

토지수용재결처분취소

[대법원 1990. 10. 10. 선고 89누7757 판결]

【판시사항】

가. 기준지가가 고시된 지역 내의 수용대상토지가 수용당시 실제 이용상황에 따른 지목이 답이었으나 수용재결 당시 택지화 되어 농경지로 부적합하게 된 경우 표준지 중 잡종지의 기준지를 기준으로 보상가격을 산정할 수 있는지 여부(소극)

나. 기준지가가 고시된 지역 내의 수용대상토지에 대한 손실보상액을 산정함에 있어서 가격산정 요인들에 대한 기초자료들을 열거하고 있을 뿐 그 자료들의 참작방법과 정도를 알 수 없도록 기술한 감정평가의 적부(소극)

【판결요지】

가. 구 국토이용관리법에 의하여 기준지가가 고시된 지역 안에 있는 토지를 수용하는 경우 그 토지의 수용당시 공부상이나 실제 이용상황에 따른 지목이 답이라면, 주위 일대가 택지개발예정지구로 지정되어 농지지역에서 택지지역으로 이전되어 가고 있는 곳이어서 수용재결 당시 농경지로 부적합하게 되었더라도 위 토지를 잡종지로 보아 표준지 중 잡종지의 기준지를 기준으로 위 토지의 보상가격을 산정할 수는 없다.

나. 기준지가가 고시된 지역내의 수용토지에 대한 보상액을 산정함에 있어서는 고시된 기준지를 기준으로 하되 구 국토이용관리법 등 관계법령 소정의 모든 가격산정 요인들을 구체적, 종합적으로 참작하여 그 각 요인들이 빠짐없이 반영된 적정가격을 산출하여야 할 것이고, 비록 감정서에 모든 가격산정 요인의 세세한 부분까지 일일이 실시하거나 그 요소가 평가에 미치는 영향을 수치적으로 표현할 수는 없더라도 그 평가의 기준과 정도에 따라서는 평가의 결과가 달라질수 있으므로 적어도 그 가격산정 요인들을 구체적으로 특정, 명시하고 그 요인들이 어떻게 참작되었는지를 알아 볼 수 있는 정도로 기술되어야 할 것인바, 감정기관이 이 사건 토지 5필지를 포함한 55필지의 토지에 대한 보상가격을 일괄 평가하면서 대상지역의 기준지가, 지가변동율, 도매물가지수, 동일수급권 내의 유사지역의 가격조사자료와 그 지가상승율을 열거하고, 기타 참고자료로서 한국감정원의 지가색별도, 보상선례수준, 과세표준액을 거시하고 있을 뿐, 각 표준지의 기준지기에 기득지가상승율 5.5배를 감안한 이외에 종합 고려하였다는 기초자료에 대하여는 어떠한 자료를 어떠한 방법으로 어느 정도 고려하였는지 전혀 알 수 없도록 감정평가서를 작성하였다면 적법한 평가라고 할 수 없다.

【참조조문】

[구 국토이용관리법\(1989.4.1. 법률 제4120호로 개정되기 전의 것\) 제29조](#)

【참조판례】

가.

[대법원 1989.9.12. 선고 88누9558 판결\(공1989,1490\)](#)/ 나.

대법원 1989.5.23. 선고 88누5488 판결,

[1989.11.28. 선고 89누5027 판결\(공1990,173\)](#),

[1990.1.12. 선고 88누11964 판결\(공1990,469\)](#)

【전문】

【원고, 피상고인】

이찬상 소송대리인 광화문법무법인 담당변호사 한환진 외 1인

【피고, 상고인】

중앙토지수용위원회

【피고보조참가인, 상고인】

서울특별시 피고 및 피고보조참가인 소송대리인 변호사 이용식

【원심판결】

서울고등법원 1989.11.1. 선고 89구2839 판결

【주 문】

상고를 기각한다.

상고비용은 피고 및 피고보조참가인의 부담으로 한다.

【이 유】

피고 및 피고보조참가인의 상고이유를 본다.

