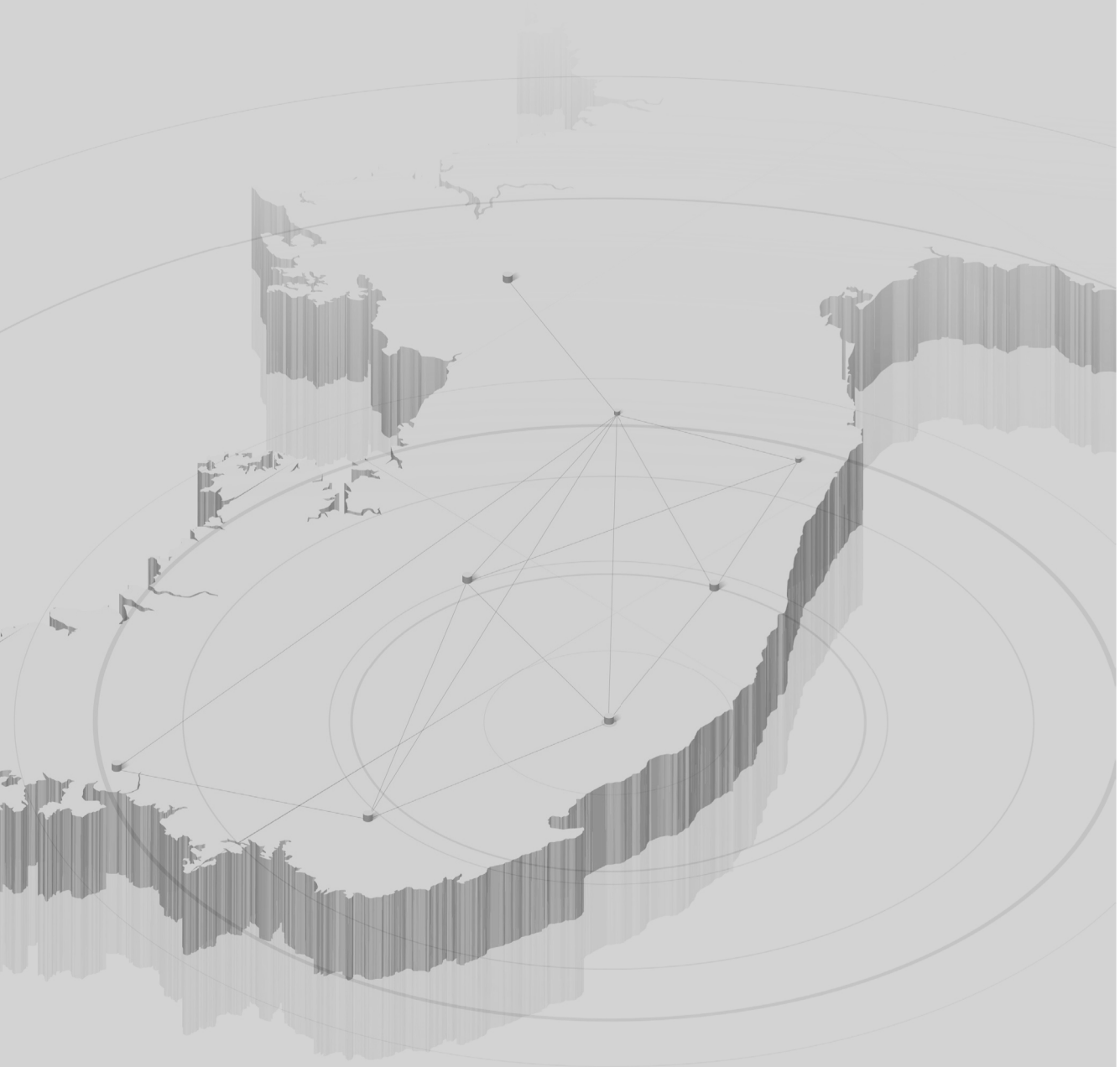


---

# 색 인





## 제1장 공익사업 등

1. 「토지보상법」의 적용 ————— 3
  - 유권해석 ▶ 공유재산의 효율적인 사용·관리를 위해 사유지를 매수하는 경우는 「토지보상법」 적용대상이 아니다. ————— 3
  - 유권해석 ▶ 도시계획시설인 시외버스터미널을 폐쇄하고 시로 매입요청을 한 경우 「토지보상법」에 의한 손실보상 기준을 적용할 수 없다. ————— 4
2. 공익사업 ————— 6
  - 법령해석 ▶ 시장정비사업시행자는 시장정비구역 내 토지를 수용할 수 있다. ————— 7
3. 적용대상 ————— 9
  - 판례 ▶ 헌법상 보장된 재산권의 의미 ————— 9
  - 판례 ▶ 문화적, 학술적 가치는 손실보상의 대상이 아니다. ————— 9
  - 유권해석 ▶ 바다에 포락된 토지는 보상대상이 아니다. ————— 10
  - 판례 ▶ 지하수에 대한 이용권이 수용대상인 ‘물의 사용에 관한 권리’에 해당하지 않는다. ————— 11
  - 판례 ▶ ‘흙·돌·모래 또는 자갈이 별도로 보상대상이 되는 경우’의 의미 ————— 11
  - 유권해석 ▶ 공부상과 실측면적이 상이한 경우 실측면적으로 보상한다. ————— 11
  - 판례 ▶ 수용의 목적물은 사업을 위해 필요한 최소한도에 그쳐야 한다. ————— 12
  - 판례 ▶ 보존공물도 수용할 수 있다. ————— 12
  - 재결례 ▶ 기부채납 및 양여 합의각서가 체결되었다는 사유만으로 국유지를 수용 또는 사용할 수 없는 것은 아니다. ————— 13
4. 당사자 ————— 15
  - 판례 ▶ ‘기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인’의 범위 ————— 15
  - 유권해석 ▶ 등기부상 전세권 설정등기 등을 하지 않은 전·월세 거주자 및 임차 영업자도 관계인으로 볼 수 있다. ————— 16
  - 유권해석 ▶ 가처분권자는 「토지보상법」상 관계인이 아니다. ————— 16
  - 판례 ▶ 수용재결 전에 토지를 매수하여 대금을 완납한 자는 관계인에 해당한다. — 17
5. 권리·의무 등의 승계 ————— 19
  - 유권해석 ▶ 영업보상대상인 영업을 사업인정고시일 이후 적법하게 승계한 경우라면 영업보상이다. ————— 19

6. 기간의 계산방법, 통지 및 송달	21
판례 ▶ 보통우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 그 우편물이 상당기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없다.	23
판례 ▶ 주소, 거소 기타 송달할 장소를 알 수 없을 때의 의미	23
7. 대리	27
8. 서류의 발급	28

## 제2장 협의취득

1. 공익사업의 준비	31
유권해석 ▶ 사업지역 선정을 위한 후보지역의 현장 확인행위는 공익사업의 준비에 해당한다.	33
판례 ▶ 사업의 준비과정에서 손실을 입은 자가 행정소송을 청구하는 경우 토지수용위원회의 재결절차를 거쳐야 한다.	34
2. 토지조서 및 물건조서의 작성	35
판례 ▶ 무허가 건축물에 대한 보상을 하는 경우 지적측량을 하여야 한다.	37
3. 보상계획공고 및 열람	39
판례 ▶ 당사자에 대한 고지 및 의견제출 등의 적법 요건	40
유권해석 ▶ 일간신문에 공고하여야 할 '토지조서 및 물건조서의 내용'	41
유권해석 ▶ 토지소유자 및 관계인이 20인 이하인 경우에는 보상계획 공고를 생략하고 통지 및 열람의 절차를 거친 후 협의보상할 수 있다.	41
4. 보상협의회의 설치	43
재결례 ▶ 사업시행자에게 보상협의회 설치의무가 있음에도 이를 설치하지 않고 신청한 수용재결은 부적법하여 각하대상이다.	44
유권해석 ▶ 필수적으로 보상협의회를 설치하여야 하는 공익사업인지 여부를 판단하는 면적은 해당 공익사업지구 면적을 기준으로 한다.	46
5. 보상평가	49
판례 ▶ 보상액 산정방법을 규정한 「토지보상법 시행규칙」은 법규적 효력을 가진다.	52
판례 ▶ 보상평가 시 가치산정요인의 기술 정도	52

