(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

AI SEARCH · BOOK 02
2026. 11.

13

LOSS COMPENSATION PRACTICE HANDBOOK

# 손실보상 실무편람

## 조서 작성부터 재결 · 공탁 · 이의신청까지

STEP-BY-STEP FIELD GUIDE FOR PRACTITIONERS

13단계 실무 진행 순서 · 단계별 공문(받는 곳 · 붙임) · 현장 상황별 대응 · 법정 기간과 근거 조문을 실무자 눈높이로 정리

| 13 | 68 | 35 | 31 |
|---|---|---|---|
| 업무 단계 | 실무 진행 순서 | 공문 · 서류 | 현장 대응 사례 |

KOREA COMPENSATION BOARD · SINCE 2008 · 한국보상원 EST. 2008

토지보상법 · 시행령 · 시행규칙 · 중앙토지수용위원회 업무편람 · 한국보상원 수행 용역 실무 기준

**무료 배포 · 열람·사용 자유 · 재편집 불가**

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

**손실보상·사업부지 확보 전문**

2008년 이후 18년 · 누적계약 217개 사업장 · 손실보상 업무완료 184건

www.bosangwon.com · 1588-6836

이 쪽은 양면 인쇄 · 제본을 위해 비워 두었습니다.

# 일러두기

| | |
|---|---|
| **이 책은** | 공익사업 손실보상 업무를 **조서 작성부터 재결 · 공탁 · 이의신청 · 잔여 업무**까지 **13단계**로 나누어, 실무자가 그 단계에서 **실제로 하는 일 · 보내는 공문 · 현장에서 생기는 일**을 순서대로 정리한 업무편람입니다. |
| **단계마다** | ① 한 줄 요약 · 누가 ② 법정 기간 ③ 할 일 ④ 서류 ⑤ 근거 조문 ⑥ 실무 포인트 ⑦ **실무 진행 상세**(진행 순서 · 공문과 받는 곳 · 현장 상황별 대응 · 편람 · 지침 기준) — 단계는 늘 새 쪽에서 시작합니다. |
| **근거** | 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙(**법 · 영 · 규칙 제○조**로 표시), 중앙토지수용위원회 업무편람, (주)한국보상원 수행 용역의 실무 기준. 법적 효력은 국가법령정보센터 원문을 따릅니다. |
| **인쇄 · 제본** | A4 세로 · 양면 인쇄(긴 변으로 넘기기) · **왼쪽 제본** — 모든 쪽 왼쪽에 약 2.5cm 제본 여백을 비워 두었습니다. |
| **함께 보기** | 「손실보상법률 3단 편람」(조문 원문) · 「질의회신&판례 법령집」(해석 · 판례) — www.bosangwon.com 「손실보상 AI 검색엔진」 |

# 차례


◆ **한눈에 보는 13단계** — 전체 흐름 · 법정 기간

1 **사업 준비 · 현장 출입** — 사업 구역의 토지 · 물건을 조사하기 위해 출입 허가를 받고 미리 알립니다.

2 **토지조서 · 물건조서 작성** — 편입 토지와 지장물(건축물 · 수목 · 영업 등)을 하나하나 조사해 조서를 만들고 서명 · 날인을 받습니다.

3 **보상계획 공고 · 통지 · 열람** — 보상계획을 공고하고 소유자 · 관계인에게 알린 뒤 조서를 열람하게 하고 이의를 받습니다.

4 **감정평가법인등 선정** — 보상액을 평가할 감정평가법인등을 정합니다. 시 · 도지사와 토지소유자는 각 1인을 추천할 수 있습니다.

5 **보상액 산정 · 재평가** — 감정평가 결과를 산술평균해 보상액을 정하고, 평가액 차이가 크면 다시 평가합니다.

6 **손실보상 협의 · 계약** — 산정한 보상액으로 소유자와 협의해 계약을 맺고 소유권을 넘겨받습니다.

7 **보상협의회** — 보상 대상이 많은 사업은 시 · 군 · 구에 보상협의회를 두고 보상액 산정 · 이주대책 등을 협의합니다.

8 **사업인정 · 고시** — 협의가 되지 않는 토지를 수용하기 위해 국토교통부장관의 사업인정(또는 개별 법률의 의제)을 받고 고시합니다.

9 **재결 신청 · 재결신청 청구** — 협의가 끝내 안 되면 관할 토지수용위원회에 수용재결을 신청합니다. 토지소유자도 재결 신청을 청구할 수 있습니다.

10 **열람 · 심리 · 수용재결** — 토지수용위원회가 재결신청서를 공고 · 열람하게 하고 의견을 받은 뒤 심리해 재결합니다.

11 **보상금 지급 · 공탁 · 수용 개시** — 수용 개시일까지 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하고, 수용 개시일에 소유권을 취득합니다.

12 **이의신청 · 행정소송** — 재결에 불복하면 중앙토지수용위원회에 이의신청을 하거나 행정소송(보상금 증감소송 포함)을 냅니다.

13 **사후 관리 — 잔여지 · 환매** — 남은 땅의 손실 보상 · 매수청구와, 사업에 쓰이지 않게 된 땅의 환매를 챙깁니다.

★ **보상 항목 한눈에** — 무엇을 어떤 기준으로 보상하는지 · 근거 조문

# 한눈에 보는 13단계

### 1 사업 준비 · 현장 출입
사업 구역의 토지 · 물건을 조사하기 위해 출입 허가를 받고 미리 알립니다.

⏱ **출입 통지: 출입하려는 날의 5일 전까지 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장에게 통지**

### 2 토지조서 · 물건조서 작성
편입 토지와 지장물(건축물 · 수목 · 영업 등)을 하나하나 조사해 조서를 만들고 서명 · 날인을 받습니다.

⏱ **서명 · 날인: 토지소유자 · 관계인이 거부하거나 알 수 없으면 그 사유를 적음**

### 3 보상계획 공고 · 통지 · 열람
보상계획을 공고하고 소유자 · 관계인에게 알린 뒤 조서를 열람하게 하고 이의를 받습니다.

⏱ **열람 기간: 14일 이상 · 신문 공고: 전국 일간신문에 공고 (토지소유자 · 관계인이 20인 이하이면 생략 가능)**

### 4 감정평가법인등 선정
보상액을 평가할 감정평가법인등을 정합니다. 시 · 도지사와 토지소유자는 각 1인을 추천할 수 있습니다.

⏱ **소유자 추천: 보상계획 열람 기간 만료일부터 30일 이내 · 소유자 추천 요건: 보상 대상 토지면적의 2분의 1 이상 소유자와 토지소유자 총수의 과반수 동의**

### 5 보상액 산정 · 재평가
감정평가 결과를 산술평균해 보상액을 정하고, 평가액 차이가 크면 다시 평가합니다.

⏱ **재평가: 평가액 차이가 기준(토지는 최고 · 최저 110% 초과 등)을 넘거나 법령 위반이 있는 경우**

### 6 손실보상 협의 · 계약
산정한 보상액으로 소유자와 협의해 계약을 맺고 소유권을 넘겨받습니다.

⏱ **협의 기간: 30일 이상(지방토지수용위원회는 협의 통지를 여러 번 할 것을 권장)**

### 7 보상협의회
보상 대상이 많은 사업은 시 · 군 · 구에 보상협의회를 두고 보상액 산정 · 이주대책 등을 협의합니다.

⏱ **의무 설치: 사업지역 면적 10만 제곱미터 이상이고 토지소유자 50인 이상인 사업 등**

### 8 사업인정 · 고시
협의가 되지 않는 토지를 수용하기 위해 국토교통부장관의 사업인정(또는 개별 법률의 의제)을 받고 고시합니다.

⏱ **사업인정의 실효: 사업인정 고시일부터 1년 안에 재결을 신청하지 않으면 그 기간이 끝난 다음 날 효력을 잃음**

### 9 재결 신청 · 재결신청 청구
협의가 끝내 안 되면 관할 토지수용위원회에 수용재결을 신청합니다. 토지소유자도 재결 신청을 청구할 수 있습니다.

⏱ **재결 신청: 사업인정 고시일부터 1년 이내 · 재결신청 청구를 받은 때: 청구를 받은 날부터 60일 이내 신청 — 늦으면 지연가산금**

### 10 열람 · 심리 · 수용재결
토지수용위원회가 재결신청서를 공고 · 열람하게 하고 의견을 받은 뒤 심리해 재결합니다.

⏱ **열람 기간: 14일 이상 · 재결: 심리를 시작한 날부터 14일 이내(특별한 사유가 있으면 연장)**

### 11 보상금 지급 · 공탁 · 수용 개시
수용 개시일까지 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하고, 수용 개시일에 소유권을 취득합니다.

⏱ **지급 또는 공탁: 수용 또는 사용 개시일까지 · 미지급 · 미공탁: 수용 개시일까지 지급 · 공탁하지 않으면 재결은 효력을 잃음**

### 12 이의신청 · 행정소송
재결에 불복하면 중앙토지수용위원회에 이의신청을 하거나 행정소송(보상금 증감소송 포함)을 냅니다.

⏱ **이의신청: 재결서 정본을 받은 날부터 30일 이내 · 행정소송: 재결서를 받은 날부터 90일 이내, 이의신청을 거쳤으면 이의재결서를 받은 날부터 60일 이내**

### 13 사후 관리 — 잔여지 · 환매
남은 땅의 손실 보상 · 매수청구와, 사업에 쓰이지 않게 된 땅의 환매를 챙깁니다.

⏱ **잔여지 매수 · 수용 청구: 사업완료일까지 (법 제74조) · 잔여지 손실 · 공사비 청구: 사업완료일부터 1년 이내 (법 제73조 제2항)**

STEP 1 / 13

# 01 사업 준비 · 현장 출입

사업 구역의 토지 · 물건을 조사하기 위해 출입 허가를 받고 미리 알립니다.

## 누가

사업시행자 (보상업무 수탁자)

| | |
|---|---|
| **출입 통지** | 출입하려는 날의 5일 전까지 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장에게 통지 |

## 할 일

- 타인 토지 출입 허가 신청(시행자가 국가 · 지자체 아닌 경우)
- 출입 통지 · 공고
- 증표 · 허가증 휴대
- 장해물 제거 · 시굴이 필요하면 소유자 동의 또는 허가

## 서류

- 출입허가 신청서
- 출입 통지서
- 조사원 증표

## 근거 조문

- **법 제9조** 사업 준비를 위한 출입
- **법 제10조** 출입의 통지
- **법 제12조** 장해물 제거등
- **법 제13조** 증표 등의 휴대

## 실무 포인트

- 출입 전 지주 · 점유자에게 조사 목적과 일정을 먼저 알리면 민원이 크게 줄어듭니다.
- 조사 사진은 날짜가 남게 찍고, 물건마다 번호표를 붙여 조서 번호와 맞춥니다.



📷 사업구역 첫 현장 답사 — 출입 범위와 경계를 함께 걸으며 확인

## 📋 실무 진행 상세

**1 인계 자료 받기 · 사업 효력 확인**

사업시행자에게 용지도 · 과업 조서 · 위임장 · 사업계획서 · 법인 서류(인감증명서 · 사업자등록증) · 중앙토지수용위원회 협의요청서와 회신 공문을 받습니다. 사업인정(또는 개별 법률의 인가 · 승인 의제) 고시일과 실효 여부, 지형도면 고시 · 세목고시를 시보 · 도보로 확인합니다.

**2 공부 발급 · 대조**

토지 · 건물 등기사항증명서, 토지 · 건축물대장, 토지이용계획확인원, 지적도, 건축물 배치도를 발급해 당초 지번 · 현황 일치 · 용도지역 변경 · 지적불부합 여부를 확인합니다.

**3 공용서류 발급**

송달 주소 확인을 위해 사업시행자 명의 공문으로 주민등록초본 · 가족관계증명서 · 제적등본(사망자 상속인 확인) · 과세대장을 발급받습니다.

**4 타인토지 출입 허가 신청**

사업시행자가 국가 · 지방자치단체가 아니면 사업의 종류 · 출입할 토지의 구역 · 기간을 정해 관할 시장 · 군수 · 구청장에게 허가를 신청합니다(**법 제9조** 제2항). 증표 · 출입허가증(안) · 근거 법률을 붙이고, 허가가 나면 시 · 군 · 구가 공고하고 점유자에게 통지합니다.

**5 출입 5일 전 통지 · 소유자 안내문**

출입하려는 날의 5일 전까지 일시 · 장소를 시 · 군 · 구에 통지하고(**법 제10조** 제1항), 토지소유자 · 점유자에게도 사업 개요 · 출입 목적(기본조사 · 현황측량 · 감정평가 등) · 구역 · 기간 · 보상 추진 절차 · 문의처를 적은 「토지 출입 통지」를 등기우편으로 보냅니다.

**6 출입 · 조사**

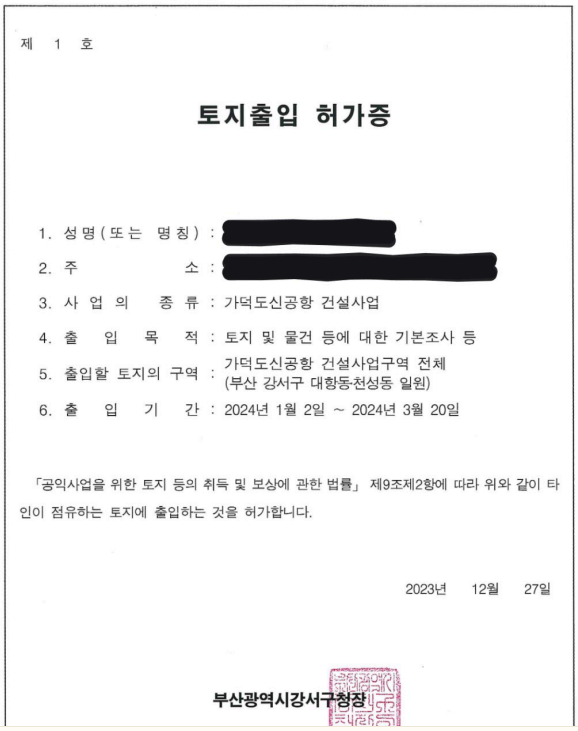
증표와 허가증을 지니고 보여 줍니다(**법 제13조**). 해 뜨기 전이나 해 진 뒤에는 점유자 승낙 없이 주거나 담장 안 토지에 들어갈 수 없습니다(**법 제10조** 제3항). 장해물 제거 · 시굴은 소유자 · 점유자 동의 → 안 되면 허가 + 3일 전 통지(**법 제12조**).

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **토지의 출입증 발급(타인토지 출입 허가) 신청** | 관할 시장 · 군수 · 구청장 | 증표 1식 · 출입허가증(안) 1식 · 근거 법률 |
| **타인토지 출입 일시 · 장소 통지** | 관할 시장 · 군수 · 구청장 (출입 5일 전까지) | 출입 토지 목록 |
| **토지 출입 통지(안내)** | 토지소유자 · 점유자 | 편입 토지 조서 |
| **공용서류 발급 요청 (초본 · 제적등본 · 과세대장)** | 관할 행정복지센터 · 시 · 군 · 구 | 대상자 목록 · 근거 법률 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **우편이 「폐문부재 · 수취인불명」으로 돌아옴** | 주소를 다시 조회해 재발송하고, 현장 안내문 부착 · 이장 · 통장 탐문으로 연락처를 찾습니다. 우편 도달 내역은 모두 보관합니다(재결 신청 때 그대로 씀). |
| **점유자가 출입을 거부** | 정당한 사유 없이 조사를 방해할 수 없다는 **법 제11조**를 안내하고, 협조 요청 공문을 보낸 뒤 일정을 다시 잡습니다. |
| **종중 · 영농조합 등 단체 소유** | 등기상 대표자와 실제 대표자가 다를 수 있으니 정관 · 대표자 선임 자료를 미리 요청해 둡니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제9조**~제13조 · 토지보상법 시행규칙 — 증표 · 출입허가증 서식 · 한국보상원 수용재결업무 체크리스트「계약 전 · 공부조사」항목

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



제 1 호

**토지출입 허가증**

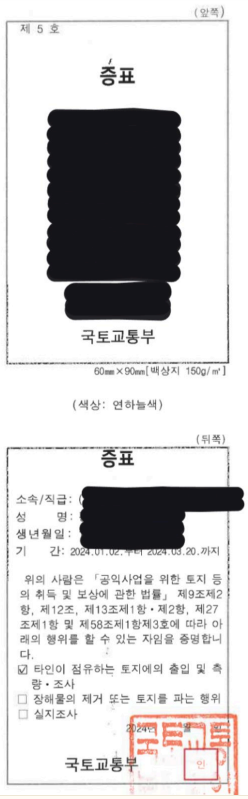
1. 성명(또는 명칭) : [redacted]
2. 주 소 : [redacted]
3. 사 업 의 종 류 : 가덕도신공항 건설사업
4. 출 입 목 적 : 토지 및 물건 등에 대한 기본조사 등
5. 출입할 토지의 구역 : 가덕도신공항 건설사업구역 전체 (부산 강서구 대항동·천성동 일원)
6. 출 입 기 간 : 2024년 1월 2일 ~ 2024년 3월 20일

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제9조제2항에 따라 위와 같이 타인이 점유하는 토지에 출입하는 것을 허가합니다.

2023년 12월 27일

부산광역시강서구청장

토지출입 허가증 — 구청장이 발급한 허가증(기본조사 · 감정평가 출입용)



(앞쪽)

제 5 호

**증표**

[redacted]

국토교통부

60㎜×90㎜[백상지 150g/㎡]

(색상: 연하늘색)

(뒤쪽)

**증표**

소속/직급: [redacted]
성 명:
생년월일:
기 간: 2024.01.02.부터 2024.03.20.까지

위의 사람은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제9조제2항, 제12조, 제13조제1항·제2항, 제27조제1항 및 제58조제1항제3호에 따라 아래의 행위를 할 수 있는 자임을 증명합니다.

☑ 타인이 점유하는 토지에의 출입 및 측량·조사
☐ 장해물의 제거 또는 토지를 파는 행위
☐ 실지조사

2024.

국토교통부

조사원 증표(앞 · 뒤) — 사진 · 성명 · 생년월일은 가림

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 공문 | **토지의 출입증 발급신청 공문** | 관할 시장 · 군수 · 구청장에게 출입 통지 · 허가와 증표 발급을 한 번에 요청 |
| 공고 | **토지 출입 공고문(안)** | 관할 구청 명의로 게시 — 사업 개요 · 출입 목적 · 출입할 토지 · 출입 기간 · 출입자(증표 소지자) |
| 양식 | **조사원 증표 · 토지출입허가증** | 시행**규칙 제4조** 서식 — 직인 날인본을 받아 현장에서 반드시 휴대 |
| 붙임 | **근거 법률 묶음** | **법 제9조** · 제10조 · 제13조, 시행**규칙 제4조** 발췌를 공문에 붙임 |

**공문 작성 예시**

**수신** ○○시청(○○과)
**제목** 토지의 출입 통지 · 허가 및 증표 발급 요청

1. 귀 시의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. ○○시 고시 제20○○-○○호(20○○. ○. ○.)로 고시된 「○○ 도시계획시설(도로)사업」과 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제9조 · 제10조 · 제13조에 따라 타인토지에 출입하고자 하오니 출입의 통지 및 허가, 증표의 발급을 요청하며, 원활한 보상업무가 추진될 수 있도록 협조 부탁드립니다.

