

토지수용이의재결처분취소

[대법원 2000. 11. 28. 선고 98두18473 판결]

【판시사항】

- [1] 토지수용·사용 보상액의 평가 방법 및 감정평가서에 기재하여야 할 가격산정요인의 기술 방법
- [2] 토지수용위원회의 이의재결이 기초로 한 감정평가가 위법하고 법원 감정인의 감정평가가 적정하다고 하기 위한 이유설시의 정도
- [3] 지하철 건설로 인하여 건축예정 건물의 설계변경과 추가공사가 필요하게 된 경우, 그 비용이 토지지하부분의 사용에 따른 손실보상의 대상이 되는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가함에 있어서는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 각 요인들을 모두 반영하여야 하지만, 이를 위한 감정평가서에는 모든 산정요인의 세세한 부분까지 일일이 실시되거나 그 요인들이 평가에 미치는 영향이 수치적으로 나타나지 않더라도 그 요인들을 특정·명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도를 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도의 설명이 있으면 된다.
- [2] 토지수용위원회의 이의재결이 기초로 한 감정평가가 위법하고 법원 감정인의 감정평가가 적정하다고 하기 위하여는 그 이의재결의 감정평가가 법원 감정인의 감정평가에 비하여 어떤 점에 차이가 있고 무엇이 잘못되었는지를 구체적으로 설시하여야 한다.
- [3] 도시계획법 제81조와 이에 근거한 구 도시철도법(1995. 1. 5. 법률 제4924호로 개정되기 전의 것) 제4조의6 및 제5조, 같은법시행령(1995. 7. 6. 대통령령 제14722호로 개정되기 전의 것) 제5조의 각 규정에 의하면, 도시철도건설자가 도시철도의 건설을 위하여 타인 토지의 지하부분을 사용할 경우 그 보상은 도시철도 시설물의 설치 또는 보호를 위하여 사용되는 토지의 지하부분을 대상으로 하여 당해 토지(지하부분의 면적과 수직으로 대응하는 지표의 토지를 말한다)의 적정 가격에 도시철도 시설물의 설치로 인하여 당해 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 건물의 이용저해율과 지하부분의 이용저해율 및 기타의 이용저해율을 내용으로 하는 입체이용저해율을 곱하여 산정한 금액에 의하게 되어 있는데, 신축계획 건물에 대한 변경설계비와 추가공사비는 이에 속하지 아니함이 분명하고, 달리 계획 단계의 건물 신축과 관련하여 예상되는 변경설계비나 추가공사비가 지하부분의 사용에 따른 통상의 보상 범위에 속한다거나 위와 같은 입체이용저해율에 의한 손실보상 외에 별도로 보상 대상이 된다고 볼 근거도 없다.

【참조조문】

- [1]
[토지수용법 제46조 제2항](#)
- [2]
[민사소송법 제187조](#),
[토지수용법 제46조 제2항](#),

[행정소송법 제8조 제2항,](#)
[제27조\[행정소송재판일반\]](#)

[3]

[토지수용법 제46조 제2항,](#)
[제47조,](#)
[제51조,](#)
[도시계획법 제81조,](#)
[구 도시철도법\(1995. 1. 5. 법률 제4924호로 개정되기 전의 것\) 제4조의6,](#)
[제5조,](#)
[구 도시철도법시행령\(1995. 7. 6. 대통령령 제14722호로 개정되기 전의 것\) 제5조](#)

【참조판례】

[1][2]

[대법원 1998. 5. 26. 선고 98두1505 판결\(공1998하, 1789\)/\[1\]](#)
[대법원 1992. 9. 14. 선고 91누8722 판결\(공1992, 2905\),](#)
[대법원 1994. 1. 25. 선고 93누11524 판결\(공1994상, 838\),](#)
[대법원 1998. 1. 23. 선고 97누17711 판결\(공1998상, 624\),](#)
[대법원 1999. 1. 29. 선고 98두4641 판결\(공1999상, 394\),](#)
[대법원 2000. 7. 28. 선고 98두6081 판결\(공2000하, 1947\)/\[1\]\[3\]](#)

[대법원 2000. 11. 24. 선고 99두1779 판결 /\[2\]](#)
[대법원 1983. 9. 13. 선고 82누402 판결\(공1983, 1496\),](#)
[대법원 1983. 11. 24. 선고 89누3687 판결\(공1990, 153\),](#)
[대법원 1992. 4. 14. 선고 91누1615 판결\(공1992, 1613\)/\[3\]](#)
[대법원 1996. 12. 10. 선고 95누7949 판결\(공1997상, 386\)](#)

【전문】

【원고,피상고인】

도고건설 주식회사 (소송대리인 변호사 윤승영)

【피고,상고인】

중앙토지수용위원회 외 1인 (소송대리인 법무법인 세종 담당변호사 오성환 외 4인)

【원심판결】

서울고법 1998. 10. 14. 선고 95구2304 판결

【주문】

원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이유】

1. 토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가함에 있어서는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 각 요인들을 모두 반영하여야 하지만, 이를 위한 감정평가서에는 모든 산정요인의 세세한 부분까지 일일이 실시되거나 그 요인들이 평가에 미치는 영향이 수치적으로 나타나지 않더라도 그 요인들을 특정·명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도를 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도의 설명이 있으면 되고, 한편 토지수용위원회의 이의재결이 기초로 한 감정평가가 위법하고 법원 감정인의 감정평가가 적정하다고 하기 위하여는 그 이의재결의 감정평가가 법원 감정인의 감정평가에 비하여 어떤 점에 차이가 있고 무엇이 잘못되었는지를 구체적으로 실시하여야 한다(대법원 1998. 5. 26. 선고 98두1505 판결 참조).

