
개발제한구역내 건축허가가 불가함에도 불구하고 허가되어 공부 및 현황상 대지로 사용하고 있는 경우 평가 방법

1 질의

개발제한구역내 건축허가가 불가함에도 불구하고 허가되어 공부 및 현황상 대지로 사용하고 있는 경우 평가 방법

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제2항에 의하면, 토지에 대한 보상액은 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지 소유자 또는 관계인이 갖는 주관적가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 이를 고려하지 아니한다고 규정하고 있으며, 동법 시행규칙 제24조에 의하면, 「건축법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축을 하여야 하는 건축물을 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물 (이하 “무허가건축물 등” 이라 함) 의 부지 또는

「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지 (이하 “불법형질변경토지” 라 함) 에 대하여는 무허가건축물 등이 건축될 당시 또는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 당해 건축허가 등의 처분이 취소 또는 무효 등이 되지 않는 한 관계법령에 의하여 허가를 받아 건축을 하고 적법하게 준공검사를 득한 건축물의 부지는 현실적인 이용상황을 고려하여 평가하여야 한다고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단 하시기 바랍니다.

[2011.2.1. 토지정책과-530]