



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《대토보상에 건축물로 보상받을 권리 추가 및
전매제한 완화 등》

■ 서범수의원 대표발의(의안번호 제2206940호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 서범수의원 대표발의(제2206940호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 대토보상 제도 개요	2
나. 대토보상에 건축물로 보상받을 권리 추가 및 전매제한 완화 등 (안 제63조)	7
다. 부칙	34

I. 서범수의원 대표발의(제2206940호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 서범수의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 26.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

대토보상 제도는 현금 대신 토지로 보상하는 보상 제도로 대규모 개발사업에 따른 유동성 관리와 원주민 보호를 위해 도입('07.10)되어 현재까지 활용되고 있음.

그러나 대토보상의 활용 실적은 여전히 낮은 상황¹⁾으로, 이는 해당 공익사업으로 조성한 토지로만 보상하는 현행 대토보상 제도의 한계와 전매제한 규제로 인해 장기간 자금이 동결(8~10년)되는 것이 주된 원인이라는 지적이 있음

이에 토지로 보상하는 대토보상의 개념을 주택 등 건축물로까지 확대하고 공급계약 체결 이후에는 1회 전매를 허용하는 등 관련 규제를 완화하여 보상권자의 권익을 확대함과 아울러 공익사업이 원활히 추진될 수 있는 기반을 마련하고자 하는 것임(안 제63조).

1) 3기 신도시의 경우 대토보상은 전체 토지보상액의 약 10% 수준

3. 검토의견

가. 대토보상 제도 개요

현행 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 함)은 공익사업에 필요한 토지등²⁾의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실에 대하여 현금보상을 원칙으로 규정³⁾하면서도 일정 요건에 따라 사업시행자⁴⁾가 채권으로 지급⁵⁾하는 것이 가능하도록 규정하고 있으며,

토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 현금 또는 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 일정 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있도록 현금보상의 예외로서 ‘대토보상’ 제도⁶⁾를 규정하고 있음.

2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “토지등”이란 제3조 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 말한다.

3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제61조(사업시행자 보상) 공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다.

제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다.

4) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “사업시행자”란 공익사업을 수행하는 자를 말한다.

5) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ⑦ 사업시행자가 국가, 지방자치단체, 그 밖에 대통령령으로 정하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지정·고시된 공공기관 및 공공단체인 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 제1항 본문에도 불구하고 해당 사업시행자가 발행하는 채권으로 지급할 수 있다.

1. 토지소유자나 관계인이 원하는 경우

〈표 1〉 대토보상 제도 개요

구분	주요내용
요건	◦ 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우
대상자	◦ 공익사업을 위한 관계법령에 따른 고시 등이 있는 날의 1년 전부터 토지를 소유한 자로서 대지 분할제한 면적 이상※을 양도한 자 ※ 주거 60㎡, 상업·공업 150㎡, 녹지 200㎡, 기타 60㎡
제외	◦ 공익사업 관련 종사자 등 (제63조제1항) ◦ 해당 공익사업 관련 토지관련 법률 위반행위자 (제63조제3항)
우선 순위	◦ 부재부동산 소유자가 아닌 자 중 해당 공익사업지구 내 거주하는 자로서 토지보유기간이 오래된 자 순으로 대토보상
공급가격	◦ 일반분양가격
공급면적	◦ 주택용지 990㎡, 상업용지 1,100㎡ 한도
전매제한	◦ 보상계약 체결일부터 소유권이전등기시까지(상속 및 대토리츠 현물출자 제외)

※ 자료: 국토교통부

이와 같이 공익사업에 필요한 토지등의 취득·사용에 대해 현금 대신 토지로 보상하는 대토보상 제도는 신도시 조성 등을 위한 공익사업의 시행과 관련하여 시중에 유동성이 과다공급되어 인근 부동산 수요가 과열되고 투기가 발생하는 것을 방지하는 한편, 공익사업지구 내 원주민의 재정착을 돕고 사업시행자의 초기 재무부담을 완화하기 위한 취

6) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다. (각 호 생략)

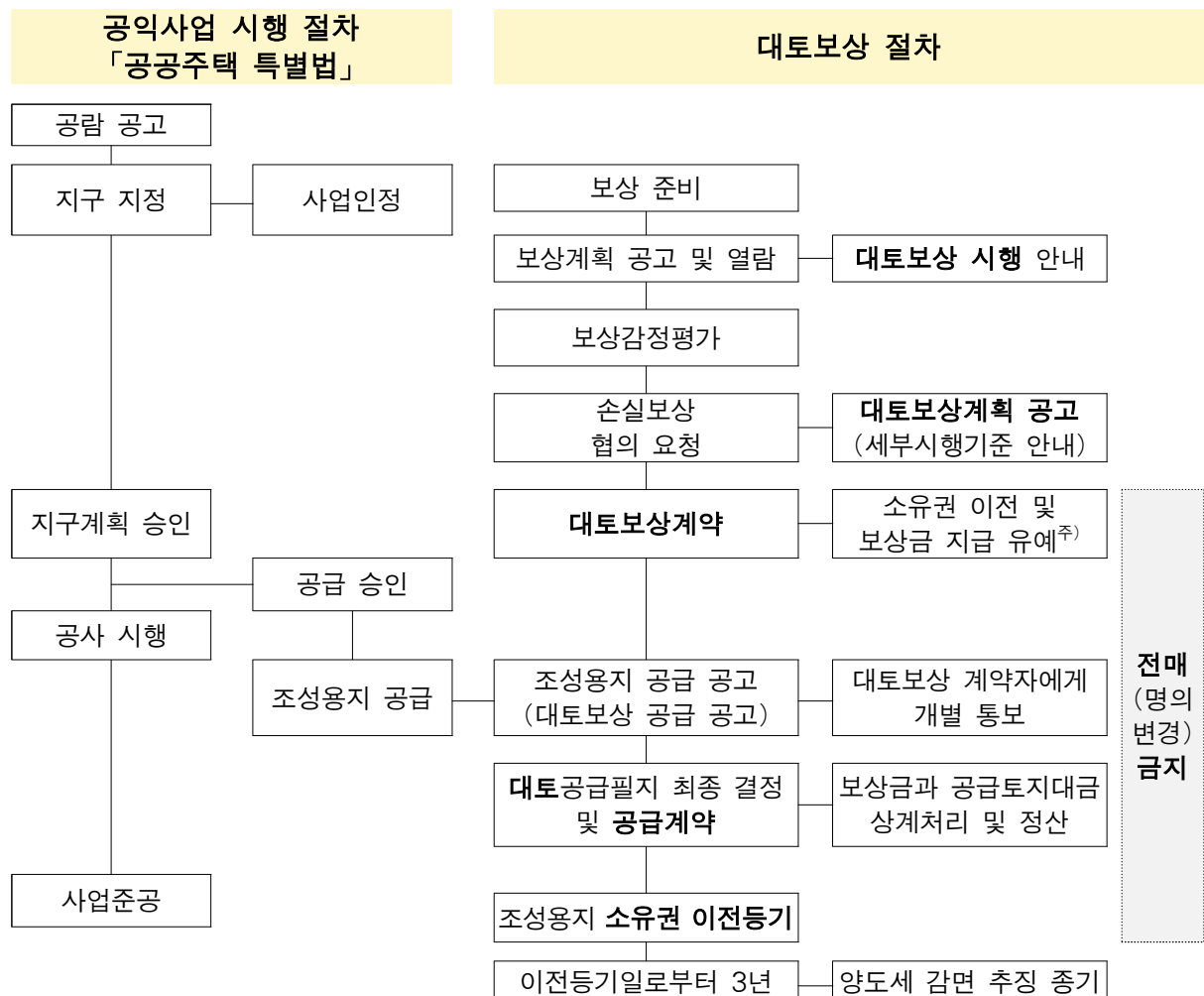
「조세특례제한법」

제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례) ① 거주자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행으로 해당 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지등을 2026년 12월 31일 이전에 해당 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 양도차익으로서 토지등의 양도대금을 같은 법 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상(이하 이 조에서 “**대토보상**”이라 한다)받는 부분에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액을 감면받거나 양도소득세의 과세를 이연받을 수 있다.

