



제412회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 박덕흠의원 대표발의(의안번호 제2126111호)

2024. 1.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I. 박덕흠의원 대표발의(제2126111호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 보상전문기관에 감정평가법인등을 추가(안 제81조제1항) ...	3

I. 박덕흠의원 대표발의(제2126111호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박덕흠의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2023. 12. 28.

다. 회 부 일 : 2023. 12. 29.

2. 제안이유 및 주요내용

국토교통부의 2022년도 국토의 계획 및 이용에 관한 연차보고서에 따르면 최근 19년간(2003~2021년) 사회간접시설·국민편의시설 등 공익사업의 시행을 위하여 국가·지방자치단체 및 정부투자기관 등이 총 2,461,116천㎡(274조 2,956억원) 토지를 수용하였으며, 이에 따른 보상업무가 보상전문기관에 위탁되고 있음.

현행법은 제81조에서 사업시행자가 보상 또는 이주대책에 관한 업무를 지방자치단체 또는 보상업무에 관한 전문성이 있는 공공기관 또는 지방공사로서 대통령령으로 정하는 기관¹⁾에 위탁할 수 있도록 한정하고 있음.

그러나 현재의 보상전문기관은 중소도시지역 등 부동산가격수준이 낮은 지역, 대부분의 공익사업에 해당하는 50억 이하의 소규모 공익사업 보상업무는 위탁수수료 수익이 낮아 경영효율성을 이유로 업무수탁을 기피함으로 인해 공익사업 추진이 지연되는 사례가 다수 발생하

1) 대통령령에서는 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국도로공사, 한국농어촌공사, 한국부동산원과 지방공사로 제한하고 있음

고 있음.

이에 보상업무의 전문성과 신뢰성 도모를 위하여 보상업무에 관한 고도의 전문성과 역량을 갖춘 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따른 감정평가법인으로서 국토교통부령으로 정하는 법인을 보상전문기관에 추가하고자 함(안 제81조제1항제3호 신설).

3. 검토의견

가. 보상전문기관에 감정평가법인등을 추가(안 제81조제1항)

현행	개정안
제81조(보상업무 등의 위탁) ① 사업시행자는 보상 또는 이주대책에 관한 업무를 다음 각 호의 기관에 위탁할 수 있다. 1. 지방자치단체 2. 보상실적이 있거나 보상업무에 관한 전문성이 있는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공사로서 대통령령으로 정하는 기관 <u><신 설></u> ② 제1항에 따른 위탁 시 업무범위, 수수료 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제81조(보상업무 등의 위탁) ① 사업시행자는 보상 또는 이주대책에 관한 업무를 다음 각 호의 기관에 위탁할 수 있다. 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) 3. <u>보상업무에 관한 고도의 전문성과 역량을 갖춘 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따른 감정평가법인으로서 국토교통부령으로 정하는 법인</u> ② (현행과 같음)

현행법에 따르면 공익사업의 사업시행자는 보상²⁾ 또는 이주대책³⁾에

2) 「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.

관한 업무를 지방자치단체, 보상실적이 있거나 보상업무에 관한 전문성이 있는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공사로서 대통령령으로 정하는 기관에 한하여 위탁할 수 있도록 하고 있고,

동법 시행령⁴⁾은 지방자치단체 외에 보상업무 등을 위탁받을 수 있는 대상 기관(이하 “보상전문기관”이라 함)을 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국도로공사, 한국농어촌공사, 한국부동산원 및 택지개발·주택건설 등의 사업을 위하여 설립된 지방공사로 규정하고 있음.

그런데, 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 중소도시 지역의 공익사업이나 소규모 공익사업의 경우 보상액 또는 이주대책 사업비의 일정 비율로 산정되는 위탁수수료 수익이 낮기 때문에 보상전문기관이 업무수탁을 기피함에 따라 사업 추진이 지연되는 경우가 발생하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제78조(이주대책의 수립 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제 공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주대책대상자”라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.

4) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」

제43조(보상전문기관 등) ① 법 제81조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
2. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
3. 「한국도로공사법」에 따른 한국도로공사
4. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
5. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
6. 「지방공기업법」 제49조에 따라 특별시, 광역시, 도 및 특별자치도가 택지개발 및 주택건설 등의 사업을 하기 위하여 설립한 지방공사

이에 개정안은 보상업무에 관한 고도의 전문성과 역량을 갖춘 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조⁵⁾에 따른 감정평가법인으로서 국토교통부령으로 정하는 법인을 보상전문기관에 추가하여 보상업무 등을 수탁할 수 있도록 하려는 것임.

이와 관련하여 동법 시행령⁶⁾에서는 보상전문기관에 위탁할 수 있는 업무를 ①보상계획의 수립·공고 및 열람, ②토지대장·건축물대장 등 공부의 조사, ③토지등의 소유권 등 관련 조사, ④분할측량·지적등록에 관한 업무, ⑤토지조서·물건조서 기재사항에 관한 조사, ⑥보상액의 산정(감정평가업무는 제외), ⑦보상협의 계약체결 및 보상금의 지급, ⑧토지등의 등기, ⑨이주대책 수립·실시 또는 이주정착금 지급 등으로 규정하고 있음.