원심은, 이 사건 이의재결의 기초가 된 감정평가서는 이 사건 토지를 비교표준지와 품등비교를 하면서 환경조건, 접근조건, 획지조건은 이 사건 토지가 열세하고, 가로조건은 우세하며, 행정적 조건은 비슷하다고 실시하면서도, 그 산정요인들이 어떠한 이유에서 어떻게 참작되었는지를 알아 볼 수 있을 정도로 기술하지 아니하여 위법하다고 판단함으로써, 이 사건 토지의 일시 사용과 그 일부 지하공간의 영구 사용에 따른 보상금을 원심 감정인의 감정평가에 따라 산정하고 있으나, 이 사건 이의재결의 기초가 된 감정평가서의 내용을 살펴보면, 이 역시 이 사건 토지를 비교표준지와 품등비교를 하면서 원심 판시의 각 항목별로 구체적인 산정요인을 특정·명시하고 그 참작 내용과 정도를 원심 감정인의 감정평가서와 마찬가지로 적시하고 있음이 분명하다.

따라서 원심이 이 사건 이의재결 감정평가서의 기재가 산정요인들을 특정·명시하지 아니하였다는 이유로 달리 그 위법사유에 대한 구체적인 실시 없이 그 감정평가가 위법하다고 판단한 것은 감정평가에 관한 법리를 오해하거나 채증법칙을 위배하는 등으로 판결에 영향을 미친 위법을 저지른 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유는 이유가 있다.

2. 원심은, 원고가 1989. 8. 31. 이 사건 토지에 지하 6층 지상 17층의 오피스텔 건물을 신축하기 위한 건축허가를 받았으나, 1992. 3. 20.자로 소정의 승인을 필하고 1993. 7. 24.자로 변경승인을 얻은 피고 서울특별시의 지하철 5호선 도시철도건설·운영사업계획(교통부 고시 제1992-7호)에서 위 신축계획 건물의 지하 5층 및 6층 부분으로 지하철이 통과하는 것으로 확정됨으로써, 지하철 구조물과 신축계획 건물의 안전을 위하여 지하철 구조물 상부에 장스팬보와 옹벽 및 방수층 설치와 기계식 주차시설의 설치가 필요하게 되어 그와 같은 구조·용도 및 설비 변경을 위한 변경설계비와 추가공사비가 소요되게 되었음에도, 이 사건 이의재결에서 이를 보상 대상에서 제외한 것은 위법하다고 판단한 후, 그 판시와 같은 변경설계비 및 추가공사비를 인정하여 이를 이 사건 토지 지하부분의 영구 사용에 따른 손실보상액에 포함시키고 있다.

그러나 도시계획법 제81조와 이에 근거한 구 도시철도법(1995. 1. 5. 법률 제4924호로 개정되기 전의 것) 제4조의6 및 제5조, 같은법시행령(1995. 7. 6. 대통령령 제14722호로 개정되기 전의 것) 제5조의 각 규정에 의하면, 도시철도건설자가 도시철도의 건설을 위하여 타인 토지의 지하부분을 사용할 경우 그 보상은 도시철도 시설물의 설치 또는 보호를 위하여 사용되는 토지의 지하부분을 대상으로 하여 당해 토지(지하부분의 면적과 수직으로 대응하는 지표의 토지를 말한다)의 적정 가격에 도시철도 시설물의 설치로 인하여 당해 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 건물의 이용저해율과 지하부분의 이용저해율 및 기타의 이용저해율을 내용으로 하는 입체이용저해율을 곱하여 산정한 금액에 의하게 되어 있는데, 원심이 인정하고 있는 신축계획 건물에 대한 변경설계비와 추가공사비는 이에 속하지 아니함이 분명하고, 달리 위와 같이 계획 단계의 건물 신축과 관련하여 예상되는 변경설계비나 추가공사비가 지하부분의 사용에 따른 통상의 보상 범위에 속한다거나 위와 같은 입체이용저해율에 의한 손실보상 외에 별도로 보상 대상이 된다고 볼 근거도 없다.

따라서 원심이 위와 같은 변경설계비와 추가공사비를 이 사건 토지 지하부분의 영구 사용에 따른 손실보상액에 포함시킨 것은 관련 법령을 오해하여 판결에 영향을 미친 위법을 저지른 것이다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유 역시 이유가 있다.

3. 그러므로 원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 원심 법원에 환송하기로 하여 주문과 같이 판결한다.