

# 국방·군사시설부지 매입사업 25-3 파주지역 보상 안내문

이 안내문은 국방·군사시설부지 매입사업의 보상에 대한 이해를 돕고자 하는 것으로 해당 법규의 개정과 사업계획 변경 등에 따라 변경될 수 있으며, 개별적인 사례에 따라 다를 수 있습니다.

2025. 6. 13.

**국방시설본부장**  
**[경기북부시설단장]**

국방시설본부 경기북부시설단 제1재산관리과로 연락 주시면, 궁금한 점에 대하여 정성껏 답변 드리겠습니다. (전화 : 02-371-2374)

# 목 차

## I. 사업추진 현황

- 1. 사업개요 ..... 1
- 2. 사업추진 계획 ..... 1

## II. 보상 절차

- 1. 보상절차도 ..... 2
- 2. 보상계획의 공고 및 열람 ..... 3
- 3. 보상액의 산정 ..... 3
- 4. 손실보상협의 및 계약체결 ..... 3
- 5. 영농행위 종료기한 등 안내 ..... 4
- 6. 협의불성립시 구제절차 ..... 5

## 《참고자료》

- 참고1. 감정평가업자 선정 및 감정평가 안내 ..... 6
- 참고2. 손실보상의 종류 ..... 7
- 참고3. 이주대책 및 주거이전비 ..... 14

## 1. 사업 개요

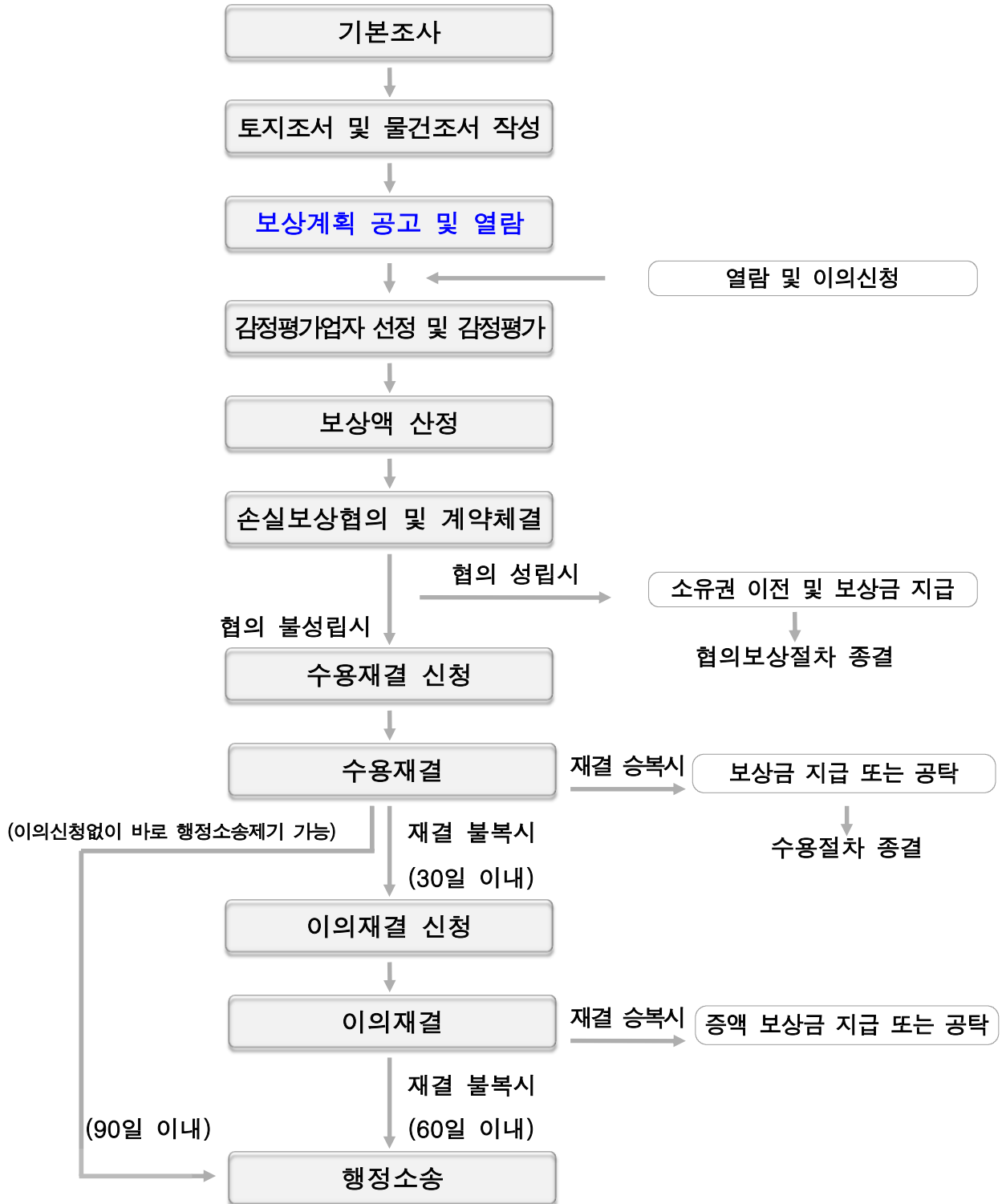
- 사업명 : 국방·군사시설부지 매입사업 25-3 파주지역
- 사업목적
  - 국방·군사시설부지로 1992년 이전부터 점유·사용하고 있는 군사용 사유지를 매입하여 국가 안보와 국민의 생명을 보호하고 군 작전의 원활한 수행을 위함
- 위치 : 파주시 야동동 270-1 등 9필지
- 사업기간 : 2025. 6. 13. ~ 2026. 12. 31.
- 사업면적 : 34,438㎡(※매입지적 및 지반은 측량 결과 및 토지이동에 따라 변경될 수 있음)

