

토지수용이의재결처분취소

[대법원 2001. 4. 24. 99두5085]



【판시사항】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙상 일반토지의 평가방법에 의한 가격으로 평가하도록 되어 있는 도수로부지를 그보다 낮은 가격으로 평가하는 구거부지로 보기 위한 객관적 사유
- [2] 관행용수를 위한 도수로부지에 그 소유자의 의사에 의하지 아니한 채 생활오폐수가 흐르고 있다는 사정이 원래 일반토지의 평가방법에 의한 가격으로 평가하도록 되어 있는 도수로부지를 그보다 낮은 가격으로 평가하는 구거부지로 보아도 될만한 객관적인 사유에 해당하는지 여부(소극)
- [3] 수용대상토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어 보상선례를 참작할 수 있는지 여부(한정 적극)
- [4] 토지수용법상 손실보상액의 산정방법으로 원칙적으로 사업대상토지가 속한 시·군·구의 평균지가변동률에 의하여 사업인정 고시일로부터 수용재결일까지의 시점수정을 하도록 하는 취지 및 정당한 보상액을 산정함에 있어 사업대상토지 인근지역의 유사용도 표준지의 공시지가가 당해 시·군·구의 평균지가변동률보다 높은 경우, 이와 같은 사정을 바로 기타요인으로 보고 보정할 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조의2 제2항, 제12조 제2항, 제6조 제1항, 제2항은 구거부지에 대하여는 인근토지에 대한 평가금액의 1/3 이내로 평가하도록 하면서 관행용수를 위한 도수로부지에 대하여는 일반토지의 평가방법에 의하여 평가하도록 규정하고 있는바, 이와 같이 구거부지와 도수로부지의 평가방법을 달리하는 이유는 그 가치에 차이가 있다고 보기 때문이므로, 일반토지의 평가방법에 의한 가격으로 평가하도록 되어 있는 도수로부지를 그보다 낮은 가격으로 평가하는 구거부지로 보기 위하여는 그 도수로의 개설경위, 목적, 주위환경, 소유관계, 이용상태 등의 제반 사정에 비추어 구거부지로 평가하여도 될만한 객관적인 사유가 있어야 한다.
- [2] 관행용수를 위한 도수로부지에 그 소유자의 의사에 의하지 아니한 채 생활오폐수가 흐르고 있다는 사정은 원래 일반토지의 평가방법에 의한 가격으로 평가하도록 되어 있는 도수로부지를 그보다 낮은 가격으로 평가하는 구거부지로 보아도 될만한 객관적인 사유가 될 수 없다.
- [3] 토지수용법 제46조 제2항이나 지가공시및토지등의평가에관한법률 등 토지수용에 있어서의 손실보상액 산정에 관한 관계 규정에서 그 가격산정요인의 하나로 보상선례를 들고 있지 아니한 점에 비추어, 수용대상토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어 보상선례를 반드시 참작하여야 하는 것은 아니고, 다만 인근유사토지가 보상된 사례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 인정된 때에 한하여 이를 참작할 수 있다.
- [4] 토지수용법 제46조 제2항 제1호, 같은법시행령 제18조의7에서 손실보상액의 산정방법으로 원칙적으로 사업대상토지가 속한 시·군·구의 평균지가변동률에 의하여 사업인정 고시일로부터 수용재결일까지의 시점수정을 하도록 하는 취지가 일반적으로 사업인정 고시일 이후의 사업대상토지 및 인근지역 토지들의 가격변동에는 당해 공공사업으로 인한 개발이익이 포함되어 있을 수 있으므로 이를 배제하려는 데 있는 점에 비추어, 정당한 보상액을 산정함

에 있어 사업대상토지 인근지역의 유사용도 표준지의 공시지가가 당해 시·군·구의 평균지가변동률보다 높다고 하여 이와 같은 사정을 바로 기타요인으로 보고 보정하는 것은 허용될 수 없다.

【참조조문】

- [1] 토지수용법 제46조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제1항, 제2항, 제6조의2 제2항, 제12조 제2항
- [2] 토지수용법 제46조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제1항, 제2항, 제6조의2 제2항, 제12조 제2항
- [3] 토지수용법 제46조 제2항, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제9조, 제10조, 제22조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조, 감정평가에관한규칙 제17조
- [4] 토지수용법 제46조 제2항 제1호, 제3항, 토지수용법시행령 제18조의7

