

---

# 잔여지 감가보상에 관한 연구

박용한\*

## The study on the depreciated compensation system for residual land

Yong-Han Park\*

### 요 약

우리나라의 잔여지 보상제도는 크게 잔여지 매수 보상, 잔여지 감가보상, 잔여지 공사비 보상 등 세 가지로 나눌 수 있으며, 이 중 매수보상에서는 매수대상 요건이 주로 문제가 되고, 공사비보상에 대해서는 별도로 문제가 되는 부분이 거의 없다. 본 연구에서는 현행 잔여지 감가보상제도의 내용과 문제점을 살펴보고, 미국과 일본의 제도를 비교 분석하여 우리나라의 보상제도와와의 차이점을 알아보고 잔여지 감가보상에 대한 정책적 대안을 마련하고자 한다.

### ABSTRACT

The compensation system for residual land in our country is largely composed of the three sub-systems, that is, the purchasing compensation, depreciated compensation and construction expenses compensation. Among those, the purchasing compensation system mainly has problems in eligibility for compensation of the land, meanwhile, there is almost no problem in construction expenses compensation system. This study aims to examine the current depreciated compensation system for the residual land and its accompanying problems, and also review and compare those systems in USA and Japan with that of our country, and thereby discover the ways for the alternative solution for the compensation system in the viewpoint of policy.

### 키워드

Key words : depreciated compensation, purchasing compensation, construction expenses compensation, residual land.  
감가보상, 매수보상, 공사비보상, 잔여지

## 1. 서론

우리나라의 보상제도는 1962년 토지수용법의 제정으로 시작되어 경제발전과 그 맥을 같이 하면서 발전되어 왔다. 세계에서 가장 빠른 경제성장을 이룬 우리나라는 경제발전에 필수적인 각종 사회기반시설들을 보다 효율적으로 공급할 수 있도록 토지 수용 및 보상제도가 만들어졌기 때문이다.

물론 산업화 초기에는 보상적인 측면보다 국가의

경제발전이 우선시되어 개인의 재산권에 대한 강제성과 보상이 적절하게 이루어지지 않은 측면도 있었다. 그러나 현행 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률”에 의한 수용 및 보상제도는 최근 베트남과 몽골 등에서 우리나라의 수용 및 보상제도를 도입하기 위하여 매년 감정평가협회를 방문하고, 실제로 베트남은 2012년 12월 12일에 한국감정평가협회와 M.O.U를 체결하였다.[1,2]

이와 같이 우리나라의 수용 및 보상제도가 벤치마

---

\* 부동산학 박사, 명지대 대학원 겸임교수(eunhasuu@dreamwiz.com)

접수일자 : 2012. 12. 02

심사(수정)일자 : 2012. 12. 30

게재확정일자 : 2013. 02. 20

킹의 대상으로 대두되고 있으나 이 제도가 완전한 것은 아니다. 공익사업의 효율적인 면만 부각되다 보니 국민의 재산권이나 인권에는 다소 부족한 점이 있었다. 이에 본 연구에서는 재산권 침해에 대한 문제점과 수용 및 보상을 하고 남은 잔여지 감가보상에 대해서 논의하고자 한다.

잔여지 감가보상에서 잔여지라 함은 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지 중 일부만이 공익사업에 편입되고 남은 토지를 말한다. 즉, 매수보상의 대상이 되는 잔여지는 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당되어야 하나 감가보상에서는 이러한 요건에 구애됨이 없이 일부만 취득되고 남은 토지는 전부가 잔여지에 해당된다.

잔여지 감가보상액을 산정함에 있어 당해 공익사업의 시행으로 인하여 잔여지의 가격이 증가하거나 그 밖의 이익이 발생한 때에도 그 이익을 잔여지 감가보상액과 상계할 수 없다고 규정하고 있다. 즉, 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지 가격을 평가할 경우 당해 공익사업으로 인한 가격의 증가분을 포함하지 않고 평가하여야 한다.

또한 잔여지 감가보상에 따른 매수보상은 잔여지의 감가보상액과 잔여지에 대한 공사비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다. 이 경우 잔여지에 대하여는 사업인정 및 사업인정 고시가 있는 물건에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법 등은 공익사업에 직접 편입되어 취득하는 토지 및 토지에 있는 물건에 대한 보상액 산정 및 평가방법을 준용한다.