지에서 2007년 「토지보상법」 개정(2007. 10. 7. 개정·시행)을 통해 도입되었음.

대토보상은 크게 대토보상계획 공고, 대토보상계약, 대토공급계약 및 소유권이전등기 등의 절차로 진행되며, 이를 「공공주택 특별법」에 따른 사업시행절차와 연계하여 살펴보면 <표 2>와 같음.

〈표 2〉 대토보상 진행 절차



주) 보상금 지급 유예: 대토보상 계약 시점에는 사업시행자가 토지소유자에게 공급하기로 하는 토지에 대한 지구단위계획상 조성계획만 있는 상태이며, 조성된 공급 토지의 세부 위치, 대금납부 조건, 토지사용가능 시기 등 세부사항은 대토공급계약 시점에 정해짐.

※ 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재작성

대토보상 제도는 도입 이후 1인당 대토보상 상한면적을 확대하고 대토보상에 대한 양도소득세 세제감면 혜택을 확대하며 토지소유자가 대토보상권⁷⁾을 「부동산투자회사법」에 따른 ‘부동산투자회사’(이하 “리츠”라 함)에 현물출자할 수 있도록 하고 해당 현물출자 시 전매를 허용하는 등 토지소유자에게 대토보상을 선택할 유인을 제공하는 제도개편이 이루어져 온 한편,

이른바 ‘현금전환청구권’⁸⁾을 전매제한 대상으로 명시⁹⁾하고, 공익사업 시행 관련 종사자에 대해 퇴직 후 10년 간 대토보상의 대상에서 제외하며, 대토보상의 대상 자격에 토지의 보유기간 요건을 추가하는 등 대토보상 제도의 입법취지를 달성하고 공정성을 강화하기 위한 제도개편도 병행되어 왔음(<표 3> 참고).

개정안은 이와 같은 대토보상 제도를 개편하려는 것으로 이하에서는 개정안의 주요 내용에 대하여 검토함.

7) 「부동산투자회사법」

제19조(현물출자) ② 부동산투자회사의 영업인가 또는 등록 후에 「상법」 제416조제4호에 따라 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리(이하 “**대토보상권**”이라 한다)

8) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ④ 제1항 단서에 따라 토지소유자가 토지로 보상받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있다. (후단 생략)

9) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ③ 제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리(제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)는 그 보상계약의 체결일부터 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 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상하여야 한다. (후단 생략)

〈표 3〉 대토보상 주요 제도개편 연혁

제도개편	주요내용	도입
① 1인당 대토보상 상한면적 확대	- 택지 대토보상 상한면적 확대 * (기존) 택지 330㎡ → (개선) 택지 990㎡	(’10.4월)
② 대토리츠 현물출자시 전매 허용	- 대토리츠 현물출자 개발시 전매 허용 * (기존) 출자금지 → (개선) 현물출자 허용	(’10.4월)
③ 대토계약 이후 현금 전환청구 기회 확대	- 대토계약 1년 후 현금보상 전환 허용 * (기존) 체납처분 등 부득이한 경우 → (개선) 대토계약 후 1년이 경과한 경우	(’10.4월)
④ 대토관련 양도소득세 세제감면 확대	- 조세특례제한법 시행령 개정 * (기존) 15% 감면 → (개선) 40%	(’19.12월)
⑤ 대토보상권 전매제한 강화	- 토지보상법 개정 * 전매제한 대상을 명확히(현금전환청구권 포함) 하고, 위반시 벌칙 도입	(’20.4월)
⑥ 대토리츠 영업인가 전 특례등록 허용	- 부동산투자회사법 제26조의3 개정 * 특례등록 시 영업인가 전 현물출자 가능	(’21.4월)
⑦ 대토리츠 양도소득세 완화	- 조세특례제한법 시행령 개정 * 대토리츠 현물출자시 양도세 추징 완화 (기존) 40% 감면 후 25% 추징 →(개선) 40% 감면 후 10% 추징	(’21.5월)
⑧ 대토리츠 주식 양도 제한 완화	- 부동산투자회사법 제26조의3 개정 * 대토보상 계약 후 3년 ^① , 리츠 영업인가 후 ^② , 현물출자 후 1년 ^③ 중 하나 해당시 주식 양도 가능	^{①②} (’21.4월) ^③ (’24.2월)
⑨ 관련 종사자등 대토보상 제외	- 토지보상법 개정 * 사업시행자 직원 등 관련 종사자는 퇴직 후 10년간 대토보상 금지	(’22.2월)
⑩ 토지 보유기간 등 대토보상 요건 강화	- 토지보상법 및 시행령 개정 * 토지 보유기간(공람공고일등 1년 전부터 수용일까지) 요건을 갖춘 자만 대토보상	(’22.2월)
⑪ 토지 보유기간에 따른 추첨 순위 조정	- 토지보상법 개정 * 토지 보유기간이 오래된 자에게 우선순위 부여	(’22.2월)

※ 자료: 국토교통부

나. 대토보상에 건축물로 보상받을 권리 추가 및 전매제한 완화 등(안 제63조)

현 행	개 정 안
제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 <u>사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.</u>	제63조(현금보상 등) ① ----- ----- ----- <u>사업시행자가</u> ----- ----- --- <u>토지나 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상이</u> ----- ----- ----- ----- ----- <u>토지나 건축물 또는 해당 사업시행자의 토지나 건축물로 보상할</u> --- -.
1. <u>토지로 보상받을 수 있는 자: 토지의 보유기간 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자로서 「건축법」 제57조 제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상의 토지를 사업시행자에게 양도한 자(공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날 당시 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관에 종사하는 자 및 종사하였던 날부터 10년이 경과하지 아니한 자는 제외한다)가 된다. 이 경우 대상자가 경합</u>	1. <u>토지나 건축물로 보상받을 수 있는 자: 토지의 보유기간, 사업시행자에게 양도한 토지 면적(「건축법」 제57조 제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상) 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자</u>

현행	개정안
<u>(競合)할 때에는 제7항제2호에 따른 부채부동산(不在不動産) 소유자가 아닌 자 중 해당 공익사업지구 내 거주하는 자로서 토지 보유기간이 오래된 자 순으로 토지로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 사업시행자가 정하여 공고한다.</u> <u>가. 국토교통부</u> <u>나. 사업시행자</u> <u>다. 제21조제2항에 따라 협의하거나 의견을 들어야 하는 공익사업의 허가·인가·승인 등을 하는 기관</u> <u>라. 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있기 전에 관계 법령에 따라 실시한 협의, 의견청취 등의 대상인 중앙행정기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업</u> <u><신 설></u>	<u>2. 우선순위 및 대상자 결정방법: 제1호에 따라 토지나 건축물로 보상받을 수 있는 대상자가 경합(競合)할 때에는 다음 각 목의 순서에 따라 우선위자를 결정하며, 동순위자 간에는 토지 보유기간이 오래된 자를 우선한다. 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 사업시행자가 정하여 공고한다.</u>

현행	개정안
2. 보상하는 <u>토지가격</u>의 산정 기준금액: 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일반 분양가격으로 한다. 3. 보상기준 등의 공고: 제15조에 따라 보상계획을 <u>공고할 때에 토지로 보상하는 기준</u>을 포함하여 공고하거나 토지로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다. <u><신 설></u>	가. 해당 공익사업지구 내 토지소유자 나. 제9항제2호에 따른 부재부동산(不在不動産) 소유자가 아닌 자 다. 해당 공익사업지구 내 거주하는 자 3. ----- <u>토지 및 건축물 가격</u>----- ----- ----- -----. 4. ----- ----- <u>공고할 때에 토지나 건축물로 보상하는</u> ----- ----- ----- -----. ② 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관에 종사하는 자 및 종사하였던 날부터 10년이 경과하지 아니한 자는 제1항 단서에 따라 토지나 건축물로 보상받을 수 있는 자에서 제외한다. 1. 국토교통부 2. 사업시행자 3. 제21조제2항에 따라 협의하거나 의견을 들어야 하는 공익사업의 허가·인가·승인 등을 하는 기관 4. 공익사업을 위한 관계 법령에 따른

