
제외 토지 다시 편입 시 평가기준

1 질의

사업인정변경고시를 하지 않았으나 공익사업시행지구에 포함된 토지 및 지장물 (창고) 을 소유자의 요청으로 공익사업시행지구에서 제외하겠다고 소유자에게 통보 (2009.6.19.) 하였고, 이후 소유자가 건축물을 수선하여 건축물용도를 “창고” 에서 “제2종근린생활 시설” 로 변경 (2010. 2. 10.) 하고, 토지의 지목을 “창고용지” 에서 “대지” 로 변경 (2010.2.25.) 한 후 위 근린생활시설에 양말공장을 운영하는 사업자에게 임대하여 현재까지 임대업을 영위하고 있다가 공익사업시행지구에 다시 편입하여 줄 것을 요청하였으며, 사업시행자가 다시 공익사업지구에 편입하겠다고 통보 (2013. 9. 23.) 한 경우 위 토지 및 건축물을 보상할때 지목과 건축물의 용도 및 세입자에 대한 이전비 및 영업 보상 여부

2 회신

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 “토지보상법”) 제25조 제2항은 “사업인정고시가 된 후에 고시된 토지에 건축물의 건축·대수선, 공작물 (工作物) 의 설치 또는 물건의 부가 (附加)·증치 (增置) 를 하려는 자는 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 이 경우 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장은 미리 사업시행자의 의견을 들어야 한다.” 고 규정하고 있으며, 같은 법 같은 조제3항은 “제2항을 위반하여 건축물의 건축·대수선, 공작물의 설치 또는 물건의 부가·증치를 한 토지소유자 또는 관계인은 해당 건축물·공작물 또는 물건을 원상으로 회복하여야 하며 이에 관한 손실의 보상을 청구할 수 없다.” 고 규정하고 있고, 토지보상법시행규칙 제45조는 토지보상법 제77조제1항에 따라 영업손실을 보상하여야 하는 영업으로 사업인정고시일 등 전부터 적법한장소 (무허가건축물 등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말한다) 에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고는 영업 (다만, 무허가건축물등

에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일 등 1년 이전부터 「부가가치세법」 제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 말함) 이고, 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가 등을 필요로 하는 경우에는 사업 인정고시일등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업을 규정하고 있습니다.

따라서 토지보상법 제25조에 따라 적법하게 형질의 변경, 물건의 설치 등이 된 것이라면 변경된 현황 등을 기준으로 소유자에게 토지와 건축물 등을 보상하여야 하고 세입자에게도 이전비를 지급 하여야 할 것으로 보나, 영업손실보상의 경우에는 사업인정고시일 등 전부터 행하고 있는 영업으로 볼 수 없을 것으로 보이나, 구체적인 사례에 대하여는 관계법을 및 사실관계를 조사하여 사업시행자가 판단할 사항입니다.

[2014.10.28. 토지정책과-6788]