

잔여지수용기각재결취소등

[부산고법 1998. 9. 3. 97구11393]



【판시사항】

토지수용법 제48조 제1항 소정의 '잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때'의 판단 기준

【판결요지】

토지수용법 제48조 제1항, 제49조, 제51조 등이 수용되는 토지뿐만 아니라 그 지상 건물 및 영업상의 손실에 대하여도 보상하도록 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 같은 법 제48조 제1항 소정의 '잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때'인지의 여부는 그 토지의 현실적, 구체적 용법만을 기준으로 판단할 것이 아니라 그 토지의 공부상 지목과 현황, 용도지역 등을 종합하여 일반적으로 판단하여야 할 것이다.

【참조조문】

토지수용법 제48조 제1항, 제49조, 제51조

【전문】

【원 고】 도상록 (소송대리인 변호사 안영문)

【피 고】 부산교통공단 외 1인 (소송대리인 변호사 박국홍)

【주문】

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고의 부담으로 한다.

【청구취지】 피고 중앙토지수용위원회가 1997. 7. 4. 원고에게 한 별지목록 기재 토지의 수용에 관한 이의재결에서 원고의 신청을 기각한 부분을 취소한다. 피고 부산교통공단은 원고에게 금 810,900,000원을 지급하라.

【이유】

】 1. 이 사건 이의재결의 경위

아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1, 2, 3, 갑 제2호증, 갑 제9, 10호증, 을 제1호증의 1, 2, 을 제3호증의 1, 2, 을 제4호증의 1, 2의 각 기재에 변론의 전취지를 더하여 인정할 수 있고, 이에 어긋나는 증거 없다.

가. 원고는 부산 부산진구 전포동 675의 5 대 1346.1㎡를 소유하여 그 지상 건물에서 대도공업사라는 상호로 자동차정비공장을 경영하여 왔는데, 소외 부산광역시가 도시계획사업(1996. 전포로 확장공사)을 하면서 위 토지를 같은 동 675의 5 대 159㎡, 675의 28 대 180.2㎡, 675의 29 대 646.9㎡로 분할하여 그 중 675의 5 대 519㎡ 중 11㎡와 675의 29 대 649.9㎡ 및 그 지상 건물을 수용하였다.

나. 그 후 피고 부산교통공단이 건설교통부장관으로부터 1994. 8. 6. 부산도시철도 2호선 건설·운영사업의 승인을 받아 이를 고시한 다음 그 사업시행지 안에 편입된 원고 소유의 위 675의 28 대 180.20㎡(이하 675의 28 토지라고 한다

)와 그 지상 건물을 취득하기 위하여 원고와 협의하였으나 협의가 성립되지 아니하자 이를 수용하기 위하여 피고 중앙토지수용위원회에 재결신청을 하였고, 원고는 위 675의 5 대 519㎡ 중 수용되고 남은 508㎡(이하 675의 5 토지라고 한다)에 대하여 잔여지 수용청구를 하였다.

다.

피고 중앙토지수용위원회는 1997. 2. 14. 이에 대하여 수용의 시기는 1997. 3. 26.로 하고, 손실보상금은 위 675의 28 토지에 대하여는 ㎡당 금 3,536,800원으로 계산하여 금 637,331,360원으로 하고, 그 지상 건물에 대하여는 금 54,337,450원으로 하여 손실보상금 합계 금 691,668,810원에 이를 각 수용하되, 원고의 잔여지 수용청구는 이유 없다는 내용의 수용재결을 하였다.

라. 원고가 이에 불복하여 이의신청을 하자, 피고 중앙토지수용위원회는 한국감정원과 대화감정평가 법인으로 하여금 위 수용재결일을 기준으로 하여 위 675의 28 토지와 그 지상 건물의 가격을 평가하도록 하여 각 감정평가결과를 산술평균한 결과, 토지부분에 대하여는 그 결과가 위 수용재결가액에 미치지 못하고, 그 지상 건물에 대하여만 수용재결시의 손실보상금 54,337,450원 보다 많은 금 54,486,150원으로 산출되자, 지상 건물에 대한 손실보상금만 금 54,486,150원으로 증액하고, 675의 28 토지에 대한 이의신청과 잔여지 수용청구는 기각하는 내용의 재결을 하였다(이하 이 사건 이의재결이라 한다).