현행	개정안
② (생략) <신설>	고시 등이 있기 전에 관계 법령에 따라 실시한 협의, 의견청취 등의 대상인 중앙행정기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 ③ (현행 제2항과 같음) ④ 제1항 단서에 따라 토지나 건축물로 보상받기로 결정된 권리(제6항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)는 그 보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함한다)할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 상속에 의한 경우 2. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우 3. 토지나 건축물의 공급계약을 체결한 이후 최초로 전매하는 경우 ⑤ 제4항 본문을 ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
③ 제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리(제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)는 그 보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발전문 부동산투자회	

현행	개정안
사에 현물출자를 하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다. 1. ~ 5. (생략) ④ 제1항 단서에 따라 토지소유자가 토지로 보상받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다. ⑤ 사업시행자는 해당 사업계획의 변경 등 국토교통부령으로 정하는 사유로 보상하기로 한 토지의 전부 또는 일부를 토지로 보상할 수 없는 경우에는 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다. ⑥ 사업시행자는 토지소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 토지로 보상받기로 한 보상금에 대하여 현금보상을 요청한 경우에는 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 제11항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다. 1. ~ 5. (현행과 같음) ⑥ ----- 토지나 건축물로 ----- ----- ----- ----- 제11항제2호가목 ----- ----- ⑦ ----- 사업계획의 변경 등의 ----- ----- 토지나 건축물의 ----- --- 토지나 건축물로 ----- ----- ----- 제11항제2호가목 ----- ⑧ ----- 토지나 건축물로 ----- ----- -----

현행	개정안
대한 이자율은 <u>제9항제2호가목</u>에 따른 이자율로 한다. 1. ~ 3. (생략) ⑦ (생략) ⑧ 토지투기가 우려되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공익사업을 시행하는 자 중 대통령령으로 정하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지정·고시된 공공기관 및 공공단체는 <u>제7항에도 불구하고 제7항제2호</u>에 따른 부채부동산 소유자의 토지에 대한 보상금 중 대통령령으로 정하는 1억원 이상의 일정 금액을 초과하는 부분에 대하여는 해당 사업시행자가 발행하는 채권으로 지급하여야 한다. 1. ~ 3. (생략) ⑨ <u>제7항 및 제8항</u>에 따라 채권으로 지급하는 경우 채권의 상환 기한은 5년을 넘지 아니하는 범위에서 정하여야 하며, 그 이자율은 다음 각 호와 같다. 1. <u>제7항제2호 및 제8항</u>에 따라 부채부동산 소유자에게 채권으로 지급하는 경우 가.·나. (생략) 2. (생략)	----- <u>제11항제2호가목</u> ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ⑨ (현행 제7항과 같음) ⑩ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제9항에도 불구하고 제9항제2호</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ⑪ <u>제9항 및 제10항</u> ----- ----- ----- ----- 1. <u>제9항제2호 및 제10항</u> ----- ----- ----- 가.·나. (현행과 같음) 2. (현행과 같음)

개정안은 대토보상 제도의 보상방식, 보상대상자 경합 시 결정방법 및 전매제한 규정 등을 개편하려는 것임.

〈표 4〉 개정안의 대토보상 제도 개편안

구분	현행	개정안	비고
보상방식	◦ <u>그 공익사업의 시행으로 조성한 토지</u> 로 보상	◦ <u>그 공익사업의 시행으로 조성한 토지나 건축물</u> 로 보상 ◦ <u>해당 사업시행자의 토지나 건축물</u> 로 보상	※ 보상방식을 건축물로 까지 확대 ※ 타 사업지역의 토지·건축물로 보상 허용
보상대상자	◦ <u>토지의 보유기간 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자로서 「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상의 토지를 사업시행자에게 양도한 자</u> ※ 업무 관련 종사자 제외	◦ <u>토지의 보유기간, 사업시행자에게 양도한 토지 면적</u> (「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상) 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자 ※ 업무 관련 종사자 제외	※ 현행과 동일
	◦ (3순위) 해당 공익사업 지구 내 토지소유자 ◦ (2순위) 부재부동산 소유자가 아닌 자 ◦ (1순위) 해당 공익사업 지구 내 거주하는 자	◦ (4순위) <u>해당 공익사업 지구 밖 토지소유자</u> ◦ (3순위) 해당 공익사업 지구 내 토지소유자 ◦ (2순위) 부재부동산 소유자가 아닌 자 ◦ (1순위) 해당 공익사업 지구 내 거주하는 자	※ 해당 공익사업지구 밖 토지의 소유자도 대토보상을 신청할 수 있는 근거 마련
전매제한	◦ 전매제한 기간 - 대토보상계약의 체결일 부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 ◦ 전매제한의 예외 - 상속 - 「부동산투자회사법」에 따른 <u>개발전문 부동산 투자회사</u> 에 현물출자	◦ 전매제한 기간 - 대토보상계약의 체결일 부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 ◦ 전매제한의 예외 - 상속 - 「부동산투자회사법」에 따른 <u>부동산투자회사</u> 에 현물출자 - <u>토지나 건축물의 공급</u> 계약을 체결한 이후 <u>최초로 전매하는 경우</u>	※ ‘개발전문 부동산 투자회사’ 제도 폐지(2015. 6. 22.) 반영 ※ 대토공급계약 이후 1회 전매 허용

(1) 대토보상 방식에 건축물 보상 추가 및 해당 사업지구 외 토지·
건축물을 통한 보상 허용(안 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서)

현행법은 대토보상을 ‘그 공익사업의 시행으로 조성한 토지’로 보상하도록 규정하고 있어 사업시행자는 대토보상을 토지소유자의 보유 토지가 속한 ‘공익사업지구의 토지’로 보상하도록 방식이 제한되어 있으나,

안 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서는 대토보상의 방식에 그 공익사업의 시행으로 조성한 ‘건축물’로 보상하는 방식을 추가하고, ‘해당 사업시행자가 다른 공익사업의 시행으로 조성한’ 토지나 건축물로 보상하는 방식도 가능하도록 규정하려는 것임.

토지소유자가 대토보상을 받는 경우 기존 생활권을 유지할 수 있고 보상된 토지의 활용이 수월해지며 양도소득세 감면 등의 세제 혜택을 받을 수 있으나, 보상 토지를 스스로 선택할 수 없다는 점에서 토지소유자의 선호가 반영되기 어렵고 보상 토지의 소유권 확보 및 전매 가능 시점¹⁰⁾까지 약 8~10년 이상이 소요되어 재산권에 큰 제약이 발생할 수 있는 측면이 있음.

10) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ③ 제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리(제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)는 그 보상계약의 체결일부터 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 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상하여야 한다. (후단 생략)

〈표 5〉 대토보상 진행 소요 기간

대토보상계획 공고	대토보상계약	대토공급계약	소유권이전등기	+ 3년 경과
2개월 전후	4~5년	4~5년		
감정평가 및 협의	「토지보상법」 상 전매제한기간 ⇒ 약 8~10년 소요			양도제한 3년 (「조세특례제한법」)

※ 자료: 국토교통부

3기 신도시¹¹⁾의 경우 대토보상계약은 2021년~2022년 체결되었고, 대토공급계약은 2025년~2026년, 소유권이전등기는 2029년~2030년에 이루어질 것으로 예상되고 있는데,

3기 신도시의 대토보상 규모가 전체 토지보상에서 차지하는 비중은 약 9%¹²⁾로 대토보상의 활용 실적이 낮은 수준이고, 여기에는 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로만 보상이 가능하고 장기간 전매가 제한되도록 규정된 현행 대토보상 제도가 제약으로 작용하고 있다는 평가가 있음.

