

‘공익사업지구 안에 표준지가 없는 경우’의 의미

[2017. 1. 6. 감정평가기준팀-15]

■ 질의요지

토지보상법 제70조 제5항은 당해 공익사업(도시개발사업)의 계획 또는 시행의 공고 또는 고시로 인해 취득해야 할 토지의 가격이 변동한 경우에 그 개발이익을 배제하기 위하여 당해 공익사업의 공고 또는 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가를 적용하도록 규정하고 있음

일부 본건 토지는 사업지구 밖에서 비교표준지를 선정하였으며 상기 비교표준지의 지가변동률은 토지보상법 시행령 제38조의2 요건을 충족하지 못함

이처럼 사업지구 밖에서 비교표준지를 선정한 경우에 그 비교표준지에 개발이익이 반영되어 있다고 볼 수 없는 경우에도 당해 공익사업의 계획 또는 시행의 공고 또는 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 선정해야 하는지

■ 회신내용

토지보상법 시행령 제38조의2(공시지가)제1항제2호 및 제3호에서는 같은 법 제70조 제5항에 따른 취득 하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우로 i) 해당 공익사업지구 안에 있는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」 제3조에 따른 표준지공시지가(해당 공익사업지구 안에 표준지가 없는 경우에는 비교표준지의 공시지가를 말하며, 이하 이 조에서 “표준지공시지가”라 한다)의 평균 변동률과 평가대상 토지가 소재하는 시(행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 전체의 표준지공시지가 평균 변동률과의 차이가 3퍼센트 포인트 이상일 것, ii) 해당 공익사업지구 안에 있는 표준지공시지가의 평균 변동률이 평가 대상토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균 변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것을 규정하고 있습니다.

상기 토지보상법 시행령 제38조의2 제1항 제2호에서 비교표준지의 공시지가 평균 변동률과 평가 대상토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균 변동률을 비교하는 것은 해당 공익사업지구 안에 표준지가 없는 경우에 한정되는 것으로 해당 공익사업지구 안에 표준지가 존재하는 경우에는 이를 기준으로 하여야 할 것입니다.

사안의 경우 해당 공익사업지구 안에 표준지가 존재하므로 해당 공익사업지구 안에 있는 표준지공시지가의 평균 변동률과 평가대상 토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균 변동률의 비교를 통하여 토지보상법 제70조 제5항 적용 여부를 결정하여야 할 것이며, 사업지구 밖의 표준지를 비교표준지로 선정한 경우에도 달리 적용할 것은 아니라고 사료 됩니다