

토지수용재결처분취소등

[대법원 1993. 2. 9. 선고 92누5485 판결]

【판시사항】

가. 수용재결 후 이의신청재결 전에 지가공시및토지등의평가에관한법률에 따른 지가의 공시가 있었으나 공시 기준일이 수용재결 전인 경우 수용대상토지에 대한 손실보상액 평가기준(=그 공시지가)

나. 손실보상액을 산정하기 위하여 표준지와 수용대상토지의 지역요인 및 개별요인을 비교분석함에 있어 각 그 기준이 되는 시점

【판결요지】

가. 수용재결 후 이의신청재결 전에 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 지가공시가 되었더라도 공시 기준일이 수용재결 전이라면 수용대상토지에 대한 손실보상액은 공시지가를 기준으로 감정 평가한 가격에 의하여 산정하여야 한다.

나. 토지의 수용에 따르는 손실보상액을 산정하기 위한 가격을 감정 평가함에 있어 표준지와 수용대상토지의 지역요인 및 개별요인을 대비하여 분석하려면 공시기준일 현재의 표준지의 상태와 수용재결이 될 당시의 수용대상토지의 상태를 비교하여야 한다.

【참조조문】

[구 토지수용법 \(1991.12.31.법률 제4483호로 개정되기 전의 것\) 제46조 제2항,지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조,제9조,제10조,감정평가에관한규칙 제17조](#)

【참조판례】

가. [대법원 1991.9.24. 선고 91누2038 판결\(공1991,2632\)](#), [1992.5.26. 선고 91누10831 판결\(공1992,2044\)](#), [1993.2.12. 선고 92누6938 판결\(동지\)](#)

【전문】

【원고, 상고인】

【피고, 피상고인】

중앙토지수용위원회 외 1인 피고들 소송대리인 변호사 이상기

【원심판결】

서울고등법원 1992.3.19. 선고 90구19970 판결

【주 문】

원심판결 중 원고의 패소부분을 파기한다.

이 부분에 관하여 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

원고소송대리인의 상고이유에 대하여(상고이유서제출기간이 지난 뒤에 제출된 보충상고이유서에 기재된 보충상고이유는 상고이유를 보충하는 한도 내에서) 판단한다.

1. 수용재결이 된 후 이의신청의 재결이 되기 전에 지가공시및토지등의평가에관한법률(이 뒤에는 “지가공시법”이라고 약칭한다)에 의한 지가의 공시가 되었더라도, 그 공시기준일이 수용재결이 되기 전으로 되어 있다

면, 수용대상토지에 대한 손실보상액은 그 공시지가를 기준으로 감정평가한 가격에 의하여 산정하여야 될 것이므로(당원 1991.9.24. 선고 91누2038 판결;1992.5.26. 선고 91누10831 판결등 참조), 원심이 1990.2.27. 수용재결이 되고 10.26. 이의신청의 재결이 된 이 사건 수용대상토지의 소유자인 원고가 입은 손실액을 산정함에 있어서, 1990.4.30.에 공시기준일이 1990.1.1.로 공시된 공시지가(이 뒤에는 “1990년도 공시지가”라고 약칭한다)를 기준으로 하였음은 정당하고, 원심판결에 소론과 같이 공시지가의 적용에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 볼 수는 없다.

2. 구 토지수용법(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조 제2항, 지가공시법 제4조, 제9조, 제10조, 감정평가에관한규칙 제17조 등의 각 규정에 의하면, 감정평가업자나 감정인이 공시지가가 공시된 지역 안에 있는 토지의 수용에 따르는 손실보상액을 산정하기 위한 가격을 감정평가하는 경우에는, 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 수용재결시까지의 관계법령에 의한 당해토지의 이용계획·당해 공익사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 지가변동률·도매물가상승률 등을 참작하여야 함은 물론, 표준지와 수용대상토지의 위치 형상·환경·이용상황 등 토지의 객관적인 가치에 영향을 미치는 제요인을비교하여 수용대상토지의 가격과 표준지의 공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 되는 것인바, 표준지와 수용대상토지의 지역요인 및 개별요인을 대비하여 분석하려면 공시기준일 현재의 표준지의 상태와 수용재결이 될 당시의 수용대상토지의 상태를 비교하여야만 될 것이다.

그런데 원심은 감정인 소외인의 감정결과에 따라서 이 사건 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지인 군포시 (주소 생략) 대지의 1990년도 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률을 참작하고, 표준지와 이 사건 토지의 객관적인 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인을 비교 분석하여 이 사건 토지에 대한 손실보상액을 산정하였는바, 위 감정인이 이 사건 토지의 가격을 감정한 결과를 서면으로 작성한 감정평가서를 살펴보면, 위 감정인은 이 사건 토지에 대한 손실보상액을 산정하기 위한 가격을 감정평가함에 있어서 위 표준지의 1989년도 공시지가(1989.12.30.에 공시기준일이 1989.7.1.로 공시된 공시지가)를 기준으로 하여 지가변동률을 참작하고 표준지와 이 사건 토지의 지역요인 및 개별요인을 비교 분석하였음이 분명하므로, 결국 원심은 1990년도 공시지가를 기준으로 하여 이 사건 토지에 대한 손실보상액을 산정한다고 하면서 1989년도 공시지가를 기준으로 하여 감정평가한 위 감정인의감정결과를 그대로 채용한 결과, 1990년도 공시지가의 공시기준일(1990.1.1) 이전인 1989년도 공시지가의 공시기준일(1989.7.1.) 현재의 표준지의 상태와 수용재결이 될 당시의 이 사건 토지의 상태를 비교하여 지역요인 및 개별요인을 참작하여 이 사건 토지에 대한 손실보상액을 산정한 셈이 되었다고 볼 수 밖에 없다.

그렇다면 위 표준지의 환경이나 이용상황 등 토지의 객관적인 가치에 영향을 미치는 제 요인들이 그동안 전혀 변경되지 않았다는 등의 특별한 사정이 없는 한(원심으로서 1989년도 공시지가를 기준으로 하여 감정평가한 위 감정인의 감정결과를 그대로 채용하려면, 위 감정인이 비교분석한 지역요인 및 개별요인이 1990년도 공시지가를 기준으로 하여 감정평가하는 경우에도 마찬가지로의 여부를 먼저 따져 보았어야 할 것이었다), 원심판결에는 수용대상토지에 대한 손실보상액의 산정에 관한 법리를 오해하였거나 채용법칙을 위반한 위법이 있다고 하지 않을 수 없고, 이와 같은 위법은 판결에 영향을 미친것임이 분명하므로, 이 점을 지적하는 논지는 이유가 있다.

3. 그러므로 그 밖의 상고이유에 대하여는 판단하지 아니한 채 원심판결 중 원고의 패소부분을 파기하고 이

부분에 관하여 다시 심리판단하게 하기 위하여 사건을 원심법원에 환송하기로 관여 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.