

수용보상금증액청구

[대법원 2014. 4. 24. 선고 2012두6773 판결]

【판시사항】

[1] 토지소유자가 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제34조, 제50조](#) 등에 규정된 재결절차를 거치지 않고 곧바로 사업시행자를 상대로 [같은 법 제73조](#)에 따른 잔여지 가격감소 등으로 인한 손실보상을 청구할 수 있는지 여부(소극) 및 이는 수용대상토지에 대하여 재결절차를 거친 경우에도 마찬가지인지 여부(적극)

[2] 논리적으로 양립할 수 없는 수 개 청구의 선택적 병합이 허용되는지 여부(소극)/ [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제74조](#)에 따른 잔여지 수용청구와 [제73조](#)에 따른 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상청구의 선택적 병합이 허용되는지 여부(소극)

【참조조문】

[1] [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제34조, 제50조, 제61조, 제73조, 제83조, 제84조, 제85조](#)

[2] [행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제253조, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제73조 제1항, 제74조 제1항](#)

【참조판례】

[1] [대법원 2008. 7. 10. 선고 2006두19495 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011두22587 판결](#)/ [2] [대법원 1982. 7. 13. 선고 81다카1120 판결\(공1982, 747\)](#)

【전문】

【원고, 피상고인 겸 부대상고인】

주식회사 해덕기업 (소송대리인 법무법인(유한) 태평양 담당변호사 한위수 외 2인)

【피고, 상고인 겸 부대피상고인】

서울특별시 (소송대리인 정부법무공단 담당변호사 김형성 외 2인)

【원심판결】

서울고법 2012. 2. 3. 선고 2010누23790 판결

【주 문】

원심판결 중 원심판결 별지 내역표 순번 제1항 및 제8항 토지에 관한 피고 패소 부분과 가지급물반환신청에 관한 피고 패소 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고의 부대상고와 피고의 나머지 상고를 각 기각한다.

【이 유】

상고이유 및 부대상고이유를 판단한다.

1. 원고의 부대상고이유에 관하여

가. 제1점에 관하여

원심은 제1심판결을 인용하여, 판시 사정을 종합하면 이 사건 각 토지는 그 용도지역이 공업지대로서 그 토지

에 건축물이 없거나 일시적으로 타 용도로 이용되고 있고, 가까운 장래에 공업용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지로서 공업용 나지로 판단함이 상당하다는 이유로, 이 사건 각 토지를 상업용지 또는 주거용지로 보아야 한다는 원고의 주장을 배척하였다.

관련 법령과 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하여 수긍할 수 있고, 거기에 필요한 심리를 다하지 아니하고 판단을 누락하거나 공법상 제한을 받는 토지의 보상금 산정 또는 토지의 이용상황에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

나. 제2점에 관하여

원심은 제1심판결을 인용하여, 이 사건 제2토지가 접하고 있는 도로의 위치와 형태 및 특징, 2008년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침의 내용 등 판시 사실과 사정들을 종합하면, 이 사건 제2토지의 ‘도로접면’ 조건은 ‘폭 12m 이상 25m 미만의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지’인 ‘중로한면’에 해당한다고 봄이 상당하다고 판단하였다.

적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하여 수긍할 수 있고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 ‘도로접면’ 조건에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 피고의 상고이유에 관하여

가. 제1점에 관하여

(1) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘공익사업법’이라 한다) 제73조 제1항은 “사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다. 다만, 잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다”고 규정하고 있다. 이러한 공익사업법 제73조와 같은 법 제34조, 제50조, 제61조, 제83조 내지 제85조의 규정 내용 및 입법 취지 등을 종합하면, 토지소유자가 사업시행자로부터 공익사업법 제73조에 따른 잔여지 가격감소 등으로 인한 손실보상을 받기 위하여는 공익사업법 제34조, 제50조 등에 규정된 재결절차를 거친 다음 그 재결에 대하여 불복할 때 비로소 공익사업법 제83조 내지 제85조에 따라 권리구제를 받을 수 있을 뿐이며, 이러한 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를 상대로 손실보상을 청구하는 것은 허용되지 않는다고 봄이 상당하고([대법원 2008. 7. 10. 선고 2006두19495 판결](#)참조), 이는 수용대상토지에 대하여 재결절차를 거친 경우에도 마찬가지이다([대법원 2012. 11. 29. 선고 2011두22587 판결](#)참조).

