

(질의회신) 미보상토지는 미지급용지의 보상평가규정을 준용하여 평가한다.

[협회 2022. 9. 28. 감정평가기준센터 2022-01326]

질의요지

군청에서 의뢰된 미지급용지의 보상평가 건에 대하여 미지급용지로 보아 편입 당시 이용상황을(농경지) 기준으로 감정평가할 것인지, 가격시점 현재 현황대로(대) 감정평가할 것인지 여부

회신내용

본 건 질의의 토지는 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지는 맞으나 다른 공익사업에 편입되지 않은 토지로 미지급용지가 아닌 미보상토지로 판단되며, 미보상토지는 토지보상법 시행규칙 제25조 미지급용지의 보상평가규정을 직접 적용할 수 없으나 만일 해당 토지를 미지급용지로 보상하는 경우와 형평성을 유지하기 위하여 해당 규정을 준용하여 감정평가할 수 있습니다.

다만, 미지급용지에 대하여 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 감정평가하도록 규정한 취지는 기준시점에서의 이용상황을 기준으로 감정평가할 경우 보상액이 적정가격이 되지 못하는 부당한 결과를 방지하기 위한 것이므로, 기준시점에서의 이용상황을 기준으로 감정평가하는 것이 토지소유자에게 유리한 경우에는 예외가 아니라 원칙을 적용하여 기준시점에서의 현실적인 이용상황을 기준으로 감정평가하여야 할 것으로 사료됩니다.