

# 2018 토지수용 업무편람

Ministry of Land  
Infrastructure and Transport



국토교통부 중앙토지수용위원회



중앙토지수용위원회는 1962년 (구)「토지수용법」에 근거하여 설치된 이래로 도로, 항만, 철도 등 국가 기간시설사업에 필요한 용지가 원활히 공급되도록 지원하면서 소유자들에게는 정당한 보상금이 지급되도록 중립적인 위치에서 공정한 재결을 위한 노력을 다하여 왔습니다.

이 업무편람은 중앙토지수용위원회의 주요업무인 재결과 사업인정의제사업의 공익성 검토 등을 이해하기 쉽게 종합 정리한 것입니다.

금번 개정판은 현행 토지보상법령 및 개별법의 재결 관련 규정과 최신 대법원 판례, 유권해석 및 재결례 등을 충실히 반영하여 보상업무 담당자들이 재결업무를 효율적으로 처리할 수 있도록 하였습니다. 특히 공익사업을 위해 소유자 등의 의사에 반해 사유 재산을 강제로 취득할 수 있는 수용권을 남용하지 않도록 사업시행자의 ‘성실한 협의’의 중요성을 강조하고자 협의취득 절차를 별도의 장으로 구성하여 기술하였습니다.

아무쪼록 이 업무편람이 수용 및 보상관련 업무담당자에게 유익한 업무참고서로서 활용되어 공익사업의 원활한 추진은 물론 국민 재산의 적정한 보호를 도모할 수 있는 지침서가 되기를 희망합니다.

2017. 12.

중앙토지수용위원회사무국

## ■ 편람 사용 시 유의사항

1. 본 편람은 재결업무 관련 참고할만한 사항을 정리한 것이므로 보상관련 업무담당자 이외의 자 또는 보상 이외의 목적으로 사용할 수 없으며, 무단전재, 재배포 및 복제를 금합니다.
2. 본 편람은 단순한 업무참고용 자료일 뿐 어떠한 경우에도 사용자 및 제3자에 대하여 증빙, 근거자료, 제출자료로 사용할 수 없습니다.
3. 보상관련 업무담당자가 본 편람을 참고하여 관련 업무를 수행할 경우 업무현실 및 관련 제도의 변경사항·사실관계 등에 따라 적절히 검토·수정·보완하여 이용해야 할 필요성이 있음을 알려드립니다.

## ■ 본 편람의 구성

제1장 공익사업 등
제2장 협의취득
제3장 수용취득
제4장 토지수용위원회
제5장 재결기준
제6장 손실보상재결
제7장 공익성 검토
부록(Ⅰ) : 별표
부록(Ⅱ) : 중앙토지수용위원회 현황 등
색인

## ■ 편람의 편제

1. 편람의 편제는 주요내용, 유의사항, 관련규정 등의 순입니다.
2. 목차 기호는 제1장, 1, 1), (1), ①, 가, ㉠ 등의 순입니다.

## ■ 표현방법의 통일

### 1. 법률의 명칭

본 편람에서 자주 사용되는 법률의 약칭은 법제처에서 사용하는 약칭을 기준으로 아래와 같이 사용하였습니다. 다만, 판례 및 유권해석 원문에 표현된 법률명은 이를 적용하지 않았습니다.

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」: 「토지보상법」
- (구)「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」: 「부감법」
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」: 「감정평가법」
- 「부동산 가격공시에 관한 법률」: 「부동산공시법」
- 「도시 및 주거환경정비법」: 「도시정비법」
- 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」: 「국토계획법」
- 「감정평가에 관한 규칙」: 「감칙」
- 「감정평가 실무기준」: 「실무기준」
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」: 「공간정보관리법」
- 「공유재산 및 물품관리법」: 「공유재산법」
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」: 「개발제한구역법」

# 일러두기

## 2. 판례 및 유권해석 등의 표기 등

- 본 편람에 수록된 판례는 **[제목 → 선고일자·사건번호 → 판시사항 → 판결요지 → 판결이유]** 순으로 표기하였으며, 지면 관계상 관련내용 외의 전문(全文)은 생략하였습니다.
- 법제처 법령해석은 **[제목 → 회신일자·안건번호 → 질의요지 → 회답 → 이유]** 순으로 표기하였으며, 지면 관계상 관련내용 외의 전문(全文)은 생략하였습니다.
- 국토교통부 등 소관부처의 유권해석과 한국감정평가사협회 질의회신은 **[제목 → 시행일자·문서번호 → 질의요지 → 회신내용]** 순으로 표기하였으며, 지면 관계상 관련내용 외의 전문(全文)은 생략하였습니다.
- 유권해석 및 질의회신 등의 문서번호 중 관련 기관의 약칭은 다음과 같습니다.  
국토교통부 : 토지정책과  
한국감정평가사협회 : 감정평가기준팀, 공공지원팀, 기획팀  
중앙토지수용위원회 : 중토위

## 3. 별표

- 본 편람에는 내용 설명을 위해 필요한 사항을 [별표]로 정리하였으므로 참고하기 바랍니다.

