



SUBURBAN
RAIL LOOP
EAST

2022년 업데이트

토지 매입 및 보상금 지급 절차

토지 소유주 및 임차인들을 위한 정보

90 킬로미터에 달하는 멜번 도심근교 철도 순환선(SRL)은 프랭스톤 노선으로부터 멜번 공항을 거쳐 웨레비 노선까지 모든 주요 철도노선들과 연결되며, 이를 통해 빅토리아주 주민들은 직장, 상점, 교육기관, 의료시설 및 지인들과 더욱 쉽게 연결될 것입니다.

도심근교 철도 순환선 공사 본부(SRLA)는 빅토리아주 정부를 대신하여 순환선 공사 계획 및 진행을 주도하고 있습니다.

도심근교 철도 순환선 공사는 수십년에 걸쳐 단계별로 진행될 예정입니다. 동부 순환선은 첼튼햄, 클레이튼, 모나쉬, 글렌웨이벌리, 버우드, 박스힐에 건설되는 신규 지하철역 및 헤더튼에 운영시설을 갖춘 트윈 터널로 완공될 것입니다.

지질공학 조사 등을 포함한 기술 및 설계 작업은 동부 순환선(SRL East) 건설에 필요한 특정 토지 및 주택들을 파악하는데 도움을 주었습니다.

순환선 건설 공사의 규모와 복잡성을 고려할 때, 개인 주택을 포함한 일부 토지들은 공사 과정에서 불가피한 영향을 받게 될 것입니다.

이 공사 프로젝트에 영향을 받는 부동산의 소유주 및 임차인들에게는 매우 도전적이고 힘든 시간이 될 수 있을 것입니다. SRLA 는 동부 순환선 공사에 필요한 부동산의 소유주 및 임차인들과 지속적으로 협력하면서 공사가 진행되는 동안 지원 및 최신 정보를 제공할 것입니다.

본 안내서는 토지 매입 및 보상금 지급 절차를 포함하는 정보와 자주 묻는 질문들에 대한 답변들을 제공합니다.

주요 관련법

강제 토지 매입은 토지 매입 및 보상법 1986에 의거하여 진행됩니다.

일반적으로 강제 매입은 '공공 매입 오버레이(PAO)'로도 알려진 개발계획안에서 해당 토지가 공익을 위해 사용되도록 지정된 경우에만 실행되거나, 해당 공사 지역이 주요 교통공사 지원법 2009 에 따라 지정된 경우에만 실행됩니다. 동부 철도 순환선 (SRL East) 건설 공사 지역은 2022년 9월 16일에 지정되었으며, 이를 통해 SRLA 는 토지 매입을 포함하는 공사 실행 권한을 부여받았습니다.

토지 매입 및 보상법은 부동산 소유주들이 자신들의 토지에 대해 정당하고 완전한 보상을 받을 수 있도록 합니다.

해당 법의 전체 내용은 legislation.vic.gov.au에서 확인하실 수 있습니다.



강제 매입 절차의 주요 단계

여러분이 소유 또는 점유하고 있는 부동산이 동부 순환선 건설 공사를 위한 강제 매입 대상인 경우, 일반적으로 매입 절차는 다음과 같은 단계로 이루어집니다.



1. 첫 연락

SRLA는 관련 토지 소유주 및 임차인들에게 그들의 부동산이 동부 순환선 공사에 필요하다는 사실을 알리는 서신을 발송하였습니다. 또한 저희는 2020년 부터 해당 토지 소유주 및 임차인들에게 다음 단계에 대한 최신 정보를 제공해왔습니다.

2. 여러분은 매입 의향 통지서를 받게 될 것입니다

법적 승인 및 공사 지역 지정이 완료됨에 따라, SRLA는 강제 토지 매입을 시작하기 위한 절차를 진행할 것입니다. 이 절차는 해당 부동산이 필요한 시점에 따라 단계별로 실행됩니다.

여러분의 부동산이 매입 대상인 경우, SRLA는 매입 의향 통지서를 발급하여 해당 부동산의 일부 또는 전체를 강제 매입할 예정임을 공식적으로 통보해드립니다. SRLA는 2023년에 걸쳐 매입 의향 통지서를 발급할 것입니다.

