(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

SERIES 01 / 07
2026. 11.

01

LEGAL INTERPRETATIONS & PRECEDENTS

질의회신&판례 법령집

01 손실보상업무 및 기본조사서 작성업무

LOSS COMPENSATION & BASIC SURVEY

848	688	160	37
수록 항목	질의회신·유권해석	대법원 판례	적용 법령 묶음

법제처 법령해석 187 · 중앙부처 회신 484 · 감정평가사협회 9 · 국토부 고시 해설 8 · 대법원 판례 160

무료 배포 · 열람·사용 자유 · 재편집 불가

KOREA COMPENSATION BOARD · SINCE 2008 · 한국보상원 EST. 2008

(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

일러두기

무엇을 담았나

국가법령정보센터에 공개된 법제처 법령해석례와 국토교통부 등 중앙부처 회신을 기간 제한 없이 살펴, 사업부지 확보·보상 실무에서 같은 질문이 반복된 쟁점을 골라 분야별로 정리했습니다. 업무마다 관련 대법원 판례의 판시사항과 판결요지를 핵심만 간추려 함께 실었습니다. 기본조사는 국토교통부 고시 (기본조사서 작성기준)를 해설했습니다.

읽는 방법

질문 옆 표시가 결론입니다. 예 그렇다 · 아니오 그렇지 않다 · 기준 기준·방법을 알려 준 회신. 판례는 판시사항의 (적극)을 예, (소극)을 아니오로 표시했습니다. 결론 문장의 **노란 형광** 부분이 핵심입니다.

출처 표시

각 항목 아래에 법제처 국토교통부 국토부 유권해석 감정평가사협회 국토부 고시 대법원 판례 와 안건·문서·사건번호, 회신일·선고일을 적었습니다. 판례 원문은 국가법령정보센터 판례에서 볼 수 있습니다. 법제처·국토부 회신은 국가법령정보센터(law.go.kr)에서, 유권해석·협회 회신은 중앙토지수용위원회 「2026 토지수용 업무편람」 해당 쪽에서 원문을 볼 수 있습니다.

주의

국토교통부 등 중앙부처 회신은 법제처 판단이 아닌 소관 부처의 1차 해석입니다. 모든 해석은 회신 당시 법령 기준이며, 구법 표시 항목은 이후 조문이 바뀌었으니 현행 법령을 함께 확인하십시오. 이 자료는 법률 자문이 아닙니다.

저작권

본 질의회신&판례 법령집은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주) 한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 법령집은 (주) 한국보상원이 자료를 선별·배열·요약한 편집저작물로서 저작권법의 보호를 받습니다. 인쇄된 책자를 원하시면 1588-6836으로 문의해 주십시오.

차례

01 **손실보상업무 및 기본조사서 작성업무** 업무 관련 법령 37개 · 질의회신 688건 · 판례 160건 **848건**

01

손실보상업무 및 기본조사서 작성업무

업무 관련 법령 37개 · 질의회신 688건 · 판례 160건

적용 법령(법률·시행령·시행규칙·고시·조례): 공익사업법 294건 · 기본조사서 작성기준(국토교통부 고시) 16건 · 공익사업 개별법률 — 사업인정 의제 공통 17건 · 도시정비법 10건 · 도시개발법 148건 · 국토계획법 67건 · 그 밖의 공익사업 개별법률 31개 136건 · 대법원 판례 160건

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 294건

Q1 보상 협의를 요청하며 통지하는 보상금액은 감정평가로 산정한 금액이어야 하나요? 예

A 보상협의요청서에 적는 금액은 **공익사업법 제68조에 따라 감정평가로 산정한 보상액**이어야 합니다.

> **실무 포인트** 감정평가 결과를 근거로 협의를 시작하십시오.

법제처 법령해석 **21-0359** · 2021. 8. 25. · 민원인

Q2 보상금 감정평가는 어떤 기준으로 하나요? 기준

A 공시지가를 기준으로 이용계획·지가변동률·위치·형상 등을 고려하되, **현실적인 이용상황과 객관적 상황 기준으로 평가하고 일시적 이용·주관적 가치·특별한 용도 전제는 고려하지 않습니다.** (법 제70조)

> **실무 포인트** "현실적 이용상황"의 근거가 기본조사서입니다.

국토교통부 회신 · 2026. 2. 27. · 국토교통부

Q3 사업인정 후 취득하는 토지에는 어느 해 공시지가를 적용하나요? 기준

A **사업인정고시일 전의 공시지가 중 고시일에 가장 가까운 것**을 적용합니다(법 제70조제4항).

> **실무 포인트** 개발 기대로 오른 공시지가가 반영되지 않도록 한 규정입니다.

국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q4 토지소유자도 감정평가사를 추천할 수 있나요? 조건은 무엇인가요? 기준

A **보상대상 토지면적 1/2 이상의 소유자와 소유자 총수 과반수의 동의**를 받아 보상계획 열람기간 만료일부터 30일 이내에 사업시행자에게 1인을 추천할 수 있습니다. 동의는 2회 이상 할 수 없습니다(시행령 제28조).

> **실무 포인트** 추천 동의서 접수 마감일을 소유자 안내문에 분명히 적어 두면 분쟁을 줄일 수 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 9. · 국토교통부

Q5 공유 토지에서 일부 공유자는 협의했고 나머지가 재평가를 요구하면 다시 평가해야 하나요? 기준

A 재평가는 소유자의 요구만으로 하는 것이 아니라 **시행규칙 제17조의 재평가 사유(위법·부당 평가, 평가액 격차 등)가 있을 때** 실시합니다.

> **실무 포인트** 재평가 사유가 없으면 재결 신청 청구로 판단을 받는 길이 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 27. · 국토교통부

Q6 사업인정 전 협의가 결렬됐고 조서도 그대로인데 소유자가 재협의를 요구하면 감정평가를 새로 해야 하나요? 아니오

A 아니오. **반드시 감정평가를 다시 거쳐야 하는 것은 아닙니다.**

> **실무 포인트** 시점 차이가 크면 재평가 여부를 별도로 검토하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **21-0444** · 2021. 11. 2. · 민원인

Q7 재결을 신청했는데 감정평가 후 1년이 지났다면 시행규칙상 재평가를 해야 하나요? 아니오

A 아니오. 재결을 신청한 경우는 **시행규칙 제17조제2항제3호의 재평가 대상이 아닙니다.**

> **실무 포인트** 재결 보상금은 토지수용위원회가 별도로 평가합니다.

법제처 법제처 법령해석 **22-0370** · 2022. 9. 29. · 민원인

Q8 협의기간 안에 보상금을 흥정해서 올릴 수 있나요? 기준

A 보상금은 법정 기준에 따른 평가액으로 정해집니다. 금액에 이의가 있으면 사업시행자에게 **재결 신청을 청구**해 토지수용위원회의 판단을 받을 수 있습니다.

> **실무 포인트** 협의 단계에서는 평가 근거(이용상황·면적 등) 오류를 바로잡는 것이 현실적입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 9. · 국토교통부

Q9 **협의 계약을 하고 보상금을 받은 뒤에도 평가에 하자가 있다며 재결 신청을 청구할 수 있나요?** 아니오

A 아니오. 재결 신청 청구는 **협의가 성립되지 않은 경우에만** 할 수 있습니다.

> **실무 포인트** 계약 전에 조서·평가 내용을 충분히 확인하도록 안내하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q10 **중앙토지수용위원회 수용재결에 불만이 있으면 어떻게 하나요?** 기준

A 재결서 정본을 받은 날부터 **30일 이내 이의신청**, 또는 재결서를 받은 날부터 **90일 이내 행정소송**(이의재결을 거쳤으면 60일 이내)을 제기할 수 있고, 이의신청을 거치지 않고 바로 소송도 가능합니다.

> **실무 포인트** 보상금 증감 소송은 변호사 업무입니다. 기한을 놓치지 않도록 일정을 관리하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q11 **행정사가 재결 이의신청서를 대신 작성·제출할 수 있나요?** 예

A 위임을 받아 **이의신청서 작성과 제출 대행**을 할 수 있습니다.

> **실무 포인트** 이의신청과 소송 대리의 범위를 구분하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **22-0345** · 2022. 8. 30. · 민원인

Q12 **지상권이 설정된 토지가 수용되면 지상권도 자동으로 없어지나요?** 기준

A 원칙적으로 수용개시일에 다른 권리는 소멸하지만, **토지수용위원회 재결로 인정된 권리는 소멸하지 않습니다.** (법 제45조)

> **실무 포인트** 권리 존속을 원하면 재결 단계에서 주장해야 합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 9. · 국토교통부

Q13 **재결이 실효되어 생긴 손실을 보상할 때 재결 신청 지연가산금 규정(법 제30조제3항)을 적용할 수 있나요?** 아니오

A 아니오. 재결 실효에 따른 손실보상에는 **지연가산금 규정을 적용(유추적용)할 수 없습니다.**

> **실무 포인트** 보상금 지급·공탁 기한을 지키지 못해 재결이 실효되지 않도록 관리하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **10-0285** · 2010. 10. 11. · 민원인

Q14 보상협의회를 반드시 두어야 하는 사업은 어떤 기준인가요? 구역을 나눠 진행하면요? **기준**

A **사업지구 면적 10만m² 이상이고 토지등 소유자 50인 이상**이면 의무 설치이며, 여러 구역으로 나눠 진행해도 **사업지구 전체 면적 기준**으로 판단합니다(시행령 제44조의2).

> **실무 포인트** 실시계획 변경으로 면적이 늘면 설치 의무가 생기는지 다시 확인하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q15 사업인정 고시 후에도 측량·조사를 위해 장해물을 제거하려면 동의나 허가가 필요한가요? **예**

A **소유자·점유자의 동의 또는 시장·군수·구청장의 허가**를 받아야 합니다.

> **실무 포인트** 현장조사 일정에 동의·허가 기간을 반영하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **19-0425** · 2019. 12. 24. · 민원인

Q16 편입 국유지를 국유재산법에 따라 양여받았다면 협의성립 확인을 신청할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. 이 경우 **협의성립 확인을 신청할 수 없습니다.**

> **실무 포인트** 국공유지는 국유재산법·공유재산법 절차로 따로 처리됩니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0373** · 2017. 9. 6. · 국토교통부

Q17 토지소유자 대표가 감정평가법인을 추천하거나, 사업시행자의 추천 권한을 소유자에게 넘길 수 있나요? **아니오**

A 둘 다 **할 수 없습니다.** 소유자 추천은 면적 1/2·인원 과반 동의를 갖춰야 하고, 시행자의 선정 권한은 위임 대상이 아닙니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-7817** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 94쪽) · 2018. 12. 7. · 국토교통부 (토지정책과)

Q18 사업시행자가 이미 가진 토지도 보상계획 대상이나 감정평가 추천 동의 면적에 포함되나요? **아니오**

A 아니오. 시행자 소유 토지는 **보상대상 토지에 해당하지 않습니다.**

> **실무 포인트** 추천 동의율 계산 시 분모에서 빼야 합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-11185** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 96쪽) · 2021. 11. 22. · 국토교통부 (토지정책과)

Q19 보상협의회 설치 기준(소유자 50인)에 국가·지자체도 소유자로 셉니까? 예

A 국공유지 소유자인 **국가와 지방자치단체도 포함**됩니다. 보상협의회는 자문 기구로 협의 내용이 구속력을 갖지는 않습니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-440** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 91쪽) · 2025. 1. 22. · 국토교통부(토지정책과)

Q20 공익사업법 제7조의 "대리인"이면 누구나 재결신청 대행을 업으로 하거나 재결서 수령까지 대리할 수 있나요? 기준

A 제7조는 서류 제출 편의를 위한 규정일 뿐 **특정인에게 대행 권한이나 포괄적 대리권을 주는 규정이 아닙니다.** 업으로 할 수 있는지는 변호사법·행정사법 등 자격 법률로 판단합니다.

> **실무 포인트** 법률사무는 변호사, 서류 작성·제출 대행은 행정사의 업무 범위를 확인하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-2078·2855** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 52쪽) · 2024. 4.~5. · 국토교통부(토지정책과)

Q21 소유자가 협의 자체를 거부하는 것도 재결 신청 요건인 "협의를 할 수 없을 때"에 해당하나요? 예

A 시행자 탓이 아니라 **보상대상자가 협의를 거부하는 경우**도 해당할 수 있습니다.

> **실무 포인트** 협의 요청·거부 기록(등기우편 등)을 남겨 두십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5847** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 113쪽) · 2018. 9. 12. · 국토교통부(토지정책과)

Q22 협의요청서를 아직 받지 못했는데 소유자가 먼저 재결 신청을 청구할 수 있나요? 아니오

A 아니오. **협의 절차를 거쳤는데 성립되지 않은 때**에 청구할 수 있습니다. 다만 시행자가 보상대상에서 빼서 협의 자체가 없는 경우도 협의 불성립에 포함됩니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-261** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 148쪽) · 2011. 1. 18. · 국토교통부(토지정책과)

Q23 보상대상이 아닌 사람의 청구로 보상액을 "0원"으로 적어 재결을 신청해도 성실 협의로 보나요? 예

A 보상대상이 아니어서 0원으로 적었다고 **성실한 협의를 하지 않았다고 보기 어렵습니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-1712** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 149쪽) · 2016. 3. 8. · 국토교통부(토지정책과)

Q24 재결 신청 지연가산금은 언제를 기준으로 계산하나요? 기준

A **관할 토지수용위원회에 재결을 신청한 때**가 기준입니다. 재결이 실효되면 실효일부터 60일 안에 다시 신청하지 않으면 그 뒤부터 가산금이 붙습니다.

> **실무 포인트** 관할을 잘못 신청해 이송되면 그 기간도 지연이 될 수 있습니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3698** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 151쪽) · 2016. 5. 28. · 국토교통부(토지정책과)

Q25 재결에 불복해 소송을 하려면 보상금을 받으면 안 되나요? 예

A 아닙니다. **이의를 유보하고 보상금을 수령**한 뒤 행정소송을 할 수 있습니다(시행자가 소송해 늘어난 금액은 제외).

> **실무 포인트** 수령 시 "이의 유보" 의사를 서면으로 남기도록 안내하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-7487** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 163쪽) · 2018. 11. 23. · 국토교통부(토지정책과)

Q26 재결이 취소·실효되어 다시 재결을 신청할 때 협의를 처음부터 다시 해야 하나요? 예

A 아니오. 조서 내용 등에 변동이 없으면 **재협의 절차 없이 다시 재결을 신청할 수 있습니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-12122** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 164쪽) · 2021. 12. 29. · 국토교통부(토지정책과)

Q27 여러 소유자가 한 재결서로 재결됐는데 일부 보상금만 공탁하지 못했다면 재결 전체가 실효되나요? 기준

A 아닙니다. 보상은 개인별이므로 **공탁하지 않은 사람 범위에서만 재결이 실효**됩니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5214** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 165쪽) · 2018. 8. 14. · 국토교통부(토지정책과)

Q28 한 소유자의 여러 물건 중 일부 보상금만 지급·공탁해도 재결이 유지되나요? 아니오

A 아니오. 보상은 물건별이 아니라 개인별이므로 **개인별 재결 보상금 전부를 지급·공탁하지 않으면 재결은 효력을 잃습니다.**

> **실무 포인트** 수용개시일 전 공탁 금액을 소유자별 합계로 다시 대조하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5858** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 166쪽) · 2024. 10. 11. · 국토교통부 (토지정책과)

Q29 지방국토관리청이 시행하는 사업의 수용재결은 어느 위원회 관할인가요? 기준

A 국가 또는 시·도가 시행자인 사업은 **중앙토지수용위원회** 관할입니다(법 제51조).

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-785** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 199쪽) · 2016. 1. 29. · 국토교통부 (토지정책과)

Q30 공단이 도로법상 공사시행허가(비관리청)를 받아 지방도를 공사하면 재결 관할은요? 기준

A **지방토지수용위원회** 관할로 봅니다.

> **실무 포인트** 관할을 잘못 신청하면 이송 기간만큼 지연됩니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5293** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 201쪽) · 2024. 9. 9. · 국토교통부 (토지정책과)

Q31 공유 토지의 일부를 공유자 한 명이 대지로 쓰고 있으면 보상금을 그 사람에게 더 줄 수 있나요? 기준

A 아니오. **각 공유자를 별도 소유자로 보아 지분대로 개인별 보상**합니다(토지 전체 금액을 지분에 따라 안분).

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3999** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 220쪽) · 2024. 7. 12. · 국토교통부 (토지정책과)

Q32 협의 취득을 위한 감정평가의 가격시점은 언제인가요? 기준

A 가격조사 완료일이 아니라 **보상계약이 체결될 것으로 예상되는 시점**입니다. 수용의 경우는 수용재결일이 기준입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4699** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 223쪽) · 2011. 10. 4. · 국토교통부 (토지정책과)

Q33 허가를 받아 형질변경한 토지는 어떤 이용상황으로 평가하나요? 기준

A 적법한 형질변경이면 **가격시점의 현실 이용상황**으로, 허가 없이 형질변경한 토지는 변경 당시 이용상황으로 평가합니다(시행규칙 제24조).

> **실무 포인트** 형질변경 허가 이력을 기본조사 단계에서 확보하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4699** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 227쪽) · 2011. 10. 4. · 국토교통부 (토지정책과)

Q34 소유자가 다른 여러 필지를 일단지로 보아 하나의 단가로 평가할 수 있나요? 아니오

A 아니오. 용도상 일단지라도 **소유자가 다르고 가치가 다른 부분은 구분해 평가**해야 합니다.

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **공공지원팀-1687** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 261쪽) · 2012. 9. 4. · 한국감정평가사협회

Q35 개발 중인 여러 필지는 언제부터 일단지로 평가하나요? 기준

A 허가·착공·준공 같은 특정 시점만으로 일률적으로 정할 수 없고 **최유효이용 관점에서 법적·물리적·경제적 요소를 종합**해 판단합니다.

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **감정평가기준팀-2316** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 261쪽) · 2014. 7. 1. · 한국감정평가사협회

Q36 지구단위계획으로 용도지역이 바뀐 도로 부지는 변경 전·후 어느 용도지역으로 평가하나요? 기준

A 원칙적으로 **현재 용도지역** 기준입니다. 변경 고시문에 해당 공익사업을 위한 변경이라고 적혀 있는 등 "사업을 직접 목적으로 한 변경"일 때만 변경 전 기준으로 봅니다.

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **감정평가기준팀-4304** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 272쪽) · 2014. 12. 22. · 한국감정평가사협회

Q37 토지특성에 오류가 있는 표준지를 비교표준지로 써도 되나요? 기준

A 아니오. 오류가 있는 표준지는 **배제하고 다른 표준지를 선정**하며, 그 이유를 감정평가서에 적어야 합니다.

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **감정평가기준팀-4155** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 231쪽) · 2014. 12. 3. · 한국감정평가사협회

Q38 도로 확장에 가게가 편입되었습니다. 영업보상을 받으려면 어떤 요건이 필요하나요? 기준

A 사업인정고시일등 전부터 **적법한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속 영업**해야 하고, 허가가 필요한 영업은 고시일 전에 허가를 받아 그대로 영업해야 합니다(시행규칙 제45조).

> **실무 포인트** 사업자등록·영업허가·임대차 자료를 기준일 기준으로 정리해 두십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 9. · 국토교통부

Q39 보상계획 공고 후 협의가 안 돼 나중에 사업인정 고시가 났다면, 영업보상 기준일은 언제인가요? 기준

A **보상계획 공고일과 사업인정 고시일 중 앞선 날(보상계획 공고일)**이 기준일입니다.

> **실무 포인트** 기준일에 따라 보상대상 영업이 달라집니다. 공고일부터 확정하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **14-0574** · 2014. 10. 29. · 민원인

Q40 무허가 건축물에서 하던 영업도 영업보상을 받나요? 아니오

A 원칙적으로 아니오. **무허가건축물은 적법한 장소가 아니어서** 보상대상이 아닙니다. 다만 무허가건축물의 임차인이 기준일 1년 이전부터 사업자등록을 하고 영업한 경우는 예외입니다(시행규칙 제45조).

> **실무 포인트** 임차인 예외 요건(1년 전 사업자등록)을 꼭 확인하십시오.

국토교통부(원주지방국토관리청) 국토교통부(원주지방국토관리청) 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부(원주지방국토관리청)

Q41 가설건축물에서 하던 영업은 보상되나요? 아니오

A 가설건축물 철거에 따른 손실과 **그로 인한 영업손실도 청구할 수 없다**는 대법원 판례(2001다7209)를 참고하라는 회신입니다. 개별 사례는 사업시행자가 판단합니다.

> **실무 포인트** 가설건축물의 허가 조건(원상회복 등)을 먼저 확인하십시오.

국토교통부(부산지방국토관리청) 국토교통부(부산지방국토관리청) 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부(부산지방국토관리청)

Q42 양식장처럼 옮길 부지를 찾기 어렵다면 "폐업" 보상을 받을 수 있나요? 아니오

A 대체 부지를 구하기 어렵다는 사정만으로는 **폐업에 해당하지 않습니다.** 다만 시설 규모가 크거나 이전이 어려운 경우 휴업기간을 길게(최대 2년) 인정할 수 있습니다.

> **실무 포인트** 폐업 요건(이전 불가)과 장기 휴업 요건을 구분해 자료를 준비하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **05-0057** · 2005. 11. 4. · 민원인

Q43 주유소 시설 일부를 편입되지 않는 사무실 쪽으로 옮기면 사무실 건물도 보상되나요? 아니오

A 아니오. 편입되어 이전하는 시설은 이전비 보상 대상이지만 **편입되지 않는 건물은 보상대상이 아닙니다.**

> **실무 포인트** 잔여 건축물로서 사용이 곤란하면 잔여건축물 보상을 별도로 검토하십시오.

국토교통부(부산지방국토관리청) 국토교통부(부산지방국토관리청) 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부(부산지방국토관리청)

Q44 영농보상금은 어떻게 계산하나요? 감정평가를 다시 받을 수 있나요? 기준

A 영농보상은 **감정평가 없이** 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입의 2년분으로 산정합니다. 출하내역 등으로 실제소득을 입증하면 실제소득 기준으로 보상합니다(시행규칙 제48조).

> **실무 포인트** 실제소득 인정 자료(출하·판매 증빙)를 미리 모으도록 안내하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q45 땅 주인이 직접 농사짓지 않으면 영농보상은 누가 받나요? 기준

A 소유자가 해당 지역에 사는 농민이면 **소유자와 경작자가 협의한 대로**, 협의가 안 되면 **각각 50%**를 받습니다. 소유자가 해당 지역 농민이 아니면 실제 경작자가 받습니다(시행규칙 제48조제4항).

> **실무 포인트** 실제 경작자 확인 서류(농지원부, 경작 확인 등)를 조사 단계에서 확보하십시오.

국토교통부(원주지방국토관리청) 국토교통부(원주지방국토관리청) 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부(원주지방국토관리청)

Q46 허가 없이 국유지를 개간해 농사지었다면 개간비나 영농보상을 받나요? 아니오

A 아니오. 개간비는 **적법하게 개간하고 계속 적법하게 점유한 경우**에만, 영농보상도 불법 점유 경작지는 농지로 보지 않아 대상이 아닙니다.

> **실무 포인트** 국공유지 점유 경작자는 대부계약 여부부터 확인하십시오.

국토교통부(대전지방국토관리청) 국토교통부(대전지방국토관리청) 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부(대전지방국토관리청)

Q47 흙의 지력을 쓰지 않는 버섯재배사 부지도 영농보상 대상인가요? 아니오

A 원칙적으로 아니오. 특별한 희생이 있는 예외적 사정이 없으면 **농업손실보상 대상이 아닙니다.**

> **실무 포인트** 시설 이전비·영업손실 등 다른 보상 항목으로 검토하십시오.

법제처 법령해석 **11-0074** · 2011. 3. 24. · 국토해양부

Q48 경작자의 농업손실을 보상하지 않고 공사에 착수해도 되나요? 아니오

A 아니오. 착공 전 전액 지급해야 할 보상액에 **실제 경작자에 대한 농업손실보상도 포함**됩니다.

> **실무 포인트** 영농손실·지장물·이전비까지 지급 완료를 확인한 뒤 착공하십시오.

법제처 법령해석 **22-0820** · 2023. 4. 3. · 경상남도 의령군

Q49 국공유지를 무단 점유해 지은 무허가건축물도 보상 대상인가요? 예

A 사업인정고시 전부터 있던 경우 **원칙적으로 손실보상 대상**입니다(건축물 자체의 이전비·가격).

> **실무 포인트** 무허가 여부는 건축물 보상과 영업·주거이전비 보상에서 결과가 다릅니다.

법제처 법령해석 **10-0399** · 2010. 12. 3. · 국토해양부

Q50 무허가 건축물도 이전비를 받을 수 있나요? 기준

A 원칙적으로 이전비 보상 대상이지만, **관계 법령에서 보상을 제한했거나 공익사업과 무관하게 철거 조치가 진행 중이면** 보상대상이 아닙니다.

> **실무 포인트** 행정처분(철거명령 등) 이력이 있는지 확인하십시오.

국토교통부(원주지방국토관리청) 국토교통부(원주지방국토관리청) 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부(원주지방국토관리청)

Q51 국유지에 불법으로 심은 과수도 보상하나요? 기준

A 보상은 무허가 여부로 차등하지 않아 **이전비 또는 물건 가격으로 보상**하는 것이 원칙입니다(법제처 10-0399 참조). 다만 공익사업과 관계없이 원상복구 조치가 진행 중이면 달라질 수 있습니다.

> **실무 포인트** 고시일 전후 식재 시기를 항공영상으로 확인하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q52 가설건축물이 공익사업에 편입되면 손실보상을 받을 수 있나요? 기준

A 원칙적으로 이전비 등으로 보상하지만, **도시계획시설 부지의 가설건축물처럼 원상회복 조건 등 보상 제한이 있으면** 대상이 아닐 수 있습니다(국토계획법 제64조).

> **실무 포인트** 가설건축물 허가서의 조건을 반드시 확인하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 18. · 국토교통부

Q53 무허가 건물이 보상 직전 다른 사람에게 팔렸다면 보상금은 누구에게 주나요? 기준

A 산정한 보상금은 **그 건축물의 정당한 권리자**에게 지급하며, 누가 정당한 권리자인지는 사업시행자가 사실관계를 조사해 판단합니다.

> **실무 포인트** 가압류·채권양도가 얽힌 경우 공탁을 검토하십시오.

국토교통부(대전지방국토관리청) 국토교통부(대전지방국토관리청) 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부(대전지방국토관리청)

Q54 가족묘에 납골묘 7기가 흩어져 있으면 이전보조비는 한 번만 주나요? 기준

A 아닙니다. 납골묘가 1기씩 각각 매장되어 있다면 **이전보조비도 1기당 각각** 산정합니다.

> **실무 포인트** 분묘 조사 때 기수와 형태(합장·납골)를 정확히 기록하십시오.

국토교통부(대전지방국토관리청) 국토교통부(대전지방국토관리청) 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부(대전지방국토관리청)

Q55 공익사업 때문에 사업지구 밖 섬 주민의 도선 항로가 막히면 보상 규정이 적용되나요? 예

A 통행이 사회통념상 현저히 곤란해지면 **사업지구 밖 대지 등의 보상 규정(시행규칙 제59조)**이 적용될 수 있습니다.

> **실무 포인트** 간접손실(사업지구 밖) 보상도 요건을 갖추면 청구할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **07-0445** · 2007. 12. 28. · 해양수산부

Q56 사업인정 고시 후에 영업을 넘겨받았다면 영업보상을 받을 수 있나요? 예

A 고시 전부터 요건을 갖춘 영업을 **적법하게 승계했다면 보상대상**입니다(기존 권리의 승계인은 관계인).

> **실무 포인트** 양도양수 계약·허가 승계 서류를 확인하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-2747** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 44쪽) · 2013. 8. 19. · 국토교통부(토지정책과)

Q57 폐업보상을 받으려면 누가 무엇을 입증해야 하나요? 기준

A 같은·인접 시군구로 이전하기 현저히 곤란하다는 점을 **관할 지자체장들이 모두 인정**해야 하며, 입증책임은 이를 주장하는 사람에게 있습니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3799** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 444쪽) · 2009. 8. 19. · 국토교통부 (토지정책과)

Q58 법령이 강화되어 이전할 곳에서 새 허가기준에 맞는 시설을 갖춰야 한다면 그 비용도 보상하나요? 예

A 허가를 받으려면 꼭 필요한 **추가 시설 설치비는 이전비에 포함**되지만, 단순한 시설 개선비는 제외됩니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4757** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 366쪽) · 2010. 10. 1. · 국토교통부 (토지정책과)

Q59 영업시설 이전비가 그 시설 가격보다 크면 어떻게 보상하나요? 기준

A **시설 가격으로 보상**하며, 폐업 때처럼 매각손실액으로 평가할 수는 없습니다.

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **공공지원팀-2293** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 378쪽) · 2012. 12. 7. · 한국감정평가사협회

Q60 가축 이전비(폐사·산란 중단 손실 포함)가 가축 가격보다 크면요? 기준

A 지장물 보상 원칙에 따라 **가축(물건)의 가격으로 보상**합니다.

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **감정평가기준팀-3434** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 483쪽) · 2014. 10. 2. · 한국감정평가사협회

Q61 가게 인테리어 비용은 어떻게 보상하나요? 기준

A 인테리어는 건물과 일체여서 **건물에 포함해 평가**하는 것이 원칙이며, 동산 이전비로 따로 보상하지 않습니다.

> **실무 포인트** 물건조서에 인테리어 내역을 건물 항목에 함께 기록하십시오.

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **공공지원팀-1280** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 520쪽) · 2013. 4. 18. · 한국감정평가사협회

Q62 보상 협의 중 화재로 타 버린 축사·태양광시설도 보상하나요? 아니오

A 공익사업과 관계없이 소실되어 경제적 가치가 없어졌다면 **보상대상이 아닙니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3231** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 173쪽) · 2023. 5. 15. · 국토교통부 (토지정책과)

Q63 사업설명회 이후, 사업인정 고시 전에 허가 없이 설치한 지장물도 보상하나요? 예

A 원칙적으로 **보상대상**입니다. 다만 손실보상만을 노린 설치, 법령상 보상 제한, 공익사업과 무관한 철거명령 진행 중인 경우는 제외됩니다.

> **실무 포인트** 설명회 직후 항공촬영·현황사진이 중요한 이유입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4116** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 372쪽) · 2014. 6. 27. · 국토교통부 (토지정책과)

Q64 사업인정 고시 후 통상적인 영농을 위해 설치한 비닐하우스도 보상하나요? 예

A 통상적인 방법의 영농을 위한 것이라면 **보상이 가능합니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-1258** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 374쪽) · 2010. 3. 4. · 국토교통부 (토지정책과)

Q65 점·사용 허가기간이 끝난 뒤에도 계속 쓰던 취수관로는 보상되나요? 아니오

A 법령상 보상이 제한되거나 공익사업과 관계없이 철거 대상이라면 **보상대상이 아닙니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5451** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 374쪽) · 2015. 7. 27. · 국토교통부 (토지정책과)

Q66 관리하지 않고 방치된 뽕나무·자작나무도 보상하나요? 아니오

A 경제적 가치가 없다면 **보상대상으로 보기 어렵습니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-2968** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 403쪽) · 2015. 4. 27. · 국토교통부 (토지정책과)

Q67 농작물을 수확하기 전에 토지를 사용하게 되면 농작물도 보상하나요? **예**

A 종류·성숙도에 따라 **농작물 손실을 영농손실과 별도로 보상**합니다(시행규칙 제41조).

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5926** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 406쪽) · 2018. 9. 18. · 국토교통부 (토지정책과)

Q68 종묘 계약서에 "이전·매매 금지" 조항이 있으면 이전 불가로 보고 평가하나요? **아니오**

A 아니오. **사인 간 계약 조항은 이전 가능 여부 판단에 고려하지 않습니다.**

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **공공지원팀-1007** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 367쪽) · 2012. 5. 18. · 한국감정평가사협회

Q69 묘목의 가식비와 일반 수목 이전비는 어떻게 다른가요? **기준**

A 수목 이전비는 이식비와 고손액의 합계이고, **가식비는 임시 식재로서 식재 과정 일부가 빠진 비용**입니다.

감정평가사협회 한국감정평가사협회 질의회신 **공공지원팀-1903** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 399쪽) · 2012. 10. 9. · 한국감정평가사협회

Q70 실제소득을 입증했는데 그 금액이 도 평균 기준보다 적으면 어떻게 하나요? **기준**

A 이 경우 **도별 농가평균 기준(2년분)**으로 보상합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4230** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 460쪽) · 2009. 9. 11. · 국토교통부 (토지정책과)

Q71 오랫동안 경작하지 않은 농지도 영농손실을 보상하나요? **아니오**

A 아니오. 휴경지 등 **장기간 경작하지 않은 농지는 대상이 아닙니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-1338** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 467쪽) · 2008. 12. 11. · 국토교통부 (토지정책과)

Q72 지목이 임야인 땅을 개간해 농사짓고 있으면 영농손실 대상인가요? **기준**

A 농지로 쓰이면 원칙적으로 대상이지만, **산지 관리 필요성 등으로 보상이 사회적으로 용인되지 않으면 제외**됩니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4056** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 467쪽) · 2015. 6. 9. · 국토교통부 (토지정책과)

Q73 공익사업과 관계없이 임대차 기간이 끝난 경작자도 영농손실을 받나요? **아니오**

A 아니오. **특별한 손실이 없어 대상이 아닙니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4585** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 468쪽) · 2014. 7. 17. · 국토교통부 (토지정책과)

Q74 사업장 근로자의 휴직·실직 보상 요건 "3개월 이상 근무"는 무슨 뜻인가요? **기준**

A 사업인정고시일등 당시 **연속 3개월 이상 근무하고 소득세가 원천징수된 근로자**입니다. 휴직은 평균임금 70%×휴직일수(최대 120일), 실직은 평균임금 120일분입니다(시행규칙 제51조).

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5004** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 487쪽) · 2020. 6. 15. · 국토교통부 (토지정책과)

Q75 근로소득세 원천징수가 안 된 직원도 휴직 보상을 받나요? **아니오**

A 아니오. **소득세가 원천징수된 근로자에 한해** 보상합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5846** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 488쪽) · 2018. 9. 12. · 국토교통부 (토지정책과)

Q76 사업장이 영업보상 대상이 아니어도 근로자는 휴직·실직 보상을 받을 수 있나요? **예**

A 근로장소가 이전·폐지되고 요건을 갖춘 근로자라면 **휴직·실직 보상 대상**입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-1460** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 489쪽) · 2010. 3. 15. · 국토교통부 (토지정책과)

Q77 사업장 이전 전에 개인 사정으로 퇴직한 근로자도 휴직 보상을 받나요? **아니오**

A 아니오. **공익사업과 관계없는 퇴직은 대상이 아닙니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4467** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 488쪽) · 2010. 9. 6. · 국토교통부 (토지정책과)

Q78 주거이전비는 어떻게 계산하나요? 기준

A 통계청 가계조사의 **도시근로자가구 가구원수별 월평균 명목 가계지출비**를 기준으로 산정합니다(세입자는 4개월분, 소유자는 2개월분). 분기별 금액은 한국부동산원 홈페이지 「보상관련-주거이전비」에서 확인할 수 있습니다(시행규칙 제54조).

> **실무 포인트** 6인 이상 가구는 5인 기준에 1인당 추가액을 더합니다.

국토교통부(부산지방국토관리청) 국토교통부(부산지방국토관리청) 회신 · 2026. 2. 26. · 국토교통부(부산지방국토관리청)

Q79 세입자도 주거이전비와 이사비를 받을 수 있나요? 기준

A 사업인정고시일등 당시 **사업지구 안에서 3개월 이상 거주**한 세입자는 4개월분 주거이전비를 받습니다. 무허가건축물 세입자는 **1년 이상** 거주해야 합니다. 이사비도 지급됩니다.

> **실무 포인트** 전입일과 실제 거주를 함께 확인하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 30. · 국토교통부

Q80 사업지구 안 집을 팔고 그 집에 세입자로 계속 살면 주거이전비를 받나요? 예

A **자기 주택에 살던 기간을 포함해 3개월 이상** 거주했다면 세입자 주거이전비 대상입니다.

> **실무 포인트** 거주기간 계산 시 소유 기간을 합산합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q81 보상 통보 뒤 혼자 살던 세입자가 사망했다면 주거이전비를 지급하나요? 아니오

A 아니오. 가구원이 없게 되어 **지급할 주거이전비가 없습니다.** 다만 옮길 물건이 있으면 이사비는 지급합니다.

> **실무 포인트** 상속인과 이사비·짐 처리 협의가 필요합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q82 무허가(가설) 건축물 소유자가 고시 전부터 전입해 살았다면 주거이전비를 받나요? 아니오

A 소유자의 경우 **무허가건축물등이면 주거이전비 대상이 아닙니다.** (시행규칙 제54조제1항 단서)

> **실무 포인트** 세입자(1년 이상 거주)와 소유자의 요건이 다릅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q83 이주대책을 세우지 않는 경우 이주정착금은 얼마인가요? 기준

A 이주 희망자가 10호 미만 등으로 이주대책을 세우지 않으면 **주거용 건축물 평가액의 30%**를 이주정착금으로 지급하되, 하한·상한은 시행규칙 제53조에 따릅니다(2020. 12. 개정 후 1,200만원~2,400만원).

> **실무 포인트** 무허가건축물 소유자, 고시일부터 계약·재결일까지 계속 거주하지 않은 소유자, 세입자는 대상이 아닙니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 18. · 국토교통부

Q84 보상금을 받기 전에 먼저 이사했다면 이주대책 대상에서 빠지나요? 아니오

A 예, 빠질 수 있습니다. **고시일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속 거주하지 않으면** 보상금 수령 여부와 관계없이 대상이 아닙니다.

> **실무 포인트** 선이주를 원하는 소유자에게 미리 안내하십시오.

국토교통부(대전지방국토관리청) 국토교통부(대전지방국토관리청) 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부(대전지방국토관리청)

Q85 이주정착지에 이주를 원하는 사람이 10호 미만이어도 이주대책을 세워야 하나요? 아니오

A 아니오. 10호 미만이면 **이주대책을 수립·실시할 의무가 없습니다**(이주정착금 지급).

법제처 법제처 법령해석 **10-0322** · 2010. 10. 25. · 민원인

Q86 군 복무로 사업지구 안 자기 집에 살지 못한 직업군인도 이주대책 대상인가요? 아니오

A 아니오. 주민등록이 없거나 실제 거주하지 않았다면 **이주대책대상자에서 제외**됩니다.

> **실무 포인트** 실제 거주 요건은 예외 없이 엄격하게 봅니다.

법제처 법제처 법령해석 **06-0157** · 2006. 8. 11. · 건설교통부

Q87 분양주택 대신 임대주택을 공급해도 이주대책을 세운 것으로 보나요? 예

A 공급 기준이 객관적으로 합리적이라면 **임대주택 공급도 이주대책(주택 공급)으로 볼 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **10-0271** · 2010. 10. 11. · 민원인

Q88 도시계획시설 부지 매수청구로 넘어간 주택의 소유자·세입자도 이주정착금·주거이전비를 받나요? **아니오**

A 아니오. 매수청구 토지에는 **공익사업법의 이주정착금·주거이전비·이사비 규정이 적용되지 않습니다.**

> **실무 포인트** 매수청구는 수용과 다른 절차라는 점을 안내하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **11-0121** · 2011. 4. 14. · 민원인

Q89 세입자의 주거이전비·이사비도 토지수용위원회 재결 대상인가요? **예**

A **주거이전비·이사비도 재결 대상**입니다.

> **실무 포인트** 협의가 안 되면 세입자도 재결 신청 청구를 할 수 있습니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5407** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 36쪽) · 2022. 9. 8. · 국토교통부 (토지정책과)

Q90 이주 희망자가 10호 이상이면 반드시 이주대책을 세워야 하나요? **기준**

A 원칙적으로 수립하지만 **부득이한 사유가 있으면 수립하지 않고 이주정착금을 지급**할 수 있습니다. 10호 미만이어도 시행자가 원하면 수립할 수 있습니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5092** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 492쪽) · 2018. 8. 8. · 국토교통부 (토지정책과)

Q91 이주대책은 언제 "수립 완료"된 것으로 보나요? **기준**

A 절차에 따라 수립한 뒤 **이주대책대상자에게 통지한 때**입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5355** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 494쪽) · 2018. 8. 22. · 국토교통부 (토지정책과)

Q92 이주대책대상자가 개발제한구역 이축허가를 받아 다른 곳으로 옮겨도 이주정착금을 받나요? **예**

A 이주정착지가 아닌 곳으로 이주하는 경우이므로 **이주정착금을 지급**해야 합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3428** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 506쪽) · 2015. 5. 14. · 국토교통부 (토지정책과)

Q93 부모 소유 집에 자녀 세대가 살고 있으면 주거이전비는 어떻게 주나요? 기준

A 실제 거주하는 사람에게 지급하되, 세입자로 볼 근거가 없으면 **소유자의 가구원으로 보아** 보상할 수 있습니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4857** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 509쪽) · 2018. 7. 30. · 국토교통부 (토지정책과)

Q94 요양·입영 등으로 집을 비웠던 소유자도 주거이전비를 받나요? 아니오

A 이런 사유는 이주대책 대상에서 예외적으로 인정하는 것일 뿐, **실제 거주하지 않았다면 주거이전비 대상이 아닙니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5288** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 510쪽) · 2018. 8. 20. · 국토교통부 (토지정책과)

Q95 소유자는 다른 곳에 살고 그 가족만 거주하면 주거이전비가 나오나요? 예

A **실제 거주하는 가구원 수에 따라 2개월분**을 보상하는 것으로 봅니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5782** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 514쪽) · 2023. 9. 5. · 국토교통부 (토지정책과)

Q96 무허가 건축물에 살던 사람도 이사비를 받을 수 있나요? 예

A **무허가 건축물인지와 관계없이 이사비 대상**이 될 수 있습니다.

> **실무 포인트** 주거이전비(요건 엄격)와 이사비(거주 사실 중심)를 구분해 안내하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4577** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 519쪽) · 2024. 8. 8. · 국토교통부 (토지정책과)

Q97 가게와 집이 서로 다른 건물이면 영업보상과 주거이전비를 모두 받을 수 있나요? 예

A 각각 요건을 갖추면 **중복되지 않는 범위에서 주거이전비·이사비·영업보상·동산이전비**를 보상할 수 있습니다. 이사비는 가구별(33m² 기준 이상)입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5270** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 520쪽) · 2015. 7. 22. · 국토교통부 (토지정책과)

Q98 도로공사에 편입되고 남은 땅을 사업시행자가 사줄 수 있나요? 기준은요?

기준

A 일단의 토지 일부가 편입되어 **잔여지를 종래 목적대로 쓰기 현저히 곤란하면** 전부 매수를 청구할 수 있습니다. 대지로서 건축 곤란, 농지로서 경작 곤란, 교통 두절 등이 판단 기준입니다(법 제74조, 시행령 제39조).

> **실무 포인트** 수용 청구는 매수 협의가 안 된 경우에만, 사업완료일까지 해야 합니다.

국토교통부(의정부국도관리사무소) 국토교통부(의정부국도관리사무소) 회신 · 2025. 6. 30. · 국토교통부(의정부국도관리사무소)

Q99 건물 일부만 편입되고 남은 부분도 보상받을 수 있나요?

기준

A 잔여 부분을 종래 목적대로 쓸 수 없거나 현저히 곤란하면 평가해 보상하고, **보수해서 쓸 수 있으면 보수비로** 보상합니다(시행규칙 제35조).

> **실무 포인트** 잔여건축물은 소유자 청구가 있어야 검토됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 27. · 국토교통부

Q100 원래 소유자에게서 잔여지만 산 사람도 잔여지 매수·수용청구를 할 수 있나요?

아니오

A 아니오. **"해당 토지소유자"에 포함되지 않습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **21-0508** · 2021. 12. 1. · 국토교통부

Q101 협의 없이 도로로 쓰이는 땅의 인접지를, 도시계획시설사업 없이 잔여지로 보상받을 수 있나요?

아니오

A 아니오. **도시·군계획시설(도로)사업을 시행하지 않고는** 잔여지로 보상할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0172** · 2017. 5. 31. · 부산광역시 기장군

Q102 환매권 발생이 확정되기 전에 잔여지를 제3자에게 팔 수 있나요?

예

A 이 사안에서 **공익사업법 제91조로 금지되는 것은 아닙니다.**

법제처 법제처 법령해석 **23-0100** · 2023. 3. 7. · 경기도

Q103 잔여지 매수청구로 국가에 넘긴 잔여지만 따로 환매할 수 있나요? 아니오

A 아니오. 잔여지는 **접한 일단의 토지가 필요 없게 된 경우가 아니면** 따로 환매할 수 없습니다. 준공 후 필요 없으면 국유재산 매수신청을 검토할 수 있습니다.

국토교통부(부산지방국토관리청) 국토교통부(부산지방국토관리청) 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부(부산지방국토관리청)

Q104 소유자 요청으로 사준 간접보상 토지도 환매 대상인가요? 아니오

A 아니오. 처음부터 사업에 필요한 토지가 아니므로 **사업 폐지·변경이 아니면 환매 대상이 아닙니다.**

국토교통부(남원국토관리사무소) 국토교통부(남원국토관리사무소) 회신 · 2026. 2. 27. · 국토교통부(남원국토관리사무소)

Q105 장기미집행 도시계획시설 부지를 매수청구로 판 사람도 환매권이 있나요? 아니오

A 아니오. 매수청구로 판 경우 **공익사업법상 환매권을 행사할 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **15-0549** · 2015. 10. 16. · 경기도 평택시

Q106 취득일이 다른 붙은 땅 2필지를 하나로 보아 환매기간을 같이 적용할 수 있나요? 아니오

A 아니오. **필지별 취득일 기준**으로 환매기간을 따로 봅니다.

법제처 법제처 법령해석 **11-0052** · 2011. 3. 10. · 민원인

Q107 국도 안에 보상받지 못한 땅(미지급용지)이 있습니다. 어디에 신청하나요? 기준

A 2024년부터 국도 미지급용지 보상은 **지방국토관리청**으로 이관되었습니다. 신청 → 이용현황·보상이력 조사 → 보상심의위원회 심의 → 감정평가 → 협의·등기·지급 순으로 진행합니다.

> **실무 포인트** 과거 보상 이력(공탁·등기) 자료를 함께 제출하면 심의가 빨라집니다.

국토교통부(원주지방국토관리청) 국토교통부(원주지방국토관리청) 회신 · 2025. 6. 10. · 국토교통부(원주지방국토관리청)

Q108 임시 우회도로를 위해 개인 땅을 잠시 쓰는 경우에도 보상하나요? 예

A 사용하는 토지는 지료·임대료·사용방법·기간·토지가격 등을 고려해 **적정가격으로 보상**합니다(법 제71조).

> **실무 포인트** 사용 종료 후 원상회복 범위도 함께 정해 두십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2102** · 2012. 5. 1. · 국토교통부

Q109 잔여지 가격 하락과 공사비 보상의 가격시점은 언제인가요? 기준

A 협의면 **협의 성립 당시**, 재결이면 **재결 당시** 가격이 기준입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-6306** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 344쪽) · 2015. 8. 31. · 국토교통부 (토지정책과)

Q110 잔여지 수용 청구 기한인 "공사완료일"은 실제 준공일인가요? 기준

A **사업인정 고시에서 정한 사업 완료일**이며, 공구별로 사업기간을 나눠 고시했다면 공구별 완료일이 될 수 있습니다.

> **실무 포인트** 청구 기한을 놓치지 않도록 고시문의 사업기간을 확인하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3294** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 347쪽) · 2014. 5. 20. · 국토교통부 (토지정책과)

Q111 공유 잔여지를 지분별로 나눠 쓰기 어렵다는 이유로 매수청구를 할 수 있나요? 아니오

A 아니오. 매수 대상 여부는 **잔여지 전체를 기준으로** 판단합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책팀-5323** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 361쪽) · 2005. 8. 24. · 국토교통부 (토지정책과)

Q112 사업에 필요 없는 잔여 건축물을 소유자 청구 없이 수용할 수 있나요? 아니오

A 아니오. **소유자 청구 없이 수용할 수 없습니다**(수용은 필요 최소한).

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-246** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 385쪽) · 2012. 1. 16. · 국토교통부 (토지정책과)

Q113 잔여 건축물의 가치 감소액과 보수비 합계가 건물 가격보다 크면 소유자가 원하지 않아도 매수할 수 있나요? 예

A 이 경우 **사업시행자는 잔여 건축물을 취득(수용)할 수 있습니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5859** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 385쪽) · 2024. 10. 11. · 국토교통부 (토지정책과)

Q114 개정 건축법 때문에 필요한 내진보강 설계·공사비도 잔여 건축물 보수비에 들어가나요? 예

A 종래 목적대로 쓰기 위해 꼭 필요한 **내진성능 보강 비용은 보수비에 포함**됩니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5859** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 386쪽) · 2024. 10. 11. · 국토교통부 (토지정책과)

Q115 국유지를 적법하게 개간했지만 점용허가 기간이 끝난 뒤 계속 점유했다면 개간비를 받나요? 아니오

A 아니오. 보상 당시까지 **계속 적법하게 점유하지 않았다면 대상이 아닙니다.**

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3187** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 327쪽) · 2012. 6. 27. · 국토교통부 (토지정책과)

Q116 예전 사업 때 보상하지 않은 미지급용지가 새 사업에 편입되면 누가 보상하나요? 기준

A **새 공익사업의 사업시행자**가 보상합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4606** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 213쪽) · 2010. 9. 16. · 국토교통부 (토지정책과)

Q117 사업인정 전에 협의로 산 토지도 환매 대상인가요? 예

A **사업인정 전·후 협의취득 토지** 모두 사업 변경 등으로 필요 없게 되면 환매 대상입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4738** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 523쪽) · 2018. 7. 24. · 국토교통부 (토지정책과)

Q118 환매 기간 계산의 "수용의 개시일"은 보상금 받은 날인가요? 기준

A 아닙니다. **재결서에 적힌 수용 개시일**입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-660** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 523쪽) · 2018. 1. 26. · 국토교통부 (토지정책과)

Q119 A사업에 협의로 판 땅이 B사업에 다시 편입되면 환매할 수 있나요? 기준

A 국가·지자체·공공기관이 **법 제4조제1호~제5호의 다른 공익사업으로 변경**한 경우라면 환매권이 유보되고, 환매 기간은 변경 고시일부터 다시 셉니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-6376** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 526쪽) · 2018. 10. 10. · 국토교통부 (토지정책과)

Q120 공익사업이 변경되어 환매권이 유보될 때 소유자에게 알릴 의무는 누구에게 있나요? 기준

A 환매 의무가 있는 **변경 전 사업시행자**가 통지해야 합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4611** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 527쪽) · 2022. 7. 29. · 국토교통부 (토지정책과)

Q121 공익사업법 시행령 제48조에 따른 인근 유사토지의 '지가변동률'은 인근 유사토지의 '공시지가(각주: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 표준지공시지가를 말하며, 이하 같음.)를 기준으로 산정한 지가변동률'을 의미하는지, 아니면 인근 유사토지의 '시장가치(각주: 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에 따른 시장가치를 말하며, 이하 같음.)를 기준으로 산정한 지가변동률'을 의미하는지? 기준

A **공익사업법 시행령 제48조에 따른 인근 유사토지의 '지가변동률'은 인근 유사토지의 '공시지가를 기준으로 산정한 지가변동률'을 의미합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0333** · 2023. 9. 27. · 민원인

Q122 사업인정고시일 1년 전부터 계속하여 거주인정지역 외의 지역에 거주하면서, 거주인정지역에 고정된 영업소 없이 부동산에 대한 임대업을 하는 사람이 그 임대목적물로 소유하는 거주인정지역 내의 토지가 공익사업법 시행령 제26조제3항제3호에 해당하여 같은 조 제1항에 따른 부재부동산 소유자의 토지에서 제외되는지? 아니오

A 이 사안의 경우, **공익사업법 시행령 제26조제3항제3호에 해당하지 않아 같은 조 제1항에 따른 부재부동산 소유자의 토지에서 제외되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **22-0198** · 2022. 10. 28. · 민원인

Q123 공익사업법 제82조제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 법 시행령 제44조의2제3항에 따라 특별자치도지사, 시장 · 군수 또는 구청장이 보상협의회를 설치하려는 경우, 같은 법 제15조제2항에 따른 보상계획의 열람기간 만료 전에도 설치할 수 있는지? 예

A 공익사업법 제82조제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 법 시행령 제44조의2제3항에 따라 특별자치도지사, 시장 · 군수 또는 구청장이 보상협의회를 설치하려는 경우, **같은 법 제15조제2항에 따른 보상계획의 열람기간 만료 전이라도 설치할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0588** · 2021. 11. 2. · 민원인

Q124 채권보상의 대상이 되는 부재부동산 소유자의 토지를 판단하는 거리기준의 의미에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 토지는 공익사업법 시행령 제26조제1항제3호에 따른 부재부동산 소유자의 토지에 해당합니다.

법제처 법령해석 **20-0701** · 2021. 3. 3. · 국토교통부

Q125 공무상 사유로 인하여 소유하는 토지 소재지와 동일하거나 연접한 시 · 구 또는 읍 · 면에 거주하지 않으면서 실제 거주하는 지역에 주민등록을 한 경우, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」(이하 "공익사업법 시행령"이라 함) 제26조제2항 단서에 따라 부재부동산소유자에서 제외되는지? — 예

A 공익사업법 시행령 제26조제2항 단서에 따라 공무 등과 같이 부득이한 사유가 인정되는 경우라면 해당 토지소재지 등에의 주민등록 여부와 관계없이 부재부동산소유자에서 제외된다고 할 것입니다. 다만, 부득이한 사유로 인정되는 공무 등에 해당되는지 여부에 대하여는 개별적 사안에 대하여 제반 사정을 고려하여 구체적으로 판단하여야 할 것입니다.

법제처 법령해석 **08-0370** · 2008. 12. 2. · 국토해양부 주택토지실 토지정책관 토지정책과

Q126 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호나목의 「도시개발법」에 의한 도시개발사업의 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책을 수립 · 시행하는 경우 같은 법 시행령 제40조제3항제2호의 "공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있은 날"을 언제로 보아야 하는지? — 기준

A 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호나목의 「도시개발법」에 의한 도시개발사업의 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책을 수립 · 시행하는 경우 **같은 법 시행령 제40조제3항제2호의 "공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있은 날"은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 같은 법 시행령 제3조에 따른 "재정비촉진지구의 지정 신청을 위한 주민공람을 공고한 날"을 말합니다**.

법제처 법령해석 **08-0101** · 2008. 5. 15. · 민원인

Q127 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상의 대상인 관상수의 이전비가 관상수의 가격을 초과하는 경우 그 보상액의 산정 방법에 관한 질의 — 기준

A 이 사안의 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제37조제2항제2호가목 또는 나목의 예에 따라 해당 관상수를 평가한 금액만으로 보상해야 합니다.

법제처 법령해석 **21-0236** · 2021. 6. 16. · 민원인

Q128 종전의 공익사업이 시행된 이후 소유자가 변경된 미지급용지에 대해서도 공익사업법 시행규칙 제25조제1항 본문이 적용되는지? **예**

A **공익사업법 시행규칙 제25조제1항 본문은 종전의 공익사업이 시행된 이후에 소유자가 변경된 미지급용지에 대해서도 적용됩니다.**

법제처 법제처 법령해석 **21-0150** · 2021. 5. 4. · 경기도 하남시

Q129 무허가건축물등에 대한 영업손실 보상의 경과조치 적용 여부? **아니오**

A **이 사안의 건축물은 구 공익사업법 시행규칙 부칙 제3조에 따른 "적법한 건축물"로 볼 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **19-0641** · 2020. 2. 13. · 민원인

Q130 도시계획시설(도로)사업 부지에 편입되지 않은 토지에 도로를 개설하고, 그 후 해당 토지에 대한 도시계획시설(도로)사업 실시계획 인가가 있은 경우 해당 토지의 보상기준에 관한 질의 **기준**

A 국토계획법에 따른 도시 · 군계획시설(도로)사업 실시계획인가 대상에 포함되지 않은 토지에 도시 · 군계획시설사업의 시행자가 도로를 설치한 후에 도시 · 군계획시설(도로)사업 실시계획인가를 받은 경우, **해당 토지에 대한 보상액을 산정할 때에는 그 도로 설치를 공익사업법 시행규칙 제25조제1항 본문에 따른 "종전에 시행된 공익사업"으로 보아 도로에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가해야 합니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0618** · 2017. 2. 23. · 서울특별시 강북구

Q131 공익사업법 시행규칙 제58조제2항 본문에 따른 매입하거나 건축하여 소유하고 있는 주거용 건축물의 범위에 증여받아 소유하고 있는 주거용 건축물이 포함되는지? **기준**

A **공익사업법 시행규칙 제58조제2항 본문에 따른 매입하거나 건축하여 소유하고 있는 주거용 건축물의 범위에 증여받아 소유하고 있는 주거용 건축물은 포함되지 않습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0265** · 2016. 11. 2. · 민원인

Q132 벌기령에 달한 용재림을 사업시행자가 취득하는 경우로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제39조제8항에 따라 같은 조 제6항이 준용되어 사업시행자가 그 벌채비용을 부담하는 경우, 그 벌채비용만큼 보상비를 증액하여야 하는지? **아니오**

A 벌기령에 달한 용재림을 사업시행자가 취득하는 경우로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제39조제8항에 따라 같은 조 제6항이 준용되어 사업시행자가 벌채비용을 부담한다고 하여, **그 벌채비용만큼 보상비를 증액하여야 하는 것은 아닙니다.**

법제처 법제처 법령해석 **16-0042** · 2016. 7. 6. · 민원인

Q133 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제47조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하여 실제 휴업기간에 대한 보상을 하는 경우, 같은 조 제5항 후단에 따라 영업이익을 산정할 때, 휴업기간이 4개월을 초과하는 경우에도 4개월분의 가계지출비로 한정하여 실제 휴업기간에 해당하는 영업이익과 비교하여야 하는지? **기준**

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제47조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하여 실제 휴업기간에 대한 보상을 하는 경우, 같은 조 제5항 후단에 따라 영업이익을 산정할 때, **휴업기간이 4개월을 초과하는 경우에도 4개월분의 가계지출비로 한정하여 실제 휴업기간에 해당하는 영업이익과 비교하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0778** · 2016. 2. 19. · 민원인

Q134 공익사업시행지구밖의 어업 피해 보상해당 여부? **아니오**

A **이 사안의 경우 연안자망어업 허가(어선 가)는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제63조에 따른 보상대상에 해당하지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **12-0681** · 2013. 1. 28. · 경상남도

Q135 「산지관리법」(법률 제10331호, 2010. 5. 31) 부칙 제2조에 따른 불법전용산지에 관한 임시특례 규정의 적용을 받지 못하여 농지로 전용되지 못하는 토지에서 행한 경작이 농업손실보상 대상이 될 수 있는지 여부? **아니오**

A 지목이 임야인 타인 소유 토지를 적법하게 점유하여 공익사업인정 고시일 이전부터 농작물 또는 다년생식물을 경작하여 왔으나, 해당 토지가 「산지관리법」(2010. 5. 31. 법률 제10331호로 개정된 것을 말함) 부칙 제2조에 따른 불법전용산지에 관한 임시특례 규정의 적용을 받지 못하여 농지로 전용되지 못하는 경우 이러한 토지에서 행한 경작은 원칙적으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제48조에 따른 손실보상 대상에 해당한다고 할 것이나, **예외적으로 산지로서의 관리 필요성 등 전반적인 사정을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우에는 손실보상 대상이 되지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0737** · 2012. 1. 5. · 민원인

Q136 공유수면 매립면허를 받은 후 준공기한 내에 매립공사를 준공하지 못하여 면허의 효력이 실효되고, 해당 매립지는 국가의 소유가 되었으나, 해당 매립지의 사실상 사용권을 양도받아 점유해오던 자가 이후 국가와 대부계약을 체결하여 계속하여 점유하고 있는 경우에, 해당 점유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제27조제1항에 따른 개간비의 보상 대상이 되는지?

아니오

A 공유수면 매립면허를 받은 후 준공기한 내에 매립공사를 준공하지 못하여 면허의 효력이 실효되고, 해당 매립지는 국가의 소유가 되었으나, 해당 매립지의 사용권을 양도받아 사실상 점유해오던 자가 이후 국가와 대부계약을 체결하여 계속하여 점유하고 있는 경우에, **해당 점유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제27조제1항에 따른 개간비의 보상대상에 해당되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0388** · 2009. 12. 31. · 민원인

Q137 대상물건의 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우, 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조제2항에 따른 대상물건의 재평가를 즉시 의뢰하여야 하는지?

아니오

A 대상물건의 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우, **사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조제2항에 따른 대상물건의 재평가를 의뢰하여야 할 것이지만 그렇다고 재평가를 평가를 한 후 1년이 경과한 즉시 의뢰하여야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0141** · 2009. 6. 8. · 국토해양부 주택토지실 토지정책관 토지정책과

Q138 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행규칙제23조(용도지역등의변경)에 관한 질의

아니오

A 감정평가업자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제16조제4항 및 별지 제16호서식에 의한 보상평가서에 의하지 아니하고 평가방법 및 가격산정요인 등 평가의 실질적 근거를 제시함이 없이 단지 보상액 총액만 기재된 평가조서를 제출하고, 사업시행자는 이에 대하여 동법 시행규칙 제17조의 규정에 의한 재평가를 요구하지 아니하였다면, **「공익사업을 위한 토지 등의 보상 및 취득에 관한 법률」 및 동법 시행규칙에 따른 적법한 보상평가가 이루어진 것으로 볼 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **05-0128** · 2006. 2. 17. · 건설교통부

Q139 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행규칙제23조(용도지역등의변경)에 관한 질의

아니오

A 1966년부터 용도지역이 일반주거지역이던 토지가 1977. 7. 14. 도시계획시설(공원)로 고시되고, 1997. 1. 22. 당초의 불합리한 용도지역을 합리적으로 조정하기 위하여 자연녹지지역으로 변경된 후 2002. 10. 15. 도시계획사업실시계획이 인가됨에 따라 당해 **토지에 근린공원을 조성하고자 하는 경우에는 당해 토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제23조제2항」의 규정에 의한 "공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 당해 용도지역이 변경된 것"으로 볼 수 없다 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **05-0053** · 2005. 11. 7. · 민원인

Q140 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제48조(영농손실보상)에 관한 질의

예

A 사업시행자가 협의 또는 재결에 의하여 취득한 토지를 2년 단위로 **대부계약을 체결하여 10년 이상 계속하여 경작자에게 대부한 후 사업시행을 위하여 대부계약을 해지하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제48조」의 규정에 의한 영농손실액의 보상 대상에 해당하지 아니합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **05-0013** · 2005. 8. 23. · 강원도

Q141 경전철사업에 집합건물 토지의 일부가 편입(지하부분)되고 또한 일시사용 하는 토지가 있는 경우 감정평가업자를 추천에 있어 집합건물 소유자(840명)도 토지소유자로 보아 과반수 동의자에 포함되는지?

기준

A 따라서 집합건축물 소유자도 토지를 소유(지분)하고 있다면 감정평가업자 추천에 있어서 토지소유자 총수에 포함하여 산정하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 해당 공부(토지대장 등)를 확인하여 판단할 사항으로 보임**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2458** · 2017. 4. 11. · 국토교통부

Q142 보상금액을 산정하는 감정평가업체는 어떻게 선정하나요?

기준

A 따라서, 토지등에 대한 보상액을 산정할 때에는 시,도지사 추천 1인, 토지소유자 추천 1인, **사업시행자 선정 1인 총 3인의 감정평가업자를 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하고 있습니다**. (단, 시,도지사와 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시,도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니할 경우 총 2인의 감정평가업자 선정)

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q143 **도시철도사업과 관련하여 지하부분에 대한 구분지상권 계약체결 후 토피심도에 대한 감정평가금액이 반영되지 않은 사실이 있어 재평가 후 토지소유자에게 재협의를 하였으나 토지소유자가 계약해제를 요구할 경우 그 가능여부?** 기준

A 따라서 사업변경에 따른 보상액의 환수 등은 동 규정에 따라야 할 것으로 보나, 당사자 간의 구분지상권설정계약과 이에 따른 변경 등에 대하여는 부동산등기법이나, **민법 및 계약내용 등을 검토하여 판단 · 조치할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9737** · 2016. 12. 5. · 국토교통부

Q144 **가설건축물에서의 고물상영업의 경우 영업보상의 대상이 되는지 여부?** 기준

A 영업보상대상은 사업인정고시일등 전부터 일정한 장소에서 인적물적시설을 갖추고 계속적으로 영리를 목적으로 행하고, **영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가면허신고 등을 필요로 하는 경우에는 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제45조) 입니다**. 그러므로, 관계법령에 의한 허가 등을 받지 않았거나 무허가건물에서 영업 을 행한 경우에는 위 규정에 의한 보상대상에 해당되지 아니한다고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 사실관 계 등을 조사하여 판단결정할 사항이라고 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q145 **개발부담금을 부과하고 1년이 지난 후 납부의무자가 개발비용 증명서류를 제출하는 경우 개발부담금을 정정할 수 있는지 여부?** 기준

A 따라서 개발부담금 부과 · 징수에 대해 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있는 기간이 지난 경우라면 납부의무자는 개발부담금 부과 · 징수에 대해 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 없으며, **개발부담금 결정 내용에 누락 또는 오류가 있어 정정할지 여부에 대해서는 부과권자인 시장 · 군수 · 구청장이 판단할 사항임**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5894** · 2023. 9. 9. · 국토교통부

Q146 **감정평가서의 효력에 관한 질의** 기준

A **가. 감정평가업자는 각자 독립적으로 업무를 수행하는 것이므로 다른 사유가 없다면 제출된 감정평가서는 유효한 감정평가서로 봅니다**. 참고로 「감정평가에 관한 규칙」 제3조에 따르면 감정평가업자는 자신의 능력으로 업무수행이 불가능하거나 매우 곤란한 경우 또는 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에는 감정평가를 하여서는 아니하도록 규정하고 있으며, 공익사업법 시행규칙 제17조에서는 감정평가업자가 감정평가 의뢰를 반려(거부)할 수 있는 사유를 규정하고 있지 않습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-103** · 2015. 1. 7. · 국토교통부

Q147 **수용 등에 따른 보상금을 마지막으로 받은 날부터1년 이내에 대체 부동산등 취득 시 취득세를 면제하는데,보상금을 공탁한 경우 감면대상 대체 부동산등 취득기간의 기산점을 공탁일 또는 공탁금 수령일 중 어느 날로 볼 것인지 여부?** 기준

A 토지 등 수용을 당한 자가 토지수용위원회의 재결에 대하여 이의신청이나 행정소송을 제기하지 않고, 공탁금의 수령에도 제약이 없는 상태에서 단순히 공탁금 수령만 늦게 한 경우라면, 보상금 공탁일(공탁통지를 받은 날)이 사업시행자에게는 토지 등의 취득시기가 되고, **상대방인 토지 등 수용을 당한 자에게는 토지 등의 양도시기(그 보상금을 마지막으로 받은 날)가 된다고 할 것임**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-1373** · 2022. 6. 27. · 행정안전부

Q148 **개발제한구역 해제 이후 도시개발구역 및 개발계획 수립 고시된 경우, 사 업지구의 토지보상은 개발제한구역에 자연녹지(변경되기 전의 용도지역) 상태로의 감정평가를 실시해야 하는지 여부?** 기준

A 「도시개발법」제5조 제1항 제14호 및 같은 법 시행령 제15조 제1항에 따라 토지 등의 세목을 개발계획의 내용에 포함하여 고시하도록 규정하고 있고, 같 은 법 제22조 제3항에서는 토지의 세목을 고시한 경우 「공익사업을 위한 토 지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다고 규정하고 있으므로, 이건「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 도시개발사업을 목적으로 개발제한구역을 해제한 경우라면「공익사업을 위한 **토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」시행규칙 제23조의 규정에 따라 당해 공익사업의 시행을 목적으로 용도지역 또는 용도 지구 등이 변경된 토지에 대하여는 변경되기 전의 용도지역 또는 용도지구 등 을 기준으로 평가하는 것이 타당하다고 보여집니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1496** · 2016. 11. 14. · 국토교통부

Q149 **이주대책기준일 이전부터 주거용 건축물을 소유하고 거주하여 온 자가 해당 주거용 건축물을 계약체결일 전에 사망하였고 해당 주거용 건축물에 거주하고 있지 않은 자가 상속을 받은 경우 이주정착금을 지급하여야 하는 지 여부?** 기준

A 따라서 공익사업에 편입되는 주거용 건축물에서 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하는 자가 해당 건축물을 상속하는 경우 에는 이주대책대상자(이주정착금)에 해당하는 것으로 보나, 상속인이 해당 주거용 건축물에 거주하지 않는 경우에는 이주대책대상자(이주정착금)에 해당하지 않는 것으로 보며, **개별적인 사례에 대해 사업시행자가 관계 법령 및 사실 관계를 조사 · 검토하여 판단 할 사항 으로 봄**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6496** · 2015. 9. 7. · 국토교통부

Q150 이주대책기준일 이전부터 주거용 건축물을 소유하고 거주하여 온 자가 해당 주거용 건축물을 계약체결일 전에 사망하였고 해당 주거용 건축물에 거주하고 있지 않은 자가 상속을 받은 경우 이주정착금을 지급하여야 하는 지 여부?

기준

A 따라서 공익사업에 편입되는 주거용 건축물에서 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하는 자가 해당 건축물을 상속하는 경우 에는 이주대책대상자(이주정착금)에 해당하는 것으로 보나, 상속인이 해당 주거용 건축물에 거주하지 않는 경우에는 이주대책대상자 (이주정착금)에 해당하지 않는 것으로 보며, **개별적인 사례에 대해 사업시행자가 관계 법령 및 사실 관계를 조사 · 검토하여 판단 할 사항 으로 봄**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6496** · 2015. 9. 7. · 국토교통부

Q151 개발계획고시, 기본계획수립, 거점지구 지정고시, 실시계획 승인 된 경우 공시지가 기준에 관한 질의

기준

A 따라서 해당 공익사업으로 인하여 토지의 가격이 변동되었다면 그 공익사업의 공고일 또는 고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 기준으로 하여야 할 것으로 보며, **개별사례에 대하여는 사업시행자가 공고 또는 고시와 가격 변동의 관련 여부 등을 확인하여 결정할 사항으로 봅니다**. 공익사업법 시행령 제38조의2 제1항 제2호에서 해당 공익사업지구 안에 있는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 표준지공시지가(해당 공익사업지구 안에 표준지가 없는 경우에는 비교표준지의 공시지가를 말하며, 이하 이 조에서 ""표준지공시지가""라 한다)의 평균변동률과 평가대상토지가 소재하는 시(행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) · 군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함한다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1020** · 2016. 2. 4. · 국토교통부

Q152 당초 주거용건축물 4동이 있는 1필지의 토지 중 주거용건축물의 소유자가 거주하고 있는 건축물이 있는 부분이 공익사업시행지구로 편입됨에 따라 주거용건축물의 소유자가 잔여지상의 다른 건물로 이전하는 경우 이주대책대상자인지 여부?

기준

A 따라서 공익사업의 시행으로 인하여 소유자가 거주하고 있는 주거용건축물이 편입되어 같은 필지에 있는 다른 건물로 이전하는 경우라도 이주대책대상자에 해당할 것으로 보이나, **구체적인 사례에 대하여는 사업시행자는 관계법령 및 사실관계를 조사하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5552** · 2014. 9. 3. · 국토교통부

Q153 **사업시행자가 재결신청을 하면서 재결신청의 청구가 있었다는 사실을 누락하였고, 공고 및 열람기간에 토지소유자도 이에 대한 의견을 제출하지 않아 토지수용위원회에서 이를 재결서에 기재하지 않고 재결을 하였으며, 토지소유자가 재결 후에 경정재결을 하여 줄 것을 신청한 경우 처리 방법**

기준

A 따라서 가산금은 토지등에 대한 수용 또는 사용재결이 이루어지면 사업시행자는 수용 또는 사용의 개시일에 가산금을 지급할 의무가 발생하며 토지수용위원회에서 재결서에 적도록 하는 것은 이를 확인하는 것으로 볼 수 있는 점, 사업시행자가 재결신청을 하면서 재결신청의 청구가 있었다는 사실을 누락하였고 열람기간에 토지소유자도 이에 대한 의견을 제출하지 않은 데 기인한 것으로 당초 심리에는 잘못이 있다고 할 수 없으나 결과적으로 재결서에 가산금이 기재되지 않았으므로 기재상의 잘못이 없다고 할 수 없는 점 등을 고려하였을 때 경정재결을 할 수 있다고 보나, **구체적인 사례에 대하여는 관계 법령 및 사실관계를 종합적으로 검토하여 귀 위원회에서 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2405** · 2015. 4. 6. · 국토교통부

Q154 **재정경제부장관이 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제9조에 따라 실시계획을 승인하는 경우가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제21조에 따라 실시계획에 관하여 이해관계가 있는 자의 의견을 청취하여야 하는지 여부 / 「행정절차법」 제21조제1항 및 제22조제3항에 따라 실시계획에 관하여 이해관계가 있는 자에게 사전통지를 하고 의견제출의 기회를 주어야 하는지 여부?**

기준

A 따라서 재정경제부장관이 **「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제9조에 따라 실시계획을 승인하는 경우 「행정절차법」 제21조제1항 및 제22조제3항에 따라 실시계획에 관하여 이해관계가 있는 자에게 사전통지를 하고 의견제출의 기회를 주어야 하는 것은 아님**

행정안전부 행정안전부 회신 · 회신일 미기재 · 행정안전부

Q155 **공유재산 관리계획 수립 제외 여부 「공유재산 및 물품 관리법」시행령 제7조제3항제4호에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득 · 처분의 경우에는 공유재산 관리계획 제외 하도록 규정하고 있는 것과 관련하여, - 취득의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제6항 중 가목, 나목, 마목의 기반시설 설치 · 정비 · 개량하는 경우만 해당되는데, 처분의 경우에는 모든 공익사업이 제외 대상에 해당되는지 여부**

기준

A 공유재산관리계획 수립 대상에 포함되지 않음 「공유재산 및 물품 관리법」시행령 제7조제3항제4호에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 처분시 공유재산관리계획 수립을 제외하도록 규정하고 있는 바, **본 사안에 있어 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조의 공익사업에 해당하고 해당 법령에 따라 손실보상 등 처분하는 경우라면 공유재산관리계획 수립 대상에 포함되지 않을 것으로 사료됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **회계제도과-4995** · 2016. 9. 25. · 행정안전부

Q156 일부 공유토지공유자의 소재가 불분명한 경우 대표자 지정 방법은? 도시개발사업 시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 것인지?

기준

A 「도시개발법 시행령」제6조제4항제2호에 따라 토지 소유권을 여러 명이 공유하는 경 우 다른 공유자의 동의를 받은 대표자 1인이 해당 토지의 소유자로서 동의권을 행사할 수 있으며, **도시개발법령에서는 공유자의 소재 불분명 등을 이유로 대표자 지정에 대한 예외 규정을 두고 있지 않습니다**. 「도시개발법」 제22조제2항, 제24조, 제38조제5항, 제65조제5항 등 도시개발법령에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 따르도록 하거나 준용하 도록 정한 경우에 이 법이 적용됨을 알려드립니다

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1528** · 2012. 8. 24. · 국토교통부

Q157 사업인정고시일 당시 공공기관에 근무했던 자를 「농지법 시행령」 제3조제1호 및 제2호에서 정하고 있는 농민으로 인정할 수 있는지 여부?

기준

A **「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제48조제3항제3호는 농민(「농지법」 제2조제3호의 규정에 의한 농업법인 또는 「농지법 시행령」 제3조제1호 및 동조 제2호의 규정에 의한 농업인을 말한다**. 이하 이 조에서 같다)이 아닌 자가 경작하고 있는 토지는 농업손실보상의 대상이 되는 농지에서 제외하도록 하고 있으며, 「농지법 시행령」 제3조제1호 및 동조 제2호의 규정에 의한 농업인이란 농업에 종사하는 개인으로서 "1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자"(「농지법 시행령」 제3조제1호) 또는 "농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스, 그 밖의 농림축산식품부령으로 정하는 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또...

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9009** · 2015. 12. 1. · 국토교통부

Q158 「주택법」제16조 공동주택(아파트, 재건축) 건축을 위한 주택건설사업계획승인신청에 따른 산지전용허가(협의)시 「산지관리법」시행규칙 제10조 제2항 제3호 서류인 산지전용을 하고자 하는 산지의 소유권 또는 사용 · 수익권을 증명할 수 있는 서류를 제출해야 되는지 여부?

기준

A 따라서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 **관한 법률」제19조의 규정에 따라 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업에 해당되지 않는 경우에는 「산지관리법 시행규칙」제10조 제2항 제3호의 산지전용을 하고자 하는 산지의 소유원 또는 사용 · 수익권을 증명할수 있는 서류를 제출하여야 합니다**.

산림청 산림청 회신 **산림청산지관리과-2780** · 2015. 5. 18. · 산림청

Q159 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함)」 제79조에 따라 공익사업시행지구 밖의 토지 등을 보상할 때 가격시점

기준

A 따라서 공익사업시행지구 밖의 토지 등을 협의에 의하여 보상할 때에는 협의 성립 당시의 가격을 기준으로 하고, **재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 하여야 할 것으로 봅니다**. 참고로 이주대책대상자(이주정착금), 주거이전비의 대상이 되는 지 여부에 대해서는 공익사업법 제78조제1항, 같은 법 시행령 제40조, 같은 법 시행규칙 제54조 등을 참고하시기 바라며, 국민권익위원회의 조정에 따라 보상 여부 등에 대해서는 귀 청에서 판단하여 결정할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6442** · 2015. 9. 3. · 국토교통부

Q160 공익사업면적이 축소되어 국토계획법 제91조에 따라 실시계획(변경) 인가 · 고시한 경우 공익사업법 제24조에 따른 통지 및 고시를 하여야 하는지?

기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 제20조제1항에서 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받도록 하고 있으며, 공익사업법 시행령 제10조제1항에서 법 제20조제1항에 따른 사업인정을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 사업인정신청서에 사업시행자, **사업계획서 등을 적어 시 · 도지사를 거쳐 국토교통부장관에게 제출하도록 하고 있습니다**. 또한, 공익사업법 제22조제1항에서 국토교통부장관은 사업인정을 하였을 때에는 지체 없이 그 뜻을 사업시행자, 토지소유자 및 관계인, 관계 시 · 도지사에게 통지하고 사업시행자의 성명이나 명칭, 사업의 종류, 사업지역 및 수용하거나 사용할 토지의 세목을 관보에 고시하도록 하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2460** · 2017. 4. 11. · 국토교통부

Q161 공익사업에 편입되어 보상계획 통지서를 받은 토지소유자가 별도로 감정평가업자를 추천할수 있나요?

예

A **네. 공익사업에 편입된 토지소유자가 별도로 감정평가업자를 1인 추천 가능합니다**. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」제28조의 규정에 따라 감정평가업자 1인을 별도로 추천하고자 하는 토지소유자는 법 제15조제1항의 규정에 의한 보상계획에서 동일한 시기에 보상하기로 공고 또는 통지한 보상대상 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 당해 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 얻은 사실을 증명하는 서류(주민등록증 사본 또는 인감증명서 등 첨부)를 첨부하여 법 제15조제2항의 규정에 의한 보상계획의 열람기간 만료일로부터 30일 이내에 사업시행자에게 제출하여야 가능함을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 30. · 국토교통부

Q162 공익사업에 필요한 토지를 협의취득하거나 수용한 후 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하"공익사업법"이라 함) 제91조제6항에 따라 해당 공익사업이 다른 공익사업으로 변경된 경우 해당 토지의 보상금액은?

기준

A 공익사업법 제91조제6항 및 같은 법 시행령 제49조제1항에 따르면 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호의 공공기관이 **사업인정을 받아 공익사업에 필요한 토지를 협의취득하거나 수용한 후 해당 공익사업이 제4조제1호부터 제5호까지에 규정된 다른 공익사업으로 변경된 경우 환매권 행사기간은 관보에 해당 공익사업의 변경을 고시한 날부터 기산(起算)하도록 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-7048** · 2015. 9. 25. · 국토교통부

Q163 공익사업인 도로사업에 소유하고 있는 토지 일부가 편입되어 보상받았으나, 남은토지의 면적이 적어 종래의 목적대로 활용이 곤란합니다. 이 토지에 대하여 국가에서 매수가 가능한가요?

기준

A **따라서 잔여지의 매수 요청에 대해서는 현지조사 등 종합적인 검토 후 매수 여부를 결정하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 30. · 국토교통부

Q164 해당 공익사업 시행 전 관련 규정에 따라 환경영향평가를 실시하고 그 결과 오탁방지막 등 저감시설 설치 시 부유사 등으로 인한 공익사업시행지구 밖으로 부유사 확산이 없는 것으로 조사되었는데도 불구하고 민원인의 요구가 있으면 공익사업시행지구 밖의 어업피해 확인을 위한 어업피해조사를 하여야 하는 지 여부 및 공익사업시행지구 밖의 어업피해 발생 여부를 누가 입증하여야 하는지?

