

(질의회신) 도시·군계획도로에 접한 토지는 이를 고려하여 보상평가한다.

[협회 2019. 11. 11. 감정평가실 2019-00050]

질의요지

도로구역 결정(변경)고시 후 보상완료, 확장공사 중 공사가 중지된 도로 주변 토지의 감정평가시 도로공사가 완료되지 않은 상태에서 도로구역 결정선을 도로경계로 판단하고 주변 토지를 감정평가할 수 있는지 여부

회신내용

대법원은 당해 공공사업의 시행 이전에 도로 설치에 관한 도시계획결정이 고시된 경우 ... 도로편입 부분이 아닌 그 인근토지에 대한 손실보상액을 평가함에 있어 공익사업인 도로의 설치를 내용으로 하는 도시계획결정이 고시된 결과 당연히 그 영향으로 토지이용의 증진 내지 개발효과에 대한 기대 심리가 작용하여 사실상 토지가격 상승요인이 발생함에 따라 당해 토지소유자가 그에 상당하는 이익을 얻게 된 사정까지 고려대상에서 배제하여야 하는 것은 아니라고 판시(대법원 1993.11.12. 선고 93누7570판결)한 바 있으며, 국토교통부는 도시계획도로에 접한 토지는 그 계획도로의 폭·기능·개설시기 등과 당해 토지의 위치·형상·이용상황 등을 참작하여 평가하여야 한다고 본다고 유권해석(토관58342-1116, 2000.07.24.)한 바 있습니다. ... 위 관련 규정 등을 종합적으로 고려하면 ... 그 예정 도로 인근 토지를 감정평가할 때 도로조건에 대한 반영정도는 해당 감정평가업자가 도로의 폭·기능·공사진척도·공사중단사유·당초 도로공사계획과 변경계획에 대한 결정권자의 의견 등 개별적 사실관계를 종합적으로 고려하여 판단할 사항이라고 사료됩니다.