

# 토지수용재결처분취소등

[대법원 1995. 4. 11. 선고 94누262 판결]

## 【판시사항】

가. 토지수용보상금 산정기준이 되는 공시지가의 공시기준일

나. 손실보상금을 산정하기 위하여 적용할 표준지 공시지가 공시기준일로부터 수용재결일까지 기간 동안의 지가변동률

## 【판결요지】

가. 토지수용보상금을 산정함에 있어 기준이 될 표준지의 공시지가는 수용재결일 이전을 공시기준일로 하여 공시된 것이라야 하고, 수용재결일과의 시간적 간격이 더 가깝다 하여 수용재결일 이후를 기준으로 한 공시지가를 소급적용할 수는 없다.

나. 수용대상토지의 손실보상금을 산정하기 위하여 적용할 표준지 공시지가 공시기준일로부터 수용재결일까지 기간 동안의 지가변동률은 원칙적으로 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률이어야 하지만, 그 지가변동률이 당해 수용목적 사업으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 당해 사업과 관련 없는 인근지역의 지가변동률을 적용하는 방법 등으로 당해 사업으로 인한 영향을 배제한 적정 변동율을 적용하여야 한다.

## 【참조조문】

[구 토지수용법\(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것\) 제46조 제2항](#)

## 【참조판례】

가. 대법원 1993.2.9. 선고 92누14847 판결 / 나. 대법원 1993.7.13. 선고 92누1522 판결, 1994.5.27. 선고 93누15397 판결

## 【전문】

### 【원고, 상고인】

### 【피고, 피상고인】

중앙토지수용위원회 외 1인 피고들 소송대리인 변호사 차상근

### 【원심판결】

서울고등법원 1993.11.17. 선고 91구25255 판결

### 【주 문】

원심판결 중 원고 2에 대한 부분을 파기하여 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고 1, 원고 3, 원고 4, 원고 5, 원고 6, 원고 7, 원고 8의 각 상고를 기각한다.

위 상고기각된 부분에 관한 상고비용은 같은 원고들의 부담으로 한다.

### 【이 유】

상고이유를 본다.

1. 보상액 산정의 기준이 되는 공시지가에 관하여

이 사건 수용 당시 시행되던 구 토지수용법(1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조 제2항,

지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조, 제9조, 제10조 등의 각 규정에 의하면, 토지수용보상금을 산정함에 있어 기준이 될 표준지의 공시지가는 수용재결일 이전을 공시기준일로 하여 공시된 것이라야 할 것이고, 수용재결일과의 시간적 간격이 더 가깝다 하여 수용재결일 이후를 기준일로 한 공시지가를 소급적용할 수는 없다 할 것이다(당원 1993.2.9. 선고 92누14847 판결 등 참조).

원심이 같은 취지에서 수용재결일이 1990.10.26.인 이 사건 토지들에 대한 정당보상금을 1990.1.1.을 기준으로 한 표준지 공시지가를 적용하여 산정한 것은 옳고, 1991.1.1.을 기준으로 한 공시지가를 적용하여야 한다는 소론 주장은 이유 없다.

## 2. 지가변동률에 관하여,

수용대상토지의 손실보상금을 산정하기 위하여 적용할 표준지 공시지가 공시기준일로부터 수용재결일까지 기간동안의 지가변동률은 원칙적으로 수용대상토지가 소재하는 구·시·군의 지가변동률이어야 할 것이지만, 그 지가변동률이 당해 수용목적 사업으로 인하여 변동되었다고 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 당해 사업과 관련없는 인근지역의 지가변동률을 적용하는 방법 등으로 당해 사업으로 인한 영향을 배제한 적정 변동율을 적용하여야 할 것이다(당원 1993.7.13. 선고 92누15222 판결 등 참조).

원심은 이 사건 토지들의 정당보상액을 산정함에 있어 적용할 표준지 공시지가 기준일로부터 수용재결일까지 기간동안의 지가변동률에 관하여, 이 사건 토지들이 위치한 경기 고양군의 지가변동률은 이 사건 개발사업으로 인하여 영향을 받은 것으로 보아 이를 배제하고, 인근 지역 지가변동률에 최근 5년 간의 고양군과 인근지역과의 지가변동률의 차이의 평균치 상당을 보정한 수치를 적용하였는바, 위에서 본 법리와 기록에 나타난 이 사건 수용목적사업의 내용, 범위, 고양군 및 인근지역의 지가변동률 추세 및 차이등에 비추어 보면, 원심의 이러한 인정판단은 수긍이 되고, 거기에 소론이 지적하는 바와 같은 법리오해, 채증법칙 위배, 사실오인의 위법이 있다 할 수 없다.

## 3. 품등비교 및 기타사항 보정치에 관하여

기록과 관련법령에 의하여 살펴보면, 원심이 이 사건 수용대상 토지들의 표준지에 대한 적정 품등비교치로 원심감정인 소외인의 감정결과를 채택한 점과 이 사건 토지들의 정당보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 인근 유사토지의 정상거래사례 등 기타 요인에 대한 입증의 부재는 취지에서 보상액 산정에 참작할 기타 사항 보정치는 없는 것으로 보았음은 수긍할 수 있고, 거기에 소론이 지적하는 바와 같은 위법이 있다 할 수 없다.

## 4. 원고 2 소유 토지의 현황에 관하여

원심은 원고 2 소유의 경기 고양군 일산읍 (주소 1 생략), (주소 2 생략), (주소 3 생략) 토지들에 대하여 그 이용현황을 공부상 지목대로 전·답으로 인정하고 그에 터잡아 정당보상가액을 산정하였다.

그러나, 성립에 다툼이 없는 갑 제77호증의 3 내지 5의 각 기재에 의하면, 피고 한국토지개발공사는 이 사건 개발사업을 위하여 위 원고 소유의 일산읍 (주소 1 생략), (주소 2 생략), (주소 3 생략) 지상 공장건물, 축사 등의 지장물에 대하여 보상을 한 사실이 인정되므로 특별한 사정이 없는 한, 이들 토지의 수용당시의 현황은 공부상의 지목과는 달리 대지나 공장용지 등이었던 것으로 보인다.

그럼에도 원심이 별다른 이유의 설시 없이 원고 2 소유의 위 토지들을 전·답으로 보았음은 채증법칙을 위반하여 사실을 그릇인정함으로써 판결에 영향을 미친 위법을 범하였다 할 것이고, 이 점을 지적하는 취지의 상고

논지는 이유 있다.

#### 5. 결론

그러므로, 원심판결 중 원고 2에 관한 부분을 파기하고 그 부분에 관하여 다시 심리판단하게 하기 위하여 사건을 원심법원에 환송하기로 하며, 나머지 원고들의 상고를 기각하고, 그 부분 상고비용은 패소자인 위 원고들의 부담으로하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.