



## 영국법상 공익사업을 위한 토지 등의 취득시 손실보상액 산정 관련 규범

정보신청기관 : 국민권익위원회 부패방지부 제도개선과

### I. 서설

공익사업을 실시하는 경우, 일반적으로 그러한 공익사업에 따른 관련 토지나 부동산에는 그 가치의 변동이나 손실에 따른 보상이 이루어진다. 영국의 경우에는 이와 같은 상황에 대처하기 위해 수용과 보상에 관한 법규들이 정비되어 있는데, 그 대표적인 예가 Acquisition of Land Act와 Land Compensation Act가 될 것이다. Acquisition of Land Act는 토지수용에 관한 일반적인 근거법규이고, Land Compensation Act는 보상을 위한 근거와 절차를 규정하고 있다. 특히 1973년 제정되어 여러 차례 개정을 통해 보완되어 온 Land Compensation Act는, 공익목적의 사업(Public works)으로 인하여 토지나 부동산의 소유자 또는 합법적인 이용자가 손실을 입고 보상을 받아야 하는 경우에 보상기준과 고려사항을 규율하는 규범이다.

아래에서는 이러한 내용들을 중심으로 영국에

서 공익사업에 따른 수용과 보상이 어떻게 이루어지고 있는지, 보상의 경우 해당 토지의 평가를 위해 어떠한 사항이 고려되는 지를 검토한다.

### II. Acquisition of Land Act 1981

영국의(잉글랜드와 웨일즈)의 토지수용관련 규범은 Acquisition of Land Act 1981을 기초로 다른 규범들이 특정부분을 규율하는 형태로 마련되어 있다. 본 법은 1946년과 그 이전에 제정된 Acquisition of Land Act의 내용을 보완하였고, 제정 이후 많은 개정을 통하여 현재에 이르고 있다. 본 법의 내용이 개정되었던 많은 이유는 공공목적의 토지 수용과 관련하여 다른 법규들이 제정 또는 개정되었기 때문이다. 그러한 법규들로는, Housing Act 1988, Education Reform Act 1988, Electricity Act 1989, National Health Service and Community Care Act 1990, Airport



Act 1986, Gas Act 1986, Town and Country Planning Act 1990, Planning(Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990 등이다.

본 법은 공공의 목적으로 토지를 수용하고자 하는 경우, 그 근거와 절차, 관련 규범들 사이의 관계 등을 명시하고 있다. 특히, 공공목적으로 토지를 수용하고자 하는 경우에 해당 관청의 지정과 역할에 관하여도 규정이 있다(제2조). 수용과정에서 나타날 문제들 중에서, 보상액의 산정에 관해서 본법이 일반적인 사항을 규율하고 있다. 본 법 제4조는 토지수용에 관해서 Land Compensation Act 1961(토지보상법)의 규정에 따라 구체적인 보상이 이루어짐을 명시한다(제1항).

본 법에 따르면 Land Tribunal이라는 위원회를 통해서 토지의 이익을 평가하게 되는데, 이러한 평가는 토지 보상액을 산정하는 기초가 된다. Land Tribunal이 토지를 평가하는 기준은, 해당 토지 내에 건설된 건물과 개발된 사항, 건물의 건축시기와 용도, 직·간접적인 인근토지의 개발사항, 토지매입시기와 가액 등이 된다(제4조 제2항).

이와 같이, 공공목적의 토지수용과 절차에 관한 기본규범으로 작용하는 Acquisition of Land Act 외에도, 특별한 토지수용만을 위해 제정된 특별법과 하위규범들이 존재하는데, 예를 들면, Felixstow Dock and Railway company(Land Acquisition) Order 2007 등이 그것이다.