## 2. 사업추진 계획

- '25.06.13. 보상계획 및 열람 공고
  - '25.07.15. 감정평가 의뢰(예정)
  - '25.08.04. 손실보상협의 요청 및 토지보상착수(예정)
- ※ 상기 일정은 관계기관 협의, 기본조사 기간 등에 따라 변경될 수 있음

1. 보상 절차도

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 함)에 따른 보상 절차는 다음과 같습니다.



## 2. 보상계획의 공고 및 열람 등

- 1) 보상계획은 2025.06.13.에 개별 통지하였으며, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조(보상계획의 열람 등) 1항 및 2항의 규정에 따라 2025.06.13.부터 2025.07.04.까지 경기북부시설단 제1재산관리과에서 열람이 가능합니다.
- 2) 토지소유자는 법 제15조제2항에 따른 보상계획의 열람기간 만료일부터 30일 이내에 사업시행자에게 감정평가법인 등을 추천할 수 있습니다.
- 2) 공고되거나 통지된 토지조서 및 물건조서의 내용에 대하여 이의(異議)가 있는 경우에는 열람기간 내에 서면으로 이의를 제출할 수 있습니다.
- 3) 정확한 통지를 위하여 주소 또는 연락처 등이 변경되면 사업시행자에게 반드시 알려 주시기 바랍니다.

## 3. 보상액 산정

- 1) 보상액의 산정은 각 감정평가업자가 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 합니다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령이 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 사업시행자가 직접 산정합니다.
- 2) 농업손실보상, 주거이전비, 이사비 등 통계를 활용하여 사업시행자가 산정하여 보상하는 항목은 한국부동산원(<http://www.reb.or.kr>) 홈페이지 우측 상단의 <국민소통> 보상관련>에서 확인할 수 있습니다.

## 4. 손실보상협의 및 계약체결

- 1) 보상금이 산정되면 협의기간·협의장소 및 협의방법, 보상의 시기·방법·절차 및 금액, 계약체결에 필요한 구비서류 등을 기재하여 별도 문서로 통지하(할 예정이)오니 참고하시기 바랍니다.
- 2) 사업인정고시가 된 후 협의를 성립되지 않고 협의기간이 지나면 서면으로 사업시행자인 경기북부시설단에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있습니다. (토지보상법 제30조 및 같은 법 시행령 제14조)

- 3) 토지보상금은 계약체결 및 소유권이전등기 완료 후에 개인 은행계좌로 지급하며, 접수에서 보상금 지급까지 약 2 ~ 3주 소요될 것으로 예상됩니다.
- 4) 토지 또는 건축물에 제3자의 권리(근저당권, 압류, 가압류, 지상권 등)가 설정된 경우에는 계약체결 전에 말소하거나 또는 제3의 권리자가 말소에 필요한 서류를 계약체결 시 함께 제출한 경우에는 계약 체결이 가능합니다.

