

## 토지수용이의신청재결처분취소등

[대법원 2000. 2. 8. 97누15845]



### 【판시사항】

- [1] 산림복구가 예정되어 있는 일단의 채석지 중 일부가 고속국도의 용지로 수용됨으로써 잔여지가 신설국도의 접도구역에 포함된 사유만으로는 잔여지를 종래의 목적인 임야로 사용하는 것이 현저히 곤란하게 되었다고 할 수 없다고 한 사례
- [2] 토지수용재결 당시 채석지의 이용상황이 잡종지이기는 하지만 가까운 장래에 채석허가기간이 만료되어 훼손된 채석지에 대한 산림복구가 예정되어 있는 경우, 이에 대한 수용보상액은 그 공부상 지목에 따라 임야로서 평가하여야 한다고 한 사례

### 【판결요지】

- [1] 산림복구가 예정되어 있는 일단의 채석지 중 일부가 고속국도의 용지로 수용됨으로써 잔여지가 신설국도의 접도구역에 포함된 사유만으로는 잔여지를 종래의 목적인 임야로 사용하는 것이 현저히 곤란하게 되었다고 할 수 없다고 한 사례.
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10 제2항은 토지에 대한 평가는 지적공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황에 따라 평가되어야 하며 일시적인 이용상황은 고려하지 아니한다고 규정하고 있으므로, 토지수용재결 당시 채석지의 이용상황이 잡종지이기도 하지만 가까운 장래에 채석기간이 만료되어 훼손된 채석지에 대한 산림복구가 법령상 예정되어 있다면 이러한 이용상황은 일시적인 것에 불과하다고 보아야 하므로 이에 대한 수용보상액은 그 공부상 지목에 따라 임야로서 평가함이 마땅하다고 한 사례.

### 【참조조문】

- [1] 구 토지수용법(1999. 2. 8. 법률 제5909호로 개정되기 전의 것) 제48조 제1항, 구 산림법(1994. 12. 22. 법률 제4816호로 개정되기 전의 것) 제90조의2 제1항, 제4항, 제91조, 고속국도법 제8조, 제10조, 고속국도법시행령 제5조 제2항, 구 도로법(1999. 2. 8. 법률 제5894호로 개정되기 전의 것) 제50조 제4항, 제5항, 구 도로법시행령(1996. 7. 1. 대통령령 제15100호로 개정되기 전의 것) 제27조 제2항, 제3항 제12호, 제4항 제6호
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10 제2항

### 【참조판례】

- [1]
- [2] 대법원 1990. 12. 26. 선고 90누1076 판결(공1991, 649) / [1] 대법원 1989. 6. 13. 선고 88누8852 판결(공1989, 1094), 대법원 1991. 8. 27. 선고 90누7081 판결(공1991, 2446), 대법원 1992. 11. 27. 선고 91누10688 판결(공1993상, 279), 대법원 1994. 11. 8. 선고 93누21682 판결(공1994하, 3280) /

[2] 대법원 1996. 10. 15. 선고 96누3340 판결

**【전문】**

【원고,상고인】 원고 (소송대리인 법무법인 21세기종합법률사무소 담당변호사 이성열 외 3인)

【피고,피상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 (피고들 소송대리인 변호사 박찬주)

【원심판결】 광주고법 1997. 9. 4. 선고 96구210 판결

**【주문】**

상고를 기각한다. 상고비용은 원고의 부담으로 한다.

**【이유】**

상고이유를 판단한다.

