
토지소유자가 추천한 감정평가업자를 배제하고 나머지 감정평가업자만으로 평가액을 결정할 수 있는지

1 질의

공익사업에 편입된 토지 등에 대한 보상액 산정을 위한 감정평가 시 토지소유자가 추천한 감정평가업자가 토지소유자의 평가 거부로 평가서를 제출하지 않는 경우, 나머지 2인의 감정평가업자가 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 보상액을 산정하여 협의할 수 있는지와 이에 따라 협의회가 이루어지지 않으면 재결신청이 가능한지?

2 회신

2012.6.1. 개정 전 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법”이라 함)」 제68조제1항 및 제2항에 따르면 사업시행자는 토지 등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가업자 2인 이상에게 토지 등의 평가를 의뢰하여야 하고, 이에 따라 감정평가업자를 선정할때 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지소유자가 요청하는 경우 제1항에 따른 감정평가업자 외에 토지소유자가 추천하는 감정평가업자 1인을 선정할 수 있도록 규정하고 있으며, 보상액의 산정은 각 감정평가업자가 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 하도록 토지보상법 시행규칙 제16조제6항에서 규정하고 있습니다.

따라서 위 규정에 따라 토지소유자가 감정평가업자를 추천하는 경우에는 그 평가업자를 포함하여 평가의뢰를 하여야 할 것으로 보나, 평가의뢰 이후 토지소유자가 그 추천의사를 철회하는 경우에는 해당 감정평가업자를 제외한 나머지 감정평가업자가 평가한 평가액의 산술 평균치를 기준으로 보상액의 산정이 가능하다고 보며, 이에 따라 이루어진 보상액으로 협의회가 이루어지지 않은 경우에는 토지보상법 제28조에 따라 재결의 신청은 가능할 것으로 보나, 개별적인 사례에 있어 토지소유자의 평가 거부를 추천의사의 철회로 볼수 있는지 여부 등에 대하여는 사업시행자가 토지소유자의 의사 등 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. [2013.3.15. 토지정책과-1681]