이에 개정안에 따른 보상방식 개편이 반영되는 경우, 대토보상을 통해 해당 공익사업지구의 주택 분양권 등으로 보상받는 것이 가능해지고 동일 사업시행자의 타 공익사업지구 내 토지·건축물로 보상¹³⁾받을 수

11) 「공공주택 특별법」에 근거하여 2019년 10월 15일 지정·고시된 공공주택지구로, 남양주왕숙·왕숙2, 하남교산, 인천계양, 고양창릉, 부천대장 등이 있음.

12) 한국토지주택공사의 자료에 따르면, 3기 신도시 지구에 대한 전체 보상금 21조 4,274억원 중 대토보상금은 1조 9,165억원으로 대토보상 비율은 약 8.9%임.

13) 예를 들어, 3기 신도시 지구와 국가산업단지 간 교차 방식의 토지·건축물 대토보상이 허용될 수 있을 것으로 보임.

있게 되는 등 토지소유자의 선택권과 편의성이 제고될 수 있을 것으로 보이는바,

개정안은 대토보상 제도를 활성화함으로써 공익사업의 추진과 관련된 토지소유자의 이해관계 문제를 조기에 해소하고 토지의 수용 속도를 높여 신속한 공공택지 조성 및 공공주택 공급 등을 뒷받침하기 위한 취지의 입법으로 이해됨.

개정안은 토지등소유자가 「토지보상법」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 공익사업지구 내 토지등의 전부를 사업시행자에게 양도하는 경우 사업시행자가 주택 등의 건축물로 현물보상을 하는 것이 가능하도록 규정한 「공공주택 특별법」 등¹⁴⁾의 입법례와,

14) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따라 도심 공공주택 복합사업(이하 “복합사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 도심 공공주택 복합지구(이하 “복합지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 복합지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

제40조의10(토지등의 수용 등) ③ 공공주택사업자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 현물보상을 할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다. (각 호 생략)

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6의3. “주거재생혁신지구”란 혁신지구 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지구를 말한다.

가. 빈집, 노후·불량건축물 등이 밀집하여 주거환경 개선이 시급한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역일 것

나. 신규 주택공급이 필요한 지역으로서 지구의 면적이 대통령령으로 정하는 면적 이내일 것

제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ① 혁신지구사업시행자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 주거재생혁신지구 내 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 혁신지구재생사업으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 “현물보

「도시개발법」 제28조¹⁵⁾에 따라 토지소유자의 소유권 등의 권리를 변동시키지 않고 사업시행 전의 위치 또는 다른 위치에 토지의 권리 면적을 이전하는 ‘환지’ 방식 또는 같은 법 제32조¹⁶⁾에 따라 토지소유자에게 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여하는 ‘입체 환지’ 방식과 일부 유사한 제도를 규정하려는 것으로 보이며¹⁷⁾,

대토보상 제도의 개편을 전제하는 경우 이의 원활한 시행을 위해 다음과 같은 점을 고려할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 개정안에 따른 대토보상 제도가 시행되는 경우 사업시행자는 특정 공익사업지구의 보상대상토지와 관련하여 공익사업의 목적이나 토지의 용도가 다른 타 공익사업지구의 토지나 건축물로 보상하는 것이 가능하게 될 것으로 보임.

이 경우 사업시행자가 어느 공익사업지구의 어떠한 토지·건축물로 보상할지 여부에 대해 법률이 명확한 기준을 규정하고 있지 않은 것

상”이라 한다)할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 본다. (각 호 생략)

15) 「도시개발법」

제28조(환지 계획의 작성) ① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다. (각 호 생략)

16) 「도시개발법」

제32조(입체 환지) ① 시행자는 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여할 수 있다. 다만, 토지 또는 건축물이 대통령령으로 정하는 기준 이하인 경우에는 시행자가 규약·정관 또는 시행규정으로 신청대상에서 제외할 수 있다.

17) 대토보상과 환지 방식의 비교는 ‘참고’ 참조.

으로 보이는데 행정청이나 사업시행자의 재량이 폭넓게 발휘될 가능성이 있고, 이해관계자의 범위와 규모가 증가할 수 있어 이에 대한 관리방안도 필요할 수 있으므로, 사업시행자 등의 재량 기준과 의견청취 절차 등을 보완할 필요성에 대해 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안에 따른 대토보상 제도의 시행과 관련하여 조세제도와와의 부합 여부를 고려할 필요가 있을 것으로 보임. 공익사업의 수용 또는 사용 등으로 인하여 발생하는 양도는 시기·금액 등의 면에서 소유자의 자발적 양도가 아니라는 점에서 현행 「조세특례제한법」 제77조¹⁸⁾는 ‘공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면’을 규정하고 있고,

같은 법 제77조의²¹⁹⁾는 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례로서

18) 「조세특례제한법」

제77조(공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 소득으로서 해당 토지등이 속한 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지등을 2026년 12월 31일 이전에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 10[토지등의 양도대금을 대통령령으로 정하는 채권으로 받는 부분에 대해서는 100분의 15로 하되, 「공공주택 특별법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따라 협의매수 또는 수용됨으로써 발생하는 소득으로서 대통령령으로 정하는 방법으로 해당 채권을 3년 이상의 만기까지 보유하기로 특약을 체결하는 경우에는 100분의 30(만기가 5년 이상인 경우에는 100분의 40)]에 상당하는 세액을 감면한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 토지등을 그 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(정비기반시설을 수반하지 아니하는 정비구역은 제외한다)의 토지등을 같은 법에 따른 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 토지등의 수용으로 인하여 발생하는 소득

19) 「조세특례제한법」

제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례) ① 거주자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행으로 해당 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지등을 2026년 12월 31일 이전에 해당 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 양도차익으로서 토지등의 양도대금을 같은 법 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상(이하 이 조에서 “**대토보상**”이라 한다)받는 부분에 대해서는 대통령령

양도소득세의 40%를 감면받거나 양도소득세의 과세를 이연받을 수 있도록 규정하고 있음.

〈표 6〉 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득의 감면 제도

구분	주요 내용
양도세 감면	◦ 소유자의 자발적 양도(시기, 금액 등)가 아닌 공익사업에 따른 강제 수용으로 인하여 발생한 양도세에 대하여 『조세특례제한법』에 따라 감면을 적용하여 양도세 감면
세부 감면율	◦ 현금보상 10%, 채권보상 15%(3년 이상 30%, 5년 이상 40%), 부동산투자회사 현물출자 30%, 대토보상 40%
대토보상 감면	◦ 대토보상 양도세 40% 감면 또는 과세이연* * (과세이연) 대토로 공급받는 토지 처분시점까지 대토보상금에 대한 양도소득세 과세를 이연받는 것으로 대토 공급토지 취득가액에서 과세이연 금액을 뺀 금액을 취득가액으로 보아 양도세 과세 (「조세특례제한법」 제77조의2)

※ 자료: 국토교통부

이와 관련하여, ‘해당 공익사업의 시행으로 조성’한 ‘토지’로 보상받는 부분에 대해 양도소득세 감면 혜택을 부여하는 「조세특례제한법」 제77조의2의 요건이 개정되어야 ‘해당 공익사업의 시행으로 조성한 건축물’로 보상받는 부분과 ‘다른 공익사업의 시행으로 조성한 토지나 건축물’로 보상받는 부분에 대해서도 양도소득세 감면 혜택이 부여될

으로 정하는 바에 따라 양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액을 감면받거나 양도소득세의 과세를 이연받을 수 있다.

