

수용보상금 증액

[대법원 2013. 6. 13. 선고 2012두300 판결]

【판시사항】

[1] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제51조 제3호에서 정한 ‘토지의 형질변경’에 형질변경허가에 관한 준공검사나 토지의 지목변경을 요하는지 여부(소극)

[2] 택지개발사업을 위한 토지의 수용에 따른 보상금액의 산정이 문제 된 사안에서, 농지가 이미 공장용지로 형질변경이 완료되었고 공장용지의 요건을 충족한 이상 비록 공부상 지목변경절차를 마치지 않았다고 하더라도 그 수용에 따른 보상액을 산정할 때에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조 제2항의 ‘현실적인 이용상황’을 공장용지로 평가해야 한다고 한 사례

【판결요지】

[1] 토지의 형질변경이란 절토, 성토, 정지 또는 포장 등으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립을 뜻하는 것으로서, 토지의 형질을 외형상으로 사실상 변경시킬 것과 그 변경으로 인하여 원상회복이 어려운 상태에 있을 것을 요하지만, 형질변경허가에 관한 준공검사를 받거나 토지의 지목까지 변경시킬 필요는 없다.

[2] 택지개발사업을 위한 토지의 수용에 따른 보상금액의 산정이 문제 된 사안에서, 농지를 공장부지로 조성하기 위하여 농지전용허가를 받아 농지조성비 등을 납부한 후 공장설립 및 변경신고를 하고, 실제로 일부 공장건물을 증축하기까지 하여 토지의 형질이 원상회복이 어려울 정도로 사실상 변경됨으로써 이미 공장용지로 형질변경이 완료되었으며, 당시 농지법령에 농지전용허가와 관련하여 형질변경 완료 시 준공검사를 받도록 하는 규정을 두고 있지 않아 별도로 준공검사를 받지 않았다고 하더라도 구 지적법 시행령(2002. 1. 26. 대통령령 제17497호로 개정되기 전의 것)에서 정한 ‘공장부지 조성을 목적으로 하는 공사가 준공된 토지’의 요건을 모두 충족하였다고 보아야 하고, 수용대상 토지가 이미 공장용지의 요건을 충족한 이상 비록 공부상 지목변경절차를 마치지 않았다고 하더라도 그 토지의 수용에 따른 보상액을 산정할 때에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조 제2항의 ‘현실적인 이용상황’을 공장용지로 평가해야 한다고 한 사례.

【참조조문】

[1] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(2012. 4. 10. 대통령령 제23718호로 개정되기 전의 것) 제51조 제3호(현행제51조 제1항 제3호참조)

[2] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(2012. 4. 10. 대통령령 제23718호로 개정되기 전의 것) 제51조 제3호(현행제51조 제1항 제3호참조), 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조 제2항, 구 지적법 시행령(2002. 1. 26. 대통령령 제17497호로 전부 개정되기 전의 것) 제6조 제9호(현행측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령 제58조 제9호참조)

【참조판례】

[1] 대법원 1992. 11. 27. 선고 92도1477 판결(공1993상, 312), 대법원 2007. 2. 23. 선고 2006두4875 판결, 대법원 2011. 5. 13. 선고 2011두1269 판결

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

한국토지주택공사 (소송대리인 법무법인 해마루 담당변호사 지기룡 외 1인)

【원심판결】

서울고법 2011. 10. 7. 선고 2011누12940 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

【이 유】

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

토지의 형질변경이라 함은 절토, 성토, 정지 또는 포장 등으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립을 뜻하는 것으로서(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제51조 제3호), 토지의 형질을 외형상으로 사실상 변경시킬 것과 그 변경으로 인하여 원상회복이 어려운 상태에 있을 것을 요하지만([대법원 2007. 2. 23. 선고 2006두4875 판결](#) 등 참조), 형질변경허가에 관한 준공검사를 받거나 토지의 지목까지 변경시킬 필요는 없다([대법원 1992. 11. 27. 선고 92도1477 판결](#), 대법원 2011. 5. 13. 선고 2011두1269 판결 등 참조).

