

도로사업 보상 설명회

이 안내문은 남일-보은(제1공구) 도로건설공사사업의 보상에 대한 이해를 돕고자 하는 것으로 해당 법규의 개정과 사업계획 변경 등에 따라 변경될 수 있으며, 개별적인 사례에 따라 다를 수 있음을 사전에 알려드립니다.

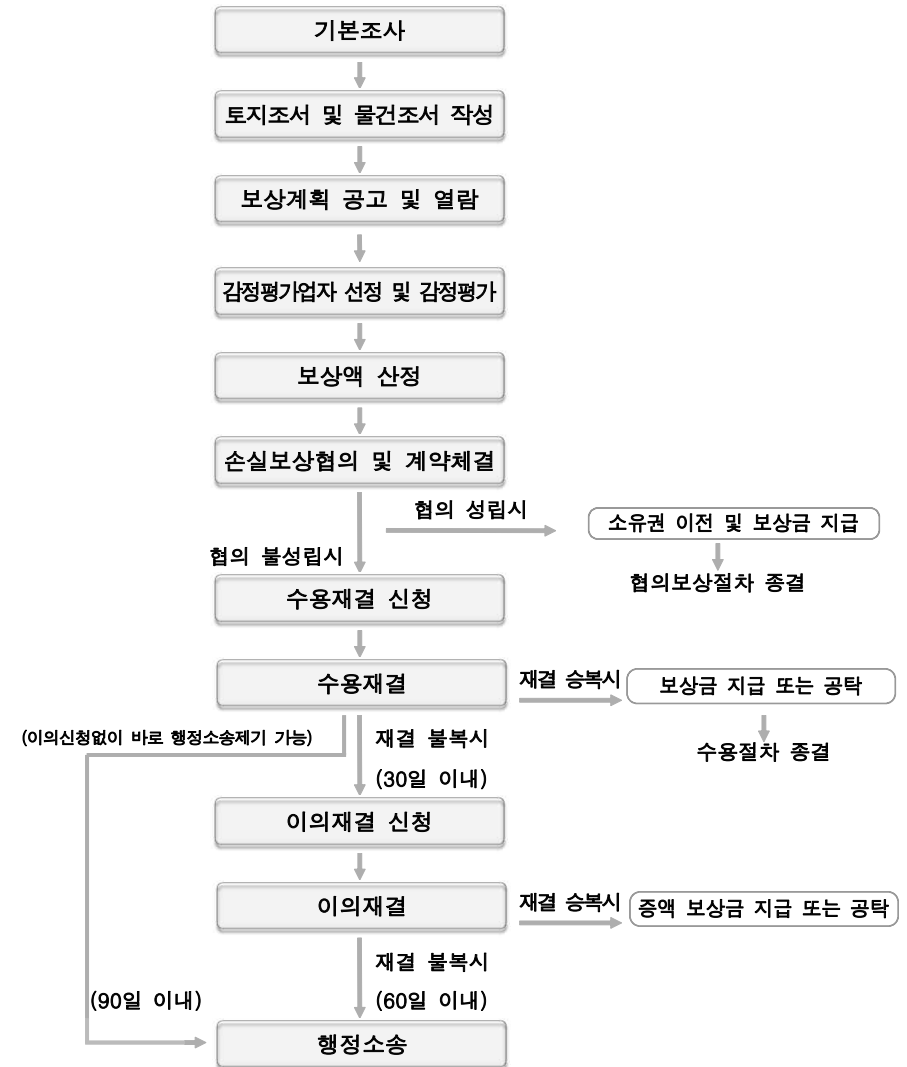
2023. 4.

대전지방국토관리청

궁금한 점이 있으시면 대전지방국토관리청 보상과로 연락 주시면 답변 드리겠습니다. (전화 : 담당자 이주태 042-670-3273, FAX : 042-670-3483)

1. 보상 절차도

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 함)에 따른 보상 절차는 다음과 같습니다.



