

인근 유사토지의 정상거래가격의 참작

1. <P>토지수용법 제46조 제2항 등에 의하여 보상금을 산정함에 있어 인근유사토지의 정상거래가격은 그와 같은 </P> <P>거래사례가 있고 그 거래가격이 정상적인 것으로서 적절한 보상액평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증</P> <P>된 경우에 한하여 이를 참작할 수 있다.
(대법원 1992.12.11. 선고 92누5584 판결)
</P>

2. <P>인근유사토지의 정상거래가격이라고 하기 위해서는 대상토지의 인근 지역에 있는 지목·등급·지적·형태</P> <P>·이용상황·용도지역·법령상의 제한 등 자연적, 사회적 조건이 수용대상토지와 동일하거나 유사한 토지</P> <P>에 관하여 통상의 거래에서 성립된 가격으로서 개발이익이 포함되지 아니하고 투기적인 거래에서 형성된 </P> <P>것이 아닌 가격이어야 하고, 인근유사토지의 정상거래사례에 해당한다고 볼 수 있는 거래사례가 있고 그것</P> <P>을 참작함으로써 보상액산정에 영향을 미친다고 하는 점은 주장하는 자에게 입증책임이 있다.
(대법원 1993.5.14. 선고 92누7795 판결)
※ 같은 뜻의 판례 : 대법원 1994.01.25 선고 93누11524
</P>

3. <P>구 토지수용법 제46조 제2항(1991.12.31. 법률 제4483호로서 개정되기 전의 것)은 수용대상토지에 대한 손</P> <P>실보상액을 산정함에 있어 인근유사토지의 정상거래가격을 반드시 참작하도록 규정하고 있지는 아니하므로 </P> <P>지가공시및 ㄹ토지등의평가에관한법률 제10조에 따라서 수용대상토지의 손실보상액을 산정하는 경우에 인근 </P> <P>유사토지가 거래된 일이 있는지 여부나 거래가격이 통상의 거래에서 성립된 것인지 여부는 조사하여 반드시 </P> <P>참작하여야 된다고 할 수 없지만, 인근 유사토지가 거래된 사례나 손실보상이 된 사례가 있고 거래가격</P> <P>이나 보상가격이 정상적인 것으로서 정당한 손실보상액의 산정에 영향을 미칠 수 있는 것임이 증명된 경우</P> <P>에는 손실보상액을 산정함에 있어서 참작할 수 있다.</P> <P>
수용대상토지와 인근유사토지의 도시계획상 용도지역이 다르더라도 현실적인 이용상황 등 자연적, 사회적 </P> <P>조건이 동일하거나 유사한 경우에는 인근유사토지의 정상거래가격을 참작할 수 있다.
(대법원 1993.06.22. 선고 92누19521 판결)
</P>

4. <P>수용대상토지에 대한 손실보상액을 산정함에 있어서 적용되어야 하는 구 토지수용법 (1989.4.1. 법률제4120</P> <P>호로 개정된 후 1991.12.31. 법률 제4483호로 개정되기 전의 것) 제46조 제1항과 제2항의 규정취지에 비추</P> <P>어 볼 때, 인근유사토지의 정상거래사례가 있고 그 거래가격이 정상적인 것으로서 적절한 보상액평가에 영</P> <P>향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 보상액산정에 참작하여야 하고, 그 거래사례가 당해 수용</P> <P>사업의 시행을 위하여 협의매수의 방법으로 이루어진 것이라 하여 그 성질상 당연히 참작할 수 없는 것은 </P> <P>아니다.
(대법원 1993.07.27. 선고 93누5338 판결)
</P>

5. <P>수용대상토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어서 인근유사토지의 정상거래사례를 반드시 조사하여 참작하</P> <P>여야 하는 것은 아니며, 다만 인근유사토지의 정상거래사례가 있고 그 거래가 가격이 정상적인 것으로서 적정</P> <P>한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있다.</P> <P>
인근유사토지의 거래사례가격에 개발이익이 포함되어 있다는 이유로 이를 배제함에 있어서는 당해 사업으</P> <P>로 인한 개발이익이 포함된 거래사례만을 배제하여야 하고, 재개발사업을 사업시행지구별로 분할 시행하는 </P> <P>경우 각 지구별 사업은 각각 독립된 별개의 사업으로 볼 수 있다.
(대법원 1994.01.25. 선고 93누11524 판결)
</P>

6. <P>토지수용에 있어서의 손실보상액 산정에 관한 관계 법령의 규정을 종합하여 보면, 수용대상토지의 정당한 </P> <P>보상액을 산정함에 있어서 인근 유사토지의 정상거래사례를 반드시 조사하여 참작하여야 하는 것은 아니지</P> <P>만, 인근 유사토지가 거래된 사례나 보상이 된 사례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적정한 보상액 </P> <P>평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있다.
(대법원 1997.04.08. 선고 96누11396 판결)
※ 같은 뜻의 판례 : 대법원 1993.02.08 선고 92누6921 판결 ; 1994.01.25 선고 93누11524
</P>

7. <P>수용대상 토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어서 인근 유사토지의 정상거래사례를 반드시 조사하여 참작</P> <P>하여야 하는 것은 아니지만, 인근 유사토지가 거래된 사례나 보상이 된 사례가 있고 그 가격이 정상적이니 </P> <P>것으로서 적정한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있다.
(광주고법 1999.12.3. 선고 95구2790 판결)
</P>