
잔여건축물 보상금액 산정 관련 질의

1 질의

공익사업 시행지구에 건축물의 일부가 편입되었고 건축물의 소유자가 잔여건축물의 수용을 원하지 않는 경우 잔여건축물의 가격감소분과 보수비가 잔여건축물의 가격보다 큰 경우 보상금액을 잔여건축물의 가격으로 할 수 있는지 여부

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 “토지보상법” 이 라 함) 제75조의2제1항 단서는 “다만, 잔여 건축물의 가격 감소분과 보수비 (건축물의 나머지 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는 데에 일반적으로 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용을 말한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 요구되는 시설 개선에 필요한 비용은 포함하지 아니한다) 를 합한 금액이 잔여건축물의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여건축물을 매수할 수 있다.” 고 규정하고 있으며, 같은 조 제5항에서는 “제1항 단서 및 제2항에 따라 취득하는 잔여건축물에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법 등에 대하여는 제70조, 제75조, 제76조, 제77조 및 제78조제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.” 고 규정하고 있습니다.

따라서 잔여건축물의 가격감소분과 보수비를 합한 금액이 잔여 건축물의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여건축물을 매수할 수 있고, 취득하는 잔여건축물에 대하여 토지보상법 제75조제1항 단서에 따라 잔여건축물의 가격으로 보상하여야 한다고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 사실관계를 귀 위원회에서 조사 • 검토하여 판단하시기 바랍니다. 【2015.9.30. 토지정책과-7127】