

토지수용이의재결처분취소등

[대법원 1998. 7. 10. 선고 98두6067 판결]

【판시사항】

- [1] 구분소유적 공유관계에 있는 토지에 대한 평가와 필지별 평가원칙
- [2] 수용대상토지의 평가시기(=수용재결일) 및 당해 수용사업의 계획 등으로 인한 개발이익을 배제하고 평가하여야 하는지 여부(적극)
- [3] 원심 감정인의 감정평가는 당해 수용재결일이 아닌 수용시기를 기준으로 평가하였을 뿐 아니라 개별요인의 품등비교를 하면서 당해 수용사업지구 내에 있는 당해 토지들이 기존 주택지대에 있는 표준지보다 장래 발전가능성이 커서 25% 우세하다고 평가한 것이 위법하다고 본 사례
- [4] 토지수용 보상액의 산정에 있어 반드시 인근유사토지의 정상거래가격 등을 참작하여야 하는지 여부(한정 적극)

【판결요지】

- [1] 감정평가에관한규칙 제15조 등에 의하면, 수용대상토지를 평가함에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 이를 필지별로 평가하여야 할 것이므로, 수인이 각기 한 필지의 특정부분을 매수하면서도 편의상 공유지분등기를 경료함으로써 각자의 특정부분에 관한 공유지분등기가 상호 명의신탁 관계에 있는, 이른바 구분소유적 공유토지라고 할지라도 명의신탁된 부동산이 대외적으로 수탁자의 소유에 속하는 것이니 만큼, 일반 공유토지와 마찬가지로 한 필지의 토지 전체를 기준으로 평가한 다음 이를 공유지분 비율에 따라 안분하여 각 공유지분권자에 대한 보상액을 정하여야 한다.
- [2] 토지수용법 제46조 제1항, 제2항 제1호, 제3항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제2항 제1호, 제3항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제8항, 보상평가지침(한국감정평가업협회 제정) 제7조 제1항의 규정들을 종합하여 보면, 수용대상토지를 평가함에 있어서는 수용재결에서 정한 수용시기가 아니라 수용재결일을 기준으로 하고 당해 수용사업의 계획 또는 시행으로 인한 개발이익은 이를 배제하고 평가하여야 한다.
- [3] 원심 증거보전절차 감정인의 감정평가는 당해 수용재결일이 아닌 수용시기를 기준으로 평가하였을 뿐 아니라 개별요인의 품등비교를 하면서 당해 수용사업지구 내에 있는 당해 토지들이 기존 주택지대에 있는 표준지보다 장래 발전가능성이 커서 25% 우세하다고 평가한 것이 위법하지 않다고 본 원심판결을 파기한 사례.
- [4] 수용대상토지의 손실보상액을 정함에 있어 인근유사토지의 정상거래가격이나 보상선례는 이를 반드시 참작하여야 하는 것은 아니고 인근유사토지의 정상거래사례나 보상선례가 있고 그것이 정상적인 것으로서 적절한 보상액의 평가에 영향을 미칠 수 있음이 인정되어야만 비로소 이를 참작할 수 있다.

【참조조문】

- [1] [토지수용법 제45조](#), [민법 제103조](#)[명의신탁], [감정평가에관한규칙 제15조](#)
- [2] [토지수용법 제46조 제1항, 제2항 제1호, 제3항](#), [공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제2항 제1호, 제3항](#), [공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제8항](#)
- [3] [토지수용법 제46조 제1항, 제2항 제1호, 제3항](#), [공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제2항 제1호, 제3항](#), [공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제8항](#)

[\[4\]토지수용법 제45조,제46조 제1항,제2항 제1호,제3항,공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제2항 제1호,제3항,지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조 제1항,공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제8항](#)

【참조판례】

[\[1\]대법원 1993. 6. 29. 선고 91누2342 판결\(공1993하, 2156\)/\[2\]대법원 1993. 7. 13. 선고 93누227 판결\(공1993하, 2304\),대법원 1995. 11. 7. 선고 94누13725 판결\(공1995하, 3920\)/\[4\]대법원 1992. 10. 27. 선고 91누8562 판결\(공1992, 3308\), 대법원 1993. 2. 9. 선고 92누6921 판결\(공1993상, 291\)](#)

【전문】

【원고,피상고인】

【피고,상고인】

중앙토지수용위원회 외 1인 (피고들 소송대리인 법무법인 대륙 담당변호사 함승희 외 2인)

【원심판결】

서울고법 1998. 2. 18. 선고 97구26786 판결

【주문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이유】

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 이 사건 이의재결의 기초가 된 새한 및 제일감정평가법인의 감정평가가 모두 개별요인을 품등비교하면서 구체적인 품등비교 사유를 자세히 명시하지 아니하여 위법하고 따라서 이를 기초로 한 이의재결 역시 그 보상액이 결과적으로 정당한 보상액과 같게 되지 아니하는 한 위법하다고 판단한 다음, 원심 증거보전절차 감정인 소외인의 감정평가가 가격산정요인을 구체적으로 특정·명시하는 등 법령의 제 규정을 준수한 적법한 감정이라고 판단하여 그에 터잡아 정당한 보상액을 산정하고 나서, 이의재결에서 원고의 이의신청을 기각한 부분 중 그 정당한 보상액과 그보다 적은 이의재결 보상액과의 차액에 해당하는 부분을 취소하고 피고 신당제3구역 주택개량재개발조합에 대하여 그 차액의 지급을 명하였다.

