
불법형질변경한 토지의 보상평가

1 질의

지목은 임야이나 형질변경허가나 신고 없이 과수원으로 이용 중인 토지가 공익사업에 편입되는 경우 해당 토지에 대한 평가는?

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이라 함)」 제70조제2항에 따르면 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다고 규정하고 있고,

토지보상법 시행규칙 제24조에 따르면 「건축법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경한 건축물의 부지 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지 (이하 ‘불법형질변경토지’ 라 함) 에 대하여는 무허가건축물 등이 건축될 당시 또는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하도록 규정하고 있습니다.

따라서 사업시행자가 협의 또는 재결에 의하여 취득하는 토지는 위 규정에 따라 평가하여야 할 것으로, 질의의 토지가 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하나, 이러한 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 경우에는 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하여야 할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. 【2013.5.3. 토지정책과-793】