**붙임** 1. 증표 1식 2. 출입허가증(안) 1식 3. 근거법률 1식. 끝.

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 최초 사업인가(사업인정) 고시 확인과 실효(기간 도과) 여부
- 지형도면 고시 여부
- 중앙토지수용위원회 의견청취 여부 · 의견서 내용
- 사업시행자에게 받을 자료: 용지도 · 과업조서 · 위임장 · 사업계획서 · 법인 인감증명서 · 사업자등록증

📁 문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 2 / 13

# 02 토지조서 · 물건조서 작성

편입 토지와 지장물(건축물 · 수목 · 영업 등)을 하나하나 조사해 조서를 만들고 서명 · 날인을 받습니다.

## 누가

사업시행자

| | |
|---|---|
| **서명 · 날인** | 토지소유자 · 관계인이 거부하거나 알 수 없으면 그 사유를 적음 |

## 할 일

- 공부(토지대장 · 등기사항증명서 · 건축물대장) 발급 · 대조
- 현장 기본조사(물건 · 영업 · 거주 사실)
- 토지조서 · 물건조서 작성
- 소유자 · 관계인 서명 · 날인

## 서류

- 토지조서
- 물건조서
- 기본조사서
- 공부 일체 · 현장 사진

## 근거 조문

- **법 제14조** 토지조서 및 물건조서의 작성
- **영 제7조** 토지조서 및 물건조서 등의 작성

## 💡 실무 포인트

- 공부와 현황이 다른 경우(지목 · 면적 · 무허가건축물)를 따로 표시해 두면 감정평가 · 재결 단계에서 다툼이 줄어듭니다.
- 거소불명자는 초본 · 제적등본 · 과세대장으로 끝까지 추적하고, 조회 경위를 기록으로 남깁니다.



📷 분묘 · 지장물 안내 팻말 제작 — 번호판과 신고 안내문을 미리 만들어 둠




📷 분묘 연고자 신고 안내 팻말(분묘번호 1) — 연고자가 연락할 곳을 적어 세움




📷 지장물 소유자 신고 안내 팻말 — 소유자를 알 수 없는 물건에 번호를 붙임

## 📋 실무 진행 상세

**1 용지도 · 기본조사서 작성**

공익사업 계획이 확정되면 지적도(임야도)에 편입 토지를 표시한 용지도와, 공부 조사 · 현장조사 결과를 적은 기본조사서를 작성합니다(**영 제7조** 제1항). 서식은 국토교통부 고시 「토지 및 물건 기본조사서 작성기준」의 [별지 1] 토지 · [별지 2] 물건 기본조사서를 씁니다.

**2 현장조사**

공부와 현황이 같은지, 실제 이용상황, 지장물(건축물 · 공작물 · 수목 · 분묘), 세입자(거주기간 · 전입세대 · 무허가건축물 · 대부계약 · 사업자등록 · 연락처), 영업 · 영농을 조사합니다. 사진은 지번별로, 영업 · 세입자 자료는 개인별로 분류하고 물건조사도면(CAD)을 그립니다.

**3 건축물 면적**

건축물은 연면적과 편입면적을 적고 실측평면도를 붙입니다. 실측 편입면적이 건축물현황도와 같으면 현황도로 갈음할 수 있습니다(**영 제7조** 제5항).

**4 조서 작성**

토지조서(소재지 · 지번 · 지목 · 전체/편입면적 · 현실 이용상황 · 소유자 · 권리자 · 작성일)와 물건조서(종류 · 구조 · 규격 · 수량 · 소유자 · 권리자)를 기본조사서를 바탕으로 작성합니다(**영 제7조** 제2항~제4항).

**5 세목고시와 대조 · 분할측량**

편입 지번 · 면적 · 성명 · 주소 · 관계인 · 권리관계 · 지분을 세목고시와 하나씩 대조하고, 일부만 편입되는 필지는 분할측량 대상을 확인합니다.

**6 서명 · 날인**

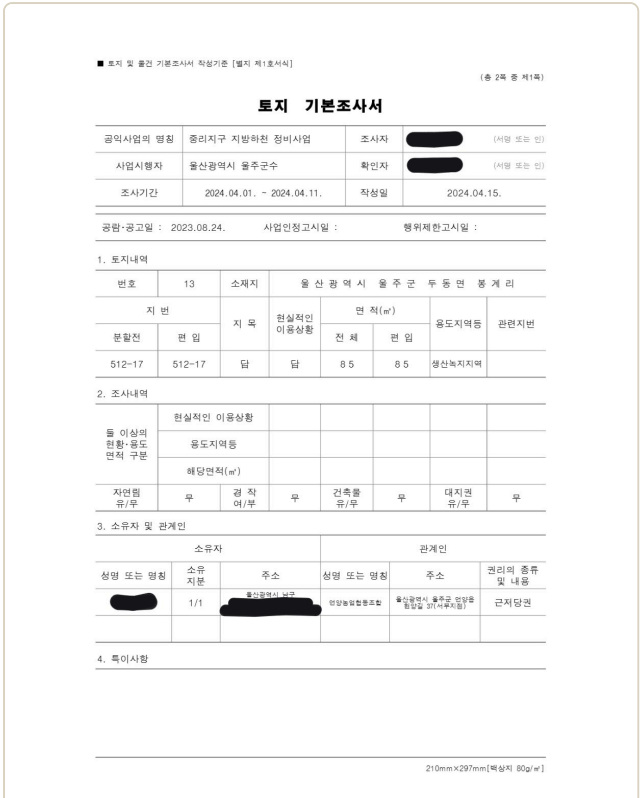
조서에 사업시행자가 서명 · 날인하고 토지소유자 · 관계인의 서명 · 날인을 받습니다. 정당한 사유 없이 거부하거나 주소를 알 수 없으면 그 사유를 조서에 적습니다(**법 제14조**).

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **토지 · 물건조서 확인 및 서명 · 날인 요청** | 토지소유자 · 관계인 | 토지 · 물건조서 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **공부와 현황이 다름 (무허가건축물 · 불법형질변경 · 미불용지)** | 조서에 현황과 사유를 따로 표시해 두면 감정평가 · 재결 단계에서 다툼이 줄어듭니다. |
| **재조사로 조서가 바뀜** | 「표준안 → 수정본 → 감정평가 후」처럼 조서 판을 날짜와 함께 따로 저장해 어느 판으로 공고 · 평가했는지 남깁니다. |
| **세입자 · 영업자를 놓침** | 전입세대 열람 · 사업자등록 조회를 함께 해 보상 대상(주거이전비 · 영업손실)을 처음부터 빠짐없이 잡습니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제14조** · 시행령 제7조 · 국토교통부 고시 「토지 및 물건 기본조사서 작성기준」 · 2024. 4. 9. 개정으로 재결신청서 첨부서류에 기본조사서 추가(시행령 제12조 제2항 제1호)

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



■ 토지 및 물건 기본조사서 작성기준 [별지 제1호서식]

(총 2쪽 중 제1쪽)

**토지 기본조사서**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 공익사업의 명칭 | 중리지구 지방하천 정비사업 | 조사자 | [redacted] (서명 또는 인) |
| 사업시행자 | 울산광역시 울주군수 | 확인자 | [redacted] (서명 또는 인) |
| 조사기간 | 2024.04.01. - 2024.04.11. | 작성일 | 2024.04.15. |

공람·공고일 : 2023.08.24. 사업인정고시일 : 행위제한고시일 :

1. 토지내역

| 번호 | 13 | 소재지 | 울산광역시 울주군 두동면 봉계리 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 지번 | | 지목 | 현실적인 이용상황 | 면적(㎡) | | 용도지역등 | 관련지번 |
| 분할전 | 편입 | | | 전체 | 편입 | | |
| 512-17 | 512-17 | 답 | 답 | 85 | 85 | 생산녹지지역 | |

2. 조사내역

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 둘 이상의 현황·용도 면적 구분 | 현실적인 이용상황 | | | | | | |
| | 용도지역등 | | | | | | |
| | 해당면적(㎡) | | | | | | |
| 자연림 유/무 | 무 | 경작 여/부 | 무 | 건축물 유/무 | 무 | 대지권 유/무 | 무 |

3. 소유자 및 관계인

| 소유자 | | | 관계인 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 성명 또는 명칭 | 소유 지분 | 주소 | 성명 또는 명칭 | 주소 | 권리의 종류 및 내용 |
| [redacted] | 1/1 | 울산광역시 남구 [redacted] | 영양농업협동조합 | 울산광역시 울주군 언양읍 원암길 37(서부지점) | 근저당권 |
| | | | | | |

4. 특이사항

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

토지 기본조사서 1쪽 — 토지내역 · 조사내역 · 소유자 및 관계인



(총 2쪽 중 제2쪽)

**용지도 및 현황 사진**

1. 용지도

465-1답
464-7 천
465-4 답
465-3답
512-17 답
606-1답
608답
512-18 답

비고

2. 현황 사진

봉계리 512-17

| | |
|---|---|
| 사업명 | 중리지구 지방하천 정비사업 |
| 소유자 | |
| 토지 | 봉계리 512-17 |
| 물건종류 | |
| 일자 | 2024.04.01 |

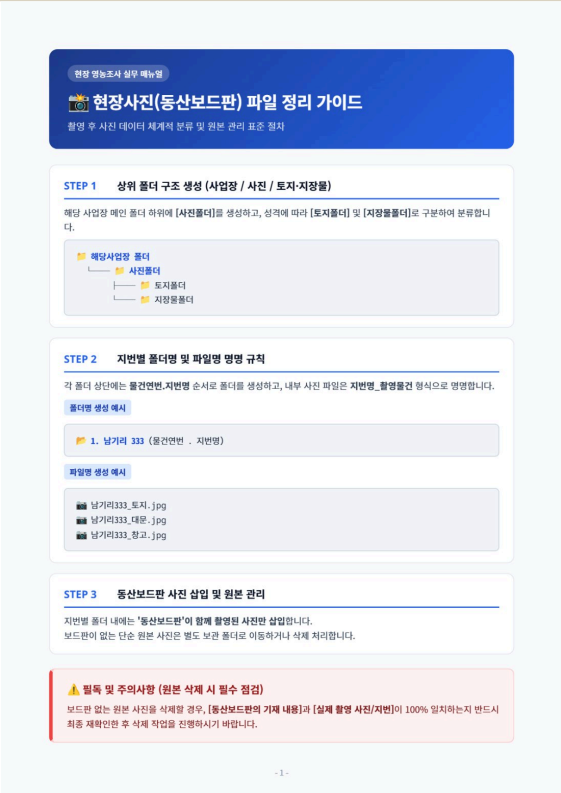
비고 비고

작성방법

1. 이 서식은 필지별로 작성합니다.
2. 소유자 및 관계인이 2명 이상일 경우에는 해당 양식에는 '별지참조'라 기재하고 모두 별지로 작성합니다.
3. '관계인'란에는 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자를 적습니다.
4. 미지급용지·기지급용지, 무허가건축물등의 부지, 물법형질변경토지, 도로·구거, 도수로, 하천 등 보상액 산정에 영향을 미치는 경우에는 그 특성을 '특이사항'란에 적습니다.
5. 용지도를 확대하여 볼 필요가 있을 경우에는 '별지참조'라 기재하고 별지로 확대하여 작성합니다.
6. 현황사진이 3장 이상일 경우에는 나머지 사진은 별지로 작성합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

토지 기본조사서 2쪽 — 용지도와 동산보드판을 넣어 찍은 현황사진



현장 영농조사 실무 매뉴얼

**현장사진(동산보드판) 파일 정리 가이드**

촬영 후 사진 데이터 체계적 분류 및 원본 관리 표준 절차

**STEP 1 상위 폴더 구조 생성 (사업장 / 사진 / 토지·지장물)**

해당 사업장 메인 폴더 하위에 **[사진폴더]**를 생성하고, 성격에 따라 **[토지폴더]** 및 **[지장물폴더]**로 구분하여 분류합니다.

- 해당사업장 폴더
  - 사진폴더
    - 토지폴더
    - 지장물폴더

**STEP 2 지번별 폴더명 및 파일명 명명 규칙**

각 폴더 상단에는 **물건연번.지번명** 순서로 폴더를 생성하고, 내부 사진 파일은 **지번명_촬영물건** 형식으로 명명합니다.

폴더명 생성 예시

1. 남기리 333 (물건연번 . 지번명)

파일명 생성 예시

- 남기리333_토지.jpg
- 남기리333_대문.jpg
- 남기리333_창고.jpg

**STEP 3 동산보드판 사진 삽입 및 원본 관리**

지번별 폴더 내에는 **'동산보드판'이 함께 촬영된 사진만 삽입**합니다.
보드판이 없는 단순 원본 사진은 별도 보관 폴더로 이동하거나 삭제 처리합니다.

⚠ 필독 및 주의사항 (원본 삭제 시 필수 점검)

보드판 없는 원본 사진을 삭제할 경우, **[동산보드판의 기재 내용]**과 **[실제 촬영 사진/지번]**이 100% 일치하는지 반드시 최종 재확인한 후 삭제 작업을 진행하시기 바랍니다.

- 1 -

현장사진 정리 기준 — 지번별 폴더 · 파일 이름 규칙 · 보드판 원본 관리

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 양식 | **토지 기본조사서 · 물건 기본조사서 [별지 1 · 2]** | 「토지 및 물건 기본조사서 작성기준」(국토교통부 고시) 서식 — 2026. 1. 11. 이후 사업계획 확정 사업부터 확인자 자격 요건 적용 |
| 양식 | **현장조사서 · 현장조사도면 양식** | 필지마다 이용현황 · 물건 · 점유자를 적고 도면에 물건 번호를 표시 |
| 엑셀 | **토지 및 물건 조서내역(표준안)** | 토지 · 건물 · 수목 · 영업 · 영농 · 세입자 시트를 한 파일로 관리 — 조서 · 보상액 산정조서와 같은 번호 체계 |
| 공문 | **공용서류 발급의뢰 공문(과세대장 / 초본 · 제적등본)** | **법 제8조** · **영 제6조** 근거, 붙임: 공부발급 대상 목록 · 사업시행인가 고시문 · 근거 법률 |
| 양식 | **위임장(공부 발급용)** | 사업시행자 법인 인감을 미리 받아 둠 |
| 매뉴얼 | **현장사진 정리법(동산 보드판 · 파일 이름 규칙)** | 지번 · 물건번호를 보드판에 적어 함께 촬영, 지번별 폴더로 정리 |

공문 작성 예시

**수신** ○○시청(민원지적과)

**제목** 서류 발급의뢰 요청 (주민등록초본 · 제적등본)

1. 귀 시의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 당 사에서 시행하는 「○○ 일반산업단지 진입부 정비사업」의 보상업무와 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조에 따라 사업시행을 위한 자료 활용 목적으로 아래와 같이 공용 서류 발급을 신청하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

가. 사업시행자: ○○(주) 대표 ○○○ / 나. 공익사업의 종류 및 명칭: ○○ 도시계획시설(도로)사업

다. 발급 대상: 붙임 1 참조 / 라. 발급 서류: 주민등록초본(주소 이력 모두 포함) 각 1부, 망자의 제적등본 각 1부(조회 불가 시 상속인의 초본 · 제적등본)

마. 사용 용도: 보상업무 수행(소유자 및 상속인의 송달주소 파악)

**붙임** 1. 공부발급 대상 목록 1부 2. 사업시행인가 고시문 1부 3. 서류발급 근거 법률 1부. 끝.

### ☑ 놓치기 쉬운 확인 사항

- 지적 성과물과 용지도를 겹쳐 편입 지번을 색칠로 확인 — 누락 필지가 없도록
- 토지대장 면적과 사업인정(세목) 고시 면적 대조 — 편입 면적이 고시 면적보다 넓으면 수용재결을 받을 수 없으므로 세목고시 변경 먼저
- 일부 편입 필지는 분할측량 대상 확인
- 등기 · 대장 · 토지이용계획 · 지적불부합 여부, 폐쇄등기 · 구대장 · 항공사진까지 확인
- 세입자 조사: 거주기간 · 전입세대 · 무허가건물 · 대부계약 · 사업자등록 · 연락처

문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 3 / 13

# 03 보상계획 공고 · 통지 · 열람

보상계획을 공고하고 소유자 · 관계인에게 알린 뒤 조서를 열람하게 하고 이의를 받습니다.

## 누가

사업시행자

| | |
|---|---|
| **열람 기간** | 14일 이상 |
| **신문 공고** | 전국 일간신문에 공고 (토지소유자 · 관계인이 20인 이하이면 생략 가능) |
| **이의 제기** | 열람 기간 안에 서면으로 |

## 할 일

- 보상계획 공고(일간신문 · 게시판)
- 개별 통지
- 조서 열람
- 이의신청 접수 · 검토 · 결과 통지

## 서류

- 보상계획 공고문
- 보상계획 통지서
- 열람부 · 이의신청서

## 근거 조문

- **법 제15조** 보상계획의 열람 등

## 💡 실무 포인트

- 통지 우편은 등기로 보내고 도달 여부를 보관합니다(재결 신청 때 그대로 첨부).
- 이의가 받아들여지면 물건조서를 고쳐 확정합니다.




시청 게시판(시정알림터)에 붙인 보상계획 열람공고

## 실무 진행 상세

**1 보상계획 공고문 작성**

공익사업 개요(종류 · 명칭 · 시행자 · 위치 · 규모 · 기간), 보상 대상(필지 · 물건), 열람 기간 · 장소 · 방법, 이의신청 방법, 보상 시기, 보상 방법(감정평가법인등 3인 산술평균, 추천이 없으면 2인), 감정평가법인등 추천 안내, 잔여지 매수청구 안내, 주소불명 시 공고로 통지를 갈음한다는 내용을 넣습니다.

**2 감정평가법인등 추천 안내 포함**

시 · 도지사와 토지소유자가 감정평가법인등을 추천할 수 있다는 내용을 공고에 넣고 시 · 도지사와 토지소유자에게 통지합니다(**영 제28조** 제1항). 소유자 추천 요건 · 기한(열람기간 만료일부터 30일)과 「1개 법인에만 동의할 수 있고 중복 동의는 무효」라는 점을 적습니다.

**3 신문 공고**

전국을 보급지역으로 하는 일간신문에 공고합니다. 토지소유자 · 관계인이 20인 이하이면 생략할 수 있습니다(**법 제15조** 제1항).

**4 개별 통지**

토지소유자 · 관계인에게 「보상계획 통지」를 등기우편으로 보냅니다. 붙임: 공고문 · 편입 토지 및 물건조서 · 감정평가법인등 추천동의서 양식.

**5 시 · 군 · 구 열람 의뢰**

사업시행자가 행정청이 아니거나 사업지역이 둘 이상의 시 · 군 · 구에 걸치면 사본을 보내 열람을 의뢰합니다(**법 제15조** 제2항). 게시판 · 홈페이지 게시를 요청하고 게시 결과 회신(게시 사진)을 받아 둡니다.

