재 결 서

수용재결 : 주택재개발사업

【 망미1구역 주택재개발정비사업】

부산광역시지방토지수용위원회

재 결 서 (안)

사 건 번 호 **2015 - 7 - 1**

사 업 명 주택재개발사업[망미1구역 주택재개발정비사업]

사업시행자 망미1구역 주택재개발정비사업조합

조합장 이 재 일

소 유 자 김강웅 외 80명

관 계 인 부곡동새마을금고 외 31명

재 결 일 2015. 9. 14.

이 건 수용재결신청에 대하여 다음과 같이 재결한다.

주 문

1. 사업시행자는 위 사업을 위하여 별지1, 2, 3 기재 토지 등을 수용하고, 손실보상금은 별지1, 2, 3 기재 금액으로 한다.

2. 수용의 개시일은 2015. 10. 30.로 한다.

이 유

1. 재결신청의 경위 및 적법성 판단

가. 경 위

이 건 사업시행자가 부산 수영구 망미동 463-9 등 일대에서 주택재개발사

업 [망미1구역 주택재개발정비사업]을 하기 위하여 「도시및주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 한다) 제28조의 규정에 의하여 사업시행(변경)인가를 받았고, 같은 법 제28조 제4항의 규정에 따라서 수영구청장이 이를 고시 (부산광역시 수영구 고시 제2011-94호, 2011.10.19., 같은 고시 제2012-95호, 2012. 8. 8., 같은 고시 제2014-38호, 2014. 5. 1., 같은 고시 제2015-42호, 2015. 5. 13.) 하였으며, 이 건 주택재개발사업에 편입되는 토지 등을 취득하기 위하여 소유자 등과 협의를 하였으나 보상금 저렴 등의 사유로 협의가 성립되지 아니하여 재결신청을 하였다.

나. 적법성 판단

주택재개발사업을 하고자 하는 사업시행자는 도시정비법 제38조 및 제40조의 규정에 의하여 사업에 필요한 토지나 토지에 정착된 물건 및 그 토지나 물건에 관한 소유권 이외의 권리를 수용 또는 사용할 수 있고, 같은 법 제40조제2항에 따르면 같은 법 제28조제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있은 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "토지보상법"이라 한다) 제20조 및 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시로 보고 있다. 따라서 이 건 재결신청은 그 요건을 모두 갖춘 적법한 것이라 할 것이고, 사업시행자로 하여금 토지 등을 수용하게 함이 타당하다 할 것이다.

2. 당사자의 주장

가. 소유자 등의 주장

토지보상법 제31조에 따라 재결신청서류 열람공고기간 중에 제시된 소유자

등의 의견을 보면,

1) 동덕개발(주)는 망미동 산67-6에서 분할된 산67-10는 실질적인 대지임에도 임야로 잘못 평가되었음을,

2) 김필숙, 장균은 형식적인 공문만 4회 발송하는 등 한 차례의 면담협의도 없이 절차를 진행하였으며,

3) 망미제일교회는 리모델링 및 추가설비 등을 고려하여 분양권이 없는 종교시설에 대해 개발이익을 분배하여 줄 것을,

4) 김창회는 내구성있는 건물을 허물고 본 건물보다 해당연수가 짧은 아파트를 짓는 재개발사업은 부당하며,

5) 장균, 손희만, 박낙준은 전월세 등 임대수익 및 보증금에 대한 제2금융권 정기예금 금리에 해당하는 금액을 보상하여 줄 것을

6) 장균은 조합원 가입에 동의한 적 없음에도 모든 절차에 동의를 요구하였으며,

7) 손희만은 주거이전비 지급 등 이주대책을 수립하여 줄 것을,

8) 명진카센터는 영업이익, 시설이전비가 낮게 책정되었으며

9) 김용숙은 현금거래비율, 고정비용항목, 직원급여 등 감안하여 정당한 영업보상금을 산정하여 줄 것과 영업장소 변경으로 사용할 수 없게 된 대량 잔여광고인쇄물 등 비용을 보상하여 줄 것을,

10) 김용숙, 김창회, 이옥임, 정한길, 정연옥은 누락지장물을 보상하여 줄 것을,

11) 박준석, 임영자는 다세대주택은 거래사례비교법에 의하여야 하고 최근거래사례 감안하여 감정평가액을 상향조정하여 줄 것을,

12) 김강웅, 김도순, 김성대, 김은숙, 존 스톤햄, 김정순, 김진하, 대신스텐, 문현춘, 박경란, 박인혜, 백태선, 양홍석, 유홍봉, 이경수, 이형복 등 16명은 리모

