

토지수용재결처분취소

[대법원 1990. 12. 26. 선고 90누1076 판결]

【판시사항】

가. 주택신축을 준비 중이던 토지의 일부분에 대한 토지수용으로 인하여 잔여지 위에 주택을 건축할 수 없게 되었으나 잔여지 중 일부가 시설녹지인 경우 이 부분 토지에 대한 잔여지수용청구 가부(소극)

나. 기준지가가 고시된 지역 안에 있는 수용대상토지의 공부상 지목이 대지이나 관계법령 등의 제한 때문에 일시적으로 이를 전으로 이용하고 있었던 경우 지목이 전인 표준지를 선정함의 적부(소극)

다. 기준지가가 고시된 지역안에 있는 토지에 대한 수용재결처분취소소송에서 표준지와 수용대상토지의 현실적 이용상황이 동일한 것인지의 여부에 대한 법원의 직권심리 여부(소극)

【판결요지】

가. 주택신축을 준비 중이던 토지의 일부분에 대한 토지수용으로 인하여 나머지 토지 위에는 주택을 건축할 수 없게 되었다면, 비록 위 나머지 토지부분의 현실적 이용상황이 전이라고 하더라도, 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당한다고 할 것이나, 잔여지 중 일부가 녹지지역내의 시설녹지로서 이미

[도시계획법 제4조](#),

[제12조](#)에 의하여 건축 등의 행위가 제한되고 있는 토지라면 위 토지수용으로 인하여 이를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당한다고는 보여지지 아니하므로 이 부분 토지에 대해서는 잔여지수용청구를 할 수 없다.

나. 기준지가가 고시된 지역 안에 있는 토지를 수용하는 경우 그 지목이 전, 답, 대지, 임야 및 잡종지인 때에는 당해 표준지 선정대상지역 안에서 위 5개 지목으로 구분하여 선정된 표준지 중 수용대상토지와 지목이 같은 표준지의 기준지가를 기준으로 하여 그 손실보상액을 산정하여야 하고, 수용대상토지의 공부상 지목이 대지이나 관계법령 등의 제한때문에 일시적으로 이를 전으로 이용하고 있더라도 지목이 대지인 토지를 표준지로 선정하여야 한다고 할 것인바, 공부상 지목이 대지인 이 사건 수용대상토지가 택지개발사업시행지역으로 지정됨으로써 건물신축 등 본래의 목적에 이용할 수 없는 형편에 놓이게 되어 일시 약초를 재배하였던 것에 불과할 뿐 언제라도 건축이 가능한 상태로 환원될 수 있었다면, 그 표준지로서 지목이 전인 토지를 선정한 감정평가를 보상가액산정의 기초로 삼은 이 사건 이의재결처분은 위법하다.

다. 보상액산정기준의 선택이 적법하다는 주장, 입증책임은 재결청인 피고에게 있으므로 표준지의 현실적 이용상황이 수용대상토지의 그것과 동일한 것인지의 여부에 대하여 주장, 입증이 없는 한 법원이 이를 심리하지 않은 것이 위법하다고 할 수 없다.

【참조조문】

가.

[구 토지수용법\(1989.4.1. 법률 제4120호로 삭제되기 전의 것\) 제48조 제1항](#)

나.

[구 국토이용관리법\(1989.4.1. 법률 제4120호로 삭제되기 전의 것\) 제29조](#),

[같은법시행령\(1989.8.18. 대통령령 12781호로 삭제되기 전의 것\) 제48조](#)

다.

[행정소송법 제26조](#) 「입증책임」

【전문】

【원고, 피상고인】

노재광

【피고, 상고인】

중앙토지수용위원회 소송대리인 변호사 김찬진 외 1인

【피고보조참가인】

대한주택공사 소송대리인 변호사 김찬진 외 1인

【원심판결】

서울고등법원 1989.12.5. 선고 88구12587 판결

【주 문】

원심판결의 피고패소 부분 가운데 원심판결첨부 별지도면표시 ㉔부분 토지에 대한 잔여지수용청구에 관한 부분을 파기하고 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

피고의 나머지 상고를 기각한다.

상고기각부분에 관한 상고비용은 피고의 부담으로 한다.

【이 유】

1. 상고이유 제1점에 대하여

원심판결이유에 의하면 원심은, 거시증거에 의하여 피고보조참가인이 기업자가 되어 건설부장관으로부터 대전, 판암지구 택지개발사업을 위한 실시계획인가를 받아 1986.9.2. 건설부고시 제384호로서 이를 고시함으로써 원고소유인 대전 동구 판암동 115의 1 대 1349평방미터(기록에 의하면 그 소유권이전등기일은 1971.8.1.이며 같은 해 12.11. 지목이 대지로 변경되었다) 중 780평방미터가 위 사업지역 내에 편입된 사실, 위 토지는 원래 도시계획법상 주거지역인 원심판결 별지도면표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ을 차례로 연결한선내 ㉔부분 532평방미터(이 사건 수용대상토지임) 및 ㄷ, ㅍ, ㅎ, ㅊ, ㅋ, ㄴ, ㄷ을 차례로 연결한 선내 ㉔부분 276평방미터와 시설녹지지역인 ㅋ, ㅊ, ㅎ, ㅍ, ㅂ, ㄱ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ을 차례로 연결한 선내 ㉔부분 541평방미터로 나누어져 있었던 사실, 위 토지는 수용되기전 완만한 경사를 이루고 있었는데 피고보조참가인이 위 ㉔부분 토지를 포함한 그 일대의 토지를 수용하여 그들 토지 위에 대단위 아파트 단지를 건립하기 위하여 부지정리를 하였고 그 과정에서 수용된 토지들을 깎아내린 결과아파트 부지와 잔여지인 위 ㉔, ㉔부분 토지와와 경계선에는 약 10미터 높이의 절벽이 형성되게 되었고 주거지역으로 남은 토지인 위 ㉔부분은 세로는 약 5미터정도, 가로는 길게는 약 54.9미터, 짧게는 약 44.4미터 정도의 기다란 사다리꼴 모양으로 남게 되었으며 공로에서 위 잔여지로 출입하기 위해서는 타인소유의 토지에 난 소로를 통과하여야만 되게 된 사실, 원고는 위 토지 위에 주택신축을 위한 준비를 하고 있던 중 위 ㉔부분 토지가 수용됨으로 인하여 주택을 신축하지 못한 사실을 인정하고 위 ㉔부분 토지 위에는 주택을 건축할 수 없게 되었다 할 것이고 나아가 인접한 위 ㉔부분 토지 역

