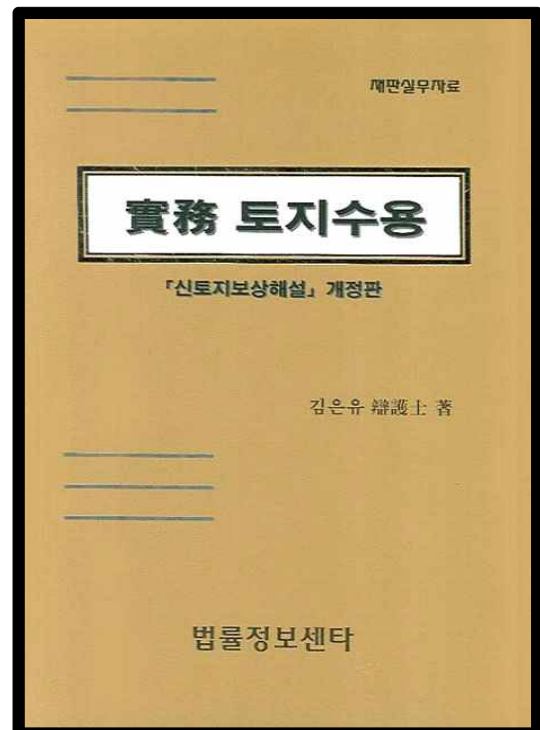
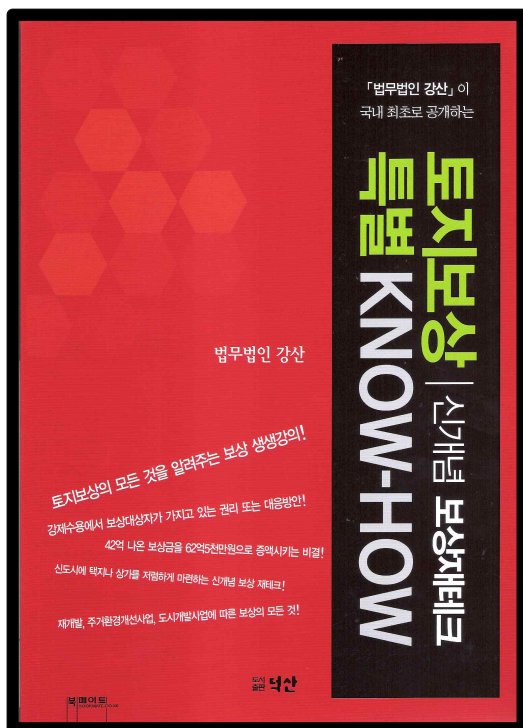


토지보상의 원조 법무법인 강산

토지보상금 증액 노하우 81가지

<보상은 전략이다!>



[목 차]

제1장 강제수용 가능여부

1. 내가 원하지 않는데도 강제수용이 가능한가?..... 6
2. 강제수용을 당하지 않으려면?..... 6
3. 사업시행자가 알아서 보상금을 제대로 산정하여 줄 것이라는 생각으로
 제대로 대응을 하지 않으면?..... 7

제2장 정당보상을 받기 위한 초기단계에서의 행동수칙

4. 공익사업 발표 전 할 일은?..... 8
5. 정당보상을 위한 초기단계 10계명..... 8
6. 지장물조사 전 행동수칙은?..... 11
7. 보상에 대한 오해와 진실은?..... 13

제3장 보상 절차 및 대응책

8. 기본적인 보상절차는?..... 14
9. 지장물조사를 위하여 적법하게 출입을 하려면? 15
10. 지장물조사시 주의사항은?..... 16
11. 보상계획을 공고하여야 한데, 그 절차는?..... 18
12. 강제수용전 협의에 대한 대응책은?..... 18
13. 수용재결 대응책은?..... 19
14. 강제철거 대응책은?..... 20
15. 정비사업(재개발사업 등)과 강제취득 대응책..... 20

제4장 감정평가 관련정보

16. 토지소유자도 감정평가사를 추천할 수 있는가?..... 24
17. 감정평가사는 현지조사를 하고 평가를 하여야 하는가?..... 24
18. 전문적, 기술적인 물건 평가 방법은?..... 24
19. 감정평가 기간은?..... 24
20. 감정평가 방법은 어느 하나로 고정되어 있는가?..... 24
21. 재평가는 언제하는가?..... 24
22. 정당보상을 받기 위한 감정평가 대책은?..... 25
23. 감정평가서 공개요구..... 25

제5장 토지, 지장물, 권리에 대한 보상금 산정방법

24. 보상대상 및 보상내용 요약..... 26
25. 토지보상금 산정 방법은?..... 26
26. 토지보상과 관련하여 가장 자주 묻는 질문은?..... 31

27. 토지보상을 제대로 받기 위한 전략은?	32
28. 부재지주에 대한 보상은?	34
29. 지장물 보상금 산정방법은?	35
30. 건물보상과 관련하여 자주 묻는 질문은?	37
31. 지장물 보상과 관련하여 각 개인이 준비하여야 할 사항은?	38
32. 수목 보상평가기준은?	38
33. 다년생 작물은?	40
34. 영농보상금 산정기준은?	40
35. 화훼업자에 대한 보상은?	42
36. 영업보상 대상자는?	43
37. 폐업보상 요건, 내용은?	44
38. 휴업보상 내용 및 기간은?	44
39. 영업보상을 많이 받기 위한 준비사항은?	46
40. 축산보상은?	46
41. 분묘에 대한 보상	47

제6장 이주 및 생활 대책

42. 이주대책 대상자는?	48
43. 이주대책 내용 등은?	49
44. 공장 이주대책은?	51
45. 주거이전비?	52
46. 생활대책 내용은?	54
47. 상가조합이란?	56
48. 협의양도인 택지는?	56
49. 생계대책은?	57
50. 대토보상 제도	57

제7장 보상금 증액 방법

51. 협의보상에 불응하고 증액불복절차로 갈지 여부 판단기준?	58
52. 증액을 위한 절차는?	58
53. 보상금 증액가능성은?	56
54. 보상금 증액을 위한 보상대상자가 할 일은?	60
55. 증액재판 진행을 위한 준비서류는?	62
56. 재판기간은 얼마나 걸리나?	63
57. 어떤 소송이 있는가?	63
58. 언제까지 소송을 제기하여야 하는가?	64
59. 보상금을 받고 재판해도 되는지?	64

60. 보상금 증액소송의 유의점은?	64
---------------------	----

제8장 변호사 선임 정보

61. 변호사에게 소송을 위임해도 법원에 가야하나?	65
62. 변호사 아닌 자에게 수용재결, 이의신청을 맡기려고 하는데?	65
63. 아무 변호사나 선임해도 괜찮은가요?	65
64. 좋은 변호사를 선임하는 방법은?	66
65. 법무법인 강산을 꼭 선임하여야 하는 이유는?	66
66. 지방도 법무법인 강산에게 맡길 수 있나?	67
67. 소송비용 및 변호사 선임료는?	67
68. 강산 선임절차 및 방문시 준비서류는?	68

제9장 토지보상과 세무 정보

69. 양도소득세 및 주민세 계산	69
70. 양도시기의 개정(소득세법 시행령 162조 1항 7호)	69
71. 1세대1주택 비과세 판정범위(소득세법 시행령 154조)	69
72. 예정신고납부세액공제의 폐지(소득세법 제108조 삭제)	70
73. 양도소득세율의 개정(소득세법 55조)	70
74. 비사업용토지 중과제도	70
75. 양도소득세 감면 확대 (2011년 1월 1일 이후 양도분)	71
76. 대토보상에 대한 양도소득세 과세이연 (조특법 제77조의2)	71
77. 토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 취·등록세 비과세	71
78. 보상토지의 양도소득세 최대감면 포인트를 확인하라	72
79. 금융소득종합과세를 반드시 확인하라	72
80. 채권매도시 다른 금융기관의 매입가도 반드시 확인하라	72
81. 보상금 현금화후 최대의 숙제는 증여세, 상속세다	72

제10장 보상금 증액! 법무법인 강산에게 맡겨야 하는 이유

★1 [언론이 보는 강산]	75
★2 [오시는 길]	77

<나는 보상박사다>

▶만22세에 사법시험에 합격하고, 1995년 변호사개업을 하여 어느덧 개업변호사로 서만 17년 세월!

▶그동안 국내 최초로 손실보상 전문서적인 "실무 토지수용"과 "토지보상특별노하우"를 출간하고, 홈페이지를 개설하여 수많은 보상정보를 제공하고, 국토해양부·서울시·경기도 제도개선 T/F팀 위원, 국회 입법지원 위원, 국민권익위원회 자문위원, 세종시를 비롯한 대부분의 보상대책위원회 고문변호사를 맡아 제도개선을 이끌어 오다보니!

▶보상금 100억원을 201억원으로 증액시키고, 국내 최초로 주민생계조합을 결성하여 생계대책사업까지도 시작하였습니다.

▶이제는 감히 말합니다. 혈값에 강제로 수용하는 시대는 종말을 고했다고!

▶**보상은 전략입니다!**

▶법무법인 강산의 보상전략을 하나도 빠짐없이 배워 소중한 재산을 지키기 바랍니다.

손실보상의 원조 법무법인 강산 대표변호사 김은유 드림

<보상금 증액을 위한 3대 행동수칙>

1. 역지사지하라[易地思之]

내가 강제로 수용을 하는 사람이라면 어떻게 할까?

사업을 하기 위해서는 ①토지 및 지장물을 확보하여야 하고, ②그러기 위해서는 보상을 하여야 하고, ③보상을 하려면 보상대상을 확정하여야 하고, ④보상대상을 확정하려면 조사를 하여야 하고, ⑤조사를 하려면 출입을 하여야 하고, ⑥보상대상자가 출입을 반대하면 관청의 허가 등을 받아야 출입이 가능하다.

위 과정 중 사업시행자가 가장 두려워하는 것은 보상대상에서 누락되어 보상을 하지 못하거나(그렇게 되면 사업 불가), 강제취득을 위한 절차를 취하지 못하는 경우이다.

2. 제대로 모르면 차라리 가만히 있어라.

보상대상자는 자신이 만든 자료 또는 이의신청서를 제출하여야 보상을 잘 받는다고 생각하나, 제대로 된 대응책을 모르면 차라리 가만히 있는 것이 좋다.

3. 진짜 전문가를 선임하라.

인터넷이나 소위 전문가라는 사람들도 보상에 대해서는 잘못알고 있는 경우가 너무 많다. 진짜 전문가인 법무법인 강산에 문의하자!

제1장. 강제수용 가능여부

1. 내가 원하지 않는데도 강제수용이 가능한가?

가. 원칙적으로는 가능

- 억울하지만, 내가 원하지 않아도 법률에 의거하여 강제로 수용하는 것이 가능하다.
- 일반법으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」이 있고, 개별법으로 「택지개발촉진법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등 각 사업을 시행하는 개별법이 있다.
- 따라서 보상에 대해서 알고자 한다면 위 법률을 공부하면 된다.

나. 강제수용이 불가능한 경우는?

- ① 세목고시에서 토지나 지장물이 누락된 경우
- ② 민간인이 골프장으로 수용가능여부 : 불가하다고 사료함

민간인이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 도시계획시설사업(체육시설 : 골프장)의 시행자 지정을 받고, 실시계획의 인가를 받았더라도 공공의 필요에 의한 사업으로 보기는 어려워 수용은 불가하다(2004.09.13. 토관-41751). 반대견해는 있음

다. 민간인이 하는 사업도 강제수용이 가능한지 여부

- 원칙적으로 불가능하나, 예외적으로 다음의 요건을 갖추면 가능함

사업종류	강제수용 가능 요건
택지개발사업	- 2007. 4. 20. 『공공·민간 공동 택지개발사업』제도 시행 - 민간의 토지확보(소유+계약)비율 달성해야, 계약시는 지정전까지 취득요망 ① 50%(민간→공공에게 제안시) ② 20%(공공→민간에게 제안시, 민간 소유비율)
도시개발사업	- 토지면적의 2/3이상 소유하고, 소유자 총수의 1/2이상 동의
재개발사업	- 사업시행인가 고시가 나면 가능
산업단지	- 민간인도 원칙적으로 가능
기업도시	- 토지소유권 50% 선 확보하여야
도시계획시설사업(도로, 공원 등 설치사업)	도시계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외한다)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의, 단, 무상귀속이나 기부채납대상은 그러한 제한 없음(국계법 시행령 96조2항, 3항)

2. 강제수용을 당하지 않으려면?

- 처분이 있는 날로부터 **90일내에 취소소송 제기**(기간을 놓치지 않도록 주의)

- 내 토지를 사업에서 제외하기 위해서는 지구지정을 취소하여야 한다.
- 90일이 넘으면 취소소송은 불가하고, 대신 ‘무효확인소송’을 하여야 하는바, 이는 당해 처분에 중대하고 명백한 잘못이 있을 때만 무효이므로 승소가 거의 어렵다.
- 승소가능성 : 공익사업의 성격상 승소가능성이 크지는 않다. 물론 잘못이 있다면 승소를 하겠지만. 현재까지 예를 보아도 승소한 사례는 많지 않다.

3. 사업시행자가 알아서 보상금을 제대로 산정하여 줄 것이라는 생각으로 제대로 대응을 하지 않으면?

□ 경기신문 2008년 06월 25일 (수)

개발지구 주민 ‘껌값 보상’ 으로 쫓겨날 판

수용방식으로 사업이 결정되면 주민들은 표준지 공시지가를 바탕으로 하는 감정평가에 의해 보상을 받는다. 또한 사업시행자가 선정한 이주·생활대책 대상자는 분양원가 수준의 아파트 입주권 등을 받는다.

문제는 주민들의 재산에 대한 보상금액이 현 시세에 훨씬 못 미칠 뿐만 아니라 이주·생활대책 대상자로 선정되지 않으면 보금자리에서 쫓겨날 수밖에 없다는 점이다.

□ 경인일보 2007년 06월 25일

주공 이상한 보상가책정 논란

여수지구 협의대상자 보상금 낮게 책정, 대책위 보상가는 높게 책정 민원부채질

'데모를 하라는 겁니까?'

대한주택공사가 성남여수지구 토지 보상 과정에서 협의 보상 대상자들의 보상금을 낮게 책정해 논란을 빚고 있다. 더욱이 비상대책위원회 등의 집단 민원을 야기하면서 대책위들의 토지 보상가만 높게 책정, 주공이 민원 야기를 방조하고 있다는 지적도 제기되고 있다. ... 중략

제2장. 정당보상을 받기 위한 초기단계에서의 행동수칙

4. 공익사업 발표 전 할 일은?

- 공익사업이 아직 발표되기 전이라면 사전보상 컨설팅을 받아야 한다.
- 단, 사전 보상컨설팅을 잘못 받으면 엄청난 손해를 볼 수도 있다.
- 잘못된 사례 : 농지에 자갈 깔기, 전 또는 답 임대 거절

5. 정당보상을 위한 초기단계 10계명

(1) 기본지식을 익혀 실수를 하지 말자! 진짜 전문가에게 맡기자!

- 보상은 상식과는 다른 점이 많다.
- 기본지식을 알아야 내 권리를 지킨다.
- 먼저 보상절차를 정확히 알고, 기본적인 보상금 산정방법을 이해하고, 최고의 전략가에게 맡기자!

※ 가장 많이 하는 실수 또는 오해

- ①조사를 위한 출입 허용 문제
- ②각종 우편물 수령 문제
- ③지장물 조사 자료 제출 문제
- ④서명·날인 문제
- ⑤소탐대실 문제
- ⑥대책위 참여 문제

(2) 역지사지

- 입장을 바꾸어 생각해 보면 정당보상의 길이 보인다.
- 만일 내가 10억의 예산을 세우고, 어떤 토지(토지소유자 10명, 100평)를 매수하여, 개발사업을 실시하려고 한다. 나는 이 경우 나에게 먼저 협조하는 토지소유자중 1명인 ‘갑’에게 평균가격인 1억원을 주려고 할까? 아니면 적게 주려고 할까? 끝까지 버틴 사람은 어떻게 될까? 만일 갑에게 먼저 1억5천을 주었는데 그 사실을 다른 토지소유자가 알면 1억이하로 팔려고 할까? 그렇게 되면 10억이 아닌 최소 15억 이상의 자금이 소요되는데, 아마 우리는 먼저 갑에게 1억이하를 주려고 할 것임
- 법을 철저히 따지는 보상대상자에 대해서 사업시행자는 어떻게 할까? 우는 아이 젖 준다는 속담은 괜히 생긴 걸까?
- 사업시행자 입장에서는 지장물조사에서 누락되면 보상을 할 수가 없고, 그러면 소유권 취득도 불가하여 사업시행이 어렵다. 그런데 우리는 어떤가?
- 과연 공무원 또는 공사 직원이 나에게 특혜를 줄 수 있을까?

(3) 모범보상 사례를 습득하여 그 보다 더 나은 보상을 요구하자.

- 김은유 변호사가 보상을 총지휘한 세종시·탕정지방산업단지 대책위를 가보라! 아마 보상에 대한 마인드가 바뀔 것이다.
- 이제는 아파트 용지도 주는 시대이다.
- 시화MTV사업은 개발이익을 전부 지역에 환원. 평택미군기지 이전사업을 보라.

<○○산업단지 맞춤형 이주대책 내용>

■ 현황

- 이주대책대상자 : 약 120가구
- 택지 평수 : 약 80평
- 택지 건폐율/용적율 : 60%/150%

■ 생계보장형 이주자 택지

가. 가이주 아파트 마련 : 사업시행자가 주민들의 가이주를 위하여 30평형대 아파트(전세금 약 8,000만원)를 제공

나. 이주자택지 공급가격의 엄격심사를 통한 가격인하

- 최초 사업시행자 제시안 : 조성원가의 70%
- 그러나 주민들이 조성원가중 금융비용이 10%나 반영되어 있는 사실을 발견하는 등 불합리를 지적하며 협의를 진행
- 최종 합의안 : 조성원가의 60%(1년전 주택공사가 시행한 이주자택지 가격이 평당 약220만원임에 비하여 ○○산업단지는 약120만으로서 매우 저렴함)

다. 상가 확대 : 최초 계획안은 1층 상가 2,3층은 주택이었으나, 주민 요구로 1,2층 상가, 3층 주택으로 지구단위계획을 변경 수립중임

라. 공원 지하에 주차장 건설 : 이주자택지의 주차난을 해소

마. 단지화를 위한 마스터플랜 지원

- 단지화를 꾀하여 상가를 활성화하고자 마스터플랜을 사업시행자 비용으로 실시함,
- 즉, 주민들(약60%)이 비록 자신의 단독주택을 건축하는 것이나, 단체를 조직하여 1곳에 설계와 시공을 맡기기로 합의함

바. 건축비 지원방안 수립 : 1가구당 약7,500만원 지원기로 합의

■ 각종 생계 지원사업

- 각종 생계대책사업 시행 : 함바식당 운영(식당 건물 및 집기시설 일체 사업시행자 지원), 지장물 철거사업, 석유류 공급, 노무 인력공급사업 등
- 기타 지원사업 : 주유소 건축(단지내에 사업시행자가 주유소를 건축하여 무상 제공), 마을회관 부지 제공, 기타 지속적 협의 중

★ 모범 보상정보를 제대로 가지고 있는 곳은 오직 법무법인 강산 밖에 없습니다. 만일 보상정보를 알고 있다는 사람이 있다면 강산과 비교하여 보시기 바랍니다.

(4) 보상협의회 제대로 대응

- 의무적 설치, 면적이 100,000㎡ 이상인 사업, 시·군 또는 구에 설치
- 설치시기 : 보상계획의 열람기간 만료후 30일 이내

협의사항	협의결과 처리
- 보상액 평가를 위한 사전 의견수렴에 관한 사항 - 잔여지의 범위 및 이주대책의 수립에 관한 사항 - 당해 사업지역내 공공시설의 이전 등에 관한 사항 - 토지소유자 또는 관계인 등이 요구하는 사항 중 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 사항 - 그 밖에 지방자치단체의 장이 부의하는 사항	사업시행자는 정당하다고 인정되는 사항에 대하여는 이를 반영하여 사업을 수행하여야 한다.

(5) 올바른 대책위원회가 구성

□ 일반론

- 개인적인 노력은 한계가 있다. 따라서 대책위원회를 구성하는 것이 타당하다.
- 특히 시간이 없고, 공부하기 싫은 사람들은 올바른 대책위가 구성되도록 노력하여야 한다. 공부하고, 연구하고, 투명하고, 사심이 없는 대책위원회를 선택하여야 한다.
- 특히 잘못된 지식을 가진 대책위는 없는 만도 못하다.

□ 필요성

- 최초의 협의보상금을 제대로 받기 위해
- 당사자간 합의가 법보다 우선하므로 법보다 나은 합의 위해

당사자 간의 합의로 같은 법 소정의 손실보상의 요건을 완화하는 약정을 할 수 있고, 그와 같은 당사자 간의 합의로 위 특례법 소정의 손실보상의 기준에 의하지 아니한 매매대금을 정할 수 있다(대법원 98다48866 판결). 안산신도시 영업보상 23개월 사례

- **보상협의회**를 뒷받침하고, 사업시행자와 이주 및 생계대책 등을 협의하기 위해
- 감정평가사 추천권 행사 위해

□ 주의사항

- 브로커 개입 차단, 무늬는 도와주는 것처럼 보이거나 사리사욕 챙기는 자 주의
- 공부하지 않는 대책위는 배척

□ 대책위 선택기준 : 아래 사항에 대한 준비정도를 파악하면 됨

- 토지소유자 주소파악 여부 - 토지 등 보상대상 분석여부 - 비교표준지 분석 여부	- 인근유사토지거래가격 입수여부 - 보상선례 입수상태 - 대책위 운영자금 조달 및 사용방안
--	--

- 강제집행 견학 여부 - 지장물조사에 대한 대책 여부 - 행정도시, 탕정대책위 방문 여부 - 불합리한 제도 현황파악 여부 - 세금 문제 파악 여부 - 보상협의체 구성 및 협상대책 - 각종 서식 입수상태	- 보상투기방지 대책 - 주민협상안에 대한 이해도 - 개발계획에 대한 주민의견반영 방안 - 이주대책, 생활대책, 생계대책안 - 부재지주에 대한 대책 - 기업 및 세입자 대책
---	---

★ **법무법인 강산은!** 주요지구 협상참여 경험, 60개 대책위 자문 경험을 토대로

- 모범적인 **대책위 구성요령, 정관, 기본협상안, 협의전략** 제공

(6) 증여 신중히

- 많은 보상대상자가 세금문제 등 여러 가지 이유로 자식에게 증여를 한다.
- 증여를 하면 오히려 큰 손해를 보는 경우가 많다. 우선 이주대책대상자에서 탈락하는 경우가 많고, 세금에서도 불리한 경우가 있다. 증여하기 전 세무사 필히 확인 요망

(7) 건축 중 또는 건축허가를 받은 경우 신고의무

- 반드시 적극적으로 신고기간내에 신고를 하고, 즉시 강산과 상의를 하여야 한다.
- 그렇지 않으면 더 이상 건축이 불가하다.

