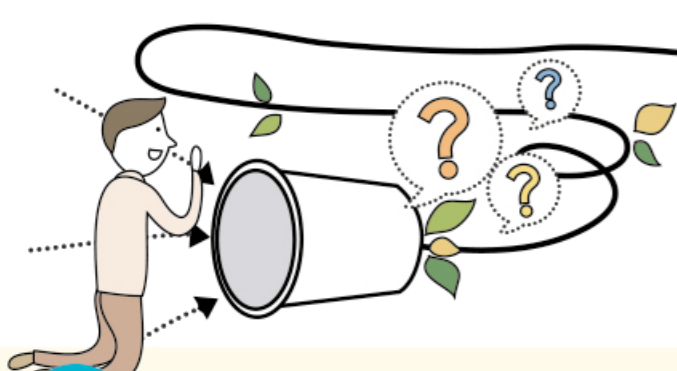


# 국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답



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

**질의 내용**

가. 도로공사 실시계획구역 주민설명회 등을 통해 공익사업이 시행될 것을 알고 손실보상을 받으려는 목적으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "토지보상법"이라 한다)제15조(보상계획의 열람 등)에 따른 "보상계획공고"와 같은 법 제22조(사업인정의 고시)에 따른 "사업인정고시" 이전에 의도적으로 하천구역(부지)내 불법 지장물(철재비닐하우스)을 설치하여 관련법에 따라 의법조치(벌금 1,000천원 부과)되었으나 불법 지장물이 철거되지 않고 있다가 공익사업 시행으로 철거되는 경우 토지보상법에 따른 "지장물 손실보상" 대상에 해당하는지 여부

나. 상기의 불법 지장물(철재비닐하우스)에서 "우렁챙이"를 양식하여 판매 행위를 하다가 2011년 7월경부터 현재까지는 휴농(방치)하고 있는 경우 "영농손실보상" 대상에 해당하는지 여부

다. 「식품위생법」규정에 따른 영업(식품접객업-일반음식점) 신고를 필한 지역과 인적, 물적 시설을 갖추고 실제 영업(식품접객업)행위를 하는 지역이 상이한 경우(실제 영업행위를 하는 지역이 영업신고 지역과 인접하고 있음) "영업손실보상" 대상에 해당하는지 여부

- 영업신고지역 : 00면 △△리 126번지(현재 일반주택으로 이용)
- 실제 영업행위지역 : 00면 △△리 1295-12번지(하천부지 내)

**회신 내용**

**1. 질의사항 "가"에 대하여**

법제처에서는 토지보상법 제70조(취득하는 토지의 보상)부터 제75조의2(전여 건축물의 손실에 대한 보상 등) 및 제79조(그 밖의 토지에 관한 비용보상 등) 등에 따르면, 공익사업으로 인하여 취득하거나 사용하게 되는 토지와 건축물의 보상에 대하여 별도의 규정을 두고, 건축물의 보상에 관해서는 같은 법 제75조(건축물 등 물건에 대한 보상)에서 이전비를 보상하도록 하되 이전이 어려운 경우 등에는 물건가격으로 보상하도록 하는 규정을 두고 있을 뿐 해당 건축물이 무허가건축물인지 여부에 따라 보상 여부에 차등을 두고 있지 않다.

토지보상법 시행규칙 제33조(건축물의 평가) 및 제36조(공작물 등의 평가)에서는 같은 규칙 제45조(영업손실의 보상 대상인 영업) 및 제54조(주거이전비의 보상)에 규정된 영업보상이나 주거이전비의 보상시에는 적법한 건물일 것을 보상의 요건으로 하고 있는 것과는 달리 건축물이나 공작물 자체에 대한 보상시에는 해당 건축물의 적법 여부를 보상요건으로 하고 있지 아니한 바, 공익사업의 사업인정 고시 이전에 건축되고 공공사업용지 내의 토지에 정착한 지장물인 건물은 통상 적법한 건축허가를 받았는지 여부에 관계없이 손실보상의 대상이 된다(대법원 2001.4.13. 선고, 2000두6411 판결례, 대법원 2000.3.10. 선고 99두 10896 판결례 등 참조)고 법령해석(안건번호 10-0399, 2010.12.03)하고 있다.

그리고 국토해양부에서는 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련 없이 관계법령에 위반되어 이전·철거 등의 조치가 진행되고 있는 등의 경우에는 당해 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생되었다고 볼 수 없으므로 보상대상에 해당되지 아니한다고 유권해석(2010.09.01 토지정책과-4350호, 2009.08.21 토지정책과-3869호)하고 있다.

아울러 「하천법」제33조(하천의 점용허가 등) 제4항에서는 각 호의 행위(비닐하우스 설치행위)를 하는 경우 이를 허가하지 못하도록 규정하고 있고, 제69조(법령위반자 등에 대한 처분 등) 제1항에서는 제33조(하천의 점용허가 등)에 따른 명령이나 이에 따른 처분을 위반한 경우 허가 또는 승인의 취소·변경, 그 효력의 정지, 공사 및 그 밖의 행위의 중지, 공작물 또는 물건의 개축·변경·이전·제거의 조치를 명하거나 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있도록 규정하고 있다.

