대토보상관련 보상금의 범위 , 우선순위 및 대상자 결정방법 , 가격기준

1 질의

1. 토지보상법 제63조제1항의 ‘토지소유자가 받을 보상금 중 현금 또는 채권보상 금액을 제외한 부분에 대하여는 당해 사업으로 조성한 토지로 보상할 수 있다’ 에서 보상금의 범위는?

2. ‘우선순위 및 대상자 결정방법 등에 관하여는 사업시행자가 공고한다’ 라고 되어 있는 바, 이주대책대상자와 그 외 현지인을 구분하여 우선순위를 정할 수 있는지

3. 당해 공익사업지역 및 토지이용계획 등을 고려하여 사업시행자가 달리 정할 수 있다고 할 때 상업용지의 경우 감정가격으로 공급할 수 있는지

2 회신

1. 공익사업에 편입된 토지 등에 대한 손실보상은 현금으로 지급하여야 하나 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용 계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 현금 또는 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여는 그 공익사업으로 조성한 토지로 보상할 수 있습니다. 따라서 토지보상법 제2조 제4호에서 토지소유자라 함은 공익사업에 필요한 토지의 소유자를 말하는 바, 토지소유자가 받을 보상금의 범위는 토지보상금을 의미합니다.

2. 토지로 보상받을 수 있는 자는 건축법 제49조제1항에 따른 대지분할 제한면적 이상을 양도한 자로 하며 경합시에는 현지인 중 채권보상으로 받은 자를 우선하며, 그 밖에 우선순위 및 대상자 결정방법 등에 관하여는 사업시행자가 정 하여 공고하도록 되어 있

습니다. 따라서 현지인 중 채권보상을 받는 자 외에 우선순위 및 대상자 결정방법 등에 관하여 사업시행자가 별도의 기준을 정하여 공고할 수 있다고 봅니다.

3. 보상하는 토지의 가격은 사업시행자가 관계법를 등에 의거 당해 조성토지를 일반인에게 분양하는 보편적 가격인 일반분양가격을 원칙으로 보상하며 상업용 지는 당해 토지의 예정가격에 사업지구 내 위치 등을 감안한 유사용지 (동군) 평균 낙찰을 적용한 가격으로 공급하는 것을 원칙으로 하되 당해 공익사업의 지역 및 토지이용계획 등을 고려하여 사업시행자가 달리 정할 수 있는 바, 이는 당해 토지의 수요 및 유찰 등으로 평균 낙찰율을 산출할 수 없는 경우 등 부득이한 사유가 있는 경우를 의미합니다.

【2008.6.3. 토지정책과-1250】