
보상대상토지와 이용상황 (용도) 이 다른 비교표준지를 선정하여 평가하는 경우 적정성 여부

1 질의

이용상황이 ‘공원’ 인 토지에 대한 보상평가 시 이용상황이 ‘상업용’ 인 비교표준지를 선정, 개별요인 (행정적 조건: 0.676, 기타 조건: 1.067) 을 적용하여 평가하는 것이 적정한지?

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이라 함) 」 제70조제1항에 따르면 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률 (「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사 · 발표하는 생산자물가 지수에 따라 산정된 비율을 말함) 과 그 밖에 그 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 하며, 같은 법 시행규칙 제22조제1항에 따르면 취득하는 토지를 평가함에 있어서는 평가 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 하도록 규정하고 있습니다.

따라서 취득하는 토지의 평가는 위 규정 등에 따라야 할 것으로 보며, 개별적인 사례에 있어 감정평가의 적정성 등은 사업시행자가 관련 법령과 토지 현황 등 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. 【2012.2.13. 토지정책과-763】