

토지수용이의재결처분취소

[서울행법 1999. 8. 25. 99구2436]



【판시사항】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상 환매가격의 결정방법
- [2] 사업시행자의 착오로 인하여 사업대상이 아닌 토지를 협의취득한 후 방치하였고 현황이 전임에도 하천으로 평가하여 부당하게 낮은 보상금만을 지급한 경우, 환매권의 행사에 따른 환매가격의 결정에 있어서 협의취득 당시 토지를 정당하게 전으로 평가하여 보상금을 지급하였다면 환매 당시의 토지 가격이 보상금에 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 초과하였을 것이라고 보기 어렵고, 공공사업의 시행으로 인한 가치의 증가가 있었다고 보기도 어렵다는 이유로 위 토지의 환매 당시의 가격이 협의취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때에 해당한다고 볼 수 없다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항, 제3항, 같은법시행령 제7조 제1항의 각 규정을 종합하여 보면, 환매권 행사 당시의 토지의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해 사업과 관계 없는 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 적거나 같을 때에는 지급한 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되고, 이를 초과할 때에는 당사자간에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않는 한 환매 당시의 감정평가 금액에서 보상금에 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 공제한 금액이 환매가격이 된다.
- [2] 사업시행자의 착오로 인하여 사업대상이 아닌 토지를 협의취득한 후 방치하였고 현황이 전임에도 하천으로 평가하여 부당하게 낮은 보상금만을 지급한 경우, 환매권의 행사에 따른 환매가격의 결정에 있어서 협의 취득 당시 토지를 정당하게 전으로 평가하여 보상금을 지급하였다면 환매 당시의 토지 가격이 보상금에 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 초과하였을 것이라고 보기 어렵고, 공공사업의 시행으로 인한 가치의 증가가 있었다고 보기도 어렵다는 이유로 위 토지의 환매 당시의 가격이 협의취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때에 해당한다고 볼 수 없다고 한 사례.

【참조조문】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항, 제3항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제7조 제1항
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항, 제3항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제7조 제1항

【참조판례】

- [1] 대법원 1994. 5. 24. 선고 93누17225 판결(공1994하, 1843)

【전문】

【원 고】 원고

【피 고】 중앙토지수용위원회의 1

【변론종결】 1999. 7. 28.

【주문】

- 】**
1. 피고 중앙토지수용위원회가 1998. 12. 15. 원고에 대하여 한 별지목록 기재 토지의 환매금액에 관한 이의재결 중 금 491,620원을 초과하여 환매금액을 정한 부분을 취소한다.
 2. 원고와 피고 대한민국 사이에서 별지목록 기재 토지에 대한 환매금액이 금 491,620원임을 확인한다.
 3. 소송비용은 이를 피고들의 부담으로 한다.

【청구취지】 주문과 같다.

【이유】

】1. 이 사건 이의재결의 경위

갑1, 3호증, 갑6, 7호증의 각 1, 2, 을4호증의 1, 2의 각 기재에 변론의 전취지를 종합하면 다음 각 사실을 인정할 수 있고 반증이 없다.

가. 피고 대한민국은 1988. 6. 8. 하천사업(늘노천개수공사)의 시행을 위하여 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 '공특법'이라고만 한다)에 따라 원고의 조부인 망 소외 1로부터 그 소유의 파주시 (주소 1 생략) 전 523㎡(위 토지는 1997. 9. 29. 별지목록 기재 각 토지로 분할되었다)를 협의취득하였다.

나. 그런데, 당시 위 토지는 위 사업지구에 편입된 토지가 아니었음에도, 피고 대한민국은 지적도상 오기된 내용을 근거로 위 토지가 위 사업지구에 편입된 토지로 오인한 나머지 이를 협의취득하였을 뿐 아니라, 위 토지는 전으로 이용 중인 토지였음에도 역시 지적도상 하천으로 오기되어 있는 것을 믿고 인근 토지로서 지목이 하천인 파주시 (주소 2 생략) 토지의 단가인 금 275원/㎡을 적용하여 보상금으로 금 143,820원(275원 × 523㎡, 10원 미만 버림, 이하 같다)을 지급하였다.

다.

그 후, 피고 대한민국은 위 토지를 수년간 방치하다가 소외 2에게 임대하는 등 위 사업목적을 위하여 사용하지 않고 있었는데, 위 소외 1의 상속인인 원고는 1998. 6. 5. 위 소외 1이 지급받은 보상금을 공탁하고 위 피고에게 별지목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 환매의 의사표시를 하였다.

라. 피고 대한민국은 이 사건 토지의 가격이 협의취득 당시에 비하여 현저히 변동되었다는 이유로 공특법 제9조 제3항에 의하여 피고 중앙토지수용위원회(이하 '피고 중토위'라고 한다)에 환매금액에 관한 재결을 신청하였고, 이에 피고 중토위는 경일감정평가법인과 대화감정평가법인에게 이 사건 토지의 환매금액에 대한 감정평가를 의뢰하였는데, 위 각 감정기관은 지목 및 이용상황이 전인 파주시 (주소 3 생략) 토지를 비교표준지로 하여 이 사건 토지의 환매권 행사 당시의 가격을 합계 금 6,223,700원으로 산정하였고, 이 사건 사업과 관계 없는 인근유사토지인 (주소 3 생략) 토지의 위 협의취득당시부터 위 환매당시까지의 지가변동률을 3.2036으로 산정하였는바, 이에 따라 피고 중토위는 1998. 10. 20. 이 사건 토지의 환매금액을 이 사건 토지의 환매 당시의 감정평가액에서 기지급된 보상금에 인근유사

토지의 지가변동률을 곱한 금액을 공제한 금액인 금 5,762,960원{6,223,700원 - (143,820 × 3.2036)}으로 정하는 환매재결을 하였다.

