

# 손해 배상(기)등

[대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다104253 판결]

## 【판시사항】

[1]

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조 제3항](#)의 위임에 따라 협의취득의 보상액 산정에 관한 구체적 기준을 정하고 있는

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제22조](#)가 대외적인 구속력을 가지는지 여부 (적극)

[2] 한국토지주택공사가 甲 등에게서 토지를 협의취득하면서 ‘매매대금이 고의·과실 내지 착오평가 등으로 과다 또는 과소하게 책정되어 지급되었을 때에는 과부족금액을 상대방에게 청구할 수 있다’고 약정하였는데, 공사가 협의취득을 위한 보상액을 산정하면서 한국감정평가업협회의 구 토지보상평가지침에 따라 토지를 지상에 설치된 철탑 및 고압송전선의 제한을 받는 상태로 평가한 사안에서, 위 약정은 감정평가기준을 잘못 적용하여 협의매수금액을 산정한 경우에도 적용되고, 위 협의매수금액 산정은 위 약정에서 정한 고의·과실 내지 착오평가 등으로 과소하게 책정하여 지급한 경우에 해당한다고 본 원심판결에 이유불비 등의 잘못이 없다고 한 사례

## 【판결요지】

[1]

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률\(이하 ‘공익사업법’이라 한다\) 제68조 제3항](#)은 협의취득의 보상액 산정에 관한 구체적 기준을 시행규칙에 위임하고 있고, 위임 범위 내에서

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제22조](#)는 토지에 건축물 등이 있는 경우에는 건축물 등이 없는 상태를 상정하여 토지를 평가하도록 규정하고 있는데, 이는 비록 행정규칙의 형식이나 공익사업법의 내용이 될 사항을 구체적으로 정하여 내용을 보충하는 기능을 갖는 것이므로, 공익사업법 규정과 결합하여 대외적인 구속력을 가진다.

[2] 한국토지주택공사가 국민임대주택단지를 조성하기 위하여 甲 등에게서 토지를 협의취득하면서 ‘매매대금이 고의·과실 내지 착오평가 등으로 과다 또는 과소하게 책정되어 지급되었을 때에는 과부족금액을 상대방에게 청구할 수 있다’고 약정하였는데, 공사가 협의취득을 위한 보상액을 산정하면서 한국감정평가업협회의 구 토지보상평가지침(2003. 2. 14.자로 개정된 것, 이하 ‘구 토지보상평가지침’이라 한다)에 따라 토지를 지상에 설치된 철탑 및 고압송전선의 제한을 받는 상태로 평가한 사안에서, 위 약정은 단순히 협의취득 대상토지 현황이나 면적을 잘못 평가하거나 계산상 오류 등으로 감정평가금액을 잘못 산정한 경우뿐만 아니라 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘공익사업법’이라 한다)상 보상액 산정 기준에 적합하지 아니한 감정평가기준을 적용함으로써 감정평가금액을 잘못 산정하여 이를 기준으로 협의매수금액을 산정한 경우에도 적용되고, 한편 공사가 협의취득을 위한 보상액을 산정하면서 대외적 구속력을 갖는

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제22조](#)에 따라 토지에 건축물 등이 있는 때에는 건축물 등이 없는 상태를 상정하여 토지를 평가하여야 함에도, 대외적 구속력이 없는 구 토지보상평가지

침에 따라 토지를 건축물 등에 해당하는 철탑 및 고압송전선의 제한을 받는 상태로 평가한 것은 정당한 토지 평가라고 할 수 없는 점 등에 비추어 위 협의매수금액 산정은 공사가 고의·과실 내지 착오평가 등으로 과소하게 책정하여 지급한 경우에 해당한다고 본 원심판결에 판단누락이나 이유불비 등의 잘못이 없다고 한 사례.

#### 【참조조문】

[1]

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조 제3항](#),  
[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제22조](#)

[2]

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조 제3항](#),  
[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제22조](#),  
[민법 제105조](#),  
[민사소송법 제208조](#),  
[제423조](#)

#### 【참조판례】

[1]

[대법원 2008. 3. 27. 선고 2006두3742, 3759 판결](#)(공2008상, 623)

#### 【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

한국토지주택공사 (소송대리인 법무법인 대륙아주 담당변호사 전재기 외 1인)

【원심판결】

서울중앙지법 2011. 10. 26. 선고 2011나9814 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

【이 유】

1. 상고이유 제1, 3점에 관하여

가. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘공익사업법’이라 한다) 제68조 제3항은 협의 취득의 보상액 산정에 관한 구체적 기준을 동법 시행규칙에 위임하고 있고, 그 위임의 범위 내에서 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제22조는 토지에 건축물 등이 있는 경우에는 그 건축물 등이 없는 상태를 상정하여 토지를 평가하도록 규정하고 있는바, 이는 비록 행정규칙의 형식이나 위 공익사업법의 내용이 될 사항을 구체적으로 정하여 그 내용을 보충하는 기능을 갖는 것이므로, 공익사업법의 규정과 결합하여 대외적인 구속력을 가진다 ([대법원 2008. 3. 27. 선고 2006두3742, 3759 판결](#) 등 참조).