**6 열람 · 이의 처리**

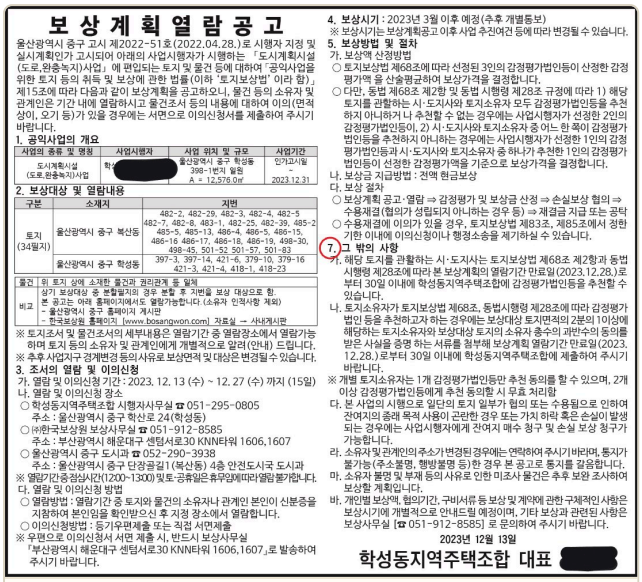
14일 이상 열람(초일 불산입이라 실제로는 15일)하게 하고, 서면 이의를 받아 조서에 부기하고 이유 있으면 조서를 고칩니다(**법 제15조** 제3항 · 제4항).

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **보상계획의 통지 · 열람 의뢰 요청** | 관할 시장 · 군수 · 구청장 (담당 부서) | 보상계획 열람 공고문 · 편입 토지 및 물건조서 |
| **보상계획 통지 (열람 안내)** | 토지소유자 · 관계인 | 공고문 · 편입 토지 및 물건조서 · 감정평가법인등 추천동의서 양식 |
| **보상계획 통지 (감정평가법인등 추천 안내)** | 관할 시 · 도지사 | 보상계획 공고문 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **통지 우편 일부 미배달** | 배달완료 · 미배달(폐문부재 · 수취인불명)을 사람별로 정리해 재발송하고, 끝내 안 되면 공고로 통지를 갈음했다는 근거를 남깁니다. |
| **사업구역 변경으로 필지 추가** | 추가된 필지만 따로 「보상계획 열람 공고(추가)」를 다시 해야 합니다. |
| **통지를 받지 못했다는 소유자** | 사업시행자의 고의 · 과실로 통지하지 않았다면 그 소유자는 협의가 끝나기 전까지 이의를 낼 수 있습니다(**법 제15조** 제3항 단서). 우편 도달 증빙이 중요한 이유입니다. |
| **열람 장소 · 시간 문의** | 공고문에 점심시간 · 토 · 공휴일 열람 불가, 신분증 지참, 우편 이의신청 받는 주소를 미리 적어 둡니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제15조** · 시행령 제28조 제1항 · 한국보상원 체크리스트 「보상계획: 개별통지 · 신문공고(20인 초과) · 열람공고(관할청 · 당사 홈페이지)」

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



보 상 계 획 열 람 공 고

울산광역시 중구 고시 제2022-51호(2022.04.28.)로 시행자 지정 및 실시계획인가 고시되어 아래의 사업시행자가 시행하는 「도시계획시설(도로,완충녹지)사업」에 편입되는 토지 및 물건 등에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법' 이라 함), 제15조에 따라 다음과 같이 보상계획을 공고하오니, 물건 등의 소유자 및 관계인은 기간 내에 열람하시고 물건조서 등의 내용에 대하여 이의(면적 상이, 오기 등)가 있을 경우에는 서면으로 이의신청서를 제출하여 주시기 바랍니다.

1. 공익사업의 개요

| 사업의 종류 및 명칭 | 사업시행자 | 사업 위치 및 규모 | 사업기간 |
|---|---|---|---|
| 도시계획시설 (도로,완충녹지)사업 | 학[redacted] | 울산광역시 중구 학성동 398-1번지 일원 A = 12,576.0㎡ | 인가고시일 ~ 2023.12.31 |

2. 보상대상 및 열람내용

| 구분 | 소재지 | | 지번 |
|---|---|---|---|
| 토지 (34필지) | 울산광역시 | 중구 복산동 | 482-2, 482-29, 482-3, 482-4, 482-5 482-7, 482-8, 483-1, 482-25, 482-39, 485-2 485-5, 485-13, 486-4, 486-5, 486-15, 486-16 486-17, 486-18, 486-19, 498-30, 498-45, 501-52 501-57, 501-83 |
| | 울산광역시 | 중구 학성동 | 397-3, 397-14, 421-6, 379-10, 379-16 421-3, 421-4, 418-1, 418-23 |

| 물건 | 위 토지 상에 소재한 물건과 권리관계 등 일체 |
|---|---|
| 비고 | 상기 보상대상 중 분할필지의 경우 분할 후 지번을 보상 대상으로 함. 본 공고는 아래 홈페이지에서도 열람가능합니다.(소유자 인적사항 제외) - 울산광역시 중구 홈페이지 게시판 - 한국보상원 홈페이지 (www.bosangwon.com) 자료실 → 사내게시판 |

※ 토지조서 및 물건조서의 세부내용은 열람기간 중 열람장소에서 열람가능하며 토지 등의 소유자 및 관계인에게 개별적으로 알려(안내) 드립니다.
※ 추후 사업지구 경계변경 등의사유로 보상면적 및 대상은 변경될수 있습니다.

3. 조서의 열람 및 이의신청

가. 열람 및 이의신청 기간 : 2023. 12. 13 (수) ~ 12. 27 (수) 까지 (15일)
나. 열람 및 이의신청 장소
○ 학성동지역주택조합 시행자사무실 ☎051-295-0805
주소 : 울산광역시 중구 학산로 24(학성동)
○ ㈜한국보상원 보상사무실 ☎051-912-8585
주소 : 부산광역시 해운대구 센텀서로30 KNN타워 1606,1607
○ 울산광역시 중구 도시과 ☎052-290-3938
주소 : 울산광역시 중구 단장골길1(복산동) 4층 안전도시국 도시과
※ 열람기간중정상시간(1200~1300) 및토·공휴일은휴무임에따라열람불가합니다.
다. 열람 및 이의신청 방법
○ 열람방법 : 열람기간 중 토지와 물건의 소유자나 관계인 본인이 신분증을 지참하여 본인임을 확인받으신 후 지정 장소에서 열람합니다.
○ 이의신청방법 : 등기우편제출 또는 직접 서면제출
※ 우편으로 이의신청서 서면 제출 시, 반드시 보상사무실 「부산광역시 해운대구 센텀서로30 KNN타워 1606,1607」로 발송하여 주시기 바랍니다.

4. 보상시기 : 2023년 3월 이후 예정(추후 개별통보)
※ 보상시기는 보상계획공고 이후 사업 추진여건 등에 따라 변경될 수 있습니다.

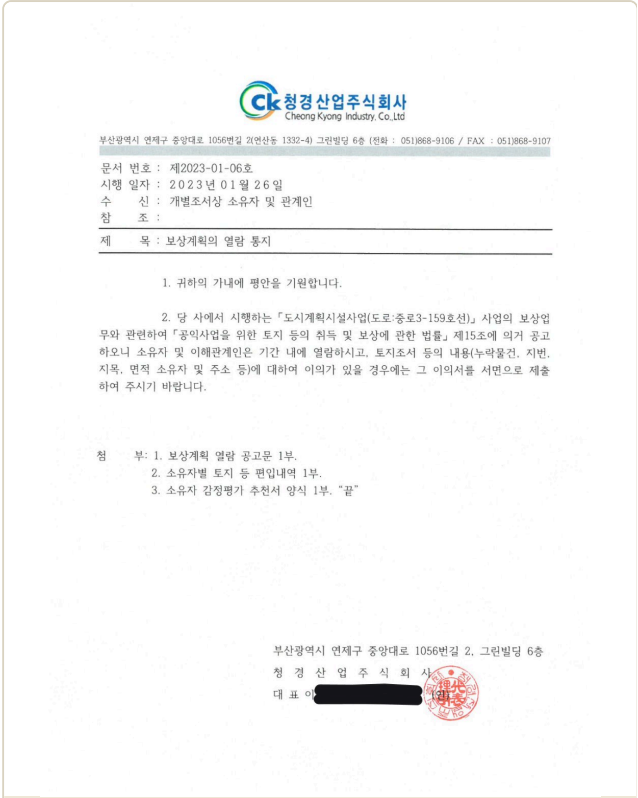
5. 보상방법 및 절차
가. 보상액 산정방법
○ 토지보상법 제68조에 따라 선정된 3인의 감정평가법인등이 산정한 감정평가액 을 산술평균하여 보상가격을 결정합니다.
○ 다만, 동법 제68조 제2항 및 동법 시행령 제28조 규정에 따라 1) 해당 토지를 관할하는 시·도지사와 토지소유자 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하거나 추천할 수 없는 경우에는 사업시행자가 선정한 2인의 감정평가법인등이, 2) 시·도지사와 토지소유자 중 어느 한 쪽이 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 사업시행자가 선정한 1인의 감정평가법인등과 시·도지사와 토지소유자 중 하나가 추천한 1인의 감정평가법인등이 선정한 감정평가액을 기준으로 보상가격을 결정합니다.
나. 보상금 지급방법 : 전액 현금보상
다. 보상 절차
○ 보상계획 공고·열람 ⇒ 감정평가 및 보상금 산정 ⇒ 손실보상 협의 ⇒ 수용재결(협의가 성립되지 아니하는 경우 등) ⇒ 재결금 지급 또는 공탁
○ 수용재결에 이의가 있을 경우, 토지보상법 제83조, 제85조에서 정한 기한 이내에 이의신청이나 행정소송을 제기하실 수 있습니다.

7. 그 밖의 사항
가. 해당 토지를 관할하는 시·도지사는 토지보상법 제68조 제2항과 동법 시행령 제28조에 따라 본 보상계획의 열람기간 만료일(2023.12.28.)로부터 30일 이내에 학성동지역주택조합에 감정평가법인등을 추천할 수 있습니다.
나. 토지소유자가 토지보상법 제68조, 동법시행령 제28조에 따라 감정평가법인 등을 추천하고자 하는 경우에는 보상대상 토지면적의 2분의 1이상에 해당하는 토지소유자와 보상대상 토지의 소유자 총수의 과반수의 동의를 받은 사실을 증명 하는 서류를 첨부해 보상계획 열람기간 만료일(2023. 12.28.)로부터 30일 이내에 학성동지역주택조합에 제출하여 주시기 바랍니다.
※ 개별 토지소유자는 1개 감정평가법인등만 추천 동의를 할 수 있으며, 2개 이상 감정평가법인등에게 추천 동의할 시 무효 처리함
다. 본 사업의 시행으로 일단의 토지 일부가 협의 또는 수용됨으로 인하여 잔여지의 종래 목적 사용이 곤란한 경우 또는 가치 하락 혹은 손실이 발생되는 경우에는 사업시행자에게 잔여지 매수 청구 및 손실 보상 청구가 가능합니다.
라. 소유자 및 관계인의 주소가 변경된 경우에는 연락하여 주시기 바라며, 통지가 불가능(주소불명, 행방불명 등)한 경우 본 공고로 통지를 갈음합니다.
마. 소유자 불명 및 부재 등의 사유로 인한 미조사 물건은 추후 보완 조사하여 보상할 계획입니다.
바. 개인별 보상액, 협의기간, 구비서류 등 보상 및 계약에 관한 구체적인 사항은 보상시기에 개별적으로 안내드릴 예정이며, 기타 보상과 관련된 사항은 보상사무실 [☎051-912-8585] 로 문의하여 주시기 바랍니다.

2023년 12월 13일

학성동지역주택조합 대표 [redacted]

일간신문 보상계획 열람공고 — 열람 장소 · 이의신청 · 감정평가법인 추천 안내까지 한 지면에



청경산업주식회사
Cheong Kyong Industry. Co.,Ltd

부산광역시 연제구 중앙대로 1056번길 2(연산동 1332-4) 그린빌딩 6층 (전화 : 051)868-9106 / FAX : 051)868-9107

문서 번호 : 제2023-01-06호
시행 일자 : 2023년 01월 26일
수 신 : 개별조서상 소유자 및 관계인
참 조 :

제 목 : 보상계획의 열람 통지

1. 귀하의 가내에 평안을 기원합니다.

2. 당 사에서 시행하는 「도시계획시설사업(도로:중로3-159호선)」 사업의 보상업무와 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 의거 공고하오니 소유자 및 이해관계인은 기간 내에 열람하시고, 토지조서 등의 내용(누락물건, 지번, 지목, 면적 소유지 및 주소 등)에 대하여 이의가 있을 경우에는 그 이의서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

첨 부: 1. 보상계획 열람 공고문 1부.
2. 소유자별 토지 등 편입내역 1부.
3. 소유자 감정평가 추천서 양식 1부. "끝"

부산광역시 연제구 중앙대로 1056번길 2, 그린빌딩 6층
청 경 산 업 주 식 회 사
대 표 이[redacted]

보상계획 열람 통지(소유자 · 관계인) — 붙임: 공고문 · 편입내역 · 추천서 양식

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 공고 | **보상계획 열람공고문** | 1. 공익사업 개요(종류 · 시행자 · 위치 · 규모 · 기간) 2. 보상 대상 · 열람 내용 3. 열람 · 이의신청 기간과 장소 4. 감정평가법인등 추천 안내 |
| 공문 | **보상계획의 통지 알림 열람 의뢰 공문** | 관할 행정청에 열람 협조 요청 — 붙임: 공고문 · 편입 토지 및 물건조서 |
| 공문 | **보상계획의 열람 통지 공문(소유자 · 관계인)** | 개별 통지 — 붙임: 공고문 · 소유자별 편입내역 · 감정평가 추천서 양식 |
| 양식 | **이의신청서 · 소유자 감정평가법인등 추천서 양식** | 공고문에 함께 붙여 보냄 |
| 샘플 | **신문공고 자료(지면 PDF · 견적서 · 게재 확인)** | 소유자 · 관계인이 20인 이상이면 전국 일간신문 공고 |

공문 작성 예시

**수신** 개별 조서상 소유자 및 관계인

**제목** 보상계획의 열람 통지

1. 가내 두루 평안하시기를 기원합니다.

2. 당 사에서 시행하는 「○○ 정비사업」의 보상업무와 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따라 공고하오니, 소유자 및 이해관계인은 기간 내에 열람하시고 토지조서 등의 내용(누락 물건, 지번, 지목, 면적, 소유자 및 주소 등)에 이의가 있으면 그 이의서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

**붙임** 1. 보상계획 열람 공고문 1부 2. 소유자별 토지 등 편입내역 1부 3. 소유자 감정평가 추천서 양식 1부. 끝.

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 개별 통지: 소유자 및 관계인 전원(등기우편 · 배송조회 보관)
- 신문공고: 소유자 · 관계인 20인 이상
- 열람공고: 관할청 게시판 · 인터넷 + 당사 홈페이지, 14일 이상(초일 불산입 → 실제 15일)
- 보상협의회 설치 대상(10만㎡ 이상 · 소유자 50인 이상) 여부

📁 문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 4 / 13

# 04 감정평가법인등 선정

보상액을 평가할 감정평가법인등을 정합니다. 시 · 도지사와 토지소유자는 각 1인을 추천할 수 있습니다.

## 누가

사업시행자 · 시 · 도지사 · 토지소유자

| | |
|---|---|
| **소유자 추천** | 보상계획 열람 기간 만료일부터 30일 이내 |
| **소유자 추천 요건** | 보상 대상 토지면적의 2분의 1 이상 소유자와 토지소유자 총수의 과반수 동의 |

## 할 일

- 시 · 도지사 및 토지소유자에게 추천 안내
- 추천서 접수 · 요건 확인
- 감정평가 의뢰

## 서류

- 감정평가법인등 추천서
- 동의서 · 소유자 명부
- 감정평가 의뢰서

## 근거 조문

- **법 제68조** 보상액의 산정
- **영 제28조** 시 · 도지사와 토지소유자의 감정평가법인등 추천

## 💡 실무 포인트

- 추천 동의율 계산 근거(면적 · 인원)를 표로 남겨 두면 나중에 다툼이 없습니다.



📷 감정평가 현장조사 — 감정평가사 · 사업시행자 · 보상담당자가 함께 현장 확인

## 📋 실무 진행 상세

**1 시 · 도지사 추천 의뢰**

보상계획 공고 후 관할 시 · 도(지역에 따라 지방토지수용위원회 사무국 등 담당 부서)에「감정평가법인등 추천 의뢰」공문을 보냅니다. 붙임: 보상계획 공고문 · 평가대상 목록조서 · 감정평가업자 추천의뢰서(소재지 · 예상가액 · 대상 종류 · 목적 · 담당자 연락처).

**2 시 · 도의 선정 절차**

시 · 도지사는 수행능력 · 소속 감정평가사 수 · 실적 · 징계 여부 등으로 추천대상 집단을 정하고, 추첨 등 객관적인 방법으로 선정해 결과를 회신합니다. 추천대상 집단과 과정은 이해당사자에게 공개해야 합니다(**영 제28조** 제3항).

**3 토지소유자 추천 접수**

보상계획 열람기간 만료일부터 30일 이내에 추천동의서(추천 법인 · 소유 토지 목록 · 성명 · 주소 · 서명, 신분증 사본 또는 인감증명서)를 받습니다(**영 제28조** 제2항).

**4 소유자 추천 요건 검토**

보상 대상 토지면적의 2분의 1 이상을 가진 소유자와 소유자 총수의 과반수 동의가 있어야 합니다. 한 소유자는 1개 법인에만 동의할 수 있고, 추천 의사를 밝히지 않은 국 · 공유지는 면적 · 인원 계산에서 뺍니다(**영 제28조** 제4항 · 제6항). 동의율 계산표를 만들어 보관합니다.

**5 평가법인 확정**

추천된 법인을 포함해 사업시행자가 나머지를 선정합니다(**법 제68조** 제2항). 시 · 도지사와 소유자 모두 추천하지 않으면 시행자가 2인, 한쪽만 추천하면 추천 1인 + 시행자 1인입니다(**법 제68조** 제1항).

**6 소유자 자료 요청 안내**

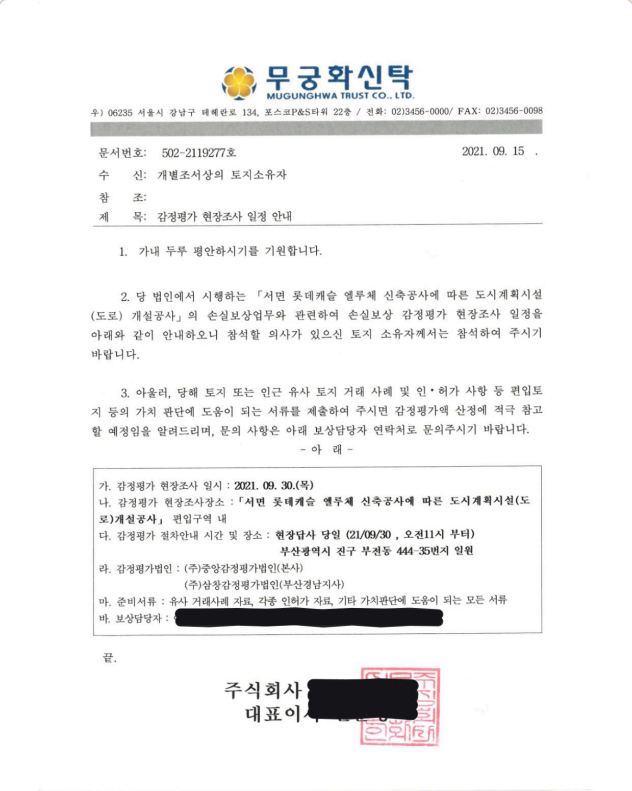
추천하려는 소유자는 시 · 도지사와 한국감정평가사협회에 추천에 필요한 자료를 요청할 수 있음을 안내합니다(**영 제28조** 제5항).

