
토지 임차한 건물소유주가 관계인에 해당 하는지

1 질의

가. 타인의 토지를 임차하여 건축물을 신축, 등기한 건물주는 토지보상법에 따른 관계인에 해당 하는지 및 관계인에 해당 한다면 같은법 제16조에 따라 협의 대상인지?

나. 토지 전체를 임차하여 그 중 일부에 건축물을 신축한 상태에서 건축물을 제외한 일부 토지만이 공익사업에 편입된 경우 건축물소유자가 관계인에 해당 하는지?

2 회신

가·나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 “토지보상법”이라 함) 제2조제5호에서 “사업시행자가 취득하거나 사용할 토지에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진자 (다만, 제22조에 따른 사업인정의 고시가 된 후에 권리를 취득한 자는 기존의 권리를 승계한 자를 제외하고는 관계인에 포함되지 아니한다)”를 관계인으로 규정하고 있습니다.

따라서 토지에 대하여 임대차 등에 따라 권리가 있다면 관계인에 해당될 것으로 보며, 이에 따라 공익사업에 해당 토지가 편입된 경우 관계인과 토지보상법 제16조에 따라 협의를 하여야 한다고 사료 됩니다.

기타 해당 토지에 대하여 권리 여부에 대하여는 사업시행자가 민법 등 관계 법령을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. 【2016.8.30. 토지정책과-6774】