

토지수용재결처분취소

[대법원 1990. 1. 25. 선고 89누3441 판결]

【판시사항】

가. 유실수와 관상수에 대한 수용보상액 산정에 있어서 그 이식가능여부를 심리하지 않은 위법이 있는 사례
나. 낙농업의 손실보상에 있어서 영업의 폐지여부, 또는 초지조성에 소요되는 기간을 심리하지 아니하고 3개월간의 휴업보상액을 손실보상액으로 정한 것을 적법하다고 한 원심의 조치가 심리미진 내지 법리오해의 위법을 범한 것이라고 본 사례

【판결요지】

가. 유실수와 관상수에 대한 수용보상액 산정에 있어서 그 이식가능여부를 심리하지 않은 위법이 있는 사례
나. 낙농업의 손실보상에 있어서 영업의 폐지여부, 또는 초지조성에 소요되는 기간을 심리하지 아니하고 3개월간의 휴업보상액을 손실보상액으로 정한 것을 적법하다고 한 원심의 조치가 심리미진 내지 법리오해의 위법을 범한 것이라고 본 사례

【참조조문】

가.

[토지수용법 제49조 제3항,](#)

[제50조 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제3항,](#)

[동법시행령 제2조 제4항,](#)

[동법시행규칙 제13조/나.](#)

[공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조,](#)

[동법시행령 제2조 제7항,](#)

[동시행규칙 제24조](#)

【전문】

【원고, 상고인겸, 피상고인】

이상재

【원고, 피상고인】

민공식 원고들 소송대리인 변호사 윤일영

【피고, 피상고인겸, 상고인】

중앙토지수용위원회 소송대리인 변호사 김시영

【원심판결】

서울고등법원 1989.4.21. 선고 88구966 판결

【주 문】

원심판결 중 원고 이상재의 유실수, 관상수, 낙농업에 대한 부분을 파기하여 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송하고, 원고 이상재의 나머지 상고와 피고의 상고를 모두 기각한다.

상고기각된 부분의 상고비용은 각자의 부담으로 한다.

【이 유】

피고 소송대리인의 상고이유를 본다.

원심은, 피고가 이 사건 토지들에 대한 보상액을 결정함에 있어서 근거로 한 대한토지평가사합동사무소와 신한토지평가사합동사무소의 각 평가는 첫째, 이 사건 각 토지들에 대하여 구체적으로 어떤 토지를 표준지로 삼았으며 또 거기에 지가변동율, 개별요인, 기타 사항을 어떻게 참작하여 각 토지의 평가액이 나왔는지 알 수 없으며 둘째, 광산군 하남면 오산리 31의8 토지의 일부가 대지인 사실을 인정하였음에도 불구하고, 그 일부토지(대지)에 대하여는 대지를 표준지로 선정하지 아니하였으며 셋째, 위 토지평가사합동사무소들이 선정한 표준지들 중에는 이 사건 토지들로부터 1제곱킬로미터 내에 위치하지 아니한 토지들이 있어서 그 표준지 선정에 잘못이 있으므로 결국 피고가 이들 토지평가사합동사무소들의 평가를 기초로 하여 이 사건 토지들에 대한 보상액을 결정하였음은 [토지수용법 제46조 제2항](#), [구 국토이용관리법\(1989.4.1. 법률 제4120호로 삭제되기 전의 법률\) 제29조 제5항](#), [제1항](#) 내지 [제3항](#), [같은법시행령 제48조 제1항](#)에 저촉되어 위법하다고 판시하고 있다.

기록에 의하면, 원심의 위와 같은 사실의 인정과 판단은 정당하다고 수긍이 가고 거기에 소론과 같은 심리미진, 채증법칙위반, 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다. 논지는 그 이유없다.

원고 이 상재의 상고이유 제(1)점을 본다.

원심은 이 사건 유실수 및 관상수에 대하여 대한 토지평가사합동사무소는 수종, 수명, 수세, 수익성 및 이전가능성 등을 감안하여 평가하되 이식불가능한 것은 수익성 등을 감안하여 평가하였고, 신한토지평가사합동사무소는 수명, 수세, 수익성, 이식의 난이도등 제반 여건을 감안하여 수익감소율과 이식에 소요되는 제반비용을 종합적으로 검토하여 이식비로 평가하였는데, 피고는 이들 2개의 평가액의 평균가액을 보상액으로 결정하였다고 인정한 후 이는 관계법령에 따른 적법한 것이었다고 판시하였다.

