

국토해양부 - 사업시행자의 대상물건에 대한 재평가 의뢰시기(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조제2항제3호 관련)

- 안건번호09-0141
- 회신일자2009-06-08

1. 질의요지

대상물건의 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우, 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조제2항에 따른 대상물건의 재평가를 즉시 의뢰하여야 하는지?

2. 회답

대상물건의 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우, 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조제2항에 따른 대상물건의 재평가를 의뢰하여야 할 것이지만 그렇다고 재평가를 평가를 한 후 1년이 경과한 즉시 의뢰하여야 하는 것은 아닙니다.

3. 이유

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다) 제68조에 따르면 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가업자 2인 이상에게 토지등의 평가를 의뢰하여야 하고(제1항), 제1항에 의하여 감정평가업자를 선정함에 있어 대통령령이 정하는 바에 따라 토지소유자가 요청하는 경우 제1항에 의한 감정평가업자 외에 토지소유자가 추천하는 감정평가업자 1인을 선정할 수 있으며(제2항), 제1항 및 제2항에 의한 평가의뢰의 절차 및 방법, 보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정하도록(제3항) 하고 있습니다.

한편, 토지보상법 시행규칙 제17조제2항제3호에 따르면 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우에 사업시행자는 다른 2인 이상의 감정평가업자에게 대상물건의 평가를 다시 의뢰하여야 하고, 같은 조 제3항에 따르면 사업시행자는 제2항에 따른 재평가를 하여야 하는 경우로서 종전의 평가가 같은 법 시행령 제28조에 따라 토지소유자가 추천한 감정평가업자를 선정하여 행하여진 경우에는 토지소유자(보상계약을 체결하지 아니한 토지소유자를 말한다. 이하 이 항에서 같다)에게 토지소유자의 보상대상 토지면적과 토지소유자 총수를 기준으로 같은 법 시행령 제28조에 따라 다른 감정평가업자를 추천하여 줄 것을 통지하여야 하며 이 경우 토지소유자가 통지를 받은 날부터 30일 이내에 추천하지 아니한 경우에는 추천이 없는 것으로 보도록 하고 있습니다.

이 사안에서는 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우, 사업시행자는 다른 2인 이상의 감정평가업자에게 토지보상법 제17조제2항에 따른 대상물건의 재평가를 의뢰하여야 하는데, 그 의뢰시기와 관련하여 사업시행자는 재평가를 평가를 한 후 1년이 경과한 즉시 의뢰하여야 하는지가 문제됩니다.

「대한민국헌법」 제23조제3항에서는 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은

법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다고 규정하고 있고, 토지보상법은 공익사업에 필요한 토지등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모함을 목적으로 하고 있는 점(제1조) 등에 비추어 볼 때, 토지보상법 시행규칙 제17조제2항제3호에서 사업시행자로 하여금 감정평가업자에게 대상물건의 재평가를 의뢰하도록 한 취지는 대상물건에 대한 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우에는 시간경과에 따른 토지 등의 가격변동 개연성이 있으므로 재평가를 통해 대상물건에 대한 정당한 평가가 다시 이루어 질 수 있도록 하기 위함입니다.

위와 같은 취지에서 토지보상법 시행규칙 제17조제2항제3호는 사업시행자에게 대상물건에 대한 재평가를 의뢰해야 한다는 의무를 부과한 것이지만, 재평가 의뢰의무와 재평가 의뢰시기는 별개의 문제로 토지보상법령에서 그 의뢰시기를 제한하는 규정이 없는 상태에서 단순히 위 토지보상법 시행규칙 제17조제2항제3호의 의미를 확대하여 평가 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우 즉시 재평가를 의뢰해야 한다고 볼 수는 없습니다.

결국 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우의 재평가 의뢰시기는 해당 사업시행자가 사업일정, 보상계획 등을 종합적으로 고려하여 판단·결정할 사항이라고 할 것입니다.

따라서 대상물건의 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우, 사업시행자는 토지보상법 시행규칙 제17조제2항에 따른 대상물건의 재평가를 의뢰하여야 할 것이지만 그렇다고 재평가를 평가를 한 후 1년이 경과한 즉시 의뢰하여야 하는 것은 아닙니다.

※ 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 구속력'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.