유권해석 ▶ 감정평가사는 제시된 목록을 기준으로 보상평가 함이 원칙이다. ———	53
유권해석 ▶ 보상평가 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 않는 경우에는 재평가하여 다시 협의한 후 재결신청함이 원칙이다. ———	54
<b>6. 보상액의 산정</b> ———	<b>58</b>
<b>7. 협의</b> ———	<b>60</b>
판례 ▶ 「토지보상법」에 따른 손실보상기준에 의하지 않고 손실보상금을 정할 수 있다. —————	61
판례 ▶ 성실한 협의의 요건 ———	62
판례 ▶ 관계인에게 협의에 대한 통지를 하도록 규정한 취지는 관계인의 권리를 보호하기 위함이다. ———	62
판례 ▶ 협의기간 만료 전에 작성된 협의경위서도 유효하다. ———	63
<b>8. 계약의 체결</b> ———	<b>65</b>
판례 ▶ 손실보상금에 관한 당사자 간 합의가 성립한 경우, 그 합의 내용이 「토지보상법」상 손실보상기준에 맞지 않는다는 이유로 추가로 손실보상금을 청구할 수는 없다. —————	65
판례 ▶ 협의취득에서도 채무불이행이나 매매대금 과부족금에 대한 지급의무를 약정할 수 있다. ———	66
판례 ▶ 잘못된 감정평가기준을 적용한 경우 과부족금액을 상대방에게 청구할 수 있다. —————	66
판례 ▶ 용도지역을 오인한 감정평가서에 기초한 협의계약은 취소할 수 있다. ———	67
판례 ▶ 협의취득에서의 매도인은 채무불이행으로 인한 손해배상책임과 하자담보책임을 경합적으로 부담한다. ———	68

### 제3장 수용취득

<b>1. 토지 등의 수용 또는 사용</b> ———	<b>71</b>
판례 ▶ 토지수용법 제5조(「토지보상법」 제19조제2항)의 입법취지 ———	72
<b>2. 수용 또는 사용의 절차</b> ———	<b>73</b>
1) 사업인정 ———	73
판례 ▶ 헌법 제23조제3항의 ‘공공필요’는 공익성과 필요성으로 구성된다. ———	76

판례 ▶ 공익성의 입증책임은 사업시행자에게 있다. —————	76
판례 ▶ 사업시행자가 해당 공익사업을 수행할 의사와 능력이 있는지 여부도 사업인정의 한 요건이다. —————	77
판례 ▶ 이미 실행된 공익사업의 유지를 위한 사업인정도 가능하다. —————	77
법령해석 ▶ 종전의 공익사업의 부지 중 미보상토지의 소유권 취득만을 목적으로 하는 사업인정은 불가능하다. —————	78
판례 ▶ 사업인정 절차의 일부를 누락한 것은 사업인정의 취소사유에 해당하나 사업인정 자체를 무효로 할 중대하고 명백한 하자는 아니다. —————	79
판례 ▶ 사업인정 시 토지세목 고시가 누락되었다면 사업인정의 취소사유에 해당한다. —————	79
유권해석 ▶ 사업인정의 고시에서 지장물에 대한 고시는 필요하지 않다. —————	80
유권해석 ▶ 사업인정 고시 후 토지소유자가 변경된 경우에도 변경고시를 할 필요는 없다. —————	80
판례 ▶ 사업시행기간이 경과된 후의 실시계획변경인가의 효력 —————	81
판례 ▶ 사업인정 의제제도는 헌법 제23조제3항에 위반되지 않는다. —————	81
판례 ▶ 건축허가를 받았으나 건축행위에 착수하지 않은 상태에서 사업인정고시가 된 경우, 건축물을 건축하려는 자는 「토지보상법」 제25조에서 정한 허가를 따로 받아야 한다. —————	82
유권해석 ▶ 사업인정고시 이후 통상적인 영업행위를 위하여 물건을 부가·증치 한 경우는 보상대상이다. —————	82
판례 ▶ 재결단계에서 사업인정의 하자를 주장할 수 없다. —————	83
2) 협의 등 —————	84
판례 ▶ 토지조서 및 물건조서의 작성상의 하자의 효과 등 —————	85
판례 ▶ 「토지보상법」 제26조제2항의 협의 등 절차의 생략 규정은 재산권을 침해하지 않는다. —————	86
판례 ▶ 사업인정 후 협의취득의 법적 성질 —————	86
유권해석 ▶ 사업인정고시 전에 협이가 성립된 토지는 협의성립의 확인을 신청을 할 수 없다. —————	87
법령해석 ▶ 관련 법령에 의한 무상귀속 무상양여의 경우는 협의성립의 확인 대상이 아니다. —————	88
유권해석 ▶ 협의성립 확인에 의한 원시취득으로 되는 시점은 수용의 시기이다. —	89
3) 재결 —————	90
판례 ▶ 통지 등의 절차를 제대로 거치지 않고 이루어진 수용재결은 위법하다. —	97
유권해석 ▶ 협의절차가 진행되지 않은 상태에서는 토지소유자 등은 재결신청 청구를 할 수 없다. —————	97

판례 ▶ 사업인정고시 후 상당한 기간이 경과하도록 협의기간을 통지하지 아니한 경우 토지소유자는 재결신청의 청구를 할 수 있다. —————	98
판례 ▶ 보상대상에 포함여부도 재결신청의 청구 대상이다. —————	98
유권해석 ▶ 토지소유자 등이 보상대상 여부에 대하여 재결신청의 청구를 한 경우 사업시행자 는 보상액에 대한 협의를 하지 않고 재결신청을 할 수 있다. —————	99
판례 ▶ 재결신청청구의 형식 및 상대방 —————	99
판례 ▶ 협의기간이 종료하기 전에 토지소유자 및 관계인이 재결신청의 청구를 하였으나 사업시행자가 협의기간을 연장한 경우에도 60일 기간의 기산 시기는 당초의 협의기간 만료일이 된다. —————	100
유권해석 ▶ 지연가산금은 관할 토지수용위원회에 재결 신청되었을 때를 기준으로 한다. —————	100
유권해석 ▶ 재결실효 후 다시 재결신청을 하는 경우 지연가산금 산정은 —————	101
재결례 ▶ 재결보상금의 일부(지연가산금)를 수용 개시일까지 지급하거나 공탁하지 아니하 였을 때에는 재결은 실효된다. —————	101
판례 ▶ 지연가산금에 대한 불복은 수용보상금의 증액에 관한 소에 의하여야 한다. —————	102
판례 ▶ 화해의 권고는 임의적 절차이다. —————	102
판례 ▶ 사업인정 자체를 무의미하게 하여 사업의 시행을 불가능하게 하는 재결은 행할 수 없다. —————	103
유권해석 ▶ 「토지보상법」 제35조에서 규정한 ‘심리를 개시한 날’은? —————	103
판례 ▶ 재결에서 토지조서에 표시된 이용상황대로 보상하는 것은 아니다. —————	103
판례 ▶ 상당한 기간이 경과된 송달도 유효하다. —————	104
유권해석 ▶ 토지수용위원회가 경정재결을 할 수 있는 기간에는 제한이 없다. ———	104
판례 ▶ 「도시정비법」상 현금청산금액에 관한 협의불성립 시 「토지보상법」상 협의절차 없이 곧바로 재결신청을 청구할 수 있다. —————	105
판례 ▶ 「도시정비법」상 현금청산대상자인 토지등소유자에 대하여는 「토지보상법」상 협의 및 그 사전절차를 정한 제 규정은 준용될 여지가 없다. —————	105
4) 보상금의 지급 또는 공탁 —————	106
판례 ▶ 보상금 수령을 거절할 것이 명백한 경우, 현실제공 없이 바로 보상금을 공탁할 수 있다. —————	108
판례 ▶ 국세체납처분에 의한 압류가 있는 경우에는 공탁할 수 없다. —————	109
판례 ▶ 채권압류 및 전부명령이 있는 경우에는 공탁할 수 없다. —————	110
판례 ▶ 수용대상토지가 압류되어 있는 경우는 공탁할 수 없다. —————	110
판례 ▶ 조진부 공탁은 무효이다. —————	110