### III. Land Compensation Act 1961

Land Compensation Act는 Acquisition of Land Act의 내용에 근거하여, 토지수용 과정에서 토지의 평가와 보상을 위한 세부적인 규율을 위해 마련되었다. 본 법은 1919년 제정된 법의 내용을 보완하고자 제정되었으나, 1961년 제정이후 여러 차례 개정을 거듭하여 현재에 이르고 있다. 본 법의 주요한 내용은, 문제가 되는 토지의 수용을 위해 Land Tribunal이 행사하는 권한과 역할, 절차에 관한 것이며(제1장, 제1조~제4조), 구체적으로 보상액의 산정에 관한 규정도 있다(제2장, 제5조~제16조). 또한 토지의 개발계획과 관련된 해당 관청의 인허가 등의 규정(제3장, 제17조~제22조)과 토지수용 이후 재개발 및 보상에 따라 부가적인 보상에 관한 규정(제4장, 제23조~제29조)도 본 법을 구성하는 내용이다. 이 밖에 본 법은 일반규정(제5장)을 포함하고 뉴타운이나 교외지역 개발에 관한 특별 규정 등을 부칙으로 명시하고 있다.

본 법 제1조에 의하면 토지보상을 위해 보상액 산정과 기타 분쟁에 관한 모든 사항은 Land Tribunal을 통해 이루어진다. Land Tribunal은 Land Tribunal Act 1949에 의해 구성되며, 그 역할을 수행한다(제2조 제2항). 이 밖에 Land Tribunal은, 본 법의 적용을 위해 적법한 절차를 통한 관련자의 청문기회를 충분히 제공하여야 하며, 필요한 사항을 조사하여 임무를 수행한다(제3조).

#### IV. Land Compensation Act 1973

1961년의 Land Compensation Act에 이어서 1973년의 개정법은 공익사업을 위한 토지수용과 관련하여 보다 세밀한 규율을 세우기 위한 목적으로 마련되었다. 즉, 1973년 Land Compensation Act는 고속도로, 항만, 공항 등 사회간접시설의 건설과 확충에 따라 자연환경 훼손 등의 문제로 토지의 가격이 하락하는 것을 보상하기 위한 규정들이 명시되었다. 또한 이러한 상황으로 공공기간이 관련 토지를 수용하면서 이주해야 하는 자들을 위한 규정도 본 법에서 찾을 수 있다. 이밖에 기존의 토지수용과 관련된 규정들을 일부 개정하는 규정도 있다.

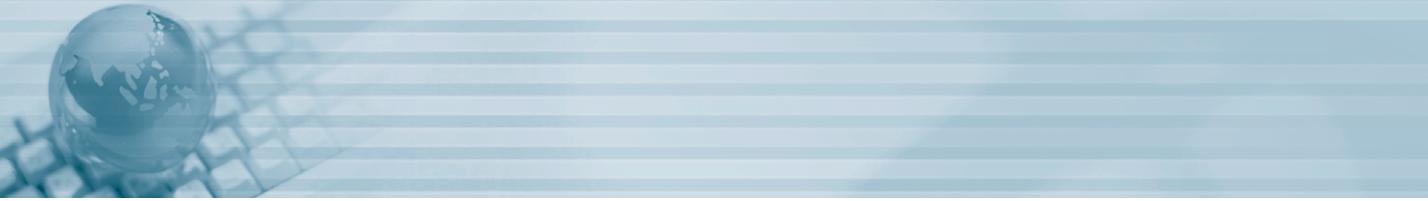
본 법의 제1장(제1조~제19조)은 공익사업으로 인한 토지의 가치하락에 대하여 보상하기 위한 규정들이다. 본 장에서는 특히 공익사업의 종류 등에 따라 달라지는 토지가치의 하락원인들을 분류하여 그 가치를 평가하도록 하면서, 다양한 상황에 맞추어 요건을 판단하도록 한다. 제2장(제20조~제28조)은 공공사업의 영향으로 원주민이 이주해야 하는 경우에 보상해야 할 기준들을 제시하고 있다. 이어서 제3장(제29조~제43조)은 보상에 주택손실보상, 농지보상, 공익사업 중 방해 행위에 대한 보상, 재건축 등이 있다. 제4장(제44조~제67조)은 강제적인 토지수용의 경우에 필요한 절차와 보상기준에 관한 자세한 내용을 명시하고 있다.

