

토지수용재결취소등

[부산고법 2004. 2. 6. 2003누1134]



【판시사항】

일단의 토지를 일부 수용함으로써 잔여지의 형태, 지세 등이 종전보다 불리하게 변화된 점, 이에 따라 잔여지의 평당 단가가 종전보다 하락한 점 등을 이유로 잔여지의 가격하락으로 인한 손실을 고려하지 아니한 손실보상이 위법하다고 한 사례

【판결요지】

일단의 토지를 일부 수용함으로써 잔여지의 형태, 지세 등이 종전보다 불리하게 변화된 점, 이에 따라 잔여지의 평당 단가가 종전보다 하락한 점 등을 이유로 잔여지의 가격하락으로 인한 손실을 고려하지 아니한 손실보상이 위법하다고 한 사례.

【참조조문】

구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 부칙 제2조로 폐지) 제46조, 제47조, 제48조, 제57조의2, 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(2002. 2. 4. 법률 제6656호 공익사업을 위한토지등의취득및보상에관한법률 부칙 제2조로 폐지) 제4조, 구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙(2002. 12. 31 건설교통부령 제344호로 폐지) 제26조

【참조판례】

대법원 1995. 5. 14. 선고 97누4623 판결(공1999상, 1173)

【전문】

【원고,피항소인】 이성재 외 1인

【피고,항소인】 중앙토지수용위원회 외 1인 (소송대리인 법무법인 청률 담당변호사 장희석 외 1인)

【제1심판결】 창원지법 2003. 1. 23. 선고 2001구1496 판결

【변론종결】 2004. 1. 9.

【주문】

1. 제1심판결 중 아래에서 취소 및 지급을 명하는 부분을 초과하는 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.
- 가. 피고 중앙토지수용위원회가 2001. 2. 22. 원고들에 대하여 한 별지 부동산목록 1. 기재 각 부동산의 수용에 관한 이의재결에서 원고 이성재의 이의신청을 기각한 부분 가운데 4,207,500원, 원고 허영태의 이의신청을 기각한 부분 가운데 5,074,250원에 각 해당하는 부분을 취소한다.

- 나. 피고 한국수자원공사는 원고 이성재에게 4,207,500원, 원고 허영태에게 5,074,250원 및 위 각 돈에 대하여 2000. 10. 14.부터 2004. 2. 6.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 피고들의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송비용은 제1, 2심을 통틀어 이를 5분하여 그 3은 피고들의, 나머지는 원고들의 각 부담으로 한다.

【청구취지및항소취지】 1. 청구취지 (1) 피고 중앙토지수용위원회(이하 '피고 중토위'라 한다)가 2001. 2. 22.(청구취지 기재 '2. 28.'은 오기임이 명백함) 원고들에 대하여 한 별지 부동산목록 1. 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 수용토지'라 한다)의 수용에 관한 이의재결에서 원고 이성재의 이의신청을 기각한 부분 가운데 6,888,000원, 원고 허영태의 이의신청을 기각한 부분 가운데 10,611,500원에 각 해당하는 부분을 취소한다. (2) 피고 한국수자원공사(이하 '피고 공사'라 한다)는 원고 이성재에게 6,888,000원, 원고 허영태에게 10,611,500원 및 위 각 돈에 대하여 2000. 10. 14.부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 25%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.

【청구취지및항소취지】 1. 청구취지 (1) 피고 중앙토지수용위원회(이하 '피고 중토위'라 한다)가 2001. 2. 22.(청구취지 기재 '2. 28.'은 오기임이 명백함) 원고들에 대하여 한 별지 부동산목록 1. 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 수용토지'라 한다)의 수용에 관한 이의재결에서 원고 이성재의 이의신청을 기각한 부분 가운데 6,888,000원, 원고 허영태의 이의신청을 기각한 부분 가운데 10,611,500원에 각 해당하는 부분을 취소한다. (2) 피고 한국수자원공사(이하 '피고 공사'라 한다)는 원고 이성재에게 6,888,000원, 원고 허영태에게 10,611,500원 및 위 각 돈에 대하여 2000. 10. 14.부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 25%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.