판례 ▶ 토지수용법 제61조제2항제4호(「토지보상법」 제40조제2항제4호)에 따른 공탁의 성격은 집행공탁이다. —————	111
판례 ▶ 공탁서 정정의 허용 범위 —————	112
판례 ▶ 토지소유자 등이 공탁금 수령을 거절하는 경우에도 사업시행자는 공탁금을 회수할 수 없다. —————	112
판례 ▶ 이의유보 없이 보상금을 수령하였다면 재결에 승복한 것으로 본다. ———	113
판례 ▶ 이의재결의 보상금을 이의유보 없이 수령하였다면 행정소송을 제기 중이라 하여 이의유보의 의사표시가 있었다고 볼 수 없다. —————	113
판례 ▶ 재결이 실효되면 재결신청도 효력을 상실한다. —————	114
판례 ▶ 수용재결이 실효된 후 다시 수용재결을 신청하는 경우 보상계획의 열람 등의 절차를 다시 거쳐야 하는 것은 아니다. —————	114
<b>3. 재결의 효과</b> —————	<b>116</b>
재결례 ▶ 사업지구에 편입된 토지상의 송전선 관련 구분지상권을 존속시키기로 결정한 재결례 —————	116
판례 ▶ 수용에 의한 토지취득은 원시취득이다. —————	118
유권해석 ▶ 재결보상금 지급이후 수용개시일전 사이에 소유권이 제3자에게 이전된 경우 수용등기의 방법 —————	119
판례 ▶ 재결로 취득한 토지에 폐기물 매립 등의 하자가 있는 경우에도 토지소유자는 매도인의 하자담보책임을 부담하지 않는다. —————	119
판례 ▶ 지장물을 이전하지 않은 토지소유자 등은 토지의 점유·사용에 따른 차임 상당의 부당이득 반환의무가 있다. —————	120
판례 ▶ 협의취득 시 건축물소유자가 약정한 철거의무의 강제적 이행을 대집행의 방법으로 실현할 수 없다. —————	120
유권해석 ▶ 사업시행자가 수용개시일까지 보상금을 지급 또는 공탁한 경우에는 보상금 증액에 관한 행정소송 진행시에도 행정대집행을 신청할 수 있다. —————	121
유권해석 ▶ 물건조사 및 보상계획공고 후 화재로 소실된 건축물 등은 보상대상이 아니다. —————	121
재결례 ▶ 사업인정고시일 이전에 수용재결과 무관하게 화재로 전소된 영업장의 경우 영업보상 대상이 아니다. —————	122
<b>4. 재결의 불복</b> —————	<b>124</b>
1) 이의신청 —————	124
판례 ▶ 이의신청의 청구기간을 1월로 규정한 토지수용법 제73조제2항(「토지보상법」 제83조 제3항)은 헌법에 위반되지 않는다. —————	126
재결례 ▶ 이의신청 기간을 도과한 이의신청은 요건미비로 각하대상이다. —————	127
판례 ▶ 실효된 수용재결에 대한 이의신청은 쟁송의 이익이 없어 부적법하다. —	127



유권해석 ▶	실효된 재결에 대한 이의신청은 무의미하므로 지방토지수용위원회에서 반려 등 필요한 조치를 하여야 한다.	127
판례 ▶	공유자중 1인인 원고가 한 이의신청의 효력	128
판례 ▶	이의재결에서 증액된 보상금을 지급 또는 공탁하지 아니하였다 하더라도 그 때문에 이의재결 자체가 당연히 실효되는 것은 아니다.	128
판례 ▶	사업시행자가 재결에 불복하여 이의신청을 거쳐 행정소송을 제기하는 경우 이의재결에서 증액된 보상금을 공탁하여야 할 시기	128
유권해석 ▶	이의재결금액과 행정소송의 판결금액이 다른 경우의 보상금지급	129
2) 행정소송		130
판례 ▶	잔여지 가치감소 등으로 인한 손실보상의 경우에도 재결절차를 거쳐 행정소송을 제기하여야 한다.	132
판례 ▶	「토지보상법」 제85조제1항이 정한 60일의 제소기간은 헌법에 반하지 않는다.	132
판례 ▶	보상금 증액청구의 소송에서 이의재결에서 정한 손실보상금액보다 정당한 손실보상금액이 더 많다는 점은 원고가 입증하여야 한다.	133
판례 ▶	행정소송의 대상이 된 물건 중 일부 항목에 관한 보상액이 과소하고 다른 항목의 보상액은 과다한 경우, 그 항목 상호간의 유용이 허용된다.	133
판례 ▶	수용재결에 불복하여 이의신청을 거친 후 취소소송을 제기하는 경우 피고적격 및 소송대상	134
판례 ▶	사업인정의 하자를 이유로 수용재결처분의 취소를 구할 수 없다.	134
판례 ▶	재결이 확정되면 민사소송으로 보상금의 반환을 다룰 수 없다.	135
유권해석 ▶	사업시행자가 수용개시일까지 보상금을 지급 또는 공탁한 경우에는 보상금 증액에 관한 행정소송 진행시에도 행정대집행을 신청할 수 있다.	135
5. 사용의 특별절차		137

## 제4장 토지수용위원회

1. 개요		141
판례 ▶	토지수용위원회의 업무가 재판청구권을 침해하는 것은 아니다.	143
판례 ▶	수용재결을 토지수용위원회가 관장한다고 하여 이를 적법절차원칙에 위배된다고 할 수 없다.	143

판례 ▶ 위원의 제척 규정을 위반한 처분은 무효이다. —————	144
<b>2. 조직 및 관할</b> —————	<b>145</b>
유권해석 ▶ 국가 또는 시·도가 사업시행자인 사업의 수용재결 관할은 중앙토지수용위원회 이다. —————	147
재결례 ▶ 국토교통부장관 외의 자가 지정한 산업단지의 토지 등에 대한 재결은 지방토지수용 위원회가 관장한다. —————	147
유권해석 ▶ 비관리청 도로공사의 경우 수용재결 관할은 지방토지수용위원회로 보아야 한다. —————	149
<b>3. 심리조사</b> —————	<b>150</b>
판례 ▶ 토지소유자 등의 심리 참가에 제한을 둔 것이 적법절차원칙에 위배되지 않는다. —————	151
<b>4. 재결사항</b> —————	<b>152</b>
판례 ▶ 사업인정 자체를 무의미하게 하여 사업의 시행을 불가능하게 하는 재결은 행할 수 없다. —————	152
재결례 ▶ 편입 토지를 제외시켜 달라는 주장에 대한 기각 재결례 —————	153
재결례 ▶ 주거이전비도 재결사항에 해당한다. —————	153
<b>5. 수용 또는 사용 외의 재결</b> —————	<b>155</b>
1) 「토지보상법」 —————	155
판례 ▶ 사업폐지 등으로 손실을 입게 된 자는 재결절차를 거쳐 토지보상법 제83조 내지 제85조에 따라 권리구제를 받을 수 있다. —————	155
2) 「개발이익 환수에 관한 법률」 —————	155
3) 「개발제한구역법」 —————	156

