

(질의회신) 잔여지 가치감소보상에서 부체도로를 접면도로로 본다.

[협회 2020. 8. 20. 감정평가기준센터 2020-00031]

질의요지

「토지보상법」 제66조(사업시행 이익과의 상계금지) 규정에 따라, 부체도로 개설 역시 당해 공익사업의 시행으로 인하여 잔여지의 가격이 증가하거나 그 밖의 이익이 발생한 경우로 보아, 이에 대한 고려 없이(즉, 부체도로의 개설을 반영하지 않고) 잔여지 가치하락분을 평가해야 하는지, 아니면 기존의 도로를 대체하는 대체 도로(통로, 부체도로)를 개설하여 준 경우는 「토지보상법」 제66조에 따른 사업시행의 이익으로 보지 않아, 이를 고려하여(즉, 부체도로 개설을 반영하여) 잔여지 가치하락분을 평가해야 하는지

회신내용

부체도로란, 고속국도를 신설하기 위하여 도로 관계 법령을 적용받지 않고 지방자치단체가 지역주민의 편의를 위해 설치 및 유지·관리하는 기존도로를 편입하는 경우, 기존 도로를 이용하던 주민이 불편을 겪지 않도록 하기 위하여 건설한 도로를 의미합니다. 해당 부체도로가 기존 도로와 연결되어 외형상 하나의 도로를 구성하고 부체도로의 설치목적 및 이용자·이용형태 등이 기존 도로의 기능과 동일하게 유지하기 위하여 설치되는 경우, 「토지보상법」 제66조에서 규정하고 있는 해당 공익사업의 시행으로 인하여 발생한 이익으로 볼 수 없을 것입니다.

따라서 위와 같은 경우 부체도로 개설을 고려하여 가치하락분을 감정평가하는 것이 타당할 것으로 사료되며, 구체적인 판단은 부체도로의 성격 및 설치 목적, 해당 공익사업의 실시계획인가 내용 등에 따라 담당 감정평가사가 개별·구체적으로 판단하시기 바랍니다.