2. 보상계획의 공고 및 열람

- 1) 보상계획은 2023.4.14.(금)에 우리 청 홈페이지에 공고하였으니 참고하시기 바라며, 언제든지 열람이 가능합니다.
- 2) 공고되거나 통지된 토지조서 및 물건조서의 내용에 대하여 이의(異議)가 있는 경우에는 열람기간 내에 서면으로 이의를 제출할 수 있습니다.
- 3) 정확한 통지를 위하여 주소 또는 연락처 등이 변경되면 사업시행자에게 반드시 알려 주시기 바랍니다.

3. 보상액 산정

- 1) 보상액의 산정은 각 감정평가법인등이 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 합니다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령이 정하는 기준에 따라 이사비 등 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 사업시행자가 직접 산정합니다.
- 2) 농업손실보상, 주거이전비 등 통계를 활용하여 사업시행자가 산정하여 보상하는 항목은 한국부동산원(<http://www.kab.co.kr>) 홈페이지 왼쪽 하단의 <농업손실보상, 주거비 등 법규보상액 안내>에서 확인할 수 있습니다.

4. 손실보상협의 및 계약체결

- 1) 보상금이 산정되면 협의기간·협의장소 및 협의방법, 보상의 시기·방법·절차 및 금액, 계약체결에 필요한 구비서류 등을 기재하여 별도 문서로 개별적으로 통지할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.
- 2) 사업인정고시가 된 후 협의기간이 지난 후에는 서면으로 사업시행자에게 재결신청을 청구할 수 있습니다. (토지보상법 제30조 및 같은 법 시행령 제14조)
- 3) 토지보상금은 계약체결 및 소유권이전등기 완료 후에 개인 은행계좌로 지급하며, 접수에서 보상금 지급까지 약 20~30일 정도가 소요될 것으로 예상됩니다.
- 4) 토지 또는 건축물에 제3자의 권리(근저당권, 압류, 가압류, 지상권 등)가

설정된 경우에는 계약체결 전에 말소하거나 또는 제3의 권리자가 말소에 필요한 서류를 계약체결 시 함께 제출한 경우에는 계약 체결이 가능합니다.

[주요 질의 및 응답]

토지 또는 건축물에 근저당권이 설정되어 있는 경우 협의에 의해 계약을 체결하고 보상금을 수령할 수 없는가?

☞ 근저당권을 설정한 금융기관이 동의하면 보상금 중 근저당권 말소에 필요한 대출금만큼 금융기관에 직접 지급하는 조건으로 계약 체결과 보상금 수령이 가능하나, 금융기관이 동의하지 않는 경우 등에는 계약 체결이 어려울 수 있습니다.

5. 영농행위 종료기한 등 안내

- 1) 철거 및 착공일정을 감안하여 편입토지에 대한 영농행위는 2023.04.28.까지 완료하여 주시기 바랍니다.
- 2) 손실보상에 대한 협의가 시작되기 전에 이사, 분묘이전 등을 하실 경우에는 이사 또는 이전하기 전에 반드시 통보하여 주시기 바랍니다.
- 3) 토지 등의 보상금을 수령한 후에는 토지 및 지상 건축물에 임대차 등 새로 권리를 설정하거나 연장하실 수 없습니다.
- 4) 보상금을 수령한 후 사업시행지구 밖으로 이사할 때에는 전기, 수도, 도시가스 등에 대해 폐전, 폐수전 신청(전월요금 납부영수증 지참 및 검침수 확인 후 신청)을 해당 기관에 직접 하셔야 합니다.
- 5) 보상금 수령 후 사업시행지구 외로 이주하실 경우 변경된 주소와 연락처를 반드시 보상담당자에게 알려 주시기 바랍니다. 변경된 주소지를 알려 주시지 않으면 안내문 등이 통지되지 못하여 불이익을 받을 수 있습니다.(전입신고한 후 새 주소지)

6. 협의불성립시 구제 절차

가. 수용재결(행정적 구제절차)

- 1) 손실보상에 관하여 협의가 이루어지지 아니한 경우 토지수용위원회의 수용재결절차를 통해 당초 사업시행자가 제시한 손실보상의 적정성·적법성을 다시 심사할 수 있습니다.