델링 등 주택관리상태가 양호하므로 취득가격을 상향조정하여 줄 것을,

13) 강삼소, 권국자, 김도순, 김성대, 김용숙, 김은숙, 존 스톤햄, 김인숙, 김정순, 김진하, 김향숙, 대신스텐, 문현춘, 박경란, 박인혜, 박준석, 백태선, 양홍석, 유홍봉, 이경수, 이옥임, 이형복, 이희경, 임연옥, 정한길, 망 최동해 상속인 임영순, 임영자, 정연옥, 정춘희, 허근, 허기, 허미라, 허원, 제문중, 최명숙, 최주호, 김강웅, 망미제일교회, 김창회, 이광회, 조윤악, 이선영, 이승렬, 손희만, 동덕개발(주), 김수연, 허길자, 김필숙, 명진카센터, 박낙준, 장균, 이광회 등 51명은

① 타지역에 비해 저평가되었으며 표준지 접근조건, 가로조건, 획지조건 및 기타조건 등을 상향조정하여 줄 것을,

② 수목에 대해 일괄평가가 아닌 현실적인 이전 및 취득비용으로 평가하여 줄 것을,

③ 실거래사례 등 감안하여 보상금을 현실에 맞게 인상하여 줄 것을 주장하고 있다.

나. 사업시행자의 의견

1) 지목 및 현황대로 평가하였으며,

2) 관련법에 따라 성실히 협의하였으며,

3) 관련법에 따른 보상대상이 아니며,

4) 재개발 절차는 관련법에 의거하여 적법하게 진행중이며,

5) 건물 임대료, 예금이자 등은 영업보상의 대상이 아니며,

6) 관련법에 의한 동의율을 충족하고 적법하게 사업을 진행중이며,

7) 토지보상법에 의거 주거이전비 등을 지급하겠으며,

8),9) 관련법령에 의거 적절하게 평가되었으며,

10) 관정, 화단, 연못 등은 누락이 확인되어 추가보상하고 보일러는 건물에 포함하여 평가하였으며,

11) 관련법령에 의거 적절하게 평가되었으며,

12) 현장확인을 통해 개보수내역을 반영하였으며,

13) 관련법규에 정해진 바에 따라 적정하게 산정되었다고 주장한다.

3. 위원회의 판단

가. 동덕개발(주)의 망미동 산 67-6에서 분할된 산67-10은 실질적으로 대지임에도 임야로 잘못 평가되었다는 주장에 대하여는

관계자료(현황사진, 감정평가서, 감정평가사의견 등)를 검토한 결과, 이 건 토지 수영구 망미동 산67-6에서 분할된 산67-10 임 178㎡는 지목은 임야이나 용도지역, 형상 및 경사 등을 고려하여 현황대로 평가된 것으로 확인되므로 신청인의 주장은 받아들일 수 없고,

나. 김필숙, 장균의 형식적인 공문만 4회 발송하는 등 한 차례의 면담협의도 없이 절차를 진행하였다는 주장에 대하여는

관계자료(보상계획공고, 보상협의 통보문, 사업시행자의견 등)를 검토한 결과, 사업시행자는 등기우편 등에 의한 방법으로 4회 30일 이상의 보상협의를 한 사실이 인정되므로 신청인들의 주장은 받아들일 수 없고,

다. 망미제일교회의 리모델링 및 추가설비 등을 고려하여 분양권이 없는 종교시설에 대해 개발이익을 분배하여 달라는 주장에 대하여는

이 건에 대하여는 개보수내역 및 추가설비 등을 반영하여 평가하였고, 개발이익의 분배에 대하여는 토지보상법 제50조 제1항에서 정한 재결사항이 아니므로 우리 위원회에서 이를 다루지 아니하기로 하며,

라. 김창회의 내구성있는 건물을 허물고 본 건물보다 해당연수가 짧은 아파트를 짓는 재개발사업은 부당하다는 주장에 대하여는

이 건 사업인정의 당부에 대한 다툼은 별론으로 하고, 이는 법 제50조제1항에서 정한 재결사항이 아니므로 우리 위원회에서는 이를 다루지 아니하기로 하고,

