

토지수용재결처분취소등

[대법원 2002. 6. 28. 2002두2727]



【판시사항】

- [1] 토지수용·사용에 따른 보상액의 평가 방법 및 감정평가서의 가격산정요인의 기술 방법
- [2] 토지수용위원회의 이의재결이 기초로 한 감정평가가 위법하고 법원 감정인의 감정평가가 적정하다고 하기 위한 이유 설시의 정도
- [3] 수용대상토지 위에 식재된 수목이 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 '조림된 용재림'으로서 보상받기 위한 요건

【판결요지】

- [1] 토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가함에 있어서는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 각 요인들을 모두 반영하여야 하지만, 이를 위한 감정평가서에는 모든 산정요인의 세세한 부분까지 일일이 설시되거나 그 요인들이 평가에 미치는 영향이 수치적으로 나타나지 않더라도 그 요인들을 특정·명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도를 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도의 설명이 있으면 된다.
- [2] 토지수용위원회의 이의재결이 기초로 한 감정평가가 위법하고 법원 감정인의 감정평가가 적정하다고 하기 위하여는 그 이의재결의 감정평가가 법원 감정인의 감정평가에 비하여 어떤 점에 차이가 있고 무엇이 잘못되었는지를 구체적으로 설시하여야 한다.
- [3] 수용대상토지 위에 식재된 수목이 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 '조림된 용재림'으로서 보상받기 위하여는 그 수목이 같은법시행규칙 제15조 제8항 소정의, 산림법에 의한 산림의 영림계획인가를 받아 사업하였거나 산림의 생산요소를 기업적으로 경영 관리하는 산림으로서 입목에관한법률 제8조의 규정에 의하여 등록된 입목의 집단 또는 이에 준하는 산림이어야 한다.

【참조조문】

- [1] 토지수용법 제46조 제2항
- [2] 민사소송법 제187조, 토지수용법 제46조 제2항, 행정소송법 제8조 제2항, 제27조
[행정소송재판일반]
- [3] 토지수용법 제49조, 제50조, 제57조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제2항 제3호, 제4항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제2조의10 제4항, 제6항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제15조 제8항, 입목에관한법률 제8조

【참조판례】

- [1]

[2] 대법원 1998. 5. 26. 선고 98두1505 판결(공1998하, 1789), 대법원 2000. 11. 28. 선고 98두18473 판결(공2001상, 170) / [1] 대법원 1983. 9. 13. 선고 82누402 판결(공1983, 1496), 대법원 1992. 4. 14. 선고 91누1615 판결(공1992, 1613), 대법원 1992. 9. 14. 선고 91누8722 판결(공1992, 2905), 대법원 1994. 1. 25. 선고 93누11524 판결(공1994상, 838), 대법원 1998. 1. 23. 선고 97누17711 판결(공1998상, 624), 대법원 1999. 1. 29. 선고 98두4641 판결(공1999상, 394), 대법원 2000. 7. 28. 선고 98두6081 판결(공2000하, 1947)

【전문】

【원고,피상고인】 최동림 외 1인

【피고,상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인

【원심판결】 광주고법 2002. 2. 7. 선고 2001누1016 판결

【주문】

원심판결을 파기하고, 사건을 광주고등법원에 환송한다.

【이유】

1. 원심판결의 요지

원심판결 및 원심이 인용한 제1심판결의 이유에 의하면, 원심은, 광주시도시계획시설사업인 제2시립묘지공원 조성사업의 기업자인 피고 광주광역시는 도시계획법 제25조의 규정에 의하여 실시계획인가를 하고, 1999. 4. 17. 광주광역시 고시 제1999-46호로 실시계획인가를 고시한 사실, 피고 광주광역시는 위 사업에 편입되는 광주 북구 효령동 산 37 임야 등 이 사건 토지들을 취득하기 위하여 소유자인 원고들과 협의하였으나, 협의가 성립되지 않아 피고 중앙토지수용위원회에 수용재결을 신청하였고, 피고 중앙토지수용위원회는 1999. 11. 16. 이 사건 토지들에 대한 수용재결을 한 사실, 이에 원고들은 이 사건 토지들에 대한 보상금이 너무 적고 그 지상에 식재된 나무에 대한 보상이 누락되었다는 이유로 이의신청을 하였는데, 피고 중앙토지수용위원회는 2000. 3. 21. 이 사건 토지들에 대한 손실보상금을 판시 기재 금액과 같이 변경하고, 이 사건 토지 상의 수목에 대한 이의신청을 기각하는 이의재결을 한 사실, 한편 원고 최동림의 부 소외 망 최기영은 1979.경부터 1981.경까지 이 사건 토지들 위에 리기다소나무 및 은사시나무를 식재하였는데, 은사시나무는 벌채시기에 도달하였으나 리기다소나무는 벌채시기에 도달하지 아니한 사실을 인정한 다음, 판시 증거들에 의하여, 위 광주 북구 효령동 산 37 임야와 비교표준지인 같은 동 산 20 임야의 개별요인 중 접근조건을 비교하면 위 효령동 산 37 임야가 인근취락 및 반출지점과 원거리이며 맹지인 표준지보다 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세하여 그 격차율을 1.10으로 보는 것이 타당함에도, 이 사건 이의재결에서 보상액 산정의 기초가 된 대화감정평가법인 및 제일감정평가법인의 각 감정평가는 이를 1.04 또는 1.07로 낮게 평가하였으므로 위 각 감정평가상의 이 사건 토지들에 대한 개별요인 평가의 설득력이 부족할 뿐만 아니라, 이 사건 토지들 위의 수목 중 벌채시기에 달하지 않은 리기다소나무는 관계 법령이 정하는 바에 따라 손실보상의 대상이 됨에도 불구하고 위 이의재결을 위한 감정평가는 리기다소나무에 대한 감정을 누락하였으므로, 위 감정평가는 결국 위법하고, 이를 기초로 한 이 사건 이의재결 또한 위법하다고 판단한 후, 제1심에서 실시한 감정측탁 결과에 따라 이 사건 토지들 및 임목에 대한 보상액을 산정한 제1심판결을 유지하였다.