잔여지의 감가보상 및 감가보상액과 잔여지에 대한 공사비용을 합한 금액이 잔여지의 가격을 초과하여 사업시행자가 그 잔여지를 매수하는 경우의 보상은 사업시행자와 손실을 입은 자가 협의하여 결정하되, 협의가 성립되지 아니하면 사업시행자나 손실을 입은 자는 관할 토지수용위원회에 제결을 신청할 수 있다. 또한 잔여지 감가보상은 해당 공익사업의 공사완료일로부터 1년 이내에 청구하여야 한다.

최근에는 이러한 사업시행 후, 잔여지 감가보상에 대한 요구가 급증하고 있는 데 반해, 보상의 일반적인 절차로 해결되지 못하고 거의 대부분 소송으로 이어져서 재판에 대한 비용과 심적 갈등을 초래하고 있다.

이에 본 연구에서는 현행 잔여지 감가보상제도의

개념과 보상절차 등을 살펴보고, 이에 따른 문제점을 찾아내어 일본과 미국의 보상제도를 비교 분석하여 우리나라의 잔여지 보상제도의 개선방안을 제시하고자 한다.

## II. 미국과 일본의 감가보상제도

### 2.1 미국의 잔여지 감가보상의 개요

미국은 미연방 수정헌법 제5조에 의해 요구되는 정당보상의 차원에서 잔여지보상이 다루어지고 있다. 즉 헌법 제5조에 의해 요구되는 정당한 보상은 부분 수용에 있어서도 토지소유자가 수용토지 뿐만 아니라 잔여지에 대한 가치하락에 대해서도 보상받을 수 있도록 요구하고 있으며, 모든 수용소송의 기준이 되고 있다. 또한 공용수용으로 토지의 일부분만 수용되고 남은 토지가 가치가 없거나 기존의 사용목적에 의하여 더 이상 사용할 수 없는 경우에는 잔여지에 대한 수용도 토지소유자가 청구할 수 있다.[3,4]

미국의 판례들은 일반적으로 잔여지의 가치하락 또는 지속적인 잔여지의 피해 사례로서 영업 손해, 기류의 손상과 조망권의 장애, 증가된 유수량 또는 홍수의 위험, 소음 증가 등을 인정하고 있다. 잔여지의 감가를 산정하는 방법은 ‘전과 후의 법칙’(Before and After Rule)과 ‘잔여지 보상법칙(The Severance Damage Rule)’이 있다. ‘전과 후의 법칙’은 수용 직전의 전체토지의 공정한 시장가치와 수용 직후 잔여지의 공정한 시장가치를 비교하는 것이며, ‘잔여지 보상법칙’은 부분 수용된 토지의 가치에 잔여지에 대한 피해액을 산정하여 더하는 변형된 ‘전과 후의 법칙’으로 산정결과는 대동소이하다. 미국에서는 정부 기관이 토지를 수용하기 위하여 소송을 제기할 경우에는 수용토지의 평가액뿐만 아니라 잔여지의 가치감소액까지 산정하여 제출하고 있다.

### 2.2 일본의 잔여지 감가보상의 개요

일본에서는 손실보상에 대한 일반법이 제정되어 있는 것은 아니고 개개의 법률에 규정되어 있으며, 그 대표적인 것이 ‘토지수용법’이다. 그러나 ‘토지수용법’은 손실보상의 원칙적 사항만을 규정하고 있고 구체적인 보상항목, 보상방식 등은 규정하고 있지 않다.

따라서 손실보상의 구체적인 적용을 둘러싸고 발생하는 문제점을 검토하여 합리적인 손실보상기준의 필요성이 제기되어 1962년에 ‘공공용지의 취득에 따른 손실보상 기준요강’ 및 ‘보상기준 요강시행’이 제정되었다. 한편, 사업시행자로 조직된 임의단체인 중앙용지대책연락협의회는 ‘공공용지의 취득에 따른 손실보상 기준’과 ‘보상기준세칙’ 등이 제정되어 손실보상의 실제 집행에 있어 중요한 기준이 되고 있다.[5,6]

‘토지수용법’ 제74조에서 “동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부를 수용 또는 사용함으로써 인하여 잔여지의 가치가 감소하고 기타 잔여지에 관하여 손실이 생기는 때에는 그 손실을 보상하여야 한다”라고 하여 잔여지 감가보상에 대해 규정하고 있다. 또 제75조에서 잔여지 공사비보상을, 제76조에서는 잔여지 수용보상을, 제90조에서는 기업이익과의 상계금지를 각각 규정하고 있다.

