

토지수용이의재결처분취소

[대법원 2000. 10. 27. 2000두5104]



【판시사항】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제23조의7 단서에서 규정한 '그 건물의 잔여 부분을 보수하여 사용할 수 있는 경우'의 의미 및 위 규정에 의하여 보상의 대상이 되는 보수비의 범위

【판결요지】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제23조의7의 규정은 "건물의 일부가 공공사업지구에 편입되어 그 건물의 잔여 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 없거나 사용이 현저히 곤란한 경우에는 그 잔여 부분에 대하여는 제10조 제1항의 규정에 의하여 평가하여 보상한다. 다만, 그 건물의 잔여 부분을 보수하여 사용할 수 있는 경우에는 보수비로 평가하여 보상한다."고 규정하고 있고, 같은 시행규칙 제10조 제1항은 "건물은 그 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·이전가능성 및 난이도 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가한다."고 규정하고 있는바, 위 제23조의7 단서에서 규정한 '그 건물의 잔여 부분을 보수하여 사용할 수 있는 경우'라 함은 그 본문 규정과 관련하여 볼 때 그 건물의 잔여 부분을 보수하여 종래의 목적대로 사용할 수 있고 사용이 현저히 곤란하지 아니한 경우라고 할 것이고, 위 규정에 의한 보상의 대상이 되는 보수비는, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10 제4항에서 건물 등의 보상에 있어 원칙적인 평가기준으로 정하고 있는 이전료는 대상물건의 유용성의 동일성을 유지하며 당해 공공사업용지 이외의 지역으로 이전하는데 소요되는 비용이라는 점(같은 법시행규칙 제2조 제3호), 건물의 일부가 공공사업지구에 편입되어 그 건물의 잔여 부분을 종래의 목적대로 이용 또는 사용할 수 없거나, 이전이 현저히 곤란할 경우에는 그 잔여 부분에 대하여 앞서 본 같은법시행규칙 제10조 제1항에 의한 보상을 하도록 규정하고 있는 점, 한편 같은법시행규칙 제26조 제3항에 동일한 토지소유자의 소유에 속하는 일단의 토지의 일부가 공공사업용지에 편입됨으로 인하여 잔여지에 도로, 구거, 담장, 울 등 시설이나 공사가 필요하게 된 경우의 손실액의 평가는 그 시설이나 공사에 필요한 시설비나 공사비로 한다고 규정하고 있고, 토지수용법 제47조가 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부를 수용 또는 사용함으로 인하여 잔여지에 도로, 구거, 장책 등의 신설 기타의 공사가 필요한 때에는 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다고 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 그 건물의 잔여 부분을 종래의 목적대로 사용 기능을 유지함으로써 그 유용성의 동일성을 유지하는데 통상 필요하다고 볼 수 있는 공사를 하는데 소요되는 비용을 말한다고 할 것이다.

【참조조문】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10 제4항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제2조 제2호, 제10조 제1항, 제23조의7, 제26조 제3항, 토지수용법 제47조

【전문】

【원고,상고인】

【피고,피상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 (피고들 소송대리인 변호사 강달수)

【원심판결】 서울고법 2000. 5. 24. 선고 97구39485 판결

【주문】

원심 판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이유】

상고이유를 본다.

원심은, 원고 소유의 이 사건 건물의 일부인 이 사건 지장물이 피고 서울 서대문구(다음부터는 '피고 구'라고 한다)가 시행하는 도시계획시설(도로)사업 구역에 편입되었고, 피고 구의 신청으로 서울지방토지수용위원회가 이 사건 지장물에 대한 수용재결을 하였으나 원고의 이의신청으로 피고 중앙토지수용위원회(다음부터는 '피고 위원회'라고 한다)가 97. 7. 25. 이 사건 지장물에 대한 보상액을 금 150,266,200원으로, 이 사건 건물의 잔여 부분의 보수비로 금 115,000,000원 합계 금 150,266,200원을 손실보상금으로 산정하여 이의재결한 사실을 인정한 다음, 피고 위원회가 이의재결한 잔여 부분의 보수비에는, 이 사건 지장물의 철거 후 대중목욕탕으로 사용되어 오던 이 사건 건물의 2층의 기능 유지를 위하여 이를 3층으로 이전하는 등의 구조개선공사가 필요한데도 거기에 소요되는 공사비가 포함되지 아니하여 위법하다는 원고의 주장에 대하여, 위와 같은 구조개선공사는 수용된 이 사건 지장물과 상당인과관계가 있다고 볼 수 없어 거기에 소요되는 공사비는 잔여 부분의 보수비로 볼 수 없다는 취지에서 원고의 주장을 배척하고, 이 사건 지장물을 철거한 다음 이 사건 건물의 잔여 부분에 대하여 철거면에 대한 구조적 안전을 확보하고 2층의 축소된 여자목욕탕 부분을 그대로 마감하는 방법을 취하여 공사를 함으로써 소요되는 공사비를 산정·평가하여 보수비를 산출한 피고 위원회의 이의재결이 정당하다는 취지로 판단하였다.

