

국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

Q & A

온·오프라인을 통해 접수되는 국민들의 다양한 질문을 한국감정평가협회에서 답변하고 있습니다. 그에 대한 답변을 공유해 서로에게 도움이 되고자 합니다.

Question 01

질의 사항
○ 산림청이 국유림에 대하여 □□의 사유림과 교환하기 위하여 감정평가를 의뢰하였는데 동 필지에 대하여 감정평가의뢰 이전에 이미 □□가 별첨 실시계획인가고시문과 같이 사업시행자로서 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조 등에 의거 실시계획인가를 득하였음
이로 인하여 일부 토지의 용도지역이 변경(자연녹지/보전녹지→자연녹지)된 경우 「국유재산법」의 시기주의에 따라 변경 후 용도지역을 기준으로 평가하여야 하는지 아니면 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 변경 전 용도지역을 기준으로 평가하여야 하는지 여부

Answer 01

「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제13조(토지수용제2항)에 따르면 제10조에 따른 실시계획 승인의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 「토지보상법」이라 한다) 제20조 및 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다 고 규정하고 있고, 동조제4항에서는 「토지등의 수용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「토지보상법」을 준용한다」 고 규정하고 있습니다. 또한, 국유재산법령상 국·공유재산의 교환가격 산정방법에 관하여 명문의 규정은 없으나 「국유재산법 시행령」 제42조(처분재산의 예정가격제1항)에 의하면 「증권을 제외한 일반재산을 처분할 때에는 시기를 고려하여 해당 재산의 예정가격을 결정」해야 하지만 공익사업에 필요한 일반재산을 해당 사업의 사업시행자에게 처분하는 경우에는 동조제8항에 의하여 「「토지보상법」에 따른 공익사업에 필요한 일반재산을 해당 사업의 사업시행자에게 처분하는 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 법률에 따라 산출한 보상액을 일반재산의 처분가격으로 할 수 있다」 고 규정하고 있습니다.
본 건 교환대상 국유림 토지는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조(실시계획 승인의 고시 등에 따른 경제자유구역개발사업 실시계획인가를 득하였고, 이로 인해 일부 토지의 용도지역이 자연녹지/보전녹지 지역에서 자연녹지지역으로 변경된 바, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제13조제4항에 따라 「토지보상법」을 준용하여야 할 것이고, 교환도 처분의 한 유형으로 볼 수 있을 것이므로 「국유재산법 시행령」 제42조제1항의 시기평가가 아닌 제8항의 보상평가를 적용하여야 할 것으로 판단됩니다.
따라서 본 건 교환대상 국유림 토지의 용도지역 변경은 「토지보상법 시행규칙」 제23조(공법상 제한을 받는 토지의 평가) 제2항에 따라 「당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 용도지역이 변경된 경우」에 해당되는 바, 변경되기 전의 용도지역을 기준으로 평가하여야 할 것으로 판단됩니다.

Question 02

질의 사항
국가하천 편입 토지 보상에 있어 편입당시 공부상 지목이 '천'인 토지가 가격시점 당시 농경지로 이용(편입당시의 토지이용상황은 알 수 없는 상태임)되고 있는 토지의 평가 방법 문의
(갑설) 「토지보상평가지침」 제39조(특별조치법에 따른 하천편입토지의 평가) 제2항에 의거 이용상황을 농경지로 보아 인근토지에 대한 평가액의 10분의 7 이내로 평가하여야 함
(을설) 공부상 지목이 '천'으로 농경지로 이용하는 것은 불법행위로 보아 농경지가 아닌 모래밭이나 갯벌, 천으로 평가하여야 함

Answer 02

협회 「토지보상평가지침」(이하 「토보침」이라 함) 제39조(특별조치법에 따른 하천편입토지의 평가) 제1항제2호에서는 「편입당시의 지목 및 토지이용상황의 판단은 평가의뢰자가 제시한 내용에 따르되, 하천구역으로 된 시점 당시를 기준으로 하며, 하천구역으로 된 시점 당시의 당해 토지에 대한 공부상 지목과 실제이용상황이 다른 경우에는 실제이용상황을 기준으로 한다. 다만, 하천관리청의 하천공사에 따라 하천구역으로 된 경우에는 그 하천공사 시행 직전의 이용상황을 기준으로 한다」라고 규정하고 있고, 동조제2항에서는 「특별조치법 제2조에 따른 보상대상토지에 대한 편입당시의 지목 및 토지이용상황(하천관리청의 하천공사에 따라 하천구역으로 된 경우에는 하천공사 직전의 이용상황) 또는 유사한 인근토지의 적정가격을 알 수 없거나, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에서 그 용도가 다른 것에 따른 개별요인의 비교 등이 사실상 곤란한 경우 등에는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 다음에서 정하는 기준에 따라 평가할 수 있다」라고 규정하고 있습니다.
본 건 토지의 경우 편입당시의 공부상 지목이 '천'이고, 가격시점 당시의 토지이용상황이 '농경지'인 바, 편입당시의 토지이용상황을 파악할 수 있다면 「토보침」 제39조제1항제2호에 따라 평가하여야 할 것이나, 본 건 토지의 경우 편입당시의 토지이용상황을 알 수 없으므로 하천구역 편입당시의 토지이용상황을 알 수 없는 경우가 대부분이라 하천구역 등 안에 있는 토지의 적정가격을 파악할 수 없는 점을 보완하기 위하여 「편입 당시의 지목 및 토지이용상황을 알 수 없을 경우 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 평가」하도록 규정한 「토보침」 제39조제2항의 취지에 따라 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 평가하여야 할 것으로 판단됩니다.
아울러, 편입당시의 공부상 지목이 '천'이라는 사실만으로 편입당시의 토지이용상황도 천이라고 단정 짓기는 어려워 가격시점 당시 농경지로 이용하고 있는 상황을 불법행위로 보기에는 무리가 있을 것으로 판단되고, 만약 편입당시의 이용상황을 '천'으로 추정한다면 편입당시의 지목 및 토지이용상황을 모를 경우에 적용하도록 규정하고 있는 제2항의 적용요건에 해당하지 않아 제2항을 적용할 수 없을 것으로 판단됩니다.
한편, 감정평가서 작성시 본 건 하천이 「하천편입 토지보상 등에 관한 특별조치법」에 따른 하천구역에 해당하는지 여부에 따른 근거 및 「토보침」 제39조제2항을 적용할 경우 적용근거 등을 구체적으로 명기하시기 바랍니다. 📌