

손실보상금

[대법원 2013. 5. 23. 선고 2013두437 판결]

【판시사항】

[1] 주거용이 아닌 다른 용도로 허가받거나 신고한 건축물의 소유자가 공익사업시행지구에 편입될 당시 적법한 절차에 의하지 않고 임의로 주거용으로 용도를 변경하여 사용하고 있는 경우, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제1항 단서의 ‘무허가건축물등’에 포함되는지 여부(소극)

[2] 공익사업의 시행에 따라 사업구역에 편입된 甲 소유 토지 및 건물 중 편입되고 남은 부분에 관한 손실보상액 산정이 문제된 사안에서, 잔여지가 공익사업에 따라 설치되는 도로에 접하게 되는 이익을 참작하여 잔여지 손실보상액을 산정할 것은 아니라는 이유로, 법원감정이 부당하다는 甲의 주장을 배척한 원심판단을 정당하다고 한 사례

【참조조문】

[1] 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것) 제78조 제5항, 제9항, 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(2012. 1. 2. 국토해양부령 제427호로 개정되기 전의 것) 제24조, 제54조 제1항

[2] 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것) 제66조

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

한국토지주택공사 (소송대리인 법무법인 효원 담당변호사 최중현 외 6인)

【원심판결】

서울고법 2012. 12. 7. 선고 2012누19863 판결

【주 문】

원심판결 중 주거이전비 청구에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 나머지 상고를 기각한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 주거이전비 청구에 관한 상고이유에 대하여

구 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것. 이하 ‘공익사업법’이라 한다) 제78조 제5항, 제9항은 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 하고, 그 보상에 대하여는 국토해양부령이 정하는 기준에 의하도록 규정하고 있다. 구 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(2012. 1. 2. 국토해양부령 제427호로 개정되기 전의 것. 이하 ‘공익사업법 시행규칙’이라 한다) 제24조, 제54조 제1항은, 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 당해 건축물에 대한 보

상을 하는 때에 주거이전비를 보상하여야 하나, 당해 건축물이 「건축법」 등 관계 법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축을 하여야 하는 건축물을 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물(이하 '무허가건축물등'이라 한다)인 경우에는 주거이전비를 보상하지 아니한다고 규정하고 있다.

위 각 규정의 문언, 내용 및 입법 취지 등을 종합하여 보면, 주거용 용도가 아닌 다른 용도로 이미 허가를 받거나 신고를 한 건축물은 그 소유자가 공익사업시행지구내 편입될 당시 허가를 받거나 신고를 하는 등의 적법한 절차에 의하지 아니하고 임의로 주거용으로 용도를 변경하여 사용하고 있는 경우에는 공익사업법 시행규칙 제54조 제1항 단서에서 주거이전비를 보상하지 아니한다고 규정한 '무허가건축물등'에 포함되는 것으로 해석함이 타당하다.

원심이 적법하게 확정한 바에 의하면, ① 이 사건 사업에 대하여 2009. 7. 10. 사업의 인정·고시가 이루어졌고, 이에 따라 원고 소유의 이 사건 제1, 2토지와 이 사건 건물 중 일부가 이 사건 사업구역에 편입되었으며, ② 이 사건 건물 2층의 공부상 용도는 1992. 11. 16.부터 2005. 6. 19.까지는 단독주택이었으나 2005. 6. 20.부터 2009. 8. 20.까지는 제2종 근린생활시설(사무실)이었고 2009. 8. 21. 원고의 신고에 따라 다시 단독주택으로 변경되었다는 것이다.

이러한 사실관계를 앞서 본 규정들과 법리에 비추어 보면, 이 사건 건물 2층은 이 사건 사업시행구역에 편입될 당시인 2009. 7. 10. 그 공부상 용도가 '제2종 근린생활시설(사무실)'로서 주거용이 아닌 건축물이었으므로, 이는 [공익사업법 시행규칙 제54조 제1항](#) 단서 소정의 '무허가건축물등'에 해당하여 주거이전비 보상대상이라고 할 수 없다.

원심은 이와 달리, 사업인정고시 당시에 건축물이 용도변경 허가를 받거나 신고를 받지 아니한 채 주거용으로 사용되고 있었으나 수용재결 이전에 그 용도변경 허가를 받거나 신고를 한 후 수용재결 시까지 당해 건축물에 실제 거주한 소유자의 경우에는 예외적으로 주거이전비 보상의 요건을 충족하는 것으로 해석함이 상당하다고 보아, 이 사건 건물 2층은 [공익사업법 시행규칙 제54조 제1항](#) 본문의 '주거용 건축물'에 해당하여 주거이전비 보상대상이 된다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 공익사업법 및 공익사업법 시행규칙이 정한 주거이전비 보상대상으로서의 '주거용 건축물'에 관한 법리를 오해함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유의 주장은 이유 있다.

따라서 원심판결 중 주거이전비 청구 부분은 그 부분에 관한 나머지 상고이유의 주장에 관하여 나아가 살필 필요 없이 파기를 면할 수 없다.

2. 잔여지 가치하락 보상금 청구에 관한 상고이유에 대하여

원심판결 이유에 의하면, 원심은 [공익사업법 제66조](#)의 규정을 근거로 이 사건 잔여지가 이 사건 사업에 따른 도로의 확장으로 인하여 가격상승요인이 있음에도 이를 감안하지 아니한 법원감정이 부당하다는 피고의 주장을 배척하였다.

이 사건 잔여지가 이 사건 사업에 따라 설치되는 폭 20m의 도로에 접하게 되는 이익을 누리게 되었다더라도 그 이익을 수용 자체의 법률효과에 의한 가격감소의 손실(이른바 수용손실)과 상계할 수는 없는 것이므로([대법원 1998. 9. 18. 선고 97누13375 판결](#), [대법원 2000. 2. 25. 선고 99두6439 판결](#) 등 참조), 그와 같은 이익을 창작하여 잔여지 손실보상액을 산정할 것은 아니다. 같은 취지의 원심의 판단은 옳고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 위법이 없다. 이 부분 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 주거이전비 청구에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 나머지 상고는 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.