(8) 투기금지

- 투기를 하면 결국 손해를 본다. 정정당당하여야 한다.

(9) 브로커 척결

- 최근 무자격 브로커가 보상세계에 난무하면서 많은 손해를 야기하는 경우가 있다.
- ‘국제경찰’이라는 사람들도 있다. 심지어는 대책위에도 진출하는 경우도 있다. 주의가 요망된다.

(10) 서류 제출 신중

- 사업시행자가 제출하라고 요구하는 서류는 무조건 제출하는 경우가 있다.
- 그러나 이는 주의하여야 한다. 그중에는 내서는 안 되는 서류들도 많다. 후회하지 말고 자세히 알아보고 제출하여야 할 것이다.

6. 지장물조사 전 행동수칙은?

(1) 철저한 의견제출

- 공익사업이 발표되면 거의 대부분 주민 공람 공고를 실시하는데, 이때 자신의 의견을

철저히 개선하는 것이 좋다.

- **택지개발촉진법 제3조의3 (주민등의 의견청취)** ① 지정권자가 제3조에 따라 택지개발지구를 지정하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다. 다만, 국방상 기밀 유지가 필요하거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.[전문개정 2011.5.30]
- **도시개발법 제7조(주민 등의 의견청취)** ① 제3조에 따라 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장이 도시개발구역을 지정(대도시 시장이 아닌 시장·군수 또는 구청장의 요청에 의하여 지정하는 경우를 제외한다)하고자 하거나 대도시 시장이 아닌 시장·군수 또는 구청장이 도시개발구역의 지정을 요청하려고 하는 경우에는 공람이나 공청회를 통하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며, 공람이나 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영하여야 한다. 도시개발구역을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2008.3.28>

(2) 환경영향평가 등에 대한 공청회 개최

- 개발사업을 하려면 환경영향평가 등에 대해서 주민설명회를 열거나 아니면 공청회를 개최하여야 한다.
- 단, 주민들이 힘으로 설명회나 공청회를 무산시키면 사업시행자는 열지 않아도 된다고 규정하고 있다. 그렇게 되면 누구만 좋을까?
- 그런데 일방적인 설명회보다는 전문가를 추천하여 서로 의견을 교환하는 공청회를 개최하는 것이 좋다.
- **대응책 : 주민 30명 이상이 공청회 개최 요구**
- **모범사례 : 아산신도시 2단계 공청회**

- 환경영향평가법 제13조(주민 등의 의견 수렴)** ① 개발기본계획을 수립하려는 행정기관의 장은 개발기본계획에 대한 전략환경영향평가서 초안을 공고·공람하고 설명회를 개최하여 해당 평가 대상지역 주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 범위의 주민이 공청회의 개최를 요구하면 공청회를 개최하여야 한다.
- ③ 개발기본계획을 수립하려는 행정기관의 장이 책임질 수 없는 사유로 제1항에 따른 설명회나 공청회가 정상적으로 진행되지 못하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 설명회나 공청회를 개최하지 아니할 수 있다. 이 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 설명회 또는 공청회에 준하는 방법으로 주민 등의 의견을 들어야 한다.

(3) 토질조사 허용여부

- 예정지구 지정 후에 사업시행자가 실시한다.
- 그런데 보상을 받기 전에는 토지소유자의 동의를 받거나 일정한 절차를 거치지 않으면 불가하다.

(4) 토지, 지장물, 권리에 대해서 일괄보상 요구

- 법은 일괄보상 원칙을 천명
- 대응책 : 서면에 의한 일괄보상 요구, 그렇지 않을 경우 수용불가(중토위 지침)

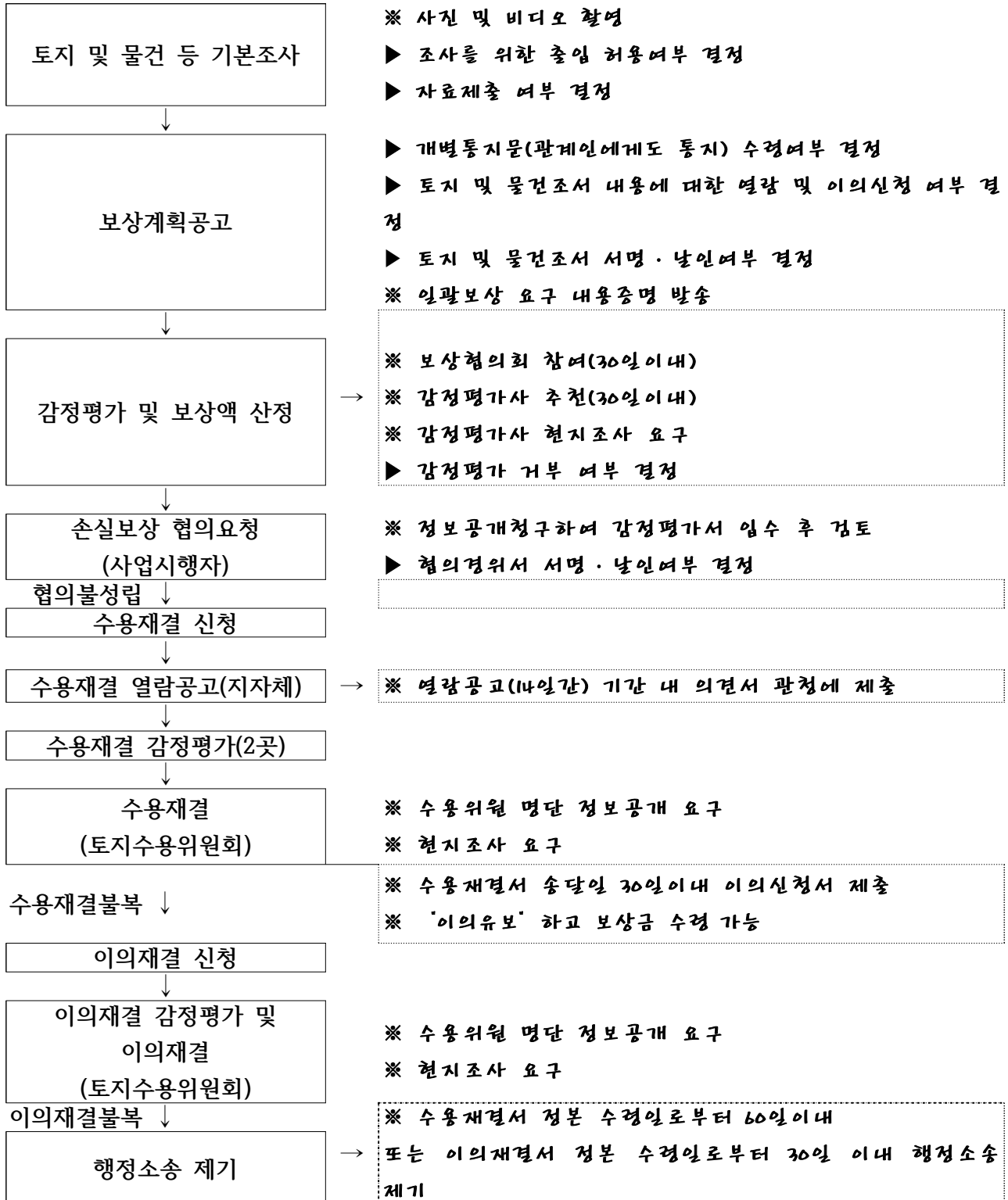
법 제65조 사업시행자는 동일한 사업지역에 보상시기를 달리하는 동일인 소유의 토지등이 여러 개 있는 경우 토지소유자나 관계인이 요구할 때에는 한꺼번에 보상금을 지급하도록 하여야 한다.[전문개정 2011.8.4]

7. 보상에 대한 오해와 진실은?

	오 해	진 실
1	이제 더 알 필요 없다.	보상내용은 계속 바뀐다.
2	경매·담보평가가격, 매수가격은 보상금 산정의 기준이다.	보상금 산정의 기준이 아니다.
3	사업시행자가 요구하는 서류는 무조건 제출하여야 한다.	아니다. 서류를 함부로 제출하면 손해를 보는 경우도 있다
4	대책위를 잘못 선택해도 나는 피해볼 것이 없다.	대책위가 잘못되면 큰 피해를 본다. 절대로 방관해서는 안된다.
5	사업시행자에게 밋보이면 보상금이 적어진다.	아니다. 만약 그렇다면 이는 위법한 것이다.
6	공익사업 발표 후에 등기를 자식 등 앞으로 이전해도 피해가 없다.	상속을 고려해서 미리 등기를 이전하는 경우에 잘못하면 이주대책대상에서 제외되고, 세금 등에서 불측의 손해를 볼 수도 있다.
7	수분양권 양도서류는 파기하는 것이 좋다.	반드시 보관하여야 나중에 양도소득세에서 피해를 보지 않는다.
8	내 보상금 정보를 공개하면 손해이다.	공개를 하면 오히려 이익이다.
9	인터넷 정보는 모두 진실이다.	보상분야는 틀린 것이 많다. 전문가라고 자처하는 사람도 틀린 정보를 제공하는 경우가 많다.
10	사업시행자가 주재하는 보상설명회는 개최하는 것이 좋다.	아니다. 먼저 설명회 자료를 요청하여 그 자료를 보고 판단하는 것이 좋다.
11	지장물조사에서 누락되면 손해를 본다.	아니다. 사진이나 비디오를 촬영하여 놓으면 손해를 보지 않는다. 보상없이 소유권 변동은 없다.
12	환경영향평가 공청회는 막아야 한다.	적극적으로 대응하는 것이 좋다.
13	공탁금은 찾지 않아야 한다.	사업취소소송이 아니라 단지 보상금 증액소송이라면 이의유보를 하고 찾으면 된다.
14	재판을 하면 무조건 20%이상 오른다.	증액금액은 장담이 불가능하다. 통상은 10% 미만이다. 다만, 이유가 있으면 많이 오른다. 최근 강산은 100억원을 201억원을 증액하였다.

제3장. 보상 절차 및 대응책

8. 기본적인 보상절차는? : 반드시 강산과 상담 후 의사결정 요망



- ①출입을 하여 보상대상을 확정하고(토지조사서 및 물건조사서 작성),
 - ②토지조사서 및 물건조사서에 서명 날인을 받아야 하고,
 - ③감정평가를 통해 보상금을 산정하여 협의보상 또는 수용재결을 해서 소유권을 취득하여야 하고,
 - ④스스로 안나가면 소송을 통해 내 보내야 만 사업시행이 가능
- ▶ 즉, 강제로 수용을 하려면 엄격한 절차를 지켜야 하고, 모든 보상금은 감정평가를 통해서만 결정되므로, 감정평가에 많은 관심을 기울여야 한다.

9. 지장물조사를 위하여 적법하게 출입을 하려면?



□ 무단으로 출입하면 형사처벌을 받음 : 주거침입죄 등

- 법 제97조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 200만원 이하의 벌금에 처한다.
 1. 제9조제2항 본문을 위반하여 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받지 아니하고 타인이 점유하는 토지에 출입하거나 출입하게 한 사업시행자
- 형법 제319조(주거침입, 퇴거불응) ① 사람의 주거, 관리하는 건조물, 선박이나 항공기 또는 점유하는 방실에 침입한 자는 3년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.
 - ② 전항의 장소에서 퇴거요구를 받고 응하지 아니한 자도 전항의 형과 같다.
- 형법 제320조(특수주거침입) 단체 또는 다중의 위력을 보이거나 위험한 물건을 휴대하여 전조의 죄를 범한 때에는 5년 이하의 징역에 처한다.

가. 사업시행자가 특별자치도, 시·군 또는 구가 아닌 때

(1) 출입의 허가(법9조제2항)

- 사업인정 전 : 시장·군수 또는 구청장으로부터 출입할 토지의 구역 및 기간을 정하여 출입의 허가를 받아야 함,
- 사업인정 후 : 법제27조제1항에 의거하여 출입허가 없어도 가능, 단, 통지(10조), 증표 등의 휴대(법13조)는 하여야 함

(2) 출입 통지(사업시행자 → 시장·군수 또는 구청장)

- 사업시행자가 실제 출입하려면 출입하고자 하는 날의 **5일전까지** 그 일시 및 장소를 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 함(법제10조제1항)

(3) 출입 공고, 통지 (시장·군수 또는 구청장 → 토지점유자)

- 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 이를 공고하고 그 토지점유자에게 통지하여야 하고 (일출전이나 일몰후에는 토지점유자의 승낙없이 그 주거(住居)나 경계표·담 등으로 둘러싸인 토지에 출입할 수 없다)(법제10조제2항제3항).

법 제11조(토지점유자의 인용의무) 토지점유자는 정당한 사유 없이 사업시행자가 제10조에 따라 통지하고 출입·측량 또는 조사하는 행위를 방해하지 못한다.[전문개정 2011.8.4]

(4) 장애물의 제거 및 토지시굴

- 그 소유자 및 점유자의 동의를 얻어야 하고, 아니면 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 하고(법제12조제1항), 허가를 하기 전에 미리 그 소유자 및 점유자의 의견을 들어야 하고(법제12조제2항), 실제 제거를 하려면 **3일전까지** 그 소유자 및 점유자에게 통지(예외적으로 구술에 의한 통지 가능)하여야 한다(법제12조제3항).
- 사업인정 후에도 마찬가지다 : 법제29조는 측량하거나 조사하는 경우만 적용되므로 장애물제거까지는 허용하지 않고 있다.

※ 토질조사 문제?

※ 장애물을 제거할 절차를 밝지 않으면?

(5) 증표등 휴대 및 제시의무

- 출입하려는 자는 그 신분을 표시하는 증표와 허가증을 휴대하여야 하고(법제13조제1항),
- 토지 또는 장애물의 소유자 및 점유자 그 밖의 이해관계인에게 이를 내보여야 한다(법제13조제3항).

※ 이상의 통지는 서면으로 하되, 교부나 우편법에 의한 특별송달로 하여야 함

나. 사업시행자가 특별자치도, 시·군 또는 구인 때 : 보상법에는 처벌조항이 없다.

- (출입, 장애물 제거) 허가를 받지 않는다는 것 제외하고는 위와 동일

10. 지장물조사시 주의사항은?

(1) 지장물조사의 중요성, 자료제시 여부

- 보상대상을 정확히 확정할 의무는 사업시행자임.
- 사업시행자가 강제수용을 함에 있어서 가장 어려운 사항이 지장물조사이다. 그 이유는 간단하다. 지장물조사를 제대로 못하면 보상을 못하고, 보상을 못하면 소유권을 취득할 수가 없어 사업시행이 불가하다. 그런데도 지금까지 보상대상자들은 쉽게 지장물조사에 응해 왔다. 아니 아무런 대책이 없이 무조건 오히려 협조를 하여야 한다면 자신에게 돈을 주고 컨설팅을 받으라는 이상한(?) 사람들도 있다.
- 한번 생각해 보라. 예를 들어 반도체 공장 등 기업의 경우 그 목록을 기업체 스스로 제출하지 않으면 과연 사업시행자가 그를 조사할 능력이 있겠는가? 그 조사기간은 얼마나 걸릴까? 화훼의 품종을 알려주지 않으면 어떻게?
- 따라서 지장물조사에 앞서 반드시 강산과 협의하여 대처하기를 다시 한번 당부함.

(2) 토지조사서, 지장물조사서에 대해 서명·날인을 하여야 하는가?

법 제14조(토지조서 및 물건조서의 작성) ① 사업시행자는 공익사업의 수행을 위하여 제20조에 따른 사업인정 전에 협의에 의한 토지등의 취득 또는 사용이 필요할 때에는 토지조서와 물건조서를 작성하여 서명 또는 날인을 하고 토지소유자와 관계인의 서명 또는 날인을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 사업시행자는 해당 토지조서와 물건조서에 그 사유를 적어야 한다.

1. 토지소유자 및 관계인이 정당한 사유 없이 서명 또는 날인을 거부하는 경우
2. 토지소유자 및 관계인을 알 수 없거나 그 주소·거소를 알 수 없는 등의 사유로 서명 또는 날인을 받을 수 없는 경우[전문개정 2011.8.4]

- 서명 또는 날인을 어떻게 받아야 하는지 규정이 없다.
- 토지조서 및 물건조서에 대해서 서면으로 '이의제기'를 하면, 이의제기 그 자체가 서명·날인 거부로 볼 여지가 있고, 그렇게 되면 사업시행자는 절차상 문제 하나를 해결

(3) 지장물조사서에 지장물이 누락되었는데, 그 누락지장물은 보상을 못 받는가?

- 누락된 지장물은 보상이 없었으므로 그 소유권도 당연히 소유자에게 있음
- 이를 취득하려면 다시 협의절차 진행하는 것이 타당
- 토지수용위원회가 누락지장물에 대해 그대로 재결하는 것은 위법성 시비 존재

(4) 누락된 지장물에 대한 대응책은?

법 제27조 ② 사업인정고시가 된 후에는 제26조제1항에서 준용되는 제15조제3항에 따라 토지소유자나 관계인이 토지조서 및 물건조서의 내용에 대하여 열람기간 이내에 이의를 제기하는 경우를 제외하고는 제26조제1항에서 준용되는 제14조에 따라 작성된 토지조서 및 물건조서의 내용에 대하여 이의를 제기할 수 없다. **다만, 토지조서 및 물건조서의 내용이 진실과 다르다는 것을 입증할 때에는 그러하지 아니하다.**

11. 보상계획을 공고한다는데, 그 절차는?

법 제15조(보상계획의 열람 등) ① 사업시행자는 제14조에 따라 토지조서와 물건조서를 작성하였을 때에는 공익사업의 개요, 토지조서 및 물건조서의 내용과 보상의 시기·방법 및 절차 등이 포함된 보상계획을 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에 공고하고, 토지소유자 및 관계인에게 각각 통지하여야 하며, 제2항 단서에 따라 열람을 의뢰하는 사업시행자를 제외하고는 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게도 통지하여야 한다. 다만, 토지소유자와 관계인이 20인 이하인 경우에는 공고를 생략할 수 있다. <개정 2007.10.17> [전문개정 2011.8.4]

※ 현재 실무적으로 토지조서 및 물건조서의 내용은 일간신문에 공고를 하지 않는데, 과연 적법한 것인가? 아래 3항도 공고된 내용에 대해서 이의가 있는 경우라고 적시하고 있다.

※ 또한 관계인에게 통지하는 절차가 생략되면?

② 사업시행자는 제1항에 따른 공고나 통지를 하였을 때에는 그 내용을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 사업지역이 둘 이상의 시·군 또는 구에 걸쳐 있거나 사업시행자가 행정청이 아닌 경우에는 해당 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게도 그 사본을 송부하여 열람을 의뢰하여야 한다.

※ 행정청이 아닌 자가 사업시행자이면 열람장소가 2곳이라는 이야기임

※ 현재 토지소유자만 열람을 시키는 경우가 있는데, 적법한가?

12. 강제수용전 협의에 대한 대응책은?

(1) 사업시행자가 수용재결을 하려면 성실한 협의를 먼저 있어야 한다는데?

- **법 제16조(협의)** 사업시행자는 토지등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [전문개정 2011.8.4]

- **법 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "토지등"이란 제3조 각호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 말한다.

※ 따라서 물건도 수용재결을 하기 전에는 먼저 성실한 협의를 거쳐야 하는 것이다.

(2) 협의의 절차와 방법, 서명·날인 여부?

령 제8조(협의의 절차 및 방법 등)

① 사업시행자는 법 제16조의 규정에 의한 협의를 하고자 하는 때에는 국토해양부령이 정하는 보상협의요청서에 다음 각호의 사항을 기재하여 토지소유자 및 관계인에게 통지하여야 한다. 다만, 토지소유자 및 관계인을 알 수 없거나 그 주소·거소 그 밖에 통지할 장소를 알 수 없는 때에는 제2항의 규정에 의한 공고로써 통지에 갈음할 수 있다. <개정 2008.2.29>

1. 협의기간·협의장소 및 협의방법

2. 보상의 시기·방법·절차 및 금액

3. 계약체결에 필요한 구비서류

※ 실무적으로 우편물이 도달하지 않은 경우의 처리는?

③ 제1항제1호의 규정에 의한 협의기간은 특별한 사유가 없는 한 30일 이상으로 하여야 한다.

⑤ 사업시행자는 제1항제1호의 규정에 의한 협의기간내에 협의가 성립되지 아니한 경우에는 국토해양부령이 정하는 협의경위서에 다음 각호의 사항을 기재하여 토지소유자 및 관계인의 서명 또는 날인을 받아야 한다. 다만, 토지소유자 및 관계인이 정당한 사유없이 서명 또는 날인을 거부하거나 토지소유자 및 관계인을 알 수 없거나 그 주소·거소 그 밖에 통지할 장소를 알 수 없는 등의 사유로 인하여 서명 또는 날인을 할 수 없는 경우에는 서명 또는 날인을 받지 아니하되, 사업시행자는 해당 협의경위서에 그 사유를 기재하여야 한다.

