

[상담 신청서]

- 수 신 : 한국감정평가사협회 (참조: 감정평가기준센터 / 상담센터)
- 발 신 : 주식회사 영일홀딩스 외 5인 (대상 토지 소유자)
- 제 목 : [접수번호 4432] 보완 및 미보상토지에 대한 추가 질의 제출

안녕하십니까, 귀 협회에 접수한 상담 신청(접수번호 4432)과 관련하여 감정평가 기준에 대한 핵심적인 질의 사항을 한 가지 추가하고자 합니다. 기존 질의 내용에 아래의 [추가 질의 사항]을 포함하여 함께 검토 및 회신해 주시기를 정중히 요청드립니다.

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. 추가 질의 사항: 미보상토지 평가 시 '편입 당시 이용상황'의 구체적 상정 범위 (분할 전 모토지 면적이 개별요인에 포함 되는지 여부)

종전 공익사업 시행 시 보상이 되지 않았다가, 아직 새로운 공익사업이 시행되지 않은 '미보상토지'에 대하여, 귀 협회 감정평가기준센터의 기존 질의회신(2022-01326)을 통해 "미지급용지 평가 규정에 대한 직접 적용은 어려우나, 미지급용지로 보상하는 경우와의 형평성을 고려하여 해당 규정을 준용하여 평가할 수 있다"는 내용을 확인하였습니다.

이에 따라 본 건과 같은 '미보상토지'를 평가할 때에도 미지급용지의 규정을 준용하여 '종전 공익사업에 편입될 당시의 이용상황'을 상정하여 평가하게 될 텐데, 이와 관련하여 실무 현장에서 감정평가사들 간에 그 구체적인 적용 범위(특히 평가대상 면적 및 형상의 상정 기준)에 대해 혼선이 발생하고 있어 이를 명확히 하고자 아래와 같이 질의합니다.

귀 협회의 「토지보상평가지침」 제32조 제2항에 따르면, "종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하는 때에는 편입 당시의 지목, 실제용도, 지형, 지세, 면적 등의 개별요인을 고려하여야 한다"라고 규정하고 있습니다.

그렇다면 당해 토지(미보상토지)를 평가할 때 상정해야 하는 '편입될 당시의 이용상황'에는, 종전 공익사업으로 인해 강제 분할되기 직전 당시의 지목(대지)은 물론, 분할 전 모토지(母土地)의 토지 면적과 형상 등의 개별요인까지 당연히 포함하여 상정·평가하는 것이 귀 협회의 지침 및 감정평가 원리에 부합하는 것인지 명확한 답변을 부탁드립니다.

아래 이메일로 답변 부탁드립니다.

* e-mail : 340012@naver.com

2026. 3. 17.

신 청 인 : 주식회사 영일홀딩스 외 5인

담 당 자 : 전 남 일 (연락처: 010-8301-5097)