‘보상기준요강’ 제41조에서 “동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부나 동일한 물건소유자에 속하는 일단의 물건의 일부를 취득하거나 사용하고, 동일한 권리에 속하는 일체로 하여 동일목적에 사용하고 있는 권리의 일부를 소멸시키거나 제한하고, 또한 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지에 속하는 토석사력의 일부를 취득함으로써 잔여지, 잔존하는 물건, 잔존하는 권리 또는 당해 토석사력이 속하는 토지의 잔여지에 관한 가격 하락, 이용가치의 감소 등의 손실이 생기는 때에는 이러한 손실액을 보상한다. 다만, 사업의 시행으로 인하여 생기는 일조권 침해, 약취, 소음, 기타 이와 유사한 것에 의한 불이익 또는 손실에 대하여는 보상하지 아니한다.”라고 규정하고 있다.[7,8]

### III. 잔여지 감가보상의 문제점

#### 3.1 잔여지의 만족 조건

먼저 잔여지가 되기 위해서는 일단의 토지가 동일한 토지소유자에 속하여야 한다. 그런데 잔여지가 되기 위해서는 일단의 토지의 등기명목이 반드시 동일하여야 하는지가 명확하지 않다. 즉 사실상 동일 소유 관계일 경우에 잔여지로 인정할 것인가 불분명하다는 문제점이 있다. 이에 대하여 토지보상평가지침 제

20조제3항에서는 두 필지 이상 토지의 소유자가 서로 다른 경우에는 일단지로 보지 아니하되, 다만 하나의 건축물의 부지로 이용되고 있거나 건축 중에 있는 토지 등과 같이 사실상 공유관계가 성립되어 있는 경우에는 이를 일단지로 볼 수 있도록 규정하고 있어 토지보상법과는 다소 상이하게 규정하고 있다.

두 번째로 일단지의 문제가 있다. 토지보상법령에서는 일단지의 기준에 대하여 별도로 규정하고 있지 않으므로 잔여지 감가보상의 지리적 구분이라고 할 수 있는 일단지의 범위가 명확하지 않다는 문제점이 있다.[9]

이에 대해 토지보상평가지침 제20조제2항에서는 “용도상 불가분의 관계”를 일단지의 기준으로 제시하면서, “일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하여 상호 불가분성이 인정되는 관계”로 규정하고 있으나, 이 역시 용도적인 측면에만 중점을 두고 있으며, 그 기준도 명확하지 않다.

#### 3.2 감가액의 평가방법과 적용공시지가의 산정

잔여지에 대한 감가보상의 평가방법으로는 전후비교법과 분리합산법이 있다. 전후비교법은 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격에서 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가격을 뺀 금액으로 보상액을 평가하는 방법이고, 분리합산법은 잔여지로 분할되므로 인한 감가요인을 직접 평가하는 방법이다.

우리나라에서는 전후비교법을 채택하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 잔여지의 손실은 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격에서 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가격을 뺀 금액으로 평가하도록 규정하고 있다.[10]

잔여지의 당해 공익사업으로 인한 가격의 하락은 수용 손실과 사업 손실로 구분하고 있다. 분필로 인하여 형태, 면적 등의 잔여지의 개별요인이 나빠짐으로 인한 가격의 하락을 수용 손실이라고 하며, 당해 공익사업으로 지구 밖에서 발생하는 소음, 진동, 약취 등으로 인한 가격의 하락은 사업 손실이라고 한다. 이렇게 전후비교법만을 적용해서 사업 손실로 인한 잔여지의 가격하락을 보상에서 제외한다면 잔여지의 감가보상액을 평가하기 어렵다는 문제점이 있다.

즉, 사업 손실이 발생하는 공익사업의 경우에 공익 사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가격은 수용 손실 및 사업 손실이 모두 반영된 가격이므로 여기서 사업 손실로 인한 가격 감소분을 공제하기 위해서는 다시 분리합산법을 적용하여야 한다는 문제점이 있다.

다음은 연도별 적용공시지가의 선정의 문제이다. 2008.4.18. 개정 이전의 토지보상법에서는 편입 토지와 분리하여 잔여지만의 매수 또는 감가보상을 인정하지 않았으므로 잔여지 감가보상의 가격시점도 편입 토지와 같았기 때문에 연도별 적용공시지가의 선정 등에서 별도의 문제가 발생할 여지가 없었다.[11]

그러나 현행 토지보상법에서는 편입 토지의 보상과 잔여지 보상이 분리되고, 잔여지 감가보상의 청구도 공사완료일 후 1년까지 가능해짐에 따라 잔여지 감가보상의 평가에서 적용하여야 할 연도별 적용공시지가의 선정이 문제되고 있다.