1. 협의의 일시·장소 및 방법 (2호 내지 5호 생략)

(3) 손실보상협의 요청 후에 가격에 대해 협의를 하여 다시 보상금을 정할 수가 있는가?

- 사업시행자가 보낸 “손실보상협의요청서”는 ‘협의’라는 말이 들어가 있지만 실제로는 협의를 하는 것이 아니라 통지된 가격에 매매계약을 체결할지를 결정하라는 것
- 감정평가서도 공개를 하지 않고, 그저 “손실보상협의요청서”라는 제목의 공문 1장을 약 2-3회 달랑 보내고 난후, 협의를 하였으나 피보상자가 응하지 않아 수용재결에 이른 것이라고 주장
- 현재 중앙토지수용위원회는 몇 회 어디서 어떤 방식으로 협의를 하였는지를 사업시행자가 제대로 입증할 경우에만 수용재결을 받아 준다고 함. 강산은 관련공문을 가지고 있음

(4) 손실보상협의 요청에 대한 이의신청이 필요한 것인가?

- 협의요청에 대하여 사업시행자에게 ‘이의신청’을 할 필요는 없다.
- 법적인 ‘이의신청’(행정심판)은 수용재결 후에 수용재결서를 받은 날로부터 30일 내

13. 수용재결 대응책은?

(1) 토지수용위원회의 위원 구성은?

- 법 제52조(중앙토지수용위원회) ① 중앙토지수용위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성하며, 위원 중 대통령령으로 정하는 수의 위원은 상임(常任)으로 한다.
- ⑥ 중앙토지수용위원회의 회의는 위원장이 소집하며, 위원장 및 상임위원 1명과 위원장이 회의마다 지정하는 위원 7명으로 구성한다.

※ 결국 9인으로 구성

- 제53조(지방토지수용위원회)

- ① 지방토지수용위원회는 위원장 1명을 포함한 위원 9명으로 구성한다.
- ④ 지방토지수용위원회의 회의는 위원장이 소집하며, 위원장을 포함한 위원 5명 이상의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

(2) 토지수용위원회 위원 또는 직원에 대해 기피신청 문제

법 제57조(위원의 제척·기피·회피)

- ② 사업시행자, 토지소유자 및 관계인은 위원에게 공정한 심리·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 그 사유를 적어 기피(忌避) 신청을 할 수 있다. 이 경우 토지수용위원회의 위원장은 기피 신청에 대하여 위원회의 의결을 거치지 아니하고 기피 여부를 결정한다..
- ④ 사건의 심리·의결에 관한 사무에 관여하는 위원 아닌 직원에 대하여는 제1항부터 제3항까지의 규정을 준용한다.[전문개정 2011.8.4]

(3) 화해의 권고 문제

법 제33조(화해의 권고)

- ① 토지수용위원회는 그 재결이 있기 전에는 그 위원 3명으로 구성되는 소위원회로 하여금 사업시행자·토지소유자 및 관계인에게 화해를 권고하게 할 수 있다.

14. 강제철거 대응책은?

(1) 보상도 없이 공사에 착수할 수 있는가?

- 불가하다. 사전보상의 원칙

법 제62조(사전보상) 사업시행자는 해당 공익사업을 위한 공사에 착수하기 이전에 토지소유자와 관계인에게 보상액 전액(全額)을 지급하여야 한다. 다만, 제38조에 따른 천재지변 시의 토지 사용과 제39조에 따른 시급한 토지 사용의 경우 또는 토지소유자 및 관계인의 승낙이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.[전문개정 2011.8.4]

(2) 행정대집행, 강제집행은 가능한가?

- 사람이 점유하여 항거를 하는 경우에 행정대집행은 불가능(대법원 2004다2809 판결).
- 대집행비용은 민사소송으로 청구 불가능
- 사업시행자가 위법적으로 강행하려고 하면, 행정쟁송이 가능
- 강제집행은 가능. 단, 공장, 농작물, 가축, 수목 등은 실제 집행이 쉽지 않다.

15. 정비사업(주택재개발사업 등)과 강제취득

(1) 강제취득방법 비교

	강제수용	매도청구	현금청산
대상	재개발/도시환경/주거환경	재건축	재건축 (2008.3.13.선고 2006두2954)
법률	- 공익사업법 - 도시정비법	도시정비법	도시정비법
절차	엄격, 복잡	최고, 소송	협의, 소송
취득권리	전부가능	일부불가?	일부불가?
개발이익	배제	포함	포함

업무수행자	조합(유료는 법정 위수탁자/변호사만)	조합(변호사)	조합(변호사)
시기	- 사업시행인가후 - 관리처분인가후	조합설립후 지체없이(법39조)	분양신청기간만료일등 후부터
종기	입주자모집전까지	준공인가신청전까지(법 50조)	입주자모집전까지
세입자대책	있음(보상/임대아파트)	없음	없음
조합원자격 상실시점	분양신청기간종료일 다음날(대법원 2011.7.28. 선고 2008다91364 부동산명도)	비조합원	분양신청기간종료일 다음날(2010.8.19. 선고 2009다81203)

(2) 토지수용권 창출 규정

- 사업시행자는 정비구역안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 제8조제4항제1호의 규정에 해당하는 사업에 한한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.(법38조) <개정 2005.3.18.>

★ 사업시행자의 토지수용에 관한 도정법 제38조에 대해 법원이 위헌법률제청신청을 받아들임(서울행정법원 2010.11.8. 결정 2009아2442 위헌법률심판제청. 본안사건 서울행정법원 2009구합20267 토지수용재결처분취소등). 토지등소유자 방식의 도시환경정비사업이지만, 그 결정에 따라 다른 사업에도 영향이 있을 것으로 보임.

(3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용

- 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다.(법40조1항)<개정 2009.2.6, 2009.5.27.>

도정법 시행령 제44조의2(손실보상 등) ① 제11조에 따른 공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제3항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다. 다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토해양부령으로 따로 정할 수 있다. [본조신설 2009.8.11.]

도정법 시행규칙 제9조의2(손실보상 등) ① 영 제44조의2제2항에 따라 정비사업으로 인한 영업의 휴업 등에 대하여 손실을 평가하는 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제47조제1항에 따른 휴업기간은 같은 규칙 제47조제2항 본문에도 불구하고 4개월 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우

2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우

② 영 제44조의2제2항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항에 따른 주거이전비의 보상은 영 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 한다. [전문개정 2009.12.1]

(4) 사업인정 의제

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용함에 있어서 사업시행인가의 고시(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 제28조제4항의 규정에 의한 사업시행계획서의 고시를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조제1항의 규정에 의한 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다. (법40조2항)<개정 2007.12.21>

★ 사업시행인가처분 자체의 위법을 이유로 수용재결처분을 다룰 수 없음

사업시행인가는 그 후 일정한 절차를 거칠 것을 조건으로 하여 일정한 내용의 수용권을 설정하여 주는 행정처분의 성격을 띠는 것으로서 그 사업시행인가를 받음으로써 수용할 목적물의 범위가 확정되고 목적물에 관한 현재 및 장래의 권리자에게 대항할 수 있는 일종의 공법상의 권리로서의 효력이 발생하므로, 사업시행인가 단계에서 그 하자를 다투지 않고 이미 쟁송기간이 초과한 단계에서는 그 인가처분이 당연무효가 아닌 이상 그 처분의 불가쟁력에 의하여 그 위법 부당함을 다룰 수 없다(대법원 1989. 6. 27. 선고 87누743 판결). 즉, 사업시행인가처분 자체의 위법을 이유로 수용재결처분을 다룰 수 없다(2000. 10. 13. 선고 2000두5142).

★ 재개발구역 내 토지 등 소유자들에게 구 도시재개발법 제33조 제1항에서 정한 분양신청기간의 통지 등 절차를 이행하지 아니한 채 한 수용재결이 위법한지 여부(적극)

대법원 2007.3.29. 선고 2004두6235 판결 【토지수용이의재결처분취소】

2000. 3. 21.자 사업시행변경인가 고시가 새로운 사업시행인가 고시로서의 효력이 있는 것이라면, 사업시행자인 원고로서는 그와 같은 새로운 사업시행인가 고시 이후에 법 제33조 제1항이 규정한 분양신청기간의 통지 등 절차를 밟아야 할 것인바, 기록에 의하면 원고가 위 고시

이후에 이 사건 재개발사업 구역 내 토지 등 소유자들에게 하였다는 통지는 그 내용이 수용 전 매수협의를 요청하는 것으로 보일 뿐 분양신청기간이나 그 기간 내에 분양신청 할 수 있음을 통지한 것으로는 도저히 볼 수 없는 것일 뿐만 아니라(갑 제7호증의 29 내지 36 참조), 분양신청기간의 공고도 하지 않았다는 것이므로, 원고는 법 제33조 제1항 소정의 분양신청기간의 통지 등 절차를 제대로 이행하지 아니한 상태에서 이 사건 각 부동산에 대한 수용재결신청을 한 것으로 볼 수밖에 없다. 그렇다면 이 사건 수용재결은 위 절차를 이행하지 아니한 하자가 있어 위법하다고 할 것이므로, 위 수용재결을 취소한 이 사건 이의재결은 결과적으로 적법하다고 할 것이다.

(5) 재결의 특례

- 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조 및 동법 제28조제1항의 규정에 불구하고 사업시행인가를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 이를 행하여야 한다.(법40조3항)

(6) 금전보상의 예외

- 대지 또는 건축물을 현물보상 하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제42조의 규정에 불구하고 제52조의 규정에 의한 준공인가 이후에 그 현물보상을 할 수 있다.(법40조4항)

제4장. 감정평가 관련 정보

16. 토지소유자도 감정평가사를 추천할 수 있는가?

- 추천요건 : 토지면적과 총수의 각 2분의 1 이상 동의로 추천
- 추천기한 : 보상계획의 열람기간 만료일부터 30일 이내 추천
- 현재는 평가사간 경쟁이 거의 없다. 주민들도 이제는 이권이라고 생각할 필요 없다.
- 재개발의 경우 영업보상시 추천권 문제

17. 감정평가사는 현지조사를 하고 평가를 하여야 하는가?

규칙 제16조제3항 전단 : 감정평가업자는 제1항의 규정에 의하여 평가를 의뢰받은 때에는 대상물건 및 그 주변의 상황을 현지조사하고 평가를 하여야 한다.

※ 감정평가를 거부하면 손해를 보는가?

18. 전문적, 기술적인 물건 평가 방법은?

시행규칙 제16조제3항 후단 : 이 경우 고도의 기술을 필요로 하는 등의 사유로 인하여 자가 직접 평가할 수 없는 대상물건에 대하여는 사업시행자의 승낙을 얻어 전문기관의 자문 또는 용역을 거쳐 평가할 수 있다.

19. 감정평가 기간은 얼마나 되는가?

- 30일 이내. 단, 특수한 경우는 예외(규칙16조2항). 충분한 기간 주어야 함

20. 감정평가 방법은 어느 하나로 고정되어 있는가?

- 감정평가방법은 **원가법, 비교법, 수익법**이 있다. 2가지 이상 평가하고 비교 검토

규칙 제18조(평가방법 적용의 원칙) ① 대상물건의 평가는 이 규칙에서 정하는 방법에 의하여 되, 그 방법으로 구한 가격 또는 사용료(이하 "가격등"이라 한다)를 다른 방법으로 구한 가격등과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 한다.

②이 규칙에서 정하는 방법으로 평가하는 경우 평가가 크게 부적정하게 될 요인이 있는 경우에는 적정하다고 판단되는 다른 방법으로 평가할 수 있다. 이 경우 보상평가서에 그 사유를 기재하여야 한다.

③이 규칙에서 정하지 아니한 대상물건에 대하여는 이 규칙의 취지와 감정평가의 일반이론에 의하여 객관적으로 판단·평가하여야 한다.

21. 재평가는 언제하는가?

- 사업시행자가 관계법령에 위반하였거나 부당하게 평가되었다고 인정하는 경우
- 대상물건의 평가액 중 최고평가액이 최저평가액의 110퍼센트를 초과하는 경우. 대상물

건이 지장물인 경우 최고평가액과 최저평가액의 비교는 소유자별로 지장물 전체 평가액의 합계액을 기준으로 한다.

- 평가를 한 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 아니한 경우(법제17조)

22. 정당보상을 받기 위한 감정평가 대책은?

- 보상협의회를 개최하여 사전에 의견 제출
- 주민추천 감정평가사를 제대로 추천
- 감정평가사님들의 현실적 어려움을 이해하고, 평가관련 제반문제를 사업시행자와의 직접 협의로 풀어내어야 함
- 개인적인 이슈가 있는 경우 제대로 감정평가사에게 전달
- 예를 들어, 매도청구의 경우 비례율 자료, 당해 지역 개발정보, 거래사례 등 제공
- 재개발 : 페인트 사례, 일괄보상 요구 사례

23. 감정평가서 공개요구

- 본인에 대한 감정평가서는 공개하여야 한다는 판결(서울행정법원 2006. 5. 23. 선고 2005구합33241)
- 한국도로공사는 협의요청서에 공개청구가 가능하다는 점을 안내한다. 매우 칭찬하고 싶다.
- **미공개시의 대응책** : 성실한 협의가 없었으므로 수용재결이 불가하다는 주장을 제기한다.

건설교통부 토지국 지가제도와 연락처 02-2110-8151~2

접수일 2004.07.02/ 접수번호 2AA-0407-018096/ 처리(예정)일 2004.07.05

처리결과(답변내용)

「... 토지소유자가 자신의 토지에 대한 감정평가서 사본 공개요구에 대하여는 사업시행자는 공공기관의정보공개에관한법률에 의거 공개함이 타당할 것이라는 사항을 유선으로 통보하였음을 알려드립니다.」

제5장. 토지, 지장물, 권리에 대한 보상금 산정방법

24. 보상대상 및 보상내용 요약

보상대상자	보상 물건	보상 내용
토지소유자	토 지	- 표준지공시지가, 현실적이용상황, 객관적 상황을 기준으로 한 감정평가액
가옥 및 건축물 등 소유자	지장물	- 건축비에서 감가상각 고려한 감정평가액 - 단, 주거용건축물은 거래사례비교법과 비교하여 큰 금액, 공동주택은 거래사례비교법
과수 및 입(죽)목 소유자	과수 및 입(죽)목	- 수령, 수종 등을 고려하여 이식비용으로 평가한 금액, 예외적으로 취득비
영업자	영업보상	- 휴업보상 : 영업이익(3월-24월), 인건비등 고정적비용, 이전비 및 감손액, 부대비용 - 폐업보상 : 24개월
가축소유자	축산보상	- 영업보상에 준함, 기준마리수 이상 - 30킬로이상이면 실제이전거리
휴직자 실직자	휴직 또는 실직보상	- 사업인정고시일등 당시 3월이상 근로한 근로자는 휴직기간(최대 90일) 평균임금의 70% -근로장소가 폐지된 경우 90일분 평균임금
자경농, 임차농	농업손실 보상	- 원칙 : 2년치 도별농가평균소득 - 단, 실제소득인정기준 보상
농기구소유자	농기구 보상	- 경작지 2/3이상 편입된 경우, 매각손실액으로 평가한 금액
가옥소유자 및 세입자	주거이전비	- 가옥소유자 : 도시근로자월평균가계지출비×2월 - 세입자 : 도시근로자월평균가계지출비×4월(2011년 현재 3인가족 : 13,287,832원)
가옥소유자 및 세입자	이사비	- 주거면적에 따른 가재도구 운반실비 - 99평방미터 이상 : 1,095,186원(2009.현재)
당해 또는 인접외의 다른 곳으로 이주시 분묘연고자	이농비, 이어비	- 가구원수에 따른 1년분의 평균생계비, 과거 8개월분 2581만원에서 1년분 3871만원으로 증액(4인)
	분묘이장비	분묘이전비 + 석물이전비 + 잡비 + 이전보조비
기타	이주대책, 생활대책 등 각종 수분양권	① 이주대책 용지 또는 아파트(필수적) ② 생활대책 용지 또는 상가 ③ 협의양도인 택지 ④ 보상금예치에 따른 상업용지 수분양권 ⑤ 용지보상채권(Ⅲ)에 따른 수분양권

25. 토지보상금 산정 방법은?

(1) 토지보상금은 어떻게 산정되는가?

법 제70조(취득하는 토지의 보상)

- ① 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다)과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.
- ② 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.

(2) 보상액 산정시 가격시점은?
법 제67조(보상액의 가격시점 등)

- ① 보상액의 산정은 협의에 의한 경우에는 협의성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 한다.
- ② 보상액을 산정할 경우에 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격에 변동이 있는 때에는 이를 고려하지 아니한다.

(3) 토지보상금 산정공식은?

$$\text{보상금} = \text{면적} \times \text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{기타요인}$$

- 개별요인 : 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
- 비교표준지 선정방법 : 용도지역, 현실이용상황, 지목이 같은 순서로 선정
- 법 개정(2007.10.17.)으로 비교표준지 적용시점이 변경되었다는데? : 공익사업계획의 공고로 토지가격이 변동된 경우 개발이익배제를 위하여 당해 공고일 전의 공시지가를 기준으로 보상(현행 사업인정전 공시지가로 보상)한다. 단, 개정법률 공포 당시 공람공고를 마친 사업은 종전의 규정을 적용한다.

대상 토지	비교 표준지	시 점 수 정	지 역 요 인	개별요인 비교							기 타 요 인	산출 단가	결정 단가
				가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	계			
망월동 7◇-10 도로 216㎡	망월동 5◇-3	1.0 267	1	인근지가의 1/3									170,000
망월동 7◇-10 잡종지 1350㎡	상동	상 동	1	1.0	1.0	1.0	0.85	1.0	1.0	0.85	1.5	510,532	511,000

국토해양부 부동산공시가격알리미 <표준지공시지가>

■ 기준일자 : 2011년 1월 1일 기준

■ 열람지역 : 경기도 수원시 장안구 이목동

일련 번호	소 재 지	면적 (㎡)	지목	공시지가 (원/㎡)	지리적위치	이용상황 용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세
41111 - 172	이목동 13	2,460.0	답	68,000	윗배나무골 북측근거리	답 개발제한 자연녹지	마을주변농경지대	세로 (가)	부정형 완경사
- 173	15-4	2,294.0	답	61,000	윗배나무골 북측근거리	답 개발제한 자연녹지	마을주변농경지대	세로 (불)	부정형 완경사
- 174	23-1	1,305.0	대	454,000	윗배나무골 북측인근	단독 자연녹지	미성숙주택지대	세로 (가)	부정형 평지

(4) 불법형질변경된 토지(지목과 현황이 다른 토지)에 대한 보상

- 현실이용상황을 기준으로 보상함이 원칙(현황평가주의)이므로, 불법형질변경 또는 일시적 이용상황이라는 것은 사업시행자가 입증해야 함(대법원 2008.7.24. 선고 2007두6939판결).

- 불법전용산지에 관한 임시특례 : 2011.12.31일까지 신고하여야 함

★ 불법형질변경토지에 대한 보상은 강산과 반드시 상의. 강산은 엄청난 노하우가 있고, 위대법원 판례도 강산이 받은 것임

- 산지관리법 <법률 제10331호, 2010.5.31.> 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(불법전용산지에 관한 임시특례)

① 이 법 시행 당시 적법한 절차를 거치지 아니하고 산지를 5년 이상 계속하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 이용 또는 관리하고 있는 자는 그 사실을 이 법 시행일부터 1년 이내에 농림수산식품부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

2. 대통령령으로 정하는 공용·공공용 시설 또는 농림어업용 시설(농림어업인이 주된 주거용으로 사용하고 있는 시설을 포함한다)

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 신고된 산지가 이 법 또는 다른 법률에 따른 산지전용의 행위제한 및 허가기준이나 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 산지인 경우에는 심사를 거쳐 산지전용허가 등 지목 변경에 필요한 처분을 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 처분을 하는 경우에는 이 법을 적용한다. 다만, 산지를 전용한 시점의 규정이 신고자에게 유리한 경우에는 산지전용 시점의 규정을 적용한다.

(5) 사도에 대한 보상은?

☐ 사도법에 의한 사도 : 1/5

☐ 사실상의 사도 : 1/3

① 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로

- ② 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
- ③ 건축법 제35조의 규정에 의하여 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로
- ④ 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로

□ 1/3로 평가하지 않고 정상평가 하는 도로부지는?

- ① 공도 : 「도로법」제2조의 규정에 의한 도로, 「도로법 시행령」제10조의 규정에 의한 준용도로, 도시계획사업에 의하여 설치된 도로, 기타 「농어촌도로정비법」제2조의 규정에 의한 농어촌도로(이하 “공도”라 한다)의 부지

- 예외 : 아래는 1/3

- ① 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 이후에 도시관리계획에 의한 도로로 결정되어 기반시설(도시계획시설)인 도로(이하 “도시계획시설도로”라 한다)로 변경된 경우
- ② 토지소유자가 토지의 형질변경 허가 등을 받아 대지 또는 공장용지 등을 조성시에 도시계획시설도로에 맞추어 도로를 개설한 경우에 있어서 그 도시계획시설도로의 폭·기능·연속성 기타 당해 토지 및 주위토지의 상황 등에 비추어 그 도시계획시설도로의 결정이 없었을 경우에도 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여는 유사한 규모·기능 등의 도로를 개설할 것으로 일반적으로 예상되고 그 도로부분의 가치가 조성된 대지 또는 공장용지 등에 상당부분 화체된 것으로 인정되는 경우

- ② 예정공도 : 도시계획시설도로로 결정된 이후에 당해 도시계획시설사업이 시행되지 아니한 상태에서 사실상 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있는 토지
- ③ 지목은 도로이나 미 개설된 토지(중토위 재결기준 '03. 6.)
- ④ 지적공부상 도로로 되어 있으나 가격시점 현재 도로로 이용되고 있지 아니하거나 사실상 용도폐지된 상태에 있는 것(토지보상평가지침 제35조의2)
- ⑤ 통행제한 가능 토지 : 지적공부상으로 도로로 구분되어 있지 아니한 상태에서 가격시점 현재 사실상 통행에 이용되고 있으나 소유자의 의사에 의하여 법률적 . 사실적으로 통행을 제한할 수 있는 것(토지보상평가지침 제35조의2)
- ⑥ 새마을 도로, 자조사업으로 설치된 도로부지 : 자조사업이란 마을공동사업으로 설치한 도로

(6) 잔여 토지에 대한 대책은?