기준

A 따라서 공익사업의 시행으로 인하여 해당 공익사업시행지구 인근에 있는 어업에 피해가 발생한 경우 사업시행자는 실제 피해액을 확인할 수 있는 때에 그 피해에 대해 보상하여야 하나, 어업 피해 발생 여부의 입증책임에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않으며, **개별적인 사례에 대해서는 사업시행자가 관계 법령 및 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1128** · 2015. 2. 12. · 국토교통부

Q165 **도로사업(사업시행자:A)에 편입되어 취득한 토지가 준산업단지 조성사업(사업시행자:B)에 편입(중첩)된 경우 공익사업의 변환으로 볼 수 있는지? 공익사업의 변환이 인정되는 경우 환매권 행사 절차 없이 A가 B에게 해당 토지를 직접 넘기고 원소유자에게는 통지하면 되는지?** 기준

A 따라서 상기 규정에 따라 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 준산업단지를 조성하는 경우 공익사업이 변환되어 환매권이 유보된다고 보며, **사업시행자 A가 B에게 해당 토지를 양도하고 환매권자에게 공익사업이 변경된 사실을 통지하면 될 것으로 봅니다**. 기타 개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2466** · 2016. 4. 6. · 국토교통부

Q166 **공익사업시행지구 밖의 주거용 건축물을 보상할 경우 건축물 소유자 및 세입자에게 이주정착금, 주거이전비, 이사비를 보상하여야 하는 지 여부?** 예

A 따라서 공익사업시행지구 밖의 주거용 건축물이 보상대상이고 위 요건에 해당하는 경우 주거용 건축물의 소유자에게는 이주정착금(이주대책을 수립 · 실시하지 않는 경우), 2개월분의 주거이전비, 이사비를 지급하여야 할 것으로 보며, 세입자에게는 4개월분의 주거이전비, **이사비를 지급하여야 할 것으로 봅니다**. 구체적인 사례에 대해서는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계를 검토하여 판단할 사항입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8347** · 2014. 12. 24. · 국토교통부

Q167 **보상대상에 국 · 공유지가 포함된 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행령」 제28조제4항에서 토지소유자가 감정평가업자를 추천하는 기준인 토지면적과 토지소유자 총수에 포함하여야 하는지 여부 및 1필지의 토지에 다수의 공유자가 있는 경우 공유자를 각각 소유자 1인으로 산정하여야 하는 지 여부?** 기준

A 공익사업법 시행령 제28조제4항에 따르면 **"제2항에 따라 감정평가업자를 추천하려는 토지소유자는 보상대상 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 보상 대상 토지의 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 받은 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 사업시행자에게 감정평가업자를 추천하여야 한다**. 이 경우 토지소유자는 감정평가업자 1명에 대해서만 동의할 수 있다."고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5622** · 2014. 9. 5. · 국토교통부

Q168 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제9조의 규정에 의하면 소유사실확인신청서에 이 동의 이장 또는 동장의 확인을 얻은 후 시장 구청장(생략) 또는 읍면장(생략)에게 제출하여야 한다고 규정되어 있는바 광역시동의 경우 이장이 없고 통장이 존재하는 바 이장과 통장을 동격으로 보고 통장확인으로 가능한가요?** 기준

A 2008.04.17. 이전의 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률시행령」 제9조제1항에서 부동산소유권사실확인에 관하여 규정하였었으나, **현행법에서는 삭제되었으므로 보존등기 등을 통하여야만 정당한 소유권을 인정받을 수 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q169 공익사업의 시행으로 보상금을 지급받은 주택의 소유자가 자기 소유 토지로 이축 행위 가능 여부?

기준

A 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표1 제5호다목다)①에 따르면 기존 주택이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행으로 인하여 철거되는 경우에는 그 기존 주택의 소유자(해당 공익사업의 사업인정 고시 당시에 해당 주택을 소유하였는지 여부와 관계없이 같은 법에 따라 보상금을 모두 지급받은 자를 말한다)가 자기 소유의 토지(철거일 당시 소유권을 확보한 토지를 말한다)에 신축할 수 있다고 규정하고 있고, **이 경우 입지기준은 같은 법 시행규칙 제6조에서 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **녹색도시과-832** · 2018. 2. 8. · 국토교통부

Q170 국민임대주택 알선과 이주정착금 지급 필요성에 관한 질의

기준

A 따라서 동 규정에 따라 이주대책을 수립 · 실시하지 아니하는 경우 등에는 이주대책대상자에게 이주정착금을 지급하여야할 것으로 보나, 이주대책의 일환으로 주택 등을 알선하여 공급한 경우라면 이주대책을 수립 · 실시한 것으로, 별도의 이주정착금을 지급하여야하는 것은 아니라고 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 해당규칙 등 관계법령의 취지, **이주대책 내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-332** · 2016. 8. 17. · 국토교통부

Q171 관계법령 위반으로 원상회복 등 행정처분을 받은 불법시설물의 보상 여부?

예

A 따라서 질의사례의 경우에는 공익사업법에 따라 이주정착금 및 주거이전비는 지급대상이 아니라고 보며, **동산이전비(이사비)는 지급하여야 할 것으로 봅니다**. 공익사업법 시행규칙 제45조 따르면 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말한다)에서 인적 · 물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업. 다만, 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가치세법」 제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업(제1호), 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업(제2호)의 경우 영업손실을 보상하여야 할 것으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3305** · 2015. 5. 11. · 국토교통부

Q172 **대지권이 설정된 1필지(1360세대)와 사용(구분지상권 설정)하는 토지 6필지가 있는 경우 대지권이 설정된 토지만 별도로 구분하여 별도로 감정평가업자 추천을 받을 수 있는 지 여부?** 기준

A 따라서 토지소유자가 감정평가업자를 추천하려는 경우에는 보상 대상 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 보상 대상 토지의 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 받은 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 추천하여야 할 것으로 보며, **개별적인 사례에 대해서는 사업시행자가 관계 법령 및 사실관계를 조사하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1075** · 2016. 2. 11. · 국토교통부

Q173 **사망한 부(父) 명의의 주거용건축물에서 모친과 거주하고 있다가 공익사업에 편입되었고 이 건축물에서 거주하지 않는 다른 형제(상속인)들이 있는 경우 이주정착금을 전액 지급하여야 하는지 또는 상속지분에 해당하는 분만 지급하여야 하는지 여부?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 제78조제1항은 **"사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 ""이주대책대상자""라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립 · 실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1230** · 2015. 2. 16. · 국토교통부

Q174 **주택을 건축(`96.7.9.)하여 허가를 받아 근린생활시설(음식점)로 용도변경(`05.3.24.)한 건축물에서 사업인정고시일(`15.12.15.) 전부터 건축물 일부를 주거용으로 사용·거주하고 있는 경우 이주대책은?** 기준

A 따라서 공익사업시행에 따른 이주대책은 동 규정, 부칙에 따라 1989년 1월 24일 현재 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물의 소유자가 이주대책기준일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하여야만 이주대책대상에 포함된다고 할 것으로, 질의와 같이 주거용 건축물이 아닌 곳에서 거주하였다면 이주대책대상은 아니라고 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 건축법 등 관련법령 및 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-909** · 2017. 2. 6. · 국토교통부

Q175 **지방자치단체가 국유지를 매입하여 공익사업을 실시하려고 하고 있으며, 매매계약 체결 전에 사용허가가 만료된 경우 농업손실보상 대상인지 여부?** 기준

A 따라서 농업손실 보상은 위 규정 등에 적합한 경우에 가능한 것으로 보상협의 당시 이미 허가기간 만료 등으로 적법하게 농지로 이용할 수 없어 공익사업 시행에 따른 별도 손실이 없는 경우라면 농업손실 보상대상에 해당하지 않는 것으로 보며, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령 및 사용허가 경위와 그 내용 등 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-210** · 2015. 1. 12. · 국토교통부

Q176 군 계획시설 실시계획인가 구역 적용 법령에 관한 질의

기준

A

산지를 전용을 하려는 자는「산지관리법」시행규칙 제10조 제2항 각호의 서류를 첨부하여 산지전용허가를 신청하여야 하며, 동 규칙 제3호에서는 산지전용을 하고자 하는 산지의 소유권 또는 사용 · 수익권을 증명할 수 있는 서류를 포함하도록 하고 있음. 또한,「산지관리법」제12조 제2항에서「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제19조의 규정에 따라 토지 등을 수용 또는 사용하는 경우에는 산지의 소유권 또는 사용 · 수익권을 증명할 수 있는 서류를 제외하도록 하고 있음. 상기 규정에 따라 골프장 조성 목적의 군 계획시설에 대한 실시계획을 협의하면서 사업부지내 미등기 및 사용수익권 미확보 토지에 대하여「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제95조, **제96조 규정에 따라 토지 등의 수용 조치를 할 것을 조건으로 제시하여 산지전용허가를 의제한 협의를 하였다면...**

산림청 산림청 회신 **산림청 목재생산과-5998** · 2013. 11. 7. · 산림청

Q177 사업인정고시일등 전부터 1층은 소유자가 주거용으로 거주 중이고, 2층은 「농어촌정비법」에 따른 농어촌 민박을 적법하게 신고하고 지정을 받아 직접 계속하여 운영 중인 경우 영업손실의 보상대상인 영업에 해당되는지 여부 및 농어촌 민박으로 사용하는 부분(2층)도 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제53조제2항의 주거용 건축물(건축물대장상 지하는 창고, 1층 주택, 2층 주택) 에 포함되는지 여부

기준

A

따라서 「농어촌정비법」에 따른 농어촌 민박도 위 요건에 해당하는 경우에는 영업손실의 보상대상인 영업에 해당된다고 할 것입니다. 한편, 공익사업법 시행규칙 제53조제2항에 따르면 공익사업법 시행령 제41조의 규정에 의한 이주정착금은 보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30퍼센트에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 600만원 미만인 경우에는 6백만원으로 하고, 1천2백만원을 초과하는 경우에는 1천2백만원으로 하도록 규정하고 있습니다. 주거용 건축물의 일부를 농어촌 민박(영업용)으로 사용하고 있다면 해당 부분에 대하여는 주거용 건축물에서 제외하여야 할 것으로 봅니다. 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8451** · 2014. 12. 31. · 국토교통부

Q178 "노유자시설 및 진입로"로 허가받은 지역에 대하여 기간 연장허가 반려 및 산림훼손지에 대한 복구명령을 받고 산지복구공사에 대하여 준공검사가 완료되기 전「도로법」에 의한 도로구역으로 고시된 경우「산지관리법시행령」제25조의2제6항제3호에서 규정한 "법 제42조에 따라 복구준공검사를 하기 전에 이법 또는 다른 법률에 따라 대체산림자원조성비가 감면되는 용도로의 사용이 확정된 경우"에 해당하여 대체산림자원조성비를 환급해야 하는지 여부

기준

A

산지관리법」제19조의2(대체산림자원조성비의 환급) 제8호에서는 '대체산림자원조성비를 낸 후 그 부과의 정정 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우에는 대체산림자원조성비를 환급하도록 규정하고 있고, **상기 조항을 구체적으로 규정한 동법 시행령 제25조의2(대체산림자원조성비의 환급) 제6항에서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 환급 대상임을 명시하고 있습니다**.

산림청 산림청 회신 · 회신일 미기재 · 산림청

Q179 **사업인정고시일 이후 증여로 A에서 B로 소유권 이전하고 B가 보상금을 수령하여 이에 대체하여 부동산을 취득하는 경우, 이를지방세법 제109조의 대체취득 취득세 비과세 대상으로 볼 수 있는지 여부 또는 B가 부재부동산에 해당되는 지 여부?** 기준

A 사업인정고시일 이후 A에서 B로 부동산을 증여한 경우로 지방세법 제109조에 "계약일 또는 사업인정고시일 현재 수용된 부동산 소유자와 대체취득하는 부동산의 소유자가 동일하여야 할 것"이라는 대체취득 비과세 요건을 충족하지 못했고, 또한 B가 **계약일 또는 사업인정고시일 1년전부터 계속 수용 부동산의 소재지에서 사업자등록을 하고 거주나 사업을 영위했다 해도 계약일 또는 사업인정고시일 현재 "부동산의 소유자로서"의 요건을 만족하지 못해 부재지주에 해당되나 이에 해당여부는 조사 후 결정한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-5512** · 2010. 11. 22. · 행정안전부

Q180 **대체취득 비과세 및 농어촌특별세 환부 관련 질의회신** 기준

A 소유 부동산이 수용되어 그 보상금으로 다른 부동산을 대체취득 및 수용되기 전 소유자 명의로 대체취득하는 경우에 비과세대상이지만 수용된 자 명의로 보상금을 수령한 후, 조합결성 조합명의로 대체취득는 명의만 달리한것으로 **취 · 등록세 비과세 대상 아니며 연부취득으로 연부금 지급일에 농어촌특별세를 이미 신고 · 납부했어도 완납하여 납세의무가 완성되기 전 관련법령이 개정되어 농어촌특별세가 비과세대상으로 전환되어 그간 납부한 농어촌특별세를 소급하여 환부함이 타당하다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-1505** · 2010. 4. 13. · 행정안전부

Q181 **도로건설 사업에 딸기육묘장(사업인정고시일등 전부터 사업자등록 후 운영)의 일부 토지가 편입된 경우 영업손실과 영농손실보상은? 영농손실보상을 실제소득에 따라 보상을 하는 경우 입증자료는?** 기준

A 따라서 공익사업법령에 따른 실제소득보상은 동 규정에 따른 입증자료에 의하여 산정한 금액으로 손실을 보상하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영농현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2419** · 2017. 4. 10. · 국토교통부

Q182 **도로건설 사업에 딸기육묘장(사업인정고시일등 전부터 사업자등록 후 운영)의 일부 토지가 편입된 경우 영업손실과 영농손실보상은? 영농손실보상을 실제소득에 따라 보상을 하는 경우 입증자료는?** 기준

A 따라서 공익사업법령에 따른 실제소득보상은 동 규정에 따른 입증자료에 의하여 산정한 금액으로 손실을 보상하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영농현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2419** · 2017. 4. 10. · 국토교통부

Q183 **도로공사 시공 중 공사현장에 있는 토사가 인근 하천으로 유실되어 하천 하류에 소재한 양식장에 어업피해가 발생한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제63조의 적용할 수 있는지 여부 / 공익사업법 제63조가 적용이 가능할 경우 보상주체가 누가 되어야 하는지 여부?** 예

A 공익사업법 제79조제2항은 "공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다."고 규정하고 있고, **공익사업법 시행규칙 제63조제1항은 "공익사업의 시행으로 인하여 해당 공익사업시행지구 인근에 있는 어업에 피해가 발생한 경우 사업시행자는 실제 피해액을 확인할 수 있는 때에 그 피해에 대하여 보상하여야 한다**. 이 경우 실제 피해액은 감소된 어획량 및 「수산업법 시행령」 별표 4의 평년수익액 등을 참작하여 평가한다."고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-753** · 2015. 1. 29. · 국토교통부

Q184 **무허가 건축물의 소유자가 해외 시민권자 이고 일부가 증축된 경우 적법한 건물 해당 여부 및 이주정착금 및 주거이전비 지급에 관한 질의** 기준

A 따라서 해당 무허가건축물이 호별로 구분이 가능하다면 그에 따라 판단이 가능할 것으로 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령, **건축물현황 및 거주현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업 시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제28조, 제30조에 따라 재결신청, 재결신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3644** · 2017. 6. 7. · 국토교통부

Q185 **1. 복합화력발전소의 가동으로 배출되는 온배수로 인한 어업피해에 대한 배상을 함에 있어서 공익사업법을 적용할 수 있는지2. 온배수 배출로 인한 피해의 경우 그 기준일?** 기준

A 1. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 **및 보상에 관한 법률(이하 공익사업법) 시행규칙 제63조의 규정에 의하면 '공익사업의 시행으로 인하여 당해 공익사업시행지구 인근에 있는 어업에 피해가 발생한 경우 사업시행자는 실제 피해액을 확인할 수 있는 때에 그 피해에 대하여 보상하여야 한다**. 이 경우 실제 피해액은 감소된 어획량 및 수산업법 시행령 별표 4의 평년수익액 등을 참작하여 평가한다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q186 **공익사업에 편입되는 토지에 대하여 사용허가를 받아 경작하던 중 보상협의 이전에 그 허가기간이 만료되는 경우, 농업손실 보상이 가능한지? 불법으로 점유하여 경작하는 토지에 대하여 변상금을 완납하면 적법한 점유로 보아 농업손실 보상이 가능한지?** 기준

A 따라서 농업손실 보상은 위 규정 등에 적합한 경우에 가능한 것으로, 보상협의 당시 이미 허가기간 만료 등으로 적법하게 농지로 이용 중에 있지 않아 공익사업 시행에 따른 별도 손실이 없는 경우라면 농업손실 보상대상에 해당하지 않는 것으로 보며, 타인 소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 경우에는 위 규정에 따라 농업손실 보상대상인 농지에 해당하지 않음을 알려드리니 참고하시기 바라며, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령 및 사용허가 경위와 그 내용 등 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-711** · 2014. 1. 29. · 국토교통부

Q187 **민간투자사업(철도)을 하면서 ○○구에서 보상을 위탁받아 보상협의회를 설치 · 운영할 경우, 공무원이 아닌 보상협의회 위원에게 수당을 지급할 수 있는지? 사업구역내 스낵카 형태의 지장물(폐차형태, 고정)을 설치하여 1985년도부터 영업을 하고 있는 경우(1986 아시안게임, 1988년도 서울올림픽에 따라 정비를 위해 스낵카 형태의 영업을 양성화 · 합법화 했다는 주장) 영업손실보상은?** 기준

A 따라서 공익사업에 따른 영업손실보상은 동 규정에 해당할 경우라면 보상하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여서는 사업시행자가 관계법령 및 영업현황 등 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 보임**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8491** · 2016. 10. 19. · 국토교통부

Q188 **민간투자사업(철도)을 하면서 ㅇㅇ구에서 보상을 위탁받아 보상협의회를 설치 ? 운영할 경우, 공무원이 아닌 보상협의회 위원에게 수당을 지급할 수 있는지? 사업구역내 스낵카 형태의 지장물(폐차형태, 고정)을 설치하여 1985년도부터 영업을 하고 있는 경우(1986 아시안게임, 1988년도 서울올림픽에 따라 정비를 위해 스낵카 형태의 영업을 양성화 ? 합법화 했다는 주장) 영업손실보상은?** 기준

A 따라서 공익사업에 따른 영업손실보상은 동 규정에 해당할 경우라면 보상하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여서는 사업시행자가 관계법령 및 영업현황 등 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8491** · 2016. 10. 19. · 국토교통부

Q189 **불법시설물에 대한 토지보상에 관한 질의** 예

A 따라서 질의사례의 경우에는 공익사업법에 따라 이주정착금 및 주거이전비는 지급대상이 아니라고 보며, **동산이전비(이사비)는 지급하여야 할 것으로 보임**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3305** · 2016. 5. 11. · 국토교통부

Q190 공익사업법에 의하면 토지소유자가 감정평가업자 2곳을 선정하는데, 토지소유자가 평가업자를 추천할 수 있나요 — 기준

A ? 고객님, 국토교통부 원주지방국토관리청 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항에 의거 감정평가업자 2인 이상에게 평가를 의뢰한 후 같은 법 시행규칙 제16조제6항에 의거 평가액의 산술평균치를 기준으로 보상액을 산정하고, **국으로 소유권 이전등기 후 보상금을 지급합니다**. 다만, 같은 법 제68조제2항의 규정에 의거 토지소유자가 추천하는 감정평가업자 1인을 선정할 수 있으며, 이 경우 같은 법 시행령 제28조에 의거 보상계획에서 동일한 시기에 보상하기로 공고 또는 통지한 보상대상 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 당해 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 얻은 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 보상계획의 열람기간 만료일부터 30일 이내에 사업시행자에게 요청하여야 합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 15. · 국토교통부

Q191 사업인정고시, 보상계획 공고 및 감정평가를 완료했으나 사업시행자가 보상협의 요청을 하지 않은 상태에서 토지소유자가 재결신청 청구가 가능한지 여부? — 아니오

A 따라서, **토지소유자 및 관계인은 사업인정고시가 있은 후 위 규정에 의한 협의절차를 거쳤으나 협의가 성립되지 않는 때에 재결신청 청구가 가능하므로 보상협의를 아직 시작하지 않은 상태인 경우에는 재결신청 청구가 불가하다고 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q192 토지보상관련 질의 회신(정원 조성에 따른 이주단지 조성사업의 공익사업 여부)에 관한 질의 — 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법") 제4조 제1호~제8호에서는 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 공익사업을 규정하고 있으며, 그 중 제7호에서는 "제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업"을 규정하고 있는바, 「수목원정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」(이하 "수목원정원법)에 따른 "정원" 조성사업을 위한 별도의 주거 이주단지 조성사업을 시행하기 위하여 정원 조성사업이 공익사업법 제1호부터 제5호까지 규정된 **공익사업에 해당하는지 여부를 질의함(특히 제3호 "그 밖의 공공용 시설"에 해당되는지 여부) (회신 내용) 공익사업법 제4조에서는 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다고 규...**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q193 공익사업에 편입되는 토지상에 1989.1.24. 이전 건축한 무허가건물이 소재하고 있는 경우 부지면적 산정기준은? 기준

A 따라서 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등의 부지는 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, **개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 건축물현황 등 사실관계를 확인하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9579** · 2016. 11. 29. · 국토교통부

Q194 일반산업단지(민간개발방식)에 편입되는 공유재산(시유지)에 대하여 협의가 성립되지 않았을 경우 감정평가 유효기간(1년) 경과 후 재평가 가능한지? 기준

A 따라서 공익사업법에 따라 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우 재평가를 하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 협의진행 상황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6310** · 2016. 8. 17. · 국토교통부

Q195 하천부지를 구입하여 농사를 짓고있는데, 개간비는 별도로 지급하지 않는다고 합니다. 그 이유는 무엇이며, 기준은 무엇입니까? 기준

A ? 고객님, 국토교통부 원주지방국토관리청 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제27조제1항에 의하면 국유지 또는 공유지를 관계법령에 의거 적법하게 개간(매립 및 간척을 포함)한 자가 개간 당시부터 보상 당시까지 계속하여 적법하게 당해 토지를 점유하고 있는 경우 개간에 소요된 비용은 이를 평가하여 **보상하도록 되어 있습니다.국공유지를 적법한 절차에 따라 개간을 하지 아니한 자가 점유하는 경우 또는 개간한 자가 점유하지 아니하는 경우에는 공익사업의 시행으로 인하여 손실을 입었다고 볼 수 없으므로 보상대상으로 규정하지 아니하였다고 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 15. · 국토교통부

Q196 감정평가를 한 후 1년이 경과될 때까지 보상계약이 체결되지 아니하여 재평가를 할 때 사업인정 고시일 이후에 토지소유자 등이 부가한 지장물을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제19조제3항에 따라 추가하여 보상하여야 하는 지 아니면 공익사업법 제25조제3항에 따라 보상하지 않는 것인지 여부? 예

A 따라서 감정평가를 한 후 1년이 **경과될 때까지 보상계약이 체결되지 아니하여 재평가를 할 때 사업인정 고시일 이후에 토지소유자 등이 부가한 지장물에는 공익사업법 제25조제3항에 해당하여 손실의 보상을 청구할 수 없는 지장물은 포함되지 않으므로 이를 제외하여야 할 것으로 봅니다**. 구체적인 사례에 대해서는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계를 확인하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3444** · 2015. 5. 15. · 국토교통부

Q197 감정평가자 및 심사자의 서명날인이 없는 회신문의 인정여부?

예

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제17조제1항의 규정에 의하면 사업시행자는 제16조제4항의 규정에 의하여 제출된 보상평가서를 검토한 결과 그 평가가 관계법령에 위반하여 평가되었거나 합리적 근거 없이 비교 대상이 되는 표준지의 공시지가와 현저하게 차이가 나는 등 부당하게 평가되었다고 인정하는 경우에는 당해 감정평가업자에게 그 사유를 명시하여 다시 평가할 것을 요구하여야 하며, 이 경우 사업시행자는 필요하면 국토교통부장관이 보상평가에 관한 전문성이 있는 것으로 인정하여 고시하는 기관에 해당 평가가 위법 또는 부당하게 이루어졌는지에 대한 검토를 의뢰할 수 있는 바, **당초의 평가가 부당하게 평가된 경우에는 재평가의뢰를 할 수 있다고 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q198 도시계획사업(도로)을 위해 개인과 토지취득 협의(교환 합의)후 도로개설 완료(2010년) 하였으나, 사정이 있어 교환하지 못하게 되어 보상해주기로 하고 해당 필지를 도시계획시설 변경결정으로 사업부지에 편입된 경우 토지의 평가방법은?

기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ""공익사업법"" 이라 함)시행규칙 제26조제1항제2호는 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로 등의 경우에 적용되는 규정이며, 공익사업법 시행규칙 제25조제1항에 따르면 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지(이하 이 조에서 ""미지급용지""라 한다)에 대하여는 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하도록 하고 다만, **종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 알 수 없는 경우에는 편입될 당시의 지목과 인근토지의 이용상황 등을 참작하여 평가하도록 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-7109** · 2016. 9. 7. · 국토교통부

Q199 공익사업에 편입되는 토지상에 1989.1.24. 이전 건축한 무허가건물이 소재하고 있는 경우 부지면적 산정기준은?

기준

A 따라서 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등의 부지는 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, **개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 건축물현황 등 사실관계를 확인하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9579** · 2016. 11. 29. · 국토교통부

Q200 **88골프장 건립사업에 따라 취득한 토지('85.11.26) 중 일부 토지에 대하여 개인이 소송(토지인도, 부당이득금 지급 등)을 제기하여 확정 판결(16.1.14, 승소)를 받은 경우 해당 토지를 미지급용지로 보아 보상이 가능한지?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함)은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정하는 법률로서, **공익사업법 시행규칙 제25조제1항에 따르면 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지(이하 이 조에서 ""미지급용지""라 한다)에 대하여는 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다**. 다만, 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 알 수 없는 경우에는 편입될 당시의 지목과 인근토지의 이용상황 등을 참작하여 평가하도록 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3012** · 2017. 5. 4. · 국토교통부

Q201 **도시관리계획(도로) 결정없이 개인토지를 현황도로로 장기간에 사용하고 있고 소송결과에 따라 사용료를 지급하고 있는 토지를 매입하고자 할 경우 잔여지도 보상하여야 하는지 및 현황도로 외의 남은 토지 부분을 잔여지로 볼 수 있는지?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 **""공익사업법"" 이라 함)」 시행규칙 제25조제1항에 따르면 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지(이하 이 조에서 ""미지급용지""라 한다)에 대하여는 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1554** · 2017. 3. 8. · 국토교통부

Q202 **국 · 공유지(하천부지)를 경작 목적으로 점용허가를 받고 개간한 자가 보상당시까지 점용허가를 유지하고 있으나, 질병 또는 노환으로 영농을 할 수 없어 타인으로 하여금 경작을 하게 한 경우 개간비 보상대상에 해당 여부 및 농업손실보상 대상자는 점용허가를 받은 자인지 실제경작자인지 여부?** 기준

A 따라서 농업손실보상은 농지의 소유자가 해당 지역에 거주하는 농민이 아닌 경우에는 실제 경작자에게 보상하여야 하나, 공익사업법 시행규칙 제48조제3항제3호에서 타인소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 토지는 이를 **공익사업법 시행규칙 제48조제1항 및 제2항의 규정에 의한 농지로 보지 아니한다고 규정하고 있으므로 경작하고 있는 자가 적법하게 점유한 것인지 여부 등 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령과 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-7417** · 2015. 10. 13. · 국토교통부

Q203 건축물의 용도 및 세입자에대한 이전비 및 영업보상 여부?

기준

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

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6788** · 2014. 10. 28. · 국토교통부

Q204 공익사업시행지구에 편입되고 남은 잔여건축물을 잔여건축물의 가격감소분과 보수비를 합한 금액이 잔여건축물의 가격보다 높아서 토지수용위원회에서 건축물의 가격으로 보상하고 이전하도록 재결한 경우 건축물 소유자가 자신의 비용으로 보수하여 잔여건축물을 사용할 수 있는지 여부?

기준

A 따라서 토지수용위원회에서 건축물에 대하여 물건의 가격으로 보상하고 건축물을 이전하게 하도록 재결한 경우 건축물 소유자가 사업시행에 방해가 되지 않는 상당한 기한 내에 건축물 소유자가 자신의 비용으로 공익사업시행지구 내의 건축물은 철거하고, 잔여건축물은 보수하여 사용할 수 있다고 보며, **개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 사실관계를 귀 시에서 조사 · 검토하여 판단할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-7562** · 2015. 10. 19. · 국토교통부

Q205 토지소유자를 알 수 없는 미복구 토지에 대하여 농지의 임대차계약서, 농지소유자가 확인하는 경작사실확인서를 받지 않고 실제 경작자에게 농업손실보상이 가능한 지 여부?

기준

A 「공익사업을 **위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제48조제3항제3호는 타인소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 공익사업법 제48조제1항 및 제2항의 규정에 의한 농지로 보지 아니하도록 하고 있습니다**. 실제 경작자가 토지소유자이거나 해당 토지를 점유하여 경작할 수 있는 정당한 권원을 확보하고 있는 경우에 농업손실보상대상이 될 것으로 보며, 실제 경작자가 토지를 점유하여 경작할 수 있는 정당한 권원에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3971** · 2014. 6. 20. · 국토교통부

Q206 유골함이 별도로 없이 골분만 수목장 주위에 뿌려놓은 경우 보상이 가능한지?

기준

A 따라서 질의와 같이 유골함 등 시설이 없이 자연장으로 수목에 장사한 것이 명확하다면 실제 필요하지 않은 마포나 석물 등을 제외하고 제례비 등을 보상하는 것이 바람직할 것으로 사료되며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1603** · 2017. 3. 9. · 국토교통부

Q207 **토지소유자가 건축허가를 위한 인 ? 허가를 득하였으나(2013.10.16.) 건축법에 따른 착공신고서를 제출하지 않아 허가 취소사유가 발생(2015년 10월 16일)하여 건축허가가 취소됨(2016년 2월 23일), 공익사업을 위한 보상계획을 공고(2015년 11월 9일)한 경우 사업폐지 등에 대한 보상 여부?**

기준

A 따라서 공익사업 시행과 관계없이 건축법 등 관계법령에 따라 착공신고서를 제출하지 않아 허가가 취소된 경우라면 공익사업으로 인하여 손실이 발생하였다고 볼 수 없어 보상대상이 아니라고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사업인정고시, **허가취소 사유 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업 시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제28조와 제30조에 따라 재결 신청과 재결신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2766** · 2016. 8. 23. · 국토교통부

Q208 **주거환경개선사업과 관련하여 세입자가 공람공고일(보상기준일, 2006.1.20.) 이전부터 사업지구내 세입자로 거주하다가 주거용 건축물의 소유자가 변경(세입자의 자녀, 2014.1)된 이후에도 계속하여 전세계약을 체결하여 거주하고 있는 세입자로서 주거이전비 보상대상이 되는지?**

기준

A 따라서 질의와 같이 주거용 건축물의 소유자는 변경되었으나, 해당 공익사업시행지구안에서 사업인정고시일등 이전부터 요건(3개월 이상 거주)을 충족하고 세입자로 거주하고 있다면 상기 규정에 따라 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 거주현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4792** · 2017. 7. 25. · 국토교통부

Q209 **사업인정고시, 보상계획 공고 및 보상계획을 토지소유자 등에게 통지하지 않은 경우 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비의 보상기준일 나. 주거용 건축물에 세입자로 거주하고 있었으나 주거이전비 대상이 되지 않아 주거이전비를 지급하지 않는 경우 이사비는 보상할 수 있는지 여부?**

기준

A **따라서 주거이전비와 이사비는 그 요건을 달리 규정하고 있으므로 주거이전비 대상에 해당되지 않는다고 하더라도 이사비 보상대상에 해당한다면 이사비는 지급하여야 할 것으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4872** · 2014. 8. 1. · 국토교통부

Q210 **00제방공사에 토지의 일부가 편입된 경우에 해당합니다.바로 옆에 축사가 있는 경우로 공사현장의 진동, 소음으로 인하여 송아지를 생산하였으나 얼마후 송아지가 죽었습니다.이와 같은 소음, 진동에 의한 피해는 어떻게 구제받을 수 있나요?** 기준

A ? 고객님, 국토교통부 원주지방국토관리청 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 **시행규칙 제59조 내지 제61조의 규정에 의한 공익사업시행지구밖의 건축물 등에 대한 보상은 공익사업으로 인하여 교통이 두절되거나 마을 단위의 공동 생활이 불가능할 경우에 이를 사업시행지구에 편입되는 것으로 보아 보상할 수 있도록 규정하고 있습니다**. 그러나, 공익사업의 시행과정에서 발생하는 소음 또는 진동 등의 피해는 위 규정에 의한 보상대상에 해당되지 아니하며, 개별적인 사례에 대하여는 쌍방간의 협의 또는 민사쟁송절차로 해결하여야 할 것으로 판단됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 15. · 국토교통부

Q211 **도시계획시설의 설치장소로 결정되기 전에 건축허가를 신청하였으나 공익사업의 시행으로 인하여 건축허가가 불허가 처분된 경우 보상대상 여부?** 기준

A 따라서 건축허가를 신청하였으나 공익사업의 시행으로 인하여 건축허가 불허가 처분이 되어 건축이 폐지 또는 중지되는 경우에는 위 규정에 따라 소요된 법정 수수료 그 밖의 비용 등의 손실을 보상하여야 할 것으로 보이나, **구체적인 사례에 대하여는 관계 규정 및 사실관계를 조사 · 검토하여 사업시행자가 판단할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6879** · 2014. 10. 30. · 국토교통부

Q212 **고시 후 제3자에게 승계한 경우 영업손실보상에 관한 질의** 기준

A 따라서 위 규정에서 정한 요건에 적합하고, 해당 영업을 적법하게 승계한 경우에는 그 승계인도 영업손실 보상대상에 해당하는 것으로 볼 수 있으나, **개별적인 사례에 있어 영업의 승계로 볼 수 있는지 및 승계가 가능한 영업인지 여부 등에 대하여는 사업시행자가 해당 영업과 관련한 법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항입니다**. 참고로, 공익사업시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제28조, 제30조에 따라 재결 신청, 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2386** · 2016. 4. 4. · 국토교통부

Q213 **기존 도로에 전신주 지중화 사업 및 도로환경을 개선하는 것을 내용으로 하는 가로환경개선 공사와 관련하여 공사 도중 발생할 수 있는 인근 상가의 고객 감소 등을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 보상하여야 하는 지 여부?**

기준

A

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제64조제1항에 따르면 공익사업시행지구밖에서 제45조에 따른 영업손실의 보상대상이 되는 영업을 하고 있는 자가 공익사업의 시행으로 인하여 ①배후지의 3분의 2 이상이 상실되어 그 장소에서 영업을 계속할 수 없는 경우, ②진출입로의 단절, **그 밖의 부득이한 사유로 인하여 일정한 기간 동안 휴업하는 것이 불가피한 경우에는 그 영업자의 청구에 의하여 당해 영업을 공익사업시행지구에 편입되는 것으로 보아 보상하도록 규정하고 있습니다**. 공익사업시행지구 밖의 영업손실보상에 대하여는 위 규정에 따라야 할 것으로 보며, 공익사업에 따른 공사 자체로 인한 피해가 있는 경우에는 공익사업법에 따른 손실보상이 아닌 민법 등에 따른 손해배상에 대한 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5559** · 2015. 7. 30. · 국토교통부

Q214 **토지소유자와 상가운영자간에 임대시설(상가)의 설치공사 및 운영에 필요한 비용은 상가운영자가 부담하는 조건으로 상가운영에 관한 계약(협상에 의한 계약)을 체결하고 영업을 하던 중, 해당 상가시설 중 일부가 공익사업에 편입되는 경우, 계약관계의 특수성 등을 감안하여 폐업보상이나 3월을 초과하는 휴업보상이 가능한지?**

기준

A

따라서 폐업보상은 위 규정에 따라 당해 영업소가 소재하고 있는 시 · 군 · 구 또는 인접하고 있는 시 · 군 · 구의 지역안의 다른 장소에 이전하여서는 당해 영업을 할 수 없거나 당해 영업의 허가등을 받을 수 없는 경우 등에 가능한 것임을 알려드리며, 3월을 초과하는 기간에 **대한 휴업보상이 가능한지 여부는 단순히 계약관계의 특수성이 아니라 관련법령과 영업현황 등 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 영업시설 규모나 이전에 고도의 정밀성이 요구되는지 여부 등 해당 영업의 고유한 특수성 등에 따라 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-311** · 2014. 1. 14. · 국토교통부

Q215 **당해 공익사업인 송전선로 사업(사업시행자 : 한력전력공사)과 무관한 도시계획시설 공원에 저촉된 토지에 대한 선하지 사용료를 보상평가할 때 도시계획시설 공원 저촉에 따른 공법상 제한의 반영 여부?**

예

A

따라서 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우가 아니라면 같은 규칙 제23조제1항 본문에 따라 평가하여야 할 것으로 보며, **구체적인 사항은 관계법령 및 사실관계 등을 검토하여 사업시행자가 개별적으로 판단하여야 할 것으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1477** · 2014. 3. 5. · 국토교통부

Q216 산업통상자원부 산하 출연기관이며 종합시험인증기관인 한국산업기술시험원 내 특수실험실인 "무향시험실"에서 시험검사수수료를 받는 것이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제45조제1항의 영업손실보상대상인 영업에 해당하는지 여부? **기준**

A 따라서 질의 사례는 한국산업기술시험원이 영리행위를 하는 것이 관계 법령상 허용되는지 여부, 무향시험실의 설치 목적, **시험검사수수료의 성격 등에 대해 관계 법령과 사실 관계를 검토하여 사업시행자가 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-846** · 2015. 2. 2. · 국토교통부

Q217 공익사업 시행지구 내에 있는 소나무(30-100년생)를 정원수로서 보상 가능한가요? **기준**

A 따라서, 귀 질의한 소나무는 위 규정에 따라야 한다고 보며, 개별적인 사례는 사업시행자가 사실관계 등을 조사하여 판단, **결정할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q218 도시계획시설의 설치장소로 결정되기 전에 건축허가를 신청하였으나 공익사업의 시행으로 인하여 건축허가가 불허가 처분된 경우 보상대상 여부? **기준**

A 따라서 건축허가를 신청하였으나 공익사업의 시행으로 인하여 건축허가 불허가 처분이 되어 건축이 폐지 또는 중지되는 경우에는 위 규정에 따라 소요된 법정수수료 그 밖의 비용 등의 손실을 보상하여야 할 것으로 보이나, **구체적인 사례에 대하여는 관계 규정 및 사실관계를 조사 ? 검토하여 사업시행자가 판단할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6879** · 2014. 10. 30. · 국토교통부

Q219 공익사업시행지구에 주택의 담장과 문주가 편입되었고 소유자가 보상금 대신 주택의 담장과 문주를 재설치하여 주기를 요청하는 경우 사업시행자가 재설치하여 주어야 하는 지 여부? **기준**

A 따라서 공익사업시행지구에 주택의 담장과 문주가 편입된 경우 위 규정에 따라 보상하여야 할 것으로 보며 (대체시설을 한 경우에는 보상불가), 소유자의 대체시설 보상요구에 대해서는 위 규정과 수용가능 여부, **제반 사실관계 등을 검토하여 판단하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-7870** · 2014. 12. 8. · 국토교통부

Q220 **'공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구 밖으로 이사하는 경우 에 대한 보상비 지급과 관련하여 주거이전비와 달리 기준일이 규정되어 있지 않은 사유는? 재개발사업과 같이 사업이 장기화 되는 경우 사업인정고시일 이후부터 공익사업의 수용개시까지 동일주소지에 다수 세입자의 전출입이 있는 경우 이들 모두에게 이사비 청구권이 있는지? 및 특정대상자로 선정할 수 있는 판단 기준이 있는지?**

기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 **및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙 제55조제2항에서 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구 밖으로 이사를 하는 경우에는 별표 4의 기준에 의하여 산정한 이사비를 보상하도록 하고 있습니다**.
공익사업법령에서는 보상대상자가 공익사업으로 인하여 사업지구밖으로 이사를 하는 경우 거주기간을 구분하지 않고 실비 성격인 이사비를 지급하도록 하여 사업시행자와 이주자간의 다툼을 최소화하고 공익사업을 원활이 추진할 수 있도록 한 것으로 사료됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6661** · 2016. 8. 26. · 국토교통부

Q221 **공익사업의 시행을 위해 토지를 사용함에 따라 발생하는 영업손실에 대한 보상 방법 / 공익사업으로 사용하는 토지에 대한 손실을 임차인에게 직접 보상하고, 토지임대인은 기존에 받는 임대료를 그대로 받는 것이 가능한지 여부?**

기준

A 따라서 손실보상금은 지급받을 정당한 권리를 가지고 있는 토지소유자나 관계인에게 개인별로 지급하여야 할 것으로 보며, **구체적인 사항에 대해서는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 파악하여 결정할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1386** · 2014. 3. 3. · 국토교통부

Q222 **공익사업 시행지구에서 주기장을 확보하여 건설기계도급 및 대여업을 하고 있는 경우 영업손실보상 여부?**

기준

A 따라서 공익사업에 따른 영업손실보상 등은 동 규정에 따라야 할 것으로 보나, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영업현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제30조에 따라 재결 신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1634** · 2016. 3. 7. · 국토교통부

Q223 공익사업 시행지구에서 주기장을 확보하여 건설기계도급 및 대여업을 하고 있는 경우 영업손실보상 여부?

기준

A 따라서 공익사업에 따른 영업손실보상 등은 동 규정에 따라야 할 것으로 보나, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영업현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제30조에 따라 재결 신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1634** · 2016. 3. 7. · 국토교통부

Q224 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제45조제5항 후단 괄호 안의 "휴업기간이 4개월을 초과하는 경우에는 4개월분의 가계지출비를 기준으로 한다"의 의미

기준

A **「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제47조제5항은 "제46조제3항 전단은 이 조에 따른 영업이익의 평가에 관하여 이를 준용한다**. 이 경우 개인영업으로서 휴업기간에 해당하는 영업이익이 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사 · 발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 산정한 3인 가구의 휴업기간 동안의 가계지출비(휴업기간이 4개월을 초과하는 경우에는 4개월분의 가계지출비를 기준으로 한다)에 미달하는 경우에는 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 본다."고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6920** · 2015. 9. 23. · 국토교통부

Q225 공익사업 시행지구에서 주기장을 확보하여 건설기계도급 및 대여업을 하고 있는 경우 영업손실보상 여부?

기준

A 따라서 공익사업에 따른 영업손실보상 등은 동 규정에 따라야 할 것으로 보나, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영업현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제30조에 따라 재결 신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1634** · 2015. 3. 7. · 국토교통부

Q226 공익사업시행지구에 편입되는 우유대리점에 대하여 영업손실 보상이 가능한 지 여부? 기준

A 따라서 위 규정에 따른 보상요건에 적합하고 공익사업 시행으로 해당 영업을 휴업하는 경우에는 영업손실 보상대상으로 보나, **개별적인 사례에 있어 휴업이 필요한지 여부 등은 영업의 특성 등 사실관계와 관련법령 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2227** · 2014. 4. 4. · 국토교통부

Q227 공익사업에 시행에 따라 시행지구 밖 보상 및 공고기간중 어업허가, 허가와 다른 업종 등에 대한 보상여부? 기준

A **따라서 유효한 사업인정고시일등이 있었던 날 전에 허가받은 어업은 공익사업법 시행규칙 제63조에 따른 보상대상이 될 것으로 봅니다**. 육상종묘생산어업허가를 받고, 육상해수양식어업을 하는 것이 적법한 어업으로 볼 수 있는 지 여부는 허가처분을 한 허가권자 등에게 문의하여 주시기 바랍니다. 개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 사실관계 등을 파악하여 사업시행자가 검토하여 판단하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2287** · 2014. 4. 8. · 국토교통부

Q228 공익사업에 태양광발전시설이 일부 편입된 경우 보상기간을 24개월로 해야 하는지? 잔여시설물의 현저한 효율성 감소와 부지 부정형에 따른 잔여 토지의 이용제한 등으로 인한 시설 부지 및 시설물에 대한 전체 손실 보상을 해야 하는지? CCTV, 모니터링 및 관리인 인건비등도 보상 인정을 해야 하는지? 기준

A 따라서 공익사업으로 인하여 손실이 있는 경우 이를 보상하여야 할 것으로 보나, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영업현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9276** · 2016. 11. 14. · 국토교통부

Q229 주거용건축물에 대한 보상을 받은 후 당해 공익사업지구 밖의 지역에서 취득한 가옥이 다른 공익사업지구에 편입된 경우 보상액은 어떻게 결정되는지? 기준

A 대전지방국토관리청입니다.국토교통부에 관심과 애정을 가져주신 점 깊이 감사드리며, 고객님께서 질의하신 사항에 대하여 아래와 같이 답변드립니다.주거용건축물에 대한 보상을 받은 **후 당해 공익사업지구 밖의 지역에서 취득한 가옥이 보상일로부터 20년 이내에 다른 공익사업지구에 편입된 경우는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제58조 제2항의 규정에 의하여 당해 평가액의 30%를 가산하여 보상합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q230 보상계획 공고일 3개월 이전부터 공익사업시행지구 안에서 실제 거주하다 교도소에 수감되었고, 출소 한 후 다시 해당 지역에 거주한 경우 주거이전비 대상이 되는지 여부? 기준

A 따라서 실제 계속 거주하다가 부득이한 사유로 일시적으로 거주하지 않았다면 위 규정에 따라 주거이전비를 보상할 수 있을 것으로 보나, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2228** · 2014. 4. 4. · 국토교통부

Q231 공익사업에 편입된 건축물(오피스텔)에서 세입자가 거주하고 있는 경우 주거이전비 보상이 가능한지? 근린생활시설 건축물의 일부를 세입자가 주거용으로 사용하고 있는 경우 주거이전비 보상이 가능한지? 기준

A 따라서 관련법령에 따른 허가나 신고없이 주거용으로 사용이 가능한 건축물에서 실제 거주하던 중, 위 규정에 따라 공익사업 시행으로 이주를 하게 되는 경우에는 주거이전비 보상이 가능하다고 보나, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령과 거주현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1657** · 2016. 3. 7. · 국토교통부

Q232 공익사업에 편입된 건축물(오피스텔)에서 세입자가 거주하고 있는 경우 주거이전비 보상이 가능한지? 근린생활시설 건축물의 일부를 세입자가 주거용으로 사용하고 있는 경우 주거이전비 보상이 가능한지? 기준

A 따라서 관련법령에 따른 허가나 신고없이 주거용으로 사용이 가능한 건축물에서 실제 거주하던 중, 위 규정에 따라 공익사업 시행으로 이주를 하게 되는 경우에는 주거이전비 보상이 가능하다고 보나, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령과 거주현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1657** · 2016. 3. 7. · 국토교통부

Q233 보상계획 공고일 3개월 이전부터 공익사업시행지구 안에서 실제 거주하다 교도소에 수감되었고, 출소 한 후 다시 해당 지역에 거주한 경우 주거이전비 대상이 되는지 여부? 기준

A 따라서 실제 계속 거주하다가 부득이한 사유로 일시적으로 거주하지 않았다면 위 규정에 따라 주거이전비를 보상할 수 있을 것으로 보나, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2228** · 2014. 4. 4. · 국토교통부

Q234 공익사업(도로)에 편입된 주거용 건축물에서 일부공간을 활용하여 중고휴대폰을 적치하고 온라인 등을 이용하여 제품을 판매하고 있는 경우 영업손실보상은?

기준

A 따라서 관계법령에 따라 허가 등이 필요한 경우 허가 등을 받아 적법한 장소에서 영업을 하던 중 공익사업으로 인하여 손실이 발생하는 경우 이에 대하여 보상을 하여야 할 것으로 보나, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영업현황, **공익사업으로 인한 손실여부 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업 시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제28조 및 제30조에 따라 재결신청, 재결 신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1005** · 2016. 2. 4. · 국토교통부

Q235 공익사업(도로)에 편입된 주거용 건축물에서 일부공간을 활용하여 중고휴대폰을 적치하고 온라인 등을 이용하여 제품을 판매하고 있는 경우 영업손실보상은?

기준

A 따라서 관계법령에 따라 허가 등이 필요한 경우 허가 등을 받아 적법한 장소에서 영업을 하던 중 공익사업으로 인하여 손실이 발생하는 경우 이에 대하여 보상을 하여야 할 것으로 보나, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영업현황, **공익사업으로 인한 손실여부 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업 시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제28조 및 제30조에 따라 재결신청, 재결 신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1005** · 2015. 2. 4. · 국토교통부

Q236 국유지상에 사용 또는 수익허가를 받지 아니하고 무단으로 설치되어 있는 석축, 담장, 가건물 등의 지장물에 대하여 손실보상 가능 여부?

기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조제1항의 규정에 의하면 건축물, 입목, 공작물 기타 토지에 정착한 물건에 대하여는 이전에 필요한 비용으로 보상하여야 한다고 되어 있고, 공작물 등에 대하여는 같은 법 시행규칙 제33조 내지 제36조의 규정에 의하여 보상하도록 되어 있습니다.그러나 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련 없이 관계법령에 위반되어 이전, 철거 등의 조치가 진행되고 있는 등의 경우에는 당해 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생한다고 볼 수 없으므로 보상대상에 해당되지 아니한다고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 사실관계를 조사하여 판단, **결정할 사항임을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q237 기존 국도 도로부지(비탈면)로 이용되어 오던 국유지를 무단으로 점유하여 성토한 후 그 국유지에 수목을 식재한 경우 해당 수목 및 성토비(석축 포함)가 보상대상인지 여부? **아니오**

A **따라서 국유지를 무단으로 점유하여 성토한 것은 관계법령에 의하여 적법하게 개간한 것이 아니므로 성토비는 보상대상이 되지 않는다고 봅니다**. 구체적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계를 확인하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3045** · 2015. 4. 29. · 국토교통부

Q238 가설건축물 등에 대한 보상 도시계획시설(도로)로 결정 · 고시(1995.2.16.)된 국유지에 대한 사용허가 및 가설건축물 설치허가를 받았으나 현재 허가기간이 경과된 경우 이전비 등 보상 및 해당 시설물을 불법으로 전전대(임차)하여 영업하고 있는 경우 영업손실보상은? 상기 토지에 허가나 신고되지 않은 무허가건축물에 대한 이전비, 영업손실보상 등은? **기준**

A 따라서 영업을 행하는 중 공익사업으로 인하여 이전 등을 하는 경우 그 손실에 대하여 보상하여야 할 것으로 보나, 관련판례에 따르면 "... 토지소유자는 도시계획사업이 시행될 때까지 가설건축물을 건축하여 한시적으로 사용할 수 있는 대신 도시계획사업이 시행될 경우에는 자신의 비용으로 그 가설건축물을 철거하여야 할 의무를 부담할 뿐 아니라 가설건축물의 철거에 따른 손실보상을 청구할 수 없고, 보상을 청구할 수 없는 손실에는 가설건축물 자체의 철거에 따른 손실뿐만 아니라 가설건축물의 철거에 따른 영업손실도 포함된다고 할 것이라고 판시(대법원 2001.8.24, 선고, **2001다7209 판결 참조)하고 있습니다**. 기타 개별적인 보상에 있어서는 사업시행자가 관계법령, 허가조건, 건축물 및 영업 현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1123** · 2018. 2. 12. · 국토교통부

Q239 가설건축물 등에 대한 보상 도시계획시설(도로)로 결정 · 고시(1995.2.16.)된 국유지에 대한 사용허가 및 가설건축물 설치허가를 받았으나 현재 허가기간이 경과된 경우 이전비 등 보상 및 해당 시설물을 불법으로 전전대(임차)하여 영업하고 있는 경우 영업손실보상은? 상기 토지에 허가나 신고되지 않은 무허가건축물에 대한 이전비, 영업손실보상 등은? **기준**

A 따라서 영업을 행하는 중 공익사업으로 인하여 이전 등을 하는 경우 그 손실에 대하여 보상하여야 할 것으로 보나, 관련판례에 따르면 "... 토지소유자는 도시계획사업이 시행될 때까지 가설건축물을 건축하여 한시적으로 사용할 수 있는 대신 도시계획사업이 시행될 경우에는 자신의 비용으로 그 가설건축물을 철거하여야 할 의무를 부담할 뿐 아니라 가설건축물의 철거에 따른 손실보상을 청구할 수 없고, 보상을 청구할 수 없는 손실에는 가설건축물 자체의 철거에 따른 손실뿐만 아니라 가설건축물의 철거에 따른 영업손실도 포함된다고 할 것이라고 판시(대법원 2001.8.24, 선고, **2001다7209 판결 참조)하고 있습니다**. 기타 개별적인 보상에 있어서는 사업시행자가 관계법령, 허가조건, 건축물 및 영업 현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1123** · 2018. 2. 12. · 국토교통부

Q240 공익사업지구 납골묘 1기에 12개의 유해가 안치된 경우 이전보조비 보상은? 기준

A 따라서 공익사업법에 따른 보상은 분묘에 대한 보상을 하는 것으로서 유해가 각각의 분묘(납골묘)에 안치된 것이 아닌 1기의 분묘에 함께 안치된 것이라면 하나의 이전보조비를 지급하여야 할 것으로 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 분묘현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9637** · 2016. 11. 30. · 국토교통부

Q241 2009년 3월 공사구간 2차로 부근에 토지를 임차하여 일시 농지전용 후 현장 사무실을 축조(공사기간이 종료되면 원상복구가 원칙이며 준공후 처리비용은 당초 설계도에 포함) 하여 사용하고 오던 중 노선변경(2차선 ⇒ 4차선)으로 기존 현장 사무실이 도로에 편입된 경우 지장물(사무실,창고,화장실,울타리,나무) 보상 여부? 아니오

A 따라서 지장물이 공익사업으로 인하여 이전하여야 하는 경우라면 이를 보상하여야 할 것으로 보나, 임차기간 만료, **지장물소유자의 사정에 따라 공익사업과 관계없이 이전한다면 이는 공익사업으로 인한 손실이 있다고 볼 수 없으므로 보상대상이 아니라고 사료됩니다**. 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사업현황, 계약내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9170** · 2016. 11. 9. · 국토교통부

Q242 공익사업에 편입된 국유지에 허가 없이 바닥포장을 한 경우 이에 대한 보상 여부? 기준

A 1. 평소 국가공익사업에 관심과 애정을 가져주신데 대하여 감사드립니다.2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 제75조제1항의 규정에 의하면 건축물입목공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건에 대하여는 이전에 필요한 비용으로 보상하여야 하고, 다만, 건축물등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우, 건축물등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우, **사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q243 소유자의 토지 가운데로 국유지에 수로가 있었으며, 해당 수로 대체시설물을 설치하여 기부채납을 조건으로 개발행위가 허가되었으며, 시설설치 후 허가에 따른 행위가 완료되지 않아 준공처리 되지 않은 상태에서 해당 시설물을 설치한 부분이 도로공사에 편입된 경우 보상여부? 아니오

A 따라서 시설물등이 공익사업으로 인하여 이전하여야 하는 경우 이를 보상하여야 할 것으로 보며, 다만, **사업시행자가 대체시설을 하는 경우 등이라면 별도의 보상대상은 아니라고 봅니다**. 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 민법 등 관계법령 및 인 ? 허가내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8489** · 2016. 10. 19. · 국토교통부

Q244 **2009년 3월 공사구간 2차로 부근에 토지를 임차하여 일시 농지전용 후 현장 사무실을 축조(공사기간이 종료되면 원상복구가 원칙이며 준공후 처리비용은 당초 설계도에 포함)하여 사용하고 오던 중 노선변경(2차선 ⇒ 4차선)으로 기존 현장 사무실이 도로에 편입된 경우 지장물(사무실,창고,화장실,울타리,나무) 보상 여부?**

아니오

A 따라서 지장물이 공익사업으로 인하여 이전하여야 하는 경우라면 이를 보상하여야 할 것으로 보나, 임차기간 만료, **지장물소유자의 사정에 따라 공익사업과 관계없이 이전한다면 이는 공익사업으로 인한 손실이 있다고 볼 수 없으므로 보상대상이 아니라고 사료됩니다**. 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사업현황, 계약내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9170** · 2016. 11. 9. · 국토교통부

Q245 **주택건설사업에 따라 도로건설을 하여 지자체에 기부채납을 조건으로 허가 후 공사가 완료되었으며, 주택준공 후 도로를 공용사용 중이나 기부채납이 안된 상태에서, 개인이 도로부지에 대한 압류, 임의경매로 해당 토지를 취득한 경우, 지방자치단체에서 적법하게 취득(기부채납)하지 못한 도로부지를 미지급용지로 보상이 가능한지?**

기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함)은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정하는 법률로서, 공익사업의 수행을 위하여 필요한 토지 등을 공익사업법령에서 정한 절차와 방법에 따라 취득하는 경우에는 공익사업법령에서 정한 바에 따라 그 손실을 보상하고 취득 · 사용하여야 할 것으로 보며, **개별법에 보상과 관련하여 별도로 정하고 있는 경우 개별법에 따라야 할 것으로 봅니다**. 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지를 ""미지급용지""라고 공익사업법 시행규칙 제25조제1항에서 규정하고 있으며, 미지급용지에 대하여는 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3613** · 2017. 6. 25. · 국토교통부

Q246 **농지의 대부분이 공익사업에 편입되는 경우, 농기계의 보상이 가능한지 여부?**

기준

A '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙' 제48조제6항의 규정에 의하면 농지의 3분의 2 이상에 해당하는 면적이 공익사업시행지구에 편입됨으로 인하여 당해지역에서 영농을 계속할 수 없게 된 경우 농기구에 대하여는 매각손실액을 평가하여 보상하도록 되어 있으므로, 농지의 3분의 2 이상이 공익사업에 편입되어 영농을 계속할 수 없는 경우에는 농기구보상 대상에 해당된다고 보나, **개별적인 사례에 대하여는 사실관계를 조사하여 판단결정할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q247 공부상 토지소유자 및 실경작자는 같은 마을에 거주하면서 40~50년전부터 보상시점(2002.10. 11)까지 실경작자 본인의 토지로 알고 계속적으로 영농을 하였을 경우, 공부상의 소유자와 협의 후 영농보상을 지급하여야 하는지 여부? **기준**

A 종전의 '공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법'시행규칙 제29조제5항에서는 자경농지가 아닌 농지에 대한 영농손실액은 실제의 경작자에게 지급한다. 다만 농해 농경지의 소유자가 당해 지역에 거주하는 농민인 경우에는 소유자와 실제의 경작자가 협의하는 바에 따라 그 소유자 또는 경작자에게 보상한다.라고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q248 ㅇㅇ건설사업에 편입되는 토지에 대한 농작물실제소득인정기준에 따라 보상을 하는 경우 사업인정고시일(2009.05.01.)과 열람공고일(2015.09.21.) 중 보상기준일은? **기준**

A 따라서 보상기준일은 불특정 다수인에게 최초로 보상계획공고를 한 날과 사업인정고시일 중 빠른 날을 적용하여야 할 것으로 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 검토하여 사업시행자가 판단하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8209** · 2016. 10. 11. · 국토교통부

Q249 도로사업에 다가구용 단독 주택의 일부(불법증축한 지하 및 계단, 복도 등)가 편입된 경우 보상은? 주택을 출입하는 주계단 및 복도가 편입되는 경우 출입구 등 재설치 보상 여부 및 건축물 전체에 대하여 보상이 가능한지? 건축물 전체를 보상하는 경우 임차인에게 주거이전비 등의 보상이 가능한지? **기준**

A 따라서 공익사업으로 인하여 건축물 전체가 편입(보상)되어 임차인이 이주하는 경우에는 동 규정에 따라 주거이전비 등을 보상하여야 할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 관계법령, 사업현황, 건축물현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1604** · 2017. 3. 9. · 국토교통부

Q250 ㅇㅇ건설사업에 편입되는 토지에 대한 농작물실제소득인정기준에 따라 보상을 하는 경우 사업인정고시일(2009.05.01.)과 열람공고일(2015.09.21.) 중 보상기준일은? **기준**

A 따라서 보상기준일은 불특정 다수인에게 최초로 보상계획공고를 한 날과 사업인정고시일 중 빠른 날을 적용하여야 할 것으로 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 검토하여 사업시행자가 판단하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8209** · 2016. 10. 11. · 국토교통부

Q251 **영농조합법인이 거래실적을 증명하는 서류(딸기 육묘 생산 출하 확인증)가 농작물 총수입 입증자료로서의 효력이 있는지? 매수자가 세무서에 제출한 매입장 기록이 「농작물 실제소득 인정기준」 제4조제9호 등에 해당 되어 농작물 총수입 입증자료로서의 효력이 있는지?** 기준

A 따라서 공익사업법령에 따른 실제소득보상은 동 규정에 따른 입증자료에 의하여 산정한 금액으로 손실을 보상하여야 할 것으로 보며, 제9호의 세무서 등 관계기관에 신고 ? 납부한 과세자료는 해당 보상대상자가 신고한 자료를 의미한다할 것이며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 해당 영농조합이 농안법 등 관련법에 따른 법인에 해당되는지 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업 시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제30조에 따라 재결신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-6414** · 2016. 8. 19. · 국토교통부

Q252 **도로에 직접 편입 되지 않지만 도로와 인접하게 되는 건물의 경우 전체 보상이 가능한가요?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제62조의 규정에 의하면 공익사업지구밖에 있는 공작물 등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업지구에 편입되는 것으로 보아 보상하도록 되어 있는바, 이에 해당하는지는 사실관계를 조사하여 판단, **결정할 사항이라고 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q253 **공익사업법 시행규칙 제58조제2항 단서에서 다른 공익사업의 사업인정고시일등 이후에 "건축한 경우"의 가산보상 기준이 사업인정고시일등 당시 건축행위의 어느 단계까지 인정해 줄 수 있는지?** 기준

A 따라서 공익사업법령에서는 건축한 경우의 단계까지는 별도로 규정하고 있지는 아니하나, 동 규정이 주거용 건축물에 대한 보상에 대하여 예외적으로 인정하는 특례규정인 점을 감안할 때 매입(매매)을 진행 중에 있다거나 건축 중에 있는 주거용 건축물은 대상이 아니라고 사료되며, **해당 건축물이 주거용 건축물로서 이용이 가능하게 건축이 행하여진 상태(귀 기관 의견 상 "乙說")에는 이르러야 할 것으로 봅니다**. 기타 개별사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 건축물 건축현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9395** · 2016. 11. 21. · 국토교통부

Q254 **도로확장사업에 주유소의 일부가 편입되었으나(가감속차선 및 옹벽 · 지하시설물) 사업시행자가 가감속차선 및 지하시설물의 대체시설을 하고, 옹벽은 경계선으로 본래의 기능이 상실되지 않은 경우 해당 시설물에 대한 보상여부 및 영업손실보상은?** 기준

A 따라서 공익사업에 영업장소가 편입되어 이전하여야 하거나 영업시설의 일부가 편입되어 잔여시설을 설치, 보수로 인하여 일정기간 영업을 계속할 수 없는 경우라면 이에 따른 영업손실을 보상하여야 할 것으로 보나, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령, **사업현황 및 영업(휴업)현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업 시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제28조, 제30조에 따라 재결신청, 재결신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3614** · 2017. 6. 5. · 국토교통부

Q255 **도로사업에 편입되지 않은 건축물이 향후 도로개설(건축물 정면 높이 2.5m 지점까지 성토, 우수에 침수우려, 도로옹벽과 1m 이격으로 통행이 제한)로 피해가 발생할 경우 해당 건축물에 대한 보상은?** 기준

A 따라서 공익사업에 따른 사업지구밖 건축물 보상은 동 요건에 해당할 경우 보상하여야 할 것으로 보나, 공사시공이나 향후 운영에 따른 피해에 대하여는 공익사업법상의 보상대상이 아니라 환경분쟁조정법 등에 따라 처리해야 할 사안으로 사료되며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 귀 구청에서 관계법령, **사업현황 및 건축물 현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과 - 1990** · 2018. 3. 22. · 국토교통부

Q256 **도로사업에 편입되지 않은 건축물이 향후 도로개설(건축물 정면 높이 2.5m 지점까지 성토, 우수에 침수우려, 도로옹벽과 1m 이격으로 통행이 제한)로 피해가 발생할 경우 해당 건축물에 대한 보상은?** 기준

A 따라서 공익사업에 따른 사업지구밖 건축물 보상은 동 요건에 해당할 경우 보상하여야 할 것으로 보나, 공사시공이나 향후 운영에 따른 피해에 대하여는 공익사업법상의 보상대상이 아니라 환경분쟁조정법 등에 따라 처리해야 할 사안으로 사료되며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 귀 구청에서 관계법령, **사업현황 및 건축물 현황 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과 - 1990** · 2018. 3. 22. · 국토교통부

Q257 **택지개발사업으로 준공되어 개인에게 매각된 토지(주차장, 하수도 부지)에 대하여 도시계획시설(하수도) 사업에 따른 보상 시 평가 기준은?** 기준

A 따라서 공익사업에 편입된 토지의 평가는 동 규정에 따라 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 가하여진 경우라면 변경되기 전을 기준으로 평가하여야 할 것으로 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 관계법령, 해당 공익사업 인 · 허가현황이나 시점, **공법상 제한 사유 등을 검토하여 판단할 사항임**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4557** · 2018. 7. 16. · 국토교통부

Q258 **택지개발사업으로 준공되어 개인에게 매각된 토지(주차장, 하수도 부지)에 대하여 도시계획시설(하수도) 사업에 따른 보상 시 평가 기준은?** 기준

A 따라서 공익사업에 편입된 토지의 평가는 동 규정에 따라 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 가하여진 경우라면 변경되기 전을 기준으로 평가하여야 할 것으로 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 관계법령, 해당 공익사업 인 · 허가현황이나 시점, **공법상 제한 사유 등을 검토하여 판단할 사항임**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4557** · 2018. 7. 16. · 국토교통부

Q259 **도로 원상회복 및 공익상 허가변경·취소 부관이 붙은 도로점용허가자의 영업손실과 지장물 보상에 관한 질의** 예

A 따라서 공익사업 시행으로 인한 건축물등에 대한 보상은 위 규정에 따라야 할 것으로 보나, 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련 없이 관계법령에 위반되어 이전 · 철거 등의 조치가 진행되고 있는 경우 등은 해당 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생한다고 볼 수 없으므로 보상대상에 해당되지 아니한다고 보며, **점용허가에 붙은 부관의 효력 인정여부는 일률적으로 판단할 것이 아니라 공익사업의 확정 및 시행 여부를 포함하여 부관의 구체적인 내용을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것으로 봅니다**. 개별적인 사례에 있어 보상 여부 등은 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단 · 결정할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2015. 10. 13. · 국토교통부

Q260 **주택 및 창고(건축물 용도 : 주택 및 창고)를 임차하여 영업하는 경우 공익사업법령상 '무허가건축물등에 해당하는지 여부 및 사유?** 기준

A 따라서 주택 등에서 영업을 하고자 할 경우 건축법 등 관계법령에 따라 용도변경 등을 하여야 하나 하지 않았다면 동 건축물은 무허가건축물등에 해당할 것으로 보며, **해당 사례가 건축법 등에 따라 용도변경 대상인지 여부에 대한 보다 자세한 사항에 대하여는 귀 위원회에서 관계법령 및 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 건축법 제19조제1항 및 제2항에서는 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 하고, 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4709** · 2016. 6. 27. · 국토교통부

Q261 **「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제39조제3항제1호가 시장가역산법을 의미하는 지 여부 / 공익사업법 시행규칙 제39조제6항에서 "제3항의 규정에 의한 입목의 벌채비용은 사업시행자가 부담한다."는 것의 의미 / 공익사업법 시행규칙 제39조제3항 및 제6항에 따라 보상하는 경우 이를 취득비로 볼 수 있는 지 여부?** 기준

A **따라서 공익사업법 제3항 및 제6항에 따라 보상할 경우에는 취득가격으로 보상한 것으로 봅니다**. 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계를 조사 · 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3782** · 2015. 6. 1. · 국토교통부

Q262 **건축허가를 받은 단독주택(지상 1 · 2층: 주택, 지하1층: 대피소)중 지하1층 대피소를 건축법 등 법규에서 요구되는 허가나 신고, 건축물대장 기재사항 변경 신청 없이 반으로 나누어 각각 출입문을 달고, 주거용(독립된 주거생활의 구조 ? 형태)으로 무단 변경한 건축물 지하층 제1호를 임차하여 거주하는 세입자의 주거이전비 보상관련 적용기준은?** 기준

A 따라서 건축법 등 관계법령에 적법하지 않게 주거용으로 변경한 건축물을 임차하여 사업인정고시일등 당시 등 1년 이상 거주한 세입자라면 주거이전비 등 보상대상으로 보나(귀 의견 상 "1설"), 기타 개별적인 사례에 대하여는 귀 위원회에서 관계법령 및 건축물현황, **거주현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업법 시행규칙 부칙<건설교통부령 제344호, 2002.12.31.> 제5조에서 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제54조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 보도록 하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3121** · 2017. 5. 11. · 국토교통부

Q263 **국유지를 허가 등을 받지 아니하고 수십년간 불법 점유하여 경작하고 있는 경우 농업손실액 보상에 해당되는지 여부.** **아니오**

A '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙' 제48조 제1항 및 제2항의 규정에 의하면 공익사업시행지구에 편입된는 농지에 대하여는 영농손실액을 보상하도록 되어 있으나, 같은 조 제3항제3호에는 `타인소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 토지`는 보상대상이 되지 않는다고 규정되어 있으므로, **국유지를 점용 허가 받지 않고 무단경작하고 있는 경우에는 영농손실액 보상대상대상에 해당되지 않습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 18. · 국토교통부

Q264 **무허가건축물에서 임차인이 `05년 이후 건설기계대여업을 하고 있고, 「부가가치세법」 제5조에 따른 사업자등록증의 주소가 공익사업시행지구 외에 있을 경우 영업보상대상에 해당되는 지 여부?** **기준**

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제45조 단서에서 "다만, 무허가건물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가치세법」제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 손실보상 대상 영업으로 규정하고 있는 바, 동 규정은 **보상을 목적으로 하지 않고 종전부터 정상적으로 무허가건물등에서 영업을 하고 있는 선의의 영세임차인을 보호하려는 취지로서 사업자등록은 사업인정고시일등 1년 이전부터 사업자등록증상의 사업장소재지에서 적법하게 영업행위를 행하는 경우에 해당된다고 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3297** · 2014. 5. 21. · 국토교통부

Q265 **주택지조성사업에 편입된 무허가건축물에서 세입자가 사업인가 1년 이상 전부터 주민등록을 하지 않고 거주한 경우 주거이전비 보상 여부?** **기준**

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙제54조제2항은 "공익사업의 시행으로 인하여 **이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있은 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하도록 하고 있습니다**. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있은 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1633** · 2015. 3. 7. · 국토교통부

Q266 **주택지조성사업에 편입된 무허가건축물에서 세입자가 사업인가 1년 이상 전부터 주민등록을 하지 않고 거주한 경우 주거이전비 보상 여부?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙제54조제2항은 "공익사업의 시행으로 인하여 **이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있은 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하도록 하고 있습니다**. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있은 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1633** · 2016. 3. 7. · 국토교통부

Q267 **영업시설물(화원)의 일부는 적법한 장소에 있고, 일부는 허가를 받지 않고 국유지를 점유하여 영업하고 있는 경우 영업보상 대상인지 여부?** 기준

A 따라서 영업손실 보상은 위 규정에 의하여 처리하여야 한다고 보며, 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련 없이 관계법령에 위반되어 이전 ? 철거 등의 조치가 진행되고 있는 등의 경우에는 당해 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생되었다고 볼 수 없으므로 보상대상에 해당되지 아니한다고 보며, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 검토 및 사실관계 등을 조사하여 판단하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3421** · 2014. 5. 27. · 국토교통부

Q268 **미등기 토지로 토지대장상 소유자가 사망한 후 상속등기가 되지 않은 토지에서 임대차계약 없이 소유자의 묵인(주변의 산소관리) 하에 약 50년간 배나무 등을 경작하여 왔었다고 주장하고 있는 경우 농업손실보상대상 여부?** 기준

A **따라서 사망한 농지의 소유자와 체결한 임대차계약서가 없다고 하더라도 다른 자료에 의하여 적법한 원인에 의하여 점유하고 자기소유의 농작물을 경작하는 것으로 인정될 수 있다면 농업손실 보상대상이 될 것으로 봅니다**. 개별적인 사례에 있어서 적법한 원인에 의해 경작하였는지 여부 등에 대해서는 사업시행자가 민법 등 관계법령과 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5788** · 2014. 9. 16. · 국토교통부

Q269 **임야인 토지에 1989. 1. 24. 이전에 건축된 무허가 건축물이 있고, 1989. 1. 25. 이후 추가로 건축된 무허가 건축물이 있는 경우 추가로 건축된 무허가 건축물의 부지도 현실적인 이용상황에 따라 보상하여야 하는 지 여부?** 기준

A 따라서 1989. 1. 24. 당시의 무허가건축물등이 아니라면 같은 규칙 제24조에 따라 무허가건축물등이 건축 또는 용도변경될 당시 또는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하여야 할 것으로 보며, **개별적인 사례에 대하여는 건축 시기와 종전 건축물과의 관계 등 사실관계와 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1199** · 2014. 2. 21. · 국토교통부

Q270 **현재 현황도로로 사용되고 있는 토지로 도시계획시설(도로)로 결정되어 있으나, 도시계획도로가 개설되지 않은 토지의 경우 미지급용지로 보상이 가능한지?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 **법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙 제25조제1항에 따르면 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지(이하 이 조에서 ""미지급용지""라 한다)에 대하여는 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다**. 다만, 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 알 수 없는 경우에는 편입될 당시의 지목과 인근토지의 이용상황 등을 참작하여 평가하도록 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1552** · 2017. 3. 8. · 국토교통부

Q271 **교량시공을 위한 공사용 가도 설치로 인하여 선박 통항에 지장을 초래하여 포구 내 소규모 선박수리소의 영업(수리행위)이 불가능하게 되었으나, 지방자치단체 소유의 공유지 등에 무허가건축물(컨테이너)을 설치하고 허가나 면허 없이 사업자등록만 하고 영업하고 있는 경우 영업손실보상에 해당하는 지 여부?** 기준

A 따라서 무허가건축물등과 같은 적법한 장소가 아닌 곳에서 행하고 있는 영업은 공익사업법 시행규칙 제45조제1호 단서에 해당하는 경우가 아니라면 영업손실의 보상대상인 영업에 해당되지 않을 것으로 보며, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계 법령 및 사실관계를 조사하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4278** · 2015. 6. 16. · 국토교통부

Q272 재개발사업에 편입된 미술관에 대하여 휴업손실보상을 하는 경우 미술품의 이전에 따른 감손상당액을 상품의 파손 등에 대비한 보험가입금액으로 보상이 가능한지? **기준**

A 따라서 영업의 휴업에 따른 감손상당액은 상기 규정에 따라 감정평가에 의하여 산정된 금액을 기준으로 보상하여야 할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 상품 등의 종류, 성질, **파손가능성이나 감정평가의 일반이론 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업 시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제28조, 제30조에 따라 재결신청, 재결신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3617** · 2017. 6. 5. · 국토교통부

Q273 무허가건축물 등의 부지 또는 불법형질변경된 토지의 보상여부? **예**

A 따라서 공익사업법 시행규칙 제45조제1호에 해당하는 지를 판단할 때 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대해서는 이를 적법한 건축물로 보아야 하며, **영업신고를 하지 않고 영업행위를 하는 경우에도 공익사업법 시행규칙 제52조에 해당하면 이에 따라 보상하여야 할 것으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5270 F2731** · 2015. 7. 22. · 국토교통부

Q274 2015. 4. 28. 부터 영농손실액 산정 기준이 변경된 걸로 알고 있습니다. 변경되는 내용 및 기준 적용에 대한 설명 부탁드립니다. **기준**

A 1. 평소 국가공익사업에 관심과 애정을 가져주신데 대하여 감사드립니다.2.「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제48조의 규정이 `15. 4. 28. 개정됨에 따라 공익사업시행지구에 편입되는 농지에 대하여는 그 면적에 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 매년 조사발표하는 농가경제조사통계의 도별 **농업총수입 중 농작물수입을 도별 표본농가현황 중 경지면적으로 나누어 산정한 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입의 2년분을 곱하여 산정하던 것이 직전 3년간 평균의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상하게 되었음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q275 보상계획 공고만하고 사업인정 고시가 나지 않았으며 토지(건축물)의 일부만 협의 취득(6분의 1)한 경우 해당 건축물을 임차하여 거주하고 있는 세입자에 대하여 주거이전비 및 이사비를 지급할 수 있는지? 소유자의 보상 협의가 세입자의 주거이전비 지급에 영향을 미치는지? **예**

A 따라서 공익사업에 토지, **건축물이 편입되어 그중 일부에 대하여만 보상협의가 되었더라도 보상대상 세입자가 있다면 개인별 보상원칙에 따라 손실을 보상하여야 할 것으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2457** · 2017. 4. 11. · 국토교통부

Q276 **도시계획시설(종합의료시설)을 설치하기 위하여 서울시에서 보건복지부(국립중앙의료원)를 도시계획사업의 시행자로 지정을 한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제23조제2항을 적용할 수 있는지 여부?** 기준

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조제1항에 따르면 도시 · 군계획시설사업에 필요한 토지 · 건축물 또는 그 토지에 정착된 물건, 토지 · 건축물 또는 그 토지에 정착된 물건에 관한 소유권 외의 권리를 수용하거나 사용할 수 있고, **같은 법 제96조제1항에 따르면 같은 법 제95조에 따른 수용 및 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하도록 규정하고 있습니다**. 또한 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제23조제2항에 따르면 "당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 용도지역 또는 용도지구 등이 변경된 토지에 대하여는 변경되기 전의 용도지역 또는 용도지구 등을 기준으로 평가한다."고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5616** · 2014. 9. 5. · 국토교통부

Q277 **공익사업에 편입된 토지가 보상되지 않은 채 사업이 종료된 경우 미불용지로 보아 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제25조에 따라 보상이 가능한 지 여부?** 기준

A 따라서 공익사업에 필요한 토지를 취득 또는 사용하기 위한 경우가 아니라면 동법 적용대상이 아니라고 보며, **이미 시행 완료된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 경우는 당해 사업시행자가 사실관계 및 관계서류 등을 조사 · 검토하여 보상여부를 판단하여야 할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1948** · 2014. 3. 24. · 국토교통부

Q278 **옥내와 옥외작업장을 설치하여 건설기계사업(부분정비업유압)을 등록하고 영업하던 부지 중 옥외부지 일부가 도로사업에 편입되었으며, 이로 인하여 법령에 따른 등록기준에 미달(기준면적: 670 이상, 잔여면적: 453)한 경우 영업손실보상은? 이 경우 도로 사업에 직접 편입되지 않은 지장물(작업장)에 대한 보상 여부?** 기준

A 따라서 공익사업에 따른 지장물에 대하여는 동 규정에 해당할 경우 보상하여야 할 것으로 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 지장물 현황, **영업의 계속여부 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-979** · 2017. 2. 8. · 국토교통부

Q279 **보상액 산정을 위한 평가에 관한 질의** 기준

A 따라서 공익사업법에 따른 감정평가업자 선정 및 의뢰 등은 동 규정에 따르면 될 것으로 보며, **별도의 계약 여부 등은 사업시행자가 관계법령을 검토하여 판단 · 결정하거나 당사자 간에 협의 등에 의하여 결정하면 될 것으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9708** · 2016. 12. 2. · 국토교통부

Q280 **도로사업을 위한 실시계획 사전열람 공고(2013.4.19), 실시계획 인가고시(2013.5.13)후 보상을 진행중인 도로사업에, 건축물이 추가로 편입되어 보상하는 경우 해당 건축물에서 영업을 하고 있는 경우(영업개시, 2013.5.1.) 영업손실보상 여부?** 기준

A 따라서 위 규정에 따라 사업인정고시일등(법 제15조제1항 본문의 규정에 의한 보상계획의 공고 또는 법 제22조의 규정에 의한 사업인정의 고시가 있은 날)전부터 영업을 해오던 중 공익사업의 시행으로 인하여 손실이 발생하는 경우에는 공익사업법 시행규칙 제47조 등에 따라 휴업손실 등을 보상하여야 할 것으로 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 영업내용, **허가사항 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8629** · 2015. 11. 17. · 국토교통부

Q281 **공익사업 시행지구에 편입되는 비닐하우스(1981년경 설치) 중 일부가 주거용으로 사용되고 있는 경우 주거이전비 보상 가능 여부?** 기준

A 따라서 위 규정에 따라 소유자가 거주하는 건축물이 적법한 주거용 건축물이거나 건설교통부령 부칙에 해당하면 보상이 가능한 것으로 보나, **실거주 및 비닐하우스의 구조 및 목적 등 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q282 **토지소유자가 설치한 불법건축물에서 임차계약을 체결하여 공장을 운영하는 임차인이 가족(아들)인 경우 영업손실의 보상대상인 영업에 해당되는 지 여부?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제45조제1호 단서는 "다만, **무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가치세법」 제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 말한다."고 규정하고 있습니다**. 공익사업법 시행규칙 제45조제1호 단서에서 가족으로부터 임차한 임차인을 제외하고 있지 않으므로 가족으로부터 임차한 경우에도 제45조제1호 단서를 적용하여야 할 것으로 보며, 구체적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계(실제 임차한 것인지 여부 등)를 조사하여 결정할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-858** · 2015. 2. 2. · 국토교통부

Q283 **도로건설 사업에 부동산 임대업(임대업등록)을 하던 건축물 등이 편입된 경우 임대수익에 대한 보상은?** 기준

A 따라서 공익사업법에 따른 영업손실보상은 동 규정에 따라야 할 것으로 보나, 부동산소유자가 부동산을 임대함에 따른 부동산 임대소득과 같은 부동산 원물에 대한 소득(과실)을 얻는 것은 위 규정에 따른 영업손실보상 대상은 아니라고 보며, **기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령 및 영업현황 등 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 참고로, 공익사업 시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 공익사업법 제28조, 제30조에 따라 재결신청, 재결신청 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3732** · 2017. 6. 8. · 국토교통부

Q284 **도로사업에 주거용 건축물이 일부 편입되었으나 미미하여 보상협의회에서 존치 결정하였으나 건축물소유자등이 전체에 대하여 보상을 요구하는 경우 보상여부 및 보상협의회 재협의 여부? 건축물대장상 근린생활시설을 임차하여 영업을 하는 세입자가 해당 건축물에 주민등록을 하고 일부 면적에서 거주를 하고 있는 경우 주거이전비 지급여부?** 기준

A 따라서 무허가건축물 세입자에 대한 주거이전비 보상은 동 규정에 해당한다면 보상하여야 할 것으로 보나, 질의와 같이 적법한 건축물을 세입자가 용도변경하여 사용하는 경우 주거이전비 보상대상은 아니라고 보며, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 건축물현황, **거주현황 등 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2456** · 2017. 4. 11. · 국토교통부

Q285 **휴업보상금을 지급받은 사업장이 폐업함에 따라 사실상 휴직이 불가능하게 되어 이직을 하여야 할 경우 해당 근로자들의 휴직보상 가능 여부 및 휴직일수 산정 방법** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제51조에 따르면 근로장소의 이전으로 인하여 일정기간 휴직을 하게 된 경우에는 휴직일수(휴직일수가 90일을 넘는 경우에는 90일로 본다)에 「근로기준법」에 의한 평균임금의 70퍼센트에 해당하는 금액을 곱한 금액(다만, 평균임금의 70퍼센트에 해당하는 금액이 「근로기준법」에 의한 통상임금을 초과하는 경우에는 통상임금을 기준으로 함)을 보상하고(제1호), **근로장소의 폐지 등으로 인하여 직업을 상실하게 된 경우에는 「근로기준법」에 의한 평균임금의 90일분에 해당하는 금액(제2호)을 보상하도록 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2453** · 2015. 4. 8. · 국토교통부

Q286 **사립유치원을 운영하던 중 공익사업에 편입된 영업손실보상은? 유치원을 휴원하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 운영하는 경우 보상은?** 예

A 따라서 위 규정에 따른 요건에 해당하는 경우 영업손실 보상이 가능할 것으로 보며, **관계법령에 따라 비영리를 목적으로 설립된 법인이라도 일정한 영업행위가 가능하다면 이에 따른 영업손실을 보상하여야 할 것으로 봅니다**. 공익사업법 시행규칙 제47조제1항에서 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우의 영업손실은 휴업기간에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액 등을 합한 금액으로 평가하도록 하고 있으며, 같은 조 제4항에서 영업을 휴업하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 영업을 계속하는 경우의 영업손실은 임시영업소의 설치비용으로 평가한다. 이 경우 보상액은 제1항의 규정에 의한 평가액을 초과하지 못하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2411** · 2016. 4. 5. · 국토교통부

Q287 **사립유치원을 운영하던 중 공익사업에 편입된 영업손실보상은? 유치원을 휴원하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 운영하는 경우 보상은?** 예

A 따라서 위 규정에 따른 요건에 해당하는 경우 영업손실 보상이 가능할 것으로 보며, **관계법령에 따라 비영리를 목적으로 설립된 법인이라도 일정한 영업행위가 가능하다면 이에 따른 영업손실을 보상하여야 할 것으로 봅니다**. 공익사업법 시행규칙 제47조제1항에서 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우의 영업손실은 휴업기간에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액 등을 합한 금액으로 평가하도록 하고 있으며, 같은 조 제4항에서 영업을 휴업하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 영업을 계속하는 경우의 영업손실은 임시영업소의 설치비용으로 평가한다. 이 경우 보상액은 제1항의 규정에 의한 평가액을 초과하지 못하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2411** · 2016. 4. 5. · 국토교통부

Q288 **사립유치원을 운영하던 중 공익사업에 편입된 영업손실보상은? 유치원을 휴원하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 운영하는 경우 보상은?** 예

A 따라서 위 규정에 따른 요건에 해당하는 경우 영업손실 보상이 가능할 것으로 보며, **관계법령에 따라 비영리를 목적으로 설립된 법인이라도 일정한 영업행위가 가능하다면 이에 따른 영업손실을 보상하여야 할 것으로 봅니다**. 공익사업법 시행규칙 제47조제1항에서 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우의 영업손실은 휴업기간에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액 등을 합한 금액으로 평가하도록 하고 있으며, 같은 조 제4항에서 영업을 휴업하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 영업을 계속하는 경우의 영업손실은 임시영업소의 설치비용으로 평가한다. 이 경우 보상액은 제1항의 규정에 의한 평가액을 초과하지 못하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2411** · 2015. 4. 5. · 국토교통부

Q289 화력발전소 사업예정지에서 토지 및 건축물의 소유자들이 개별법에서 정한 적법한 절차를 거쳐 토지형질변경 및 건축물 증축을 하는 경우 보상대상인지 여부?