### 【주요 질의 및 응답】

토지 또는 건축물에 근저당권이 설정되어 있는 경우 협의에 의해 계약을 체결하고 보상금을 수령할 수 없는가?

☞ 근저당권을 설정한 금융기관이 동의하면 보상금 중 근저당권 말소에 필요한 대출금만큼 금융기관에 직접 지급하는 조건으로 계약 체결과 보상금 수령이 가능하나, 금융기관이 동의하지 않는 경우 등에는 계약 체결이 어려울 수 있습니다.

- 5) 채권보상 또는 대토보상을 하는 경우 안내
  - 공익사업에 따른 보상금이 채권으로 지급되는 경우 보상채권은 통상 상환일로부터 5년이 지나면 시효로 지급의무가 소멸될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

## 5. 영농행위 종료기한 등 안내

- 1) 철거 및 착공일정을 감안하여 영농행위는 2025.07.11.까지 완료하여 주시기 바랍니다.
- 2) 손실보상에 대한 협의를 시작되기 전에 이사, 분묘이전 등을 하실 경우에는 이사 또는 이전하기 전에 통보하여 주시기 바랍니다.
- 3) 토지 등의 보상금을 수령한 후에는 토지 및 지상 건축물에 임대차 등 새로 권리를 설정하거나 연장하실 수 없습니다.
- 4) 보상금을 수령한 후 사업시행지구 밖으로 이사할 때에는 전기, 수도, 도시가스 등에 대해 폐전, 폐수전 신청(전월요금 납부영수증 지참 및 검침수 확인 후 신청)을 해당 기관에 직접 하셔야 합니다.
- 5) 보상금 수령 후 사업시행지구 외로 이주하실 경우 변경된 주소와 연락처를 반드시 보상담당자에게 알려 주시기 바랍니다. 변경된 주소지를 알려 주시지 않으면 안내문 등이 통지되지 못하여 불이익을 받을 수 있습니다.(전입신고한 후 새 주소지 주민등록등본 1통 제출)

## 6. 협의불성립시 구제 절차

### 가. 수용재결(행정적 구제절차)

- 1) 손실보상에 관하여 협의가 이루어지지 아니한 경우 중앙토지수용위원회의 수용재결절차를 통해 당초 사업시행자가 제시한 손실보상의 적정성·적법성을 다시 심사할 수 있습니다.
- 2) 재결이 신청되면, 관할 토지수용위원회의 의뢰에 의하여 시장(행정시의 시장 포함)·군수·구청장(자치구가 아닌 구청장 포함)이 재결신청서 및 관계서류의 사본을 공고하고 14일 이상 열람할 수 있도록 하고 있으며, 일정한 경우 관할 토지수용위원회가 직접 공고 및 열람하도록 할 수 있습니다. 열람기간에 제출할 의견이 있으면 시장(행정시의 시장 포함)·군수·구청장(자치구가 아닌 구청장 포함)에게 열람기간에 의견서를 제출할 수 있습니다. 하지만 관할 토지수용위원회가 직접 공고 및 열람하는 경우에는 관할 토지수용위원회에 제출하여야 합니다.
- 3) 열람기간이 지난 후 제출된 의견서는 수리되지 않을 수 있으니, 반드시 열람기간을 준수하여 제출하여 주시기 바랍니다.

### 나. 이의재결(행정적 구제절차)

- 1) 수용재결에 대하여 이의가 있는 경우, 재결서 정본을 받은 날로부터 30일 이내에 이의를 신청할 수 있고, 적법한 이의신청이 있는 경우 중앙토지수용위원회에서는 수용재결의 적정성·적법성을 다시 심사하여 재결(이의신청 재결)을 하게 됩니다.
- 2) 지방토지수용위원회의 재결에 이의가 있는 경우에는 지방토지수용위원회에 이의신청서를 제출하여야 하며, 중앙토지수용위원회의 수용재결에 이의가 있는 경우에는 중앙토지수용위원회에 이의신청서를 제출하여야 합니다.
- 3) 공탁된 보상금에 대해 이의유보 없이 수령하면, 수용재결에 동의한 것으로 간주되어 이의신청이 각하되니, 수용재결에 이의가 있는 경우에는 반드시 이의가 있음을 표시하고 공탁금을 수령하시기 바랍니다.