[토지수용법 제49조 제3항](#), [제50조](#)에 의하면 수용할 토지에 정착한 타인의 입목, 건물, 기타의 물건은 이전료를 보상하고 이를 이전하게 하여야 하고, 물건의 이전이 현저하게 곤란하거나 이전으로 인하여 종래의 목적에 사용할 수 없게 될 때에는 소유자는 그 물건의 수용을 청구할 수 있으며, 이 경우에는 동종 물건의 인근에 있어서의 거래가격 등을 고려한 적정가격으로 보상하여야 하고, [같은법 제57조의 2](#)에 의하면 손실보상액의 산정방법 및 기준에 관하여는 토지수용법에 규정된 것을 제외하고는 [공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 제4조](#)의 규정을 준용하게 되어 있으며, [위 특례법 제4조 제3항](#)은 건물, 입목, 토지에 정착한 물건에 대하여는 거래가격, 원가, 수익성 등을 고려한 적정가격으로 보상액을 정하고 그 평가방법, 손실액의 산정방법 및 기준 등에 관하여는 대통령령이 정하는 범위 안에서 건설부장관이 정한다고 규정하고, [같은법시행령 제2조 제4항](#)은 취득할 토지에 정착물이 있는 경우에 그 정착물의 보상액은 이전, 이설, 이식(이하 이전이라 한다)에 필요한 비용으로 평가한다. 다만 이전함으로써 인하여 종래의 목적대로 이용, 사용할 수 없거나, 이전이 현저히 곤란할 경우 또는 이전비용이 취득가격을 초과한 때에는 이를 취득가액으로 평가하여야 한다고 규정하고 있으며, [같은법시행규칙 제13조](#)는 과수등의 평가에 관하여 상세한 규정과 이식가능여부에 관한 일응의 기준을 규정하고 있는 바, 원심으로서 유실수와 관상수가 이식가능한지의 여부를 심리하여 본 후 이식 가능한 경우에 그 이식비가 적정가격인지의 여부를 판단하였어야 할 것임에도 불구하고 이 사건 과수 등이 이식가능한지의 여부에 대하여 심리하여 보지도 않고 이식비로 산정한 보상가액을 적절하다고 한 조치는 심리미진의 위법을 범하였다고 할 것이므로 이 점을 지적하는 논지는 이유있다.

목초손실에 대한 적절한 보상을 하지 아니하였다는 주장은 원심에서 주장하지 아니하였을 뿐만 아니라, 기록에 의하면 목초부분의 손실은 목장용지로서 평가될 때 고려되었다고 보여지므로 논지는 이유없다.

원고 소송대리인의 상고이유 제(2)점을 본다.

원심은 이 사건 낙농업의 경우는 [공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제24조 제2항, 제1항](#)의 규정에 의한 영업의 폐지에 해당하지 아니하므로 [같은규칙 제25조](#)의 규정에 의한 3개월간의 휴업보상으로 평가한 것은 적법하다고 하였다.

[토지수용법 제57조의2](#)에 의하여 이 사건 수용에 준용되는 [공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제3항 후단, 같은시행령 제2조 제7항, 같은시행규칙 제24조](#)에 의하면, 낙농업의 경우 영업장소 또는 배후지의 특수성으로 인하여 당해 업소가 소재하고 있거나 인접하고 있는 시·군 또는 구 지역 안의 다른 장소에 이전하여서는 당해 영업을 할 수 없는 경우와 영업장소를 당해 영업소가 소재하고 있거나 인접하고 있는 시·군 또는 구 지역 안의 다른 장소로 이전하고자 하는 경우 그 이전에 소요되는 비용이 기존의 토지나 시설 등에 대한 보상액의 합계액을 초과함으로써 인하여 다른 장소로 이전하여서는 사실상 당해 영업을 계속하기가 곤란한 경우는 영업의 폐지로 보아, 그 손실액은 영업의 종류에 따라 별표 1에 계기한 기간내의 순이익액을 기준으로 평가하도록 되어 있고, [같은규칙 제25조 제1, 2항](#)에는 영업장소의 이전을 요하는 경우의 손실액은 이전기간 중 휴업으로 인한 수익감소액과 영업시설 이전에 소요되는 통상 비용으로 평가하되 위 영업장소의 이전으로 인한 휴업기간은 특별한 경우를 제외하고는 3월이내로 한다고 규정하고 있다.

낙농업의 경우, 그 사료원인 넓은 초지가 필요하며 초지조성을 위하여서는 상당한 시일과 비용을 요함은 경험칙상 명백하다 할 것이고, 기록에 의하면 이 사건 토지의 소재지 일대에는 대규모 공업단지가 조성되어 있는 사정도 알 수 있으므로, 원고의 이 사건 낙농업은 먼저 이 사건 영업장소가 소재하고 있거나 인접한 시·군 또는 구 지역 안의 다른 장소에 이전하여서는 당해 영업을 할 수 없는 것인지, 아니면 인접 시·군·구에 초지조성이 가능한 토지가 없어서 다른 장소에 이전하여서는 목축업을 할 수 없게되었는지 또는 다른 장소에의 이전비가 기존의 토지나 시설 등에 대한 보상액의 합계액을 초과하여 종래의 영업을 계속하기 어려워 영업의 폐지로 보아야 할 것인지를 따져 보아야 할 것이고, 가사 그렇지 않고 초지의 조성 등을 위한 적당한 토지가 있다고 하더라도 그 조성에는 상당한 시일이 소요된다 할 것이므로 휴업으로 인한 손실액의 평가에 있어서 특별한 경우에 해당한다고 보아야 할 것이므로 그 초지 조성에 소요되는 기간을 심리하여 본 연후에 휴업기간을 정하여야 할 것이다.

원심이 위와 같은 심리를 하여보지 아니하고 이 사건 낙농업의 손실보상액을 3개월간의 휴업보상액으로 정한 것을 적법하다고 한 조치는 위와 같은 심리미진 내지는 낙농업의 손실보상에 관한 법리를 오해한 위법을 범하였다 할 것이고 이 점을 지적하는 논지는 그 이유 있다.

그러므로 원심판결 중 원고 이 상재의 유실수와 관상수, 낙농업에 대한 부분을 파기하여 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송하고, 그 나머지 상고와 피고의 상고를 모두 기각하며 상고기각된 부분의 비용은 각자의 부담으로 하여 관여법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.