## 제5장 재결기준

<b>1. 손실보상의 원칙</b> —————	<b>159</b>
1) 사업시행자보상의 원칙 —————	159
유권해석 ▶ 미지급용지의 손실보상의 주체는 새로운 사업시행자이다. —————	159
2) 사전보상의 원칙 —————	160
판례 ▶ 토지소유자 등에게 보상금을 지급하지 아니하고 미리 공사에 착수하여 손해가 발생하였다면 사업시행자는 손해배상책임을 진다. —————	160

3) 현금보상의 원칙	161
4) 개인별 보상의 원칙	164
판례 ▶ 행정소송의 대상이 된 물건 중 일부 항목에 관한 보상액이 과소하고 다른 항목의 보상액은 과다한 경우, 그 항목 상호간의 유용이 허용된다.	165
5) 일괄보상의 원칙	165
유권해석 ▶ 동일인 소유 토지 전체가 도시계획시설로 결정되었으나, 일부에 대하여만 실시계획인가를 받은 경우 잔여토지에 대해서는 일괄보상할 수 없다.	166
6) 사업시행이익과 상계금지의 원칙	166
판례 ▶ 잔여지가 공익사업에 따라 설치되는 도로에 접하게 되는 이익을 참작하여 잔여지 손실보상액을 산정할 것은 아니다.	167
7) 시가보상의 원칙	167
유권해석 ▶ 협의취득을 위한 보상평가의 기준시점은 '가격조사를 완료한 일자'가 아니라 '보상계약이 체결될 것으로 예상되는 시점'으로 보는 것이 타당하다.	168
판례 ▶ 재결평가 시 기준시점은 수용의 개시일이 아니라 수용재결일이다.	168
8) 해당 공익사업으로 인한 가치변동 배제의 원칙	169
판례 ▶ 개발이익을 배제한 손실보상액의 산정은 정당보상의 원칙에 반하지 않는다.	169
판례 ▶ 다른 공익사업으로 인한 개발이익은 보상액에 포함되어야 한다.	171
판례 ▶ 해당 공익사업으로 인하여 지가가 상승하지 않았다면 이를 고려하여야 한다.	171
판례 ▶ 해당 공익사업으로 토지가 분할된 경우 이를 감안하지 않고 보상평가한다.	171
유권해석 ▶ 토지를 적법하게 형질변경한 경우에는 기준시점에서의 현실적인 이용상황을 기준으로 보상액을 산정하여야 한다.	172
<b>2. 취득하는 토지의 보상</b>	<b>173</b>
1) 일반적 기준	173
(1) 공시지가 기준	173
판례 ▶ 개별공시지가가 토지보상액 산정의 기준이 될 수 있는지 여부	173
판례 ▶ 비교표준지의 선정기준	175
판례 ▶ 공시기준일 이후에 용도변경 등이 이루어진 표준지도 비교표준지로 선정할 수 있다.	176
질의회신 ▶ 토지특성에 오류가 있는 표준지는 비교표준지로 선정하지 않는다.	176
판례 ▶ 기준시점 이후를 공시기준일로 하는 공시지가를 소급적용하여 보상액을 산정할 수는 없다.	179
유권해석 ▶ 「토지보상법」 제70조제5항의 공고일 또는 고시일의 의미	180

질의회신 ▶ ‘공익사업지구 안에 포준지가 없는 경우’의 의미	180
판례 ▶ 이의재결에서의 보상평가의 기준이 되는 연도별 공시지가	181
질의회신 ▶ 「토지보상법 시행령」 제37조제3항제2호 및 제3호에서의 지가변동률은 해당 시·군·구 또는 시·도의 평균 지가변동률을 의미한다.	186
질의회신 ▶ 관리지역 세분화에 따른 지가변동률 적용방법	187
판례 ▶ 개발제한구역 내 토지 보상평가 시 지가변동률 적용기준	187
판례 ▶ 토지보상평가지 도매물가상승률을 필요적으로 참작하여야 하는 것은 아니다.	188
판례 ▶ 감정평가서에 기재하여야 할 가치형성요인의 기술 방법	190
판례 ▶ 개별요인 비교에 관하여 아무런 이유 설시를 하지 아니한 감정평가는 위법하다.	190
판례 ▶ 지역요인의 비교수치로 토지가격비준표상의 비준율을 그대로 적용할 수 없다.	191
판례 ▶ 품등비교 시 현실적인 이용상황에 따른 비교수치 외에 공부상 지목에 따른 비교수치를 중복적용 할 수 없다.	191
판례 ▶ 그 밖의 요인 보정의 제도적 의의	194
판례 ▶ ‘인근 유사토지의 정상거래가격’의 의미	195
판례 ▶ 해당 공익사업으로 인한 개발이익이 포함된 보상사례도 개발이익을 배제할 수 있다면 참작할 수 있다.	195
판례 ▶ 해당 공익사업에 대한 보상사례는 그 밖의 요인으로 참작할 수 없다.	196
판례 ▶ 단순한 호가시세나 담보평가선례는 보상평가에 참작할 수 없다.	196
(2) 현실적인 이용상황 기준	198
판례 ▶ 토지의 형질변경에는 형질변경허가에 관한 준공검사를 받거나 토지의 지목을 변경할 것을 필요로 하지 않는다.	198
판례 ▶ 현실적인 이용상황은 보상평가의 기준시점에서 판단한다.	199
재결례 ▶ 현실적인 이용상황은 보상평가의 기준시점에서 판단한다.	199
판례 ▶ 현실적인 이용상황은 주관적 의도가 아니라 관계 증거에 의하여 객관적으로 확정되어야 한다.	200
재결례 ▶ 현실적인 이용상황은 관계 증거에 의하여 객관적으로 확정되어야 한다.	200
법령해석 ▶ 현실적인 이용상황의 판단기준	201
판례 ▶ 기준시점 당시 채석지의 이용상황은 잡종지이나 가까운 장래에 산림복구가 예정되어 있는 경우 현실적인 이용상황은 임야로 보아야 한다.	201
판례 ▶ 불법형질변경은 일시적 이용에 불과하다.	202
(3) 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황 기준	202

판례 ▶ 온천으로의 개발가능성이라는 장래의 동향을 지나치게 평가한 것은 객관성과 합리성을 결한 것이다. —————	203
판례 ▶ 토지를 매입한 의도나 장래의 이용계획 등은 토지소유자의 주관적인 사정에 불과하다. —————	204
(4) 개별필지 기준 —————	204
판례 ▶ 일단지로 이용되고 있는지의 여부는 주관적 의도가 아니라 관계 증거에 의하여 객관적으로 판단하여야 한다. —————	205
재결례 ▶ 농경지의 일단지 판단기준 —————	206
질의회신 ▶ 소유자가 다른 일단지 토지의 보상평가방법 —————	206
질의회신 ▶ 개발단계에 있는 토지의 일단지 인정시기 —————	207
판례 ▶ 구분소유적 공유관계에 있는 토지의 보상평가방법 —————	209
(5) 나지상정 기준 —————	210
판례 ▶ 건축물 등이 있는 토지는 그 건축물 등이 없는 상태를 상정하여 보상평가한다. —————	210
2) 공법상 제한을 받는 토지 —————	211
(1) 원칙 —————	211
판례 ▶ 국립공원 지정의 성격 —————	213
(2) 용도지역 등이 변경된 토지 —————	214
판례 ▶ 특정 공익사업의 시행을 위한 용도지역 등의 지정·변경은 해당 공익사업을 직접 목적으로 하는 제한으로 본다. —————	215
유권해석 ▶ 개발제한구역 해제대상이 아닌 지역을 해당 공익사업을 위하여 해제대상에 포함시킨 경우는 해당 공익사업을 직접 목적으로 한 용도지역 등의 변경에 해당된다. —————	215
판례 ▶ 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 한 용도지역의 변경 —————	216
질의회신 ▶ 해당 공익사업으로 인한 용도지역 등의 변경 여부의 판단기준 —————	216
3) 무허가건축물 등의 부지 —————	219
판례 ▶ ‘관계법령에 따른 허가 또는 신고’에 건축물의 사용승인은 포함되지 않는다. —————	220
재결례 ▶ 불법으로 용도변경한 건축물의 부지는 용도변경할 당시의 이용상황을 기준으로 평가한다. —————	221
판례 ▶ 불법형질변경토지라는 사실에 관한 증명책임은 사업시행자에게 있다. ———	222
판례 ▶ 무허가건축물 등의 부지의 범위 —————	223
판례 ▶ 개별요인 비교 시 현실이용상황 외에 지목을 중복 적용하는 것은 허용되지 않는다. —————	224
4) 불법형질변경 토지 —————	225