□ 잔여지에 대한 보상방법

- ①잔여지를 취득하여 보상하는 방법, ②잔여지의 가격하락에 대한 차액보상방법, ③잔여지에 공사가 필요한 경우 공사비보상이 있다.

□ 잔여지 취득보상

- 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 해당 토지소유

자는 사업시행자에게 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 수용을 청구할 수 있다. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다. (법74조1항).

- **수용청구 기간** : 종래에는 관할 토지수용위원회의 수용재결이 있기 전까지 수용청구를 하여야 하였으나, 토지보상법의 개정으로 2008. 4. 18. 이후 보상계획을 공고하고 토지 소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 분부터는 '그 사업의 공사완료일까지' 수용청구를 하면 된다(법제74조제1항).

- 잔여지 요건

령 제39조(잔여지의 판단) ① 법 제74조제1항에 따라 잔여지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지소유자는 사업시행자 또는 관할 토지수용위원회에 잔여지를 매수 또는 수용하여 줄 것을 청구할 수 있다. <개정 2008.4.17>

1. 대지로서 면적의 과소 또는 부정형 등의 사유로 인하여 건축물을 건축할 수 없거나 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우
2. 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 인하여 영농이 현저히 곤란한 경우
3. 공익사업의 시행으로 인하여 교통이 두절되어 사용 또는 경작이 불가능하게 된 경우
4. 제1호 내지 제3호외에 이와 유사한 정도로 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우

□ 잔여지 가치하락으로 인한 손실보상

- 토지의 일부가 사업지구내 편입됨에 따라 잔여지의 접면 도로상태, 형상 등이 불량하게 되어 잔여지의 가격이 하락한 경우에 보상을 하는 것이다(법제73조제1항).

- 잔여지의 가치하락으로 인한 보상의 대상에 사업손실도 포함

- 사업손실이란 수용 또는 사용되는 토지가 일정한 사업에 제공됨으로써 이에 따라 잔여지에 발생하는 손실. 즉 사업의 시행예정, 공사의 시행과정 또는 공사완성 후에 있어서의 시설의 형태, 구조, 공용에 기인하여 잔여지의 소유자가 입는 손실. 예를 들어 수용된 토지가 간선도로의 일부로 되어 교통량의 증가에 수반하는 소음, 진동의 발생 또는 잔여지와 간선도로와의 고저차 등에 의하여 잔여지의 가격이 하락하는 경우 등을 말한다.

- 해당 사업의 공사완료일부터 1년이 지난 후에는 청구할 수 없다(법제73조제2항).

□ 잔여지에 공사가 필요한 경우 공사비보상

- 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다.

- 해당 사업의 공사완료일부터 1년이 지난 후에는 청구할 수 없다(법제73조제2항).

26. 토지보상과 관련하여 가장 자주 묻는 질문은?

(1) 토지보상금 예측은?

- 정확한 토지보상금은 비교표준지를 선정하여 감정평가를 통해 결정된다.
- 다만, 보상금액 예상치는 국토해양부 사이트를 통해 스스로 비교표준지를 선정하여 본 다음 도시지역은 그 비교표준지 가격의 120%에서 150%, 도시지역 외는 140%에서 180% 사이를 보면 된다(이는 사건임).
- 용도지역, 현실이용상황, 지목, 근거리, 주위환경 등으로 비교표준지 선정

일련 번호	소 재 지	면적 (㎡)	지목	공시지가 (원/㎡)	지리적위치	이용상황 용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세
41111 - 172	이목동 13	2,460.0	답	68,000	윗배나무골 북측근거리	답 개발제한 자연녹지	마을주변농경지대	세로 (가)	부정형 완경사

대상 토지	비교 표준 지	시 점 수 정	지 역 요 인	개별요인 비교							기 타 요 인	산출 단가	결정 단가
				가 로	접 근	환 경	획지	행 정	기 타	계			
망월동 ◇-10 잡종지 1350㎡	상동	상 동	1	1.0	1.0	1.0	0.85	1.0	1.0	0.85	1.5	510,532	511,000

(2) 개별공시지가를 높이면 보상가격이 높아지는가?

- 표준지가격을 조사할 때 참작사유가 되고, 공적심사시 가이드라인이 되므로 높은 것이 좋다.
- 단, 양도소득세의 취득가격을 의제가격으로 환산할 때 개별공시지가가 오르면 손해를 볼 수도 있다. 그러나 이 부분은 금액이 크지 않은 경우가 많다.

(3) 현시가대로 보상이 되는가?

- 토지보상가격은 현시가가 아니라 표준지공시지가를 기준으로 감정평가사가 여러 요인을 고려하여 평가를 하여 산정한다. 따라서 현시가대로 보상이 되는 경우도 있고, 그렇지 않은 경우도 있다. 2000년대 이전에는 보상가격이 현시가에 한참 미치지 못하는 경향이 있었으나, 2000년대에 이르러는 현시가에 근접하여 보상이 실시되는 경우가 많았고, 그러다가 2011년에 이르러는 다시 보상가격이 현시가보다는 감정가격으로 결정되는 경우가 많아졌다.
- 인근유사토지의 정상거래가격은 기타요인으로 참작한다.
- 공동주택과 집합건물은 거래사례비교법으로 평가.

(4) 내 토지가 세목고시에서 누락되었는데, 이 경우는?

- 세목고시에서 누락되었다면 강제수용이 불가함.

(5) 내 토지가 토지조서에서 누락되어 보상금이 산정되어 나오지 않은 것이 있는데, 어떻게 대응하여야 하는가?

- 보상이 없다면 소유권 변동도 없다.
- 이 경우는 즉시 강산과 협의하라. 기회가 열릴 것임

(6) 미리 현실이용상황을 바꾸면 높은 보상금을 받을 수 있는가?

- 소용없다. 공람공고일부터 행위제한이 되므로 이를 어기고 마음대로 임야나 전, 답을 형질 변경하면 불법형질변경으로 보고 형질변경 전 토지이용상황대로 보상 실시

(7) 내가 이전에 매수한 가격 보다는 높게 보상을 받는가?

- 장담불가. 원칙적으로는 내가 매수한 가격대로 보상이 되지는 않는다.

(8) 가끔 민간인 사업시행자가 수용재결에 앞서서 미리 매수를 하기 위해 가격제시를 하면서 만일 이 가격에 팔지 않고, 나중에 수용재결이 되면 가격이 떨어질 수도 있다고 협박을 하는데, 사실인가?

- 원칙은 그렇게 되어서는 안 되는 것이지만 그런 경우 종종 발생함. 이런 경우는 매우 잘 대처하여야 함

(9) 내가 공장 또는 펜션을 지으려고 준비 중에 있었는데, 보상에 반영되는가?

- 아니다. 일시적인 이용상황, 소유자의 주관적인 가치판단, 특별한 용도에 사용을 예정으로 한 경우 등은 반영이 안된다.

(10) 공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지 등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에도 보상을 받는가?

- 손실을 보상하여야 한다(2007.10.17. 신설).

27. 토지보상을 제대로 받기 위한 전략은?

가. 대책위 차원의 준비사항은?

- 토지보상금은 대책위 차원의 준비가 최선. 기타요인은 모든 토지가 같이 적용
- 비교표준지 가격이 제대로 결정, 그 표준지가 비교표준지로 선정되도록 노력.
- 인근유사토지의 정상거래사례를 수집. 실거래가 신고내역 검토
- 보상선례 수집(특히 각 지방자치단체 보상사례 면밀 검토 필요).
- 보상금 지급조건에 대한 협의

- 소유권외의 권리에 대해서도 평가를 실시(중앙토지수용위원회 2007. 6. 28. 시행).

나. 개인적인 준비사항은?

★ 아래에 해당하는 토지소유자는 법무법인 강산의 상담을 받아야 함. 이 토지들은 어떠한 전략으로 대처하느냐에 따라 보상금이 큰 차이가 남

(1) 미술관 등 특수 토지 : 00미술관

(2) 수 필지를 연이어 소유한 자 : 일단지 보상 검토

(3) 용도지역이 바뀐 토지

- 사례연구 : ○마을 사례(수용재결에서 약13억 보상 → 이의재결시 50억)

(4) 지목이 임야인데 임야대장이 아닌 토지대장에 등록된 임야소유자

(5) 도시계획도로에 접한 토지소유자

(6) 농로 또는 도수로로 이용되는 토지소유자

(7) 새마을 도로 등 도로 소유자

(8) 지목은 임야인데 현재 개간하여 전, 답으로 사용 중인 토지소유자

(9) 무허가 건축물 부지 소유자

- 건물 건축이 되기 전의 이용상황대로 평가

- 단, 1989. 1. 24. 이전에 건축된 무허가 건축물의 부지는 대지로 평가

- 무허가 건축물의 대지로 평가시 대지 인정 범위 : 대법원은 '무허가건물 등의 부지'라 함은 당해 무허가건물 등의 용도·규모 등 제반 여건과 현실적인 이용상황을 감안하여 무허가건물 등의 사용·수익에 필요한 범위 내의 토지와 무허가건물 등의 용도에 따라 불가분적으로 사용되는 범위의 토지를 의미하는 것이라고 해석되고, 무허가건물에 이르는 통로, 야적장, 마당, 비닐하우스, 천막 부지, 컨테이너, 자재적치장소, 주차장 등은 무허가건물의 부지가 아니라 불법으로 형질변경된 토지라고 판시한바 있다(2002. 9. 4. 선고 2000두8325).

- 중앙토지수용위원회 (2007.6.28.시행) : 바닥면적만을 대지로 인정 단, 건축물부지로 이용되고 있는 것이 객관적으로 인정되고 지적공사등의 현황측량결과에 의거 객관적으로 대지로 인정되는 면적에 대하여는 대지로 평가보상함.

(10) 도로보다 지대가 낮은 토지소유자

(11) 건축 중, 또는 개발행위허가 중에 있는 토지소유자

규칙 제57조 (사업폐지 등에 대한 보상) 공익사업의 시행으로 인하여 건축물의 건축을 위한 건축허가 등 관계법령에 의한 절차를 진행중이던 사업 등이 폐지·변경 또는 중지되는 경우 그 사업 등에 소요된 법정수수료 그 밖의 비용 등의 손실에 대하여는 이를 보상하여야 한다.

(12) 폐기물 매립 토지소유자 ☞ 고잔신도시 이00 사례

(13) 미불용지

규칙 제25조(미불용지의 평가)

① 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지에 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 평가한다.

(14) 10년 이내 공익사업으로 양도자 : 환매권 발생여부 검토

(15) 지적불부합지 토지소유자

(16) 국, 공유지를 개간한 자 : 개간비

(17) 잡종지 : 이용상황이 중요, 공장용지(10% ↓), 적치장, 단독주택지

(18) 묘지 : 묘지로 이용되지 않으면 현실이용상황대로 보상하고, 실제 묘지면 주변이용상황대로 보상

(19) 공원부지 : 주공 이00씨 (50% ↑)

(20) 매수한지 3년이 안된 토지, 매수가격이 주변가격보다도 높았던 토지

28. 부재지주에 대한 보상은?

(1) 채권보상을 받는 부재지주란?

- 토지소유자(세대원 전원이 아님)가 사업인정고시일 1년전부터(이 규정은 2008.4.18.부터 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되는 사업분부터 적용되고, 그 이전 사업은 사업인정고시일부터)

- ① 당해 토지의 소재지와 동일 또는 연접한 시·구 또는 읍·면에 계속하여 주민등록을 하지 아니한 자.
- ② 위 지역에 주민등록은 되어 있으나, 사실상 거주하지 아니한 자(다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. 시행령 제26조)

(2) 부재지주의 예외요건은?

- 다음 각호의 1에 해당하는 토지는 부재지주가 아니다.

- ① 상속에 의하여 취득한 경우로서 상속받은 날부터 1년이 경과되지 아니한 토지
- ② 사업인정고시일 1년전부터 계속하여 제1항 각호의 1의 지역에 사실상 거주하고 있음을 건설교통부령이 정하는 바에 따라 입증하는 자가 소유하는 토지

* 시행규칙 제15조(부재부동산소유자의 거주사실에 대한 입증방법)

1. 시장·군수·구청장 또는 읍·면·동장 또는 출장소장의 확인을 받아 입증하는 방법
2. 공공요금영수증 등 객관성이 있는 자료에 의하여 입증하는 방법

(3) 부재지주가 되지 않으려면?

1. 세대원이 아닌 토지소유자 혼자만 당해 지역 또는 연접지역으로 주민등록을 이전한다.
2. 사실상 거주한다(사실상 거주란? 강산에 문의하시기!))
3. 예외적 요건이 있는지 살펴본다.
 - 가. 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우 : 주민등록요건을 갖추지 못해도 가능한지?
 - 나. 상속받은 날부터 1년이 경과되지 아니한 토지
 - 다. 사실상 거주하고 있음을 입증하는 경우
4. 채권보상대상 사업인지 판단
 - 가. 사업별 요건(아래 각호에 해당하여야만 채권보상 가능)
 1. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업
 2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지개발사업
 3. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발사업
 4. 「관광진흥법」에 따른 관광단지조성사업
 5. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 6. 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 따른 국민임대주택건설사업
 7. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
 - 나. 사업시행자 요건(아래 각호에 해당하여야만 채권보상 가능)
 1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
 2. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
 3. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 한국산업단지공단
 4. 「지방공기업법」 제49조에 따른 지방공사

29. 지장물 보상금 산정방법은?

(1) 건축물 등 지장물 보상원칙은?

- 이전비 보상 원칙, 예외적으로 취득비 보상
- 건축물은 대부분 취득비 보상. 기타 지장물은 취득비인지 이전비인지 유의

법 제75조(건축물등 물건에 대한 보상) ① 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 "건축물등"이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 "이전비"라 한다)으로 보상하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다.

1. 건축물등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우
2. 건축물등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우
3. 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우
- ⑤ 사업시행자는 사업예정지에 있는 건축물등이 제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는

관할 토지수용위원회에 그 물건의 수용 재결을 신청할 수 있다. <신설 2007.10.17> <종전 제 5항은 제6항으로 이동 2007.10.17>

(2) 감정평가방법은?

- 건축물은 원가법, 예외적으로 주거용건물, 집합건물은 거래사례비교법으로 평가

규칙 제33조 ② 건축물의 가격은 원가법으로 평가한다. 다만, 주거용 건축물에 있어서는 거래 사례비교법에 의하여 평가한 금액(공익사업의 시행에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 주택 입주권 등을 당해 건축물의 소유자에게 주는 경우 또는 개발제한구역안에서 이전이 허용되는 경우에 있어서의 당해 사유로 인한 가격상승분은 제외하고 평가한 금액을 말한다)이 원가법에 의하여 평가한 금액보다 큰 경우와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유 권의 대상이 되는 건물의 가격은 거래사례비교법으로 평가한다.<개정 2005.2.5>

(3) 문제점은?

- 법 제75조제5항 문제 : 제1항제3호 제외이유?

▶ 「이전재결」을 입법적으로 인정한 것인가?

- 건물철거에 따른 보상금 유보문제 : 위헌적

▶ 이전비는 1회만 인정되는가?

(4) 잔여건물 보상은?

- 잔여건물 매수청구 또는 수용청구

- 잔여건물 가치하락 보상(종전에는 판례로 인정. 입법으로 명문화)

법 제75조의2(잔여 건축물의 손실에 대한 보상 등) ① 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 건축물의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여 건축물의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다. 다만, 잔여 건축물의 가격 감소분과 보수비(건축물의 나머지 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는 데에 일반적으로 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용을 말한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 요구되는 시설 개선에 필요한 비용은 포함하지 아니한다)를 합한 금액이 잔여 건축물의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여 건축물을 매수할 수 있다.

② 동일한 소유자에게 속하는 일단의 건축물의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여 건축물을 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 그 건축물소유자는 사업시행자에게 잔여 건축물을 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 수용을 청구할 수 있다. 이 경우 수용 청구는 매수에 관한 협의를 성립되지 아니한 경우에만 하되, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다.

④ 제1항 본문에 따른 보상에 관하여는 제73조제2항을 준용하고,(공사완료일부터 1년까지만 청구)

30. 건물 보상과 관련하여 자주 묻는 질문은?

(1) 건물이 보상에서 누락되었는데?

- 지장물조서나 보상대상에서 누락된 건물은 보상이 불가하므로, 소유권도 그대로 보유.
- 즉시, 강산과 협의

(2) 건물 임대소득에 대해서도 보상이 되는가?

- 임대소득은 부동산 원본에 대한 과실이므로 아직까지 임대소득에 대한 보상은 미 실시
- 단, 도시개발사업의 경우 임차인은 보상청구 가능
- 사례연구 : 민박집 주택개량을 하여 지자체에서 민박마을로 지정되고, 농협중앙회에서 팜스테이 마을로 지정된 경우 영업보상이 가능한가? 적극 2003.4.17. 토관 58342-547

(3) 사업용 건물을 보상 받는 경우에 받지도 않은 부가세를 내야 하는가?

- 법 개정으로 내지 않아도 된다.

(4) 협의요청서를 보니 지장물이 여러 개인데도 개별적으로 보상액수를 정하지 않고 일괄 얼마라는 식으로 되어 있는데, 법적으로 타당한가?

- 법적으로 명확한 규정은 없으나, 당연히 지장물별로 보상가액을 따로 정하는 것이 타당 ※ 대응책은?

(5) 지장물에 대해서는 이전비와 취득비를 비교하여 낮은 것으로 평가를 한데, 왜 평가서에는 이전비로 평가를 했는지, 취득비로 평가를 했는지가 나타나지 않는 것인가?

- 현재 평가서에는 그 내용을 기재하지 않고 있다.
- 대응책 : 별도로 정보공개 청구를 하여 확인 요망

(6) 무허가 건축물도 보상의 대상이 되는가?

- 사업인정고시 후 건축한 건축물 : 보상제외
- 사업인정고시 전 건축한 건축물중 주거용 건물 : 허가 여부 불문하고 보상(대법원 99두 10896 판결).
- 사업인정고시 전에 건축한 건축물중 주거용 건물이 아닌 위법 건축물 : 그 위법의 정도가 관계 법령의 규정이나 사회통념상 용인할 수 없을 정도로 크고 객관적으로도 합법화될 가능성이 거의 없어 거래의 객체도 되지 아니하는 경우에는 예외적으로 수용보상 대상이 되지 아니한다(대법원 2000두6411).

주택공사 : 개발계획 승인 전에 건립된 무허가건축물에 대하여는 택지개발촉진법 제6조의 취지와 위법성 정도 등을 감안하여 보상대상에서 제외할 수 있다.

충남도청이전신도시 : 사업지구안에서 타법령의 위법행위와 건교부장관의 개발행위허가제한

고시를 위반한 건축물 등은 보상하지 않는다고 한다.

(7) 비닐하우스 설치, 수목식재 등 지장물을 추가로 설치하면 보상금을 더 받는가?

- 이는 우매한 짓이다.
- 공람공고 이후에 나무를 추가로 식재하는 것은 위법. 형사처벌 대상

(8) 물건의 가격으로 보상한 건축물의 철거책임

- 물건의 가격으로 보상한 건축물의 철거비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물의 구성부분을 사용 또는 처분할 목적으로 철거하는 경우에는 건축물의 소유자가 부담한다(규칙33조4항).
- 대법원도 기업자에 대하여 해당 건물을 철거할 의무가 없고 단지 이전할 기한까지 이를 비워주기만 하면 되는 것이라고 판시하고 있다(2002. 11. 13. 선고 2002도4582).

31. 지장물 보상과 관련하여 각 개인이 준비하여야 할 사항은?

- 사업시행자는 지장물조사가 가장 중요!
- 지장물 중 건축물에 대한 보상은 개인적인 편차가 발생.
- 불법이 생기면 그것은 반드시 나에게 해롭게 돌아온다!
- 투입원가 및 현재가격에 대한 자료 준비
- 사진과 동영상 촬영
- 감가상각방법 주의 : 정액법, 정율법, 관찰감가법

32. 수목 보상평가기준은?

(1) 보상기준

- 원칙 : 이식에 필요한 비용으로 보상
- 예외 : 취득비 보상(법 제75조).
- 수목은 수종, 수고, 수령 등에 따라 보상가격이 차이가 난다. 특히, 수고 및 수령 등을 감안하여 개별적으로 검토해야 하고, 수목의 거래사례, 이전에 따른 견적서 등을 준비하여야 한다.

종류	구분		평가방법
관상수	이식 가능		이식비+고손액
	이식 불가능	거래사례 있는 경우	비준가격
		거래사례 없는 경우	소요비용의 현재액
과수	이식 가능	결실기	이식비+고손액+감수액
		미결실기	이식비+고손액

	이식 불가능	거래사례가 있는 경우		비준가격
		거 래 사 례 가 결실기		수익성 등 감안 평가액
		없는 경우	미결실기	소요비용의 현가액
요목	상품화 가능		손실없음(매각손실은 보상)	
	상품화 불가능		이식비+고손액	
	파종 또는 발아 중		소요비용의 현가액	
	가격으로 평가	거래사례 있는 경우		비준가격
	하는 경우	거래사례 없는 경우		소요비용의 현가액
입목	별기령에 달한	용재림		손실없음(매각손실은 보상)
	별기령에 달하지 않은 용재림	목재가 거래되는 경우		거래가격-벌채비용-운반비(매각손실은 보상)
		목재가 거래되지 않는 경우		소요비용의 현가액

(2) 과수목의 경우는?

- 이전가능 수령과 최적수확수령을 알아야 한다(사과 5년).