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **감정평가법인등(시 · 도지사) 추천 의뢰 요청** | 관할 시 · 도<br>(지방토지수용위원회 등<br>담당 부서) | 보상계획 공고문 · 평가대상 목록조서 · 감정평가업자 추천의뢰서 |
| **감정평가법인등 추천 회신 (받는 공문)** | 시 · 도 → 사업시행자 | 추천 법인 · 추천 번호 |
| **토지소유자 추천 요건 검토 결과 안내** | 추천서를 낸 토지소유자 | 동의율 검토 결과 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **추천서에 서명 · 신분증이 빠짐** | 보완 요청 공문을 보내고, 기한(30일) 안에 보완되지 않으면 그 동의는 계산에서 뺍니다. |
| **한 소유자가 두 법인에 동의** | 양쪽 모두 무효로 처리한다는 점을 공고문에 미리 적어 두어야 다툼이 없습니다. |
| **기한이 지나 추천서가 들어옴** | 기한(열람기간 만료일부터 30일)이 지나면 추천이 없는 것으로 보고 시행자 선정으로 진행합니다. 처리 근거를 문서로 남깁니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제68조** · 시행령 제28조 · 국토교통부「시 · 도지사 감정평가법인등 추천 표준지침」(시행령 제28조 제7항) · 한국보상원 체크리스트「감정평가 선임 및 추천: 소유자 요건 · 증빙 확인 / 시도지사 추천의뢰 공문 / 시행자 선임」

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



무궁화신탁 MUGUNGHWA TRUST CO., LTD.

우) 06235 서울시 강남구 테헤란로 134, 포스코P&S타워 22층 / 전화: 02)3456-0000/ FAX: 02)3456-0098

문서번호: 502-2119277호 2021. 09. 15 .

수 신: 개별조서상의 토지소유자

참 조:

제 목: 감정평가 현장조사 일정 안내

1. 가내 두루 평안하시기를 기원합니다.

2. 당 법인에서 시행하는 「서면 롯데캐슬 엘루체 신축공사에 따른 도시계획시설(도로) 개설공사」의 손실보상업무와 관련하여 손실보상 감정평가 현장조사 일정을 아래와 같이 안내하오니 참석할 의사가 있으신 토지 소유자께서는 참석하여 주시기 바랍니다.

3. 아울러, 당해 토지 또는 인근 유사 토지 거래 사례 및 인·허가 사항 등 편입토지 등의 가치 판단에 도움이 되는 서류를 제출하여 주시면 감정평가액 산정에 적극 참고할 예정임을 알려드리며, 문의 사항은 아래 보상담당자 연락처로 문의주시기 바랍니다.

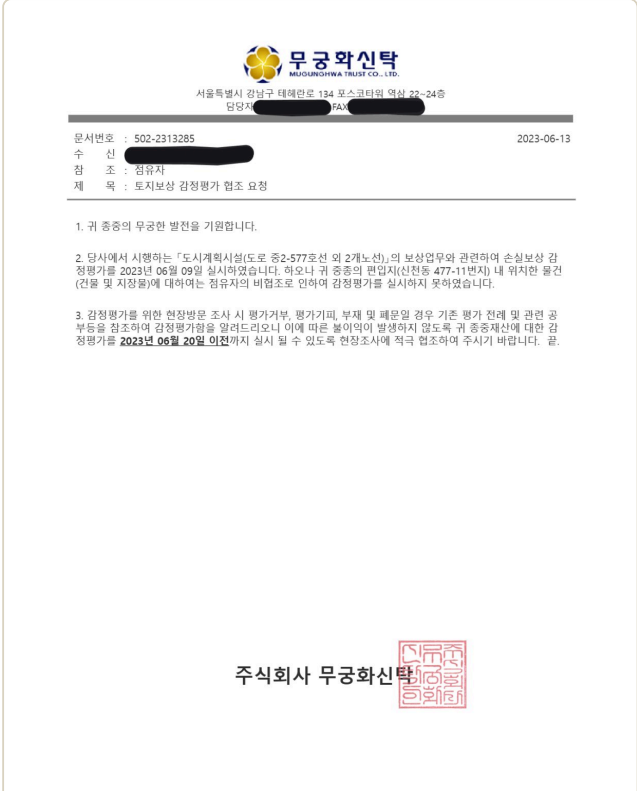
- 아 래 -

가. 감정평가 현장조사 일시 : 2021. 09. 30.(목)
나. 감정평가 현장조사장소 : 「서면 롯데캐슬 엘루체 신축공사에 따른 도시계획시설(도로)개설공사」 편입구역 내
다. 감정평가 참석안내 시간 및 장소 : 현장답사 당일 (21/09/30 , 오전11시 부터)
부산광역시 진구 부전동 444-35번지 일원
라. 감정평가법인 : (주)중앙감정평가법인(본사)
(주)삼정감정평가법인(부산경남지사)
마. 준비서류 : 유사 거래사례 자료, 각종 인허가 자료, 기타 가치판단에 도움이 되는 모든 서류
바. 보상담당자 : [redacted]

끝.

주식회사 [redacted]
대표이사 [redacted]

감정평가 현장조사 일정 안내 — 조사 일시 · 장소 · 평가법인 · 준비서류



무궁화신탁 MUGUNGHWA TRUST CO., LTD.

서울특별시 강남구 테헤란로 134 포스코타워 역삼 22~24층

담당자 [redacted] FAX [redacted]

문서번호 : 502-2313285 2023-06-13

수 신 [redacted]

참 조 : 점유자

제 목 : 토지보상 감정평가 협조 요청

1. 귀 종중의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 당사에서 시행하는 「도시계획시설(도로 중2-577호선 외 2개노선)」의 보상업무와 관련하여 손실보상 감정평가를 2023년 06월 09일 실시하였습니다. 하오나 귀 종중의 편입지(신천동 477-11번지) 내 위치한 물건(건물 및 지장물)에 대하여는 점유자의 비협조로 인하여 감정평가를 실시하지 못하였습니다.

3. 감정평가를 위한 현장방문 조사 시 평가거부, 평가기피, 부재 및 폐문일 경우 기존 평가 전례 및 관련 공부등을 참조하여 감정평가함을 알려드리오니 이에 따른 불이익이 발생하지 않도록 귀 종중재산에 대한 감정평가를 **2023년 06월 20일 이전**까지 실시 될 수 있도록 현장조사에 적극 협조하여 주시기 바랍니다. 끝.

주식회사 무궁화신탁

감정평가 협조 요청 — 점유자 비협조로 평가하지 못한 물건에 대해 기한을 정해 다시 요청

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 공문 | **시 · 도지사 감정평가업자 추천의뢰 공문** | 관할 지방토지수용위원회(도시정책과 등)로 — 붙임: 보상계획 공고문 · 추천의뢰서 · 평가대상목록 조서 |
| 양식 | **소유자 감정평가법인등 추천서** | 추천 요건(면적 과반 · 인원 과반) 증빙과 신분증 사본 확인 |
| 공문 | **감정평가 의뢰 공문(감정평가법인)** | **법 제68조** 제1항 · 시행**규칙 제16조** — 시행자 · 사업명 · 가격시점 · 납품일자, 붙임: 평가조건 및 참고사항 · 평가의뢰목록 |
| 공문 | **감정평가 현장조사 알림 공문(토지 · 물건 소유자)** | 현장조사 일시 · 장소 · 감정평가법인 · 준비서류 안내 |
| 샘플 | **조사거부자 협조요청 공문(1차 · 2차)** | 현장조사를 거부하는 소유자에게 단계적으로 보냄 |

공문 작성 예시

**수신** 개별 조서상의 토지 및 물건 소유자

**제목** 보상금 산정을 위한 감정평가 현장조사 일정 안내

1. 가내 두루 평안하시기를 기원합니다.

2. 당 사에서 시행 예정인 「○○ 도시개발사업」의 손실보상업무와 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조 및 같은 법 시행**규칙 제16조**에 따라 대상 토지에 출입하여 토지 · 물건 · 주변 상황 조사 및 감정평가를 진행하고자 미리 안내드립니다.

3. 당해 토지 또는 인근 유사 토지의 거래사례, 인 · 허가 사항 등 가치 판단에 도움이 되는 서류를 제출하시면 감정평가액 산정에 참고합니다.

가. 조사 일시: 20○○. ○. ○.(○) ~ 조사 완료일까지(일출 후 ~ 일몰 전) / 나. 장소: 사업 편입구역 안

다. 감정평가법인: ○○감정평가법인 외 2곳 / 라. 준비서류: 유사 거래사례 · 인허가 자료 등 / 마. 보상담당자 연락처

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 토지소유자 추천: 요건 · 증빙(추천서, 개인 신분증) 확인
- 시 · 도지사 추천: 관할 지방토지수용위원회 담당자에게 추천의뢰 공문 발송
- 사업시행자 선정 법인 선임 요청
- 평가의뢰 목록과 조서 번호 · 면적 일치 확인

문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 5 / 13

# 05 보상액 산정 · 재평가

감정평가 결과를 산술평균해 보상액을 정하고, 평가액 차이가 크면 다시 평가합니다.

## 누가

사업시행자 · 감정평가법인등

| | |
|---|---|
| **재평가** | 평가액 차이가 기준(토지는 최고 · 최저 110% 초과 등)을 넘거나 법령 위반이 있는 경우 |

## 할 일

- 평가서 검토(누락 · 오류)
- 산술평균으로 보상액 산정
- 재평가 사유 확인

## 서류

- 감정평가서
- 보상액 산정조서

## 근거 조문

- **법 제70조** 취득하는 토지의 보상
- **법 제75조** 건축물등 물건에 대한 보상
- **규칙 제16조** 보상평가의 의뢰 및 평가 등
- **규칙 제17조** 재평가 등

## 💡 실무 포인트

- 평가서의 물건 번호 · 수량이 물건조서와 같은지 한 줄씩 대조합니다.
- 개발이익은 보상액에서 빼고(**법 제67조**), 가격시점은 협의 성립 당시 또는 수용재결 당시입니다.



📷 건물 내부 확인 — 구조 · 면적 · 이용 상황을 평가 자료와 대조

## 📋 실무 진행 상세

**1 감정평가 의뢰**

보상평가의뢰서에 대상물건 표시 · 가격시점 · 평가서 제출기한(원칙 30일 이내) · 취득/사용 구분 · 건축물 이전/취득 구분 · 영업 폐업/휴업 구분 · 사전 의견수렴 사항 · 평가조건을 적어 의뢰합니다(**규칙 제16조**). 붙임: 평가조건 및 참고사항 · 평가의뢰 목록조서.

**2 평가조건 및 참고사항 작성**

편입용지도 경계 확인, 조서에 없는 물건 발견 시 사전 협의 후 추가 조사, 물건 동일성 · 수량 확인, 개인별 · 물건별 구분 산정, 가격자료 · 보상선례 표시 도면 첨부, 불법형질변경 · 미불용지 조사, 지장물 이전비/취득가 구분 명시 등을 요구합니다.

**3 현장조사 일정 알림**

소유자 · 관계인에게 감정평가 현장조사 일시 · 장소 · 평가법인을 알리고 참석을 안내합니다. 거래사례 · 인허가 자료 등 가치 판단에 도움이 되는 자료를 내면 참고한다는 점도 적습니다. 조사를 거부하면 1차 · 2차 협조 요청 공문을 보냅니다.

**4 평가법인 요청 자료 대응**

용도지역 자료 · 최종 평가의뢰 목록 등 평가법인이 요청한 자료를 보내고, 제출기한 연기 요청이 오면 사유를 검토해 회신합니다.

**5 평가서 검토 · 보상액 산정**

물건 번호 · 수량을 조서와 한 줄씩 대조하고 위산 · 오기를 확인한 뒤 평가액을 산술평균해 보상액 산정조서를 만듭니다(수식 · 오기 재확인).

**6 재평가**

법령 위반 · 부당 평가면 같은 법인에 사유를 밝혀 재평가를 요구합니다. 최고평가액이 최저평가액의 110%를 넘거나(지장물은 소유자별 합계 기준), 평가 후 1년이 지나도 계약이 안 되면 다른 2인 이상에게 다시 의뢰합니다. 추천 법인이었다면 시 · 도지사와 미계약 소유자에게 다시 추천받습니다(30일 안에 없으면 추천 없음). 110% 초과는 국토교통부장관에게 통지합니다(**규칙 제17조**).

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **손실보상 감정평가 의뢰 요청** | 선정된 감정평가법인등 (지사) | 평가조건 및 참고사항 · 평가의뢰 목록조서(토지 · 지장물) |
| **손실보상 감정평가 현장조사 일정 알림** | 조서상 토지소유자 · 관계인 | - |
| **감정평가 현장조사 협조 요청 (1차 · 2차)** | 조사 거부 소유자 | - |
| **재평가 의뢰 / 감정평가법인등 재추천 요청** | 감정평가법인등 / 시 · 도지사 · 미계약 소유자 | 재평가 사유 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **평가액 차이가 큼** | 110% 초과 여부를 소유자별 합계(지장물)로 계산해 재평가 대상인지 먼저 판단합니다. |
| **평가 후 계약이 늦어짐** | 평가 후 1년이 지나면 재평가 대상이므로 협의 일정을 그 안에 맞춥니다. |
| **소유자가 평가서 공개를 요구** | 정보공개청구 절차로 처리하고 개인정보는 가립니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제68조** · 제70조 · 제75조 · 시행**규칙 제16조**(보상평가의 의뢰) · 제17조(재평가) · 제18조 · 한국감정평가사협회「토지보상평가지침」

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 엑셀 | **보상액 산정조서(샘플)** | 감정평가서 엑셀자료를 붙여 토지 · 건물 · 세입자 · 영업 · 영농 · 분묘별 산술평균 계산 |
| 샘플 | **감정평가서 · 감정평가서 엑셀자료** | 법인별 평가액을 필지 · 물건 번호로 맞춰 정리 |

### ☑ 놓치기 쉬운 확인 사항

- 토지 · 건물 · 세입자 · 영업 · 영농 · 분묘 등 항목별 산술평균 금액 확인
- 엑셀 수식 · 오기 확인, 감정평가서 원본과 한 건씩 대조
- 평가액 차이가 큰 경우(최고 · 최저 110% 초과 등) 재평가 사유 검토
- 보상액 산정조서와 협의 통지서의 금액 일치

문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 6 / 13

# 06 손실보상 협의 · 계약

산정한 보상액으로 소유자와 협의해 계약을 맺고 소유권을 넘겨받습니다.

## 누가

사업시행자

| | |
|---|---|
| **협의 기간** | 30일 이상<br>(지방토지수용위원회는 협의 통지를 여러 번 할 것을 권장) |

## 할 일

- 보상액 통지 · 협의 요청
- 협의 · 계약 체결
- 보상금 지급 · 소유권 이전 등기
- 협의 경위 기록

## 서류

- 보상협의 요청서
- 손실보상 계약서
- 협의 일지 · 출장복명서
- 보상금 지급 증빙

## 근거 조문

- **법 제16조** 협의
- **법 제17조** 계약의 체결
- **영 제8조** 협의의 절차 및 방법 등

## 💡 실무 포인트

- 협의 일지와 출장복명서는 재결 신청 때 반드시 필요하니 협의할 때마다 그날 작성합니다.
- 보상협의 요청서에 적는 금액은 감정평가로 산정한 금액이어야 합니다.




📷 거소불명 소유자 탐문 — 관할 행정복지센터 방문

## 📋 실무 진행 상세

**1 보상협의요청서 발송**

협의기간 · 장소 · 방법, 보상 시기 · 방법 · 절차 · 금액, 계약 구비서류를 적어 통지합니다(**영 제8조** 제1항). 붙임: 개인별 보상금 내역 · 손실보상 계약 안내서(구비서류 · 잔여지 매수청구 · 양도세 감면용 수용확인서 안내).

**2 협의 기간 · 차수 관리**

협의기간은 30일 이상(초일 불산입)입니다(**영 제8조** 제3항). 실무에서는 1차 · 2차 · 3차…로 여러 번 통지하며 차수별 기간과 발송일을 표로 관리합니다(재결 신청 때 그대로 적음).

**3 공시송달**

주소불명 등으로 통지할 수 없으면 시 · 군 · 구에 공고를 의뢰해 게시판 · 홈페이지와 사업시행자 홈페이지에 14일 이상 게시하는 공고로 통지를 갈음합니다(**영 제8조** 제2항).

**4 현장 탐문**

편입지 · 주소지 관할 이장 · 통장, 인근 주민(경로당 등)에게 소유자 소재를 확인합니다.

**5 계약 체결 · 보상금 지급**

구비서류(인감증명서, 등기필증, 1주일 이내 등기부 · 대장, 국세 · 지방세 완납증명, 주소이력 초본, 종중은 정관 · 공증된 총회 의사록 · 대표자 서류)를 받고, 근저당 등 소유권 외 권리를 말소한 뒤 계약합니다. 계약서에는 해지 · 변경과 보상금 환수 · 원상복구 조항을 넣습니다(**영 제8조** 제4항). 소유권 이전등기 후 계좌로 지급합니다.

**6 협의경위서**

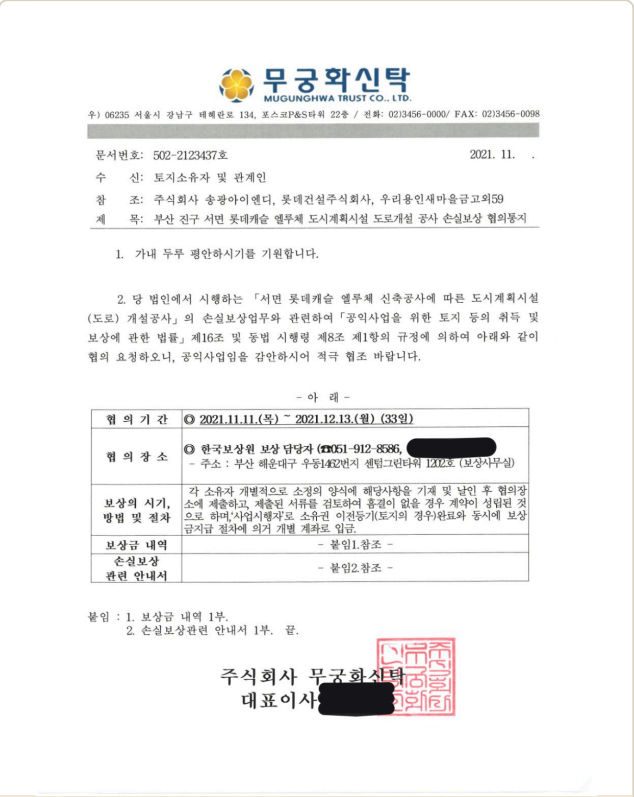
협의가 안 되면 협의 일시 · 장소 · 방법, 대상, 소유자 주장과 사업시행자 의견을 적은 협의경위서에 서명 · 날인을 받습니다. 거부하거나 받을 수 없으면 사유를 적습니다(**영 제8조** 제5항). 마지막 협의 통지와 함께 「협의경위서 날인 요청」을 보내는 것이 보통입니다.

