

토지수용재결처분취소

[대법원 1999. 5. 14. 97누4623]



【판시사항】

- [1] 토지수용법 제47조에 의한 잔여지 손실보상의 요건
- [2] 수필지의 일단의 토지 중 일부가 수용됨으로써 발생한 토지수용법 제47조 소정의 잔여지의 가격감소로 인한 손실의 산정 기준(=일단의 토지 전체)

【판결요지】

- [1] 토지수용법 제47조는 잔여지 보상에 관하여 규정하면서 동일한 소유자에 속한 일단의 토지의 일부 수용이라는 요건 외에 잔여지 가격의 감소만을 들고 있으므로, 일단의 토지를 일부 수용함으로써 잔여지의 가격이 감소되었다고 인정되는 한, 같은 법 제48조가 정하고 있는 잔여지 수용청구에서와는 달리 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 사정이 인정되지 않는 경우에도 그에 대한 손실보상을 부정할 근거가 없다.
- [2] 토지수용법 제47조 소정의 잔여지 보상은 동일한 소유자에 속한 일단의 토지 중 일부가 수용됨으로써 잔여지에 발생한 가격감소로 인한 손실을 보상대상으로 하고 있고, 이 때 일단의 토지라 함은 반드시 1필지의 토지만을 가리키는 것이 아니라 일반적인 이용 방법에 의한 객관적인 상황이 동일한 한 수필지의 토지까지 포함하는 것이라고 할 것이므로, 일단의 토지가 수필지인 경우에도 달리 특별한 사정이 없는 한 그 가격감소는 일단의 토지 전체를 기준으로 산정하여야 할 것이다.

【참조조문】

- [1] 토지수용법 제47조, 제48조
- [2] 토지수용법 제47조, 제48조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제26조

【참조판례】

- [1] 대법원 1998. 9. 8. 선고 97누10680 판결(공1998하, 2431) /
- [2] 대법원 1993. 4. 23. 선고 1992누6600 판결(공1993하, 1573)

【전문】

【원고,피상고인】

【피고,상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 (피고들 소송대리인 변호사 박진)

【원심판결】 대구고법 1997. 2. 14. 선고 96구3068 판결

【주문】

원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기한다. 이 부분 사건을 대구고등법원에 환송한다.

【이유】

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판결에서 채용하고 있는 증거들을 종합하여, 피고 대구광역시(이하 '피고 시'라고 한다)가 원심 판시의 이 사건 공익사업을 시행하기 위하여 원고 소유의 대구 동구 (주소 1 생략) 답 123㎡ 중 20㎡, (주소 2 생략) 답 180㎡ 중 31㎡ 및 (주소 3 생략) 답 1,116㎡ 중 170㎡(이하 3필지의 위 토지들을 '이 사건 토지'라고 하고, 개별 토지는 지번으로만 표시한다)를 수용하고자 피고 중앙토지수용위원회(이하 '피고 위원회'라고 한다)에 재결신청을 함으로써 피고 위원회가 1995. 12. 5. 이 사건 토지 중 수용 부분에 대한 손실보상금을 금 184,436,640원으로 하되, 수용 부분을 제외한 잔여지(이하 '이 사건 잔여지'라고 한다)의 가치하락으로 인한 손실보상은 그 입증이 없다는 이유로 배척하는 내용의 수용재결을 한 사실, 그 후 원고가 이의신청을 함에 따라 피고 위원회가 1996. 3. 5.자로 이의재결을 하면서도 피고 위원회의 의뢰에 의한 ○○감정평가법인과 △△△감정평가법인의 감정의견에 따라 이 사건 잔여지의 가치하락에 대한 입증이 막연하고 피고 시의 공익사업 시행으로 이 사건 토지의 가치가 증가하는 면도 부정할 수 없다는 이유로 이 사건 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상을 배척하면서 수용 부분에 대한 손실보상금만 금 195,238,700원으로 증액하는 내용의 이의재결을 한 사실, 수용 전의 이 사건 토지는 모두 도로에 접한 폭 9m의 길쭉한 토지였는데 도로에 접한 부분이 수용됨으로써 수용에서 제외된 이 사건 잔여지는 폭이 7.5m 정도에 불과하게 되어 그 이용효율의 저하로 가격이 8.87% 정도 하락하게 된 사실을 인정한 다음, 이에 터잡아, 이 사건 토지의 수용재결 당시 단가에 수용에서 제외된 이 사건 잔여지의 면적을 곱하여 계산한 금액에 다시 위 인정의 지가하락률을 곱하여 산출한 금 93,832,880원을 이 사건 잔여지의 지가하락으로 인한 원고의 손실액이라고 판단한 끝에 원고의 이 사건 청구를 위 금액 범위 내에서 인용하고 있다.

