

토지수용재결처분취소등

[대법원 2002. 3. 15. 2000두1362]



【판시사항】

- [1] 1필지의 토지 중 수용부분이 획지조건이나 환경조건에서 잔여지 부분보다 훨씬 우세하기는 하나 양자가 물리적 연속성을 갖추고 있을 뿐만 아니라 실제이용상황도 모두 장기간 방치된 잡종지 상태로서 별다른 차이가 없는 경우, 위 전체 토지가 잔여지 손실보상의 대상이 되는 토지수용법 제47조 소정의 '일단의 토지'에 해당한다고 한 사례
- [2] 잔여지 가격감소에 대한 손실보상액 산정방법 및 기준

【판결요지】

- [1] 1필지의 토지 중 수용부분이 획지조건이나 환경조건에서 잔여지 부분보다 훨씬 우세하기는 하나 양자가 물리적 연속성을 갖추고 있을 뿐만 아니라 실제이용상황도 모두 장기간 방치된 잡종지 상태로서 별다른 차이가 없는 경우, 위 전체 토지가 수용재결 시점에 있어서의 객관적인 현황 내지 이용상황을 기준으로 할 때 동일한 목적에 제공되고 있었던 일체의 토지라고 할 것이므로 잔여지 손실보상의 대상이 되는 토지수용법 제47조 소정의 '일단의 토지'에 해당한다고 한 사례.
- [2] 토지수용법 제57조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제4항의 규정에 의하여 토지수용으로 인한 잔여지 가격감소에 대한 손실보상액 산정방법 및 기준에 관하여 준용되는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제26조 제2항은, "동일한 토지소유자의 소유에 속하는 일단의 토지의 일부가 공공사업용지로 편입됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 손실액의 평가는 공공사업용지로 편입되는 토지의 가격으로 환산한 잔여지의 가격에서 가격이 하락된 잔여지의 평가액을 차감한 액으로 한다."고 규정하고 있는바, 이는 일단의 토지 전부가 공공사업용지로 편입되는 경우를 상정한 잔여지 부분의 평가액에서 잔여지만이 남게 되는 상태에서의 잔여지의 평가액을 차감한 금액이 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상액이 된다는 것으로 해석할 것이다.

【참조조문】

- [1] 토지수용법 제47조
- [2] 토지수용법 제47조, 제57조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제4항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제26조 제2항

【참조판례】

- [2] 대법원 1998. 4. 24. 선고 97누13948 판결, 대법원 1999. 5. 14. 선고 97누4623 판결(공1999상, 1173)

【전문】

【원고,피상고인겸상고인】 김용안 외 1인 (소송대리인 변호사 진성규)

【피고,상고인겸피상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 (소송대리인 법무법인 삼풍합동법률사무소 담당변호사 이용식)

【원심판결】 서울고법 2000. 1. 21. 선고 94구2086 판결

【주문】

원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고들의 상고를 모두 기각한다.

【이유】

1. 피고들의 상고이유에 대하여(기간 후에 제출된 추가상고이유서는 보충의 범위 내에서)

가. 원심은, 피고 서울특별시가 북부도시고속도로 건설사업의 시행을 위하여 원고들 소유의 서울 성북구 정릉동 882의 4 답 1,451㎡(이하 '이 사건 전체 토지'라 한다) 중 북쪽의 노폭 25m 대로에 접하여 있던 토지 부분을 같은 동 882의 10 답 652㎡(이하 '이 사건 수용토지'라 한다)로 직권으로 분할하여 수용하고, 피고 중앙토지수용위원회는 1993. 2. 12.자 수용재결을 거쳐 1993. 12. 10. 이의재결을 하면서 이 사건 수용토지에 대한 손실보상금으로 원고들에 대하여 각 금 208,833,970원을 인정한 이 사건에서, 위 이의재결의 기초가 된 감정평가는 그 가격산정요인들을 구체적으로 특정·명시하지 아니하였다는 이유로 이를 배척하고, 원심 감정인 탁재열의 감정결과를 채용하여 이 사건 수용토지의 수용재결 당시 ㎡당 단가를 금 704,200원으로 보아 그 손실보상금으로 원고들에 대하여 각 금 229,569,200원을 인정하는 한편, 이 사건 전체 토지 중 일부만이 위와 같이 분할·수용됨으로 인하여 수용에서 제외된 잔여지인 같은 동 882의 4 답 799㎡(원심판결 12쪽의 779㎡는 오키임, 이하 '이 사건 잔여지'라 한다)가 위 대로에는 접하지 못하고 종전부터 있었던 노폭 4m 정도의 남쪽 소로에만 접하게 된 결과 위 소로를 통하여 약 700m를 돌아야만 위 대로로 출입이 가능하게 되었으며, 그 형상도 경계선의 굴곡이 많은 부정형으로 변하였고, 이 사건 잔여지 북쪽으로 고가고속도로가 설치됨으로써 일조권 침해, 고가도로 소음·진동 등의 영향까지 받게 되어 이 사건 잔여지의 가격이 감소하게 된 사실을 인정한 다음, 나아가 그 가격감소로 인한 손실보상액에 관하여는, 또 다른 원심 감정인 송기범의 감정결과를 채용하여, 이 사건 잔여지의 수용재결 당시 가격을 이 사건 수용토지의 ㎡당 단가인 금 704,200원에 위 잔여지의 면적 799㎡를 곱한 금 562,655,800원으로, 하락한 이 사건 잔여지의 가격을 일반적인 토지평가방법에 의하여 금 393,108,000원으로 각 산출하고 나서, 전자의 금액에서 후자의 금액을 뺀 금 169,547,800원을 이 사건 잔여지의 가격감소분이라고 판단한 끝에, 원고들의 잔여지 손실보상청구를 각 금 84,773,900원(169,547,800원÷2)의 범위 내에서 인용하였다.

