

개발단계에 있는 토지의 일단지 인정시기

[2014. 07. 01. 감정평가기준팀-2316]

■ 질의요지

여러 필지가 일단지로 공장설립 승인, 건축허가 및 착공신고를 완료하고, 일체로 거래된 후 거래 잔금 대출을 위한 담보평가 시일단지로 감정평가 된 공장허가지의 일부가 도로사업에 편입되어 보상평가를 하게 되는 경우 일단지로 일괄 감정평가 할 수 있는지? 만약 일단지로 일괄 감정평가가 가능하다면 일단지 평가 시점은 언제부터 가능한지?

■ 회신내용

대법원은“여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가함 이 상당하다 할 것이고, 여기에서 ‘용도상 불가분의 관계에 있는 경우’라 함은 일단의 토지로 이용되고 있는 상황이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성적 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.”고 판시(대법원 2005. 5. 26. 선고 2005두1428 판결)하였고, 개발 단계에 있는 나지에 대한 현실적인 이용상황의 판단과 관련하여 관계 법령에 의하여 건축물의 부지조성을 목적으로 한 개발행위(토지의 형질변경)허가를 받아 그 토지의 형질을 대지로 변경한 다음 토지에 건축물을 신축하는 내용의 건축허가를 받고 그 착공신고서까지 제출하였고, 형질이 변경된 이후에 그 토지가 대 지로서 매매되는 등 형질이 변경된 현황에 따라 정상적으로 거래된 사정이 있는 경우 건축물을 건축하는 공사를 착공하지 못하였더라도, 현실적인 이용상황을 대지로 평가함이 상당하다고 판시(대법원 2012.12.13. 선고 2011두24033 판결 참조)한 바 있습니다.

한편, 국토교통부에서는 여러 필지가 일단지로 공장설립 승인, 건축허가 및 착공신고를 완료하고, 일체로 거래된 후 토목공사를 하였으나, 그 토지의 일부가 도로사업에 편입되어 보상평가를 하게 되는 경우 일괄 평가 할 수 있는지 여부와 만약 일괄 평가 한다면 어느 단계(개발행위허가, 건축허가, 착공신고 등)부터 일 단지로 평가하여야 하는지 여부와 관련하여 “... 공장을 건설하기 위해 공장설립 승인, 건축허가 및 착공신고를 완료하고, 일체로 거래된 후 토목공사를 한 상태라면 일단지로 볼 수 있는 여지가 있다고 보입니다.” 라고 유권해석(부동산평가과-2444, 2011.08.10.)한바 있습니다. 상기 대법원 판례 및 국토교통부 유권해석은 개발단계에 있는 토지의 일단지 여부는 개발 행위허가

시점, 건축허가시점 또는 착공신고 완료시점 등과 같은 특정 행위시점만을 기준으로 판단하지 않고, 그 이후 형질변경행위 등을 통해 하나의 부지로 이용되는 것이 객관적으로 확실히 되는 시점부터 일단지로 일괄 감정평가 할 수 있다는 입장으로 보입니다.

상기 사항을 종합해 볼 때, 개발단계에 있는 토지의 일단지 여부는 개발행위허가시점, 건축허가시점 또는 착공신고 완료시점 등과 같은 특정 행위 시점만을 기준으로 일률적으로 판단하는 것은 바람직하지 않다고 사료되며, 대상토지의 최유효이용 관점에서 법적 허용성 이외에 물리적 가능성, 경제적 타당성, 최대수익성을 함께 고려하여야 할 것으로 봅니다. 즉, 주위 환경이나 토지의 상황, 거래 관행 등을 종합적으로 고려할 때에 장래에 일단으로 이용되는 것이 확실히 된다면 용도상 불가분의 관계를 인정하여 일단지로 감정평가 할 수 있을 것으로 봅니다.