따라서 본 질의의 사업인정고시 이전에 설치한 불법 지장

물(비닐하우스)에 대하여 의법조치(벌금 1,000만원 부과)한 것이 「하천법」제69조에서 규정하고 있는 처분에 해당하는지 확인하시어 상기 기준에 따라 판단·결정하시기 바랍니다.

**2. 질의사항 "나"에 대하여**

토지보상법 제77조(영업의 손실 등에 대한 보상) 제2항에서는 "농업의 손실에 대하여는 농지의 단위면적당 소득 등을 고려하여 실제 경작자에게 보상하여야 한다. 다만, 농지소유자가 해당 지역에 거주하는 농민인 경우에는 농지소유자와 실제 경작자가 협의하는 바에 따라 보상할 수 있다"고 규정하고 있고 같은 법 시행규칙 제48조(농업의 손실에 대한 보상)제1항에서 규정하고 있는 농업의 손실 보상 대상에 해당하는 농지는 「농지법」제2조제1호 가목에 해당하는 토지라고 규정하고 있는 바, 본 질의의 불법 지장물(비닐하우스)이 토지보상법 시행규칙 제48조제1항에서 규정하고 있는 농업의 손실 보상 대상에 해당하는 농지인지 확인 후 판단하여야 할 것이며, 하천부지를 불법적으로 경작하는 경우에는 보상 대상에 해당되지 않는다는 국토해양부의 유권해석(2006.06.27 토지정책팀-2533호)을 참고하시어 사업시행자가 판단·결정하시기 바랍니다.

**3. 질의사항 "다"에 대하여**

토지보상법 제77조(영업의 손실 등에 대한 보상)제1항에서는 "영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하여야 한다"고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제45조(영업손실의 보상대상인 영업)에 따르면 영업보상 대상을 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말한다)에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업(다만, 무허가건축물 등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가치세법」제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업)으로서, 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가 등(「부가가치세법 시행령」제7조에 따른 사업자등록증 및 관계법령에 따라 허가·면허·신고 등)을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업으로 규정하고 있는 바, 하천부지 내 실제 영업행위 지역이 적법한 장소에 해당하는지 여부 및 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는지 여부 등 사실관계를 확인하여 상기 기준에 따라 판단·결정하여야 할 것으로 사료된다.

**질의 내용**

도로사업의 평가시 적용하여야 할 사업인정고시일 및 적용공시지가

**답** 지적확인 측량에 따라 미세하게 면적이 변경된 토지는 「토지보상평가지침」(이하 '토보침'이라 한다) 제10제4항 단서조항(사업구역의 확장이나 변경 등이 없이 지적분할 등에 따라 토지의 세목 등이 변경고시된 경우)에 따라 2012년 제4차 사업구간 연장 부분을 제외하고는 2009년 제1차 사업인정고시일에 따라 적용공시지가를 선택

**을**실) 토보침 제10조제4항 본문을 적용하여 재고시된 사업인정고시를 사업구역의 확장이나 변경으로 보아 추가로 고시된 토지의 세목 고시된 2012.11.20을 사업인정고시일로 보되 면적이 변동되지 아니한 토지는 제1차 2009.9.30을 사업인정고시일로 봄

**회신 내용**

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "토지보상법"이라 한다) 제67조(보상액의 가격시점등) 제2항에 의하면 "보상액을 산정할 경우에 해당 공익사업으로 인하여 토지 등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다"고 규정하고 있고, 토보침 제10조(적용공시지가의 선택) 제4항에 의하면 "사업인정의 고시가 있은 이후에 사업구역의 확장이나 변경 등으로 토지의 세목 등이 추가로 고시된 경우에 그 추가로 고시된 토지에 대한 평가의 경우에는 법 제22조제3항에 따라 그 토지의 세목 등이 추가로 고시된 날짜를 사업인정고시일로 본다.

다만, 사업구역의 확장이나 변경 등이 없이 지적분할 등에 따라 토지의 세목 등이 변경고시된 경우에는 그러하지 아니하다"고 규정하고 있다.

질의하신 도로사업의 경우 일부를 제외하고는 공익사업에 편입되는 토지면적이 지적확인 측량에 따라 도로구역결정(변경의 고시가 수차례 있었던 것으로 보이므로 그러한 지적확인 측량이 '지적분할 등'에 해당하는지는 별론으로 하고 재고시된 사업인정이 사업구역의 확장이나 변경 등으로 볼 수 있으나 문제인 바, 당해 공익사업과 동일한 사업의 경우에는 개발이익을 배제하여 평가하여야 하며, 일반적으로 사업의 동일성 여부는 사업의 목적, 사업의 주제, 지역의 동일성 등을 종합적으로 고려되어야 할 것으로 판단된다.

따라서 당해 사업으로 인한 개발이익 등을 배제하고 정당보상을 지급하는 토지보상법 제정 취지와 지적확인 측량에 따라 편입되는 토지면적이 미세하게 변경된 점 등을 고려하면 질의하신 도로사업은 사업구역의 확장이나 변경 등으로 보기는 어려울 것으로 판단되므로 사업구간 연장을 제외하고는 제1차 사업인정고시일인 2009년 공시지가를 적용공시지가로 선택하여야 할 것으로 판단(감설)되나 본 질의의 대상 사업에 대한 사업인정고시가 동일 사업에 해당하는지 여부는 도시관리계획 결정권자에게 재확인하시기 바랍니다. KAPA