· [별표 2] 수종별 이식가능수령.이식적기.고손율 및 감수율기준(제37조제2항관련)

구분 수종	이식가능 수령	이 식 적 기	고 손 율	감 수 율	비 고
일반사과	5년 이하	2월 하순~3월 하순	15퍼센트 이하	이식 1차년: 100% 이식 2차년: 80% 이식 3차년: 40%	그 밖의 수종은 유사수종에 준하여 적용한다.
왜성사과	3년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	20퍼센트 이하		
배	7년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
복숭아	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	15퍼센트 이하		
포도	4년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
감귤	8년 이하	6월장마기, 11월, 12월~3월 하순	10퍼센트 이하		
감	6년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	20퍼센트 이하		
밤	6년 이하	11월 상순~12월 상순	20퍼센트 이하		
자두	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
호두	8년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
살구	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		

- 표준재식거리와 재식주수 예 : 일반사과 - 재식거리(7.0×4.4미터) - 재식주수(33주)

- 최적수확수령 및 취득가격(2005.9. 자료집)

분류	최적수확수령 및 취득가격
일반사과	19년-23년(21년 224,000원)
왜성사과	10년-15년(12년 74,760원)

일반배	14년-25년(21년 256,000원)
밀식재배배	10년-19년(18년 69,500원)
복숭아	12년-13년(12년 93,000원)
포도	8년-10년(10년 53,000원) 탕정: 포도나무 7-8년산 7만원
단감	16년-21년(20년 159,000원)
감귤	16년-30년(25년 38,000원)
밤	6년-14년(10년 38,000원)

(3) 관상수(조경수)는?

- 이전비 보상이 원칙이나, 수종, 수령에 따라 취득비 보상도 실시
- 감정평가협회에서 평가자료 배포(현재는 2003년 자료)

(4) 임야의 입목을 별도로 보상하는가?

- 용재림의 경우는 보상 실시(단, 벌기령에 달하면 일시 벌채에 따른 손실만 보상)
- 임야상의 조림되지 아니한 소나무 및 잡목 등 자연 수목은 토지보상액에 포함되어 평가되므로 따로 보상하지 않는다.
- 벌기령(50년)이 넘은 입목도 보상하지 않는다.

33. 다년생 작물은?

- 작물은 공사에 착수할 때까지 수확기에 달하면 보상이 없고, 그렇지 않으면 보상을 실시한다(예: 인삼, 작약, 당귀 등).
- 인삼 등 다년생작물은 별도로 공부를 하거나 전문가의 도움을 받아야 한다.

34. 영농보상금의 산정기준은?

- 원칙 : 2년치 도별평균농가소득(서울, 인천, 경기도는 2010년 기준 평방미터 당 1,501.9원. **평당 2년치는 9,930원**). 제주도는 2,085.20원, 경상남도는 1,902.93원.
- 예외 : 실제소득인정기준에 의한 실제소득을 입증하면 그에 의한다.

※ 재배작물을 고소득작물로 바꾸면 보상을 더 받는가? : 아니다.

규칙 제48조 (농업의 손실에 대한 보상) ① 공익사업시행지구(이하 "지구"라 함)에 편입되는 농지(「농지법」 제2조제1호 가목에 해당하는 토지를 말한다. 이하 이 조와 제65조에서 같다)에 대하여는 그 면적에 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 매년 조사·발표하는 농가경제조사통계의 도별 농업총수입 중 농작물수입을 도별 표본농가현황 중 경지면적으로 나누어 산정한 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입(서울특별시·인천광역시(경기도, 대전광역시(충청남도, 광주광역시(전라남도, 대구광역시(경상북도, 부산광역시·울산광역시는 경상남도의 통계를 각각 적용한다)의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상한다. <개정 2005.2.5, 2007.4.12, 2008.4.18>

②국토해양부장관이 농림수산물부장관과의 협의를 거쳐 관보에 고시하는 농작물(다년생식물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)실제소득인정기준에서 정하는 바에 따라 실제소득을 입증하는 자가 경작하는 편입농지에 대하여는 제1항의 규정에 불구하고 그 면적에 단위경작면적당 실제소득의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상한다. <개정 2008.3.14.>

"농작물 총수입 2년분 산정한 영농손실액 보상은 '정당'" 【청주=뉴시스】[2010-11-21]

재판부는 판결문에서 "원고는 '공익사업시행지구'에 편입되는 농지에 대해서는 그 면적에 통계작성 기관이 조사, 발표하는 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입 통계의 2년을 곱해 산정한 금액을 영농손실액으로 보상한다는 규정이 재산권의 본질적인 내용을 침해하고 평등원칙에도 위배된다'고 주장한다"며 "그러나 농업 손실에 대한 보상방법에 관해 농작물 재배의 특수성과 재배작물 조사의 어려움 등에 비춰 어떤 방식으로 이를 정할 것인지에 관해 입법자에게 넓은 판단권과 형성권을 부여하지 않을 수 없다"며 이같이 판시했다. 재판부는 이어 "공익사업법은 경작자가 재배작물에 따른 실제소득을 입증하는 경우에는 그에 따른 보상방법을 함께 규정하고 있는 등 일률적인 통계소득의 적용에 따라 발생할 수 있는 불합리를 보완하고 있는 점 등을 종합해 보면 이는 나름대로 합리적이고 적절한 보상을 꾀한 것이라 할 것이어서 헌법이나 법률에 위반된다고 볼 수 없다"고 덧붙였다.

재판부는 "원고가 제시한 증거를 보면 이 사건수용 대상 토지에서 생산된 표고버섯의 대금이 특정되지 않고, 판매대금 중 영농비용을 공제한 실제소득이 나타나지 않고 있다"며 "이에 따라 실제소득을 기준으로 한 원고의 보상금 증액 주장을 뒷바침하기에 부족하며, 달리 원고의 실제소득을 인정할 증거가 없다"고 밝혔다. A씨는 충북개발공사가 산업단지를 조성하며 자신의 표고버섯 재배로 얻은 실제소득 입증자료가 없다며 농지면적에 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입의 2년치를 곱하는 방식으로 보상금 4300여만원을 지급하자 '1억여원을 보상해달라'며 이같은 소송을 낸 뒤 1심에서 패소하자 항소했다.

- 통계소득에 의한 농업보상금 수령권자는? (시행규칙 제48조제4항, 제5항)

1. 농지소유자가 자경시	당연히 농지소유자	
2. 임차인이 경작하고 농지소유자가 농민인 경우	소유자, 임차인 협의성립시	협의내용에 따름
	협의불성립시	소유자, 임차인 50%씩
3. 임차인이 경작하고 농지소유자가 농민이 아닌 경우	임차인이 가격시점 당시 경작 않으면	- 임차인 : × - 소유자가 당해지역 거주시 : 소유자
	당연히 임차인, 단, 임차인이 보상협의 또는 수용재결일까지 경작하지 않으면 농업보상불가(즉, 농민이 아닌 소유자는 어느 경우는 농업보상 불가)	

※ 기본적으로 보상대상자는 **사업인정고시 당시의 경작자**이다.

※ 소유자가 당해지역에 거주하는 농민인가의 판단시점은 보상협의 또는 수용재결 당시를 기준

- 실제의 경작자가 자의에 의한 이농, 당해 농지의 소유권 이전에 따른 임대차계약의 해지 등의 사유로 인하여 보상협의일 또는 수용재결일 당시에 경작을 하고 있지 아니하는 경우의 영농손실액은 농지의 소유자가 당해지역에 거주하는 농민인 경우에 한하여 농지의 소유자에게 보상한다(규칙48조5항).

- 당해지역에 거주하지 않는 농민은 보상 불가. 따라서 당해 지역에 거주하지 않고 있으면서 농지만 소유하고 있는 자가 기존의 임대차계약을 해지할 필요는 없다.

- 실제경작자 인정기준 신설 : 시행규칙 제48조제6항(2008.4.18부터 시행)

1. 농지의 임대차계약서
2. 농지소유자의 경작동의서
3. 당해 사업지역의 농지관리위원회와 이.통장이 확인하는 경작사실확인서
4. 그 밖에 제1호부터 3호와 유사한 객관적 자료로서 사업시행자가 인정하는 경우

- 당해지역(령26조1항, 규칙48조4항1호).

당해 토지의 소재지와 동일한 시·구(자치구) 또는 읍·면(도농복합형태인 시의 읍·면) 또는 연접한 시·구 또는 읍·면

- 단, 실제소득인정기준에 의한 보상은 당연히 실제경작자가 보상받음

- 경작자가 시점별로 달라질 경우 영농보상금 수령권자는?

경 작 자	소유자 : 당해지역 농민 (협의.수용당시)	소유자 : 당해지역 농민이 아닌 경우
임차인 A (사업인정전 ~ 보상시점)	임차인 A.소유자 협의	임차인 A
사업인정시 : 임차인 A 협의수용시 : 임차인 B	임차인 A.소유자 협의 (예외적으로 소유자)	임차인 A (예외적으로 대상자가 없는 경우 발생)
사업인정시 : 임차인 A 협의수용시 : 소 유 자	임차인 A.소유자 협의 (예외적으로 소유자)	보상하지 않음(규칙 제48조제5항)
사업인정시 : 소 유 자 협의수용시 : 임차인 B	소 유 자	대상자 없음

1. 기본적으로 보상대상자는 사업인정고시 당시의 경작자이나, 토지소유자가 당해지역 농민인 경우 또는 경작자에게 보상하는 것이 적정하지 않은 경우의 처리방안을 구체적으로 규정하였다.

2. 사업인정 또는 보상계획공고 당시 경작자가 아닌 임차인 B는 어느 경우에도 실농보상 대상자가 되지 않는다.

3. 소유자가 당해지역에 거주하는 농민인가의 판단시점은 보상협의 또는 수용재결 당시를 기준으로 한다.

35. 화훼업자에 대한 보상은?

- 최대의 문제는 제대로 세금신고를 못한 경우

- 서로가 영업현황을 철저히 공개

- 화분 등 용기에 식재하여 재배되는 난 등 화훼류도 영농보상의 대상인가?

아니다.(대법원 2004. 4. 27. 선고 2002두8909 판결). 위 판결은 결국 영업보상을 받

으라는 취지

한국농어민신문 2006년9월25일자

“토지수용농가들은 건교부의 농작물실제소득인정기준에 따라 공영도매시장이나 공판장 등에서 발급한 거래실적을 토대로 실제소득의 2년분을 영농손실보상비로 받는다. 하지만 화훼농가의 경우 이런 기준이 현실에 맞지 않는다고 크게 반발하고 있다. 건교부 인정기준에 의한 입증자료 제시는 현행 화훼유통 구조상 불가능하다는 것이 화훼농가의 공통된 주장이다. 화훼농가 대부분은 공영도매시장의 수가 적고 시설이 협소해 난류나 장미를 제외한 대부분의 품목을 유사도매시장에 출하하거나 농가로 찾아온 소비자에게 직접 판매하기 때문. 실제 농림부 자료에 따르면 화훼류의 공영도매시장 출하율은 20% 미만으로, 절화류의 경우 전체거래량의 17%, 분화류는 8% 수준에 불과한 것으로 나타났다. 중략”.

36. 영업보상의 대상자는?

시행규칙 45조 법 제77조제1항에 따라 영업손실을 보상하여야 하는 영업은 다음 각 호 모두에 해당하는 영업으로 한다. <개정 2007.4.12., 2009.11.13>

1. 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 영업을 말한다.
2. 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업

- 즉, 영업보상을 받으려면, 1)사업인정고시일등 전부터 2)적법한 장소에서 3)인적·물적시설을 갖추고 4)계속적으로 5)허가등을 받아 행하고 있는 영업이어야 함
- 단 무허가건물에서의 영업은 임차인이 사업인정고시일등전부터 1년전에 사업자등록증을 하고 행하고 있어야 한다.
- 부동산임대업은 영업보상 불가

※ 영업보상에 대한 토지보상법 개정내용

- 기존의 ‘영리목적’ 요건이 삭제되고, ‘일정한 장소’는 ‘적법한 장소’로 개정
- ‘적법한 장소’ 요건에도 단서규정을 두어 영세서민을 보호. 즉, 임차인의 경우는 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가치세법」 제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업자는 보상을 받되, 단 1,000만원을 초과하지 못하되(2007.4.12. 개정), 제47조제1항제2호에 따른 영업시설·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상액은 별도로 보상(2008.4.18.자 개정).

<표 : 개정 영업보상 정리>

비고	영업보상 요건		영업보상 범위		
	영업보상 요건	영업허가의 적법여부	영업이익	가계지출비 상당금액	이전비
①	적법 (89.1.24 이전)	적법 (자유업 포함)	○	x	○
②	적법 (89.1.24 이전)	불법	x	○	○
③	불법	적법 (자유업 포함)	○(임차인) x(소유자)	x	○
④	불법	불법		x	○

※ (89. 1. 24이전) : 89. 1. 24 이전에 건축된 무허가건축물은 적법한 장소로 봄

①영업이익 + 이전비

②3인가구3개월분 도시근로자가구 월평균 가계지출비 + 이전비

- 사업인정고시일 전부터 영업자에 한하여 보상

③영업이익 + 이전비

- 사업인정고시일 등 1년 이전부터 사업자등록을 하고 행하고 있는 임차영업자

④이전비

- 사업인정고시일 전에 설치된 시설에 한함.

37. 폐업보상의 요건, 내용은?

- **폐업보상 요건** : 당해 영업소가 소재하고 있는 시·군·구(자치구를 말한다) 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역으로

① 영업장소 또는 배후지(당해 영업의 고객이 소재하는 지역을 말한다)의 특수성으로 인하여 이전 불가한 경우

② 당해 영업의 허가등을 받을 수 없는 경우

③ 도축장 등 악취 등이 심하여 인근주민에게 혐오감을 주는 영업시설로서 이전하는 것이 현저히 곤란하다고 시장·군수 또는 구청장이 객관적인 사실에 근거하여 인정하는 경우

- **폐업보상 내용** : 2년간의 영업이익(개인영업인 경우에는 소득을 말한다)에 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액을 더한 금액으로 평가한다.

- **폐업보상금 환수**

시행규칙 제46조 ④제2항에 불구하고 사업시행자는 영업자가 영업의 폐지 후 2년 이내에 해당 영업소가 소재하고 있는 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역 안에서 동일한 영업을 하는 경우에는 영업의 폐지에 대한 보상금을 환수하고 제47조에 따른 영업의 휴업 등에 대한 손실을 보상하여야 한다.<신설 2007.4.12>

38. 휴업보상 내용 및 기간은?

☐ 아래 ①+②+③+④

① 영업이익

공익사업법 시행규칙 제46조 ③제1항에 따른 영업이익은 해당 영업의 최근 3년간(특별한 사정으로 인하여 정상적인 영업이 이루어지지 아니한 연도를 제외한다)의 평균 영업이익을 기준으로 하여 이를 평가하되, 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 영업이익이 감소된 경우에는 당해 공고 또는 고시일전 3년간의 평균 영업이익을 기준으로 평가한다. 이 경우 개인영업으로서 최근 3년간의 평균 영업이익이 다음 산식에 의하여 산정한 연간 영업이익에 미달하는 경우에는 그 연간 영업이익을 최근 3년간의 평균 영업이익으로 본다.
 연간 영업이익 = 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 같은 법 제18조에 따른 승인을 받아 작성·공표한 제조부문 보통인부의 노임단가×25(일)× 12(월)

시행규칙 제47조 ⑤제46조제3항 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 3개월을 초과하는 경우에는 3개월분의 가계지출비를 기준으로 한다)에 미달하는 경우에는 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 본다. <개정 2007.4.12, 2008.4.18>

- ② 휴업기간중의 영업용 자산에 대한 **감가상각비·유지관리비**와 휴업기간중에도 정상적으로 근무하여야 하는 최소인원에 대한 **인건비 등 고정적 비용**
- ③ 영업시설·원재료·제품 및 상품의 **이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액**
- ④ 이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로 인하여 소요되는 **부대비용**
 - 영업이익이 통계법의 도시근로자가구 3인가구 3개월간 가계지출비에 미달하는 경우 가계지출비를 영업이익으로 본다. **현재 최소 약 800만원 이상 보장**

☐ **휴업보상 항목 중 영업이익은 무조건 3개월인가?**

- 현재까지 사업시행자는 무조건 3개월로 책정
- 휴업보상 개월 수 산정 소위원회를 구성하려는 시도가 생김

★ 3개월을 넘어 서는 경우가 있다. 이 부분은 강산이 최고의 정보의 가지고 있음

규칙 제47조② 제1항의 규정에 의한 휴업기간은 3월 이내로 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 당해 공익사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 3월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우
2. **영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 당해 영업의 고유한 특수성으로 인하여 3월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우**

☐ **무허가 공장에 대한 영업보상 등은?**

(1) 임차인

- 사업인정고시일 등 1년전부터 사업자등록을 하고 영업을 하는 임차인은 영업보상이 된다. 결국 생활대책이 수립된다.

(2) 자기 소유 공장 영업자

- 공장건물 자체는 보상이 된다.
- 영업보상은 안된다. 다만 이전비는 보상이 된다.

39. 영업보상을 많이 받기 위한 준비사항은?

★ 강산을 선임하면 액수가 달라집니다.

★ 최근 강산은 영업보상항목에 대한 새로운 주장으로 100억원을 201억원으로 증액하였습니다.

대책위 준비사항	- 감정평가기간 문제 : 현재 30일, 늘려야 함 - 보조인선임 문제 - 휴업보상기간 문제 : ‘휴업보상기간산정위원회’를 따로 설치 하여 심의 - 세입영업자들의 인테리어비용, 권리금보상 문제 - 무허가건축물에서의 임차인 영업시점 : 사업인정고시일이 아닌 보상계획공고일로 협상
개인 준비 사항	- 미술관 등 특수한 경우는 반드시 컨설팅 받기 : 미술품이나 수목의 이전비 산정에 있어서 특수성 존재 - 전문가 제대로 선임 - 사업시행자에게 자료제시 여부는 반드시 강산과 협의하여 시행 - 사진 및 비디오 찍기 - 기계장치 등에 대해 보안 실시(?)

40. 축산보상은?

- 축산보상은 영업보상에 준함(규칙제49조제1항)
- 축산보상 기준마리수 : 닭 200마리, 토끼 150마리, 오리 150마리, 돼지 20마리, 소 5마리, 사슴 15마리, 염소·개·양 20마리, 꿀벌 20군
- 축산농가는 폐업보상 요구가 많다(행복도시).
- 실제이전장소 문제 : 30킬로미터 이상이면 실제이전거리이고, 정해지지 않았으면 30킬로미터
- 축산보상은 이전에 따른 감손상당액이 많다.

규칙 제49조 (축산업의 손실에 대한 평가) ① 제45조부터 제47조(제46조제3항 후단 및 제47조제5항 후단을 제외한다)까지의 규정은 축산업에 대한 손실의 평가에 관하여 이를 준용한다.
 <개정 2007.4.12>

②제1항에 따른 손실보상의 대상이 되는 축산업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다. <개정 2005.2.5, 2007.4.12, 2008.4.18>

1. 「축산법」 제22조에 따라 등록한 부화업·계란집하업·종축업 또는 가축사육업
2. 별표 3에 규정된 가축별 기준마리수 이상의 가축을 기르는 경우
3. 별표 3에 규정된 가축별 기준마리수 미만의 가축을 기르는 경우로서 그 가축별 기준마리수

에 대한 실제 사육마리수의 비율의 합계가 1 이상인 경우

③별표 3에 규정된 가축외에 이와 유사한 가축에 대하여는 제2항제2호 또는 제3호의 예에 따라 평가할 수 있다.

④제2항 및 제3항의 규정에 의한 손실보상의 대상이 되지 아니하는 가축에 대하여는 **이전비로 평가하되**, 이전으로 인하여 체중감소·산란율저하 및 유산 그 밖의 손실이 예상되는 경우에는 이를 포함하여 평가한다.

41. 분묘에 대한 보상

1) 사업지구내 분묘에 대하여 『장사 등에 관한 법률』에 따라 분묘개장신고필증을 교부받아 분묘를 개장하고 필요서류(개장 신고증, 이장확인서, 연고자확인서 등)를 제출하면 분묘이장비를 지급

- 분묘이전비 : ① 4분판 1매 ② 마포 2필 ③ 전지 5권 ④ 제레비
 ⑤ 인부 5인분의 임금 ⑥ 운구차량비 합계액
 (합장인 경우 1구당 ①~⑤ 해당비용의 50% 가산 지급)
- 석물이전비 : 상석 및 비석 등의 이전실비
- 잡 비 : 분묘이전비 및 석물이전비에 의하여 산정한 액의 30%에 해당하는 액
- 이전보조비 : 연고자가 있는 분묘는 100만원의 이전보조비를 지급
 (화장의 경우도 지급)

제6장. 이주 및 생활 대책

42. 이주대책 대상자는?

□ 법 규정

- 법 제78조(이주대책의 수립 등) ①사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 <u>주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자</u>(이하 "이주대책대상자"라 한다)를 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다. - 령 제40조 (이주대책의 수립·실시) ① 사업시행자가 법 제78조제1항의 규정에 의한 이주대책(이하 "이주대책"이라 한다)을 수립하고자 하는 때에는 미리 그 내용을 동항의 규정에 의한 이주대책대상자(이하 "이주대책대상자"라 한다)에게 <u>통지하여야 한다</u>. ②이주대책은 국토해양부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자중 이주정착지에 이주를 희망하는 자가 <u>10호 이상인 경우에 수립·실시한다</u>. 다만, 사업시행자가 「택지개발촉진법」 또는 「주택법」 등 관계법령에 의하여 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우(사업시행자의 알선에 의하여 공급한 경우를 포함한다)에는 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다. <개정 2003.11.29, 2006.3.24, 2008.2.29> ③다음 각호의 1에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다. 1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물의 소유자(단, 1989. 1. 24. 이전 건축물은 가능) 2. <u>당해 건축물에 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자</u>. 다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자
--

□ 해설

- 당해 사업지구내 소재하는 '주거용 건축물'을 기준일 이전부터 보상계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 '소유'(소유요건) + 계속하여 '거주'한 자(거주요건)

※ 예외 : 의정부 민락2지구 : 거주요건이 없고, 소유요건만 있다.