#### 다. 행정소송(사법적 구제절차)

- 1) 수용재결에 대하여 불복이 있는 때에는 재결서를 받은 날부터 90일 이내에, 이의신청을 거친 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 60일 이내에 각각 행정소송을 제기할 수 있습니다.
- 2) 이의의 신청이나 행정소송의 제기는 사업의 진행 및 토지의 수용 또는 사용을 정지시키지 않습니다.

### 참고1

### 감정평가업자 선정 및 감정평가 안내

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따라 토지 등에 대한 보상액 산정을 위한 감정평가는 토지소유자가 추천하는 감정평가업자 1인, 시·도지사가 추천하는 감정평가업자 1인을 포함하여 감정평가업자 3인을 선정하여 의뢰합니다. 그러나 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인 등을 추천하지 아니하거나, 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인 등을 추천하지 아니하는 경우에는, 감정평가업자 2인을 선정하여 의뢰합니다.
2. 감정평가업자를 추천하려는 토지소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제28조에 따라 보상 대상 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 소유하여야 하고, 사업시행자(경기북부시설단)에게 토지소유자 총수 중 과반수의 동의를 얻어 감정평가업자 1인을 추천하여야 합니다. 따라서, 감정평가업자를 추천할 때는 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 받은 사실과 과반수 이상이 소유한 토지가 보상대상 토지면적의 2분의 1 이상임을 증명하는 서류를 반드시 첨부하여야 합니다.
3. 감정평가업자를 추천하려는 토지소유자는 감정평가업자를 추천하는 데 필요한 자료를 해당 시·도지사와 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제40조에 따른 감정평가협회에 요청할 수 있습니다.

**【손실보상금 산정관련 일반원칙】**

공익사업에 편입된 토지 등에 대한 손실보상액은 감정평가업자(3인)가 평가한 금액을 산술평균한 금액을 기준으로 합니다. 다만, 주거이전비, 이사비, 농업손실보상 등은 관계법령에 따라 사업시행자가 산정하여 지급할 수 있습니다.

**1. 토지 보상**

- 1) 토지보상액은 3인의 감정평가업자(토지소유자 또는 시·도지사의 추천이 없는 경우 2인)가 표준지 공시지가를 기준으로 그 공시 기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 해당 토지의 이용계획, 위치·형상·환경·이용상황 등을 종합적으로 고려하여 평가한 금액을 산술평균하여 결정됩니다.
- 2) 토지평가는 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 기준으로 평가하며, 일시적인 이용상황과 토지소유자 또는 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도로 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 않습니다.
- 3) 신고나 허가 없이 형질변경된 토지, '89. 1. 25 이후 건축된 무허가건축물 등의 부지는 형질변경 전 또는 건축 당시의 이용상황을 상정하여 평가합니다.
- 4) 해당 공익사업으로 인하여 토지 등의 가격에 변동이 있는 때에는 이를 고려하지 아니하며, 해당 공익사업 시행을 직접 목적으로 용도지역 등이 변경된 토지에 대하여도 변경되기 전 용도지역 등을 기준으로 평가합니다.

**【주요 질의 및 응답】**

토지 보상가격과 개별공시지가가 차이가 날 수 있는지?

- ☞ 개별공시지가는 과세 등의 목적으로 대량의 토지가격을 용이하게 산정하기 위하여 토지가격비준표(비준표)라는 일률적인 산식에 의해 산정하지만, 보상가격은 감정평가사가 보상대상토지의 개별특성을 정밀하게 조사하여 이를 표준지 공시지가와 비교하여 평가하는 등 가격결정방식이 서로 다르기 때문에 차이가 날 수 있습니다.

## 2. 건축물 등의 보상

- 1) 건축물 등은 그 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·이전가능성 및 이전의 난이도 기타 가격 형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 평가한 금액으로 보상액이 결정됩니다.
- 2) 토지보상법 제25조 등 관계법령상 행위 제한 사항을 위반하여 시장, 군수 등의 허가 없이 건축한 건축물 등은 보상되지 않을 수 있습니다.

### 【주요 질의 및 응답】

건축물을 이전비로 보상할 때 현실적으로 가옥 등은 건축물 이전이 불가능하므로 취득 보상을 해야 하지 않나?

☞ 건축물은 해체비·운반비 및 건축비등 이전에 소요되는 비용으로 평가하나, 사실상 이전이 어렵거나 이전하여서는 종래의 목적대로 사용하는 것이 불가능할 경우에는 해당 물건의 가격으로 평가합니다.

