
부재부동산소유자가 부동산신탁회사에 토지를 신탁한 경우, 대토보상을 받을 수 있는 자는

1 질의

부재 부동산소유자가 보상계약체결 이전에 부동산신탁회사에 토지를 신탁한 경우, 대토보상을 받을 수 있는 자는 부동산신탁회사인지 부재 부동산소유자인지 여부

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조에 의하면, 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 하되, 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상 받는 금액을 제외한 부분에 대하여 「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할제한 면적 이상의 토지를 사업시행자에게 양도 한 자는 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다고 규정하고 있습니다.

또한, 신탁법 제1조제2항에 의하면, 신탁이라 함은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전 하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 법률관계라고 규정하고 있습니다.

따라서, 보상계약체결이 전에 부동산신탁회사에 토지를 신탁한 경우에는 토지소유자를 부동산신탁회사로 보아야 하므로, 위 규정에 따라 대토보상을 받을 수 있는자는 해당 토지를 사업시행자에게 양도한 부동산신탁회사로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 판단하시기 바랍니다.

[2011.1.18. 토지정책과-262]