나. 기록에 의하면, 이 사건 전체 토지는 이 사건 수용재결 당시 약 45도 급경사의 비탈을 중간에 두고 등고차가 7~8m인 위쪽의 이 사건 수용토지 부분과 아래쪽의 이 사건 잔여지 부분으로 이루어져 있었는데, 전자는 네모 반듯하고 평탄한 토지로서 노폭 25m의 대로에 접하고 있었던 데 비하여, 후자는 상당부분이 위 비탈에 속하는 부정형의 토지로서 그 아래쪽 일부의 평탄한 부분만이 노폭 4m의 소로에 접하고 있어, 접면·형태·고저 등의 획지조건이나 지세·지질·지반 등의 환경조건에서 이 사건 수용토지 부분이 이 사건 잔여지 부분보다 훨씬 우세하기는 하였으나, 그 전체가 이 사건 수용재결 당시 동일한 지목(답)의 1필지 토지로서(피고 서울특별시가 이 사건 수용재결일 이전인 1992. 2. 12. 직권으로 이 사건 전체 토지를 이 사건 수용토지와 잔여지로 분할한 바 있으나, 이는 당해 공공사업의 시행을 직접 목적으로 한 것이므로 그로 인한 영향은 이 사건 전체 토지의 수용재결 당시의 현황을 판단함에 있어서 고려될 수 없으므로, 이 사건 전체 토지는 이 사건 수용재결 당시 1필지의 토지였다고 봄이 상당하다.

) 물리적인 연속성을 갖추고 있었던 데다가 그 실제이용상황도 이 사건 수용토지 부분과 이 사건 잔여지 부분 모두 장기간 방치된 잡종지 상태로서 양자 간에 별다른 차이가 없었음을 알 수 있는바, 그렇다면 이 사건 전체 토지는 이 사건 수용재결 시점에 있어서의 객관적인 현황 내지 이용상황을 기준으로 할 때 동일한 목적에 제공되고 있었던 일체의 토지라고 할 것이므로 토지수용법 제47조에서 말하는 '일단의 토지'에 해당한다고 할 것이다.

따라서 원심이 이 사건 전체 토지를 잔여지 손실보상의 대상이 되는 일단의 토지에 해당한다고 본 것은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 일단의 토지에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

다.

토지수용법 제47조는 잔여지 손실보상에 관하여 규정하면서 동일한 소유자에 속한 일단의 토지의 일부 수용이라는 요건 외에 잔여지 가격의 감소만을 그 요건으로 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 손실보상청구를 부정할 근거가 없는 것이다 (대법원 1999. 5. 14. 선고 97누4623 판결 등 참조).

기록에 의하면, 이 사건 잔여지의 가격감소에 관한 원심의 사실인정과 판단은 정당하고, 원심 판시와 같이 이 사건 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 데에 별다른 곤란이 없다고 하더라도 이 사건 수용으로 인한 잔여지의 가격감소와 그로 인한 손실보상을 인정함에 지장이 없는 것이므로, 원심판결에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 토지수용법상의 잔여지 보상에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

상고이유에서 드는 판례들은 이 사건에 적절한 것이 아니다.

라. 토지수용법 제57조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제4항의 규정에 의하여 토지수용으로 인한 잔여지 가격감소에 대한 손실보상액 산정방법 및 기준에 관하여 준용되는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 시행규칙 제26조 제2항은, "동일한 토지소유자의 소유에 속하는 일단의 토지의 일부가 공공사업용지로 편입됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 손실액의 평가는 공공사업용지로 편입되는 토지의 가격으로 환산한 잔여지의 가격에서 가격이 하락된 잔여지의 평가액을 차감한 액으로 한다.