특히 감가보상의 대상인 잔여지는 공익사업에 편입되는 토지가 아니므로 취득하는 토지의 평가방법을 규정한 토지보상법 제70조도 준용되지 않으며 토지보상법 제73조제5항, 공익사업시행지구 밖의 토지 등에서와 같이 “공익사업시행지구에 편입되는 것으로 보아 보상한다”는 규정도 없다. 따라서 잔여지의 가격을 평가할 때 어떤 연도의 공시지가를 선정하여야 하는지가 명확하지 않다는 문제점이 있다.

### 3.3 사업 손실로 인한 가격하락의 반영 여부

잔여지 감가보상은 잔여지의 가격이 당해 공익사업으로 인하여 하락한 경우 그 하락분을 손실로 보고 보상하기 위한 것이다. 그런데 당해 공익사업으로 인한 잔여지의 가격하락 원인은 수용 손실과 사업 손실 모두가 포함되므로 여기서 수용 손실로 인한 가격의 하락은 잔여지 감가보상의 본질적인 내용을 구성하는 것이므로 당연히 이를 반영하여야 하나, 사업 손실까지를 반영하여야 하는지는 명확하지 않다는 문제점이 있다.

실제 보상실무에서는 소음, 진동, 악취 등은 잔여지의 가격만을 하락시키는 것이 아니고 잔여지가 아닌 인근 토지의 가격을 전체적으로 하락시키는 것이므로 단지 잔여지에 대해서만 이러한 손실을 보상하는 것은 형평의 원칙에 부합하지 않고 있다고 판단되고 있다. 하지만 토지보상법은 공익사업에 필요한 토지 등

을 취득하거나 사용함에 따른 손실에 대한 보상에 적용되나, 이러한 사업 손실로 인한 가격하락은 당해 공익사업의 시행의 결과로서 발생하는 것이므로 토지보상법에 의한 보상이 아닌 다른 방법으로 보완되어야 한다는 이유로 사업 손실은 잔여지 감가보상액에 포함될 수 없다고 본다.[12]

잔여지 감가보상에서는 원칙적으로 사업손실을 포함하지 않는 것으로 규정하면서, 예외적으로 통상의 수인한도를 넘는 부분은 보상하도록 규정하고 있다. 그러나 이렇게 하여도 어떤 경우에 통상의 수인한도를 초과한다고 보아야 하는지가 명확하지 않다는 문제점은 여전히 남아 있으며, 손해배상의 방법 등을 활용하고 있는 실정이다.

### 3.4 감가율의 기준

잔여지의 감가액을 평가하기 위한 구체적인 감가율의 기준이 없다는 문제점이 있다. 이러한 이유로 감가보상 평가를 의뢰받은 일부 감정평가사가 “평가불능” 등의 사유로 감정평가 의뢰를 반려하고 있어 문제가 되고 있다. 또한 우리나라에서 적용 가능한 감가율로는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조 제3항에 의한 토지가격비준표를 들 수 있으나, 이를 적용할 수 있다는 명문의 규정이 없다는 점도 문제로 지적할 수 있다.

### 3.5 사업시행 이익과의 상계금지

사업시행 이익과의 상계금지의 원칙은 당해 공익사업으로 인하여 인근지의 토지소유자 모두가 받는 통상의 이익에 의한 지가의 상승을 잔여지의 토지소유자에게도 인정하여 잔여지와 인근지간의 형평을 유지하기 위한 제도이다.

그런데 이와 같이 사업시행 이익과의 상계금지의 원칙이 형평의 원칙에 근거하고 있다면 잔여지의 소유자가 당해 공익사업으로 인하여 인근의 통상적인 이익을 초과하여 이익을 받는 경우에는 이러한 이익은 상계하는 것이 타당할 것이다.

### 3.6 잔여지 감가보상 보상절차

잔여지 감가보상의 절차에 대해서는 사업시행자와 손실을 입은 자가 협의하여 결정하고, 협의가 성립되지 아니하면 사업시행자나 손실을 입은 자는 관할 토

지수용위원회에 재결을 신청할 수 있도록 규정하고 있다(토지보상법 제73조제4항).