1. 원심판결 이유에 의하면 원심은, 그 거시증거에 의하여 원심판시 별지목록 기재 5필지의 토지(이하 이 사건 각 토지라 한다)는 건설부장관이 [구 국토이용관리법\(1989.4.1. 법률 제4120호로 개정되기 전의 것, 이하 같다\) 제29조제1항](#)에 의하여 1979.12.12. 건설부고시 제467호로 가격기준일을 1978.8.21.로 하여 기준지가를 고시한 지역 내에 위치하고 있고 이 사건 수용당시 공부상이나 실제 이용상황에 따른 지목이 답인 사실, 피고가 이 사건 이의재결의 손실보상액을 산정하는 기초가 된 제1, 제2토지평가사합동사무소(이하 제1 또는 제2사무소라 한다)는 이 사건 각 토지의 보상가격을 평가함에 있어 이 사건 (1), (2) 토지에 대하여는 같은 동 145의3잡종지(실제현황은 전, 기준지가 평당 29,000원)를, 이 사건 (3),(4),(5) 토지에 대하여는 같은 동 284의 1답(기준지가 평당 38,000원)을 표준지로 각 선정하여 각 표준지의 기준지가를 기준으로 하되 위 지역은 신시가지정비계획 등으로 강서구지역의 일반지가상승율보다 높은 지가상승요인이 있었다고 보아 같은 상황의 중계, 상계지구의 당해 기준지가 대 보상평가(선례)액에 의한 지가상승율이 약 5.5배임을 고려하여 실제 기대지가상승율을 5.5배로 본 후, 이 사건 (1),(2) 토지의 보상액은 위 표준지의 기준지가를 기준으로 기대지가상승율을 감안한 평당 160,000원(29,000 x 5.5, 평방미터당 48,400원)에 기초 관계자료 등을 종합고려하여 평당 미터당 47,000원(제1사무소의 경우), 48,000원(제2사무소의 경우)이고, 이 사건 (3),(4),(5) 토지의 보상액은 위 표준지의 기준지가를 기준으로 기대지가상승율을 감안하여 제1사무소의 경우 평당 209,000원, 제2사무소의 경우 평당210,00원(38,000 x 5.5, 다만 제2사무소의 경우 대략 210,000으로 간주)에 기초자료를 종합 고려하여 평방미터당 51,000원(제1사무소의 경우) 또는 54,000원(제2사무소의 경우)이라고 평가한 사실, 피고는 위 2개의 감정기관의 평가액을 평균한 가격을 기준으로 이 사건 각 토지의 손실보상금을 결정한 사실과 위 2개의 감정기관이 이 사건 각 토지의 보상가격을 평가하면서 각 기준지가에대하여는 어떠한 자료를 어떠한 방법으로 어느 정도 고려하였는지를 전혀 알수 없는 사실을 인정하고, 위 인정사실에 의하여 위 2개의 감정기관은 이 사건 (1),(2) 토지에 대하여는 지목이 상이하어 표준지가 될 수 없는 토지를 표준지로 선정한 잘못이

있을 뿐더러 이 사건 각 토지에 대하여 [구 국토이용관리법 제29조 제5항](#)소정의 지목별 지가상승율, 인근토지의 정상거래가격 등 모든 가격산정 요인에 대하여는 이를 구체적, 종합적으로 참작한 흔적도 없이 임의로 기준지가에 위 인정과 같은 기대지가상승율을 곱한 뒤 막연하게 보상가격을 평가한 것으로서 적법한 평가라고 볼 수 없고 이러한 평가방법의 잘못에도 불구하고 보상액 자체는 적절한 것이라고 인정할 자료도 없다고 인정하면서 오히려 거시증거에 의하여 이 사건 각 토지주위의 일단의 토지에 대하여 1986.7.10. 건설부고시 제 305호로 가격기준일을 이 사건 수용재결전인 1986.2.20.로 하여 재고시된 기준지가를 보면(재고시일이 이 사건 수용재결 이후에 이루어진 것이어서 이 사건 각토지의 평가기준은 될 수 없다고 하더라도 하나의 참작사유는 된다) 이 사건 (1),(2) 토지의 부근에 있는 표준지인 신정동 170전의 기준지가가 평당 375,000원(평방미터당 113,400원, 신정동일대의 표준지중 최저책임)이고 이 사건 (3),(4),(5) 토지의 부근에 있는 표준지인 신정동 296의96 답의 기준지가가 평당 1,200,000원(평방미터당 363,000원)인 사실 등을 인정하고 이에 의하면 이 사건 이의재결의 보상액 산정은 너무 저렴하여 이 사건 이의재결을 위법하다고 판단하였다.