- 2) 재결이 신청되면 관할 토지수용위원회의 의결에 의하여 시장(행정시의 시장 포함)·군수·구청장(자치구가 아닌 구청장 포함)이 재결신청서 및 관계 서류의 사본을 공고하고 14일 이상 열람할 수 있도록 하고 있으며(일정한 경우 관할 토지수용위원회가 직접 공고 및 열람하도록 할 수 있음), 제출할 의견이 있으면 시장(행정시의 시장 포함)·군수·구청장에게 열람기간에 의견서를 제출할 수 있습니다(관할 토지수용위원회가 직접 공고 및 열람하는 경우에는 관할 토지수용위원회에 제출).
- 3) 열람기간이 지난 후 제출된 의견서는 수리되지 않을 수 있으니 반드시 열람기간을 준수하여 제출하여 주시기 바랍니다.

나. 이의재결(행정적 구제절차)

- 1) 수용재결에 대하여 이의가 있는 경우 재결서 정본을 받은 날로부터 30일 이내에 이의를 신청할 수 있고, 적법한 이의신청이 있는 경우 중앙토지수용위원회에서는 수용재결의 적정성·적법성을 다시 심사하여 재결(이의신청재결)을 하게 됩니다.
- 2) 중앙토지수용위원회의 수용재결에 이의가 있는 경우에는 중앙토지수용위원회에 이의신청서를 제출하여야 합니다.
- 3) 공탁된 보상금에 대해 이의유보 없이 공탁금을 수령하면 수용재결에 동의한 것으로 간주되어 이의신청이 각하되니 수용재결에 이의가 있는 경우에는 반드시 이의가 있음을 표시하고 공탁금을 수령하시기 바랍니다.

다. 행정소송(사법적 구제절차)

- 1) 수용재결에 대하여 불복이 있는 때에는 재결서를 받은 날부터 90일 이내에, 이의신청을 거친 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 60일 이내에 각각 행정소송을 제기할 수 있습니다.
- 2) 이의의 신청이나 행정소송의 제기는 사업의 진행 및 토지의 수용 또는 사용을 정지시키지 않습니다.

참고1

손실보상의 종류

【손실보상금 산정관련 일반원칙】

공익사업에 편입된 토지 등에 대한 손실보상액은 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액을 기준으로 합니다. 다만, 주거이전비, 이사비, 농업손실보상 등은 관계법령에 따라 사업시행자가 산정하여 지급할 수 있습니다.

1. 토지 보상

- 1) 토지보상액은 3인의 감정평가법인등(토지소유자 또는 시·도지사의 추천이 없는 경우 2인)이 표준지 공시지가를 기준으로 그 공시 기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 해당 토지의 이용계획, 위치·형상·환경·이용상황 등을 종합적으로 고려하여 평가한 금액을 산술평균하여 결정됩니다.
- 2) 토지평가는 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 기준으로 평가하며, 일시적인 이용상황과 토지소유자 또는 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도로 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 않습니다.
- 3) 신고나 허가 없이 형질변경된 토지, '89. 1. 25 이후 건축된 무허가건축물 등의 부지는 형질변경 전 또는 건축 당시의 이용상황을 상정하여 평가합니다.
- 4) 해당 공익사업으로 인하여 토지 등의 가격에 변동이 있는 때에는 이를 고려하지 아니하며, 해당 공익사업 시행을 직접 목적으로 용도지역 등이 변경된 토지에 대하여도 변경되기 전 용도지역 등을 기준으로 평가합니다.

【주요 질의 내용】

토지 보상가격과 개별공시지가가 차이가 날 수 있는지?

- ☞ 개별공시지가는 과세 등의 목적으로 대량의 토지가격을 용이하게 산정하기 위하여 토지가격비준표(비준표)라는 일률적인 산식에 의해 산정하지만, 보상가격은 감정평가사가 보상대상토지의 개별특성을 정밀하게 조사하여 이를 표준지 공시지와 비교하여 평가하는 등 가격결정방식이 서로 다르기 때문에 차이가 날 수 있습니다.