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **손실보상 ○차 협의 통지** | 토지소유자 · 관계인 | 개인별 보상금 내역 · 손실보상 계약 안내서 |
| **공시송달 대상자 손실보상 협의 공고 요청** | 관할 시장 · 군수 · 구청장 | 공시송달 공고문 · 대상자 조서 목록 |
| **손실보상 협의 통지 및 협의경위서 날인 요청** | 미협의 토지소유자 · 관계인 | 협의경위서 |
| **잔여지 매수 요청에 대한 답변** | 청구한 토지소유자 | 잔여지 매수 및 가치하락 검토서 |
| **협의매수(수용) 확인서 발급** | 계약한 토지소유자<br>(양도소득세 감면 신청용) | - |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **협의 중 등기부가 바뀜 (매매 · 상속 · 압류)** | 협의 통지 전마다 등기부 변동을 확인하고, 바뀐 권리자에게 다시 통지합니다. |
| **근저당 · 가압류가 있는 토지** | 말소해야 계약 · 지급이 가능함을 안내하고, 채권자와 말소 조건을 조율합니다. |
| **종중 토지** | 매도 처분 · 계약 체결 · 보상금 수령 · 대표자 선임을 결의한 총회 의사록(공증)을 받아야 합니다. |
| **잔여지 매수 요구** | 편입 비율 · 잔여지 면적 · 진입로 · 현실 이용상황으로 종래 목적 사용이 현저히 곤란한지 검토서를 만들어 회신합니다(**법 제74조** · **영 제39조**). |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제16조** · 제17조 · 시행령 제8조 · 중앙토지수용위원회「토지수용 업무편람」— 협의 통지 여러 차례 권장 · 한국보상원 체크리스트「협의: 등기부 변동 확인 · 30일 이상 3회 권장 · 공시송달 · 현장탐문 · 협의경위서」

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



무궁화신탁
MUGUNGHWA TRUST CO., LTD.

우) 06235 서울시 강남구 테헤란로 134, 포스코P&S타워 22층 / 전화: 02)3456-0000/ FAX: 02)3456-0098

문서번호: 502-2123437호 2021. 11. .
수 신: 토지소유자 및 관계인
참 조: 주식회사 송광아이엔디, 롯데건설주식회사, 우리용인새마을금고외59
제 목: 부산 진구 서면 롯데캐슬 엘루체 도시계획시설 도로개설 공사 손실보상 협의통지

1. 가내 두루 평안하시기를 기원합니다.

2. 당 법인에서 시행하는 「서면 롯데캐슬 엘루체 신축공사에 따른 도시계획시설(도로) 개설공사」의 손실보상업무와 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조 및 동법 시행령 제8조 제1항의 규정에 의하여 아래와 같이 협의 요청하오니, 공익사업임을 감안하시어 적극 협조 바랍니다.

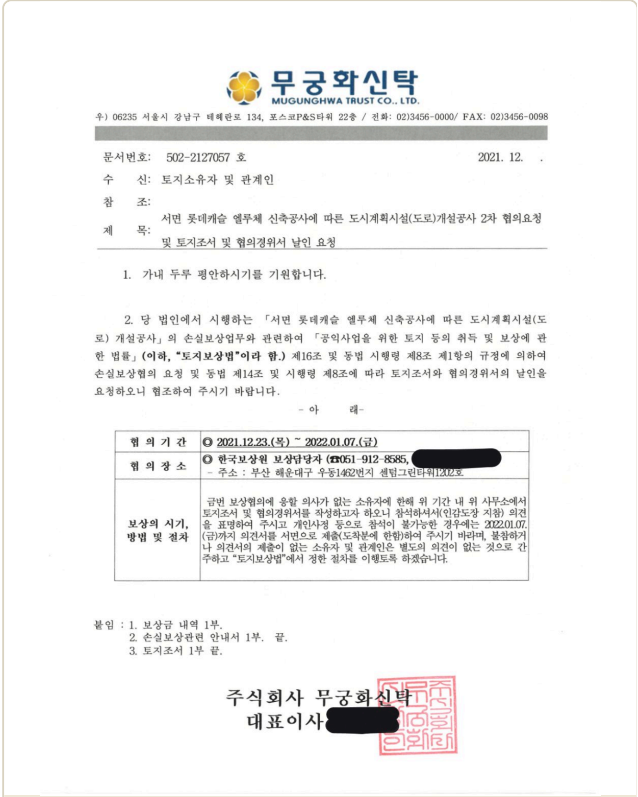
- 아 래 -

| | |
|---|---|
| 협 의 기 간 | ◎ 2021.11.11.(목) ~ 2021.12.13.(월) (33일) |
| 협 의 장 소 | ◎ 한국보상원 보상담당자 (☎051-912-8586, [redacted]<br>- 주소 : 부산 해운대구 우동1402번지 센텀그린타워 1202호 (보상사무실) |
| 보상의 시기, 방법 및 절차 | 각 소유자 개별적으로 소정의 양식에 해당사항을 기재 및 날인 후 협의장소에 제출하고, 제출된 서류를 검토하여 흠결이 없을 경우 계약이 성립된 것으로 하며,'사업시행자'로 소유권 이전등기(토지의 경우)완료와 동시에 보상금지급 절차에 의거 개별 계좌로 입금. |
| 보상금 내역 | - 붙임1.참조 - |
| 손실보상 관련 안내서 | - 붙임2.참조 - |

붙임 : 1. 보상금 내역 1부.
2. 손실보상관련 안내서 1부. 끝.

주식회사 무궁화신탁
대표이사 [redacted]

손실보상 1차 협의 통지 — 협의기간 · 협의장소(보상사무실) · 보상의 시기 · 방법 및 절차



무궁화신탁
MUGUNGHWA TRUST CO., LTD.

우) 06235 서울시 강남구 테헤란로 134, 포스코P&S타워 22층 / 전화: 02)3456-0000/ FAX: 02)3456-0098

문서번호: 502-2127057 호 2021. 12. .
수 신: 토지소유자 및 관계인
참 조:
제 목: 서면 롯데캐슬 엘루체 신축공사에 따른 도시계획시설(도로)개설공사 2차 협의요청 및 토지조서 및 협의경위서 날인 요청

1. 가내 두루 평안하시기를 기원합니다.

2. 당 법인에서 시행하는 「서면 롯데캐슬 엘루체 신축공사에 따른 도시계획시설(도로) 개설공사」의 손실보상업무와 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(**이하, "토지보상법"이라 함.**) 제16조 및 동법 시행령 제8조 제1항의 규정에 의하여 손실보상협의 요청 및 동법 제14조 및 시행령 제8조에 따라 토지조서와 협의경위서의 날인을 요청하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

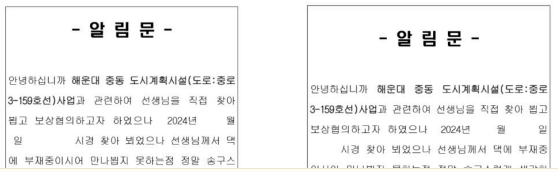
- 아 래-

| | |
|---|---|
| 협 의 기 간 | ◎ 2021.12.23.(목) ~ 2022.01.07.(금) |
| 협 의 장 소 | ◎ 한국보상원 보상담당자 (☎051-912-8585, [redacted]<br>- 주소 : 부산 해운대구 우동1402번지 센텀그린타워 1202호 |
| 보상의 시기, 방법 및 절차 | 금번 보상협의에 응할 의사가 없는 소유자에 한해 위 기간 내 위 사무소에서 토지조서 및 협의경위서를 작성하고자 하오니 참석하셔서(인감도장 지참) 의견을 표명하여 주시고 개인사정 등으로 참석이 불가능한 경우에는 2022.01.07.(금)까지 의견서를 서면으로 제출(도착분에 한함)하여 주시기 바라며, 불참하거나 의견서의 제출이 없는 소유자 및 관계인은 별도의 의견이 없는 것으로 간주하고 "토지보상법"에서 정한 절차를 이행토록 하겠습니다. |

붙임 : 1. 보상금 내역 1부.
2. 손실보상관련 안내서 1부. 끝.
3. 토지조서 1부 끝.

주식회사 무궁화신탁
대표이사 [redacted]

2차 협의 요청 및 토지조서 · 협의경위서 날인 요청


- 알 림 문 -

안녕하십니까 해운대 중동 도시계획시설(도로:중로 3-159호선)사업과 관련하여 선생님을 직접 찾아 뵙고 보상협의하고자 하였으나 2024년 월 일 시경 찾아 뵈었으나 선생님께서 댁에 부재중이시어 만나뵙지 못하는점 정말 송구스


- 알 림 문 -

안녕하십니까 해운대 중동 도시계획시설(도로:중로 3-159호선)사업과 관련하여 선생님을 직접 찾아 뵙고 보상협의하고자 하였으나 2024년 월 일 시경 찾아 뵈었으나 선생님께서 댁에 부재중

부재 시 방문 알림문 — 찾아간 날짜 · 시간과 연락처를 남김

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 공문 | **손실보상 협의 통지(1차) 공문** | 협의기간 · 장소 · 보상의 시기 · 방법 및 절차 · 보상금 내역, 붙임: 개별 보상금 내역서 · 손실보상 관련 안내서 |
| 공문 | **손실보상 3차 협의 통지 및 협의경위서 날인요청 공문** | 수용재결 신청 예정 시기를 알리고 토지 · 물건조서와 협의경위서 날인을 함께 요청 |
| 안내 | **손실보상(계약) 안내서** | 산술평균 산정 방법, 잔여지 매수청구, 협의매수(수용)확인서(양도소득세 감면), 근저당 등 권리 말소 필요, 계약 구비서류 표 |
| 양식 | **손실보상금 지급 청구서 · 손실보상 계약서** | 서약 문구(허위 서류 시 반환 · 처벌), 지급 계좌, 구비서류 목록(인감증명 · 등기 · 통장 사본 · 위임장 등) |
| 양식 | **방문 알림문(부재 시)** | 찾아갔으나 만나지 못한 날짜 · 시간과 연락처를 적어 문에 붙여 둠 |
| 양식 | **소재불명 확인서** | 미등기 · 대장상 주소 부재 · 초본 조회 불가 · 현장탐문 결과를 필지별로 정리 |
| 공문 | **공시송달 대상자 손실보상 협의 공고 요청 공문** | 관할 시 · 구청 게시판 · 홈페이지 14일 이상 게시 요청 — 붙임: 공시송달 공고문 · 대상 조서 목록 |
| 양식 | **협의매수(수용) 확인서** | 양도소득세 · 취득세 감면용 — 보상금 수령일부터 1년 이내 대체취득분 |
| 샘플 | **출장복명서 · 문중 계약 필요서류** | 협의 일지와 함께 협의경위서의 근거가 됨 |

공문 작성 예시

**수신** 토지소유자 및 관계인

**제목** 손실보상 협의 통지 (1차)

1. 가내 두루 평안하시기를 기원합니다.

2. 당 사에서 시행하는 「○○ 조성사업」의 손실보상업무와 관련하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조 및 같은 법 시행령 제8조 제1항에 따라 아래와 같이 협의를 요청하오니, 공익사업임을 감안하시어 적극 협조 바랍니다.

◎ 협의기간: 20○○. ○. ○.(○) ~ 20○○. ○. ○.(○) (31일)

◎ 협의장소: 사업시행자 사무실 · 업무지원 한국보상원 보상사무실(부산 해운대구 센텀서로 30, KNN타워 16층)

◎ 보상의 시기 · 방법 및 절차: 소유자별로 소정 양식에 기재 · 날인하여 제출하고, 서류에 흠결이 없으면 계약이 성립된 것으로 하며, 사업시행자 앞으로 소유권 이전등기(토지)를 마치는 대로 개별 계좌로 입금

**붙임** 1. 개별 보상금 내역서 1부 2. 손실보상 관련 안내서 1부. 끝.

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 통지 전 등기사항 변동(소유권 · 근저당 · 압류 등) 다시 확인
- 협의기간 30일 이상(초일 불산입), 3회 통지 권장
- 거소불명자는 공시송달 절차(관할청 게시판 14일 이상)
- 현장탐문: 편입지 · 주소지 관할 이장 · 통장, 인근 주민(경로당 등) 확인 — 결과를 소재불명 확인서로
- 협의경위서: 소유자 · 관계인별로 작성하고 날인 거부 시 사유 기재

📁 문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 7 / 13

# 07 보상협의회

보상 대상이 많은 사업은 시 · 군 · 구에 보상협의회를 두고 보상액 산정 · 이주대책 등을 협의합니다.

## 누가

시장 · 군수 · 구청장(또는 사업시행자)

| | |
|---|---|
| **의무 설치** | 사업지역 면적 10만 제곱미터 이상이고 토지소유자 50인 이상인 사업 등 |

## 할 일

- 설치 대상 여부 확인
- 위원 구성 · 회의 개최
- 협의 결과 반영

## 서류

- 보상협의회 회의록

## 근거 조문

- **법 제82조** 보상협의회
- **영 제44조** 임의적 보상협의회
- **영 제44조의2** 의무적 보상협의회

### 💡 실무 포인트

- 주민 대표가 들어가는 회의이므로 회의 자료와 회의록을 공개 가능한 수준으로 정리합니다.

## 📋 실무 진행 상세

**1 설치 대상 확인**

사업지구 면적 10만 제곱미터 이상이고 토지등 소유자 50인 이상이면 의무 설치 대상입니다(**영 제44조의2** 제2항). 그 밖에는 지방자치단체장이 필요하다고 인정하면 둘 수 있습니다(**영 제44조**).

**2 설치 · 통지**

시장 · 군수 · 구청장은 보상계획 열람기간 만료 후 30일 이내에 설치해 사업시행자에게 통지합니다. 시 · 군 · 구의 부득이한 사정 등으로 설치가 어려우면 사업시행자가 설치합니다(**영 제44조의2** 제1항 · 제3항).

**3 구성**

위원장 포함 8명~16명, 사업시행자 포함, 위원의 3분의 1 이상은 토지소유자 · 관계인입니다. 위원장은 부시장 · 부군수 · 부구청장이며 시행자 설치 시에는 위원 중에서 호선합니다(**영 제44조** 제4항 · 제44조의2 제4항).

**4 회의 · 반영**

재적위원 과반수 출석으로 엽니다. 보상액 평가를 위한 사전 의견수렴, 잔여지 범위 · 이주대책, 공공시설 이전 등을 협의하고, 위원장이 결과를 시행자에게 통보하면 시행자는 정당한 사항을 반영합니다(**법 제82조** · **영 제44조** 제7항 · 제8항).

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **보상협의회 설치 대상 통보 · 설치 요청** | 관할 시장 · 군수 · 구청장 | 사업 개요 · 소유자 수 · 면적 |
| **보상협의회 회의 개최 안내** | 위원 | 회의 안건 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **주민 대표 위원의 자료 요구** | 회의 자료 · 회의록은 공개 가능한 수준으로 정리하고 개인별 금액은 따로 다룹니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제82조** · 시행령 제44조 · 제44조의2

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서

**해룡산단(2-2단계) 개발사업 보상협의회 구성현황**

□ 보상협의회 구성현황

○ 명 칭 : 해룡일반산업단지(2-2단계) 조성사업 보상협의회
○ 운영기간 : 위촉일 ~ 보상 완료 시까지
○ 보상대상 : 299필지(309,310㎡) / 소유자 174명
○ 구성인원 : 9인(위원장 1, 위원 8) / *규정 : 8~16인 이내 구성

| 연번 | 직 위 | 소 속 | 성 명 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 위원장 | 순천시 부시장 | [redacted] | 당 연 직 |
| 2 | 위 원 | 법관, 변호사, 공증인, 또는 감정평가사 | [redacted] | 남도감정평가 |
| 3 | 위 원 | | [redacted] | 대화감정평가 |
| 4 | 위 원 | 토지소유자 및 관계인 | [redacted] | 주민대표 |
| 5 | 위 원 | | [redacted] | 〃 |
| 6 | 위 원 | | [redacted] | 〃 |
| 8 | 위 원 | 사업시행자 | [redacted] | 해룡산단(주) |
| 7 | 위 원 | 사업허가청 | [redacted] | 광양만권경제자유구역청 산단조성과 |
| 9 | 위 원 | 지방자치단체 공무원 | [redacted] | 신성장산업과장 |
| 10 | 간 사 | | [redacted] | 산단개발팀장 |
| 11 | 서 기 | | [redacted] | 주 무 관 |

보상협의회 구성현황 — 위원장(부시장) · 감정평가사 · 주민대표 · 시행자 · 허가청 · 공무원

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 샘플 | **보상협의회 위원 구성현황** | 8~16인 — 위원장(부시장 등 당연직), 감정평가사 · 변호사, 토지소유자 대표, 사업시행자, 허가청, 지자체 공무원, 간사 · 서기 |
| 샘플 | **보상협의회 사전 설명회 · 본회의 발표자료(PPT)** | 사업 개요 · 보상 대상 · 일정 · 보상 기준 · 주요 민원과 처리 방향 |
| 참고 | **사업시행자 산정 보상비 자료(분기별)** | 협의회 안건 설명용 |

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 설치 대상: 사업지역 10만㎡ 이상이고 토지 등 소유자 50인 이상(의무 설치)
- 보상계획 열람기간 만료 후 30일 이내 구성
- 회의록 작성 · 보관(재결 신청 때 협의 노력 자료로 씀)

📁 문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 8 / 13

# 08 사업인정 · 고시

협의가 되지 않는 토지를 수용하기 위해 국토교통부장관의 사업인정(또는 개별 법률의 의제)을 받고 고시합니다.

## 누가

사업시행자 · 국토교통부장관

| | |
|---|---|
| **사업인정의 실효** | 사업인정 고시일부터 1년 안에 재결을 신청하지 않으면 그 기간이 끝난 다음 날 효력을 잃음 |

## 할 일

- 사업인정 신청(또는 개별 법률의 실시계획인가 등 의제 확인)
- 중앙토지수용위원회 공익성 협의
- 사업인정 고시
- 고시 후 토지 등의 보전

## 서류

- 사업인정 신청서
- 사업계획서 · 도면

## 근거 조문

- **법 제20조** 사업인정
- **법 제21조** 협의 및 의견청취 등
- **법 제22조** 사업인정의 고시
- **법 제23조** 사업인정의 실효
- **법 제25조** 토지등의 보전

### 💡 실무 포인트

- 개별 법률에서 사업인정이 의제되는 경우 의제 시점과 재결 신청 기한을 함께 확인합니다.

## 📋 실무 진행 상세

**1 사업인정 신청 (직접 신청하는 사업)**

사업인정신청서(시행자 · 사업 종류 · 사업예정지 · 신청 사유)에 사업계획서 · 도면 · 토지 세목 · 협의 내용 · 공공성 의견서 등을 붙여 시 · 도지사를 거쳐 국토교통부장관에게 냅니다(**영 제10조**).

**2 의견청취 · 열람**

시 · 군 · 구는 신청서를 게시판에 공고하고 14일 이상 열람하게 하며 소유자 · 관계인에게 의견서 제출을 안내합니다(**영 제11조**).

**3 중앙토지수용위원회 협의**

사업인정 또는 인가 · 승인으로 사업인정이 의제되는 사업은 중앙토지수용위원회와 협의해야 합니다. 위원회는 30일 안에(1회 30일 연장) 의견을 내며, 보완 요청은 14일 이내 기간을 정해 할 수 있고, 기간 안에 의견이 없으면 협의가 된 것으로 봅니다(**법 제21조**). 「조건부 동의」면 조건(예: 일정 비율 이상 사유지 확보, 성실한 협의) 이행 자료를 재결 신청 때 함께 냅니다.

