현실적인 이용상황의 판단기준

[2006. 2. 17. 법제처-05-0146]

▣ 질의요지

지적공부상 지목은 대(垈)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

▣ 회답

지적공부상 지목은 대(垈)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.

▣ 이유

「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 산 정한다고 되어 있고, 동법시행규칙 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 규제 정도 등으로 보아 인정 가능한 범위의 이용상황을 말하는 것으로서, 토지가격을 평가함에 있어서 공부상 지목과 실제 현황이 다른 경우에는 공부상 지목 보다는 실제 현황을 기준으로 하여 평가함이 원칙이라 할 것입니다(대법원 1994.4.12. 선고 93누6904 판결 등 다수 판례 참조).

따라서, 지적공부상 지목은 대(垈)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.