【청구취지및항소취지】 1. 청구취지 (1) 피고 중앙토지수용위원회(이하 '피고 중토위'라 한다)가 2001. 2. 22.(청구취지 기재 '2. 28.'은 오기임이 명백함) 원고들에 대하여 한 별지 부동산목록 1. 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 수용토지'라 한다)의 수용에 관한 이의재결에서 원고 이성재의 이의신청을 기각한 부분 가운데 6,888,000원, 원고 허영태의 이의신청을 기각한 부분 가운데 10,611,500원에 각 해당하는 부분을 취소한다. (2) 피고 한국수자원공사(이하 '피고 공사'라 한다)는 원고 이성재에게 6,888,000원, 원고 허영태에게 10,611,500원 및 위 각 돈에 대하여 2000. 10. 14.부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 25%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.

【청구취지및항소취지】 1. 청구취지 (1) 피고 중앙토지수용위원회(이하 '피고 중토위'라 한다)가 2001. 2. 22.(청구취지 기재 '2. 28.'은 오기임이 명백함) 원고들에 대하여 한 별지 부동산목록 1. 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 수용토지'라 한다)의 수용에 관한 이의재결에서 원고 이성재의 이의신청을 기각한 부분 가운데 6,888,000원, 원고 허영태의 이의신청을 기각한 부분 가운데 10,611,500원에 각 해당하는 부분을 취소한다. (2) 피고 한국수자원공사(이하 '피고 공사'라 한다)는 원고 이성재에게 6,888,000원, 원고 허영태에게 10,611,500원 및 위 각 돈에 대하여 2000. 10. 14.부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 25%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.

【이유】

1. 이의재결의 경위

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 변론 전체의 취지에 의하여서도 명백히 다투지 않은 것으로 인정된다.

가. 피고 공사는 건설교통부장관으로부터 '남강댐계통 광역상수도 2단계 사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 실시계획 승인을 받은 후, 1996. 10. 29. 건설교통부 고시 제1996-342호, 1999. 7. 28. 부산지방국토관리청 고시 제1999-166호, 2000. 3. 15. 부산지방국토관리청 고시 제2000-50호로 이를 고시하였다.

나. 원고 이성재는 사천시 축동면 배춘리(이하 그냥 '배춘리'라 한다) 543-2 답 1,275㎡(이하 '이 사건 제1분할 전 토지'라 한다)의 소유자인데, 이 사건 제1분할 전 토지 중 705㎡가 이 사건 사업시행구역에 편입됨에 따라 이 사건 제1분할 전 토지는 별지 부동산목록 1.의 1.항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1수용토지'라 한다)과 별지 부동산목록 2.의 1.항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1잔여지'라 한다)으로 분할되었고, 원고 허영태는 배춘리 537-1 답 4,264㎡의 1/2지분(이하 '이 사건 제2분할 전 토지'라 하고, 이 사건 제1분할 전 토지와 통틀어 '이 사건 각 분할 전 토지'라 한다) 소유자인데, 이 사건 제2분할 전 토지 중 1,535㎡가 이 사건 사업시행구역에 편입됨에 따라 이 사건 제2분할 전 토지는 별지 부동산목록 1.의 2.항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2수용토지'라 한다)과 별지 부동산목록 2.의 3.항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2잔여지'라 하고, 이 사건 제1잔여지와 통틀어 '이 사건 각 잔여지'라 한다)으로 분할되었다.

다.

원고들과 피고 공사는 이 사건 각 수용토지의 수용과 관련한 협의를 하였으나 협의가 성립되지 않자, 원고들은 피고 공사에게 이 사건 각 수용토지의 수용을 위한 재결신청을 조속히 할 것을 청구하였고, 이에 피고 공사가 피고 중토위에 이 사건 각 수용토지의 수용을 위한 재결신청을 함에 따라, 피고 중토위는 2000. 8. 24. 이 사건 사업의 시행을 위하여 피고 공사가 이 사건 각 수용토지를 수용하고, 이 사건 제1수용토지의 손실보상금을 54,637,500원(705㎡×77,500원), 이 사건 제2수용토지의 손실보상금을 56,411,250원(1,535㎡×73,500원×1/2), 수용시기는 2000. 10. 13.로 하는 내용의 수용재결을 하였다.

라. 원고들이 2000. 9. 30. 위 보상금액이 저렴하고, 잔여지 가격하락에 대한 보상이 없다는 등의 이유로, 위 다.

