

환매권상실에 따른 손해배상액의 산정방법

특례법상 원소유자 등의 환매권 상실로 인한 손해배상액은 환매권 상실 당시의 목적물의 시가에서 환매권자가 환매권을 행사하였을 경우 반환하여야 할 환매가격을 공제한 금원으로 정하여야 할 것 인바, 위 특례법 제9조 제1항, 제3항, 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례시행령 제7조 제1항, 제3항의 규정을 종합하여 보면, ① 환매권 행사 당시의 환매토지 가격 즉 환매권 행사 당시를 기준으로 한 감정평가금액이 취득 당시에 비하여 크게 변하지 아니한 탓으로 위 특례법 제9조 제1항 소정의 '지급한 보상금'에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률 $\{(원래지가 + 지가상승액) / 원래지가\}$ 을 곱한 금액보다 '적거나 같은 때'에는 위 보상금의 상당금액 이 그 환매가격이 되지만, ② 환매권 행사 당시의 토지감정 평가금액이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되어 위 보상금에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 '초과한 때'에는, 당사가 사이에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되 지 않는 한, 환매 당시의 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가상승률(지가상승액/원래지가)을 곱한 금액을 공제한 금액 (= 환매 당시의 감정평가금액 - 보상금 × 지가상승률)이 그 환매가 격이 되는 것이므로, 환매권 상실 당시의 환매목적문의 감정평가금액이 위 특례법 제9조 제1항 소 정의 '지급한 보상금'에 그 때까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액 보다 적거나 같을 때에는 위 감정평가금액에서 위 '지급한 보상금'을 공제하는 방법으로 손해배상액 을 계산하면 되지만, 이를 초과할 때에는 환매권 상실 당시의 감정평가금액에서 위 ②와 같이 계산 한 '환매가격'을 공제한 금액 $\{감정평가금액 - (감정평가금액 - 보상금 \times 지가상승률)\}$, 즉 위 보상금 에 당시의 인근유사토지의 지가상승률을 곱한 금액이 손해로 된다. (대전지법 서산지원 2001.08.23. 선고 99가합1603 판결)