공식적인 매입 절차가 개시되면, 관련 부동산 소유주 및 임차인들은 이 절차가 진행되는 동안 케이스 매니저의 지원을 받게 됩니다. 이 단계에서 여러분은 SRLA와 협상을 시작하기 위해 스스로 법률 조언이나 부동산 감정 조언 등과 같은 전문적인 조언을 구하실 수 있습니다.

SRLA는 개인 변호사나 부동산 감정사 등의 전문가들이 부과한 적절한 수준의 서비스 비용을 변제해드릴 것입니다. 이 비용이 합리적인 수준으로 간주되도록 하려면, 여러분은

해당 전문가들이 서비스를 제공하기 전에 서비스 비용 제안을 SRLA에 직접 제출하도록 주선하실 수 있습니다.

여러분은 공식적인 매입 절차의 다음 단계를 기다리는 대신, 이 단계에서 해당 부동산을 SRLA에 매도할 수 있습니다. 여러분의 부동산에 대한 보상 고려사항에는 해당 토지의 시장 가치, 적절한 전문서비스 비용 변제 금액, 부동산 재구매 및 이사 비용 등이 포함될 수 있습니다.

이 단계에서 양측 합의가 이루어진 경우에는 다음 단계로 진행하지 않아도 됩니다.

3. 여러분은 매입 통지서를 받을 수도 있습니다.

또는, 특정 기간이 경과하면 매입 통지서가 발급 되는 다음 단계가 진행됩니다.

매입 통지서는 여러분에게 보상금을 지급 받을 권리를 부여하는 동시에 SRLA에 특정 기간 내에 (경우에 따라 협상 전 및 보상금이 책정되기 전) 해당 토지를 매입할 수 있는 권한을 부여합니다.

이런 경우 여러분은 매입 통지서를 받게 되며, 이 통지서는 빅토리아주 정부 관보에도 게재됩니다. 매입 통지서는 매입을 공식화하는 것이며, 여러분이 더 이상 해당 토지의 법적 소유주가 아님을 의미하는 것입니다.

SRLA는 관련 법률에 명시된 특정 기간이 만료된 후에만 해당 토지를 소유할 수 있습니다. 이 기간은 부동산이 비어있는지 여부 또는 부동산이 주 거주지인지 아니면 주 사업장인지 여부에 따라 달라질 수 있습니다.

SRLA는 여러분이 해당 부동산을 비워주어야 하는 날짜를 합의하기 위해 여러분과 협력할 것입니다. 해당 부지가 주 거주지 또는 사업장인 경우, SRLA는 토지 매입 및 보상법 1986에 따라 매입 통지서를 발급한 후 최소 3개월 동안은 해당 부지를 점유하지 않을 것입니다.

SRLA는 해당 토지 소유주 및 임차인들에게 이 공사로 인해 해당 부동산이 매입되어야 하는 시일에 대해 최대한 빨리 통보를 해드릴 것입니다.

4. 보상

SRLA가 토지의 전체 또는 일부를 매입해야 할 경우, 여러분은 **토지 매입 및 보상법 1986**에 따라 완전한 보상을 받게 될 것입니다.

이는 다음을 의미합니다:

- 보상금은 매입 대상 토지의 시장 가치(해당 토지의 최적화된 사용에 기반)를 기반으로 산정되며, 유사한 가격의 다른 부동산을 구매할 경우 발생하는 인지세(Stamp duty) 및 양도 비용 (Conveyancing) 등 특정한 상황에서 발생하는 추가 비용 및 경비도 추가로 지급됩니다.
- 시장가치는 빅토리아주 부동산 총 감정관(Valuer-General Victoria)이 임명한 독립된 부동산 감정사가 평가합니다. 감정가는 해당 토지의 무영향 가치(동부 순환선 건설 공사를 배제한 상황에서 산정된 토지 가치)를 고려합니다. SRLA는 매입 통지서가 발급된 날로부터 14일 이내에 보상금을 제안해야 할 의무가 있습니다.
- 여러분은 SRLA의 토지 매입 계획과 관련된 여러분의 권리에 대해 변호사, 감정사 및/또는 기타 전문가들의 조언을 구하여 매입 과정에 대한 도움을 받을 수 있습니다. 여러분은 SRLA가 공식적인 매입 의향 통지서를 발급한 후 진행된 매입 절차에서 필연적으로 발생한 전문가 서비스

