
지목과 실제 이용상황이 다른 토지의 평가방법

1 질의

공익사업에 편입된 지목이 임야인 토지 중 일부가 주차장, 건물 진입로 및 조 경 부지로 사용되고 있는 경우 해당 토지에 대한 평가방법은?

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이라 함) 」 제70조제2항에 따르면 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 아니한다고 규정하고 있고,

토지보상법 시행규칙 제24조에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지에 대하여는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다고 규정하고 있습니다.

따라서 공익사업의 시행으로 취득하는 토지는 위 규정 등에 따라 현실적인 이용상황 등을 고려하여 평가하되, 다만 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야하는 토지인 경우 이러한 허가나 신고 여부 등에 대한 확인이 필요할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 관련법령과 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. 【2013.11.4. 토지정책과-4191】