위와 같은 보상업무 등은 공익사업에 따른 토지소유자의 손실을 보

5) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제29조(설립 등) ① 감정평가사는 제10조에 따른 업무를 조직적으로 수행하기 위하여 감정평가법인을 설립할 수 있다.

6) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」

제43조(보상전문기관 등) ② 사업시행자는 법 제81조에 따라 다음 각 호의 업무를 법 제81조제1항 각 호의 기관(이하 “보상전문기관”이라 한다)에 위탁할 수 있다.

1. 보상계획의 수립·공고 및 열람에 관한 업무
2. 토지대장 및 건축물대장 등 공부의 조사. 이 경우 토지대장 및 건축물대장은 부동산종합공부의 조사로 대신할 수 있다.
3. 토지등의 소유권 및 소유권 외의 권리 관련 사항의 조사
4. 분할측량 및 지적등록에 관한 업무 / 5. 토지조서 및 물건조서의 기재사항에 관한 조사
6. 잔여지 및 공익사업지구 밖의 토지등의 보상에 관한 조사 /
7. 영업·농업·어업 및 광업 손실에 관한 조사 / 8. 보상액의 산정(감정평가업무는 제외한다)
9. 보상협의, 계약체결 및 보상금의 지급 / 10. 보상 관련 민원처리 및 소송수행 관련 업무
11. 토지등의 등기 관련 업무 / 12. 이주대책의 수립·실시 또는 이주정착금의 지급
13. 그 밖에 보상과 관련된 부대업무

상하고 이주대책을 수립하는 등 재산권의 적정한 보호를 위한 것으로서 고도의 공공성이 요구되고, 특히, 수익성이 낮은 소규모 보상업무도 충실하게 수행할 필요가 있는바,

개정안에 대해서는 민간기관인 감정평가법인이 보상업무를 공정하고 충실하게 수행할 수 있을 것인지, 보상전문기관이 될 수 있는 감정평가법인의 기준을 국토교통부령으로 어떻게 설정할 것인지 등에 대하여 충분한 논의가 선행될 필요가 있을 것으로 생각됨.

또한, 현행법령⁷⁾은 보상 업무의 공정성 및 신뢰성을 기하기 위하여 감정평가법인등 3인의 평가액을 산술평균하여 보상액을 산정하도록 하고, 보상전문기관에는 감정평가업무를 위탁할 수 없도록 규정하고 있다는 점도 고려할 필요가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 영리를 목적으로 하는 민간법인의 경우 공공성 확보가 용이하지 않고, 보상물건에 대한 감정평가 업무를 수

7) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제68조(보상액의 산정) ① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가법인등 3인(제2항에 따라 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」

제43조(보상전문기관 등) ② 사업시행자는 법 제81조에 따라 다음 각 호의 업무를 법 제81조제1항 각 호의 기관(이하 “보상전문기관”이라 한다)에 위탁할 수 있다.

8. 보상액의 산정(감정평가업무는 제외한다)

⑥보상액의 산정은 각 감정평가법인등이 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 한다.

행하고 있는 감정평가법인이 직접 보상까지 하는 경우 보상업무의 공정성이 훼손될 가능성이 크다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

보상전문기관인 한국부동산원은 이에 더하여 최근 3년간('21~'23년) 수탁한 288건의 사업 중 수도권 및 광역시를 제외한 지역의 사업이 131건(45.5%), 추정보상액 50억원 이하의 소규모 사업은 117건(40.6%)인 등 수익성이 낮은 보상업무의 수탁을 기피하고 있지 않다는 입장임.

한편, 개정안에 대하여 한국감정평가사협회는 보상업무 등 위탁제도가 현재 잘 활용되지 않고 있고 위탁실적 중 대다수가 한국부동산원 및 한국농어촌공사 등 일부 기관에 집중되고 있으므로 보상전문기관을 확대 지정함으로써 제도의 활성화를 도모할 수 있고, 감정평가법인은 보상업무 이해도가 높고 국토교통부의 엄격한 관리감독 하에 공적 업무를 수행하기 적합하다는 점 등에서 개정안에 찬성하는 입장임.

반면, 사단법인 한국토지보상관리사협회⁸⁾는 감정평가법인이 보상전문기관이 되어 다른 감정평가법인에 감정평가를 의뢰하는 경우 공정성 상실이 우려되고, 감정평가법인은 보상 업무에 필요한 토지소유자, 이해관계인등의 개인정보 관리가 취약할 수 있다는 점 등에서 개정안에 반대하는 입장임.

8) 토지보상 제도의 개선 및 보상전문인 양성을 위하여 국토교통부 장관의 인가를 받아 설립된 비영리 사단법인으로, '보상관리사' 자격('22년 공인) 검정 및 보수교육 등의 업무를 수행함.

문 의 처
02)6788-5581