

토지수용재결처분취소등

[대법원 1993. 3. 23. 92누2653]



【판시사항】

가. 수용재결시 기존의 공시지가가 공시되어 있었지만 이의재결시 새로운 공시지가의 공시가 있었고 그 공시기준일이 수용재결일 이전인 경우 이의재결에서의 보상액 산정기준(=새 공시지가) 나. 종전의 공공사업시행자와 수용에 있어서의 사업주체가 상이하고 수용 용도가 변경된 경우 손실보상액을 산정함에 있어서 이용상황 평가의 기준시기(=수용재결시)

【판결요지】

가. 공시지가는 공시기준일을 기준으로 하여 효력이 있다 할 것이므로 공시기준일 이후를 가격시점으로 한 평가나 보상은 공시된 공시지가를 기준으로하여 산정하여야 하고 수용재결시에 기존의 공시지가가 공시되어 있더라도 이의재결시에 새로운 공시지가의 공시가 있었고 그 공시기준일이 수용재결일 이전으로 된 경우에는 이의재결은 새로 공시된 공시지가를 기준으로 하여 평가한 금액으로 행하는 것이 옳다. 나. 종전의 공공사업시행자와 수용에 있어서의 사업주체가 서로 상이하고 종전의 용도와 다른 목적에 제공하고자 수용하는 경우 수용으로 인한 보상액은 수용재결 당시의 당해 토지의 이용상황을 기준으로 하여 산정하여야 하는 것이지 종전의 공공사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가할 것은 아니다.

【참조조문】

가. 구 토지수용법 (1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조 제2항, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제9조 나. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제7항

【참조판례】

가. 대법원 1991.9.24. 선고 91누2038 판결(공1991,2632), 1992.5.26. 선고 91누10831 판결(공1992,2044), 1992.9.22. 선고 91누8388 판결(공1992,3008)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 피고들 소송대리인 변호사 김찬진 외 1인

【원심판결】 서울고등법원 1992.1.16. 선고 90구20048 판결

【주문】

】

원심판결을 파기하고 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이유】

】 상고이유를 본다.

1. 제1점에 관하여

구 토지수용법 제46조 제2항(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것), 지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조, 제9조, 제10조 등의 각 규정을 종합하면 공시지가는 공시기준일을 기준으로 하여 효력이 있다 할 것이므로 그 공시기준일 이후를 가격시점으로 한 평가나 보상은 공시된 공시지가를 기준으로 하여 산정하여야 할 것이고 비록 수용재결시에 기존의 공시지가가 공시되어 있다 하더라도 이의재결시에는 새로운 공시지가의 공시가 있었고 그 공시기준일이 수용재결일 이전으로 된 경우에는 이의재결은 새로 공시된 공시지가를 기준으로 하여 평가한 금액으로 행하는 것이 옳다 고 할 것이다.

기록에 의하면 건설부장관은 1989.12.30. 공시기준일을 같은 해 7.1.로한 1989년 공시지가를 공시한 후 다시 1990.4.30.에 이르러 공시기준일을 같은 해 1.1.로 한 1990년 공시지가를 공시하였고 한편 이 사건 토지에 대한수용재결일은 1990.2.27.이고 이의재결일은 같은 해 10. 26.임을 알 수 있으므로 이에 대한 보상액은 위 1990년 공시지가를 기준으로 하여 산정하여야 하는 것이다.

그럼에도 원심은 위 1989년 공시지가를 기준으로 하여 이 사건 토지에 대한보상액을 산정한 원심감정인의 감정평가방법이 관계법령에 따른 정당한 것이라고 하면서 이에 의하여 그 보상액을 결정하였으니 이는 손실보상금의 산정기준에 관한 법리를 오해하여 판결결과에 영향을 미쳤음이 명백하므로 이 점을 지적하는 논지는 이유 있다.

2. 제2점에 관하여

원심은, 원심감정인이 이 사건 제1토지[군포시 (주소 생략) 도로 245m중 126/245 지분]에 대한 보상액을 산정함에 있어 위 토지가 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제7항 소정의 "전에 시행된 공공사업의부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지"에 해당함을 전제로 하여 위 토지가 종전의 공공사업으로 도로에 편입될 당시 그 이용상황이 "전"이었으므로 위 토지가 수용재결당시에도 "전"임을 상정하여 이에 따라 그 보상액을 산출하였음을 인정하고 이와 같이 산출한 가액을 적정한 것이라고 판단하였다.

그러나 원심이 인정하고 있는 바와 같이 원래 위 토지의 지적은 245m 이었다가 시흥군이 그 중 특정부분 119m 를 도로로 사용하기 위하여 협의취득함으로써 나머지 126m (이 사건 제1토지)가 원고의 소유로 남아 있었던 것으로서, 위 119m 부분에 도로가 개설되면서 이 사건 제1토지도 도로부지로 편입되었다고 볼 증거로는 원고로 부터 이를 들어서 알고 있다는 취지의 원심증인 소외인의 증언이 있을 뿐 달리 이를 뒷받침할 뚜렷한 증거가 없을 뿐 아니라 시흥군이 위 245m 전체를 협의취득하지 아니하고 그 중 119m 만 그 위치를 특정하여 취득하였던 사실 등에 비추어 보면 위 제1토지 역시 당시 도로부지로 편입되었다고 쉽게 단정하기는 어렵다고 여겨지므로 이 점에 대하여 더 심리하여 볼 여지가 있다고 하겠고, 또한 기록에 의하면 위 제1토지는 수용재결 당시 사실상 도로로 이용되고 있으며 이 사건에서 위 토지는 시흥군과는 아무런 관계가 없는 피고 대한주택공사가 시행하는 사업을 위하여 수용되는 것이고 그 용도 또한 종전과 같이 도로부지로 사용하려 함이 아니라 이와 무관하게 택지개발사업지구로 편입하여 아파트부지로 사용하기 위한 것임을 알 수 있는바, 그렇다면 종전의 공공사업시행자와 이 사건 수용에 있어서의 사업주체가 서로 상이할 뿐더러 종전의 용도와는 다른 목적에 제공하고자 이를 수용하는이 사건에 있어서는 그 수용으

로 인한 보상액은 위 토지가 시흥군에 의해 도로에 편입(위 119m 부분과 함께)된 여부 등에 관계없이 이 사건 수용 재결 당시의 당해 토지의 이용상황을 기준으로 하여 산정하여야 하는 것이지 종전의 공공사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가할 것은 아니라 할 것이다.

따라서 원심이 위 토지의 그 보상액을 위와 같이 "전"을 기준으로 산정한방법을 적정한 것으로 받아들인 것은 심리를 다하지 아니하였거나 손실보상금의 산정방법에 관한 법리를 오해한 잘못이 있어 판결결과에 영향을 미치게 하였다 할 것이어서 이를 지적하는 논지 역시 이유 있다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 대하여 더 판단할 필요없이 원심판결을 파기하고 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 천경송(재판장) 윤관 김주한(주심) 김용준