

손실보상금

[대법원 2010. 4. 29. 선고 2009두17360 판결]

【판시사항】

인근유사토지 보상사례의 가격이 개발이익을 포함하고 있어 정상적인 것이 아닌 경우라도 이를 수용대상토지의 보상액 산정에서 참작할 수 있는지 여부(한정 적극)

【판결요지】

수용대상토지의 보상액을 산정하면서 인근유사토지의 보상사례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적절한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있고, 여기서 '정상적인 가격'이란 개발이익이 포함되지 아니하고 투기적인 거래로 형성되지 아니한 가격을 말한다. 그러나 그 보상사례의 가격이 개발이익을 포함하고 있어 정상적인 것이 아닌 경우라도 그 개발이익을 배제하여 정상적인 가격으로 보정할 수 있는 합리적인 방법이 있다면 그러한 방법에 의하여 보정한 보상사례의 가격은 수용대상토지의 보상액을 산정하면서 이를 참작할 수 있다.

【참조조문】

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제68조](#)

【참조판례】

[대법원 2001. 4. 24. 선고 99두5085 판결](#)(공2001상, 1250),

[대법원 2002. 4. 12. 선고 2001두9783 판결](#)(공2002상, 1136),

[대법원 2007. 7. 12. 선고 2006두11507 판결](#)(공2007하, 1279)

【전문】

【원고, 상고인】

한일시멘트주식회사 (소송대리인 법무법인 강산 담당변호사 이덕규)

【피고, 피상고인】

한국토지공사의 소송수계인 한국토지주택공사 (소송대리인 법무법인 정세 담당변호사 한상혁외 3인)

【원심판결】

서울고법 2009. 9. 11. 선고 2008누28624 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 본다.

수용대상토지의 보상액을 산정함에 있어 인근유사토지의 보상사례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적절한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있고, 여기서 '정상적인 가격'이란 개발이익이 포함되지 아니하고 투기적인 거래로 형성되지 아니한 가격을 말한다([대법원 2002. 4. 12. 선고 2001두9783 판결](#) 등 참조). 그러나 그 보상사례의 가격이 개발이익을 포함하고 있어 정상적인 것이 아닌

경우라도 그 개발이익을 배제하여 정상적인 가격으로 보정할 수 있는 합리적인 방법이 있다면 그러한 방법에 의하여 보정한 보상사례의 가격은 수용대상토지의 보상액을 산정함에 있어 이를 참작할 수 있다.

원심은 원고가 토지수용보상금의 증액을 구하는 이 사건에서, 그 판시와 같이 피고 시행의 행정중심복합도시 건설사업(이하 '이 사건 공익사업'이라 한다)이 2005. 5. 24. 승인·고시된 사실, 이 사건 공익사업의 수행을 위하여 필요한 토지로서 원고 소유의 충남 연기군 소재 판시 토지들(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대하여 2006. 12. 15. 수용재결이 이루어지고 그 후 이의재결을 통하여 그 보상금이 증액된 사실, 이의재결을 위한 감정(이하 '재결감정'이라 한다)과 제1심 감정의인 최초감정 및 보완감정(이하 '법원최초감정 및 법원보완감정'이라 한다)은 모두 동일한 토지를 비교표준지로 삼고 동일한 보상선례를 기타요인으로 참작하였는데, 그 기타요인 참작에 있어 보상선례 가격 및 비교표준지 공시지가에 대한 시점수정·품등비교를 거쳐 보상선례 기준가격 및 비교표준지 기준가격을 산정한 다음 이를 토대로 도출한 기타요인 보정률(보상선례 기준가격 ÷ 비교표준지 기준가격)을 비교표준지 공시지가에 적용하는 방법을 사용한 사실, 다만 보상선례 가격(기준일 2005. 6. 10. 또는 2005. 10. 10.) 및 비교표준지 공시지가(기준일 2005. 1. 1.)의 시점수정을 위하여 그 각 기준일과 수용재결일(2006. 12. 15.) 사이의 지가변동률을 적용함에 있어, 법원최초감정은 보상선례 토지 및 비교표준지가 소재한 공주시와 연기군의 지가변동률을 적용한 반면 재결감정과 법원보완감정은 그 인접 시·군·구의 지가변동률을 적용한 사실 등을 인정한 다음, 이 사건 공익사업 인정고시일 전인 2005. 1. 1.부터 수용재결일인 2006. 12. 15.까지 연기군과 공주시의 지가변동률은 인접 시·군·구의 지가변동률을 2배 이상 상회하여 연기군과 공주시의 지가는 이 사건 공익사업으로 인하여 변동된 것으로 보이는 점, 그런데 보상선례 가격의 산정에 있어 2005. 1. 1.부터 그 보상기준일인 2005. 6. 10. 또는 2005. 10. 10.까지의 기간에 대하여 연기군과 공주시의 지가변동률이 적용되었고, 이에 따라 그 지가변동분은 기타요인 보정률 산식의 분자인 보상선례 기준가격에 이미 반영된 셈이므로, 그 산식의 분모인 비교표준지 기준가격을 산정함에 있어서도 연기군과 공주시의 지가변동률을 적용하여 시점수정을 하는 것이 보상선례 가격에 포함된 개발이익을 배제할 수 있다는 측면에서 합리적인 점 등에 비추어, 기타요인 보정률 산정에 있어 연기군과 공주시의 지가변동률을 적용하여 시점수정을 한 법원최초감정이 인접 시·군·구의 지가변동률을 적용한 재결감정과 법원보완감정에 비하여 이 사건 토지의 가치를 적절히 반영하고 있다고 판단하여, 법원최초감정을 채택하고 이에 따라 이 사건 토지에 대한 정당한 보상액을 정하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 수긍이 가고, 상고이유의 주장과 같이 보상선례의 기타요인 참작에 관한 법리를 오해하거나 보상선례 가격의 산정에 적용된 지가변동율에 관하여 채증법칙을 위반한 위법이 없다.

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하게 하기로 관여 대법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.