
건축물의 가격으로 보상하고 이전하도록 재결한 경우 건축물 소유자가 자신의 비용으로 보수하여 잔여건축물을 사용할 수 있는지 여부

1 질의

공익사업시행지구에 편입되고 남은 잔여건축물을 잔여건축물의 가격감소분과 보수비를 합한 금액이 잔여건축물의 가격보다 높아서 토지수용위원회에서 건축물의 가격으로 보상하고 이전하도록 재결한 경우 건축물 소유자가 자신의 비용으로 보수하여 잔여건축물을 사용할 수 있는지 여부

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 함) 제75조의2제1항 단서는 “다만, 잔여건축물의 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 잔여 건축물의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여 건축물을 매수할 수 있다.”고 규정하고 있으며, 같은 조 제5항에서는 “제1항 단서 및 제2항에 따라 취득하는 잔여 건축물에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법 등에 대하여는 제70조, 제75조, 제76조, 제77조 및 제78조제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.”고 규정하고 있고, 토지보상법 제75조제1항에 따르면 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 “건축물등”이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 “이전비”라 한다)으로 보상하여야 하도록 하고, 다만, 건축물등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우(제1호), 건축물등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우(제2호), 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우(제3호)에는 해당 물건의 가격으로 보상하도록 하고 있으며,

토지보상법 시행규칙 제37조제3항은 “물건의 가격으로 보상한 건축물의 철거비용은 사업 시행자가 부담한다. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물의 구성부분을 사용 또는 처분 할 목적으로 철거하는 경우에는 건축물의 소유자가 부담한다.” 고 규정하고 있습니다. 또한 관련 판례 (대법원 2012.4.13, 선고, 2010다94960, 판결) 에 따르면 “사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 법 제75조제1항 단서 제2호에 따라 이전에 소요되는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우, 사업시행자가 당해 물건을 취득하는 제3호와 달리 수용의 절차를 거치지 아니한 이상 사업시행자가 그 보상만으로 당해 물건의 소유권까지 취득한다고 보기는 어렵겠으나, 다른 한편으로 사업시행자는 그 지장물의 소유자가 위 시행규칙 제33조제4항 단서에 따라 스스로의 비용으로 철거하겠다고 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 지장물의 소유자에 대하여 그 철거 및 토지의 인도를 요구할 수 없고 자신의 비용으로 직접 이를 제거할 수 있을 뿐이며, 이러한 경우 지장물의 소유자로서도 사업시행에 방해가 되지 않는 상당한 기한 내에 위 시행규칙 제33조제4항 단서에 따라 스스로 위 지장물 또는 그 구성부분을 이전해 가지 않은 이상 사업시행자의 지장물 제거와 그 과정에서 발생하는 물건의 가치 상실을 수인 (受忍) 하여야 할 지위에 있다고 봄이 상당하다.” 고 판시하고 있습니다.

따라서 토지수용위원회에서 건축물에 대하여 물건의 가격으로 보상하고 건축물을 이전하게 하도록 재결한 경우 건축물 소유자가 사업시행에 방해가 되지 않는 상당한 기한 내에 건축물 소유자가 자신의 비용으로 공익사업시행지구 내의 건축물은 철거하고, 잔여건축물은 보수하여 사용할 수 있다고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 사실관계를 귀 시에서 조사 • 검토하여 판단할 사 항입니다. [2015.10.19. 토지정책과-7562]