판례 ▶ ‘토지의 형질변경’에는 지중의 형상을 사실상 변경시키는 것도 포함된다. -	225
판례 ▶ 준공검사를 득하지 않았거나 지목변경을 하지 않았다고 하여 불법형질변경 토지로 볼 수 없다. —————	226
판례 ▶ ‘경작을 위한 토지의 형질변경’의 의미 —————	227
판례 ▶ 불법형질변경토지라는 사실에 관한 증명책임은 사업시행자에게 있다. —	227
재결례 ▶ 불법형질변경토지의 입증책임 관련 재결례 —————	228
재결례 ▶ 불법형질변경토지의 입증책임 관련 재결례 —————	228
판례 ▶ 공익사업시행지구에 편입된 때의 의미 —————	229
판례 ▶ 토지보상법 시행규칙 제24조(구 공특법 제6조제6항)의 입법 취지 —————	230
판례 ▶ 예정지구의 지정·고시 이후에 공사에 착수하여 공사가 진척된 토지의 현실적인 이용상황의 판단 —————	231
법령해석 ▶ 타법에 따라 산지전용허가를 받은 것으로 의제된 산지에는 「산지관리법」 부칙 제2조에 따른 불법전용산지에 관한 임시특례 규정을 적용할 수 없다. ———	232
유권해석 ▶ 「지목이 ‘임야’이나 ‘농지’로 이용 중인 토지에 대한 보상기준」 변경 알림(국토해양부 토지정책과 6105, 2010.12.29 관련) —————	232
판례 ▶ 불법형질변경 토지는 일시적 이용상황에 불과하다. —————	233
판례 ▶ 가까운 장래에 복구가 예정되어 있는 경우 현재의 이용상황은 일시적인 이용상황에 해당된다. —————	233
5) 미지급용지 —————	234
판례 ▶ 미지급용지로 인정되기 위한 요건 —————	235
재결례 ▶ 미지급용지로 인정되기 위한 요건 —————	235
판례 ▶ 인근지역의 현실적인 이용상황이 변경된 경우 미지급용지의 이용상황의 판단 —————	236
판례 ▶ 종전 공익사업의 시행으로 현실적 이용상황이 변경됨으로써 토지가격이 상승한 경우에는 미지급용지의 평가규정을 적용하지 않고 현황을 기준으로 보상평가한다. —————	237
판례 ▶ 미불용지에 대한 지방자치단체의 시효취득이 성립되지 아니한다. ———	238
판례 ▶ 사업시행자가 토지의 취득절차에 관한 서류를 제출하지 못하였다고 하여 자주점유의 추정이 반복된다고 할 수 없다. —————	239
유권해석 ▶ 미지급용지의 보상주체는 새로운 공익사업의 사업시행자이다. ———	239
6) 도로부지 —————	240
(1) 「사도법」에 따른 사도부지 —————	240
판례 ▶ 인근토지의 의미 —————	241
(2) 사실상의 사도부지 —————	242
판례 ▶ ‘자기 토지의 편익을 위하여 스스로 개설한 도로’의 판단기준 —————	242

판례 ▶ ‘도로개설 당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로’ 및 ‘토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로’로 보기 위한 요건	243
재결례 ▶ 사실상의 사도로 볼 수 없다고 판단한 재결례	243
판례 ▶ ‘타인의 통행을 제한할 수 없는 도로’의 판단기준	244
판례 ▶ ‘토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로’로 보기 위한 요건	244
판례 ▶ 사실상 도로로 사용되고 있는 토지의 사용수익권 포기 여부의 판단기준	245
재결례 ▶ 사실상의 사도로 볼 수 없다고 판단한 재결례	245
재결례 ▶ 사실상의 사도로 보아야 한다고 판단한 재결례	246
재결례 ▶ 사실상의 사도로 볼 수 없다고 판단한 재결례	246
판례 ▶ 새마을도로는 배타적 사용·수익권을 포기한 것으로 본다.	247
유권해석 ▶ 영내 도로는 사실상의 사도에 해당되지 않는다.	248
(3) 공동부지	249
(4) 예정공동부지	250
판례 ▶ 토지소유자가 도시계획도로 입안내용에 따라 스스로 도로로 제공한 토지는 예정공도 가 아니라 사실상의 사도에 해당된다.	251
재결례 ▶ 토지소유자가 도시계획시설도로로 결정된 후부터 도로로 사용한 토지는 예정공도 이므로 정상평가한다.	252
재결례 ▶ 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로라고 하더라도 예정공도에 해당되면 사실상의 사도로 볼 수 없다.	252
7) 구거 및 도수로부지	253
판례 ▶ 인근 토지의 1/3 이내로 감액하여 보상평가하는 구거의 의미	254
판례 ▶ 도수로에서 ‘인공적인 수로’의 의미	255
판례 ▶ 구거부지와 도수로부지의 구분기준	255
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
유권해석 ▶ 대지권의 목적인 토지의 취득방법	261
판례 ▶ 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 대지의 처분행위는 그 효력이 없다.	261
유권해석 ▶ 대지권의 목적인 대지에 관하여 수용이 이루어진 경우는 대지권은 대지권이 아닌 것으로 된다.	262

유권해석 ▶ 대지권의 목적인 토지의 일부분에 대하여 수용에 의한 소유권이전등기를 하는 방법 제정	262
(3) 지적불부합 토지	262
판례 ▶ 지적불부합으로 인하여 위치와 경계가 특정되지 아니한 토지의 일부분을 임의로 지분을 정하여 수용한 재결은 위법하다.	263
(4) 대지면적이 기재되지 않은 적법한 건축물의 부지	264
재결례 ▶ 대지면적 산정 재결례	265
(5) 개간비	265
유권해석 ▶ 개간지의 점용허가기간이 경과한 후 허가 없이 점유한 경우에는 개간비 보상대상 이 아니다.	266
<b>3. 사용하는 토지의 보상</b>	<b>268</b>
1) 일반적 기준	268
2) 지하·지상공간의 일부사용	269
<b>4. 잔여지 등의 보상</b>	<b>276</b>
1) 잔여지 보상	276
(1) 잔여지의 가치하락 등에 따른 손실	276
판례 ▶ 잔여지의 가치하락에 대한 보상은 일단의 토지 전체를 기준으로 한다.	278
판례 ▶ 잔여지의 가치가 감소하였다는 점은 토지소유자가 증명하여야 한다.	279
판례 ▶ 잔여지 손실에는 사업손실도 포함된다.	280
판례 ▶ 접도구역의 지정으로 인한 가치의 하락은 잔여지 손실보상의 대상에 해당하지 않는다.	280
유권해석 ▶ 잔여지 가치하락 및 공사비 보상의 기준시점은 잔여지 보상에 대한 협의성립 당시 또는 재결 당시이다.	281
판례 ▶ 선하지에 대해서도 잔여지 가치하락 보상이 인정된다.	281
유권해석 ▶ 공사완료일이란 사업인정고시에서 정한 해당 사업의 완료일을 의미한다.	282
유권해석 ▶ 사업인정에서 정한 사업기간 이전에 실제 공사가 완료된 경우에는 그 날을 ‘공사 완료일’로 볼 수 있다.	283
(2) 잔여지의 매수	284
판례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 의미	286
재결례 ▶ 종래의 목적으로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 볼 수 없다고 판단한 사례	286
재결례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 판단	287
재결례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 판단	288