비용에 대한 보상을 받을 권리가 있습니다. SRLA는 전문 서비스 청구서를 받은 후 해당 비용을 환급 받는 데 필요한 여러분의 자격요건 여부를 심사할 것입니다. SRLA는 전문가들이 제출하는 청구서의 금액을 직접 지급하지 않습니다. SRLA가 공식적인 매입 의향 통지서를 발급하기 이전에 발생한 비용 일체는 일반적으로 환급 대상으로 간주되지 않습니다.

- 개인이 처한 상황에 따라 비 금전적 불이익에 대한 추가 보상금이 위자료 명목으로 지급될 수도 있습니다. 위자료는 달러 단위로 산정되며 해당 토지가 가진 시장 가치의 10%를 초과할 수 없고 매입으로 인해 발생한 비 금전적 불이익에 대한 보상을 해 줍니다. 위자료는 사례별로 심사됩니다. **토지 매입 및 보상법 1986**은 여러분이 처한 상황의 어떤 부분이 보상을 받기에 합당한지 명시하고 있으며 이는 여러분이 해당 토지를 점유한 기간 및 매입으로 인해 발생할 수 있는 불편사항 등을 포함합니다.
- 해당 부지에서 사업장을 운영하는 경우, 매입으로 인해 사업체가 입는 금전적 손해에 대한 보상금이 지급될 수 있습니다. 위 사안에 대해서는 초기에 SRLA와 상담할 수 있습니다.

조기 결정 옵션

저희는 매입 대상 토지 소유주 및 임차인들에게 최대한 유연성을 제공하기 위해 SRLA가 매입 의향 통지서를 발급하기 이전에 강제 매입 절차를 개시하고 싶어하는 분들을 위한 조기 결정 옵션을 제공합니다.

이 제도에 따라 토지 소유주 및 사업주들은 지금부터 언제든지 각자의 상황에 가장 적합한 시점에 매입 절차를 개시할 수 있는 선택권을 가집니다.

이 옵션에 관심이 있으시면 1800 105 105 번으로 본 기관에 연락하셔서 자세한 상담을 받으시기 바랍니다.

보상금 지급

일단 보상금 제안을 받으신 분들은 언제든지 SRLA에 서면으로 보상금의 조기 지급을 신청할 수 있습니다.

자격 요건이 충족된 경우, 신청서 수리일로부터 30일 이내에 조기 지급이 이루어지며, 이는 최종 보상금에 대한 협상을 지속할 수 있는 여러분의 권리에는 영향을 주지 않습니다.

보상금 금액에 대한 합의가 이루어지면, 나머지 금액은 합의일로부터 30일 이내에 지급되어야 합니다.

질문과 답변

저의 부동산이 강제 매입 대상인지 어떻게 확실히 알 수 있나요?

SRLA는 강제 매입 대상 부동산의 소유주 및 임차인들에게 동부 순환선 건설 공사에 해당 부동산의 매입이 필요함을 서면으로 알려드렸습니다. SRLA는 매입 대상 부동산의 소유주들에게 미리 충분한 공지를 드리고 공사 설계 및 계획작업과 관련된 최신 정보를 지속적으로 제공하기 위해 공식적인 매입 절차가 시작되기 오래 전 부터 연락을 취하기 시작했습니다.

이제 공사와 관련된 승인을 받았으므로, SRLA는 동부 순환선 건설에 필요한 토지들의 강제 매입을 개시하는 절차를 진행할 것입니다. 매입 절차는 해당 부동산이 필요한 시점에 따라 단계별로 실행됩니다.

SRLA는 2023년에 걸쳐 매입 의향 통지서를 발급할 것입니다. 동시에 저희는 부동산이 필요한 정확한 시일을 확인하고, 매입 절차가 진행되는 동안 토지 소유주들에게 도움을 드릴 케이스 매니저를 지정할 것입니다.

