

(질의회신) 2013. 5. 28. 이전에 공익사업이 공고되어 「토지보상법 시행령」 제 38조의2 개정 규정이 적용되지 않는 경우 「토지보상평가지침」 제10조제3항을 참조하여 토지가격의 변동 여부를 판단할 수 있다.

[협회 2017. 6. 22. 감정평가기준팀-870]

질의요지

「토지보상법 시행령」 제38조의2 부칙에 따라 동 기준을 적용할 수 없는 경우에도 실제로 “취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다”고 판단되는 경우에는 「토지보상법」 제70조제5항에 규정에 의하여 개발이익을 배제하여야 하는지?

회신내용

개정된 「토지보상법 시행령」(대통령령 제24544호, 2013.05.28.) 시행 이전에 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시된 경우에 해당하여 부칙 제3조에 따라 개정된 「토지보상법 시행령」 제 38조의2를 직접 적용할 수 없습니다. 그러나 「헌법」 제23조제3항의 ‘정당한 보상’에 해당 공익사업으로 인한 개발이익은 포함되지 않는다는 점(헌법재판소 및 대법원의 일관된 입장), 「토지보상법」 제67조제2항 및 제70조제5항을 직접 근거로 개발이익을 배제할 수 있다는 점에서, ‘해당공익사업으로 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었는지 여부’는 상기 법률에 위배되지 않는 범위 내에서 협회의 「토지보상평가지침」 제10조(적용공시지가의 선택) 제3항을 참조하여 판단할 수 있을 것으로 보며, 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 「토지보상법」 제70조제5항을 적용하여야 할 것입니다.