원심판결 이유와 원심이 채용한 증거들에 의하면, ① 원고는 1990. 1. 31. 소외인과 사이에 준농림지역에 속하던 양주시 (주소 1 생략) 답 1,706㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관한 매매계약을 체결하면서 농지전용허가를 받아 공장용지로 전환하는 문제와 진입로는 매도인인 소외인이 책임지기로 약정한 사실(그 후 원고는 이 사건 토지 중 2분의 1 지분에 관하여만 소유권이전등기를 마쳤다), ② 소외인은 1993. 9. 27. 경기도지사로부터 이 사건 토지에 관하여 전용목적은 ‘일반목재가구 제조공장부지 조성’으로 하는 농지전용허가를 받아 농지조성비·전용부담금 등을 납부하고, 양주군수에게 이 사건 토지상에 건축면적 594㎡, 부대면적 100㎡인 공장을 설립한다는 취지의 공장설립신고를 한 사실, ③ 원고는 1994. 4. 28. 양주군수에게 공장 건축면적을 993㎡, 부대면적을 342.6㎡로 확장하고, 공장설립신고자를 원고로 변경하는 취지의 공장설립변경신고를 한 사실, ④ 이 사건 토지와 그에 인접한 양주시 (주소 2 생략), (주소 3 생략) 토지상에는 판시와 같은 공장건물 등이 존재하고 있는데 그 중 일부는 1989년경 건축되어 1999년경 증축된 사실을 알 수 있다.

위와 같은 사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 소외인과 원고가 이 사건 토지를 공장부지로 조성하기 위하여 농지전용허가를 받아 농지조성비 등을 납부한 후 공장설립신고 및 변경신고를 하고, 실제로 일부 공장건물을 증축하기까지 한 이상 위 공장건물 등이 적법한 건축물에 해당하는지 여부에 관계없이 늦어도 1999년경 무렵에는 성토, 정지 등으로 이 사건 토지의 형질이 원상회복이 어려울 정도로 사실상 변경됨으로써 이미 공장용지로의 형질변경이 완료되었다고 봄이 타당하다.

한편 위 형질변경 완료 당시 시행되던 [구 지적법 시행령\(2002. 1. 26. 대통령령 제17497호로 전부 개정되기 전의 것\) 제6조 제9호](#)는 공장용지에 관하여 ‘제조업을 목적으로 하는 공장시설물의 부지와 관계 법령에 의한 공장부지 조성을 목적으로 하는 공사가 준공된 토지’라고 규정하고 있는 반면 당시의 농지법령에는 농지전용허가와 관련하여 형질변경 완료 시 준공검사를 받도록 하는 규정을 두고 있지 아니하였으므로, 이 사건의 경우에서처럼 공장부지 조성을 목적으로 하는 농지전용허가를 받아 그 목적사업에 따른 형질변경을 완료한 이상 별도로 준공검사를 받지 아니하였다 하더라도 이미 위 지적법 시행령에서 정한 ‘공장부지 조성을 목적으로 하는 공사가 준공된 토지’의 요건을 모두 충족하였다고 봄이 타당하다. 위와 같이 이 사건 토지가 이미 공장용

지의 요건을 충족한 이상 비록 공부상 지목변경절차를 마치지 아니하였다 하더라도 그 토지의 수용에 따른 보상액을 산정함에 있어서는 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조 제2항](#)의 ‘현실적인 이용상황’을 공장용지로 평가하는 것이 옳다고 할 것이다.

원심의 판단은 그 이유 설시에 다소 부적절한 부분이 있기는 하나 이 사건 토지의 현실적인 이용상황을 공장용지로 평가하여야 한다고 본 결론은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 구 지적법령에서 정한 공장용지의 요건에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.