
1989.1.24.이전에 건축된 무허가건축물이 소재하는 토지의 보상기준

1 질의

공익사업에 편입되는 토지상에 1989.1.24 이전 무허가건축물이 소재하고 있는 경우 해당 토지의 평가방법 및 그 산정기준 등은?

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 아니하도록 하고 있고,

토지보상법 시행규칙 제24조에 따르면 「건축법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경한 건축물 (이하 "무허가건축물등"이라 함) 의 부지 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지에 대하여는 무허가건축물등이 건축 또는 용도변경될 당시 또는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하도록 규정하고 있으며,

토지보상법 시행규칙 부칙 <건설교통부령 제344호, 2002.12.31> 제5조에서 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제24조의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 보도록 규정하고 있습니다.

따라서 1989년 1월 24일 당시 무허가건축물등의 부지는 당해 토지의 현실적인 이용상황 등을 고려하여 평가하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율을 적용하여 산정한 면적을 초과할 수 없도록 하는 것 (현재 토지보상법 시행규칙 개정

중) 이 바람직할 것으로 보나, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령에 따른 허가 여부, 해당 건축물의 용도와 규모 등 현지여건 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. [2012.12.31. 토지정책과-6717]