
형질변경된 토지의 평가방법

1 질의

국방대학교 부지가 도시개발사업에 편입된 경우 공부상 전, 답, 임야의 토지를 일단의 학교용지로 보아 일괄 평가 가능한지 및 국방대학교 부지내 영내 도로로 사용하고 있는 토지를 학교용지로 평가 가능여부

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이라 함)」 제70조제2항에 의하면, 토지에 대한 보상액은 가격시점에 있어서의 현실적인 이용 상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하도록 규정되어 있고, 토지보상법 시행규칙 제24조에 의하면, 불법형질변경토지에 대하여는 토지가 형질변경 될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 공부상 지목과 현황이 불일치하는 귀 질의의 토지는 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 등 관련법령을 검토 하고, 구체적 사실관계를 조사하여 형질변경 적법성 여부 등의 확인과 위 규정에 따라 평가하여야 할 것으로 보며,

국방대학교 부지내 도로로 사용하고 있는 토지는 「토지보상법 시행규칙」 제26조제2항 각호에 해당하지 아니하므로 ‘사실상의 도로’ 로 평가하기는 어려울 것이나, 다만, 일 단지로 보고 평가하는 경우에는 영내 도로부분이 가치를 달리한다고 판단될 경우 이를 구분하여 평가할 수는 있을 것이므로, 구체적인 평가방법의 적용은 사업시행자가 도로 의 성격 등 사실관계를 파악하여 판단·결정할 사항으로 봅니다.

[2011.2.15. 토지정책과-726]