

토지 보상금 증액

[대법원 2011. 2. 24. 선고 2010두23149 판결]

【판시사항】

구 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’ 제73조에 따라 토지 일부의 취득 또는 사용으로 잔여지 손실에 대하여 보상하는 경우, 보상하여야 하는 손실의 범위

【참조조문】

구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것) 제73조

【참조판례】

대법원 1998. 9. 8. 선고 97누10680 판결(공1998하, 2431),
대법원 2000. 12. 22. 선고 99두10315 판결(공2001상, 370)

【전문】

【원고, 상고인 겸 피상고인】

엘아이지한보건설 주식회사의 소송수계인 엘아이지건설 주식회사 (소송대리인 법무법인 정률 담당변호사 김종철 외 1인)

【피고, 피상고인 겸 상고인】

한국토지주택공사 (소송대리인 법무법인 해마루 담당변호사 지기룡 1인)

【원심판결】

서울고법 2010. 9. 30. 선고 2010누2267 판결

【주 문】

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 피고의 상고를 기각한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 원고의 상고에 대하여

가. 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘공익사업법’이라 한다) 제73조에 의하면, 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득 또는 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있는 때 등에는 토지소유자는 그로 인한 잔여지 손실보상청구를 할 수 있고, 이 경우 보상하여야 할 손실에는 토지 일부의 취득 또는 사용으로 인하여 그 획지조건이나 접근조건 등의 가격형성요인이 변동됨에 따라 발생하는 손실뿐만 아니라 그 취득 또는 사용 목적 사업의 시행으로 설치되는 시설의 형태·구조·사용 등에 기인하여 발생하는 손실과 수용재결 당시의 현실적 이용상황의 변경 외 장래의 이용가능성이나 거래의 용이성 등에 의한 사용가치 및 교환가치상의 하락 모두가 포함된다 (대법원 1998. 9. 8. 선고 97누10680 판결, 대법원 2000. 12. 22. 선고 99두10315 판결참조).

나. 원심은, 그 판시와 같은 사정을 들어 이 사건 토지의 수용으로 인하여 이 사건 잔여지의 가격이 감소하였거나 손실이 있다고 볼 수 없다고 판단하여 원고의 잔여지 손실보상청구를 기각하였다.

다. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

사실심의 증거에 의하면, 이 사건 토지와 용인시 기흥구 영덕동 산 101-2 도로(42번 국도의 일부를 구성한다) 사이에 자리 잡고 있는 영덕동 산 101-5, 6 임야는 원고의 전신인 한보건설 주식회사(1993. 4. 20. 주식회사 한보로 상호변경 되었음)의 소유이던 산 101-1, 3 임야의 일부였으나, 1990년경 분할된 뒤 한국토지공사 1996. 10. 14. 주식회사 한보로부터 협의취득한 후 2000. 3. 31. 대한민국에 이전한 토지인 점, 위 산 101-5, 6 임야의 경계는 직선으로 구획되어 있을 뿐 아니라 그 모양을 보더라도 위 산 101-2 도로의 일부와 함께 42번 국도의 일부 또는 그 부속지로 사용될 목적하에 분할 및 협의취득 등이 이루어졌다고 보이는 점, 피고의 도시계획시설사업으로 인하여 이 사건 잔여지와 42번 국도 사이에 진출입 램프가 설치됨으로써 양자 사이의 통행이 현저히 곤란해졌다고 보이는 점 등의 사정을 알 수 있다.

이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 위 산 101-5, 6 임야가 타인 소유라는 이유만으로 이 사건 토지 및 잔여지가 피고의 도시계획시설사업 전부터 42번 국도 등 공로에의 통행이 전혀 불가능한 토지라고 단정하기는 어려운 반면, 피고의 도시계획시설사업으로 인하여 이 사건 잔여지는 42번 국도 등 공로에의 통행이 대단히 힘들어졌다고 할 수 있으므로, 이 사건 잔여지는 교통의 편리성이나 장래의 이용가능성 등에 있어 종전보다 열세에 처해져 있다고 할 수 있고, 위와 같은 열세가 인정되는 이상 이 사건 잔여지의 가격감소를 인정하는 취지의 제1심법원 감정인 소외인의 감정결과를 쉽사리 배척할 것은 아니다.

라. 그럼에도 위 산 101-2 도로 및 산 101-5, 6 임야의 분할 및 취득경위, 현황 등에 관한 충분한 심리 없이 그 판시와 같은 사정만을 들어 소외인의 감정 결과를 배척하는 등 원고의 잔여지 손실보상청구를 기각한 원심의 조치에는 [공익사업법 제73조](#)의 잔여지 손실보상요건 등에 관한 법리를 오해하거나 그로써 필요한 심리를 다하지 아니한 잘못이 있고, 이러한 위법은 판결에 영향을 미쳤음이 분명하다. 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

2. 피고의 상고에 대하여

원심은, 이 사건에 현출된 여러 감정 결과 중 이 사건 잔여지에 대한 평가를 적절히 하였고, 품등비교 등을 보다 적정하게 하였다고 보이는 감정인 소외인의 감정 결과를 채택하여 그에 따른 보상금을 책정하였는바, 관계 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 조치는 옳고, 거기에 상고이유 주장과 같은 법리오해, 사실오인, 채증법칙 위반 등의 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 피고의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.