③ 제1항에 따라 양도소득세를 감면받거나 과세이연받은 거주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면받거나 과세이연받은 세액 및 이자 상당 가산액을 양도소득세로 납부하여야 한다.

1. 대토보상받기로 한 보상금을 현금으로 받는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하는 경우
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리를 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사에 현물출자하는 경우 등 대토보상으로 취득하는 토지에 관한 소유권이전등기의 등기원인이 대토보상으로 기재되지 아니하는 경우

수 있다는 점에서,

개정안에 따른 대토보상 제도 개편의 입법 취지가 실질적으로 구현될 수 있도록 「조세특례제한법」의 개정 논의가 수반되어야 할 필요성에 대해 검토할 필요가 있을 것으로 보임²⁰⁾.

국토교통부는 개정안에 동의하는 입장으로 개정안이 공익사업지구 내 원주민의 주택수요를 반영하고 토지소유자의 선택권을 확대할 수 있으며, 동일 사업시행자가 기 조성된 타 공익사업지구의 토지·건축물을 공급하는 경우 대토공급기간이 대폭 단축되는 것과 아울러 타 공익사업지구의 미분양 물량 해소에도 도움이 될 수 있을 것으로 판단된다는 의견이며,

도심 공공주택 복합지구에서 해당 복합지구 내 토지등의 전부를 공

20) 「조세특례제한법」 제3조는 「조세특례제한법」, 「국세기본법」 및 조약과 「조세특례제한법」 제3조 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다고 규정하고 있어 다른 법률의 개정으로 조세특례를 정할 수 없으며, 개정안과 관련하여 「조세특례제한법」 제77조의2의 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례를 개정하는 내용의 개정안은 발의되어 있지 않음.

「조세특례제한법」

제3조(조세특례의 제한) ①이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다.

1. 「소득세법」 / 2. 「법인세법」 / 3. 「상속세 및 증여세법」 / 4. 「부가가치세법」
5. 「개별소비세법」 / 6. 「주세법」 / 7. 「인지세법」 / 8. 「증권거래세법」
9. 「국세징수법」 / 10. 「교통·에너지·환경세법」 / 11. 「관세법」
12. 「지방세특례제한법」 / 13. 「임시수입부가세법」 / 14. 삭제
15. 「국제조세조정에 관한 법률」 / 16. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 / 17. 삭제
18. 「교육세법」 / 19. 「농어촌특별세법」 / 20. 삭제 / 21. 「남북교류협력에 관한 법률」
22. 삭제 / 23. 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」
24. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」(제주특별자치도세에 관한 규정만 해당한다)
25. 「종합부동산세법」

공주택사업자에게 양도하는 토지등소유자에게 주택으로 현물보상을 하는 것이 가능하도록 규정한 「공공주택 특별법」 등의 입법례도 참고할 필요가 있다는 의견임.

(2) 보상대상자에 해당 공익사업지구 밖 토지소유자를 포함

(안 제63조제1항제2호 신설)

현행 「토지보상법」 제63조제1항제1호²¹⁾는 대토보상의 자격 요건, 대토보상자가 경합할 경우의 우선순위 기준 및 대토보상의 자격 보유에도 불구하고 보상에서 제외되는 대상(이하 “제외대상”이라 함)에 대해 규정하고 있는데,

개정안은 대토보상의 자격 요건은 종전 조항을 유지하고(안 제63조제1항제1호) 대토보상자 경합 시 우선순위 기준과 대토보상 제외대상을 현행 조항에서 각각 분리(안 제63조제1항제2호 및 안 제63조제2항 각 신설)하여 조문 체계를 정비하려는 것임.

21) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.

1. 토지로 보상받을 수 있는 자: 토지의 보유기간 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자로서 「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상의 토지를 사업시행자에게 양도한 자(공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날 당시 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관에 종사하는 자 및 종사하였던 날부터 10년이 경과하지 아니한 자는 제외한다)가 된다. 이 경우 대상자가 경합(競合)할 때에는 제7항제2호에 따른 부채부동산(不在不動産) 소유자가 아닌 자 중 해당 공익사업지구 내 거주하는 자로서 토지 보유기간이 오래된 자 순으로 토지로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 사업시행자가 정하여 공고한다. (각 호 생략)

현행법상 대토보상의 자격 요건 등이 하나의 조항에 포괄적으로 규정되어 적용 관계가 복잡하고 쉽게 이해되기 어려운 측면이 있는바, 개정안은 대토보상 제도를 보다 명확하게 하여 토지소유자의 권리를 보호하려는 취지로 이해되며, 국토교통부도 이와 같은 취지에서 개정안에 동의하는 입장임.

한편, 현행 「토지보상법」 제63조제1항제2호의 대토보상자 경합 시 우선순위 기준은 대토보상의 보상대상자가 경합할 때에는 ‘부채부동산 소유자가 아닌 자 중 해당 공익사업지구 내 거주하는 자로서 토지 보유기간이 오래된 자 순으로 토지로 보상’한다고 규정되어 있음.

이를 정리하면 대토보상의 보상대상자는 해당 공익사업지구 내 토지소유자여야 하며 그 중 부채부동산 소유자가 아닌 자가 우선권을 갖고, 그 중 해당 공익사업지구 내 거주하는 자가 최우선권을 갖게 됨.

따라서, 현행법 상으로는 해당 공익사업지구 밖의 토지를 소유하고 있는 자는 대토보상의 대상자가 될 수 없는바, 안 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 특정 공익사업지구의 토지소유자가 해당 사업시행자의 다른 공익사업지구 내 토지나 건축물로 보상받을 수 있게 되려면 우선순위 원칙 등 대상자 결정방법이 개편될 필요가 있음.

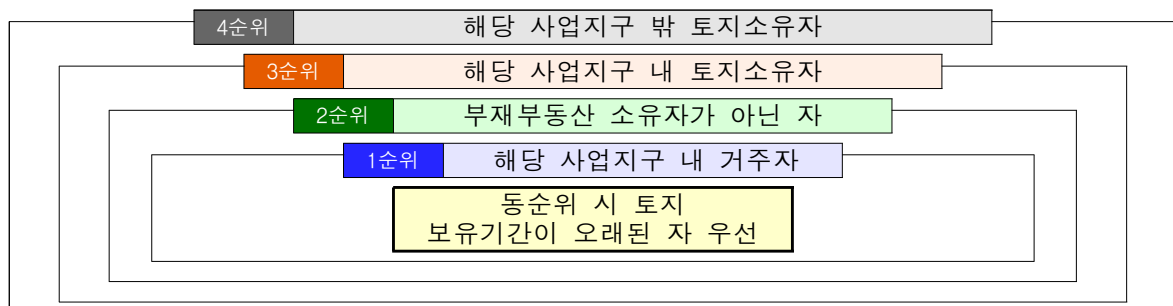
이에 신설되는 안 제63조제1항제2호는 특정 공익사업지구 내 토지를 소유한 자와 그 밖의 토지를 소유한 자가 경합하는 경우 해당 공익사업지구 내 토지소유자에게 우선권이 있다고 규정(안 제63조제1항제2호가목)함으로써, 해당 공익사업지구 밖의 토지소유자도 대토보상의 대상자가 될 수 있도록 허용²²⁾하는 것으로, 법체계의 정합성을 위해 필요한 것으로 보임.