## 3. 과수 및 수익수, 관상수 등의 이식 보상

- 1) 과수 그 밖의 수익수 또는 관상수는 수종·규격·수령·수량·식수면적·관리 상태·수익성·이식가능성 및 난이도, 그 밖에 가격형성에 관련되는 제요인을 종합적으로 고려하여 평가한 금액으로 보상합니다.
- 2) 임야상의 조림되지 아니한 소나무 및 잣목 등 자연수목은 따로 보상하지 않습니다.

## 4. 분묘에 대한 보상

- 1) 사업지구내 분묘에 대하여 『장사 등에 관한 법률』에 따라 분묘개장 신고 후 분묘를 개장하고 개장신고증명서 등 필요서류를 제출하시면 분묘이장비를 지급해 드립니다.
- 2) 연고자 없는 무연분묘는 『장사 등에 관한 법률』에 따라 임의 개장하여 공원 묘지 등에 안치합니다.

- 분묘이전비 : ① 4분판 1매 ② 마포 24m ③ 전지 5권 ④ 제례비 ⑤ 인부 5인분의 임금 ⑥ 운구차량비 합계액(합장인 경우 1구당 ①~⑤ 해당비용의 50% 가산 지급)
- 석물이전비 : 상석 및 비석 등의 이전실비
- 잡비 : 분묘이전비 및 석물이전비의 30%에 해당하는 금액
- 이전보조비 : 연고자가 있는 분묘는 100만원의 이전보조비를 지급(화장의 경우도 지급)

## 5. 영업 손실의 보상

1) 영업손실보상 대상은 다음 조건을 모두 충족하는 영업입니다.

- ① 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳)에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업
- ② 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가·면허·신고 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가·면허·신고 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업

### ※ 예외적으로 영업보상을 받을 수 있는 경우(무허가건축물등 임차영업특례)

무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자 등록을 하고 행하고 있는 영업은 1천만원 한도 내에서 영업손실을 보상합니다.

\* 무허가건축물등 : 허가 또는 신고대상이나 허가나 신고 없이 건축 또는 용도변경한 건축물

(무허가영업 보상특례) 사업인정고시일 이전부터 허가·면허·신고 등을 필요로 하는 영업을 허가 등 없이 행하여 온 경우에는 도시근로자 3인 가구 3개월분 가계 지출비에 해당하는 금액을 영업손실에 대한 보상금으로 지급하되, 본인 또는 생계를 같이 하는 동일 세대안의 직계 존비속 및 배우자가 해당 공익사업으로 다른 영업에 대한 보상을 받은 경우는 영업시설등의 이전비용만을 지급합니다. (영업장소의 적법성 등 다른 기준은 모두 충족해야 함)

2) 본 사업의 시행으로 인하여 **휴업**하는 경우 휴업기간(4개월 이내)에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액(휴업기간에 해당하는 영업이익의 100분의 20, 1천만원 한도)에 휴업기간 중의 영업용 자산에 대한 감가상각비, 유지관리비 등 고정비용, 영업시설·원재료·제품 및 상품 이전비

용 및 개업비 등 영업장소 이전으로 인하여 소요되는 부대비용을 합한 금액을 보상합니다.

- 3) 본 사업 시행으로 인하여 영업을 **폐업**하는 경우 최근 3년간의 평균영업이익을 기준으로 평가한 2년간의 영업이익과 고정자산, 원재료, 제품 및 상품 등 매각 손실액을 더한 금액으로 보상합니다.

**【폐업에 해당하는 경우】**

- 영업장소 또는 배후지의 특수성으로 영업소가 소재한 시·군·구 또는 인접 시·군·구로 이전하여서는 영업을 할 수 없는 경우
- 영업소가 소재한 당해 시·군·구 또는 인접 시·군·구의 다른 장소에서는 해당 영업의 허가 등을 받을 수 없는 경우
- 도축장 등 악취 등이 심하여 인근주민에게 혐오감을 주는 영업시설로서 영업소가 소재한 당해 시·군·구 또는 인접 시·군·구의 다른 장소로 이전하는 것이 현저히 곤란하다고 시·군·구청장이 객관적 사실에 근거하여 인정하는 경우

## 6. 농업 손실의 보상

### 1) 일반기준

- ① 농업손실보상금은 다음의 산식에 따라 산출됩니다.

