새로운 도시계획시설(도로)로 결정·고시됨.

현 재 : 토지소유자의 매수청구에 의해 장기미집행 도시계획시설 매수 절차가 진행 중이며, 현재 감정평가가 실시되고 있음.

2. 주요 쟁점 및 신청인 의견

강동구청의 입장 : 본 건 토지를 ‘예정공도’로는 인정하나, 평가 기준에 있어 「토지보상법 시행규칙」 제25조(미지급용지) 적용에 이견을 보이며, 과거 편입 당시(대지, 분할 전 모토지)가 아닌 ‘현재 분할된 도로 현황(62㎡)’을 기준으로 감정평가해야 한다는 입장을 취하고 있습니다.

신청인(소유자)의 주장 : 본 건 토지는 종전 공익사업으로 인해 분할되어 현황도로가 된 전형적인 미보상토지입니다. 따라서 귀 협회 감정평가기준센터의 기존 회신(2022-01326) 및 「토지보상법」의 정당보상 원칙에 의거하여, 종전 공익사업에 편입될 당시의 이용상황(분할 전 모토지 기준 ‘대지’ 상태)을 상정하여 객관적으로 평가해야 한다고 판단하고 있습니다.

3. 질의 사항

만약 담당 감정평가사가 신청인의 주장(미지급용지 평가 원칙 준용)과 달리, ‘사실상의 사도’ 또는 ‘현재의 분할된 도로 현황’을 기준으로 감정평가서를 최종 발급할 경우에 대비하여 다음 사후 조치 절차를 질의합니다.

질의 「감정평가법 제7조 제3항」에 따른 타 법인 '적정성 검토' 진행 절차

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제7조 제3항 및 동법 시행령 제7조의3에 따라, 감정평가 결과에 이의가 있는 경우 발급받은 감정평가서 사본을 첨부하여 다른 감정평가 법인에 '적정성 검토'를 의뢰할 수 있는 것으로 알고 있습니다.

사업시행자가 아닌 매수 상대방인 토지소유자(신청인)가 감정평가서 사본을 확보한 직후, 다른 감정평가법인 대신 한국감정평가사협회를 통해 적정성 검토를 신청할 수 있는지 궁금합니다.

만약 협회를 통한 직접 적정성 검토 신청이 가능하다면, 구체적인 접수 절차와 필요서류,

그리고 결과 수령까지 통상적으로 어느 정도의 기간이 소요되는지 답변 부탁드립니다.
만약 한국감정평가사협회에 신청할 수 없고 다른 감정평가법인을 선정해야 한다면, 사업
시행자가 일방적으로 선정하는것인지 아니면 토지소유자와 협의를 통해 선정하는 것인지
도 아래 이메일로 답변 부탁드립니다.

* e-mail : 340012@naver.com

2026. 3. 13.

신 청 인 : 주식회사 영일홀딩스 외 5인

담 당 자 : 전 남 일 (연락처: 010-8301-5097)