2. 구 국토이용관리법에 의하여 기준지가가 고시된 지역 안에 있는 토지를 수용하는 경우 그 지목이 전, 답, 대지, 임야 및 잡종지인 때에는 당해 표준지선정 대상지역 안에서 위 5개의 지목으로 구분하여 선정된 표준지중 수용대상토지와 지목이 같은 표준지의 기준지가를 기준으로 하여 그 손실보상액을 산정하여야 하고, 이 경우 수용대상토지와 지목이 같은 표준지라 함은 토지대장 등 관계공부상의 지목과는 관계없이 현실적인 이용상황이 같은 지목의 표준지를 의미한다 할 것인바([당원 1989.9.12선고 88누9558 판결](#)참조), 기록에 의하면 이 사건 (1), (2) 토지는 수용당시 공부상이나 실제 이용상황에 따른 지목이 답인 사실과 대상지역에는 지목이 답인 표준지(기준지기도 위 2개의 감정기관이 선정한 표준지인 잡종지의 그것보다 높다)가 있는 사실이 인정되므로 위 한양, 삼창합동이 위 토지에 대한 표준지로 공부상 지목은 잡종지이나 현황이 전인 토지를 선정하여 그 기준지가를 기준으로 보상가격을 산정한 것은 지목이 상이하여 표준지가 될 수 없는 토지를 표준지로 선정한 잘못이 있다고 할 것이고 비록 소론과 같이 이 사건 (1),(2) 토지의 주위 일대가 1983.6.28. 건설부에 의해 택지개발예정지구로 지정된 후 택지화 됨에 따라 농지지역에서 택지지역으로 이전되어 가고 있는 곳이어서 수용재결당시 위와 같은 사정으로 인하여 농경지로 부적합하게 되었다고 하더라도 위 토지를 잡종지로 보아 표준지 중 잡종지의 기준지가를 기준으로 위 토지의 보상가격을 산정할 수는 없다고 할 것 이니 원심의 위와 같은 사실인정에 따른 판단은 정당하고 거기에 소론과 같은 표준지선정에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다. 이 점에 관한 논지는 이유없다.

3. 구 토지수용법 제46조 제2항(1989.4.1. 법률 제4120호로 개정되기 전의것), 구 국토이용관리법 제29조 제5항에 의하면, 기준지가 고시된 지역 내의토지를 수용하는 경우 그 보상액을 산정함에 있어서는 고시된 기준지가를 기준으로 하되 위 관계법령소정의 모든 가격산정요인들을 구체적, 종합적으로 참작하여 그 각 요인들이 빠짐없이 반영된 적정가격을 산출하여야 할 것이고(당원1990.1.12. 선고 88누11964 판결 참조), 이 경우 비록 감정서에 모든가격산정요인의 세세한 부분까지 일일이 실시하거나 그 요소가 평가에 미치는 영향을 수치적으로 표현할 수는 없다고 하더라도 그 평가의 기준과 정도에 따라서는 평가의 결과가 달라질 수 있으므로 적어도 그 가격산정요인들을 구체적으로 특정, 명시하고 그 요인들이 어떻게 참작되었는지를 알아 볼 수 있는 정도로 기술되어야 할 것 인바(당원 1989.5.23. 선고 88누5488 판결;[1989.11.28.선고 89누5027판결](#)각 참조), 기록에 의하여 위 2개의 평가서를 보면, 위 2개의 감정기관은 이 사건 토지 5필지를 포함한 55필지의 토

지에 대한 보상가격을 일괄 평가하면서 대상지역의 기준지가, 지가변동율, 도매물가지수, 동일수급권 내의 유사지역의 가격조사자료와 그 지가상승율을 열거하고, 기타 참고자료로서 한국감정원의 지가색별도, 보상선례 수준(중계 및 상계지구), 과세표준액을 거시하고 있을 뿐 위 각 표준지의 기준지가에 기대지가상승율 5.5배(이는 평가대상 기간의 전에 대한 지가변동율 3.98배, 답에 대한 지가변동율 4.21배에 [구 국토이용관리법시행령 제 49조](#) 소정의 기타사항을 반영한 것으로 보인다) 를 감안한 이외에 그 종합고려 하였다는 기초자료에 대하여는 어떠한 자료를 어떠한 방법으로 어느 정도 고려하였는지 전혀 알 수 없다고 할 것이므로 위와 같은 평가는 관계법령에 따른 적법한 평가라고 할 수 없다고 할 것이고, 원심인정과 같이 이 사건 수용재결이 있기 전인 1986.2.20.을 가격시점으로 재고시된 기준지가가 이 사건 이의재결의 보상액기준보다 2.3배내지 6.9배높게 고시된 사실을 알 수 있을 뿐 이 사건 이의재결의 보상액이 적정한 것이라고 이를 인정할 만한 자료를 찾아볼 수 없으므로 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당하고 거기에 소론과 같은 사실오인 또는 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없으며 또한 이 사건의 경우 피고 및 피고보조참가인의 소송대리인은 이 사건 이의재결에서 정한 보상액의 산정이 적법하다고 주장하면서 그 산정의 기초가 된 위 2개의 감정기관이 작성한 평가서를 증거로 제출하고 있을 뿐만 아니라 그 감정인 중의 한사람을 증인으로 신청하여 신문까지 하고있음에 비추어 피고 및 피고보조참가인이 보상액의 적정여부에 대하여 무지, 부주의 또는 오해로 인하여 입증하지 아니함이 명백한 경우에는 볼 수 없다 할 것이고, 따라서 원심이 이에 대한 입증을 촉구하지 않았다고 하여 소론과 같은 석명권불행사로 인한 심리미진의 위법이 있다고 할 수 없다. 이 점 논지 역시 이유가 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.