시 주택을 건축할 수 없는 위 ㉠부분 토지와의 관계에서 그 토지이용 효율이 크게 상실되었다고 봄이 상당하다 할 것이므로 원고 소유이던 위 토지 1349평방미터 중 위 ㉠부분 토지가 수용됨으로 인하여 잔여지인 위 ㉡, ㉢부분 토지는 종래의 목적에 사용하는 것이 곤란하게 되었다 할 것이고 특히 위 ㉡부분 토지는 현저히 곤란하게 되었다 할 것이므로 피고가 잔여지수용청구를 기각한 원재결을 유지한 이 사건 이의재결은 위법하여 취소되어야 한다는 취지로 판단하였다.

구 토지수용법 제48조 제1항(1989.4.1. 법 제4120호로 삭제되기 전의 것)은 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부를 수용함으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 토지소유자는 그 전부의 수용을 청구할 수 있다고 규정하고 있는 바, 원심이 그 인정사실에 의하여 위 ㉒ 부분 토지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당한다고 판단한 것은 옳고 거기에 논지가 지적하는 바와 같은 법리오해의 위법이 없다. 논지는 위 ㉒ 부분 토지의 현실적 이용상황이 전이므로 종래의 사용목적은 전을 기준으로 하여 판단하여야 한다는 독자적인 견해에서 원심판결을 비난하는 것이어서 이를 받아들일 수 없다.

그러나 한편, 녹지지역내의 시설녹지인 위 ㉔부분 토지는 이미 도시계획법 제4조, 제12조에 의하여 건축 등의 행위가 제한되고 있는 토지여서 위 ㉔부분 토지의 수용으로 인하여 이를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당한다고는 보여지지 아니하므로 이 부분 토지에 대해서까지 원고의 잔여지수용청구를 인용한 원심판결은 잔여지수용청구에 관한 법리를 오해한 위법이 있다 할 것이므로 이점을 지적하는 논지는 이유있다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

원심은 거시증거에 의하여 국토이용관리법 제29조(1989.4.1. 법 제4120호로 삭제되기 전의 것), 같은법시행령 제48조(1989.8.18. 대통령령 12781호로 삭제되기 전의 것) 등의 규정내용 등을 종합하여 보면 기준지가가 고시된 지역 안에 있는 토지를 수용하는 경우 그 지목이 전, 답, 대지, 임야 및 잡종지인 때에는 당해 표준지 선정대상지역 안에서 위 5개 지목으로 구분하여 선정된 표준지 중 수용대상토지와 지목이 같은 표준지의 기준지를 기준으로 하여 그 손실보상액을 산정하여야 하고, 수용대상토지의 공부상 지목이 대지이나 관계법령 등의 제한때문에 일시적으로 이를 전으로 이용하고 있다 하더라도 수용대상 토지의 표준지를 선정함에 있어서 지목이 대지인 토지를 선정하여야 한다고 할 것인바, 원심판결은 그 거시증거에 의하여 이 사건 수용대상토지의 공부상 지목은 대지로서 수용재결 당시 약초가 재배되고 있기는 하였으나 이는 그 당시 이 사건 수용대상 토지 일대가 택지개발사업시행지역으로 지정됨으로써 건물신축등 본래의 목적에 이용할 수 없는 형편에 놓이게 되어 일시 약초를 재배하였던 것에 불과할 뿐 언제라도 건축이 가능한 상태로 환원될 수 있었던 사실을 인정하고 이 사건 이의재결처분에서 보상가액 산정의 기초가 된 제일, 대한 토지평가사합동사무소가 이 사건 수용대상토지의 표준지로서 지목이 전인 토지를 선정하였음은 위법하다고 판시하고 있는바, 기록에 비추어 볼때 원심의 위 인정과 판단은 정당하고 거기에 소론과 같은 표준지선정에 관한 법리오해가 없으며 소론이 지적하는 당원의 1989.9.12. 선고 88누9558 판결 등은 이 사건에는 적절한 것이 되지 못한다.

그리고 보상액산정기준의 선택이 적법하다는 주장, 입증책임은 피고에게 있으므로 표준지의 현실적 이용상황이 수용대상토지의 그것과 동일한 것인지의 여부에 대하여 주장입증이 없는 이 사건에서는 법원이 이를 심리하지 않은 것이 위법하다 할 수 없으며 반대의 견해에서 원심판결을 비난하는 논지는 이를 채용할 수 없다.

그러므로 원심판결의 피고패소부분 가운데 원심판결 첨부 별지도면 표시 ㉡부분 토지(㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨,

○, ㄱ, ㅋ을 순차연결한 선내의 토지)에 대한 잔여지수용청구에 관한 부분을 파기하여 이 부분 사건을 원심법원에 환송하고, 피고의 나머지 상고를 기각하며 상고기각된 부분에 관한 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.