

(질의회신) 「송전설비주변법」 상의 재산적 보상에서도 「토지보상법」 제70조를 준용할 수 있다.

[협회 2015-08-27 감정평가기준팀-2845]

질의요지

「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」(이하 “송전설비주변법”이라 한다)관련 보상 시 「토지보상법」 제70조에 근거하여 사업인정고시일 이전 표준지공시지가를 기준으로 감정평가 하여야 하는지 여부

회신내용

「송전설비주변법」 제4조(토지에 대한 재산적 보상 청구)제5항에서는 “제1항부터 제3항까지에 따른 보상에 관하여 이 법에서 정한 경우를 제외하고는 「토지보상법」 제8조, 제17조, 제63조, 제64조, 제75조 및 제83조부터 제85조까지의 규정을 준용한다”고 규정하고 있고, 「송전설비주변법 시행규칙」 제7조(토지의 평가 절차 및 방법)제2항에서는 “영 제7조제2항에 따른 재산적 보상금액 산정을 위한 토지의 평가 절차 및 산정기준 등에 관하여는 「토지보상법 시행규칙」 제16조, 제17조 제1항·2항·제4항 및 제5항, 제18조부터 제20조까지 및 제22조부터 제24조 까지의 규정을 준용한다”고 규정하고 있을 뿐, 「토지보상법」 제70조에 대한 준용규정은 없습니다.

그러나 「토지보상법」 제70조제4항 및 제5항은 해당 공익사업으로 인한 가치의 변동을 보상금액에서 배제하기 위한 보상의 일반원칙으로 「송전설비주변법」에서 「토지보상법」 제70조를 준용한다는 규정을 두고 있지 않다고 하여 재산적 보상을 평가하면서 「토지보상법」 제70조제4항 및 제5항을 준용할 수 없다고 해석할 수 없을 것으로 보입니다. 또한, 선하지 보상과 재산적 보상이 거의 동일 시점에서 의뢰될 가능성이 크고, 사실상 동일한 필지가 일부는 선하지에, 일부는 재산적 보상지역에 해당될 경우가 많을 것이므로 적용공시지가를 달리 선정할 경우 동일한 토지의 기초가액이 달라질 수 있다는 문제점이 있습니다. 따라서 재산적 보상에 있어서 적용공시지가는 선하지 보상에 있어서는 적용공시지가와 동일하게 선택하는 것을 원칙으로 하되, 현저하게 소급된 적용공시지가를 선택하여야 하는 경우가 발생한다면 예외적으로 기준시점 당시의 공시지가를 선택하되 해당 송전선로 사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 비교표준지를 선정할 수 있을 것입니다.