

# 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제2항(토지에 대한 보상액) 관련

- 안건번호05-0146
- 회신일자2006-02-17

## 1. 질의요지

- 가. 지적공부상 지목은 대(垸)이나, 현재 토지의 이용 상황이 유지(溜池) 또는 답(畓)인 저수지 부지에 대한 보상액을 산정함에 있어서 현재 토지의 이용상황인 유지 또는 답으로서 보상액을 산정하는 것이 타당한지 여부
- 나. 보상액을 산정함에 있어 한국감정평가협회의 「토지보상평가지침」 제40조제2항의 규정보다 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제2항의 규정을 우선적으로 적용하여야 하는지 여부

## 2. 회답

- 가. 질의 가에 대하여 지적공부상 지목은 대(垸)이나, 현재 토지의 이용상황과 객관적 상황이 유지(溜池) 또는 답(畓)인 저수지 부지에 대한 보상액을 산정함에 있어서는 유지 또는 답으로서 보상액을 산정하는 것이 타당합니다.
- 나. 질의 나에 대하여 보상액을 산정함에 있어서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제2항 등 법령에 규정된 내용이 우선적으로 적용된다 할 것이고, 「토지보상평가지침」 등 내부적 지침의 규정은 법령의 규정에 위배되지 아니하는 한도 내에서 적용될 수 있습니다.

## 3. 이유

- 가. 질의 가에 대하여
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제2항의 규정에 의하면, 토지에 대한 보상액은 가격시점에 있어서의 “현실적인 이용상황”과 “일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황”을 고려하여 산정한다고 되어 있고, 동법 시행규칙 제22조의 규정에 의하면, 취득하는 토지를 평가함에 있어서는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 한다고 되어 있는바, 동법 제70조제2항의 규정에 의한 “현실적인 이용상황”이라 함은 지적공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 당해 토지의 주위환경이나 공법상 규제정도 등으로 보아 인정 가능한 범위의 이용상황을 말하는 것으로서, 토지가격을 평가함에 있어서 공부상 지목과 실제 현황이 다른

경우에는 공부상 지목보다는 실제 현황을 기준으로 하여 평가함이 원칙이라 할 것입니다(대법원 1994.4.12. 선고 93누6904 판결 등 다수 판례 참조).

- 따라서, 지적공부상 지목은 대(垞)이나, 현재 토지의 이용상황과 객관적 상황이 유지(溜池) 또는 답(畓)인 저수지 부지에 대한 보상액을 산정함에 있어서 현재 토지의 이용상황 등을 고려하여 유지 또는 답으로서 보상액을 산정하는 것이 타당하다 할 것입니다.

#### 나. 질의 내에 대하여

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항 및 제2항, 동법 시행규칙 제22조 등의 규정들은 법령상 공익사업을 목적으로 취득하는 토지에 대한 보상액을 산정함에 있어서 정당 보상을 위한 원칙적인 기준을 규정한 것이고, 한국감정평가협회의 「토지보상평가지침」은 협회 소속 회원들의 손실 보상액 산정을 위한 세부적인 평가기준 및 평가방법 등을 정하고 있는 업무처리지침이라 할 것인바, 공익사업을 목적으로 취득하는 토지에 대한 보상액을 산정함에 있어서 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령의 규정이 당연히 협회의 지침에 우선하여 적용된다 할 것이고, 「토지보상평가지침」에 규정되어 있는 내용은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령에 규정된 내용에 부합하는 한도 내에서 적용가능하다 할 것입니다.
- 그런데, 「토지보상평가지침」 제40조제2항의 규정에 의하면, 저수지 부지를 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에 개별요인 비교시 “저수지 편입당시의 지목 및 이용 상황” 등의 요인을 고려하도록 되어 있는바, 이는 토지의 취득시 보상액을 평가하기 위하여 비교표준지와 평가대상토지의 개별요인을 비교함에 있어서 하나의 고려요소로서 저수지 편입당시의 지목 및 이용상황을 규정한 것이고, 평가대상토지의 현실적인 이용상황보다 저수지 부지로의 편입당시의 지목 등 공부상 지목을 우선적으로 고려하여 보상액을 산정하여야 함을 의미하는 것은 아니라 할 것이므로, 「토지보상평가지침」 제40조에 규정된 내용이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령에 규정되어 있는 내용과 상충된다고 할 수 없다 할 것입니다.
- 따라서, 보상액을 산정함에 있어서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제2항 등 법령에 규정된 내용이 우선적으로 적용된다 할 것이고, 「토지보상평가지침」 등 내부적 지침의 규정은 법령의 규정에 위배되지 아니하는 한도 내에서 적용될 수 있을 것입니다.

#### ※ 법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로써, 법원의 확정판결과 같은 '법적 구속력'은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제 101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.