

## (질의회신) 현실적인 이용상황은 사업시행자가 판단·결정해야 한다.

[협회 2011. 05. 03. 기획팀-786]

### 질의요지

사업시행자측은 현실적인 이용상황에 대한 적법여부를 감정평가사가 판단하여 평가하는 것이 원칙이라고 주장하는바 이러한 주장이 법적으로 타당한지 여부

### 회신내용

사업시행자는 공익사업의 수행을 위하여 토지 등의 취득이 필요한 때에는 「토지보상법」 제14조(토지조서 및 물건조서의 작성) 및 같은 법 시행령 제7조(토지조서 및 물건조서 등의 작성)에 따라 토지조서 및 물건조서를 작성하여야 하고, 토지조서에는 토지의 소재지·지번·지목·전체면적 및 편입면적과 현실적인 이용상황, 그 밖에 토지에 관한 보상금 산정에 필요한 사항 등을 기재하여야 하며, 감정평가업자는 사업시행자(평가의뢰자)가 제시한 평가의뢰목록을 근거로 「감정평가에 관한 규칙」 제6조(물건확인 원칙)제1항에 따라 대상물건의 확인을 위하여 현장조사를 하여야 하며, 대상물건의 확인은 감정평가 대상물건을 실제로 조사하여 그 존부, 동일성 여부, 권리상태, 물건의 상태 등을 조사하는 과정으로 대상물건의 물적 사항 및 권리 상태에 대해 확인을 하여야 합니다.

상기 사항을 종합 참작할 때 당해 공익사업으로 인한 손실보상 대상 여부 및 손실보상의 범위는 사업시행자가 관계 법령 및 구체적 사실관계를 파악하여 판단·결정할 사항으로 보며, 토지보상법령에서 규정하고 있는 평가기준의 구체적 적용은 감정평가업자가 사업시행자가 제시한 평가의뢰목록 등을 기초로 판단·결정할 사항이라 봅니다.

따라서, 평가대상토지의 지목 및 면적사정 등은 평가의뢰자가 제시한 기준에 따르되 실지조사결과 제시목록의 내용과 현실적인 이용상황이 다른 것으로 인정되는 경우에는 평가의뢰자에게 그 내용을 조회한 후 제시목록을 다시 제출받아 평가함을 원칙으로 하며, 수정된 목록의 제시가 없을 때에는 당초 제시목록을 기준으로 평가하되, 비교란에 현실적인 이용상황을 기준으로 한 평가가격을 따로 기재하면 될 것으로 봅니다.