

무허가건축물의 손실보상의 대상인지

사업인정 고시 전부터 존재하고 있었던 무허가 건축물이 토지수용법상 손실보상의 대상이 되는지 어부에 관하여 보건대, 도시계획법 및 건축법 등 관련 법령에 위반하여 신축된 건물에 관하여도 현행법상 소유권 기타 재산권의 성립을 인정하고 있으며, 당해 부지의 수용에 의하여 발생하는 지장물의 보상범위에 관하여 토지수용법은 허가를 받아 건축한 건물과 무허가 건물의 경우를 구별하고 있지 아니하고, 지장물인 건물의 손실보상액에 산정에 있어서도 무허가 건물을 제외한다는 명문의 규정이 없으므로 허가·불허가를 구별하고 있다고 볼 수 없음에도 특별한 법률상이 근거 없이 무허가 건물이라는 이유로 이에 관한 보상을 부정하는 것은 허용될 수 없고, 행정청이 철거명령, 행정대집행 등의 조치를 가지고 불법건축물의 제거를 할 수 있으므로 어차피 철거명령 및 행정대집행에 의하여 철거될 가능성이 있는 무허가 건축물은 보상 대상이 될 수 없다는 주장은 통상 토지수용의 경우 기업자가 관할 행정청의 지위를 겸하고 있어서 스스로 이러한 행정청의 권한을 가질 수 있는 경우에 가능할 수도 있지만, 기업자 스스로 건축법상의 철거명령이나 행정대집행을 할 수 없는 지위에 있는 경우가 있고, 이러한 경우에는 기업자는 행정청의 권한발동이 없으면 철거를 할 수 없을 것이며, 행정대집행법 제2조 소정의 요건으로부터 보면, 행정철거대집행은 최종적인 강제조치 수단으로서, 불법건축물이라 하여 항상 모든 경우 대집행절차를 취할 수 있다고 단정할 수 없으므로, 이러한 경우에는 토지수용법에 의한 보상을 통하지 않을 수 없을 것이고, 건축법의 관계 규정에 의한 철거명령 등 행정청의 조치와는 관계없이, 오로지 토지수용법의 규정에 의하여 토지가 수용되는 결과로서 당해 건물이 지장물로서 이전이 필요하게 된 경우에는 토지수용에 관한 관계법령 자체의 규정에 따라 보상하여야 할 것이고, 건축법 등의 관계 규정등을 근거로 토지수용법에 의한 보상을 제한할 수는 없다. (서울행법 1999.02.24. 선고 98구617 판결)