## 4. '기준시점'의 용어 사용

- 「감칙」은 2012년 8월 2일 전부개정 시 가격시점이란 용어를 기준시점으로 변경하였고, 토지보상법령에서는 아직 가격시점을 사용하고 있어 용어 사용에 혼란이 예상되나, 향후 기준시점으로 개정할 예정인 바, 본 편람에서는 가격시점 대신 기준시점으로 통일하였습니다.

## ■ 참고문헌

- 국토교통부 토지정책과, 2015.01.01.~10.20.까지의 유권해석, 국토교통부
- 국토교통부 중앙토지수용위원회, 「토지수용 업무편람」, 2016.12.
- 국토교통부, 「사례를 통한 수용·보상의 이해 [질의회신(2008~2014)을 중심으로]」, 국토교통부, 2014.
- 국토교통부, 「사례를 통한 수용·보상의 이해 (2016. 1. ~ 6. 질의 회신 사례)」 16년 추가본
- 한국토지주택공사, 「보상실무편람」, 한국토지주택공사, 2016.01.
- 한국감정평가협회·한국감정원, 「감정평가 실무기준 해설서(Ⅰ,Ⅱ)」, 한국감정평가협회·한국감정원, 2014.2.
- 한국감정평가협회, 「감정평가 관련 판례 및 질의회신(Ⅰ,Ⅱ)」, 한국감정평가협회, 2016.3.
- 최근 대법원 판례, 헌법재판소 결정, 법제처 법령해석
- 박균성, 「행정법강의 제12판」, 박영사, 2015.

## ■ 참고 사이트

- 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/main.html>)
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/portal.do>)
- 대법원 종합법률정보(<http://glaw.scourt.go.kr/wsjo/intesrch/sjo022.do>)
- 헌법재판소 홈페이지(<https://www.ccourt.go.kr/cckhome/kor/main/index.do>)
- 법제처 법령해석(<https://www.lawmaking.go.kr/nl4li/lsltptStm/intro>)
- 한국감정평가사협회(<http://www.kapanet.or.kr/>)
- 한국부동산연구원 홈페이지(<http://www.kreri.re.kr/>)

# Contents

## 제1장 공익사업 등

1. 「토지보상법」의 적용 -----	3
2. 공익사업 -----	6
3. 적용대상 -----	9
4. 당사자 -----	15
5. 권리·의무 등의 승계-----	19
6. 기간의 계산방법, 통지 및 송달-----	21
7. 대리-----	27
8. 서류의 발급 -----	28

## 제2장 협의취득

1. 공익사업의 준비 -----	31
2. 토지조서 및 물건조서의 작성-----	35
3. 보상계획공고 및 열람 -----	39
4. 보상협의회의 설치-----	43
5. 보상평가 -----	49
6. 보상액의 산정 -----	58
7. 협의-----	60
8. 계약의 체결 -----	65



## 제3장 수용취득

1. 토지 등의 수용 또는 사용	71
2. 수용 또는 사용의 절차	73
1) 사업인정	73
2) 협의 등	84
3) 재결	90
4) 보상금의 지급 또는 공탁	106
3. 재결의 효과	116
4. 재결의 불복	124
1) 이의신청	124
2) 행정소송	130
5. 사용의 특별절차	137

## 제4장 토지수용위원회

1. 개요	141
2. 조직 및 관할	145
3. 심리조사	150
4. 재결사항	152
5. 수용 또는 사용 외의 재결	155
1) 「토지보상법」	155
2) 「개발이익 환수에 관한 법률」	155
3) 「개발제한구역법」	156

# Contents

## 제5장 재결기준

1. 손실보상의 원칙 -----	159
1) 사업시행자보상의 원칙-----	159
2) 사전보상의 원칙 -----	160
3) 현금보상의 원칙 -----	161
4) 개인별 보상의 원칙-----	164
5) 일괄보상의 원칙 -----	165
6) 사업시행이익과 상계금지의 원칙 -----	166
7) 시가보상의 원칙 -----	167
8) 해당 공익사업으로 인한 가치변동 배제의 원칙 -----	169
2. 취득하는 토지의 보상-----	173
1) 일반적 기준-----	173
(1) 공시지가 기준-----	173
(2) 현실적인 이용상황 기준-----	198
(3) 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황 기준-----	202
(4) 개별필지 기준-----	204
(5) 나지상정 기준-----	210
2) 공법상 제한을 받는 토지-----	211
(1) 원칙-----	211
(2) 용도지역 등이 변경된 토지-----	214
3) 무허가건축물 등의 부지 -----	219
4) 불법형질변경 토지 -----	225
5) 미지급용지 -----	234
6) 도로부지-----	240
(1) 「사도법」에 따른 사도부지 -----	240