### 4 사업인정 고시 · 효력

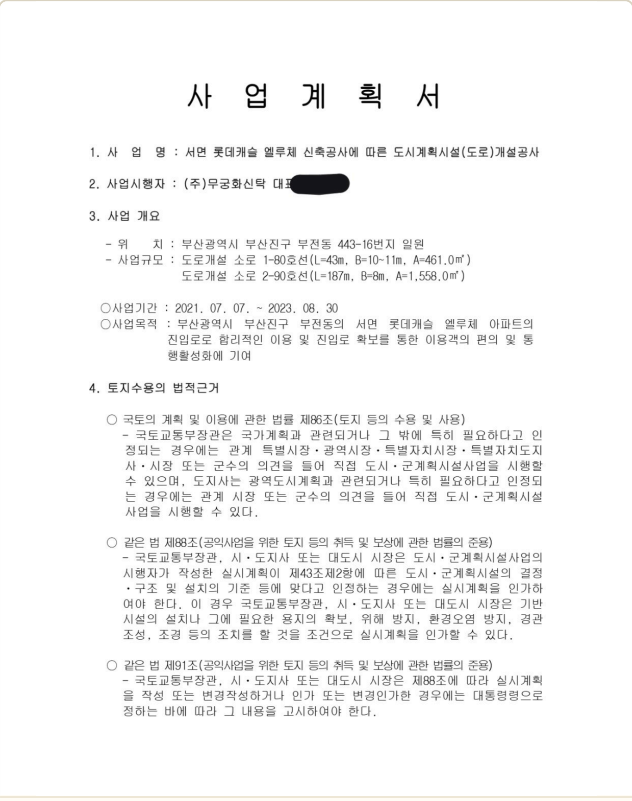
사업인정 고시로 효력이 생기고, 고시일부터 1년 안에 재결을 신청하지 않으면 그 기간이 끝난 다음 날 효력을 잃습니다(**법 제23조**). 실시계획 변경 고시가 있으면 변경 내용과 세목을 다시 확인합니다.

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **사업인정(의제) 협의 요청 회신 · 협의의견서 (받는 문서)** | 중앙토지수용위원회 → 인허가권자 · 시행자 | 심의 결과 · 조건 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **조건부 동의 조건 미충족** | 재결 신청 전에 조건(사유지 확보율 등) 이행 현황을 표로 정리해 보완해야 재결 신청이 받아들여집니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제20조**~제23조 · 시행령 제10조 · 제11조 · 중앙토지수용위원회「토지수용 업무편람」 제7장 공익성 검토

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



사 업 계 획 서

1. 사 업 명 : 서면 롯데캐슬 엘루체 신축공사에 따른 도시계획시설(도로)개설공사

2. 사업시행자 : (주)무궁화신탁 대표[redacted]

3. 사업 개요

- 위 치 : 부산광역시 부산진구 부전동 443-16번지 일원
- 사업규모 : 도로개설 소로 1-80호선(L=43m, B=10-11m, A=461.0㎡)
  도로개설 소로 2-90호선(L=187m, B=8m, A=1,558.0㎡)

○사업기간 : 2021. 07. 07. ~ 2023. 08. 30
○사업목적 : 부산광역시 부산진구 부전동의 서면 롯데캐슬 엘루체 아파트의 진입로로 합리적인 이용 및 진입로 확보를 통한 이용객의 편의 및 통행활성화에 기여

4. 토지수용의 법적근거

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제86조(토지 등의 수용 및 사용)
- 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도지사는 광역도시계획과 관련되거나 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.

○ 같은 법 제88조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 준용)
- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시·군계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획이 제43조제2항에 따른 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 맞다고 인정하는 경우에는 실시계획을 인가하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등의 조치를 할 것을 조건으로 실시계획을 인가할 수 있다.

○ 같은 법 제91조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 준용)
- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 제88조에 따라 실시계획을 작성 또는 변경작성하거나 인가 또는 변경인가한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 고시하여야 한다.

사업계획서 — 사업명 · 시행자 · 위치 · 규모 · 기간 · 목적 · 토지수용의 법적 근거

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 샘플 | **중앙토지수용위원회 협의요청서 · 사업계획서** | **법 제21조** 의견청취 — 회신 공문 · 의견서를 재결 신청서에 그대로 붙임 |
| 샘플 | **실시계획인가 관련 자료(실과협의 내역 · 인가 고시문)** | 시보 · 도보 고시문, 세목고시 · 지형도면 고시까지 한 묶음 |
| 양식 | **사업계획서 양식** | 사업 목적 · 위치 · 면적 · 기간 · 시설 계획 — 재결 신청서 첨부서류와 같은 틀 |

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 사업인정(실시계획인가) 고시가 법령에 맞게 고시되었는지
- 세목고시 내용(소재지 · 지번 · 면적 · 소유자)과 조서 일치
- 지형도면 고시(토지이용규제**법 제8조**)
- 사업인정 고시일부터 1년 이내 재결 신청 가능 기간 관리

📁 문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 9 / 13

# 09 재결 신청 · 재결신청 청구

협의가 끝내 안 되면 관할 토지수용위원회에 수용재결을 신청합니다. 토지소유자도 재결 신청을 청구할 수 있습니다.

## 누가

사업시행자 (토지소유자 · 관계인은 청구)

| | |
|---|---|
| **재결 신청** | 사업인정 고시일부터 1년 이내 |
| **재결신청 청구를 받은 때** | 청구를 받은 날부터 60일 이내 신청 — 늦으면 지연가산금 |

## 할 일

- 협의경위서 작성 · 날인
- 재결신청서 · 첨부 서류 작성
- 관할 토지수용위원회 접수

## 서류

- 재결신청서
- 토지조서 · 물건조서
- 협의경위서
- 사업시행자 제시액 조서
- 개인별 협의 관계 서류
- 사업인정 관련 자료 · 도면 · 감정평가서

## 근거 조문

- **법 제26조** 협의 등 절차의 준용
- **법 제28조** 재결의 신청
- **법 제30조** 재결 신청의 청구

### 💡 실무 포인트

- 협의일지 · 출장복명서 · 통지 도달 증빙이 빠지면 보완 요구로 몇 주가 늦어집니다.
- 거소불명자는 공시송달 근거 서류를 함께 냅니다.

## 📋 실무 진행 상세

**1 신청 요건 점검 (적정성 검토서)**

사업인정 고시 · 세목고시 · 지형도면 고시 확인, 고시일부터 1년 이내 신청인지, 중앙토지수용위원회 의견청취 이행, 조서 · 협의경위서 · 제시액조서 일치, 협의평가 가격시점이 접수일 기준 1년 이내인지, **법 제68조**에 따른 평가법인 선정, 보상계획 신문공고 · 개별통지 · 14일 열람, 30일 이상 협의, 공시송달, 수수료, 재결정보시스템 입력 등 17개 항목을 점검합니다.

**2 재결신청서 작성**

공익사업 종류 · 명칭, 사업인정 근거 · 고시일, 대상 토지 · 물건, 소유자 · 관계인, 보상액과 명세, 수용 개시 예정일, 중앙토지수용위원회 협의 결과, 협의 성립분 내역을 적습니다(**영 제12조** 제1항).

**3** **첨부 서류 묶기**

기본조사서 · 토지 · 물건조서 · 협의경위서 · 사업계획서 · 사업예정지 및 사업계획 도면 · 중앙토지수용위원회 의견서(**영 제12조** 제2항). 실무에서는 신청 공문 · 재결신청서 · 수수료 · 사업계획서 · 위치도 · 사업인정 관계서류 · 고시문 · 제시액조서 · 개인별 협의서류(등기부 · 대장 · 지적도 · 토지이용계획 · 초본) · 도면 · 감정평가서 순으로 간지를 붙여 묶습니다.

**4** **수수료 · 재결정보시스템**

재결신청 수수료를 내고(**법 제28조** 제2항), 재결정보시스템에 사업시행자 제시액조서를 입력해 출력본이 제시액조서와 같은지 확인합니다.

**5** **재결신청 청구 대응**

소유자 · 관계인이 서면으로 재결 신청을 청구하면 받은 날부터 60일 안에 신청해야 하고, 늦으면 지연된 기간만큼 법정이율로 가산금을 더 줍니다(**법 제30조**).

**6** **신청 후 협의 성립**

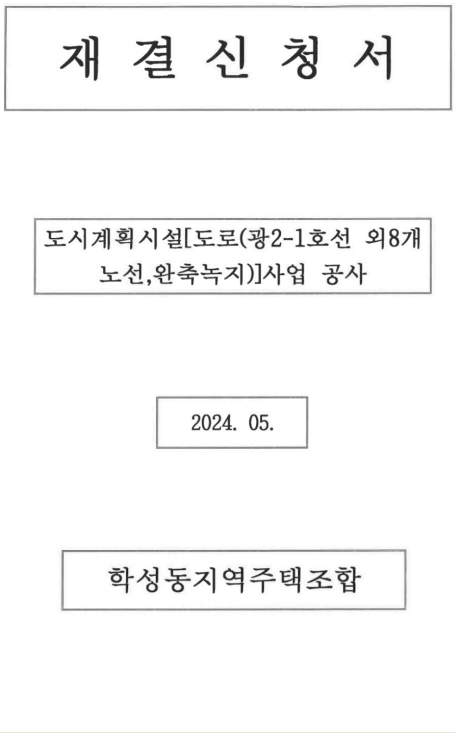
재결 신청 뒤 계약이 되면 매매계약서를 붙여 해당 부분의 재결 신청 일부 취하를 요청합니다.

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **수용재결 신청** | 관할 토지수용위원회 | 재결신청서 일체 |
| **수용(사용)재결신청 적정성 검토서** | 관할 토지수용위원회 | - |
| **수용재결 신청 일부 취하 요청** | 관할 토지수용위원회 | 매매계약서 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **신청서 성명 · 주소 · 지분 오기** | 재결신청자 성명 · 주소 · 지분율 오기와 권리관계 변동을 신청 직전에 다시 확인합니다. |
| **협의일지 · 출장복명서 · 우편 도달 증빙 누락** | 보완 요구로 몇 주가 늦어지니 협의 때마다 그날 작성 · 보관합니다. |
| **조속재결 청구자** | 청구일부터 60일 기한을 달력에 표시해 둡니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제26조** · 제28조 · 제30조 · 시행령 제12조 · 중앙토지수용위원회「토지수용 업무편람」 제3장 수용취득 · 한국보상원「수용(사용)재결신청 적정성 검토서」· 체크리스트「수용재결」

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



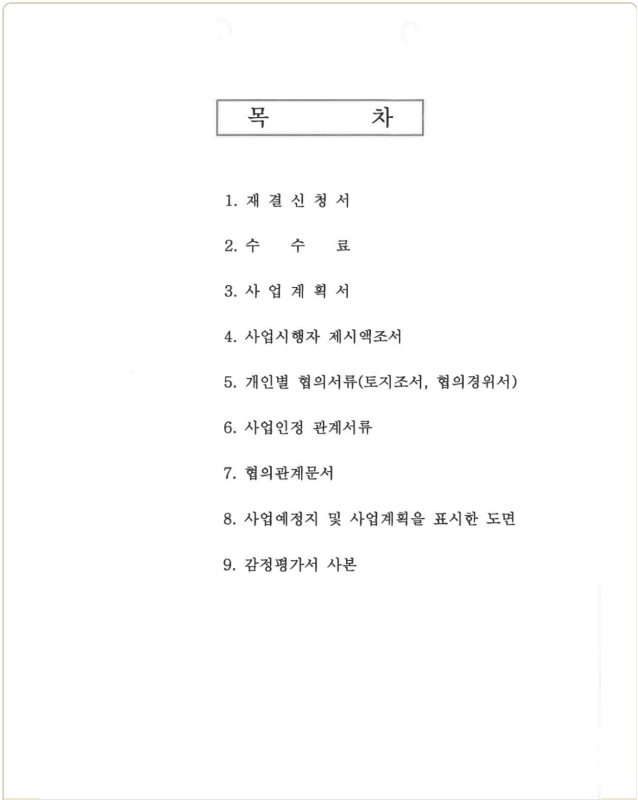
재 결 신 청 서

도시계획시설[도로(광2-1호선 외8개 노선,완축녹지)]사업 공사

2024. 05.

학성동지역주택조합

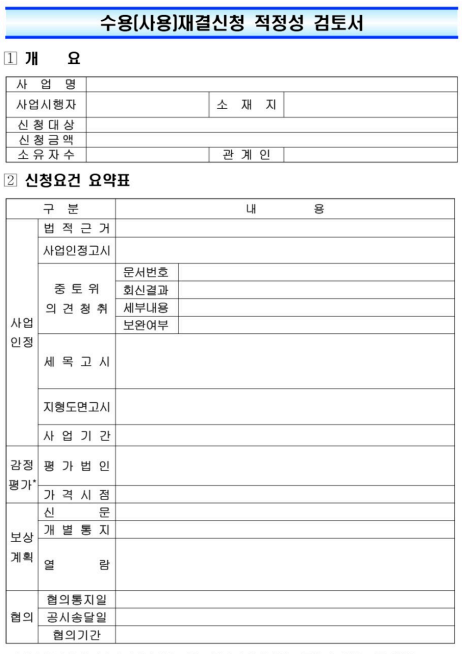
재결신청서 표지(도시계획시설사업)



목 차

1. 재 결 신 청 서
2. 수 수 료
3. 사 업 계 획 서
4. 사업시행자 제시액조서
5. 개인별 협의서류(토지조서, 협의경위서)
6. 사업인정 관계서류
7. 협의관계문서
8. 사업예정지 및 사업계획을 표시한 도면
9. 감정평가서 사본

재결신청서 목차 — 신청서 · 수수료 · 사업계획서 · 제시액조서 · 개인별 협의서류 · 사업인정 서류 · 협의 관계문서 · 도면 · 감정평가서



수용(사용)재결신청 적정성 검토서

1 개 요

| | | | |
|---|---|---|---|
| 사 업 명 | | | |
| 사업시행자 | | 소 재 지 | |
| 신 청 대 상 | | | |
| 신 청 금 액 | | | |
| 소 유 자 수 | | 관 계 인 | |

2 신청요건 요약표

| 구 분 | | 내 용 | |
|---|---|---|---|
| 사업인정 | 법 적 근 거 | | |
| | 사업인정고시 | | |
| | 중 토 위 의 견 청 취 | 문서번호 | |
| | | 회신결과 | |
| | | 세부내용 | |
| | | 보완여부 | |
| | 세 목 고 시 | | |
| | 지형도면고시 | | |
| | 사 업 기 간 | | |
| 감정평가* | 평 가 법 인 | | |
| | 가 격 시 점 | | |
| 보상계획 | 신 문 | | |
| | 개 별 통 지 | | |
| | 열 람 | | |
| 협의 | 협의통지일 | | |
| | 공시송달일 | | |
| | 협의기간 | | |

* 지상권 등 소유권 이외의 권리가 있을 경우 일괄평가 동의서(별도 구분 평가했을 경우 생략)

수용재결 신청 적정성 검토서

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 공문 | **수용재결 신청 공문** | 관할 토지수용위원회로 — 협의 불성립 사유, **법 제28조** · **영 제12조** |
| 양식 | **재결신청서 [시행규칙 별지 제13호서식]** | 시행자 · 사업 · 사업인정 근거 · 협의 현황 · 보상액 명세 · 개시예정일 · 재결신청 청구 내역 |
| 양식 | **수용(사용)재결 신청 적정성 검토서** | 사업인정 · 세목 · 지형도면 · 사업기간 · 의견청취 · 신청내역 일치 · 감정평가 · 보상계획 · 협의 11개 항목 자체 점검 |
| 참고 | **재결신청 등의 수수료 [별표 1]** | 보상예정액 1천만원 이하 1만원 ~ 100억원 초과 10만원 |
| 양식 | **목차 · 간지 · 견출지** | 첨부 순서: 재결신청서 → 사업인정 고시문 → 사업계획서 → 사업시행자 제시액조서 → 기본조사서 → 토지 · 물건조서 및 개인별 협의경위서 → 공통 협의서류(공고 · 통지 · 송달내역) → 도면 → 감정평가서 |
| 양식 | **손실보상 재결신청 청구서(조속재결)** | 토지소유자 등의 청구 — 청구일부터 60일 이내 신청 |
| 샘플 | **재결신청서 실제 묶음(도시개발사업 · 도시계획시설사업)** | 한국보상원이 접수한 재결신청서 전체 — 수백 쪽 분량 구성 참고 |

공문 작성 예시

**수신** ○○도 지방토지수용위원회

**제목** 수용재결 신청

1. 귀 위원회의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 당 사에서 시행하는 「○○ 도시계획시설(도로)사업」의 보상업무와 관련하여 보상협의 기간 내에 협의가 성립되지 않아 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제12조에 따라 붙임과 같이 재결을 신청합니다.

**붙임** 수용재결 신청서 1부. 끝.

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 재결신청자 성명 · 주소 · 지분율 오기 확인
- 신청 직전 권리관계(소유자 · 관계인) 변동 다시 확인
- 변경고시가 필요하면 고시 후 신청
- 조속재결 청구자는 60일 기한 안에 신청
- 협의평가 가격시점이 접수일 기준 1년 이내인지
- 접수 후 재결정보시스템(LTIS) 입력 · 전송

문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 10 / 13

# 10 열람 · 심리 · 수용재결

토지수용위원회가 재결신청서를 공고 · 열람하게 하고 의견을 받은 뒤 심리해 재결합니다.

### 누가

토지수용위원회

| | |
|---|---|
| **열람 기간** | 14일 이상 |
| **재결** | 심리를 시작한 날부터 14일 이내(특별한 사유가 있으면 연장) |

### 할 일

- 열람 공고 · 소유자 의견서 접수
- 사업시행자 의견서 제출
- 재결 감정평가 · 심의 자료 제출
- 재결서 수령

### 서류

- 사업시행자 의견서
- 심의 안건 자료
- 재결서

### 근거 조문

- **법 제31조** 열람
- **법 제32조** 심리
- **법 제34조** 재결
- **법 제35조** 재결기간
- **법 제50조** 재결사항

### 💡 실무 포인트

- 소유자 의견서가 들어오면 항목별로 반박 · 수용 의견을 표로 정리해 제출합니다.

## 📋 실무 진행 상세

1. **재결신청 공고 · 열람**
   토지수용위원회가 시 · 군 · 구에 공고 · 열람을 의뢰하면 게시판에 공고하고 14일 이상 열람하게 하며, 소유자 · 관계인에게 의견서 제출을 안내합니다(**영 제15조**).
2. **소유자 의견서 · 사업시행자 의견서**
   열람기간에 들어온 소유자 의견서를 받아 항목별로 사업시행자 의견서를 써서 냅니다.
3. **재결 감정평가**
   토지수용위원회가 감정평가법인등을 정해 다시 평가합니다.「감정평가 조건 및 유의사항」통보를 확인하고 현장 안내 · 자료 제공에 협조합니다.
4. **심의 자료 · 심의**
   심의 안건(주소록 · 사업시행자 제시액 등)을 내고 심의 일정에 참석합니다. 위원회는 필요하면 당사자를 출석시켜 의견을 듣고, 재결 전 화해를 권고할 수 있습니다(**법 제32조** · 제33조).

