

국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

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



Question 01

대상 토지는 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」(이하 “공유수면관리법”이라 함)에 따라 임시적치장으로 사용하다가 000일반산업단지로 지정·고시(2007. 7. 20)되었고, 토지대장에 신규 등재(2007. 12. 17)되었으며, 이후 공유수면관리청으로부터 원상회복 의무를 면제받아 지속적으로 매립조성공사를 시행한 상태에서 2010. 2. 5. 개발계획 및 실시계획 변경 고시(해상부 → 육상부로 변경)된 경우 현황 판단기준

답설 _ 당해 토지가 비록 사업인정을 득한 공공사업지역 내에 속하고 있으나, 현행 토지보상법령에서 ‘현황기준평가’를 원칙으로 하고 있고, 00조선(주)이 본건 토지에 대해 지속적인 개량 공사를 시행할 때 공유수면관리청으로부터 임대계약 이외의 별도의 개량행위에 대한 승인 등을 얻지 않은 것 등을 감안할 때 가격시점 현재(사업인정 고시일 또는 원상회복 면제일 이후에 계속되어 현재까지 매립 조성된 상태)를 기준으로 판단하여야 함

을설 _ 「토지보상평가지침 제7조제4항제3호에 해당하는 것으로 단지 그 규정이 미비한 사항이므로 사업인정 고시일 또는 원상회복 면제일(2007. 10. 25) 당시의 토지현황을 기준으로 판단하여야 함

Answer 01

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 함) 제70조(취득하는 토지의 보상) 제2항에서는 가격시점에 있어서의 현실적인 이용 상황을 기준으로 평가하도록 규정하고 있고, “현실적인 이용 상황”이라 함은 지적공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 당해 토지의 주위 환경이나 공법상 규제 정도 등으로 보아 인정 가능한 범위의 이용 상황을 말하는 것으로서, 토지 가격을 평가함에 있어서 공부상 지목과 실제 현황이 다른 경우에는 공부상 지목보다는 실제 현황을 기준으로 하여 평가함이 원칙이라 할 것입니다(법제처 법령해석 05-0146, 대법원 1994.4.12. 선고 93누6904 판결 등 참조).

또한, 대법원 판례에서는 “지적공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 현실적인 이용 상황에 따라 평가되어야 한다”고 판시한 바 있으므로, 현실적인 이용 상황을 기준으로 평가하는 것이 타당(대법원 2001. 3. 27 선고 99두7968 판결 참조)할 것이나, 다만, 토지보상법 제67조(보상액의 가격시점 등)에 따라 당해 공익사업의 시행에 따른 공법상 제한사항이나 개발 이익이 있는 경우에는 이를 고려하지 아니하고 평가하도록 규정하고 있습니다.

또한, 관계 법령에 의하여 적법하게 개간한 자가 아닌 경우 등에는 보상 대상에 해당한다고 볼 수 없다는 국토해양부 유권해석(2008.10.02 토지정책과-3167호)에 따라, 본건 토지의 이용 상황은 사업인정 고시 당시 공유수면상태였으나, 국가에 귀속하기 위하여 원상회복 의무가 면제되어 국가 소유로 토지대장에 등록된 것으로 「국유재산법 시행령」 제42조제4항 내지 제5항 및 「토지보상법 제70조제2항에 의하여 가격시점 당시의 이용 상황인 임시적치장(잡종지)상태를 반영하여 가격시점 당시의 적정 가격으로 평가하는 것이 타당할 것으로 판단되고, 적법하게 개간하였는지 여부 등 사실관계를 확인하여 「토지보상법 시행규칙 제27조(개간비의 평가 등) 적용 여부를 판단하시기 바랍니다.

Question 02

가. 행정청의 착오로 한 필지의 용도지역이 2개(자연환경보전지역과 보전관리지역, 자연환경보전지역과 농림지역)로 중첩되어 있는 경우 비교표준지 선정 방법 질의

답설 _ 자연환경보전지역 내 표준지를 선정하여야 함

을설 _ 자연환경보전지역 표준지와 보전관리지역(또는 농림지역) 내 표준지를 선정하여 각각 산술평균하여야 함

나. 답설에 따르는 경우 자연환경보전지역과 보전관리지역이 중첩된 토지와 자연환경보전지역과 농림지역이 중첩된 토지의 격차를 반영하여야 하는지 여부

Answer 02

1. 질의사항 “가”에 대하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제36조에 따르면 하나의 용도지역을 지정할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본 사안의 한 필지에 둘 이상의 용도지역이 구획을 달리하여 지정된 것이 아닌 중첩하여 지정된 행정청의 처분에 대한 적법성 여부를 먼저 확인해 볼 필요가 있고,

그럼에도 용도지역을 지정한 국토계획법 제29조(도시관리계획의 결정권자) 제1항에 따른 대도시 시장이 중첩된 용도지역에 따른 각각의 행위 제한을 받아야 한다고 회신(도시계획과-00000, 2010.12.17)하고 있는 바, 행위 제한의 정도가 가장 중한 자연환경보전지역을 기준으로 하여야 할 것으로 판단됩니다.

2. 질의사항 “나”에 대하여

본 건 대상 토지의 경우 자연환경보전지역의 해제가 예정되어 있지 않은 바, 행위 제한의 정도가 중한 자연환경보전지역을 기준으로 평가하여야 할 것으로 사료됩니다.

