

(법령해석) 재개발사업에서 세입자의 영업손실을 보상하기 위해서는
「토지보상법」 제68조에 따른 감정평가를 거쳐야 한다.

[법제처 2018. 9. 18. 18-0303]

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 사업시행자가 세입자의 영업손실을 보상하기 위해 같은 법 제74조에 따라 관리처분계획 수립 시 감정평가를 거쳐 세입자별 손실보상을 위한 권리명세서 및 그 평가액을 산정한 것과 별개로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따른 감정평가를 거쳐야 하는지?

회답

「토지보상법 시행규칙」 제17조에서는 … 객관적이고 공정한 보상액의 평가가 이루어지도록 세부적인 절차와 방법을 규정하고 있는 반면, 도시 및 주거환경정비법에서는 이러한 규정을 두고 있지 않은바, 정비사업에 따른 세입자별 손실보상에 대해서도 토지보상법 제68조 및 같은 법 시행규칙 제17조에 따른 세부적인 절차와 방법이 적용된다고 보아야 할 것입니다.

또한 도시 및 주거환경정비법 제74조제2항제1호가목에서는 관리처분계획에 포함되는 세입자별 손실 보상 평가액을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가업자가 평가하도록 하여 세입자가 그 산정 과정에 참여하러 수 있는 기회를 보장하고 있지 않은 반면, 토지보상법 제68조제2항에서는 사업시행자가 선정하는 3인의 감정평가업자 중2인을 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사나 토지소유자가 각 1인씩 추천할 수 있도록 규정하고 있는바, 세입자의 손실보상에 대하여 해당 규정을 준용하는 경우 세입자도 토지소유자와 마찬가지로 감정평가업자를 추천할 수 있다고 해석되므로 이러한 세입자의 절차적 권리를 보장할 필요가 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.