

# 보상금증액

[대법원 2014. 6. 12. 선고 2013두4620 판결]

## 【판시사항】

[1] 수용대상토지가 개발제한구역으로 지정되어 있는 경우 손실보상금 산정에서 참작할 지가변동을 및 이러한 법리는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법이 제정·시행되었어도 마찬가지인지 여부(적극)

[2] 감정평가에 관한 규칙에 따른 ‘감정평가 실무기준’이나 한국감정평가업협회가 제정한 ‘토지보상평가지침’이 일반 국민이나 법원을 기속하는지 여부(소극)

[3] 손실보상금의 증감에 관한 소송에서 이의재결의 기초가 된 감정평가와 법원 감정인의 감정평가가 개별요인비교에 관하여만 평가를 달리하여 감정 결과에 차이가 생긴 경우, 그중 어느 것을 신뢰할 것인가 법원의 재량에 속하는지 여부(적극) 및 이의재결 감정기관의 감정평가와 법원 감정인의 감정평가가 품등비교를 제외한 나머지 요인에서도 견해가 다르거나 평가 방법에 위법사유가 있을 경우, 법원의 감정평가 채택 방법

## 【참조조문】

[1] [구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조 제1항](#)

[2] [부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제31조](#), [감정평가에 관한 규칙 제14조](#), [제28조](#)

[3] [부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제21조](#), [행정소송법 제27조](#)

## 【참조판례】

[1] [대법원 1993. 8. 27. 선고 93누7068 판결\(공1993하, 2650\)](#), [대법원 1994. 12. 27. 선고 94누1807 판결\(공1995상, 701\)](#) / [2] [대법원 2010. 3. 25. 선고 2009다97062 판결](#) / [3] [대법원 2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결\(공2005상, 404\)](#), [대법원 2009. 3. 26. 선고 2008두22129 판결](#)

## 【전문】

### 【원고, 피상고인】

학교법인 동원육영회 (소송대리인 변호사 임형욱)

### 【피고, 상고인】

한국토지주택공사 (소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 박인호)

### 【원심판결】

서울고법 2013. 1. 18. 선고 2012누142 판결

### 【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

### 【이 유】

상고이유를 판단한다.

#### 1. 상고이유 제1점에 대하여

이 사건 수용대상토지에 대한 손실보상액 산정에 적용되는 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것) 제70조 제1항은 ‘협의 또는 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 공시지가를 기준으로 하여 보상하

되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령이 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조의 규정에 의하여 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 의하여 산정된 비율을 말한다), 그 밖에 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 참작하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.’고 규정하고 있다. 이에 따라 지가변동률을 참작함에 있어서는 수용대상토지가 도시지역 내에 있는 경우에는 원칙적으로 용도지역별 지가변동률에 의하여 보상금을 산정하는 것이 더 타당하나, 개발제한구역으로 지정되어 있는 경우에는 일반적으로 이용상황에 따라 지가변동률이 영향을 받으므로 특별한 사정이 없는 한 이용상황별 지가변동률을 적용하는 것이 상당하고([대법원 1993. 8. 27. 선고 93누7068 판결](#), [대법원 1994. 12. 27. 선고 94누1807 판결](#) 등 참조), 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법이 제정되어 시행되었다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

그리고 감정평가에 관한 규칙에 따른 ‘감정평가 실무기준’(2013. 10. 22. 국토교통부 고시 제2013-620호)은 감정평가의 구체적 기준을 정함으로써 감정평가업자가 감정평가를 수행할 때 이 기준을 준수하도록 권장하여 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 하는 것이고, 한국감정평가업협회가 제정한 ‘토지보상 평가지침’은 단지 한국감정평가업협회가 내부적으로 기준을 정한 것에 불과하여 어느 것도 일반 국민이나 법원을 기속하는 것이 아니다([대법원 2010. 3. 25. 선고 2009다97062 판결](#) 등 참조).

앞서 본 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 이용상황별 지가변동률을 적용한 제1심 감정인의 감정 결과를 채택하여 이 사건 수용대상토지에 대한 손실보상금을 산정한 원심의 판단은 정당하고, 거기에 개발제한구역 내 토지에 대한 손실보상금 산정에 참작할 지가변동률에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

## 2. 상고이유 제2점에 대하여

보상금 증감에 관한 소송에 있어서 이의재결의 기초가 된 각 감정기관의 감정평가와 법원 감정인의 감정평가가 평가방법에 있어 위법사유가 없고 개별요인비교를 제외한 나머지 가격산정요인의 참작에 있어서는 서로 견해가 일치하나 개별요인비교에 관하여만 평가를 다소 달리한 관계로 감정 결과(수용대상토지의 보상평가액)에 차이가 생기게 된 경우 그중 어느 감정평가의 개별요인비교의 내용에 오류가 있음을 인정할 자료가 없는 이상 각 감정평가 중 어느 것을 취신하여 정당보상가액으로 인정하는가 하는 것은 그것이 논리칙과 경험칙에 반하지 않는 이상 법원의 재량에 속한다([대법원 2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결](#) 등 참조). 그러나 이의재결 감정기관의 감정평가와 법원 감정인의 감정평가가 품등비교를 제외한 나머지 요인에서도 견해가 다르거나 그 평가방법에 위법사유가 있을 경우 그 각 감정평가 중 어느 것을 받아들일 것인지는 더 이상 재량의 문제라고 할 수 없으므로, 법원은 적법한 감정평가에 따라 정당한 손실보상금을 산정하여야 한다.

원심은 그 판시와 같은 이유로 법원 감정인의 감정평가 중 이용상황별 지가변동률에 따라 시점 수정을 한 감정 결과를 채택하여 이 사건 수용대상토지에 대한 손실보상액을 산정하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 수용대상토지가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 개발제한구역으로 지정되어 있음에도 지가변동률을 참작함에 있어 용도지역별 지가상승률을 적용한 이의재결의 기초가 된 감정평가는 현실적인 지가변동상황을 제대로 반영하지 못하였다는 점에서 위법하므로, 원심이 이의재결의 기초가 된 감정평가와 제1심 감정인의 감정평가 모두 관계 법령의 규정에 따라 제반 가격결정요소를 비교적 적절하게 참작한 것으로 보인다고 판시한 부분은 부적절하지만, 최종적으로 용도지역별 지가변동률을 적용하는 것이 적정하지 않다고 보아 이용현황별 지가변동률을 적용한 제1심 감정인의 감정평가를 채택한 판단은 결론에 있어 정당하고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 필

요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

### 3. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.