기준

A 따라서 사업인정고시가 된 후에는 위 규정에 따라 보상이 되지 않을 수 있으며, 사업인정고시가 되지 않았다 하더라도 공익사업법 제15조제1항 본문의 규정에 의한 보상계획의 공고(동항 단서의 규정에 의하는 경우에는 토지소유자 및 관계인에 대한 보상계획의 통지를 말한다)가 있은 이후에 어업권 면허를 받은 자, 영업개시자, 농지로 이용되는 토지 등은 보상이 제한될 수 있으며, **해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 이주대책에 포함되지 않을 수 있습니다**. 위 규정 외에도 휴직 및 실직보상(공익사업법 시행규칙 제51조), 주거이전비(공익사업법 시행규칙 제54조) 등의 보상도 제한될 수 있으며, 관계 법률에 별도로 보상을 제한하는 규정이 있을 수 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3727** · 2015. 5. 28. · 국토교통부

Q290 계획관리지역 내 공장이전 가능 여부?

기준

A 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」별표 20 제1호자목 및 제2호타목에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시, 특별자치도, **시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장은 해당 자치단체의 조례로 입지 여부를 결정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-14532** · 2016. 12. 21. · 국토교통부

Q291 계획관리지역 내 공장이전 승인 가능 여부?

기준

A 1. 국토계획법 시행령 별표 20 제1호자목은 「공익사업을 위한 토지 등의 **취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장에 대해서는 환경배출 기준 적용 등의 예외를 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-5532** · 2016. 5. 24. · 국토교통부

Q292 계획관리지역 내 공장이전 가능 여부?

기준

A 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」별표 20 제1호자목 및 제2호타목에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시, 특별자치도, **시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장은 해당 자치단체의 조례로 입지 여부를 결정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-5075** · 2017. 5. 25. · 국토교통부

Q293 ㅇㅇ시에서 ？？도의 관리도로의 공사에 따른 보상업무를 조례에 따라 위임받아 수행하는 경우 공익사업법에 따른 위탁수수료를 받을 수 있는지? ㅇㅇ시에서 ？？도로부터 보상업무 위탁수수료를 받을 경우 관련법에 따라 수수료를 정산해야 하는지? 기준

A 따라서 공익사업법령에 따라 보상업무위탁은 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, **위탁수수료나 금액에 대한 정산처리 등 여부는 위탁자와 보상전문기관의 위탁계약 내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 다만, 귀 질의 사례는 도로법이나 사무위임 조례에 따른 업무의 위임과 관련된 사항으로 사료되며, 이에 대하여는 위임과 관련한 법령, 조례 등을 검토하여 처리할 사항으로 판단됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1695** · 2017. 3. 14. · 국토교통부

Q294 ㅇㅇ시에서 ？？도의 관리도로의 공사에 따른 보상업무를 조례에 따라 위임받아 수행하는 경우 공익사업법에 따른 위탁수수료를 받을 수 있는지? ㅇㅇ시에서 ？？도로부터 보상업무 위탁수수료를 받을 경우 관련법에 따라 수수료를 정산해야 하는지? 기준

A 따라서 공익사업법령에 따라 보상업무위탁은 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, **위탁수수료나 금액에 대한 정산처리 등 여부는 위탁자와 보상전문기관의 위탁계약 내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**. 다만, 귀 질의 사례는 도로법이나 사무위임 조례에 따른 업무의 위임과 관련된 사항으로 사료되며, 이에 대하여는 위임과 관련한 법령, 조례 등을 검토하여 처리할 사항으로 판단됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1695** · 2017. 3. 14. · 국토교통부

「토지 및 물건 기본조사서 작성기준」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 16건

Q295 기본조사란 무엇이고, 누가 작성하나요? 기준

A 사업시행자가 기본조사서를 만들기 위해 사업지구 안 토지·물건에 대해 하는 **공부조사와 현장조사**입니다. 조사자가 작성 후 서명·날인하고, 확인자가 확인 후 서명·날인합니다(고시 제2조·제4조).

> **실무 포인트** 기본조사서는 토지조서·물건조서의 기초이며, 이후 감정평가와 재결까지 그대로 이어집니다.

국토부 고시 **국토교통부고시 제2025-6호** · 2025. 1. 10. · 국토교통부(토지정책과)

Q296 기본조사서의 확인자는 누구나 될 수 있나요? 기준

A 아닙니다. 2026. 1. 11. 이후 사업계획이 확정되는 사업부터 확인자는 **보상 실무 경력 3년 이상, 감정평가사, 보상 관련 공인민간자격 소지자** 중 하나여야 합니다(고시 제4조제2항).

> **실무 포인트** 확인자 자격을 갖춘 인력을 사업 초기부터 배치해야 조서 단계에서 다시 하는 일이 생기지 않습니다.

국토부 고시 **국토교통부고시 제2025-6호** · 2025. 1. 10. · 국토교통부(토지정책과)

Q297 토지 기본조사서에 반드시 들어가야 하는 항목은 무엇인가요? 기준

A 소재지·지번·지목·전체면적과 편입면적, 용도지역등·현실 이용상황·해당면적, 소유자와 소유권 외 권리자, 조사자·확인자 서명, 조사기간·작성일, **용지도와 현황사진**입니다(고시 제6조).

> **실무 포인트** 용도지역은 토지이용계획확인서에 적힌 대로 기재합니다(고시 제7조제1항).

국토부 고시 **국토교통부고시 제2025-6호** · 2025. 1. 10. · 국토교통부(토지정책과)

Q298 공부상 지목과 실제 이용이 다르면 어떻게 적나요? 기준

A **실제 이용상황을 기재**하고 차이를 특이사항란에 적습니다. 미지급용지, 무허가건축물 부지, 불법형질변경토지, 도로·구거·하천 등 보상액에 영향을 주는 사항도 특이사항란에 적어야 합니다(고시 제7조).

> **실무 포인트** 특이사항 기재가 빠지면 감정평가 단계에서 이용상황 판단이 흔들립니다.

국토부 고시 **국토교통부고시 제2025-6호** · 2025. 1. 10. · 국토교통부(토지정책과)

Q299 허가 없이 지은 건물이나 불법 시설물도 조사해서 적어야 하나요? 예

A 물건은 **적법성 여부와 관계없이 실제 이용상황 기준**으로 조사하고, 법령 위반 사항은 특이사항란에 적어 물건조서 작성 때 검토되도록 합니다(고시 제9조).

> **실무 포인트** 보상 여부 판단은 조서·평가 단계의 몫입니다. 조사 단계에서 임의로 빼면 누락 민원이 됩니다.

국토부 고시 **국토교통부고시 제2025-6호** · 2025. 1. 10. · 국토교통부(토지정책과)

Q300 같은 소유자의 여러 필지를 하나로 쓰고 있으면 어떻게 조사하나요? 기준

A 일단으로 이용 중이면 **일단의 토지 전체 지번을 관련지번란에 모두 기재**해야 합니다(고시 제7조제2항).

> **실무 포인트** 일단 토지 정리는 잔여지 매수청구·잔여지 손실 판단의 출발점입니다.

국토부 고시 **국토교통부고시 제2025-6호** · 2025. 1. 10. · 국토교통부(토지정책과)

Q301 사진이나 항공촬영도 의무인가요? 기준

A 보상에 영향을 주는 고시 등이 있으면 **사업지구 항공영상을 촬영**해야 하고, 기본조사서에는 현황사진을 원칙적으로 필지·물건별로 촬영해 붙입니다(고시 제10조·제11조).

> **실무 포인트** 고시일 무렵의 항공영상은 이후 "고시 후 설치 물건" 분쟁의 결정적 증거가 됩니다.

국토부 고시 **국토교통부고시 제2025-6호** · 2025. 1. 10. · 국토교통부(토지정책과)

Q302 작성한 기본조사서가 사실과 다르다는 것이 나중에 확인되면요? 기준

A 사실에 맞게 변경하고 **변경 내역과 근거자료를 첨부**해야 합니다(고시 제5조제2항).

> **실무 포인트** 변경 이력을 남겨 두면 재결·소송에서 조사의 신뢰도를 입증할 수 있습니다.

국토부 고시 **국토교통부고시 제2025-6호** · 2025. 1. 10. · 국토교통부(토지정책과)

Q303 사업인정 후 협의로 취득하는 경우에도 토지·물건조서에 소유자 서명·날인을 받아야 하나요? 언제까지 받아야 하나요? 예

A 사업인정 여부와 관계없이 조서를 작성하면 **토지소유자·관계인의 서명 또는 날인**을 받아야 합니다. 다만 받는 기한은 법령에 따로 정해져 있지 않습니다.

> **실무 포인트** 서명 거부·소재불명이면 그 사유를 조서에 적는 절차(법 제14조)를 따르십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q304 보상계획을 일간신문에 공고할 때 토지·물건조서 내용을 어디까지 실어야 하나요? 기준

A 신문 공고에는 **보상대상 토지·물건의 범위**를 싣고, 소유자 인적사항이 들어간 구체적인 조서 내용은 소유자·관계인에게 각각 개별 통지하면 됩니다. 열람기간은 14일 이상입니다.

> **실무 포인트** 개인정보가 담긴 조서를 신문에 그대로 싣지 않도록 주의하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q305 조서에 소유자 서명을 받지 않은 채 사업인정·보상계획 열람을 진행했다면 처음부터 다시 해야 하나요?

아니오

A 아니오. 서명을 받아야만 사업인정 등을 진행할 수 있는 것은 아니며, **누락된 서명은 보완**하면 됩니다. 재결 여부는 토지수용위원회가 판단합니다.

> **실무 포인트** 서명 누락은 재결 단계에서 지적되기 쉽습니다. 조서 작성 직후 서명 현황을 점검하십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5142** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 79쪽) · 2018. 8. 9. · 국토교통부 (토지정책과)

Q306 건축물대장 면적과 실제 면적이 다르면 어느 면적으로 보상하나요?

기준

A **실제로 편입되는 면적**을 기준으로 산정합니다.

> **실무 포인트** 기본조사 때 실측평면도를 만들어 두어야 하는 이유입니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-5602** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 81쪽) · 2018. 9. 4. · 국토교통부 (토지정책과)

Q307 토지 분할 전 지번으로 보상계획을 공고해도 되나요?

예

A 분할 후 지번을 적지 않았더라도 보상대상 토지와 범위가 확인되고 이해관계인이 권리를 행사할 수 있다면 **공고의 목적은 달성된 것**으로 봅니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-3757** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 86쪽) · 2025. 7. 9. · 국토교통부 (토지정책과)

Q308 토지소유자·관계인이 20인 이하이면 신문 공고 없이 협의보상을 할 수 있나요?

예

A 일간신문 공고는 생략할 수 있지만 **소유자 통지와 열람 절차는 거쳐야** 합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-2991** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 87쪽) · 2010. 6. 4. · 국토교통부 (토지정책과)

Q309 사업인정 고시 전에도 사업시행자가 공부(토지대장 등) 발급을 신청할 수 있나요?

예

A 사업인정 전에도 협의 보상 절차를 밟을 수 있으므로 **필요한 서류 발급을 신청할 수 있고**, 국가·지자체는 수수료 없이 발급해야 합니다(법 제8조). 행정청이 아닌 시행자에게도 적용됩니다.

> **실무 포인트** 기본조사 착수 시 공부 일괄 발급 공문을 먼저 보내십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-2968** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 54쪽) · 2024. 5. 21. · 국토교통부 (토지정책과)

Q310 전세권 등기를 하지 않은 전·월세 거주자나 임차 영업자도 "관계인"인가요?

예

A **등기 가능한 권리만 관계인으로 보는 것은 아니며**, 사업인정 고시 전부터 권리를 가진 임차인도 관계인이 될 수 있습니다. 고시 후 새로 권리를 얻은 사람은 제외됩니다.

> **실무 포인트** 관계인 조사에서 임대차 현황을 빠뜨리지 마십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-1286** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 41쪽) · 2012. 3. 15. · 국토교통부 (토지정책과)

「공익사업 개별법률 — 사업인정 의제 공통」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 17건

Q311 다른 법률로 사업인정이 의제되는 사업(예: 민간임대주택 공급촉진지구)도 중앙토지수용위원회와 이해관계인의 의견을 들어야 하나요?

예

A 별표에 직접 적혀 있지 않더라도 2016. 6. 30. 개정법 부칙 제3조에 따라 별표 사업으로 보므로, **중앙토지수용위원회와 이해관계인의 의견을 미리 들어야** 합니다.

> **실무 포인트** 사업인정이 의제되는 지구지정·계획승인 전에 의견청취·협의 일정을 공정표에 넣으십시오.

법제처 법령해석 **16-0645** · 2017. 1. 23. · 민원인

Q312 2016. 6. 30. 전에 고시된 실시계획이 기간 경과로 실효된 뒤 다시 인가·고시하면, 새 의견청취 의무가 적용되나요?

예

A 실효 후 다시 인가·고시하는 것은 **개정법 시행 후 "최초로" 사업인정이 의제되는 경우**에 해당합니다.

> **실무 포인트** 실효 후 재인가는 "변경"이 아니라 "새 의제"로 취급됩니다.

법제처 법령해석 **16-0648** · 2017. 1. 4. · 경기도 가평군

Q313 **2019. 7. 1. 전에 사업인정이 의제된 개발계획이 재결 신청 없이 시행기간을 넘긴 뒤 연장 고시를 하면 중앙토지수용위원회 협의를 거쳐야 하나요?** 예

A 이 경우는 **최초로 사업인정이 의제되는 경우로 보아 중앙토지수용위원회 협의**를 거쳐야 합니다.

> **실무 포인트** 오래된 계획을 연장해 수용을 이어가려면 중토위 공익성 협의 기간을 확보하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **24-0432** · 2024. 12. 6. · 경상남도

Q314 **사업인정이 의제된 개발계획의 사업면적을 줄이는 변경고시를 하면 의견청취를 다시 해야 하나요?** 아니오

A 아니오. 이 사안(면적 축소 변경)은 **의견청취를 다시 하지 않아도** 되며, 개발계획에 재결 신청기간이 없어도 **공익사업법의 사업인정 실효기간(1년)을 준용할 수 없습니다.**

> **실무 포인트** 재결 신청기간은 개별 법률과 개발계획의 내용을 먼저 확인하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **21-0130** · 2021. 5. 21. · 강원도 동해시

Q315 **도시개발구역 지정 고시문에 수용 대상 토지 세부목록을 "게재 생략"하고 도서 공람만 했다면 사업인정 고시가 있었던 것으로 보나요?** 아니오

A 아니오. 고시문에 **수용·사용 대상 토지의 세부목록이 게재되지 않으면** 사업인정 고시가 있었던 것으로 볼 수 없습니다.

> **실무 포인트** 수용을 염두에 둔 사업은 고시문에 세목이 실렸는지부터 확인하십시오.

법제처 법제처 법령해석 **18-0014** · 2018. 3. 21. · 대전광역시

Q316 **전통시장법에 따른 시장정비사업 시행자도 구역 안의 토지를 수용할 수 있나요?** 예

A 시장정비사업 시행자는 필요한 경우 **시장정비구역 내 토지를 수용할 수 있습니다.**

> **실무 포인트** 특별법 사업은 준용 규정을 따라가 수용권 유무를 확인해야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **17-0157** · 2017. 6. 26. · 민원인

Q317 산업단지 민간 사업시행자에게 토지소유자가 재결 신청을 청구하면, 토지 확보 비율과 상관없이 재결을 신청해야 하나요?

기준

A 아닙니다. 소유자가 청구한 경우에도 민간 시행자는 **개발구역 토지면적의 50% 이상을 확보한 뒤에만** 재결을 신청할 수 있습니다.

> **실무 포인트** 50% 확보 시점을 기준으로 협의 매수와 재결 일정을 함께 짜십시오.

법제처 법령해석 **18-0665** · 2019. 3. 7. · 민원인

Q318 도시계획시설사업의 시행자로 지정만 받아도 사업인정이 있는 것으로 보나요?

아니오

A 아니오. 시행자 지정은 절차의 하나일 뿐이고, **중앙토지수용위원회 의견을 듣고 실시계획을 고시해야** 사업인정이 의제됩니다.

> **실무 포인트** 수용 일정은 실시계획 고시일을 기준으로 잡으십시오.

국토교통부(대전광역시 질의) 국토교통부(대전광역시 질의) 회신 **공원녹지과-2497** · 2019. 2. 27. · 국토교통부(대전광역시 질의)

Q319 민간사업자가 도시계획시설사업 시행자로 지정받아(예: 골프장) 협의가 안 되면 수용재결을 신청할 수 있나요?

기준

A 사업인정(개별법상 의제 포함)과 그 고시가 있고 협의가 어려우면 **토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있습니다.** 다만 공익사업에 해당하는지는 토지수용위원회가 공공필요 요건으로 따집니다.

> **실무 포인트** 민간 시설사업은 공익성 검토에서 막히는 경우가 많습니다. 공익성 근거를 미리 정리하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 7. 14. · 국토교통부

Q320 이미 끝난 공익사업 부지 중 매입하지 못한 땅의 소유권만 얻으려고 사업인정을 신청할 수 있나요?

아니오

A 아니오. 실제로 사업을 하지 않고 소유권 취득만을 목적으로 한 신청이면 **국토교통부장관은 사업인정을 하지 않을 수 있습니다.**

> **실무 포인트** 미보상 용지는 미지급용지 보상 절차로 해결하는 것이 원칙입니다.

법제처 법령해석 **11-0073** · 2011. 4. 7. · 국토해양부

Q321 공사가 끝나 사용 중인 도로 안의 미보상 토지에 대해 협의가 안 되면 도로법 규정으로 바로 재결을 신청할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. 이 경우 **도로법 규정만으로 바로 재결을 신청할 수는 없습니다.**

> **실무 포인트** 사용개시 후 미보상 토지는 별도의 사업 절차나 미지급용지 보상으로 접근해야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **09-0416** · 2010. 1. 22. · 민원인

Q322 환지방식 도시개발사업도 공익사업법 별표의 "도시개발사업"(사업인정 의제 사업)에 해당하나요? **아니오**

A 아니오. 사업인정 의제 규정은 수용·사용방식에만 있으므로 **환지방식 사업은 별표의 도시개발사업에 포함되지 않습니다.**

> **실무 포인트** 환지방식 사업은 수용이 아니라 환지·청산 절차로 진행됩니다.

국토교통부(충청남도 질의) 국토교통부(충청남도 질의) 회신 **토지정책과-2384** · 2021. 3. 5. · 국토교통부(충청남도 질의)

Q323 개발계획 공모로 선정되어 도시개발사업 시행자로 지정된 민간사업자도 토지를 수용할 수 있나요? **기준**

A 민간 시행자는 **도시개발법 제22조제1항 단서의 동의요건(면적·소유자 동의)을 충족하면** 수용권이 부여될 수 있습니다.

> **실무 포인트** 민간 도시개발은 동의율 확보가 수용의 전제 조건입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-3073** · 2015. 11. 19. · 국토교통부

Q324 사업계획 변경으로 토지가 추가 편입되면 중앙토지수용위원회 협의를 다시 거쳐야 하나요? **예**

A 추가되는 부분은 **별도의 사업인정이 필요하므로 중토위 협의**를 거쳐야 합니다. 사업 폐지·축소로 수용할 필요가 없어지는 경우는 협의가 필요 없습니다.

> **실무 포인트** 구역 확대 변경은 공익성 협의 일정을 다시 잡아야 합니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-8753** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 59쪽) · 2021. 8. 6. · 국토교통부(토지정책과)

Q325 국가가 관리하는 국유재산(예: 문화재청 관리 토지)도 수용할 수 있나요?

예

A 국유재산 수용을 제한하는 규정이 없어 **재결을 신청할 수 있습니다.** 다만 이미 다른 공익사업에 쓰이는 토지는 새 사업의 공익성이 더 큰 경우 등 특별히 필요한 경우에만 가능합니다(법 제19조제2항).

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-2909** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 122쪽) · 2024. 5. 17. · 국토교통부 (토지정책과)

Q326 사업인정 고시 후 들여놓은 사무집기·식당 기자재도 보상되나요?

기준

A 허가가 필요한 건축·공작물 설치 등을 허가 없이 한 것은 대상이 아니지만, **통상적인 영업을 위한 물건의 부가·증치는 보상대상**입니다.

> **실무 포인트** 고시 후 반입 물건은 반입 경위와 영업 규모를 기록해 두십시오.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-4634** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 133쪽) · 2012. 9. 18. · 국토교통부 (토지정책과)

Q327 사업인정이 실효된 뒤 허가 없이 설치된 지장물도 보상하나요?

예

A 실효 후에는 보전의무가 없어지므로 **새 사업인정 고시일을 기준으로 판단**하며, 그 전에 설치된 지장물은 보상대상이 될 수 있습니다.

> **실무 포인트** 사업이 길어져 사업인정이 실효되면 보상 대상이 늘어날 수 있습니다.

국토부 유권해석 국토교통부 유권해석 **토지정책과-2544** (중토위 「2026 토지수용 업무편람」 375쪽) · 2014. 4. 16. · 국토교통부 (토지정책과)

「도시 및 주거환경정비법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 10건

Q328 토지등소유자가 1인인 사업시행자의 경우 세입자 등에게 정비사업 관련 자료를 공개해야 하는지?

예

A 이 사안의 경우, **토지등소유자인 사업시행자는 도시정비법 제124조제1항에 따라 서류 및 관련 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개해야 합니다**.

법제처 법령해석 **24-0327** · 2024. 6. 19. · 민원인

Q329 정비사업전문관리업 등록을 하려는 자가 법무법인등과 업무협약을 체결하여 도시정비법 시행령 별표 4 제2호가목 단서에 따른 완화된 상근인력의 수를 적용받는 경우에도 같은 호 나목에 따라 같은 호 가목2)의 인력(감정평가사 · 공인회계사 또는 변호사를 말하며, 이하 "변호사등"이라 함)을 별도로 1명 이상 갖추어야 하는지? **예**

A **이 사안의 경우 정비사업전문관리업 등록을 하려는 자는 변호사등을 별도로 1명 이상 갖추지 않아도 됩니다.**

법제처 법령해석 **22-0170** · 2022. 6. 10. · 민원인

Q330 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 조합원으로서 2주택(주택 A, B)을 소유한 조합원 甲이 조합설립인가 이후에 동일세대원이 아닌 乙에게 주택 A를 양도하였고 같은 법 제39조제1항제3호에 따른 대표조합원을 乙로 하여 분양신청을 한 경우, 甲은 같은 법 제73조에 따라 손실보상을 받을 수 있는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따른 손실보상을 받을 수 없습니다.** 질의 나에 대해 이 사안의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제73조에 따른 손실보상을 받을 수 없습니다.

법제처 법령해석 **19-0118** · 2019. 3. 26. · 민원인

Q331 해산한 정비사업조합의 잔여재산을 처리하는 청산인이 도시정비법 제75조제2항에 따른 보고 또는 자료제출 명령의 대상자에 해당하는지? **기준**

A 질의 가에 대하여 **도시정비법 제52조 및 제54조에 따른 준공인가 및 소유권 이전고시를 마치고 정비사업조합을 해산한 후에 해당 조합의 잔여재산에 대한 청산을 진행 중인 정비사업에 대하여 국토교통부장관은 도시정비법 제77조제3항에 따른 현장조사를 할 수 있습니다.** 질의 나에 대하여 해산한 정비사업조합의 잔여재산을 처리하는 청산인은 도시정비법 제75조제2항에 따른 보고 또는 자료제출 명령의 대상자에 해당합니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **17-0037** · 2017. 2. 6. · 경기도

Q332 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제1항의 규정이 같은 법 제40조제1항 본문에 따른 "이 법에 특별한 규정이 있는 경우"에 해당되어, 분양신청을 하지 아니한 자 등에게 현금 청산하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 적용이 배제되는지? **기준**

A **가. 질의 가에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조제1호에 따른 "토지 및 이에 관한 소유권 외의 권리"에 토지소유권이 제외되지 않습니다.** 질의 나에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제1항의 규정은 같은 법 제40조제1항 본문에 따른 "이 법에 특별한 규정이 있는 경우"에 해당하지 않으므로, 분양신청을 하지 아니한 자 등에게 현금 청산하는 경우에도 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 적용이 배제되지 않습니다.

법제처 구법 법제처 법령해석 **15-0463** · 2015. 7. 29. · 민원인

Q333 있은 날인지 혹은 사업시행변경인가의 고시가 있은 날인지? **예**

A 조합이 사업시행인가를 받았으나 관리처분계획을 수립하지 않은 상태에서 당초 인가받은 사업시행계획 중 건폐율 · 용적률을 높이고 총세대수를 증가하는 등 주요 부분을 변경하여 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제1항에 따라 사업시행변경인가를 받은 경우, **관리처분계획 수립을 위한 종전의 토지 또는 건축물의 가격에 대한 감정평가의 기준일은 사업시행변경인가의 고시가 있은 날로 보아야 할 것입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **14-0289** · 2014. 7. 21. · 경기도 부천시

Q334 사업시행자인 조합은 「도시 및 주거환경정비법」 제40조제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제9조부터 제13조까지를 준용하여 사업시행인가 전에 정비구역 내 토지에 출입하여 측량하거나 조사를 할 수 있는지? **아니오**

A 사업시행자인 **조합은 사업시행인가 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제40조제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제9조부터 제13조까지를 준용하여 정비구역 내 토지에 출입하여 측량하거나 조사를 할 수는 없다고 할 것입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **12-0105** · 2012. 3. 15. · 민원인

Q335 위 규정에 따라 세입자의 거주기간을 산정할 때 기준일을 산입하여야 하는지? **기준**

A **「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3의 제2호가목(1)에 따라 세입자의 거주기간을 산정할 때 기준일을 산입하지 않는다고 할 것입니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **11-0474** · 2011. 9. 22. · 서울특별시 동작구

Q336 허가건축물 세입자와 무허가건축물 세입자의 구분 및 각 세입자별 거주기간에 관계없이 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있으면 도시정비사업에 따른 주거이전비 지급대상이 되는지? **아니오**

A 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제2항에서는 "공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자"를 대상으로 한다고 규정하고 있으나, **허가건축물 세입자와 무허가건축물 세입자의 구분 및 각 세입자별 거주기간과 관계없이 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있다고 해서 무조건 주거이전비 지급대상이 되는 것은 아닙니다**.

법제처 구법 법제처 법령해석 **11-0191** · 2011. 6. 16. · 서울특별시 양천구

Q337 손실보상대상자가 아닌 자에 대한 보상 실시에 대해서도 도시정비법 제66조제1호의 용적률 특례를 적용할 수 있는지?

기준

A 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제1호에 따르면 제65조제1항 단서에 따라 대통령령으로 정하는 손실보상의 기준 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업의 폐지 또는 휴업에 따른 손실을 보상하는 경우에는 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 조례로 용적률을 완화하여 정할 수 있다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제54조에서 ① 건축물 소유자 중 이주대책대상자에서 제외되는 자, ② 영업손실보상 시 휴업기간(4월, 또는 2년 이하의 실제 휴업기간), ③ 영업손실 보상대상자의 인정시점(정비구역 공람공고일), **④ 주거이전비 보상대상자의 인정시점(정비구역 공람공고일)을 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **국토부 주택정비과-3337** · 2020. 8. 31. · 국토교통부

「도시개발법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 148건

Q338 계획상 존치하기로 한 건축물을 수용할 수 있나요?

아니오

A 아니오. 존치 계획이면 존치해야 하고(존치부담금), 수용하려면 **개발계획·실시계획을 변경한 뒤**에야 수용 대상이 될 수 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q339 환지방식 도시개발구역에서도 영업·농업손실을 보상해야 하나요?

예

A **공익사업법 제77조를 준용해 보상**하되, 세부 사항은 조합 정관에 정해 시행하는 것이 바람직합니다.

> **실무 포인트** 환지방식이라도 영업·영농 보상 예산을 반영하십시오.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-213** · 2018. 1. 24. · 국토교통부

Q340 환지방식 사업에서 지장물 손실보상 재결은 언제부터 신청할 수 있나요?

기준

A **환지예정지 지정 등으로 이전·제거할 수 있게 된 뒤** 재결을 신청할 수 있습니다(법 제38조·제65조).

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-623** · 2017. 3. 14. · 국토교통부

Q341 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 · 군수 또는 구청장은 도시개발사업을 시행하려는 구역의 면적이 100만 제곱미터 미만인 경우 「도시개발법」 제7조에 따른 공청회를 개최할 수 있는지? **예**

A 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 · 군수 또는 구청장은 도시개발사업을 시행하려는 구역의 면적이 100만 제곱미터 미만인 경우 「도시개발법」 제7조에 따른 공청회를 개최할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **25-0365** · 2025. 7. 7. · 민원인

Q342 「도시개발법」 제4조제4항 후단에 따른 개발계획의 경미한 사항의 변경은 「도시개발법 시행령」 제35조제2호에 따라 조합 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항인 "개발계획 및 실시계획의 수립 및 변경"에서 제외되는지? **아니오**

A 「도시개발법」 제4조제4항 후단에 따른 개발계획의 경미한 사항의 변경은 같은 법 시행령 제35조제2호에 따라 조합 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항인 "개발계획 및 실시계획의 수립 및 변경"에서 제외되지 않습니다.

법제처 법제처 법령해석 **25-0174** · 2025. 6. 2. · 민원인

Q343 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로서 택지와 산업단지를 복합적으로 조성하는 경우 산업시설용지에 대한 조성원가 산정 및 정산 방법에 관한 질의 **기준**

A 이 사안의 경우 산업단지 내의 산업시설용지에 대한 조성원가 산정기준은 도시개발법령에 따라야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **20-0199** · 2020. 6. 22. · 민원인

Q344 개발계획에서 도시개발구역 내 토지용도별로 용적률을 다르게 정하고 있는 경우 "도시개발구역의 용적률"은 각 부분의 면적이 전체 도시개발구역의 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 가중평균 방식(각주: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항제2호와 같은 방식을 말하며, 이하 같음.)으로 산정하는 것이 타당한지? **예**

A 이 사안의 경우 가중평균 방식으로 산정하는 것이 타당합니다.

법제처 법제처 법령해석 **19-0411** · 2019. 9. 6. · 경기도 용인시

Q345 도시개발구역의 용적률 결정시기에 관한 질의 **예**

A 이 사안의 경우 "종전" 용적률은 「도시개발법」 제9조제1항에 따라 고시된 "도시개발사업의 계획"에 따른 용적률입니다.

법제처 법제처 법령해석 **19-0121** · 2019. 8. 30. · 경기도 용인시

Q346 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의를 하여 그가 소유하는 도시개발구역 안의 조성토지등의 전부를 도시개발사업 시행자에게 양도한 자에게 「도시개발법 시행령」 제57조제5항제3호에 따라 도시개발사업 시행자가 수의계약의 방법으로 조성토지등을 공급하려는 경우, 그 조성토지등을 감정가격대로 공급해야 하는지?

기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의를 하여 그가 소유하는 도시개발구역 안의 조성토지등의 전부를 도시개발사업 시행자에게 양도한 자에게 「도시개발법 시행령」 제57조제5항제3호에 따라 도시개발사업 시행자가 수의계약의 방법으로 조성토지등을 공급하려는 경우, **그 공급가격은 반드시 감정가격대로 공급해야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **17-0636** · 2018. 2. 8. · 민원인

Q347 지정권자가 국토계획법 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정된 지역으로서 생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 100분의 30을 초과하는 지역을 도시개발구역으로 지정할 수 있는지?

아니오

A **지정권자는 국토계획법 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정된 지역으로서 생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 100분의 30을 초과하는 지역을 도시개발구역으로 지정할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **17-0342** · 2017. 9. 13. · 충청남도 홍성군

Q348 「도시개발법 시행령」 제85조의5제5호에 따라 회의록의 관련 자료로서 서면결의서를 공개하는 경우 서면결의서 작성자의 이름, 주소를 공개할 수 있는지?

아니오

A 「도시개발법 시행령」 제85조의5제5호에 따라 회의록의 관련 자료로서 서면결의서를 공개하는 경우 서면결의서 작성자의 이름, **주소는 공개할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0094** · 2016. 6. 13. · 민원인

Q349 도시개발을 위하여 「도시개발법」 제13조제1항에 따른 설립인가를 받은 조합의 임원이 해당 조합과 이해관계 있는 "회사"의 임원 또는 직원을 겸하는 것이 같은 법 시행령 제34조제5항에 따라 금지되는지?

아니오

A **도시개발을 위하여 「도시개발법」 제13조제1항에 따른 설립인가를 받은 조합의 임원이 해당 조합과 이해관계 있는 "회사"의 임원 또는 직원을 겸하는 것이 같은 법 시행령 제34조제5항에 따라 금지되는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0023** · 2016. 3. 15. · 민원인

Q350 지방자치단체인 시(市)가 도시개발사업의 시행자인 경우 해당 시장의 보조기관인 개발담당부서가 같은 시장의 다른 보조기관인 검토담당부서에 도시개발사업에 관한 실시계획 인가신청서를 제출하는 것도 「도시개발법」 제10조제1항제1호에 따라 도시개발구역의 지정권자인 도지사에게 실시계획의 인가를 신청한 것으로 볼 수 있는지?

아니오

A 지방자치단체인 시가 도시개발사업의 시행자인 경우 해당 시장의 보조기관인 개발담당부서가 **같은 시장의 다른 보조기관인 검토담당부서에 도시개발사업에 관한 실시계획 인가신청서를 제출하는 것은 「도시개발법」 제10조제1항제1호에 따라 도시개발구역의 지정권자인 도지사에게 실시계획의 인가를 신청한 것으로 볼 수는 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0208** · 2014. 7. 25. · 강원도

Q351 위 수의계약토지공급기준에서 도시개발구역지정요청을 위한 공고일 전에 주택건설사업자가 사업인정 전의 협의에 응하여 소유한 토지의 전부를 시행자 등에게 양도한 경우에도 수의계약에 의해 토지를 공급받을 수 있는지?

기준

A 질의 가에 대하여 수의계약토지공급기준에서 공토법에 의한 협의에는 사업인정 전의 협의도 포함되지만, **이 때 사업인정 전의 협의는 「도시개발법」 제11조에 따라 지정이 된 도시개발사업의 시행자와의 협의를 의미하는 것입니다**. 질의 나에 대하여 수의계약토지공급기준에서 "공고일 현재 소유한 토지"의 취지는 소유자가 "공고일 현재까지 소유하고 있다가 공고일 현재 이후에 공토법에 의한 협의에 응하여 양도한 토지"로 제한하여 해석해야 하므로, 도시개발구역지정요청을 위한 공고일 전에 주택건설사업자가 사업인정 전의 협의에 응하여 소유한 토지의 전부를 사업시행자 등에게 양도한 경우에는 수의계약에 의해 토지를 공급받을 수 없다고 할 것입니다.

법제처 법제처 법령해석 **08-0084** · 2008. 7. 2. · 민원인

Q352 「경관법」 제27조제1항에 따른 경관위원회의 심의(이하 "경관 심의"라 함) 대상인 개발사업으로 조성된 대지 위에 건축하는 건축물에 대하여 추가로 같은 법 제28조제1항제4호에 따라 조례로 경관 심의를 거치도록 정할 수 있는지?

예

A **이 사안의 경우 추가로 「경관법」 제28조제1항제4호에 따라 조례로 경관 심의를 거치도록 정할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0641** · 2021. 12. 7. · 민원인

Q353 같은 법 제27조제1항에 따른 경관위원회의 심의(이하 "경관 심의"라 함) 대상에 해당하지 않는 개발사업으로 건축하는 건축물로서, 해당 개발사업에 대한 승인 등으로 건축허가가 의제되는 건축물에 대하여 같은 법 제28조제1항제4호에 따라 조례로 경관 심의를 거치도록 정할 수 있는지?

예

A **이 사안의 경우 「경관법」 제28조제1항제4호에 따라 조례로 경관 심의를 거치도록 정할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0351** · 2021. 8. 2. · 민원인

Q354 「경관법」 제27조에 따른 경관위원회의 심의 대상이 아닌 개발사업에 대하여, 조례로 경관위원회의 심의를 받도록 정할 수 있는지? **아니오**

A 「경관법」 제27조에 따른 경관위원회의 심의 대상이 아닌 개발사업에 대하여, **조례로 경관위원회의 심의를 받도록 정할 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0500** · 2015. 10. 20. · 제주특별자치도

Q355 개발계획 변경 내용 중 공동주택(4개 블럭)의 용적률이 100분의 5미만(2개 블록, 100분의 5이상 증가)으로 변경 될 경우, 도시개발법 시행령 제7조 제1항 제6호에 해당되는지? **예**

A 도시개발법 시행령 제7조 제1항 제6호 규정에 기반시설을 제외한 도시개발구 역의 용적률이 종전보다 100분의 5 이상 증가하는 경우 중대한 변경으로 보고 있으며, **동 조항의 용적률 증가는 전체 블록의 용적률 증가를 적용하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1779** · 2013. 11. 15. · 국토교통부

Q356 개발계획 변경 내용 중 공동주택(4개 블럭)의 용적률이 100분의 5미만(2개 블록, 100분의 50상 증가)으로 변경 될 경우, 도시개발법 시행령 제7조 제1항 제6호에 해당되는지 여부? **예**

A 도시개발법 시행령 제7조 제1항 제6호 규정에 기반시설을 제외한 도시개발구 역의 용적률이 종전보다 100분의 5 이상 증가하는 경우 중대한 변경으로 보고 있으며, **동 조항의 용적률 증가는 전체 블록의 용적률 증가를 적용하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1779** · 2013. 11. 15. · 국토교통부

Q357 개발계획(변경), 실시계획 인가 신청서 제출 이후 개발계획(변경) 내용 중 공동주택용지의 건축물 최고 높이를 51m에서 85m로 변경되는 경우 도시 개발법 시행령 제7조에 따라 경미한 변경에 해당되는지 여부? **기준**

A 도시개발법 시행령 제7조에서 건축물의 높이는 별도로 기준으로 정하고 있지 않은 바, **지정권자가 해당지역의 용적률 등을 고려하여 판단할 사항임을 알려 드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1779** · 2013. 11. 15. · 국토교통부

Q358 「도시개발법」시행령 제8조에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군관리계획의 수립 또는 변경에 관한 사항'을 개발계획 에 포함하도록 정하고 있는 바, 같은 법 제9조에 따라 구역 지정 및 개 발계획 수립을 고시하는 경우, 용도지역, 도시 · 군계획시설, 지구단위계획 에 관한 사항도 포함하여 고시하여야 하는지 여부?

기준

A 도시개발사업에서 도시 · 군관리계획은 구역 지정(개발계획 수립 포함)시와 실시 계획 인가시 단계적으로 결정되며, 구역 지정시 용도지역, 도시 · 군계획시설 등의 변경, 신설, 폐지 등 도시 · 군관리계획의 수립 또는 변경에 관한 사항을 포 함하여 고시하고, **지구단위계획은 실시계획에 포함하여야 할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1598** · 2017. 7. 11. · 국토교통부

Q359 개발계획 변경 내용 중 공동주택(4개 블럭)의 용적률이 100분의 5미만(2 개 블록, 100분의 5이상 증가)으로 변경 될 경우, 도시개발법 시행령 제7 조 제1항 제6호에 해당되는지 여부?

예

A 도시개발법 시행령 제7조 제1항 제6호 규정에 기반시설을 제외한 도시개발구 역의 용적률이 종전보다 100분의 5 이상 증가하는 경우 중대한 변경으로 보고 있으며, **동 조항의 용적률 증가는 전체 블록의 용적률 증가를 적용하여야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1779** · 2013. 11. 15. · 국토교통부

Q360 건축물의 허용 용도를 개발계획에서 정했을 경우 이를 변경하려면 개발 계획과 실시계획 중 어느 계획을 변경하여야 하는지?

기준

A 따라서 개 발계획에서 건축물의 용도 등을 정하였다면 이를 변경하는 경우에도 개발계획변경(실 시계획 변경 병행) 절차를 이행하여야 할 것으로 보이나, **이에 대한 구체적인 사항은 개발계획의 수립권자인 지정권자에게 문의하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-924** · 2011. 7. 4. · 국토교통부

Q361 교통영향분석ㅇ개선대책 협의 결과에 따라 도시개발구역 내부를 관통하는 지하차도를 설치하는 개발계획의 변경에 있어, 「도시개발법」 시행령 제7조 제2항의 규정 중에서 사업비가 종전 총사업비보다 100분의 10 미만으로 증가하는 경우 경미한 사항의 변경으로 보는데, 이때, 사업비에는 도시개발 구역 밖의 지하차도 설치관련 비용도 포함되는지 여부?

기준

A 「도시개발법」 시행령 제7조 제2항에서 제1항에서 열거한 개발계획의 중대한 변경에 해당하는 경우라도 환경영향평가 및 교통영향분석ㅇ개선대책, 사전재해 영향성검토 협의 결과를 반영하는 경우 사업비가 종전 총사업비보다 100분의 10미만으로 증가하는 경우 경미한 사항의 변경으로 보며, 이건, **도시개발사업 의 개발계획 내용 중 사업비에는 도시개발구역 밖의 기반시설 설치비용은 물 론 해당 도시개발사업에 소요되는 비용이 모두 포함되어야함을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2716** · 2015. 10. 21. · 국토교통부

Q362 「도시개발법」시행령 제14조제2항에서 도시계획위원회 심의제외 사항중 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가에 대한 협의 결과를 반영하는 개발계획의 경미한 변경사항이 환경영향평가, 전략환경영향평가, 소규모 환경영향평가를 포함하는지 여부? **기준**

A 「도시개발법」제8조에 따라 지정권자가 도시개발구역을 지정하거나 개발계획 수립시 관계행정기관의 장과 협의 절차를 이행한 후 도시계획위원회의 심의를 거치도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제14조제2항에서「환경영향평가 법」에 따른 환경영향평가 대상사업의 협의 요청시기는 실시계획 인가 전으로 규정하고 있는 바, 이건 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 고시 이후 실시 계획 수립 전에 환경영향평가 협의 결과를 반영하는 개발계획의 변경은 경미 한 변경사항으로 도시계획위원회의 심의 제외 대상이나, 전략환경영향평가나 소규모 환경영향평가는 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립시 협의사항으로 개발계획의 경미한 변경사항의 적용대상에 해당 되지 않음을 알려드리니, **환경 영향평가에 대한 구체적인 사항은 소관부서인 환경부로 문의하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2292** · 2017. 9. 2. · 국토교통부

Q363 1) 국방부와 LH 간 기부대양여사업으로 추진 중인 "용산미군기지 복합시설 조성사업"이 개발부담금 부과대상사업에 해당하는지? 2) 부과대상일 경우 개발부담금 납부의무자는 누구인지? 3) 양여가액을 개시시점지가로 산정 가능 여부? **기준**

A 따라서, 귀 질의의 국방부와 LH간 기부대양여사업으로 추진하는 "용산미군기지 복합시설 조성사업"의 경우 주한미군기지 이전시설(대체시설)에 대한 "기부"에 대한 대가로 기존 용산미군기지의 국유지를 "양여" 받은 것이므로 그 "양여"의 효과가 매입과 유사하고, **기존 국가기관으로부터 토지교환 형식으로 취득한 사례와 유사하므로 매입가격 인정대상으로 판단되오니 구체적인 사항은 부과 징수권자와 협의하여 처리하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5191** · 2016. 7. 12. · 국토교통부

Q364 도시개발구역 내 건축물의 건축을 허가하는 것이 가능한지 여부? **예**

A 「도시개발법」제9조제5항에 따라 도시개발구역에서 건축물의 건축을 하고자 하는 자는 특별시장, 광역시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수의 허가를 받아 야 하며, 이 경우 허가권자는 건축물의 건축으로 인한 해당 도시개발사업의 지 장여부, **같은 법 시행령 제16조제2항에 따른 시행자의 의견 등을 종합적으로 고려하여 건축허가 여부를 결정할 수 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1332** · 2012. 7. 24. · 국토교통부

Q365 **도시개발구역 내 공동주택용지에 대하여 「도시개발법」 시행령 제57조제 4항제6호의 규정을 적용하여 설계공모 및 공모 당선자에게 수의계약으 방법으로 조성토지 공급이 가능한지 여부?** 기준

A 도시개발법령에서의 복합개발시행자에 대한 조성토지의 수의계약 공급근거 규 정은 일반적인 조성토지 공급방법(경쟁입찰)에 대한 예외로서 지방자치단체 등 공공시행자가 복합적 · 입체적 개발이 필요한 경우 수의계약으로 조성토지를 공 급할 수 있도록 허용하되, 공공시행자가 수의계약으로 조성토지를 공급하는 과정에서 공모방식으로 공정하고 투명하게 공급대상자를 선정하도록 규정하고 있는 바, 해당 규정의 입법취지는 생활편익시설, 특성화된 건축물 등의 복합적 용도의 개발을 전제하는 것으로서, **이건 단일 용도의 공동주택용지에 대해 적 용하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됨을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1866** · 2016. 12. 22. · 국토교통부

Q366 **도시개발구역 내 공동주택용지에 대하여 「도시개발법」시행령 제57조제 4항제6호의 규정을 적용하여 설계공모 및 공모 당선자에게 수의계약의 방법으로 조성토지 공급이 가능한지 여부?** 기준

A 도시개발법령에서의 복합개발시행자에 대한 조성토지의 수의계약 공급근거 규 정은 일반적인 조성토지 공급방법(경쟁입찰)에 대한 예외로서 지방자치단체 등 공공시행자가 복합적ㅇ입체적 개발이 필요한 경우 수의계약으로 조성토지를 공 급할 수 있도록 허용하되, 공공시행자가 수의계약으로 조성토지를 공급하는 과정에서 공모방식으로 공정하고 투명하게 공급대상자를 선정하도록 규정하고 있는 바, 해당 규정의 입법취지는 생활편익시설, 특성화된 건축물 등의 복합적 용도의 개발을 전제하는 것으로서, **이건 단일 용도의 공동주택용지에 대해 적 용하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됨을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1866** · 2016. 12. 22. · 국토교통부

Q367 **지자체 시행 도시개발사업 구역에서 공모를 통해 선정된 자가 공원 조 성을 위한 토석채취를 하고자 할 경우에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법") 또는 「도시개발법」(이하 "도개 법")에 따라 개발행위 허가 없이 토석제거(채취)가 가능한지?** 기준

A 따라서, 질의하신 사항의 경우, **도시개발구역으로 지정된 지역(또는 공람 공고를 마친 지역)에서의 토석 채취면적(1,692m²)이 국토계획법 시행령 제53조 제4호에서 정한 규모를 초과하므로 위 도시개발법령에 따라 관할 지자체장의 허가를 받아야 합니다**. - 다만, 해당 공원 조성계획이 당해 도시개발사업을 위한 도시개발계획의 수립 고시 나 실시계획의 인가내용에 포함되어 있는 공원 조성을 위해 이루어지는 토석의 채취 행위라면 이는 도시개발사업의 사업내용에 해당된다고 볼 수 있으므로 별도 의 행위 허가를 받지 않아도 될 것으로 판단됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2585** · 2010. 12. 9. · 국토교통부

Q368 **최초 감정평가 후 2년 9개월이 지난 현 시점에서 공동주택용지 재감정평가 금액이 조성원가 이하로 산정 될 경우 도시개발업무지침 5-7-1에도 불구하고 사업시행자가 사업성 및 수요여건 등을 감안하여 사업기간 내 라도 조성원가 이하에 공급이 가능한지 여부?** 기준

A 도시개발법령에 조성토지 등을 공급하고자 할 때 공급가격은 감정가격을 기준으로 하되, 도시개발법 시행령 제58조제3항의 규정에 따라 감정가격 이하로 공 급하고자 할 경우 시행자는 실시계획에서 정한 사업기간 내에 조성원가 수준으로 공급하도록 규정하고 있는 바, **이건 질의의 경우 공동주택용지의 재감정가격이 조성원가 이하로 산정됨에 따라 공공주택용지의 공급가격은 사업시행자가 공급계획의 내용(가격결정 방법) 등을 고려하여 결정할 사항으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-244** · 2014. 1. 28. · 국토교통부

Q369 **건축 착공신고일을 준공 전 부과종료 시점으로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A 따라서, 「건축법」 제21조에 따른 착공신고일을 부과 종료 시점으로 적용하는 것은 사실상 개발이 끝난 토지를 전제로 하는 것이므로,귀 질의사업의 착공신고일을 부과 종료 시점으로 할 수 있는지에 대하여는 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 **하고 건축 착공을 하였다고 할지라도 그 토지가 착공신고일 당시에 사실상 개발이 완료되었다고 볼 수 있는 지에 대한 사실 판단이 필요한 사안으로 귀 시가 해당 사업의 인허가 내용 및 관계법률 등을 종합적으로 검토하여 부과종료시점을 결정하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2024. 5. 8. · 국토교통부

Q370 **<현행 제도> 도시개발법 시행령 제56조의 조성토지 공급계획에 시행자(SPC는 출자자 포함)가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지현황을 포함하도록 규정하고 있으나 제57조 공급방법에 시행자(출자자 포함)에 대한 규정이 미비<건의 내용> 조성토지의 공급방법에 시행자(출자자 포함)에 대한 토지 공급시 수의계약으로 공급할 수 있도록** 기준

A 따라서, **시행자인 SPC(특수목적법인)와 법인 출자자간의 조성토지 사용문제는 SPC(특수목적법인) 내부 의사결정과 당사자간 협약 등에 의해 결정할 사항임**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q371 「도시개발법」제11조제1항제9호에 해당하는 자가 출자자로 참여한 같은 조항 제11호에 해당하는 법인이 도시개발사업의 시행자로 지정받은 경우, 해당 출자자가 「도시개발업무지침」 7-1-1.(1)에 따라 직접 시공할 수 있 는지 여부? **기준**

A 「도시개발업무지침」7-1-1.에서 도시개발사업의 공사도급계약은 일반 공개경쟁 입찰을 원칙으로 하되, 「도시개발법」제11조제1항제9호에 해당하는 시행자로서 「건설산업기본법」등 관계법령에 따라 시공능력을 갖춘 자는 직접 시공할 수 있 도록 규정하고 있으므로, 이건 같은 조항 제11호에 따라 시행자로 지정받은 법인 에 출자한 토목공사업자로서 같은 조항 제9호 및 같은 법 시행령 제18조에 해당 하는 요건을 갖추고, 관계법령에 따른 시공능력을 갖춘 경우라면, 해당 도시개발 사업을 직접 시공할 수 있을 것으로 판단됨을 알려드리니, **구체적인 사항은 해당 도시개발구역의 지정권자와 협의하여 추진하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-699** · 2017. 3. 21. · 국토교통부

Q372 「주택법」에 따른 주택건설사업(37,699m²)으로 사업계획승인을 받아 아파트를 건설하였고, 산지전용 허가(3,634m²) 및 개발행위 허가(35,164m²)가 의제 처리된 경우 「주택법」에 따른 주택건설사업으로 개발부담금 부과 대상인지 여부? **예**

A 따라서, 질의사업이 위의 규정, **판례 등에 해당하는 경우라면 영(별표1)제1호 나목 「주택법」에 따른 주택건설사업에 해당할 수 있을 것으로 사료됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2024. 5. 8. · 국토교통부

Q373 일부 공유토지공유자의 소재가 불분명한 경우 대표자 지정 방법 **기준**

A 「도시개발법 시행령」제6조제4항제2호에 따라 토지 소유권을 여러 명이 공유 하는 경우 다른 공유자의 동의를 받은 대표자 1인이 해당 토지의 소유자로서 동의권을 행사할 수 있으며, **도시개발법령에서는 공유자의 소재 불분명 등을 이유로 대표자 지정에 대한 예외 규정을 두고 있지 않습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1528** · 2012. 8. 24. · 국토교통부

Q374 일부 공유토지공유자의 소재가 불분명한 경우 대표자 지정 방법은? **기준**

A 「도시개발법 시행령」 제6조제4항제2호에 따라 토지 소유권을 여러 명이 공유 하는 경우 다른 공유자의 동의를 받은 대표자 1인이 해당 토지의 소유자로서 동의권을 행사할 수 있으며, **도시개발법령에서는 공유자의 소재 불분명 등을 이유로 대표자 지정에 대한 예외 규정을 두고 있지 않습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1528** · 2012. 8. 24. · 국토교통부

Q375 독립적인 의결권을 가지지 못하는 공유토지 소유자의 경우 대의원이 될 수 있는지 여부? **기준**

A 「도시개발법 시행령」(시행 2011.12.30, 대통령령 제23472호) 제32조제3항에서 는 공유토지에 대한 의결권을 공유토지소유자가 각각이 아닌 대표공유자에게 일원화하여 부여하고 있으므로, **공유토지소유자가 대의원 등에 선임되어 그 직 무를 수행하는 것은 의결권이 없는 자가 총회의 의결을 대행하는 것으로 법령 의 취지에 부합하지 않은 것으로 보입니다**. 이러한 이유로 2012.4.1 시행령을 개정하여 대의원을 의결권이 있는 조합원 중 에서 선출(제36조제2항)하도록 명확히 하였음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-596** · 2012. 4. 10. · 국토교통부

Q376 공유토지의 공유자가 토지소유자로서 도시개발구역의 지정 제안 가능 여부? **기준**

A 「도시개발법」제11조제6항 및 같은 법 시행령 제25조제1항제1호에서 공유토 지의 경우 다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1명만을 해당 토지소유자 로 보도록 정하고 있는 점을 고려할 때, 이건 공유토지의 공유자가 토지 소유 자로서 도시개발구역 지정을 제안하고자 하는 경우에도 대표 공유자로 지정되 어야 제안이 가능할 것으로 판단되며, 다만 수용 또는 사용의 방식으로 제안하 는 경우에는 해당 공유토지 외에 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적 의 2분의 1 이상을 소유하고, 3분의 2 이상에 대한 사용권원(토지사용승낙서, **토지매매계약서) 확보하여야 함을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-2187** · 2017. 9. 12. · 국토교통부

Q377 공장설립변경허가를 통하여 총 부지면적 중 준보전산지의 면적이 50%를 초과하게 되는 경우 기 납부한 농지보전부담금을 환급받을 **예**

A **환급 가능**

농림축산식품부 농림축산식품부 회신 · 회신일 미기재 · 농림축산식품부

Q378 수용 또는 사용방식 도시개발사업을 지방자치단체가 시행하는 경우 해당 도시개발구역 전체를 대상으로 복합개발사업 시행자를 공모하여 개발계획 변경 및 수의계약에 의한 조성토지 등의 공급이 가능한지? **기준**

A 수용 또는 사용방식에 의한 도시개발사업을 시행하여 조성토지 등을 공급하려고 할 때는 「도시개발법」 제26조 제1항에 따라 시행자는 조성토지 등의 공급 계획을 작성하거나 변경하여 지정권자에게 제출하여야 하고, **해당 조성토지 등 의 공급계획에 맞게 토지를 공급하여야 합니다**. 같은 법 시행령 제57조 제4항 제6호의 규정은 법 제11조 제1항 제1호부터 제4 호까지의 규정에 해당하는 자가 시행하는 도시개발구역에서 도시발전을 위하여 복합적이고 입체적인 개발이 필요하여 국토교통부령으로 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 수의계약 방법으로 조성토지 등을 공급할 수 있도록 정하고 있는바, 이건, 도시개발구역 전체를 대상으로 하는 복합개발사업 시행자 공모 및 토지 의 공급은 해당 규정의 적용대상이 아니며, 목적과 취지 등에도 부합하지 않음 을 알려드리며, 도시개발사업 실...

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2140** · 2015. 8. 27. · 국토교통부

Q379 **개발이 가능하지 않은 지역이 도시개발구역에 포함됨을 이유로 도시개 발구역지정 (개발계획수립) 및 수용재결이 법원판결로 취소된 경우, 원소 유자에게 토지를 환원하지 않은 상태에서 해당지역(개발이 가능하지 않 은 토지 제외)을 도시개발구역으로 새로이 지정할 수 있는지 여부?**

예

A 따라서 해당 지역의 체계적인 도시개발 및 쾌적한 도시환경조성 등 공공복리 증진을 위하여 도시개발사업이 필요한 경우, **지정권자는 확정판결에 적시된 위 법사유를 시정 · 보완하는 등「도시개발법」제3조 및 같은법 시행령 제2조 등 에 따라 적법한 절차를 거쳐 도시개발구역을 새로이 지정할 수 있습니다**. - 즉, 취소판결의 형성력 및 소급효에 의해서 토지소유권은 수용재결 전 소유 자에게 당연히 환원되므로, 환원절차를 거치지 않더라도 해당 지역(개발이 가능하지 않은 지역 제외)을 다시 도시개발구역으로 지정하는 것은 가능하 나 이 경우 토지소유자 동의, 주민공람 등 모든 행정절차는 다시 거쳐야 합 니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2376** · 2010. 11. 8. · 국토교통부

Q380 **도시지역내 생산녹지지역(전체 구역 면적의 30% 초과)을 포함하여 도시 개발사업을 추진하고자 할 때, 도시개발구역지정과 도시·군관리계획 결정 (변경)을 병행하여 추진할 수 있는지?**

예

A 따라서, 도시개발법 제2조 제1항 제1호 라목에서 생산녹지지역이 도시개발구역에 포함되는 경우 전체 구역 면적의 100분의 30 이하인 경우만 가능하도록 하고 있으므로, **불가피하게 생산녹지지역을 100분의 30을 초과 지정하기 위한 용 도지역의 변경에 있어 도시개발구역지정과 도시 · 군관리계획의 결정(변경) 처 분을 병행할 수 있을 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1727** · 2015. 7. 8. · 국토교통부

Q381 **구역지정을 위한 도시관리계획 변경기준 등에 관한 질의**

기준

A 따라서, 도시개발법 제10조제3항에 따라 구역지정이 해제될 때에는 도시개발법 제9 조제2항 및 제18조제2항에 따라 지구단위계획구역 및 도시관리계획으로 결정 **고 시된 것으로 보아 용도지역으로 변경된 사항에 대하여 구역 지정 전의 용도지역 또는 지구단위계획으로 각각 환원되는 것이므로 구역지정과 도시관리계획변경을 병 행하여 용도지역을 변경한 경우에는 이에 해당되지 않아 자연녹지지역으로 환원되어야 합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1245** · 2010. 4. 16. · 국토교통부

Q382 「도시개발법」제5조 및 같은법 시행령 제23조에 따라 도시개발구역지정 제안시 「지구단위계획수립지침」3-17-5 규정의 기반시설 기부채납 부 담 기준 적용 여부?

기준

A 도시개발구역지정 제안시「도시개발법」제5조 제1항 각호의 내용을 개발계획 에 포함하여 광역도시계획 및 도시 · 군관리계획에 맞게 수립하여야 하며, **같은 법 제9조 제2항에 따라 도시개발구역 지정시 해당 도시개발구역은「국토의 계 획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 보도록 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1847** · 2016. 12. 21. · 국토교통부

Q383 「도시개발법」제5조 및 같은 법 시행령 제23조에 따라 도시개발구역지정 제안시 「지구단위계획수립지침」3-17-5 규정의 기반시설 기부체납 부담 기준 적용 여부?

기준

A 도시개발구역지정 제안시「도시개발법」제5조 제1항 각호의 내용을 개발계획 에 포함하여 광역도시계획 및 도시 · 군관리계획에 맞게 수립하여야 하며, **같은 법 제9조 제2항에 따라 도시개발구역 지정시 해당 도시개발구역은「국토의 계 획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 보도록 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1847** · 2016. 12. 21. · 국토교통부

Q384 구역지정요건 (시가화예정용지)에 관한 질의

예

A 따라서, 질의대상지역은 위의 내용을 종합해 볼 때, **지침 1-2-3에 관계없이 영 제2조 제2항에 따라 도시개발구역으로 지정이 가능합니다**. - 다만, 국계법에 따라 시가화예정용지로 지정되었다하여 이 지역이 당연히 도시개 발구역으로 지정될 수 있는 것은 아니며, 지정권자가 지침 1-2-4 및 1-3-1-1의 취지, 도시계획과의 조화, 주변지역의 토지이용상항 및 개발의 타당성 등을 종합 적으로 고려하여 구역 지정 여부 및 세부 범위 · 경계 등을 결정하여야 하며, - 이와 더불어, 도시의 무질서한 개발을 방지하고 토지의 계획적 이용·개발이 될 수 있도록 적정하게 개발계획(용도지역 결정 계획 등)을 수립하여야 합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1746** · 2010. 6. 25. · 국토교통부

Q385 「도시개발법」(이하 "법") 제9조에 따른 도시개발구역지정 및 개발계 획수립 고시이후에, 같은 법 제11조 제6항에 따른 제안요건이 충족 되지 못했음을 이유로 구역지정 및 개발계획수립을 취소할 수 있는지? 구역 지정 및 개발계획수립 고시 이후 당초 제안자로부터 토지권원 등을 양도받은 자가 제안자 명의변경을 요청하는 경우 지정권자는 이를 수용하여야 하는지? **예**

A 따라서, 이미 구역이 지정되고 개발계획이 수립 · 고시된 이상 제안자의 명의를 변 경하는 것은 행정상 그 실익이 없으며, 만일 시행자가 지정되지 않은 상황에서 당 초 제안자가 법 제11조제1항에 따른 시행자요건을 충족하지 못하거나 하자가 있 다면 시행자요건을 충족한 자의 시행자 지정신청을 받아 해당 자를 시행자로 지 정할 수 있으며, **이미 시행자가 지정된 경우로서 시행자자격에 하자가 있거나 권 리관계(토지소유현황)에 변동이 발생하였다면 시행자 변경절차를 이행하여 적법한 자를 시행자로 변경지정할 수 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2675** · 2010. 12. 29. · 국토교통부

Q386 도시개발사업 실시 계획 고시문에는 분양 또는 처분을 목적으로 하는 사업이라고 명시되어 있지는 않으나, 「도시개발법」에 따라 공동주택, 공원, 도로 건설 등 주거기반 확보를 목적으로 하는 도시개발사업이 시행중인 부지에 「주택법」에 따른 주택건설사업을 시행한 경우, 공원, 도로 등의 기부채납금액을 개발비용으로 인정받을 수 있는지 여부? **기준**

A 따라서, 도시개발사업 실시 계획 고시문에는 분양 또는 처분을 목적으로 하는 사업이라고 명시되어 있지 않더라도 개발사업의 목적이 객관적으로 보아 공동주택의 분양 등 처분을 목적으로 시행한 것이라면 법 제10조제2항에 따라 그 처분가격을 종료시점지가로 산정하였는지 여부, 처분가격을 종료시점지가로 산정하지 않았다면 사업 시행자가 처분가격에 포함되지 않는 기부채납시설 가액 부분의 존재 및 액수를 증명하였는지 여부 등을 검토하여 기부채납금액의 개발비용 인정 여부를 결정하여야 할 것으로 판단되나, 최종적인 개발비용 인정 여부는 공동주택을 타인에게 분양하는 등 처분하였는지 여부 등을 확인하는 등 부과권자가 법령, **해당 인허가 내용 등을 종합적으로 조사검토하여 최종 판단하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q387 "기업도시개발 특별법"에 따른 토지 분리과세 여부 질의 회신 **기준**

A 「기업도시개발특별법」은 도시개발법에 따른 사업실시계획의 인가에 대해서만 명시할 뿐 사업시행자의 지정에 대해 규정한 바가 없으므로, **지방세법 제102조 제5항 제24호에 따른 분리과세대상이 아니다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-796** · 2014. 3. 10. · 행정안전부

Q388 대의원회 의결로 정관을 변경하는 것이 가능한지? **기준**

A **도시개발법 시행령 제36조제3항에 따라 정관의 변경은 대의원회에서 대행할 수 없음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-836** · 2012. 5. 18. · 국토교통부

Q389 대의원회 의결로 정관을 변경하는 것이 가능한지 여부? **기준**

A **도시개발법 시행령 제36조제3항에 따라 정관의 변경은 대의원회에서 대행할 수 없음을 알려드립니다.**

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-836** · 2012. 5. 18. · 국토교통부

Q390 환지방식에 의한 도시개발사업에 있어 공유토지인 경우 조합장 및 임원 선거시 투표권은 의결권을 갖고 있는 대표 공유자 1인만 있는지와 총회 개최시 의결 정족수 산정에 있어 대표 공유자 1인만 의결 정족수 산정에 포함되는지? **예**

A 시행자가 조합인 경우 해당 도시개발조합의 의결권은「도시개발법 시행령」 제 32조 제3항에서 공유 토지는 공유자 동의를 받은 대표공유자 1명만 의결권을 행사하도록 규정하고 있는바, **이건 도시개발조합의 총회 의결사항(조합임원의 선임 포함)에 대한 의결권 행사는 공유자 동의를 받은 대표 공유자 1명만 행사 할 수 있음을 알려 드립니다.**

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-767** · 2015. 4. 1. · 국토교통부

Q391 도시개발사업 조합 정관에서 대의원회는 대의원 과반수 출석으로 개의하 고 출석의원 과반수의 찬성으로 의결하도록 정하고 있는 경우, 대의원회 안건에 대하여 서면결의서로 의결권을 행사할 수 있는지 여부? **기준**

A 「도시개발법」시행령 제29조 제1항 제9호 및 제10호에서는 각각 조합 총회 및 대의원회 또는 이사회의 구성, 기능, 의결권의 행사방법, 그밖에 회의 운영 에 관한 사항을 정관의 기재사항을 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제35조 각 호 및 제36조 제3항에서는 조합 총회 또는 대의원회의 의결사항을 정하고 있는 바, 이건 조합 정관에서 대의원회 의결사항으로 정하고 있는 경우라면, 대의원회의 운영에 관한 사항(서면결의 의결권 행사 등)도 정관에서 정하여야 할 사항으로 보여지며,「도시개발법」제15조 제4항에 따라 조합에 **관하여는 도 시개발법령에서 규정한 것 외에는「민법」중 사단법인에 관한 규정이 준용됨 에 따라 서면결의 등의 효력 여부에 대하여는 해당 정관의 승인권자(도시개발 구역 지정권자)가 정관내용과 구체적인 사실관계를 토대로 판단 할 사항임을 알려드립니다.**

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-375** · 2017. 2. 15. · 국토교통부

Q392 구역 내 도시계획시설 도로의 비용부담 주체는 누구인지? **기준**

A 「도시개발법」 제55조제1항제1호 및 시행령 제71조제1호에 해당하는 도로의 설치비용은 지방자치단체가 부담하며, **시행규칙 제29조제5항에 따라 환지계획 구역의 외부와 연결되는 환지계획구역안의 도로로서 너비 25미터 이상의 간선 도로는 토지소유자가 도로의 부지를 부담하고 관할 지자체가 공사비를 보조하여 건설할 수 있습니다.** 다만, 사업의 여건 등을 고려하여 지자체와 시행자 간의 협의에 따라 비용부담에 대한 사항을 조정하는 것은 가능할 것으로 보입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-15** · 2012. 1. 5. · 국토교통부

Q393 **너비 12m미만 도로의 신설이 「도시개발법」시행령 제7조제4호에 따른 경미한 변경에 해당하는지?** 기준

A 「도시개발법」시행령 제7조제4호에서 규정하고 있는 너비 12m미만 도로의 "변경"을 광의로 해석할 경우 도로의 신설을 포함하는 것으로 볼 수 있으나, 이를 경미한 변경으 로 인정할 것인지에 대한 사항은 신설 도로의 연장 및 면적, **해당 도로 신설로 인해 수반되는 토지이용계획 변경 등을 종합적으로 고려하여 지정권자가 판단할 내용임을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1058** · 2011. 8. 1. · 국토교통부

Q394 **수용 또는 사용방식에 의한 도시개발구역내 조성토지의 공급에 있어 보 육시설(어린이집)로 계획된 토지를 지방자치단체장에게 공급하는 경우 해 당 토지의 공급방법 및 공급가격** 기준

A 보육시설(어린이집)은 「사회복지사업법」제2조에 따른 시설로「도시개발법 시 행령」제58조 제1항 제2호에서 정한 사회복지시설에 해당되는 것으로 판단되 며, 시행자가 조성토지를 공급하려면 공급계획을 작성하여 지정권자에게 제출 하고, **해당 조성토지의 공급계획에 맞도록 공급하여야 할 것입니다**. 이건 보육시설(어린이집)용지를 행정기관(지방자치단체의 장)에 공급하는 경우 「도시개발법 시행령」 제57조 제4항 제1호에서 규정한 공급조건에 해당되어 수의계약의 방법으로 공급할 수 있으며, 「도시개발법」 제27조 제1항의 규정 에 따라 감정평가업자가 평가한 가격 이하(조성원가 수준)로 정할 수 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-859** · 2015. 4. 10. · 국토교통부

Q395 **민간이 시행하는 도시개발사업에서 구역 외 주변지역의 물공급을 위한 수도공급설비를 구역 내에 설치하는 경우, 해당 수도공급설비의 설치비용 을 시행자가 모두 부담하여야 하는지 여부?** 기준

A 「도시개발법」제54조에서 도시개발사업에 필요한 비용은 이 법이나 다른 법 률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 시행자가 부담하도록 정하고 있으며, 같 은 법 제55조 및 같은 법 시행령 제71조제2호에서 도시개발구역의 상하수도관 로와 연결되지 아니하고 통과하는 상하수도관로에 대한 설치비용은 관할 지방 자치단체가 부담하도록 정하고 있는 바, 이건 구역 외 주변지역의 물공급을 위 하여 구역 내 상하수도관로와 연결되지 않고 통과하는 상하수도관로를 설치하 는 경우에는 지방자치단체가 해당 설치비용을 부담하여야 할 것이나, 그 외의 수도공급설비의 설치비용은 시행자가 부담하여야 할 것으로 판단됨을 알려드 리니, **구체적인 사항에 대하여는 해당 도시개발구역의 지정권자와 협의하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-2048** · 2017. 8. 29. · 국토교통부

Q396 **<현행 제도> 생산녹지지역은 도시개발구역 지정 면적의 100분의 30이하인 경우에만 도시개발구역으로 지정 가능<건의 내용> 생산녹지지역에 도시개발구역을 지정하는 경우 도시개발구역 지정 면적의 100분의 50이하로 확대하도록 개선 도시·군기본계획상 시가화 예정용지로 계획된 생산녹지지역의 경우에는 면적비율에 관계 없이 도시개발구역의 지정이 가능 하도록 개선**

기준

A 관련규정: 도시개발법 시행령 제2조도시개발구역 지정시 생산녹지 편입비율은 당초 구역 지정 대상지역에서 제외되었던 생산녹지를 전체면적의 30%이내에서 자연녹지로 용도지역 변경없이 구역 지정이 가능하도록 이미 규제를 개선한 사항임('05.8.5 시행령 개정)생산녹지 편입비율 삭제시 상대적으로 지가가 높은 주거, **자연녹지 등의 개발을 기피하고 지가가 낮은 생산녹지만을 우선 개발하게 되어 토지이용의 왜곡이 예견되므로 현행 편입비율을 유지할 필요**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q397 **00시 00 도시개발구역(910,000m, 지정고시 2011.3.24)과 00시 1공 단 도시개발구역(84,235m, 도시개발구역 해제 2012.5.29)를 도시개발법 에 의한 도시개발구역 결합개발 방식으로 지정할 경우 "도시개발법 시 행령" 부칙(제23685호, 2012.3.26) 제2조 2012년 4월 1일 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용" 규정에 의거 도시개발구역 결합개발 방식으로 지정할 수 있는지 여부**

아니오

A 도시개발법 시행령 부칙(제23685호, **2012.3.26) 제2조 규정은 "2012년 4월 1일 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용"됨에 따라 기존 도시개 발구역을 결합개발 방식으로 추진할 수는 없습니다**. 다만, 현재의 특정 도시개발구역을 해제하여 기 해제된 도시개발구역과 결합개발 방식으로 새로이 구역을 지정하는 것에 대하여 별도로 제한하고 있지는 않으므로, 결합개발 방식으로 지정 여부는 지정권자가 해당 도시개발사업의 제반사항 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항임을 알려 드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2126** · 2012. 12. 3. · 국토교통부

Q398 **도시개발법 제21조의3 및 같은 법 시행령 제43조의3, 도시개발업무지침 관련 공동주택 용지내 임대주택 건설용지 비율 관련**

예

A 도시개발업무지침 2-8-5-3 (3) 용도별 입지배분 ⑧ 조항에서 도시개발사업 시 행자가 임대주택 건설용지 조성계획 또는 임대주택 건설계획을 수립할 때 공 동주택 용지내에서 임대주택 건설용지(임대주택 포함), 국민임대주택 건설용지 (국민임대주택 포함) 및 영구임대주택 건설용지(영구임대주택 **포함)를 일정 기 준 이상으로 계획하도록 하고 있으며 지정권자는 해당 지역의 임대주택 수요 분석 결과 필요한 경우에는 임대주택재고비율 및 사업방식 등을 고려하여 임 대주택 건설용지 계획을 조정할 수 있도록 규정하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-268** · 2013. 2. 5. · 국토교통부

Q399 **도시지역내 생산녹지지역(전체 구역 면적의 30% 초과)을 포함하여 도시 개발사업을 추진하고자 할 때, 도시개발구역지정과 도시 · 군관리계획 결정 (변경)을 병행하여 추진할 수 있는지 여부?** 예

A 따라서, 도시개발법 제2조 제1항 제1호 라목에서 생산녹지지역이 도시개발구역 에 포함되는 경우 전체 구역 면적의 100분의 30 이하인 경우만 가능하도록 하 고 있으므로, **불가피하게 생산녹지지역을 100분의 30을 초과 지정하기 위한 용 도지역의 변경에 있어 도시개발구역지정과 도시 · 군관리계획의 결정(변경)처분 을 병행할 수 있을 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1727** · 2015. 7. 8. · 국토교통부

Q400 **환지방식으로 사업을 진행중인 도시개발지역내 토지가 공부상 지목은 전답과수원 등이나 사실상은 농지로 이용되지 않는 토지의 경우, 재산세 과세특례대상 인지 여부?** 기준

A 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역외의 지역 및 환지처분의 공고가 되지 아니한 **도시개발구역에 대해서는 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 및 농지를 제외한 토지는 과세특례대상으로 이 때의 농지는 공부상 등재된 지목에 관계없이 사실상 농작물의 경작 등의 해당용도로 이용되는 토지로 보아 이에 해당되지 않는다면 재산세 과세특례분 부과대상이다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-3716** · 2011. 8. 3. · 행정안전부

Q401 **도시개발법에 의한 도시개발사업을 하는 경우 개발부담금 부과대상인지 및 감면사항이 있는지 여부?** 예

A 도시개발사업은 개발이익환수에 관한 법률 제5조 및 같은 법 시행령 제4 조에 따라 개발부담금 부과 대상에 해당되며, 개발부담금의 **감면에 관하여는 같은 법 제7조 및 같은 법 시행령 제5조에 규정되어 있음 - 지방자치단체 및 민간사업자가 공동으로 출자한 특수 목적법인이 사업시 행자인 도시개발사업의 경우 감면은 구체적 사업 내용에 따라 사안별로 검토 하여 판단하여야 할 것임**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2008. 2. 27. · 국토교통부

Q402 **「도시개발법」제18조제1항에 따라 실시계획인가 · 고시된 도시개발사업구역 내 도로의 계획고는 있으나 단독주택용지의 계획고 및 부지조성을 위한 옹벽에 관한 사항이 인가내용에 없는 경우 「건축법 시행령」제119조제1항제2호다목1 및 제10호의 지표면 산정기준** 기준

A 「건축법 시행령」 제119조제1항에서는 「건축법」제84조에 따라 건축물의 면적 · 높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다고 규정하고 있고, **같은 조 제2항(제10호는 제외한다)에서는 "건축물의 면적 · 높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **건축정책과-4926** · 2021. 5. 4. · 국토교통부

Q403 도시개발사업 시행자 지정신청 시기와 구역 지정 및 개발계획 수립 고시 전 시행자 지정 가능 여부?

