

# 토지수용이의재결처분취소

[대법원 2006. 7. 28. 선고 2004두3458 판결]

## 【판시사항】

수용대상토지 지상의 임대용 건물의 일부가 수용된 후 잔여건물을 보수하여 계속 임대용으로 사용함에 있어 3월 이상의 보수기간이나 임대하지 못한 기간이 소요되었다는 특별한 사정이 있는 경우, 그 기간 동안의 일실 임대수입을 보상함에 있어서 구 [공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙 제25조 제2항](#)이 유추 적용되는지 여부(적극) 및 위 특별한 사정의 인정 요건

## 【판결요지】

공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 등 관계 법령에 의하면, 수용대상토지 지상에 건물이 건립되어 있는 경우 그 건물에 대한 보상은 취득가액을 초과하지 아니하는 한도 내에서 건물의 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·이전 가능성 및 난이도 등의 여러 요인을 종합적으로 고려하여 원가법으로 산정한 이전비용으로 보상하고, 건물의 일부가 공공사업지구로 편입되어 그 건물의 잔여부분을 종래의 목적대로 사용할 수 없거나 사용이 현저히 곤란한 경우에는 그 잔여부분에 대하여는 위와 같이 평가하여 보상하되, 그 건물의 잔여부분을 보수하여 사용할 수 있는 경우에는 보수비로 평가하여 보상하도록 하고 있고, 임대용으로 제공되고 있던 건물의 일부가 수용된 후 잔여건물을 보수하여 계속 임대용으로 사용하는 경우 잔여건물의 보수비를 포함하여 위와 같은 기준에 따라 보상액을 지급하였다고 하더라도 그 보상액에는 보수기간이나 임대하지 못한 기간 동안의 일실 임대수입액은 포함되어 있지 않으므로 그러한 경우에는 구 [공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙\(2002. 12. 31. 건설교통부령 제344호로 폐지되기 전의 것\) 제25조 제3항](#)에 따라 3월의 범위 내에서 보수기간이나 임대하지 못한 기간 동안의 일실 임대수입은 수용으로 인한 보상액에 포함되어야 하고, 다만 3월 이상의 보수기간이나 임대하지 못한 기간이 소요되었다는 특별한 사정이 있는 경우에는 [같은 법 시행규칙 제25조 제2항](#)을 유추적용하여 그 기간 동안의 일실 임대수입 역시 수용으로 인한 보상액에 포함되어야 하며, 위와 같이 보수기간이나 임대하지 못한 기간이 3월 이상 소요되었다는 특별한 사정은 잔여건물이나 임대사업 자체의 고유한 특수성으로 인하여 3월 내에 잔여건물을 보수하거나 임대하는 것이 곤란하다고 객관적으로 인정되는 경우라야 한다.

## 【참조조문】

[구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙\(2002. 12. 31. 건설교통부령 제344호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙 제2조로 폐지\) 제25조 제2항](#)(현행 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제47조 제2항](#)참조), [제3항](#)(현행 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제47조 제3항](#)참조)

## 【참조판례】

[대법원 2001. 9. 25. 선고 2000두2426 판결](#)(공2001하, 2365)

## 【전문】

【원고, 상고인】

【피고, 피상고인】

서울특별시외 1인 (소송대리인 법무법인 삼풍합동법률사무소 담당변호사 이용식)

【원심판결】

서울고법 2004. 2. 6. 선고 2003누6087 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고들이 부담한다.