마. 장균, 손희만, 박낙준의 전월세 임대수익 및 보증금에 대한 이자를 보상하여 달라는 주장에 대하여는

부동산 임대소득은 부동산의 원물에 대한 과실(자산소득)이므로 당해 부동산에 대하여 정당한 보상을 한 경우에는 별도의 손실이 있다고 볼 수 없으므로 신청인의 주장은 받아들일 수 없고,

바. 장균의 조합원 가입에 동의한 적 없음에도 모든 절차에 동의를 요구하였다는 주장에 대하여는

이 건에 대하여는 토지보상법 제50조 제1항에서 정한 재결사항이 아니므로 우리 위원회에서 이를 다루지 아니하기로 하며,

사. 손희만의 주거이전비 지급 등 이주대책을 수립하여 달라는 주장에 대하여는

이 건은 토지보상법 제78조, 법 시행령 제40조 및 제41조에 따라 사업시행자가 주거이전비 등을 지급할 계획이라 하고, 이주대책의 수립·실시 등에 관

하여는 법 제50조제1항에 정한 재결사항이 아니므로 우리 위원회에서 이를 다루지 아니하기로 하고,

아. 명진카센터의 영업이익, 시설이전비가 낮게 책정되었다는 주장에 대하여는

토지보상법 시행규칙 제47조제5항에 따르면 개인영업으로서 휴업기간에 해당하는 영업이익이 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 산정한 3인 가구의 휴업기간 동안의 가계지출비에 미달하는 경우에는 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 본다고 되어 있는 바,

관계자료(감정평가서, 사업시행자 의견 등)를 검토한 결과, 영업이익은 3인 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 평가하고 시설이전비는 현장조사 및 신청인이 제시한 자료에 근거하여 평가하였음이 확인되므로 신청인의 주장은 받아들일 수 없고,

자. 김용숙의 현금거래비율, 고정비용항목, 직원급여 등 감안하여 정당한 영업보상금을 산정하여 줄 것과 영업장소 변경으로 사용할 수 없게 된 대량 잔여광고인쇄물 등 비용을 보상하여 달라는 주장에 대하여는

토지보상법 시행규칙 제46조 및 제47조에 따르면 영업의 휴업 등에 대한 손실평가의 산정은 최근 3년간의 평균영업이익을 기준으로 하고, 휴업기간은 4개월 이내로 한다고 되어 있는바,

관계자료(감정평가서, 사업시행자 의견 등)에 따라, 김용숙의 당해 영업장

의 영업이익은 2012년부터 2014년까지 3년간의 재무제표 상 평균 영업이익을 기준으로 휴업기간 4개월로 평가하고, 영업장소 변경으로 사용할 수 없게 된 대량 잔여광고인쇄물 등은 시설이전비에 포함하여 보상하기로 하고,

차. 김용숙, 김창회, 이옥임, 정한길, 정연옥의 누락지장물을 보상하여 달라는 주장에 대하여는

관계자료(감정평가서, 사업시행자 의견 등)를 검토한 결과, 김용숙의 보일러실은 건물에 포함하여 평가하였고 김창회, 이옥임, 정한길, 정연옥의 화단, 물탱크, 관정 등은 누락이 확인되어 추가보상하기로 하고,

카. 박준석, 임영자의 다세대주택은 거래사례비교법에 의하여야 하고 최근 거래사례 감안하여 감정평가액을 상향조정하여 달라는 주장에 대하여는

토지보상법 시행규칙 제33조 및 관계자료(감정평가서 등)에 따르면, 신청인 소유 구분건물에 대한 평가는 제반 입지조건 및 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조·용재·부대설비·시공정도·현황 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래가격 수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가된 것으로 확인되므로 신청인들의 주장은 받아들일 수 없고,

타. 김강웅, 김도순, 김성대, 김은숙, 존 스톤햄, 김정순, 김진하, 대신스텐, 문현춘, 박경란, 박인혜, 백태선, 양홍석, 유홍봉, 이경수, 이형복 등 16명의 리모델링 등 주택관리상태가 양호하므로 취득가격을 상향조정하여 달라는 주장에 대하여는

