

토지수용재결처분취소등

[대법원 1994. 6. 24. 93누21972]



【판시사항】

가. 수용대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우의 표준지 선정방법나. 토지수용법 제75조의2 제2항에 의한 보상금의 증감에 관한 소송의 성질 및 그 소송에서 법원이 정당한 보상액의 심리를 하여야 하는지 여부

【판결요지】

가. 수용대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우에는 그 용도지역이 토지의 가격형성에 미치는 영향을 고려하여 볼 때, 당해 토지와 같은 용도지역의 표준지가 있으면 다른 특별한 사정이 없는 한 용도지역이 같은 토지를 당해 토지에 적용할 표준지로 선정함이 상당하고 / 가사 그 표준지와 당해 토지의 이용상황이나 주변환경 등에 다소 상이한 점이 있다 하더라도 이러한 점은 지역요인이나 개별요인의 분석 등 품등비교에서 참작하면 된다. 나. 토지소유자가 토지수용법 제75조의2 제2항에 의하여 재결청과 기업자를 공동피고로 하여 제기하는 보상금의 증감에 관한 소송은 필요적 공동소송이므로 토지소유자와 재결청 및 기업자 간에 승패가 합일적으로 확정되어야 하고 이는 법원에서 정당한 보상액의 심리를 하는 것을 전제로 한다.

【참조조문】

구 토지수용법(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조 제2항, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제9조, 토지수용법 제75조의2 제2항

【참조판례】

가. 대법원 1992.2.26. 선고 92누8675 판결(공1992,1099), 1992.9.14. 선고 91누8722 판결(공1992,2905), 1993.8.27. 선고 93누7068 판결(공1993하,2650) / 나. 대법원 1991. 11. 26. 선고 91누285 판결(공1992,327), 1992.4.14. 선고 91누1615 판결(공1992,1613), 1993.5.25. 선고 92누19415 판결

【전문】

【원고 상고인 겸 피상고인】

【피고, 상고인】 중앙토지수용위원회

【피고, 피상고인】 대한주택공사 위 피고들 소송대리인 변호사 김찬진외 1인

【원심판결】 대구고등법원 1993.9.22. 선고 92구399 판결

【주문】

】

원심판결을 파기하고 사건을 대구고등법원에 환송한다.

【이유】

】 상고이유를 본다.

1. 원고 소송대리인들의 상고이유 제1점 및 피고 중앙토지수용위원회 소송대리인들의 상고이유 제1,2점에 대하여
수용대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우에는 그 용도지역이 토지의 가격형성에 미치는 영향을 고려하여 볼 때, 당해 토지와 같은 용도지역의 표준지가 있으면 다른 특별한 사정이 없는 한 용도지역이 같은 토지를 당해 토지에 적용할 표준지로 선정함이 상당하고 / 가사 그 표준지와 당해토지의 이용상황이나 주변환경 등에 다소 상이한 점이 있다 하더라도 이러한 점은 지역요인이나 개별요인의 분석 등 품등비교에서 참작하면 되는 것이다(당원 1992.9.14. 선고 91누8722 판결 등 참조).

따라서 원심이 이 사건 이의재결의 기초가 된 각 감정기관의 감정평가는 도시계획상 자연녹지지역에 위치한 이 사건 수용대상토지에 대한 표준지를 선정함에 있어 특별한 사정도 없이 용도지역이 다른 토지를 표준지로 선정하는 등 보상액 산정방법에 관한 원칙과 기준에 따르지 아니한 위법이 있고, 원심감정인의 감정결과 역시 위와 같은 위법이 있다고 판단한 것은 앞서 설시한 법리에 비추어 정당하고 거기에 소론과 같은 채증법칙위반이나 사실오인의 위법이 있다고 할 수 없다.

그리고 표준지 선정이 잘못되어 위법한 이상 품등비교 또는 보상액 산정시 참작사유의 하나에 불과한 인근유사토지의 정상거래가격만으로 적정손실보상액을 산정할 수 있는 것도 아니다.

논지는 모두 이유 없다.

2. 피고 중앙토지수용위원회 소송대리인들의 상고이유 제3점에 대하여

기록에 의하면, 이 사건 수용대상토지와 용도지역이 같은 표준지인 포항시 (주소 생략) 토지의 공시지가가 이의재결시의 각 감정기관이나 원심감정인이 선정한 각 표준지보다 낮은 사실은 인정되나 그러한 사실만으로 위 (주소 생략) 토지를 표준지로 선정하여 품등비교를 통하여 상향조정된다 하더라도 이의재결에서 산정된 손실보상액보다 적을 것이 반드시 명백하다고 할 수는 없으므로 이를 전제로 한 논지는 이유 없다.