【참조판례】

- [3] 대법원 1992. 10. 27. 선고 91누8562 판결(공1992, 3308), 대법원 1993. 2. 9. 선고 92누6921 판결(공1993상, 991), 대법원 1993. 2. 12. 선고 92누11763 판결(공1993상, 1023), 대법원 1993. 6. 22. 선고 92누19521 판결(공1993하, 2151), 대법원 1994. 1. 25. 선고 93누11524 판결(공1994상, 838), 대법원 1997. 4. 8. 선고 96누11396 판결(공1997상, 1457), 대법원 1998. 7. 10. 선고 98두6067 판결(공1998하, 2140), 대법원 1999. 5. 14. 선고 98두20131 판결, 대법원 2001. 3. 27. 선고 99두7968 판결(공2001상, 1021)

【전문】

【원고,상고인겸피상고인】 한강농지개발조합의 소송수계인 농업기반공사 (소송대리인 변호사 김형진)

【피고,상고인겸피상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 (소송대리인 변호사 김수룡)

【원심판결】 서울고법 1999. 3. 3. 선고 97구22142 판결

【주문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 상고인 각자의 부담으로 한다.

【이유】

1. 피고의 상고에 대한 판단

공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조의2 제2항, 제12조 제2항, 제6조 제1항, 제2항은 구거부지에 대하여는 인근토지에 대한 평가금액의 1/3 이내로 평가하도록 하면서 관행용수를 위한 도수로부지에 대하여는 일반토지의 평가방법에 의하여 평가하도록 규정하고 있는바, 이와 같이 구거부지와 도수로부지의 평가방법을 달리하는 이유는 그 가치에 차이가 있다고 보기 때문이므로, 일반토지의 평가방법에 의한 가격으로 평가하도록 되어 있는 도수로부지를 그보다 낮은 가격으로 평가하는 구거부지로 보기 위하여는 그 도수로의 개설경위, 목적, 주위환경, 소유

관계, 이용상태 등의 제반 사정에 비추어 구거부지로 평가하여도 될만한 객관적인 사유가 있어야 한다.

그런데 관행용수를 위한 도수로부지에 그 소유자의 의사에 의하지 아니한 채 생활오폐수가 흐르고 있다는 사정은 원래 일반토지의 평가방법에 의한 가격으로 평가하도록 되어 있는 도수로부지를 그보다 낮은 가격으로 평가하는 구거부지로 보아도 될만한 객관적인 사유가 될 수 없다.

같은 취지에서, 원심이 도수로부지로 이용되던 그 판시 계쟁토지를 구거부지로 보고 평가한 각 이의재결감정이 위법하다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위배나 심리미진 또는 헌법위반과 법리 오해 등의 위법이 없다.

따라서 피고의 상고이유는 모두 받아들일 수 없다.

2. 원고의 상고에 대한 판단

토지수용법 제46조 제2항이나 지가공시및토지등의평가에관한법률 등 토지수용에 있어서의 손실보상액 산정에 관한 관계 규정에서 그 가격산정요인의 하나로 보상선례를 들고 있지 아니한 점에 비추어, 수용대상토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어 보상선례를 반드시 참작하여야 하는 것은 아니고, 다만 인근유사토지가 보상된 사례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적절한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 인정된 때에 한하여 이를 참작할 수 있으며(대법원 1993. 2. 12. 선고 92누11763 판결 참조), 한편 토지수용법 제46조 제2항 제1호, 같은법시행령 제18조의7에서 손실보상액의 산정방법으로 원칙적으로 사업대상토지가 속한 시·군·구의 평균지가변동률에 의하여 사업인정 고시일로부터 수용재결일까지의 시점수정을 하도록 하는 취지가 일반적으로 사업인정 고시일 이후의 사업대상토지 및 인근지역 토지들의 가격변동에는 당해 공공사업으로 인한 개발이익이 포함되어 있을 수 있으므로 이를 배제하려는 데 있는 점에 비추어, 정당한 보상액을 산정함에 있어 사업대상토지 인근지역의 유사용도 표준지의 공시지가가 당해 시·군·구의 평균지가변동률보다 높다고 하여 이와 같은 사정을 바로 기타요인으로 보고 보정하는 것은 허용될 수 없다.

같은 취지에서, 원심이 그 평가액대로 보상이 이루어졌는지도 분명하지 아니한 평가선례와 가격시점이 훨씬 앞서서 선례로 보기에 적절하지 못한 보상선례를 참작한다고 하면서도 보정률의 산출근거를 제시하지 아니한 각 이의재결감정을 위법하다고 보는 한편 삼차감정평가법인의 평가액 중 이 사건 토지 인근지역의 유사용도 표준지의 가격변동을 기타요인으로 보정한 부분을 배제한 평가액을 정당한 보상액으로 봄으로써 결국 기타요인 보정을 인정하지 아니한 것은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 법리오해 등의 위법이 없다.

따라서 원고의 상고이유도 받아들일 수 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 소송비용의 부담을 정하여 주문과 같이 판결한다.

대법관 배기원(재판장) 서성(주심) 유지담 박재윤