원심이 인정한 사실과 적법하게 채택된 증거들에 의하면, 원고는 판시 수용대상 토지들을 제외하고 이 사건 제8토지의 잔여지 가격감소로 인한 손실보상에 관하여는 별도의 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자인 피고를 상대로 이에 관한 손실보상을 청구하고 있음을 알 수 있으므로, 이 부분 청구는 위 법리에 비추어 허용되지 않는다고 할 것이다.

그런데도 원심은 이와 달리 이 부분 청구가 부적법하다는 피고의 주장을 배척하고 원고의 손실보상청구를 받아들였는바, 이는 잔여지 가격감소로 인한 손실보상청구 절차에 관한 법리를 오해하여 판단을 그르친 것이다.

(2) 한편 기록에 의하면, 원심은 원고가 이 사건 제8토지에 관하여 잔여지 수용청구에 잔여지 가격감소로 인

한 손실보상을 선택적으로 병합하여 청구하는 것을 허용하고 판시와 같이 잔여지 가격감소로 인한 손실보상청구를 받아들였음을 알 수 있다. 그러나 청구의 선택적 병합은 원고가 양립할 수 있는 수 개의 경합적 청구권에 기하여 동일 취지의 급부를 구하거나 양립할 수 있는 수 개의 형성권에 기하여 동일한 형성적 효과를 구하는 경우에 그 어느 한 청구가 인용될 것을 해제조건으로 하여 수 개의 청구에 관한 심판을 구하는 병합 형태이므로, 논리적으로 양립할 수 없는 수 개의 청구는 선택적 병합이 허용되지 아니한다([대법원 1982. 7. 13. 선고 81다카1120 판결](#) 참조). 그런데 잔여지의 수용청구와 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상청구는 서로 양립할 수 없는 관계에 있어 선택적 병합이 불가능한데 원심이 위 두 청구의 선택적 병합 청구를 허가한 것 또한 잘못이다.

나. 제2점에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 원고가 도로점용허가를 받은 부분은 서울 구로구 (주소 1 생략) 및 (주소 2 생략) 토지와 맞닿은 인도(보도) 부분 49㎡으로 봄이 상당하다고 판단하였다.

적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하여 수긍할 수 있고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 행정처분의 확정이나 행정행위의 공정력 및 불가쟁력에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

다. 제3점에 관하여

원심은, 이 사건 제1토지의 경우 그 경계가 경인으로 인도의 경계석과 직접 맞닿아 있지는 않고 그 사이에 길쭉한 모양의 서울 구로구 (주소 1 생략) 토지, (주소 3 생략) 토지, (주소 2 생략) 토지 등이 존재하고 있기는 하지만, 판시 사정에 비추어 이 사건 제1토지의 ‘도로접면’ 조건은 ‘폭 25m 이상의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지’인 ‘광대한면’에 해당한다고 봄이 상당하다고 판단하였다.

관련 법령과 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하여 수긍할 수 있고, 거기에 이 사건 제1토지의 일시적 이용상황이나 ‘도로접면’ 조건에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

라. 제4점에 관하여

보상금 증감에 관한 소송에서 재결의 기초가 된 감정기관의 감정평가와 법원 감정인의 감정평가가 개별요인 비교에 관하여 평가를 달리한 관계로 감정결과(수용대상토지의 보상평가액)에 차이가 생기는 경우 각 감정평가 중 어느 것을 선택할지에 관하여는 법원의 재량에 속한다고 할 것이나, 이는 감정평가의 개별요인 비교에 오류가 없고 논리와 경험칙에 반하지 않는 범위 내에서만 허용되는 것이다.