예

A 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립과 시행자 지정은 별도의 행정절차이나, 「도시개발법」시행령 제15조제1항에서 구역 지정 및 개발계획 수립시에 시행 자에 관한 사항을 포함하도록 정하고 있고, 같은 법 제17조에서 실시계획의 작 성 주체를 시행자로 정하고 있는 점을 고려할 때, 도시개발사업의 시행자는 구 역 지정시부터 실시계획 인가 신청 전까지 지정권자의 직권 또는 시행자의 지 정신청을 받아 지정할 수 있으며, **같은 법 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구 역 지정 후 개발계획을 수립하는 경우에는 개발계획 수립 전에도 시행자 지정 이 가능할 것으로 판단됨을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1542** · 2017. 7. 4. · 국토교통부

Q404 <현행 제도> 도시개발사업의 시행방식 변경은 ① 수용 또는 사용방식 → 전부환지 방식, ② 혼용방식 → 전부환지 방식, ③ 수용 또는 사용방식 → 혼용 방식으로 법정하여 제한적으로 허용<건의 내용> 시행방식의 변경에 전부환지 방식 → 혼용방식을 추가

기준

A 관련규정: 「도시개발법」제21조도시개발사업의 시행방식은 「도시개발법」 시행령 제43조제1항에 따른 법정 요건에 맞게 개발계획으로 정하는 사항으로, 도시개발조합의 재무상태나 사업성을 기준으로 결정하는 사항이 아님 - 「도시개발법」 제21조제2항에서 구역지정 이후 지가상승 등 지역개발 여건변화 시 원활한 도시개발사업이 가능하도록 일정한 범위내에서 시행방식의 변경을 허용하고 있으나, **- 환지방식을 수용방식이나 혼용방식(수용+환지)으로 변경하는 것은 토지소유자의 재산권 침해 우려 등으로 허용하지 않고 있는 입법취지를 고려할 때 현행 유지가 타당**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q405 도시개발사업(토지조성)시행중 토지지분을 개발사업공동사업자로부터 양수하여 주택건설사업을 시행하는 경우 지목변경간주취득세의 납세의무자

기준

A 쟁점 토지의 지목이 사실상 변경된 날은 조성공사가 사실상 완료되어 전 · 답이었던 토지가 주택건설사업에 공여될 수 있는 토지로 변경된 날이고, 지목변경 간주취득일은 지목이 사실상 변경된 날과 토지사용 승낙일인 토지지분 매매계약일 중 빠른 날이므로, **그 당시 토지 소유자인 도시개발사업 시행자가 취득세 납세의무자라고 판단됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-561** · 2020. 3. 12. · 행정안전부

Q406 매매계약 체결 후 매수인이 체비지 대장에 등재되어점유·사용 중에 있으나,잔금을 미지급한 경우 재산의 사실상 소유자로볼 수 있는지 여부? 기준

A 쟁점 체비지의 경우 매수인이 체비지를 학교설립 용도로 사용하기로 계약서상 기재되어 있는 점, 건축공사의 준공 및 등기이전의 완료시까지 매수인이 체비지를 사실상 점유하여 사용하고 있는 점, 잔금 미지급 상태이나 체비지 대장에 등재되어 취득의 실질적 요건을 갖추고 있는 점 등을 고려할 때, **매수인을 쟁점 체비지를 사실상 소유하고 있는 자로서 재산세 납세의무자로 보는 것이 타당함**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-876** · 2020. 4. 21. · 행정안전부

Q407 도시개발사업의 시행자가 분리과세 대상인①개발사업실시계획승인을 받아 개발사업에 제공하는 토지로서 국가나 지방자치단체에 기부채납하기로 한 토지와②개발사업에 제공하는 주택건설용·산업단지용 토지를 신탁한 경우에도 분리과세를 적용할 수 있는지 여부? 기준

A 개발관계법령에 따른 개발사업의 실시계획승인을 받아 개발사업에 제공하는 토지로서, **국가나 지방자치단체에 기부채납하기로 한 토지 및 개발사업에 제공하는 주택건설용 · 산업단지용 토지는 사업시행자가 해당 토지를 소유하는지 여부와 상관없이 분리과세대상으로 보는 것이 타당**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-473** · 2020. 3. 2. · 행정안전부

Q408 도시개발사업의 사업시행자가 체비지를 최소납부 적용(2020.1.1.)이전에 제3자에게 양도함으로써 그 이전에 양수인 명의로 체비지대장에 등재되거나 잔금이 완납된 것으로 확인 될 경우 그 체비지에 대해서 최소납부 적용을 배제하고 취득세를 면제할 수 있는지 여부? 기준

A 이 건 체비지의 경우 환지처분이 공고된 날의 다음날(2021.6.26.)에 **도시개발사업 시행자가 체비지를 취득한 것이므로 「지방세특례제한법」(2015.12.29. 법률 제13637호로 개정된 것) 제177조의2 및 같은 법 부칙 제5조제3호의 규정에 따라 취득세 면제(최소납부 적용) 대상으로 판단됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-452** · 2025. 2. 14. · 행정안전부

Q409 도시개발사업(환지방식) 실시계획 인가를 받아 사업시행 중인 지구내 주택 법에 의한 주택건설사업의 승인(2007.5월)을 받아 사업을 하는 경우 개발부 담금 부과대상인지 여부? 기준

A **- 도시개발법에 의하여 추진하는 도시개발사업은 개발이익환수에 관한 법 률 시행령 제4조 제1항 별표1 제10호를 적용하되 환지방식에의하여 조성되는 토지에서 시행하는 주택건설사업에 관하여는 이를 적용하지 않도록(제1호 적 용) 하고 있습니다**. 참고로, 위 별표1 "사업명"란은 부과대상사업의 범위를 정한 것이며 구체 적으로 열거된 사업 중 괄호안의 제외 사업은 개발부담금의 이중부과를 방지 하기 위하여 이의 적용을 배제한 것이므로, 개발부담금 부과 자체를 제외하고 자 하는 것이 그 목적이 아님을 유의하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2007. 10. 5. · 국토교통부

Q410 **<현행 제도> 토지공급 계획의 내용중 시행자가 직접 토지를 사용하는 경우의 공급 방법 규정이 모호<건의 내용> 토지공급 계획의 내용중 시행자가 직접 토지를 사용하는 경우의 공급 방법 규정에 수의계약이 가능하도록 명문화 필요**

기준

A 관련규정: 「도시개발법」시행령 제56조 시행자(법인 출자자 포함)가 직접 토지를 사용하는 **경우는 공급대상(일반분양)에서 제외되는 토지이므로 수의계약 등 공급방법을 규정할 실익이 없음 - 도시개발사업을 목적으로 설립한 법인(시행자)과 출자자가 직접 사용하는 토지에 대하여는 법인의 내부 의사결정과 당사자간 협약 등에 의해 조치할 사항임**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q411 **「도시개발법」의한 개발사업의 경우 환지받은 토지를 제외한 체비지가 개발부담금 부과대상인지 여부?**

기준

A 「개발이익환수에 관한 법률」제5조 및 같은법 시행령 제4조제1항 별표1 의 규정에 따라 환지방식에 의한 도시개발사업은 개발부담금 부과대상이 아니 므로 환지방식의 도시개발사업 시행과정에서 발생한 체비지의 경우도 개발부 담금 부과대상이 되지 아니할 것임. - 다만, **동 사업지구내에서 「주택법」에 의한 주택건설사업 등을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상이 됨**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2006. 5. 9. · 국토교통부

Q412 **「도시개발법」 의한 개발사업의 경우 환지받은 토지를 제외한 체비지가 개발부담금 부과대상인지 여부?**

기준

A 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 및 같은법 시행령 제4조제1항 별표1의 규정에 따라 환지방식에 의한 도시개발사업은 개발부담금 부과대상이 아니므로 환지방식의 도시개발사업 시행과정에서 발생한 체비지의 경우도 개발부담금 부과대상이 되지 아니할 것임.- 다만, **동 사업지구내에서 「주택법」에 의한 주택건설사업 등을 시행하는 경우에는 개발부담금 부과대상이 됨**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책팀-1874** · 2006. 5. 9. · 국토교통부

Q413 **2008.9.22.이전 설립인가를 받은 조합의 경우, 공람공고일 이전 공유토지 에 대하여 공유자 전원 의결권 행사 가능 여부 및 공유자의 소유권을 모 두 이전 받은 경우 해당 의결권의 승계 가능 여부?**

예

A 2008.9.22. 이전에 도시개발구역의 지정을 제안하여 조합 설립인가를 받은 경우, 공유토지의 의결권 행사에 관하여는 2005.8.5. 개정ㅇ시행된 「도시개발법」시행령 (대통령령 제18995호)의 적용을 받으며, 이 경우 구역지정 공람공고일 이후 공유 토지가 된 토지에 대해서만 대표공유자에게 의결권을 행사하도록 정하고 있으므 로, 이건 공람공고일 이전부터 공유토지인 경우 공유자 전원이 각각의 의결권을 행사 할 수 있을 것으로 보이며, **공유자의 소유권을 전부 이전 받은 경우 정관에 서 정한 바에 따라 해당 의결권의 승계가 가능할 것으로 판단됨을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-2700** · 2017. 11. 16. · 국토교통부

Q414 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 제공하는 토지 중 상업 · 업무용지에 대해 분리과세를 적용할 수 있는지 여부?

아니오

A 과세기준일 현재 주택용지가 아닌 준주거 및 상업용지로 지정되었고, **그에 따라 개발사업이 진행되고 있는 토지는 분리과세대상인 주택건설용 토지로 보기 어렵다고 판단됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-153** · 2023. 9. 7. · 행정안전부

Q415 도시개발조합이 특정업체와 위 · 수탁 계약을 체결하여 시행할 경우 「도시 개발법」 제12조 제4항에서 정하고 있는 신탁계약으로 볼 수 있는지?

예

A 「도시개발법」 제12조 제4항에서 제11조 제1항 제5호부터 제9호까지의 **규정에 따른 시행자는 지정권자의 승인을 받아 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자중 「주식회사의 외부 감사에 관한 법률 시행령」제2 조제1항에 따른 외부감사의 대상이 되는 자와 신탁계약을 체결하여 도시개발 사업을 시행할 수 있습니다**. 이건 도시개발사업의 위탁을 위하여「도시개발법 시행령」제18조 제5항 제2호 에 해당하는 자와 지정권자의 승인을 받아 신탁계약을 체결할 수 있으나, 이에 해당하지 않는 경우라면 도시개발사업 시행을 위한 신탁계약 대상이 아님을 알려드리며, 특히 신탁계약 대상이 된다 하더라도 체비지 전체(총사업비)를 대상으로한 신탁계약은 적정하지 않은 것으로 보임을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1725** · 2015. 7. 8. · 국토교통부

Q416 <현행 제도> 도시개발구역의 지정을 위한 조사·측량 등행을 위한 시행자의 타인토 지의 출입 등을 방해하거나 거절할 경우 제재조치가 없음<건의 내용> 도시개발사업에 관한 조사 등에 대하여 정당한 사유 없이 시행자 행위 방해시에 대한 처벌요건의 강화로 도시개발사업 추진 지연 예방

기준

A 관련규정: 「도시개발법」 제64조 제7항 도시개발법 제64조는 타인토지의 출입에 관한 보칙 규정으로, 공익사업을 위한 타인의 재산권에 공용사용권을 부여하면서 같은 조 제7항에서 토지점유자에 대한 수인의무를 부과하고 있음 또한, 토지점유자의 수인의무 위반에 대하여는 타인토지의 출입에 관한 기본규정인 같은 법 제6조를 근거로 하여 같은 법 제85조에서 벌칙으로 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 이미 제재조치를 규정하고 있으며, **시행령 별표2 제3항 제나호에 따라 구체적인 과태료 부과기준을 두고 있음**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q417 **"A"도시개발조합 이사로 등재된 자가 "B"도시개발사업 추진위원회 대의원을 겸직하는 것이 유효한지 여부?** 기준

A 「도시개발법」시행령 제33조제1항에서 도시개발조합의 임원은 조합장, 이사, 감사로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제34조제5항에서에서는 조합의 임원은 같은 목적의 사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없도록 규정 하고 있는 바, 조합 설립 인가전 추진위원회는 도시개발법령의 적용대상이 아 니므로, **특정 조합 임원의 다른 도시개발사업 추진위원회의 대의원 겸직에 관 하여는 도시개발법령의 겸직금지 의무규정이 적용되지 않는 것으로 판단됨을 알려 드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1639** · 2017. 7. 17. · 국토교통부

Q418 **도시개발조합의 조합장이 토지평가협의회 구성원의 의결권을 제한할 경 우 법적 효력** 기준

A 환지방식의 도시개발사업에서 토지평가협의회 구성에 관한 사항은 도시개발법 시행령 제29조에 따라 해당 조합의 정관으로 정할 사항이며, 조합원의 자격은 같은 법 제14조에 따라 부동산등기법에 의해 등기부에 등재된 토지소유자로 보며 조합원의 의결권은 같은 법 시행령 제32조 제2항 및 제3항에서 규정하고 있는 바, **도시개발법령상 조합장이 별도로 의결권을 제한할 수 있도록 하는 예 외 규정을 두고 있지 않으므로 이건 토지평가협의회 구성원이 의결권을 가진 조합원에 해당되는 경우라면 조합장이 의결권 행사를 제한하는 것은 법적 효 력이 없음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-35** · 2015. 1. 8. · 국토교통부

Q419 **·(질의1)도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 제공하는 토지중 상업용지(주상복합용지)를 분리과세대상 주택건설용 토지로 볼 수 있는지 여부 · (질의2)「도시개발법」 제19조의 규정에 따라 상업용지(주상복합용지)를「주택법」상 사업계획승인을 받은 분리과세대상 토지로 볼 수 있는지 여부?** 기준

A ·(질의1) 분리과세대상인 도시개발사업에 제공하는 주택건설용 토지라 함은 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설용 토지를 말한다 할 것이므로, 주택용지가 아닌 준주거 및 상업용지는 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역으로서 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설용 토지가 아니라 하겠으므로 재산세 분리과세대상에 해당한다고 보기는 어려움 · (질의2) 분리과세 규정은 사업자별 구분 체계로 '도시개발사업자'와 '주택건설사업자'는 적용 법조 자체를 달리하고 있으므로,「주택법」에 **의한 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자로서의 지위를 가지고 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 의한 사업계획의 승인을 받은 토지를 과세기준일 현재 주택건설용 토지로 사용하는 등「지방세법 시행령」 제102조제7항제7호에서 규정하고 있는 요건...**

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-1077** · 2020. 5. 14. · 행정안전부

Q420 **도시개발법 시행규칙 〈국토해양부령 제453호, 2012.3.30> 개정 규정에 따라 환지계획을 최초로 작성하고자 하는 경우, 정관을 변경하고 환지계 획을 수립하여야 하는지?** 기준

A 도시개발법 시행규칙 <국토해양부령 제453호, 2012.3.30> 제26조, **제27조 등 환 지계획에 대한 개정 규정은 이 규칙 시행 이후 최초로 환지계획을 수립하는 경우부터 적용됩니다**. 도시개발법 시행령 제29조제1항제17호에 따라 정관에는 환지계획 등에 대한 사항이 포함되어야 하므로 정관으로 환지계획에 대한 사항을 시행규칙 개정 이전에 정하였으나 시행규칙 개정 이후에 최초로 환지계획을 작성하게 되어 정관에서 환지계획에 대해 정한 사항과 개정 시행규칙에서 정한 사항 간에 상 충이 발생하는 경우에는 정관을 변경한 이후 개정 시행규칙에 따라 환지계획 을 작성하여야 할 것으로 보이며, 이에 대한 구체적인 사항은 해당 사업의 환 지계획인가권자에게 문의하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-909** · 2012. 5. 22. · 국토교통부

Q421 **도시개발법 시행규칙 <국토해양부령 제453호, 2012.3.30> 개정 규정에 따라 환지계획을 최초로 작성하고자 하는 경우, 정관을 변경하고 환지계 획을 수립하여야 하는지?** 기준

A 도시개발법 시행규칙 <국토해양부령 제453호, 2012.3.30> 제26조, **제27조 등 환지계획에 대한 개정 규정은 이 규칙 시행 이후 최초로 환지계획을 수립하는 경우부터 적용됩니다**. 도시개발법 시행령 제29조제1항제17호에 따라 정관에는 환지계획 등에 대한 사항이 포함되어야 하므로 정관으로 환지계획에 대한 사항을 시행규칙 개정 이전에 정하였으나 시행규칙 개정 이후에 최초로 환지계획을 작성하게 되어 정관에서 환지계획에 대해 정한 사항과 개정 시행규칙에서 정한 사항 간에 상 충이 발생하는 경우에는 정관을 변경한 이후 개정 시행규칙에 따라 환지계획 을 작성하여야 할 것으로 보이며, 이에 대한 구체적인 사항은 해당 사업의 환 지계획 인가권자에게 문의하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-909** · 2012. 5. 22. · 국토교통부

Q422 **「도시개발법」시행규칙 제13조제1호에 따라 경영의 건전성을 충족할 수 있는 대상은 주식회사에 한정되어 있는 바, 같은 법 제11조제1항제9호에 따른 토목공사업자 또는 토목건축공사업자이나, 유한회사 등 주식회사가 아닌 경우 해당 규정에 따른 기준을 충족하여 도시개발사업 시행자가 될 수 있는지 여부 및 경영의 건전성 기준 충족을 위한 필요 절차** 기준

A 「도시개발법」제11조제1항제9호에 따라 시행자로 지정받고자 하는 자는 같은 법 시행령 제18조제5항 및 같은 법 시행규칙 제13조에 따른 요건을 충족하여 야 하는 바, 이는 도시개발사업의 안정적인 시행 가능 여부를 판단하기 위한 기준을 규정한 것으로, 이건 「건설산업기본법」에 따라 종합공사를 시공하는 토목공사업자 또는 토목건축공사업자인 경우라도, 「도시개발법」시행규칙 제 13조에서 규정한 기준을 충족하여야 시행자 지정이 가능하며, **그 외에 유한회 사 등에 대하여 경영의 건전성에 관한 규정은 별도로 정하고 있지 않음을 알 려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1727** · 2017. 7. 27. · 국토교통부

Q423 **「도시개발법」제11조제1항제9호에 해당하는 자가 단독으로 도시개발구역 지정을 제안하여 구역지정 및 개발계획수립 고시된 후 같은 조항 제5호 에 해당하는 자와 공동시행자로 시행자 지정 또는 변경을 받을 수 있는 지 여부?**

예

A 도시개발사업의 시행자 지정은 「도시개발법」제11조제1항 및 같은 법 시행령 제18조에 따른 요건을 충족한 경우, 지정권자가 직권 또는 시행자 지정신청을 받아 행하는 지정권자의 재량적 행정처분으로, 이건 「도시개발법」시행규칙 제14조제4항에 따라 지정권자는 도시개발구역 지정 제안자를 우선하여 시행자 로 지정할 수 있으나, **도시개발구역 지정 제안과 시행자 지정(또는 변경)은 별 개의 행정행위로서 구역지정 이후 지정권자가 법정요건을 갖춘 자를 시행자로 지정할 수 있는 사항임을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-583** · 2017. 3. 9. · 국토교통부

Q424 **조합 총회 등에 관한 질의**

예

A 공유 토지의 경우「도시개발법 시행령」제32조제3항에 따라 공유자의 동의를 받 은 대표공유자 1인만이 의결권이 있으므로, **공유 토지소유자는 대표자 1인을 지정 하여 의결권을 행사할 수 있습니다**. 국공유지 관리청도 조합원에 해당하며, 일반 조합원과 같은 권리와의무를 가집니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-205** · 2012. 2. 8. · 국토교통부

Q425 **「주택법」에 따른 주택건설사업(37,699m²)으로 사업계획승인을 받아 아파트를 건설하였고, 산지전용 허가(3,634m²) 및 개발행위 허가(35,164m²)가 의제 처리된 경우 「주택법」에 따른 주택건설사업으로 개발부담금 부과대상인지 여부?**

기준

A 따라서, 질의사업이 위의 규정, 판례 등에 해당하는 경우라면 영[별표1]제1호 나목 「주택법」에 따른 주택건설사업에 해당할 수 있을 것으로 사료됨 ≪"「주택법」에 따른 주택건설사업" 관련 개발부담금 업무처리요령≫ (토지정책과-2607, '21.3.10) □ 배경 ㅇ 최근 법원은 대지조성공사가 없는 토지에 주택건설사업만을 시행하는 경우는 개발부담금 부과대상이 아니라고 판시하고 있음(대법원 2014두43349 등) * "「주택법」에 따른 주택건설사업"은 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조 부과대상사업인 "택지개발사업"의 하위 범 주로 시행령에서 규정하고 있으나, **법원은 "택지개발사업"이 대지조성공사를 수반하는 사업으로만 한정된다는 판단 ㅇ 이에 따라 국토교통부는 주택건설사업(대 지 조 성 공 사 를 수반하지 않는 경우 포함)을 「개발이익 환 수에 관한 법률」에서 ...**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-11972** · 2021. 12. 22. · 국토교통부

Q426 학교용지 공급 가격 등에 관한 질의

기준

A **가. 초등학교 등 학교용지 공급에 대한 사항은 특별법인 「학교용지 확보 등에 관한 특 례법」이 우선적으로 적용됨을 알려드립니다**. 환지대상 토지소유자가 임대주택사업을 하고자 할 경우에는 임대주택건설용지를 개별환지로 지정하는 것은 가능하며, 임대주택건설용지에 대한 환지 수요가 없는 경우에는 체비지로 지정하여 매각하는 것이 타당할 것으로 보입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-385** · 2012. 3. 9. · 국토교통부

Q427 "환지 방식의 도시개발사업"으로 조성한 토지에서 주택건설사업을 시행할 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는지?- 주택건설사업이 개발부담금 부과대상 사업이 되기 위해서는 대지조성공사를 반드시 수반하여야 하는 지?

기준

A 따라서, 귀 질의의 환지방식의 도시개발사업은 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 (별표1) 제4호 나목의 비고란에서 개발부담금 부과대상에서 제외하고 있어, 택지개발사업 등으로 개발부담금 **부과대상이 되는 경우 그 토지에서 시행하는 주택건설사업에 대해서는 개발부담금을 부과하지 않는 사례로 볼 수 없으므로 환지방식의 도시개발사업으로 조성된 토지에서 시행하는 「주택법」에 따른 주택건설사업에 대해서는 개발부담금 부과대상으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4286** · 2016. 6. 16. · 국토교통부

Q428 "환지 방식의 도시개발사업"으로 조성한 토지에서 주택건설사업을 시행할 경우 개발부담금 부과대상에 해당하는지? - 주택건설사업이 개발부담금 부과대상 사업이 되기 위해서는 대지조성공사를 반드시 수반하여야 하는 지?

기준

A 따라서, 귀 질의의 환지방식의 도시개발사업은「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」(별표1) 제4호 나목의 비고란에서 개발부담금 부과대상에서 제외하고 있어, 택지개발사업 등으로 개발부담금 **부과대상이 되는 경우 그 토지에서 시행하는 주택건설사업에 대해서는 개발부담금을 부과하지 않는 사례로 볼 수 없으므로 환지방식의 도시개발사업으로 조성된 토지에서 시행하는「주택법」에 따른 주택건설사업에 대해서는 개발부담금 부과대상으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4286** · 2016. 6. 16. · 국토교통부

Q429 **○○도지사가 실시계획 인가 시 조건부(농지보전 부담금) 인가 한 사항을 시행자가 이행하지 않아 도시개발법 제75조(법률 등의 위반자에 대한 행 정처분) 제1호 규정에 따라 실시계획 인가 취소 처분을 할 경우 인가권자 가 아닌 ○○시장이 취소처분을 하여도 적법한지 여부?**

기준

A **도시개발법 제75조 규정에 의한 법률 등의 위반자에 대한 행정처분 권한은 해 당 인 · 허가에 관한 지정권자나 시장 · 군수 또는 구청장으로 보아야 할 것입니 다**. 다만, 같은 법 제79조제2항에 따라 시 · 도지사의 권한은 그 일부를 시 · 도 의 조례로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 또는 구청장에게 위임할 수 있도록 정하고 있으므로, 이건 인가 취소 처분의 적법성 여부는 조례에 정한 위임사무 의 범위에 해당되는지 여부를 확인하여 판단할 사항임을 알려 드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1773** · 2013. 11. 15. · 국토교통부

Q430 **00도지사가 실시계획 인가 시 조건부(농지보전 부담금) 인가 한 사항을 시행자가 이행하지 않아 도시개발법 제75조(법률 등의 위반자에 대한 행 정처분) 제1호 규정에 따라 실시계획 인가 취소 처분을 할 경우 인가권자가 아닌 00시장이 취소처분을 하여도 적법한지 여부?**

기준

A **도시개발법 제75조 규정에 의한 법률 등의 위반자에 대한 행정처분 권한은 해당 인 · 허가에 관한 지정권자나 시장 · 군수 또는 구청장으로 보아야 할 것입니 다**. 다만, 같은 법 제79조제2항에 따라 시 · 도지사의 권한은 그 일부를 시 · 도 의 조례로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 또는 구청장에게 위임할 수 있도록 정하고 있으므로, 이건 인가 취소 처분의 적법성 여부는 조례에 정한 위임사무의 범위에 해당되는지 여부를 확인하여 판단할 사항임을 알려 드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1773** · 2013. 11. 15. · 국토교통부

Q431 **환지방식에 의한 도시개발사업의 환지계획에 있어 집단환지된 토지를 공동 주택사업 시행자에게 매각하고자 할 때, 일부 토지소유자가 매각을 반대 할 경우 집단환지된 환지계획을 개별환지로 변경할 수 있는지?**

기준

A **따라서 도시개발사업의 시행자가 행정청인 경우 같은 법 제28조 내지 제29조 및 해당 도시개발사업의 조례 등에서 규정하고 있는 환지계획 작성 · 변경 관련 절차를 이행하는 경우라면 이건 도시개발사업의 환지계획 변경은 적정한 것으로 보여짐을 알려 드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-896** · 2015. 4. 14. · 국토교통부

Q432 일반 공업지역에 토지구획정리사업을 시행하여 준공된 이후, 도시관리계 획상 용도지역을 주거지역으로 변경한 경우 사업지구내 미매각 체비지에 대한 주택법령 또는 도시개발법령을 적용한 매각이 적정한지 여부?

기준

A 도시개발사업으로 조성된 토지 등을 수의계약으로 공급할 수 있는 경우는 공공용지 등 「도시개발법 시행령」 제57조제4항 각호에 해당하는 경우에만 적용 되는바, 이건, **준공된 토지구획정리사업지구내 미매각 체비지는 적용대상에 해당되지 않음을 알려드립니다**. 참고로, 「도시개발법」 부칙(법률 제8970호, 2008.3.21) 제6조제2항에서 토지구 획정리사업을 시행하여 준공(환지처분)되었으나 미매각 체비지가 있는 경우에 는 5년의 범위 내에서 관할 자치단체의 조례로 정하는 날에 「도시개발법」 제60조제1항의 개정규정에 따른 도시개발특별회계에 귀속하도록 정하고 있는 바, 이건 미매각 체비지의 경우 현재라도 도시개발특별회계 귀속절차를 선행한 이후 관계법령에 따라 관리 · 처분하여야 할 사항으로 판단됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-403** · 2016. 2. 3. · 국토교통부

Q433 재산세 과세특례분 부과취소 여부 질의 회신

기준

A 재산세 과세특례분은 과세기준일 현재 재산의 현황이나 이용상황에 따라 매년 과세되는 것으로 과세기준일 현재 해당 지역에 대하여 도시개발구역 지정 및 과세특례 적용지역 고시 등 과세요건이 적법하게 충족되었다면 부과처분은 타당한것이고, 과세특례분 부과처분 이후에 이루어진 도시개발구역 지정해제 처분은 부과처분에 아무런 영향을 미치지 않으므로, **도시개발구역의 지정해제 이전에 이미 부과된 재산세 과세특례분은 부과취소할 수 없다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-80** · 2014. 1. 9. · 행정안전부

Q434 환지방식에 의한 도시개발사업의 환지계획에 있어 집단환지된 토지를 공 동주택사업 시행자에게 매각하고자 할 때, 일부 토지소유자가 매각을 반 대할 경우 집단환지된 환지계획을 개별환지로 변경할 수 있는지 여부?

기준

A 따라서 **도시개발사업의 시행자가 행정청인 경우 같은 법 제28조 내지 제29조 및 해당 도시개발사업의 조례 등에서 규정하고 있는 환지계획 작성 · 변경 관 련 절차를 이행하는 경우라면 이건 도시개발사업의 환지계획 변경은 적정한 것으로 보여짐을 알려 드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-896** · 2015. 4. 14. · 국토교통부

Q435 도시개발구역 지정이 해제된 경우 해당 사업의 시행자(조합)가 생산 관리 중인 도시개발사업 관련 관계서류 등은 어떻게 처리하여야 하는지?

기준

A 「도시개발법」 제72조제4항 및 같은 법 시행규칙 제43조제1항에서 행정청이 아닌 시행자가 도시개발사업을 완료하거나 폐지한 경우, **2개월 이내에 관할 행정청(특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장)에 관계서류를 이관하도록 정하 고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-166** · 2016. 1. 19. · 국토교통부

Q436 **도시개발구역 지정이 해제된 경우 해당 사업의 시행자(조합)가 생산 관리 중인 도시개발사업 관련 관계서류 등은 어떻게 처리하여야 하는지 여부?** 기준

A 「도시개발법」제72조제4항 및 같은 법 시행규칙 제43조제1항에서 행정청이 아닌 시행자가 도시개발사업을 완료하거나 폐지한 경우, **2개월 이내에 관할 행 정청(특별자치도지사ㅇ시장 · 군수 또는 구청장)에 관계서류를 이관하도록 정 하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-166** · 2016. 1. 19. · 국토교통부

Q437 **도시개발구역이 해제된 경우 시행자가 지자체에 인계해야 할 서류는 무 엇인지?** 기준

A **ㅇ 「도시개발법」제72조제3항에 따라 행정청이 아닌 시행자가 도시개발사업을 끝내 거나 폐지한 경우에는 국토해양부령이 정하는 바에 따라 관계 서류나 도면을 특 별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장에게 넘겨야 합니다**. - 위에서 국토해양부령으로 정하는 서류란 같은 법 시행규칙 제43조제1항에서 정하 고 있는 "실시계획 인가서, 규약 · 정관 또는 시행규정 관련 서류, 환지계획 · 환지처 분 등 환지 관련 서류 및 도면, 공사설계도 등 관련 서류 및 도면, 청산금 관련 서류, 조합의 합병 및 해산 관련 서류, 그 밖에 일반문서 관련 서류 및 도면 등임 을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-489** · 2012. 3. 26. · 국토교통부

Q438 **「도시개발법」 시행규칙 제27조 제9항에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 해당하는 공유토지에 어떠한 방법으로 건축하는지에 대한 사항도 환지 계획으로 정하는지 여부?** 기준

A 도시개발업무지침 4-3-5에서 시행자(조합)는 집단환지의 사용 및 개발을 촉진 하기 위해 집단환지로 지정받은 토지소유자 다수가 요청하면 토지소유자 소집 · 시공사 및 매수자 알선 등 지원을 하도록 정하고 있는 바, 공유토지에 대한 매각, **건축 등에 관한 사항은 환지계획에 포함되지 않음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1644** · 2016. 11. 30. · 국토교통부

Q439 **환지방식 도시개발구역 안에 기존 도시·군계획시설로 결정된 공원부지에 위치한 토지의 부담률 산정은?** 기준

A 환지방식 도시개발사업의 평가식에 의한 환지설계시 평균부담률은 사업구역 전체에 대한 사업비 부담비율을 나타내는 사항으로 도시개발법 시행규칙 제27 조의2제2항에서 50 퍼센트를 초과(토지소유자 동의(총회의결)시 초과 가능)할 수 없도록 정하고 있으며, **일반적으로 개인별 부담률은 종전토지와 종후 토지의 가격을 평가(토지평가협의회 심의를 거쳐 결정함)하여 동일한 가격조건이 되도록 환지계획을 수립하여 개인별 부담률을 산출 · 결정할 사항입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-3123** · 2015. 11. 24. · 국토교통부

Q440 **「도시개발법」제65조 제3항에 보면 손실을 입은 자도 재결을 신청할 수 있는바 손실을 입은 자의 재결신청 방법 및 절차와 기준은?** 기준

A 「도시개발법」제65조의 규정에 따른 재결의 신청은 공익사업을 위한 토지 등 의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 별지 제20호 서식에 정한 손실보상재 결신청서에 손실 발생사실, 손실보상액과 그 명세 등을 적어 관할 토지수용위 원회에 제출하여야 하며, **구체적인 사항에 대하여는 지정권자 및 관할 토지수 용위원회의 안내를 받으시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-489** · 2015. 3. 3. · 국토교통부

Q441 **<현행 제도> 도시개발구역내 일정 면적(수도권:1,000m²)이상 토지소유자가 해당 토지를 시행자에게 협의양도 할 경우 협의양도인에게 수의계약으로 165m²~330m²범위내에서 주택용지 공급 가능<건의 내용> 협의양도인에게 공급할 수 있는 대상용지와 공급규모를 확대 - 대상용지: 주택용지→주택용지, 생활시설용지, 도시지원시설 용지 - 용지규모 : 165m² ~330m² → 165m²~660m²** 기준

A 관련규정: 도시개발법 시행규칙 별표3협의양도인택지는 원활한 사업추진에 협조한 토지소유자에게 인센티브 제공을 위한 특례로서 경쟁입찰 공급에 예외를 두어 수의계약 방법으로 조성토지 공급을 허용하는 것임 특례공급이 과도할 경우, **조성토지의 일반공급 원칙을 왜곡시키고 토지소유자에 대한 과도한 특혜 제공의 우려가 있으므로 제한적인 범위내에서 최소한으로 운용할 필요 협의양도인택지의 대상용지 및 공급규모 확대는 입법취지에 부합되지 않으므로 현행 유지가 바람직함**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q442 **「도시개발법」제65조 제3항에 보면 손실을 입은 자도 재결을 신청할 수 있는바 손실을 입은 자의 재결신청 방법 및 절차와 기준** 기준

A 「도시개발법」제65조의 규정에 따른 재결의 신청은 공익사업을 위한 토지 등 의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 별지 제20호 서식에 정한 손실보상재 결신청서에 손실 발생사실, 손실보상액과 그 명세 등을 적어 관할 토지수용위 원회에 제출하여야 하며, **구체적인 사항에 대하여는 지정권자 및 관할 토지수 용위원회의 안내를 받으시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-489** · 2015. 3. 3. · 국토교통부

Q443 환지방식 도시개발사업의 개발계획 및 실시계획에 환지설계는 면적식(평 균토지부담률 55%)으로 계획한 경우 도시개발법령에서 정하고 있는 평가 식의 환지설계 기준을 적용할 수 있는지 여부?

기준

A 「도시개발법」 시행규칙 제27조제3항에서 환지방식 도시개발사업의 환지설계 는 평가식을 원칙으로 하도록 정하고 있는바, 이건, 도시개발사업의 환지계획 작성을 위한 환지설계 방식이 면적식의 환지설계 방식을 적용할 수 있는 지역 에 해당하지 않는 경우라면, 해당 도시개발사업의 개발계획, 실시계획 및 정관 등의 환지설계 방식(평가식)의 변경을 선행한 후, 도시개발법령에서 정하고 있 는 평가식의 설계기준을 적용하여야 함을 알려드리니, **구체적인 사항은 해당 도시개발구역의 지정권자 또는 환지계획 인가권자와 협의하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-322** · 2016. 1. 28. · 국토교통부

Q444 환지방식 도시개발사업의 개발계획 및 실시계획에 환지설계는 면적식(평균토지부담률 55%)으로 계획한 경우 도시개발법령에서 정하고 있는 평가 식의 환지설계 기준을 적용할 수 있는지?

기준

A 「도시개발법」 시행규칙 제27조제3항에서 환지방식 도시개발사업의 환지설계 는 평가식을 원칙으로 하도록 정하고 있는바, 이건, 도시개발사업의 환지계획 작성을 위한 환지설계 방식이 면적식의 환지설계 방식을 적용할 수 있는 지역 에 해당하지 않는 경우라면, 해당 도시개발사업의 개발계획, 실시계획 및 정관 등의 환지설계 방식(평가식)의 변경을 선행한 후, 도시개발법령에서 정하고 있 는 평가식의 설계기준을 적용하여야 함을 알려드리니, **구체적인 사항은 해당 도시개발구역의 지정권자 또는 환지계획 인가권자와 협의하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-322** · 2016. 1. 28. · 국토교통부

Q445 미분할 혼용방식의 환지설계 방식 적용에 관한 질의

기준

A 환지계획은 평가식이 원칙이며 면적식을 적용할 수 있는 토지의 이동이 경미 하거나 기반시설의 단순한 정비 등의 경우에 해당되어야 할 것이며, 또한 하나 의 환지계획구역에서 같은 방식을 적용해야 하는 사항으로, **구체적인 내용에 대하여는 지정권자 등과 협의할 사항으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2130** · 2014. 9. 5. · 국토교통부

Q446 미분할 혼용방식으로 사업을 시행할 경우 환지대상의 평균부담률과 비례 율을 산정할 때 총사업비는 수용 또는 사용방식과 환지대상을 포함한 사 업구역전체 총사업비로 계산하여야 하는지 아니면 환지대상의 사업비만 따로 계산하여 적용하여야 하는지 여부? **기준**

A 「도시개발법 시행규칙」 제26조 제4항 각호에 정한 평균부담률과 비례율 산 정기준에 따라 전체 사업구역의 총 사업비로 산정하는 것이 적정한 것으로 판 단되며, **부담률의 경우 도시개발업무치침 4-11-4 (2)의 규정에서 사업시행자와 주민들이 협의 · 산정하도록 규정하고 있음을 알려 드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1982** · 2014. 8. 21. · 국토교통부

Q447 미분할 혼용방식으로 사업을 시행할 경우 환지대상의 평균부담률과 비례 율을 산정할 때 총사업비는 수용 또는 사용방식과 환지대상을 포함한 사업구역전체 총사업비로 계산하여야 하는지? 아니면, 환지대상의 사업비만 따로 계산하여 적용하여야 하는지? **기준**

A 「도시개발법 시행규칙」 제26조 제4항 각호에 정한 평균부담률과 비례율 산 정기준에 따라 전체 사업구역의 총 사업비로 산정하는 것이 적정한 것으로 판단되며, **부담률의 경우 도시개발업무치침 4-11-4 (2)의 규정에서 사업시행자와 주민들이 협의 · 산정하도록 규정하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1982** · 2014. 8. 21. · 국토교통부

Q448 미분할 혼용방식의 환지설계 적용 방식에 관한 질의 **기준**

A 환지계획은 평가식이 원칙이며 면적식을 적용할 수 있는 토지의 이동이 경미 하거나 기반시설의 단순한 정비 등의 경우에 해당되어야 할 것이며, 또한 하나 의 환지계획구역에서 같은 방식을 적용해야 하는 사항으로, **구체적인 내용에 대하여는 지정권자 등과 협의할 사항으로 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2130** · 2014. 9. 5. · 국토교통부

Q449 환지설계 방식중 면적식의 경우 도시개발법 시행규칙 개정(2012. 3.30) 전ㅇ후의 차이 **기준**

A 면적식 환지설계시 평균토지 부담률 산정에 있어 도시개발법 시행규칙 개정 (2012. 3.30)전에는 기준면적(보류지, 환지계획구역)에서 무상귀속 대상 토지만 제외하였으나, **개정 후에는 시행자가 해당 사업추진을 위하여 소유한 토지도 제외하여 산정하도록 변경되었음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2452** · 2015. 9. 25. · 국토교통부

Q450 **최초 실시계획 인가 후 사업비의 100분의 10의 범위에서의 사업비 증가 로 실시계획의 경미한 변경 후, 다시 사업비 변경 사항이 발생하는 경우 종전 사업비의 기준** 기준

A 「도시개발법」시행규칙 제21조제5호에서 사업비의 100분의 10의 범위에서의 사업비의 증감을 실시계획의 경미한 사항으로 규정하고 있으며, 이 경우 사업 비 증감은 가장 최근에 변경(경미한 변경 제외) 인가된 실시계획상의 사업비를 기준으로 산정하여야 할 것이므로, 이건 최초 인가받은 실시계획상의 사업비를 기준으로 경미한 변경 여부를 결정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드리니, **구 체적인 사항은 해당 도시개발사업 실시계획 인가권자(지정권자)와 협의하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1820** · 2017. 8. 8. · 국토교통부

Q451 **「도시개발법」제28조에 따라 환지계획 작성에 착수하여 토지평가협의회 최종 심의를 거친 경우, 개정 도시개발법 시행규칙(국토해양부령 제453 호, 2012.4.1시행) 제26조 등 환지관련 규정이 적용되는 것인지 여부?** 기준

A 따라서, 시행규칙 개정 전에 이미 법 제28조에 따라 환지 계획의 작성에 착수 하였고 토지평가협의회 심의를 완료하였다면, **개정 시행규칙 시행 이후 최초로 환지 계획을 작성하는 것이 아니므로 개정 시행규칙의 부칙 적용례에 해당하 지 않는 것으로 보입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-721** · 2012. 5. 1. · 국토교통부

Q452 **도시개발법 시행규칙 제27조제5항제2호에서 정하고 있는 "시행자가 소 유하는 토지"란 무엇을 의미하는지 여부?** 기준

A **"시행자가 소유자는 토지"란 시행자가 유상으로 매입한 국공유지 등을 의미합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-909** · 2012. 5. 22. · 국토교통부

Q453 **「도시개발법」 시행규칙 제24조에 따른 복합개발시행자가 도시개발사업의 시행자로 부터 조성토지를 공급(매매계약 체결) 받은 후 사업시행 의무와 책임은 이행하되 매매계약상 지위 또는 소유권이전등기 청구권을 부동산 펀드로 이전할 경우 법령상 제한 유무 및 복합개발시행자의 지위 유지 여부?** 기준

A 이건 복합개발시행자에 대한 토지공급 규정은 일반적인 조성토지 공급방법(경 쟁입찰)에 대한 예외로서 상위법령에서 지방자치단체 등 공공시행자가 복합 · 입체적 개발이 필요한 경우 수의계약으로 조성토지를 공급할 수 있도록 허용함에 따라, 공공시행자가 수의계약으로 **조성토지를 공급하는 과정에서 공모방식으로 공정하고 투명하게 공급대상자를 선정하도록 하는 수의계약 공급기준 의 보완 규정으로서 복합개발시행자가 조성토지를 공급(매매계약 체결) 받은 이후 토지의 권리이전등과는 직접적인 관련이 없음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1592** · 2016. 4. 27. · 국토교통부

Q454 환지계획인가를 받은 경우 「도시개발법」 시행규칙 제27조의2 제1항의 규정에서 정하고 있는 "실시계획의 변경으로 평가요인이 변경된 경우" 란 어떤 경우인지? 기준

A 도시개발법령에서 실시계획의 변경으로 평가요인이 변경된 경우라 함은 해당 도시개발사업의 토지이용계획 등 실시계획(지구단위계획 포함) 내용 변경으로 해당 토지가격에 영향을 주는 요인을 지칭하는 것으로, **확정측량 결과에 따른 환지계획 변경 사항은 이에 해당되지 않는 것으로 판단됨을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-64** · 2016. 5. 24. · 국토교통부

Q455 환지계획인가를 받은 경우 「도시개발법」 시행규칙 제27조의2 제1항의 규정에서 정하고 있는 "실시계획의 변경으로 평가요인이 변경된 경우" 란 어떤 경우인지 여부? 기준

A 도시개발법령에서 실시계획의 변경으로 평가요인이 변경된 경우라 함은 해당 도시개발사업의 토지이용계획 등 실시계획(지구단위계획 포함) 내용 변경으로 해당 토지가격에 영향을 주는 요인을 지칭하는 것으로, **확정측량 결과에 따른 환지계획 변경 사항은 이에 해당되지 않는 것으로 판단됨을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-64** · 2016. 5. 24. · 국토교통부

Q456 법 제49조에 따른 권리의 포기 등에 관한 질의 예

A 따라서, 법 제49조 제2항 및 제3항에서 권리의 포기나 계약 해지로 인하여 손실을 입은 자가 이를 보상하여 줄 것을 시행자에게 청구할 수 있도록 하고, 그 손실을 보상한 시행자는 토지 또는 건축물 소유자나 그로 인하여 이익을 얻는 자에게 구 상할 수 있도록 **규정한 것은 계약의 상대방이 계약상의 의무를 이행하지 않는 등 도시개발사업으로 인해 피해를 볼 수 있는 임차권자 등의 권리를 보호하기 위 한 취지에서 둔 것이지 어느 경우에나 그 손실을 시행자에게 청구할 수 있도록 한 것은 아닌 것으로 보입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1442** · 2011. 10. 13. · 국토교통부

Q457 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률시행규칙 」제54조 제2항에서 "공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등"에서 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등은 언제로 보아야 하는지? 기준

A 도시개발법 제65조에서는 같은 법 제38조제1항 및 제64조제1항에 따른 행위로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상토록 규정하고, 보상기준에 대하여는 같은 법 제65조제5항에서 공익사업법을 준용토록 규정하고 있는 바, **환지방식 에서 손실보상을 위한 사업인정고시일은 개발계획 고시일로 볼 수 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1289** · 2014. 5. 20. · 국토교통부

Q458 환지계획인가를 받은 경우 「도시개발법」 시행규칙 제27조의2 제1항은 토지 등의 평가액을 변경할 수 없다는 의미인지? **기준**

A 「도시개발법」 시행규칙 제27조의2 제1항에서 환지계획 변경시 토지 소유자의 재산권 **보호를 위해 원칙적으로 토지 등의 평가액의 변경을 제한하는 동시에 도시개발사업 시행에 장기간 소요되므로 여건변화를 반영한 실시계획 변경으 로 평가요인이 변경된 경우라면 환지계획 변경을 통해 정리후 가격의 변경을 허용하고 있는 사항임을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-64** · 2016. 5. 24. · 국토교통부

Q459 도시개발법 시행규칙<국토해양부령 제428호, 2011.12.30> 제27조제2항에 따른 절충식 환지설계를 계속 사용할 수 있는지 여부? **예**

A 도시개발법 시행규칙 <국토해양부령 제453호, **2012.3.30> 개정 전에 구 법에 따라 절충식으로 환지설계가 된 경우는 구법을 적용하여 사업을 시행할 수 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-909** · 2012. 5. 22. · 국토교통부

Q460 환지계획인가를 받은 경우 「도시개발법」 시행규칙 제27조의2 제1항은 토지 등의 평가액을 변경할 수 없다는 의미인지 여부? **기준**

A 「도시개발법」시행규칙 제27조의2 제1항에서 환지계획 변경시 토지 소유자의 재산권 **보호를 위해 원칙적으로 토지 등의 평가액의 변경을 제한하는 동시에 도시개발사업 시행에 장기간 소요되므로 여건변화를 반영한 실시계획 변경으 로 평가요인이 변경된 경우라면 환지계획 변경을 통해 정리후 가격의 변경을 허용하고 있는 사항임을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-64** · 2016. 5. 24. · 국토교통부

Q461 환지사업시 제자리 환지의 경우에도 청산금이 징수될 수 있는지? **예**

A 「도시개발법」제28조에 따라 환지계획을 작성할 때에는 같은 법 시행규칙 제27 조, 제28조, 제29조 및 지침 제4편(환지계획) 등의 기준을 따르며, **제자리에 환지되는 경우에도 위치를 이동하여 환지되는 토지와 같이 종전 · 종후 토지를 평가 하여 종후 토지의 가치가 증가한 경우 청산금을 징수하는 것은 가능합니다**. 아울러, 해당 학교부지가 제자리 환지인지 또는 사업비 추가 납부가 청산금 징수에 해당하는지 등에 대한 구체적인 사실 확인은 해당 사업의 환지계획 인가 권자인 ○○시에 문의하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-47** · 2012. 1. 12. · 국토교통부

Q462 환지사업시 제자리 환지의 경우에도 청산금이 징수될 수 있는지 여부? 예

A 「도시개발법」제28조에 따라 환지계획을 작성할 때에는 같은법 시행규칙 제27 조, 제28조, 제29조 및 지침 제4편(환지계획) 등의 기준을 따르며, **제자리에 환 지되는 경우에도 위치를 이동하여 환지되는 토지와 같이 종전 · 종후 토지를 평 가하여 종후 토지의 가치가 증가한 경우 청산금을 징수하는 것은 가능합니다**. 아울러, 해당 학교부지가 제자리 환지인지 또는 사업비 추가 납부가 청산금 징 수에 해당하는지 등에 대한 구체적인 사실 확인은 해당 사업의 환지계획 인가 권자인 ○○시에 문의하시기 바랍니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-47** · 2012. 1. 12. · 국토교통부

Q463 종후 토지의 가치상승(시행자가 개발계획을 변경하여 용적률을 상향함)으로 인해 구 도시개발법 시행규칙(국토해양부령 제428호, 2011.12.30 시 행) 제29조에 따른 면적기준 토지부담률이 증가한 경우, 이를 같은 조 제 |4항*에서 정하고 있는 "부득이한 경우" 로 볼 수 있는지? 기준

A 구 도시개발법 시행규칙 제29조제4항에서 정하고 있는 “부득이한 경우”란 일반 적으로 사업의 정상적인 추진을 위해 사업비의 추가 확보가 불가피한 경우 등 을 의미한다고 볼 수 있으며, **이에 대한 구체적인 판단은 해당 사업의 여건 등을 종합적으로 고려하여 지정권자가 결정할 사항입니다**. 다만, 구 도시개발법 시행규칙 제29조제4항 상 “부담”이란 실질적으로 토지소 유자에게 발생하는 “경제적 이익의 감소”를 의미하는 것으로 보입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1454** · 2012. 8. 13. · 국토교통부

Q464 <현행 제도> 구 토지구획정리사업법시행규칙에 따른 토지구획정리사업의 사업기준 및 사업계획서의 작성방법에서 체비지, 공공시설용지를 책정할 때에는 전체 토지면적의 100분의 50을 넘지 않도록 규정<건의 내용> 토지구획정리사업의 평균감보율을 60%까지 가능하도록 도시개발법 부칙을 개정 기준

A 관련규정: 「도시개발법」부칙 제6조평균 감보율은 토지소유자의 재산권과 직결되는 중요한 요소로 토지소유자의 재산권을 침해할 우려가 높고 법적 안정성을 저해하는 소급입법은 곤란 - 도시개발법 부칙 < 제8970호, 2008.3.21> 제6조에서 토지구획정리사업은 토지구획정리사업법(법률 제5904호)에 따라 시행하도록 경과조치를 규정하고 있고 - 현행, **도시개발법령에 따른 면적식 환지계획 수립시에도 평균토지부담률은 50%를 초과할 수 없도록 규정하고 있음**

국토교통부 국토교통부 회신 · 회신일 미기재 · 국토교통부

Q465 새로 도시개발사업을 환지방식으로 할 경우에는 평가식과 면적식을 혼합 하여 사용하여도 되는지 여부? 기준

A 「도시개발법」시행규칙 제27조 제3항 및 부칙에 의거 이 규칙 시행(2012.4.1) 이후 환지계획을 작성하는 경우에 하나의 환지계획구역에서는 같은 방식을 적 용하도록 하고 있음을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1692** · 2012. 9. 25. · 국토교통부

Q466 도시개발업무지침 4-1-4의 평가식을 면적식 환지설계에 적용하여도 되는지? 기준

A 면적식 환지설계의 경우 「도시개발법 시행규칙」 제29조 면적식 환지 기준 등에서 규정한 바에 따라야 하며 그 외의 구체적인 기준은 규약 · 정관 또는 시행규정으로 정하여야 합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1692** · 2012. 9. 25. · 국토교통부

Q467 종후 토지의 가치상승(시행자가 개발계획을 변경하여 용적률을 상향함)으 로 인해 구 도시개발법 시행규칙(국토해양부령 제428호, 2011.12.30 시 행) 제29조에 따른 면적기준 토지부담률이 증가한 경우, 이를 같은 조 제 4항에서 정하고 있는 "부득이한 경우"로 볼 수 있는지 여부? 기준

A 구 도시개발법 시행규칙 제29조제4항에서 정하고 있는 "부득이한 경우"란 일반 적으로 사업의 정상적인 추진을 위해 사업비의 추가 확보가 불가피한 경우 등 을 의미한다고 볼 수 있으며, **이에 대한 구체적인 판단은 해당 사업의 여건 등 을 종합적으로 고려하여 지정권자가 결정할 사항입니다**. 다만, 구 도시개발법 시행규칙 제29조제4항 상 "부담"이란 실질적으로 토지소 유자에게 발생하는 "경제적 이익의 감소"를 의미하는 것으로 보입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1454** · 2012. 8. 13. · 국토교통부

Q468 평가식 환지설계시 해당 도시개발구역내 토지의 정리전ㅇ후 가격을 평가할 때 기준시점과 관련하여 「도시개발법」 시행규칙 제27조의2 제1항에서 정하고 있는 최초 환지계획인가 시를 기준으로 한다는 의미인지 여부? 기준

A 환지계획 수립을 위한 환지 설계시 토지의 정리전ㅇ후 가격을 평가할 때 가격 기준시점과 평가시기에 대하여는 도시개발업무지침 4-1-4(5)에서 규정하고 있 는 사항으로, 정리전 가격은 실시계획인가시점을 기준으로 하고 정리후 가격은 환지처분 시점을 기준으로 하여 정하되, **평가는 환지계획 수립 전에 하도록 명시하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-139** · 2016. 6. 2. · 국토교통부

Q469 평가식 환지설계시 해당 도시개발구역내 토지의 정리전.후 가격을 평가할 때 기준시점과 관련하여 「도시개발법」 시행규칙 제27조의2 제1항에서 정하고 있는 최초 환지계획인가 시를 기준으로 한다는 의미는?

기준

A 환지계획 수립을 위한 환지 설계시 토지의 정리전 · 후 가격을 평가할 때 가격 기준시점과 평가시기에 대하여는 도시개발업무지침 4-1-4(5)에서 규정하고 있 는 사항으로, 정리전 가격은 실시계획인가시점을 기준으로 하고 정리후 가격은 환지처분 시점을 기준으로 하여 정하되, **평가는 환지계획 수립 전에 하도록 명시하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-139** · 2016. 6. 2. · 국토교통부

Q470 「도시개발법」제61조제1항제1호에 따라 도시개발사업의 공사비를 보조 할 경우, 시공이 완료된 공사에 공사비를 소급하여 지원할 수 있는지? 「도시개발법」제61조제1항제5호에 따른 '도시개발구역의 지정, 계획수 립 및 제도발전을 위한 조사 · 연구비'에 민간사업시행자가 지출한 "측 량(분할, 확정 등), 교통관련 용역 또는 연구용역, 문화재 조사(지표, 시 굴, 발굴 등)"등의 비용이 포함되는 것인지?

예

A 「도시개발법」제60조에 따라 시 · 도지사 또는 시장 · 군수는 도시개발사업을 촉진하고 도시계획시설사업의 설치 지원을 위하여 해당 지방자치단체에 특별회 계를 설치할 수 있으며, **이를 재원으로 하여 같은법 제61조제1항제1호에 따라 시행자에게 공사비 등을 보조하거나 융자할 수 있습니다**. - 이 때, 공사비의 보조 또는 융자 시기를 언제로 할 것인지, 어떠한 방법으로 지원할 것인지 등의 사항은 사업비 지원의 필요성, 사업 추진현황 및 제반여건 등을 고려하 여 시 · 도지사 또는 시장 · 군수가 합리적으로 결정할 사안이나, 같은 법 제5조제1항 제12호, 제17조제5항 및 같은 법 시행규칙 제20조 등에 따른 재원조달계획에 따라 합당하게 집행되어야 합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-578** · 2011. 4. 26. · 국토교통부

Q471 환지방식 도시개발사업의 평균부담률 확정 시기

기준

A 환지방식은「도시개발법」시행규칙 제27조 제3항에 따라 도시개발사업 시행 전후의 토지의 평가가액에 비례하여 환지를 결정(평균부담률 산정)하는 평가식 을 원칙으로 규정하고 있으며, 이건 개발계획 및 실시계획에 개략적인 환지계 획과 평균부담률이 포함되나 이는 확정된 것이 아니며, 실시계획인가 후 환지계획 작성시 감정평가 업자가 평가한 가격을 근거로 해당 도시개발조합의 토 지평가협의회 심의를 거쳐 평균부담률을 최종 결정하게 되므로, **평균부담률은 환지계획 인가(변경포함)시를 확정 시점으로 보아야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시경제과-1271** · 2017. 5. 29. · 국토교통부

Q472 「도시개발법」 시행규칙 별표3 나목에서 "주택건설사업자가 주민 등의 의견청취를 위한 공람 공고일 현재 소유한 도시개발구역 안의 토지 전부를 보상협의에 응하여 시행자에게 양도한 경우"중에서 소유는 「부동산 등기 법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자만 의미하는 것인지? **기준**

A 도시개발법령에서 토지 소유자는 「부동산 등기법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자를 의미하나, **해당 토지의 매매시점 및 계약내용의 이행 여부 등 사실관계를 바탕으로 해당 도시개발사업 시행자가 검토 · 판단할 사항으로 보여짐을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2371** · 2015. 9. 18. · 국토교통부

Q473 협의양도인 택지 공급시 「도시개발법」시행규칙 별표3 제2호 가목에서 1 세대당 1필지를 기준으로 하여 165 제곱미터 이상 300 제곱미터 이하의 범위 안에서 규약 등으로 정한 면적을 공급하도록 정하고 있는데, 1세대에 법인(단체)도 포함되는지? **기준**

A 「도시개발법」시행규칙 **별표3 제2호 가목에서 협의양도인 택지 공급시 1세대 당 1필지를 기준으로 하는 취지는 자연인의 경우 동일세대 내에 2인 이상의 공급대상자가 있을 경우에 적용하기 위한 규정으로 법인(단체)은 포함되지 않 는 것으로 보아야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2886** · 2015. 11. 5. · 국토교통부

Q474 협의양도인 택지 공급시 「도시개발법」시행규칙 별표3 제2호 가목에서 1세대당 1필지를 기준으로 하여 165 제곱미터 이상 300 제곱미터 이하의 범위 안에서 규약 등으로 정한 면적을 공급하도록 정하고 있는데, 1세대 에 법인(단체)도 포함되는지 여부? **기준**

A 「도시개발법」시행규칙 **별표3 제2호 가목에서 협의양도인 택지 공급시 1세대 당 1필지를 기준으로 하는 취지는 자연인의 경우 동일세대 내에 2인 이상의 공급대상자가 있을 경우에 적용하기 위한 규정으로 법인(단체)은 포함되지 않 는 것으로 보아야 할 것입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2886** · 2015. 11. 5. · 국토교통부

Q475 「도시개발법」시행규칙 별표3 나목에서 "주택건설사업자가 주민 등의 의견청취를 위한 공람 공고일 현재 소유한 도시개발구역 안의 토지 전부 를 보상협의에 응하여 시행자에게 양도한 경우"중에서 소유는 「부동산 등기법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자만 의미하는 것인지 여부? **기준**

A 도시개발법령에서 토지 소유자는 「부동산 등기법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자를 의미하나, **해당 토지의 매매시점 및 계약내용의 이행 여부 등 사 실관계를 바탕으로 해당 도시개발사업 시행자가 검토ㅇ판단할 사항으로 보여 짐을 알려 드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2371** · 2015. 9. 18. · 국토교통부

Q476 「도시개발법」 제28조에 따라 환지계획 작성에 착수하여 토지평가협의회 최종 심의를 거친 경우, 개정 도시개발법 시행규칙(국토해양부령 제453 호, 2012.4.1시행) 제26조 등 환지관련 규정이 적용되는 것인지? **기준**

A 따라서, 시행규칙 개정 전에 이미 법 제28조에 따라 환지 계획의 작성에 착수 하였고 토지평가협의회 심의를 완료하였다면, **개정 시행규칙 시행 이후 최초로 환지 계획을 작성하는 것이 아니므로 개정 시행규칙의 부칙 적용례에 해당하지 않는 것으로 보입니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-721** · 2012. 5. 1. · 국토교통부

Q477 새로 도시개발사업을 환지방식으로 할 경우에는 평가식과 면적식을 혼합하여 사용하여도 되는지? **기준**

A **「도시개발법」시행규칙 제27조 제3항 및 부칙에 의거 이 규칙 시행(2012.4.1) 이후 환지계획을 작성하는 경우에 하나의 환지계획구역에서는 같은 방식을 적용하도록 하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1692** · 2012. 9. 25. · 국토교통부

Q478 도시개발법 시행규칙(국토해양부령 제428호, 2011.12.30> 제27조제2항에 따른 절충식 환지설계를 계속 사용할 수 있는지? **예**

A 도시개발법 시행규칙 <국토해양부령 제453호, **2012.3.30> 개정 전에 구 법에 따라 절충식으로 환지 설계가 된 경우는 구법을 적용하여 사업을 시행할 수 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-909** · 2012. 5. 22. · 국토교통부

Q479 환지설계 방식중 면적식의 경우 도시개발법 시행규칙 개정(2012. 3.30) 전 · 후의 차이는? **기준**

A 면적식 환지설계시 평균토지 부담률 산정에 있어 도시개발법 시행규칙 개정 (2012. 3.30)전에는 기준면적(보류지, 환지계획구역)에서 무상귀속 대상 토지만 제외하였으나, **개정 후에는 시행자가 해당 사업추진을 위하여 소유한 토지도 제외하여 산정하도록 변경되었음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2452** · 2015. 9. 25. · 국토교통부

Q480 환지방식의 도시개발사업의 경우 「도시개발법」(이하 같은법)제50조 제4항에 따른 부분준공 및 부분환지처분이 가능한지? 준공 또는 환지처분 전에 건축허가 및 건축물 사용승인이 가능한지? 환지처분 전 청산금 징수가 가능한지?

예

A 환지방식 도시개발사업은 토지부담률 등 토지소유자의 권리의무관계, 기반시설 분담, **환지계획의 변경가능성 등 수용방식 사업과는 다른 특수성이 존재하므로 같은 법 제5조 1항에 3호 및 시행규칙 제27조에 따라 환지방식의 사업지구가 분할된 경우 에 한하여 지구별 부분환지처분 및 부분준공이 가능할 것으로 판단됩니다**. 도시개발구역에서의 건축허가 및 건축물 사용승인은 개발계획 및 실시계획에 건축계획이 포함되고 같은법 제19조에 따라 건축허가 등이 의제된 경우에는 별 도의 허가 없이 건축 등의 행위가 가능하나, 이러한 경우 이외에는「건축법」 등 관련법에 따른 별도의 허가를 받아 건축을 하거나 건축물을 사용할 수 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2680** · 2010. 12. 30. · 국토교통부

Q481 도시개발구역 해제에 관한 조례 제정에 관한 질의

예

A **「도시개발법」에서는 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시 환경 조성과 공공복리의 증진을 목적(법제1조)으로 시 · 도지사 등 지자체의 장 은 도시개발구역을 지정(법제3조)할 수 있도록 규정하고 있습니다**. 구역 지정권자인 지자체의 장은 해당 지자체의 여건에 따라 구역을 지정하여 도시개발사업을 시행할 수 있으나, 구역지정 이후 당초 사업의 목적을 달성하 는 것이 불가능하다고 판단될 경우 사업추진 현황 및 여건 등을 종합적으로 고려하여 구역의 지정을 해제하는 것은 가능할 것으로 보이며, 도시개발 구역 지정은 해당 지자체의 고유사무이며 이로 발생하는 지역주민의 이익은 공익추구의 결과로 생기는 이해관계에 불과한 바, 구역지정의 해제가 지역주민의 권리 제한으로 볼 수 없으므로(유사사례 판례 : 혁신도시최종입지 확정처분취소 서울고법 2006누28873(상고심 대...

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1646** · 2012. 9. 14. · 국토교통부

Q482 도시개발조례에 관한 질의

기준

A 「도시개발법」에서는 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시 환경 조성과 공공복리의 증진을 목적(법제1조)으로 시 · 도지사 등 지자체의 장 은 도시개발구역을 지정(법제3조)할 수 있도록 규정하고 있습니다.- 구역 지정권자인 지자체의 장은 해당 지자체의 여건에 따라 구역을 지정하여 도시개발사업을 시행할 수 있으나, 구역지정 이후 당초 사업의 목적을 달성하 는 것이 불가능하다고 판단될 경우 사업추진 현황 및 여건 등을 종합적으로 고려하여 구역의 지정을 해제하는 것은 가능할 것으로 보이며,- 도시개발 구역 지정은 해당 지자체의 고유사무이며 이로 발생하는 지역주민 의 이익은 공익추구의 결과로 생기는 이해관계에 불과한 바, **구역지정의 해제 가 지역주민의 권리 제한으로 볼 수 없으므로(유사사례 판례 : 혁신도시최종 입지확정처분취소 서울고법 2006누28873(상...**

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1646** · 2012. 9. 14. · 국토교통부

Q483 도시개발조례에 관한 질의

예

A **「도시개발법」에서는 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시 환경 조성과 공공복리의 증진을 목적(법제1조)으로 시 · 도지사 등 지자체의 장 은 도시개발구역을 지정(법제3조)할 수 있도록 규정하고 있습니다**. 구역 지정권자인 지자체의 장은 해당 지자체의 여건에 따라 구역을 지정하여 도시개발사업을 시행할 수 있으나, 구역지정 이후 당초 사업의 목적을 달성하는 것이 불가능하다고 판단될 경우 사업추진 현황 및 여건 등을 종합적으로 고려하여 구역의 지정을 해제하는 것은 가능할 것으로 보이며, 도시개발 구역 지정은 해당 지자체의 고유사무이며 이로 발생하는 지역주민의 이익은 공익추구의 결과로 생기는 이해관계에 불과한 바, 구역지정의 해제가 지역주민의 권리 제한으로 볼 수 없으므로(유사사례 판례 : 혁신도시최종입지 확정처분취소 서울고법 2006누28873(상고심 대법...

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1646** · 2012. 9. 14. · 국토교통부

Q484 도시개발사업 준공 이후, 조성 토지 공급에 대하여 조례로 정하여 매각 하는 경우 도시개발법령에 위반되는 것인지?

기준

A 「도시개발법」제26조에 따라 시행자는 조성토지 등을 공급하려고 할 때에는 공급 계획을 지정권자에게 제출하여야 하므로, **제출한 공급계획 대로 공급을 완료하지 못 하고 사업을 준공할 경우 준공 전 공급계획의 변경이 필요할 것으로 보입니다**. - 다만, 도시개발사업 준공 이후 조성토지 공급에 대해 도시개발법에서 별도의 규정 을 두고 있지 않은 바 조례로 정하여 매각할지 여부에 대해서는 해당 지자체에서 종합적으로 판단해야 할 사항으로 보입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-1722** · 2012. 10. 5. · 국토교통부

Q485 수용방식 도시개발사업에서 못 산 땅은 주택법상 매도청구로 확보하나요?

아니오

A 아니오. 도시개발법은 공익사업법을 준용하므로 **주택법 매도청구가 아니라 도시개발법상 수용 절차**로 확보합니다.

> **실무 포인트** 민간 시행자는 수용 동의요건을 먼저 갖춰야 합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시재생과-2604** · 2014. 11. 4. · 국토교통부

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」· 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 67건

Q486 매수청구 토지가 미지급용지라면 매수가격에 미지급용지 평가방법을 쓸 수 있나요?

예

A **미지급용지 평가방법을 준용할 수 있습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **26-0385** · 2026. 9. 15. · 민원인

Q487 택지개발로 사업이 끝난 지구의 학교용지에 학교가 안 지어졌다면 "미집행시설"로 매수청구 대상인가요? **아니오**

A 아니오. 실시계획 인가나 그에 상당하는 절차를 거쳐 사업이 완료되었다면 **미집행시설에 해당하지 않습니다.**

국토교통부(행정안전부 질의) 국토교통부(행정안전부 질의) 회신 **도시정책과-5945** · 2017. 6. 19. · 국토교통부(행정안전부 질의)

Q488 실시계획에 공동 시행자를 추가하면 실시계획을 새로 인가받아야 하나요? **예**

A **실시계획을 다시 작성해 새로 인가**받아야 합니다.

법제처 법제처 법령해석 **21-0591** · 2021. 10. 20. · 전라북도 익산시

Q489 사업대상지 일부만 떼어 민간사업자를 시행자로 지정할 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **일부 지역만 민간 시행자로 지정할 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **24-0895** · 2025. 2. 18. · 민원인

Q490 인허가를 받을 수 없는 민간사업자가 받을 수 있는 사업자와 공동으로 시행자 지정을 받을 수 있나요? **아니오**

A 아니오. **공동으로 시행자 지정을 받을 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **21-0759** · 2022. 6. 10. · 민원인

Q491 민간 시행자의 경미한 실시계획 변경도 고시해야 하나요? **아니오**

A 아니오. **고시해야 하는 것은 아닙니다.**

법제처 법제처 법령해석 **26-0669** · 2026. 10. 1. · 전북특별자치도 전주시

Q492 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 따라 실시계획의 내용을 고시하여야 하는 경우의 범위에 관한 질의 **기준**

A 이 사안의 경우, **국토교통부장관등은 실시계획의 변경된 내용을 국토계획법 제91조에 따라 고시하여야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **26-0582** · 2026. 10. 1. · 전북특별자치도 전주시

Q493 물류단지지정권자가 물류시설법 제30조제1항에 따라 실시계획을 승인하면서 의제되는 국토계획법 제30조에 따른 도시 · 군관리계획의 결정은 같은 법 제26조에 따라 주민 및 이해관계자(이하 "주민등"이라 함)가 입안을 제안한 도시 · 군관리계획의 결정으로만 한정되는지?

아니오

A 물류단지지정권자가 물류시설법 제30조제1항에 따라 실시계획을 승인하면서 의제되는 국토계획법 제30조에 따른 도시 · 군관리계획의 결정은 같은 법 제26조에 따라 주민등이 입안을 제안한 도시 · 군관리계획의 결정으로만 한정되는 것은 아닙니다.

법제처 법제처 법령해석 **26-0038** · 2026. 4. 8. · 민원인

Q494 국토계획법 제92조제4항에 따라 국토교통부장관이 같은 조 제1항에 따라 의제되는 인 · 허가등의 처리기준을 통합하여 고시하지 않은 경우에도 같은 조 제1항에 따라 국토교통부장관등이 실시계획의 작성등을 할 때 그 실시계획에 대한 같은 조 제1항 각 호의 인 · 허가등(각주: 해당 인 · 허가등에 관하여 국토계획법 제92조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 것을 전제함)을 받은 것으로 볼 수 있는지?

기준

A 국토계획법 제92조제4항에 따라 국토교통부장관이 같은 조 제1항에 따라 의제되는 인 · 허가등의 처리기준을 통합하여 고시하지 않은 경우에도 같은 조 제1항에 따라 국토교통부장관등이 실시계획의 작성등을 할 때 그 실시계획에 대한 같은 조 제1항 각 호의 인 · 허가등을 받은 것으로 볼 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **25-0394** · 2025. 7. 17. · 민원인

Q495 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축 · 증축 또는 재축을 하려는 경우(각주: 도시 · 군계획사업(다른 법률에 따라 도시 · 군계획사업을 의제한 사업을 포함함)에 의한 행위가 아닌 경우를 전제함(국토계획법 제56조제1항 단서)), 국토계획법 제56조제4항제2호 괄호 부분에 따른 도시 · 군계획시설사업이 시행되지 않고 있는 도시 · 군계획시설의 부지인 경우에만 개발행위허가를 받지 않고 할 수 있는지?

예

A 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축 · 증축 또는 재축을 하려는 경우, 국토계획법 제56조제4항제2호에 따라 도시 · 군계획시설사업이 시행되지 않고 있는 도시 · 군계획시설의 부지인 경우에만 개발행위허가를 받지 않고 할 수 있습니다.

법제처 법제처 법령해석 **25-0066** · 2025. 3. 7. · 경기도 평택시

Q496 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축 · 증축 또는 재축을 하려는 경우(각주: 도시 · 군계획사업(다른 법률에 따라 도시 · 군계획사업을 의제한 사업을 포함함)에 의한 행위가 아닌 경우를 전제함(국토계획법 제56조제1항 단서)), 국토계획법 제56조제4항제2호 괄호 부분에 따른 도시 · 군계획시설사업이 시행되지 않고 있는 도시 · 군계획시설의 부지인 경우에만 개발행위허가를 받지 않고 할 수 있는지?

예

A 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축 · 증축 또는 재축을 하려는 경우, **국토계획법 제56조제4항제2호에 따라 도시 · 군계획시설사업이 시행되지 않고 있는 도시 · 군계획시설의 부지인 경우에만 개발행위허가를 받지 않고 할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0125** · 2025. 3. 7. · 경기도 평택시

Q497 지구단위계획구역에 도시 · 군계획시설로 설치하는 도로가 국토계획법 제43조제1항 본문 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 제45조제3항제2호에 따른 기반시설에 해당하는 경우, 지구단위계획만으로 도로의 설치 결정을 할 수 있는지, 아니면 기반시설 설치에 관한 도시 · 군관리계획이 별도로 있어야 하는지?

예

A 지구단위계획구역에 도시 · 군계획시설로 설치하는 도로가 국토계획법 제43조제1항 본문 및 국토계획법 시행령 제45조제3항제2호에 따른 기반시설에 해당하는 경우, **지구단위계획만으로 도로의 설치 결정을 할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0672** · 2017. 3. 2. · 민원인

Q498 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조제1항에 따라 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 5년마다 관할 구역의 도시 · 군관리계획을 재검토하여 정비할 때에 같은 법 시행령 제29조제1항 각 호에 따른 도시 · 군계획시설에 관한 사항만을 재검토하여 정비하여야 하는지?

아니오

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조제1항에 **따라 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 5년마다 관할 구역의 도시 · 군관리계획을 재검토하여 정비할 때에 같은 법 시행령 제29조제1항 각 호에 따른 도시 · 군계획시설에 관한 사항만을 재검토하여 정비하여야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0479** · 2016. 10. 4. · 충청남도 아산시

Q499 **도시 · 군계획시설에 해당하는 종합의료시설(종합병원)에 관하여 도시 · 군계획시설사업 실시계획의 인가를 받은 사업시행자가 대지 면적 및 건축물 연면적의 증가 없이 종합의료시설 내부에 설치한 휴게음식점 시설의 일부를 소매점 시설로 용도변경하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항에 따라 실시계획의 변경인가를 받아야 하는지?** 예

A 도시 · 군계획시설에 해당하는 종합의료시설에 **관하여 실시계획의 인가를 받은 사업시행자가 대지 면적 및 건축물 연면적의 증가 없이 종합의료시설 내부에 설치한 휴게음식점 시설의 일부를 소매점 시설로 용도변경한 경우 국토계획법 제88조제4항 본문에 따라 실시계획의 변경인가를 받아야 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **14-0245** · 2014. 7. 25. · 인천광역시

Q500 **임대형 노인복지주택에 관하여 도시 · 군계획시설사업 실시계획인가를 받은 사업시행자가 대지 면적 및 건축물 연면적 · 규모의 증가 없이 세대수만 증가시키는 내용으로 실시계획을 변경하고자 하는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항에 따라 실시계획변경인가를 받아야 하는지?** 예

A 임대형 노인복지주택에 관하여 도시 · 군계획시설사업 실시계획인가를 받은 사업시행자가 대지 면적 및 건축물 연면적 · 규모의 증가 없이 세대수만 증가시키는 내용으로 실시계획을 변경하고자 하는 경우, **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항에 따라 실시계획변경인가를 받지 않아도 된다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **13-0113** · 2013. 4. 26. · 인천광역시 서구

Q501 **사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항에 따른 실시계획 변경인가를 받을 수 있는지?** 기준

A 질의 가에 대하여 이 사안의 경우 사업의 계속 진행과 관련하여서는, **사업시행자는 이미 받은 실시계획 인가의 효력이 상실하므로 완공 때까지 계속 사업을 진행하기 위하여는 새로이 실시계획 인가를 받아야 한다고 할 것입니다**. 질의 나에 대하여 이 사안의 경우 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항에 따른 실시계획변경인가를 받을 수 없고, 참고로, 실무상 행하여지는 실시계획 변경인가는 새로운 인가로서의 요건을 갖춘 경우 "새로운 인가"로서의 효과가 있을 뿐이라고 할 것입니다.

법제처 법령해석 **12-0124** · 2012. 4. 3. · 민원인

Q502 도시계획이 결정 · 고시되고 도시계획시설사업이 아직 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설부지에서 토지소유자가 그 도시계획시설이 아닌 공작물의 설치를 하려고 하는 경우, 그 공작물의 설치가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조제2호에서 규정하는 "경미한 행위"에 해당하더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제1항 단서에 따라 허가를 받아야 하는지?

예

A 도시계획이 결정 · 고시되고 도시계획시설사업이 아직 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설부지에서 토지소유자가 그 도시계획시설이 아닌 공작물의 설치를 하려고 하는 경우, **그 공작물의 설치가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조제2호에서 규정하는 "경미한 행위"에 해당하는 경우에는 허가 없이 공작물을 설치할 수 있다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0508** · 2011. 10. 7. · 경기도 시흥시

Q503 현재 공부상 지목(地目)은 대(垈)인 토지이나, 사실상 도로로 사용되고 있는 경우에「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항의 매수청구 대상이 되는지 여부?

예

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 명백하게 "지목(地目)이 대(垈)인 토지"로서 도시계획시설결정 고시일부터 10년 이내에 그 도시계획시설의 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 아니하였고 같은 법 제88조에 따른 실시계획인가나 그에 상당하는 절차가 진행되지도 않은 경우, **해당 토지는 그 현황이 도로로 이용되고 있다 하더라도 이러한 사실만으로 해당 토지가 매수청구권의 대상이 되지 않는다고 단정할 수 없으므로「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제47조제1항에 따라 매수청구권이 인정될 수 있다 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0357** · 2011. 8. 19. · 전라북도 전주시

Q504 다른 법률에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조의 도시계획시설사업 실시계획의 인가를 의제하는 경우에 같은 법 제89조에 따른 이행보증금을 예치하게 할 수 있는지?

아니오

A **다른 법률에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조의 도시계획시설사업 실시계획의 인가를 의제하는 경우에 같은 법 제89조에 따른 이행보증금을 예치하게 할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0353** · 2009. 11. 27. · 민원인

Q505 「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업계획을 승인함에 있어서 그 사업계획에 포함된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획 인가에 관한 사항에 대하여 「주택법」 제17조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의에 응함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조에 따른 서류의 열람 등의 절차를 거쳐야 하는지?

아니오

A 「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업계획을 승인함에 있어서 그 사업계획에 포함된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획 인가에 관한 사항에 대하여 「주택법」 제17조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우, **협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의에 응함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조에 따른 서류의 열람 등의 절차를 필요적으로 거쳐야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0173** · 2009. 6. 26. · 민원인

Q506 국가가 도시계획시설사업으로 도시계획시설인 문화시설과 함께 공공하수도를 설치하는 경우, 공공하수도의 관리자가 해당 도시계획시설사업으로 현저한 이익을 받았을 때, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조에 따라 도시계획시설사업에 든 비용 중 공공하수도 설치비용의 일부를 공공하수도의 관리자에게 부담시킬 수 있는지?