그러나 이 사건 손실보상금 중 이 사건 건물 잔여 부분의 보수비 산정은 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제23조의7에 근거한 것인데, 위 규정은 "건물의 일부가 공공사업지구에 편입되어 그 건물의 잔여 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 없거나 사용이 현저히 곤란한 경우에는 그 잔여 부분에 대하여는 제10조 제1항의 규정에 의하여 평가하여 보상한다.

다만, 그 건물의 잔여 부분을 보수하여 사용할 수 있는 경우에는 보수비로 평가하여 보상한다.

"고 규정하고 있고, 같은 시행규칙 제10조 제1항은 "건물은 그 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·이전가능성 및 난이도 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가한다.

"고 규정하고 있는바, 위 제23조의7 단서에서 규정한 '그 건물의 잔여 부분을 보수하여 사용할 수 있는 경우'라 함은 그 본문 규정과 관련하여 볼 때 그 건물의 잔여 부분을 보수하여 종래의 목적대로 사용할 수 있고 사용이 현저히 곤란하지 아니한 경우라고 할 것이고, 위 규정에 의한 보상의 대상이 되는 보수비는, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10 제4항에서 건물 등의 보상에 있어 원칙적인 평가기준으로 정하고 있는 이전료는, 대상물건의 유용성의 동일성을 유지하며 당해 공공사업용지 이외의 지역으로 이전하는 데 소요되는 비용이라는 점(같은법시행규칙 제2조 제3호), 건물의 일부가 공공사업지구에 편입되어 그 건물의 잔여 부분을 종래의 목적대로 이용 또는 사용할 수 없거나, 이전이 현저히 곤란할 경우에는 그 잔여 부분에 대하여 앞서 본 같은법시행규칙 제10조 제1항에 의한 보상을 하도록 규정하고 있는 점, 한편 같은법시행규칙 제26조 제3항에, 동일한 토지소유자의 소유에 속하는 일단의 토지의 일부가 공공사업용지에 편입됨으로 인하여 잔여지에 도로, 구거, 담장, 울 등 시설이나 공사

가 필요하게 된 경우의 손실액의 평가는 그 시설이나 공사에 필요한 시설비나 공사비로 한다고 규정하고 있고, 토지수용법 제47조가, 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부를 수용 또는 사용함으로 인하여 잔여지에 통로, 구거, 장책 등의 신설 기타의 공사가 필요한 때에는 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다고 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 그 건물의 잔여 부분을 종래의 목적대로 사용 기능을 유지함으로써 그 유용성의 동일성을 유지하는 데 통상 필요하다고 볼 수 있는 공사를 하는데 소요되는 비용을 말한다고 할 것이다.

기록에 의하면, 종래 이 사건 건물의 1층 및 3층은 주택으로, 2층은 일반목욕장 용도로 사용되어 온 사실, 피고 위원회의 이의재결시 이 사건 건물의 잔여 부분 보수비를 산정한 일진종합건축사사무소의 용역보고서(을 제11호증)에 의하면, 이 사건 지장물을 철거한 다음 이 사건 건물의 잔여 부분에 대하여 철거면을 그대로 마감하면 2층의 일반목욕장 중 여자목욕탕 부분은 현실적으로 불합리한 규격으로 배치되어 영업의 저해 요인으로 작용한다고 하고 있고(기록 149쪽), 원심의 감정인 소외인에 대한 감정측탁결과에 의하면, 이 사건 건물에서 이 사건 지장물을 철거하면 2층의 일반목욕장 중 여자목욕탕 부분이 40㎡ 정도 축소되어 대중목욕탕으로서의 기능에 미급하게 되어 합리적인 목욕탕의 운영을 위하여는 3층 주택 부분으로 이동시켜야 한다(기록 362쪽)는 것이므로, 이 사건 건물의 잔여 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있는 기능을 유지함으로써 그 유용성의 동일성을 유지하는 데는, 이 사건 건물의 잔여 부분에 대하여 철거면에 대한 구조적 안전을 확보하고 2층의 축소된 여자목욕탕 부분을 그대로 마감하는 방법을 취하여 공사하는 것만으로는 부족하고 일반목욕장 부분의 기능 유지를 위한 공사가 필요하고, 여기에 소요되는 공사비는 앞서 본 법리에 따라 보상하여야 할 잔여 부분의 보수비라고 할 것이다.

그럼에도 원심이, 이 사건 건물의 잔여 부분에 대하여 철거면에 대한 구조적 안전을 확보하고 2층의 축소된 여자목욕탕 부분을 그대로 마감하는 방법을 취하는 데 소요되는 공사비를 이 사건 건물의 잔여 부분의 보수비라는 취지로 판단하여 이 사건 건물의 잔여 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있는 기능을 유지함으로써 그 유용성의 동일성을 유지하는데 통상 필요하다고 볼 수 있는 공사의 내용과 거기에 소요되는 공사비에 대하여 심리하지 아니한 채 원고가 주장하는 바와 같은 구조개선공사에 소요되는 공사비를 이 사건 건물의 잔여 부분에 대한 보수비로 볼 수 없다고 단정하였으니, 원심의 이러한 판단에는 앞서 본 바와 같은 보상하여야 할 잔여 부분의 보수비에 관한 법리를 오해한 나머지 심리를 다하지 아니함으로써 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다 할 것이다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 이 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 송진훈(재판장) 윤재식 이규홍(주심) 손지열