〈표 7〉 개정안의 대토보상 보상대상자 경합 시 우선순위 개편안

구분	현행	개정안
4순위		◦ <u>해당 공익사업지구 밖 토지소유자</u>
3순위	◦ 해당 공익사업지구 내 토지소유자 (부채부동산 소유자 ^{주)} +부채부동산 소유자가 아닌 자)	◦ 해당 공익사업지구 내 토지소유자 (부채부동산 소유자+부채부동산 소유자가 아닌 자)
2순위	◦ 부채부동산 소유자가 아닌 자 (법인·단체 및 거주요건을 갖추지 않은 영업자 포함)	◦ 부채부동산 소유자가 아닌 자 (법인·단체 및 거주요건을 갖추지 않은 영업자 포함)
1순위	◦ 해당 공익사업지구 내 거주하는 자 (사업시행일 1년 전부터 계속하여 해당 사업지구 내 거주하는 자)	◦ 해당 공익사업지구 내 거주하는 자 (사업시행일 1년 전부터 계속하여 해당 사업지구 내 거주하는 자)

주) 부채부동산 소유자: 토지소유자 중 사업인정고시일 1년 전부터 해당 토지와 동일 시·구·읍·면, 인접 시·구·읍·면 또는 해당 토지의 경계로부터 직선거리로 30km 이내의 지역에 계속하여 주민등록을 하고 거주하고 있지 않은 사람

22) 개정안에 따른 대토보상 보상대상자 경합 시 우선순위 도식



※ 자료: 국토교통부

(3) 부동산투자회사 현물출자에 건축물 보상 포함 여부(안 제63조 제4항제2호)

현행 「토지보상법」 제63조제3항²³⁾에 따르면, 대토보상권(현금전환 청구권 포함)은 대토보상계약일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위 포함)가 금지되나 리츠에 현물출자를 하는 경우에는 전매가 허용됨.

「부동산투자회사법」 제26조의3²⁴⁾에 근거한 이른바 ‘대토리츠’는 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리(대토보상권)를 현물출자받아 해당 현물출자된 토지에 개발사업을 시행²⁵⁾

23) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ③ 제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리(제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)는 그 보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상하여야 한다. (후단 생략)

24) 「부동산투자회사법」

제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례) ① 제9조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사는 제9조에 따른 영업인가를 받기 전에 대토보상권의 현물출자 및 이와 관련된 업무를 하기 위하여 국토교통부장관에게 특례등록을 할 수 있다.

1. 제3조부터 제8조까지, 제11조의2 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것
2. 대토보상권에 따라 보상받기로 한 토지를 개발하는 목적으로 설립할 것
3. 제10조에 따른 최저자본금의 100분의 80 이상을 현물출자받은 대토보상권으로 구성하는 사업계획을 갖출 것
4. 개발사업이 가능한 토지를 공급받을 수 있는 권리를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제3호의 사업시행자(이하 “토지공급사업시행자”라 한다)로부터 확보할 것

제19조(현물출자) ② 부동산투자회사의 영업인가 또는 등록 후에 「상법」 제416조제4호에 따라 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

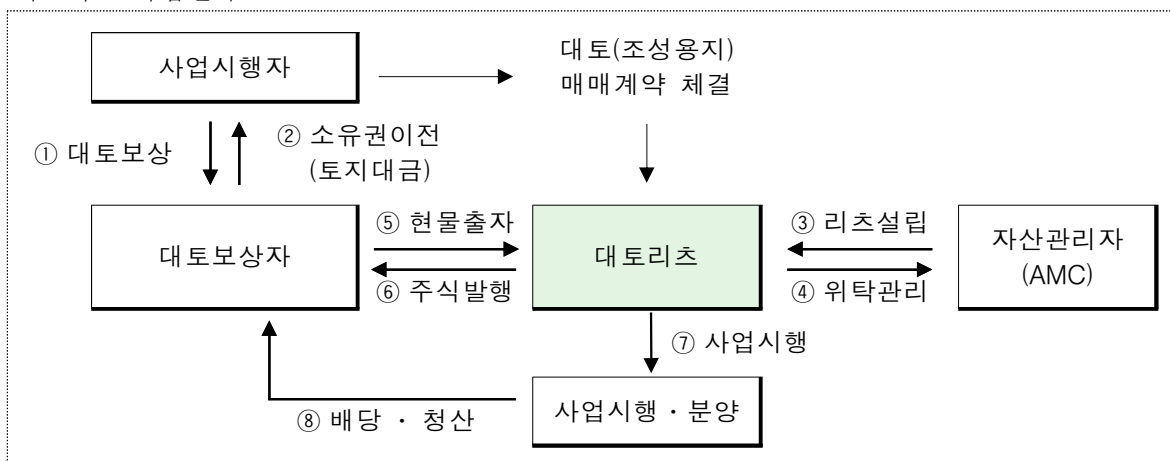
1. 부동산
2. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
4. 부동산소유권의 이전등기청구권
5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리(이하 “대토보상권”이라 한다)

하기 위한 기구임.

따라서, 대토리츠에 현물출자할 수 있는 권리는 ‘토지’로 보상받기로 결정된 권리에 한정하는 것이 대토리츠의 취지에 부합하는 것으로 보이나, 안 제63조제4항에 따르면 대토리츠에 ‘건축물’로 보상받기로 결정된 권리도 현물출자가 가능한 것으로 이해됨.

이와 관련하여, 국토교통부는 ‘건축물’로 보상받기로 결정된 권리는 대토리츠에 현물출자할 수 있는 범위에서 제외하는 것이 타당하다는 의견이므로, 안 제63조제4항제2호를 “「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우”에서 “「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사에 현물출자(토지로 보상받기로 결정된 권리에 한한다)를 하는 경우”로 수정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

25) 대토리츠 사업절차



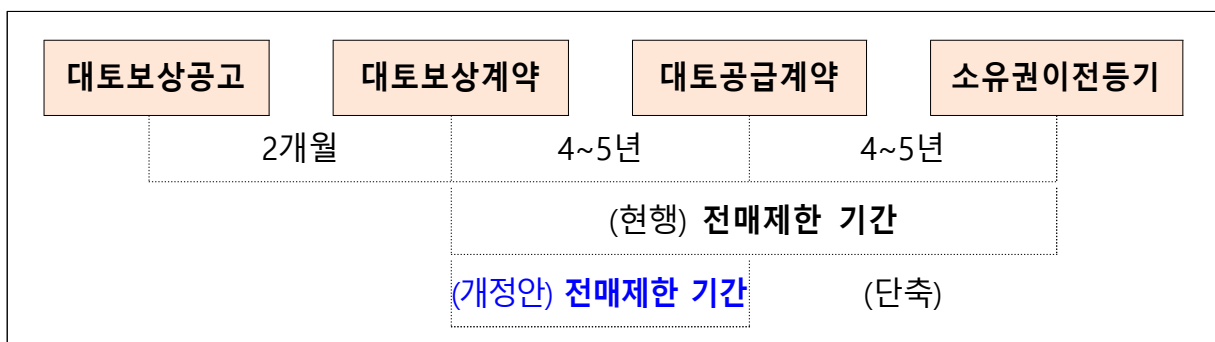
※ 자료: 국토교통부

(4) 대토보상 제도의 전매제한 완화(안 제63조제4항제3호 신설)

현행 「토지보상법」 제63조제3항²⁶⁾에 따르면, 대토보상권(현금전환 청구권 포함)은 대토보상계약일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 상속 및 리츠 현물출자의 경우를 제외하고 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위 포함)가 금지됨.

개정안은 ‘토지나 건축물의 공급계약을 체결한 이후 최초로 전매하는 경우’ 대토보상권의 전매가 가능하도록 규정함으로써 대토공급계약 후에는 소유권이전등기 시점까지 1회 전매를 허용하려는 것으로(안 제63조제4항제3호 신설), 대토보상 제도의 전매제한을 완화하여 대토보상 제도를 활성화하고 토지소유자의 재산권 보장을 강화하려는 취지로 이해됨.

〈표 8〉 개정안에 따른 대토보상 제도의 전매제한 개편안



※ 자료: 국토교통부

26) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ③ 제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리(제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)는 그 보상계약의 체결일부터 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 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상하여야 한다. (후단 생략)

국토교통부는 현행 대토보상 제도의 전매제한 기간은 토지소유자의 자금을 장기간 동결하는 결과를 초래하여 대토보상 제도 활성화의 주요 저해 요인으로 작용하고 있다는 점에서 전매제한을 완화하는 개정안에 동의하는 입장이며, 개정안이 전매 횟수를 1회로 제한하고 있어 투기 유발도 최소화될 것으로 예상된다는 의견임.

