

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률
일부개정법률안
(서범수의원 대표발의)

의안 번호	6940
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 26.

발 의 자 : 서범수 · 김소희 · 이현승
윤한홍 · 장동혁 · 최보운
김위상 · 김미애 · 김희정
엄태영 의원(10인)

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

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제63조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “사업시행자가 해당”을 “사업시행자가”로, “토지로 보상이”를 “토지나 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상이”로, “토지로 보상할”을 “토지나 건축물 또는 해당 사업시행자의 토지나 건축물로 보상할”로 하고, 같은 항 제1호를 다음과 같이 하며, 같은 항 제2호 및 제3호를 각각 제3호 및 제4호로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제3호(중전의 제2호) 중 “토지가격”을 “토지 및 건축물 가격”으로 하고, 같은 항 제4호(중전의 제3호) 중 “공고할 때에 토지로 보상하는”을 “공고할 때에 토지나 건축물로 보상하는”으로 하며, 같은 조 제3항부터 제9항까지를 각각 제5항부터 제11항까지로 하고, 같은 조 제2항을 제3항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 토지나 건축물로 보상받을 수 있는 자: 토지의 보유기간, 사업시행자에게 양도한 토지 면적(「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상) 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자

2. 우선순위 및 대상자 결정방법: 제1호에 따라 토지나 건축물로 보상받을 수 있는 대상자가 경합(競合)할 때에는 다음 각 목의 순서에 따라 선순위자를 결정하며, 동순위자 간에는 토지 보유기간이 오래된 자를 우선한다. 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 사업시행자가 정하여 공고한다.

가. 해당 공익사업지구 내 토지소유자

나. 제9항제2호에 따른 부채부동산(不在不動産) 소유자가 아닌 자
다. 해당 공익사업지구 내 거주하는 자

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 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

④ 제1항 단서에 따라 토지나 건축물로 보상받기로 결정된 권리(제6

항에 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

제63조제5항(중전의 제3항) 각 호 외의 부분 전단 중 “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”을 “제4항 본문을”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다”를 “제11항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다”로 하며, 같은 조 제6항(중전의 제4항) 전단 중 “토지로”를 “토지나 건축물로”로 하고, 같은 항 후단 중 “제9항제2호가목”을 “제11항제2호가목”으로 하며, 같은 조 제7항(중전의 제5항) 전단 중 “해당 사업계획의 변경 등 국토교통부령으로 정하는”을 “사업계획의 변경 등의”로, “토지의”를 “토지나 건축물의”로, “토지로”를 “토

지나 건축물로”로 하고, 같은 항 후단 중 “제9항제2호가목”을 “제11항제2호가목”으로 하며, 같은 조 제8항(종전의 제6항) 각 호 외의 부분 전단 중 “토지로”를 “토지나 건축물로”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “제9항제2호가목”을 “제11항제2호가목”으로 하며, 같은 조 제10항(종전의 제8항) 각 호 외의 부분 중 “제7항에도 불구하고 제7항제2호”를 “제9항에도 불구하고 제9항제2호”로 한다.

제63조제11항(종전의 제9항) 각 호 외의 부분 중 “제7항 및 제8항”을 “제9항 및 제10항”으로 하고, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 중 “제7항제2호 및 제8항”을 “제9항제2호 및 제10항”으로 한다.

부 칙

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.

신·구조문대비표

현행	개정안
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 사업계획등을 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:</u> <u>토지의 보유기간 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자로서 「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상의 토지를 사업시행자</u>	1. <u>토지나 건축물로 보상받을 수 있는 자:</u> <u>토지의 보유기간, 사업시행자에게 양도한 토지면적(「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상)</u> 등 대통령령으로 정

에게 양도한 자(공익사업을
위한 관계 법령에 따른 고시
등이 있는 날 당시 다음 각 목
의 어느 하나에 해당하는 기
관에 종사하는 자 및 종사하
였던 날부터 10년이 경과하지
아니한 자는 제외한다)가 된
다. 이 경우 대상자가 경합(競
合)할 때에는 제7항제2호에
따른 부채부동산(不在不動產)
소유자가 아닌 자 중 해당 공
익사업지구 내 거주하는 자로
서 토지 보유기간이 오래된
자 순으로 토지로 보상하며,
그 밖의 우선순위 및 대상자
결정방법 등은 사업시행자가
정하여 공고한다.