**농업손실보상금 = 편입농지면적(m<sup>2</sup>) × 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물 총수입(직전 3년간 평균)의 2년분**

- ② 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물 총수입의 2년분은 통계청이 매년 발표하는 농가경제조사통계를 활용하여 작성되며, 한국부동산원 (<http://www.reb.or.kr>) 홈페이지 우측상단의 <국민소통 > 보상관련>에서 <농업손실> 항목에서 확인할 수 있습니다.
- ③ 일반기준에 따라 보상될 때에는 재배작물과는 무관하게 동일한 단가로 보상됩니다.

### 2) 실제소득 입증시

「농작물 실제소득인정 기준」(국토교통부고시)에 따른 농작물 총수입의 거래 실적 입증자료를 제출하는 경우에는 농작물 실제소득인정 기준」(국토교통부고시)에 따라 보상합니다.

### 3) 자경농지가 아닌 농지에 대한 농업손실 보상액(임차농)

- ① 농지의 소유자가 해당지역(해당 농경지 소재지와 동일한 시·구·읍·면과 연결한 시·구·읍·면 및 직선거리 30km 이내 지역)에 거주하는 농민인 경우에는 농지 소유자와 실제 경작자간의 협의가 성립되면 협의내용에 따라 보상하고, 협의가 성립하지 않을 경우 각각 50%에 해당하는 금액을 보상합니다.(실제 소득으로 보상할 경우 토지소유자에게는 농지면적에 도별 농작물평균단가를 적용한 금액의 50%만 보상하고 나머지는 실제경작자에게 보상)
- ② 농지 소유자가 해당지역 거주농민이 아닌 경우는 실제 경작자에게 보상합니다.

### 4) 다음의 경우에는 농업손실보상을 하지 않습니다.

- 사업인정고시일등 이후부터 농지로 이용되고 있는 토지
- 토지이용계획, 주위환경 등으로 보아 일시적으로 농지로 이용되고 있는 토지
- 타인소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 토지
- 농민이 아닌 자가 경작하고 있는 토지
- 토지의 취득에 대한 보상 이후에 사업시행자가 2년 이상 계속하여 경작하도록 허용하는 토지

### 5) 농기구보상

- ① 해당지역에서 경작하고 있는 농지의 2/3이상이 사업지구에 편입되어 해당 지역에서 농기구를 이용하여 영농을 계속할 수 없게 된 경우(과수 등 특정한 작목의 영농에만 사용되는 특정한 농기구의 경우에는 편입면적에 관계없이 해당 지역에서 해당 영농을 계속할 수 없게 된 경우)에는 농기구의 매각손실액(60% 이내)을 평가하여 보상합니다.
- ② 호미, 낫, 괭이 등 소모성 단순농기구 또는 인력을 사용하는 소농기구는 보상하지 않습니다.

## 7. 축산업 손실의 보상

- 1) 축산업에 대한 손실액은 영업손실의 보상 방법을 준용하여 평가한 금액으로 보상하며 축산업 보상의 대상은 다음과 같습니다.

- 「축산법」 제22조에 따라 허가를 받았거나 등록된 종축업·부화업·정액등처리업 또는 가축사육업
- 가축사육업의 경우 다음의 기준마리 수 이상의 가축을 기르는 경우

닭 200마리, 토끼·오리 150마리, 돼지·염소·양 20마리, 소 5마리, 사슴 15마리, 꿀벌 20군

- 위의 기준마리수 미만의 가축을 기르는 경우로서 그 가축의 기준 마리수에 대한 실제 사육마리수의 비율의 합계가 1이상인 경우  
(ex. 소 4마리와 양 10마리를 기르는 경우 :  $4/5+10/20$ 가 1보다 크기 때문에 보상 대상임)
- 다만, 허가 또는 등록대상 축산업임에도 무허가(미등록) 상태로 기준마리수 이상 사육한 경우 또는 무허가 축사 등에서 축산업을 영위한 경우 축산보상에서 제외됨.

2) 상기 축산업의 손실보상 대상이 되지 아니하는 가축에 대하여는 이전비로 평가하여 보상합니다.