예

A 국가가 도시계획시설사업으로 도시계획시설인 문화시설과 함께 공공하수도를 **설치하는 경우에 공공하수도의 관리자가 해당 도시계획시설사업으로 현저한 이익을 받은 때는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조에 따라 도시계획시설사업에 든 비용 중 공공하수도 설치비용의 일부를 공공하수도의 관리자에게 부담시킬 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0077** · 2009. 4. 28. · 민원인

Q507 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조(도시계획시설부지의 소유자가 개발행위허가를 받은 후 토지가 분할된 경우, 분할토지의 소유자가 분할토지에 대하여 매수청구 등을 할 수 있는지 여부)에 관한 질의

예

A 국토계획법 제47조제7항제2호 및 제56조제1항제1호에 따라 매수의무자가 주거지역 안 지목이 대(垈)인 도시계획시설부지를 매수하기로 한 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하여 그 토지의 소유자가 그 토지에 대한 개발행위(건축물의 건축)의 허가를 받은 후 그 토지가 분할된 경우, **분할된 토지의 소유자는 다시 매수청구를 하거나 개발행위허가를 신청할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **09-0064** · 2009. 4. 21. · 서울특별시 도시계획국 시설계획과

Q508 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조(실시계획 고시의 효력)에 관한 질의 — 예

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 도시계획시설사업인 골프장의 조성 · 운영사업 시행자로 지정을 받은 자가 같은 법 제88조에 따라 국토해양부장관 또는 시 · 도지사에게 도시계획시설사업에 **관한 실시계획의 인가를 받은 경우 도시계획시설인 골프장의 조성 · 운영사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제8호의 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업에 해당된다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **08-0073** · 2008. 5. 9. · 민원인

Q509 개발제한구역내 도시계획시설인 수도공급설비의 부지 안에 체육시설을 설치할 수 있는지? — 예

A 개발제한구역내에 도시계획시설로 결정된 수도시설 부지에 체육시설의 설치가 가능한지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조 및 같은 법 시행령 제61조, 「도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조, **「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조 및 같은 법 시행령 제13조 별표 1 등의 규정을 고려하여 판단하여야 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0404** · 2007. 12. 28. · 건설교통부

Q510 도시계획시설(골프장)사업 편입 예정부지의 현황측량 작업과 관련하여 사업시행자가 토지출입 허가증만 발급받고 증표를 발급받지 아니한 경우 토지출입 허가가 유효한 것인지 및 위 경우 시행자에게 과태료를 부과할 수 있는지? — 아니오

A 도시계획시설사업의 시행자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제130조제2항에 따라 타인의 토지출입 허가를 받은 경우 증표를 발급받지 아니하였다 하더라도 토지출입 허가의 효력에는 영향을 미치지 않으며, **토지출입을 하는 자가 관계인에게 증표를 내보이지 않은 경우에는 별도의 과태료부과 규정이 없으므로 과태료를 부과할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0286** · 2007. 11. 16. · 건설교통부

Q511 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조제2항에 따라 도시계획시설사업의 시행자가 도시계획시설사업의 시행을 위하여 도시계획시설에 인접한 농경지를 일시 사용하는 경우에도, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조에 따른 농업손실보상의 대상에 해당하는지? — 아니오

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조제2항에 **따라 도시계획시설사업의 시행자가 도시계획시설사업의 시행을 위하여 도시계획시설에 인접한 농경지를 일시적으로 사용하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조제2항에 따른 농업손실보상의 대상에 해당하지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0285** · 2007. 9. 14. · 건설교통부

Q512 건설교통부 -「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제47조(매수청구권의 범위)에 관한 질의 — 기준

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조의 규정에 의해 장기미집행도시계획시설 부지가 매수결정되었다고 하여도, **동 규정에 의해 해당 도시계획시설부지 밖에 위치한 잔여지는 매수청구할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **06-0392** · 2007. 3. 16. · 건설교통부

Q513 서울특별시-국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제47조(도시계획시설부지의 매수청구)에 관한 질의 — 예

A **위 사안의 도시계획시설부지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항의 규정에 의한 매수청구대상이 됩니다**.

법제처 법령해석 **06-0035** · 2006. 5. 12. · 서울특별시

Q514 건설교통부-「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조(도시계획시설의 효력상실)에 관한 질의 — 기준

A 질의 가에 대하여 도시계획시설로 **결정된 토지의 소유자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항의 규정에 의하여 매수의무자에게 관련토지의 매수를 청구하였으나 매수의무자가 그 토지를 매수하지 않기로 결정하더라도 도시계획시설결정은 실효되지 않는다고 할 것입니다**. 질의 나에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항의 규정에서 일정한 경우 설치할 수 있는 건축물 또는 공작물의 종류를 대통령령에 위임한 것은 헌법 제23조의 규정에 위배되지 않습니다.

법제처 법령해석 **06-0049** · 2006. 5. 10. · 건설교통부

Q515 국토계획법 시행령 제85조제1항제16호에서 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 용적률은 전체 유원지 면적에 대한 전체 건축물 연면적에 대해서만 적용하면 되는지, 아니면 도시 · 군관리계획결정 시 함께 결정하는 조성계획에서 정한 유원지 세부시설별 부지면적에 대한 건축물 연면적에 대해서도 개별적으로 적용해야 하는지? — 기준

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 국토계획법 시행령 제84조제9항에 따른 건폐율은 전체 유원지 면적에 대한 전체 건축면적에 대해서만 적용하면 됩니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 국토계획법 시행령 제85조제1항제16호에 따른 용적률은 전체 유원지 면적에 대한 전체 건축물 연면적에 대해서만 적용하면 됩니다.

법제처 법령해석 **21-0075** · 2021. 5. 12. · 민원인

Q516 국토계획법 시행령 제85조제1항제16호에서 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 용적률은 전체 유원지 면적에 대한 전체 건축물 연면적에 대해서만 적용하면 되는지, 아니면 도시 · 군관리계획결정 시 함께 결정하는 조성계획에서 정한 유원지 세부시설별 부지면적에 대한 건축물 연면적에 대해서도 개별적으로 적용해야 하는지?

기준

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 국토계획법 시행령 제84조제9항에 따른 건폐율은 전체 유원지 면적에 대한 전체 건축면적에 대해서만 적용하면 됩니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 국토계획법 시행령 제85조제1항제16호에 따른 용적률은 전체 유원지 면적에 대한 전체 건축물 연면적에 대해서만 적용하면 됩니다.

법제처 법령해석 **21-0170** · 2021. 5. 12. · 민원인

Q517 여객자동차터미널사업 공사시행인가를 받으려는 자를 "다른 법률에 의하여 도시 · 군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자"로 볼 수 있는지 여부?

아니오

A **이 사안에서 여객자동차법 제38조제1항에 따라 시.도지사로부터 공사시행 인가를 받으려는 터미널사업자는 국토계획법 제96조제4항제2호에 따른 "다른 법률에 의하여 도시.군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자"에 해당하지 않습니다**.

법제처 법령해석 **20-0174** · 2020. 6. 11. · 민원인

Q518 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제61조제2호나목에 따라 해당 도시 · 군계획시설을 종교시설 외의 도시 · 군계획시설이 아닌 시설(의료시설)로 변경하는 것도 가능한지?

기준

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 종교시설을 포함한 해당 건축물 전체를 도시 · 군계획시설로 볼 수는 없습니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 해당 도시 · 군계획시설을 종교시설 외의 도시 · 군계획시설이 아닌 시설(의료시설)로 변경할 수는 없습니다.

법제처 법령해석 **18-0602** · 2018. 11. 8. · 서울특별시 구로구

Q519 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제61조제2호나목에 따라 해당 도시 · 군계획시설을 종교시설 외의 도시 · 군계획시설이 아닌 시설(의료시설)로 변경하는 것도 가능한지?

기준

A **가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 종교시설을 포함한 해당 건축물 전체를 도시 · 군계획시설로 볼 수는 없습니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 해당 도시 · 군계획시설을 종교시설 외의 도시 · 군계획시설이 아닌 시설(의료시설)로 변경할 수는 없습니다.

법제처 법령해석 **18-0454** · 2018. 11. 8. · 서울특별시 구로구

Q520 보전녹지지역에 도시 · 군계획시설인 사회복지시설을 설치하면서 제1종 근린생활시설을 편익시설로 함께 설치하는 경우, 해당 편익시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항제14호 및 같은 영 별표 15 제2호나목에서 정하는 용도지역에 따른 건축제한에 적합해야 하는지?

예

A **이 사안의 경우 해당 편익시설은 용도지역에 따른 건축제한에 적합해야 합니다.**

법제처 법령해석 **18-0280** · 2018. 8. 31. · 민원인

Q521 시·도지사로부터 공사시행인가를 받아 일반물류터미널사업을 하려는 자를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제4항제2호에 따른 "다른 법률에 의하여 도시·군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자"로 볼 수 있는지 여부?

예

A 시 · 도지사가 일반물류터미널사업의 공사시행인가를 하려는 때에 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제21조제1항제4호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업의 시행자 지정 의제에 관해 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우, 일반물류터미널사업의 공사시행인가를 받으려는 자는 「국토의 계획 **및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제4항제2호에 따른 "다른 법률에 의하여 도시 · 군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자"에 해당하지 않으므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제2항에 따른 요건을 갖추어야 합니다.**

법제처 법령해석 **18-0046** · 2018. 4. 24. · 대전광역시

Q522 제2종일반주거지역에 대학을 도시계획시설로 결정하여 설치하면서, 대규모점포를 도시계획시설인 대학의 부대시설로서 설치할 수 있는지?

아니오

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 제2종일반주거지역에 대학을 도시계획시설로 결정하여 설치하면서, **「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포를 도시계획시설인 대학의 부대시설로 보아 설치할 수는 없습니다.**

법제처 법령해석 **11-0220** · 2011. 7. 21. · 서울특별시

Q523 기존의 건축제한규정에 적합하게 도시계획시설로서 자동차정류장을 설치하였으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 도시계획조례의 제 · 개정 등으로 해당 지역의 용도구역이 자동차정류장 및 「여객자동차운수사업법」에 따른 차고 등을 설치할 수 없는 제1종일반주거지역으로 변경된 경우에 자동차정류장의 부대시설인 시내버스운송사업용 차고의 일부를 일반택시운수사업용 차고로 사용할 수 있는지?

기준

A **가. 질의 가에 대하여 여객자동차운수사업자가 도시계획시설로서 설치하는 자동차정류장의 부대시설인 차고에 일반택시운송사업용의 차고는 포함되지 않습니다**. 질의 나에 대하여 기존의 건축제한규정에 적합하게 도시계획시설로서 자동차정류장을 설치하였으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 도시계획조례의 제 · 개정 등으로 해당 지역의 용도구역이 자동차정류장 및 「여객자동차운수사업법」에 따른 차고 등을 설치할 수 없는 제1종일반주거지역으로 변경된 경우에는 자동차정류장의 부대시설인 시내버스운송사업용 차고의 일부를 일반택시운수사업용 차고로 사용할 수 없습니다.

법제처 법제처 법령해석 **09-0121** · 2009. 5. 19. · 국토해양부 국토정책국 도시정책관 도시정책과

Q524 국토계획법 시행규칙 제16조제1항제2호에 따른 '건축물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경'에 이미 도시 · 군계획시설사업에 따라 공사 · 준공된 건축물(이하 "준공 건축물"이라 함)과 용도가 다르고, 종전 실시계획에 포함된 바 없으며, 그 연면적이 준공 건축물 연면적의 10퍼센트 미만인 별개의 건축물(이하 "별개 건축물"이라 함)의 신축이 포함되는지?

아니오

A **국토계획법 시행규칙 제16조제1항제2호에 따른 '건축물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경'에 별개 건축물의 신축은 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0275** · 2023. 5. 31. · 민원인

Q525 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 "연면적 10퍼센트 미만의 변경"에서의 "연면적"은 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것인지 아니면 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 합한 연면적을 의미하는 것인지?

기준

A 「국토의 **계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 "연면적 10퍼센트 미만의 변경"에서의 "연면적"은 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것이라 하겠습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0546** · 2014. 9. 5. · 인천광역시

Q526 **00지구 택지개발사업에 따른 사업지 주변도로 신설 및 확장하고자함. 기존 도로 확장 L=7.3km(4차로 18차로), 지하차도 7개소, 교량 3개소임. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 도시계획시설사업 실시계획시 재해영향성검토를 수행한 이후 재해영향평가 협의를 진행하여야 하는지, 재해영향성검토를 수행하면 재해영향평가 협의를 하지 않아도 되는지 질의** 기준

A 따라서 행정계획을 수립 · 확정하기 전에 재해영향성검토 협의를 하여야 하며, **개발사업의 허가 · 승인하기전에 재해영향평가 협의를 각각 하여야 함**.

행정안전부 행정안전부 회신 · 회신일 미기재 · 행정안전부

Q527 **도시계획시설 부지 내에서 가설건축물 허가를 받아 가설건축물을 설치한 후 「국토의 계획 및 보상에 관한 법률」에 따라 해당 토지를 매수 청구 하였으나 해당 지방자치단체에서 매수불가 결정과 해당 자치구의 허가를 3층 이하의 건축물(단독주택 또는 제1종 근린생활시설)이나 공작물을 설치할 수 있다는 통지를 받았으나 별다른 조치 없이 기존 가설건축물을 그대로 사용하고 있는 경우 해당 가설건축물 및 해당 가설건축물에서 하고 있는 영업이 보상대상인지 여부** 기준

A 따라서 공익사업 시행으로 인한 건축물등에 대한 보상은 위 규정에 따라야 할 것으로 보나, 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련 없이 관계법령에 위반되어 이전 · 철거 등의 조치가 진행되고 있는 등의 경우에는 해당 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생한다고 볼 수 없으므로 보상대상에 해당되지 아니한다고 보며, **개별적인 사례에 있어 보상 여부 등은 사업시행자가 위 규정과 관계법령 및 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단 · 결정할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3451** · 2015. 5. 15. · 국토교통부

Q528 **00대학교 내 건물 증축과 관련하여 도시관리계획(실시계획) 변경인가 협의하고자 함. 20. 11월 교내에단순히 예정된 건축물 증축을 하고자 할 때 재해영향평가 대상 여부.** 아니오

A · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획시 개발사업의 부지면적이 5,000m² 이상인 **경우 재해영향평가 협의 대상임. 이울러 「자연재해대책법 시행령」 제6조에 의거 개별법령에 따라 부지조성이 완료된 경우는 재해영향평가 제외 대상으로 조성이 완료된 부지에서 부지조성을위한 개발계획 없이 건축물 증축의 경우 재해영향평가 협의 대상이 아님**.

행정안전부 행정안전부 회신 · 회신일 미기재 · 행정안전부

Q529 개발부담금 부과권자는 미이행 기부채납액과 미납 지목변경 취득세를 개발비용에 포함하지 않고 개발부담금을 산정 · 부과하였으며,사업시행자는 납부기한 내 부담금을 납부하지 않아 가산금과 중가산금을 납부하였으며, 이후 기부채납 이행과 지목변경 취득세를 납부함으로써, 이에 대한 개발비용을 인정하여 개발부담금을 정정 부과하는 경우☞ 개발부담금 환급금에 상응하는 가산금과 중가산금도 환급해야 하는 지?

기준

A 따라서 이러한 경우에는 행정청이 납부의무자에게 법제17조제1항, 제2항, 시행령 제15조제2항, 제4항에 따라 부담금환급금과 그에 대한 법정이자에 해당하는 환급가산금을 지급할 의무가 있을 뿐이라고 보아야 한다.□ 위 대법원 판례에 비추어 볼 때, **개발부담금 부과처분이 처분 당시 적법하였다면 납부의무자가 개발부담금 납부기한을 지키지 않아 징수된 가산금과 중가산금을 환급할 의무는 없다고 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5506** · 2020. 6. 29. · 국토교통부

Q530 사업시행자인 "갑"이 A토지에 장례식장 건축허가를 득하여 사용승인을 받았고 이후, 동 장례식장 대지와 접한 B토지에 '장례식장 부지 증설'*을 목적으로 하는 토지형질 변경에 대한 개발행위 허가를 받아 주차장을 준공한 경우 개발부담금 부과 대상 개발사업인지 여부 * (장례식장부지 증설) 건축물의 건축을 목적으로 하지 않는 토지만을 개발

기준

A 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조, 같은 법 시행령 제4조 제1항 별표1 제8호 마목 2)에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 **따른 개발행위 허가 (신고)에 따라 시행하는 사업으로서 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반 되는 사업(건축물을 건축하거나 농지 · 산지 또는 초지를 조성하는 경우에 해당 하는 사업은 제외함)은 개발부담금 부과대상 개발사업의 범위로 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9644** · 2019. 12. 31. · 국토교통부

Q531 ① '08년 11월 7일 <국토의 계획 및 이용에 관한 법률> △△도청에서 실시계획 인가② '09년 9월 4일 <국토의 계획 및 이용에 관한 법률>로 OO시청에서 실시계획 인가 ③ '09년 9월 5일 <체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률>로 OO시청에서 사업계획 승인 ④ '12년 11월 <체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률>로 임시사용승인을 취득 위와 같은 경우 최초 사업 개시시점은 언제로 보아야 하는지요?

기준

A **따라서 귀 질의하신 개발부담금 부과개시시점인 실시계획 인가일은 OO시청에서 실시계획인가를 받은 날이 부과개시시점이 됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **국민신문고** · 2013. 11. 7. · 국토교통부

Q532 경제자유구역 사업지구 실시계획승인 실효 관련 재산세 질의회신에 관한 질의 — 아니오

A 행정행위의 실효란 행정청과 관계없이 일정사실에 의해 장래에 당연히 소멸되는 것을 말하며, 사업의 경우, '10.5.10까지 사업에 착수하지 아니하여 그 익일부터 당해 실시계획승인은 그 효력을 잃었고, 과세기준일 현재 **쟁점지역은 실시계획이 승인 및 고시되어 주거지역 등으로 변경되어 종합합산 과세대상 토지로 적용되어 차후에 실시계획승인이 실효되어도 토지의 현황에 따라 과세된 재산세는 변경될 수없고 실시계획 승인의 실효 이전에 과세된 재산세의 소급정정은 불가하다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세운영과-2434** · 2010. 6. 11. · 행정안전부

Q533 구역협의와 다르게 실시계획시 사업규모 축소 본 협의 건은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 구역계 변경(면적변경) 없이 군계획시설이 축소되는 내용(골프장 27홀→18홀)으로 군관리계획 경미한 변경에 해당되는 사항으로서「산지관리법」제8조제1항 규정에 따라 군관리계획 결정(변경) 협의 받은 후 기 협의된 사업계획의 변경협의 없이 사업규모만 축소하여 동법 제14조 규정에 따른 산지전용 협의가 가능한지 여부? — 기준

A 18홀로 체육시설(골프장) 규모를 축소하게 되면「산지에서의 지역 등의 협의기준」및 당초 협의조건 등에 부합되도록 편입 산지면적을 최소화하여 군계획시설 축소가 선행된 후 산지전용 협의절차를 이행하여야 할 것임. 아울러, **귀 도에서 군계획시설 실시계획인가를 위한 산지전용협의 검토 시「산지관리법 시행령」제20조제6항에 따라 산지전용면적의 적정성 등 산지전용허가기준을 면밀히 검토하여 처리하시기 바람**

산림청 산림청 회신 **산림청 산지관리과-193** · 2015. 1. 9. · 산림청

Q534 현재 「자연공원법」에 의한 공원계획 결정 시 환경부 공원위원회 심의를 통해서 건축물의 규모를 결정합니다. 사업시행자가 공원계획에 의한 건축규모를 계획하고 공원사업시행허가를 받은 다음 개별법인 건축법 등의 인허가 절차를 이행하게 될 경우 「자연공원법」 20M이하 (자료 참고)에는 충족하나 국토법에 의한 용적률 100퍼센트에 부합하지 않게 됩니다.- 어느 법을 적용해야 하는지요. — 기준

A 따라서, 어느 한 법령이 우선한다든지 다른 법령을 배제시키는 별도의 규정을 두고 있지 않으므로, **각각의 법률에 부합되어야 함을 알려드립니다**.

기후에너지환경부 기후에너지환경부 회신 **국민신문고 (2AA-1403-113279)** · 2014. 3. 10. · 기후에너지환경부

Q535 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 도시계획시설 결정(변경) 및 88조에 따른실시계획(변경)시 사업부지의 변경 및 일부 노선 변경이 발생하여 도시계획 변경을 진행할 예정임. 재협의 대상이나 변경이행계획 제출대상인지? — 기준

A **· 자연재해대책법 시행령」 제6조2에 따라 행정계획의 부지면적이 30% 이하 증가하는 경우 재해영향성검토 재협의 대상아님. 향후 개발계획 등 재해영향평가 재협의 또는 경미한 변경의 경우 변경이행계획서 제출하여야 함**.

행정안전부 행정안전부 회신 · 회신일 미기재 · 행정안전부

Q536 **본 도시계획시설사업(도로)을 추진함에 있어, 국토계획법 시행령 제25조제3항에 따라 새로이 편입되는 토지의 소유자의 동의나 도시계획위원회의 심의, 관련 부서 협의 없이 관리계획의 변경이 가능하다고 판단됩니다. 이와 관련하여, 주택건설사업자가 도로개설을 위한 실시계획을 수립 과정에서 지형사정으로 인해 불가피하게 비탈면이 발생하게 되고 비탈면이 포함된 도시계획시설(도로)을 도시관리계획으로 입안 시 새로이 편입되는 토지소유자의 동의가 필요한지 여부**

기준

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제26조제1항에 따라 도시관리계획 입안권자가 아닌 주민(이해관계자 포함)은 기반시설(도로)의 설치정비 또는 개량에 관한 사항 등에 대하여 입안권자에게 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있으며, 이 경우 동법 시행령 제19조의2제2항제1호에 따라 대상 토지 면적의 5분의 4 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 하는데, 해당 동의요건은 도시관리계획 결정 대상토지의 소유권자 및 이해관계자의 재산권 등 타인의 재산권행사 제한을 최소화하고, 민원을 사전에 방지함으로써 도시계획시설 사업의 원활한 추진을 도모하기 위한 실체적 요건으로서, **기존 도시계획시설(도로)의 확장을 위한 도시관리계획 결정(변경)의 경우 새로 추가(편입)되는 면적의 5분의 4 이상 토지소유자 동의가 필요합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q537 **도시계획시설인 도로와 중복결정된 완충녹지 내에 녹지점용허가 없이 설치된 도로시설(사면, 측구, 배수로)에 대해 원상회복 명령(예정) 사전통지 후 추인이 가능한지?**

기준

A 1. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(이하 "공원녹지법")」 제38조제1항에 따라 녹지의 조성에 필요한 시설 외의 시설 · 건축물 똥는 공작물의 설치, 토지의 형질변경 및 죽목을 베거나 심는 행위 등을 하고자 할 경우 그 녹지를 관리하는 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수의 점용허가를 받아야 하며, **「공원녹지법 시행령」제43조제1호 및 제44조제2호에 의하면 녹지의 점용허가 대상 및 기준이 되는 도로는 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제13호에 따른 공공시설에 해당하는 도로"로 규정하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **녹색도시과-3741** · 2021. 6. 24. · 국토교통부

Q538 **사업시행자가 도로, 철도 등의 기반시설을 개별법에 따른 인허가를 득한 후 설치하고자 할 경우, 해당 기반시설이 도시·군계획시설로 결정되어 있지 않다면, 도시·군계획시설 결정을 위한 도시·군관리계획 결정(변경)을 추진하는 주체는**

기준

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함)제43조에 따라 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류 · 명칭 · 위치 · 규모 등을 도시 · 군계획시설로 결정해야 함(다만, 같은 법 시행령 제35조 및 시행규칙 제6조에 규정된 기반시설은 도시 · 군계획시설로 결정하지 아니하고 설치할 수 있음) 도로, 철도 등 반드시 도시·군계획시설로 결정하여야 하는 기반시설을 사업시행자가 개별사업으로 설치하고자 하나, 해당 기반시설이 도시·군계획시설로 결정되어 있지 않은 경우라면 그 기반시설을 설치하고자 하는 사업시행자가 개별 법률에 따른 도시 · 군관리계획 결정 의제 등을 통해 도시 · 군계획시설 결정을 득한 후, **해당 시설을 설치하는 것이 타당할 것임**

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-13681** · 2016. 11. 29. · 국토교통부

Q539 **사업시행자가 도로, 철도 등의 기반시설을 개별법에 따른 인허가를 득한 후 설치하고자 할 경우, 해당 기반시설이 도시·군계획시설로 결정되어 있지 않다면, 도시·군계획시설 결정을 위한 도시·군관리계획 결정(변경)을 추진하는 주체는?** 기준

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제43조에 따라 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류 · 명칭 · 위치 · 규모 등을 도시 · 군계획시설로 결정하여야 합니다.(다만, 같은법 시행령 제35조 및 시행규칙 제6조에 규정된 기반시설은 도시 · 군계획시설로 결정하지 아니하고 설치할 수 있음) 질의하신 것처럼 도로, 철도 등 반드시 도시 · 군계획시설로 결정하여야 하는 기반시설을 사업시행자가 개별사업으로 설치하고자 하나, 해당 기반시설이 도시 · 군계획시설로 결정되어 있지 않은 경우라면 그 기반시설을 설치하고자 하는 사업시행자가 개별 법률에 따른 도시 · 군관리계획 결정 의제 등을 통해 도시 · 군계획시설 결정을 득한 후, **해당 시설을 설치하는 것이 타당할 것입니다**. 끝.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-13681** · 2016. 11. 29. · 국토교통부

Q540 **도시계획시설(주제공원: 수변공원)로 결정된 면적의 일부를 다른 도시계획시설(궤도)로 변경할 경우, 공원녹지법 시행규칙 제9조 및 제11조에 저촉되는지 여부 - 도시계획시설로 결정된 공원의 일부를 축소하여 다른 도시계획시설(궤도)로 변경하는 것이 가능한지 여부?** 기준

A 따라서 도시군계획시설의 변경(축소)에 대한 사항은 관련법 및 관련규정에 따라 종합적으로 판단하여 입안 및 결정권자가 판단할 사항이며, 도시공원법에 따라 공원이 축소가 가능한지 여부는 녹색도시과의 의견을 참고하시기 바랍니다.< 녹색도시과 > - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(이하 공원녹지법) 시행규칙 제9조제1항에서는 도시공원의 기능을 다하게 하기 위하여 주제공원별 설치 가능한 공원시설을 규정하고 있고, 제8호에서는 수변공원에 설치할 수 있는 공원시설은 수변공간과 조화를 이룰 수 있는 시설로서 조경시설 · 휴양시설(경로당 및 노인복지관은 제외한다) · 운동시설 · 교양시설(온실, 전시장, 생태학습원으로 한정한다) · 편익시설(일반음식점은 제외한다) · 유희시설(유원시설, 순환회전차, **뱃놀이터 및 낚시터는 제외한다) 및 도시농업시설로 하며 수변공간의 오염을 초래하지 않는 범...**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q541 **사업인정 고시일 이전부터 농작물 경작 또는 다년생색물 재배지로 이용되고 있고 산지전용허가를 거치지 않은 토지의 농업손실보상여부?** 기준

A 따라서 해당 토지가 1995.1.7. 당시 공익사업지구에 편입되고 또한 형질변경된 토지라면 현실적인 이용상황에 따라 평가가 가능할 것으로 보나, **개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 토지현황을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3988** · 2017. 6. 20. · 국토교통부

Q542 **입체적 도시계획시설 결정 후 설치 가능 여부?** 기준

A 따라서, 문화센터가 해당 용도지역에 적합한 건축물이라 하더라도 어린이공원의 기능, 설치기준 및 목적 등을 고려할 때, 어린이공원 내 허용되지 않는 교양시설과 유사한 문화센터를 입체적 도시계획시설 결정 후 설치하는 것은 바람직하지 않음. 다만, **당해 도시계획시설의 설치 · 이용 및 장래의 확장가능성에 지장되는지 여부는 도시계획시설의 입안 · 결정권자가 해당 도시계획시설 및 설치하고자 하는 다른 시설을 현지 여건에 따라 구체적으로 판단할 사항임**

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-2454** · 2015. 3. 24. · 국토교통부

Q543 **지구단위계획구역이 아닌 지역에서 도시계획시설 해제에 따른 기반시설 기부채납을 하는 경우, 기반시설 부지나 시설을 설치하여 제공하는 것이 아닌 이에 상응하는 기반시설 설치비용으로 기부채납하는 것이 가능한지 여부 - 국토계획법 시행령 제43조의2제2항제13호에 따른 기반시설 설치비용 기부채납 포함** 기준

A "도시 · 군관리계획수립지침""(이하 '지침'이라 함) 4-10-5(2)에 따라 도시계획시설 해제에 따른 기부채납은 대상 토지면적으로 5% 내외에서 협의를 통하여 결정하되, 최대 10%를 초과하지 않는 것으로 하고 있으며, **지침 4-10-3에 따라 특별한 사유가 없는 경우 해당 개발사업과 관련이 있는 기반시설을 기부채납하여야 합니다**. 아울러, 지침 4-10-6 및 4-10-7에 따라 지역여건이나 지역경제 활성화 차원에서 필요한 경우 위 부담기준보다 낮거나 높은 비율로 협의 결정 하거나 기부채납을 요구하지 아니할 수도 있으며, 기부채납 시에는 관련 지자체와의 협의를 통해 기부채납의 규모, 시설의 종류 및 위치, 방식 등을 결정하여야 합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-8657** · 2018. 10. 5. · 국토교통부

Q544 **도시계획시설(공원)사업의 실시계획 인가 후 아직 공사에 착공하지 않은 상태의 토지가 재산세 감면대상인'미집행된 토지'에 해당하는지 여부?** 기준

A **'미집행'의 종기를 '실시계획의 인가일'까지로 보는 것이 타당하다고 판단됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-708** · 2025. 3. 11. · 행정안전부

Q545 ①지구단위계획 및 주택재개발 정비구역 결정 고시와 함께 지형도면이 고시된 공원 예정지(쟁점 부동산)가「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군계획시설로서 같은 법 제32조에 따라 지형도면이 고시된 부동산에 해당하는지 여부②부동산 중 일부만 공원 예정지로 편입되어 지형도면이 고시된 경우 부동산 전체가 재산세 감면대상에 해당하는지 여부? **기준**

A (질의 ①) 쟁점 부동산의 경우 2024년도 재산세 과세기준일(6.1.) 현재 도시계획시설로 결정된 날(2011.2.17.)부터 10년 이상 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행되지 않아 도시계획시설로 집행되지 **않은 점을 고려할 때 구「지방세특례제한법」제84조제1항에 따른 재산세 감면대상에 해당한다고 판단됨(질의 ②) 부동산 중 일부만 공원 예정지로 편입되어 지형도면이 고시된 경우 편입된 그 해당 부분에 한정하여 재산세를 감면하는 것이 타당하다고 판단됨**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-1526** · 2025. 5. 29. · 행정안전부

Q546 일단의 토지가 불특정 다수인의 해안경관 조망권 확보를 목적으로 도시계획시설로 결정고시(2003.7.2자)되어 건축행위 금지등 사권을 제한받고 있는데, 이 "해안경관 조망권 확보" 가지방세법 제7조의 규정에 의한 "공익상 기타의 사유"에 해당되는지 여부? **기준**

A **불특정 다수인의 해안경관조망권 확보를 목적으로 도시계획시설로 결정고시 되어 사권을 제한 받는 토지가 지방세법 제7조에 의한 '공익상 기타의 사유'에 포함되는 지의 여부는 해당 자치단체의 감면조례 규정에 의해 결정될 사항이다.**

행정안전부 행정안전부 회신 **행정안전부31** · 2007. 4. 10. · 행정안전부

Q547 건축허가는 득했으나 당해 공익사업과 관련 없이 사용승인 받지 못한 건축물 및 그 건축부지가 공익사업에 편입된 경우 무허가건축물 및 불법형질변경 된 토지로 보아 형질변경 이전(건축허가 이전)의 이용 상황을 상정하여 평가하여야 하는지? 당해 공익사업과 관련 없이 사용승인 없는 건축부지 중 일부가 공익사업부지로 편입되었을 시에 당초 건축허가 조건으로 기 납부한 농지전용부담금 및 대체농지조성비를 보상하여야 하는지? **기준**

A 따라서 공익사업으로 인하여 진행중이던 사업이 변경되었다면 소요된 법정수수료 등을 보상하여야 할 것으로 보며, **개별적인 사항은 관계법령 및 사업추진현황을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-9172** · 2016. 11. 9. · 국토교통부

Q548 **사업인정고시일등 전부터 농지에 비닐하우스 또는 분재를 식재한 상태에서 영업을 한 경우 적법한 장소에서의 영업행위로 볼 수 있는 지 여부 / 2007. 4. 12. 에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제45조제1호가 개정되기 전이고 사업인정고시일 전부터 사업자등록을 하고 현재까지 같은 장소에서 영업행위를 하고 있는 경우 개정 규정을 적용하여야 하는지 여부?**

예

A **따라서 보상계획을 공고하고 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 분부터 적용하여야 할 것으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-5558** · 2015. 7. 30. · 국토교통부

Q549 **공익사업시행지구에 편입된 가설건축물(기간 : 1995.3.25. ~ 2015.12.31., 용도 : 제2종 근린생활시설)에서 사업인정고시일 이전부터 전입신고를 하여 거주하는 소유자와 세대원이 주거이전비 및 동산이전비(이사비) 보상대상인지 여부?**

기준

A 「공익사업을 위한 **토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하"공익사업법"이라 함) 시행규칙」 제54조제1항은 "공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 당해 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하여야 한다**. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 당해 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다."고 규정하고 있으며, 같은 규칙 제55조제1항은 "토지등의 취득 또는 사용에 따라 이전하여야 하는 동산(제2항에 따른 이사비의 보상대상인 동산을 제외한다)에 대하여는 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액을 보상하여야 한다."고 규정하고 있습니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-7298** · 2015. 10. 7. · 국토교통부

Q550 **가설건축물을 허가받아 사용하던 중에 공익사업에 편입된 경우 지장물 보상(이전비, 영업손실보상 등)이 가능한지? 가설건축물내 영업중인 임차인 이전비 및 영업손실보상 가능한지? 가설건축물의 존치기간이 만료되어, 기간연장이 되어 있지 않은 경우 무허가건축물로 보아 보상(영업손실보상 등)이 가능한지?**

기준

A 따라서 도시계획시설부지로 결정된 토지에 허가를 받아 건축된 가설건축물을 임차하였다면 그 목적물을 원상회복할 의무의 부담을 스스로 감수한 것으로 볼 수 있어서, 이러한 가설건축물 임차인의 영업손실에 대하여 보상하지 않는 것이 과도한 침해라거나 특별한 희생이라고 볼 수 없으므로 이 사건 법률조항이 재산권을 침해한 것이라고 할 수 없다"라고 판시(헌법재판소 2010헌바470, **2012.3.29)하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2016. 11. 9. · 국토교통부

Q551 도시 · 군계획시설(유원지) 부지에 편입되어 있으나 현재 도로에 접해 있는 필지를 택지식으로 분할하기 위해 개발행위허가를 신청한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호라목(1)(라)에 따라 도시 · 군계획조례로 정한 기준에 맞지 아니하다는 이유로 불허가할 수 있는지 여부? **기준**

A 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조제1항제4호 **및 국토계획법 시행령 제51조제1항제5호가목에 따라 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가 · 인가 등을 받지 않고 토지분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외)을 하려는 경우에는 개발행위허가를 받아야 합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **도시정책과-4579** · 2015. 5. 29. · 국토교통부

Q552 서울특별시자치구세감면조례 제11조 제2항에서 규정하고 있는 "사권제한 토지등에 대한 감면"의 내용 중 "도시계획시설로서 지형도면이 고시된 후 10년 이상 장기간 미집행된 토지 등"에 대한 감면적용 방법은 **기준**

A **서울특별시자치구세감면조례에 의해 도시계획시설로 지형도면이 고시된 이후 10년 이상 미집행된 사실이 확인된다면 사용권을 제한 받은 토지로 보아 재산세 감면대상에 해당한다**.

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세정팀-53** · 2007. 2. 2. · 행정안전부

「광업법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 21건

Q553 광업법 제40조의 규정에 의한 광물의 채굴지역인 도로(군도)인접지에서 과거 산림훼손허가를 득하고 광산을 개발하였는 바, 현재 도로일부가 고속도로건설사업에 편입될 경우 편입된 도로가 광업권 손실보상의 대상이 되는지? **기준**

A 과거 당시의 산림법령에 의해 도로 인접지에서 산림훼손허가를 받아 개발을 했더라도 산림법령의 개정에 따라 산림법시행규칙 제90조(산림형질변경허가의 제한)제1항제1호에서 다른 법률의 규정에 의거 제한되는 지역은 산림형질변경허가가 제한된다는 규정에 따라, **위 지역은 도로이므로 현 시점에서 산림형질변경허가가 불가능하고 광업법 제48조에 의한 채굴제한지역에 해당하므로 광업권보상 평가대상에서 제외된다 할 것임**.

산업통상부 **구법** 산업통상부 회신 · 1999. 10. 19. · 산업통상부

Q554 광산을 개발하고 있는 광구내 개발현장 인근(50미터)에 공공기관 업체가 토지소유자라는 이유로 시설물을 설치하면서 광업권자의 동의없이 관할관청에서 시설설치허가를 받을 수 있는지, 동 시설물 설치구역내에 현재 개발하고 있는 양질의 광물이 부존되어 있을 시 광업권자는 동 시설물 설치자에게 부존광물에 대한 손실보상을 요구할 수 있는지, 시설물 설치자는 보상해야할 의무가 있는지? **예**

A 광업권의 평가 및 손실보상에 관해서는 광업법 제39조제3항, 동법시행령 제32조 및 동법시행규칙 제16조의2의 규정에 의하여야 하고, 공공사업의 고시 이후 기존 광업권에 추가 등록된 장석에 대한 보상여부는 같은법 제99조에 의하여 광물생산보고서 제출이 없는 경우, **동법시행규칙 제16조의2제1항 제3호에서 정한 등록에 소요된 비용에 한하여 손실을 산정해야 할 것으로 판단됨**.

산업통상부 구법 산업통상부 회신 · 1997. 7. 4. · 산업통상부

Q555 공공용지 취득시 광업권 손실보상에 관한 질의 **예**

A 광업권 보상은 광업법 제39조의 규정에 의하여 광업이 공익을 해하는 경우와 국가중요건설사업인 철도건설지역, 공업지역, 고속도로 등의 사업에 지장을 초래한다고 인정할 때 광업권의 취소 또는 광구의 감소처분을 통하여 광업권의 손실보상을 할 수 있고 이로 인한 손실의 산정은 동법시행령 제32조 및 동법시행규칙 제16조의2 규정에 의거 광업권의 평가에 의하여 보상토록 규정하고 있으며, 손실보상의 광구면적 적용은 동법시행령 제72조의 규정에 의한 채광계획인가, 광물의 생산보고 등의 광업권 관리업무가 광산단위에 의하도록 하고 있어 광구 전체면적중 감소처분이 되는 대상면적에 대해 평가하여야 하며, **광업권과 토지 소유권과는 별개의 권리로 광업권자가 실제 광물을 채굴하기 위하여 채광계획인가를 받고자 할 경우에는 채굴하고자 하는 지역 토지소유자의 동의가 있어야 개발이 가능함**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 회신일 미기재 · 산업통상부

Q556 공공기관에서 공익사업을 시행하고자 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의거 협의취득하여 공익사업을 시행한 토지를 광업권자가 광업법 제86조 내지 제88조의 규정에 따라 토지수용법에 의거 광업목적으로 수용할 수 있는지? **기준**

A **따라서 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의거 협의취득하여 공익사업을 시행한 토지를 토지수용법에 의거 다른 목적으로 수용할 수 있는지에 관하여는 관련법령을 운영하는 부서(건설교통부 토지관리과)에 문의하여 주기 바람**.

산업통상부 구법 산업통상부 회신 · 2002. 4. 10. · 산업통상부

Q557 **광업법 제39조제1항에 의한 광업권의 취소 또는 광구감소처분시 처분신청자는 사업시행자인지 아니면 광업권자인지, 광업법 제47조의 채광계획인가를 받기 이전까지는 광물의 채굴 및 취득을 할 수 없는 바, 광업권 설정등록 후 채광계획인가일 이전에 군도노선 결정고시를 한 경우 광업권 손실보상을 하여야 하는지?**

기준

A 광업권의 취소 또는 광구 감소처분을 신청할 수 있는 자는 "공익여부를 공익관할청이 판단"하여야 하므로 사업시행자라 판단되고, **공익발생으로 인한 광업권의 보상여부는 광업권의 설정등록일을 기준으로 함이 타당함**.

산업통상부 구법 산업통상부 회신 · 1999. 7. 24. · 산업통상부

Q558 **우리군에서 시행하고 있는 공공하수종말처리장은 1995년 기본설계를 실시하여 1997. 5월 부지매입을 완료하고 1997. 7월 사업을 착공하던 중 부지내 광업권자인 ○○광업으로부터 광업권 손실에 대한 보상요구가 있어 광업등록사무소에 확인한 바 채광인가지역으로 확인되었을 경우 관련법에 의거 광업권에 대한 보상금을 지급해야 하는지?**

예

A 광업법 제39조의 규정에 의하여 광업이 공익을 해한다고 인정할 때에는 광업권의 취소 또는 광구의 감소처분을 하여야 한다고 규정하고 있는 바, 귀 군에서 추진, 시행 중에 있는 고창하수종말처리장설치사업이 이에 해당된다고 판단되어 광업권 취소 또는 광구의 감소처분을 하고자 할 경우, **동법시행령 제32조 및 동법시행규칙 제16조의2의 규정에 따라 광업권의 손실을 보상하여야 함. 그러나 일반적으로 토지의 소유권자는 광물채굴의 목적이 아닌 한 광업권자의 동의없이 정당하게 토지를 사용할 수 있음**.

산업통상부 구법 산업통상부 회신 · 1997. 12. 31. · 산업통상부

Q559 **광구내에 농공단지 조성사업(유가공장 등), 토석채취허가 및 통신탑을 설치할 때 광업권의 보상이 이루어져야 하는지, 이의 처리기준과 관계법령은?**

기준

A 광업법 제5조의 규정에 의하면 "광업권은 등록을 한 일정한 토지의 구역에서 등록을 한 광물과 이와 동일 광상중에 부존하는 다른 광물을 채굴 및 취득하는 권리"이고, 민법 제211조 및 제212조의 규정에 의하면 "소유권은 소유자가 법률의 범위내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 수 있는 권리로서 토지소유권은 정당한 이익이 있는 범위내에서 토지의 상하에 미치"므로 두 개의 권리는 별도로 존재하는 것이며, 또한 광업권은 광업법에서 따로 정한 경우(토지의 사용과 수용)를 제외하고는 광구내 토지소유자의 정당한 토지사용까지 배제할 수 있는 권리가 아니므로 토지소유자가 자기 토지를 사용, **수익함에 있어서 광물채굴을 목적으로 하지 않거나 등록된 광물을 임의로 처분하지 않는 등 광업권을 침해하지 않는 한 정당하게 자기의 토지를 사용할 수 있을 것임.광업권에 대한 보상에 ...**

산업통상부 구법 산업통상부 회신 · 2000. 10. 9. · 산업통상부

Q560 광구내 농수로공사시 채굴제한지역에 대한 손실보상에 관한 질의 — 기준

A 광업법 제48조의 규정에서 정한 관개배수시설 및 묘지 등의 시설물이 광구내에 이미 설치되어 있었다면 광물의 채굴제한지역에 해당되어 손실보상의 대상으로 볼 수 없으므로 귀 질의에 대하여는 "(의견2)"와 같이 처리함이 타당할 것임.

산업통상부 구법 산업통상부 회신 · 2000. 1. 5. · 산업통상부

Q561 광업권자가 광업권을 설정하고 채광계획인가받아 채광중인 광업권설정구역 중 채광을 하지 않는 지역에 있는 농어촌도로를 확·포장하는 공사를 할 경우 광업권 손실보상을 하여야 하는지, 보상을 하여야 한다면 채광계획인가면적 전체에 대하여 하는지 아니면 실제 도로로 편입되는 면적에 대하여만 보상하는지? — 기준

A 광업법 제39조의 규정에 의하면 "광업이 공익을 해한다고 인정할 때에는 광업권의 취소 또는 광구의 감소처분을 하여야 하며, 이로 인하여 발생한 손실을 당해 광업권자에 대하여 보상을 하여야 한다."라고 되어 있으며, 광구의 감소처분을 할 경우 그 감소되는 지역에 대하여 보상하면 될 것임.

산업통상부 구법 산업통상부 회신 · 2001. 1. 31. · 산업통상부

Q562 본 군에서 시행하는 정주권사업인 ○○문화마을 조성사업 구역이 광업권설정구역내에 포함되어 있어 광업권자의 손실보상청구가 있는 바, 농어촌문화마을 조성사업으로 택지를 조성 분양하여 농어민의 정착을 유도하는 공공사업지구내 광물채굴실적이 없는 광업권자의 광업권 편입지에 대하여 손실보상하여야 하는지, 농어촌정비법에 의거 시행하는 경지정리, 밭 기반정비, 정주권사업을 광업법이 요구하는 손실보상규정에 따라 보상하여야 하는지? — 예

A 광업법 제39조의 규정에 의하여 광업이 공익을 해한다고 인정할 때에는 광업권의 취소 또는 광구의 감소처분을 해야 한다고 규정하고 있는 바, 귀 군에서 추진하고 있는 정주권사업인 ○○문화마을 조성사업 등이 이에 해당한다고 판단되어 광업권의 취소 또는 광구의 감소처분을 하고자 할 때에는 동법시행령 제32조 및 동법시행규칙 제16조의2의 규정에 따라 광업권의 손실을 보상해야 함. 그러나 일반적으로 토지소유권의 행사에 있어서 토지의 소유권자는 광물채굴의 목적이 아닌 한 광업권자의 동의 없이 정당하게 토지를 사용할 수 있음.

산업통상부 구법 산업통상부 회신 · 1997. 11. 4. · 산업통상부

Q563 **채광계획변경인가를 득한 광구내에 지방도가 건설(2002년 착공예정)됨에 따라 광업법 제48조제1항 및 산림법시행령 제91조의5제1항제3호에 해당되어 개발을 못하게 되는 경우와 도로가 매장광체를 횡단하여 채광을 못하게 되는 경우에 광업권의 보상, 채광을 못하여 오는 손실과 채광을 위하여 기 매입한 토지 등에 관한 보상, 위 사항과 관련된 법규조항은 무엇인지?**

기준

A 따라서 귀하의 경우 지방도를 공익으로 인정하여 광업권을 취소하거나 광구를 감소처분하여야 한다면 귀하의 광업권은 광업법 제39조, 동법시행령 제32조 **및 동법시행규칙 제16조의2의 규정에 의거 보상받을 수 있을 것임.아울러 "채광을 위하여 기 매입한 토지"는 귀하의 사업에 필요하여 매입한 토지로서 광업법이 아닌 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 등의 규정에 따라 보상받아야 할 것으로 판단됨**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 2001. 7. 16. · 산업통상부

Q564 **도로를 신설함에 있어 직접 편입되는 광구는 채광계획인가(1974) 이후 채광실적이 없고 인접광구는 채광계획인가(1984) 이후 1992년까지 채광실적이 있으나 현재 각각의 광업권에 대하여 취소예고된 경우에 광업권 손실보상 대상인지?**

예

A 광물의 생산실적, 탐광실적인정, 채광계획인가 및 변경인가, 생산보고 등은 광업법시행령 제72조의 규정에 의하여 광산단위로 하도록 정하고 있는 바, 2개이상의 광구를 합병하여 1개 광산단위로 지정받고자 할 때에는 광업업무처리지침 제33조제2항에 의거 광구합병을 사유로 한 채광계획변경인가신청을 하여 광구 관할 시 · 도지사로부터 인가를 받아야 하며, 이 경우에는 2개의 광구를 광산단위로 인정하여 인접광구와 동일한 기준으로 손실평가를 하여야 할 것이고, **광구합병에 의한 채광계획변경인가를 받지 아니한 경우에는 동법시행령 제72조의 규정에 의한 광산단위로 인정할 수 없을 것이므로 이경우에는 광구 각각을 기준으로 채광여부 등을 판단하여 광업권 평가를 하여야 할 것임**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 1999. 11. 9. · 산업통상부

Q565 **광물생산실적이 있는 광산내 다른 광구에서 상수도공사시 광업권 손실보상에 관한 질의**

예

A 따라서 본 건 광업권자의 경우 채광계획인가를 받아 정상적으로 채굴하여 온 광산에 새로이 채굴제한지역이 생성되어 권리의 제한을 받게 되는 것이며, 동 권리의 행사가 공익인 상수도구조물을 해한다면 광구를 감소처분하고 광업권자에게 그 손실을 보상하여야 함.손실보상을 하여야 한다면 본 건 광업권자의 경우 광업법시행령 제34조, **제41조 및 제72조에 의거 하나의 광산으로 통합하여 채광계획인가받아 광물생산실적보고를 한 것이므로 광업법시행규칙 제16조의2제1항제1호의 광물생산실적이 있는 것으로 보상액을 산정하여야 할 것임**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 회신일 미기재 · 산업통상부

Q566 **공공사업구역안에 있는 광업권 보상을 위한 평가기관 선정을 함에 있어 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제2조의10제8항 규정에 의한 평가업자에게 평가의뢰하여야 하는지 아니면 광업법시행규칙 제16조의2제2항의 규정에서 정한 자에 평가를 의뢰해야 하는지?**

기준

A 토지등의 취득과 관련한 보상액의 평가 등은 공공용지등의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10제8항의 규정에서 정한 자가 하도록 규정하고 있으나 동법시행규칙 **제22조의 규정에서 광업권의 평가기준 및 방법은 광업관계법령에서 정하는 바에 의하도록 규정하고 있으므로 광업법시행규칙 제16조의2의 규정에서 정한 자가 할 수 있을 것으로 사료되오니 귀도 사업단에서 추진하는 사업의 목적 등에 비추어 판단하시기 바람**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 1999. 6. 11. · 산업통상부

Q567 **전라남도 ○○군 소재 1개 광구를 고령토광으로 1985. 2월경 등록하고, 2개 광구를 ○○ 고령토광산으로 합병하여 채광계획인가를 받아 채광하고 생산실적도 보고해오던 중, 위 3개 광구를 합병하여 채광계획인가를 득한 후 1개 광구에서만 계속 채광을 했는데, 나머지 광구도 채광실적을 인정받을 수 있는지, 1985. 2월 등록한 1개 광구도 광물손실에 대한 보상금을 청구할 수 있는지?**

기준

A 광구합병의 경우는 광업업무처리지침(산업자원부고시 제1995-51호, 1995.6. 3) 제51조의 규정에 의거 광구간 거리가 4km이내로서 광업권자, 광종명이 동일하여야 하는 등 광산단위에 의한 요건에 합당하고 동지침 제33조제2항의 규정에 의거 광구합병에 의한 채광계획인가 또는 변경인가를 받은 때에 한하여 광업법시행령 제72조의 규정에 의한 광물생산보고 등을 광산단위로 인정받을 수 있으며, **해당광구가 공익사업에 저촉되는 경우에 한하여 손실보상 대상이 될 수 있음**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 1998. 5. 12. · 산업통상부

Q568 **광업권이 설정된 광구에 건설교통부 ○○지방국토관리청이 시행하는 도로개설공사로 인하여 고령토 광구 일부가 편입되어 공공용지의 취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제22조 및 광업법시행규칙 제16조의2의 규정에 의한 광업권평가보상을 받는 경우 광구 일부의 도로 편입으로 인한 보상대상 및 기준은?**

기준

A 광업법 제39조의 규정에 의거 광업이 공익을 해한다고 인정할 때에는 광업권의 취소 또는 광구의 감소처분을 하여야 한다고 정하고 있으며, 이에 따른 손실보상은 동법시행령 제32조 및 동법시행규칙 제16조의2의 규정에 의하여야 함. 광업법 제48조의 규정에서 철도, 도로 등 지표 · 지하 50미터 이내의 장소에서는 관할관청의 허가없이 광물을 채굴할 수 없도록 정하고 있는 바, **광구 일부의 도로 편입으로 인한 보상 대상면적은 도로개설사업에 대한 지정 · 고시 여부와 채광계획인가의 내용 등에 의하여 판단할 사항임**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 1998. 6. 16. · 산업통상부

Q569 광구내에서 100세대 이상의 임대아파트를 건설하는 사업주체는 공사를 착수하기 전에 광업권자의 동의를 받을 의무와 입주자 모집승인 전에 광업권을 해제할 의무가 있는지?

기준

A 공익사업인 주택건설로 인하여 광업법 제39조의 규정에 의한 광업권의 취소 또는 광구의 감소처분을 하여야 할 경우에는 동 규정 및 동법시행규칙 제16조의2의 규정에 의하여 보상을 하여야 하며, 건설사업주체의 건설공사 착수전 광업권자의 동의 및 입주자 모집승인전 광업권 해제의무에 대하여는 동 질의에 대한 건설교통부의 유권해석을 참조하기 바람.참고) 건설교통부 관련 유권해석광업권은 제3자에 대하여 독점 · 배타성을 갖는 권리로서 별도의 보상대상으로 인정하고 있으며, 관계법령에 의하여 독점 · 배타적인 권리로 인정할 수 있는 권리에 대하여는 특례법시행규칙 제21조의 규정의 취지를 원용하여 보상하는 것이 적정하며, 그러하지 아니하고 일반적 영업에 해당하는 경우에는 동법시행규칙 제24조 및 제25조의 규정의 적용대상이며(토정 58307443, 1997. 4. 7), **주택건설촉진...**

산업통상부 산업통상부 회신 · 2001. 1. 3. · 산업통상부

Q570 공공용지의취득및손실보상에관한특례법령에 의한 보상계획을 공고할 당시에는 광업생산실적이 없었으나, 보상계획 공고이후에는 생산실적이 있는 경우 광업법시행규칙 제16조의2제1항 각호중 어느 조항을 적용하여 평가하여야 하는지?

기준

A 광업법 제39조 및 동법시행령 제32조의 규정에 의한 고속도로 건설사업과 관련한 광업권의 손실보상 산정방법은 동법시행규칙 제16조의2제1항 각호의 규정에 의하여야 하며, 손실보상 기준의 시점에 대해서는 "공공용지의취득및손실보상에관한특례법"또는 "토지수용법"등의 관련규정에 따라야 하므로 이에 대하여는 동법을 운용하고 있는 건설교통부 토지관리과로 문의하여 주시기 바람.참고) 건설교통부 관련 유권해석공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제22조제1항에 의하면 광업권의 소멸에 대한 손실의 평가기준 및 방법에 관해서는 광업관계법령에서 정하는 바에 의하도록 되어 있고, 같은법 제4조제1항의 규정에 의하면 보상액은 토지 등을 취득 또는 사용할 수 있는 계약체결 당시의 가격을 기준으로 산정하도록 되어 있으며, **토지수용법 제46조제1항의 규정에 의하면 손실액의 평가는 같은...**

산업통상부 산업통상부 회신 · 2000. 2. 26. · 산업통상부

Q571 기존도로확장시 채굴제한지역에 대한 손실보상에 관한 질의

예

A 광업권설정등록이 되어 있는 지역내에서 **기존도로의 확장사업을 시행함에 따라 그 사업으로 인하여 확장되는 채굴제한지역까지 광업법 제39조의 규정에 의거 광구의 감소처분을 할 경우에 그 확장되는 지역에 대하여는 광업법시행규칙 제16조의2의 규정에 의거 손실을 산정하여 보상하여야 할 것임**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 2002. 1. 15. · 산업통상부

Q572 당 지부는 ○○시 ○○지구 배수개선사업을 실시중에 있으며, 동 사업을 위하여 광업권이 설정된 지역내에 1995.12월 공사를 발주하여 기존 ○○배수로 부지에 호안블럭 및 개거(콘크리트)설치 과정에 있음. 광업법시행규칙 제16조의2의 규정에 따라 배수로 좌 · 우측제방에 2회에 걸쳐 광업권평가를 하고 광업법 제39조에 의거 광구감소처분을 하고자 하는데, 기존 채굴제한지역 외의 확장되는 채굴제한지역에 대한 광구 감소처분 및 손실보상은 어떻게 하여야 하는지?

기준

A **따라서 이 경우 광업법 제39조의 규정에 의하여 광구의 감소처분을 하고 손실보상을 하고자 할 경우 그 보상액은 광업권자의 권리가 새로이 제한되는 지역에 대하여 동법시행규칙 제16조의2의 규정에 의거 산정하면 될 것임**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 2001. 10. 30. · 산업통상부

Q573 송전철탑 건설시 채굴제한지역에 대한 손실보상에 관한 질의

기준

A 광업법 제39조의 규정에 의하여 광구의 감소처분을 하고 보상을 하고자 하는 경우, 동법 제48조의 규정에 의한 채굴제한 범위는 영조물의 소유자가 정할 수 있는 사항이 아닌 법정사항으로서 광업권자가 동 규정을 위반할 경우 동법 제115조제3호의 규정에 의거 처벌받게 되며, 소유자의 승낙에 의한 채굴허용은 광업권자가 요청하는 경우 **영조물의 안전이 보장되는 범위안에서 예외적으로 인정되는 것임.또한 광구의 감소처분은 공익사업의 시행전에 광업권자와 협의하여 감소처분의 범위가 정하여지면 광업법시행규칙 제16조의2의 규정에 의하여 보상액을 산정한 후 광업등록사무소를 통하여 하여야 함**.

산업통상부 산업통상부 회신 · 2001. 7. 24. · 산업통상부

「도로법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 12건

Q574 「도로법」 제40조제1항에 따라 접도구역(接道區域)으로 지정된 토지의 소유자는 같은 법 제99조제1항에 따라 같은 법 제40조제3항의 행위 제한으로 인한 손실의 보상을 청구할 수 있는지?

예

A **이 사안의 경우 접도구역으로 지정된 토지의 소유자는 손실의 보상을 청구할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **18-0083** · 2018. 6. 21. · 민원인

Q575 **시(市) 관할 동(洞) 지역에서 우회국도를 건설하는 데에 드는 비용 중 보상비가 100분의 30을 초과하여 그 일부를 국고에서 보조하는 경우, 국고보조를 제외한 나머지 보상비에 대하여 우회국도가 위치한 구역을 관할하는 시가 속하는 도(道)도 보상비의 일부를 부담해야 하는지?**

아니오

A 시 관할 동 지역에서 우회국도를 건설하는 데에 드는 비용 중 보상비가 100분의 30을 초과하여 그 일부를 국고에서 보조하는 경우, **국고보조를 제외한 나머지 보상비에 대하여 우회국도가 위치한 구역을 관할하는 시가 속하는 도가 보상비의 일부를 부담해야 하는 것은 아닙니다**.

법제처 법령해석 **17-0392** · 2017. 11. 27. · 경기도

Q576 **이러한 사실조회를 신뢰한 자가 경매에 참여하여 그 토지의 소유권을 취득함으로써 손해가 발생한 경우 「도로법」 제92조제1항에 의한 손실보상의 대상에 해당하는지?**

아니오

A 「도로법」 제49조에 따라 대전지방국토관리청이 접도구역으로 지정 · 고시한 토지의 일부에 대해 경매가 신청되자 법원은 「도로법」상 관리청이 아닌 해당 토지 소재지의 면장에게 해당 토지에 대한 사실조회를 요청하였고, 당해 면장은 접도구역이 아닌 "도로변휴게소 설치 목적의 농지전용허가를 받은 토지"라고 잘못된 사실을 통보하였는바, **이러한 사실조회를 신뢰한 자가 경매에 참여하여 그 토지의 소유권을 취득함으로써 손해가 발생한 경우 「도로법」 제92조제1항에 의한 손실보상의 대상에 해당하지 않습니다**.

법제처 법령해석 **10-0311** · 2010. 11. 5. · 민원인

Q577 **「도로법」에 따른 국도대체우회도로를 건설할 때 시(市) 관할 동(洞) 지역에서의 그 국도대체우회도로의 도로구역 부지 등에 대한 보상비는 국고에서 부담하여야 하는지, 아니면 시(市)에서 부담하여야 하는지?**

예

A 도로 관리청이 시(市) 관할 동(洞) 지역에서 건설하는 국도대체우회도로의 건설에 필요한 비용 중 「도로법 시행령」 **제61조제1항제2호에 따른 보상비를 「도로법」 제68조 및 같은 법 시행령 제62조제1항에 따라 시(市)에 부담시켰다면 같은 법 시행령 제62조제2항에 따라 국고에서 보조하는 부분을 제외하고는 해당 시(市)가 그 보상비의 부담 주체가 됩니다**.

법제처 법령해석 **10-0358** · 2010. 10. 22. · 민원인

Q578 「도로법 시행령」 제8조의 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군계획사업으로 설치된 도로"의 경우에 도시 · 군계획시설사업의 실시계획이 승인 · 고시되고, 사용 또는 수용할 토지에 대한 조서의 작성절차가 이루어진 때부터 「도로법」 제38조 및 같은 법 제94조 본문에 따른 변상금을 징수할 수 있는지?

아니오

A 「도로법 시행령」 제8조의 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군계획사업으로 설치된 도로"의 경우에 도시 · 군계획시설사업의 실시계획이 승인 · 고시되고, **사용 또는 수용할 토지에 대한 조서의 작성절차가 이루어진 때부터 「도로법」 제38조 및 같은 법 제94조 본문에 따른 변상금을 징수할 수는 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **13-0331** · 2013. 10. 10. · 민원인

Q579 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 별표 7 제1호에서 기금조성 옥외광고물로서 지주이용 간판의 설치장소와 관련하여 설치장소 및 방법란에 규정된 "「도로법」 제2조에 따른 고속국도, 일반국도, 특별시도 · 광역시도"에 「도로법」 제17조 및 제24조에 따라 고속국도, 일반국도, 특별시도 또는 광역시도로 노선인정 공고 및 도로구역 결정이 되었으나 같은 법 제23조에 따른 도로공사가 시행되지 않은 도로구역도 포함되는지?

기준

A **가. 질의 가에 대하여 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제3조제6호에 따른 지주이용 간판은 「도로법 시행령」 제28조제5항제6호에서 도로점용허가 대상으로 규정하고 있는 간판으로 볼 수 있습니다**. 질의 나에 대하여 국제행사(여수세계박람회)의 성공적인 개최를 위한 재원 마련을 위하여 하는 옥외광고사업으로서 지주이용 간판을 설치하는 사업은 「도로법」 제39조에 따른 공익사업에 해당하지 않습니다. 다.

법제처 법제처 법령해석 **10-0486** · 2011. 2. 10. · 국토해양부

Q580 국도(제20조제2항이 적용되는 국도는 제외함) 외의 도로에 가공배전선로(架空配電線路)를 지중화(地中化)하는 전기공급시설의 설치사업의 경우, 「전기사업법」 제67조에 따른 지식경제부장관의 기술기준에 관한 고시로 지방자치단체가 위 점용료를 면제할 수 있도록 정할 수 있는지?

기준

A 국도(제20조제2항이 적용되는 국도는 제외함) 외의 도로에 가공배전선로(架空配電線路)를 지중화(地中化)하는 전기공급시설의 설치사업의 경우, **「전기사업법」 제67조에 따른 지식경제부장관의 기술기준에 관한 고시로 지방자치단체가 위 점용료를 면제할 수 있도록 정할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0231** · 2010. 8. 31. · 민원인

Q581 도로법 시행령의 '가스 또는 열의 공급을 위한 주배관시설'의 주배관의 개념은?

기준

A **'가스 또는 열의 공급을 위한 주배관'이라 함은 각 수용가에게 직접 연결되는 배관의 상대적 개념으로 보는 것이 타당할 것임**

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 8. 1. · 국토교통부

Q582 도로점용허가가 신청시 비용이 얼마나 드나요? 또 허가를 받으면 세금은 얼마나 납부하나요? 기준

A ? 고객님! 먼저 국토교통부 강릉국토관리사무소 FAQ를 찾아주셔서 감사드립니다.고객님께서 질의하신 도로점용허가에 따른 수수료와 점용료 산정방법에 대하여 아래와 같이 알려드립니다.1. 도로점용허가신청시 수수료는 - 도로법 제61조에 따라 허가신청을 하는 자는 도로법 제103조 규정에 따라 수수료를 납부하여야 한다 는 규정에 의거- 법 제61조의 도로점용의 허가를 신청하는 경우 : 1천원 정부수입인지를 **신청서에 부착하여 제출하여야 합니다.2. 도로점용허가후 도로점용료는 - 도로법 제61조 규정에 따라 허가를 득한 자는 도로법 제66조 및 도로법 시행령 제71조의 규정에 따라 점용료를 납부하여야 한다 는 규정에 의거 아래와 같이 점용료가 부과됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 6. 30. · 국토교통부

Q583 사업수행에 필요한 주차장 진출입로 도로점용허가를 받은경우에 점용료 감면대상 여부? 아니오

A 도로법 제68조 및 동법 시행령 제73조의 규정에 의하면 국민경제에 중대한 영행을 미치는 공익사업으로서 전기공급시설, 전기통신시설등을 설치하는 사업은 점용료의 50%을 감액하도록 규정하고 있으나, **귀사가 질의하신 주차장 진출입로로 도로를 점용하는 경우라면 위의 규정에 해당하지 않는다고 판단됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 9. 4. · 국토교통부

Q584 도로점용허가 신청을 할려고 하는데 수수료를 얼마나 내야하나요 기준

A **도로법 시행규칙 제49조에 따라 도로점용허가를 신청을 할 경우 정부수입인지 1,000원의 수수료를 징수하며,만약 국민경제에 중대한 영향을 미치는 공익사업으로서 대통령이 정하는 사업일 경우에는 1/2감면이 되어 500원이 됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 8. 29. · 국토교통부

Q585 도로점용허가 신청을 할려고 하는데 수수료를 얼마나 내야하나요 기준

A **도로법 시행규칙 제49조에 따라 도로점용허가를 신청을 할 경우 정부수입인지 1,000원의 수수료를 징수하며,만약 국민경제에 중대한 영향을 미치는 공익사업으로서 대통령이 정하는 사업일 경우에는 1/2감면이 되어 500원이 됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2026. 2. 24. · 국토교통부

「관광진흥법」·시행령·시행규칙·조례 — 11건

Q586 「관광진흥법」 제2조제6호 및 제7호에 따른 관광지 및 관광단지(이하 "관광지등"이라 함)의 시설지구 안에 같은 법 제66조제1항 및 같은 법 시행령 제57조제2호에 따른 "이주대책 목적의 주택시설"을 설치할 수 있는지? **아니오**

A **이 사안의 경우 관광지등의 시설지구 안에 "이주대책 목적의 주택시설"을 설치할 수는 없습니다.**

법제처 법령해석 **21-0650** · 2021. 12. 1. · 기타

Q587 「관광진흥법」에 따른 관광단지 및 관광지 조성사업을 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 민간투자사업으로 시행하는 경우 사업시행자가 토지를 수용할 때 적용되는 법률에 관한 질의 **기준**

A 질의 가에 대하여 「관광진흥법」 제2조제7호에 따른 관광단지의 조성사업을 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 민간투자사업으로 시행하는 경우, **민간투자사업을 시행하는 자는 같은 법 제20조제1항에 따라 전체 민간투자사업 대상 부지에 대하여 토지 등을 수용할 수 있다고 할 것입니다**. 질의 나에 대하여 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지의 조성사업을 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 민간투자사업으로 시행하는 경우, 민간투자사업을 시행하는 자는 같은 법 제20조제1항에 따라 전체 민간투자사업 대상 부지에 대하여 토지 등을 수용할 수 있다고 할 것입니다.

법제처 법령해석 **11-0387** · 2011. 8. 19. · 기획재정부

Q588 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 제4조제8호, 관광진흥법 제58조제1항제13호, 관광진흥법 제61조에 따라 관광지 개발을 위해 관광지 내 거주 주민의 이주대책을 수립·실시함에 있어, 이주 주민의 주택건설을 위한 "이주단지 조성사업"을 공익사업법 제4조에 의한 "공익사업"으로 인정하여 같은 법 제20조에 따라 사업인정을 받을 수 있는지 여부? **기준**

A 따라서 공익사업법 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업은 공익사업에 해당하는 것으로 보며, **공익사업법 제4조제8호(그 밖에 다른 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업)를 시행하기 위하여 필요한 이주단지 조성사업은 관광진흥법 등을 검토하여 판단하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2064** · 2014. 3. 28. · 국토교통부

Q589 일반 주거지역 안의 건축물 중 관광숙박시설 및 그 시설 안의 위락시설로 사용되는 층에는 인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부가 없는 경우, 「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제2호나목에 따른 높이 제한 기준의 적용을 받는지? **기준**

A 이 사안의 경우, **「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제3호나목에 따른 높이 제한 기준의 적용을 받습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0349** · 2025. 7. 11. · 문화체육관광부

Q590 일반 주거지역 안의 건축물 중 관광숙박시설 및 그 시설 안의 위락시설로 사용되는 층에는 인접대지를 조망할 수 있는 창이나 문 등의 개구부가 없는 경우, 「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제2호나목에 따른 높이 제한 기준의 적용을 받는지? **기준**

A 이 사안의 경우, **「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제3호나목에 따른 높이 제한 기준의 적용을 받습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0356** · 2025. 7. 11. · 민원인

Q591 「관광진흥법」 제48조의3제6항에 따라 특별관리지역(각주: 「관광진흥법」 제48조의3제2항제1호에 따라 지정된 특별관리지역을 전제함)에 대하여 조례로 정하는 바에 따라 시 · 도지사나 시장 · 군수 · 구청장이 할 수 있는 "필요한 조치"에 한옥체험업의 등록을 일정기간 제한하는 조치가 포함될 수 있는지? **아니오**

A **「관광진흥법」 제48조의3제6항에 따라 특별관리지역에 대하여 조례로 정하는 바에 따라 시 · 도지사나 시장 · 군수 · 구청장이 할 수 있는 "필요한 조치"에 한옥체험업의 등록을 일정기간 제한하는 조치는 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **24-0822** · 2024. 12. 26. · 문화체육관광부

Q592 「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제3호나목의 "건축물 각 부분의 높이"의 의미에 관한 질의 **기준**

A 이 사안의 경우, **「관광진흥법 시행령」 제13조제1항제3호나목의 "건축물 각 부분의 높이"는 건축물 각 부분의 전체 높이를 의미합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **23-0916** · 2024. 2. 19. · 민원인

Q593 「도시 · 군 관리계획 고시문에 별첨된'수용 또는 사용할 토지의 세목조서'에 기재된 사실 만으로 사권제한토지 감면 대상으로 볼 수 있는지 여부※해당 고시는 관광지 지정 및 조성관련으로 국토계획법에 따라 고시함

예

A 해당 세목조서에 기재된 모든 토지가 도시 · 군계획시설이거나 공공시설용 토지임을 의미하는 것은 아니므로, 수용 또는 사용할 토지의 세목조서에 기재된 사실만으로는 「지방세특례제한법」 제84조제1항 및 제2항에 따른 감면을 적용할 수 없고, **도시 · 군계획시설용지 또는 공공시설용 토지에 해당해야 감면을 적용할 수 있음**

행정안전부 행정안전부 회신 **지방세특례제도과-1468** · 2024. 6. 25. · 행정안전부

Q594 산지관리위원회 완화 적용대상에 관한 질의

기준

A 「산지관리법」제8조에 따라 지역 · 지구 및 구역 등으로 지정하고자 하는 경우에는 같은 법 시행령 (별표2) 산지에서의 지역 등의 협의기준에 따라 검토하여야 하며, 협의를 요청한 산지가 협의기준을 충족한 경우에 한하여 협의를 하여야 하고, 이 경우 협의대상 지역 등에 편입되는 보전산지 면적이 200만제곱미터 이상인 경우와 관광휴양시설 · 체육시설에 편입되는 보전산지의 면적이 50만제곱미터 이상인 경우에는 중앙산지관리위원회 또는 지방산지관리위원회의 심의를 받아야 함 그러나, 위와 같이 협의대상 지역 등에 편입되는 산지가 **같은법 시행령 (별표2)의 산지에서의 지역 등의 협의기준을 충족하지 못하는 경우 중앙산지관리위원회 또는 지방산지관리위원회의 심의대상이 되는 면적이라 하더라도 심의대상이 아님 아울러 (별표2)의 협의기준을 충족하지 못하는 경우로써 허가권자 등이 ...**

산림청 산림청 회신 **산림청 산지관리과-667** · 2015. 2. 2. · 산림청

Q595 재평가를 거부하며 현장접근을 막는 경우 사후절차 및 최종 조성계획 변경승인일에 관한 질의

예

A 따라서 공익사업법에 따른 보상은 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, **기타 감정평가에 관한 규칙에 관하여는 부동산평가과(***-****-****)로 문의하시면 상담이 가능할 것으로 봅니다**. 공익사업법 제20조제1항에서 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받도록 하고 있습니다. 공익사업의 수행을 위하여 필요한 토지 등을 공익사업법령에서 정한 절차와 방법에 따라 취득하는 경우에는 공익사업법령에서 정한 바에 따라 그 손실을 보상하고 취득 · 사용하여야 할 것으로 보며, 개별법에 공익사업법에 대하여 별도로 정하고 있는 경우 개별법에 따라야 할 것으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8682** · 2016. 10. 26. · 국토교통부

Q596 재평가를 거부하며 현장접근을 막는 경우 사후절차 및 최종 조성계획 변경승인일에 관한 질의 — 예

A 따라서 공익사업법에 따른 보상은 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, **기타 감정평가에 관한 규칙에 관하여는 부동산평가과(***-****-****)로 문의하시면 상담이 가능할 것으로 봅니다**. 공익사업법 제20조제1항에서 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받도록 하고 있습니다. 공익사업의 수행을 위하여 필요한 토지 등을 공익사업법령에서 정한 절차와 방법에 따라 취득하는 경우에는 공익사업법령에서 정한 바에 따라 그 손실을 보상하고 취득 · 사용하여야 할 것으로 보며, 개별법에 공익사업법에 대하여 별도로 정하고 있는 경우 개별법에 따라야 할 것으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8682** · 2016. 10. 26. · 국토교통부

「농어촌정비법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 11건

Q597 시장 · 군수 · 구청장 외의 민간인 자가 「농어촌정비법」 제82조제2항 전단에 따라 농어촌 관광휴양단지를 개발하기 위한 사업계획을 세워 시장 · 군수 · 구청장의 승인을 받은 경우, 그 승인을 받아 농어촌 관광휴양단지 개발 사업을 시행하는 자는 같은 법 제110조제2항에 따라 토지 수용 등을 할 수 있는지? — 예

A **이 사안의 경우 「농어촌정비법」 제82조제2항 전단에 따라 농어촌 관광휴양단지를 개발하기 위한 사업계획을 세워 시장 · 군수 · 구청장의 승인을 받아 사업을 시행하는 민간인 사업시행자는 같은 법 제110조제2항에 따라 토지 수용 등을 할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0677** · 2021. 12. 23. · 농림축산식품부

Q598 「농어촌정비법」 제56조제1항제3호에 따라 마을정비조합이 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사와 공동으로 출자하여 설립한 법인이 생활환경정비사업의 시행자로 지정된 경우 해당 법인은 생활환경정비사업을 시행하기 위해 「농어촌정비법」 제110조제2항에 따라 사업시행지역에 있는 토지를 수용 · 사용할 수 있는지? — 아니오

A **이 사안의 경우 해당 법인은 사업시행지역에 있는 토지를 수용 · 사용할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **18-0483** · 2018. 11. 16. · 민원인

Q599 「농어촌정비법」에 따른 마을정비조합이 「주택법」 제4조에 따라 주택건설사업자로 등록한 민간주택건설사업자와 공동으로 출자하여 설립한 법인이 「농어촌정비법」 제56조제1항제3호에 따른 생활환경정비사업 시행자로 지정된 경우 해당 법인은 생활환경정비사업을 시행하기 위해 같은 법 제110조제2항에 따라 사업시행지역에 있는 토지를 수용·사용할 수 있는지?

아니오

A **이 사안의 경우 해당 법인은 사업시행지역에 있는 토지를 수용·사용할 수 없습니다.**

법제처 법제처 법령해석 **18-0185** · 2018. 5. 30. · 민원인

Q600 「농어촌정비법 시행규칙」 제2조제1항 각 호에 해당하는 저수지의 개수·보수 등 농업생산기반 개량사업으로서 토지의 매수나 수용을 수반하지 않는 사업을 시행하기 위해서는 「농어촌정비법」 제9조제3항에 따른 토지 소유자 등을 대상으로 3분의 2 이상의 동의를 받아야 하는지?

예

A 「농어촌정비법 시행규칙」 **제2조제1항 각 호에 해당하는 저수지의 개수·보수 등 농업생산기반 개량사업으로서 토지의 매수나 수용을 수반하지 않는 사업을 시행하기 위해서는 「농어촌정비법」 제9조제3항에 따른 토지 소유자 등을 대상으로 3분의 2 이상의 동의를 받지 않아도 됩니다.**

법제처 법제처 법령해석 **17-0519** · 2017. 11. 20. · 민원인

Q601 법」 제83조제2항에 따라 사업계획 승인을 받은 관광농원의 개발사업 시행자가 관광농원 개발에 필요한 토지 및 시설의 소유권을 보유해야 관광농원을 개발할 수 있는지?

예

A **「농어촌정비법」 제83조제2항에 따라 승인을 받은 관광농원의 개발사업 시행자는 관광농원 개발에 필요한 토지 및 시설의 소유권을 보유하지 않더라도 관광농원을 개발할 수 있다고 할 것입니다.**

법제처 법제처 법령해석 **14-0563** · 2014. 11. 19. · 경상남도 거창군

Q602 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업인정고시 이전 「농어촌정비법」 에 따른 불법시설물철거 등의 명령이 있었던 경우, 해당 건축물, 과수 등에 대한 손실보상 여부?

아니오

A 한국농어촌공사가 관리하는 농업생산기반시설 부지 위에, 「농어촌정비법」 제23조에 따른 목적외 사용 승인을 받지 않았거나, 또는 목적외 사용 승인은 받았으나 승인 대상에는 포함되지 않은 건축물, 공작물, 과수, 관상수 또는 입목을 건축하거나 식재하고 있던 중, 같은 법 제128조제1항에 따른 불법시설물철거 및 원상회복 명령이 있었고, 이러한 명령 이후 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정고시가 있는 경우, 해당 건축물, 공작물, 과수, 관상수 또는 입목은 원칙적으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상 대상에 해당한다고 할 것이나, **예외적으로 위법의 정도 등을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우에는 손실보상 대상이 되지 않는다...**

법제처 법제처 법령해석 **11-0546** · 2011. 10. 27. · 민원인

Q603 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업인정고시 이후 「농어촌정비법」에 따른 불법시설물철거 등의 명령이 있었던 경우, 해당 건축물, 과수 등에 대한 손실보상 여부?

예

A 한국농어촌공사가 관리하는 농업생산기반시설 부지 위에, 「농어촌정비법」 제23조에 따른 목적외 사용 승인을 받지 않았거나, 또는 목적외 사용 승인은 받았으나 승인 대상에는 포함되지 않은 건축물, 공작물, 과수, 관상수 또는 입목을 건축하거나 식재하고 있던 중, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정고시가 있고, 이후 한국농어촌공사로부터 「농어촌정비법」 제128조에 따른 불법시설물철거 및 원상회복 명령이 있었던 경우, 해당 건축물, 공작물, 과수, **관상수 또는 입목은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상의 대상에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **11-0288** · 2011. 7. 15. · 민원인

Q604 농어촌정비법에 따라 사업계획 등을 공람한 경우 공익사업법에 따른 의견청취절차를 생략할 수 있는지? 의견청취를 위한 준비서류(사업인정신청서) 중 편입토지 소유자들에게 사업내용, 편입토지 내역 등을 개별 통지하여 70%의 동의를 받은 경우 토지소유자등과 협의내용을 기재한 서류로 갈음할 수 있는지?

예

A 따라서 개정 공익사업법 시행 후 최초로 사업인정이 의제되는 승인등을 하려는 경우 동 법에 따른 의견청취 절차를 거쳐야 할 것으로 보며, 다만, **절차단축 등을 위해 개별법에 따른 절차와 동시에 진행이 가능하다고 봅니다**. 공익사업법 시행령 제10조제2항제6호의 "토지소유자 또는 관계인과의 협의내용을 적은 서류(협의를 한 경우로 한정한다)"는 공익사업법 제16조 및 같은 법 시행령 제8조에 따라 토지소유자등에게 보상협의를 통지한 것이나 협의한 사항을 기재하도록 한 것입니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8680** · 2016. 10. 26. · 국토교통부

Q605 ㅇㅇ경관개선사업을 국가균형발전특별법 제10조, 농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역개발촉진에 관한 특별법 제38조에 근거하여 추진하면서 시행절차는 농어촌정비법 제52조 내지 제71조를 준용하여 추진하는 경우 농어촌정비법 제110조 규정에 따라 토지 등의 수용권이 발생하는지?