재결례 ▶ 잔여지 면적이 크에도 접도구역 지정으로 인하여 종래의 목적으로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 보아 잔여지 매수청구를 인용한 사례	288
재결례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 판단	289
재결례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 판단	290
재결례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 판단	290
재결례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 판단	291
재결례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 판단	291
재결례 ▶ ‘종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 때’의 판단	291
유권해석 ▶ 공유토지인 잔여지의 매수대상 여부는 잔여지 전체를 기준으로 판단한다.	292
판례 ▶ 잔여지가 공유인 경우 각 공유자가 소유지분에 대하여 개별로 잔여지 수용청구를 할 수 있다.	293
2) 공사비 보상	295
<b>5. 물건의 보상</b>	<b>297</b>
1) 일반적 기준	297
유권해석 ▶ 관계법령이 변경되어 현행 허가기준에 맞춘 시설설치비용은 이전비에 포함되나 시설개선비는 제외된다.	298
판례 ▶ 이전 가능성은 기술적인 관점이 아니라 경제적인 관점에서 판단하여야 한다.	299
질의회신 ▶ 계약서상에 이전불가능 조항이 있다고 하여 이를 기준으로 이전가능 여부를 판단할 수 없다.	299
재결례 ▶ 지장물을 이전할 토지와 장소가 없다는 사유로 물건의 가액으로 보상할 수 없다.	299
판례 ▶ 이전비가 가액을 초과하여 가액으로 보상한 경우 사업시행자는 지장물의 소유권을 취득하는 것은 아니나, 지장물 소유자도 사업시행자의 지장물 제거를 수인하여야 한다.	300
유권해석 ▶ 건축물등의 이전비를 물건의 가액으로 보상한 경우 소유권이 사업시행자에게 귀속되는지 여부	301
유권해석 ▶ 지장물을 이전재결한 경우에는 물건의 가액으로 보상하였다고 해도 사업시행자가 임의로 처분할 수 없다.	302
판례 ▶ 무허가건축물이라 하더라도 사업인정고시일 이전에 건축되었다면 보상대상이 된다.	302
유권해석 ▶ 관계법령에서 보상을 제한하고 있거나 공익사업과 관계없이 철거 등의 절차가 진행 중인 경우가 아니라면, 사업인정고시일 이전부터 무단으로 국공유지를 점유하여 설치한 지장물도 보상대상이다.	303

법령해석 ▶ 하천점용허가 없이 설치된 지장물 및 원상회복 명령을 하였으나 철거되지 않은 지장물도 원칙적으로 보상대상이다. —————	303
유권해석 ▶ 사업설명회 개최 이후 사업인정고시일 이전에 설치된 무허가 지장물도 보상대상이다. —————	304
판례 ▶ 사업인정고시일 전에 설치된 지장물이라도 보상만을 목적으로 한 경우에는 보상대상이 아니다. —————	304
유권해석 ▶ 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련 없이 이전·철거 등의 조치가 진행되고 있는 경우 등은 보상대상이 아니다. —————	305
유권해석 ▶ 사업인정고시일 이후에 통상적인 방법에 따라 영농하기 위해 설치한 비닐하우스는 보상대상이다. —————	305
유권해석 ▶ 실효된 종전 사업인정고시 이후 허가를 받지 않고 설치된 지장물도 보상대상이다. —————	306
판례 ▶ 가설건축물을 보상 없이 원상회복시키는 것은 위헌이 아니다. —————	306
판례 ▶ 보상대상에서 제외되는 위법건축물 —————	307
법령해석 ▶ 점용허가 취소 등의 경우 원상복구 의무 및 보상제한의 부관이 붙은 경우 보상 여부 —————	307
판례 ▶ 지장물은 토지사용권 유무를 보상대상요건으로 하지 않는다. —————	308
판례 ▶ 토지보상법 시행규칙 제18조의 적용 범위 —————	309
질의회신 ▶ 영업시설 이전비가 물건의 가액을 넘는 경우에는 물건의 가액으로 보상하여야 하고 매각손실액으로 보상할 수 없다. —————	309
2) 건축물 —————	310
질의회신 ▶ 사유지상에 소재한 주거용 건축물도 거래사례비교법으로 보상평가할 수 있다. —————	311
질의회신 ▶ 무허가 주거용 건축물도 거래사례비교법으로 보상평가 할 수 있다. —	312
3) 잔여 건축물 —————	314
판례 ▶ 건축물의 잔여 부분을 보수하여 종래의 목적대로 사용할 수 있고 사용이 현저히 곤란하지 아니한 경우에 한하여 보수비로 보상할 수 있다. —————	316
판례 ▶ 건축물의 잔여부분에 대한 보수비는 잔여부분에 대한 보상이 아니라 편입부분의 보상에 해당된다. —————	317
유권해석 ▶ 잔여건축물은 소유자의 청구 없이 수용할 수 없다. —————	318
4) 주거용 건축물의 보상 특례 —————	320
유권해석 ▶ 해당 주거용 건축물에 거주하지 않은 소유자는 재편입 가산금의 보상대상자가 아니다. —————	321
유권해석 ▶ 재편입 가산금은 보상대상자가 동일하여야 한다. —————	321
5) 공작물 등 —————	322

유권해석 ▶ 관리되지 않는 뽕나무 및 자작나무는 보상대상이 아니다. —————	322
6) 수목 —————	323
(1) 일반적 사항 —————	323
판례 ▶ 대량 수목의 이식비는 규모의 경제원리에 따라 감액이 가능하다. ————	324
판례 ▶ 이식비가 취득비를 초과하는지 여부의 판단기준 —————	325
(2) 과수 등 —————	326
(3) 묘목 —————	329
질의회신 ▶ 가식비는 정상적인 이식과정의 일부가 제외된 비용을 의미한다. ———	330
(4) 입목 등 —————	332
판례 ▶ 집달관의 공시문을 붙인 팻말의 설치가 입목에 대한 명인방법으로서 유효하다고 본 사례 —————	333
유권해석 ▶ 관리되지 않는 뽕나무 및 자작나무는 보상대상이 아니다. —————	334
재결례 ▶ 법령에 따라 굴취 후 이동행위가 금지되는 수목의 경우는 가액으로 보상한다. —————	334
7) 농작물 —————	336
유권해석 ▶ 수확기 이전에 토지를 사용하는 경우는 농업손실보상과 별도로 농작물보상을 하여야 한다. —————	337
8) 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈 등 —————	338
판례 ▶ ‘흙·돌·모래 또는 자갈이 당해 토지와 별도로 취득 또는 사용의 대상이 되는 경우’의 의미 —————	338
재결례 ▶ ‘흙·돌·모래 또는 자갈이 당해 토지와 별도로 취득 또는 사용의 대상이 되는 경우’가 아니라고 한 사례 —————	339
판례 ▶ 양질의 점토가 함유된 토지라는 사정은 개별요인으로 참작하여야 한다. ———	339
9) 분묘 —————	340
판례 ▶ 분묘기지권의 성질 —————	341
6. 권리의 보상 —————	343
1) 광업권 —————	343
판례 ▶ 특정시설물에 따른 채굴제한은 공공복리를 위하여 광업권에 당연히 따르는 최소한도 의 제한으로써 특별한 재산상의 희생을 강요하는 것이라고는 할 수 없다. ———	347
재결례 ▶ 채굴제한구역의 광업권은 보상대상이 아니다. —————	347
재결례 ▶ 채굴제한구역의 광업권은 보상대상이 아니다. —————	348
유권해석 ▶ 일단의 광구 중 일부 필지에만 채광계획인가 또는 생산실적이 있는 경우에는 현재 생산실적을 기준으로 보상한다. —————	349
2) 어업권 —————	351

