

## 1989.1.24.이전무허가건축물이일부편입되는경우부지면적산정

- **(관련법리)**법 시행규칙 부칙(제344호, 2002. 12. 31.개정)제5조(무허가건축물등에 관한 경과조치)제1항에 따르면1989년1월24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제24조·제54조제1항 단서·제54조제2항 단서·제58조제1항 단서 및 제58조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 본다 고 되어 있고, 제2항에 따르면 제1항에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가건축물등에 대한 보상을 하는 경우 해당 무허가건축물등의 부지 면적은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율을 적용하여 산정한 면적을 초과할 수 없다고 되어 있다.
- **(판단)**관계 자료(사업시행자 의견서,항공사진,감정평가서,측량성과도 등)를 검토한 결과, 1989. 1. 24.이전 무허가건축물의 부지에 대한 인정 범위는 현황측량 결과에 따라 건축물 바닥면적과 불가분적 사용면적을 합한 면적이 건폐율을 적용하여 산정한 면적을 초과할 수 없도록 규정하고 있으므로, 000소유의1989. 1. 24.이전에 건축된 무허가 건축물의 전체 바닥면적은43㎡이나 이는 사업지구 밖 △△동343번지와 당해 사업에 편입되는 △△동343-6번지2필지에 걸쳐 있고,당해 사업에 편입되는 △△동343-6전299㎡상에는 바닥면적27㎡의 무허가 건축물이 있으며,마당으로는29㎡가 사용하고 있는 등,전체56㎡가 ‘대지’로 사용되고 있음이 확인된다.다만,무허가 건축물의 바닥 면적에 이 건 토지의 용도지역인 제2종일반주거지역의 건폐율(60%)을 적용하면 최대 대지로 이용가능한 면적은45㎡이므로,건폐율을 적용한 최대 대지 면적인45㎡를 ‘대지’로 평가하여 보상하기로 하고,나머지254㎡는 불법형질변경된 토지이므로 전으로 평가하여 보상하기로 한다.