
오염토지의 평가방법

1 질의

가. 오염토지의 보상금 산정을 위한 감정평가 시 「토지보상평가지침」 제34조의 2제2호를 근거로 토지의 비교표준지를 선정 • 평가하여 토지의 보상가격을 산출한 후, 매립된 오염물질을 제거하는 데 소요되는 비용을 차감하여 토지보상금을 산정하는 방법이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조 이하에 따른 토지의 평가 방법에 부합하는 것으로 볼 수 있는지 여부?

나. 오염토지의 보상평가방법도 같은 법 제70조 및 같은 법 시행규칙 제22조의 규정에 따라 평가 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 비교 요인을 종합적으로 고려하여 적정가격을 정하는 것이 적법 • 타당하다고 보는데 이에 대한 견해는?

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이라 함)」 제70조제1항 및 제2항에 따르면 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가 변동률, 생산자물가상승률 (「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사 • 발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말함) 과 그 밖에 그 토지의 위치 • 형상 • 환경 • 이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 하고, 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 않도록 규정하고 있으며,

토지보상법 시행규칙 제20조제1항에서 취득하는 토지를 평가함에 있어서는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 하도록 규정하고 있습니다.

따라서 토지의 평가는 위 규정에 따라야 할 것으로, 오염된 토지의 경우 그 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지를 선정하여, 오염정도가 해당 토지의 가격형성에 미치는 요인 등을 감안하여 위 규정 등에 따라 평가하여야 할 것으로 보며,

다만 적법하지 않은 토지이용에 따라 오염된 토지의 경우 충분한 사전조사 등을 통하여 관련법령에 따라 원상회복 조치나 그 오염요인의 제거에 소요되는 비용을 원인자에 청구하는 등의 조치는 필요하다고 보나,

보상액을 산정함에 있어서는 위 규정에 따른 평가를 통한 산정방법 외에 그 오염요인의 제거에 소요되는 비용을 직접 손실보상액에서 차감하는 등 토지취득 이후 장래 공익사업의 이용에 적합한 상태로의 이행에 필요한 비용 등을 공제하는 감정평가 방법은 바람직하지 않은 것으로 사료됩니다. [2013.3.7. 토지정책과-1494]