
무허가건축물 부지의 평가기준

1 질의

무허가건축물 부지의 평가기준

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 부칙<제344호, 2002.12.31> 제5조 무허가건축물등에 관한 경과조치에 따라 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제24조 · 제54조제1항 단서 · 제54조제2항 단서 · 제58조제1항 단서 및 제58조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 보도록 규정하고 있으나, 1989년 1월 24일 이전에 건축된 무허가건축물의 부지면적 산정에 대해서는 법령에 별도로 규정된 바 없어 당해 무허가건축물 부지의 용도 · 규모 등 현지 여건을 종합적으로 고려하고 현황측량 등을 통하여 사업시행자가 결정할 사항으로 보며,

귀 질의와 관련된 대법원 판례 (대법원 2002.9.4. 선고 2000두8325 판결) 를 참고하시기 바랍니다. [2011.3.24. 토지정책과-1397]

■ 관련 판례

[1] 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙 제6조제6항 소정의 무허가건물 등의 부지_의 의미 및 1995. 1. 7. 개정된 같은법시행규칙의 시행에 따른 불법형질변경 토지에 대한 평가 방법

[2] 무허가건물에 이르는 통로, 야적장, 주차장 등은 그 무허가건물의 부지라고 볼 수 없고, 불법형질변경된 토지가 택지개발사업시행지구에 편입된 때로 보는 택지개발계획의 승인·고시가 1995. 1. 7. 개정된 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙 제6조제6항의 시행 이후에 있는 경우, 그 형질변경 당시의 이용상황으로 상정하여 평가하여야 한다고 판단한 사례 (대법원 2002. 9. 4. 선고 2000두8325 판결)

【판결요지】

[1] 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙 (1995. 1. 7. 건설교통부령 제3호로 개정되기 전의 것) 제6조 제6항 소정의 '무허가건물 등의부지'라 함은 당해 무허가건물 등의 용도·규모 등 제반여건과 현실적인 이용상황을 감안하여 무허가건물 등의 사용·수익에 필요한 범위 내의 토지와 무허가건물 등의 용도에 따라 불가분적으로 사용되는 범위의 토지를 의미하는 것이라고 해석되고, 한편, 불법형질변경된 토지를 평가함에 있어서는, 1995. 1. 7. 건설교통부령 제3호로 개정된 같은법시행규칙 제6조 제6항의 시행 이후에는 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황에 따른 평가 원칙에 대한 예외로서, 그 형질변경시기가 위 같은법 시행규칙 제6조제6항의 시행 전후를 불문하고 당해 토지가 형질변경이 될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하여야 하며, 다만, 개정된 같은법시행규칙 부칙 제4항에 의하여 그 시행 당시 이미 공공사업시행지구 에 편입된 불법형질변경토지 등에 한하여 같은법시행령 제2조의10제2항에 따라 가격시점에서의 현실적인 이용상황 (즉, 형질변경 이후의 이용상황) 에 따라 평가하여야 하는 것으로 해석된다.

[2] 무허가건물에 이르는 통로, 야적장, 마당, 비닐하우스·천막 부지, 컨테이너·자재적치장소, 주차장 등은 무허가건물의 부지가 아니라 불법으로 형질 변경된 토지이고, 위 토지가 택지개발사업시행지구에 편입된 때로 보는 택지개발계획의 승인·고시가 1995. 1. 7. 개정된 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙 제6조제6항의 시행 이후에 있는 경우, 그 형질변경 당시의 이용상황인 전 또는 임야로 상정하여 평가하여야 한다고 한 사례.