기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함)은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정하는 법률로서, **공익사업법 제20조제1항에서 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받도록 하고 있습니다**. 공익사업의 수행을 위하여 필요한 토지 등을 공익사업법령에서 정한 절차와 방법에 따라 취득하는 경우에는 공익사업법령에서 정한 바에 따라 그 손실을 보상하고 취득 · 사용하여야 할 것으로 보며, 개별법에 토지등의 취득에 대하여 별도로 정하고 있는 경우 개별법에 따라야 할 것으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-8658** · 2016. 10. 25. · 국토교통부

Q606 공익사업에 편입된 농어촌민박시설에서 건축물 소유자는 거주하지 않고 그 배우자만 일부 공간에 거주하는 경우 이주대책(또는 이주정착금) 및 주거이전비 등 보상이 가능한지? **기준**

A 따라서, 개별 사례에 대하여는 구체적 사실관계를 확인하여 해당 농어촌민박시설이 주거용도를 위한 적법한 장소인지 여부 등을 농어촌정비법, 건축법 등 관계법령에 따라 검토판단하여야 할 것입니다.주거이전비, 이사비 대상 여부 공익사업법 제78조제6항은 "주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다" 라고 규정하고 있고, **같은 법 시행규칙 제54조제1항은 "공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다**.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

Q607 하천사업(16.상반기 사업시행)에 편입된 토지를 임차(A: 15.12월 임대 만료, B: 16.12월 임대 만료)하여 영농을 하고 있는 경우 영농손실보상이 가능한지? 최초 토지임대를 자연부락단위 마을회에 하고 해당 지역에 거주하는 농민에게 경작하게 한 경우 개간비를 지급은? **기준**

A 따라서 위 규정에 따라 국유지 또는 공유지를 관계법령에 의하여 적법하게 개간한 자가 개간당시부터 보상당시까지 계속하여 적법하게 당해 토지를 점유하고 있는 경우 개간에 소요된 비용은 보상하여야 할 것으로 보나, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 인 · 허가내용, **개간현황 및 「농어촌정비법」 및 「개간사업 추진에 관한 규정」 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2411** · 2017. 4. 10. · 국토교통부

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 11건

Q608 산업입지법 제22조제1항에 따라 수용하거나 사용할 수 있는 "이에 관한 소유권 외의 권리"에 공유수면법 제8조제1항의 공유수면 점용 · 사용허가로 발생한 권리가 포함되는지(각주: 공유수면 점용 · 사용허가 대상이 되는 구역에 포락지(지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말함) 또는 개인의 소유권이 인정되는 간석지가 포함되어 있지 않은 경우를 전제함)? **아니오**

A **산업입지법 제22조제1항에 따라 수용하거나 사용할 수 있는 "이에 관한 소유권 외의 권리"에 공유수면법 제8조제1항의 공유수면 점용 · 사용허가로 발생한 권리는 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **25-0307** · 2025. 10. 1. · 민원인

Q609 산업입지법 제22조제4항 본문에 따라 민간사업시행자가 같은 조 제3항에 따른 재결을 신청하기 위하여 개발구역 토지면적의 100분의 50 이상에 해당하는 토지를 확보해야 하는 경우의 "개발구역 토지면적"에 국공유지인 토지의 면적도 포함되는지?

예

A **이 사안에 따른 "개발구역 토지면적"에는 국공유지인 토지의 면적도 포함됩니다.**

법제처 법령해석 **21-0928** · 2022. 6. 17. · 민원인

Q610 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제1호부터 제7호까지의 사업에 해당되지 아니하는 조선사업이 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업으로 행하여지는 경우, 위 사업을 위하여 토지를 수용 또는 사용할 수 있는지?

예

A 「공익사업을 **위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제1호부터 제7호까지의 사업에 해당되지 아니하는 조선사업이 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업으로 행하여지는 경우에는 위 사업을 위하여 토지를 수용 또는 사용할 수 있습니다.**

법제처 법령해석 **11-0564** · 2011. 11. 4. · 민원인

Q611 그에 따라 그 이후 이루어진 농공단지실시계획의 변경승인 및 그 고시에는 사업인정의 효력이 없는 것인지?

예

A 사업시행자가 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제19조의2에 따른 농공단지실시계획의 승인 · 고시가 된 날부터 1년 이내 재결신청을 하지 아니하였더라도, 그 사업기간내라면 농공단지실시계획의 승인 · 고시에 따라 의제되는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업인정의 효력이 상실되는 것은 아니라 할 것이고, **그 이후 이루어진 농공단지실시계획의 변경승인 및 그 고시도 적법한 절차에 따라 행하여진 것이라면 그에 따른 사업인정의 효력이 없는 것은 아니라고 할 것입니다.**

법제처 법령해석 **11-0257** · 2011. 8. 25. · 민원인

Q612 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항에 따른 사업시행자가 같은 법 제20조제2항에 따라 산업단지개발사업에 필요한 도시계획시설에 관한 토지매매계약 등 용지보상업무를 지방자치단체에 위탁하여 시행하려는 경우, 그 업무를 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제8조제1항에 따른 계약대행으로 볼 수 있는지?

아니오

A 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항에 따른 사업시행자가 같은 법 제20조제2항에 따라 산업단지개발사업에 필요한 도시계획시설에 관한 토지매매계약 등 용지보상업무를 지방자치단체에 위탁하여 시행하려는 경우, **그 업무를 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제8조제1항에 따른 계약대행으로 볼 수 없습니다.**

법제처 법령해석 **09-0127** · 2009. 6. 8. · 민원인

Q613 도로사업(사업시행자:A)에 편입되어 취득한 토지가 준산업단지 조성사업(사업시행자:B)에 편입(중첩)된 경우 공익사업의 변환으로 볼 수 있는지? 공익사업의 변환이 인정되는 경우 환매권 행사 절차 없이 A가 B에게 해당 토지를 직접 넘기고 원소유자에게는 통지하면 되는지? **기준**

A 따라서 상기 규정에 따라 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 준산업단지를 조성하는 경우 공익사업이 변환되어 환매권이 유보된다고 보며, **사업시행자 A가 B에게 해당 토지를 양도하고 환매권자에게 공익사업이 변경된 사실을 통지하면 될 것으로 봅니다**. 기타 개별적인 사례에 대하여는 관계법령 및 사실관계를 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2466** · 2015. 4. 6. · 국토교통부

Q614 (사업대상지역 수용 가능여부) ㅇ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 사업시행자가 아닌 경우 같은 법 제22조(수용)에 따른 토지수용 가능 여부? **예**

A 「산업입지 및 개발에 관한 **법률」 제22조(토지수용)제4항에 토지등에 대한 재결 신청은 개발구역 토지면적의 100분의 50 이상에 해당하는 토지를 확보(토지소유권을 취득하거나 토지소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)한 후에 할 수 있도록 규정하고 있음을 알려드립니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **산업입지정책과-3095** · 2014. 11. 21. · 국토교통부

Q615 산업시설용지 외의 용도로 공급하는 용지의 매각수익 중 100분의 25 이상을 산업시설용지의 분양가격 인하 및 기반시설 재투자 등을 위해 사용해야 하는 의무가 면제되는 경우를 규정하고 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조제7항제1호나목의 "용지"에 산업시설용지도 포함되는지? **아니오**

A **이 사안의 경우 산업시설용지는 포함되지 않습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **18-0670** · 2019. 3. 26. · 서울특별시

Q616 토지에 대한 소유권을 취득하지 않고 단지 토지소유자로부터 사용동의를 받은 경우도 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 사업시행자가 선수금을 받기 위한 요건인 "토지에 대한 소유권을 확보"한 것으로 볼 수 있는지? **아니오**

A 토지에 **대한 소유권을 취득하지 않고 단지 토지소유자로부터 사용동의를 받은 경우는 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 사업시행자가 선수금을 받기 위한 요건인 "토지에 대한 소유권을 확보"한 것으로 볼 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **14-0329** · 2014. 9. 19. · 국토교통부

Q617 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제16조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제19조제3항의 "지방자치단체의 출자비율의 합이 100분의 20이상인 법인"이 같은 법 제22조(토지수용) 제4항 단서의 "제16조제1항제1호, 제2호에 해당하는 사업시행자 및 이와 공동으로 개발사업을 시행하는 자"에 해당하는 지 여부? **기준**

A 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제16조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제19조제3항의 "지방자치단체의 출자비율의 합이 100분의 20이상인 법인"은 같은 법 제22조(토지수용) 제4항 단서의 "제16조제1항제1호, **제2호에 해당하는 사업시행자 및 이와 공동으로 개발사업을 시행하는 자"에 해당하지 아니합니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **산업입지정책과-1808** · 2015. 6. 16. · 국토교통부

Q618 산업단지 조성원가 산정 관련 질의에 관한 질의 **기준**

A 따라서 지원금을 산업단지 조성원가에 산정할지 여부는 해당 지원금의 신도시개발사업 조성비용 포함 여부 등을 고려하여, **지정권자와 산업단지 사업시행자가 판단할 사항으로 사료됩니다**. 산업입지의 개발에 관한 통합지침 부칙(2011.4.7) 제5조(조성원가의 산정 및 정산기준의 적용례)에는 제26조의2부터 제26조의18까지의 개정규정은 이 지침 시행 후 최초로 지정되는 산업단지부터 적용하도록 규정하고 있으므로 질의의 산업단지 조성원가는 개정 전 지침에 근거하여 조성원가를 산정하여야 할 것으로 판단됩니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **산업입지정책과-374** · 2014. 2. 14. · 국토교통부

「택지개발촉진법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 9건

Q619 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책대상자가 이주대책용으로 「주택공급에 관한 규칙」 제19조제1항제3호에 따른 특별공급을 받은 경우, 「주택법 시행령」 제45조의2제4항제5호에 따라 사업주체가 건설 · 공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매할 수 있는지? **기준**

A **가. 공익사업의 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책대상자에게 이주대책용으로 주택을 공급함에 있어서 「주택공급에 관한 규칙」 제19조제1항제3호에 따른 특별공급으로 할 수 있습니다**. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책대상자가 이주대책용으로 「주택공급에 관한 규칙」 제19조제1항제3호에 따른 특별공급을 받은 경우, 「주택법 시행령」 제45조의2제4항제5호에 따라 사업주체가 건설 · 공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **10-0201** · 2010. 9. 13. · 민원인

Q620 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」에 의한 국민주택 등의 특별공급대상자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항의 이주대책대상자에 해당하는 경우에는 국민주택을 특별공급 하는 때에도 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제4항을 적용하여야 하는지? **예**

A 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」에 의한 국민주택 등의 **특별공급대상자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항의 이주대책대상자에 해당하는 경우에는 국민주택을 특별공급 하는 때에도 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제4항을 적용하여야 합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0135** · 2007. 6. 8. · 서울특별시

Q621 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조(공익사업이 변경된 토지의 환매)에 관한 질의 **예**

A 지방자치단체가 1998. 4. 15. 도시계획시설인 "도로"의 부지로 편입된 토지를 1997년부터 1999년까지 협의취득하거나 수용한 후 2001. 7. 16. 도시계획사업을 준공하여 "도로"로 이용하였는데 당해 토지가 포함된 지역이 2002. 6. 28. 택지개발예정지구로 지정되고 택지개발계획에서 당해 토지의 도로를 확장하여 계속 도로로서 활용하게 된 경우, **당해 토지는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조」의 규정에 의한 환매 대상에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **06-0001** · 2006. 3. 3. · 경기도

Q622 국방 ? 군사에 관한 사업을 추진하면서 사업지구에 편입된 이주대책대상자에 대하여 해당사업과 사업시기와 사업시행자가 다른 사업(공익사업법 제4조제5호 또는 제8호의 사업)에 포함하여 수립할 수 있는지? **기준**

A 따라서 공익사업법에 따른 이주대책은 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사업추진현황, **이주대책 수립내용 등을 검토하여 결정할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2955** · 2015. 4. 25. · 국토교통부

Q623 **주민설명회와 보상계획 공고를 거치면서 토지소유자 등에게 별도의 이주대책을 실시하지 않고 이주정착금을 지급하다가 보상되지 않은 잔여 토지소유자를 대상으로 별도의 이주대책을 수립할 수 있는지 여부 / 잔여 토지소유자들이 수령한 보상금으로 집단이주대상지를 매입하여 집단 이주할 경우 이주정착금을 지급하지 않고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제4항 및 같은 법 제41조의2에 따른 생활기본시설을 조성하여 줄 수 있는지 여부**

기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함) 제78조제1항은 "사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 ""이주대책대상자""라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립 · 실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다."고 규정하고 있으며, **공익사업법 시행령 제40조제1항은 "사업시행자가 법 제78조제1항에 따른 이주대책(이하 ""이주대책""이라 한다)을 수립하려는 경우에는 미리 그 내용을 같은 항에 따른 이주대책대상자(이하 ""이주대책대상자""라 한다)에게 통지하여야 한다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4828** · 2015. 7. 7. · 국토교통부

Q624 **사업시행자의 시혜적 차원에서 제공하는 생활대책용지에 대하여 대상자 선정 및 통지하기 전·후 사망시 상속권자를 생활대책용지 대상자로 선정할 수 있는지? ㅇㅇ산업단지 조성사업에 따른 이주자택지를 점포겸용주거용지, 생활대책용지는 근린생활시설용지로 공급 예정이며 이주대책 및 생활대책 대상요건 모두 해당되는 자에게 이주자택지 및 생활대책용지를 제공 할 경우 중복지원에 해당되는 것이 아닌지?**

기준

A 따라서 이주대책은 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, 공익사업법에서는 생활대책에 대하여 별도로 규정하고 있지 않은바, 이에 대하여는 귀 공사에서 관계법령, 공사내부규정, **이주대책 수립내용 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2412** · 2015. 4. 5. · 국토교통부

Q625 **「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2(협의양도사업자 택지공급) 관련 해석에 관한 질의**

예

A < 질의 가에 대하여 > 협의양도사업자에게 수의계약의 방법으로 조성된 택지를 공급하는 경우 그가 원래 소유하던 토지의 소유 목적 또는 토지용도는 당해 주택건설사업의 추진정도와 결부시켜 고려할 수 있을 것입니다. < 질의 나에 대하여 > 협의양도사업자에게 수의계약의 방법으로 택지를 공급함에 있어 고려할 사업추진정도는 반드시 대외적인 사업추진활동으로 한정할 것은 아니고, **사업추진을 어느 정도까지 고려할 것인지는 택지개발사업시행자가 구체적인 택지개발사업과 관련하여 당해 택지개발의 제반 상황을 고려하여 정책적으로 판단하여야 할 것입니다**.

법제처 법제처 법령해석 **05-0036** · 2005. 10. 5. · 건설교통부

Q626 국방 ? 군사에 관한 사업을 추진하면서 사업지구에 편입된 이주대책대상자에 대하여 해당사업과 사업시기와 사업시행자가 다른 사업(공익사업법 제4조제5호 또는 제8호의 사업)에 포함하여 수립할 수 있는지?

기준

A 따라서 공익사업법에 따른 이주대책은 동 규정에 따라야 할 것으로 보며, 기타 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사업추진현황, **이주대책 수립내용 등을 검토하여 결정할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2955** · 2016. 4. 25. · 국토교통부

Q627 법령 개정에 따른 택지개발사업의 부과대상 여부?

기준

A 따라서, 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 **별표3의 개정 시행일인 '09.7.1일 이전에 인가 등을 받은 택지개발사업의 경우에 부과개시시점은 "개 발계획승인일"이 되며 '09.7.1일부터 인가 등을 받은 택지개발사업은 "예정지 구의 지정일"을 부과개시시점으로 보아야 할 것으로 판단됩니다**. 귀 사례는 '09.7.1이전에 택지개발계획을 승인받았으므로 부과개시시점은 '06.3.3일로 보아 야 하고 그 날은 개발부담금 부과기간이므로 부과대상에 해당함을 알려드립니다.

국토교통부 국토교통부 회신 · 2014. 5. 1. · 국토교통부

「하천법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 8건

Q628 하천관리청이 수질 개선을 위해 보(洑)의 수위를 변동시키는 경우에도 하천관리청의 처분으로 인한 손실보상 규정이 적용될 수 있는지 여부?

아니오

A 하천의 수질을 개선하기 위하여 하천관리청이 보의 수문을 개방하여 보의 하천수위가 변동됨에 따라, 「하천법」 제33조 또는 제50조에 따른 허가를 받아 해당 하천을 점용하거나 하천수를 사용할 수 있는 권리를 가지고 있는 자가 종전과 같이 해당 하천을 점용하거나 하천수를 사용하기 위해서는 계류시설, 취수장의 취수관 등 관련 시설물을 개축 또는 이전하는 공사를 해야 하는 경우, **같은 법 제77조제1항에 따른 하천관리청의 처분으로 인한 손실보상 규정이 직접 적용될 수는 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **17-0551** · 2017. 11. 8. · 국토교통부

Q629 하천편입공익사업법 제7조제1항 각 호에 따른 사업시행자는 같은 법 제2조에 따라 보상청구권이 발생하였으나 같은 법 제3조에 따라 보상청구권의 소멸시효가 만료된 토지에 대하여 같은 법 제7조제1항에 따라 보상할 수 있는지?

아니오

A 하천편입공익사업법 제7조제1항 각 호에 따른 사업시행자는 같은 법 제2조에 따라 보상청구권이 발생하였으나 같은 법 제3조에 따라 보상청구권의 소멸시효가 만료된 토지에 대하여 「민법」 제184조에 따라 소멸시효 완성의 이익을 포기할 수 있는지 여부는 별론으로 하고, **하천편입공익사업법 제7조제1항에 따라 보상할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0674** · 2017. 2. 2. · 국민권익위원회

Q630 「하천법」에 따른 국가하천구역내 국유지에 하천점용허가 당시 부관이 붙은 지장물에 대한 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령」에 따른 손실보상 가부에 관한 질의

아니오

A

「하천법」에 따른 국가하천구역내 국유지에 하천점용허가를 받을 때 "점용허가 취소 등의 경우 원상복구 의무 및 장래 시행될 수 있는 불특정 공익사업을 전제로 보상을 일반적으로 제한"하는 부관을 붙였고, 이후 하천점용허가가 취소되었음에도 불구하고 계속하여 이미 설치된 지장물(건축물을 제외함)을 이용하여 영농활동을 하였으며, 이후 해당 지장물이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 공익사업(하천관리청이 시행하는 하천공사)으로 인하여 철거되는 경우, 해당 지장물은 원칙적으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상 대상에 해당한다고 할 것이나, **예외적으로 위법의 정도 등을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우에는 손실보상 대상이 되지 않는다고 할...**

법제처 법령해석 **11-0597** · 2011. 11. 24. · 감사원

Q631 사업인정 고시 전 「하천법」 제69조에 따라 하천관리청이 지장물의 이전 · 제거 및 원상회복 명령을 하였으나 철거 등이 되지 않고 있다가, 이후 해당 지장물이 공익사업 시행으로 철거되는 경우, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 「하천법」에 따른 손실보상 대상에 해당하는지?

기준

A

질의 가에 대하여 하천관리청에서 원상회복 명령 등 이전 · 철거 등의 행정조치를 취한 바 없고, 이후 해당 지장물이 공익사업 시행으로 철거되는 경우, 원칙적으로는 손실보상 대상에 해당한다고 할 것이나, **예외적으로 위법의 정도 등을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우에는 손실보상 대상이 되지 않는다고 할 것입니다**. 질의 나에 대하여 사업인정 고시 전 「하천법」 제69조에 따라 하천관리청이 지장물의 이전 · 제거 및 원상회복 명령을 하였으나 철거 등이 되지 않고 있다가, 이후 해당 지장물이 공익사업 시행으로 철거되는 경우, 원칙적으로는 손실보상 대상에 해당한다고 할 것이나, 예외적으로 위법의 정도 등을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우에는 손실보상 대상이 되지 않...

법제처 법령해석 **11-0519** · 2011. 10. 27. · 감사원

Q632 「하천편입토지 보상 등에 관한 특별조치법」에 따른 국가하천 편입토지에 대한 보상금 지급 관련 소송을 특별시장 · 광역시장 또는 도지사가 수행한 경우, 그 소송 비용은 「지방재정법」 제21조제2항에 따라 국가가 해당 특별시 · 광역시 또는 도에 교부하여야 하는지?

예

A

「하천편입토지 **보상 등에 관한 특별조치법」에 따른 국가하천 편입토지에 대한 보상금 지급 관련 소송을 특별시장 · 광역시장 또는 도지사가 수행한 경우 그 소송 비용은 「지방재정법」 제21조제2항에 따라 국가가 해당 특별시 · 광역시 또는 도에 교부하여야 합니다**.

법제처 법령해석 **11-0007** · 2011. 3. 3. · 경기도

Q633 장래 시행될 수 있는 불특정 공익사업을 전제로 보상을 일반적으로 제한하는 조건을 붙여 허가한 내수면어업과 보상을 제한하는 조건을 붙여서 신고를 받은 내수면어업에 대하여 「하천법」에 따른 하천공사를 시행하기 위하여 그 내수면어업을 제한 · 정지 또는 취소의 처분을 하는 경우 그 제한 · 정지 또는 취소 처분으로 인하여 손실을 입은 자는 보상을 청구할 수 있는지? **예**

A 장래 시행될 수 있는 불특정 공익사업을 전제로 보상을 일반적으로 제한하는 조건을 붙여 허가한 내수면어업과 보상을 **제한하는 조건을 붙여서 신고를 받은 내수면어업에 대하여 「하천법」에 따른 하천공사를 시행하기 위하여 그 내수면어업을 제한 · 정지 또는 취소의 처분을 하는 경우 그 제한 · 정지 또는 취소 처분으로 인하여 손실을 입은 자는 보상을 청구할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **10-0040** · 2010. 3. 26. · 민원인

Q634 「하천법」 제27조에 따른 지방하천(수입천)의 하천공사를 시행할 때 하천관리청(강원도지사)과 사업시행자(양구군수) 중 어느 기관이 수용재결을 신청하여야 하는지? **기준**

A 따라서 사업시행자(공익사업을 수행하는 자)가 재결을 신청하여야 하며, **하천공사 시행 시 양구군이 적법한 사업시행자가 될 수 있는 지 여부에 대해서는 우리 부 하천관리과-1056호(2015. 6.11.)를 참고하시기 바랍니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-4366** · 2015. 6. 18. · 국토교통부

Q635 하천재해복구공사시 하천에 설정된 광업권의 손실보상에 관한 질의 **기준**

A 광업권은 광업권의 존속기간동안 광구내에서 등록을 한 광물을 채굴 및 취득하는 권리가 부여되며, 채광계획인가를 받은 채굴장소에서 채광이 끝나고 원상복구하였다고 하여 채굴행위가 제한되는 등 광업권의 효력이 소멸되는 것은 아님. 하천재해복구 등 하천의 유지관리를 위하여 사업시행청이 광업법 제39조 규정에 의거 광업이 공익을 해한다고 판단하여 광업권의 손실보상 등 필요한 절차를 거쳐 광업권의 취소 **또는 광구의 감소를 요청할 경우에는 동 처분이 가능할 것임. 하천재해복구 및 도로 신설의 경우 광업권자와의 협의에 대하여는 광업법에서 따로 규정한 바가 없으므로 당해 사업이 광업에 지장을 주는지 여부 등에 따라 사업시행청에서 판단하여야 할 사항임**.

산업통상부 **구법** 산업통상부 회신 · 1998. 3. 13. · 산업통상부

「전기사업법」·시행령·시행규칙·조례 — 7건

Q636 개인사업자가 「전기사업법」에 따라 허가를 받아 실시하는 발전사업이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법") 제4조에 따른 공익사업인지 여부? 기준

A 따라서 「전기사업법」에 따라 허가를 받아 공익을 목적으로 실시하는 전기사업일 경우 공익사업법 제4조제2호에 따른 공익사업으로 볼 것이나, 개별적인 사례에 대하여는 관계법령, **사업내용 등 사실관계를 종합검토하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1247** · 2014. 2. 25. · 국토교통부

Q637 「전기사업법」 제2조제16호의2에 따른 "전선로"에 같은 법 시행규칙 제2조제2호에 따른 "개폐소"가 포함되는지? 아니오

A **「전기사업법」 제2조제16호의2에 따른 "전선로"에는 같은 법 시행규칙 제2조제2호에 따른 "개폐소"가 포함되지 않습니다**.

법제처 법령해석 **23-0478** · 2023. 9. 12. · 민원인

Q638 「전기사업법 시행규칙」 제40조제3항 단서에 따라 "전기안전관리자"로 선임된 "안전관리자" 1명이 안전관리업무를 수행하는 경우 같은 조 제2항에 따라 "안전관리보조원"을 별도로 선임하여야 하는지? 기준

A **가. 질의 가에 대하여 「전기사업법 시행규칙」 제40조제3항 단서 및 같은 항 제3호에 따라 전기안전관리자 1명이 안전관리업무를 수행하는 경우 그 안전관리자는 관리범위 내에 있는 모든 터널용 전기설비의 전기설비용량을 합산한 기준으로 선임되어야 합니다**. 질의 나에 대하여 「전기사업법 시행규칙」 제40조제3항 단서에 따라 "전기안전관리자"로 선임된 "안전관리자" 1명이 안전관리업무를 수행하는 경우에도 같은 조 제2항에 따라 "안전관리보조원"을 별도로 선임하여야 합니다.

법제처 법령해석 **16-0089** · 2016. 3. 29. · 민원인

Q639 「전기사업법 시행규칙」 제40조제3항 단서에 따라 "전기안전관리자"로 선임된 "안전관리자" 1명이 안전관리업무를 수행하는 경우 같은 조 제2항에 따라 "안전관리보조원"을 별도로 선임하여야 하는지? 기준

A **가. 질의 가에 대하여 「전기사업법 시행규칙」 제40조제3항 단서 및 같은 항 제3호에 따라 전기안전관리자 1명이 안전관리업무를 수행하는 경우 그 안전관리자는 관리범위 내에 있는 모든 터널용 전기설비의 전기설비용량을 합산한 기준으로 선임되어야 합니다**. 질의 나에 대하여 「전기사업법 시행규칙」 제40조제3항 단서에 따라 "전기안전관리자"로 선임된 "안전관리자" 1명이 안전관리업무를 수행하는 경우에도 같은 조 제2항에 따라 "안전관리보조원"을 별도로 선임하여야 합니다.

법제처 법령해석 **16-0090** · 2016. 3. 29. · 민원인

Q640 대한주택공사의 주택 건설 또는 택지 조성에 관한 사업은 「전기사업법 시행령」 제44조의3제2호나목에서의 "국가의 공익사업"에 해당하는지?

기준

A 질의 가에 대하여 「전기사업법 시행령」 제44조의3제2호의 "다음 각 목의 요건을 갖춘 전선로"는 **'설치된 후 30년 이상 경과될 것'이라는 가목과 '「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 국가의 공익사업 시행으로 국가가 소유하거나 점유하게 되는 토지위에 설치될 것'이라는 나목의 요건을 모두 갖춘 전선로만을 의미합니다**. 질의 나에 대하여 대한주택공사의 주택 건설 또는 택지 조성에 관한 사업은 「전기사업법 시행령」 제44조의3제2호나목에서의 "국가의 공익사업"에 해당하지 아니 합니다.

법제처 법령해석 **07-0239** · 2007. 10. 12. · 산업자원부

Q641 수용 전력은 4, 200KW이며 전기산업기사의 자격으로 전기안전관리자가 선임되어 있을 경우 기업활동 규제 완화에 관한 특별조치법에 의해 산업안전보건법의 안전 관리자는 겸직할 수 있는지?

기준

A **따라서 전기사업법 제45조에 의한 전기안전관리 담당자를 산업안전보건법 제15조의 안전관리자로 선임코자 하는 경우 동법 규칙별지 제1호의 2 서식을 작성하여 특조법에 의한 겸직 안전관리자임을 입증하는 서류를 첨부하여 관할 지방노동 관서에 제출하기 바람**.

고용노동부 회신 **산안 68320-937** · 2000. 10. 24. · 고용노동부

Q642 도시공원의 지하에 설치되는 전력구 외 지상에 노출 설치되는 수직구, 분기구, 환기구도 도시공원의 점용허가 대상으로 볼 수 있는지 여부?

기준

A 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(이하 공원녹지법)시행령 제22조에서는 도시공원의 점용허가 대상을 정하고 있고, 같은 법 시행령 제23조 및 (별표 1)에서는 도시공원의 점용허가의 기준을 정하고 있는데, 전력구는 공원녹지법 시행령 제22조제2호 및 제23조제2호(별표 1)에 의거, 도시공원의 점용허가 대상에 해당됩니다.- 산업통상자원부 분산에너지과-2071(2021.7.8.)호에 의하면 '전력구는 「전기사업법」 제2조16의2에 따라 전선을 지지하거나 수용하는 시설물인 전선로에 해당되며, 수직구, 분기구, **환기구는 모두 전력구의 부속설비로 전선로에 해당된다는 의견이므로 점용허가 대상으로 볼 수 있을 것으로 판단됩니다**.

국토교통부 회신 · 2025. 3. 13. · 국토교통부

「항만법」·시행령·시행규칙·조례 — 4건

Q643 「항만법 시행령」 제81조제1항에 따른 "해양수산부장관이 시행하는 공사"에 「항만법」 제92조제1항 및 같은 법 시행령 제91조제2항에 따라 "해양수산부장관이 시·도지사에게 위임한 항만공사"가 포함되는지? **아니오**

A 「항만법 시행령」 제81조제1항에 따른 "해양수산부장관이 시행하는 공사"에 「항만법」 제92조제1항 및 같은 법 시행령 제91조제2항에 따라 "해양수산부장관이 시·도지사에게 위임한 항만공사"는 포함되지 않습니다.

법제처 법령해석 **15-0473** · 2015. 9. 14. · 국토교통부

Q644 비관리청의 항만공사로 조성된 토지의 가액이 「항만법 시행령」 제23조에 따른 토지 조성공사에 소요된 총사업비를 초과하는 경우에 항만공사를 시행한 비관리청은 그 토지 조성공사에 소요된 총사업비의 범위 안에서 토지의 소유권을 취득할 수 있는지? **기준**

A 비관리청의 항만공사로 조성된 토지의 가액이 「항만법 시행령」 제23조에 따른 토지 조성공사에 소요된 총사업비를 초과하는 경우에 항만공사를 시행한 비관리청은 그 토지 조성공사에 소요된 총사업비의 범위 안에서 토지의 소유권을 취득할 수 있습니다.

법제처 법령해석 **09-0128** · 2009. 5. 22. · 국토해양부 물류항만실 항만건설정책관 항만정책과

Q645 비관리청 항만공사 총사업비 중 공사비 인정범위에 관한 질의 **기준**

A 1. 질문1.에 대한 검토 '항만법'에 따른 비관리청항만공사의 경우 동법 시행령 제19조 및 '비관리청항만공사 시행허가 등에 관한 업무처리요령' 제25조에 의거 총사업비 항목 중 공사비는 도급계약서(도급계약금액)를 기준으로 산정 단, 도급계약금액은 준공확인 신청 전의 최종 실시계획변경승인금액을 기준(실시계획변경승인을 득하지 않은 사업시행자와 도급자 간 도급계약금액은 총사업비 산정 시 불인정)2. 질문2.에 대한 검토가. 낮은 계약금액(해당공정별 단가낙찰율이 낮은 것으로 해석됨)책정의 사유로 사업시행자가 당초 도급계약금액에 일정금액을 더하여 줄 경우 동 증액분이 총사업비(공사비)로 인정받을 수있는 경우는 실시계획변경승인을 통하여 도급계약금액에 반영되어야 하나, **최초 계약단가를 기준으로 단가를 변경할 수 있는 사유는 '공사계약일반조건' 제20조의 규정에 의거 해...**

해양수산부 해양수산부 회신 · 회신일 미기재 · 해양수산부

Q646 「항만법」 제22조제3호 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 어로활동이 금지된 항만구역에서 허가를 받아야 하는 어업을 허가를 받지 않고 어업(전복양식)을 하고 있는 경우 어업손실 보상대상에 해당하는 지 여부? **기준**

A 따라서 「항만법」 제22조제3호 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 어로활동이 금지된 항만구역에서 허가를 받아야 하는 어업을 허가를 받지 않고 하는 어업은 위 규정에 따른 보상대상으로 보기는 어렵다고 보며, **구체적인 사례에 대하여 사업시행자가 관계 법령 및 사실관계를 조사하여 판단할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2792** · 2015. 4. 20. · 국토교통부

「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 3건

Q647 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제4항(공익사업에 따른 이주대책대상자에게 이주대책 수립시 이주대책의 내용상 생활기본시설의 범위)에 관한 질의 **기준**

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따른 이주정착지 조성시 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」 제7조의2 및 같은 법 시행령 제9조에 따라 택지개발사업실시계획의 승인시 조건인 광역교통개선대책에 따른 신설도로 · 전철 등 교통시설, **쓰레기 자동집하시스템 및 유비쿼터스환경의 미래형 디지털도시(U-city)구축을 위한 시설을 설치하는 비용을 포함한 가격으로 이주정착지를 공급할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0325** · 2008. 1. 18. · 건설교통부

Q648 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 시행령」 제9조제1항의 대규모개발사업 판단 기준의 적용 범위에 관한 질의 **기준**

A **이 사안의 경우 2개 이상의 주택건설사업을 일괄한 것을 기준으로 할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **21-0272** · 2021. 8. 2. · 민원인

Q649 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조에 따라 지정된 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 "촉진지구"라 함)에서 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업은 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」(이하 "광역교통법"이라 함) 제7조의2 및 같은 법 시행령 제9조제1항제2호에 따른 광역교통 개선대책 수립 대상에 해당하는지? **예**

A **이 사안의 공공지원민간임대주택 건설 사업은 광역교통법 제7조의2제1항 및 같은 법 시행령 제9조제1항제2호에 따른 광역교통 개선대책 수립 대상에 해당합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **20-0458** · 2020. 12. 16. · 민원인

「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 3건

Q650 물류단지개발사업 시행자가 물류단지개발사업으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대하여 이주대책으로 물류단지 내의 지원시설용지 중 단독주택용지를 공급하는 경우, 해당 단독주택용지의 처분에 대하여 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제51조제1항이 적용되는지? 기준

A 질의 가에 대하여 물류단지개발사업 시행자가 물류단지개발사업으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대하여 이주대책으로 물류단지 내의 지원시설용지 중 단독주택용지를 공급하는 경우, **해당 단독주택용지에 설치되는 단독주택은 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 지원시설에 해당합니다**. 질의 나에 대하여 물류단지개발사업 시행자가 물류단지개발사업으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대하여 이주대책으로 물류단지 내의 지원시설용지 중 단독주택용지를 공급하는 경우, 해당 단독주택용지의 처분에 대하여 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제51조제1항이 적용됩니다.

법제처 법령해석 **17-0581** · 2017. 10. 19. · 국토교통부

Q651 물류단지개발사업의 시행자나 관리기관이 입주기업체 또는 지원기관으로부터 토지 · 시설 등의 처분신청을 받아 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제51조제1항 단서에 따라 매수 신청을 받았으나 매수 신청자가 없는 경우, 같은 항 본문에 따라 시행자나 관리기관이 해당 토지 · 시설 등을 매수해 주어야 하는지? 예

A 물류단지개발사업의 시행자나 관리기관이 입주기업체 또는 지원기관으로부터 토지 · 시설 등의 처분신청을 받아 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제51조제1항 단서에 따라 매수 신청을 받았으나 매수 신청자가 없는 경우, **같은 항 본문에 따라 시행자나 관리기관은 해당 토지 · 시설 등을 매수해 주어야 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **14-0773** · 2015. 2. 11. · 국토교통부

Q652 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제32조제1항 단서(토지등을 수용하기 위한 요건)에 관한 질의 예

A **물류시설법 제32조제1항 단서에 따라 법인시행자가 토지등을 수용하거나 사용하기 위하여 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상의 토지를 매입해야 하는 시점은 물류시설법 제32조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려는 때입니다**.

법제처 법령해석 **08-0407** · 2009. 1. 28. · 국토해양부 물류항만실 물류정책관 물류시설정보과

「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 3건

Q653 교육 · 연구 및 사업화 시설구역 안의 입주기관이 연구개발특구 지정 이전부터 소유하고 있던 부지의 소유권을 특구개발사업의 시행을 위하여 공익사업법 제26조에 따라 협의에 의해 사업시행자에게 이전하는 경우 그 이전의 대가로 지급받는 보상액은 연구개발특구법 제38조제3항제1호에 따른 금액을 초과할 수 없는지? **예**

A 교육 · 연구 및 사업화 시설구역 안의 입주기관이 **연구개발특구 지정 이전부터 소유하고 있던 부지의 소유권을 특구개발사업의 시행을 위하여 공익사업법 제26조에 따라 협의에 의해 사업시행자에게 이전하는 경우 해당 부지 보상액은 연구개발특구법 제38조제3항제1호에 따른 금액을 초과할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **16-0221** · 2016. 12. 12. · 미래창조과학부

Q654 사업시행자는 특구개발사업의 시행을 위하여 필요한 경우 해당 특구개발사업 실시계획의 승인 또는 변경승인을 받은 지역의 토지만 수용할 수 있는지, 아니면 그 외 지역의 토지도 수용할 수 있는지? **예**

A **사업시행자는 특구개발사업의 실시계획 승인 또는 변경승인을 받은 지역의 토지만 수용할 수 있습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **15-0788** · 2016. 6. 2. · 미래창조과학부

Q655 연구개발특구 안의 상업구역에 건축할 수 있는 건축물의 범위에 관한 질의 **기준**

A **이 사안의 경우 연구개발특구 안의 상업구역에서는 일반숙박시설을 건축할 수 없습니다**.

법제처 법제처 법령해석 **19-0571** · 2019. 12. 27. · 과학기술정보통신부

「자연공원법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 3건

Q656 「자연공원법」 제4조에 의하여 지정된 자연공원 안의 타인소유 토지를 위 자연공원이 지정된 후 같은 법 제77조가 신설되기 전에 상속 이외의 방법으로 취득한 자가 같은 조 제1항의 규정에 따른 토지매수 청구를 할 수 있는 자에 해당하는지? **기준**

A **「자연공원법」 제4조에 의하여 지정된 자연공원 안의 타인소유 토지를 위 자연공원이 지정된 후 같은 법 제77조가 신설되기 전에 상속 이외의 방법으로 취득한 자는 토지매수 청구를 할 수 있는 자에 해당하지 아니합니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0171** · 2007. 6. 29. · 환경부

Q657 공공기관이 개별법에 의거 시행하는 공공사업 대상토지에 대하여 토지소유자로부터 사용승낙을 받지 않고 「자연공원법」 제50조 제1항에 의한 협의신청 시 토지사용승낙 문제를 공공기관이 책임지고 해결하도록 조건부 협의가 가능한지 여부. **예**

A 자연공원 내에서 공공기관이 「자연공원법」 제50조 제1항의 규정에 **의하여 공공사업에 필요한 개인의 토지를 점유하기 위하여 동법 시행령 제16조의 규정에 의하여 원칙적으로 사전에 토지소유자의 사전승낙서가 필요하다고 하겠으나 당해 토지의 사업시행근거법률에 공용수용 근거가 있는 경우에 한하여 조건부 협의가 가능할 것임**.

기후에너지환경부 기후에너지환경부 회신 **공원 13640-1030** · 1999. 10. 25. · 기후에너지환경부

Q658 공원사업시행허가 및 보상의무 여부? **기준**

A 「자연공원법」 제20조 및 같은 법 시행규칙 제17조(공원사업시행 허가기준 등)제1항의 규정에 의하여 공원계획의 범위내에서 공원사업을 시행코자 허가신청을 할 경우 공원관리청은 당해 공원사업에 대하여 허가를 하여야 하며, 부지축소를 이유로 허가를 불허할 수 없음.「자연공원법」에 의한 허가를 취소하거나, **사업을 정지 또는 변경처분을 하는 경우 등 「자연 공원법」 제73조(손실보상) 제1항에서 규정하고 있는 경우 외에는 보상의무가 없음.다**. 「자연공원법」 제76조(협의에 의한 토지 등의 매수)는 공원관리청이 자연공원을 보전 · 관리 하기 위하여 필요한 경우에 토지소유자와 협의하여 매수하는 제도로서 지가하락 등으로 인한 손실 보상을 위하여는 토지를 매수할 수 없음.

기후에너지환경부 기후에너지환경부 회신 **공원13640-650** · 2003. 9. 9. · 기후에너지환경부

「전원개발촉진법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 3건

Q659 전원개발촉진법에 따른 전원개발사업을 하는 경우 보상기준일은? 전원개발사업에 따라 편입된 주거용건축물에 대한 이주대책기준일은? 사업시행자가 전원개발사업 실시계획 승인 전에 농지를 취득할 수 있는지? **기준**

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함)제67조제1항에서 보상액의 산정은 협의에 의한 경우에는 협의 성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 하도록 하고 있습니다(토지에 대하여는 법 제70조 참조). 공익사업법 시행령 제40조제2항에서 이주대책은 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶) 이상인 경우에 수립 · 실시하도록 하고 있으며, **같은 조 제3항제2호에서 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자(단서 생략)는 이주대책대상자에서 제외하도록 하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2055** · 2015. 3. 22. · 국토교통부

Q660 **전원개발촉진법에 따른 전원개발사업을 하는 경우 보상기준일은? 전원개발사업에 따라 편입된 주거용건축물에 대한 이주대책기준일은? 사업시행자가 전원개발사업 실시계획 승인 전에 농지를 취득할 수 있는지?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함)제67조제1항에서 보상액의 산정은 협의에 의한 경우에는 협의 성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 하도록 하고 있습니다(토지에 대하여는 법 제70조 참조). 공익사업법 시행령 제40조제2항에서 이주대책은 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶) 이상인 경우에 수립·실시하도록 하고 있으며, **같은 조 제3항제2호에서 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자(단서 생략)는 이주대책대상자에서 제외하도록 하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2055** · 2016. 3. 22. · 국토교통부

Q661 **전원개발촉진법에 따른 전원개발사업을 하는 경우 보상기준일은? 전원개발사업에 따라 편입된 주거용건축물에 대한 이주대책기준일은? 사업시행자가 전원개발사업 실시계획 승인 전에 농지를 취득할 수 있는지?** 기준

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "공익사업법"이라 함)제67조제1항에서 보상액의 산정은 협의에 의한 경우에는 협의 성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 하도록 하고 있습니다(토지에 대하여는 법 제70조 참조). 공익사업법 시행령 제40조제2항에서 이주대책은 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶) 이상인 경우에 수립·실시하도록 하고 있으며, **같은 조 제3항제2호에서 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자(단서 생략)는 이주대책대상자에서 제외하도록 하고 있습니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-2055** · 2016. 3. 22. · 국토교통부

「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」·시행령·시행규칙·조례 — 2건

Q662 **새만금사업지역 및 경제자유구역으로 중복 지정되었다가 경제자유구역 지정이 해제되는 경우 그 해제 전에 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따라 조성된 공유수면 매립지에 대한 사업시행자의 소유권 취득 범위에 관한 질의** 기준

A 2013년 9월 12일 전에 새만금사업법 제2조제1호에 따른 새만금사업지역 및 경제자유구역법 제2조제1호에 따른 경제자유구역에 모두 해당하였다가 2013년 9월 12일 이후에 경제자유구역 지정이 해제되는 경우, **그 해제 전에 경제자유구역법 제9조에 따른 실시계획 승인을 받아 공공 사업시행자가 조성한 공유수면 매립지에 대한 소유권은 그 공공 사업시행자가 새만금사업법 제14조제4항에 따라 전부 취득하게 됩니다**.

법제처 법령해석 **17-0098** · 2017. 5. 25. · 새만금개발청

Q663 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따라 개발사업 실시계획을 인가받은 개발사업 구역 내 토지 중 수용에 의하여 매각이 예정되어 있으나 보상금이 아직 지급되지 않은 상태로서 농지 등 다른 용도로 사용하지 않는 경우 분리과세 적용이 가능한지 여부? **기준**

A 일반주거지역을 지정하는 목적은 편리한 주거환경을 조성하는데 있고 이 중 제2종일반주거지역은 중층주택을 중심으로 건설되는 바, 방송통신시설, 문화시설 등이 입주민들의 생활편익과 쾌적한 주거환경을 위한 공공시설 또는 기반시설의 기능을 하기 위한 것이라면 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설로 볼 수 있으므로, **이 경우에 해당한다면 분리과세 대상에 해당된다고 판단됨**.

행정안전부 행정안전부 회신 **부동산세제과-747** · 2023. 10. 30. · 행정안전부

「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 2건

Q664 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조 및 같은 법 시행령 제9조에 따라 토지 또는 그 토지에 정착된 시설의 소유자가 국가에 그 토지 또는 그 토지에 정착된 시설을 매수신청하는 경우, 국가는 매수신청된 토지 또는 그 토지에 정착된 시설물을 매수할 의무가 있는지? **아니오**

A 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조 및 같은 법 시행령 제9조에 따라 토지 또는 그 토지에 정착된 시설의 소유자가 국가에 그 토지 또는 그 토지에 정착된 시설을 매수신청하는 경우, **국가는 매수신청된 토지 또는 그 토지에 정착된 시설물을 반드시 매수할 의무가 있는 것은 아닙니다**.

법제처 법령해석 **10-0333** · 2010. 11. 5. · 민원인

Q665 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제30조에 따른 물이용부담금 징수 시 「수도법」 제38조제1항에 따라 제정된 조례의 과태료 규정까지 따를 수 있는지? **아니오**

A 「수도법」 제38조제1항에 따라 제정된 조례에 "사기, 그 밖에 부정한 수단으로 사용료 징수를 면한 자에 대하여 징수를 면한 요금을 추징하는 외에 과태료를 부과한다"고 규정하고 있는 경우, 이러한 과태료 규정은 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령」 제32조제4항의 "물이용부담금의 구체적인 부과 · 징수방법 및 징수절차 등"에 포함되지 않아 사기, **그 밖에 부정한 수단으로 물이용부담금의 징수를 면한 자에 대하여 과태료를 부과할 수 없습니다**.

법제처 법령해석 **11-0582** · 2011. 11. 4. · 환경부

「농어촌도로 정비법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 2건

Q666 군수의 허가를 받은 민간사업자가 농어촌도로를 정비하는 경우, 토지수용의 주체가 될 수 있는지 여부?

예

A 「농어촌도로 정비법」 제5조제2항에 따라 군수 외의 자가 농어촌도로를 정비하기 위하여 군수의 허가를 받아 농어촌도로 정비공사를 시행함에 있어서 군수가 같은 법 제9조에 따라 노선 지정을 한 경우에는 그 농어촌도로 **정비공사를 시행하는 군수 외의 자도 같은 법 제13조제2항에 따라 사업인정을 받은 것으로 보아 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항에 따라 별도의 사업인정을 받지 않아도 토지 등의 수용 주체가 될 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **10-0496** · 2011. 2. 17. · 행정안전부

Q667 "ㅇㅇ국토관리청"이 농어촌도로정비법에 따라 사업시행자 지정을 받아 도로사업을 하는 경우 수용재결에 대한 관할 토지수용위원회는?

예

A 따라서 수용재결 관할에 대하여 개별법에 별도로 정하고(전원개발촉진법 제6조의2제4항 참조) 있지 않고, **ㅇㅇ국토관리청이 사업시행자라면 해당 사업에 대한 수용재결은 중앙토지수용위원회에서 관장하여야 할 것으로 사료됩니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-785** · 2015. 1. 29. · 국토교통부

「도시철도법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 2건

Q668 도시철도건설자가 도시철도시설의 건설을 위하여 국유재산(행정재산)의 지하 부분을 사용하려는 경우 해당 재산의 관리 · 처분권자에게 「도시철도법」 제9조에 따른 보상을 하여야 하는지?

예

A **도시철도건설자가 도시철도시설의 건설을 위하여 국유재산(행정재산)의 지하 부분을 사용하려는 경우 해당 재산의 관리 · 처분권자에게 「도시철도법」 제9조에 따른 보상을 하여야 합니다**.

법제처 법령해석 **16-0652** · 2017. 3. 20. · 국토교통부

Q669 구분지상권 등기선례와 토시보상법에의한 사용재결 신청 관계에 관한 질의

기준

A 따라서 공익사업법에 따른 권리의 취득 등은 동 규정에 따라야 할 것으로 보나 단독등기가 불가한 경우에 재결을 신청할지 여부는 사협시행자가 관계법령 및 사업현황, **필요성 등을 검토하여 결정할 사항으로 봅니다**.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-332** · 2017. 1. 11. · 국토교통부

「사회기반시설에 대한 민간투자법」·시행령·시행규칙·조례 — 2건

Q670 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자가 사업시행에 필요한 토지등의 매입 주체가 되는 민간투자사업에서, 위 사업시행자가 같은 법 제20조제3항에 따라 토지등의 수용과 관련하여 주무관청에게 위탁할 수 있는 토지매수업무 등의 범위에 토지등의 수용재결 신청 권한도 포함되는지?

기준

A 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자가 사업시행에 필요한 토지등의 매입 주체가 되는 민간투자사업에서, **위 사업시행자가 같은 법 제20조제3항에 따라 토지등의 수용과 관련하여 주무관청에게 위탁할 수 있는 토지매수업무 등의 범위에 토지등의 수용재결 신청 권한이 포함됩니다**.

법제처 법령해석 **09-0139** · 2009. 5. 22. · 국토해양부 물류항만실 물류정책관 물류시설정보과

Q671 지구단위계획 입안제안 시 요건 관련 질의에 관한 질의

기준

A (질의 '가에 대하여) **국토계획법 제26조제1항 및 같은 법 시행령 제19조의2제2항제2호에 따르면 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 사항에 대하여 입안을 제안하려는 자는 대상토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 합니다**. 질의사항과 관련하여 국토계획법령에서 위 규정의 적용 예외를 규정한 사항은 없음을 알려드리며, 민간투자법에 별도 규정이 있는지 여부에 관해서는 동 법률을 담당하는 기획재정부에 문의해 보시기 바랍니다.

국토교통부 회신 **도시정책과-4336** · 2017. 5. 2. · 국토교통부

「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」·시행령·시행규칙·조례 — 2건

Q672 해당 공유수면매립사업에 따른 매립지의 소유권 취득과 관련하여 새만금사업법 제14조제4항이 적용되는지?

기준

A 질의 가에 대해 이 사안의 경우, **해당 공유수면매립사업은 새만금사업법 제20조제1항에 따른 준공검사의 대상에 포함됩니다**. 질의 나에 대해 이 사안의 경우, 해당 공유수면매립사업에 따른 매립지의 소유권 취득과 관련하여 새만금사업법 제14조제4항이 적용되지 않습니다.

법제처 법령해석 **25-0644** · 2025. 9. 15. · 민원인

Q673 한국토지주택공사가 「새만금 사업 촉진을 위한 특별법」에 따라 산업단지개발을 위하여 공유수면을 매립하는 경우 매립지 소유권 취득의 범위에 관한 질의 — 기준

A 질의 가에 대하여 「새만금 사업 촉진을 위한 특별법」 제6조에 따라 사업시행자로 지정된 한국토지주택공사가 같은 법에 따른 산업단지개발을 하기 위해 공유수면을 매립하는 경우, 같은 법 제13조제1항 및 제2항에 따라 당해 매립지등에 **대하여 매립목적 변경 및 매립면허로 인한 권리를 양수하였다면 같은 조 제5항에서 규정하고 있는 바와 같이 「공유수면매립법」 제26조제1항제3호에 따라 당해 매립공사에 소요된 총사업비에 상당하는 매립지등에 대하여 소유권을 취득할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **10-0254** · 2010. 8. 31. · 민원인

「전기사업법·전원개발촉진법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 2건

Q674 2004. 12. 31. 이후 송전선로의 선하지 사용권원 취득을 위한 전원개발사업 시 토지소유주와 합의되지 아니할 경우 토지수용위원회의 재결을 통하여 토지등의 사용권원을 취득할 수 있는지 여부? — 예

A 구 「전원개발촉진법 시행령」(2004. 6. 29. 대통령령 제18457호로 일부개정되어 2004. 7. 1. 시행된 것) 제15조제4항 개정규정의 시행일인 2004. 12. 31. 이후 설치된 송전선로의 선하지를 확보하거나 그 사용권원을 취득하기 위한 해당 토지소유주와의 합의가 이루어지지 아니할 경우, **전원개발사업자는 전원개발사업실시계획의 승인 · 고시 및 토지수용위원회의 재결을 통하여 해당 토지등을 수용하거나 사용권원을 취득할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **09-0424** · 2010. 2. 12. · 민원인

Q675 공익사업의 시행으로 건설된 발전기에서 배출되는 온배수로 인하여 해당 공익사업시행지구 인근에 있는 어업에 피해가 발생한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제79조제2항 및 같은 법 시행규칙 제63조를 적용할 수 있는지? — 예

A **공익사업의 시행으로 건설된 발전기에서 배출되는 온배수로 인하여 해당 공익사업시행지구 인근에 있는 어업에 피해가 발생한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제79조제2항 및 같은 법 시행규칙 제63조를 적용할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **09-0328** · 2009. 11. 13. · 국토해양부 주택토지실 토지정책관 토지정책과

「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 2건

Q676 개발센터가 제주특별법 제171조제1항에 따른 개발센터시행계획에 의한 사업규모 50만제곱미터 이상의 관광단지 조성사업을 같은 법 제147조제1항에 따라 제주특별자치도지사의 의견을 듣고 시행하는 경우, 같은 법 제151조에 따라서만 해당 사업에 필요한 토지등을 수용할 수 있는지, 아니면 「관광진흥법」 제61조에 따라서도 해당 사업에 필요한 토지등을 수용할 수 있는지?

예

A 개발센터가 제주특별법 제171조제1항에 따른 개발센터시행계획에 의한 사업규모 50만제곱미터 이상의 관광단지 조성사업을 같은 법 제147조제1항에 따라 제주특별자치도지사의 의견을 듣고 시행하는 경우, **같은 법 제151조에 따라서만 해당 사업에 필요한 토지등을 수용할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **17-0141** · 2017. 5. 1. · 제주특별자치도

Q677 제주국제자유도시개발센터가 유원지 조성 사업을 시행함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 토지수용규정에 따라 할 수 있는지?

예

A 제주국제자유도시개발센터가 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제266조에 따라 국토해양부장관의 승인을 받은 개발센터시행계획에 **의한 사업규모 500,000제곱미터 이상의 유원지 조성을 위한 도시계획시설사업에 대하여 같은 법 제229조에 따라 특별자치도지사의 의견을 듣고 시행하는 경우에 있어서는 같은 법 제233조에 따라서만 해당 사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 있습니다**.

법제처 법령해석 **09-0346** · 2009. 11. 27. · 민원인

「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 2건

Q678 주한미군기지이전에따른평택시등의지원등에관한특별법제24조제3호 (토지수용을위한사업인정의제)에 관한 질의

아니오

A 국제화계획지구의 지정 및 국제화계획지구 개발계획의 승인이 있는 경우에 「주한미군기지 이전에 따른 평택시등의 지원 **등에 관한 특별법」 제24조제3호의 규정에 의하여 토지 등의 수용권이 발생하거나 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조의 규정에 의한 사업인정 및 사업인정고시가 있는 것으로 볼 수는 없다 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **05-0084** · 2005. 12. 1. · 경기도

Q679 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법 시행령」 부칙 제4항 등 (선협의자에 대한 차액보전용 상업용지 공급 가능 여부 등)에 관한 질의

기준

A 질의 가에 대하여 평택시지원특별법 시행령 제19조제2항제3호 각 목의 **어느 하나에 해당하는 자에게 이주대책 및 생활대책의 목적으로 상업용지를 공급하는 것과 별도로 같은 법 시행령 부칙 제4항에 따라 국방부장관이 선협의자에게 보상금의 차액보전의 목적으로 국제화계획지구의 상업용지를 공급할 수 있다고 보아야 할 것입니다**. 질의 나에 대하여 국제화계획지구의 상업용지를 평택시지원특별법 시행령 부칙 제4항에 따라 선협의자에게 공급하는 경우, 상업용지 공급 신청을 받아, 그 공급대상자를 확인 · 결정하고, 그 대상자들에게 상업용지를 공급하는 일련의 공급업무는 국방부장관의 권한과 책임 하에 이루어져야 할 것이나, 국제화계획지구 개발사업 시행자에게서 그 상업용지를 공급받는 데에 있어서는, 국제화계획지구 개발사업 시행자와 국방부장관 간의 자율적인 협약에...

법제처 법제처 법령해석 **08-0355** · 2008. 12. 30. · 국토해양부 주택토지실 토지정책관 신도시개발과

「학교시설사업 촉진법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 2건

Q680 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조(환매권의 대상)에 관한 질의

예

A 「학교시설사업 촉진법」에 따라 학교시설사업에 사용하기로 하여 취득한 토지가 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 **따른 국민임대주택단지 예정지구에 편입된 후 국민임대주택단지조성사업 실시계획 승인 시 학교용지로 존치시키기로 결정되었다 하더라도 그 토지는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조제1항에 따른 환매권의 대상이 됩니다**.

법제처 법제처 법령해석 **07-0469** · 2008. 5. 1. · 민원인

Q681 가칭 우현초등학교 학교건립을 위하여 해당지역 토지구획정리조합의 체비지를 취득하고자 할 경우 사업인정 신청이 가능한지? 학교시설사업촉진법 제10조제3항에 의거 시행계획의 승인(사업인정 의제) 후 공익사업법에 따라 수용이 가능한지? 공익사업법에 따른 사업인정방식과 개별법에 따른 사업인정의제 방식의 선택 주체는 해당 사업시행자인지? 및 사업인정에 소요되는 기간은?

예

A 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "공익사업법"이라함)」제20조제1항에서 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받도록 하고 있는바, **토지소유자와 협의가 불성립하여 수용 등이 필요할 경우 사업인정신청을 통해 수용이 가능할 것입니다**. 다만, 개별법에 공익사업법에 따른 사업인정에 대한 의제규정이 있는 경우 별도의 사업인정은 불요합니다.

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-3290** · 2014. 5. 20. · 국토교통부

「공공주택 특별법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 1건

Q682 공공주택지구 조성을 위한 토지수용 보상액의 산정시점 규정의 적용 요건에 관한 질의

기준

A **이 사안의 경우 표준지공시지가의 평균변동률 요건만 충족하면 됩니다.**

법제처 법령해석 **18-0491** · 2018. 12. 20. · 민원인

「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 1건

Q683 토양오염 복원사업으로 인하여 해당 토지 소유자가 손실을 입은 경우, 광해방지사업자는 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제19조제5항에 따라 준용되는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 보상하여야 하는지?

예

A 토양오염 복원사업으로 인하여 해당 토지 소유자가 손실을 입은 경우, **광해방지사업자는 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제19조제5항에 따라 준용되는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 보상하여야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.**

법제처 법령해석 **11-0663** · 2011. 12. 22. · 지식경제부

「사방사업법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 1건

Q684 사방사업법 신설 전 사방사업에 따른 토지보상 가능여부?

기준

A 따라서 「사방사업법」 제10조의2 신설 이전에도 공익사업법 제20조에 따라 사업인정을 받아 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 등 공익사업법이 정하는 바에 따라 보상이 가능한 것으로 보며, **구체적인 사례에 대해서는 관계법령 및 사실관계를 조사하여 판단하여야 할 사항입니다.**

국토교통부 국토교통부 회신 **토지정책과-1967** · 2014. 3. 25. · 국토교통부

「신항만건설 촉진법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 1건

Q685 **다른 신항만건설사업(B사업)의 시행으로 어업허가 취소보상을 받은 허가어업자에 대하여 그 신항만건설사업(B사업)의 사업인정고시 이후부터 위 어업허가의 취소보상이 있기 전까지의 기간에 신항만건설사업(A사업)에 따른 어업제한이 있는 경우, 당해 신항만건설사업(A사업)의 시행으로 같은 허가어업자에게 발생한 어업피해에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 보상을 하여야 하는지?**

예

A 다른 신항만건설사업(B사업)의 시행으로 어업허가 취소보상을 받은 허가어업자에 대하여 그 신항만건설사업(B사업)의 사업인정고시 이후부터 위 어업허가의 취소보상이 있기 전까지의 기간에 신항만건설사업(A사업)에 따른 어업제한이 있는 경우, **당해 신항만건설사업(A사업)의 시행으로 같은 허가어업자에게 발생한 어업피해에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 보상을 하지 않아도 됩니다**.

법제처 법령해석 **09-0422** · 2010. 3. 5. · 민원인

「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 1건

Q686 **「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제11조에 따른 사업을 시행하는 자가 「도시개발법」 제11조제1항제5호 및 제7호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 경우, 그 사업시행자가 토지를 수용 또는 사용할 수 있는 권한을 부여받기 위하여 「도시개발법」 제22조제1항 단서의 요건을 갖추어야 하는지?**

아니오

A 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제11조에 따른 사업을 시행하는 자가 「도시개발법」 제11조제1항제5호 및 제7호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 경우, **그 사업시행자가 토지를 수용 또는 사용할 수 있는 권한을 부여받기 위하여 「도시개발법」 제22조제1항 단서의 요건을 갖출 필요는 없습니다**.

법제처 법령해석 **09-0150** · 2009. 6. 15. · 민원인

「폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 1건

Q687 **「폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제14조제2항에 따라 폐기물처리시설 입지가 고시된 날부터 3년 이내에 해야 하는 재결신청에 있어서, 최초고시를 변경하여 고시한 경우의 재결신청 기간은 변경고시한 날부터 산정해야 하는 것인지, 아니면 최초고시를 한 날부터 산정해야 하는 것인지?**

예

A 「폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제14조제2항에 따라 폐기물처리시설 입지가 고시된 날부터 3년 이내에 해야 하는 재결신청에 있어서, **최초고시를 변경하여 고시한 경우의 재결신청 기간은 '재결신청을 하고자 하는 토지가 포함된 고시를 한 날'을 기준으로 산정되어야 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **11-0137** · 2011. 4. 28. · 환경부

「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 · 시행령 · 시행규칙 · 조례 — 1건

Q688 **시장 · 군수가 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의3에 따라 비점오염저감시설 설치계획을 포함한 오염총량관리시행계획을 승인받은 경우, 같은 법 제14조제2항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조의 사업인정 고시가 있는 것으로 볼 수 있는지?**

아니오

A 시장 · 군수가 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의3에 따라 비점오염저감시설 설치계획을 포함한 오염총량관리시행계획을 승인받은 경우, **같은 법 제14조제2항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조의 사업인정 고시가 있는 것으로는 볼 수 없다고 할 것입니다**.

법제처 법령해석 **14-0244** · 2014. 5. 22. · 경기도 안성시

「대법원 판례」 · 판시사항 · 판결요지 — 160건

Q689 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 토지소유자 또는 관계인이 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를 상대로 위 법 제75조에 따른 건축물 등에 대한 손실보상을 청구할 수 있는지 여부 및 이때 재결절차를 거쳤는지는 보상항목별로 판단해야 하는지 여부?**

기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제75조는 건축물 · 입목 · 공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 '건축물 등'이라 한다)의 보상에 관하여 규정하고 있다. … **편입토지 · 물건 보상, 지장물 보상, 잔여 토지 · 건축물 손실보상 또는 수용청구의 경우 원칙적으로 개별물건별로 하나의 보상항목이 된다.**

대법원 판례 **2024두65690 판결** (손실보상금) · 2026. 6. 25. · 대법원

Q690 **어떤 보상항목이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령상 손실보상대상에 해당함에도 관할 토지수용위원회가 사실오인 내지 법리오해로 손실보상대상에 해당하지 않는다고 잘못 재결한 경우, 피보상자가 제기할 소송(=사업시행자를 상대로 한 보상금 증감소송) / 토지수용위원회가 특정 보상항목에 관한 진정한 권리자를 두고 외관상 권리자에게 보상한다는 잘못된 내용의 재결을 한 경우에도 보상금 증감소송을 제기할 수 있는지 여부 / 이는 사업시행자가 수용 절차를 거치지 않아 그 보상만으로 해당 물건의 소유권까지 취득한다고 보기 어려운 지장물의 경우에도 마찬가지인지 여부?**

예

A 어떤 보상항목이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령상 손실보상대상에 해당함에도 관할 토지수용위원회가 사실을 오인하거나 법리를 오해함으로써 손실보상대상에 해당하지 않는다고 잘못된 내용의 재결을 한 경우에는, 피보상자는 관할 토지수용위원회를 상대로 그 재결에 대한 취소소송을 제기할 것이 아니라, 사업시행자를 상대로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제85조 제2항에 따른 보상금 증감소송을 제기해야... ... **이는 사업시행자가 수용의 절차를 거치지 않아 그 보상만으로 해당 물건의 소유권까지 취득한다고 보기 어려운 지장물의 경우에도 마찬가지이다.**

대법원 판례 **2024두65690 판결** (손실보상금) · 2026. 6. 25. · 대법원

Q691 **보상금 증감소송 도중 하나의 재결 내에서 개별 보상항목을 추가하거나 변경하는 경우, 보상금 증감소송의 제소기간을 준수하였는지 판단하는 기준 시점(=당초 소가 제기된 시점)**

기준

A 보상금 증감소송에서 법원의 심판범위는 하나의 재결 내에서 소송당사자가 구체적으로 불복신청을 한 보상항목이고, 그 범위 내에서 보상금 증감의 개별적 이유는 공격방어방법에 해당한다. 따라서 보상금 증감소송의 제소기간을 준수하였는지는 당초 소가 제기된 시점을 기준으로 판단해야 하고, 소송 진행 도중 하나의 재결 내에서 개별 보상항목을 추가하거나 변경하는 것은 공격방어방법의 하나에 불과하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제85조 제1항 전문에서 정한 제소기간의 제한을 받지 않는다.

대법원 판례 **2024두65690 판결** (손실보상금) · 2026. 6. 25. · 대법원

Q692 **甲 주택재개발정비사업조합이 정비사업 구역 내 乙이 소유한 건물 및 토지에 관한 수용재결에 따라 乙을 피공탁자로 하여 손실보상금 등을 공탁하고 위 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 그 후에도 乙이 건물 인도를 지체하자 乙을 상대로 부동산 불법점유를 이유로 한 차임 상당의 손해배상과 정비사업 지연을 이유로 한 추가 금융비용 상당의 손해배상을 구한 사안에서, 차임 상당 손해배상청구의 경우 甲 조합이 건물을 임대하지 않고 정비사업을 진행하려고 하였다는 사정만으로 甲 조합에 차임 상당 이익이나 기타 소득이 발생할 여지가 없어 손해배상을 구할 수 없는 특별한 사정이 있다고 보기 어렵고, 추가 금융비용 상당 손해배상청구의 경우 甲 조합이 주장하는 금융비용 상당의 손해와 乙의 불법행위 사이에 상당인과관계가 있다고 단정하기 어려운데도, 이에 대해 충분히 심리하지 않은 채 甲 조합의 차임 상당 손해배상청구를 부정하고 추가 금융비용 상당 손해배상청구를 긍정한 원심판결에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례** 기준

A 甲 주택재개발정비사업조합이 정비사업 구역 내 乙이 소유한 건물 및 토지에 관한 수용재결에 따라 乙을 피공탁자로 하여 손실보상금 등을 공탁하고 위 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 그 후에도 乙이 건물 인도를 지체하자 乙을 상대로 부동산 불법점유를 이유로 한 차임 상당의 손해배상과 정비사업 지연을 이유로 한 추가 금융비용 상당의 손해배상을 구한 사안에서, 차임 상당 손해배상청구의 경우 甲 조합이 건물을 임대하지 않고 정비사업을 진행하려고 하였다는 사정만…

대법원 판례 **2025다217883 판결** (부당이득금[주택재개발정비사업조합이 정비사업구역 내 부동산의 소유자가 수용재결 및 손실보상금 등 공탁 후에도 부동산의 인도를 지체하자, 위 소유자를 상대로 부동산 불법점유를 이유로 한 차임 상당의 손해배상과 정비사업 지연을 이유로 한 추가 금융비용 상당의 손해배상을 구한 사건]) · 2026. 3. 12. · 대법원

Q693 **도시계획시설의 설치 장소로 결정된 토지에 적법하게 건축된 허가 대상 가설건축물에서 인적 · 물적시설을 갖추고 계속적으로 영업을 행하고 있던 영업자가 도시계획시설사업이 아닌 다른 공익사업의 시행으로 인하여 허가받은 존치기간까지 영업을 계속할 수 없게 된 경우, 영업손실보상을 청구할 수 있는지 여부 / 위 영업자가 기존의 허가에 따른 존치기간 만료일 이후에 다른 공익사업으로 인하여 가설건축물에서 영업을 할 수 없게 된 경우, 영업손실보상을 청구할 수 있는지 여부 / 영업자에게 존치기간 만료일 이후의 시점에도 해당 가설건축물에서 계속해서 영업을 할 수 있으리라는 정당한 기대가 있었는지 판단하는 방법** 기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제77조 제1항, 제4항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제45조 제1호, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제64조 제1항, 제2항, 제3항, 건축법 제20조 제1항, 제2항 제3호, 건축법 시행령 제15조 제1항 제2호에 따르면, 도시계획시설의 설치 장소로 결정된 토지에서 예외적으로 건축 등 개발행위가 허가된 가설건축물(이하 '허가 대상 가설건축물'이라 한다)을 건축한 토… … **그러므로 그**

대법원 판례 **2024두66136 판결** (손실보상금) · 2025. 12. 11. · 대법원

Q694 **구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제77조 제2항, 같은 법 시행규칙 제48조 제2항 본문에서 정한 '영농손실보상'의 법적 성격 / 같은 법 시행규칙 제48조에서 규정한 영농손실보상은 공익사업시행지구 안에서 수용의 대상인 농지를 이용하여 경작을 하는 자가 그 농지의 수용으로 인하여 장래에 영농을 계속하지 못하게 되어 특별한 희생이 생기는 경우 이를 보상하기 위한 것인지 여부?**

예

A 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다(헌법 제23조 제3항). 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2020. 6. 9. 법률 제17453호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라고 한다) 제77조 소정의 영업의 손실 등에 대한 보상은 위와 같은 헌법상의 정당한 보상 원칙에 따라 공익사업의 시행 등 적법한 공권력의 행사에 의한 재산상의 특별한 희생에 대하여... ... 결국 구 토지보상법 시행규칙 제48조 소정의 영농보상 역시 공익사업시행지구 안에서 수용의 대상인 농지를 이용하여 경작을 하는 자가 그 농지의 수용으로 인하여 장래에 영농을 계속하지 못하게 되어 특별한 희생이 생기는 경우 이를 보상하기 위한 것이기 때문에, 위와 같은 재산상의 특별한 희생이 생겼다고 할 수 없는 경우에는 손실보상 또한 있을 수 없고, 이는 구 토지보상법 시행규칙 제48조 소정의 영농보상이라고 하여 달리 볼 것은 아니다.

대법원 판례 **2022두34913 판결** (손실보상금) · 2023. 8. 18. · 대법원

Q695 **'도시 및 주거환경정비법'에 따른 정비사업의 시행자가 지장물에 관하여 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' 제75조 제1항 단서 제1호 또는 제2호에 따라 지장물의 가격으로 보상한 경우, 지장물의 소유자는 같은 법 제43조에 따라 사업시행자에게 지장물을 인도할 의무가 있는지 여부?**

예

A '도시 및 주거환경정비법'(이하 '도시정비법'이라 한다) 제65조 제1항에 따라 준용되는 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'(이하 '토지보상법'이라 한다) 제43조는 "토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다."라고 규정하고 있다. ... **따라서 사업시행자가 지장물에 관하여 토지보상법 제75조 제1항 단서 제1호 또는 제2호에 따라 지장물의 가격으로 보상한 경우 특별한 사정이 없는 한 지장물의 소유자는 사업시행자에게 지장물을 인도할 의무가 있다.**

대법원 판례 **2021다249810 판결** (부당이득금[토지보상법에 따른 지장물 보상을 한 사업시행자가 현금청산대상자에 대하여 이전대상 건물 및 토지의 점유로 인한 부당이득반환을 구하는 사건]) · 2023. 8. 18. · 대법원

Q696 **'도시 및 주거환경정비법' 제81조 제1항 단서 제2호에서 정한 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'에 따른 손실보상이 완료되기 위해서는 협의나 수용재결 등에 따른 주거이전비 등의 지급이 이루어져야 하는지 여부 및 주거이전비 등의 지급이 이루어지지 않은 경우, 관리처분계획의 인가·고시가 있더라도 종전 토지 또는 건축물의 소유자·임차권자 등 권리자가 종전 토지나 건축물을 사용·수익할 수 있는지 여부 / 주거이전비 등을 지급할 의무가 있는 사업시행자가 종전 토지나 건축물을 사용·수익하고 있는 현금청산대상자를 상대로 불법점유로 인한 손해배상을 청구할 수 있는지 여부?**

기준

A '도시 및 주거환경정비법' 제81조 제1항 단서 제2호에서 정한 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'에 따른 손실보상이 완료되려면 협의나 수용재결에서 정해진 토지나 건축물 등에 대한 보상금의 지급 또는 공탁뿐만 아니라 주거이전비 등에 대한 지급절차까지 이루어져야 한다. 만일 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았다면, 관리처분계획의 인가·고시가 있더라도 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·임차권자 등 권리자는 종전의 토지나 건축물을 사용·수익할 수 있다. 위와 같이 주거이전비 등을 지급할 의무가 있는 사업시행자가 종전 토지나 건축물을 사용·수익하고 있는 현금청산대상자를 상대로 불법점유로 인한 손해배상을 청구하는 것은 허용되지 않는다.

대법원 판례 **2021다249810 판결** (부당이득금[토지보상법에 따른 지장물 보상을 한 사업시행자가 현금청산대상자에 대하여 이전대상 건물 및 토지의 점유로 인한 부당이득반환을 구하는 사건]) · 2023. 8. 18. · 대법원

Q697 **甲 주택재개발정비사업조합이 시행하는 정비사업을 위하여 지방토지수용위원회가 乙 등이 소유하는 토지를 수용하고 지장물로 분류된 그 지상 건물을 이전하는 내용의 수용재결을 함에 따라, 甲 조합이 乙 등을 피공탁자로 하여 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁한 다음, 위 토지 및 건물에 관하여 수용을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤는데, 수용재결 전 乙 등으로부터 위 건물의 각 층을 임차한 丙 등 임차인들이 수용개시일 이후에도 임차부분을 더 점유·사용하다가 퇴거하자, 甲 조합이 수용을 통해 소유권을 취득한 후에도 乙 등이 위 토지와 건물을 불법점유하였다며 乙 등을 상대로 차임 상당의 손해배상을 구한 사안에서, 위 건물은 지장물 보상대상으로 분류되어 이전할 대상이 되었을 뿐 소유권이 여전히 乙 등에게 있고, 설령 甲 조합이 위 건물을 수용으로 원시취득하였다고 보더라도 乙 등은 수용개시일 이후에도 임차인들을 통해 위 건물을 간접점유하고 있었다고 볼 수 있으므로, 결국 乙 등은 甲 조합이 토지를 수용한 이후에도 건물의 소유를 위하여 대지인 토지를 권원 없이 점유하고 있었고, 손실보상 이후 위 토지 외에 지장물인 건물을 甲 조합에 인도할 의무도 있었으므로, 임차인들에게 임대보증금을 반환하면서 적시 인도를 위해 노력했다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 乙 등은 甲 조합에 인도하지 않은 토지의 차임 상당액 등의 손해를 배상할 의무가 있다고 볼 수 있는데도, 이와 달리 보아 甲 조합의 청구를 배척한 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례**

기준

A 甲 주택재개발정비사업조합이 시행하는 정비사업을 위하여 지방토지수용위원회가 乙 등이 소유하는 토지를 수용하고 지장물로 분류된 그 지상 건물을 이전하는 내용의 수용재결을 함에 따라, 甲 조합이 乙 등을 피공탁자로 하여 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁한 다음, 위 토지 및 건물에 관하여 수용을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤는데, 수용재결 전 乙 등으로부터 위 건물의 각 층을 임차한 丙 등 임차인들이 수용개시일 이후에도 임차부분을 더 점유·사용하다가 퇴거하자,...

대법원 판례 **2021다249810 판결** (부당이득금[토지보상법에 따른 지장물 보상을 한 사업시행자가 현금청산대상자에 대하여 이전대상 건물 및 토지의 점유로 인한 부당이득반환을 구하는 사건]) · 2023. 8. 18. · 대법원

Q698 **구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항에 따른 주거이전비 지급요건인 '정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 경우'에 해당하는지 판단하는 기준 및 이에 대한 증명책임의 소재(=주거이전비의 지급을 구하는 세입자) / 세입자가 사업시행계획 인가고시일까지 해당 주거용 건축물에 계속 거주하고 있는 경우, 정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 경우에 해당하는지 여부?**

예

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것) 제54조 제2항에 의해 주거이전비 보상의 대상이 되기 위해서는 해당 세입자가 공익사업인 정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 경우여야 하는데, 여기서 '정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 경우'에 해당하는지는 세입자의 점유권원의 성격, 세입자와 건축물 소유자와의 관계, 계약기간의 종기 및 갱신 여부, 실제 거주기간, 세입... ... 이러한 주거이전비 지급요건을 충족하는지는 주거이전비의 지급을 구하는 세입자 측에 주장·증명책임이 있다고 할 것이나, 세입자에 대한 주거이전비의 보상 방법 및 금액 등의 보상내용은 원칙적으로 사업시행계획 인가고시일에 확정되므로, 세입자가 사업시행계획 인가고시일까지 해당 주거용 건축물에 계속 거주하고 있었다면 특별한 사정이 없는 한 정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 경우에 해당한다고 보는 것이 타당하다.

대법원 판례 구법 **2022두44392 판결** (주거이전비등[주택재개발 정비구역 내의 주거용 주택에 거주하였던 자들이 사업시행자에 대하여 주거이전비 등의 지급을 구한 사건]) · 2023. 7. 27. · 대법원

Q699 **공익사업의 시행자가 이주대책을 수립·실시하여야 할 자를 선정하여 그들에게 공급할 택지 또는 주택의 내용이나 수량을 정할 재량을 가지는지 여부 및 이주대책대상자들에게 이주자택지 공급한도로 정한 265m²를 초과하여 공급한 부분이 사업시행자가 정한 이주대책의 내용이 아니라 일반수분양자에게 공급한 것과 마찬가지로 볼 수 있는 경우, 초과 부분에 해당하는 분양면적에 대하여 생활기본시설 설치비용을 부담시킬 수 있는지 여부?**

예

A 사업시행자가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제40조 제2항 단서에 따라 택지개발촉진법 또는 주택법 등 관계 법령에 의하여 이주대책대상자들에게 택지 또는 주택을 공급하는 것은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제1항의 위임에 근거하여 선택할 수 있는 이주대책의 한 방법이고, 사업시행자는 이주대책을 수립·실시하여야 할 자를 선정하여 그들에게 공급할 택지 또는 주택의 내용이나 수량을 정함에 재량을 갖는다. 이주대책대상자들에게 이주자택지 공급한도로 정한 265m²를 초과하여 공급한 부분이 사업시행자가 정한 이주대책의 내용이 아니라 일반수분양자에게 공급한 것과 마찬가지로 볼 수 있는 경우 초과 부분에 해당하는 분양면적에 대해서는 일반수분양자와 동등하게 생활기본시설 설치비용을 부담시킬 수 있다.

대법원 판례 **2023다214252 판결** (채무부존재확인[택지개발사업 이주자택지 공급대상자로 선정된 주민들이 사업시행자를 상대로 납입 분양대금 중 생활기본시설 설치비용 상당액이 포함되어 있다고 주장하면서 부당이득반환을 청구한 사건]) · 2023. 7. 13. · 대법원

Q700 **택지개발사업의 시행자인 한국토지주택공사의 '이주 및 생활대책 수립지침'에서 점포겸용·단독주택용지의 경우 이주자택지의 공급규모를 1필지당 265m² 이하로 정하면서, 당해 사업지구의 여건과 인근지역 부동산시장동향 등을 종합적으로 고려하여 불가피한 경우에는 위 기준을 다르게 정할 수 있다고 규정하고 있고, 한국토지주택공사는 사업지구 내 이주자택지를 1필지당 265m² 상한으로 공급하되, 265m²를 초과하여 공급하는 경우 초과 면적에 대하여도 감정가격을 적용하지 않고 조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 제외한 금액으로 공급하기로 하는 내용의 이주자택지 공급공고와 보상안내를 한 후 이주자택지 공급대상자로 선정된 甲 등과 분양계약을 체결하였는데, 분양면적 중 이주자택지 공급한도인 265m² 초과 부분도 이주대책으로서 특별공급된 것인지 문제 된 사안에서, 제반 사정에 비추어 한국토지주택공사는 이주자택지 공급한도를 265m²로 정하였을 뿐 이를 초과하는 부분까지 이주대책으로서 특별공급한 것으로 단정하기 어렵다고 한 사례**

기준

A 택지개발사업의 시행자인 한국토지주택공사의 '이주 및 생활대책 수립지침'(이하 '수립지침'이라고 한다)에서 점포겸용·단독주택용지의 경우 이주자택지의 공급규모를 1필지당 265m² 이하로 정하면서, 당해 사업지구의 여건과 인근지역 부동산시장동향 등을 종합적으로 고려하여 불가피한 경우에는 위 기준을 다르게 정할 수 있다고 규정하고 있고, 한국토지주택공사는 사업지구 내 이주자택지를 1필지당 265m² 상한으로 공급하되, 265m²를 초과하여 공급하는 경우 초과 면적에 대하...