2. 건축물 등의 보상

- 1) 건축물 등은 그 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·이전가능성 및 이전의 난이도 기타 가격 형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 평가한 금액으로 보상액이 결정됩니다.
- 2) 토지보상법 제25조 등 관계법령상 행위 제한 사항을 위반하여 시장, 군수 등의 허가 없이 건축한 건축물 등은 보상되지 않을 수 있습니다.

【주요 질의 내용】

건축물을 이전비로 보상할 때 현실적으로 가옥 등은 건축물 이전이 불가능하므로 취득 보상을 해야 하지 않나?

☞ 건축물은 해체비·운반비 및 건축비등 이전에 소요되는 비용으로 평가하나, 사실상 이전이 어렵거나 이전하여서는 종래의 목적대로 사용하는 것이 불가능할 경우에는 해당 물건의 가격으로 평가합니다.

5. 농업 손실의 보상

1) 일반기준

- ① 농업손실보상금은 다음의 산식에 따라 산출됩니다.

농업손실보상금 = 편입농지면적(㎡) × 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물 총수입의 직전 3년간 평균의 2년분

- ② 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물 총수입의 직전 3년간 평균의 2년분은 통계청이 매년 발표하는 농가경제조사통계를 활용하여 작성되며, 한국부동산원(<http://www.kab.co.kr>) 홈페이지 왼쪽 하단의 <이전비, 폐업보상 등 법규 보상액 안내>에서 <농업손실> 항목에서 확인할 수 있습니다.

- ③ 일반기준에 따라 보상될 때에는 재배작물과는 무관하게 동일한 단가로 보상됩니다.

3) 자경농지가 아닌 농지에 대한 농업손실 보상액(임차농)

- ① 농지의 소유자가 해당지역(해당 농경지 소재지와 동일한 시·구·읍·면과 연결한 시·구·읍·면 및 직선거리 30km 이내 지역)에 거주하는 농민인 경우에는 농지 소유자와 실제 경작자간의 협의회가 성립되면 협의회내용에 따라 보상하고, 협의회가 성립하지 않을 경우 각각 50% 에 해당하는 금액을 보상합니다.(실제 소득으로 보상할 경우 토지소유자에게는 농지면적에 도별 농작물평균단가를 적용한 금액의 50%만 보상하고 나머지는 실제경작자에게 보상)

- ② 농지 소유자가 해당지역 거주농민이 아닌 경우는 실제 경작자에게 보상합니다.

- 4) 다음의 경우에는 농업손실보상을 하지 않습니다.

- 사업인정고시일등 이후부터 농지로 이용되고 있는 토지
- 토지이용계획, 주위환경 등으로 보아 일시적으로 농지로 이용되고 있는 토지
- 타인소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 토지
- 농민이 아닌 자가 경작하고 있는 토지
- 토지의 취득에 대한 보상 이후에 사업시행자가 2년 이상 계속하여 경작하도록 허용하는 토지

6. 잔여지의 보상

- 1) 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 토지소유자는 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 직접 수용을 청구할 수 있습니다. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의회가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 본 사업의 공사 완료일까지 신청하여야 합니다.

【잔여지의 판단】

- 대지로서 면적의 과소 또는 부정형 등의 사유로 인하여 건축물을 건축할 수 없거나 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우
- 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 인하여 영농이 현저히 곤란한 경우
- 공익사업의 시행으로 인하여 교통이 두절되어 사용 또는 경작이 불가능하게 된 경우
- 위 외에 이와 유사한 정도로 종래의 목적대로 사용하는 것이 곤란한 경우

- 2) 매수 또는 수용의 청구가 있는 잔여지 및 잔여지에 있는 물건에 관하여 권리를 가진 자는 사업시행자나 관할 토지수용위원회에 그 권리의 존속을 청구할 수 있습니다.

- 3) 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 수용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 그 손실이나 공사의 비용을 보상을 청구할 수 있으나, 본 사업의 공사완료일로부터 1년이 지난 후에는 청구할 수 없으니 유의하시기 바랍니다.