그러나 잔여지 감가보상에 대해서는 사전에 보상액을 산정하여 협의할 수 있는 절차 자체가 없다는 문제점이 있다. 즉, 사업시행자가 보상액 산정을 의뢰하므로 잔여지의 감가보상액은 처음부터 평가 대상이 되지 않는다. 또한 우리나라의 보상시스템은 보상대상은 사업시행자가 확정하고 감정평가사는 확정된 보상 대상에 대한 평가만을 담당하도록 하고 있으므로 실사 감정평가사가 편입 토지의 보상평가 과정에서 잔여지의 가격이 하락했다는 것을 인정하더라도 임의로 이를 보상액에 포함하여 평가할 수 없다.[13]

즉, 현행의 잔여지 감가보상은 사업시행자가 정당한 보상액을 산정하여 토지소유자에게 협의를 요청하는 편입 토지에 대한 보상과는 달리, 토지소유자가 별도로 감가보상을 요구하는 경우에 한하여 개별적으로 진행되고 있어 토지소유자가 별도로 감가보상을 요구하는 경우에 한하여 개별적으로 진행되고 있어 토지소유자의 재산권보장에 미흡하다는 문제점이 있다. 이 문제는 다음에서 설명하는“특별한 희생의 판단” 과도 상호 관련성이 있는 문제이기도 하다.

공공필요를 위한 재산권의 침해가 있는 경우에 손실보상의 대상이 되기 위해서는 그 침해로 인한 손실이 “특별한 희생”에 해당하여야 한다. 즉, 침해로 인한 손실이 “재산권에 내재하는 사회적 제약”의 범위 내에 있다면 이는 보상의 대상이 아니며 재산권자가 수인하여야 한다.[14,15]

그러나 어느 정도의 손실이 “특별한 희생”에 해당되는지, 아니면 “재산권에 내재하는 사회적 제약”인지가 불명확하며, 잔여지의 가치하락으로 인한 손실도 여기에 해당되는 경우가 대부분이다. 즉, 잔여지의 가치하락으로 인한 손실이 발생할 경우 어느 정도까지를 “특별한 희생”으로 보고 보상대상으로 할 것인지가 제도적으로 명확하지 않으므로 사업시행자도 이를 적극적으로 보상할 수 없다는 문제점이 있다.

#### IV. 개선방안 및 결론

최근 들어 공공용지라든가 재개발 사업에 있어서 사업시행보상이 이루어지고 난 후, 잔여지를 가지고

있는 소유자들의 각종 이의제기와 소송으로 끊임없는 갈등의 원인이 되고 있다. 이에 본 연구에서는 “공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 법률”에서 시행하고 있는 보상 중에서 사업시행에 필요한 보상 이외에 남겨진 토지인 잔여지의 감가보상에 관한 문제점들을 살펴보았으며 이에 대한 정책적 개선 방안을 제시하고자 한다.

첫째, 잔여지의 조건이다. 일본의 경우 우리나라와 유사하게 이용의 일체성에 중점을 두고 동일한 소유 관계가 아닌 경우에도 잔여지로 인정하고 있다. 미국은 소유권과 관련된 권리의 유형이 다양하며 ‘동일한 소유자’를 판단하는 기준이 우리나라보다는 복잡하다. 따라서 우리나라에서도 단순한 소유명의를 기준으로 하기 보다는 사실적인 소유 관계에 중점을 두어 이를 확대하는 것이 필요할 것이다.

둘째, 감가액의 평가방법이다.

당해 공익사업으로 인한 전여지의 가격이 사업 손실로 인하여 하락할 경우에는 전체 하락분에서 사업 손실로 인한 하락분을 제외하고 수용 손실로 인한 하락분만을 전후비교법을 적용하여 분리하는 것이 사실상 불가능하다. 따라서 잔여지 감가보상액의 산정은 원칙적으로 전후비교법에 의하여 필요한 경우 분리합산법을 병용할 수 있도록 한다. 다만, 잔여지 감가보상액에 사업 손실을 포함한다면 전후비교법만의 적용도 가능할 것이다.

셋째, 사업 손실로 인한 가격하락의 반영에 관한 것이다. 현행 ‘토지보상법’에서 잔여지 감가보상의 청구기한을 공사완료일 후 1년까지로 연장한 취지는 당해 공익사업 시행의 결과로 인한 사업 손실도 잔여지의 감가보상에 포함시키기 위한 것이라고 보아야 할 것이므로 사업 손실을 반영하여 평가하도록 할 필요가 있다. 그러나 이것이 현실적으로 어려울 경우에는 중재나 손해배상 제도를 활용할 필요가 있다.

