

# 개발제한구역내 무허가건축물 ( 불법용도변경 포함 ) 에 대한 보상

## 1 질의

가. 사업인정고시일 전부터 허가나 신고 없이 신축한 무허가건축물등 및 건축 당시 합법한 건축물로 사업인정고시일 전부터 존재하고 있으나, 사업인정고시 일 전에 허가나 신고 없이 불법으로 용도를 변경한 건축물로 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조를 위반하여 사용하고 있는 건축물의 경우로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조의 가설건축물 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제24조에서 규정하고 있는 경우를 제외한 건축물 등에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제75조에서 규정하고 있는 보상대상으로 보아야 하는지 여부

나. 위 질의 “가” 의 무허가 건축물 (불법용도변경 포함) 에 대하여 보상대상으로 볼 수 있는 경우에 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조를 위반한 불법건축물 (불법용도변경 포함) 에 대하여 관할 시 · 군 · 구청의 정기적인 일체 조사를 거쳐 철거명령 또는 이행강제금 등의 행정조치를 하였을 경우 보상대상인지 여부

다. 위 질의 “나” 에 대하여 관할 시 · 군 · 구청의 일체 조사 외에 고소 · 고발 등으로 인하여 철거명령 또는 이행강제금 등의 행정조치를 하였을 경우 보상대상 인지 여부

라. 사업인정고시일 전부터 존재하고 있으나 개발제한구역내 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조를 위반한 지장물 및 위법하지는 않으나 지장물 등이 국 · 공유지 위에 존재하는 경우 보상대상인지 여부

마. 국토해양부 유권해석에서 “관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우” 의 구체적

인 의미는?

바. 위 질의 “가” 의 무허가 건축물 (불법용도변경 포함) 에 대하여 보상대상으로 볼 수 있는 경우에 1989년 1월 24일 이전부터 불법으로 증 • 개축하여 주택의 전부 또는 일부로 사용하고 있는 경우에 「건축법」 제2조 및 「건축법 시행령」 제3조에 따른 “대지” 로 평가하여야 하는지 여부

사. 위 질의 “나” 에 대하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조를 위반한 무허가 건축물 (불법용도변경 포함) 의 세입자인 경우 영업 및 주거이전비 보상대상인지 여부

## 2 회신

가. 질의 “가” 내지 “마” 에 대하여,

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이라 함) 」 제75조제1항에 따르면, 건축물 • 입목 • 공작물 기타 토지에 정착한 물건 (이하 “건축물등” 이라 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 여부 또는 토지의 소유주체에 따라 보상 여부에 차등을 두고 있지 아니하므로 건축물등 자체에 대한 보상시에는 이전비 또는 물건의 가격으로 보상하여야 한다고 봅니다 (참조 해석례 법제처 10-0399, 2010.12.3) . 다만 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련없이 관계법령에 위반되어 이전 • 철거 등의 조치가 진행되고 있는 경우에는 당해 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생한다고 볼 수 없으므로 보상 대상에 해당되지 아니한다고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 검토 및 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항으로 봅니다. 참고로 “관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우” 란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제3항의 규정에 해당하는 경우 등을 의미하는 것임을 알려드립니다.

나. 질의 “바” 에 대하여,

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 "무허가 건축물등"이라 함) 의 부지에 대하여는 무허가건축물등이 건축 또는 용도변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하도록 하고 있고, 토지보상법 시행규칙 부칙 <건설교통부령 제344호, 2002.12.31> 제5조에서 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제24조 • 제54조제1항 단서 • 제54조제2항 단서 • 제58조제1 항 단서 및 제58조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 보도록 규정하고 있습니다. 따라서 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 토지보상법 시행규칙 제24조를 적용함에 있어 적법한 건축물로 보아야 할 것으로 보며, 「건축법」 에 따른 대지여부는 관련규정 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

다. 질의 “사” 에 대하여,

영업손실의 보상대상인 영업은 토지보상법 시행규칙 제45조에서 사업인정고시 일등 전부터 적법한 장소 (무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말함) 에서 인적 • 물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업 (다만, 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가 치세법」 제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 말함) 으로, 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우에는 사업인정 고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업으로 규정하고 있으며,

토지보상법 시행규칙 제54조제2항에 따르면 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 하나, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라

주거이전비를 보상하도록 규정하고 있습니다.

따라서 무허가건축물등에서 영업을 하거나 거주한 세입자인 경우 위 규정에서 정한 보상요건에 해당하면 영업손실이나 주거이전비에 대한 보상이 가능할 것으로 보나, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다. [2012.3.8. 토지정책과-1137]