관계자료(감정평가서, 사업시행자의견 등)에 따르면, 현장확인을 통하여 개보수내역 등을 반영하여 평가하였음이 확인되므로 신청인들의 주장은 받

아들일 수 없고,

파. 강삼소, 권국자, 김도순, 김성대, 김용숙, 김은숙, 존 스톤햄, 김인숙, 김정순, 김진하, 김향숙, 대신스텐, 문현춘, 박경란, 박인혜, 박준석, 백태선, 양홍석, 유홍봉, 이경수, 이옥임, 이형복, 이희경, 임연옥, 정한길, 망 최동혜 상속인 임영순, 임영자, 정연옥, 정춘희, 허근, 허기, 허미라, 허원, 제문중, 최명숙, 최주호, 김강웅, 망미제일교회, 김창회, 조윤악, 이선영, 이승렬, 손희만, 동덕개발(주), 김수연, 허길자, 김필숙, 명진카센터, 박낙준, 장균, 이광희 등 51명의

1) 타지역에 비해 저평가되었으며 표준지 접근조건, 가로조건, 획지조건 및 기타조건 등을 상향조정하여 달라는 주장에 대하여는

토지에 대한 평가는 평가대상 토지와 표준지의 지역요인 및 개별요인, 기타요인에 대한 분석 등 필요한 조정을 하도록 되어 있는 바, 이 건 감정평가서에 따르면 인근지역에 공시된 표준지 공시지가 중에서 평가대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률 및 생산자물가상승률에 의한 시점수정과 평가대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가격형성상의 제요인 및 인근지역내 유사토지의 보상선례 등이 종합적으로 고려되어 평가되었음이 확인되므로 신청인들의 주장은 받아들일 수 없고,

2) 수목에 대해 일괄평가가 아닌 현실적인 이전 및 취득비용으로 평가하여 달라는 주장에 대하여는

토지보상법 제75조 및 동법시행령 제37조등에 따르면, 수목은 수종·수령·수량·식수면적·관리상태·수익성·이식가능성 및 그 난이도, 기타 가격형성상의 제

요인을 종합적으로 고려하여 이전에 필요한 비용으로 평가하되, 이식이 현저히 곤란하거나 이식비가 당해물건의 가격을 초과하는 경우에는 당해 수목의 가격으로 평가하도록 되어 있는 바, 이건에 대하여는 평가대상물건의 상황에 따라 이식비 또는 취득비용을 개별 또는 일괄 평가하는 것으로 확인되므로, 신청인의 주장은 받아들일 수 없고,

3) 당사자간에 다투고 있는 보상금에 대하여는

토지에 대한 보상은 토지보상법 제70조제1항에 따라 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일 부터 가격시점까지의 관계 법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 지가변동률, 생산자물가상승률, 그 밖에 당해 토지의 위치·형상·환경·이용 상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하도록 되어 있고,

건축물에 대한 보상은 같은 법 제75조 및 같은 법 시행규칙 제33조에 따라 구조·이용 상태·면적·내구 연한·유용성 및 이전가능성 그 밖에 가격형성에 관련 되는 제 요인을 종합적으로 고려하여 평가하도록 되어 있고,

물건에 대한 보상은 같은 법 제75조제1항에 따라 이전비로 보상하되, 이전이 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우 등에는 당해 물건의 가격으로 보상하도록 되어 있으며,

영업손실보상은 같은 법 시행규칙 제47조제1항에 따라 휴업기간에 해당하는 영업이익에 휴업기간중의 인건비 등 고정적인 비용과 영업시설·원재료·제품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액과 영업장소를 이전함으로

인하여 소요되는 부대비용 등을 합한 금액으로 평가하도록 되어 있다.

따라서 우리 위원회는 토지보상법 제58조제1항제2호, 같은 법 시행규칙 제16조제6항에 따라 감정평가업자 2인이 평가한 금액을 산술평균하여 보상금을 산정한 결과 산정된 금액과 사업시행자가 최종적으로 제시한 금액을 비교하여 개인의 대상물건별 높은 금액으로 보상하여 줌이 소유자 등의 권리보호측면에서 타당하다고 인정되어 손실보상금은 별지1, 2, 3 중 소유자별 각 해당란 기재 금액으로 보상함이 적정한 것으로 판단되므로 위와 같이 보상하기로 한다.

4. 수용의 개시일

수용의 개시일은 본 사업의 공익성과 시급성을 감안하여 2015. 10. 30.로 한다.

부산광역시지방토지수용위원회

위 원 장
직무대행　　황　　익

위　　원　　고 지 현

위　　원　　김 인 유

위　　원　　김 남 철

위　　원　　손 영 한

위　　원　　류 희 순

위는 정본 입니다.

2015년 9월 14일

부산광역시지방토지수용위원회

간사 차 신 상