마. 원고가 이에 불복하여 피고 중토위에 이의신청을 하자, 피고 중토위는 동아감정평가법인과 코리아감정평가법인에게 이 사건 토지의 환매금액에 대한 감정평가를 의뢰한 결과, 위 환매재결금액이 적정하다는 이유로 원고의 이의신청을 기각하는 내용의 이의재결(이하 '이 사건 이의재결'이라고 한다)을 하였다.

2. 이 사건 이의재결의 적법여부

가. 당사자의 주장

원고는, 위 협의취득 당시 피고 대한민국은 지목 및 이용상황이 모두 전인 이 사건 토지를 하천으로 잘못 평가하여 부당하게 저렴한 보상금만을 지급하였는데도, 피고 중토위는 이 사건 토지의 환매 당시의 가액을 평가함에 있어서는 이를 전으로 평가한 후 환매시의 토지가격이 협의취득시에 비하여 현저히 변경되었다는 이유로 위와 같이 부당하게 환매금액을 높게 결정하였으므로 이 사건 이의재결은 위법하다고 주장하고, 피고들은 이 사건 이의재결은 관계법령에 따른 적법한 것이라고 주장한다.

나. 관계 법령

토지등의 취득일로부터 10년 이내에 당해 공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지등의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었을 때에는 취득 당시의 토지등의 소유자 또는 그 포괄승계인은 필요 없게 된 때로부터 1년 또는 취득일로부터 10년 이내에 토지등에 대하여 지급한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지등을 매수할 수 있는바(공특법 제9조 제1항) 토지등의 가격이 취득당시에 비하여 현저히 변경되었을 때에는 사업시행자 또는 환매권자는 그 금액에 대하여 협의를 하여야 하며, 그 협의가 성립되지 아니할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 토지등의 소재지를 관할하는 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있고(공특법 제9조 제3항), 위에서 "토지등의 가격이 취득당시에 비하여 현저히 변경되었을 때"라 함은 환매권 행사 당시 토지등의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해 사업과 관계 없는 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 초과되는 경우를 말하는바(동법시행령 제7조 제1항), 위 각 규정을 종합하여 보면, 환매권 행사 당시의 토지의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해 사업과 관계 없는 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 적거나 같을 때에는 지급한 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되고, 이를 초과할 때에는 당사자간에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않는 한 환매 당시의 감정평가금액에서 보상금에 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 공제한 금액이 환매가격이 된다 할 것이다(대법원 1994. 5. 24. 선고, 93누17225 판결 참조).

다.

판단

살피건대, 환매권 행사 당시의 토지의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해 사업과 관계 없는 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 초과할 경우 그 초과금액을 환매가격으로 하는 위 각 규정의 취지는, 공공사업의 시행으로 인하여 환매대상토지의 가치가 당해 사업과 관계 없는 통상의 지가상승분을 초과하여 증가한 경우에는, 이를 환매권자에게 귀속시키지 아니하고 사업시행자가 환수하도록 하기 위한 것이라 할 것이다.

그런데, 이 사건 토지의 경우, 사업시행자의 착오로 인하여 사업대상이 아닌 토지를 협의취득한 후 방치하였을 뿐이므로, 공공사업의 시행으로 인한 가치의 증가가 있었다고 보기 어렵고, 환매권 행사 당시의 이 사건 토지의 가격

이 지급한 보상금에 환매당시까지의 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 초과하는 이유는, 환매권 행사 당시의 토지 가격을 평가함에 있어서는 이 사건 토지를 전으로 평가하였는데 반하여, 협의취득 당시에는 피고 대한민국의 착오로 인하여 이를 하천으로 평가, 부당하게 낮은 보상금만을 지급하였기 때문일 뿐이라 할 것인바, 만약 협의취득 당시 이 사건 토지를 정당하게 전으로 평가하여 보상금을 지급하였다면, 환매 당시의 토지 가격이 보상금에 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 초과하였을 것이라고 보기 어렵다.

그렇다면, 이 사건 토지의 경우 환매당시의 가격이 협의취득당시에 비하여 현저히 변경되었을 때라고 볼 수 없고, 따라서 지급한 보상금 상당액이 환매금액이 되어야 할 것이므로, 이 사건 이의재결은 위법하다 할 것이다.

3.결론

그렇다면, 피고 중토위가 이 사건 토지의 환매금액에 관하여 한 이 사건 이의재결 중 원고가 구하는 환매금액인 금 491,620원(지급한 보상금 상당액은 금 143,820원이나 원고가 구하는 범위를 넘어서 판결할 수 없으므로 원고가 구하는 바에 따른다)을 초과하여 환매금액을 정한 부분은 위법하다 할 것이므로 이 부분을 취소하고, 이 사건 토지의 환매금액은 위 금 491,620원인바, 피고 대한민국이 이를 다투고 있는 이상 원고로서는 그 확인을 구할 이익도 있다고 인정되므로, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박해성(재판장) 임영호 문유석