

## 토지수용재결처분취소

[대법원 1993. 2. 12. 92누4147]



### 【판시사항】

가. 대지의 범위를 규정한 지적법시행령 제6조 제8호 소정의 건축물이나 부속시설물은 반드시 건축물관리대장 등에 등재된 것에 한하는지 여부(소극) 나. 양돈업폐지로 인한 손실보상액을 산정함에 있어서 모든 매각차손의 계산방법에 심리미진의 위법이 있다고 한 사례

### 【판결요지】

가. 지적법시행령 제6조 제8호에 의하면 영구적인 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지 등을 대지로 보고 있는바 영구적인 건축물이나 부속시설물은 어느 정도 영속성이 있어야 하는 것이지만 반드시 건축물관리대장등에 등재되어 있는 것에 한정되는 것은 아니다. 나. 양돈업폐지로 인한 손실보상액을 산정함에 있어서 모든 매각차손의 계산방법에 심리미진의 위법이 있다고 한 사례.

### 【참조조문】

가. 지적법시행령 제6조 제8호나. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제4조, 구 공공용지의취득및손실보상에관한 특례법시행령(1992.5.22.대통령령 제13649호로 개정되기 전의 것) 제2조 제7항, 같은법시행규칙 제19조, 제24조

### 【전문】

#### 【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 피고들 소송대리인 변호사 김수룡

【원심판결】 서울고등법원 1992.2.11. 선고 90구1269 판결

#### 【주문】

】

원심판결을 파기하고 사건을 서울고등법원에 환송한다.

#### 【이유】

】 상고이유를 본다.

##### 1. 제1점에 대하여

토지수용으로 인한 보상에 있어서 수용재결과 이의재결이 다같이 지가공시및평가에관한법률시행일인 1989.7.1. 이후 최초의 공시지가가 있었던 1989.12.30. 이전에 이루어진 경우에는 종래의 기준지가를 공시지가로 갈음하되, 위 법 제9조, 제10조 등이 정하는 바에 의하여 평가하여야 할 것이므로( 당원 1992.10.27. 선고 91누8562 판결 참조), 원심이 같은 취지에서 수용재결일이 1989.7.4., 이의재결일이 같은 해 12.18.인 이 사건 토지에 대한 보상기준을 종래의 기준지가를 공시지가로 갈음하여 산정한 감정인의 평가감정을 정당한 것으로 받아들인 조치는 옳고, 거기에 소론과 같은 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

논지는 이유 없다.

## 2. 제2점에 대하여

공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 공특법이라고 한다) 시행령 제2조 제2항에 의하면, 토지의 평가는 지적공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 현실이용현황에 의하여 평가하도록 하고 있고, 지적법시행령 제6조 제8호에 의하면 영구적인 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지 등을 대지로 보고 있는바, 여기서의 영구적인 건축물이나 부속시설물은 어느 정도 영속성이 있어야 하는 것이지만 반드시 건축물관리대장 등에 등재되어 있는 것에 한정되는 것은 아니라고 할 것이다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 감정인 소외 1의 감정평가서 기재내용을 그대로 받아 들여, 이 사건 토지인 전 2,088평 방미터 상에 주택 1동, 창고 2동, 계사 8동, 돈사 6동, 폐사 4동이 소재하고 있고, 우물, 자가수도시설, 정원수 및 돌담 등이 있었던 것으로 보아 주택으로서의 시설이 충분하여 그 일부가 실제로 대인 것은 사실이지만, 임의로 설치가 가능한 계사, 돈사 부지까지 대지로 간주하기는 너무 광범위하여 불합리하고, 그렇다고 하여 대지와 전부분의 뚜렷한 면적구분은 원형이 보존되지 않고 관련자료가 미비하므로, 1986.4.23. 이 사건 토지 일대에 대한 용도지역이 자연녹지지역에서 일반 거주지역으로 변경된 당시의 건축법시행령 제85조 소정의 자연녹지지역 내의 최소 대지면적인 600평방미터를 대지로 간주하고 그 나머지 1,488평방미터는 공부상 지목대로 전으로 보아 각각 기준을 달리하여 보상금을 산정하고 있다.

그러나 토지의 현실이용상황은 위와 같이 법령의 규정 등에 의하여 의제될 성질의 것이 아니라, 오로지 관계증거에 의하여서만 확정될 수 있는 것이라고 할 것이므로, 원심으로서도 이 사건 토지 중 600평방미터를 대지로 간주한 위 감정인의 감정평가서대로 인정하기 위해서는 실제로 위와 같은 면적의 토지가 대지로 이용되었는지 여부에 관하여 증거를 통하여 확인하거나 아니면 이 점을 더 심리하였어야 한다.