- 이주자택지는 수도권의 경우 기준일 1년전부터 거주해야 함(SH공사는 택지는 농민에게만 주고, 주로 아파트 공급)

- SH공사의 경우도 거주요건은 탄력적으로 적용함

- 반드시 본인이 거주해야 하는 것은 아니고, 본인 이외에 그 배우자 또는 직계존·비속이 거주한 경우를 포함

※ 이주대책대상자 요건은 당해 사업별로 달라지므로 주의 요망

- 무허가, 미등기 건물 : 1989. 1. 24.이전에 건축된 것만 공급. 1989. 1. 24. 현재 미신고, 무허가 건물이 그 이후에 철거되고 다시 신축된 경우 또는 1989. 1. 24. 현재 신고, 허가 건물이나 이를 철거하고 다시 신축하였으나 여러 사정으로 허가, 신고 못한 경우 이

주대책대상 아님(대법원 2003. 6. 10. 선고 2003두2038).

※ 예외 : 최근 파주운정지구 : 1989. 1. 25이후에 건축된 무허가에 기준일 3월전부터 거주해 온 소유자는 국민임대아파트(전용60평방미터 이하) 공급

43. 이주대책 내용 등은?

(1) LH공사 이주대책(홈페이지 자료)

☐ 이주자택지 공급

구분	내용
대상자	택지개발예정지구지정 공람공고일(수도권 등의 경우 공람공고일 1년 이전)부터 보상계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 가옥을 소유하고 그 가옥에 계속 거주한 자로, 우리 공사로부터 그 가옥에 대한 보상을 받고 본 사업시행으로 인하여 이주하는 자 무허가 건물소유자 및 법인, 단체는 제외
공급기준	1세대 1필지(165㎡~265㎡) ⇒ 생계를 같이 하는 동일세대가 2이상의 가옥을 소유한 때에도 1필지 공급
공급가격	조성원가에서 통상적인 수준의 생활기본시설 설치비를 공제한 가격 ※수도권 및 광역시의 경우 조성원가의 80%이하 수준(기타지역의 경우 조성원가의 70%이하 수준) 다만, 획지분할 여건상 불가피하게 265㎡를 초과한 경우 그 초과면적은 감정가격으로 공급
공급시기	개발계획승인 후 별도 결정 통보
공급위치	개발사업지구내 단독주택지(대상 토지 추후 결정)
순위결정	1순위 : 토지 및 지장물 전부를 협의양도하고 공사가 제시한 기한까지 자진 이주한 자 2순위 : 토지 및 지장물 중 일부라도 협의보상이 안되거나 공사가 제시한 기한까지 이전하지 아니한 자. ※1,2순위 공히 세입자 또는 영업자가 있을 경우 이들도 포함하여 이전해야 함

☐ 주택특별공급

구분	내용
대상자	- 이주자택지공급대상자 중 이주자택지 공급받을 권리를 포기하고 주택 특별 공급을 요청한 자 - 택지개발예정지구지정 공람공고일이전부터 보상계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 가옥을 소유하면서 거주한 자로, 우리 공사로부터 그 가옥에 대한 보상을 받고 본 사업시행으로 인하여 이주하는 자(수도권, 행정중심복합도시) ※ 무허가 건물소유자 및 법인, 단체는 제외
공급기준	해당사업지구내 국민주택 규모이하(전용면적 85㎡이하) 민영주택
공급가격	일반분양가격
공급시기	아파트부지의 사업주체가 확정된 후 결정

※ 공급가격은 법 개정으로 인하여 생활기본시설설치비 공제해야 함

(2) 이주대책 기준일은?

- 택지개발사업은 지구지정공람공고일, 도시개발사업은 별도로 정하여 공고하는 경우가 많음

(3) 이주대책 종류 및 내용은?

- ①이주정착지, ②이주주택지 또는 아파트, ③이주정착금 중 택일, 실무적으로는 이주주택지 또는 아파트 중 1개의 대책이 시행
- **최근에는 아파트용지 제공** : 행복도시, 영종도
- 택지개발사업은 통상 80평(협상결과에 따라 다름) 택지 공급(1층 상가, 2, 3층 주택 건축). 행복도시는 100평 공급하되, 상가 건축은 불허
- 기업도시 이주대책 기준제정 : 2005년12월30일자 건설교통부고시 제2005-527호로 고시
- **건폐율/용적율, 용도지역이 매우 중요(통상은 60%/150%, 별내지구)**

(4) 이주대책 공급가격은?

- 택지는 조성원가의 80%이하
- 2007. 10. 17.자 법 개정과 2008. 4. 17.자 시행령 개정으로 앞으로 2008. 4. 18.자 이후로 법 제15조(제26조제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 보상계획을 공고하고 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 분부터(법 부칙 제2조)는 아파트도 조성원가이하로 공급하여야 한다.

대법원 2011.6.23. 선고 2007다63089, 63096 전원합의체 판결

다만, 위에서 본 바와 같이 구 공익사업법 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 해당하는지 여부를 묻지 않고 그 전부를 이주대책대상자들에게 전가할 수 없다는 취지로 판시한 대법원 1994. 5. 24. 선고 92다35783 전원합의체 판결, 대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다67126 판결, 대법원 2003. 7. 25. 선고 2001다57778 판결과 그 밖에 이 판결과 다른 취지의 대법원 판결들은 이 판결의 견해에 배치되는 범위 안에서 모두 변경하기로 한다.

국토부 보도자료 : 2008.4.8자

- 생활기본시설에는 도로(가로등·교통신호기 포함), 상수도 및 하수처리시설, 전기시설, 통신시설, 가스시설 등이 포함되며
- 사업시행자가 부담하는 생활기본시설 설치비용은 해당 사업지구의 총 생활기본시설 설치비용(A)에 이주대상자가 받는 택지면적(B)을 해당 지구에서 유상으로 공급하는 총 면적(C)으로 나

눈 값을 곱하여 산정한다.【A×(B÷C)】

<예시> 00사업지구에서 홍길동이 231㎡를 이주택지로 공급받을 때 사업시행자가 부담하는 생활기본시설 설치비용(D)은?

사업지구 전체 면적 : 2,138,000㎡, 유상공급면적 : 1,109,000㎡,
전체 생활기본시설 설치비용: 410, 145백만원, 이주택지공급면적: 231㎡

$$D = 410,145\text{백만원}^A \times (231\text{m}^B \div 1,109,000\text{m}^C) = 85,431,000\text{원}$$

(5) 새로운 이주대책은?

- 행복도시 : 블록형 택지 공급, 아파트 용지(30평) 공급

(6) 이주대책 택지에 대한 수분양권 전매는 허용되는가?

- 1회에 한하여 허용. 단, 아파트는 불가
- 단, 공동주택용지는 미정이나 허용될 것으로 예측(형태 선택이 늦어질 경우 대책이 없고, 법 조문의 문리해석도 허용되어야 함)
- 회사분할의 경우와 신탁계약을 체결하는 경우 명의변경 허용
- 명의변경에 비협조시는 즉시 찾아와 상담, 그에 따라 다양한 수단을 강구

(7) 이주정착금의 내용 및 주의사항은?

- 주거용 건축물에 대한 평가액의 30퍼센트에 해당하는 금액, 그 금액이 5백만원 미만인 경우에는 5백만원, 1천만원을 초과하는 경우에는 1천만원
- 사업시행자가 이주정착금을 지급하기 위해서 10호 미만으로 만드는 것을 조심

44. 공장 이주대책은?

- 공장이주대책을 신설하였다고 하나, 형식에 그치고 있음.
- 공급가격을 주민과 같이 기본시설이 설치된 가격으로 공급하여야 형평이 맞음

령 제41조의3(공장에 대한 이주대책에 관한 계획의 수립 등) ① 법 제78조의2에서 "대통령령으로 정하는 공익사업"이란 다음 각 호의 사업을 말한다. <개정 2009.4.21>

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
3. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발사업
4. 「관광진흥법」에 따른 관광단지조성사업
5. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

6. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 보금자리주택사업

② 법 제78조의2에 따른 공장의 이주대책에 관한 계획에는 해당 공익사업 지역의 여건을 고려하여 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 해당 공익사업 지역 인근 지역에 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정·개발된 산업단지(이하 "산업단지"라 한다)가 있는 경우 해당 산업단지의 우선 분양 알선
2. 해당 공익사업 지역 인근 지역에 해당 사업시행자가 공장이주대책을 위한 별도의 산업단지를 조성하는 경우 그 산업단지의 조성 및 입주계획
3. 해당 공익사업 지역 안에 조성되는 공장용지의 우선 분양
4. 그 밖에 원활한 공장 이주대책을 위한 행정적 지원방안[본조신설 2008.4.17]

★ 강산은 각 공장이주대책 실제 사례를 가지고 있습니다.

★ 공장끼리 한꺼번에 이주를 원하시는 분들은 필히 연락바랍니다.

45. 주거이전비?

□ 대상자(규칙 제54조)

(1) 공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 소유자

당해 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 당해 건축물이 무허가건축물(1989.1.24. 이전 건축된 것은 제외)등인 경우에는 그러하지 아니하다.

(2) 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자

- 규칙 제54조제2항 : 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다. <개정 2007.4.12.>

- 도시정비법 시행규칙 제9조의2 (손실보상 등) “② 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조제2항에 따른 주거이전비의 보상은 영 제11조에 따른 공람공고일 현재 당해 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 한다.”

[본조신설 2009.8.13] [시행일 : 2009.11.28]

(3) 주거이전비 포기각서 무효

대법원 2011.7.14. 선고 2011두3685 주거이전비등 (차) 파기환송

◇1. 세입자에게 도시 및 주거환경정비법에 의한 임시수용시설 제공과 별도로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙에 의한 주거이전비를 지급하여야 하는지 여부(적극) 2. 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 규정하고 있는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항이 강행규정인지 여부(적극)◇

사업시행자인 피고로서는 이 사건 사업으로 철거되는 주택에 거주하던 세입자인 원고에 대하여 임시수용시설의 제공 또는 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 취할 의무를 부담하는 한편, 원고가 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항에 규정된 주거이전비 지급요건에 해당하는 세입자인 경우, 임시수용시설인 도촌이주단지에 거주하게 하는 것과 별도로 주거이전비를 지급할 의무가 있다 할 것이고, 원고가 임시수용시설로 제공된 도촌이주단지에 입주하면서 주거이전비를 포기하는 취지의 포기각서를 제출하였다 하더라도, 위 포기각서의 내용은 강행규정인 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항에 위배되어 무효라 할 것이다.

(4) 세입자 거주요건

- **법문상** : “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자”
- **기준** : 기준일부터 이주계획에 의한 이주시까지 거주하여야 함
- 단, 대법원 판례는 다름

대법원 2006.4.27. 선고 2006두2435 판결

법 시행규칙 제54조 제2항에 규정된 ‘공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업 시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자’에 해당하는 **세입자**는 이후의 사업시행자의 주거이전비 산정통보일 또는 수용개시일까지 계속 거주할 것을 요함이 없이 위 사업인정고시일 등에 바로 같은 법 시행규칙 제54조 제2항의 주거이전비와 같은 법 시행규칙 제55조 제2항의 이사비 청구권을 취득한다고 볼 것이고, 한편 이사비의 경우 실제 이전할 동안의 유무나 다과를 묻지 않고 같은 법 시행규칙 제55조 제2항 [별표 4]에 규정된 금액을 지급받을 수 있다.

서울고등법원 2011.8.31. 선고 2011누5591 주거이전비 등

주거이전비는 세입자의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적 목적과 주거이전으로 특별한 어려움을 겪게 될 세입자를 대상으로 사회보장적 차원에서 지급하는 점, 주택재개발정비사업을 시행하는 데에는 조합설립인가와 사업시행인가가 반드시 필요하고, 사업시행자는 사업시행인가고시으로써 비로소 수용을 할 수 있는 권리를 취득하게 되는 점, 그 반면 정비구역지정을 위한 공람공고일 당시에는 세입자가 주거이전비의 지급을 청구할 수 있는 상대방이 존재하지 않는 점 등에 비추어 볼 때, **세입자는 사업시행인가 이후에는 언제든지 사업시행인가고시일을 기준으로 산정한 주거이전비의 지급을 청구할 수 있다고 봄이 타당하다**

- “3월 이상 거주” : 세입자가 실제로 그곳에 임차하여 거주하는 것을 말하는 것이지, 그 곳에 주민등록이 되어 있는 것을 말하는 것이 아니다. 세입자의 주민등록등재여부 및 기타 여러 가지 사정에 비추어 세입자의 실제거부여부를 판단하여야 한다.(부산지방법원 2008. 8. 22. 선고 2008나2279 판결 [세입자주거대책비])

(5) 용도가 주거용이어야 하는지 : 소극

대구지방법원 2009.10.28. 선고 2009구합1183 : 주거용 건축물 판단기준

원고가 거주하는 위 건물은 일반건축물대장상 용도가 ‘주택’이었다가 2004년 8월11일 ‘일반음

식점'으로 변경되었고, 위 건물에서 다른 사람이 식품접객업 영업신고를 하고 일반음식점을 운영하여 왔는데, 위 건물은 2007년 12월3일 피고가 시행하는 경부고속철도 대구도심구간 건설사업지구에 편입되었다.

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 규정에 따라 주거이전비의 지급대상이 되는 주거용 건축물을 판단함에 있어서 그 건축물의 공부상 용도와 관계없이 실제 주거용으로 사용되는지 여부에 따라 결정해야 하고 그 사용목적, 건물의 구조와 형태 및 이용관계 그리고 그곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정해야 하는데 원고는 위 건물 중 일부를 임차하여 주거용으로 사용해 왔으므로 건축물의 공부상 용도와 관계없이 주거이전비의 지급대상이 된다.

□ 세입자 지급금액 <2011년> (소유자는 1/2임)

가구원수	1인	2인	3인	4인	5인
금액(천원)	6,447,788	10,061,920	13,287,832	15,978,784	16,478,192

□ 지급시기

- 가옥소유자에 대한 주거이전비는 규칙 제54조제1항 법문상 명백히 당해 건축물에 대한 보상을 하는 때임
- 세입자에 대해서는 침묵을 지키고 있다.

46. 생활대책 내용은?

(1) LH공사 생활대상 개요

구분	내용
대상자	본인 소유의 보상대상 전부를 협의에 의하여 보상을 받고 공사가 정하는 기한까지 자진 이주한 분 중 아래에 해당하는 분 1. 이주자택지 공급대상자 (이주자택지를 포기하고 주택특별공급을 신청한 자 포함) 2. 영업 등을 행한 자 3. 일정규모 이상의 영농보상을 받은 자(자경농, 임차농) ※법인과 단체는 공급대상자에서 제외
공급대상토지 및 공급규모	근린생활시설용지, 준주거용지등 상업용지(20~27㎡ 이하) ※공급대상 토지는 공사에서 추후 결정
공급가격	감정가격 기준
공급방법	공급대상자들로 구성된 조합명의로 공급, 생활대책용지 공급신청 조합을 대상으로 위치 추천
공급시기	공사에서 추후 결정 통보

□ 대상자 세분 및 공급면적

구분		내용	공급규모
이주자택지 공급대상자		이주자택지 공급대상자(이주자택지를 포기하고 주택특별공급을 신청한 자 포함)	27m ² 이하
영업자	1군	예정지구지정 공람공고일 이전(수도권의 경우 공람공고일 1년 이전)부터 허가·등록·면허·신고를 하고 영업 등을 행한 자로서 영업보상(축산법에 등록한 축산 포함)을 받은 자	27m ² 이하
	2군	예정지구지정 공람공고일 이전(수도권의 경우 공람공고일 1년 이전)부터 영업 등을 행한 자로서 영업보상(축산, 자유업 포함) 또는 영업시설 등의 이전비 보상을 받은 자	20m ² 이하
영농자	1군	예정지구지정 공람공고일 이전(수도권의 경우 공람공고일 1년 이전)부터 보상계획공고일 현재까지 당해지역에 거주하고 사업지구내 농지 1,000m ² 이상을 경작하여 농업손실보상을 받은 자 경농	27m ² 이하
	2군	예정지구지정 공람공고일 이전(수도권의 경우 공람공고일 1년 이전)부터 보상계획공고일 현재까지 당해지역에 거주하고 사업지구내 농지 1,000m ² 이상을 경작하여 농업손실보상을 받은 자 경농	20m ² 이하
시설채소농 및 화훼농		예정지구지정 공람공고일 이전(수도권의 경우 공람공고일 1년 이전)부터 시설 채소 또는 화훼를 660m ² 이상 경작하여 농업손실보상 또는 영업보상을 받은 자	27m ² 이하

(2) 법적규정

택촉법 시행규칙 제10조제2항제2의2호.

2의2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 해당 택지개발사업과 관련하여 토지·물건 및 권리(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를 말하며, 이하 "토지등"이라 한다)에 대한 보상을 받은 자에게 **생활 안정을 지원하기 위하여 공급하는 시설용지**

(3) 대상자

- 이주대책대상자, 영업보상자, 영농보상자, 축산보상자
- 영업보상자는 공람공고일로부터 1년 이전부터 영업한 자로 제한(동탄2신도시)
- 협의계약체결하고 자진이주한 자(단, 자진이주만 하는 것으로 완화 경우 존재)
- 강제철거시는 공급거부 추세, 협상으로 결정

(4) 공급 내용

- 택지개발사업 : 당해지구의 **6평-8평 상업용지 공급**(8평이상 공급사례 있음)
- 도시개발사업 : 분양상가입주권 또는 상업용지등의 16.5m²이하 지분을 공급
- 구체적인 내용은 협상 결과에 따라 다름

(5) 명의변경은 허용되는가?

- 1회 전매 허용. 단, 판교는 조합만 허용

47. 상가조합이란?

- 생활대책으로 상업용지를 받은 사람들이 조합명으로 토지를 공급받기 위해 조직한 단체를 말하고, 관할지방자치단체에 등록만 하면 된다.

강산은 정관이나 기타 사항에 대한 일체의 정보를 제공한다.

48. 협의양도인 택지는?

- 협의에 응하여(토지, 지장물, 권리 모두) 그가 소유하는 예정지구안의 토지의 전부(수도권지역의 경우에는 1천㎡이상, 수도권외는 400㎡이상)를 시행자에게 양도한 자
- 대토보상을 시행할 경우 대토보상을 받은 자는 협의양도인 택지 공급대상에서 제외됨
- 예정지구공람공고일 이전부터 토지를 소유한 경우에 한하되, 그 이후에 토지를 소유한 경우로서 예정지구안의 토지의 종전소유자로부터 그 토지의 전부를 취득한 경우와 법원의 판결 또는 상속에 의하여 토지를 취득한 경우를 포함한다.

- SH공사는 기준일부터 보상계획공고일 현재까지 전세대원이 무주택자인 경우에는 당해 구역 분양아파트 85㎡이하 입주권을 부여

한국토지주택공사

- 1) 공유 공급토지 포함하여 1세대 1필지에 한하여 공급
(기준면적 : 수도권지역-1000㎡, 수도권이외의 지역-400㎡)
- 2) 협의양도인택지공급이 이주자택지공급, 주택특별공급과 중복될 경우 그 원하는 바에 따라 한가지만 공급받을 수 있음(중복공급 불가).
- 3) 보상대상 물건중 일부라도 협의에 응하지 않고 수용재결등에 의해 보상받은 경우에는 협의양도인택지 공급 불가
- 4) 협의보상현황 및 실시계획승인 결과에 따라 협의양도인택지 분양가능 필지수가 대상자에 비해 부족할 경우 추첨에 의해서 분양할 수 있음. 사업의 근거법 혹은 개별 사업지구의 상황에 따라 변동될 수 있음.

- 공급규모 : 165㎡ ~ 230㎡
- 공급가격 : 수도권의 경우 감정가격 기준(기타 지역의 경우 조성원가의 110%. 다만, 감정가격을 초과하는 경우에는 감정가격)
- 전매불가 : 다만, 2005.12.31. 이전에 최초의 개발계획승인이 신청된 예정지구에서 공급하는 택지는 전매가능(택촉법시행령13조의3 제5호)

49. 생계대책은?

- 탕정지방산업단지에서 김은유 변호사 주도로 최초 시행
- 세종시로 전파

법 78조제7항 : 사업시행자는 해당 공익사업이 시행되는 지역에 거주하고 있는 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호·제11호에 따른 수급권자 및 차상위계층이 취업을 희망하는 경우에는 그 공익사업과 관련된 업무에 우선하여 고용할 수 있으며, 이들의 취업알선에 노력하여야 한다. <신설 2007.10.17>

50. 대토보상 제도?

구분	내용
대상사업	- 당해 공익사업으로 조성한 토지로 보상이 가능한 사업
보상대상자	- 토지로 보상받기를 원하는 자. 경합시 현지주민 중 채권보상 받은 자 우선 - 건축법 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상의 토지를 사업시행자에게 양도한 자가 된다.
보상토지 가격산정기준 금액	일반분양가격
보상기준공고	보상계획을 공고할 때에 토지로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 토지로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.
토지보상면적	- 주택용지 330㎡, 상업용지 1,100㎡ 한도내
전매금지	소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우는 제외한다)할 수 없음.
현금보상전환	사업계획변경, 토지소유자 사정변경시 가능(그 보상계약 체결일로부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있다).
시행일	2007.10.17이후 대토보상계획을 공고하는 사업부터 적용
장점	양도소득세 이연(2007.12.31.신설)

- 사업시행자가 일방적으로 가격산정.
- 나아가 상업용지의 경우 평균낙찰가를 적용하고 있는바, 이는 정말 문제이다. 다른 사람이 주관적으로 입찰한 사정이 가격으로 반영된다면 이는 위헌적인 것이다.

제7장 보상금 증액 방법

51. 협의보상에 불응하고 증액불복절차로 갈지 여부 판단기준?