넷째, 감가율 기준에 관한 것으로 감가율은 원칙적으로 시장자료에 의하도록 하되, 시장자료의 조사가 사실상 불가능한 경우에는 토지가격비준표의 비교형비준표를 참작할 수 있도록 한다.

다섯째, 사업시행 이익과의 상계금지에 관하여 우리나라도 잔여지 감가보상 시에는 사업시행 이익을 미국과 같이 일반이익과 특별이익으로 구분하여 특별이익에 대해서는 잔여지의 평가액에 포함하도록 하여

형평의 원칙에 충실하고 불필요한 보상예산의 지출을 피하는 것이 필요하다.

여섯째, 보상절차에 관한 것이다. 우리나라도 미국과 같이 보상평가 단계에서 잔여지가 발생하고 잔여지 감가가 예상될 경우 이를 편입 토지의 보상액과 반드시 구분하여 평가하도록 제도화 하는 것이 필요하다. 구분평가 해야 하는 이유는 협의·재결·소송 등의 단계에서 편입 토지의 보상과 감가보상을 분리하여 다룰 필요가 있기 때문이다.

끝으로 잔여지 감가보상과 관련하여 토지 소유자의 의지와 상관없이 이루어진 수용에 특별한 희생의 범위를 산정함에 있어 수치나 금액으로 정한다는 것은 사실상 불가능하므로 우리나라도 미국처럼 잔여지 감가보상에 대하여 금액의 다소에 관계없이 이를 특별한 희생으로 인정하여 보상할 수 있도록 제도화하는 것이 필요하다.

### 참고 문헌

[1] SH공사, 보상실무편람, pp. 405-447, 2009.

[2] 김형근, 김부성, 임동진, 김동현, “지방자치단체 토지수용제도 실태분석과 개선방안”, 한국전자통신학회논문지, 6권, 6호, pp. 929-938, 2011.

[3] 김형근, 정재호, “잔여지가 보상합의에 영향을 미치는 요인분석”, 부동산정책연구 11집, 1호, pp. 113-134, 2010.

[4] 류하백, “일본의 손실보상제도 해설”, 감정평가연구원, pp. 184, 1999.

[5] 류해웅, 신수용보상법론, 부연사, pp. 435-439, 2012.

[6] 변준영, “토지수용으로 인한 잔여지의 사용 불능에 따른 손해배상청구”, 중재, pp. 133-137, 2001.

[7] 서은아, “공익사업에 일부편입된 부동산의 잔여부분 보상평가에 관한 연구”, 건국대부동산대학원 석사학위 논문, pp. 24-28, 2006.

[8] 신우진, 심은아, 문소연, “잔여지 수용 결정요인에 관한 연구”, 국토계획, 46권, 4호, pp. 177-188, 2011.

[9] 심민석, “미국의 잔여지보상에 대한 연구”, 헌법학연구, 18권, 3호, pp. 343-374, 2012.

[10] 전창진, “한·일 토지보상법 비교연구”, 한국전자통신학회논문지, 7권, 1호, pp. 170, 2012.

[11] 정남철, “잔여지보상과 소송형식”, 고시계 55권, 9호, 2010, pp. 7-18, 2010.

[12] 정하명, “미국의 토지가격 공시 및 평가제도”, 토지공법연구, 51집, pp. 25-41, 2010.

[13] 김승현, 민규식, “감정평가업에 있어서 서비스 요인과 고객만족의 관계에 대한 고찰”, 한국전자통신학회논문지, 7권, 3호, pp. 649-660, 2012.

[14] 황희상, 박창수, “부동산경매에서 유치권 제도 개선에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 6권, 5호, pp. 757-764, 2011.

[15] 임종무, 강남훈, “토지비축제도의 활성화 방안에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 6권, 5호, pp. 749-756, 2011.

### 저자 소개



#### 박용한(Yong-Han Park)

1981년 2월 건국대학교 정치외교학과 졸업(정치외교학사)

2004년 8월 건국대학교 부동산대학원 졸업(부동산학석사)

2007년 8월 강원대학교 대학원졸업(부동산학박사)

2012년 현재 명지대학교 부동산대학원 겸임교수

SH공사 집단에너지사업단장

(사)보상법연구회 부회장

한국지역냉난방협회 부회장

※ 관심분야 : 토지 보상 및 감정평가