"고 규정하고 있는바, 이는 일단의 토지 전부가 공공사업용지로 편입되는 경우를 상정한 잔여지 부분의 평가액에서 잔여지만이 남게 되는 상태에서의 잔여지의 평가액을 차감한 금액이 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상액이 된다는 것으로 해석할 것이다(대법원 1998. 4. 24. 선고 97누13948 판결 참조).

따라서 이 사건 잔여지의 가격감소분을 산정함에 있어서 기초가 되는 이 사건 잔여지의 수용재결 당시의 가격은 이 사건 전체 토지가 수용되는 경우를 상정하여 평가되어야 하고, 구체적으로는 이 사건 전체 토지의 수용재결 당시의 면적당 단가에 이 사건 잔여지의 면적을 곱하여 산출되어야 하는 것인바, 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심은 이 사건 전체 토지의 수용재결 당시 m²당 단가를 금 704,200원이라고 평가한 원심 감정인 송기범의 감정결과를 채용하여, 위 면적당 단가에 이 사건 잔여지의 면적 799m²를 곱하여, 이 사건 잔여지의 수용재결 당시의 가격을 금 562,655,800원으로 산출하였음이 분명하다.

그런데 기록에 의하면, 위 감정인 송기범은 이 사건 전체 토지의 수용재결 당시 m²당 단가를 직접 감정한 바 없이 다른 감정인 탁재열의 감정결과를 그대로 원용하여 그 m²당 단가를 금 704,200원이라고 평가하였는데, 정작 위 탁재열도 이 사건 전체 토지의 수용재결 당시 m²당 단가를 평가한 바는 없고, 단지 이 사건 수용토지의 수용재결 당시 m²당 단가를 금 704,200원이라고 평가하였을 뿐임을 알 수 있으므로(위 탁재열은 이 사건 수용토지에 대한 손실보상액만

을 감정하였고, 이 사건 잔여지의 가격감소분에 대하여는 감정불능 의견을 제출하였다), 위 송기범이 평가한 m²당 단가는 이 사건 전체 토지를 대상으로 한 것이 아니라 그 중 일부인 이 사건 수용토지만을 대상으로 한 것이라고 할 것인바, 앞서 본 바와 같이 이 사건 전체 토지 중 이 사건 수용토지 부분은 그 잔여지 부분에 비하여 획지조건 및 환경조건에서 훨씬 우세하여 감정인 탁재열이 소속한 동국감정평가법인에 대한 원심의 사실조회 결과에 의하여도 이 사건 수용토지 부분만의 토지단가와 이 사건 전체 토지의 토지단가는 상이할 것이라는 의견이 제시되어 있으므로, 결국 위 송기범이 평가한 위 가격은 이 사건 전체 토지가 수용되는 경우를 상정하여 그 m²당 단가를 평가한 것으로 볼 수 없다 할 것이다.

그런데도 원심은 위 송기범이 평가한 m²당 단가에 이 사건 잔여지의 면적을 곱하여 이 사건 잔여지의 수용재결 당시의 가격을 산출하고, 이를 기초로 하여 이 사건 잔여지의 가격감소분을 산정하였으니, 여기에는 잔여지 가격감소분 산정에 관한 법리를 오해하였거나 그에 관한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있음이 분명하다.

이 점을 지적하는 피고들의 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 원고들의 상고이유에 대하여

원심은, 이 사건 수용으로 인하여 이 사건 잔여지에 도로개설이 필요한지 여부는 이 사건 잔여지의 수용재결 당시의 일반적인 이용방법에 의한 객관적인 상황을 기준으로 하여 판단하여야 한다고 전제한 다음, 그 판시와 같이 인정되는 사실들에 비추어 보면, 이 사건 잔여지는 수용 전은 물론 수용 후에도 노폭 4m의 도로에 접하여 있어 이 사건 수용으로 인하여 사실상 맹지화되었다고 볼 수 없으며, 이 사건 수용에도 불구하고 종전의 이용방법대로 잡종지로서의 사용이 가능하여 보이므로 별도로 도로를 개설할 필요가 있다고 할 수 없고, 원고들이 내세우는 그 판시와 같은 사정들은 원고들의 주관적 필요에 기초한 것이거나 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 것이므로 도로개설 필요성 여부를 판단함에 있어서 고려할 수 없다는 이유로, 원고들의 이 사건 도로개설비 청구를 배척하였다.

원심판결 이유를 기록 및 관계 법령에 비추어 살펴보니, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 법리오해, 심리미진 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

원고들의 상고이유 주장은 이유 없다.

3. 그러므로 원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하고, 원고들의 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 유지담(재판장) 조무제 강신욱 손지열(주심)