항 판시 수용재결에 불복하고 피고 중토위에 이의신청을 하였고, 이에 피고 중토위는 (주)태평양감정평가법인과 제일감정평가법인(이하 '각 감정기관'이라 한다)으로 하여금 위 수용재결일을 기준으로 이 사건 각 수용토지의 가격을 평가하도록 하였으나, 그 각 감정기관의 감정가액을 산술 평균한 금액이 위 다.

항 판시 각 손실보상금에 미치지 못하자, 2001. 2. 22. 원고들의 이의신청을 기각하는 내용의 이의재결(이하 '이 사건 이의재결'이라 한다)을 하였다.

2. 처분의 적법 여부

가. 원고들의 주장

원고들은 아래와 같은 사유를 내세워 이 사건 이의재결이 위법하다고 주장하면서, 피고 중토위에 대하여는 이 사건 이의재결에서 원고 이성재의 이의신청을 기각한 부분 가운데 6,888,000원, 원고 허영태의 이의신청을 기각한 부분 가운데 10,611,500원에 각 해당하는 부분의 취소를, 피고 공사에 대하여는 정당한 손실보상금과 위 다.

항 판시 수용재결에서 인정된 금액과의 차액인, 위 취소를 구하는 각 돈의 지급을 구하고 있다.

(1) 이 사건 각 수용토지에 인접하고, 그 이용현황이나 형상, 기타 주변의 토지 시세 등이 유사한 배춘리 527 및 배춘리 574-8 각 부동산이 ㎡ 당 각 133,107원 및 142,182원으로 보상된 선례를 전혀 고려함이 없이, 이 사건 각 수용토지

의 가액을 지나칠 정도로 저렴하게 평가하였다.

- (2) (가) 피고 공사가 이 사건 사업을 시행하면서 이 사건 각 수용토지에 상수도용 관을 매설하고 그 위에 높이 1.5m의 독을 설치함으로써 이 사건 제1수용토지와 일단의 토지였던 이 사건 제1잔여지와 별지 부동산목록 2.의 2.항 기재 부동산이 분할되고, 이 사건 제2수용토지와 일단의 토지였던 이 사건 제2잔여지와 별지 부동산목록 2.의 4., 5.항 기재 각 부동산이 분할되어 잔여지가 되었고, 이 사건 각 잔여지를 포함한 별지 부동산목록 2. 기재 각 부동산은 경지 정리된 사각형의 토지에서 높낮이가 있는 부정형의 토지로 변하여, 농기계의 진입 곤란으로 종전과 같이 기계영농을 영위하는 것이 불가능하게 되었으므로, 별지 부동산목록 2. 기재 각 부동산도 수용대상에 포함되어야 하고, (나) 가령 별지 부동산목록 2. 기재 각 부동산이 수용대상이 되지 않는다고 할지라도, 이 사건 수용으로 인한 별지 부동산목록 2. 기재 각 부동산의 가격하락분을 보상하여야 한다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다.

판 단

(1) 위 가.(1)항 주장 부분

별지 관계 법령 1.항 기재 구 토지수용법(이하 '법'이라 한다) 하에서 수용대상 토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어서, 인근 유사토지의 정상거래사례나 보상선례를 반드시 조사하여 참작하여야 하는 것은 아니나, 인근 유사토지가 거래된 사례나 보상이 된 선례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로 적정한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있고(대법원 1997. 4. 8. 선고 96누11396 판결, 1998. 1. 23. 선고 97누17711 판결, 2003. 2. 28. 선고 2001두3808 판결 등 참조), 그 인근유사토지의 정상거래가격이란 수용대상토지의 인근지역에 있고 그 용도지역, 이용상황, 지목, 지적, 형태, 법령상의 제한 등 자연적·사회적 조건이 동일하거나 유사한 토지에 관하여 개발이익이 포함되지 아니하고 투기적인 거래가 아닌 통상의 거래에서 성립된 가격을 말한다(대법원 1993. 2. 9. 선고 92누6921 판결 참조).

그런데 원고들 주장과 같이 배춘리 527 및 배춘리 574-8 각 부동산이 m²당 각 133,107원 및 142,182원으로 보상되었다는 점을 인정할 증거가 없고, 갑6호증의 기재만으로는 원고들이 주장하는 위 각 토지와 이 사건 각 수용토지가 지목·지적·형태·이용상황·용도지역·공법상 제한 등 자연적·사회적 요건에 있어 동일 또는 유사한 토지여서 위 각 토지의 가격이 이 사건 각 수용토지의 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증되었다고 보기도 어려울 뿐만 아니라, 각 감정기관이 이 사건 각 수용토지를 평가함에 있어 평가선례, 인근시세, 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성 요인을 참작한 점 등에 비추어 보면, 각 감정기관이 원고들 주장의 보상선례를 참작하지 않았다고 하여 각 감정기관의 평가가 위법하다고 볼 수는 없다.

