

## 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행규칙제23조(용도지역등의변경)관련

- 안건번호05-0128
- 회신일자2006-02-17

### 1. 질의요지

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조의 규정에 의하여 보상액을 산정하는 과정에서 감정평가업자가 동법 시행규칙 제16조제4항 및 별지 제16호서식에 의한 보상평가서에 의하지 아니하고 보상액 총액만 기재된 평가조서를 제출하고, 사업시행자는 동법 시행규칙 제17조의 규정에 의한 재평가를 요구하지 아니한 경우 당해 보상평가가 위법하여 무효인지 여부

### 2. 회답

감정평가업자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제16조제4항 및 별지 제16호서식에 의한 보상평가서에 의하지 아니하고 평가방법 및 가격산정요인 등 평가의 실질적 근거를 제시함이 없이 단지 보상액 총액만 기재된 평가조서를 제출하고, 사업시행자는 이에 대하여 동법 시행규칙 제17조의 규정에 의한 재평가를 요구하지 아니하였다면, 「공익사업을 위한 토지 등의 보상 및 취득에 관한 법률」 및 동법 시행규칙에 따른 적법한 보상평가가 이루어진 것으로 볼 수 없습니다.

### 3. 이유

○ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항에서 사업시행자는 보상액 산정 시 감정평가업자 2인 이상에게 평가를 의뢰하도록 하고, 동조 제3항에서 평가의뢰 절차 및 방법, 보상액 산정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정하도록 규정하고 있으며, 동법 시행규칙 제16조제4항에서 감정평가업자는 동 시행규칙 별표 제16호서식의 보상평가서를 작성하여 사업시행자에게 제출하도록 하고 있고, 동법 시행규칙 제17조에서 사업시행자는 보상평가가 위법·부당하게 평가되었다고 인정하는 경우에는 재평가를 요구하도록 규정하고 있는바, 이는 사업시행자 및 감정평가업자가 자의적으로 보상업무를 수행하는 것을 방지하고 적절한 보상평가가 이루어지도록 하기 위하여 사업시행자 및 감정평가업자가 준수하여야 할 절차 및 방법을 규정한 것입니다.

○ 토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가함에 있어서는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 각 요인들을 모두 반영하여야 하는 바, 이를 위한 보상평가서에는 모든 산정요인의 세세한 부분까지 일일이 실시되거나 그 요인들이 평가에 미치는 영향이 수치적으로 나타나지 아니하더라도 그 요인들을 특정·명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도를 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도의 설명은 필요하다 할 것이므로, 감정평가업자가 법령에 규정된 서식에 맞게 보상평가서를 작성하지 아니하였다 하더라도 대상물건의 평가내역과 가격산정 요인들에 대한 납득할 수 있는 설명이 기재되어 있으면 적법한 평가로 볼 수 있습니다.

○ 그러나, 평가 방법이나 가격산정 요인 및 그 요인들의 참작 정도 등 평가의 실질적 근거에 대한 기술이 없이 단지 보상액

총액만 기재된 평가조서를 제출하고, 그러한 보상평가에 대하여 사업시행자가 재평가를 요구하지 아니하였다면, 비록 보상금액을 제시하였다고 하더라도 어떠한 산정요인을 어떠한 방법으로 어느 정도 고려하였는지 전혀 알 수가 없으므로, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 동법 시행규칙에 따른 적법한 보상평가가 이루어진 것으로 볼 수 없습니다.

**※ 법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내**

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로써, 법원의 확정판결과 같은 '법적 기속력'은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제 101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.