

공익사업에 편입되는 개발제한구역 내 무허가건축물에 대하여 사업인정고시 전에 철거 등 원상복구 명령 계고 통지가 있는 경우 보상기준

1 질의

공익사업에 무허가건축물과 이에 부속된 가축사육장이 편입되었고, 해당 건축물 등에 대하여 지방자치단체로부터 개발제한구역 관련 법령 위반으로 사업인정고시 전에 철거 등 원상복구 시정명령 계고 통지가 있었던 경우 보상대상으로 볼 수 있는지?

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이하 함)」 제75조제1항에 따르면, 건축물 · 입목 · 공작물 기타 토지에 정착한 물건 (이하 “건축물등” 이하 함) 에 대하여는 이전에 필요한 비용으로 보상하여야 하고, 다만, 건축물등의 이전이 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우, 건축물등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우, 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우 중 하나에 해당하는 경우에는 당해 물건의 가격으로 보상하도록 규정하고 있습니다.

여기서, 해당 건축물등이 무허가인지 여부에 따라 보상여부에 차등을 두고 있지 아니하므로 건축물등 자체에 대한 보상시에는 이전비 또는 물건의 가격으로 보상하여야 한다고 봅니다 (참조 해석례 법제처 10-0399, 2010.12.3) . 다만 관계 법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련없이 관계법령에 위반되어 이전 · 철거 등의 조치가 진행되고 있는 등의 경우에는 당해 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생한다고 볼 수 없으므로 보상대상에 해당되지 아니한다고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 검토 및 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항으로 봅니다.

【2012.5.15. 토지정책과-2347】