대법원 판례 **2023다214252 판결** (채무부존재확인[택지개발사업 이주자택지 공급대상자로 선정된 주민들이 사업시행자를 상대로 납입 분양대금 중 생활기본시설 설치비용 상당액이 포함되어 있다고 주장하면서 부당이득반환을 청구한 사건]) · 2023. 7. 13. · 대법원

Q701 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 토지소유자 또는 관계인의 사업시행자에 대한 손실보상금 채권에 관하여 압류 및 추심명령이 있는 경우, 채무자인 토지소유자 등이 보상금의 증액을 구하는 소를 제기하고 그 소송을 수행할 당사자적격을 상실하는지 여부?**

아니오

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제85조 제2항에 따른 보상금의 증액을 구하는 소(이하 '보상금 증액 청구의 소'라 한다)의 성질, 토지보상법상 손실보상금 채권의 존부 및 범위를 확정하는 절차 등을 종합하면, 토지보상법에 따른 토지소유자 또는 관계인(이하 '토지소유자 등'이라 한다)의 사업시행자에 대한 손실보상금 채권에 관하여 압류 및 추심명령이 있더라도, 추심채권자가 보상금 증액 청구의 소를 제기할 수 없고... ... **따라서 사업인정고시 이후 위와 같은 절차를 거쳐 장래 확정될 손실보상금 채권에 관하여 채권자가 압류 및 추심명령을 받을 수는 있지만, 그 압류 및 추심명령이 있다고 하여 추심채권자가 위와 같은 손실보상금 채권의 확정을 위한 절차**

대법원 판례 **2018두67 전원합의체 판결** (손실보상금) · 2022. 11. 24. · 대법원

Q702 **공익사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전에 소요되는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우, 사업시행자가 해당 물건의 소유권을 취득하는지 여부 / 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것이 공유자 지분의 과반수로써 결정하여야 하는 공유물의 관리에 관한 사항인지 여부 및 과반수 지분의 공유자가 공유물의 특정 부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것이 공유물의 관리방법으로서 적법한지 여부 / 공유 지분 과반수 소유자의 공유물인도청구를 그 상대방인 타 공유자가 민법 제263조의 공유물의 사용수익권으로 거부할 수 있는지 여부?**

기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라고 한다) 제75조 제1항은 "건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 '건축물등'이라고 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 '이전비'라고 한다)으로 보상하여야 한다. ... **또한 공유 지분 과반수 소유자의 공유물인도청구는 민법 제265조의 규정에 따라 공유물의 관리를 위하여 구하는 것으로서 그 상대방인 타 공유자는 민법 제263조의 공유물의 사용수익권으로 이를 거부할 수 없다.**

대법원 판례 **2022다253243 판결** (건물인도) · 2022. 11. 17. · 대법원

Q703 **주택재개발사업의 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 협의나 재결절차 등에 의하여 결정되는 주거이전비 등도 지급하여야 하는지 여부 및 사업시행자가 협의나 재결절차를 거치지 않더라도 주거이전비 등을 지급하였거나 공탁하였다는 사정을 인정할 수 있는 경우, 주거이전비 등의 지급절차가 선행되었다고 보아 사업시행자의 토지나 건축물에 관한 인도청구를 인정할 수 있는지 여부?**

예

A 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항은 '관리처분계획의 인가·고시가 있은 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있은 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. ... 주택재개발사업의 사업시행자가 관리처분계획의 인가·고시 후 현금청산대상자나 세입자에 대하여 토지나 건축물에 관한 인도청구의 소를 제기하고 현금청산대상자나 세입자가 그 소송에서 주거이전비 등에 대한 손실보상을 받지 못하였다는 이유로 인도를 거절하는 항변을 하는 경우, 이를 심리하는 법원은 사업시행자가 협의나 재결절차를 거치지 않더라도 주거이전비 등을 지급하였거나 공탁하였다는 사정을 인정할 수 있으면 주거이전비 등의 지급절차가 선행되었다고 보아 사업시행자의 인도청구...

대법원 판례 구법 **2021다310088, 310095 판결** (건물명도·기타(금전)) · 2022. 6. 30. · 대법원

Q704 **공익사업의 시행자가 사전보상을 하지 않은 채 공사에 착수하여 토지소유자와 관계인이 손해를 입은 경우, 사업시행자의 손해배상 범위 / 이때 토지소유자와 관계인에게 손실보상금에 해당하는 손해 외에 별도의 손해가 발생한 경우, 사업시행자가 이를 배상할 책임이 있는지 여부 및 그 증명책임의 소재(=이를 주장하는 자)** 예

A 공익사업의 시행자가 사전보상을 하지 않은 채 공사에 착수함으로써 토지소유자와 관계인이 손해를 입은 경우, 토지소유자와 관계인이 입은 손해는 손실보상청구권이 침해된 데에 따른 손해이므로, 사업시행자가 배상해야 할 손해액은 원칙적으로 손실보상금이다. 다만 그 과정에서 토지소유자와 관계인에게 손실보상금에 해당하는 손해 외에 별도의 손해가 발생하였다면, 사업시행자는 그 손해를 배상할 책임이 있으나, 이와 같은 손해배상책임의 발생과 범위는 이를 주장하는 사람에게 증명책임이 있다.

대법원 판례 **2018다204022 판결** (손해배상(기)) · 2021. 11. 11. · 대법원

Q705 **전통시장 공영주차장 설치사업의 시행자인 甲 지방자치단체가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정 절차를 거치지 않고 위 사업부지의 소유자들로부터 토지와 건물을 매수하여 협의취득하였고, 위 토지상의 건물을 임차하여 영업한 乙 등이 甲 지방자치단체에 영업손실 보상금을 지급해달라고 요청하였으나, 甲 지방자치단체가 아무런 보상 없이 위 사업을 시행하자, 乙 등이 甲 지방자치단체를 상대로 영업손실 보상액 상당의 손해배상금과 정신적 손해에 대한 위자료 지급을 구한 사안에서, 乙 등이 입은 손해는 원칙적으로 위 법률 제77조 등이 정한 영업손실 보상금이고, 손실보상금의 지급이 지연되었다는 사정만으로 손실보상금에 해당하는 손해 외에 乙 등에게 별도의 손해가 발생하였다고 볼 수 없는데도, 이와 달리 본 원심판결에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례** 기준

A 전통시장 공영주차장 설치사업의 시행자인 甲 지방자치단체가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)에 따른 사업인정 절차를 거치지 않고 위 사업부지의 소유자들로부터 토지와 건물을 매수하여 협의취득하였고, 위 토지상의 건물을 임차하여 영업한 乙 등이 甲 지방자치단체에 영업손실 보상금을 지급해달라고 요청하였으나, 甲 지방자치단체가 아무런 보상 없이 위 사업을 시행하자, 乙 등이 甲 지방자치단체를 상대로 영업손실 보상액 상당...

대법원 판례 **2018다204022 판결** (손해배상(기)) · 2021. 11. 11. · 대법원

Q706 **주택재개발사업의 사업시행자가 수용재결에 따른 보상금을 지급하거나 공탁하고 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제43조에 따라 부동산의 인도를 청구하는 경우, 현금청산대상자나 임차인 등이 주거이전비 등을 보상받기 전에는 구 도시 및 주거환경정비법 제49조 제6항 단서에 따라 주거이전비 등의 미지급을 이유로 부동산의 인도를 거절할 수 있는지 여부 / 이때 현금청산대상자나 임차인 등이 수용개시일까지 수용대상 부동산을 인도하지 않은 경우, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제43조, 제95조의2 제2호 위반죄로 처벌할 수 있는지 여부?**

기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)은 제43조에서 "토지소유자 및 관계인과 그 밖에 토지소유자나 관계인에 포함되지 아니하는 자로서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 한다."라고 정하고, 제95조의2 제2호에서 이를 위반하여 토지 또는 물건을 인도하거나 이전하지 아니한 자를 처벌한다고 정하고 있다. … **따라서 이러한 경우 현금청산대상자나 임차인 등이 수용개시일까지 수용대상 부동산을 인도하지 않았다고 해서 토지보상법 제43조, 제95조의2 제2호 위반죄로 처벌해서는 안 된다.**

대법원 판례 **2019도13010 판결** (공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률위반) · 2021. 7. 29. · 대법원

Q707 **주택재개발사업의 사업시행자가 현금청산대상자나 세입자로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위해서는 협의나 재결절차 등에 의하여 결정되는 주거이전비 등도 지급하여야 하는지 여부?**

예

A 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항은 '관리처분계획의 인가 · 고시가 있은 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자 · 지상권자 · 전세권자 · 임차권자 등 권리자는 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있은 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. … **만일 사업시행자와 현금청산대상자나 세입자 사이에 주거이전비 등에 관한 협의가 성립된다면 사업시행자의 주거이전비 등 지급의무와 현금청산대상자나 세입자의 부동산 인도의무는 동시이행의 관계에 있게 되고, 재결절차 등에 의할 때에는 주거이전비 등의 지급절차가 부동산 인도에 선행되어야 한다.**

대법원 판례 **구법** **2019다207813 판결** (부동산인도청구의소) · 2021. 6. 30. · 대법원

Q708 **공익사업의 시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전에 드는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우, 사업시행자가 해당 물건의 소유권을 취득하는지 여부 및 이때 지장물의 소유자에 대하여 철거 등을 요구할 수 있는지 여부?**

아니오

A

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제75조 제1항 각호, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(이하 '토지보상법 시행규칙'이라 한다) 제33조 제4항, 제36조 제1항의 내용을 토지보상법에 따른 지장물에 대한 수용보상의 취지와 정당한 보상 또는 적정가격 보상의 원칙에 비추어 보면, 사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 토지보상법 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전에... ... **또한 사업시행자는 지장물의 소유자가 토지보상법 시행규칙 제33조 제4항 단서에 따라 스스로의 비용으로 철거하겠다고 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 지장물의 소유자에 대하여 그 철거 등을 요구할 수 없고 자신의 비용으로 직접 이를 제거할 수 있을 뿐이다.**

대법원 판례 **2018다256313 판결** (손해배상(기)) · 2021. 5. 7. · 대법원

Q709 **택지개발사업의 사업시행자인 한국토지주택공사가 공공용지로 협의취득한 토지 위에 있는 甲 소유의 지장물에 관하여 중앙토지수용위원회의 재결에 따라 보상금을 공탁하였는데, 위 토지에 폐합성수지를 포함한 산업쓰레기 등 폐기물이 남아 있자 甲을 상대로 폐기물 처리비용의 지급을 구한 사안에서, 한국토지주택공사는 甲에게 폐기물을 이전하도록 요청하거나, 그 불이행을 이유로 처리비에 해당하는 손해배상을 청구할 수 없다고 본 원심판결이 정당하다고 한 사례**

기준

A

택지개발사업의 사업시행자인 한국토지주택공사가 공공용지로 협의취득한 토지 위에 있는 甲 소유의 지장물에 관하여 중앙토지수용위원회의 재결에 따라 보상금을 공탁하였는데, 위 토지에 폐합성수지를 포함한 산업쓰레기 등 폐기물이 남아 있자 甲을 상대로 폐기물 처리비용의 지급을 구한 사안에서, 중앙토지수용위원회의 보상금 내역에는 '제품 및 원자재(재활용품)'가 포함되어 있고 그 보상액이 1원으로 되어 있는데, 이는 폐기물의 이전비가 물건의 가격을 초과하는 경우에 해당한다는...

대법원 판례 **2018다256313 판결** (손해배상(기)) · 2021. 5. 7. · 대법원

Q710 **2013. 4. 25. 국토교통부령 제5호로 개정된 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 시행일 전에 사업인정고시가 이루어졌으나 위 시행규칙 시행 후 보상계획의 공고·통지가 이루어진 공익사업에 대해서도 영농보상금액의 구체적인 산정방법·기준에 관한 위 시행규칙 제48조 제2항 단서 제1호를 적용하도록 규정한 위 시행규칙 부칙(2013. 4. 25.) 제4조 제1항이 진정소급입법에 해당하는지 여부?** 아니오

A 사업인정고시일 전부터 해당 토지를 소유하거나 사용권원을 확보하여 적법하게 농업에 종사해 온 농민은 사업인정고시일 이후에도 수용개시일 전날까지는 해당 토지에서 그간 해온 농업을 계속할 수 있다. ... 따라서 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙(2013. 4. 25.) 제4조 제1항이 영농보상금액의 구체적인 산정방법·기준에 관한 2013. 4. 25. 국토교통부령 제5호로 개정된 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(이하 '개정 시행규칙'이라 한다) 제48조 제2항 단서 제1호를 개정 시행규칙 시행일 전에 사업인정고시가 이루어졌으나 개정 시행규칙 시행 후 보상계획의 공고·통지가 이루어진 공익사업에 대해...

대법원 판례 **2019두32696 판결** (손실보상금) · 2020. 4. 29. · 대법원

Q711 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제20조에서 정한 사업인정의 법적 성격 및 효력** 기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제20조 제1항, 제22조 제3항은 사업시행자가 토지 등을 수용하거나 사용하려면 국토교통부장관의 사업인정을 받아야 하고, 사업인정은 고시한 날부터 효력이 발생한다고 규정하고 있다. 이러한 사업인정은 수용권을 설정해 주는 행정처분으로서, 이에 따라 수용할 목적물의 범위가 확정되고, 수용권자가 목적물에 대한 현재 및 장래의 권리자에게 대항할 수 있는 공법상 권한이 생긴다.

대법원 판례 **2019두47629 판결** (영업휴업보상등) · 2019. 12. 12. · 대법원

Q712 **산업입지 및 개발에 관한 법률에 따른 산업단지개발사업의 경우, 토지소유자 및 관계인에 대한 손실보상 여부 판단의 기준시점(=산업단지 지정 고시일)** 기준

A 산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 '산업입지법'이라 한다)도 산업단지지정권자가 "수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부 목록"이 포함된 산업단지개발계획을 수립하여 산업단지를 지정·고시한 때에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)상 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다고 규정함으로써, 산업단지 지정에 따른 사업인정을 통해 수용 및 손실보상의 대상이 되는 목적물의 범위를... ... **따라서 산업입지법에 따른 산업단지개발사업의 경우에도 토지보상법에 의한 공익사업의 경우와 마찬가지로 토지보상법에 의한 사업인정고시일로 의제되는 산업단지 지정 고시일을 토지소유자 및 관계인에 대한 손실보상 여부 판단의 기준시점으로 보아야 한다.**

대법원 판례 **2019두47629 판결** (영업휴업보상등) · 2019. 12. 12. · 대법원

Q713 **'지역·지구 등'을 지정하는 경우 지형도면 작성·고시방법과 '지역·지구 등' 지정의 효력이 지형도면을 고시한 때 발생하고, '지역·지구 등' 지정과 운영에 관하여 다른 법률의 규정이 있더라도 이를 따르도록 정한 토지이용규제 기본법 제3조, 제8조에도 불구하고 산업입지 및 개발에 관한 법률에 따른 산업단지 지정의 효력은 산업단지 지정 고시를 한 때에 발생하는지 여부 및 산업단지개발사업의 경우 산업단지 지정 고시일을 손실보상 여부 판단의 기준시점으로 보아야 하는지 여부?**

예

A 토지이용규제 기본법(이하 '토지이용규제법'이라 한다)의 입법 취지에 비추어 보면, 토지이용규제법 제3조, 제8조는 개별 법령에 따른 '지역·지구 등' 지정과 관련하여 개별 법령에 지형도면 작성·고시절차가 규정되어 있지 않은 경우에도 관계 행정청으로 하여금 기본법인 토지이용규제법 제8조에 따라 지형도면을 작성하여 고시할 의무를 부과하기 위함이지, 이미 개별 법령에서 '지역·지구 등'의 지정과 관련하여 지형도면을 작성하여 고시하는 절차를 완비해 놓은 경우에 대해서... ... 손실보상의 대상인지 여부는 토지소유자와 관계인, 일반인이 특정한 지역에서 공익사업이 시행되리라는 점을 알았을 때를 기준으로 판단하여야 하는데, 산업입지법에 따른 산업단지개발사업의 경우 "수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부 목록"이 포함된 산업단지개발계획을 수립하여 산업단지를 지정·고시한 때에 토지소유자와 관계인, 일반인이 특정한 지역에서 해당 산업단지개발사업이 시행되리라는 점을 알게 되므로 산업단지 지정 고시일을 손실...

대법원 판례 **2019두47629 판결** (영업휴업보상등) · 2019. 12. 12. · 대법원

Q714 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제64조 제1항 제2호에서 정한 공익사업시행지구 밖 영업손실보상의 요건인 '공익사업의 시행으로 인한 그 밖의 부득이한 사유로 일정 기간 동안 휴업이 불가피한 경우'에 공익사업의 시행 결과로 휴업이 불가피한 경우가 포함되는지 여부?**

예

A 모든 국민의 재산권은 보장되고, 공공필요에 의한 재산권의 수용 등에 대하여는 정당한 보상을 지급하여야 하는 것이 헌법의 대원칙이고(헌법 제23조), 법률도 그런 취지에서 공익사업의 시행 결과 공익사업의 시행이 공익사업시행지구 밖에 미치는 간접손실 등에 대한 보상의 기준 등에 관하여 상세한 규정을 마련해 두거나 하위법령에 세부사항을 정하도록 위임하고 있다. ... 위와 같은 공익사업시행지구 밖 영업손실보상의 특성과 헌법이 정한 '정당한 보상의 원칙'에 비추어 보면, 공익사업시행지구 밖 영업손실보상의 요건인 '공익사업의 시행으로 인한 그 밖의 부득이한 사유로 일정 기간 동안 휴업이 불가피한 경우'란 공익사업의 시행 또는 시행 당시 발생한 사유로 휴업이 불가피한 경우만을 의미하는 것이 아니라 공익사업의 시행 결과, 즉 그 공익사업의 시행으로 설치되는 시설의 형태·구조·사용 등에 기인하여 휴업이 불가피한 경우도 포함된다고 해...

대법원 판례 **2018두227 판결** (보상금) · 2019. 11. 28. · 대법원

Q715 **실질적으로 같은 내용의 손해에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제79조 제2항에 따른 손실보상과 환경정책기본법 제44조 제1항에 따른 손해배상청구권이 동시에 성립하는 경우, 영업자가 두 청구권을 동시에 행사할 수 있는지 여부 및 '해당 사업의 공사완료일로부터 1년'이라는 손실보상 청구기간이 지나 손실보상청구권을 행사할 수 없는 경우에도 손해배상청구가 가능한지 여부?**

기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제79조 제2항(그 밖의 토지에 관한 비용보상 등)에 따른 손실보상과 환경정책기본법 제44조 제1항(환경오염의 피해에 대한 무과실책임)에 따른 손해배상은 근거 규정과 요건·효과를 달리하는 것으로서, 각 요건이 충족되면 성립하는 별개의 청구권이다. … **또한 '해당 사업의 공사완료일로부터 1년'이라는 손실보상 청구기간(토지보상법 제79조 제5항, 제73조 제2항)이 도과하여 손실보상청구권을 더 이상 행사할 수 없는 경우에도 손해배상의 요건이 충족되는 이상 여전히 손해배상청구는 가능하다.**

대법원 판례 **2018두227 판결** (보상금) · 2019. 11. 28. · 대법원

Q716 **공익사업으로 인하여 공익사업시행지구 밖에서 영업을 휴업하는 자가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제34조, 제50조 등에 규정된 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를 상대로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제47조 제1항에 따라 영업손실에 대한 보상을 청구할 수 있는지 여부?**

아니오

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제26조, 제28조, 제30조, 제34조, 제50조, 제61조, 제79조, 제80조, 제83조 내지 제85조의 규정 내용과 입법 취지 등을 종합하면, 공익사업으로 인하여 공익사업시행지구 밖에서 영업을 휴업하는 자가 사업시행자로부터 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제47조 제1항에 따라 영업손실에 대한 보상을 받기 위해서는, 토지보상법 제34조, 제50조 등에 규정된 재결절차를 거친 다음 그 재결에 대하여 불복이 있는 때에 비로소 토지보상법 제83조 내지 제85조에 따라 권리구제를 받을 수 있을 뿐이다. 이러한 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를 상대로 손실보상을 청구하는 것은 허용되지 않는다.

대법원 판례 **2018두227 판결** (보상금) · 2019. 11. 28. · 대법원

Q717 **어떤 보상항목이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령상 손실보상대상에 해당함에도 관할 토지수용위원회가 사실을 오인하거나 법리를 오해함으로써 손실보상대상에 해당하지 않는다고 잘못된 내용의 재결을 한 경우, 피보상자가 제기할 소송과 그 상대방**

기준

A 어떤 보상항목이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령상 손실보상대상에 해당함에도 관할 토지수용위원회가 사실을 오인하거나 법리를 오해함으로써 손실보상대상에 해당하지 않는다고 잘못된 내용의 재결을 한 경우에는, 피보상자는 관할 토지수용위원회를 상대로 그 재결에 대한 취소소송을 제기할 것이 아니라, 사업시행자를 상대로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제85조 제2항에 따른 보상금증감소송을 제기하여야 한다.

대법원 판례 **2018두227 판결** (보상금) · 2019. 11. 28. · 대법원

Q718 **사업시행에 방해되는 지장물에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전비용에 못 미치는 물건 가격을 보상한 경우, 사업시행자가 지장물의 소유권을 취득하거나 지장물의 소유자에 대하여 철거 및 토지의 인도를 요구할 수는 없고 단지 자신의 비용으로 이를 직접 제거할 수 있을 권한과 부담을 가질 뿐인지 여부 및 이 경우 지장물의 소유자는 사업시행자의 지장물 제거와 그 과정에서 발생하는 물건의 가치 상실을 수인하여야 할 지위에 있는지 여부?**

예

A 사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전에 소요되는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우, 사업시행자가 당해 물건을 취득하는 제3호와 달리 수용의 절차를 거치지 아니한 이상 사업시행자가 그 보상만으로 당해 물건의 소유권까지 취득한다고 보기는 어렵겠으나, 다른 한편으로 사업시행자는 그 지장물의 소유자가 같은 법 시행규칙 제33조 제4항 단서에... ... **그리고 사업시행자는 사업시행구역 내 위치한 지장물에 대하여 스스로의 비용으로 이를 제거할 수 있는 권한과 부담을 동시에 갖게 된다.**

대법원 판례 **2018다277419 판결** (공탁금출급청구권확인) · 2019. 4. 11. · 대법원

Q719 **철도건설사업 시행자인 甲 공단이 乙 소유의 건물 등 지장물에 관하여 중앙토지수용위원회의 수용재결에 따라 건물 등의 가격 및 이전보상금을 공탁한 다음 乙이 공탁금을 출급하자 위 건물의 일부를 철거하였고, 乙은 위 건물 중 철거되지 않은 나머지 부분을 계속 사용하고 있었는데, 그 후 丙 재개발정비사업조합이 위 건물을 다시 수용하면서 수용보상금 중 위 건물 등에 관한 설치이전비용 상당액을 丙 조합과 乙 사이에 성립한 조정에 따라 피공탁자를 甲 공단 또는 乙로 하여 채권자불확지 공탁을 한 사안에서, 丙 조합에 대한 지장물 보상청구권은 乙이 아니라 위 건물에 대한 가격보상 완료 후 이를 인도받아 철거한 권리를 보유한 甲 공단에 귀속된다고 보아야 하는데도, 이와 달리 위 건물의 소유권이 乙에게 있다는 이유만으로 공탁금출급청구권이 乙에게 귀속된다고 본 원심판단에는 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례**

기준

A 철도건설사업 시행자인 甲 공단이 乙 소유의 건물 등 지장물에 관하여 중앙토지수용위원회의 수용재결에 따라 건물 등의 가격 및 이전보상금을 공탁한 다음 乙이 공탁금을 출급하자 위 건물의 일부를 철거하였고, 乙은 위 건물 중 철거되지 않은 나머지 부분을 계속 사용하고 있었는데, 그 후 丙 재개발정비사업조합이 위 건물을 다시 수용하면서 수용보상금 중 위 건물 등에 관한 설치이전비용 상당액을 丙 조합과 乙 사이에 성립한 조정에 따라 피공탁자를 甲 공단 또는 乙로 하여...

대법원 판례 **2018다277419 판결** (공탁금출급청구권확인) · 2019. 4. 11. · 대법원

Q720 **물을 사용하여 사업을 영위하는 지위가 독립하여 재산권으로 평가될 수 있는 경우, 댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률 제11조 제1항, 제3항 및 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제76조 제1항에 따라 손실보상의 대상이 되는 '물의 사용에 관한 권리'에 해당하는지 여부?**

예

A 댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률(이하 '댐건설법'이라 한다) 제11조 제1항, 제3항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제1조, 제61조, 제76조 제1항, 제77조 제1항의 내용을 종합해 볼 때, 물을 사용하여 사업을 영위하는 지위가 독립하여 재산권, 즉 처분권을 내포하는 재산적 가치 있는 구체적인 권리로 평가될 수 있는 경우에는 댐건설법 제11조 제1항, 제3항 및 토지보상법 제76조 제1항에 따라 손실보상의 대상이 되는 '물의 사용에 관한 권리'에 해당한다고 볼 수 있다.

대법원 판례 **2014두11601 판결** (보상금증액) · 2018. 12. 27. · 대법원

Q721 **하천법 제50조에 따른 하천수 사용권이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제76조 제1항에서 손실보상의 대상으로 규정하고 있는 '물의 사용에 관한 권리'에 해당하는지 여부?**

예

A 하천법 제5조, 제33조 제1항, 제50조, 부칙(2007. 4. 6.) 제9조의 규정 내용과 구 하천법(1999. 2. 8. 법률 제5893호로 전부 개정되기 전의 것) 제25조 제1항 제1호, 구 하천법(2007. 4. 6. 법률 제8338호로 전부 개정되기 전의 것) 제33조 제1항 제1호의 개정 경위 등에 비추어 볼 때, 하천법 제50조에 의한 하천수 사용권(2007. 4. 6. 하천법 개정 이전에 종전의 규정에 따라 유수의 점용·사용을 위한 관리청의… … **따라서 하천법 제50조에 의한 하천수 사용권은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제76조 제1항이 손실보상의 대상으로 규정하고 있는 '물의 사용에 관한 권리'에 해당한다.**

대법원 판례 구법 **2014두11601 판결** (보상금증액) · 2018. 12. 27. · 대법원

Q722 **물건 또는 권리 등에 대한 손실보상액 산정의 기준이나 방법에 관하여 구체적으로 정하고 있는 법령의 규정이 없는 경우, 그 성질상 유사한 물건 또는 권리 등에 대한 관련 법령상의 손실보상액 산정의 기준이나 방법에 관한 규정을 유추적용할 수 있는지 여부?**

예

A **물건 또는 권리 등에 대한 손실보상액 산정의 기준이나 방법에 관하여 구체적으로 정하고 있는 법령의 규정이 없는 경우에는, 그 성질상 유사한 물건 또는 권리 등에 대한 관련 법령상의 손실보상액 산정의 기준이나 방법에 관한 규정을 유추적용할 수 있다.**

대법원 판례 **2014두11601 판결** (보상금증액) · 2018. 12. 27. · 대법원

Q723 **甲 주식회사가 한탄강 일대 토지에 수력발전용 댐을 건설하고 한탄강 하천수에 대한 사용허가를 받아 하천수를 이용하여 소수력발전사업을 영위하였는데, 한탄강 홍수조절지댐 건설사업 등의 시행자인 한국수자원공사가 댐 건설에 필요한 위 토지 등을 수용하면서 지장물과 영업손실에 대하여는 보상을 하고 甲 회사의 하천수 사용권에 대하여는 별도로 보상금을 지급하지 않자 甲 회사가 재결을 거쳐 하천수 사용권에 대한 별도의 보상금을 산정하여 지급해 달라는 취지로 보상금증액 소송을 제기한 사안에서, 甲 회사의 하천수 사용권에 대한 '물의 사용에 관한 권리'로서의 정당한 보상금액은 어업권이 취소되거나 어업면허의 유효기간 연장이 허가되지 않은 경우의 손실보상액 산정 방법과 기준을 유추적용하여 산정하는 것이 타당하다고 본 원심판단을 수긍한 사례**

기준

A 甲 주식회사가 한탄강 일대 토지에 수력발전용 댐을 건설하고 한탄강 하천수에 대한 사용허가를 받아 하천수를 이용하여 소수력발전사업을 영위하였는데, 한탄강 홍수조절지댐 건설사업 등의 시행자인 한국수자원공사가 댐 건설에 필요한 위 토지 등을 수용하면서 지장물과 영업손실에 대하여는 보상을 하고 甲 회사의 하천수 사용권에 대하여는 별도로 보상금을 지급하지 않자 甲 회사가 재결을 거쳐 하천수 사용권에 대한 별도의 보상금을 산정하여 지급해 달라는 취지로 보상금증액 소송을...

대법원 판례 **2014두11601 판결** (보상금증액) · 2018. 12. 27. · 대법원

Q724 **특정한 토지를 구 도시 및 주거환경정비법상 사업시행 대상 부지로 삼은 최초의 사업시행인가 고시가 이루어지고 그에 따라 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정이 의제되어 사업시행자에게 수용 권한이 부여된 후 최초 사업시행인가의 주요 내용을 실질적으로 변경하는 인가가 있는 경우, 손실보상금을 산정하는 기준일(=최초 사업시행인가 고시일)**

기준

A 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라 한다)상 사업시행인가는 사업시행계획에 따른 대상 토지에서의 개발과 건축을 승인하여 주고, 덧붙여 의제조항에 따라 토지에 대한 수용 권한 부여와 관련한 사업인정의 성격을 가진다. ... 만일 이렇게 보지 않고 사업시행변경인가가 있을 때마다 보상금 산정 기준시점이 변경된다고 보게 되면, 최초의 사업시행인가 고시가 있을 때부터 수용의 필요성이 유지되는 토지도 그와 무관한 사정으로 보상금 산정 기준시점이 매번 바뀌게 되어 부당할 뿐 아니라, 사업시행자가 자의적으로 보상금 산정 기준시점을 바꿀 수도 있게 되어 합리적이라고 볼 수 없다.

대법원 판례 **2017두33978 판결** (손실보상금증액) · 2018. 7. 26. · 대법원

Q725 잔여 영업시설 손실보상의 요건인 "공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨으로 인하여 잔여시설에 그 시설을 새로이 설치하거나 잔여시설을 보수하지 아니하고는 그 영업을 계속할 수 없는 경우"의 의미

기준

A 사업시행자가 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지 일부를 취득함으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 등에는 잔여지를 종래의 목적으로 사용하는 것이 가능한 경우라도 잔여지 손실보상의 대상이 되며, 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우이어야만 잔여지 손실보상청구를 할 수 있는 것이 아니다. ... 마찬가지로 잔여 영업시설 손실보상의 요건인 "공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨으로 인하여 잔여시설에 그 시설을 새로이 설치하거나 잔여시설을 보수하지 아니하고는 그 영업을 계속할 수 없는 경우"란 잔여 영업시설에 시설을 새로이 설치하거나 잔여 영업시설을 보수하지 아니하고는 그 영업이 전부 불가능하거나 곤란하게 되는 경우만을 의미하는 것이 아니라, 공익사업에 영업시설 일부가 편입됨으로써 잔여 영업시설의 운영에 일정한 지장이 초래되고, 이에 따라 종전처럼 정상적인...

대법원 판례 구법 **2015두4044 판결** (토지수용보상금등증액) · 2018. 7. 20. · 대법원

Q726 공익사업에 영업시설 일부가 편입됨으로 인하여 잔여 영업시설에 손실을 입은 자가 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를 상대로 잔여 영업시설의 손실에 대한 보상을 청구할 수 있는지 여부 / 이때 재결절차를 거쳤는지 판단하는 방법 및 영업의 단일성·동일성이 인정되는 범위에서 보상금 산정의 세부요소를 추가로 주장하는 경우, 별도로 재결절차를 거쳐야 하는지 여부?

아니오

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 '토지보상법'이라 한다) 제26조, 제28조, 제30조, 제34조, 제50조, 제61조, 제83조 내지 제85조의 규정 내용과 입법 취지 등을 종합하면, 공익사업에 영업시설 일부가 편입됨으로 인하여 잔여 영업시설에 손실을 입은 자가 사업시행자로부터 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2014. 10. 22... ... **그렇다면 영업의 단일성·동일성이 인정되는 범위에서 보상금 산정의 세부요소를 추가로 주장하는 것은 하나의 보상항목 내에서 허용되는 공격방법일 뿐이므로, 별도로 재결절차를 거쳐야 하는 것은 아니다.**

대법원 판례 구법 **2015두4044 판결** (토지수용보상금등증액) · 2018. 7. 20. · 대법원

Q727 어떤 보상항목이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령상 손실보상대상에 해당함에도 관할 토지수용위원회가 사실을 오인하거나 법리를 오해함으로써 손실보상대상에 해당하지 않는다고 잘못된 내용의 재결을 한 경우, 피보상자가 제기할 소송과 그 상대방

기준

A 어떤 보상항목이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령상 손실보상대상에 해당함에도 관할 토지수용위원회가 사실을 오인하거나 법리를 오해함으로써 손실보상대상에 해당하지 않는다고 잘못된 내용의 재결을 한 경우에는, 피보상자는 관할 토지수용위원회를 상대로 그 재결에 대한 취소소송을 제기할 것이 아니라, 사업시행자를 상대로 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제85조 제2항에 따른 보상금증감소송을 제기하여야 한다.

대법원 판례 구법 **2015두4044 판결** (토지수용보상금등증액) · 2018. 7. 20. · 대법원

Q728 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 피보상자 또는 사업시행자가 여러 보상항목들 중 일부에 대해서만 개별적으로 불복의 사유를 주장하여 행정소송을 제기할 수 있는지 여부 및 이러한 보상금 증감 소송에서 법원의 심판 범위 / 법원이 구체적인 불복신청이 있는 보상항목들에 관해서 감정을 실시하는 등 심리한 결과, 재결에서 정한 보상금액이 일부 보상항목의 경우 과소하고 다른 보상항목의 경우 과다한 것으로 판명된 경우, 보상항목 상호 간의 유용을 허용하여 정당한 보상금을 결정할 수 있는지 여부?**

예

A 하나의 재결에서 피보상자별로 여러 가지의 토지, 물건, 권리 또는 영업(이처럼 손실보상 대상에 해당하는지, 나아가 그 보상금액이 얼마인지를 심리·판단하는 기초 단위를 이하 '보상항목'이라고 한다)의 손실에 관하여 심리·판단이 이루어졌을 때, 피보상자 또는 사업시행자가 반드시 재결 전부에 관하여 불복하여야 하는 것은 아니며, 여러 보상항목들 중 일부에 관해서만 불복하는 경우에는 그 부분에 관해서만 개별적으로 불복의 사유를 주장하여 행정소송을 제기할 수 있다. ... 법원이 구체적인 불복신청이 있는 보상항목들에 관해서 감정을 실시하는 등 심리한 결과, 재결에서 정한 보상금액이 일부 보상항목의 경우 과소하고 다른 보상항목의 경우 과다한 것으로 판명되었다면, 법원은 보상항목 상호 간의 유용을 허용하여 항목별로 과다 부분과 과소 부분을 합산하여 보상금의 합계액을 정당한 보상금으로 결정할 수 있다.

대법원 판례 **2017두41221 판결** (손실보상금증액등) · 2018. 5. 15. · 대법원

Q729 **피보상자가 여러 보상항목들에 관해 불복하여 보상금 증액 청구소송을 제기하였으나, 그중 일부 보상항목에 관해 법원감정액이 재결감정액보다 적게 나온 경우, 피보상자는 해당 보상항목에 관해 불복신청이 이유 없음을 자인하는 진술을 하거나 불복신청을 철회함으로써 해당 보상항목을 법원의 심판범위에서 제외하여 달라는 소송상 의사표시를 할 수 있는지 여부 / 사업시행자가 피보상자의 보상금 증액 청구소송을 통해 감액청구권을 실현하려는 기대에서 제소기간 내에 별도의 보상금 감액 청구소송을 제기하지 않았는데 피보상자가 위와 같은 의사표시를 하는 경우, 사업시행자는 법원 감정 결과를 적용하여 과다 부분과 과소 부분을 합산하여 처음 불복신청된 보상항목들 전부에 관하여 정당한 보상금액을 산정하여 달라는 소송상 의사표시를 할 수 있는지 여부 / 이러한 법리는 정반대 상황의 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부?**

예

A 피보상자가 당초 여러 보상항목들에 관해 불복하여 보상금 증액 청구소송을 제기하였으나, 그중 일부 보상항목에 관해 법원에서 실시한 감정 결과 그 평가액이 재결에서 정한 보상금액보다 적게 나온 경우에는, 피보상자는 해당 보상항목에 관해 불복신청이 이유 없음을 자인하는 진술을 하거나 단순히 불복신청을 철회함으로써 해당 보상항목을 법원의 심판범위에서 제외하여 달라는 소송상 의사표시를 할 수 있다. ... **이러한 법리는 정반대의 상황, 다시 말해 사업시행자가 여러 보상항목들에 관해 불복하여 보상금 감액 청구소송을 제기하였다가 그중 일부 보상항목에 관해 법원 감정 결과가 불리하게 나오자 해당 보상항목에 관한 불복신청을 철회하는 경우에도 마찬가지로 적용될 수 있다.**

대법원 판례 **2017두41221 판결** (손실보상금증액등) · 2018. 5. 15. · 대법원

Q730 **구 도시 및 주거환경정비법이 적용되는 주택재개발정비사업의 사업구역 내 주거용 건축물을 소유하는 주택재개발정비조합원이 사업구역 내 타인의 주거용 건축물에 거주하는 세입자일 경우, 구 도시 및 주거환경정비법 제40조 제1항, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항에 따른 '세입자로서의 주거이전비(4개월분)' 지급대상인지 여부?**

아니오

A 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제40조 제1항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제78조 제5항, 제9항, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법 시행규칙'이라 한다) 제54조 제1항, 제2항의 내용, 체계... ... ③ 조합원인 소유자 겸 세입자를 주택재개발정비사업조합의 세입자 주거이전비 지급대상이 된다고 본다면, 지급액은 결국 조합·조합원 모두의 부담으로 귀결될 것인데, 동일한 토지 등 소유자인 조합원임에도 우연히 정비구역 안의 주택에 세입자로 거주하였다는 이유만으로 다른 조합원들과 비교하여 이익을 누리고, 그 부담이 조합·조합원들의 부담으로 전가

대법원 판례 구법 **2017두40068 판결** (주거이전비등) · 2017. 10. 31. · 대법원

Q731 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 토지수용위원회의 수용재결이 있은 후 토지소유자 등과 사업시행자가 다시 협의하여 토지 등의 취득이나 사용 및 그에 대한 보상에 관하여 임의로 계약을 체결할 수 있는지 여부?**

예

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)은 사업시행자로 하여금 우선 협의취득 절차를 거치도록 하고, 협의가 성립되지 않거나 협의를 할 수 없을 때에 수용재결취득 절차를 밟도록 예정하고 있기는 하다. ... 그렇지만 일단 토지수용위원회가 수용재결을 하였더라도 사업시행자로서는 수용 또는 사용의 개시일까지 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급 또는 공탁하지 아니함으로써 재결의 효력을 상실시킬 수 있는 점, 토지소유자 등은 수용재결에 대하여 이의를 신청하거나 행정소송을 제기하여 보상금의 적정 여부를 다툴 수 있는데, 그 절차에서 사업시행자와 보상금액에 관하여 임의로 합의할 수 있는 점, 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리를 증진시키고, 재산권을 적정하게 보호하려...

대법원 판례 **2016두64241 판결** (수용재결무효확인) · 2017. 4. 13. · 대법원

Q732 **중앙토지수용위원회가 지방국토관리청장이 시행하는 공익사업을 위하여 甲 소유의 토지에 대하여 수용재결을 한 후, 甲과 사업시행자가 '공공용지의 취득협의서'를 작성하고 협의취득을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 甲이 '사업시행자가 수용개시일까지 수용재결보상금 전액을 지급·공탁하지 않아 수용재결이 실효되었다'고 주장하며 수용재결의 무효확인을 구하는 소송을 제기한 사안에서, 甲이 수용재결의 무효확인 판결을 받더라도 토지의 소유권을 회복시키는 것이 불가능하고, 무효확인으로써 회복할 수 있는 다른 권리나 이익이 남아 있다고도 볼 수 없다고 한 사례**

기준

A 중앙토지수용위원회가 지방국토관리청장이 시행하는 공익사업을 위하여 甲 소유의 토지에 대하여 수용재결을 한 후, 甲과 사업시행자가 '공공용지의 취득협의서'를 작성하고 협의취득을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 甲이 '사업시행자가 수용개시일까지 수용재결보상금 전액을 지급·공탁하지 않아 수용재결이 실효되었다'고 주장하며 수용재결의 무효확인을 구하는 소송을 제기한 사안에서, 甲과 사업시행자가 수용재결이 있은 후 토지에 관하여 보상금액을 새로 정하여 취득협의서를 작성...

대법원 판례 **2016두64241 판결** (수용재결무효확인) · 2017. 4. 13. · 대법원

Q733 **한국토지주택공사가 택지개발사업의 시행자로서 일정 기준을 충족하는 손실보상대상자들에 대하여 생활대책을 수립·시행하였는데, 직권으로 甲 등이 생활대책대상자에 해당하지 않는다는 결정을 하고, 甲 등의 이의신청에 대하여 재심사 결과로도 생활대책 대상자로 선정되지 않았다는 통보를 한 사안에서, 재심사 결과 통보가 독립한 행정처분으로서 항고소송의 대상이 된다고 한 사례**

기준

A 한국토지주택공사가 택지개발사업의 시행자로서 택지개발예정지구 공람공고일 이전부터 영업 등을 행한 자 등 일정 기준을 충족하는 손실보상대상자들에 대하여 생활대책을 수립·시행하였는데, 직권으로 甲 등이 생활대책대상자에 해당하지 않는다는 결정(이하 '부적격통보'라고 한다)을 하고, 甲 등의 이의신청에 대하여 재심사 결과로도 생활대책대상자로 선정되지 않았다는 통보(이하 '재심사통보'라고 한다)를 한 사안에서, 부적격통보가 심사대상자에 대하여 한국토지주택공사가 생활대책대...

대법원 판례 **2015두58645 판결** (생활대책용지공급대상자부적격처분취소) · 2016. 7. 14. · 대법원

Q734 **도시개발사업에서 '공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있은 날'에 해당하는 법정 이주대책기준일(=도시개발구역의 지정에 관한 공람공고일) 및 이를 기준으로 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제40조 제3항 제2호 본문에 따라 법이 정한 이주대책대상자인지를 가려야 하는지 여부 / 법이 정한 이주대책대상자에 대하여만 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제4항이 적용되는지 여부?**

예

A 구 도시개발법(2007. 4. 11. 법률 제8376호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제21조 제2항, 제23조, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법'이라 한다) 제78조 제1항, 제4항 본문, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법 시행...

대법원 판례 구법 **2014다72715 판결** (채무부존재확인) · 2016. 5. 12. · 대법원

Q735 **도시재정비 촉진을 위한 특별법 부칙(2005. 12. 30.) 제2조의 규정 취지 및 종전 도시개발구역이 위 부칙 규정에 따라 재정비촉진지구로 지정·고시되거나 지정·고시를 한 것으로 간주되는 경우, 종전 도시개발구역에 포함되어 있던 지역에 관한 법정 이주대책기준일이 종전 도시개발구역의 지정에 관한 공람공고일인지 여부?**

예

A 구 도시재정비 촉진을 위한 특별법(2007. 12. 21. 법률 제8786호로 개정되기 전의 것, 이하 '도시재정비법'이라 한다) 부칙(2005. 12. 30.)에서 기존 사업지구에 대한 특례조항을 둔 것은, 종전에 도시개발법령 등 관계 법령에 따라 주민공람 등 절차적 보장을 거친 도시개발사업 등에 관하여 도시재정비법을 적용하여 사업을 계속할 경우, 이미 진행되던 사업의 연속성을 보장하는 한편 무용한 절차의 반복을 피할 수 있도록 함으로써 보다 효율적으로 사업...

대법원 판례 구법 **2014다72715 판결** (채무부존재확인) · 2016. 5. 12. · 대법원

Q736 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 부칙(2002. 12. 30.) 제6조의 규정 취지 및 위 규정이 무허가 건축물의 건축시점뿐만 아니라 소유권 또는 실질적 처분권의 취득시점까지 1989. 1. 24. 이전이어야 이주대책대상자의 범위에 포함될 수 있다는 의미인지 여부?**

아니오

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법 시행령'이라 한다) 부칙(2002. 12. 30.) 제6조의 문언과 도입 경위, 이주대책 제외대상자를 규정한 구 공익사업법 시행령 제40조 제3항 각 호의 취지 및 체계 등에 비추어 보면, 위 부칙 규정은 1989. 1. 24. 당시 이미 건축된 무허가 건축물인 경우에는 소유자에 대하여 구 공익사업법 시행령...

대법원 판례 구법 **2014다72715 판결** (채무부존재확인) · 2016. 5. 12. · 대법원

Q737 **공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 부칙(2002. 12. 30.) 제6조의 규정 취지 및 무허가 건축물의 건축시점뿐만 아니라 소유권 또는 실질적 처분권의 취득시점까지 1989. 1. 24. 이전이어야 이주대책대상자의 범위에 포함되는지 여부?**

아니오

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 부칙(2002. 12. 30.) 제6조의 문언과 도입경위, 이주대책 제외대상자를 규정한 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법 시행령'이라 한다) 제40조 제3항 각 호의 취지 및 체계 등에 비추어 보면, 위 부칙 규정은 1989. 1. 24. 당시 이미 건축된 무허가 건축물인 경우에는...

대법원 판례 **2014다14672 판결** (채무부존재확인) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q738 **공익사업의 시행자가 이주대책대상자에게 생활기본시설로 제공하여야 하는 도로에 '주택단지 안의 도로를 해당 주택단지 밖에 있는 동종의 도로에 연결시키는 도로'가 포함되는지 여부 및 '사업시행자가 공익사업지구 안에 설치하는 도로로서 해당 사업지구 안의 주택단지 등의 입구와 사업지구 밖에 있는 도로를 연결하는 기능을 담당하는 도로'가 포함되는지 여부?**

예

A 공익사업의 시행자가 이주대책대상자에게 생활기본시설로서 제공하여야 하는 도로에는 길이나 폭에 불구하고 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것) 제2조 제8호에서 정하고 있는 간선시설에 해당하는 도로, 즉 주택단지 안의 도로를 해당 주택단지 밖에 있는 동종의 도로에 연결시키는 도로가 포함됨은 물론, 사업시행자가 공익사업지구 안에 설치하는 도로로서 해당 사업지구 안의 주택단지 등의 입구와 사업지구 밖에 있는 도로를 연결하는 기능을 담당하는 도로도 특별한 사정이 없는 한 사업지구 내 주택단지 등의 기능 달성 및 전체 주민들의 통행을 위한 필수적인 시설로서 이에 포함된다.

대법원 판례 **2013다29509 판결** (부당이득금) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q739 **도시개발사업에서 '공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있은 날'에 해당하는 법정 이주대책기준일(=도시개발구역의 지정에 관한 공람공고일) 및 이를 기준으로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제40조 제3항 본문에 따라 법이 정한 이주대책대상자인지를 가려야 하는지 여부?**

예

A 토지수용 절차에 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용하도록 한 관계 법률에서 사업인정의 고시 외에 주민 등에 대한 공람공고를 예정하고 있는 경우에, 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 '이주대책대상자'라 한다)의 기준이 되는 '공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있은 날'에는 사업인정의 고시일뿐만 아니라 공람공고일도 포함될 수 있다. ... 따라서 이러한 사정들과 아울러, 도시개발법상 공익사업의 진행절차와 사업 시행에 따른 투기적 거래를 방지하여야 할 정책적 필요성 등을 종합하여 보면, 도시개발사업에서 '공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있은 날'에 해당하는 법정 이주대책기준일은 구 도시개발법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제7조, 구 도시개발법 시행령(2013. 3. 23. 대통령령 제24443호로 개정되기 전의 것) 제11조 제2항, 제1항의 각 규...

대법원 판례 **2012두22911 판결** (특별공급적격처분취소) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q740 **공익사업의 시행자가 법정 이주대책대상자를 포함하여 그 밖의 이해관계인에게까지 대상자를 넓혀 이주대책 수립 등을 시행할 수 있는지 여부 / 시혜적으로 시행되는 이주대책 수립 등의 경우, 대상자의 범위나 그들에 대한 이주대책 수립 등의 내용을 어떻게 정할 것인지에 관하여 사업시행자에게 폭넓은 재량이 있는지 여부 및 이주대책의 내용으로서 사업시행자가 생활기본시설을 설치하고 비용을 부담하도록 강제한 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제4항이 시혜적인 이주대책대상자에까지 적용되는지 여부?** 기준

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법'이라 한다) 및 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령이 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 '이주대책대상자'라 한다)의 범위를 정하고 이주대책대상자에게 시행할 이주대책 수립·실시 또는 이주정착금의 지급(이하 '이주대책 수립 등'이라 한다)의 내용에 관하여 구체적으로 규정하고 있으므로, 사업시행자는 법이 정한... ... 그리고 이주대책의 내용으로서 사업시행자가 이주정착지(이주대책의 실시로 건설하는 주택단지를 포함한다)에 대한 도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 통상적인 수준의 생활기본시설을 설치하고 비용을 부담하도록 강제한 공익사업법 제78조 제4항은 법이 정한 이주대책대상자를 대상으로 하여 특별히 규정된 것이므로, 이를 넘어서서 그 규정이 시혜적인 이주대책대상자에까지 적용된다고 볼 수 없다.

대법원 판례 **2012두22911 판결** (특별공급적격처분취소) · 2015. 7. 23. · 대법원

Q741 **'국가나 지방자치단체가 대부계약의 목적물을 직접 공용이나 공공용으로 사용하기 위하여 필요하다'는 사유로 국가에 의하여 대부계약이 해지된 경우, 손실보상의 대상이 되는 개간비와 기대수익 상실액의 범위** 기준

A 대부계약의 상대방이 대부계약의 목적 토지를 대부계약에서 정한 사용 목적에 따라 경작에 적합한 상태로 개간하기 위하여 필요한 비용을 투입하였다가 '국가나 지방자치단체가 대부계약의 목적물을 직접 공용이나 공공용으로 사용하기 위하여 필요하다'는 사유로 국가에 의하여 대부계약을 해지당한 경우, 헌법 제23조 제3항이 규정하는 정당한 보상의 원칙과 대부계약의 존속을 신뢰하여 상대방이 지출한 시설비 등을 보상하려는 구 국유재산법 시행령(2011. 4. 11. 대통령령 제... ... 또한 상대방이 위와 같은 대부계약의 해지로 인하여 개간한 토지에서 경작을 하지 못하게 되어 기대수익을 얻지 못하는 손실을 입게 된 경우도 구 국유재산법 시행령 제35조 제2호를 유추적용하여 손실보상의 대상이 된다고 볼 것인데, 그 손실보상액은 대부계약 해지에 따라 시설을 이전하거나 새로운 시설을 설치하게 되는 경우 그 기간 동안 영업을 할 수 없게 됨으로써 발생하는 손실을 보상하도록 한 구 국유재산법 시행령 제35조 제2호의 규정 취지에 비추어, 잔여 계약기간...

대법원 판례 **2011다18017 판결** (손해배상) · 2014. 1. 23. · 대법원

Q742 **사업시행자가 보상금 지급이나 토지소유자 및 관계인의 승낙 없이 공익사업을 위한 공사에 착수하여 영농을 계속할 수 없게 한 경우, 2년분의 영농손실보상금 지급과 별도로 공사의 사전 착공으로 토지소유자나 관계인이 영농을 할 수 없게 된 때부터 수용개시일까지 입은 손해를 배상할 책임이 있는지 여부?**

예

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것, 이하 '공익사업법'이라 한다) 제40조 제1항, 제62조, 제77조 제2항, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2013. 4. 25. 국토교통부령 제5호로 개정되기 전의 것) 제48조 제1항, 제3항 제5호의 규정들을 종합하여 보면, 공익사업을 위한 공사는 손실보상금을 지급하거나 토지소유자 및 관계인의 승낙을... ... 따라서 사업시행자가 토지소유자 및 관계인에게 보상금을 지급하지 아니하고 그 승낙도 받지 아니한 채 미리 공사에 착수하여 영농을 계속할 수 없게 하였다면 이는 공익사업법상 사전보상의 원칙을 위반한 것으로서 위법하다 할 것이므로, 이 경우 사업시행자는 2년분의 영농손실보상금을 지급하는 것과 별도로, 공사의 사전 착공으로 인하여 토지소유자나 관계인이 영농을 할 수 없게 된 때부터 수용개시일까지 입은 손해에 대하여 이를 배상할 책임이 있다.

대법원 판례 **2011다27103 판결** (손해배상등) · 2013. 11. 14. · 대법원

Q743 **면허를 받아 도선사업을 영위하던 甲 농협협동조합이 연륙교 건설 때문에 항로권을 상실하였다며 연륙교 건설사업을 시행한 지방자치단체를 상대로 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙 제23조, 제23조의6 등을 유추적용하여 손실보상할 것을 구한 사안에서, 위 항로권은 도선사업의 영업권과 별도로 손실보상의 대상이 되는 권리가 아니라고 본 원심판단을 정당하다고 한 사례**

기준

A 면허를 받아 도선사업을 영위하던 甲 농협협동조합이 연륙교 건설 때문에 항로권을 상실하였다며 연륙교 건설사업을 시행한 지방자치단체를 상대로 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙(2002. 12. 31. 건설교통부령 제344호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙 제2조로 폐지) 제23조, 제23조의6 등을 유추적용하여 손실보상할 것을 구한 사안에서, 항로권은 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법(2002....

대법원 판례 구법 **2010다9658 판결** (손실보상금등) · 2013. 6. 14. · 대법원

Q744 **구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙 제23조의5에서 정한 '배후지'의 의미 및 공공사업 시행지구 밖에서 영업을 영위하던 사업자에게 공공사업 시행 후에도 그 영업의 고객이 소재하는 지역이 그대로 남아 있는 상태에서 고객이 공공사업 시행으로 설치된 시설 등을 이용하고 사업자가 제공하는 시설이나 용역은 이용하지 않게 되었다는 사정이 '배후지 상실'에 해당하는지 여부?**

아니오

A 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙(2002. 12. 31. 건설교통부령 제344호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙 제2조로 폐지) 제23조의5는 "공공사업 시행지구 밖에서 관계 법령에 의하여 면허 또는 허가 등을 받거나 신고를 하고 영업을 하고 있는 자가 공공사업의 시행으로 인하여 그 배후지의 3분의 2 이상이 상실되어 영업을 할 수 없는 경우에는 제24조 및 제25조의 규정에 의하여 그 손실액을 평가하... ... 여기서 '배후지'란 '당해 영업의 고객이 소재하는 지역'을 의미한다고 풀이되고, 공공사업 시행지구 밖에서 영업을 영위하여 오던 사업자에게 공공사업의 시행 후에도 당해 영업의 고객이 소재하는 지역이 그대로 남아 있는 상태에서 그 고객이 공공사업의 시행으로 설치된 시설 등을 이용하고 사업자가 제공하는 시설이나 용역 등은 이용하지 않게 되었다는 사정은 여기서 말하는 '배후지의 상실'에 해당한다고 볼 수 없다.

대법원 판례 구법 **2010다9658 판결** (손실보상금등) · 2013. 6. 14. · 대법원

Q745 **영업손실 보상대상인 영업에 관한 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제45조 제2호의 해석 방법**

기준

A 모든 국민의 재산권은 보장되고, 공공필요에 의한 재산권의 수용 등에 대하여는 정당한 보상을 지급하여야 하는 것이 우리 헌법의 원칙이다(헌법 제23조). 그에 따라 공익사업을 위한 필요에 의하여 영업시설 등이 수용되는 경우에는 그 영업의 폐지 등에 따른 영업손실도 당연히 보상의 대상이 되고, 법률도 그런 취지에서 보상의 기준 등에 관한 상세한 규정을 마련해 두거나 하위법령에 세부사항을 정하도록 위임하고 있다[2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기... ... 다만 영업의 종류에 따라서는 관련 행정법규에서 일정한 사항을 신고하도록 규정하고는 있지만 그러한 신고를 하도록 한 목적이나 관련 규정의 체제 및 내용 등에 비추어 볼 때 신고를 하지 않았다고 하여 영업 자체가 위법성을 가진다고 평가할 것은 아닌 경우도 적지 않고, 이러한 경우라면 신고 등을 하지 않았다고 하더라도 그 영업손실 등에 대해서는 보상을 하는 것이 헌법상 정당보상의 원칙에 합치하므로, 위 구 공익사업법 시행규칙의 규정은 그러한 한도에서만 적용되는 것으...

대법원 판례 구법 **2010두12842 판결** (보상금) · 2012. 12. 13. · 대법원

Q746 **구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제45조 제1호에서 영업손실보상의 대상으로 정한 영업에 '매년 일정한 계절이나 일정한 기간 동안에만 인적·물적시설을 갖추어 영리를 목적으로 영업을 하는 경우'가 포함되는지 여부?** 예

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2007. 4. 12. 건설교통부령 제556호로 개정되기 전의 것) 제45조 제1호는 '사업인정고시일 등 전부터 일정한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 영리를 목적으로 행하고 있는 영업'을 영업손실보상의 대상으로 규정하고 있는데, 여기에는 매년 일정한 계절이나 일정한 기간 동안에만 인적·물적시설을 갖추어 영리를 목적으로 영업을 하는 경우도 포함된다고 보는 것이 타당하다.

대법원 판례 구법 **2010두12842 판결** (보상금) · 2012. 12. 13. · 대법원

Q747 **2007. 4. 12. 건설교통부령 제556호로 개정된 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 시행 이후에 도시 및 주거환경정비법에 의한 사업시행인가 고시가 이루어진 정비사업에 관하여 주거용 건축물의 세입자에게 지급되는 주거이전비 보상대상자 요건과 보상금액을 정하는 기준이 되는 법령 및 보상금액 산정의 기준 시기** 기준

A 공익사업의 시행으로 인하여 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급되는 주거이전비는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법'이라 한다) 및 그 시행규칙이 적용·준용됨에 따라 지급의무가 인정되는 것이고, 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것)에 의한 정비사업의 사업시행인가의 고시(이하 '사업시행인가 고시'라 한다)가 있는 때에 공익사업법에서 정한 사업인정 및 고시가 있은 것으로... ... **그리고 주거이전비의 보상내용은 사업시행인가 고시가 있은 때에 확정되므로 이때를 기준으로 보상금액을 산정해야 한다.**

대법원 판례 **2011두22792 판결** (주거이전비등) · 2012. 8. 30. · 대법원

Q748 **합병 전 한국토지공사가 甲에게서 수용한 토지 중 일부가 사업에 이용할 필요가 없게 되었음을 이유로 甲이 환매기간 내에 최초 수용재결 금액을 기준으로 그 면적 비율에 상응하는 환매대금을 공탁한 후 환매를 요청한 사안에서, 원심으로서는 甲이 이의재결 금액이 아닌 수용재결 금액만을 공탁한 이유가 무엇인지 등을 지적하여 甲에게 변론할 기회를 주었어야 하고, 공탁금액이 해당 토지 전체의 환매대금에 모자라더라도 토지 중 환매요건을 충족하는 부분이 있는지, 그에 대한 환매대금 이상이 공탁되어 있는지 등에 관하여 심리하였어야 함에도, 그와 같은 필요한 조치를 취하지 않은 채 甲의 청구를 배척한 원심판결에 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례** 기준

A 합병 전 한국토지공사가 甲에게서 수용한 토지 중 일부가 사업에 이용할 필요가 없게 되었음을 이유로 甲이 환매기간 내에 최초 수용재결 금액을 기준으로 그 면적 비율에 상응하는 환매대금을 공탁한 후 환매를 요청하였고, 그 후 제1심법원의 감정 결과에 따라 환매대상 토지의 위치와 면적을 특정하여 증가한 토지 면적에 대한 환매대금을 추가로 공탁한 사안에서, 원심으로서는 甲이 이의재결 금액이 아닌 수용재결 금액만을 공탁한 이유가 무엇인지 등을 지적하여 甲에게 변론할 기...

대법원 판례 **2011다74109 판결** (소유권이전등기) · 2012. 8. 30. · 대법원

Q749 **사업시행자가 사업시행에 방해되는 지장물에 관하여 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 이전 비용에 못 미치는 물건 가격으로 보상한 경우 지장물 소유권을 취득하는지 여부 및 이 경우 지장물 소유자는 사업시행자의 지장물 제거와 그 과정에서 발생하는 물건의 가치 상실을 수인하여야 할 지위에 있는지 여부?**

기준

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '법'이라 한다) 제75조 제1항 제1호, 제2호, 제3호, 제5항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(이하 '시행규칙'이라 한다) 제33조 제4항, 제36조 제1항 등 관계 법령의 내용을 법에 따른 지장물에 대한 수용보상의 취지와 정당한 보상 또는 적정가격 보상의 원칙에 비추어 보면, 사업시행자가 사업시행...

대법원 판례 구법 **2010다94960 판결** (손해배상) · 2012. 4. 13. · 대법원

Q750 **택지개발사업자인 甲 지방공사가 골재 등 지장물에 관하여 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 중앙토지수용위원회로부터 골재 가격을 손실보상금으로 하는 취지의 재결을 받고 손실보상금을 공탁한 다음, 골재 소유자와 골재를 甲 공사 비용으로 임시장소로 이전해 두기로 합의하였는데, 골재를 모두 멸실시킨 사안에서, 甲 공사에 손해배상책임이 있다고 본 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례**

기준

A 택지개발사업자인 甲 지방공사가 골재 등 지장물에 관한 보상협의가 이루어지지 않자 중앙토지수용위원회에 수용재결을 신청하여 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '법'이라 한다) 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 골재 가격을 손실보상금으로 하는 취지의 재결을 받고, 골재 소유자가 乙 주식회사와 丙 중 누구인지 불분명하다는 이유로 손실보상금을 공탁한 다음, 乙 회사 및 丙과...

대법원 판례 구법 **2010다94960 판결** (손해배상) · 2012. 4. 13. · 대법원

Q751 **뉴타운개발 사업시행자가 사업시행으로 생활근거 등을 상실하는 주민들을 위한 주거대책 및 생활대책을 공고함에 따라 화훼도매업을 하던 甲이 사업시행자에게 생활대책신청을 하였으나, 사업시행자가 甲은 주거대책 및 생활대책에서 정한 '이주대책 기준일 3개월 이전부터 사업자등록을 하고 영업을 계속한 화훼영업자'에 해당하지 않는다는 이유로 화훼용지 공급대상자에서 제외한 사안에서, 甲이 동생 명의를 빌려 사업자등록을 하다가 기준일 이후에 자신 명의로 사업자등록을 마쳤다 하더라도 위 대책에서 정한 화훼용지 공급대상자에 해당한다고 본 원심판단을 정당하다고 한 사례**

기준

A 뉴타운개발 사업시행자가 사업시행으로 생활근거 등을 상실하는 주민들을 위한 주거대책 및 생활대책을 공고함에 따라 화훼도매업을 하던 甲이 사업시행자에게 생활대책신청을 하였으나, 사업시행자가 甲은 위 주거대책 및 생활대책에서 정한 '이주대책 기준일 3개월 전부터 사업자등록을 하고 영업을 계속한 화훼영업자'에 해당하지 않는다는 이유로 화훼용지 공급대상자에서 제외한 사안에서, 甲이 이주대책 기준일 3개월 이전부터 동생 명의를 빌려 사업자등록을 하고 화원 영업을 하다가 기준일 이후에 비로소 사업자등록 명의만을 자신 명의로 바꾸어 종전과 같은 화원 영업을 계속하였더라도 '기준일 3개월 이전부터 사업자등록을 하고 계속 영업을 한 화훼영업자'에 해당한다고 본 원심판단을 정당하다고 한 사례.

대법원 판례 **2008두17905 판결** (상가용지공급대상자적격처분취소등) · 2011. 10. 13. · 대법원

Q752 **공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자 또는 세입자가 아닌 가구원이 사업시행자를 상대로 직접 주거이전비 지급을 구할 수 있는지 여부?**

아니오

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 법'이라 한다) 제78조 제5항, 제7항, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2007. 4. 12. 건설교통부령 제126호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 시행규칙'이라 한다) 제54조 제1항, 제2항, 제3항의 내용과 형식 및 주거이전비의 구체적 산정방식 등에 비추어 보면, 구 법과 그 위임에 따라 제정된 구 시행규칙에서 정한 주거이전비는 가구원 수에 따라 소유자 또는 세입자에게 지급되는 것으로서 소유자와 세입자가 지급청구권을 가지는 것으로 보아야 하므로, 소유자 또는 세입자가 아닌 가구원은 사업시행자를 상대로 직접 주거이전비 지급을 구할 수 없다.

대법원 판례 구법 **2010두4131 판결** (주거이전비) · 2011. 8. 25. · 대법원

Q753 **택지개발사업지구 안에 있는 주택 소유자 甲이 주택에 관한 보상합의를 하여 사업시행자에게서 주거이전비를 수령하였는데, 이후 보상대상에서 제외되었던 甲의 아버지 乙이 사업인정고시일 당시 위 주택에서 함께 거주하였다고 주장하면서 사업시행자에게 주거이전비 지급을 청구한 사안에서, 乙에게 주거이전비 지급청구권이 있다고 본 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례**

기준

A 택지개발사업지구 안에 있는 주택 소유자 甲이 사업시행자와 주택에 관한 보상합의를 하면서 가족 3인(처, 자녀 및 어머니)과 함께 위 주택에 거주하였다며 사업시행자에게서 4인 가족에 대한 주거이전비를 수령하였는데, 이후 보상대상에서 제외되었던 甲의 아버지 乙이 사업인정고시일 당시 위 주택에서 함께 거주하였다고 주장하면서 사업시행자에게 주거이전비 지급을 청구한 사안에서, 소유자 아닌 가구원은 사업시행자를 상대로 직접 주거이전비 지급을 구할 수 없다는 이유로, 이와 달리 乙에게 주거이전비 지급청구권이 있다고 본 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2010두4131 판결** (주거이전비) · 2011. 8. 25. · 대법원

Q754 **기업자의 잘못으로 무효인 토지수용재결이 이루어졌으나 수용재결의 적법성을 믿은 저당권자가 수용절차에서 물상대위권을 행사하였는데, 기업자가 상당한 시간이 경과한 후 재차 수용절차를 진행하면서 저당권자에게 협의나 통지를 하지 않고 최초 수용재결의 무효사실이나 무효원인사실도 알리지 않음으로써 저당권자로 하여금 적법한 물상대위권을 행사할 기회를 상실하게 한 경우, 기업자의 불법행위책임이 성립할 수 있는지 여부?**

예

A 구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것) 제25조 제1항, 구 토지수용법 시행령(2002. 12. 30. 대통령령 제17854호로 폐지되기 전의 것) 제15조의2 제1항이 기업자로 하여금 관계인과 협의하거나 협의를 위한 통지를 하도록 규정한 취지는, 관계인에게 수용의 취지·절차 및 그에 따른 손실보상 제도를 설명하고 이해시켜 가능한 한 공권력 발동에 의하지 않고 원만하게 토지취득의 목적을 달성하는 한편 비자발적으로 담보권을 상... ... 나아가 위와 같은 협의나 통지제도의 취지, 기업자는 공익사업을 위한 수용을 통하여 저당권자 의사와 관계없이 수용목적물상의 저당권을 소멸시킬 수 있는 우월한 공법상 지위에 있는 점 등을 감안하여 보면, 기업자의 잘못으로 무효인 토지수용재결이 이루어지고 수용재결의 적법성을 믿은 저당권자가 수용절차에서 물상대위권을 행사하였는데, 기업자가 상당한 시간이 경과한 후 재차 수용절차를 진행하면서 저당권자에게 위와 같은 협의나 통지를 전혀 하지 아니하고 최초 수용재결의 무효...

대법원 판례 구법 **2009다35842 판결** (부당이득금반환) · 2011. 7. 28. · 대법원

Q755 **甲 주택재개발조합의 잘못으로 1차 수용재결이 무효가 되었는데 수용재결의 적법성을 믿은 근저당권자 乙이 1차 공탁금에 대하여 물상대위권을 행사하였으나, 그 후 甲 조합이 다시 수용절차를 진행하면서 乙에게 구 토지수용법령상의 협의나 통지를 하지 않고 1차 수용재결의 무효사실이나 무효원인사실을 알리지도 않은 사안에서, 甲 조합의 일련의 잘못과 乙의 2차 공탁금에 대한 물상대위권 행사기회의 상실 사이에 상당인과관계가 있으므로 이에 대한 甲 조합의 불법행위책임이 성립할 여지가 있음에도, 이와 달리 판단한 원심판결을 파기한 사례**

기준

A 甲 주택재개발조합의 잘못된 재결절차의 진행과 공탁으로 1차 수용재결이 무효가 되었는데도 수용재결의 적법성을 믿은 근저당권자 乙이 1차 공탁금에 대하여 물상대위권을 행사하였으나, 그 후 甲 조합이 다시 수용절차를 진행하여 2차 수용재결이 이루어졌는데, 그 과정에서 乙에게 구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것) 제25조 제1항, 구 토지수용법 시행령(2002. 12. 30. 대통령령 제17854호로 폐지되기 전의 것) 제15조의...

대법원 판례 구법 **2009다35842 판결** (부당이득금반환) · 2011. 7. 28. · 대법원

Q756 **도시 및 주거환경정비법에 따라 사업시행자에게서 임시수용시설을 제공받는 세입자가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 및 같은 법 시행규칙에서 정한 주거이전비를 별도로 청구할 수 있는지 여부?**

예

A 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제36조 제1항 제1문 등에 서 정한 세입자에 대한 임시수용시설 제공 등은 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 사업시행자로 하여금 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택에 거주하던 세입자에게 거주할 임시수용시설을 제공하거나 주택자금 융자알선 등 임시수용시설 제공에 상응하는 조치를 취하도록 하여 사업시행기간 동안 세입자의 주거안정을 도모하기 위한 조치로 볼 수 있는 반면, 공익사업을 위한...

대법원 판례 **2011두3685 판결** (주거이전비등) · 2011. 7. 14. · 대법원

Q757 **사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 정하고 있는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항이 강행규정인지 여부?**

예

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모함을 목적으로 하고 있고, 위 법에 근거하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(이하 '공익사업법 시행규칙'이라 한다)에서 정하고 있는 세입자에 대한 주거이전비는 공익사업 시행으로 인하...

대법원 판례 **2011두3685 판결** (주거이전비등) · 2011. 7. 14. · 대법원

Q758 **주택재개발사업 정비구역 안에 있는 주거용 건축물에 거주하던 세입자 甲이 주거이전비를 받을 수 있는 권리를 포기한다는 취지의 주거이전비 포기각서를 제출하고 사업시행자가 제공한 임대아파트에 입주한 다음 별도로 주거이전비를 청구한 사안에서, 위 포기각서의 내용은 강행규정에 반하여 무효라고 한 사례** 기준

A 주택재개발사업 정비구역 안에 있는 주거용 건축물에 거주하던 세입자 甲이 주거이전비를 받을 수 있는 권리를 포기한다는 취지의 '이주단지 입주에 따른 주거이전비 포기각서'를 제출한 후 사업시행자가 제공한 임대아파트에 입주한 다음 별도로 주거이전비를 청구한 사안에서, 사업시행자는 주택재개발 사업으로 철거되는 주택에 거주하던 甲에게 임시수용시설 제공 또는 주택자금 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 취할 의무를 부담하는 한편, 甲이 공익사업을 위한 토지 등의 취득...

대법원 판례 **2011두3685 판결** (주거이전비등) · 2011. 7. 14. · 대법원

Q759 **사업시행자가 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제40조 제2항 단서에 따라 택지개발촉진법 또는 주택법 등 관계 법령에 의하여 이주대책대상자들에게 택지 또는 주택을 공급하는 경우에도 이주정착지를 제공하는 경우와 마찬가지로 사업시행자 부담으로 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제4항에서 정한 생활기본시설을 설치하여 이주대책대상자들에게 제공하여야 하는지 여부?** 예

A [다수의견] 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법'이라 한다) 제78조 제1항은 사업시행자의 이주대책 수립·실시의무를 정하고 있고, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20722호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법 시행령'이라 한다) 제40조 제2항은 "이주대책은 건설교통부령이 정하는... ... 위 각 규정을 종합하면 사업시행자가 구 공익사업법 시행령 제40조 제2항 단서에 따라 택지개발촉진법 또는 주택법 등 관계 법령에 의하여 이주대책대상자들에게 택지 또는 주택을 공급(이하 '특별공급'이라 한다)하는 것도 구 공익사업법 제78조 제1항의 위임에 근거하여 사업시행자가 선택할 수 있는 이주대책의 한 방법이므로, 특별공급의 경우에도 이주정착지를 제공하는 경우와 마찬가지로 사업시행자의 부담으로 같은 조 제4항이 정한 생활기본시설을 설치하여 이주대책대상자들에...

대법원 판례 구법 **2007다63089, 63096 전원합의체 판결** (채무부존재확인·채무부존재확인) · 2011. 6. 23. · 대법원

Q760 **사업시행자의 이주대책 수립·실시의무를 정하고 있는 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제1항과 이주대책의 내용을 정하고 있는 같은 조 제4항 본문이 강행법규인지 여부?** 예

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법'이라 한다)은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모함을 목적으로 하고 있고, 위 법에 의한 이주대책은 공익사업의 시행에 필요한 토지 등을 제공함으로 인하여 생활의...

대법원 판례 구법 **2007다63089, 63096 전원합의체 판결** (채무부존재확인·채무부존재확인) · 2011. 6. 23. · 대법원

Q761 **구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제4항에서 정한 '도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설'의 의미 및 이주대책대상자들과 사업시행자 등이 체결한 택지 또는 주택에 관한 특별공급계약에서 위 조항에 규정된 생활기본시설 설치비용을 분양대금에 포함시킴으로써 이주대책대상자들이 그 비용까지 사업시행자 등에게 지급하게 된 경우, 사업시행자가 그 비용 상당액을 부당이득으로 이주대책대상자들에게 반환하여야 하는지 여부?** **예**

A [다수의견] 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법'이라 한다) 제78조 제4항의 취지는 이주대책대상자들에게 생활 근거를 마련해 주고자 하는 데 목적이 있으므로, 위 규정의 '도로·급수시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설'은 주택법 제23조 등 관계 법령에 의하여 주택건설사업이나 대지조성사업을 시행하는 사업주체가 설치하도록 되... ... 다만 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제4항에 따라 사업시행자의 부담으로 이주대책대상자들에게 제공하여야 하는 것은 위 조항에서 정한 생활기본시설에 국한되므로, 이와 달리 사업시행자가 이주대책으로서 이주정착지를 제공하거나 택지 또는 주택을 특별공급하는 경우 사업시행자는 이주대책대상자들에게 택지의 소지(素地) 가격 및 택지조성비 등 투입비용의 원가만을 부담시킬 수 있고 이를 초과하는 부분은 생활기본시설 설치비용에 해당하는지를 묻지...

대법원 판례 구법 **2007다63089, 63096 전원합의체 판결** (채무부존재확인·채무부존재확인) · 2011. 6. 23. · 대법원

Q762 **한국국제전시장 2단계부지 조성사업 시행자인 고양시장이, 사업 지구 안에 편입된 1층 철골조 창고 건물의 소유자 甲의 이주대책 대상자 선정 신청에 대하여 이주대책 대상자가 아니어서 이주대책이 불가능하다는 요지의 회신을 함으로써 거부처분을 한 사안에서, 甲은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에서 정한 이주대책대상자에서 제외되는 것으로 보아야 함에도 이와 달리 판단한 원심판결에 법리를 오해한 위법이 있다고 한 사례** **기준**

A 한국국제전시장 2단계부지 조성사업 시행자인 고양시장이, 사업 지구 안에 편입된 1층 철골조 창고 건물의 소유자인 甲의 이주대책 대상자 선정 신청에 대하여 이주대책 대상자가 아니어서 이주대책이 불가능하다는 요지의 회신을 함으로써 거부처분을 한 사안에서, 甲은 주거용 용도(단독주택 또는 공동주택)가 아닌 창고시설(농업용)로 건축허가를 받아 건물을 신축하여 건축물대장에도 창고시설(농업용)로 등재한 후, 공부상 주거용이 아닌 건물을 적법절차에 의하지 않고 임의로 주거...

대법원 판례 **2010두26216 판결** (이주대책대상자및이주대책보상등의거부처분취소) · 2011. 6. 10. · 대법원

Q763 사업인정기관이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상의 사업인정을 하기 위한 요건

기준

A 사업인정이란 공익사업을 토지 등을 수용 또는 사용할 사업으로 결정하는 것으로서 공익사업의 시행자에게 그 후 일정한 절차를 거칠 것을 조건으로 일정한 내용의 수용권을 설정하여 주는 형성행위이므로, 해당 사업이 외형상 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업에 해당한다고 하더라도 사업인정기관으로서는 그 사업이 공용수용을 할 만한 공익성이 있는지의 여부와 공익성이 있는 경우에도 그 사업의 내용과 방법에 관하여 사업인정에 관련된 자들의 이익을 공익과 사익 사이에서는… … **그뿐만 아니라 해당 공익사업을 수행하여 공익을 실현할 의사나 능력이 없는 자에게 타인의 재산권을 공권력적·강제적으로 박탈할 수 있는 수용권을 설정하여 줄 수는 없으므로, 사업시행자에게 해당 공익사업을 수행할 의사와 능력이 있어야 한다는 것도 사업인정의 한 요건이라고 보아야 한다.**

대법원 판례 **2009두1051 판결** (토지수용재결처분취소) · 2011. 1. 27. · 대법원

Q764 사업시행자가 사업인정을 받은 후 그 사업이 공용수용을 할 만한 공익성을 상실하거나 사업인정에 관련된 자들의 이익이 현저히 비례의 원칙에 어긋나게 된 경우 또는 사업시행자가 해당 공익사업을 수행할 의사나 능력을 상실한 경우, 그 사업인정에 터잡아 수용권을 행사할 수 있는지 여부?

아니오

A 공용수용은 헌법상의 재산권 보장의 요청상 불가피한 최소한에 그쳐야 한다는 헌법 제23조의 근본취지에 비추어 볼 때, 사업시행자가 사업인정을 받은 후 그 사업이 공용수용을 할 만한 공익성을 상실하거나 사업인정에 관련된 자들의 이익이 현저히 비례의 원칙에 어긋나게 된 경우 또는 사업시행자가 해당 공익사업을 수행할 의사나 능력을 상실하였음에도 여전히 그 사업인정에 기하여 수용권을 행사하는 것은 수용권의 공익 목적에 반하는 수용권의 남용에 해당하여 허용되지 않는다.

대법원 판례 **2009두1051 판결** (토지수용재결처분취소) · 2011. 1. 27. · 대법원

Q765 구 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' 제74조 제1항에 의한 잔여지 수용청구를 받아들이지 않은 토지수용위원회의 재결에 대하여 토지소유자가 불복하여 제기하는 소송의 성질 및 그 상대방

기준

A 구 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것) 제74조 제1항에 규정되어 있는 잔여지 수용청구권은 손실보상의 일환으로 토지소유자에게 부여되는 권리로서 그 요건을 구비한 때에는 잔여지를 수용하는 토지수용위원회의 재결이 없더라도 그 청구에 의하여 수용의 효과가 발생하는 형성권적 성질을 가지므로, 잔여지 수용청구를 받아들이지 않은 토지수용위원회의 재결에 대하여 토지소유자가 불복하여 제기하는 소송은 위 법 제85조 제2항에 규정되어 있는 '보상금의 증감에 관한 소송'에 해당하여 사업시행자를 피고로 하여야 한다.

대법원 판례 구법 **2008두822 판결** (토지수용이의재결처분취소등) · 2010. 8. 19. · 대법원

Q766 구 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' 제74조 제1항의 잔여지 수용청구권 행사기간의 법적 성질(=제척기간) 및 잔여지 수용청구 의사표시의 상대방(=관할 토지수용위원회)

기준

A 구 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것) 제74조 제1항에 의하면, 잔여지 수용청구는 사업시행자와 사이에 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우 일단의 토지의 일부에 대한 관할 토지수용위원회의 수용재결이 있기 전까지 관할 토지수용위원회에 하여야 하고, 잔여지 수용청구권의 행사기간은 제척기간으로서, 토지소유자가 그 행사기간 내에 잔여지 수용청구권을 행사하지 아니하면 그 권리가... ... 또한 위 조항의 문언 내용 등에 비추어 볼 때, 잔여지 수용청구의 의사표시는 관할 토지수용위원회에 하여야 하는 것으로서, 관할 토지수용위원회가 사업시행자에게 잔여지 수용청구의 의사표시를 수령할 권한을 부여하였다고 인정할 만한 사정이 없는 한, 사업시행자에게 한 잔여지 매수청구의 의사표시를 관할 토지수용위원회에 한 잔여지 수용청구의 의사표시로 볼 수는 없다.