(5) 주택공급 등에 대한 특례 규정 추가 여부(안 제63조제1항제3호 관련)

현행 「토지보상법」 제63조제1항제2호²⁷⁾는 보상하는 토지가격의 산정 기준금액은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일반 분양가격으로 하도록 규정²⁸⁾하고 있고, 안 제63조제1항제3호²⁹⁾는

27) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.

2. 보상하는 토지가격의 산정 기준금액: 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일반 분양가격으로 한다.

28) 현행법 제63조제1항제2호는 토지소유자가 일반경쟁입찰 토지(주택용지·상업용지)를 저렴한 가격에 수의계약으로 확보할 수 있도록 하여 토지소유자도 개발이익의 일부를 향유할 수 있게 하려는 데 취지가 있다고 보임.

29) 「개정안」

현행	개정안
제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 <u>사업시행자가 해당</u> 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 <u>토지로 보상이</u> 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행	제63조(현금보상 등) ① ----- ----- ----- ----- <u>사업시행자가</u> ----- ----- - <u>토지나 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상이</u> ----- ----- -----

이에 더하여 보상하는 ‘건축물’ 가격의 산정 기준금액도 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일반 분양가격으로 하도록 규정하려는 것임.

그런데, 토지소유자가 보상받는 건축물이 ‘주택’인 경우 「주택법」 제57조³⁰⁾에 따른 ‘분양가격 제한’(이하 “분양가상한제”라 함), 제57조의2³¹⁾에 따른 분양가상한제 적용주택 등의 ‘입주자의 거주 의무 등’, 제64조³²⁾에

현 행	개 정 안
으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.	토지나 건축물 또는 해당 사업시행자의 토지나 건축물로 보상할 ----.
2. 보상하는 토지가격의 산정 기준금액: 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일반 분양가격으로 한다.	3. ----- 토지 및 건축물 가격----- ----- -----.

30) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지
2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 “주거정책심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 지정하는 지역 (각 호 생략)

31) 「주택법」

제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조 및 제57조의3에서 “거주 의무자”라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 3년 이내(제4호에 따른 토지임대부 분양주택의 경우에는 최초 입주가능일을 말한다)에 입주하여야 하고, 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

1. 사업주체가 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택
2. 삭제 / 3. 삭제 / 4. 토지임대부 분양주택

32) 「주택법」

제64조(주택의 전매 행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “전매 제한기간”이라 한다)이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·중여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하

따른 ‘전매행위 제한 등’이 원칙적으로 적용되어야 하나, 대토보상으로 공급되는 주택은 사업주체로부터 일반 분양 등의 방식으로 공급되는 것이 아니라는 점에서 상기 「주택법」 규정이 예외 없이 적용되는 경우 대토보상의 취지가 제한되는 것은 아닌지 검토할 필요가 있을 것으로 보이고,

토지소유자가 보상받는 건축물이 ‘주택 외의 건축물’인 경우 일반적으로 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조³³⁾에 따라 분양받을 자의 공개모집 등의 분양방법이 적용되어야 하나, 개정안에 따른 대토보상으로서의 건축물의 분양은 분양받을 자를 공개모집하는 것이 아니라 특정인을 대상으로 하는 것이므로 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조와 다른 절차가 적용될 필요가 있을 것으로 보임.

이와 관련하여, 대토보상의 특례로서 건축물 보상을 규정하고 있는 「공공주택 특별법」 등³⁴⁾은 현물보상으로 공급하는 건축물에 대하여

되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매 제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. (단서 생략)
3. 분양가상한제 적용주택. (단서 생략)
4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택. (단서 생략)
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업(제57조제1항제2호의 지역에 한정한다)에서 건설·공급하는 주택
6. 토지임대부 분양주택

33) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제6조(분양방법 등) ① 분양사업자는 제5조제3항에 따른 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 인터넷을 활용하여 분양받을 자를 공개모집하여야 한다.

⑥ 제1항에 따른 공개모집의 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「주택법」 제57조, 제57조의2 및 제64조와 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업시행자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있도록 규정하고 있다는 점을 참고하여,

개정안 심사 시 대토보상과 관련하여 「토지보상법」에 ‘주택공급 등에 대한 특례’ 규정을 둘지 여부를 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

(6) 그 밖의 사항

개정안의 도입을 전제하는 경우 현행법의 체계와 정합성을 고려하여 다음 사항의 수정을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 현행법 제63조제7항·제8항이 각각 개정안의 제63조제9항·제10항에 대응되는 것을 고려하여 안 제63조제1항 단서 중 “제7항 및 제8항”을 “제9항 및 제10항”으로 변경하고, 안 제63조제1항제4호 중 “토지로 보상하는”이라는 문구가 한 차례만 “토지나 건축물로 보상하는”으로 변경되어 있으므로 두 문구를 통일적으로 “토지나 건축물로 보

34) 「공공주택 특별법」

제40조의11(주택공급 등에 관한 특례) ① 제40조의10에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2, 제64조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제55조의4(주택공급 등에 관한 특례) 주거재생혁신지구에서 제55조의3에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2 및 제64조와 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 혁신지구사업시행자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

상하는”으로 수정하며, 안 제63조제5항 전단의 “토지로 보상하기로”를 “토지나 건축물로 보상하기로”로 변경하는 등 제63조에 일부 자구정리가 필요할 것으로 보임.

〈표 9〉 개정안의 수정 검토 필요사항

현행법	개정안	수정 검토 필요사항
제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 <u>사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.</u>	제63조(현금보상 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- 사업 <u>시행자가</u> ----- ----- ----- ----- 토지나 건축물 (건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상이 ----- ----- ----- 제7항 및 제8항에----- ----- ----- 토지나 건축물 또는 해당 사업시행자의 토 지나 건축물로 보상할 -----.	제63조(현금보상 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- 사업 <u>시행자가</u> ----- ----- ----- ----- 토지나 건축물 (건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상이 ----- ----- ----- 제9항 및 제10항에----- ----- ----- 토지나 건축물 또 는 해당 사업시행자의 토지나 건축물로 보상 할 -----.
3. 보상기준 등의 공고: 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때에 토	4. ----- ----- -- 공고할 때에 토지	4. ----- ----- -- 공고할 때에 토지

현행법	개정안	수정 검토 필요사항
지로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 토지로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.	나 건축물로 보상하는 토지로 보상하는	나 건축물로 보상하는 토지나 건축물로 보상하는
③ 제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리(제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)는 그 보상계약의 체결일부터 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 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.	⑤ 제4항 본문을 토지로 보상하기로 제11항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.	⑤ 제4항 본문을 토지나 건축물로 보상하기로 제11항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.

둘째, 현행법 제63조제3항·제4항·제7항이 각각 개정안의 제63조제5항·제6항·제9항에 대응되는 것을 고려하여, 현행법 제69조제1항³⁵⁾과 제93조의2³⁶⁾에서 현행법 제63조의 조문을 인용하고 있는 부분을 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

35) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제69조(보상채권의 발행) ① 국가는 「도로법」에 따른 도로공사, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업, 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도의 건설사업, 「항만법」에 따른 항만개발사업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공익사업을 위한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자 및 관계인이 입은 손실을 보상하기 위하여 제63조제7항에 따라 채권으로 지급하는 경우에는 다음 각 호의 회계의 부담으로 보상채권을 발행할 수 있다. (각 호 생략)

36) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제93조의2(벌칙) 제63조제3항을 위반하여 토지로 보상받기로 결정된 권리(제63조제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

다. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(현금보상 등에 관한 적용례) 제63조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제15조(제26조제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 보상계획을 공고하거나 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 경우부터 적용한다.