1. 제2점에 대하여

원심판결 이유에 의하면, 원심은, 원고 소유의 군산시 (주소 1 생략) 임야 5,184㎡(이하 '제1토지'라 한다), (주소 2 생략) 임야 9,776㎡(이하 '제2토지'라 한다) 및 (주소 3 생략) 임야 2,891㎡(이하 '제3토지'라 한다)가 원래 (주소 2 생략) 임야 17,851㎡(이하 '분할 전 토지'라 한다)에서 분할된 토지로서 준농림지역에 속하는바, 그 중 제1토지만이 서해안고속국도의 용지로 편입되어 이에 관한 도로구역결정이 고시된 후 1995. 5. 4. 수용시기를 같은 해 6월 15일로 하는 수용재결이 이루어짐으로써 제2, 3토지는 신설될 국도의 좌우로 분리된 채 잔여지로 남게 된 사실, 제2토지는 그 자체만으로는 맹지이지만 제1토지 상에 건설되는 국도가 고가도로이어서 완공 시 그 교각 아래를 통하여 공로에 접한 제3토지로 통행할 수 있는 사실, 제2, 3토지의 면적은 제1토지의 2.4배 정도에 이르는 사실, 제1, 2, 3토지는 분할 전부터 채석장으로 이용되었으나 채석허가기간이 수용재결일로부터 약 7개월 후인 1995. 12. 31.에 만료될 예정이고 채석작업으로 수용재결 당시에는 이미 모두 평지화되어 더 이상 채석장으로서의 효용을 가지지 못하게 된 사실을 인정한 다음, 제2, 3토지의 일부가 신설 국도의 접도구역에 포함되어 토지형질변경 및 공작물설치 등에 제한을 받게 된다고 하더라도 그 입지조건, 주위환경 등 토지의 현황에 있어서는 분할 전 토지와 동일하므로 이 사건 수용으로 인하여 준농림지역에 속하며 지목이 임야인 제2, 3토지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하게 되었다고 보기는 어려우므로 이 사건 이의재결이 이에 대한 잔여지수용 청구를 받아들이지 아니한 것에 위법이 없다고 판단하였다.

구 토지수용법(1999. 2. 8. 법률 제5909호로 개정되기 전의 것) 제48조 제1항의 규정에 의하면, 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 당해 토지소유자는 일단의 토지 전부의 수용을 청구할 수 있다.

기록에 의하면 분할 전 토지를 채석장으로 하여 1990. 9. 14. 소외인에 대하여 한 채석허가기간이 이 사건 수용재결일로부터 약 7개월이 지난 1995. 12. 31.에 만료된 다음 1996년 봄 경 제2, 3토지상에 산림복구작업으로서 소나무가 식재된 사실을 알 수 있는바, 구 산림법(1994. 12. 22. 법률 제4816호로 개정되기 전의 것) 제90조의2 제1항, 제4항, 제91조의 각 규정에 의하면, 산림 안에서 채석허가를 받는 자에 대하여 허가에 앞서 산림복구비용을 예치하게 하고 채석허가기간 만료 후에는 시장·군수가 정하는 기간 내에 훼손된 산림을 복구하도록 의무지우고 있는 점에 비추어 볼 때 제2, 3토지는 위 채석허가를 받을 때부터 허가기간 만료 후의 산림복구가 예정되어 있었던 사정이 엿보인다.

이와 같이 제2, 3토지가 이 사건 수용재결 당시 임야로 사용될 목적이 객관적으로 예정되어 있었던 데다 그 예정목적에 사용될 시기가 토지의 가격형성에 영향을 미칠 정도로 가까운 장래라고 한다면 제2, 3토지에 대하여 잔여지수용 청구를 할 수 있는지 즉, 이를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한지 여부를 판단함에 있어서는 이 사건 수용재결 당시의 현실적 용도인 잡종지로서가 아니라 예정된 목적인 임야로서의 사용을 기준으로 하여야 할 것이다.

그런데 고속국도법 제8조, 제10조, 같은법시행령 제5조 제2항, 구 도로법(1999. 2. 8. 법률 제5894호로 개정되기 전의 것) 제50조 제4항, 제5항, 같은법시행령(1996. 7. 1. 대통령령 제15100호로 개정되기 전의 것) 제27조 제2항, 제3항 제12호, 제4항 제6호의 각 규정에 의하면, 고속국도 접도구역에서의 축목의 재식 및 벌채는 도로의 구조에 대한 손괴, 미관보존 또는 교통에 대한 위험을 가져오지 아니하는 한 관리청의 허가 없이 이를 할 수 있는 만큼 이 사건 수용으로 제2, 3토지의 상당 부분이 신설국도의 접도구역에 포함되게 되더라도 이를 종래의 목적 즉, 임야로 사용하는 것이 현저히 곤란하게 되었다고 할 수 없다.

원심판결은 그 설시에 미흡한 점이 없지 아니하나 이 사건 잔여지인 제2, 3토지가 위 토지수용으로 이를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당한다고 보지 아니한 조치는 옳고, 거기에 잔여지수용에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

이 점에 대한 상고이유의 주장은 이유 없다.