3. 원고 소송대리인들의 상고이유 제2점 및 피고 중앙토지수용위원회 소송대리인들의 상고이유 제4점에 대하여

원심판결 이유에 의하면 원심은 이 사건 이의재결의 기초가 된 각 감정기관의 감정평가는 도시계획구역 내에 위치한 이 사건 수용대상토지에 대한 표준지를 선정함에 있어 특별한 사정도 없이 용도지역이 다른 토지를 표준지로 선정하는 등 보상액 산정방법에 관한 원칙과 기준에 따르지 아니한 위법이 있고 원심감정인의 감정결과 역시 위와 같은 위법이 있으며 그 밖에 달리 이 사건 토지의 수용에 따른 정당한 보상액산정의 기초로 삼을 만한 감정평가가 없다고 판단한 다음, 이 사건 이의재결이 위법한 감정평가를 기초로 하여 손실보상액을 산정함으로써 위법임을 면할 수 없지만 정당한 보상액이 밝혀지지 아니한 경우에는 관계법령에 따라 정당한 보상액을 산정하더라도 이의재결시 정한 보상액이 정당한 보상액보다 더 많다거나 같다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 법원으로서 위법한 이의재결 전부를 취소하고 토지소유자의 기업자에 대한 추가보상금 지급청구를 기각할 수밖에 없다는 이유로 이 사건 이의재결의 취소를 구하는 원고의 피고 중앙토지수용위원회에 대한 청구는 인용한 반면 정당한 보상액과

이의재결시 정한 보상액과의 차액에 해당하는 금원의 지급을 구하는 원고의 피고 대한주택공사에 대한 청구는 기각하였다.

그러나, 토지소유자가 토지수용법 제75조의2 제2항에 의하여 재결청과 기업자를 공동피고로 하여 제기하는 보상금의 증감에 관한 소송은 필요적 공동소송이므로(당원 1993.5.25.선고 92누19415 판결 참조) 토지소유자와 재결청 및 기업자 간에 승패가 합일적으로 확정되어야 하고 이는 법원에서 정당한 보상액의 심리를 하는 것을 전제로 하고 있는 바, 원심이 이 사건 이의재결의 기초가 된 각 감정기관의 감정평가가 표준지 선정을 그르쳐 보상액 산정방법에 관한 원칙과 기준에 위배되어 위법하다고 판단한 이상 원심감정인의 감정평가 역시 보상액 산정방법에 관한 원칙과 기준에 위배되었다 하여 곧바로 원고의 피고 대한주택공사에 대한 추가보상금 청구를 기각할 것이 아니라 원심감정인 등에게 적법한 감정평가방법에 따른 재감정을 명하거나 적정한 표준지를 선정하였을 경우의 정당한 보상액에 관하여 사실조회를 하여 보는 등의 방법으로 그 정당한 보상액을 심리하여 본 다음 이를 이의재결시의 보상액과 비교하여 보아 정당한 보상액이 이의재결시의 보상액을 초과하면 피고 중앙토지수용위원회에 대하여는 이의재결에서 원고의 보상금 증액신청을 기각한 부분 중 그 차액에 해당하는 부분을 취소하고 아울러 피고 대한주택공사에 대하여는 원고에게 위 차액에 해당하는 금원의 지급을 명하여야 하는 것이고, 만일 정당한 보상액이 이의재결시의 보상액보다 적거나 같은 경우에는 이의재결시의 보상액이 정당한 보상액이 되어 결과적으로 이의재결이 적법하게 되는 것이므로 재결청 및 기업자에 대한 원고의 청구를 모두 기각하여야 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심이, 이 사건 이의재결의 기초가 된 각 감정기관의 감정평가는 물론 원심감정인의 감정결과 역시 보상액 산정방법에 관한 원칙과 기준에 위배되어 모두 위법하다고 판단하면서도 나아가 적법한 보상액 평가 방법에 의한 정당한 보상액에 대하여는 심리판단하여 보지도 아니한 채 달리 정당한 보상액산정의 기초로 삼을 만한 자료가 없다는 이유만으로 원고의 피고 중앙토지수용위원회에 대한 청구는 인용하면서도 피고 대한주택공사에 대한 청구를 기각한 것은 정당한 보상액에 대한 심리를 제대로 하지 아니하였거나 보상금의 증감에 관한 소송의 구조에 관한 법리를 오해함으로써 이유모순의 위법을 저질러 판결에 영향을 미친 위법이 있다 할 것이다. 이 점을 지적하는 각 논지는 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김상원(재판장) 윤영철 박준서(주심)