【이 유】

[토지수용법\(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것\) 제49조,제50조,제51조,제57조의2,공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법\(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것, 이하 ‘공특법’이라 한다\) 제4조 제2항 제3호,제4항,공특법 시행령\(2002. 12. 30. 대통령령 제17854호로 폐지되기 전의 것\) 제2조의10 제4항,공특법 시행규칙\(2002. 12. 31. 건설교통부령 제344호로 폐지되기 전의 것, 이하 같다\) 제2조 제2·3호,제10조,제23조의7](#)의 각 규정을 종합하면, 수용대상토지 지상에 건물이 건립되어 있는 경우 그 건물에 대한 보상은 취득가액을 초과하지 아니하는 한도 내에서 건물의 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·이전 가능성 및 난이도 등의 여러 요인을 종합적으로 고려하여 원가법으로 산정한 이전비용으로 보상하고, 건물의 일부가 공공사업지구로 편입되어 그 건물의 잔여부분을 종래의 목적대로 사용할 수 없거나 사용이 현저히 곤란한 경우에는 그 잔여부분에 대하여는 위와 같이 평가하여 보상하되, 그 건물의 잔여부분을 보수하여 사용할 수 있는 경우에는 보수비용으로 평가하여 보상하도록 하고 있고([대법원 2001. 9. 25. 선고 2000두2426 판결](#)참조), 임대용으로 제공되고 있던 건물의 일부가 수용된 후 잔여건물을 보수하여 계속 임대용으로 사용하는 경우 잔여건물의 보수비를 포함하여 위와 같은 기준에 따라 보상액을 지급하였다고 하더라도 그 보상액에는 보수기간이나 임대하지 못한 기간 동안의 일실 임대수입액은 포함되어 있지 않으므로 그러한 경우에는 공특법 시행규칙 제25조 제3항에 따라 3월의 범위 내에서 보수기간이나 임대하지 못한 기간 동안의 일실 임대수입은 수용으로 인한 보상액에 포함되어야 할 것이고, 다만 3월 이상의 보수기간이나 임대하지 못한 기간이 소요되었다는 특별한 사정이 있는 경우에는 공특법 시행규칙 제25조 제2항을 유추적용하여 그 기간 동안의 일실 임대수입 역시 수용으로 인한 보상액에 포함되어야 할 것이며, 위와 같이 보수기간이나 임대하지 못한 기간이 3월 이상 소요되었다는 특별한 사정은 잔여건물이나 임대사업 자체의 고유한 특수성으로 인하여 3월 내에 잔여건물을 보수하거나 임대하는 것이 곤란하다고 객관적으로 인정되는 경우라야 할 것이다.

기록에 의하면, 피고 서울특별시가 기업자가 되어 서울특별시 고시 제1999-382호로 도시계획사업 실시계획인가가 고시되고, 원고들 공유의 대지 중 일부와 그 지상 건물 면적 합계 3,709.8㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다) 중 1,202.1㎡(이하 나머지 2,507.7㎡ 부분을 ‘이 사건 잔여건물’이라고 한다)가 수용되었으며, 피고 중앙토지수용위원회의 이 사건 수용재결과 이의재결에 따라 편입된 토지에 대한 손실보상금과 이 사건 건물 중 편입부분에 대한 손실보상금 및 잔여건물에 대한 보수비를 손실보상금으로 산정한 사실, 원고들 공유의 건물 일부가 공공사업지구로 편입된 후에도 그 건물의 잔여부분인 이 사건 잔여건물은 종래의 목적인 임대용으로 사용할 수 있었던 사실, 원고들은 소송계속중에 이 사건 잔여대지와 이 사건 잔여건물을 서울특별시 도시철도

공사에 매도하고 위 각 부동산에 대하여 위 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마친 사실을 알 수 있는바, 위 에서 본 바와 같이, 원고들 공유의 건물의 일부가 공공사업지구에 편입된 이후 남은 이 사건 잔여건물은 종래 의 목적대로 사용할 수 없거나 사용이 현저히 곤란한 경우에 해당하지 않는다고 할 것이므로, [공특법 시행규칙 제23조의7](#)전단의 규정에 따라 그 잔여부분에 대하여 [공특법 시행규칙 제10조 제1항](#)의 규정에 의하여 평가하여 보상해달라는 상고이유는 이유가 없다고 할 것이다.

원심의 이유 설시에 다소 적절하지 않은 점이 있으나, 원심이 이 사건 잔여건물에 대한 보수공사로 말미암아 잔여건물을 임대용으로 사용할 수 없었던 기간을 산정하여 임대료 상당의 손실보상금의 지급을 인정한 데는 [공특법 시행규칙 제23조의7](#)의 적용을 구하는 원고들의 주장을 배척하는 취지도 포함되어 있다고 할 것이고 그 와 같은 판단이 앞서 본 바와 같이 결과적으로 정당하므로, 거기에 상고이유와 같은 임대영업손실에 관한 법 리오해 등의 위법이 없다.

그러므로 상고를 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.