2. 대법원의 판단

가. 토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가함에 있어서는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 각 요인들을 모두 반영하여야 하지만, 이를 위한 감정평가서에는 모든 산정요인의 세세한 부분까지 일일이 실시되거나 그 요인들이 평가에 미치는 영향이 수치적으로 나타나지 않더라도 그 요인들을 특정·명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도를 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도의 설명이 있으면 되고, 한편 토지수용위원회의 이의재결이 기초로 한 감정평가가 위법하고 법원 감정인의 감정평가가 적정하다고 하기 위하여는 그 이의재결의 감정평가가 법원 감정인의 감정평가에 비하여 어떤 점에 차이가 있고 무엇이 잘못되었는지를 구체적으로 실시하여야 한다(대법원 1998. 5. 26. 선고 98두1505 판결, 2000. 11. 28. 선고 98두18473 판결 등 참조).

원심은, 이 사건 토지들에 대한 이의재결을 위한 감정평가가 그 판시와 같은 이유로 위법하다고 판단하여 이 사건 토지들에 대한 보상액을 제1심 감정인의 감정평가에 따라 산정하고 있으나, 이 사건 이의재결의 기초가 된 감정평가의 내용을 살펴보면, 위 각 감정에도 이 사건 토지들을 비교표준지와 품등비교를 하면서 개별요인에 관하여 각 항목별로 구체적인 산정요인을 특정·명시하여 그 참작 내용과 정도를 적시하고 있음이 분명하고, 이는 제1심 감정인의 감정평가의 내용과 크게 다르지 아니하다.

따라서 원심은 이의재결이 기초로 한 감정평가가 위법하고 법원 감정인의 감정평가가 적정하다고 하기 위하여는 그 이의재결의 감정평가가 잘못된 점을 구체적으로 실시하였어야 할 것임에도 불구하고, 이의재결 감정평가의 위법사유에 대한 구체적인 실시 없이 막연히 단지 격차율 등의 개별요인 평가에 있어 설득력이 부족하다는 이유만으로 그 감정평가가 위법하다고 판단하고 말았으니, 거기에는 감정평가에 관한 법리를 오해하거나 채증법칙을 위배하는 등의 위법이 있다 할 것이고, 이는 판결 결과에 영향을 미쳤다 할 것이다.

나. 토지수용법 제49조, 제50조, 제57조의2, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조 제2항 제3호, 제4항, 같은법시행령 제2조의10 제4항, 제6항의 규정에 의하면, 취득할 토지에 정착물이 있는 경우에 그 정착물의 보상액은 이전·이설 또는 이식에 필요한 비용으로 평가하여 보상하며, 과수·유실수 기타 입죽목에 대하여는 그 수익이나 수령·벌기 등을 고려하여 평가하여야 한다고 규정하고, 위 같은법시행규칙 제15조 제1항은 입목은 벌채시기의 도래 여부·수종·주수·면적·수익성 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가하도록 규정하면서, 같은 조 제2항, 제3항에 지장물인 조림된 용재림에 관한 평가방법에 관하여 규정하고, 같은 조 제4항에 자연림으로서 수종·수령·면적·주수·입목도·관리상태·성장 정도·수익성 등이 조림된 용재림과 유사한 것은 제2항 및 제3항의 규정에 준하여 평가한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제8항에서 "제2항 및 제3항에서 '조림된 용재림'이라 함은 산림법에 의한 산림의 영림계획인가를 받아 사업하였거나 산림의 생산요소를 기업적으로 경영관리하는 산림으로서 입목에 관한 법률 제8조의 규정에 의하여 등록된 입목의 집단 또는 이에 준하는 산림을 말한다.

"고 규정하고 있다.

따라서 원심이 확정된 사실관계와 같이 이 사건 리기다소나무가 위 최기영에 의하여 식재된 수목이라 하더라도, 그 보상을 위하여는 위 소나무가 위 시행규칙 제15조 제8항 소정의, 산림법에 의한 산림의 영림계획인가를 받아 사업하였거나 산림의 생산요소를 기업적으로 경영관리하는 산림으로서 입목에 관한 법률 제8조의 규정에 의하여 등록된 입목의 집단 또는 이에 준하는 산림이어야 할 것인바, 원심은 기록상 이 사건 리기다소나무가 위 시행규칙 소정의 입목의 집단 또는 이에 준하는 산림임을 인정할 자료가 없음에도, 입목보상에 대한 법리를 오해하여 이 부분에 대한

심리 없이 보상의 대상이 아닌 이 사건 리기다소나무에 대하여 보상을 명하는 위법을 범하였다 할 것이고, 이는 판결 결과에 영향을 미쳤다 할 것이다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 송진훈(재판장) 변재승 윤재식(주심) 이규홍