

대토보상권 관련 전매제한 규정에 위반하는 경우

1 질의

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 "토지보상법") 제63조 제3항에 따라 토지로 보상받을 권리 및 그에 수반하는 현금으로 전환하여 보상받을 권리 (이하 "대토보상권") 를 대토 개발업체 등에 위임, 신탁, 담보, 제소전화해 등 조건으로 제공키로 하고 대토보상계약 금액의 일부를 대출 (선지급) 받는 행위가 전매제한 규정에 위반하는 행위인지?

2 회신

토지보상법 제63조제3항은 "제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리 (제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다) 는 그 보상계약의 체결일부터 소유권이전 등기를 마칠 때까지 전매 (매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발 전문 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우는 제외한다) 할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제1호 가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다"고 규정하고 있고, 같은 법 제93조의 2는 "제63조제3항을 위 반하여 토지로 보상받기로 결정된 권리 (제63조제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다) 를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다."고 규정하고 있습니다.

따라서 대토보상권을 부동산투자회사에 현물 출자하는 외에 매매, 증여, 위임, 신탁, 담보, 제소전화해 등 대토보상권의 변동을 수반하는 모든 행위를 전매로 보아야 할 것이므로, 질의하신 경우는 대토보상권의 변동을 초래하는 행위에 해당되어 같은 법 제93조의2에 따른 벌칙 (3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금) 및 같은 법 제63조제3항 단서에 따른 현금전환보상 등 불이익에 처할 수 있는 전매제한을 위반하는 행위에 해당한다고 보아야 할 것입니다.

아울러, 대토보상권을 전매 (매매, 증여, 위임, 신탁, 담보, 제소전화해 등 포함) 하는 행위는 통상 대토보상계약서 등 그 권리를 확인할 수 있는 서면을 타인에게 제공함으로써 이루어지므로 대토보상권자분들이 대토보상계약서나 대토보상계약의 구체적인 내용을 타인에게 제공하는 경우에는 세심한 주의를 기울여 주시기 바라며, 질의하신 내용은 불임과 같이 관련 사업시행자 등에게 철저한 관리를 요청하였음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다. 【2021.4.21. 토지정책과-5268】