나. 원심이 채택한 증거들에 의하면, ① 원고들 소유인 이 사건 토지들은 그 지상에 한국전력공사가 설치한 철탑과 고압송전선으로 인하여 이용제한을 받은 사실, ② 피고는 이 사건 토지들 일대에 국민임대주택단지를 조성하기 위하여 감정평가기관이 감정한 감정평가금액을 근거로 하여 원고들로부터 위 토지들을 협의취득한 사실, ③ 위 협의취득 당시 원고들과 피고는 '매매대금이 고의·과실 내지 착오평가 등으로 과다 또는 과소하게 책정되어 지급되었을 때에는 과부족금액을 상대방에게 청구할 수 있으며, 상대방이 청구한 금액을 즉시 지급 또는 반환하여야 한다'고 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)한 사실, ④ 그런데 피고는 이 사건 토지들에 관하여 공익사업법에 따른 협의취득을 위한 보상액을 산정하면서 위와 같이 대외적 구속력을 갖는 [공익사업법 시행규칙 제22조](#)에 따라 토지에 건축물 등이 있는 때에는 건축물 등이 없는 상태를 상정하여 평가하였어야 함에도 불구하고 공익사업법상의 보상액 산정 기준에 적합하지 아니한 감정평가기준인 한국감정평가업협회의 구 토지보상평가지침(2003. 2. 14.자로 개정된 것, 이하 같다) 제46조의2 제1항에 따라 이 사건 토지들에 관하여 건축물 등에 해당하는 철탑 및 고압송전선의 제한을 받는 상태대로 평가함으로써 감정평가금액을 과소하게 산정하였고, 이를 기준으로 협의매수금액을 산정한 사실 등을 알 수 있다.

그런데 공공사업을 위한 토지 등의 협의취득에서의 매매대금 산정의 기준 및 절차, 협의취득 당시 이 사건 약정을 특별히 규정한 취지 및 그 내용, 나아가 협의취득이 이루어지지 않을 경우 감정평가금액을 기준으로 하여 수용에 의한 취득 및 손실보상 절차가 예정되어 있는 등의 여러 사정에 비추어 보면, 이 사건 약정은 단순히 협의취득 대상토지의 현황이나 면적을 잘못 평가하거나 계산상의 오류 등으로 인하여 감정평가금액을 잘못 산정한 경우뿐만 아니라 공익사업법상의 보상액 산정 기준에 적합하지 아니한 감정평가기준을 적용함으로써 감정평가금액을 잘못 산정하여 이를 기준으로 협의매수금액을 산정한 경우에도 적용된다고 봄이 상당하다. 같은 취지의 원심판단은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 공익사업을 위한 토지 등의 협의취득의 법적 성질 및 계약 해석과 관련된 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 없다.

## 2. 상고이유 제2점에 관하여

판결에 당사자가 주장한 사항에 관한 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지 않더라도 판결 이유의 전반적인 취지에 비추어 그 주장을 인용하거나 배척하였음을 알 수 있을 정도라면 판단누락이라고 할 수 없다([대법원 2008. 7. 10. 선고 2006재다218 판결](#), [대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다88631 판결](#) 등 참조).

원심판결 이유에 피고가 협의매수대금을 과소하게 책정한 것이 고의·과실 내지 착오평가 중 어느 것에 해당하는지에 관하여 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지는 않지만, 원심은 그 채용 증거들을 종합하여, 피고가 공익사업법에 따른 협의취득을 위한 보상액을 산정함에 있어 대외적 구속력을 갖는 [공익사업법 시행규칙 제22조](#)에 따라 토지에 건축물 등이 있는 때에는 건축물 등이 없는 상태를 상정하여 토지를 평가하였어야 함에도, 대외적 구속력이 없는 구 토지보상평가지침에 따라 이 사건 토지들을 건축물 등에 해당하는 철탑 및 고압송전선의 제한을 받는 상태로 평가한 것은 정당한 토지의 평가라고 할 수 없는 점, 2009. 10. 28. 개정된 한국감정평가업협회의 토지보상평가지침 제46조의2 제1항에 의하면, '토지의 지상 공간에 고압선이 통과하고 있는 토지(선하지)에 대한 평가는 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다'고 평가기준이 변경된 점 등의 사정에 비추어 볼 때, 이 사건의 경우 피고가 고의·과실 내지 착오평가 등으로 협의매수대금을 과소하게 책정하여 지급한 경우에 해당한다고 봄이 상당하다고 판단하였는바, 이러한 판결 이유의 전반적인 취지는 공익사업법상의 보상액 산정 기준에 적합하지 아니한 감정평가기준이 적용됨으로써 감정평가금액이 잘못 산정되어 이

를 기준으로 협의매수금액이 산정된 경우는 이 사건 약정에서 정한 착오평가에 해당한다고 판단한 것임을 알 수 있으므로, 원심판결에 판단누락이나 이유불비 등의 잘못이 없다.

### 3. 상고이유 제4점에 관하여

이 사건 고압송전선이 [공익사업법 시행규칙 제22조 제2항](#)의 ‘건축물 등’에 해당하지 않는다는 주장은 원심에서 주장하지 아니한 사실을 상고심에서 새롭게 주장한 것으로서 적법한 상고이유가 될 수 없다.

### 4. 상고이유 제5점에 관하여

신의성실의 원칙에 반한다는 이유로 권리의 행사를 부정하기 위해서는 상대방에게 신의를 공여하였거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 있어야 하고, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의 관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다([대법원 2007. 11. 29. 선고 2005다64552 판결](#) 등 참조).

같은 취지에서 원심이, 원고들이 이 사건 토지들에 관한 협의매수가 이루어진 후 수년이 경과한 후에 민사소송을 제기하였다고 하더라도 신의칙에 반한 권리행사라고 볼 수 없다고 판단하였음은 정당하고, 거기에 신의성실의 원칙에 관한 법리오해의 잘못이 없다.

### 5. 결론

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