

# 제10회 보상 관련 한·일 합동 세미나 후기

글 김병훈(한국감정평가사협회 기준·심사팀)



## 한·일 합동 세미나 소개

한·일 합동세미나는 우리 협회와 일본보상컨설턴트협회가 2001년 체결한 보상업무에 관한 상호협력협정에 근거하여 보상평가와 관련한 양국 간의 현황파악, 정보교환 등을 목적으로 개최하는 세미나이다.

올해로 10회째를 맞는 전통 있는 세미나에 우리 협회 측에서는 임직원을 비롯하여 9명이 참여하였으며, 일본 측에서는 사카타 타카시 회장을 포함하여 다수의 보상컨설턴트가 참여하였다.

## 주제 발표

주제발표는 한국의 배영환 감정평가사와 일본의 이케다 쿠니히로 일본보상컨설턴트협회 전무이사의 순서로 진행되었다.

배영환 감정평가사는 “잔여지손실보상과 정책과제”라는 주제로 발표를 진행하였으며, 발표순서는 1. 잔여지 연구배경과 목적, 2. 한국의 잔여지 관련 토지보상법 규정, 3. 외국의 잔여지 손실보상기준 비교(잔여지 간접손실보상청구권을 중심으로), 4. 한국의 잔여지보상청구권 판례 검토, 5. 잔여지 가치하락 손실보상 사례분석, 6. 정책과제의 개선안 제시 및 종합결론의 순서로 발표하였다.

주요 발표내용으로 잔여지에 대한 사후적인 보상 외에 사전에 잔여지 발생을 최소화할 수 있도록 사업시행자의 노력이 필요하며, 피수용자의 의견청취 및 잔여지의 판단 기준 완화 등을 통해 잔여지의 매수·수용청구권과 손실보상을 폭넓게 인정하는 쪽으로 관련 법령의 정비가 필요하다고 하였다. 또한, 잔여지의 가치가 증가하게 되는 경우 프랑스처럼 잔여지 가치 증가분에 대한 적절한 환수제도를 만들어서 환수조치가 이루어져야 공익사업의 형평성을 도모할 수 있다고 하였다.

이어서 이케다 쿠니히로 전무이사는 “일본의 잔여지에 관한 손실보상”을 주제로 발표하였으며, 발표순서는 1. 잔여지 보상에 관한 산정방식, 2. 잔여지 공사비 보상의 산정방



법, 3. 잔여지를 취득하는 경우의 사고방식, 4. 잔여지 취득이 곤란한 경우 현장에서의 해결사례 분석의 순서로 발표하였다.

주요 발표내용으로 일본에서는 잔여지에 대해 공공 공익사업에 필요한 토지의 취득 등이 전제되어 있었기 때문에 잔여지를 취득하지 않는 것으로 되어 있고 잔여지의 가격이 하락하거나 이용가치가 감소하는 경우에 그 손실분을 보상하거나 잔여지에 관한 물리적인 공사가 필요한 경우의 공사비 상당액을 보상하는 것이 원칙이었으나, 잔여지 보상을 실시하더라도 피보상자가 종전과 동일한 정도의 생활 재건을 도모하는 것이 어렵다는 지적이 많아져 기업자가 잔여지를 취득할 수 있는 경우의 요건(손실보상기준요강 제42조의2) 신설 및 잔여지 보상 등의 산정방법의 재검토가 이루어지고 있다고 하였다.

잔여지 취득과 관련하여 제도적으로는 취득이 가능해졌으나 의무가 아니라 기업자의 판단에 따른 것으로 규정되어 있고, 잔여지 취득에 따른 예산의 증가 및 취득 후의 토지 이용계획을 입안해야 하는 등의 관리 측면의 복잡함으로 인해 현실적으로는 활용성이 떨어지는 문제가 있다고 지적하였다. 이에 따라 현장에서는 생활 재건 조치의 일환으로 잔여지를 대체지로 취득하고, 해당 토지를 필요로 하는 권리자에게 매각하는 수법을 사용하여 해결하는 경우도 있다고 하였다. 국가 차원에서 기업자의 소극적인 잔여지 매수 태도를 고려해볼 때, 소유자 불명 토지의 재활용으로 논의되는 '일본형 랜드 बैं크' 창설의 움직임과 더불어 잔여지 등에 대해서도 이 제도에 통합할 수 없는지 검토해볼 필요가 있다고 하였다.

## 마치며

올해로 10회째를 맞는 세미나라서 그런지 이번 세미나도 계획된 일정대로 순조롭게 진행되었으며, 일본보상컨설턴트협회 측의 따스한 환대가 인상적이었다. 잔여지 관련 논의는 논점도 다양하고 의견도 분분한 주제라서 전체적인 세미나 분위기가 무거울 것으로 예상하였으나, 한·일의 보상 관련 규정의 비교 및 다양한 사례 소개와 분석을 통해 비교적 이해하기 쉽게 세미나가 진행되었고, 일본에서도 잔여지 관련 문제가 복잡하고 다양하다는 사실을 깨닫게 되었다. 마지막으로 다음 제11회 보상 관련 한·일 합동 세미나는 우리나라에서 개최할 예정인데, 양국 간의 보상 관련 정보교환 등이 원활히 이루어져 한층 더 발전적인 세미나가 되었으면 하는 바람이다. **KAPA**