(2) 사실상의 사도부지-----	242
(3) 공도부지-----	249
(4) 예정공도부지-----	250
7) 구거 및 도수로부지-----	253
8) 하천-----	256
9) 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지-----	258
10) 기타 토지-----	259
(1) 공동소유인 토지-----	259
(2) 대지권의 목적인 토지-----	260
(3) 지적불부합 토지-----	262
(4) 대지면적이 기재되지 않은 적법한 건축물의 부지-----	264
(5) 개간비-----	265
3. 사용하는 토지의 보상-----	268
1) 일반적 기준-----	268
2) 지하·지상공간의 일부사용-----	269
4. 잔여지 등의 보상-----	276
1) 잔여지 보상-----	276
(1) 잔여지의 가치하락 등에 따른 손실-----	276
(2) 잔여지의 매수-----	284
2) 공사비 보상-----	295
5. 물건의 보상-----	297
1) 일반적 기준-----	297
2) 건축물-----	310
3) 잔여 건축물-----	314

# Contents

4) 주거용 건축물의 보상 특례 -----	320
5) 공작물 등 -----	322
6) 수목 -----	323
(1) 일반적 사항 -----	323
(2) 과수 등 -----	326
(3) 묘목 -----	329
(4) 입목 등 -----	332
7) 농작물 -----	336
8) 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈 등 -----	338
9) 분묘 -----	340
6. 권리의 보상 -----	343
1) 광업권 -----	343
2) 어업권 -----	351
3) 토지에 관한 소유권 외의 권리 -----	356
4) 건축물에 관한 소유권 외의 권리 -----	360
7. 영업 등의 보상 -----	361
1) 영업 -----	361
(1) 일반적 기준 -----	361
(2) 보상대상 영업 -----	362
(3) 영업의 폐지 -----	371
(4) 영업의 휴업 -----	379
(5) 무허가영업 등의 보상 특례 -----	385
2) 농업 -----	386
(1) 일반적 기준 -----	386
(2) 영농손실 -----	388
(3) 농기구 -----	407

3) 축산업-----	409
4) 휴직 또는 실직보상-----	417
5) 사업폐지 등에 대한 보상-----	419
8. 이주대책 등 -----	421
1) 이주대책-----	421
2) 이주정착금 -----	431
3) 주거이전비 -----	433
4) 이사비 등 -----	441
9. 환매-----	444
1) 주요내용-----	444
2) 유의사항-----	444
3) 관련 규정-----	444
4) 기타 참고사항-----	445
(1) 환매의 요건-----	445
(2) 공익사업의 변환-----	447
(3) 환매금액-----	449
10. 공익사업시행지구 밖의 토지 등의 보상 -----	454
1) 일반적 기준-----	454
2) 공익사업시행지구 밖의 대지 등에 대한 보상-----	457
3) 공익사업시행지구 밖의 건축물에 대한 보상 -----	458
4) 소수잔존자에 대한 보상 -----	460
5) 공익사업시행지구 밖의 공작물 등에 대한 보상 -----	461
6) 공익사업시행지구 밖의 어업의 피해에 대한 보상 -----	462
7) 공익사업시행지구 밖의 영업손실에 대한 보상 -----	465
8) 공익사업시행지구 밖의 농업의 손실에 대한 보상 -----	467

# Contents

## 제6장 손실보상재결

1. [손실]보상재결신청 제도의 개요-----	471
1) 개념-----	471
2) 일반적인 손실보상 구제절차-----	471
3) 손실보상재결신청의 특색-----	472
2. 「토지보상법」상의 보상재결-----	473
1) 관련 규정-----	473
2) 중도위 재결례-----	475
3. 「하천법」상 보상재결-----	477
1) 하천 편입토지 손실보상-----	477
2) 공익을 위한 처분 등으로 인한 손실보상-----	480
4. 「도로법」상 보상재결-----	482
5. 「도시개발법」상 보상재결-----	484
6. 「도시정비법」상 보상재결-----	485
7. 기타 법률의 규정상의 보상재결-----	486

## 제7장 공익성 검토

1. 사업인정(의제) 제도-----	501
2. 사업인정(의제) 의견청취 절차-----	503
3. 공익성 검토기준-----	508
참고 - 의견회신 사례-----	519

## 부 록(I) : 별표

[별표 1] 재결신청 시 사업시행자 검토사항-----	541
[별표 2] 성실한 협의의 요건 -----	542
[별표 3] 일정한 용도지역에서만 행할 수 있는 도시·군계획시설 -----	544
[별표 4] 공익사업에 따른 용도지역 등의 변경-----	547
[별표 5] 개별법상 사업인정(의제) 및 재결신청기한 특례규정 -----	554
[별표 6] 사전 공고 또는 고시 절차를 규정하고 있는 법률 및 공익사업 -----	569
[별표 7] 건축물의 시설군 및 세부용도 -----	571
[별표 8] 공익사업별 행위제한일-----	572
[별표 9] 추가보정률 산정기준표-----	575
[별표 10] 잔여지 확대보상 판단 참고기준-----	577
[별표 11] 수목 정상식 판정 세부기준 -----	579
[별표 12] 사실상 사도(토지보상법 시행규칙 제26조제2항제2호) 체크리스트 -	581

## 부 록(II) : 중앙토지수용위원회 일반현황 등

1. 중앙토지수용위원회 일반현황-----	585
2. 사업인정(의제)사업 의견청취 요청서 작성 요령 -----	589
3. 수용재결신청서 작성 요령-----	598
4. 협의성립확인서 작성 요령-----	633
5. 중앙토지수용위원회 운영규정-----	637