결국 원심이 위 감정인의 감정평가서를 그대로 채택하여 이 사건 토지 중 600평방미터 부분의 실제이용상황이 대지라고 인정하였음은 증거없이 사실을 인정함으로써 채증법칙을 위배하였거나 심리를 다하지 아니한 위법이 있는 것이고, 이는 판결결과에 영향을 미친 것이라고 할 것이므로, 이 점을 지적하는 논지는 이유 있다.

## 3. 제3점에 대하여

원심은 위 감정인 소외 1의 감정평가에 따라 목포시 (주소 생략)의 매매사례를 이 사건 토지에 대한 인근 유사토지의 거래사례로 보고 그 매매대금을 정상거래가격이라 하여 이 사건 토지에 대한 보상액 산정에 참작하고 있으나, 기록에 의하면 이 사건 토지는 그 용도지역이 일반주거지역이고 공부상 지목 및 대부분의 현실이용상황이 전임에 반하여 거래사례지로 들고 있는 위 토지는 상업지역이고, 지목 및 현실이용상황이 대지로서 이 사건 토지와 그 용도지역이나 지목 내지 현실이용상황이 상이할 뿐만 아니라 또한 이 사건 수용재결일 이후에 매매가 이루어진 것이므로, 위 거래사례는 인근 유사토지의 정상거래가격을 인정할 만한 사례라고 볼 수 없어 이 사건 보상액 산정에 참작할 만한 것이 되지 못한다.

원심이 위 매매사례지를 이 사건 토지의 인근유사토지로 보아 그 매매가격을 정상거래가격으로 참작하였음은 잘못이므로, 인근유사토지의 정상가격을 참작하는 방법에 위법이 있다는 부분까지 나아가 판단할 것 없이 상고논지는

그 이유 있다.

#### 4. 제4점에 대하여

원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고들이 이 사건 양돈업 폐지로 인한 손실보상액을 산정함에 있어 감정인 소외 2의 감정결과를 채택하여 모돈 42두가 1년간 출하할 것으로 예상되는 778두의 출하가액 금 100,548,720원에서 연간 총 생산비 금 78,842,520원을 공제한 금 21,706,200원의 2년치 액수인 금 43,412,400원을 인정하고, 한편 그 거시증거에 의하여 종돈 44두 시가 금 35,645,016원 상당을 부득이 식육돈 가격인 금 9,067,760원에 처분함으로써 매각차손 금 26,577,256원의 손실을 입었다고 인정하여 위 합계액을 양돈업 폐지로 인한 손실액으로 산정하고 있다.

그러나 위 감정인의 감정서에 의하면 모돈의 번식은 생후 8-9개월된 때부터 3-3.5년 동안 가능하다는 것인바, 위 손실액 중에서 모돈에 대한 매각차손을 인정하려면 향후 2년간 번식을 하고서도 그대로 모돈으로서의 가치가 인정되어 모돈으로 매각할 수 있어야 하는데, 그렇다면 원심으로서서는 마땅히 위 모돈이 생후 몇개월인지를 심리하여 2년간 번식한 후에도 모돈으로서의 가치가 있는지를 밝혀 보았어야 한다(원고들은 1991.12.26.자 준비서면에서 종돈의 수용재결 당시의 연령을 2년이라고 주장하고, 갑 제18호증에도 그와 같이 기재되어 있는바, 이에 의하면 그로부터 2년이 경과하여 연령 4년이 되므로 이제는 모돈가격으로 처분할 수 없다고 봄이 경험칙상 명백하다고 할 것이다). 결국 원심이 모돈의 연령에 관하여 심리를 해 보지도 아니한 채 모돈을 식육돈으로 매각할 수 밖에 없는 손해를 영업폐지로 인한 손해로 인정한 것은 그에 관한 법리를 오해하였거나 심리를 미진한 위법을 저지른 것이고, 이는 판결결과에 영향을 미친 것이라고 할 것이므로, 이 점을 지적하는 논지는 이유 있다.

그러나 원고의 양돈업 폐업을 전제로 폐업보상을 인정한 것이 위법하다는 주장은 원심에서 주장하지 아니하였으므로 상고이유로 삼을 수는 없다고 할 것이다.

이상의 이유로 원심판결을 파기하고 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

<div style='text-align:center'></div>