부동산 매입의 유형은 여러 가지가 있나요?

동부 순환선 건설 공사는 지상 공사, 터널 공사 및 서비스 이동 작업 등을 포함하므로 매입은 여러 가지 형태로 이루어질 것입니다.

부동산의 전체 또는 일부가 매입될 수 있으며 이는 부동산의 전체 또는 일부가 공사에 필요함을 의미합니다.

부동산 매입(지상):

지상 공사에 필요한 부동산(전체 또는 일부)

지하층 매입:

터널이 부동산 밑으로 지나가야 할 경우, 지하 부지 이러한 매입 형태에서 지상층에 있는 부동산은 매입 대상이 아닙니다.

지역 사용권 매입:

공사로 인해 공공 서비스(하수도, 전력선 등)가 이동되어야 할 경우, SRLA는 해당 토지에 대한 지역 사용권을 매입해야 합니다. 해당 토지의 소유권은 변경되지 않으나, 그 토지의 위 또는 아래에 위치한 공공 서비스를 보호하기 위해 해당 토지의 사용권이 매입 됩니다.

부동산의 가치는 어떻게 책정되나요?

보상금은 매입 당시 부동산의 시장 가치를 기반으로 책정됩니다. 또한 해당 토지의 무영향 가치(즉, 동부 순환선 건설을 배제한 상황에서 산정된 토지의 가치)를 기반으로 책정됩니다. 시장 가치는 부동산의 현존하는 개조 및 수리 상태의 가치를 고려하여 산정됩니다.

공정한 보상금을 받으려면 어떻게 해야 하나요?

SRLA는 여러분이 독자적으로 법률 전문가 및 감정사 등과 같은 관련 전문가의 조언을 받을 경우, 이와 관련된 적절한 비용을 환급해 드릴 것입니다. 이러한 독립적인 조언은 여러분이 SRLA의 보상금 제안 내용을 이해하고 이에 대응할 수 있게 도와줍니다.

전문가 서비스 비용이 적절한 수준으로 간주되도록 하려면, 여러분은 해당 전문가들이 서비스를 제공하기 전에 서비스 비용 제안서를 SRLA에 제출하도록 주선하실 수 있습니다.

독립적인 조언을 구하기로 결정할 경우, 어느 단계에서 그렇게 해야 하나요?

이제 공사와 관련된 승인을 받았으므로, SRLA는 동부 순환선 건설에 필요한 토지들의 강제 매입을 개시하는 절차를 진행할 것입니다. 이 절차는 해당 부동산이 필요한 시점에 따라 단계별로 실행됩니다.

SRLA는 2023년에 걸쳐 매입 의향 통지서를 발급할 것입니다.

이 통지서는 여러분이 선택사항들을 고려할 수 있는 시간을 제공합니다. 공식적인 매입 절차가 개시된 후 이 단계에서 SRLA는 여러분이 독자적으로 법률 전문가, 또는 감정사 등과 같은 관련 전문가의 조언을 받을 경우, 이와 관련된 적절한 비용을 환급해 드릴 것입니다.

토지 소유주 및 임차인들은 공식적인 매입 절차가 시작되기 전에 언제든지 법적 조언을 구할 수 있으나, 일반적으로 매입 의향 통지서 발급 이전에 발생한 서비스 비용은 환급 대상으로 간주되지 않습니다.

저에게 부동산을 팔지 않을 선택권이 있나요?

동부 철도 순환선 (SRL East) 건설 공사에 여러분의 부동산이 필요한 것으로 확인되었다면, 해당 부동산은 강제 매입될 것입니다. 이런 경우 매입은 선택 사항이나 재량에 따른 절차가 아닙니다.

일단 매입 절차가 개시되면 얼마나 걸리나요?

매입에 소요되는 최소 기간은 *토지 매입 및 보상법 1986* 에 명시되어 있으며 부동산의 형태 및 동부 순환선 공사 단계의 소요 기간에 따라 달라집니다.

여러분의 개인적 상황에 대해 SRLA과 상담하실 것을 권장하며, 저희는 양측 모두에게 편리한 기간이 설정되도록 여러분과 협력할 것입니다.

질문과 답변

언제 보상금 제안을 받게 되나요?