2. 이 사건 이의재결의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는, ① 일단의 토지였던 위 각 토지 중 675의 28 토지가 수용되고 난 잔여지인 675의 5 대 508㎡만으로는 정비공장을 경영하는 것이 불가능하게 되어 이는 토지수용법 제48조 제1항 소정의 잔여지 수용 요건에 해당함에도 이를 기각한 이 사건 이의재결은 위법하고, ② 675의 28 토지에 대한 손실보상금이 관계 법령에 따른 정당한 금액이 되지 못하여 위법하다고 주장한다.

나. 잔여지 수용 요건에 해당하는지 여부에 관한 판단

(1) 토지수용법 제48조 제1항은 "동일한 토지소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 기업자에게 일단의 토지의 전부를 매수청구하거나 관할 토지수용위원회에 일단의 토지의 전부의 수용을 청구할 수 있다.

"고 규정하고 있고, 같은 법 제49조는 토지뿐만 아니라 수용할 토지상의 건물 등에 대하여도 이전료를 보상하고 이전하게 하여야 하며(제1항), 그 이전으로 인하여 건물 등이 분할되어 그 전부를 이전하지 아니하면 종래의 목적에 사용하기 곤란한 때에는 소유자는 그 물건 전부의 이전료를 청구할 수 있으며(제2항), 그 이전이 현저히 곤란하거나 이전으로 인하여 종래의 목적에 사용할 수 없게 될 때에는 소유자는 그 수용을 청구할 수 있도록(제3항) 규정하고 있고, 같은 법 제51조는 영업상의 손실, 기타 물건의 이전으로 인한 차임의 손실이 있는 경우에는 이를 보상하도록 규정하고 있다.

(2) 토지수용법이 위와 같이 수용되는 토지뿐만 아니라 그 지상 건물 및 영업상의 손실에 대하여도 보상하도록 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 같은 법 제48조 제1항 소정의 '잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때

'인지의 여부는 그 토지의 현실적, 구체적 용법만을 기준으로 판단할 것이 아니라 그 토지의 공부상 지목과 현황, 용도지역 등을 종합하여 일반적으로 판단하여야 할 것이다.

- (3) 이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제4호증의 1, 2, 3, 갑 제5호증의 1, 2, 3, 갑 제6호증의 1, 2, 3, 을 제7호증의 1, 2의 각 기재와 이 법원의 현장검증결과에 변론의 전취지를 더하여 보면, 수용되고 남은 이 사건 675의 5 대 508㎡만으로는 이를 종래의 용도인 자동차정비공장으로 사용하는 것은 어렵다고 볼 것이나, 당초 위 각 토지상에는 자동차정비공장뿐만 아니라 창고, 주택, 점포, 사무실, 기숙사 등도 건립되어 있었던 사실, 위 토지는 도시계획상 일반상업지역에 속하고, 위 토지상에 주택이나 상가, 사무실 등의 용도로 사용될 수 있는 건물을 건축하는 데는 아무런 장애가 없는 사실, 피고 부산교통공단이 수용한 이 사건 675의 28 토지의 면적은 180.2㎡에 불과한 데 비하여 잔여지인 675의 5 토지의 면적은 508㎡에 이르는 사실 등을 인정할 수 있고 이에 어긋나는 증거 없는바, 위 인정 사실을 종합하여 보면 이를 토지수용법 제48조 제1항 소정의 '잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때'에 해당한다고 보기는 어렵다 할 것이므로 원고의 위 주장은 이유 없다(가사 그렇지 아니하다 하여도, 갑 제1호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 이 법원의 현장검증결과에 변론의 전취지를 더하여 보면, 피고 부산교통공단이 이 사건 675의 28 토지를 수용할 때는 675의 5 지상의 건물 1층 159.25㎡, 2층 141.11㎡ 등, 화장실 19.5㎡, 담장 8.36㎡ 등을 함께 수용하였을 뿐이나, 그 전에 앞서 본 바와 같이 소외 부산광역시가 이 사건 일단의 토지 합계 1,346.1㎡ 중에서 675의 5 대 519㎡ 중 11㎡와 675의 29 대 649.9㎡를 수용하였고, 그와 더불어 그 지상의 정비공장 1,112.6㎡, 주택 135.2㎡, 가게 및 공장 344.9㎡, 창고 359.1㎡를 함께 수용하였을 뿐만 아니라 원고가 경영하던 자동차정비공장의 영업손실보상금으로 금 104,999,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 비추어 볼 때 부산광역시에 의하여 이 사건 일단의 토지 중 675의 5 대 519㎡ 중 11㎡와 675의 29 대 649.9㎡가 수용되었을 때에 이미 그 잔여지를 자동차정비공장으로 사용하는 것이 현저히 곤란한 상태에 이르렀다고 봄이 상당하다 할 것이고, 피고 부산교통공단이 이 사건 675의 28 토지 180.2㎡를 수용함으로써 인하여 비로소 그 잔여지를 자동차정비공장으로 사용하는 것이 현저히 곤란한 상태에 이른 것은 아니라고 할 것이므로 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다).

