
감정평가시 개별공시지가 안쓰고 표준지공시지가 사용하는 이유

1 질의

개별공시지가가 아닌 표준지공시지가 기준의 보상평가 이유, 보상에 관한 이의 신청 방법?

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "토지보상법" 이하 함) 제70조제1항은 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산가격공시에 관한법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시 기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 따른 그토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동을, 생산자물가 상승률과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다고 규정하고 있고, 같은법 시행규칙 제22조제1항은 취득하는 토지를 평가함에 있어서는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 한다고 규정하고 있습니다.

아울러 부동산 가격공시에 관한 법률 제9조 및 제10조에 따르면, 표준지공시지가는 토지시장에 지가 정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 되고, 개별공시지가는 시장·군수 또는 구청장이 국세·지방세 등 각종 세금의 부과 등을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 결정·공시한다고 규정하고 있습니다.

상기 규정과 같이 개별공시지가는 개별토지의 세금 부과 등을 목적으로 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시하는 것이므로 표준지공시지가와 그 산정기준, 산정 목적 등이 다르므로 토지 보상법은 표준지 공시지가를 기준으로 보상평가를 하도록 규정하고 있

으며, 토지보상법에 따른 보상금 등에 이의가 있는 경우에는 토지보상법 제28조 및 제30조에 따라 재결신청과 재결신청의 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아 보실 수 있고, 같은법 제83조에 따라 이의 신청과 같은법 제85조에 따른 행정 소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다. 【2019.7.31. 토지정책과-5598】