따라서 원고들의 위 가.(1)항 주장은 이유 없다.

(2) 위 가.(2)항 주장 부분

(가) 사실관계

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑4, 6, 9호증, 갑10호증의 1 내지 7의 각 기재와 제1심법원의 현장검증 결과, 제1심 감정인 유위종의 시가감정 결과, 이 법원의 감정인 유위종에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되고, 이에 반하는 취지의 이 법원 감정인 가나감정평가법인의 시가감정 결과(이 사건 각 잔여지의 가격을 이 사건 사업에 의하여 너비 20m의 도수관로에 접하게 되는 이익을 고려하여 감정하였으나, 이러한 이익을 수용자체의 법률효과에 의한 가격감소의 손실과 상계할 수는 없는 것이므로, 그와 같은 이익을 참작하여 잔여지 손실 보상액을 산정할 것은 아니다(대법원 2000. 2. 25. 선고 99두6439 판결 참조))는 믿지 아니한다.

- ① 원고 이성재는 종전에 배춘리 543-2 답 1,445㎡를 소유하고 있다가 '남강댐계통 광역상수도 1단계 사업'을 시행할 당시인 1988.경 대한민국에게 그 중 126㎡를 배춘리 543-5로 분할하여 매도함에 따라, 배춘리 543-2 답 1,445㎡는 이 사건 제1분할 전 토지, 배춘리 543-5 수도용지 126㎡ 및 별지 부동산목록 2.의 2.항 기재 부동산으로 분할되었고, 원고 허영태는 종전에 배춘리 537-1 답 6,316㎡의 1/2 지분을 소유하고 있다가 역시 위 1단계 사업을 시행할 당시인 1988.경 대한민국에게 그 중 544㎡를 배춘리 537-7로 분할하여 매도함에 따라, 배춘리 537-1 답 6,316㎡는 이 사건 제2분할 전 토지, 배춘리 537-7 수도용지 544㎡, 별지 부동산목록 2.의 4., 5.항 기재 각 부동산으로 분할되었다.
- ② 그 후 이 사건 사업의 시행으로 위 1.나.항 판시와 같이 이 사건 제1분할 전 토지는 이 사건 제1수용토지와 이 사건 제1잔여지로, 이 사건 제2분할 전 토지는 이 사건 제2수용토지와 이 사건 제2잔여지로 각 분할되었다.
- ③ 이 사건 각 분할 전 토지는 이 사건 사업으로 그 일부가 수용되기 전부터 벼농사를 짓는 데 이용되어 왔으며, 이 사건 각 수용토지가 수용된 이후에도 이 사건 각 잔여지가 포함된 별지 부동산목록 2. 기재 각 부동산은 여전히 벼농사를 짓는 데 이용되고 있다.
- ④ 이 사건 각 수용토지에 상수도용 관이 매설되더라도 그 위에 설치되는 독은 높이가 30cm 정도에 불과하여, 이 사건 각 잔여지가 포함된 별지 부동산목록 2. 기재 각 부동산의 지상에서 벼농사를 지을 수 있을 뿐만 아니라, 농기계의 출입도 가능하다.
- ⑤ 한편, 이 사건 각 분할 전 토지는 전체로서 적정규모의 사다리형을 이루어 그 효용성을 유지하고 있었으나, 이 사건 사업의 시행으로 이 사건 각 수용토지가 분할되어 이 사건 각 잔여지만 남게 되었는데, 이 사건 제1잔여지는 삼각형이고, 이 사건 제2잔여지는 사다리형이나 그 폭이 축소되어 기다란 형태를 이루고 있다.
- ⑥ 이 법원의 감정인 유위종에 대한 사실조회 결과에 의하면, 이 사건 수용재결 당시인 2000. 8. 24.을 기준으로 이 사건 제1분할 전 토지는 77,000원/㎡원, 이 사건 제1잔여지는 위에서 본 잔여지의 형태, 고저 등 개별요인의 차이로 인해 69,000원/㎡, 이 사건 제2분할 전 토지는 73,000원/㎡원, 이 사건 제2잔여지는 위에서 본 잔여지의 형태, 고저 등 개별요인의 차이로 인해 69,000원/㎡임을 알 수 있으나, 그 비교표준지 공시지가 기준일이 2000. 1. 1.로 되어 있다. 그런데 제1심 감정인 유위종의 시가감정 결과(비교표준지의 공시지가 기준일을 1996. 1. 1.로 함)와 위 사실조회 결과에 나타나는 비교표준지 공시지가(상이), 시점수정치(상이), 지역요인(동일), 개별요인(동일), 기타요인(상이) 등을 비교

