

(유권해석) ‘현실적인 이용상황’이란 지목에 불구하고 기준시점에서의 실제이용 상황으로서, 주위환경이나 대상토지의 공법상 규제 정도 등으로 보아 인정가능한 범위의 이용상황을 말한다.

[국토교통부 2018. 02. 05. 1AA-1801-253318]

질의요지

지목이 ‘답’인 토지를 ‘전’으로 상정해 감정평가를 하는 것이 적법한지 여부

회신내용

「토지보상법」 제70조제2항에서는 “토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.”고 규정하고 있습니다.

따라서 토지에 대한 보상은 “현실적인 이용상황”을 기준으로 하여야 할 것이며, “현실적인 이용상황”이란 지적공부 상의 지목에 불구하고 가격시점에서의 실제 이용상황으로서, 주위환경이나 대상토지의 공법상 규제 정도 등으로 보아 인정가능한 범위의 이용상황을 말합니다.

위 관련 규정 및 현실적인 이용상황의 개념을 검토해 볼 때, 지목이 ‘답’인 토지를 ‘전’으로 상정하여 감정평가 한 것이 “현실적인 이용상황”에 부합한 경우라면 적법한 감정평가라고 볼 수 있습니다.