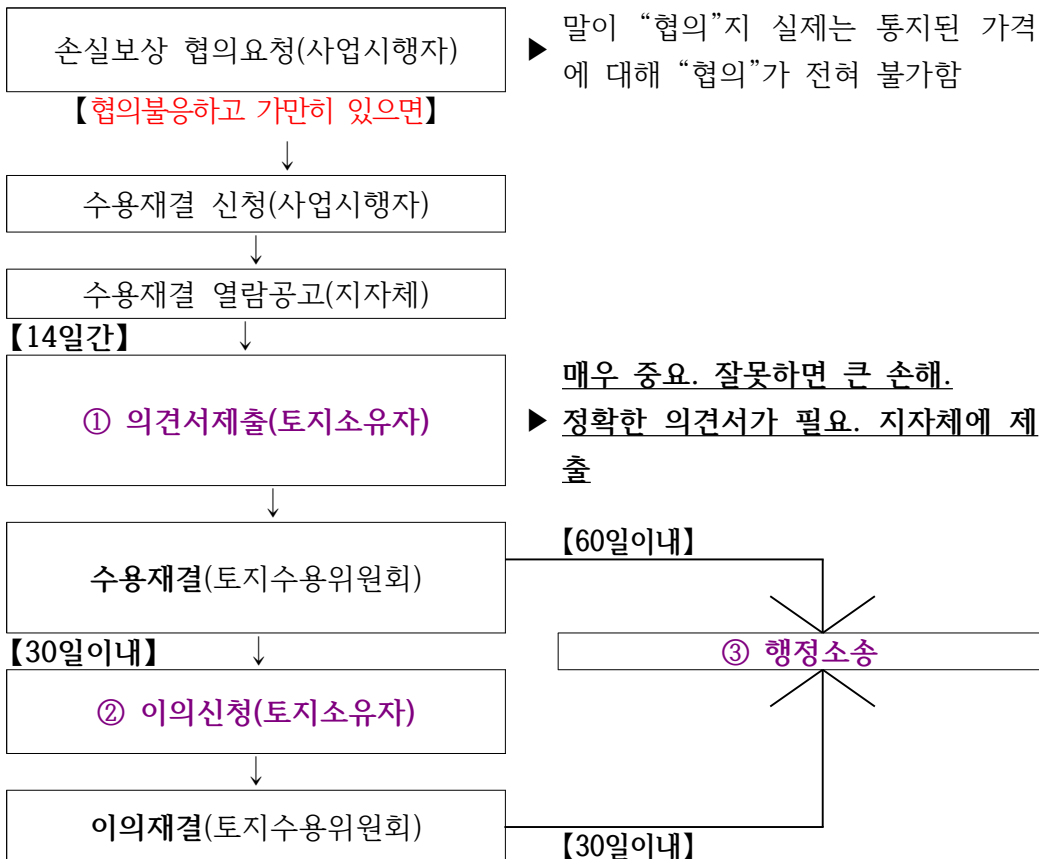
- 협의보상에 불응시 유리한 점 : 보상금 증액가능성 존재, 하자담보 책임면제
- 협의보상에 불응시 불리한 점 : 보상금의 지연수령(단 수용시기까지만 지연수령), 이주 및 생활대책 등에서 다소 불이익 가능성 존재

※ 유의사항

- 가끔 재판이 번거롭고, 비용이 많이 들고, 많은 금액이 증액되지도 않으므로 무조건 협의보상에 응하는 경우가 많으나, 이러한 생각은 오해이다.
- 다른 재판과 달리 변호사만 선임하면 본인이 직접 관여할 일이 전혀 없고, 비용도 많이 들지 않으며(특히 재결절차에서는 전혀 들지 않으며, 재판비용도 수십만원에서 수백만원에 불과), 경우에 따라서는 많은 금액이 증액될 수도 있으며, 최소한 조금이라도 올라가는 경우가 대부분이다. 세금문제, 급한 돈 필요시가 아니라면 증액절차를 진행하는 것이 이익임
- 세금문제는 전문세무사의 조언을 꼭 듣고 결정하여야 함.

52. 증액을 위한 절차는?

- 보상대상자는 아래 표처럼 ①의견서 제출, ②이의신청, ③행정소송 제기를 하여야 함



53. 보상금 증액가능성은?

☐ 법무법인 강산 보상금 증액사례

- 강산은 최고의 서비스를 위해 1년에 300건 정도만 수임하여 전력을 다하고 있습니다.

	사건번호	상대방	선고일	보상금 증액 결과			
				재결 평가액	법원평가액	법원증액금	증액률
1	2009구 합425◇	한국토지 주택공사	2011.08.10	11,079,550,000	21,189,638,265	10,110,088,265	91.2%
2	2010구 합68◇	한국토지 주택공사	2011.05.18	752,730,600	1,637,815,620	216,558,800	28.8%
3	2009구 합446◇	한국토지 주택공사	2011.04.06	982,926,950	1,151,157,035	168,230,085	17.1%
4	2010구 합102◇	한국토지 주택공사	2010.12.29	456,191,800	541,402,100	85,210,300	18.7%
5	2010구 합2246 ◇	에스에이 치공사	2010.12.16	4,033,906,800	4,468,212,000	434,305,200	10.8%
6	2010누1 791◇	인천도시 개발공사	2010.12.09	5,368,779,850	8,039,591,300	2,538,895,600	47.3%
7	2009구 합121◇	한국토지 주택공사	2010.11.04	822,317,000	2,527,735,000	262,395,000	31.9%
8	2009구 합330◇	한국토지 주택공사	2010.09.02	3,161,406,250	3,534,044,480	372,638,230	11.8%
9	2009구 합184◇	0도시개발 사업조합	2010.07.13	173,008,850	278,540,330	105,531,480	61.0%
10	2009구 합7◇	한국토지 주택공사	2010.06.03	323,390,000	428,020,000	104,630,000	32.4%
11	2008구 합10622	한국도로 공사	2010.03.18	818,590,000	1,029,218,400	210,628,400	25.7%
12	2007구 합636◇	한국토지 공사	2008.09.10	4,981,189,100	7,152,606,000	2,171,416,900	43.6%
13	2009구 합217◇	한국토지 공사	2009.09.09	2,621,333,400	3,103,520,000	482,186,600	18.4%
14	2008구 합95◇	한국토지 공사	2009.09.02	1,531,674,000	1,926,093,535	394,419,500	25.8%
15	2008누1 368◇	한국토지 공사	2009.07.17	120,000,000	284,328,000	164,328,000	136.9%
16	2008구 합551◇	한국토지 공사	2008.12.17	400,860,000	788,400,000	387,540,000	96.7%
17	2007구 합635◇	한국토지 공사	2008.08.20	16,542,670,500	18,174,462,700	1,631,792,200	9.9%
18	2007구 합133◇	한국토지 주택공사	2008.04.30	120,000,000	284,328,000	164,328,000	136.9%

□ 보상은 전략이다!

- 탁월한 전략으로 대처하면 상당액이 오르는 경우도 있다.
- 강산은 100억원을 201억원으로 증액한 사례도 있다.
- 특히 큰 공장, 지목과 현황이 다른 토지, 공원부지로 묶여 있던 토지는 상당액 증액이 되는 경우가 많다.
- 물론 특별한 쟁점이 없이 단지 보상금이 저렴하다는 이유로 불복하면 그 액수가 크게 오르지 않는다.
- 그러나 협의보상평가와 재결평가는 대량으로 한꺼번에 많은 토지 등을 일시적으로 평가하므로 비교표준지 선정에 제약이 있으며, 개별적 토지 등이 갖고 있는 문제를 모두 반영하기가 쉽지 않지만, 법원감정은 상당한 시간을 가지고 원고의 재산만을 위한 평가를 하게 되고, 원고의 주장을 제출할 수 있는 기회를 갖게 되면서, 재결에서의 잘못된 평가를 바로 잡음으로써 증액가능성을 높일 수 있다. 또한 액수가 문제이지 조금이라도 승소를 할 확률은 매우 높고, 이 경우 소송비용은 패소자가 부담하고, 보상금 증액소송은 변호사가 알아서 진행하는 소송이므로 부담 갖지 말고 재판을 하는 경우가 이익임

"토지보상금 올려달라" 소송 넘치지만... 한국경제 2010.4.5.

한달에 20~30건씩 소장 접수...5%이상 증액된 경우 거의 없어

주민들 생활대책 협상이 합리적

(중략) 보금자리주택지구 지정, 4대강 사업 등 대규모 사업이 잇따르면서 땅이나 건물을 수용당한 소유자들이 대거 소송에 나서고 있다. 보상금 증액 요구가 대부분이다. 그러나 소송으로 보상금을 더 받는 사례가 많지 않고, 승소해도 증액률은 5% 이하에 그치는 경우가 많다. 토지보상전문 김은유 변호사는 "보상가는 확정되면 되돌리기 어렵다"며 "사업 초기 수용주체와 협의를 잘 하는 게 현명하다"고 조언했다.(중략)

54. 보상금 증액을 위해 보상받은 자가 할 일은?

가. 진짜 전문가를 선임하는 것이 전부임

나. 본인이 직접 할 일

1. 강산 선임
2. 조속재결청구 여부 결정
3. 의견서 제출통지 우편물 수령 후 강산에게 알리기
4. 재결서 오면 강산에게 알리기
5. 서류준비 제공하기

다. 변호사를 선임하지 않으면 직접 할일

보상금 산정과정 이해하기

- ① 보상금은 **감정평가업자의 평가**(토지소유자도 추천권이 있음)를 거쳐 산정되고,
- ② 그 후 사업시행자가 **손실보상협의요청**(제목만 협의요청이지 실제로는 협의를 하지는 않음)이라는 제목의 공문으로 보상금을 통보하면,
- ③ 피보상자는 사업시행자가 제시한 보상금에 응할지를 결정하는 것이고, 응하기로 결정하면 계약을 체결하고 보상금을 받으면 되고,
- ④ 불만이 있어 응하기 싫으면 가만히 있다가(이때 사업시행자는 자신에게 이의신청을 하라고 하는 경우도 있으나 이는 전혀 불필요한 절차임) 사업시행자가 수용재결을 신청하면 그때 자신의 **의견을 지방자치단체에 제출**하면 되고,
- ⑤ 토지수용위원회에서 수용재결(다시 감정평가 실시)이 되면 그 재결에 승복할 지를 판단하여 승복하기로 한다면 보상금을 찾으면 되고, 승복하지 않기로 한다면 **이의신청(행정심판)**을 하고 (다시 감정평가 실시), 그래도 불만이 있다면 **행정소송**(다시 감정평가 실시)을 제기하는 것이다.

(1) 정보공개청구

- 본인 소유 토지 및 지장물, 권리에 대하여 평가한 감정평가서 사본 등의 공개를 사업시행자에게 청구한다.

(2) 법무법인 강산에게 의뢰하여 감정평가서 검토

- 평가의 적정성에 대해서 검토한다.
- 단, 감정평가서 검토는 일반인으로서의 어려움이 있다. 따라서 처음부터 강산과 상의하는 것이 좋다. 평가서 검토는 무료임.

(3) 조속재결청구여부 결정

- 최근 조속재결청구권이 무엇인지도 모르고 마구잡이로 조속재결을 청구
- 조속재결청구는 말 그대로 빨리 수용재결을 하여 내 토지나 지장물의 소유권을 취득하여 달라는 청구인 것이다.
- 따라서 수용재결의 취소를 구하는 사람이나 사업취소를 주장하는 사람은 하지 말아야 하는 것이다.

(4) 다른 사람 보상금 정보 입수

(5) 의견서 제출 : 반드시 기간 준수

- 협의보상에 응하지 않으면 강제로 수용하기 위해 사업시행자는 관할 토지수용위원회에 수용재결신청을 하고, 그러면 관할 토지수용위원회는 수용재결신청토지소재지의 시.군.구에 관련서류를 송부하여 열람공고 요청을 하고, 시.군.구의 장은 14일간 공고함과 아울러 토지소유자에게 개별적으로 통지하여 열람하도록 하고 있다.

- 토지소유자 또는 관계인은 열람기간(14일) 내에 당해 시장·군수 또는 구청장(사업시행자가 아님)에게 의견서를 제출할 수 있다(령15조4항).

(6) 이의신청서 제출 : 반드시 기간 준수

- 수용재결에서 다시 감정평가를 거쳐 보상금을 다시 산정하여 통보를 한다.
- 불만이 있으면 이때 비로서 이의신청(행정심판의 성격을 가진다)을 한다.
- 신청기간은 수용재결서를 받은 날로부터 **30일 이내이다.**
- 물론 이의신청을 하기 전에 정보공개를 청구하여 감정평가서를 입수하여야 검토하고, 이를 이의신청서에 기재하면 좋다.
- 이의신청을 하면 다시 감정평가를 하여 보상금을 산정한다.
- 이의신청을 하여도 **수용재결 보상금보다 낮아질 수는 없다.**

※ 보상금 수령여부

수용재결의 취소를 구하는 경우가 아니라면 “이의유보”를 하고 수용재결금을 받아도 되고, 또는 “이의유보”를 하고 공탁된 수용재결금을 찾아도 된다.

(7) 행정소송 제기

- 수용재결을 받고 바로 제기해도 무방하고(이때는 수용재결서를 받은날로부터 60일내에 소 제기하여야 한다), 이의재결를 거친 후 제기(이때는 이의재결서를 받은날로부터 30일내에 제기하여야 한다)해도 무방하다.
- 보상관련소송은 법원이 선임한 감정평가사가 다시 감정평가를 하여 보상금을 결정합니다. 즉, 감정평가사가 평가를 통하여 보상금을 결정하면, 법원이 이를 기초로 보상금을 정하는 것입니다. 따라서 **보상에 관한 탁월한 지식과, 감정평가서를 분석하는 능력, 감정평가사와 논쟁을 할 수 있는 정도의 실력을 갖춘 변호사가 정당보상을 이끌어 내는 것입니다.**

55. 증액재판 진행을 위한 준비서류는?

- 손실보상협의요청서 복사본
- 토지, 지장물 사진(찍은 날짜가 나오게 촬영요망. 각 5매정도 인화)
- 지적도
- 토지이용계획확인원(사업인정고시당시)
- 감정평가서(입수된 경우)
- 잔여지 수용청구, 잔여지 가치하락이 있는지 검토
- 자신의 주장 요약서면(비교표준지, 형평성 여부, 개별요인)
- 수용재결서 사본, 수용재결시 제출하였던 의견서
- 이의재결서 사본, 이의신청서

56. 재판기간은 얼마나 걸리나?

□ 보상이 끝나는 기간이 얼마나 되는지(각 단계별 기간이 어떻게 되는지)

- 보상절차는 법에 정해져 있으며, 상당한 기간이 소요된다.
- 토지 및 물건조서에서 이의재결까지 보통 2년 이상 소요되나, 사업의 긴급성(예, 4대강 사업, 재해복구 등)에 따라 1년 이내에 모든 절차가 마무리 되는 경우도 있다.

대표적인 절차	소요되는 기간
토지 및 물건 등 기본조사	- 사업시행자가 진행함. - 사업에 따라 소요되는 기간이 다양하게 나타남. - 일반적으로 6월 ~ 1년 정도 소요되나, 사업의 특수성, 사업구역 등에 따라 기간이 더 소요됨.
보상계획공고	
감정평가 및 보상액 산정	
손실보상 협의요청	- 3차례에 걸쳐 협의 요청함 (등기우편 발송) - 과거 6월 이내 완료하였으나, 현재는 약 1년 이상 소요됨.
수용재결 신청	- 사업시행자가 신청하기 때문에, 기간을 특정할 수 없음.
수용재결	- 중앙토지수용위원회 : 수용재결 신청한지 3월~4월 소요. - 지방토지수용위원회 : 수용재결 신청하지 50일 이내 소요.
이의신청 ~ 이의재결	- 약 4개월 소요됨.

- 명심하여야 할 것은, 보상은 장기적으로 대응하여야 하는 것이므로, 개인이 매년 대응한다는 것은 고통스런 시간을 홀로 지내는 것과 같다. 따라서 관련지식을 갖추고 다양한 경험으로 조언을 해드리고 있는 강산에 방문하셔서 구체적으로 상담을 받으시길 권합니다.

□ 행정소송 기간

- 행정소송은 일률적으로 말할 수 없으나, 통상 6개월 내지 1년 소요(변호사가 모든 소송을 진행하므로 변호사에게 맡겨 놓고 생업에 종사하면 그만이므로 기간에 연연할 필요는 없다고 사료함)

57. 어떤 소송이 있는가? : 보상관련 소송은 고도의 전문성이 요구됨

가. 보상금 증액소송 나. 수용재결 취소 소송 다. 환매소송 라. 이주대책 관련 소송 마. 세금부과 처분 취소 소송	아. 기타 집행정지 또는 가처분 - 사업시행인가 효력정지 가처분(강산은 파주이화여대 효력정지 신청 승소) - 보상계획공고 효력 정지 가처분 - 공사중지 가처분
--	--

바. 명도 또는 철거 소송에 대한 응소	- 분양계약체결금지 가처분
사. 행정대집행 취소 소송	- 기타 각종 가처분

58. 언제까지 소송을 제기하여야 하는가요?

- 수용재결서를 받은 날로부터 60일 내, 또는 이의재결서를 받은 날로부터 30일 내에 반드시 제기하여야 합니다. 위 기간이 지나면 소송이 불가합니다.

59. 보상금을 받고 재판해도 되는지?

- 수용재결취소, 사업자체 취소를 구하는 소송이 아니라면 수용재결 후에 ‘이의유보’하고 돈을 수령하거나 공탁금을 찾아도 소송제기 가능

60. 보상금 증액소송의 유의점은?

- 절차적으로는 간단하나 내용적으로는 매우 어려운 소송
- 증액 되려면 다시 실시하는 감정평가에서 그 금액이 증액되어야. 따라서 변호사 선임 제1기준은 변호사의 경력 중 전관여부가 아니라 전문성을 고려하여 함
- 즉, 감정평가사와 논쟁을 할 수 있는 실력과 많은 정보를 갖고 있는 전문가를 선임하여야 증액 확률이 높아지는 것임
- 강산은 수많은 재판을 통하여 증액사례를 확보하고 있다.

제8장. 변호사 선임 정보

61. 변호사에게 소송을 위임해도 법원에 가야하나요?

- 변호사에게 소송을 위임하면 의뢰인은 법원에 가지 않아도 됩니다. 변호사가 아닌 법무사, 기타 일반인의 도움을 받는 경우는 반드시 본인이 법원에 가야합니다.

62. 변호사 아닌 자에게 수용재결, 이의신청을 맡기려고 하는데?

- 최근에 토지보상 문제를 변호사에게 맡기지 않고, 직접 자신이 수행하는 경우 또는 변호사가 아닌 자에게 맡기는 경우가 있어 그 이유를 물어보았더니,

① 변호사는 수임료가 비싸서,

② 어차피 수용재결, 이의재결은 감정평가사가 다시 감정을 하여 그 결과에 따르는 것이므로, 굳이 변호사가 없어도 무방하기 때문이라는 것이었습니다.

- 참으로 안타깝습니다.

- 최종적인 변호사 보수는 의뢰인과 협의에 의하여 결정되는 것이고, 법무법인 강산만 해도 수용재결, 이의재결단계에서는 착수금도 받지 않고 오로지 증액되는 돈의 5% 내지 15% 정도의 성공보수만 청구하고 있는 실정인데, 무조건 변호사 보수가 비싸다고 오해를 하고 있는 것입니다.

- 그리고 최대의 문제는 변호사가 아닌 자는 ①감정평가사를 직접 대면하여 그 주장을 펼칠 수 없다는 것과, ②재결과정에서 현장이 훼손되거나 지장물이 없어진 경우 행정소송에서 보상금 증액이 안되는 경우가 너무나 많다는 것입니다. ③한편, 사업시행자 업무를 대행하게 할 경우 변호사법 위반시비에 걸려 절차가 지연되거나 더 많은 돈을 주고 협의하는 경우도 있습니다. ④또한 잘못된 지식을 가지고 잘못 대응을 하면 그 피해는 너무 큰 상황입니다.

63. 아무 변호사나 선임해도 괜찮은가요?

- 개발관련 소송은 매우 전문적인 분야입니다. 따라서 개발사업을 주로 취급하는 변호사를 선임하는 것이 좋습니다.

- 특히 감정평가로 보상금이 다시 결정되므로 감정평가를 잘 아는 사람이 가장 좋습니다. 보상금 소송에서 제일 중요한 것은 감정평가사입니다. 선무당이 사람 잡는다고 하였습니다. 전문분야가 내과인 의사에게 외과수술을 맡기는 것과 같습니다. 가끔은 더 황당하게 의사가 아닌 자에게 맡기는 분들도 있지요. 보상이나 개발사업 관련 소송도 마찬가지입니다.

- 또한 예를 들어 10%이상 오르지 않으면 선임비를 받지 않는다는 유혹도 있지요. 왜 그럴까요. 그 말이 끝나면 그냥 그 사람을 선임하세요. 저희 강산은 절대로 그렇게 약속하지 않으니까요. 그러다 손해를 보는 경우가 생기는 것도 그 사람의 운명이려니 생각합니다.

64. 좋은 변호사를 선임하는 방법은?

- 전문성이 있는지 : 예를 들어 보상금을 증액시키는 재판의 경우 감정평가금액이 증액되지 않으면 증액 불가. 따라서 무엇보다도 전문성이 중요.
- 경험과 정보력이 있는지 : 경험과 정보력이 있어야 최선의 토지등소유자, 조합, 보상대상자 대변이 가능함. 조금만 또는 아주 피상적으로 알고 있는 사람을 전문가라고 만나면 선임하지 않은 만도 못하는 사태 초래.
- 진실성이 있는지 : 진실성이 없이 자신만의 이익을 추구하는 자를 잘못 선임하여 잘못 판단하면 큰 손해를 봄. 특히 협의보상에 응할지 여부, 재판 대응 문제 등은 진실한 답변이 중요함. 보상대상자, 조합 등이 정직하지 못한 답변을 듣고 잘못 대응을 하면 손해를 입을 수도 있으나 전문가라는 그 사람은 아무런 손해가 없음.