분석하여, 위 사실조회 결과의 비교표준지 공시지가 기준일을 1996. 1. 1.로 하여 다시 산정하여 보더라도, 이 사건 각 분할 전 토지 및 이 사건 각 잔여지의 2000. 8. 24. 당시의 토지가격은 위 사실조회결과와 동일하다.

(나) 그 (가)항 부분에 대한 판단

① 먼저, 별지 부동산목록 2.의 2., 4., 5.항 기재 각 부동산에 대하여 본다.

위 (가)1)항 판시 사실관계 등에 나타난, 별지 부동산목록 2.의 2., 4., 5.항 기재 각 부동산은 1988.경 '남강댐계통 광역상수도 1단계 사업'을 시행할 당시에 원고들의 협의매도로 인하여 잔여지가 된 점, 이 사건 사업은 위 1단계 사업과는 별개의 공공사업인 점 등을 종합하여 판단하면, 별지 부동산목록 2.의 2., 4., 5.항 기재 각 부동산이 잔여지가 된 것은 위 1단계 사업의 시행에 따른 것이지, 이 사건 사업의 시행으로 인한 것은 아니라고 할 것이므로, 이 부분에 대한 잔여지 수용청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

② 다음으로, 이 사건 각 잔여지에 대하여 본다.

위 (가)항 판시 사실관계에 나타난, 이 사건 각 수용토지의 수용을 전후한 이 사건 각 잔여지의 현황, 용도지역 및 목적 등을 종합하여 판단하면, 비록 이 사건 각 수용토지의 수용으로 인하여 이 사건 각 잔여지의 형태가 변하고, 그 이용이 다소 불편하여 진 점 등의 사정을 고려하더라도, 이 사건 각 잔여지를 종래의 용도인 논으로 사용하는 것이 현저히 곤란하게 되었다고 볼 수는 없다.

따라서 원고들의 위 가.(2)(가)항 주장은 이유 없다.

(다) 그 (나)항 부분에 대한 판단

① 먼저, 별지 부동산목록 2.의 2., 4., 5.항 기재 각 부동산에 대하여 본다.

법 제47조에서 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부를 수용 또는 사용함으로써 인하여 잔여지의 가격이 감소된 때에 그 손실을 보상하도록 규정하고 있는 것은 그 잔여지의 가격 감소가 토지 일부의 수용 또는 사용으로 인하여 그 획지조건이나 접근조건 등의 가격형성요인이 변동됨에 따라 발생하는 경우뿐만 아니라, 그 수용 또는 사용 목적 사업의 시행으로 설치되는 시설의 형태·구조·사용 등에 기인하여 발생하는 경우도 포함된다고 할 것이나(대법원 2000. 12. 22. 선고 99두10315 판결 참조), 별개의 공공사업 시행으로 이미 설치된 시설에 의하여 손실이 발생하는 것이라면 그것이 비록 당해 수용 또는 사용 목적 사업과 관련이 있는 공공사업이라고 하더라도 당해 수용 또는 사용 목적 사업에 따른 토지수용에 있어서의 잔여지 손실보상의 대상이 된다고 할 수는 없는 것이다(대법원 2001. 3. 9. 선고 99두4532 판결 참조).

위 법리에 위 (가)1)항 판시 사실관계 등에 나타난, 별지 부동산목록 2.의 2., 4., 5.항 기재 각 부동산은 1988.경 '남강댐계통 광역상수도 1단계 사업'을 시행할 당시에 원고들의 협의매도로 인하여 잔여지가 된 점, 이 사건 사업은 위 1단계 사업과는 별개의 공공사업인 점 등을 종합하여 보면, 별지 부동산목록 2.의 2., 4., 5.항 기재 각 부동산에 대한 잔여지의 가격 감소로 인한 원고들 주장의 피해는 위 1단계 사업에 따른 것이지 이 사건 각 수용토지의 수용으로 인하여 직접 발생한 것은 아니라고 할 것이므로, 이 부분에 대한 잔여지 가격감소로 인한 손실보상청구는 더 나아가

살필 필요 없이 이유 없다.