## 5 재결 · 재결서 정본

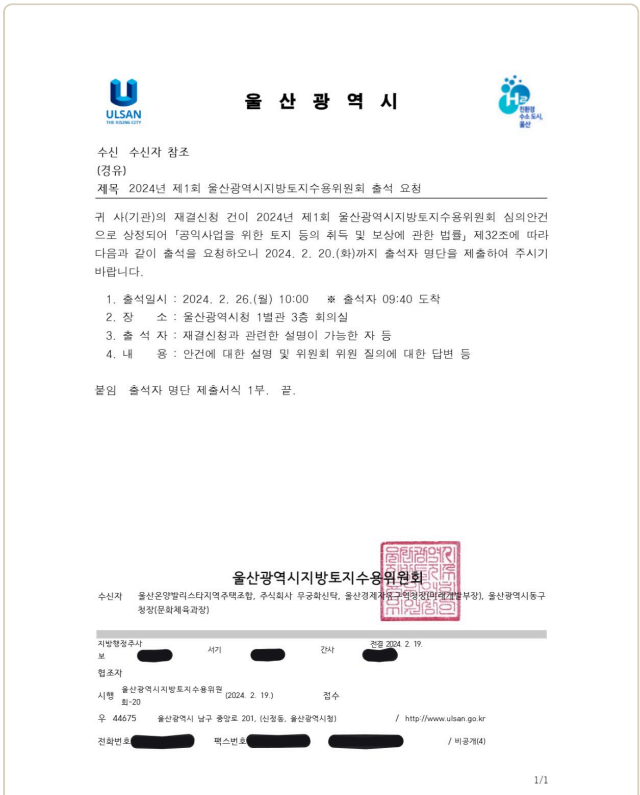
심리를 시작한 날부터 14일 이내(1회 14일 연장 가능) 재결합니다(**법 제35조**). 재결서 정본이 당사자에게 송달되며 도달일을 확인해 이의신청 · 소송 기한 계산의 기준으로 삼습니다.

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **수용재결에 대한 사업시행자 의견서 제출** | 관할 토지수용위원회 | 소유자 주장별 의견 |
| **수용재결 감정평가 반영 조서 전달** | 사업시행자 · 위원회 | 재결 감정평가 반영 조서 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **심의가 늦어짐** | 사업시행자에게 지연 사유와 바뀐 예상 일정표를 보고합니다. |
| **인접 토지주 등 제3자 의견 제출** | 사업 영향 범위 밖이면 그 근거를, 안이면 보완 조치를 의견서로 정리합니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제31조**~제35조 · 시행령 제15조 · 중앙토지수용위원회「토지수용 업무편람」제4장 토지수용위원회 · 제6장 손실보상재결

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



울 산 광 역 시

수신 수신자 참조
(경유)
제목 2024년 제1회 울산광역시지방토지수용위원회 출석 요청

귀 사(기관)의 재결신청 건이 2024년 제1회 울산광역시지방토지수용위원회 심의안건으로 상정되어 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제32조에 따라 다음과 같이 출석을 요청하오니 2024. 2. 20.(화)까지 출석자 명단을 제출하여 주시기 바랍니다.

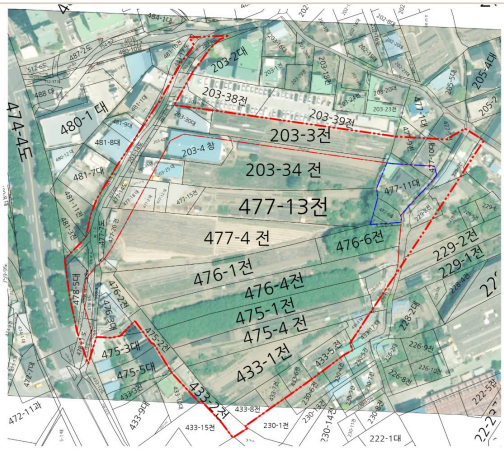
1. 출석일시 : 2024. 2. 26.(월) 10:00 ※ 출석자 09:40 도착
2. 장 소 : 울산광역시청 1별관 3층 회의실
3. 출 석 자 : 재결신청과 관련한 설명이 가능한 자 등
4. 내 용 : 안건에 대한 설명 및 위원회 위원 질의에 대한 답변 등

붙임 출석자 명단 제출서식 1부. 끝.

울산광역시지방토지수용위원회

1/1

지방토지수용위원회 출석 요청 — 심의 일시 · 장소 · 출석자 명단 제출




심의자료 — 위성사진 위에 그린 용지도

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 샘플 | **수용재결 열람공고 확인 자료** | 열람기간 중 소유자 의견서가 들어오면 사업시행자 의견을 준비 |
| 샘플 | **지방토지수용위원회 출석 요청 공문 · 출석자 명단 제출** | 심의일 출석 · 설명 |
| 샘플 | **수용재결 심의자료(PPT · 위치도 · 용지도 · 현장사진)** | 위성사진 위 용지도, 쟁점 필지별 사진과 사업시행자 의견 |
| 양식 | **심의조서 제출서식** | 도(道) 수용위원회가 정한 서식에 쟁점 · 의견 정리 |
| 샘플 | **지방토지수용위원회 보완요청 대응 자료** | 보완 요청 항목별로 근거 서류 첨부 |

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 수용재결 열람공고 확인
- 심의자료 작성 · 제출, 심의 일정 확인과 참석
- 재결서 정본 도달일 확인(수용 개시일 · 이의신청 기간 계산의 기준)

📁 문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 11 / 13

# 11 보상금 지급 · 공탁 · 수용 개시

수용 개시일까지 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하고, 수용 개시일에 소유권을 취득합니다.

### 누가

사업시행자

| | |
|---|---|
| **지급 또는 공탁** | 수용 또는 사용 개시일까지 |
| **미지급 · 미공탁** | 수용 개시일까지 지급 · 공탁하지 않으면 재결은 효력을 잃음 |

### 할 일

- 보상금 수령 안내 · 지급
- 받지 않거나 받을 수 없으면 공탁(상속 · 압류 · 불명 등)
- 수용 개시일에 소유권 취득 · 등기
- 토지 · 물건 인도

### 서류

- 공탁 실시 안내문(소유자 · 관계인)
- 도달 우편영수증
- 공탁서
- 법무사 인계 자료

### 근거 조문

- **법 제40조** 보상금의 지급 또는 공탁
- **법 제42조** 재결의 실효
- **법 제43조** 토지 또는 물건의 인도 등
- **법 제45조** 권리의 취득 · 소멸 및 제한

### 💡 실무 포인트

- 공탁계는 상속관계 입증을 엄격하게 보니 가족관계 서류를 미리 조회 · 발급합니다.
- 인도를 거부하면 행정대집행(**법 제89조**) 절차를 검토합니다.

## 📋 실무 진행 상세

**1 재결서 정본 확인**

재결 보상금 · 수용 개시일을 확인하고 수용 개시일까지 지급 또는 공탁할 일정을 거꾸로 짭니다(수용 개시일까지 못 하면 재결이 효력을 잃습니다, **법 제42조**).

**2 보상금 수령 안내 · 공탁 예정 통지**

소유자 · 관계인에게 재결 보상금 수령 안내와 공탁 예정 통지를 보냅니다. 서류는 수용 개시일 최소 7일 전까지 받을 수 있게 요청합니다.

**3 공탁**

수령 거부 · 수령 불능, 과실 없이 받을 자를 모름, 시행자 불복, 압류 · 가압류일 때 토지 소재지 공탁소에 공탁합니다(**법 제40조** 제2항). 담당 법무사에게 수용대상자 · 당초 지번 · 상속관계 등 공탁 자료를 넘깁니다.

**4 소유권 취득 · 등기**

수용 개시일에 소유권을 취득하고 다른 권리는 소멸합니다(**법 제45조**). 공탁 후 금전공탁서를 받아 두고 소유권 이전 등기를 마칩니다.

## 5 인도 · 이전

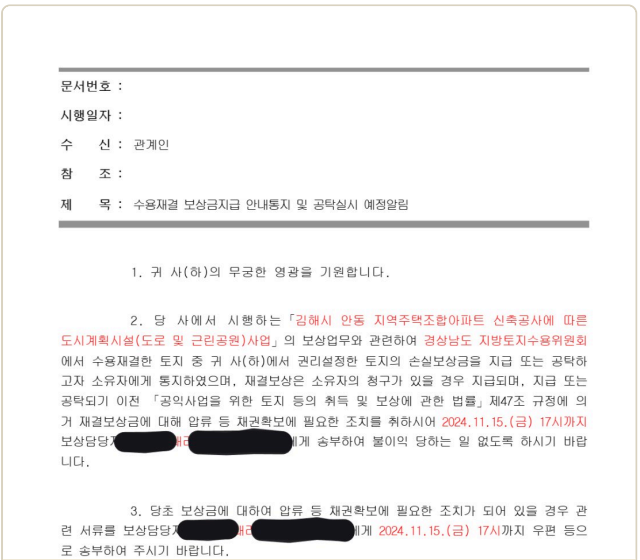
수용 개시일까지 토지 · 물건을 인도 · 이전해야 하며(**법 제43조**), 거부하면 대집행을 신청하고(**법 제89조**), 의무자를 알 수 없거나 이행할 수 없으면 시장 · 군수 · 구청장에게 대행을 청구합니다(**법 제44조**).

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **재결 보상금 수령 안내 · 공탁 예정 통지** | 토지소유자 · 관계인 | 재결서 사본 · 구비서류 안내 |
| **공탁 업무 의뢰 · 자료 인계** | 담당 법무사 | 수용대상자 목록 · 당초 지번 · 상속관계 자료 |
| **행정대집행 신청** | 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장 | 의무 불이행 증빙 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **공탁계가 상속관계 입증을 까다롭게 봄** | 가족관계 · 제적 서류를 미리 조회 · 발급해 둡니다. |
| **이의재결 대응** | 공탁금 출급 여부가 다툼에 영향을 주므로 공탁출급확인서를 받아 둡니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제40조** · 제42조~제45조 · 제89조 · 한국보상원 체크리스트「공탁 및 소유권 이전」

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



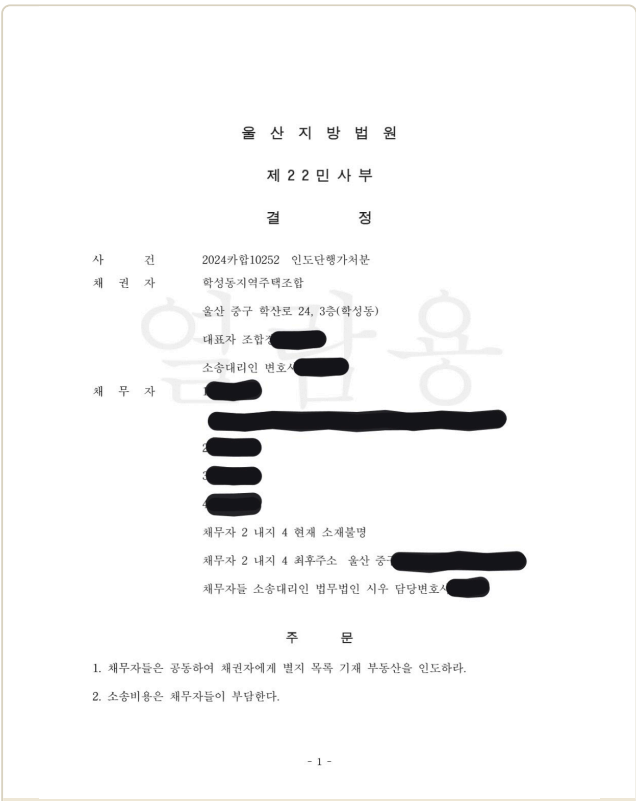
문서번호 :
시행일자 :
수 신 : 관계인
참 조 :
제 목 : 수용재결 보상금지급 안내통지 및 공탁실시 예정알림

1. 귀 사(하)의 무궁한 영광을 기원합니다.

2. 당 사에서 시행하는「김해시 안동 지역주택조합아파트 신축공사에 따른 도시계획시설(도로 및 근린공원)사업」의 보상업무와 관련하여 경상남도 지방토지수용위원회에서 수용재결한 토지 중 귀 사(하)에서 권리설정한 토지의 손실보상금을 지급 또는 공탁하고자 소유자에게 통지하였으며, 재결보상은 소유자의 청구가 있을 경우 지급되며, 지급 또는 공탁되기 이전 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제47조 규정에 의거 재결보상금에 대해 압류 등 채권확보에 필요한 조치를 취하시어 2024.11.15.(금) 17시까지 보상담당자 [redacted]에게 송부하여 불이익 당하는 일 없도록 하시기 바랍니다.

3. 당초 보상금에 대하여 압류 등 채권확보에 필요한 조치가 되어 있을 경우 관련 서류를 보상담당자 [redacted]에게 2024.11.15.(금) 17시까지 우편 등으로 송부하여 주시기 바랍니다.

수용재결 보상금 지급 안내 및 공탁 실시 예정 알림(관계인)



울 산 지 방 법 원

제 2 2 민 사 부

결 정

사 건 2024카합10252 인도단행가처분
채 권 자 학성동지역주택조합
울산 중구 학산로 24, 3층(학성동)
대표자 조합장 [redacted]
소송대리인 변호사 [redacted]
채 무 자 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
채무자 2 내지 4 현재 소재불명
채무자 2 내지 4 최후주소 울산 중구 [redacted]
채무자들 소송대리인 법무법인 시우 담당변호사 [redacted]

주 문

1. 채무자들은 공동하여 채권자에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 채무자들이 부담한다.

- 1 -

부동산 인도단행 가처분 결정 — 수용 개시 후에도 인도를 거부할 때

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 공문 | **수용재결 보상금 지급 안내 통지 및 공탁실시 예정 알림 공문** | 소유자 · 관계인(근저당권자 등)에게 — 압류 등 채권 확보 조치 기한을 알림 |
| 샘플 | **채권압류(추심) 결정문 · 압류 통지문 샘플** | 세무서 · 은행 · 캠코 압류가 있으면 공탁 방법이 달라짐 |
| 양식 | **법무사 인계 자료** | 수용 대상자 · 당초 지번 등 특이사항을 정리해 공탁 담당 법무사에게 |
| 샘플 | **부동산 인도단행 가처분 사례** | 수용 개시 후에도 인도를 거부할 때 법원 절차 참고 |

공문 작성 예시

**수신** 관계인(권리자)

**제목** 수용재결 보상금 지급 안내 통지 및 공탁 실시 예정 알림

1. 귀 사(하)의 무궁한 영광을 기원합니다.

2. 당 사에서 시행하는 「○○ 도시계획시설(도로 및 공원)사업」의 보상업무와 관련하여 ○○도 지방토지수용위원회에서 수용재결한 토지 중 귀 사(하)에서 권리를 설정한 토지의 손실보상금을 지급 또는 공탁하고자 소유자에게 통지하였습니다.

3. 재결보상금은 지급 또는 공탁되기 전에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제47조에 따라 압류 등 채권 확보에 필요한 조치를 하시어 20○○. ○. ○.(○) 17시까지 보상담당자에게 보내 주시기 바랍니다.

**붙임** 재결서 정본 사본 1부. 끝.

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 공탁 예정 통지: 수용 개시일 최소 7일 전까지 소유자 · 관계인에게 서류 요청
- 담당 법무사 확인과 공탁 자료 인계(수용 대상자 · 당초 지번 등 특이사항)
- 공탁 완료 후 금전공탁서 사본 받기
- 이의재결에 대비해 공탁 출급 확인서 요청

문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 12 / 13

# 12 이의신청 · 행정소송

재결에 불복하면 중앙토지수용위원회에 이의신청을 하거나 행정소송(보상금 증감소송 포함)을 냅니다.

### 누가

토지소유자 · 관계인 · 사업시행자

| | |
|---|---|
| **이의신청** | 재결서 정본을 받은 날부터 30일 이내 |
| **행정소송** | 재결서를 받은 날부터 90일 이내, 이의신청을 거쳤으면 이의재결서를 받은 날부터 60일 이내 |

### 할 일

- 이의신청서 접수 · 의견서 제출
- 이의재결 감정평가
- 이의재결 · 증액분 지급 또는 공탁
- 소송 대응

### 서류

- 이의신청서
- 사업시행자 의견서
- 이의재결서

### 근거 조문

- **법 제83조** 이의의 신청
- **법 제84조** 이의신청에 대한 재결
- **법 제85조** 행정소송의 제기

### 💡 실무 포인트

- 이의신청이나 소송을 내도 사업 진행이나 수용의 효력은 멈추지 않습니다(**법 제88조**).
- 보상금 증감을 다투는 소송은 사업시행자(또는 소유자)를 피고로 합니다.

## 📋 실무 진행 상세

**1 이의신청**

재결서 정본을 받은 날부터 30일 이내에 합니다. 지방토지수용위원회 재결이면 그 위원회를 거쳐 중앙토지수용위원회에 냅니다(**법 제83조**).

**2 사업시행자 의견 · 이의재결 감정평가**

이의신청 내용에 대한 사업시행자 의견서를 내고 이의재결 감정평가에 협조합니다.

**3 이의재결 · 증액분**

보상금이 늘면 이의재결서 정본을 받은 날부터 30일 이내에 늘어난 보상금을 지급합니다(수령 거부 등이면 공탁 가능, **법 제84조**).

**4 행정소송**

재결서를 받은 날부터 90일 이내, 이의신청을 거쳤으면 이의재결서를 받은 날부터 60일 이내에 냅니다. 보상금 증감 소송은 상대방(시행자 또는 소유자)을 피고로 하고, 시행자가 소송을 내려면 먼저 늘어난 보상금을 공탁해야 합니다(**법 제85조**).

**5 사업은 계속**

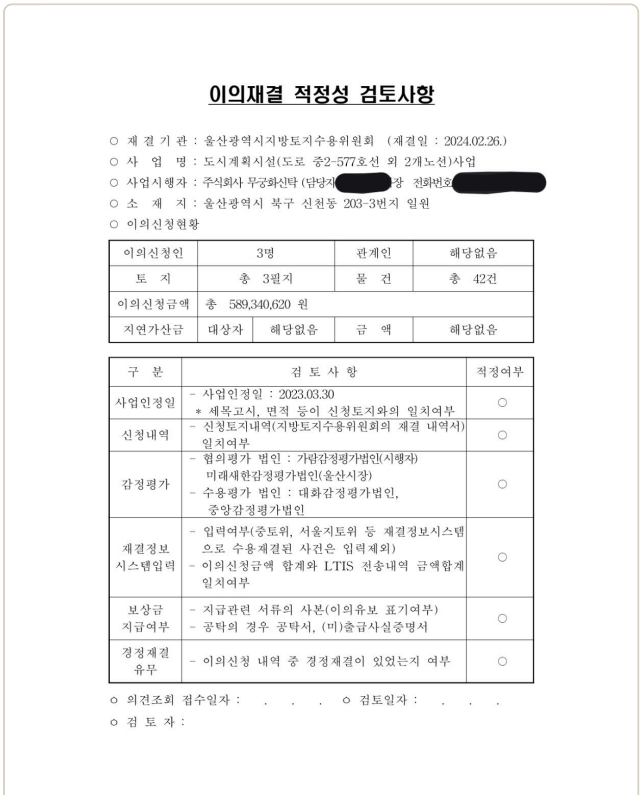
이의신청이나 소송을 내도 사업 진행과 수용의 효력은 멈추지 않습니다(**법 제88조**).