재결례 ▶ 「내수면어업법」에 따른 신고어업은 어업권의 보상평가방법이 준용되지 않는다.	352
판례 ▶ 공익사업의 시행으로 인한 보상청구를 포기한다는 부관이 어업권등록원부에 기재된 경우는 보상대상에서 제외된다.	354
판례 ▶ 허가어업 또는 신고어업의 경우 유효기간이 지나면 그 권리는 소멸한다.	355
3) 토지에 관한 소유권 외의 권리	356
판례 ▶ 지상권 설정시 지료에 관한 약정이 없는 경우에는 지료의 지급을 청구할 수 없다.	357
판례 ▶ 저당권과 함께 취득한 지상권의 효용	357
판례 ▶ 분묘기지권의 효력이 미치는 범위	358
4) 건축물에 관한 소유권 외의 권리	360
<b>7. 영업 등의 보상</b>	<b>361</b>
1) 영업	361
(1) 일반적 기준	361
판례 ▶ 폐업보상 해당 여부를 판단하는 기준	361
(2) 보상대상 영업	362
판례 ▶ 영업보상의 대상은 사업인정고시일 등을 기준으로 판단한다.	363
법령해석 ▶ ‘사업인정고시일 등’은 보상계획공고일과 사업인정고시일 중 빠른 날이다.	364
재결례 ▶ ‘적법한 장소’의 판단 관련 재결례	365
재결례 ▶ 불법형질토지에서 행하는 영업은 영업보상 대상이 아니다.	365
재결례 ▶ 개발제한구역 내 비닐하우스에서 소유자가 사업자등록을 하고 생화, 분화 소매업을 한 경우, 영업보상 대상이 아니라고 한 사례	366
재결례 ▶ 무허가건축물 등에서 행하는 영업은 영업보상 대상이 아니다.	366
판례 ▶ 인적·물적시설의 판단기준	368
판례 ▶ 계속성의 판단기준	369
재결례 ▶ 사업자등록여부는 영업손실보상대상의 요건이 아니다.	370
(3) 영업의 폐지	371
판례 ▶ 영업보상에 있어 인접하고 있는 시·군 또는 구의 의미	372
판례 ▶ 영업장소를 이전하는 것이 현저히 곤란하다고 시장 등이 객관적인 사실에 근거하여 인정하는 기준	373
재결례 ▶ 폐업보상 요청을 기각한 사례	373
재결례 ▶ 부대시설 편입에 따른 폐업보상은 불가하다.	374

재결례 ▶ 영업시설의 일부가 편입되는 경우 폐업보상의 대상은 아니나 휴업보상의 대상은 될 수 있다.	374
판례 ▶ 영업을 하기 위하여 투자한 비용이나 그 영업을 통하여 얻을 것으로 기대되는 이익은 보상대상이 아니다.	375
판례 ▶ 영업이익은 최근 3년 이전기간의 영업실적만을 기초로 산정하여야 한다.	376
판례 ▶ 영업이익의 산정방법	377
판례 ▶ 영업용 고정자산의 매각손실액의 의미 및 산정 방법	377
(4) 영업을 휴업	379
판례 ▶ 휴업기간을 3개월(현행 4개월) 이내로 한다는 취지	382
재결례 ▶ 양어장에 대한 휴업기간을 2년으로 하여 달라는 소유자의 주장을 기각한 사례	382
(5) 무허가영업 등의 보상 특례	385
2) 농업	386
(1) 일반적 기준	386
판례 ▶ 협의불성립 시 영농보상의 수령권자	387
유권해석 ▶ 농업손실보상은 기대이익 또는 일실손실에 대한 보전과 생활보상의 성격을 가진다.	387
(2) 영농손실	388
유권해석 ▶ 실제소득이 농가평균소득보다 적은 경우에는 농가평균소득으로 보상한다.	390
판례 ▶ 농작물실제소득인정기준에서 규정한 서류 이외의 증명방법으로도 농작물 총수입을 인정할 수 있다.	392
법령해석 ▶ 농지의 지력을 이용하지 않는 버섯재배사 부지의 영농보상 여부	393
판례 ▶ 화분에 난을 재배하는 경우는 농경지의 지력을 이용한 재배가 아니므로 농업손실보상 대상이 아니다.	393
질의회신 ▶ 영업보상 대상인지 농업손실보상 대상인지 여부는 사업시행자가 결정한다.	394
유권해석 ▶ 농지법상 농지로 이용 중인 토지는 원칙적으로 농업손실보상 대상이나 지목이 '임야인 토지를 농지로 이용하는 것이 사회적으로 용인될 수 없는 경우에는 농업손실보상 대상에서 제외된다.	398
유권해석 ▶ 장기간 경작하고 있지 않은 농지는 농업손실보상 대상이 아니다.	399
유권해석 ▶ 공익사업과 관련 없이 임대차계약 만료된 경우에는 농업손실보상 대상이 아니다.	400
유권해석 ▶ 잔여 계약기간이 2년 미만이라는 것은 농업손실보상에서 고려대상이 아니다.	400

유권해석 ▶ 사업시행자가 일방적으로 경작을 하도록 한 경우 및 토지취득 후 상당기간이 지나 경작을 허용한 경우에도 농업손실보상 대상인지 여부	401
판례 ▶ 영농보상은 농경지의 수용으로 인하여 장래에 영농을 계속하지 못하게 되는 실제경작자의 특별한 희생을 보상하기 위한 것이다.	405
판례 ▶ 실제 경작자는 해당지역에 거주하여야 하는 것은 아니다.	406
(3) 농기구	407
유권해석 ▶ “농지의 3분의 2이상에 해당하는 면적”에는 임차하여 경작한 농지도 포함된다.	408
유권해석 ▶ ‘농기구를 이용하여 해당 지역에서 영농을 계속 할 수 없게 된 경우에는 농업폐지의 경우뿐만 아니라 종전의 농업형태를 계속하기 어려운 경우도 포함된다.’	409
3) 축산업	409
판례 ▶ 축산보상대상여부 판단기준	411
유권해석 ▶ 토지보상법 시행규칙 제45조 내지 제47조 규정에 해당하고 토지보상법 시행규칙 제49조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 축산 보상 대상이 된다.	411
재결례 ▶ 축산업 폐업보상 요청을 기각한 사례	412
유권해석 ▶ 축산업 보상은 ‘허가등을 받지 아니한 영업의 손실보상에 관한 특례’가 적용되지 않는다.	413
질의회신 ▶ 가축의 이전비가 물건의 가액을 초과하면 물건의 가액으로 보상한다.	413
4) 휴직 또는 실직보상	417
유권해석 ▶ 사업장이 영업보상대상이 아니어도 휴직 또는 실직보상이 가능하다.	418
5) 사업폐지 등에 대한 보상	419
재결례 ▶ 사업폐지 등으로 인한 손실보상은 재결대상이다.	420
8. 이주대책 등	421
1) 이주대책	421
판례 ▶ 사업시행자는 이주대책의 수립에 대해 재량을 가진다.	424
판례 ▶ 이주대책으로 관련 법령에 따라 주택 등을 특별공급한 경우에도 생활기본시설 비용은 사업시행자가 부담하여야 한다.	424
판례 ▶ 세입자를 이주대책 대상자에서 제외했다고 하여 세입자의 재산권이나, 평등권을 침해한 것은 아니다.	425
판례 ▶ 허가나 신고를 하지 않고 주거용을 용도변경한 건축물의 소유자는 이주대책대상자에 포함되지 않는다.	425
재결례 ▶ 관리사를 적법한 허가 등 없이 임의로 증축 또는 개축하여 주거용으로 사용하고 있는 경우 이주대책대상자가 아니다.	426