대법원 판례 구법 **2008두822 판결** (토지수용이의재결처분취소등) · 2010. 8. 19. · 대법원

Q767 토지소유자가 자신의 토지에 숙박시설을 신축하기 위해 부지를 조성하던 중 그 토지의 일부가 익산-장수 간 고속도로 건설공사에 편입되자 사업시행자에게 부지조성비용 등의 보상을 청구한 사안에서, 부지조성비용이 별도의 보상대상으로 인정되지 않는다면 토지소유자에게 잔여지의 가격 감소로 인한 손실보상을 구하는 취지인지 여부에 관하여 의견을 진술할 기회를 부여하고 그 당부를 심리·판단하였어야 함에도, 이러한 조치를 취하지 않은 원심판결에 석명의무를 다하지 않아 심리를 제대로 하지 않은 위법이 있다고 한 사례

기준

A 토지소유자가 자신의 토지에 숙박시설을 신축하기 위해 부지를 조성하던 중 그 토지의 일부가 익산-장수 간 고속도로 건설공사에 편입되자 사업시행자에게 부지조성비용 등의 보상을 청구한 사안에서, 잔여지에 지출된 부지조성비용은 그 토지의 가치를 증대시킨 한도 내에서 잔여지의 감소로 인한 손실보상액을 산정할 때 반영되는 것일 뿐, 별도의 보상대상이 아니므로, 잔여지에 지출된 부지조성비용이 별도의 보상대상으로 인정되지 않는다면 토지소유자에게 잔여지의 가격 감소로 인한 손실보상을 구하는 취지인지 여부에 관하여 의견을 진술할 기회를 부여하고 그 당부를 심리·판단하였어야 함에도, 이러한 조치를 취하지 않은 원심판결에 석명의무를 다하지 않아 심리를 제대로 하지 않은 위법이 있다고 한 사례.

대법원 판례 구법 **2008두822 판결** (토지수용이의재결처분취소등) · 2010. 8. 19. · 대법원

Q768 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제40조 제3항 제2호의 '공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있은 날' 당시 주거용 건물이 아니었던 건물이 그 후 주거용으로 용도 변경된 경우, 이주대책대상이 되는 주거용 건축물인지 여부?

아니오

A 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제1항, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제40조 제3항 제2호 규정의 문언, 내용 및 입법 취지 등을 종합하여 보면, 위 법 제78조 제1항에 정한 이주대책의 대상이 되는 주거용 건축물이란 위 시행령 제40조 제3항 제2호의 '공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있은 날' 당시 건축물의 용도가 주거용인 건물을 의미한다고 해석되므로, 그 당시 주거용 건물이 아니었던 건물이 그 이후에 주거용으로 용도 변경된 경우에는 건축 허가를 받았는지 여부에 상관없이 수용재결 내지 협의계약 체결 당시 주거용으로 사용된 건물이라 할지라도 이주대책대상이 되는 주거용 건축물이 될 수 없다.

대법원 판례 **2007두13340 판결** (이주대책대상자제외처분취소) · 2009. 2. 26. · 대법원

Q769 군인아파트의 관리실 용도로 신축되어 택지개발예정지구지정 공람공고일 당시까지도 관리실로 사용하다가 그 후에 주거용으로 개조한 건물은 이주대책대상이 되는 주거용 건축물에 해당하지 않는다고 한 사례

기준

A **군인아파트의 관리실 용도로 신축되어 택지개발예정지구지정 공람공고일 당시까지도 관리실로 사용하다가 그 후에 주거용으로 개조한 건물은 이주대책대상이 되는 주거용 건축물에 해당하지 않는다고 한 사례.**

대법원 판례 **2007두13340 판결** (이주대책대상자제외처분취소) · 2009. 2. 26. · 대법원

Q770 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령에 의하여 주거용 건축물의 세입자에게 인정되는 주거이전비 보상청구권의 법적 성격(=공법상의 권리) 및 그 보상에 관한 분쟁의 쟁송절차(=행정소송)

기준

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것) 제2조, 제78조에 의하면, 세입자는 사업시행자가 취득 또는 사용할 토지에 관하여 임대차 등에 의한 권리를 가진 관계인으로서, 같은 법 시행규칙 제54조 제2항 본문에 해당하는 경우에는 주거이전에 필요한 비용을 보상받을 권리가 있다. ... 그런데 이러한 주거이전비는 당해 공익사업 시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급되는 금원의 성격을 가지므로, 적법하게 시행된 공익사업으로 인하여 이주하게 된 주거용 건축물 세입자의 주거이전비 보상청구권은 공법상의 권리이고, 따라서 그 보상을 둘러싼 쟁송은 민사소송이 아니라 공법상의 법률관계를 대상으로 하는 행...

대법원 판례 구법 **2007다8129 판결** (주거이전비등) · 2008. 5. 29. · 대법원

Q771 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령에 따라 주거용 건축물의 세입자가 주거이전비 보상을 소구하는 경우 그 소송의 형태

기준

A 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것) 제78조 제5항, 제7항, 같은 법 시행규칙 제54조 제2항 본문, 제3항의 각 조문을 종합하여 보면, 세입자의 주거이전비 보상청구권은 그 요건을 충족하는 경우에 당연히 발생하는 것이므로, 주거이전비 보상청구소송은 행정소송법 제3조 제2호에 규정된 당사자소송에 의하여야 한다. ... 다만, 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것) 제40조 제1항에 의하여 준용되는 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제2조, 제50조, 제78조, 제85조 등의 각 조문을 종합하여 보면, 세입자의 주거이전비 보상에 관하여 재결이 이루어진 다음 세입자가 보상금의 증감 부분을 다투는 경우에는 같은 법 제85조 제2항에 규정된 행정소송에 따라, 보상금의 증감 이외의 부분을 다투는 경우에는 같은...

대법원 판례 구법 **2007다8129 판결** (주거이전비등) · 2008. 5. 29. · 대법원

Q772 구 토지수용법 제48조 제1항에 정한 잔여지 수용청구권의 행사방법

기준

A 구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것) 제48조 제1항은 공익사업을 위해 기업자에 의한 토지의 강제취득에 따라 남게 된 일단의 토지의 일부를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 당해 토지소유자에게 형성권으로서 잔여지 수용청구권을 인정하고 있고, 이에 따라 잔여지에 대한 수용청구를 하려면 우선 기업자에게 잔여지매수에 관한 협의를 요청하여 협의가 성립되지 아니한 경우에 한하여 그 일단의 토지의 일부 수용에 대한...

대법원 판례 구법 **2002다68713 판결** (매매대금) · 2004. 9. 24. · 대법원

Q773 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 협의취득 또는 보상합의의 법적 성질

기준

A 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것)은 사업시행자가 토지 등의 소유자로부터 토지 등의 협의취득 및 그 손실보상의 기준과 방법을 정한 법으로서, 이에 의한 협의취득 또는 보상합의는 공공기관이 사경제주체로서 행하는 사법상 매매 내지 사법상 계약의 실질을 가진다.

대법원 판례 구법 **2002다68713 판결** (매매대금) · 2004. 9. 24. · 대법원

Q774 **구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 토지소유자가 형성권으로서 잔여지 매수청구권을 행사할 수 있는지 여부?** 아니오

A 구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것)이 제25조에서 기업자의 협의취득을 규정하고 있지만 관할 토지수용위원회의 그 협의성립확인은 재결로 간주되는 점에서 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것)에 의한 협의취득과 다르며, 위 특례법은 잔여지에 관하여 제4조(보상시기·방법 및 기준) 제6항에서 '사업시행자는 잔여지 소유자의 청구에 의하여 이를 취득할 수 있다.'고 규정한...

대법원 판례 구법 **2002다68713 판결** (매매대금) · 2004. 9. 24. · 대법원

Q775 **행정주체의 행정행위를 신뢰하여 재산출연이나 비용지출 등의 행위를 하였으나 그 후에 수립된 행정계획과 공공사업의 시행 결과 공공사업시행지구 밖에서 간접손실이 발생한 경우, 그 손실의 보상에 관하여 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상의 손실보상에 관한 규정을 유추적용할 수 있는지 여부와 그 요건** 기준

A 행정주체의 행정행위를 신뢰하여 그에 따라 재산출연이나 비용지출 등의 행위를 한 자가 그 후에 공공필요에 의하여 수립된 적법한 행정계획으로 인하여 재산권행사가 제한되고 이로 인한 공공사업의 시행 결과 공공사업시행지구 밖에서 발생한 간접손실에 관하여 그 피해자와 사업시행자 사이에 협의가 이루어지지 아니하고, 그 보상에 관한 명문의 근거 법령이 없는 경우라고 하더라도, 헌법 제23조 제3항 및 구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것...

대법원 판례 **2004다25581 판결** (손해배상(기)) · 2004. 9. 23. · 대법원

Q776 **건물신축허가를 받아 공사도급계약을 체결한 후 신축 부지에 공사를 위한 가시설물 등을 설치하였으나 이후 행정청의 개발계획변경결정과 공공사업의 시행으로 신축 부지의 일부가 도로로 협의취득된 사안에서, 가시설물 설치비용과 건축설계변경비용에 대하여 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상의 간접보상에 관한 규정을 유추적용하여 손실보상청구권을 인정한 원심을 파기한 사례** 기준

A 건물신축허가를 받아 공사도급계약을 체결한 후 신축 부지에 공사를 위한 가시설물 등을 설치하였으나 이후 행정청의 개발계획변경결정과 공공사업의 시행으로 신축 부지의 일부가 도로로 협의취득된 사안에서, 가시설물 설치비용과 건축설계변경비용에 대하여 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상의 간접보상에 관한 규정을 유추적용하여 손실보상청구권을 인정한 원심을 파기한 사례.

대법원 판례 구법 **2004다25581 판결** (손해배상(기)) · 2004. 9. 23. · 대법원

Q777 **구 토지수용법에 의한 사업인정의 고시 후 수용재결 이전 단계에 있는 피수용자의 기업자에 대한 손실보상금채권의 피전부적격 유무** 예

A 토지수용으로 인한 피수용자의 손실보상금채권은 관할 토지수용위원회의 수용재결로 인하여 비로소 발생하는 것이지만, 구 토지수용법 제14조, 제16조 소정의 사업인정의 고시가 있음으로써 고시된 수용대상 토지에 대하여 피수용자와의 협의 등 일정한 절차를 거칠 것을 조건으로 한 기업자의 수용권이 발생하고, 같은 법 제18조 소정의 사업의 폐지, 같은 법 제17조 소정의 사업인정의 고시가 있은 날로부터 1년 이내 혹은 같은 법을 준용하는 개개 법률 소정의 사업시행기간 내...

대법원 판례 구법 **2004다24168 판결** (전부금) · 2004. 8. 20. · 대법원

Q778 **기업자가 토지수용에 대한 보상지급수단을 선택하지 아니한 상태에서 손실보상금채권에 대한 압류 및 전부명령이 내려진 경우 그 대상 채권의 특정 및 장래의 조건부채권에 대한 전부명령의 확정 후 그 피압류채권의 전부 또는 일부가 부존재하는 것으로 밝혀진 경우, 그 부분에 대한 전부명령의 효력(=실효)** 기준

A 전부명령은 압류된 채권(債權)을 지급에 갈음하여 압류채권자에게 이전시키고 그것으로 채무자가 채무를 변제한 것으로 간주하는 것이어서 전부명령의 대상인 채권(債權)은 금전채권으로 한정되는 것이므로, 토지수용에 대한 보상으로서 채권(債券)지급이 가능하고, 기업자가 현금 또는 채권(債券) 중 어느 것으로 지급할 것인지 여부를 선택하지 아니한 상태에 있는 경우, 손실보상금채권에 대한 압류 및 전부명령은 기업자가 장래에 보상을 현금으로 지급하기로 선택하는 것을 정지조건으...

대법원 판례 **2004다24168 판결** (전부금) · 2004. 8. 20. · 대법원

Q779 **구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 이주대책을 수립실시하여야 할 건설부장관이 그 사무를 관할 지방자치단체의 장에게 위탁하고, 그 자치단체의 장이 다시 관할 하위 자치단체의 장에게 재위탁한 경우, 이주대책의 수립실시사무의 귀속주체** 기준

A 정부조직법 제6조 제1항, 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지) 제8조 제4항, 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령(2002. 12. 30. 대통령령 제17854호로 폐지) 제6조의 관련 규정을 종합하여 보면, 이주자를 위한 토지 등의 매수 및 이주대책의 수립실시사무(이하 '이주대책사무'라고 한다)의 위탁과 재위탁은 그 수탁자가 관할 지방자치단체나 관할 하위 자치단체가 아닌 관할 지방자치단체의 장과 관할...

대법원 판례 **2001다57778 판결** (분양행위무효확인) · 2003. 7. 25. · 대법원

Q780 **구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제8조 제1항에 의하여 이주대책대상자로 선정된 자가 이주택지에 대한 분양예정통보 및 분양공고상의 공급조건의 무효확인을 구할 법적 이익이 있는지 여부?** 예

A 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지) 제8조에 의한 이주대책은 공공사업에 협력한 자에게 특별공급의 기회를 요구할 수 있는 법적인 이익을 부여하고 있는 것으로 그들에게는 특별공급신청권이 인정되며, 사업시행자가 이주대책에 관한 구체적인 계획을 수립하여 이를 해당자에게 통지 내지 공고한 후 이주자가 수분양권을 취득하기를 희망하여 이주대책에 정한 절차에 따라 사업시행자에게 이주대책대상자 선정신청을 하고 사업시행자가 이를...

대법원 판례 **2001다57778 판결** (분양행위무효확인) · 2003. 7. 25. · 대법원

Q781 **구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 소정의 이주대책의 비용부담에 관한 같은법시행령의 규정에 위반되는 법률행위를 한 이주자들이 그 강행법규 위반을 이유로 무효를 주장함이 신의칙 또는 금반언의 원칙에 반한다고 할 수 없다고 본 사례** 기준

A **구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지) 소정의 이주대책의 비용부담에 관한 같은법시행령의 규정에 위반되는 법률행위를 한 이주자들이 그 강행법규 위반을 이유로 무효를 주장함이 신의칙 또는 금반언의 원칙에 반한다고 할 수 없다고 본 사례.**

대법원 판례 **2001다57778 판결** (분양행위무효확인) · 2003. 7. 25. · 대법원

Q782 **구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제8조 제1항 소정의 '이주대책'의 제도적 취지?** 기준

A 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지) 제8조 제1항은 "사업시행자는 공공사업의 시행에 필요한 토지 등을 제공함으로 인하여 생활근거를 상실하게 되는 자(이하 '이주자'라고 한다)를 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 이주대책을 수립 실시한다."고 규정하고 있는바, 위 특례법상의 이주대책은 공공사업의 시행에 필요한 토지 등을 제공함으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 이주자들을 위하여 사업시행자가 '기본적인 생활...

대법원 판례 구법 **2001다57778 판결** (분양행위무효확인) · 2003. 7. 25. · 대법원

Q783 **구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 소정의 이주대책으로서 이주정착지에 택지를 조성하여 개별 공급하는 경우, 이주정착지에 대한 공공시설 등의 설치비용을 당사자들의 합의로 이주자들에게 부담시킬 수 있는지 여부?** 아니오

A 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령(2002. 12. 30. 대통령령 제17854호로 폐지) 제5조 제1항은 "법 제8조 제1항의 규정에 의하여 수립되는 이주대책의 내용에는 이주정착지에 대한 도로·급수시설·배수시설 기타 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설이 포함되어야 한다."고 규정하고 있으며, 동 제4항은 "제1항의 규정에 의한 이주대책의 시행에 필요한 비용은 사업시행자의 부담으로 한다. ... 다만, 행정청이 아닌 사업시행자가 이주대책을 수행하는 경우에 지방자치단체는 비용의 일부를 보조할 수 있다."고 규정하고 있는바, 이주대책의 제도적 취지에 비추어 볼 때, 같은법시행령 제5조 제1항 및 제4항은 사업시행자가 이주자들을 위한 이주대책으로써 이주정착지에 택지를 조성하여 개별 공급하는 경우, 그 이주정착지에 대한 도로, 급수 및 배수시설 기타 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설이 설치되어 있어야 하고, 또한 그 공공시설 등의 설치비용은 사업...

대법원 판례 구법 **2001다57778 판결** (분양행위무효확인) · 2003. 7. 25. · 대법원

Q784 **공공사업의 시행 결과 공공사업의 기업지 밖에서 발생한 간접손실에 대하여 사업시행자와 협의가 이루어지지 아니하고, 그 보상에 관한 명문의 법령이 없는 경우, 피해자는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상의 손실보상에 관한 규정을 유추적용하여 사업시행자에게 보상을 청구할 수 있는지 여부?** 예

A 공공사업의 시행 결과 그로 인하여 기업지 밖에 미치는 간접손실에 관하여 피해자와 사업시행자 사이에 협의가 이루어지지 아니하고 그 보상에 관한 명문의 근거 법령이 없는 경우라고 하더라도, 헌법 제23조 제3항은 "공공필요에 의한 재산권의 수용 · 사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다."고 규정하고 있고, 이에 따라 국민의 재산권을 침해하는 행위 그 자체는 반드시 형식적 법률에 근거하여야 하며, 토지수용법 등의 개별 법률...

대법원 판례 **2001다44352 판결** (손해배상(기)) · 2002. 11. 26. · 대법원

Q785 **공공사업의 시행으로 인한 손실보상청구권의 유무를 판단할 기준시점** 기준

A 공공사업의 시행과 같이 적법한 공권력의 행사로 가하여진 재산상의 특별한 희생에 대하여 전체적인 공평부담의 견지에서 손실보상이 인정되는 것이므로, 공공사업의 시행으로 손해를 입었다고 주장하는 자가 보상을 받을 권리를 가졌는지의 여부는 해당 공공사업의 시행 당시를 기준으로 판단하여야 하고, 그와 같은 공공사업의 시행에 관한 실시계획 승인과 그에 따른 고시가 된 이상 그 이후에 영업을 위하여 이루어진 각종 허가나 신고는 위와 같은 공공사업의 시행에 따른 제한이 이미 확정되어 있는 상태에서 이루어진 것으로 그 이후의 공공사업 시행으로 그 허가나 신고권자가 특별한 손실을 입게 되었다고는 볼 수 없다.

대법원 판례 **2001다44352 판결** (손해배상(기)) · 2002. 11. 26. · 대법원

Q786 관계 법령이 요구하는 허가나 신고없이 김양식장을 배후지로 하여 김종묘생산어업에 종사하던 자들의 간접손실에 대하여 그 손실의 예견가능성이 없고, 그 손실의 범위도 구체적으로 특정하기 어려워 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상의 손실보상에 관한 규정을 유추적용할 수 없다고 한 사례

기준

A 관계 법령이 요구하는 허가나 신고없이 김양식장을 배후지로 하여 김종묘생산어업에 종사하던 자들의 간접손실에 대하여 그 손실의 예견가능성이 없고, 그 손실의 범위도 구체적으로 특정하기 어려워 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상의 손실보상에 관한 규정을 유추적용할 수 없다고 한 사례.

대법원 판례 **2001다44352 판결** (손해배상(기)) · 2002. 11. 26. · 대법원

Q787 수용 대상 토지에 대하여 처분금지가처분등기가 경료되어 있는 경우 기업자가 피보상자를 알 수 없다는 이유로 보상금을 공탁할 수 있는지 여부?

아니오

A 수용 대상 토지에 대하여 처분금지가처분의 등기가 경료되어 있는 경우에 그 사유만으로는 피보상자를 알 수 없다는 이유로 공탁할 수 없으나, 소유권등기말소청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분등기가 경료되어 있는 등 수용 대상 토지에 대한 소유권의 귀속에 관하여 다툼이 있는 경우에는 기업자가 피보상자를 알 수 없다는 이유로 공탁을 할 수 있다.

대법원 판례 **2002다35461 판결** (손해배상(기)) · 2002. 10. 11. · 대법원

Q788 토지수용위원회가 재결한 토지수용보상금 액수에 대하여 이의를 제기함에 따라 기업자가 공탁한 경우, 피수용자는 이의를 유보한 채 그 공탁금을 수령할 수 있는지 여부?

예

A 채무액의 범위에 관하여 다툼이 있어 채무자가 수령을 거부함을 이유로 변제공탁을 하는 경우에 채무자는 채무액의 범위에 대하여 이의를 유보한 채 그 공탁금을 수령할 수 있는 것이고, 이러한 법리는 토지수용법 제61조 제2항 제1호에 의하여 토지수용위원회가 재결한 토지수용보상금 액수에 대하여 이의를 제기함에 따라 기업자가 공탁한 경우에도 전혀 다를 것이 없다.

대법원 판례 **2002다35461 판결** (손해배상(기)) · 2002. 10. 11. · 대법원

Q789 사업인정 고시일 전에 피상속인이 수용되는 당해 부동산이 소재하거나 그에 연접한 구·시·읍·면 지역에서 사실상 거주하였으나 주민등록을 마치지 아니한 경우, 피상속인의 거주기간을 상속인의 거주기간과 합산할 수 있는지 여부?

아니오

A 사업인정 고시일 전에 피상속인이 수용되는 당해 부동산이 소재하거나 그에 연접한 구·시·읍·면 지역에서 사실상 거주하였으나 주민등록을 마치지 아니하였거나 그와 반대로 위의 지역에 주민등록을 하였더라도 사실상 거주하지 아니한 경우에는 설령 사업인정 고시일 현재 피상속인이 사망하지 아니하였다고 하더라도 그 피상속인은 '부재 부동산 소유자'에 해당하여 대체 부동산의 취득에 따른 취득세와 등록세에 대하여 구 지방세법(1995. 12. 6. 법률 제4995호로 개정되기...

대법원 판례 구법 **2000두1836 판결** (취득세등부과처분취소) · 2002. 8. 23. · 대법원

Q790 **공익사업을 시행하는 기업자가 사업인정 고시가 있은 후에도 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 협의취득의 방법으로 그 사업에 필요한 토지를 취득할 수 있는지 여부?**

예

A 토지수용법이나 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 등에서 사업인정 고시 이후에 기업자가 토지수용법에서 정한 방법 이외의 방법으로 토지를 취득하는 것을 금지하고 있지 아니할 뿐만 아니라, 사업인정 고시가 있다고 하더라도 토지수용법의 협의에 관한 규정에 의한 제한에 따르지 아니하고 당사자 사이의 자유로운 의사에 따라 성립하는 계약에 의하여 기업자가 토지를 취득하는 것을 금지하여야 할 아무런 이유가 없으므로, 기업자는 사업인정 고시가 있은 후에도 위 특례법에 의한 협의취득의 방법으로 그 사업에 필요한 토지를 취득할 수도 있다고 보아야 한다.

대법원 판례 **2001다24112 판결** (부당이득금) · 2002. 6. 14. · 대법원

Q791 **기업자가 사업인정 고시 이후에 토지를 협의취득하였지만, 토지수용법에 의한 협의절차 등을 거치지 아니하였고 토지 소유자의 환매권 행사에 대하여 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에서 정한 절차를 거친 점 등을 종합하여, 기업자가 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에서 정한 절차에 따라 토지를 협의취득하였다고 인정하고, 따라서 토지 소유자의 환매권 행사에 대하여도 공공용지의취득및손실보상에관한특례법의 규정이 적용되어야 한다고 본 사례**

기준

A 기업자가 사업인정 고시 이후에 토지를 협의취득하였지만, 토지수용법에 의한 협의절차 등을 거치지 아니하였고 토지 소유자의 환매권 행사에 대하여 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에서 정한 절차를 거친 점 등을 종합하여, 기업자가 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에서 정한 절차에 따라 토지를 협의취득하였다고 인정하고, 따라서 토지 소유자의 환매권 행사에 대하여도 공공용지의취득및손실보상에관한특례법의 규정이 적용되어야 한다고 본 사례.

대법원 판례 **2001다24112 판결** (부당이득금) · 2002. 6. 14. · 대법원

Q792 **공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 소정의 환매권 행사 방법과 민사소송절차에서 법원이 환매대금액을 증감할 수 있는지 여부 및 토지수용법 제75조의2 제2항에 의하여 사업시행자가 환매권자를 상대로 하는 환매가격의 증감에 관한 소송의 성격 (=공법상 당사자소송)**

아니오

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항, 제3항, 같은법시행령 제7조 제1항, 제3항 및 토지수용법 제73조 내지 제75조의2의 각 규정에 의하면, 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하는 경우, 환매대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 하락하거나 상승하였다고 하더라도, 환매권자는 수령한 보상금 상당액만을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 매수의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계없이 환매가 성립되고, 공공용지의취득및손실보상에관한특례...

대법원 판례 **2001다24112 판결** (부당이득금) · 2002. 6. 14. · 대법원

Q793 1필지의 토지 중 수용부분이 획지조건이나 환경조건에서 잔여지 부분보다 훨씬 우세하기는 하나 양자가 물리적 연속성을 갖추고 있을 뿐만 아니라 실제이용상황도 모두 장기간 방치된 잡종지 상태로서 별다른 차이가 없는 경우, 위 전체 토지가 잔여지 손실보상의 대상이 되는 토지수용법 제47조 소정의 '일단의 토지'에 해당한다고 한 사례

기준

A 1필지의 토지 중 수용부분이 획지조건이나 환경조건에서 잔여지 부분보다 훨씬 우세하기는 하나 양자가 물리적 연속성을 갖추고 있을 뿐만 아니라 실제이용상황도 모두 장기간 방치된 잡종지 상태로서 별다른 차이가 없는 경우, 위 전체 토지가 수용재결 시점에 있어서의 객관적인 현황 내지 이용상황을 기준으로 할 때 동일한 목적에 제공되고 있었던 일체의 토지라고 할 것이므로 잔여지 손실보상의 대상이 되는 토지수용법 제47조 소정의 '일단의 토지'에 해당한다고 한 사례.

대법원 판례 **2000두1362 판결** (토지수용재결처분취소등) · 2002. 3. 15. · 대법원

Q794 잔여지 가격감소에 대한 손실보상액 산정방법 및 기준

기준

A 토지수용법 제57조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제4항의 규정에 의하여 토지수용으로 인한 잔여지 가격감소에 대한 손실보상액 산정방법 및 기준에 관하여 준용되는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제26조 제2항은, "동일한 토지소유자의 소유에 속하는 일단의 토지의 일부가 공공사업용지로 편입됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 손실액의 평가는 공공사업용지로 편입되는 토지의 가격으로 환산한 잔여지의 가격에서 가격이 하락된 잔여지의 평가액을 차감한 액으로 한다."고 규정하고 있는바, 이는 일단의 토지 전부가 공공사업용지로 편입되는 경우를 상정한 잔여지 부분의 평가액에서 잔여지만이 남게 되는 상태에서의 잔여지의 평가액을 차감한 금액이 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상액이 된다는 것으로 해석할 것이다.

대법원 판례 **2000두1362 판결** (토지수용재결처분취소등) · 2002. 3. 15. · 대법원

Q795 **토지수용법의 일반원칙에 따른 금전보상에 의하여 재개발구역 안의 토지 등을 수용할 수 있는 도시재개발법 제31조 제2항 소정의 사유가 없음에도 재개발조합의 수용재결신청에 따라 관할 지방토지수용위원회가 재개발구역 안의 대지 또는 건축시설의 분양을 보상조건으로 하는 도시재개발법 제31조 제1항 소정의 수용재결이 아닌 금전보상에 의한 수용재결을 하고 재개발조합이 적법하게 변제공탁한 재결보상금을 그 토지 등의 소유자가 수령하고 그 수용재결에 대한 그 토지 등의 소유자의 이의신청을 기각한 이의재결이 확정된 경우, 그 수용재결에는 수용방법에 관한 도시재개발법 제31조를 위반한 하자가 있으나 그 하자가 중대하고 명백하지 않으므로, 그 토지 등의 소유자는 그 수용재결에 의하여 그 토지 등의 소유권을 상실하고, 그로써 재개발조합의 조합원으로서 가지는 분양신청권도 상실하였다고 한 사례**

기준

A 토지수용법의 일반원칙에 따른 금전보상에 의하여 재개발구역 안의 토지 등을 수용할 수 있는 도시재개발법 제31조 제2항 소정의 사유가 없음에도 재개발조합의 수용재결신청에 따라 관할 지방토지수용위원회가 재개발구역 안의 대지 또는 건축시설의 분양을 보상조건으로 하는 도시재개발법 제31조 제1항 소정의 수용재결이 아닌 금전보상에 의한 수용재결을 하고 재개발조합이 적법하게 변제공탁한 재결보상금을 그 토지 등의 소유자가 수령하고 그 수용재결에 대한 그 토지 등의 소유자의...

대법원 판례 **2000두1485 판결** (조합원직위제명처분취소등) · 2001. 9. 7. · 대법원

Q796 **구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제29조 제1항 소정의 '실제로 재배하고 있는 작물'의 의미 및 그 판단 기준**

기준

A 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙(1997. 10. 15. 건설교통부령 제121호로 개정되기 전의 것) 제29조 제1항에 의한 영농손실액의 산정은 당해 토지에서 실제로 재배하고 있는 작물을 확정한 다음, 그를 기준으로 그 각 호의 산식에 따라야 하는바, 여기서 '실제로 재배하고 있는 작물'이라 함은 영농자가 영농의 의사를 가지고 정상적인 방법으로 수확을 목적으로 실제로 재배한 작물을 말하는 것이지 영농의 의사 없이 보상 등을 목적으로 비정상적인 방법...

대법원 판례 구법 **2001두3211 판결** (토지수용이의재결처분취소) · 2001. 8. 21. · 대법원

Q797 토지 등의 보상협의 신청을 받자 그 토지상에 영농보상액이 고액인 신선초를 옮겨 심고 일시적으로 재배하다가 협의 매수 이후에는 이를 일체 관리하지 아니하여 고사되었고, 사업시행자의 보상협의를 위한 기본조사시나 그 토지에 대한 사업인정고시시 현실적으로 그 토지상의 비닐하우스에는 실제 재배한 작물이 없었던 경우, 그 토지상에 옮겨 심어 일시적으로 재배한 신선초는 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제29조 제1항 소정의 '실제로 재배하고 있는 작물'에 해당하지 않는다고 본 사례

기준

A 토지 등의 보상협의 신청을 받자 그 토지상에 영농보상액이 고액인 신선초를 옮겨 심고 일시적으로 재배하다가 협의 매수 이후에는 이를 일체 관리하지 아니하여 고사되었고, 사업시행자의 보상협의를 위한 기본조사시나 그 토지에 대한 사업인정고시시 현실적으로 그 토지상의 비닐하우스에는 실제 재배한 작물이 없었던 경우, 그 토지상에 옮겨 심어 일시적으로 재배한 신선초는 영농의 의사로 통상적인 방법으로 재배한 작물이 아니라 영농의 의사 없이 보상 등을 목적으로 일시적으로 재배한 작물로서 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙(1997. 10. 15. 건설교통부령 제121호로 개정되기 전의 것) 제29조 제1항 소정의 '실제로 재배하고 있는 작물'에 해당하지 않는다고 본 사례.

대법원 판례 구법 **2001두3211 판결** (토지수용이의재결처분취소) · 2001. 8. 21. · 대법원

Q798 구 산업입지및개발에관한법률에 의한 토지수용에 있어 토지수용법 제46조 제3항 소정의 '사업인정고시일'로 보는 시점

기준

A 구 산업입지및개발에관한법률(1993. 8. 5. 법률 제4574호로 개정되기 전의 것) 및 개정 후의 같은 법 각 제22조 제2항, 개정 후의 같은 법 부칙(1993. 8. 5.) 제3조 제1항, 제2항에 의하면, 1993. 11. 6. 이후에 지방산업단지지정승인을 받은 경우는 개정 법률이 적용되어 지방산업단지지정승인과 고시일, 그 이전에 승인받은 경우에는 개발실시계획승인고시나 수용·사용할 토지의 세목 고시일에 토지수용법 제46조 제3항의 사업인정고시가 있는 것으로 본다.

대법원 판례 **99두7968 판결** (토지수용이의재결처분취소등) · 2001. 3. 27. · 대법원

Q799 수용대상토지의 손실보상액 산정 방법 및 건설부장관 작성의 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비준표를 참작하여 비교 수치를 산정하는 경우, 그 비교 수치 산정요소의 기술 방법

기준

A 수용대상토지의 손실보상액을 산정함에 있어 관계 법령에서 들고 있는 모든 가격산정요인들을 구체적·종합적으로 참작하여 그 각 요인들이 빠짐없이 반영된 적정가격을 산출하여야 하고, 이 경우 행정기관이 개별공시지가를 산정함에 있어 일률적으로 사용하는 건설부장관 작성의 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비준표를 그대로 적용하여서는 아니되나 이를 참작하여 비교 수치를 산정할 수는 있고, 다만 이 경우 비준표상의 수치와 비교하여 어떠한 산정요소가 어떻게 참작되어 그러한 비교 수치가 나왔는지 알 수 있도록 비교 수치 산정요소를 구체적으로 특정·명시하여 기술하여야 한다.

대법원 판례 **99두7968 판결** (토지수용이의재결처분취소등) · 2001. 3. 27. · 대법원

Q800 **수용대상토지의 보상가격을 정함에 있어 표준지 공시지가를 기준으로 비교한 금액이 수용대상토지의 수용 사업인정 전의 개별공시지가보다 적은 경우, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제9조, 토지수용법 제46조가 정당한 보상 원리를 규정한 헌법 제23조 제3항에 위배되어 위헌인지 여부?**

아니오

A 수용대상토지의 보상가격을 정함에 있어 표준지 공시지가를 기준으로 비교한 금액이 수용대상토지의 수용 사업인정 전의 개별공시지가보다 적은 경우가 있다고 하더라도, 이것만으로 지가공시및토지등의평가에관한법률 제9조, 토지수용법 제46조가 정당한 보상 원리를 규정한 헌법 제23조 제3항에 위배되어 위헌이라고 할 수는 없다.

대법원 판례 **99두7968 판결** (토지수용이의재결처분취소등) · 2001. 3. 27. · 대법원

Q801 **전원개발에관한특례법에 의하여 토지 일부를 전선로 지지(支持) 철탑의 부지로 수용함과 아울러 전기사업법에 기하여 그 잔여지의 지상 공간에 전선을 가설(架設)한 경우, 그 전선로의 지상공간 설치로 인한 잔여지 가격의 감소 손실이 토지수용법 제47조 소정의 잔여지 보상의 대상에 해당하는지 여부 및 그 전선로의 지상공간 설치로 인한 잔여지 가격의 감소 손실에 관하여 전기사업법 제58조 제2항 소정의 재정 절차를 필요적·전속적으로 거쳐야 하는지 여부?**

기준

A 토지수용법 제47조에서 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부를 수용 또는 사용함으로 인하여 잔여지의 가격이 감소된 때에 그 손실을 보상하도록 규정하고 있는 것은 그 잔여지의 가격 감소가 토지 일부의 수용 또는 사용으로 인하여 그 획지조건이나 접근조건 등의 가격형성요인이 변동됨에 따라 발생하는 경우뿐만 아니라 그 수용 또는 사용 목적 사업의 시행으로 설치되는 시설의 형태·구조·사용 등에 기인하여 발생하는 경우도 포함하므로, 전원개발에관한특례법상의 전원개...

대법원 판례 **99두10315 판결** (토지수용재결처분취소) · 2000. 12. 22. · 대법원

Q802 **전선로의 설치를 위한 타인 토지의 일부 수용과 그 잔여지 상의 전선가설을 위한 공간 사용에 있어 그 잔여지의 가격 감소에 따른 손실보상금의 산정 방법**

기준

A 토지수용법 제45조 내지 제47조와 제57조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조와 위 특례법시행규칙 제8조 제2항 및 제26조 제2항 등의 관련 규정에 의하면, 전선로의 설치를 위한 타인 토지의 일부 수용과 그 잔여지 상의 전선가설을 위한 공간 사용에 있어 수용 대상 토지의 가격 및 잔여지 지상 공간의 사용료와 함께 손실보상의 대상이 되는 잔여지의 가격 감소에 따른 손실보상금은 위 특례법시행규칙 제26조 제2항의 규정에 따라 수용 목적 사업의 용지로 편입되는 토지의 가격으로 환산한 잔여지의 가격에서 가격이 하락된 잔여지의 평가액을 차감하여 산정하여야 하고, 이 때 가격이 하락된 잔여지의 평가액을 산정함에 있어서는 당해 수용 또는 사용과 그 목적 사업으로 인한 가격 하락만을 반영하여야 한다.

대법원 판례 **99두10315 판결** (토지수용재결처분취소) · 2000. 12. 22. · 대법원

Q803 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 소정의 환매권 행사 방법

기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항에 의하면 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하는 경우, 환매대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 하락하거나 상승하였다고 하더라도, 환매권자는 수령한 보상금 상당액만을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 매수의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계없이 환매가 성립된다.

대법원 판례 **99두3416 판결** (환매대금이의재결처분취소) · 2000. 11. 28. · 대법원

Q804 환매권자의 환매대금 지급의무의 발생 시기(=환매권 행사시) 및 환매대상토지의 취득 당시 지급한 보상액과 재결이나 행정소송 절차에서 정한 환매가격과의 차액에 대한 지연손해금의 발생 여부?

예

A 환매권자의 환매대금 지급의무는 환매권 행사 당시에 이미 발생하는 것인데 환매대상토지의 취득 당시 지급한 보상금 상당액과 재결이나 행정소송 절차에서 환매가격으로 정하여진 금액과의 차액 역시 환매대상토지와 대가관계에 있는 것이므로 그 차액이 환매권 행사 당시 지급되지 아니한 이상 이에 대하여 지연손해금이 발생하는 것이고 현실적으로 구체적인 환매가격이 재결이나 행정소송 절차에 의하여 확정된다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

대법원 판례 **99두3416 판결** (환매대금이의재결처분취소) · 2000. 11. 28. · 대법원

Q805 환매대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경된 경우, 환매가격 결정을 위한 협의 및 재결신청을 환매권의 행사기간 내에 하여야 하는지 여부 및 환매대상토지가 수용된 경우, 환매가격 결정을 위한 협의 및 재결절차에 나아갈 수 있는지 여부?

기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법과 같은법시행령 및 그에 의하여 준용되는 토지수용법의 규정을 살펴보아도 환매대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경된 경우 환매가격을 결정하기 위하여 사업시행자 또는 환매권자가 협의 및 재결신청을 할 수 있는 기간을 특별히 제한하지 않고 있는바, 환매권의 행사와 환매가격 결정을 위한 절차는 그 성질을 달리하는 것이므로 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제5항에 의하여 준용되는 토지수용법 제72조 제2항에 의하여...

대법원 판례 **99두3416 판결** (환매대금이의재결처분취소) · 2000. 11. 28. · 대법원

Q806 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 환매에 있어서 환매대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경된 경우, 환매가격의 결정 방법

기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 및 같은법시행령에는 환매대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경된 경우 어떠한 방법으로 정당한 환매가격을 결정할 것인지에 관하여 명시적으로 정하고 있는 규정은 없으나, 같은 법 제9조 제1항, 제3항, 같은법시행령 제7조 제1항, 제3항의 규정을 종합하여 보면, 환매권 행사 당시의 환매대상토지의 가격, 즉 환매권 행사 당시를 기준으로 한 감정평가금액이 협의취득 당시 사업시행자가 토지소유자에게 지급한 보상금에 환매 당시...

대법원 판례 **99두3416 판결** (환매대금이의재결처분취소) · 2000. 11. 28. · 대법원

Q807 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제7조 제1항 소정의 '인근 유사토지의 지가변동률'의 의미 및 그 지가변동률을 산정하기 위한 인근 유사토지의 선정 방법

기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제7조 제1항의 인근 유사토지의 지가변동률이라 함은 환매대상토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황 등이 유사한 인근 유사토지의 지가변동률을 가리키는 것이지 그 토지가 속해 있는 시·군·구 단위의 지목별 평균지가변동률을 인근 유사토지의 지가변동률이라 할 수 없는 것인바, 지가변동률을 산정하기 위한 인근 유사토지는 협의취득시부터 환매권 행사 당시 사이에 공부상 지목과 토지의 이용상황 등에 변화가 없고 또 계속하여 기준지가 및 공시지가가 고시되어 온 표준지 중에서 합리적인 지가변동률을 산출할 수 있을 정도의 토지를 선정하면 족하고 반드시 동일한 행정구역 내에 있을 것을 요하지 아니하며 또 반드시 다수의 토지를 선정하여야 하는 것은 아니다.

대법원 판례 **99두3416 판결** (환매대금이의재결처분취소) · 2000. 11. 28. · 대법원

Q808 손실보상금청구권에 대하여 본래의 의미의 압류의 경합이 없더라도 그와 같은 외관을 갖추고 있는 경우, 민사소송법 제581조 제1항을 유추적용하여 기업자에게 공탁에 의한 면책을 허용할 수 있는지 여부?

예

A 손실보상금청구권에 대하여 압류의 경합이 있는 것과 같은 외관을 갖추고 있는 경우 본래의 의미에서의 압류의 경합으로 볼 수는 없다고 할지라도 제3채무자의 입장에서 보아 압류의 경합이 있는지 여부에 대한 판단이 곤란하다고 보이는 객관적 사정이 있다면 기업자에게 민사소송법 제581조 제1항을 유추적용하여 공탁에 의한 면책을 허용함이 상당하다.

대법원 판례 **98다31899 판결** (전부금) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q809 저당권자가 물상대위권에 기하여 수용재결로 인한 손실보상금청구권을 추급할 수 있는 시한

기준

A **물상대위권자의 압류 전에 양도 또는 전부명령 등에 의하여 보상금 채권이 타인에게 이전된 경우라도 보상금이 직접 지급되거나 보상금지급청구권에 관한 강제집행절차에 있어서 배당요구의 종기에 이르기 전에는 여전히 그 청구권에 대한 추급이 가능하다.**

대법원 판례 **98다31899 판결** (전부금) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q810 압류의 경합 여부를 판단하기에 곤란한 객관적 사정이 있다는 이유로 민사소송법 제581조 제1항을 유추적용하여 손실보상금 공탁을 유효하다고 본 사례

기준

A **압류의 경합 여부를 판단하기에 곤란한 객관적 사정이 있다는 이유로 민사소송법 제581조 제1항을 유추적용하여 손실보상금 공탁을 유효하다고 본 사례.**

대법원 판례 **98다31899 판결** (전부금) · 2000. 6. 23. · 대법원

Q811 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제29조 제5항에 기한 영농보상의 수령권자

기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제29조 제5항 소정의 영농보상은 공공사업 시행지역 안에서 수용의 대상인 농지를 이용하여 경작을 하는 자가 그 농지의 수용으로 인하여 장래에 영농을 계속하지 못하게 되어 특별한 희생이 생기는 경우 이를 보상하는 것이고, 이와 같은 취지에서 같은 항 단서가 비자경농지의 소유자가 당해 지역에 거주하는 농민인 경우에는 소유자와 실제의 경작자가 협의하는 바에 따라 그 소유자 또는 경작자에게 보상하도록 규정하고 있는 것이므로,...

대법원 판례 **99다57812 판결** (영농보상금등) · 2000. 2. 25. · 대법원

Q812 공공사업의 시행으로 인하여 사업지구 밖에서 발생한 수산제조업에 대한 간접손실의 보상에 관하여 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제23조의5 소정의 간접보상 규정을 유추적용할 수 있는지 여부?

예

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제3조 제1항이 "공공사업을 위한 토지 등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지 등의 소유자가 입은 손실은 사업시행자가 이를 보상하여야 한다."고 규정하고 같은법시행규칙 제23조의5에서 공공사업시행지구 밖에 위치한 영업에 대한 간접손실에 대하여도 일정한 요건을 갖춘 경우 이를 보상하도록 규정하고 있는 점에 비추어, 공공사업의 시행으로 인하여 사업지구 밖에서 수산제조업에 대한 간접손실이 발생하리라는 것을 쉽게 예견할 수 있고 그 손실의 범위도 구체적으로 특정할 수 있는 경우라면, 그 손실의 보상에 관하여 같은법시행규칙의 간접보상 규정을 유추적용할 수 있다.

대법원 판례 **98다57419, 57426 판결** (보상금) · 1999. 12. 24. · 대법원

Q813 **수용재결은 1995. 1. 7. 개정된 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 시행 전에 있었으나 영농보상금에 관한 다툼으로 종전의 규정에 의한 영농보상을 받지 아니한 상태에서 개정된 위 시행규칙이 시행된 경우, 영농보상에 관하여 개정된 위 시행규칙 제29조가 적용되는지 여부?**

예

A 수용재결은 1995. 1. 7. 개정된 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙(1997. 10. 15. 건설교통부령 제121호로 개정되기 전의 것) 시행 전에 있었으나 영농보상금에 관한 다툼으로 종전의 규정에 의한 영농보상을 받지 아니한 상태에서 개정된 위 시행규칙이 시행된 경우, 개정된 위 시행규칙 제29조, 부칙(1995. 1. 7.) 제1항, 제2항, 제3항에 비추어 볼 때, 영농보상에 관하여는 개정된 위 시행규칙이 적용된다.

대법원 판례 구법 **97누8595 판결** (토지수용재결처분취소등) · 1999. 12. 10. · 대법원

Q814 **공공사업시행지구에 편입된 농경지에서 재배하던 작물을 대체 농경지로 이식하면서 이전비 및 고손율에 의한 손실을 보상받고 영농의 중단이 없었던 경우, 1995. 1. 7. 개정된 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제29조 제1항 소정의 영농손실액의 지급대상인지 여부?**

예

A 1995. 1. 7. 개정된 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙(1997. 10. 15. 건설교통부령 제121호로 개정되기 전의 것)의 영농보상에 관한 규정인 제29조 제1항은 '공공사업시행지구에 편입된 농경지(일반적인 영농 외의 과수원·약초재배장·버섯재배장·묘포장 및 화훼재배장 등 특수작물을 재배하는 토지를 포함한다)에 대하여는 실제로 재배하는 작물(이모작 또는 다모작의 경우에는 소득이 가장 높은 작물을 말한다)을 기준으로 다음 각 호의 산식에 의하...

대법원 판례 구법 **97누8595 판결** (토지수용재결처분취소등) · 1999. 12. 10. · 대법원

Q815 **보상금 증감에 관한 소송에 있어서 동일한 사실에 관하여 상반되는 수개의 감정평가가 있는 경우, 법원이 각 감정평가 중 어느 하나를 채용하거나 하나의 감정평가 중 일부만에 의거하여 사실을 인정할 수 있는지 여부?**

예

A 보상금의 증감에 관한 소송에 있어서 동일한 사실에 대한 상반되는 수개의 감정평가가 있고, 그 중 어느 하나의 감정평가가 오류가 있음을 인정할 자료가 없는 이상 법원이 각 감정평가 중 어느 하나를 채용하거나 하나의 감정평가 중 일부만에 의거하여 사실을 인정하였다 하더라도 그것이 경험법칙이나 논리법칙에 위배되지 않는 한 위법하다고 할 수 없다.

대법원 판례 **97누8595 판결** (토지수용재결처분취소등) · 1999. 12. 10. · 대법원

Q816 **공공사업의 시행 결과 공공사업의 기업지 밖에서 발생한 간접손실에 대하여 사업시행자와 협의가 이루어지지 아니하고, 그 보상에 관한 명문의 법령이 없는 경우, 피해자는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상의 손실보상에 관한 규정을 유추적용하여 사업시행자에게 보상을 청구할 수 있는지 여부?** 예

A 공공사업의 시행 결과 그 공공사업의 시행이 기업지 밖에 미치는 간접손실에 관하여 그 피해자와 사업시행자 사이에 협의가 이루어지지 아니하고 그 보상에 관한 명문의 근거 법령이 없는 경우라고 하더라도, 헌법 제23조 제3항은 "공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다."고 규정하고 있고, 이에 따라 국민의 재산권을 침해하는 행위 그 자체는 반드시 형식적 법률에 근거하여야 하며, 토지수용법 등...

대법원 판례 **99다27231 판결** (손해배상(기)) · 1999. 10. 8. · 대법원

Q817 **공유수면매립사업으로 인하여 수산업협동조합이 관계 법령에 의하여 대상지역에서의 독점적 지위가 부여되어 있던 위탁판매사업을 중단하게 된 경우, 그로 인한 위탁판매수수료 수입 상실에 대하여 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙을 유추적용하여 손실보상을 하여야 하는지 여부?** 예

A 수산업협동조합이 수산물 위탁판매장을 운영하면서 위탁판매 수수료를 지급받아 왔고, 그 운영에 대하여는 구 수산자원보호령(1991. 3. 28. 대통령령 제13333호로 개정되기 전의 것) 제21조 제1항에 의하여 그 대상지역에서의 독점적 지위가 부여되어 있었는데, 공유수면매립사업의 시행으로 그 사업대상지역에서 어업활동을 하던 조합원들의 조업이 불가능하게 되어 일부 위탁판매장에서의 위탁판매사업을 중단하게 된 경우, 그로 인해 수산업협동조합이 상실하게 된 위탁판매수...

대법원 판례 **99다27231 판결** (손해배상(기)) · 1999. 10. 8. · 대법원

Q818 **어업권의 취소 등으로 인한 손실보상액 산정시 판매수수료를 공제하도록 규정한 수산업법시행령 제62조의 의미** 기준

A 어업권의 취소 등으로 인한 손실보상액을 산출함에 있어서 판매수수료를 어업경영에 필요한 경비에 포함시켜 공제하도록 한 수산업법시행령 제62조의 의미는 판매수수료를 지급하는 측의 입장에서 그 성격을 경비로 보아 그 보상액 산정시에 이를 공제한다는 것에 불과하고, 보상을 받을 자가 판매수수료를 수입으로 하고 있는 경우에는 그와 같이 해석할 수는 없다.

대법원 판례 **99다27231 판결** (손해배상(기)) · 1999. 10. 8. · 대법원

Q819 **공공사업의 시행으로 손실을 입은 자가 사업시행자와 사이에 손실보상에 관한 협의가 이루어지지 않은 경우, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 및 같은법시행규칙상의 간접보상에 관한 규정에 근거하여 직접 사업시행자에게 간접손실에 관한 구체적인 손실보상청구권을 행사할 수 있는지 여부?**

아니오

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법은 사업시행자가 공공사업에 필요한 토지 등을 협의에 의하여 취득 또는 사용할 경우 이에 따르는 손실보상의 기준과 방법을 정하는 것을 목적으로 하는 법이므로, 공공사업의 시행으로 손실을 입은 자는 사업시행자와 사이에 손실보상에 관한 협의가 이루어지지 아니한 이상, 같은법시행규칙 제23조의5, 제23조의6 등의 간접보상에 관한 규정들에 근거하여 곧바로 사업시행자에게 간접손실에 관한 구체적인 손실보상청구권을 행사할 수는 없다.

대법원 판례 **97다56150 판결** (보상금) · 1999. 6. 11. · 대법원

Q820 **택지개발촉진법에 따른 공공사업의 시행 결과 공공사업의 기업지 밖에서 간접손실이 발생한 경우, 토지수용법 제51조에 근거하여 간접손실에 대한 손실보상청구권이 발생하는지 여부?**

아니오

A 택지개발촉진법에 따른 공공사업의 시행 결과 공공사업의 기업지 밖에서 간접손실이 발생한 경우, 택지개발촉진법 제12조 제4항에 의하여 준용되는 토지수용법 제51조에서 보상하여야 하는 손실로 규정한 '영업상의 손실'이란 수용의 대상이 된 토지·건물 등을 이용하여 영업을 하다가 그 토지·건물 등이 수용됨으로 인하여 영업을 할 수 없거나 제한을 받게 됨으로 인하여 생기는 직접적인 손실, 즉 수용손실을 말하는 것일 뿐이고 공공사업의 시행 결과 그 공공사업의 시행이 기업...

대법원 판례 **97다56150 판결** (보상금) · 1999. 6. 11. · 대법원

Q821 **공공사업의 시행 결과 공공사업의 기업지 밖에서 발생한 간접손실에 대하여 사업시행자와 협의가 이루어지지 아니하고, 그 보상에 관한 명문의 법령이 없는 경우, 피해자는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상의 손실보상에 관한 규정을 유추적용하여 사업시행자에게 보상을 청구할 수 있는지 여부 및 그 청구의 방법(=민사소송)**

예

A 공공사업의 시행 결과 공공사업의 기업지 밖에서 발생한 간접손실에 관하여 그 피해자와 사업시행자 사이에 협의가 이루어지지 아니하고 그 보상에 관한 명문의 근거 법령이 없는 경우라고 하더라도, 헌법 제23조 제3항은 "공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다."고 규정하고 있고, 이에 따라 국민의 재산권을 침해하는 행위 그 자체는 반드시 형식적 법률에 근거하여야 하며, 토지수용법 등의 개별...

대법원 판례 **97다56150 판결** (보상금) · 1999. 6. 11. · 대법원

Q822 사업시행자가 택지개발사업을 시행하면서 그 구역 내의 농지개량조합 소유 저수지의 몽리답을 취득함으로써 사업시행구역 외에 위치한 저수지가 기능을 상실하고, 그 기능상실에 따른 손실보상의 협의가 이루어지지 않은 경우, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제23조의6을 유추적용하여 사업시행자를 상대로 민사소송으로서 그 보상을 청구할 수 있다고 본 사례

기준

A 사업시행자가 택지개발사업을 시행하면서 그 구역 내의 농지개량조합 소유 저수지의 몽리답을 취득함으로써 사업시행구역 외에 위치한 저수지가 기능을 상실하고, 그 기능상실에 따른 손실보상의 협의가 이루어지지 않은 경우, 농지개량조합이 입은 손해는 공공사업지 밖에서 일어난 간접손실로서 토지수용법 또는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙의 간접보상에 관한 규정에 근거하여 직접 사업시행자에게 손실보상청구권을 가질 수는 없으나, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제23조의6을 유추적용하여 사업시행자를 상대로 민사소송으로서 그 보상을 청구할 수 있다고 본 사례.

대법원 판례 **97다56150 판결** (보상금) · 1999. 6. 11. · 대법원

Q823 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제12조 제3항 제3호 (나)목 소정의 '저수지시설이 몽리답에 화체된 경우'의 의미

기준

A 저수지시설이 몽리답에 화체된 경우에는 이를 평가·보상하지 아니한다고 규정한 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제12조 제3항 제3호 (나)목은 공공사업용지로 편입된 몽리답의 재산적 가치에 대한 평가에 저수지시설의 재산적 가치가 함께 포함된 것으로 보이는 경우에 저수지시설에 대하여도 이를 평가하여 보상한다면 결과적으로 이중 보상에 해당하게 되어 부당하므로 이를 방지하기 위한 것인바, 몽리답의 소유자와 저수지시설의 소유자가 실질적으로 다른 경우에는 몽리답의...

대법원 판례 **97다56150 판결** (보상금) · 1999. 6. 11. · 대법원

Q824 토지수용법 제47조에 의한 잔여지 손실보상의 요건

기준

A 토지수용법 제47조는 잔여지 보상에 관하여 규정하면서 동일한 소유자에 속한 일단의 토지의 일부 수용이라는 요건 외에 잔여지 가격의 감소만을 들고 있으므로, 일단의 토지를 일부 수용함으로써 잔여지의 가격이 감소되었다고 인정되는 한, 같은 법 제48조가 정하고 있는 잔여지 수용청구에서와는 달리 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 사정이 인정되지 않는 경우에도 그에 대한 손실보상을 부정할 근거가 없다.

대법원 판례 **97누4623 판결** (토지수용재결처분취소) · 1999. 5. 14. · 대법원

Q825 수필지의 일단의 토지 중 일부가 수용됨으로써 발생한 토지수용법 제47조 소정의 잔여지의 가격감소로 인한 손실의 산정 기준(=일단의 토지 전체)

기준

A 토지수용법 제47조 소정의 잔여지 보상은 동일한 소유자에 속한 일단의 토지 중 일부가 수용됨으로써 잔여지에 발생한 가격감소로 인한 손실을 보상대상으로 하고 있고, 이 때 일단의 토지라 함은 반드시 1필지의 토지만을 가리키는 것이 아니라 일반적인 이용 방법에 의한 객관적인 상황이 동일한 한 수필지의 토지까지 포함하는 것이라고 할 것이므로, 일단의 토지가 수필지인 경우에도 달리 특별한 사정이 없는 한 그 가격감소는 일단의 토지 전체를 기준으로 산정하여야 할 것이다.

대법원 판례 **97누4623 판결** (토지수용재결처분취소) · 1999. 5. 14. · 대법원

Q826 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙(1995. 1. 7. 건설교통부령 제3호) 부칙 제2항의 '영농보상금을 지급하지 아니한 것'의 의미

기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙(1995. 1. 7. 건설교통부령 제3호) 부칙 제2항의 '영농보상금을 지급하지 아니한 것'이라 함은 영농보상금을 지급하지 아니한 개개의 영농손실 또는 영농보상금을 지급하지 아니한 개개의 영농보상건을 말하는 것으로 보아야 하고, 영농보상금의 지급이 전체적으로 완료되지 아니한 사업을 말하는 것으로 볼 수 없다.

대법원 판례 **98다48866 판결** (보상금) · 1999. 3. 23. · 대법원

Q827 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 협의취득 또는 보상합의의 성질 및 당사자 간의 약정의 효력(유효)

기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 협의취득 또는 보상합의는 공공기관이 사경제주체로서 행하는 사법상 매매 내지 사법상 계약의 실질을 가지는 것으로서, 당사자 간의 합의로 같은 법 소정의 손실보상의 요건을 완화하는 약정을 할 수 있고, 그와 같은 당사자 간의 합의로 같은 법 소정의 손실보상의 기준에 의하지 아니한 매매대금을 정할 수 있다.

대법원 판례 **98다48866 판결** (보상금) · 1999. 3. 23. · 대법원

Q828 기업자가 토지수용의 재결 후 공탁한 토지보상금에 대하여 회수청구권을 행사할 수 있는지 여부?

아니오

A 토지수용법 제61조 제2항에 의한 수용보상금의 공탁에 있어서는 기업자가 공탁물을 회수하면 공탁이 없었던 것이 되어 재결이 효력을 상실하므로, 기업자가 토지수용의 재결이 있은 후 토지보상금을 공탁하였다면 그 수용재결이 당연무효이거나 소송 등에 의하여 취소되지 않는 한 기업자는 민법에 의한 공탁과는 달리 그 공탁금에 대한 회수청구를 할 수 없다.

대법원 판례 **98다12812 판결** (손해배상(기)) · 1998. 9. 22. · 대법원

Q829 토지수용법 제61조 제2항 제4호의 규정에 의한 원칙적인 공탁방법과 보상금지급청구권이 중복압류된 경우의 공탁방법

기준

A 토지수용법 제61조 제2항 제4호의 규정에 따라 압류 또는 가압류에 의하여 보상금의 지급이 금지되었음을 이유로 공탁하는 경우에는 공탁원인 사실에 압류 또는 가압류의 내용을 구체적으로 명시하여야 하고, 이 경우 공탁을 수리한 공탁공무원은 원표에 공탁금출급청구권에 대한 압류·가압류사실을 기재하고 공탁금출급청구권에 대한 압류·가압류가 있는 경우에 준하여 처리하여야 하며, 보상금지급청구권에 대한 중복압류(가압류를 포함한다)에 의하여 채권자가 경합된 경우에는 토지수용법 제61조 제2항 제4호 및 민사소송법 제581조에 의하여 기업자는 그 보상금을 집행공탁을 함으로써 면책될 수 있다.

대법원 판례 **98다12812 판결** (손해배상(기)) · 1998. 9. 22. · 대법원

Q830 저당권자가 물상대위권에 기하여 수용재결로 인한 보상금지급청구권을 추급할 수 있는 시기 및 종기

기준

A 담보권자는 토지수용법 제14조, 제16조 소정의 사업인정의 고시가 있으면 수용대상토지에 대한 손실보상금의 지급이 확실시되므로 토지수용의 재결 이전 단계에서도 물상대위권의 행사로서 피수용자의 기업자에 대한 손실보상금 채권을 압류 및 전부받을 수 있어, 설사 그 압류 전에 양도 또는 전부명령 등에 의하여 보상금 채권이 타인에게 이전된 경우라도 보상금이 직접 지급되거나 보상금지급청구권에 관한 강제집행절차에 있어서 배당요구의 종기에 이르기 전에는 여전히 그 청구권에 대한 추급이 가능하다.

대법원 판례 **98다12812 판결** (손해배상(기)) · 1998. 9. 22. · 대법원

Q831 기업자 소속 담당공무원이 저당권자에게 통지한 사무처리지침과는 달리 보상금지급업무를 처리하여 담보권자로 하여금 물상대위권을 행사할 수 있는 기회를 박탈하여 결과적으로 담보권자로 하여금 우선변제권을 상실하게 한 경우, 국가배상책임의 성립 여부?

예

A 기업자가 보상금지급에 관한 사무처리지침을 정하고 그 내용을 담보권자에게 통지함으로써 그에 대한 담보권자의 신뢰가 형성되었음에도 후에 기업자 소속 담당공무원이 고의 또는 과실로 그 통지된 사무처리지침과 달리 보상금지급업무를 처리하여 담보권자로부터 물상대위권을 행사할 수 있는 기회를 박탈하여 결과적으로 담보권자로 하여금 우선변제권을 상실하게 하였다면 이는 공무원의 직무상 불법행위로 국가배상책임이 성립할 수 있다.

대법원 판례 **98다12812 판결** (손해배상(기)) · 1998. 9. 22. · 대법원

Q832 토지개발공사의 이주대책대상자 선정신청자에 대한 이주택지의 공급대상 적격자에 해당하지 아니한다는 통지가 독립한 새로운 거부처분으로서 취소소송의 대상이 된다고 하여 위 통지가 행정처분에 해당하지 않는다고 본 원심판결을 파기한 사례

기준

A 토지개발공사가 이주대책대상자 선정신청에 대하여 토지개발공사 이주자택지의 공급에 관한 예규 소정의 이주택지의 공급대상 적격자에 해당하지 아니한다는 이유로 당해 이주대책대상자 선정신청자를 이주대책대상자로 선정하는 것이 불가하다는 통지를 하였는바, 위 공사의 위 선정신청자에 대한 이러한 통지는 독립한 새로운 거부처분으로서 취소소송의 대상이 된다고 하여 위 통지가 행정처분에 해당하지 않는다고 본 원심판결을 파기한 사례.

대법원 판례 **96누15251 판결** (이주대책대상자제외처분취소) · 1998. 3. 13. · 대법원

Q833 토지수용법 제51조, 제57조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제23조의5, 제23조의6 등이 하구둑 공사로 입은 간접손실에 관한 구체적인 손실보상청구권 행사의 근거법규가 될 수 있는지 여부?

아니오

A 공공사업의 시행으로 손실을 입은 자는 사업시행자와 사이에 손실보상에 관한 협의를 이루지 못한 이상 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제23조의5, 제23조의6 등의 간접보상에 관한 규정들에 근거하여 곧바로 사업시행자에게 간접손실에 관한 구체적인 생활유지보상청구권을 행사할 수 없고, 토지수용법 제51조가 규정하고 있는 '영업상의 손실'이란 수용의 대상이 된 토지·건물 등을 이용하여 영업을 하다가 그 토지·건물 등이 수용됨으로 인하여 영업을 할 수 없거나...

대법원 판례 **95다29161 판결** (보상금) · 1998. 1. 20. · 대법원

Q834 하구둑 공사의 시행으로 인하여 참게 축양업자가 입은 간접손실의 손실보상청구권 행사를 부인한 사례

기준

A 참게 축양업자가 참게 축양업을 계속할 수 없게 되고 그 소유의 참게 축양장 시설이 기능을 상실하게 된 손해를 입은 원인은, 하구둑 공사의 시행 결과 공유수면의 지류에서 용수를 끌어 쓸 수 없게 된 것이 아니라, 금강 유역 어민들이 참게를 더 이상 채포할 수 없게 되고 임진강을 제외한 전국의 다른 하천에서도 참게가 잘 잡히지 않게 되었기 때문이므로, 참게 축양업자가 입게 된 그와 같은 손해는 공공사업의 기업지 밖에서 일어난 간접손실에 불과하여, 참게 축양업자가...

대법원 판례 **95다29161 판결** (보상금) · 1998. 1. 20. · 대법원

Q835 손실보상 의무 있는 사업자가 손실보상 절차를 이행하지 아니하고 수용 목적물의 소유자 또는 관계인의 동의를 얻지도 아니한 채 공공사업을 시행한 경우, 불법행위의 성립 여부 및 그 수용 목적물 소유자 및 관계인의 권리구제 방법

아니오

A 손실보상 의무가 있는 공공사업의 시행자가 그 손실보상 절차를 이행하지 아니하고 수용 목적물의 소유자 또는 관계인으로부터 동의를 얻지도 아니한 채 공공사업을 시행하였다고 하더라도, 수용 목적물에 대하여 실질적이고 현실적인 침해를 가하지 않는 한 곧바로 그 공공사업의 시행이 위법하여 그 소유자나 관계인들에게 불법행위가 된다고 할 수는 없고, 수용 목적물의 소유자 또는 관계인은 관계 법령에 손실보상에 관하여 관할 토지수용위원회에 재결신청 등의 불복절차에 관한 규정이 있으면 그 규정에 따라서, 이에 관한 아무런 규정이 없으면 사업시행자를 상대로 민사소송으로 그 손실보상금을 청구할 수 있다.

대법원 판례 **95다29161 판결** (보상금) · 1998. 1. 20. · 대법원

Q836 토지수용법 제25조의3 제3항에 의한 지연가산금 청구를 보상금의 증감에 관한 행정소송이 아닌 민사소송으로 제기할 수 있는지 여부?

아니오

A 토지수용법 제25조의3 제3항이 정한 지연가산금은 수용보상금에 대한 법정 지연손해금의 성격을 갖는 것이므로 이에 대한 불복은 수용보상금에 대한 불복절차에 의함이 상당할 뿐 아니라, 토지수용법시행령 제16조의3은 "법 제25조의3 제3항의 규정에 의하여 가산하여 지급할 금액은 관할 토지수용위원회가 재결서에 기재하여야 하며, 기업자는 수용 시기까지 보상금과 함께 이를 지급하여야 한다."라고 하여 지연가산금은 수용보상금과 함께 수용재결로 정하도록 규정하고 있으므로, 지연가산금에 대한 불복은 수용보상금의 증액에 관한 소에 의하여야 한다.

대법원 판례 **97다31175 판결** (토지수용이의재결처분취소등) · 1997. 10. 24. · 대법원

Q837 기업자가 수용보상금을 절대적 불확지공탁한 경우, 수용 토지의 소유자가 공탁금 출급을 위해 기업자를 상대로 공탁금출급청구권이 자신에게 있다는 확인을 구하는 소송이 확인의 이익이 있는지 여부?

예

A [다수의견] 기업자가 보상금 수령권자의 절대적 불확지를 이유로 수용보상금을 공탁한 경우 자기가 진정한 보상금 수령권자라고 주장하는 자의 입장에서 보면 기업자가 적극적으로 그에게 공탁금출급청구권이 없다고 '부인(否認)'하지는 아니하고 단순히 '부지(不知)'라고 주장하더라도 이는 보상금 수령권자의 지위를 다툰 것이고 언제 다른 사람이 진정한 권리자라고 주장함에 대하여 기업자가 이를 긍정할지 알 수 없는 것이므로 그 법률상의 지위에 불안·위험이 현존하는 것으로 보아... ... [반대의견] 기업자가 보상금을 적법하게 공탁을 한 이상 기업자는 단순한 제3자에 불과하므로, 그와 같은 단순한 제3자가 진정한 보상금 수령권자라고 주장하는 자의 주장에 대하여 부인하거나 부지라고 주장한다고 하여 그로써 그의 법률상의 지위에 어떤 불안·위험을 초래한다고 볼 수는 없고, 따라서 공탁금의 진정한 출급청구권자라고 주장하는 자가 기업자를 상대로 공탁금출급청구권 확인을 구하는 것은 그 법적 불안·위험을 제거함에 유효하고 적절한 수단이라고 볼 수 없으므로...

대법원 판례 **96다11747 전원합의체 판결** (공탁금출급청구권확인) · 1997. 10. 16. · 대법원

Q838 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 협의취득 또는 보상합의에 관한 당사자 간의 약정의 효력(=유효) 기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 협의취득 또는 보상합의는 공공기관이 사경제주체로서 행하는 사법상 매매 내지 사법상 계약의 실질을 가지는 것으로서, 당사자 간의 합의로 같은 법 소정의 손실보상의 요건을 완화하는 약정을 할 수 있다.

대법원 판례 95다48056, 48063 판결 (손실보상) · 1997. 4. 22. · 대법원

Q839 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제2조 제7호 및 제4조 제1항 소정의 '가격시점' 또는 '계약체결시점'의 의미 기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 소정의 보상협의의 성질에 비추어 같은 법 제2조 제7호 및 제4조 제1항의 각 규정에 의한 '가격시점' 또는 '계약체결시점'이라 함은 토지의 협의취득시점이 아니라 개개의 보상협의가 성립된 시점으로 보아야 한다.

대법원 판례 95다48056, 48063 판결 (손실보상) · 1997. 4. 22. · 대법원

Q840 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 협의취득 또는 보상합의에 관한 당사자 간의 약정의 효력(=유효) 기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 협의취득 또는 보상합의는 공공기관이 사경제주체로서 행하는 사법상 매매 내지 사법상 계약의 실질을 가지는 것으로서, 당사자 간의 합의로 같은 법 소정의 손실보상의 요건을 완화하는 약정을 할 수 있다.

대법원 판례 95다48056, 48063 판결 (손실보상) · 1997. 4. 22. · 대법원

Q841 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제2조 제7호 및 제4조 제1항 소정의 '가격시점' 또는 '계약체결시점'의 의미 기준

A 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 소정의 보상협의의 성질에 비추어 같은 법 제2조 제7호 및 제4조 제1항의 각 규정에 의한 '가격시점' 또는 '계약체결시점'이라 함은 토지의 협의취득시점이 아니라 개개의 보상협의가 성립된 시점으로 보아야 한다.

대법원 판례 95다48056, 48063 판결 (손실보상) · 1997. 4. 22. · 대법원

Q842 택지개발사업의 시행자가 특정인을 이주대책 대상자로 확인·결정하여 택지공급을 하기로 하였다가 그 의사를 철회한 처분의 성질

기준

A 택지개발사업의 시행자가 구체적으로 택지를 공급받을 이주대책 대상자의 선정기준을 마련하여 그 대상자를 선정하고 공급할 택지의 위치와 면적, 공급의 시기·방법 및 조건, 공급가격 결정방법 등을 정하여 택지를 공급하는 것은 공급의 상대방이 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제8조에 근거를 둔 이주대책의 대상자이기 때문이고, 그 처분은 택지개발촉진법 제18조, 같은법시행령 제13조, 제13조의2 제5항 제4호의 각 규정에 기하여 하는 것으로서 같은 법 제27조에 규정...

대법원 판례 **96누2118 판결** (이주자택지매매계약해제처분취소) · 1996. 5. 10. · 대법원

Q843 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 소정의 이주대책의 제도적 취지나. 같은 법 제8조 제1항에 의하여 이주자에게 이주대책상의 택지분양권이나 아파트 입주권 등을 받을 수 있는 구체적인 권리(수분양권)가 직접 발생하는지 여부 / 이주자의 이주대책대상자 선정신청에 대한 사업시행자의 확인·결정 및 사업시행자의 이주대책에 관한 처분의 법적 성질과 이에 대한 쟁송방법 / 같은 법상의 이주대책에 의한 수분양권의 법적 성질과 민사소송이나 공법상 당사자소송으로 이주대책상의 수분양권의 확인을 구할 수 있는지 여부?

기준

A [다수의견]가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 이주대책은 공공사업의 시행에 필요한 토지 등을 제공함으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 이주자들을 위하여 사업시행자가 기본적인 생활시설이 포함된 택지를 조성하거나 그 지상에 주택을 건설하여 이주자들에게 이를 그 투입비용 원가만의 부담하에 개별 공급하는 것으로서, 그 본래의 취지에 있어 이주자들에 대하여 종전의 생활상태를 원상으로 회복시키면서 동시에 인간다운 생활을 보장하여 주기 위한 이른바 생활보상의... ... 라. 이러한 수분양권은 위와 같이 이주자가 이주대책을 수립.실시하는 사업시행자로부터 이주대책대상자로 확인·결정을 받음으로써 취득하게 되는 택지나 아파트 등을 분양받을 수 있는 공법상의 권리라고 할 것이므로, 이주자가 사업시행자에 대한 이주대책대상자 선정신청 및 이에 따른 확인·결정 등 절차를 밟지 아니하여 구체적인 수분양권을 아직 취득하지도 못한 상태에서 곧바로 분양의무의 주체를 상대방으로 하여 민사소송이나 공법상 당사자소송으로 이주대책상의 수분양권의 확인 등...

대법원 판례 **92다35783 전원합의체 판결** (지장물세목조서명의변경) · 1994. 5. 24. · 대법원

Q844 동일인 소유인 일단의 토지의 일부의 수용으로 인하여 잔여지가 종래에 사용되던 농경지로의 사용이 현저히 곤란하게 된 경우라고 볼 수 없다 하여 잔여지수용청구를 배척한 사례 / 수용재결 이후 일단의 토지에 대한 소유권을 취득한 자도 잔여지수용청구권이 있는지 여부?

아니오

A 동일인 소유인 일단의 토지의 일부의 수용으로 인하여 잔여지가 종래에 사용되던 농경지로의 사용이 현저히 곤란하게 된 경우라고 볼 수 없다 하여 잔여지수용청구를 배척한 사례.잔여지의 수용을 청구하기 위하여는 늦어도 수용재결 이전까지 일단의 토지에 대한 소유권을 취득하여야 하는 것이고, 수용재결 이후에 그 소유권을 취득한 자는 이를 청구할 수 없다.

대법원 판례 구법 **91누10688 판결** (토지잔여지수용청구기각재결처분취소) · 1992. 11. 27. · 대법원

Q845 **동일인 소유인 일단의 토지의 일부의 수용으로 인하여 잔여지가 종래에 사용되던 농경지로의 사용이 현저히 곤란하게 된 경우라고 볼 수 없다 하여 잔여지수용청구를 배척한 사례 / 수용재결 이후 일단의 토지에 대한 소유권을 취득한 자도 잔여지수용청구권이 있는지 여부?**

아니오

A 동일인 소유인 일단의 토지의 일부의 수용으로 인하여 잔여지가 종래에 사용되던 농경지로의 사용이 현저히 곤란하게 된 경우라고 볼 수 없다 하여 잔여지수용청구를 배척한 사례.잔여지의 수용을 청구하기 위하여는 늦어도 수용재결 이전까지 일단의 토지에 대한 소유권을 취득하여야 하는 것이고, 수용재결 이후에 그 소유권을 취득한 자는 이를 청구할 수 없다.

대법원 판례 구법 **91누10688 판결** (토지잔여지수용청구기각재결처분취소) · 1992. 11. 27. · 대법원

Q846 **토지의 일부 수용으로 인한 잔여지가 수용 전후를 불문하고 계속 도로로서 사용되고 있어 수용으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에 해당하지 아니한다고 본 사례 / 토지소유자가 수용재결에서 정한 보상금을 이의유보의 의사표시를 하고 수령한 후, 이의재결에서 증액된 보상금을 행정소송 계속중에 유보의 의사표시없이 수령한 경우, 이의재결의 결과에 승복한 것으로 볼 것인지 여부?**

예

A 토지의 일부 수용으로 인한 잔여지가 수용 전후를 불문하고 계속 도로로서 사용되고 있어 수용으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에 해당하지 아니한다고 본 사례.토지소유자가 수용재결에서 정한 보상금을 수령할 당시 이의유보의 의사표시를 하였다 하여도 이의재결에서 증액된 보상금을 수령하면서 일부 수령이라는 등 유보의 의사표시를 하지 않은 경우에는 중앙토지수용위원회가 이의재결에서 정한 결과에 승복하여 그 공탁의 취지에 따라 수령한 것이라고 봄이 상당하며, 공탁금수령 당시 이의재결을 다투는 행정소송이 계속 중이라는 사실만으로 공탁금수령에 관한 이의유보의 의사표시가 있는 것과 같이 볼 수는 없다.

대법원 판례 **90누7081 판결** (토지수용재결처분취소) · 1991. 8. 27. · 대법원

Q847 **기업자가 중앙토지수용위원회의 이의재결에서 증액된 보상금을 그 재결정본송달일로부터 1월 이내에 지급 또는 공탁하지 않은 경우 그 이의재결의 실효여부 / 수용대상토지가 토지구획정리사업지구내에 있지 않다는 사정이 그 토지에 대한 표준지 결정에 있어서 지표가 되는지 여부?**

아니오

A 중앙토지수용위원회의 이의재결에 관하여서는 재결의 실효에 관한 토지수용법 제65조와 같은 규정이 없을 뿐만 아니라 동법 제75조의2 제2항, 제76조의 규정 등에 미루어 볼 때 토지수용법상의 이의재결절차는 원재결에 대한 불복절차이면서 원재결과는 확정의 효력 등을 달리하는 별개의 절차이고 이의재결에서 증액된 손실보상금의 지급 또는 공탁이 없는 것을 이의재결의 실효요건으로 할 것인가의 여부는 입법정책으로 정할 사항이므로 기업자가 이의재결에서 증액된 보상금을 일... ... 나. 국토이용관리법 제29조 제1항, 제3항, 동법시행령 제48조 제1항에 의하여 기준지가평가를 위한 표준지를 선정함에 있어서 표준지선정대상지역을 토지구획정리지구와 비토지구획정리지구로 나누어 그에 따라서 표준지를 따로 정하도록 되어 있는 것은 아니므로 토지가 토지구획정리사업지구내에 있지 아니하다는 사정은 기준지가를 기준으로 하여 보상액을 정함에 있어서 참작할 국토이용관리법 제29조 제5항과 동 시행령 제49조 제1항 제4호 (다)목 소정의 기타 사항에 해당함은...

대법원 판례 **88누3963 판결** (토지수용재결처분취소) · 1989. 6. 13. · 대법원

Q848 **이의신청 및 소송의 계속중에 이의를 보류하지 아니하고 한 토지수용보상금 공탁금의 수령의 효과나. 공탁된 토지수용보상금의 수령에 관한 이의유보 의사표시의 상대방**

기준

A 기업자가 토지수용법 제61조 제2항 제1호에 의하여 토지수용위원회가 재결한 토지수용보상금을 공탁한 경우에 그 공탁은 기업자가 토지소유자에 대하여 부담하는 토지수용에 따른 보상금 지급의무의 이행을 위한 것으로서 민법상 변제공탁과 다를 바 없으므로 토지소유자가 아무런 이의를 유보함이 없이 공탁금을 수령하였다면 토지소유자는 토지수용위원회의 재결에 승복하여 그 공탁의 취지에 따라 보상금을 수령한 것이라고 봄이 상당하므로 이로써 기업자의 보상금 지급의무가 확정적으... ... 나. 공탁된 토지수용보상금의 수령에 관한 이의유보의 의사표시는 그 공탁원인에 승복하여 공탁금을 수령하는 것임이 아님을 분명히 함으로써 공탁한 취지대로 채권소멸의 효과가 발생함을 방지하고자 하는 것이므로, 그 의사표시의 상대방은 반드시 공탁공무원에 국한할 필요가 없고 보상금 지급의무자인 기업자에 대하여 이의유보의 의사표시를 하는 것도 가하다고 할 것이나, 이 사건에서 국립원호병원의 토지수용담당 주무과장이 기업자인 원호처장을 위하여 공탁금 수령에 관한 의사표시를...

대법원 판례 **82누197 전원합의체 판결** (토지수용재결처분취소) · 1982. 11. 9. · 대법원

함께 보면 좋은 공식 자료

자료 1 — **중앙토지수용위원회 「토지수용 업무편람」(2026년판)** — 재결 절차·서식과 국토교통부 유권해석, 한국감정평가사협회 질의회신을 문서번호와 함께 정리한 공식 편람(매년 발간)

https://oclt.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_36620/LST.jsp?id=oclt_notice

자료 2 — **「토지 및 물건 기본조사서 작성기준」(국토교통부고시 제2025-6호)** — 기본조사서 작성 항목·방법, 확인자 자격(2026. 1. 11. 시행)

https://www.law.go.kr/LSW//admRulInfoP.do?admRulSeq=2100000253732&chrClsCd=010201

자료 3 — **국가법령정보센터 「법령해석례」(법제처)** — 법제처 법령해석 전문 검색

https://www.law.go.kr/LSW/expcSc.do?menuId=2&subMenuId=43&tabMenuId=127

자료 4 — **국가법령정보센터 「중앙부처 1차 해석」** — 국토교통부 등 중앙부처 회신 공개분 검색

https://www.law.go.kr/LSW/cgmExpcSc.do?menuId=2&subMenuId=45&tabMenuId=129

자료 5 — **한국부동산원 「토지보상」 안내** — 보상 원칙과 분기별 주거이전비 산정액

https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9854&cntntsId=1229

한국보상원은

항상 공정하고 정당한 보상이 될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

무료 배포 안내

본 질의회신&판례 법령집은 자유롭게 열람·사용하실 수 있습니다. 다만 배포하실 때에는 출처((주)한국보상원)를 밝혀 주시고, 내용을 재편집하여 사용하는 것은 허용하지 않습니다. 본 법령집은 (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
국가법령정보센터
법령해석례·중앙부처 1차 해석·대법원 판례

(주) 한국보상원
KOREA COMPENSATION BOARD CO.,LTD

대한장묘사

(주) 대한주택산업개발
Korea Housing Industrial Development Co.,Ltd.

www.bosangwon.com
bosangwon@naver.com
인스타그램 @bosangone
1588 - 6836 (대표전화)
부산광역시 해운대구 센텀서로 30, 1606호~1607호 (우동 KNN타워)

N 한국보상원

무료 배포 · 판매하지 않습니다