65. 법무법인 강산을 꼭 선임하여야 하는 이유는?

강산은 보상금을 최대한 증액시키기 위한 최고의 전략가이므로

- ★ 보상은 전략이다.
- ★ 강산은 차원이 다른 전략을 가지고 있고, 힘이 있습니다.

1. 국내 최초 손실보상 특화 취급

- 1995년부터 손실보상 사건 주로 취급, 2004년 법무법인으로 조직 전환

2. 국내 유일 손실보상 전문서적 출간

- 실무 토지수용(법조인 필독서)
- 토지보상특별노하우(보상대상자 필독서)

3. 국내 최초로 100억원을 201억원으로 증액

- 시행자 제시 보상금 100억원을 201억원으로 증액 재판 승소
- 1,500억원에 대한 컨설팅 수행
- 450억원 보상금 증액재판 등을 수행
- 새로운 생활보상 실현 : 국내 최초로 주민 생계 회사 설립

4. 보상 제도개선 참여

- 국토해양부, 서울시, 경기도 제도개선 T/F팀 위원
- 국회 입법지원 위원
- 국민권익위원회 자문위원

5. 현직 변호사가 자기 보상사건을 맡기는 곳

- 강산은 현직 변호사가 자신의 보상사건을 맡기는 곳임
- 법조인, 공무원들을 대상으로 토지보상 전문 과정 강의

6. 최다 고문변호사 선임 실적

- 사업시행자 : 한국수자원공사, 경기도시공사, 강원도개발공사, 오산시 등
- 대책위 : 행정복합도시 대책위원회 등 60여 곳

7. 신한은행과 업무제휴

- 강산은 신한은행과 보상업무와 관련하여 포괄적 업무협약 체결
- 자산관리 등 ONE-STOP 서비스 제공

8. 토지보상 연구소 운영

- 2003년부터 『한국정당보상연구소』 운영

9. 협상 직접 참여

- 행정복합도시, 탕정지방산업단지 등 주요지구의 협상에 직접 참여, 현장소식 정통

66. 지방도 법무법인 강산에게 맡길 수 있나?

- 네! 가능합니다.
- 보상금 증액소송의 관할은 ①피고 주소지나, ②토지소재지 중에서 택일이 가능합니다. 따라서 현재 한국토지공사나 대한주택공사의 소재지는 분당이므로 당연히 가능하고, 특히 수용재결을 다투는 소송, 기타 수원지방법원 관할지역에 본사가 있는 공사 또는 사업시행자는 비록 토지가 지방에 있더라도 강산을 선임할 수 있습니다.

67. 소송비용 및 변호사 선임료는?

(1) 소송 비용 내역

- 인지대, 송달료 : 인지대는 1억 청구시 45만원, 기본송달료는 10만원
- 감정비 : 감정평가금액에 비례(대략 80만원에서 200만원 선)

인지대, 송달료, 감정비는 승소시 전액 환수가능. 변호사 보수는 법원이 정한 바에 따름

(2) 변호사 보수

- 원칙 : 협의로 결정합니다.
- 많은 분들이 비용이 얼마인지를 먼저 질문하시는데 이 부분은 정확한 정보를 알고 나서야 결정이 가능한 것입니다. 협약내용에 따라서 선임비용은 달라질 수도 있으니 일단 문의를 하시기 바랍니다.
- 다만 강산은 강제수용방식과 관련하여 **수용재결과 이의신청 단계에서는 착수금은 없고 성공보수만을 받고 있으며**(물론 일정한 경우 착수금을 받는 경우도 있습니다), 행정소송의 경우는 착수금은 500만원에서 3,000만원정도(물론 액수나 난이도에 따라 증감되는 경우도 있습니다)되며, 성공보수는 대략 증액되는 돈의 10%정도를 청구합니다. 물론 착수금 없이 성공보수만으로 행정소송을 선임하는 경우도 있습니다.

- 선임료는 신용카드로 지불하셔도 좋습니다. 세금계산서, 현금영수증 교부합니다.

- 단체로 선임시는 더 저렴하게 합니다.

68. 강산 선임절차 및 방문시 준비서류는?

☐ 상담안내

문의전화 : 02-592-6390 / 팩스 02-592-6309

문의메일 : 114gs@naver.com

☐ 방문시 준비서류(처음부터 강산에 증액절차를 맡기지 않으신 분만 해당함)

(1) 협의보상을 위한 감정평가 전이라면 : 보상대상리스트, 사진

(2) 협의보상금이 통지된 단계라면

- 손실보상협의요청서 복사본
- 토지, 지장물사진(찍은 날짜가 나오게 촬영요망. 각 5매정도 인화)
- 지적도
- 토지이용계획확인원(사업인정고시당시)
- 감정평가서(입수된 경우)
- 자신의 주장 요약서면

(3) 수용재결서 정본을 받았다면

- 위 서류에 수용재결서 복사본, 자신이 수용재결과정에 제출하였던 의견서

(4) 이의재결서 정본을 받았다면

- 위 서류에 이의재결서 복사본, 자신이 이의재결과정에 제출하였던 의견서

제9장. 토지보상과 세무 정보

69. 양도소득세 및 주민세 계산

양 도 가 액	수용보상금
(-) 필 요 경 비	취득가액+기타의 필요경비(취등록세, 등기비용 등)
= 양 도 차 익	자산별로 계산
(-) 장기보유특별공제	토지 및 건물에 대해 10%~30%, 24%~80%
양도소득금액	
(-) 기 본 공 제	연 250 만원
과 세 표 준	
(×) 세 율	6%~35% 4 단계 초과 누진세율
산 출 세 액	
(-) 세 액 감 면	조세특례제한법상 감면규정
(-) 세 액 공 제	예정신고납부세액공제 폐지
납부할 양도소득세	(주민세 = 양도소득세 × 10%) 별도 납부

70. 양도시기의 개정(소득세법 시행령 162조 1항 7호)

구 분	2010. 02. 17 이전	2010. 02. 18 이후
협의매수	빠른날(대금청산일, 소유권이전등기접수일)	左 同
수용재결	수용재결 수락 : 빠른날(공탁일, 소유권이전등기접수일) 수용재결 불복(이의신청 또는 행정소송) : 빠른날(변동보상금확정일, 소유권이전등기접수일)	빠른날(대금청산일, 수용개시일 , 소유권이전등기접수일)
변동보상금 (증액분)	수정신고(변동보상금확정일부터 익년5월말까지) But 증액분에 대한 예정신고세액공제 없음	左 同

- 수용개시일 : 토지수용위원회가 수용을 개시하기로 결정한 날

71. 1세대1주택 비과세 판정범위(소득세법 시행령 154조)

과세표준	2011년 6월 2일 이전 양도분	2011년 6월 3일 이후 양도분
1세대 1주택	1세대1주택	1세대1주택
보유기간 요건	3년	원칙 : 3년 예외 : 사업인정 고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우 보유기간 요건 폐지.
거주기간 요건	2년 (서울.과천.분당.일산.평촌.산본.중동)	폐지

* 2011년 세법개정안 : 2012년 1월 1일 이후 다주택자 장기보유특별공제 허용예정.

72. 예정신고납부세액공제의 폐지(소득세법 제108조 삭제)

구 분	2009년	2010년	2011년
예정신고납부기한	양도일이 속한 달의 말일부터 2월		
예정신고납부세액공제	10%	일반 : 과세표준 4,600만원까지만 5% 토지수용 : 5%	폐지
예정신고 안 한 경우	가산세 無	가산세 有 (무신고 10%, 납부 불성실 연10.95%)	가산세 有 (무신고 20%, 납부불성실 연10.95%)

73. 양도소득세율의 개정(소득세법 55조)

과세표준	2009년	2010년	2011년	2012년
1,200만원 이하	6%	6%	6%	6%
1,200만원 초과 4,600만원 이하	16%	15%	15%	15%
4,600만원 초과 8,800만원 이하	25%	24%	24%	24%
8,800만원 초과	35%	35%	35%	33%*

* 2012년부터 시행예정이었던 과세표준 8,800만원 초과분에 대한 양도소득세율 33%를 폐지 또는 연기할 예정(출처 : 2011년 세법개정안).

74. 비사업용토지 중과제도

구 분	2009.03.16 ~ 2010.12.31	2011.01.01 ~ 2012.12.31
비사업용토지 (소득세법 104조의3)	양도소득세율 : 일반세율 (투기지역은 10% 가산) 장기보유특별공제 배제	좌 동(2년 연장)
	1년미만 보유 : 50%, 1년이상 2년미만 보유 : 40%	
사업용토지 의제 (소득세법 시행령 168 조의14 제3항)	가. 직계존속이 8년 이상 거주하면서 직접 경작한 농지·임야 및 목장용 지로서 이를 해당 직계존속으로부터 상속·증여받은 토지. 나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖 의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 사업인정고시일 이 2006년 12월 31일 이전인 토지 또는 취득일(상속받은 토지는 피상속인이 해당 토지를 취득한 날을 말한다)이 사업인정고시일부 터 5년 이전인 토지 다. 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득) 라. 상속에 의하여 취득한 농지로서 그 상속개시일부터 5년 이내에 양 도하는 토지	

75. 양도소득세 감면 확대 (2011년 1월 1일 이후 양도분)

감면조건 (조세특례제한법)		감면율	감면의 종합한도		비고
			연간	5년간 (당해+직전4년)	
개별감면한도 및 중복감면배제(조특법 제127조 제7항, 8항)					
8년 자경감면(69조)		100%	2억	3억	
3년 대토감면(70조)		100%	1억	1억	
토지수용감면 (77조)	현금보상	20%	1억	-	
	채권보상(중도할인)	25%			
	3년채 만기보유특약	40%	2억	3억	
	5년채 만기보유특약	50%			
개발제한구역* 감면(제77조의3)	개발제한구역 지정일 이전에 취득	50%	1억	-	
	개발제한구역 지정일 이후에 취득하여 20년 이상 보유	20%			
	양도소득세 감면의 종합한도(조특법 제133조)를 반드시 검토요				
원칙 : 감면세액의 20%는 농어촌특별세 부과					
다만, 8년 자경감면 농지, 3년 대토감면 농지, 토지수용의 경우 재촌자경 농지(8년 미만 포함) 는 비과세(농어촌특별세법 시행령 제4조 1항 1호)					

* 2011년 세법개정안 : 당초 적용기한은 2011년 12월 31일이지만, 2014년 12월 31일까지 3년 연장할 예정

76. 대토보상에 대한 양도소득세 과세이연 (조특법 제77조의2)

□ 요건

- (1) 사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지 등을 2012년 12월 31일 이전에 공익사업의 시행자에게 양도함
- (2) 거주자(개인, 법인NO)
- (3) 양도자 : 주거지역 60m², 상업 또는 공업지역 150m², 녹지지역 200m², 기타 60m² 이상의 토지를 사업시행자에게 협의를 통해 양도한 자(경합시 자발적 채권보상 현 지인 우선권)

□ 효과

- (1) 양도소득금액의 당해 대토의 양도시까지 과세이연
- (2) 취득등록세 면제
- (3) 비상업용토지 및 다주택 중과세회피가능(세액이연이 아니라 소득금액과세이연)
- (4) 향후 개발이익 향유가능

77. 토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 취·등록세 비과세

- 보상금 수령자가 현지인(사업인정고시일 1년 전부터)이
- 사업인정고시일 이후에 대체 취득할 부동산의 계약을 체결하거나
- 보상금 수령일(채권 만기일)부터 1년 이내에 일정 요건의 부동산 취득할 것
- 일정요건(농지-투기지역外 전국, 농지外 부동산 요건) 부동산의 취득(지방세법 제109조, 127조의2)
- 취득금액이 보상금 내에서만 비과세. 초과액은 과세
- 고급주택, 별장, 골프장 등을 취득하는 경우 과세

위 세금자료 법무법인 강산 보상관련 세무 자문위원 : 서용설 공인회계사. 세무사
 전 화 : 010-6485-1408 팩 스 : 02-2005-0999 메 일 : sysproject@hanmail.net

78. 보상토지의 양도소득세 최대감면 포인트를 확인하라

- 대토, 현금, 채권, 채권만기보유 약정별로 감면율과 감면한도가 다르게 적용된다. 최대의 절세조합 포인트를 반드시 체크하라.

79. 금융소득종합과세를 반드시 확인하라

- 보상채권은 발행일로부터 매일 표면이자만큼 이자가 발생한다. 보상자금 규모를 고려해서 매각유무시 반드시 고려하라.
- 매각시 전보유기간 이자가 한꺼번에 과세되므로 종합과세 대상이 될 가능성이 크다.

80. 채권매도시 다른 금융기관의 매입가도 반드시 확인하라

- 할인되는 채권가격은 채권중개회사별로 천차만별이다. 채권수령지주가 매도하는 소매가와 채권거래딜러가 거래하는 도매가가 다르다.

81. 보상금 현금화후 최대의 숙제는 증여세, 상속세다

- 상속세 과표기준으로 30억원 이상은 절반이 상속세다. 이 세금을 줄이는 유일한 방법은 증여후 10년이상 생존하는 것이다. 20년이상 생존할 수 있다면 상속세의 90%까지도 줄일 수 있다. 증여 상속에 관한 전문가를 찾아라!

제10장. 보상금 증액! 법무법인 강산에게 맡겨야 하는 이유

강산은 보상금을 최대한 증액시키기 위한 최고의 전략가이므로

- ★ 보상은 전략이다.
- ★ 강산은 차원이 다른 전략을 가지고 있고, 힘이 있습니다.

1. 국내 최초 손실보상 특화 취급

- 1995년부터 손실보상 사건 주로 취급, 2004년 법무법인으로 조직 전환

토지수용소 전문 법무법인 첫 등장 .. `강산` 설립

한국경제신문 : 2004-02-23

공익사업을 위해 토지를 수용하는 과정에서 생기는 각종 소송업무를 전문적으로 다루는 법무법인과 부설 연구소가 국내에서 최초로 설립됐다.

김은유 변호사 등 5명은 23일 △서울 수원 김포에 '법무법인 강산' 사무실을 △김포에 부설 '한국손실보상연구소'를 각각 개설하고 본격적인 활동에 들어갔다.

법무법인 강산은 △토지 수용에 따른 의견서 작성이나 이의신청 △이주 및 생계대책과 관련한 조합설립 △이주자를 위한 주택 및 상가건설이나 원주민들의 각종 생계대책과 관련한 자문 △토지소유권 이전이나 등기업무 등을 포괄적으로 취급할 계획이다.(중략)

법무법인 강산의 김은유 대표 변호사는 "정부가 공익사업을 위해 토지를 수용하는 과정에 불합리한 요소들이 많이 있다"며 "앞으로 토지수용 분야에서 사업 시행자와 토지수용자가 서로 만족할 수 있는 공평한 보상이 이뤄질 수 있도록 노력하겠다"고 말했다.

김후진 기자 jin@hankyung.com

2. 국내 유일 손실보상 전문서적 출간

- 실무 토지수용(법조인 필독서)
- 토지보상특별노하우(보상대상자 필독서)
- 토지보상금 증액노하우 81가지

3. 국내 최초로 100억원을 201억원으로 증액

- 시행자 제시 보상금 100억원을 201억원으로 증액 재판 승소
- 1,500억원에 대한 컨설팅 수행
- 450억원 보상금 증액재판 등을 수행
- 새로운 생활보상 실현 : 국내 최초로 주민 생계 회사 설립

4. 보상 제도개선 참여

- 국토해양부, 서울시, 경기도 제도개선 T/F팀 위원
- 국회 입법지원 위원
- 국민권익위원회 자문위원
- 매일경제 신문 자문위원 및 오아시스 전문위원

5. 현직 변호사가 자기 보상사건을 맡기는 곳

- 강산은 현직 변호사가 자신의 보상사건을 맡기는 곳임
- 법조인, 공무원들을 대상으로 토지보상 전문 과정 강의

6. 최다 고문변호사 선임 실적

- 사업시행자 : 한국수자원공사, 경기도시공사, 강원도개발공사, 오산시 등
- 대책위 : 행정복합도시 대책위원회 등 60여 곳

7. 신한은행과 업무제휴

- 강산은 신한은행과 보상업무와 관련하여 포괄적 업무협약 체결
- 자산관리 등 ONE-STOP 서비스 제공

8. 토지보상 연구소 운영

- 2003년부터 『한국정당보상연구소』 운영

9. 협상 직접 참여

- 행정복합도시, 탕정지방산업단지 등 주요지구의 협상에 직접 참여, 현장 소식 정통

<언론이 보는 강산>

서울경제신문 2009/11/30

15년간 토지 수용·보상분야 한우물

법무법인 강산의 김은유(사시 31회·42) 변호사는 별명이 '보상박사'다. 그가 운영하는 온라인 상담사이트의 한글이름도 '보상박사(www.bsbs.kr)'다. 그를 잘 아는 고객들은 '김 변호사'보다는 '보상박사'로 주로 부른다. 심지어 일부 고객은 '보상의 신(神)'이라며 그를 신격화하기도 한다. '보상박사'는 95년 변호사 시작과 함께 지금까지 15년간을 토지보상 분야에 몰두해 온 그를 부르는 다른 이름인 셈이다.

◇토지보상 분야 개척 일등공신=그가 토지보상 분야와 첫 인연을 맺은 것은 변호사 시작과 함께였다. 95년 군 법무관으로 제대후 그는 곧바로 한국수자원공사의 고문변호사로 일했다. 판사와 검사 모두 그를 유혹했지만, 그에게는 돈을 버는 것이 우선이었다. 당시만 해도 수자원공사가 지금의 한국토지주택공사가 맡고 있는 토지개발 업무를 일부 관장해 오던 때라 김 변호사는 자연스레 토지수용 업무를 맡게 됐다.

첫번째 프로젝트는 안산 시화특수지역개발 건이었다. 안산 1단계 신도시가 마무리되는 시점에서 주변을 확대하는 2단계 신도시 프로젝트였는데, 이 과정에서 토지보상 문제 등이 불거진 것이다.

과거 군사정권 시절에는 국가가 토지를 수용해도 누구 하나 이의를 제기하지 않았지만 주민들의 권리의식이 높아진데다 투기세력도 달라붙어 개발부지 마다 보상문제가 논란이 되지 않는 곳이 없을 정도였다.

사업 시행사인 수자원공사와 보상을 조금이라도 더 받아내기 위한 주민들간 갈등을 해소하는 게 김 변호사의 최우선 목표였다. 그런데 보상문제와 관련된 판례나 서적, 매뉴얼 등을 찾아봐도 쉽게 찾아지지 않았다. 지금까지 보상문제가 관행대로 주먹구구로 이뤄져 왔다는 방증이다. 김 변호사는 '이렇게 해서는 안되겠다' 싶어 관련부처 해당 공무원들을 일일이 찾아다니며 자문을 구했고, 부동산 감정평가와 대학 교수들의 조언을 구하기 위해 발품도 마다하지 않았다. 이 같은 결과로 '알박기'나 유실수 등을 심어 보상금을 턱없이 높게 요구하는 불합리한 요구는 합법적으로 거절하면서 큰 소란없이 프로젝트를 마무리했다. 이후 개발 시행사들은 보상문제가 생길 때 마다 김 변호사를 찾았다. 98년에는 경기도시공사의 요청으로 자문을 맡았는데, 지금까지 인연을 이어오고 있다.

◇"그렇게 살지마" 한마디에 주민대리로 180도 변신=사업 시행사로부터 무수한 러브콜을 받으며 잘 나가던 그는 2001년 대변신을 한다. 지금까지 토지수용 주민들로부터 시행사를 방어하던 입장에서 시행사로부터 보상금액을 합리적으로 받아내기 위해 지역주민들 편에 선 것이다.

두렵한 계기는 없었지만 언젠가 예상보다 보상을 적게 받은 주민들로부터 "(시행사 배만 볼

리는데 일조하면서) 그렇게 살지말라"는 항의를 받은 게 그의 마음을 움직였다고 한다. 법대로 한다고는 했지만, 시행사를 대리하면 아무래도 현지 주민들의 요구는 매몰차게 거절해야 하는 부담이 있던 차에 그 한마디는 그를 전혀 다른 길로 가게 만든 셈이다. 시행사를 상대해 법적 지식이 취약한 주민을 위해 싸우는 진정한 검투사로 거듭난 것이다.

그는 토지보상 분야의 노하우를 남들과 공유하기 위해 자신만의 실무경험을 토대로 '실무토지 수용', '토지보상 특별노하우'에 이어 최근에는 '재개발·재건축 법률실무'라는 책도 냈다. 국내에서 토지보상 관련 체계적으로 정리된 유일무이한 참고서적으로 평가받는 책들이다. 보상법 관련 강의도 여러군데 나가고 있다.

◇**세종시 등 전국 60여곳 토지보상 진행**= 그는 현재 아산 탕정의 삼성전자 LCD 2단지와 논란이 되고 있는 세종시(행정복합도시) 등 전국적으로 60여군데 굵직한 토지보상을 진행 중이다. 이 같은 인기비결은 김 변호사가 시행사로부터 터무니 없는 보상금액을 잘 받아내서가 아니다. "법에 규정돼 있는 (주민들의) 권리를 보장해 달라는 것 뿐"이다.

특히 탕정 LCD 2단지에서는 현지 주민의 토지수용 대가로 주변의 토지(대토)나 금액보상이 아닌 생활보상을 요구하는 실험을 진행 중이다. 그는 주민들이 지역을 떠나지 않고 현지에서 정착해 살 수 있도록 이른바 '정착촌'을 시행사측에 요구해 받아들여졌다.(중략)

[오시는 길]

교대역 9번 출구



주소 : 서울 서초구 서초동 1572-5 청록빌딩 4층

전화 : 02-592-6390

팩스 : 02-592-6309

★ 교대역 **9번출구**로 나와 그대로 70미터 직진. **1층 스타벅스 커피건물**임. 주차는 강산에 방문하였다고 하면서 키를 맡겨 놓으면 됩니다.