판례 ▶ 사용승인을 받지 않은 주거용 건축물이라 하여 이주대책 대상에서 제외한 것을 위법하다. —————	426
판례 ▶ 사업시행자는 이주대책대상자의 범위를 확대할 수 있으나, 확대된 이주대책대상자에게 생활기본시설을 설치하여 줄 의무는 없다. —————	427
판례 ▶ 사업시행자가 이주대책대상자에서 제외시키는 거부조치를 한 경우에는 항고소송으로 다룰 수 있음 —————	427
판례 ▶ 사업시행자가 생활기본시설 설치비용을 이주대책대상자에게 전가한 경우는 부당이득으로 반환하여야 한다. —————	428
판례 ▶ 생활기본시설 설치비용에는 사업지구 밖에 설치하는 도로에 관한 부담금 등 비용은 포함되지 않는다. —————	428
판례 ▶ 생활기본시설로서의 도로에는 주택단지 안의 도로를 당해 주택단지 밖에 있는 동종의 도로에 연결시키는 도로 모두가 포함된다. —————	429
2) 이주정착금 —————	431
판례 ▶ 이주정착금 지급대상자도 이주대책대상자의 요건을 구비하여야 한다. —	432
유권해석 ▶ 이주대책대상자가 이촉허가를 받아 이전하는 경우에도 이주정착금을 지급하여야 한다. —————	432
3) 주거이전비 —————	433
재결례 ▶ 주거용 건축물이 사업지구에 일부 편입된 경우라도 철거 및 보수공사로 장기간 주거지로 사용할 수 없는 경우에는 주거이전비 및 이사비 지급대상이 된다. ·	435
판례 ▶ 세입자에 대한 주거이전비는 사회보장적인 차원의 성격도 있다. —————	436
유권해석 ▶ 주거이전비도 재결사항이다. —————	436
판례 ▶ 도시정비법상의 주거용건축물의 소유자에 대한 주거이전비는 정비계획에 관한 공람공고일부터 거주한 소유자를 대상으로 한다. —————	437
판례 ▶ ‘관계 법령에 의한 고시 등’에는 사업지역 지정 고시를 하기 전의 관계 법령에 의한 공람공고일도 포함된다. —————	438
판례 ▶ 세입자에 대한 주거이전비는 계속 거주를 요건으로 하지 않는다. —————	438
판례 ▶ ‘무허가건축물 등에 입주한 세입자’의 의미 —————	439
재결례 ▶ 무허가건축물 등에 입주한 세입자의 주거이전비 보상 요건 —————	439
유권해석 ▶ 「통계에 의한 손실보상금 산정기준 적용지침」 알림 —————	439
4) 이사비 등 —————	441
판례 ▶ 재개발사업에 있어서도 주거용 건축물의 현금청산자에게는 주거이전비와 이사비를 지급하여야 한다. —————	441
유권해석 ▶ 영업과 주거를 다른 건축물에서 하는 경우 중복되지 않는 범위에서 주거이전비, 이사비, 영업보상, 동산이전비 등을 보상할 수 있다. —————	442
질의회신 ▶ 인테리어는 건축물에 포함하여 보상평가함이 원칙이다. —————	442

9. 환매	444
1) 주요내용	444
2) 유의사항	444
3) 관련 규정	444
4) 기타 참고사항	445
(1) 환매의 요건	445
판례 ▶ 취득한 토지가 필요 없게 되었는지 여부는 사업시행자의 주관적 의사가 아니라 객관적·합리적으로 판단하여야 한다.	446
판례 ▶ 취득일로부터 5년 이내에 취득한 토지의 전부를 당해 사업에 이용하지 아니할 때 환매권을 인정할 취지	446
(2) 공익사업의 변환	447
판례 ▶ 변경된 공익사업의 시행자가 국가 등에 해당되어야 공익사업의 변환이 인정되는 것은 아니다.	448
(3) 환매금액	449
판례 ▶ ‘보상금에 상당하는 금액’의 의미	450
판례 ▶ 환매금액에 대해 개별 법률에서 달리 규정하고 있다고 하여 평등의 원칙에 위반되지 않는다.	451
판례 ▶ 지가가 현저히 변경된 경우의 환매금액	451
판례 ▶ ‘인근 유사토지의 지가변동률’의 의미 및 지가변동률을 산정하기 위한 인근 유사토지의 선정 방법	452
판례 ▶ 시·군·구 단위의 지목별 평균지가변동률을 ‘인근 유사토지의 지가변동률’로 볼 수 없다.	452
판례 ▶ 환매권의 존부 및 환매금액 증감에 관한 소송은 민사소송이다.	453
10. 공익사업시행지구 밖의 토지 등의 보상	454
1) 일반적 기준	454
판례 ▶ 간접보상에 관한 규정은 유추적용 할 수 있다.	455
재결례 ▶ 공익사업시행지구 밖의 보상에 관한 규정을 유추적용 할 수 있는 요건	455
2) 공익사업시행지구 밖의 대지 등에 대한 보상	457
판례 ▶ ‘경작이 불가능하게 되는 경우’의 의미	458
3) 공익사업시행지구 밖의 건축물에 대한 보상	458
재결례 ▶ 공익사업시행지구 밖의 건축물이 보상대상이 되기 위해서는 본래의 기능을 다할 수 없게 되어야 한다.	459
4) 소수잔존자에 대한 보상	460
5) 공익사업시행지구 밖의 공작물 등에 대한 보상	461
6) 공익사업시행지구 밖의 어업의 피해에 대한 보상	462



법령해석 ▶ 공익사업시행지구 밖의 인근 어업의 피해에 대한 보상규정의 적용	462
판례 ▶ 사업인정고시일등 이후에 어업의 허가 등을 받은 자는 그 이후의 공공사업 시행으로 특별한 손실을 입게 되었다고 볼 수 없다.	464
7) 공익사업시행지구 밖의 영업손실에 대한 보상	465
판례 ▶ ‘배후지 상실’의 의미	466
8) 공익사업시행지구 밖의 농업의 손실에 대한 보상	467

## 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) 중토위 재결례	475
재결례 ▶ 재결실효에 따른 손실보상 청구를 기각한 사례	475
재결례 ▶ 사업폐지에 따른 손실보상 청구를 기각한 사례	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
판례 ▶ 사업을 수행할 정당하고 적극적인 의사를 보유하고 있는가?	509
판례 ▶ 법령목적, 상위 계획·지침, 절차 등에 부합하는가?	511
판례 ▶ 영업이 수반되는 사업의 경우 대중성·개방성이 있는가?	512
판례 ▶ 사업으로 얻게 되는 공익이 사업으로 잃게 되는 이익보다 우월한가?	513
판례 ▶ 구체적이고 합리적인 계획인가?	515
판례 ▶ 수용방식으로 사업을 수용할 필요가 있는가?	516
판례 ▶ 수용대상 및 범위가 적정한가?	517
판례 ▶ 사업의 정상시행 및 완공 후 지속적 공익관리가 가능한가?	518



## 발간에 참여한 사람들

발행	권용복 상임위원
총괄	김철환 사무국장
집필책임	박광규 서기관 김원보 비상임위원(가람감정평가법인)
집필	송관현, 김병훈(한국감정평가사협회) 배효성(한국부동산연구원)
감수	김미령, 범희봉, 이대성, 이재훈, 최병호, 엄태기, 김홍순, 전대훈, 김성욱, 이진솔, 주미란, 윤성진, 김현철, 윤지현, 최지영, 홍성욱, 박정환, 김선희, 강지현, 최진, 홍상기, 정인원, 송소희, 김순영, 석병철, 최인예, 김동진, 류승규, 이정순, 임영옥

## 토지수용 업무편람

- 재결 절차 및 기준 -

### 발행처

국토교통부 중앙토지수용위원회

발행일 : 2017. 12.

인쇄처 : 리복스