2. 잔여지 보상에 관한 법리오해의 상고이유에 대하여

토지수용법 제47조는 잔여지 보상에 관하여 규정하면서 동일한 소유자에 속한 일단의 토지의 일부 수용이라는 요건 외에 잔여지 가격의 감소만을 들고 있으므로, 일단의 토지를 일부 수용함으로써 잔여지의 가격이 감소되었다고 인정되는 한, 토지수용법 제48조가 정하고 있는 잔여지 수용청구에서와는 달리 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 사정이 인정되지 않는 경우에도 그에 대한 손실보상을 부정할 근거가 없다.

따라서 원심이 이 사건 토지 중 원심 판시 부분이 수용됨으로써 그 수용에서 제외된 이 사건 잔여지의 이용가치가 현저하게 하락되었는지 여부에 관한 별도의 판단 없이 바로 그 가격감소로 인한 손실보상액에 관한 판단에 나아간 것은 정당하고, 거기에 토지수용법상의 잔여지 보상에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

이 점에 관한 상고이유는 받아들일 수 없다.

3. 채증법칙 위배의 상고이유에 대하여

토지수용법 제47조 소정의 잔여지 보상은 동일한 소유자에 속한 일단의 토지 중 일부가 수용됨으로써 잔여지에 발생한 가격감소로 인한 손실을 보상대상으로 하고 있고, 이 때 일단의 토지라 함은 반드시 1필지의 토지만을 가리키는 것이 아니라 일반적인 이용 방법에 의한 객관적인 상황이 동일한 한 수필지의 토지까지 포함하는 것이라고 할 것이므로, 일단의 토지가 수필지인 경우에도 달리 특별한 사정이 없는 한 그 가격감소는 일단의 토지 전체를 기준으로 산정하여야 할 것이다.

그런데 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 이 사건 잔여지의 수용 후 가격하락률이 8.87%라고 인정한 것은 원심 감정인 소외인의 감정 결과(이하 '원심 감정'이라 한다)를 채용한 데 따른 것임이 분명하나, 원심 감정의 내용을 기록에 의하여 살펴보면 원심 감정은 이 사건 잔여지 중 (주소 2 생략) 토지만을 대상으로 그 수용 후 가격하락률을 8.87%로 산정한 다음 이를 이 사건 잔여지 전체의 가격하락률로 삼고 있음이 분명하다.

그러나 기록에 의하면, 3필지의 이 사건 잔여지는 이 사건 수용재결 당시 실제 지목이 모두 대(垓)인 일반주거지역 내의 연접한 대로변 토지로서 원고가 이를 모두 소유하고 있었음을 알 수 있고, 이러한 이 사건 잔여지의 실제 지목, 위치 및 소유관계 등에 비추어 볼 때, 이 사건 잔여지는 수용재결 당시 그 구체적 용도가 다소 다르더라도 일반적인 이용 방법에 의한 객관적인 상황으로 보아 그 전체가 일단의 토지라고 볼 수가 있다.

따라서 이 사건 잔여지의 가격감소 여부는 그 전체를 기준으로 판단하여야 할 것임에도 원심 감정은 이 사건 잔여지 중 1필지만을 대상으로 가격하락률을 산정하여 별다른 근거 없이 이를 3필지의 이 사건 잔여지 전체에 적용하고 있으므로 이는 이 사건 잔여지의 가격감소를 전체로서 판단한 것이라고 볼 수 없다.

뿐만 아니라 기록에 의하면 원심 감정은 (주소 2 생략) 토지의 가격하락률을 산출하는 과정에서 그 지상에 건축할 수 있는 건축물의 규모 등에 관하여 건축사의 자문을 얻고, 그 건축물의 분양가에 대하여 탐문 조사를 하였다고 감정서에 기재하고 있으나, 그 자문이나 탐문조사가 올바르게 이루어져 그 결과가 제대로 반영되었다고 볼 수 있는 근거자료는 전혀 제시되어 있지 아니하므로, 원심 감정상의 (주소 2 생략) 토지의 가격하락률 산정 역시 적정하게 이루어졌다고 단정하기도 어렵다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심은 이와 같이 이 사건 잔여지의 가격감소에 대한 자료가 될 수 없는 원심 감정을 그대로 받아들여 이 사건 잔여지에 그 판시와 같은 가격감소가 발생하였다고 인정하고 있으므로, 이는 결국 채증법칙을 위배하여 판결 결과에 영향을 미친 위법을 저지른 것이라고 할 것이다.

상고이유 중 이 점을 지적하는 부분은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단케 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 관여 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 정귀호(재판장) 김형선 이용훈(주심) 조무제