개정안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 개정안의 적용을 받는 이해관계자의 범위와 규모가 증가할 수 있다는 점과 하위 법령의 정비³⁷⁾ 등 법 시행을 위한 준비기간 등을 고려하여 시행일을 부여할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안 부칙 제2조는 제63조 전체의 개정규정이 법 시행 후 최초로 제15조³⁸⁾(제26조제1항³⁹⁾에 따라 준용되는 경우 포함)에 따라 보상계획

37) 「토지보상법」의 하위 법령 외에도 「공공주택 특별법 시행령」 및 「택지개발 촉진법 시행령」 등의 개정도 필요할 것으로 보임.

38) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

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 **공고**하고, 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.

39) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제26조(협의 등 절차의 준용) ① 제20조에 따른 사업인정을 받은 사업시행자는 토지조서 및 물건조서의 작성, **보상계획의 공고·통지 및 열람, 보상액의 산정과 토지소유자 및 관계인과의 협의** 절차를 거쳐야 한다. 이 경우 **제14조부터 제16조까지 및 제68조를 준용**한다.

제20조(사업인정) ① 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받아야 한다.

을 공고하거나 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 경우
부터 적용되도록 적용례를 규정함으로써 이미 보상계획이 공고된 공
익사업에 대해서는 개정규정이 적용되지 않는다는 점을 명확히 하려
는 취지로 이해됨.

추가적으로, 개정안의 부칙은 다른 법률의 개정은 규정하고 있지 않
으나, 「토지보상법」 제63조를 인용하고 있는 「공공주택 특별법」
제40조의10제5항⁴⁰⁾, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55

40) 「공공주택 특별법」

제40조의10(토지등의 수용 등) ⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 현물보상 또는 토지보상(이하 “현
물보상등”이라 한다)을 받기로 결정된 권리는 현물보상등을 약정한 날부터 현물보상등으로 공
급받는 건축물 또는 토지의 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 그 밖에 권리의 변동
수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)할 수
없으며, 이를 위반할 때에는 공공주택사업자는 현물보상등의 약정을 취소하고 현금으로 보상할
수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에
관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ② 제1항에 따라 현물보상을 받기로 결정된 권리는
현물보상을 약정한 날부터 현물보상으로 공급받는 건축물의 소유권이전등기를 마칠 때까지 전
매(매매, 그 밖에 권리의 변동수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 그 밖에 대통령령으
로 정하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반한 경우에는 혁신지구사업시행자는 현물보
상약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업
을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의
1로 한다.

「조세특례제한법」

제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례) ① 거주자가 「공익사업을 위한 토지 등의
취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행으로 해당 사업지역에 대한 사업인정고시
일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지등을
2026년 12월 31일 이전에 해당 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 양도차익으로서
토지등의 양도대금을 같은 법 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 해당 공익사업의 시
행으로 조성한 토지로 보상(이하 이 조에서 “대토보상”이라 한다)받는 부분에 대해서는 대통령
령으로 정하는 바에 따라 양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액을 감면받거나 양도소득세
의 과세를 이연받을 수 있다.

③ 제1항에 따라 양도소득세를 감면받거나 과세이연받은 거주자는 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면받거나 과세이연받은 세액 및 이자 상당
가산액을 양도소득세로 납부하여야 한다.

1. 대토보상받기로 한 보상금을 현금으로 받는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하는
경우
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 토지로
보상받기로 결정된 권리를 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사에 현물출자하는 경

조의3제2항, 「조세특례제한법」 제77조의2제1항·제3항제2호 및 「지방세특례제한법」 제73조제1항 등의 개정 필요성에 대해 검토할 필요가 있을 것으로 보임⁴¹⁾).

문 의 처
02)6788-5578

우 등 대토보상으로 취득하는 토지에 관한 소유권이전등기의 등기원인이 대토보상으로 기재되지 아니하는 경우

「지방세특례제한법」

제73조(토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 감면) ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」 등 관계 법령에 따라 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자(「관광진흥법」 제55조제1항에 따른 조성계획의 승인을 받은 자 및 「농어촌정비법」 제56조에 따른 농어촌정비사업 시행자를 포함한다)에게 부동산(선박·어업권·양식업권 및 광업권을 포함한다. 이하 이 조에서 “부동산 등”이라 한다)이 매수, 수용 또는 철거된 자(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공공사업에 필요한 부동산등을 해당 공공사업의 시행자에게 매도한 자 및 같은 법 제78조제1항부터 제4항까지 및 제81조에 따른 이주대책의 대상이 되는 자를 포함한다)가 계약일 또는 해당 사업인정 고시일(「관광진흥법」에 따른 조성계획 고시일 및 「농어촌정비법」에 따른 개발계획 고시일을 포함한다) 이후에 대체취득할 부동산등에 관한 계약을 체결하거나 건축허가를 받고, 그 보상금을 마지막으로 받은 날(사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한 날을 말하고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항에 따라 토지로 보상을 받는 경우에는 해당 토지에 대한 취득이 가능한 날을 말하며, 같은 법 제63조제6항 및 제7항에 따라 보상금을 채권으로 받는 경우에는 채권상환기간 만료일을 말한다)부터 1년 이내(제6조제1항에 따른 농지의 경우는 2년 이내)에 다음 각 호의 구분에 따른 지역에서 종전의 부동산등을 대체할 부동산등을 취득하였을 때(건축 중인 주택을 분양받는 경우에는 분양계약을 체결한 때를 말한다)에는 그 취득에 대한 취득세를 면제한다. 다만, 새로 취득한 부동산등의 가액 합계액이 종전의 부동산등의 가액 합계액을 초과하는 경우에 그 초과액에 대해서는 취득세를 부과하며, 초과액의 산정 기준과 방법 등은 대통령령으로 정한다. (각 호 생략)

41) 다만, 「조세특례제한법」과 「지방세특례제한법」의 경우 각각 「조세특례제한법」 제3조의 ‘조세특례의 제한’, 「지방세특례제한법」 제3조의 ‘지방세 특례의 제한’ 규정에 따라, 다른 법률의 개정 방식으로는 개정할 수 없음.

「조세특례제한법」

제3조(조세특례의 제한) ① 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다. (각 호 생략)

「지방세특례제한법」

제3조(지방세 특례의 제한) ① 이 법, 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」, 「조세특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 없다.

참고

대토보상과 환지방식 비교

자료: 국토교통부

구 분	대토보상	환지방식
개념	토지보상법에 따라 공공사업 지구내의 토지를 사업시행자가 보상하되, 현금 대신 사업시행자가 조성한 토지를 공급	도시개발법에 따라 토지소유권 및 소유권 이외의 권리관계를 그대로 유지한 채 당해 사업을 시행하고, 사업비에 해당하는 면적(체비지 면적)과 공공용지 면적만큼 공제(감보)한 후 잔여면적을 환지로 지정하여 토지 소유자에게 되돌려 주는 방식
절차	공고→신청→통보→대토보상계약→공급대토 확정→공급계약→소유권이전	안내→접수→통보→환지계획인가→예정지 지정→공사→환지처분
권리가액	개발전 토지평가액	개발전 토지평가액 × 비례율[(개발후 토지평가액 - 사업비) / (개발 전 토지평가액)]
개발이익	사업시행자에게 개발이익 귀속 (보상평가에서 개발이익배제 원칙 적용)	비례율을 통해 토지주에게 귀속
전매	소유권이전 등기 후 매매가능	환지에정지 지정 후 매매 가능
소유권이전	- 보상계약시점 : 소유자→사업시행자 - 공급토지대금완납시점 : 사업시행자→소유자	사업시행자에게 소유권 이전 없음
입체환지	현행 보상법령상 불가	도시개발법 제32조에 따라 희망자에게 건축물 일부와 토지 공유지분으로 가능
양도세	소유권이전 등기 후 3년 이후 매각 시 40% 감면 또는 과세이연	과세이연(양도로 보지 아니함)