가. 국토교통부

나. 사업시행자

다. 제21조제2항에 따라 협의
하거나 의견을 들어야 하
는 공익사업의 허가·인가
· 승인 등을 하는 기관

라. 공익사업을 위한 관계 법
령에 따른 고시 등이 있기
전에 관계 법령에 따라 실

하는 요건을 갖춘 자

시한 협의, 의견청취 등의 대상인 중앙행정기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

<신 설>

2. 보상하는 토지가격의 산정

2. 우선순위 및 대상자 결정방

법: 제1호에 따라 토지나 건축물로 보상받을 수 있는 대상자가 경합(競合)할 때에는 다음 각 목의 순서에 따라 우선위자를 결정하며, 동순위자 간에는 토지 보유기간이 오래된자를 우선한다. 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 사업시행자가 정하여 공고한다.

가. 해당 공익사업지구 내 토지소유자

나. 제9항제2호에 따른 부채부동산(不在不動産) 소유자가 아닌 자

다. 해당 공익사업지구 내 거주하는 자

3. ----- 토지 및 건축물 가격

기준금액: 다른 법률에 특별한
규정이 있는 경우를 제외하고
는 일반 분양가격으로 한다.

3. 보상기준 등의 공고: 제15조
에 따라 보상계획을 공고할
때에 토지로 보상하는 기준을
포함하여 공고하거나 토지로
보상하는 기준을 따로 일간신
문에 공고할 것이라는 내용을
포함하여 공고한다.

<신 설>

-----.

4. -----
----- 공고할
때에 토지나 건축물로 보상하
는 -----

-----.

② 공익사업을 위한 관계 법령
에 따른 고시 등이 있는 날 당
시 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 기관에 종사하는 자
및 종사하였던 날부터 10년이
경과하지 아니한 자는 제1항 단
서에 따라 토지나 건축물로 보
상받을 수 있는 자에서 제외하
다.

1. 국토교통부

2. 사업시행자

3. 제21조제2항에 따라 협의하
거나 의견을 들어야 하는 공
익사업의 허가·인가·승인
등을 하는 기관

4. 공익사업을 위한 관계 법령

② (생략)

<신설>

에 따른 고시 등이 있기 전에
관계 법령에 따라 실시한 협
의, 의견청취 등의 대상인 중
앙행정기관, 지방자치단체,
「공공기관의 운영에 관한 법
률」 제4조에 따른 공공기관
및 「지방공기업법」에 따른
지방공기업

③ (현행 제2항과 같음)

④ 제1항 단서에 따라 토지나
건축물로 보상받기로 결정된 권
리(제6항에 따라 현금으로 보상
받을 권리를 포함한다)는 그 보
상계약의 체결일부터 소유권이
전등기를 마칠 때까지 전매(매
매, 증여, 그 밖에 권리의 변동
을 수반하는 모든 행위를 포함
한다)할 수 없다. 다만, 다음 각
호의 어느 하나에 해당하는 경
우에는 그러하지 아니하다.

1. 상속에 의한 경우

2. 「부동산투자회사법」에 따
른 부동산투자회사에 현물출
자를 하는 경우

3. 토지나 건축물의 공급계약을
체결한 이후 최초로 전매하는

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.

1. ~ 5. (생략)

④ 제1항 단서에 따라 토지소유자가 토지로 보상받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환

경우

⑤ 제4항 본문을

-- 제11항 제1호가목에 따른 이
자율의 2분의 1로 한다.

1. ~ 5. (현행과 같음)

⑥ -----
 --- 토지나 건축물로 -----

하여 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 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

1. ~ 3. (생략)

⑦ (생략)

⑧ 토지투기가 우려되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에

-----.
----- 제11항제2호가목-----
-----.

⑦ ----- 사업계획의 변경 등의 -----

토지나 건축물의 ----- 토지나
건축물로 -----
-----.
----- 제
11항제2호가목-----
-----.

⑧ -----

--- 토지나 건축물로 -----

-----.
----- 제11항제2호가목-----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑨ (현행 제7항과 같음)

⑩ -----

해당하는 공익사업을 시행하는
자 중 대통령령으로 정하는
「공공기관의 운영에 관한 법
률」에 따라 지정·고시된 공공
기관 및 공공단체는 제7항에도
불구하고 제7항제2호에 따른 부
채부동산 소유자의 토지에 대한
보상금 중 대통령령으로 정하는
1억원 이상의 일정 금액을 초과
하는 부분에 대하여는 해당 사
업시행자가 발행하는 채권으로
지급하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

⑨ 제7항 및 제8항에 따라 채권
으로 지급하는 경우 채권의 상
환 기한은 5년을 넘지 아니하는
범위에서 정하여야 하며, 그 이
자율은 다음 각 호와 같다.

1. 제7항제2호 및 제8항에 따라
부채부동산 소유자에게 채권
으로 지급하는 경우

가.·나. (생략)

2. (생략)

----- 제9항에도
불구하고 제9항제2호-----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑪ 제9항 및 제10항-----

-----.

1. 제9항제2호 및 제10항-----

가.·나. (현행과 같음)

2. (현행과 같음)