SRLA는 독립적인 부동산 감정을 실행하여 매입 통지서가 발급된 날로부터 14일 이내에 보상 제안서를 작성하고 발급할 것입니다.

반드시 보상금 제안을 받아들여야 하나요?

소유주로서 여러분은 독자적으로 부동산 감정을 의뢰함으로써 저희의 보상 제안을 받아들일지 여부를 결정하는 데 도움을 받을 수 있습니다. SRLA는 해당 서비스와 관련된 적절한 비용을 환급해 드릴 것입니다.

보상금에 대한 합의에 도달하지 못하면 어떻게 되나요?

저희는 협상을 통해 합의를 이끌어낼 수 있도록 모든 노력을 기울일 것입니다. 합의에 이르지 못할 경우, 여러분 또는 SRLA는 원만한 해결을 위해 해당 사안을 빅토리아주 민사 및 행정 재판소(Victorian Civil and Administrative Tribunal) 또는 관련 법원에 의뢰할 수 있습니다.

저는 부동산을 팔고 싶습니다. SRLA가 지금 저의 부동산을 매입할 수 있나요?

저희는 매입 대상 토지 소유주 및 임차인들에게 최대한 유연성을 제공하기 위해 SRLA가 매입 의향 통지서를 발급하기 이전에 강제 매입 절차를 개시하고자 하는 분들에게 조기 결정 옵션을 제공합니다.

이 제도에 따라 토지 소유주 및 사업주들은 지금부터 언제든지 각자의 상황에 가장 적합한 시점에 매입 절차를 개시할 수 있는 선택권을 가집니다. 이 옵션에 관심이 있으시면 1800 105 105 번으로 본 기관에 연락하셔서 자세한 상담을 받으시기 바랍니다.

언제 저의 부동산을 비워줘야 합니까?

부동산들은 공사 단계에 따라 다양한 시기에 매입됩니다.

매입 대상 부동산의 소유주, 임차인 및 사업체들은 공정하게 보상받게 되며 해당 부동산을 비우는 데 필요한 합리적인 기간이 주어질 것입니다. 동부 순환선 건설 공사 초기에 필요한 부동산들은 적어도 2023년 중-하반기 이전까지는 비워질 필요가 없으며 대부분의 부동산들은 2024년 또는 2025년까지 비워질 필요가 없습니다.

SRLA는 2023년 한 해에 걸쳐 매입 의향 통지서를 발행할 것입니다. 현 시점에서 저희는 부동산이 필요한 정확한 시일을 확인하고, 매입 절차가 진행되는 동안 토지 소유주들에게 도움을 드릴 케이스 매니저를 지정할 것입니다.

매입 대상 토지가 주 사업장 또는 주 거주지인 경우, SRLA는 매입 통보가 발급된 날로부터 적어도 3개월 이전에는 해당 토지를 점유하지 않을 것입니다. 위 내용은 관련 법률에 명시되어 있습니다. SRLA는 여러분이 다른 곳으로 이사하는 과정 동안 여러분과 협력할 것입니다.

매입 대상 토지가 주 사업장 또는 주 거주지인 경우, 여러분은 매입 통보가 빅토리아주 정부 관보에 게재된 날(해당 부동산의 소유권이 SRLA로 이전되는 시점)으로부터 적어도 3개월의 무료 임차 기간을 제공받을 수 있습니다.

저는 부동산을 개조/개발할 계획이 있습니다. 진행해도 될까요?

보상금은 매입 당시 해당 부동산의 시장 가치 및 해당 부동산의 가장 최적화된 사용을 기반으로 책정되며, 개조 및 수리 등이 부동산의 가치를 상승시킨다는 점도 고려됩니다. 또한 좋은 상태로 유지된 부동산의 가치도 고려사항에 포함됩니다.

따라서 공식적인 매입 절차가 시작되기 전까지는, 개조 및 개발 계획을 진행하실 수 있습니다. 일단 공식적인 매입 통지서가 발급되면, 여러분은 SRLA의 승인 없이는 해당 부동산에 어떤 영구적인 개조 작업도 실행할 수 없습니다. 우려사항이나 제안 사항이 있으시면 SRLA에 연락하셔서 상담하시기 바랍니다.

