



국민의 고민을 시원스레 해결하는

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

질의응답

Question 01

질의 사항

본 건은 ○○사에서 시행하는 군부대 사전점유지 매입사업과 관련한 부지의 협의보상평가 및 사전점유에 따른 사용료평가 건으로, 평가 대상 토지의 공부상 지목은 "임야"이며 용도지역은 "계획관리지역"으로 현 군부대의 사전점유지로 이용기간은 상당기간 지속되었던 것으로 조사되고, 현재 군부대내 기간 병 숙소 건부지 및 주차장, 유통창고 및 정비고등의 건부지등으로 이용 중에 있습니다.

가. 본 건 사업지의 이용 상황을 무엇으로 보아야 하는지

나. 현황을 기준으로 한다면 대 로서 어느 정도까지를 고려하여 평가하여야 하는지

Answer 01

질의사항 "가"에 대하여

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "토지보상법"이라 함) 제70조(취득하는 토지의 보상) 제2항에서 "토지에 대한 보상액은 가격시점에 있어서의 현실적인 이용 상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정"하도록 규정하고 있으며, 대법원 판례에서는 "토지에 대한 평가는 지적공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 현실적인 이용 상황에 따라 평가하여야 한다"고 판시하고 있는 바, 토지의 수용 등으로 인한 손실보상금의 산정은 현황평가를 원칙으로 하고 있습니다.(대법원 2001. 3. 27. 선고 99두7968 판결 참조)

한편, 이러한 현황평가의 원칙에 대한 예외로서, 「토지보상법 시행규칙」 제24조(무허가건축물 등의 부지 또는 불법 형질 변경된 토지의 평가)에서는 "무허가 건축물 등의 부지 또는 불법 형질 변경된 토지에 대하여는 무허가건축물 등이 건축될 당시 또는 토지가 형질 변경될 당시의 이용 상황을 상정하여 평가"하도록 하고 있는바,

위 규정의 취지는 토지의 소유자 또는 제3자가 불법 형질변경 등을 통하여 현

실적인 이용상황을 왜곡시켜 부당하게 손실보상금의 평가가 이루어지게 함으로 인하여 토지 소유자가 부당한 이익을 얻게 되는 것을 방지함으로써 "적정 가격" 보상원칙을 관철시키기 위한 것입니다.

본 건의 경우와 같이 국가 또는 지방공공단체가 적절한 절차를 거치지 아니하고 개인의 토지를 형질 변경하여 그 토지를 장기간 공익에 제공함으로써 그 토지의 가격이 상승된 이후에 스스로 공익사업의 시행자로서 그 토지를 취득하는 경우와 같이 위 규정을 적용한다면 오히려 "적정가격"의 원칙에 어긋나는 특별한 사정이 있는 경우 상기의 규정이 적용되지 아니할 것이고 취득할 토지 평가의 일반원칙인 현실적인 이용 상황에 따라 평가하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

질의사항 "나"에 대하여

「토지보상평가지침」 제18조(지목 및 면적시정) 제1항에서는 평가대상토지의 지목 및 면적 시정 시 평가의뢰자가 제시한 기준에 따르는 것을 원칙으로 하고 있으므로, 본 건 토지의 경우 사업시행자에게 면적을 제시받아 판단·결정해야 할 것으로 사료됩니다.

Question 02

사업시행자	인가고시	사업기간	1차 평가일	2차 평가일
□□시청	2007. 11. 23	인가일 ~ 2009. 12. 31	2008. 9. 17	2010. 6. 28

협의보상이 되지 아니한 상태로 공사 및 사업기간이 2009. 12. 31로 종료되었을 때, 사업인정을 기준으로 2007년도 비교표준지 공시지가를 적용하여야 할지, 가격시점 전 공시된 공시지가로서 가격시점에 가장 가까운 2010년도 비교표준지 공시지가를 적용하여야 할지 여부

Answer 02

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국계법"이라 함) 제96조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용)에서는 도시계획시설사업의 시행에 따른 수용 및 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "토지보상법"이라 함)을 준용하도록 하고 있으며, 「토지보상법」을 준용할 때에는 제91조에 따른 실시계획을 고시한 경우에는 「토지보상법」 제20조제1항과 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 보고, 다만, 재결 신청은 같은 법 제23조제1항과 제28조제1항에도 불구하고 실시계획에서 정한 도시계획시설사업의 시행기간에 하도록 규정하고 있습니다.

당해 사업은 협의보상이 이루어지지 아니하고, 도시계획시설사업의 시행기간 내에 재결신청도 하지 않은 상태에서 공사 및 사업기간이 종료되었는데, 「토지보상법」 제23조(사업인정의 실효)에 의거 재결신청을 하지 아니한 경우에 해당되어 사업인정의 효력이 상실된다고 볼 수 있습니다.

본 질의사항만으로는 평가목적을 판단하기 곤란하나, 만약에 평가목적이 보상평가라면, 이때 적용할 연도별 공시지가는 「토지보상법」 제70조(취득하는 토지의 보상) 제3항에 의거 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 가격시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2010년 비교표준지 공시지가를 적용하여야 할 것이며, 다만, 동조 제5항에 따라 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 당해 공익사업의 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 적용하여야 할 것으로 판단됩니다. 개별적 사항에 대하여는 구체적인 상황을 검토한 후 판단·결정하여야 할 것으로 사료됩니다. 