
무허가건축물 부지면적 산정기준 관련 질의

1 질의

가. 면적이 500m인 토지 (전, 자연녹지, 건폐율 20%) 에 바닥면적이 150m인 1989.1.24. 이전 무허가건축물이 존재할 경우 대지 인정 상한 면적을 산출하는 방법

나. 토지 면적 및 건폐율 적용 시점

2 회신

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이라 함) 시행규칙」 부칙 (건설교통부령 제344호) 제5조제1항은 “1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물 등에 대하여는 제24조 • 제54조제1항 단서 • 제54조제2항 단서 • 제58조제1항 단서 및 제58조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 본다.” 고 규정하고 있고, 같은 규칙 부칙 제5조제2항은 “제1항에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가건축물 등에 대한 보상을 하는 경우 해당 무허가건축물 등의 부지 면적은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율을 적용하여 산정한 면적을 초과할 수 없다.” 고 규정하고 있습니다.

따라서 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물 등의 부지 면적은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율을 적용하여 산정한 면적을 초과할 수 없으므로 면적이 500m인 토지 (전, 자연녹지, 건폐율 20%) 에 바닥면적이 150m인 1989.1.24. 이전 무허가건축물이 있는 경우 100m (500m x20%) 만 대지로 보아야 할 것으로 보며,

나. 토지면적 및 건폐율은 가격시점 당시 (협의에 의한 경우에는 협의 성립 당시, 재결에 의한 경우에는 재결 당시, 당해 공익사업 시행을 직접 목적으로 용도지역 등이 변경된 경우 변경전 건폐율) 의 건폐율을 적용하여야 할 것으로 봅니다.

[2014.11.27. 토지정책과-7597]