저는 주택 임차인입니다. 저의 권리는 무엇입니까?

임차인들에게 보상을 받을 자격이 될 수도 있습니다. 보상금이 주어지는 경우, 그 금액은 여러분의 임차 내역에 따라 달라집니다. 예를 들어, 장기간 임차권을 가진 세입자는 단기간 임차권을 가진 세입자보다 공사로부터 더 큰 영향을 받게 된다는 점을 시사할 수 있습니다.

일반적으로, 보상금은 이사집 운반 비용 및 공공 서비스 연결 수수료 등 이사로 인해 발생하는 비용을 포함할 수도 있습니다. 여러분의 상황에 대해 SRLA와 상담하시기를 권장합니다.



질문과 답변

저는 사업체를 운영합니다. 저의 권리는 무엇입니까?

모든 사업체는 각각 특성이 있으므로 사업체를 위한 보상금은 개별적으로 책정됩니다.

영업 방해로 인한 손실, 이사 비용 및 신규 부동산 구매 과정에서 발생하는 인지세(Stamp duty)와 양도 비용(conveyancing)과 같은 비용이 지급될 수도 있습니다. 다양한 상황이 발생할 수 있으므로, 선택사항들에 대해 SRLA 및 여러분의 법률 전문가와 상담하는 것이 중요합니다.

SRLA는 저의 사업체를 어떤 방식으로 지원하게 됩니까?

SRLA는 매입으로 영향을 받은 사업체들의 개별적 상황을 파악하고 최선의 지원책을 강구할 수 있도록 사업체들과 직접 소통할 것입니다. 모든 사업체는 각각 특성이 있으므로 사업체를 위한 보상금은 이사 비용 지원을 포함하여 개별적으로 책정됩니다.

여러분의 개별 상황에 대해 SRLA와 상담하시기를 권장합니다.

매입 절차가 개시되기 전에 누군가가 저의 부동산을 방문해야 되나요?

소유주에게 보상금을 제안하려면, 감정사가 소유주의 부동산을 검사해야 합니다. 이 절차가 필요한 경우, 여러분은 미리 이에 대한 통보를 받게 되며 경우에 따라 관련 업자가 여러분의 부동산을 출입할 수 있게 해주는 출입허가 통지서가 여러분에게 송달될 수도 있습니다.

여러분의 부동산 또는 토지의 일부만 매입되는 경우 등 기타 다른 상황에서는 정확한 경계점 측량을 실행하기 위해 공인측량기사가 여러분의 토지에 출입해야 할 수도 있습니다.

매입 과정과 관련해서 스트레스를 받고 있습니다. 도움을 받을 수 있나요?

동부 순환선 건설 공사와 같은 대규모 프로젝트에서 부동산 매입은 어렵지만 불가피한 과정입니다.

SRLA는 소유주 및 임차인들에게 최대한 신속하게 정보를 제공하고 매입 과정 동안 지원을 제공하는 일에 초점을 맞추고 있습니다.

보상금과 이사 관련 지원 이외에도 SRLA는 New View Psychology가 운영하는 전문 카운셀링 서비스를 제공해 드립니다. 이 서비스는 무료이며 비밀이 보장됩니다.

예약을 원하시면 1300 830 687 번으로 전화하셔서 프로젝트 고객 코드로 SRLA를 인용하시기 바랍니다.

본 기관 연락처

공사 프로젝트나 토지 매입 및 보상금 지급 절차에 대해 질문이 있으시면 아래로 연락해주시기 바랍니다.

추가 정보

멜번 도심근교 철도 순환선에 대한 자세한 정보를 원하시면:

- 📍 suburbanrailloop.vic.gov.au
- ✉ contact@srla.vic.gov.au
- ☎ 1800 105 105 (주 7일 하루 24시간)

Suburban Rail Loop Authority
PO Box 24214, Melbourne VIC 3001

 Interpreter Service (03) 9209 0147

이 정보는 인쇄 당시 유효하나, 추후 변경될 수 있습니다. 최근 정보를 확인하시려면 suburbanrailloop.vic.gov.au를 방문하세요.