

# 토지수용이의재결처분취소등·토지수용재결처분취소등

[대법원 2008. 5. 15. 선고 2006두16007 판결]

## 【판시사항】

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙\(2002. 12. 31.\) 제6조](#)에 정한 공익사업의 의미

## 【판결요지】

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙\(2002. 12. 31.\) 제6조](#)는, 공익사업시행 지구에 편입된 토지의 소유자들은 당해 토지가 공익사업을 위한 용지취득의 대상이 된 것으로 인식하고 관련 법령에 정한 보상기준이 적용될 것이라는 신뢰를 지니게 되므로 이를 보호하기 위하여 제정된 조항으로서, [위 부칙 제6조](#)에 정한 공익사업은 당해 공익사업뿐만 아니라 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조](#)에 정한 공익사업을 총칭한다고 봄이 상당하다.

## 【참조조문】

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조](#),  
[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제24조](#),  
[제54조 제2항](#),  
[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙\(2002. 12. 31.\) 제6조](#)

## 【전문】

【원고, 상고인】

【피고, 피상고인】

대한주택공사 (소송대리인 변호사 전성철외 1인)

【원심판결】

서울고법 2006. 9. 22. 선고 2004누8226, 2004누8233(병합) 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률](#)(이하 ‘법’이라고 한다) [시행규칙 제24조](#)는 “건축법 등 관계 법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물(이하 ‘무허가건축물 등’이라 한다)의 부지 또는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계 법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지(이하 ‘불법형질변경토지’라 한다)에 대하여는 무허가건축물 등이 건축될 당시 또는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다.”고 규정하고, [부칙 제6조](#)는 “1995

년 1월 7일 당시 공익사업시행지구에 편입된 불법형질변경토지 또는 무허가개간토지(관계 법령에 의하여 허가·인가 등을 받고 개간을 하여야 하는 토지를 허가·인가 등을 받지 아니하고 개간한 토지를 말한다)에 대하여는 [제24조](#) 또는 [제27조 제1항](#)의 규정에 불구하고, 이를 현실적인 이용상황에 따라 보상하거나 개간비를 보상하여야 한다.”고 규정하고 있다.

원래 [공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙\(1995. 1. 7. 건설교통부령 제3호로 개정되기 전의 것\)](#) [제6조 제6항](#)은 “무허가건물 등의 부지는 당해 토지에 무허가건물 등이 건축될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다.”고 규정하고 있었는데, 위 조항이 1995. 1. 7. 건설교통부령 제3호로 “무허가건물 등의 부지나 불법으로 형질변경 된 토지는 무허가건물 등이 건축될 당시 또는 토지의 형질변경이 될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다.”로 개정되면서, [부칙 제4항](#)으로 “이 규칙 시행당시 공익사업시행지구에 편입된 불법형질변경 토지 또는 무허가개간 토지 등의 보상 등에 대하여는 [제6조 제6항](#) 및 [제9조](#)의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.”는 경과규정을 두게 되었고, [위 부칙 제4항](#)이 관련 법령의 폐기에 따라 [법 시행규칙 부칙 제6조](#)에 이르게 되었는바, 결국 법 시행규칙 부칙 제6조는 공익사업시행지구에 편입된 토지의 소유자들이 당해 토지가 공익사업을 위한 용지취득의 대상이 된 것으로 인식하고 관련 법령에 정한 보상기준이 적용될 것이라는 신뢰를 지니게 되므로 이를 보호하기 위하여 제정된 조항이라 할 것이다. 그런데 이와 같이 토지 소유자들의 신뢰를 보호하여야 하는 것은 당해 토지가 당해 공익사업의 시행지구에 편입되었든, 다른 공익사업의 시행지구에 편입되었든 차이가 없다 할 것인 점, 법 시행규칙 제54조 제2항 전문은 주거이전비의 보상에 관하여 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있을 당시 당해 공익사업시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다.”고 규정함으로써 ‘당해 공익사업시행지구’라는 표현을 사용하고 있으나 법 시행규칙 부칙 제6조는 ‘당해 공익사업시행지구’라는 표현을 사용하지 않고 있는 점, 불법형질변경된 어떤 토지가 1995. 1. 7. 이전에 일정한 공익사업의 시행지구에 편입되었다가 그 공익사업이 시행되지 아니하고, 다시 다른 공익사업의 시행지구에 편입되게 된 경우, 당해 토지의 소유자로서는 원래의 공익사업이 계속 진행되었더라면 법 시행규칙 부칙 제6조에 따라 현실의 이용상황에 따라 보상을 받았을 것인데, 다시 다른 공익사업의 시행지구에 편입됨으로써 형질변경될 당시의 이용상황에 따라 보상받게 되는 것은 귀책사유 없는 토지 소유자에게 불이익을 강요하는 결과가 되어 부당한 점 등에 비추어 보면, 법 시행규칙 부칙 제6조 소정의 공익사업은 당해 공익사업뿐만 아니라 법 제4조 소정의 공익사업을 총칭한다고 봄이 상당하다.

기록에 의하면, 이 사건 토지 중 2,406㎡를 도로부지로 하는 도시계획결정이 1987. 10. 20. 고시되었다가 1994. 7. 16. 위 도로부지를 확장하는 내용의 변경결정이 고시되었고, 또 이 사건 토지 중 1,643㎡를 시설녹지로 하는 도시계획결정이 1995. 1. 7. 이전에 고시된 사실, 그 후 이 사건 토지는 2000. 12. 18. 택지개발예정지구로 지정된 사실을 알 수 있는바, 이 사건 토지 중 위와 같이 1995. 1. 7. 이전에 도로부지 및 시설녹지로 공익사업시행지구에 편입된 부분은 [법 시행규칙 부칙 제6조](#)에 의하여 현실의 이용상황에 따라 보상되어야 할 것이다.

그럼에도 불구하고, 원심은 [법 시행규칙 부칙 제6조](#)의 공익사업이 당해 공익사업만을 의미한다고 보아 원고들의 주장을 배척하고 말았으니, 원심판결에는 [법 시행규칙 제24조](#), [부칙 제6조](#)에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 하지 않을 수 없고, 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 원심법원에 환송하기로 하

여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.