

(질의회신) 토지의 보상평가는 공시지가기준법이 아닌 거래사례비교법으로 감정평가할 수 없다.

[협회 2022. 12. 27. 감정평가기준센터 2022-01799]

### 질의요지

토지 및 건물의 보상을 위해 감정평가를 시행할 경우 관련법 및 관련기준에 의해 감정평가 6가지 방법 중 거래사례비교법을 적용할 수 있는지 여부

### 회신내용

「토지보상법」 제70조제1항에서는 취득하는 토지의 보상과 관련하여 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상한다고 규정하고 있습니다. 따라서, 토지의 보상평가 시에는 공시지가기준법을 적용해야 할 것입니다. 참고로, 「토지보상법 시행규칙」 제18조 제2항에서는 “이 규칙에서 정하는 방법으로 평가하는 경우 평가가 크게 부적정하게 될 요인이 있는 경우에는 적정하다고 판단되는 다른 방법으로 평가할 수 있다.”고 규정하고 있습니다. 하지만, 토지의 보상평가방법은 토지보상법 시행규칙이 아닌 상위법인 토지보상법에서 규정하고 있으므로, 토지의 보상평가에서는 공시지가기준법 외의 거래사례비교법 등과 같은 다른 감정평가방법을 적용하기는 어려울 것으로 판단됩니다.