## 8. 휴직 등의 보상

1) 사업인정고시일등 당시 사업지구 안의 사업장에서 3월 이상 근무한 근로자(소득세법에 의한 소득세가 원천징수 된 자에 한함)로서 근로 장소의 이전으로 일정기간 휴직하게 된 경우

- 휴직일수(휴직일수가 120일을 넘는 경우에는 120일로 봄)에 『근로기준법』에 의한 평균 임금의 70퍼센트에 해당하는 금액을 곱한 금액을 보상
- 평균 임금의 70%에 해당하는 금액이 『근로기준법』에 의한 통상임금을 초과하는 경우에는 통상임금을 기준으로 함

2) 근로 장소의 폐지 등으로 인하여 직업을 상실하게 된 경우에는 『근로기준법』에 의한 평균임금의 120일분에 해당하는 금액을 지급하나(실직보상), 사업주의 사정에 따라 자의적으로 폐업한 경우는 이에 해당되지 않습니다.

## 9. 개간비 보상

1) 국유지 또는 공유지를 관계법령에 의하여 적법하게 개간(매립·간척을 포함)을 한 자가 개간 당시부터 보상 당시까지 계속하여 적법하게 해당 토지를 점유하고 있는 경우(개간한 사람이 사망한 경우에는 상속인이 개간한 사람이 사망한 때부터 계속하여 적법하게 점유한 경우 포함) 개간에 소요된 비용을 평가하여 보상합니다.

2) 이 경우 보상액은 개간후의 토지가격에서 개간전의 토지가격을 뺀 금액을 초과하지 못합니다.

## 10. 잔여지 보상

- 1) 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 토지소유자는 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 직접 수용을 청구할 수 있습니다. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 본 사업의 공사완료일까지 하여야 합니다.

### 【잔여지의 판단】

- 대지로서 면적의 과소 또는 부정형 등의 사유로 인하여 건축물을 건축할 수 없거나 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우
- 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 인하여 영농이 현저히 곤란한 경우
- 공익사업의 시행으로 인하여 교통이 두절되어 사용 또는 경작이 불가능하게 된 경우
- 위 외에 이와 유사한 정도로 종래의 목적대로 사용하는 것이 곤란한 경우

- 2) 매수 또는 수용의 청구가 있는 잔여지 및 잔여지에 있는 물건에 관하여 권리를 가진 자는 사업시행자나 관할 토지수용위원회에 그 권리의 존속을 청구할 수 있습니다.
- 3) 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 수용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 그 손실이나 공사의 비용을 보상을 청구할 수 있으나, 본 사업의 공사완료일부터 **1년이 지난 후**에는 청구할 수 없으니 유의하시기 바랍니다.

### 참고3

## 이주대책 및 주거이전비

### 1. 주거용 건축물 소유자

1) 이주대책 내용 수록

2) 이주정착금 지급(이주대책대상자에 포함되는 경우에는 이주정착금은 지급하지 않음)

구분	내 용
대상자	<ul style="list-style-type: none"> <li>이주대책대상자 중 이주자 택지 또는 주택을 공급받을 권리를 포기하고 이주정착금의 지급을 요청한 분</li> <li>이주대책 수립대상자이나 해당 사업지구의 여건상 이주자 택지 또는 이주자 주택의 공급을 받지 못한 분</li> </ul>
지급 금액	보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30%에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 1천2백만원 미만인 경우에는 1천2백만원으로 하고, 2천4백만원을 초과하는 경우에는 2천4백만원으로 함

3) 주거이전비

구 분	내 용
대상자	본 사업지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자. 다만, 건물소유자가 실제 거주하고 있지 아니하거나, '89.1.25 이후 건축된 무허가건축물등에 거주한 분은 제외
지급 금액	통계청이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월 평균 가계지출비 <b>X 2월분</b>

5) 이사비

구 분	내 용
대상자	본 사업지구에 편입되는 주거용 건축물에 거주자로서 공익사업 시행으로 인하여 사업지구 밖으로 이주하게 되는 분
지급 금액	가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말하며 주거용 건물 점유면적 기준에 의하여 지급(토지보상법 시행규칙 별표4 참조)

• '89.1.25 이후 건축된 무허가건축물등의 소유자는 이주대책(이주정착금), 주거이전비 등의 대상자에서 제외됨

## 나. 세입자

### 1) 주거 이전비

구 분	내 용
대상자	공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 본 사업지구 안에서 3개월 이상 거주한 분 (다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 본 사업지구 안에서 1년 이상 거주한 분 포함)
지급 금액	통계청이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비 <b>X 4월분</b>

### 2) 이사비 : 주거용 건축물 소유자와 동일