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **이의신청에 대한 사업시행자 의견서** | 중앙토지수용위원회<br>(지방위원회 경유) | - |
| **이의재결 증액 보상금 지급 · 공탁 안내** | 토지소유자 · 관계인 | 이의재결서 사본 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **기한 계산** | 정본「받은 날」기준이라 도달일을 등기 우편 기록으로 확인해 둡니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제83조**~제85조 · 제88조 · 중앙토지수용위원회「토지수용 업무편람」제6장

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



이의재결 적정성 검토사항

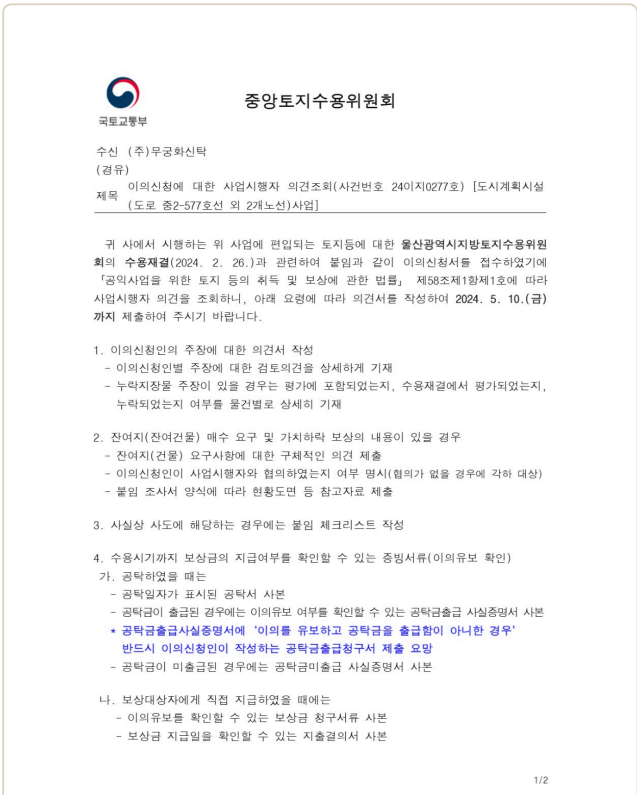
○ 재 결 기 관 : 울산광역시지방토지수용위원회 (재결일 : 2024.02.26.)
○ 사 업 명 : 도시계획시설(도로 중2-577호선 외 2개노선)사업
○ 사업시행자 : 주식회사 무궁화신탁 (담당자 [redacted] 전화번호 [redacted])
○ 소 재 지 : 울산광역시 북구 신천동 203-3번지 일원
○ 이의신청현황

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 이의신청인 | 3명 | | 관계인 | 해당없음 |
| 토 지 | 총 3필지 | | 물 건 | 총 42건 |
| 이의신청금액 | 총 589,340,620 원 | | | |
| 지연가산금 | 대상자 | 해당없음 | 금 액 | 해당없음 |

| 구 분 | 검 토 사 항 | 적정여부 |
|---|---|---|
| 사업인정일 | - 사업인정일 : 2023.03.30<br>* 세목고시, 면적 등이 신청토지와의 일치여부 | ○ |
| 신청내역 | - 신청토지내역(지방토지수용위원회의 재결 내역서) 일치여부 | ○ |
| 감정평가 | - 협의평가 법인 : 가람감정평가법인(시행자)<br>미래세한감정평가법인(울산시장)<br>- 수용평가 법인 : 대화감정평가법인,<br>중앙감정평가법인 | ○ |
| 재결정보 시스템입력 | - 입력여부(중토위, 서울지토위 등 재결정보시스템으로 수용재결된 사건은 입력제외)<br>- 이의신청금액 합계와 LTIS 전송내역 금액합계 일치여부 | ○ |
| 보상금 지급여부 | - 지급관련 서류의 사본(이의유보 표기여부)<br>- 공탁의 경우 공탁서, (미)출급사실증명서 | ○ |
| 경정재결 유무 | - 이의신청 내역 중 경정재결이 있었는지 여부 | ○ |

○ 의견조회 접수일자 : . . . ○ 검토일자 : . . .
○ 검 토 자 :

이의재결 적정성 검토사항



국토교통부 중앙토지수용위원회

수신 (주)무궁화신탁
(경유)
제목 이의신청에 대한 사업시행자 의견조회(사건번호 24이지0277호) [도시계획시설(도로 중2-577호선 외 2개노선)사업]

귀 사에서 시행하는 위 사업에 편입되는 토지등에 대한 **울산광역시지방토지수용위원회**의 **수용재결**(2024. 2. 26.)과 관련하여 붙임과 같이 이의신청서를 접수하였기에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제58조제1항제1호에 따라 사업시행자 의견을 조회하니, 아래 요령에 따라 의견서를 작성하여 **2024. 5. 10.(금) 까지** 제출하여 주시기 바랍니다.

1. 이의신청인의 주장에 대한 의견서 작성
 - 이의신청인별 주장에 대한 검토의견을 상세하게 기재
 - 누락지장물 주장이 있을 경우는 평가에 포함되었는지, 수용재결에서 평가되었는지, 누락되었는지 여부를 물건별로 상세히 기재

2. 잔여지(잔여건물) 매수 요구 및 가치하락 보상의 내용이 있을 경우
 - 잔여지(건물) 요구사항에 대한 구체적인 의견 제출
 - 이의신청인이 사업시행자와 협의하였는지 여부 명시(협의가 없을 경우에 각하 대상)
 - 붙임 조사서 양식에 따라 현황도면 등 참고자료 제출

3. 사실상 사도에 해당하는 경우에는 붙임 체크리스트 작성

4. 수용시기까지 보상금의 지급여부를 확인할 수 있는 증빙서류(이의유보 확인)
 가. 공탁하였을 때는
  - 공탁일자가 표시된 공탁서 사본
  - 공탁금이 출급된 경우에는 이의유보 여부를 확인할 수 있는 공탁금출급 사실증명서 사본
  * 공탁금출급사실증명서에 '이의를 유보하고 공탁금을 출급함이 아니한 경우' 반드시 이의신청인이 작성하는 공탁금출급청구서 제출 요망
  - 공탁금이 미출급된 경우에는 공탁금미출급 사실증명서 사본

 나. 보상대상자에게 직접 지급하였을 때에는
  - 이의유보를 확인할 수 있는 보상금 청구서류 사본
  - 보상금 지급일을 확인할 수 있는 지출결의서 사본

1/2

중앙토지수용위원회 이의신청 사업시행자 의견조회 — 의견서 작성 요령

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 양식 | **이의재결 적정성 검토서** | 재결기관 · 재결일, 이의신청 현황(인원 · 필지 · 물건 · 금액), 사업인정일 · 신청내역 · 감정평가 · LTIS 입력 · 보상금 지급(이의유보 표기) · 공탁서 · 경정재결 유무 점검 |
| 양식 | **사업시행자 의견서 양식** | 이의신청 사유별로 사업시행자 의견과 근거 정리 |
| 공문 | **이의신청에 대한 의견서 제출 공문** | 중앙토지수용위원회 요청(사무국 문서번호)에 따른 답변서 제출 |
| 양식 | **사실증명신청서(공탁 확인용)** | 공탁관에게 피공탁자의 출급 여부 · 이의유보 여부를 증명받아 중토위에 제출 |
| 샘플 | **잔여지 조사 양식 · LTIS 입력 안내** | 이의신청에 잔여지 수용청구가 함께 들어온 경우 |

공문 작성 예시

**수신** 중앙토지수용위원회

**제목** 이의재결 신청에 따른 열람공고 기간 내 의견서에 대한 시행자 답변서 제출

1. 귀 위원회의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 당 사에서 시행하는 「○○ 도시계획시설(도로)사업」의 손실보상업무와 관련하여 귀 위원회의 요청(사무국-○○○○○)에 따라 붙임과 같이 사업시행자 의견서를 작성하여 제출하오니 업무에 참고하여 주시기 바랍니다.

**붙임** 사업시행자 의견서 1부. 끝.

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 이의신청금액 합계와 LTIS 전송 금액 합계 일치
- 보상금 지급 서류 사본의 이의유보 표기 여부
- 공탁한 경우 공탁서와 (미)출급 사실증명서
- 경정재결이 있었는지

📁 문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

STEP 13 / 13

# 13 사후 관리 — 잔여지 · 환매

남은 땅의 손실 보상 · 매수청구와, 사업에 쓰이지 않게 된 땅의 환매를 챙깁니다.

## 누가

토지소유자 · 사업시행자

| | |
|---|---|
| **잔여지 매수 · 수용 청구** | 사업완료일까지 (**법 제74조**) |
| **잔여지 손실 · 공사비 청구** | 사업완료일부터 1년 이내 (**법 제73조** 제2항) |
| **환매** | 요건 · 기간은 **법 제91조** 원문 확인 |

## 할 일

- 잔여지 가격 감소 · 공사비 보상 청구 검토
- 잔여지 매수 · 수용청구
- 사업 폐지 · 미사용 토지 환매 통지 · 공고
- 완료보고서 작성

## 서류

- 잔여지 매수(수용) 청구서
- 환매 통지서
- 손실보상업무 완료보고서

## 근거 조문

- **법 제73조** 잔여지의 손실과 공사비 보상
- **법 제74조** 잔여지 등의 매수 및 수용 청구
- **법 제91조** 환매권
- **법 제92조** 환매권의 통지 등

### 💡 실무 포인트

- 잔여지 매수 · 수용 청구는 사업완료일까지, 손실 · 공사비 청구는 사업완료일부터 1년 안에만 할 수 있으니 사업 완료 전에 소유자에게 안내합니다.
- 업무가 끝나면 「손실보상업무 완료보고서」(과업 분석 · 재결 · 공탁 · 보완 사안)로 정리합니다.

## 📋 실무 진행 상세

**1 잔여지 청구 접수 · 검토**

매수 · 수용 청구는 사업완료일까지(**법 제74조**), 가격 감소 · 공사비 청구는 사업완료일부터 1년 이내(**법 제73조** 제2항)입니다. 종래 목적 사용이 현저히 곤란한지(**영 제39조**) 검토서를 만들어 회신합니다.

**2 환매 관리**

사업 폐지 · 변경 등으로 필요 없게 되거나 쓰지 않은 토지는 환매 대상이 되므로 **법 제91조** · 제92조에 따라 통지 · 공고합니다(요건 · 기간은 원문 확인).

**3 완료보고서**

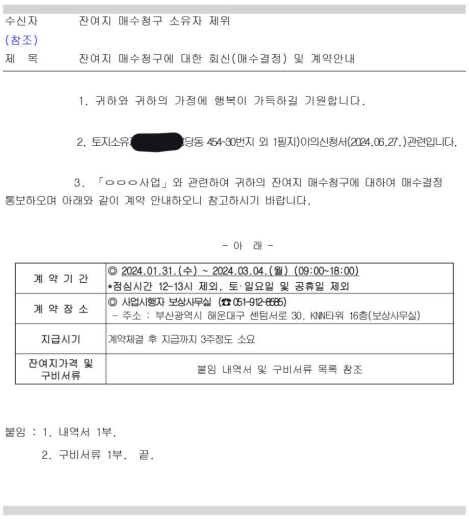
과업 개요 · 결과(협의율) · 절차도 · 상세 일정표 · 수용재결 · 공탁 · 이의재결 자료 · 보완 사안을 「손실보상업무 완료보고서」로 정리해 사업시행자에게 제출합니다.

| 보내는 공문 · 서류 | 받는 곳 | 붙임 |
|---|---|---|
| **잔여지 매수(수용) 청구에 대한 회신** | 청구 토지소유자 | 잔여지 검토서 |
| **손실보상업무 완료보고서 제출** | 사업시행자 | 완료보고서 · 붙임 자료 |

| 현장에서 생기는 일 | 이렇게 대응 |
|---|---|
| **사업 완료 직전 잔여지 청구 몰림** | 사업 완료 전에 잔여지 청구 가능 기간을 소유자에게 미리 안내합니다. |

**편람 · 지침 기준** — 토지보상**법 제73조** · 제74조 · 제91조 · 제92조 · 시행령 제39조 · 통합 업무 매뉴얼「용역사업 완료 보고서 작성 매뉴얼」

## 실무 서식 · 실제 문서 — 이 단계에서 쓰는 서식과 실제로 진행한 문서



수신자 잔여지 매수청구 소유자 제위
(참조)
제 목 잔여지 매수청구에 대한 회신(매수결정) 및 계약안내

1. 귀하와 귀하의 가정에 행복이 가득하길 기원합니다.

2. 토지소유[redacted]당동 454-30번지 외 1필지)이의신청서(2024.06.27.)관련입니다.

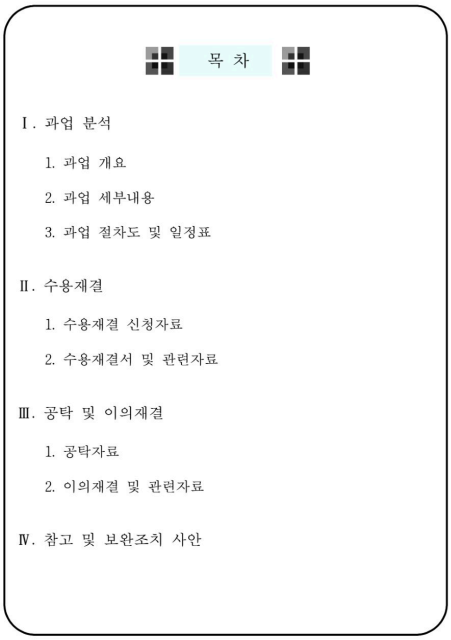
3. 「○○○○사업」와 관련하여 귀하의 잔여지 매수청구에 대하여 매수결정 통보하오며 아래와 같이 계약 안내하오니 참고하시기 바랍니다.

- 아 래 -

| | |
|---|---|
| 계 약 기 간 | ◎ 2024.01.31.(수) ~ 2024.03.04.(월) (09:00~18:00)<br>*점심시간 12~13시 제외, 토·일요일 및 공휴일 제외 |
| 계 약 장 소 | ◎ 사업시행자 보상사무실 (☎051-912-6666)<br>- 주소 : 부산광역시 해운대구 센텀서로 30, KNN타워 16층(보상사무실) |
| 지급시기 | 계약체결 후 지급까지 3주정도 소요 |
| 잔여지가격 및 구비서류 | 붙임 내역서 및 구비서류 목록 참조 |

붙임 : 1. 내역서 1부.
2. 구비서류 1부. 끝.

잔여지 매수청구 회신(매수 결정) 및 계약 안내



목 차

Ⅰ. 과업 분석
1. 과업 개요
2. 과업 세부내용
3. 과업 절차도 및 일정표

Ⅱ. 수용재결
1. 수용재결 신청자료
2. 수용재결서 및 관련자료

Ⅲ. 공탁 및 이의재결
1. 공탁자료
2. 이의재결 및 관련자료

Ⅳ. 참고 및 보완조치 사안

손실보상업무 완료보고서 목차

| 종류 | 양식 · 공문 | 쓰임 |
|---|---|---|
| 양식 | **잔여지 매수청구서 양식(신분증 첨부)** | 소유자가 청구 — 사업완료일까지 |
| 공문 | **잔여지 매수청구 검토 의견회신 요청 공문** | 사업시행자에게 필지별 당초 · 편입 · 잔여 면적표와 함께 「매수 타당 / 매수 불가」 의견을 받음 |
| 공문 | **잔여지 매수 결정(불가) 통지 공문** | 불가 사유와 함께, 이의가 있으면 수용재결 열람공고 때 의견서로 관할 토지수용위원회에 수용 청구할 수 있음을 안내 |
| 공문 | **잔여지 매수 결정 통보 및 계약 안내 공문** | 계약기간 · 장소 · 지급 시기(계약 후 약 3주) · 구비서류 |
| 참고 | **잔여지 매수 세부기준 (중앙토지수용위원회 지침)** | 종래 목적 사용이 현저히 곤란한지 판단 기준 |
| 양식 | **손실보상업무 완료보고서 양식** | Ⅰ 과업 분석(개요 · 세부내용 · 절차도 · 일정표 · 협의율) Ⅱ 수용재결 Ⅲ 공탁 및 이의재결 Ⅳ 참고 및 보완조치 사안 |

공문 작성 예시

**수신** 잔여지 매수청구 소유자 제위

**제목** 잔여지 매수청구에 대한 회신(매수 결정) 및 계약 안내

1. 귀하와 귀하의 가정에 행복이 가득하길 기원합니다.

2. 「○○사업」과 관련하여 귀하의 잔여지 매수청구에 대하여 매수 결정을 통보하오며 아래와 같이 계약을 안내하오니 참고하시기 바랍니다.

◎ 계약기간: 20○○. ○. ○.(○) ~ 20○○. ○. ○.(○) 09:00~18:00(토 · 일 · 공휴일 제외)

◎ 계약장소: 사업시행자 보상사무실 / ◎ 지급시기: 계약 체결 후 지급까지 3주 정도

◎ 잔여지 가격 및 구비서류: 붙임 내역서 및 구비서류 목록 참조

**붙임** 1. 내역서 1부 2. 구비서류 1부. 끝.

**☑ 놓치기 쉬운 확인 사항**

- 잔여지 매수 여부는 필지별로 사업시행자 의견을 문서로 받아 둠
- 불가 통지에는 수용 청구 방법을 반드시 안내
- 완료보고서에 협의율 · 재결 · 공탁 · 이의재결 결과와 보완 조치 사안 정리

문서 그림은 실제로 진행한 사업의 서류이며, 성명 · 연락처 · 주소 등 개인정보는 검게 가렸습니다.

# 보상 항목 한눈에

| 보상 항목 | 보상 기준 | 근거 조문 |
|---|---|---|
| **토지** | 공시지가 기준 · 개발이익 배제 | **법 제70조 · 규칙 제22조** |
| **건축물 · 공작물 · 수목** | 이전비 원칙, 이전 곤란 시 가격 | **법 제75조 · 규칙 제33조** |
| **영업손실** | 휴업 · 폐업 보상 | **법 제77조 · 규칙 제45조 · 규칙 제46조 · 규칙 제47조** |
| **영농손실** | 농작물 실제 소득 기준 | **법 제77조 · 규칙 제48조** |
| **주거이전비 · 이사비** | 소유자 · 세입자 요건 구분 | **법 제78조 · 규칙 제54조 · 규칙 제55조** |
| **이주대책 · 이주정착금** | 이주대책대상자 요건 | **법 제78조 · 영 제40조 · 영 제41조** |
| **잔여지** | 가격 감소 · 매수청구 | **법 제73조 · 법 제74조 · 규칙 제32조** |
| **간접보상(사업지구 밖)** | 공익사업지구 밖 손실 | **법 제79조 · 규칙 제59조** |

※ 조문 원문은「손실보상법률 3단 편람」책자, 해석 · 판례는「질의회신&판례 법령집」을 함께 보세요.

**한국보상원은**
항상 공정하고 정당한 보상이 될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.


### 무료 배포 안내

**본 손실보상 실무편람은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주) 한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 책자는 (주) 한국보상원이 자료를 선별·배열·요약한 편집저작물로서 저작권법의 보호를 받습니다. 인쇄된 책자를 원하시면 회사로 문의해 주십시오.**



**책자 문의 1588-6836 · bosangwon@naver.com**


## CREDITS


PUBLISHER
**윤경식 대표이사**

EDITOR
**윤경식 대표이사**

DESIGN
**윤진원**

DATA COLLECTION
**박현우 과장,**
**한유진 팀장,**
**조광범 상무,**
**김민수 전무**

PROJECT DIRECTOR
**윤경식 대표이사**

PUBLISHED BY
**(주) 한국보상원**

PUBLICATION DATE
**2026. 11.**

SOURCE
**토지보상법령**
**국토교통부 지침**
**(주)한국보상원 실무 자료**

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

**손실보상 · 사업부지 확보 전문**

2008년 이후 18년 · 누적계약 217개 사업장 · 손실보상 업무완료 184건

부산광역시 해운대구 센텀서로 30, KNN타워 16층 · 1588-6836 · www.bosangwon.com

이 책자는 무료로 배포합니다. 배포 시 출처를 표시해 주시고, 재편집해 사용할 수 없습니다.