다.

손실보상금 산정이 적법한지 여부에 관한 판단

- (1) 토지수용법 제45조, 제46조 제2항, 지가공시및토지등의평가에관한법률 제4조, 제9조, 제10조, 감정평가에관한규칙 제17조 제1항 등의 규정을 종합하면, 공시지가가 공시된 지역 내에서의 토지의 수용에 따른 손실보상액을 산정함에 있어서는 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 공시지가를 기준으로 하되, 먼저 수용대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 즉, 당해 토지와 용도, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 하나 또는 둘 이상의 표준지를 선정하여, 그 표준지의 공시지가에다 공시기준일로부터 수용재결시까지의 관계 법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 지역과 관계없는 인근토지의 지가변동률, 도매물가상승률, 기타 사항을 구체적으로 참작하여 적정가격을 산정하도록 하고 있다.
- (2) 한편, 이의재결의 기초가 된 감정서에는 위와 같은 관계 법령에서 들고 있는 모든 가격산정요인들의 세세한 부분까지 일일이 실시되거나 그 요소가 평가에 미치는 영향이 수치적으로 표현되어 있을 필요까지는 없다고 하더라도, 그 평가의 기준과 방법 여하에 따라서는 평가의 결과가 달라질 수 있으므로 적어도 감정평가서 기재 내용의 진실성을

담보할 수 있을 정도로 가격산정요인들을 구체적으로 특정, 명시하고 그 요인들을 어떠한 이유에서 어떻게 참작하였는지를 알아 볼 수 있을 정도로는 기술되어 있어야 할 것이다(대법원 1998. 5. 26. 선고 98두1505 판결, 1998. 1. 23. 선고 97누17711 판결 등 참조).

(3) 갑 제1호증의 1, 을 제4호증의 1, 2의 각 기재에 변론의 전취지를 더하여 보면, 이 사건 이의재결의 기초가 된 한국 감정원과 대화감정평가법인의 각 감정평가서는 모두 위 관계 법령의 규정에 따라 표준지를 선정하고, 그 가격산정 요인들을 구체적으로 특정하여 명시하고 그 요인들을 어떠한 이유에서 어떻게 참작하였는지를 알아 볼 수 있을 정도로 상세하게 품등비교를 하여 보상가액을 산출한 적법한 감정서인 사실, 피고 부산교통공단은 앞서 본 바와 같이 위 각 감정평가서의 감정결과를 산술평균하여 이 사건 이의재결을 한 사실을 인정할 수 있고, 이에 어긋나는 증거 없다.

(4) 따라서 적법한 감정평가서에 터잡은 이 사건 이의재결은 적법하고 위 보상액은 적정하다고 할 것이므로(이 법원의 감정인 박종만의 감정결과에 비추어 보아도 그러하다) 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다 하겠다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없다 할 것이므로 이를 각 기각하기로 하고 소송비용은 패소한 원고의 부담으로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 손기식(재판장) 최호근 최인석