

○○○이 임야를 농지로 평가하여 달라는 주장에 대하여

법 시행규칙 제24조에 따르면 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물의 부지 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지에 대하여는 무허가건축물 등이 건축될 당시 또는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하도록 되어 있고, 「산지관리법」 제14조제1항 및 제15조제1항에 따르면 산지를 전용하고자 하는 경우에는 산림청장에게 허가를 받거나 신고를 하도록 하고 있다.

관련자료(사업시행자 의견, 소유자 의견 등)를 검토한 결과, 이 건 토지(경기 김포시 ○○읍 ○○리 ○○-○ 임 ○,○○○㎡)에 대하여는 「산지관리법」이 정하는 바에 따라 허가를 받거나 신고를 한 사실이 없고, 허가나 신고 없이 개간된 산림은 「산지관리법」 제44조제1항에 따라 복구되어야 할 산림에 해당된다고 할 것이므로(대법원 2002. 7. 26. 선고 2001두7985 판결 참조) 신청인의 주장은 이유 없다.

지장물 평가를 일괄평가가 아닌 개별적으로 하여 달라는 주장에 대하여

법 시행규칙 제39조제1항에 따르면 임목에 대하여는 벌기령·수종·주수·면적 및 수익성 그 밖에 가격형성에 관련되는 제요인을 종합적으로 고려하여 평가하도록 되어 있다. 또한, 「감정평가에 관한 규칙」(국토해양부령 제215호) 제15조제1항에 따르면 평가는 대상물건마다 개별로 행하도록 되어 있고, 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄로 평가할 수 있다고 되어 있다.

관련자료(감정평가서 등)를 검토한 결과, 본 건 수목에 대하여는 물건별로 수종, 수령, 수량, 식재면적, 관리상태, 수익성, 이전가능성 및 그 난이도 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 이식비로 평가하되, 이식비용이 당해 수목의 가격을 초과할 때에는 당해 수목의 가격으로 평가하고, 물건별 평가액을 산정하여 일괄평가 하였다.