본 법에서 말하는 보상을 위한 토지의 가치는 원칙적으로 해당 토지를 소유하거나 점유하는

것에서 비롯되어야 한다(제2조). 이와 같이 토지에 이해관계를 가지는 자가 날짜를 특정하여 해당 관청에 토지의 가치와 그에 대한 평가, 그리고 공익목적의 사업으로 인한 손실 등을 특정하여 주장하여야만 보상절차를 시작할 수 있다(제3조 제1항). 원칙적으로 보상을 위한 토지의 가치와 손실액의 평가는 손실보상의 주장이 있는 날을 기준으로 하며, 보상을 위한 평가는 공익사업으로 인한 토지가치의 하락과 공익사업이 없었다면 향유할 수 있었던 이익과 관련된 부분을 그 대상으로 한다(제4조). 특히 항공기 등으로 인한 소음과 같이 구체적인 사항이 본법에 예시되어 있기도 하다.

#### V. Land Compensation Act 1973에 서의 보상액 산정 시 고려사항

보상액의 산정에서 공익사업과 관련 없이 토지의 소유 이후에 발생한 건물의 신축이나 증축, 토지의 이용행위 등에 관해서는 고려하지 않는다. 결국 토지가치의 평가나 보상액 산정은 공익사업의 실시로 인하여 변동되는 사항을 조사하고, 그 조사에 의한 가치를 평가하는 것이다. 그러나 공익사업이 현실적으로 진행되지 않더라도 그 계획이 존재하거나 공식적으로 발표되면서 발생하는 손실에 대해서도 보상액의 산정이 가능하다(제5조). 공익사업이 실시되면서 토지의 가치가 상승하는 경우도 있을 것이다. 예를 들어 접근성이 떨어지는 지역에 도로가 새로 건설되



면서 토지의 가치가 상승하는 경우가 그러한데, 이러한 경우에는 보상액의 산정에서 가치의 상승분을 평가하여 제외한다. 본 법에서는 이와 같은 사항을 규정하여 보상액 평가와 산정의 요소로 명시하고 있다(제6조).

보상액의 최저액수도 규정되어 있다. 즉, 본 법에 따르면 주장된 보상액이 최소 50파운드를 넘지 않는 경우에는 보상이 이루어지지 않는다(제7조). 해당 토지와 관련된 대출에 관해서도 본 법이 특별한 규정을 두고 있다. 즉, 본 법에 따르면 문제가 되는 토지와 관련하여 대출이 있는 경우, 대출액과 이자 등의 요소를 보상액 산정에 포함시켜야 한다(제10조). 본 법은 상속, 보상요구 이후 실제 보상액 지급까지의 이자 등 이밖에 다른 고려 사항들을 규정하고 있다. 만약 이와 같은 고려사항들에 관해서 보상을 요구한 자가 이의를 제기하면 분쟁에 관하여 Land Tribunal이 결정한다(제16조).

구체적인 사항들은 하위규범에서 그 기준을 마련하고 있겠으나, 법률차원에서 보상의 기준과 절차 다양한 가능성을 명시하고 있다는 점은 주목할 만하다. 특히 토지의 평가와 보상액의 산정, 나아가 이에 관련된 분쟁을 처리하기 위해서 마련되는 Land Tribunal의 역할에 관해서는 보다 많은 연구가 필요할 것이다. 나아가 연구를 통해서 그 내용을 우리법체계에서도 수용할 가능성이 있는지 여부를 검토할 수 있을 것이다.

## VI. 결 어

위에서 살펴본 바와 같이, 영국에서는 공익 목적의 사업으로 인하여 토지수용이나 보상이 이루어지는 경우에 보상을 위한 근거와 절차에 관한 기준이 명확하게 제시되어 있다. 물론 보다

김 봉 철  
(외국법제조사위원)