2. 감정평가에관한규칙 제15조 등에 의하면, 수용대상토지를 평가함에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 이를 필지별로 평가하여야 할 것이므로, 수인이 각기 한 필지의 특정부분을 매수하면서도 편의상 공유지분등기를 경로함으로써 각자의 특정부분에 관한 공유지분등기가 상호 명의신탁 관계에 있는, 이른바 구분소유적 공유토지라고 할지라도 명의신탁된 부동산이 대외적으로 수탁자의 소유에 속하는 것이니 만큼, 일반 공유토지와 마찬가지로 한 필지의 토지 전체를 기준으로 평가한 다음 이를 공유지분 비율에 따라 안분하여 각 공유지분권자에 대한 보상액을 정하여야 할 것이다(대법원 1993. 6. 29. 선고 91누2342 판결 참조).

기록에 의하면, 원고가 분할 전 서울 중구 (주소 1 생략) 토지 중 특정부분(133㎡)을 매수하면서 공유지분등기(37/889)를 경로하여 두었다가 나중에 위 분할 전 토지가 이 사건 4필지 토지로 분할되고 다시 그 중 위 특정부분이 속해 있는 (주소 2 생략) 토지가 다른 토지와 합병되었다가 분할된 후, 위 4필지 토지 모두가 이 사건 수용사업(○○제3구역 주택개량재개발사업)에 편입되었으며, 이 사건 수용재결 당시 원고가 이 사건 4필지 토지상에 각 공유지분등기[(주소 2 생략) 토지에 대한 공유지분은 122.31/2430이고 나머지 3필지 토지에

대한 공유지분은 각 37/889임]를 가지고 있었음을 알 수 있으므로, 원고에 대한 손실보상액은 이 사건 4필지 토지를 필지별로 평가한 다음 그 각 평가액 중 원고의 지분비율에 해당하는 금액을 계산하여 이들을 합산하는 방법으로 정하여야 할 것이다. 그런데, 위 소외인의 감정평가는 이와 달리 (주소 2 생략) 토지만을 평가한 다음 그 ㎡당 가액에 특정부분의 면적(133㎡)을 곱하는 방법으로 원고에 대한 보상액을 정하였음을 알 수 있으니, 이는 위법한 평가라고 아니 할 수 없다. 원심이 이와 같은 위법한 평가를 그대로 취신하여 원고에 대한 정당한 보상액을 산정한 것은 손실보상액의 산정에 관한 법리를 오해한 것이라 할 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유 제1점은 이유 있다.

3. 토지수용법 제46조 제1항, 제2항 제1호, 제3항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제2항 제1호, 제3항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제8항, 보상평가지침(한국감정평가업협회 제정) 제7조 제1항의 규정들을 종합하여 보면, 수용대상토지를 평가함에 있어서는 수용재결에서 정한 수용시기가 아니라 수용재결일을 기준으로 하고 당해 수용사업의 계획 또는 시행으로 인한 개발이익은 이를 배제하고 평가하여야 할 것이다(대법원 1993. 7. 13. 선고 93누227 판결, 대법원 1995. 11. 7. 선고 94누13725 판결 등 참조).

기록에 의하면, 위 소외인의 감정평가는 이 사건 수용재결일(1996. 9. 9.)이 아닌 수용시기(1996. 10. 22.)를 기준으로 이 사건 토지들을 평가하였을 뿐 아니라 개별요인의 품등비교를 하면서 이 사건 수용사업지구 내에 있는 이 사건 토지들이 기존 주택지대에 있는 표준지보다 장래 발전가능성이 커서 25% 우세하다고 평가하였음을 알 수 있으므로 이는 위법한 평가라고 할 것인 데도, 원심이 이를 그대로 취신하여 원고에 대한 정당한 보상액을 산정하고 말았으니, 거기에는 손실보상액의 산정에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유 제2점도 이유 있다.

4. 수용대상토지의 손실보상액을 정함에 있어 인근유사토지의 정상거래 가격이나 보상선례는 이를 반드시 참작하여야 하는 것은 아니고 인근유사토지의 정상거래사례나 보상선례가 있고 그것이 정상적인 것으로서 적절한 보상액의 평가에 영향을 미칠 수 있음이 인정되어야만 비로소 이를 참작할 수 있는 것인데(대법원 1993. 2. 9. 선고 92누6921 판결 참조), 기록에 의하면, 위 소외인의 감정평가는 위와 같은 사정이 있음을 구체적으로 적시하지 아니한 채 막연히 인근유사토지의 정상거래가격 및 보상선례를 참작하여 기타 요인으로 20%를 증액 보정하였음을 알 수 있으므로 이는 위법한 평가라고 할 것이다. 그런데도, 원심이 이를 그대로 취신하여 원고에 대한 정당한 보상액을 산정하고 말았으니, 거기에는 손실보상액의 산정에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유 제3점도 이유 있다.

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