

[2021. 4. 29. 토지정책과-5710]

“공공주택지구사업으로 인해 구분지상권이 설정된 토지를 사업시행자가 취득(수용)하는 경우, 원칙적으로 같은 규칙 제28조제2항에 따른 권리 설정계약을 기준으로 평가하되 그 권리의 설정과 관련된 개별 법률의 취지와 목적, 계약의 조건과 내용 등 구체적인 사실관계를 바탕으로 감정평가법인 등이 보상 및 감정평가의 원칙에 부합되도록 그 적정가액을 평가한다.”

질의요지 공공주택지구사업으로 인해 구분지상권이 설정된 토지를 사업시행자가 취득(수용)하는 경우, ‘개별법에 따라 설정된 구분지상권’ 및 ‘해당 구분지상권이 설정된 토지’의 감정평가 방법으로 토지보상법 시행규칙 제28조, 제29조 및 제31조의 적용 방법

회신내용 구분지상권이 설정된 토지는 토지보상법 시행규칙 제29조에 따라 ‘취득하는 토지에 설정된 소유권외의 권리의 목적이 되고 있는 토지에 대하여는 당해 권리가 없는 것으로 하여 제22조 내지 제27조의 규정에 의하여 평가한 금액에서 제28조의 규정에 의하여 평가한 소유권외의 권리의 가액을 뺀 금액으로 평가’하여야 할 것이므로, 사용료를 평가하기 위한 규정인 같은 규칙 제31조를 질의와 같은 경우의 권리의 평가방법으로 적용할 수 없다고 봅니다.

다만, 토지에 대한 소유권외의 권리로서 구분지상권은 통상의 권리와 그 성질 및 특성이 다르다고 볼 수 있으므로, 원칙적으로 같은 규칙 제28조제2항에 따른 권리 설정계약을 기준으로 평가하되 그 권리의 설정과 관련된 개별 법률의 취지와 목적, 계약의 조건과 내용 등 구체적인 사실관계를 바탕으로 감정평가법인 등이 보상 및 감정평가의 원칙에 부합되도록 그 적정가액을 평가할 사항으로 봅니다.