그런데 원심이 인정한 사실과 적법하게 채택된 증거들에 의하면, ① 원심이 이 사건 제1토지의 보상을 위하여 채택한 주식회사 온누리감정평가법인(이하 ‘온누리’라 한다)의 감정결과는 이 사건 제1토지의 이용상황을 공업용으로 보는 원심과 달리 상업용으로 보면서 환경조건이나 행정조건 등 비교표준지(서울 구로구 (주소 4 생략) 공장용지 8,066㎡)와의 개별요인 비교에 있어 이 사건 제1토지의 이용상황이 상업용임을 전제로 하였고, 재결절차에서 이루어진 감정이나 제1심법원의 또 다른 감정인인 주식회사 에이원감정평가법인(이하 ‘에이원’이라 한다) 감정보다 그 격차율도 더 높게 산정한 사실, ② 특히 행정조건 비교에 있어서는 그 격차율을 1.31로 산정하였는데, 이는 다른 감정인이 동일한 위 비교표준지를 기준으로 산정한 격차율 1.05보다 훨씬 높을 뿐만 아니라(기타조건에서 온누리가 다른 감정인보다 낮게 산정한 것을 감안하더라도 높은 것은 마찬가지)

다) 온누리 스스로 이 사건 제1토지와 연결하여 있고 지목도 같아 크게 다를 바 없는 이 사건 제2토지에 대하여 산정한 격차율 1.08과 비교하더라도 차이가 현저하고 그와 같이 높게 산정한 이유에 관한 별다른 설명도 없는 사실, ③ 가로조건의 비교에 있어서도 동일한 토지를 두고 도로접면 조건을 ‘맹지’로 볼 경우에는 ‘지가형성요인에 관한 표준적인 비교표’(이하 ‘토지가격비준표’라 한다. 온누리도 감정서에서 이를 참작하였다고 밝히고 있다)에 나오는 기준보다 그 격차율을 더 낮게 산정하였으면서도 도로접면 조건을 ‘광대한면’으로 볼 경우에는 토지가격비준표에 나오는 기준보다 오히려 그 격차율을 더 높게 산정하였고, 다른 감정인과 차이가 있는데도 그 이유에 관하여 별다른 설명이 없는 사실, ④ 그 결과 이 사건 제1토지의 경우 에이원의 감정결과와 비교하더라도 그 가격 차이가 무려 27억 5,000여만 원에 이르는 사실 등을 알 수 있다.

이와 같이 이 사건 제1토지의 보상을 위하여 원심이 채택한 온누리의 감정결과는 이 사건 제1토지의 이용상황을 원심과 다르게 보았을 뿐만 아니라 이 사건 제2토지에 대한 온누리 자신의 감정 내용과도 맞지 않는 부분이 있으며, 재결이나 재판 과정에서 이루어진 다른 감정기관 또는 감정인의 감정과 비교하여 쉽게 납득하기 어려울 정도로 현저한 차이가 있는데도 그 이유에 관하여 합리적인 이유를 제시하고 있지 않은 만큼, 이러한 감정결과를 증거로 채택하기 위하여는 먼저 이에 관한 충분한 심리를 거쳐 그 타당성을 검토할 것이 요구된다.

그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 위와 같이 납득하기 어려운 온누리의 감정결과를 채택하였는바, 이는 감정결과 채택에 관한 법원의 재량의 한계를 벗어난 것이고, 이를 기초로 이 사건 제1토지의 보상금을 산정한 원심판결은 필요한 심리를 다하지 아니하여 판단을 그르친 것이다.

마. 가지급물반환신청 부분에 관하여

본안에 관하여 위와 같은 이유로 원심판결 중 이 사건 제1토지 및 제8토지에 관한 피고 패소 부분을 파기하는 이상, 피고의 가지급물반환신청에 대한 재판 중 피고 패소 부분도 파기의 대상이 된다([대법원 1996. 5. 10. 선고 96다5001 판결](#), [대법원 2013. 9. 13. 선고 2011다56033 판결](#) 등 참조).

3. 결론

그러므로 원심판결 중 이 사건 제1토지 및 제8토지에 관한 피고 패소 부분과 가지급물반환신청에 관한 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 원고의 부대상고 및 피고의 나머지 상고는 이를 각 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.