② 다음으로, 이 사건 각 잔여지에 대하여 본다.

법 제47조는 잔여지 보상에 관하여 규정하면서 동일한 소유자에 속한 일단의 토지의 일부 수용이라는 요건 외에 잔여지 가격의 감소만을 들고 있으므로, 일단의 토지를 일부 수용함으로써 잔여지의 가격이 감소되었다고 인정되는 한, 법 제48조가 정하고 있는 잔여지 수용청구에서와는 달리 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 사정이 인정되지 않는 경우에도 그에 대한 손실보상을 부정할 근거가 없다(대법원 1999. 5. 14. 선고 97누4623 판결 참조).

위 법리에 위 (가)항 판시 사실관계에 나타난, 이 사건 각 수용토지의 수용으로 인해 이 사건 각 잔여지의 형태, 지세 등이 종전보다 불리하게 변화된 점, 이에 따라 이 사건 각 잔여지의 평당 단가가 종전보다 하락한 점 등을 종합하여 별지 관계 법령과 대비하여 판단하면, 이 사건 이의재결에서 이 사건 각 잔여지의 가격하락으로 인한 손실을 고려하지 아니한 것은 위법하다고 할 것이다.

따라서 원고들의 위 가.(2)(나)항 주장은 이 사건 각 잔여지의 가격하락으로 인한 손실의 보상에 관한 부분에 한해서 이유 있고, 나머지 부분은 이유 없다.

(3) 정당한 보상액

(가) 위 (2)(다)항 판시에서 본 바와 같이, 이 사건 이의재결은 이 사건 각 잔여지의 가격하락으로 인한 손실을 고려하지 않아 위법한 점, 감정인 유위종의 이 사건 각 수용토지에 대한 감정평가와 각 감정기관의 이 사건 각 수용토지에 대한 감정평가는 비교표준지 선정과 품등비교를 달리한 관계로 감정 결과에 차이가 있는 점, 이 사건 각 수용토지에 대한 감정평가에 있어서 유위종이 선택한 비교표준지가 각 감정기관이 선택한 비교표준지보다 이 사건 각 수용토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 형상, 도로교통 및 위치 등이 더욱 유사한 점, 이 사건 각 분할 전 토지 중 수용된 이 사건 각 수용토지 부분과 이 사건 각 잔여지에 대해 서로 다른 감정 결과를 적용할 수는 없는 점 등을 고려하여 보면, 이 사건 각 수용토지 및 이 사건 각 잔여지에 대해서는 이 법원의 유위종에 대한 사실조회 결과를 채택하여 정당한 보상액을 산출함이 상당하다.

(나) 나아가 이 사건 각 수용토지의 수용에 따른 원고들의 정당한 손실보상액을 위 (2)(가)항 판시 사실관계에서 본 바에 따라 계산하면, 다음과 같다.

① 원고 이성재

이 사건 제1수용토지에 대한 손실보상액은 54,285,000원($77,000\text{원} \times 705\text{m}^2$), 이 사건 제1잔여지의 가격하락으로 인한 손실액은 4,560,000원($570\text{m}^2 \times (77,000\text{원} - 69,000\text{원})$)이 되므로, 그 정당한 손실보상액은 58,845,000원($54,285,000\text{원} + 4,560,000\text{원}$)이고, 이 금액은 위 1.다.

항 판시 수용재결에서 정한 보상금인 54,637,500원 보다 4,207,500원이 더 많다.

② 원고 허영태

이 사건 제2수용토지에 대한 손실보상액은 56,027,500원($73,000\text{원} \times 1,535\text{m}^2 \times 1/2$), 이 사건 제2잔여지의 가격하락으로 인한 손실액은 5,458,000원($2,729\text{m}^2 \times (73,000\text{원} - 69,000\text{원}) \times 1/2$)이 되므로, 그 정당한 손실보상액은 61,485,500원

[56,027,500원 + 5,458,000원]이고, 이 금액은 위 1.다.