## 2. 제1점에 대하여

원심판결 이유와 기록에 의하면, 원심은, 이 사건 이의재결의 기초가 된 각 감정평가법인의 감정평가가 제1토지에 대하여 그 가격의 시점수정은 공부상 지목인 임야의 지가변동률을 적용하고 개별요인의 품등비교에서는 현실적 이용상황이 채석장으로 이용되어 대부분 평지를 이루고 있는 점을 감안하여 잡종지로서 평가한 것은 수용보상액 산정 원칙과 기준에 따른 것으로서 적절한 반면 원심 감정인의 감정평가는 도시계획구역 외에 소재하는 위 토지에 대하여 현실이용상황에 따라 기타 지목(잡종지)의 지가변동률을 채용하고서도 다시 개별요인에서 지목조건으로서 잡종지인 점, 자연조건으로서 평지인 점, 기타조건으로서 타용도로 전환시 인·허가나 공사의 난이 및 장래의 효용성 등을 고려함으로써 공부상 지목이 임야인 위 토지가 평지화되어 잡종지인 점을 중복하여 평가하였으므로 그 평가방법이 적정한 것으로 볼 수 없다고 판단하고 원심 감정인에 의하여 산정된 보상액이 적정하다는 원고의 주장을 배척하였다.

공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10 제2항은 토지에 대한 평가는 지적공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황에 따라 평가되어야 하며 일시적인 이용상황은 고려하지 아니한다고 규정하고 있다.

앞서 살핀 바와 같이 원래 임야이던 제1토지를 포함한 분할 전 토지 전체가 채석허가에 기한 작업에 의하여 평탄화됨으로써 채석장으로서의 효용도 상실하여 이 사건 수용재결 당시에는 그 현실이용상황이 잡종지인 상태가 되기는 하였지만 수용재결일로부터 약 7개월 후로 정하여진 채석허가기간이 만료되면 훼손된 채석지에 대한 산림복구가 법령상 예정되어 있었는데, 사정이 이와 같다면 비록 위 토지의 수용재결 당시 이용상황이 잡종지이기는 하지만 이는 가까운 장래에 산림으로 원상회복될 수밖에 없어 이러한 이용상황은 일시적인 것에 불과하다고 보아야 하므로 이에 대한 수용보상액은 그 공부상 지목에 따라 임야로서 평가함이 마땅하다.

그런데 위 토지에 대하여 표준지 공시지가를 기준으로 적정보상액을 산정함에 있어 그 가격시점을 수정하기 위한 지가변동률의 적용은 위 토지가 도시계획구역 밖에 소재하므로 그 지목, 즉 임야의 지가변동률에 의하여야 할 것이니 위 토지에 대한 보상액의 평가에서 기타 지목(잡종지)의 지가변동률을 채용한 원심 감정인의 평가방법은 위법하고 임야의 지가변동률을 채용한 이의재결의 기초가 된 각 감정평가의 방법이 적법하다고 할 것이다.

다만 위 토지의 적정한 평가를 위하여는 지가변동률의 적용에 있어서만이 아니라 개별요인의 비교에 있어서도 그 이용상황이 임야인 사정을 기초로 하여야 할 것인데도 이의재결의 기초가 된 각 감정평가는 원심 감정인과 마찬가지로 이를 잡종지로 보고 평가하였으니 일단 이 점에서 수용보상액의 평가원칙에 어긋난 잘못이 있다고 볼 수 있다.

그러나 기록과 관계 법령에 의하면 이 사건 이의재결의 기초가 된 각 감정평가가 위 토지의 이용상황을 위와 같이 잘못 파악한 점 외에는 수용보상액 산정 원칙과 기준에 따라 적절하게 이루어진 것으로 보이고 또한 당해 지역의 임야가격이 잡종지보다 훨씬 낮게 형성되고 있음을 알 수 있는바, 위 토지를 그 이용상황에 맞추어 임야로서 적정하게 평가하는 경우에는 그 가액이 오히려 이의재결의 기초가 된 감정평가액보다 낮게 평가될 것임이 명백하여 결과적으로 이 사건 이의재결의 보상금액이 정당한 보상액이 되고 따라서 이의재결이 적법하게 된다고 할 것이다.

원심판결은 이유설시가 적절하지 아니하나 결국 이 사건 이의재결이 적법하다고 본 조치는 옳고, 거기에 판결 결과에 영향을 미친 수용보상액 평가에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

이 점에 대한 상고이유의 주장도 이유가 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 유지담(재판장) 지창권 신성택(주심) 서성