항 판시 수용재결에서 정한 보상금인 56,411,250원 보다 5,074,250원이 더 많다.

3. 결 론

그렇다면 피고 중토위가 이 사건 이의재결에서 원고 이성재의 이의신청을 기각한 부분 가운데 4,207,500원에 해당하는 부분 및 원고 허영태의 이의신청을 기각한 부분 가운데 5,074,250원에 해당하는 부분은 위법하므로, 이를 각 취소하기로 하고, 피고 공사는 원고 이성재에게 4,207,500원, 원고 허영태에게 5,074,250원 및 위 각 돈에 대하여 수용시기 다음날인 2000. 10. 14.부터 같은 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2004. 2. 6.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특례법 소정의 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결 중 이와 결론을 일부 달리하여 위 인정범위를 초과하여 취소 및 지급을 명한 피고들 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고, 그 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각하며, 피고들의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

[별 지] : 부동산목록생략

판사 강문중(재판장) 안창환 소영진 관계 법령 1.구 토지수용법 (2002.) 2.4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것) 제46조 (산정의) 시기 및방법) ①손실액의 산정은 제25조 제1항의 규정에 의한 협의의 경우에는 협의성립 당시의 가격을 기준으로 하고 제29조의 규정에 의한 재결의 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 보상액의 산정방법은 다음 각호와 같다.

1.협의취득 또는 수용하여야 할토지에 대하여는 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 공시지가를 기준으로 하되, 그공시기준일부터 협의성립시 또는 재결시까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 공익사업으로 인한 지가의 변동이 없는 지역의 대통령령이 정하는 지가변동률, 도매물가상승률 기타 당해 토지의 위치·형상·환경·이용 상황등을 등을 참작하여 평가한 적정가격으로 보상액을 정한다.

제47조 (잔여지의) 손실과 공사비보상) 동일한 토지소유자에 속하는 1단의 토지의 일부를 수용 또는 사용함으로써 인하여 잔여지의 가격이 감소되거나 기타의 손실이 있을 때또는 잔여지에 통로, 구거, 장책 등의 신설 기타의 공사가 필요한 때에는 그손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다.

제48조 (잔여지등의) 매수 또는 수용청구) ①동일한 토지소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의매수되거나 수용됨으로써 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 기업자에게 일단의 토지의 전부를 매수청구하거나 관할토지수용위원회에 일단의 토지의 전부의 수용을 청구할 수 있다.

이경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 예한하되 그일단의 토지의 일부 수용에 대한 토지수용 위원회의 재결이 있기 전까지 하여야 한다.

제57조의2 (관계) 법령의 준용) 채권의 발행, 손실보상액의 산정방법 및기준 등에 관하여는 이법에 규정된 것을 제외하고는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제3조의2·제4조 및제8조의 규정을 준용한다.

2.구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 (2002.) 2.4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것) 제4조 (산정시기·방법) 및 기준) ①보상액은 토지 등을 취득 또는 사용할 수있는 계약체결 당시의 가격을 기준으로 이를 산정한다.

다만, 다른 법률에 보상액의 산정시기 및방법에 관하여 특별한 규정이 경우에는 그러하지 아니하다.

3.구 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 (2002.) 12. 31. 건설교통부령 제344호로 폐지되기 전의 것) 제 26조 (잔여지에) 대한 평가) ①동일한 토지소유자의 소유에 속하는 일단의 토지의 일부가 공공사업용지로 편입됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적이나 용도에 이용할 수없게 되거나 일택지로 이용할 수된 경우의 잔여지에 대한 평가는 그일단의 토지 전체 가격에서 공공사업용지로 편입되는 토지의 가격을 차감한 액으로 한다.

②동일한 토지소유자의 소유에 속하는 일단의 토지의 일부가 공공사업용지로 편입됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 손실액의 평가는 공공사업용지로 편입되는 토지의 가격으로 환산한 잔여지의 가격에서 가격이 하락된 잔여지의 평가액을 차감한 액으로 한다.

③동일한 토지소유자의 소유에 속하는 일단의 토지의 일부가 공공사업용지에 편입됨으로 인하여 잔여지에 도로, 구거, 담장, 울등 시설이나 공사가 필요하게 된경우의 손실액의 평가는 그시설이나 공사에 필요한 시설비나 공사비로 한다.

</div>