

토지수용 재결 취소등

[대법원 2013. 6. 27. 선고 2013두2587 판결]

【판시사항】

토지수용·사용에 따른 보상액 평가를 위한 감정평가서의 산정요인 기재 방법 및 보상선례를 보상액 산정요인으로 반영하여 평가하면서 보상선례와 평가대상 토지의 개별요인을 비교하여 평가한 내용 등 산정요인을 명시하지 않은 감정평가서를 기초로 보상액을 산정하는 것이 적법한지 여부(소극)

【판결요지】

토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가할 때에는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 요인들을 모두 반영하여야 하고, 이를 위한 감정평가서에는 모든 산정요인의 세세한 부분까지 일일이 실시하거나 그 요인들이 평가에 미치는 영향을 수치적으로 나타내지는 않더라도 그 요인들을 특정·명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도를 객관적으로 납득할 수 있을 정도로 설명을 기재하여야 한다. 이는 보상선례를 참작하는 것이 상당하다고 보아 이를 보상액 산정요인으로 반영하여 평가하는 경우에도 마찬가지라 할 것이므로, 감정평가서에는 보상선례토지와 평가대상인 토지의 개별요인을 비교하여 평가한 내용 등 산정요인을 구체적으로 밝혀 기재하여야 한다. 따라서 보상선례를 참작하면서도 위와 같은 사항을 명시하지 않은 감정평가서를 기초로 보상액을 산정하는 것은 위법하다고 보아야 한다.

【참조조문】

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조 제1항 제2항, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제21조](#)

【참조판례】

[대법원 2002. 6. 28. 선고 2002두2727 판결](#)(공2002하, 1836)

【전문】

【원고, 상고인】

케이비부동산신탁 주식회사 (소송대리인 법무법인 케이씨엘 담당변호사 유지담 외 6인)

【피고, 피상고인】

부산도시공사 (소송대리인 법무법인 청률 담당변호사 김문수 외 4인)

【원심판결】

부산고법 2012. 12. 21. 선고 2010누2661 판결

【주 문】

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가함에 있어서는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 요인들을 모두 반영하여야 하고, 이를 위한 감정평가서에는 모든 산정요인의 세세한 부분까지 일일이 실시하거나 그 요인들이 평가에 미치는 영향을 수치적으로 나타내지는 않더라도 그 요인들을

특정·명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도를 객관적으로 납득할 수 있을 정도로 설명을 기재하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002두2727 판결 등 참조). 이는 보상선례를 참작하는 것이 상당하다고 보아 이를 보상액 산정요인으로 반영하여 평가하는 경우에도 마찬가지라 할 것이므로, 감정평가서에는 보상선례토지와 평가대상인 토지의 개별요인을 비교하여 평가한 내용 등 산정요인을 구체적으로 밝혀 기재하여야 한다. 따라서 보상선례를 참작하면서도 위와 같은 사항을 명시하지 않은 감정평가서를 기초로 보상액을 산정하는 것은 위법하다고 보아야 한다.

2. 원심이 그 감정축탁결과를 채용한 감정인 소외인이 작성한 감정평가서의 기재(기록 제2권 제505면) 등 증거와 기록을 관련 법리에 비추어 살펴보면, 보상선례를 ‘기타요인’ 보정의 과정을 통하여 보상액 산정에 참작함에 있어 원고가 주장하는 방법만이 옳고 위 감정인이 취한 방법이 반드시 위법하다고 할 것은 아니므로, 같은 취지로 원고의 주장을 배척한 원심의 판단은 수긍할 수 있다. 다만 위 감정인이 취한 보상선례 참작방법은 먼저 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 가격을 산출한 다음 ‘기타요인’ 보정으로 보상선례를 참작하는 보정율을 추가하여 적용하는 방식으로 되어 있지만, 산식의 구조로 볼 때 결과적으로는 비교표준지와 상관없이 보상선례토지와 대상토지 사이에 가격대비를 한 것이 보상액 산출의 직접적인 근거가 되고 있다. 그러므로 위와 같은 방식의 평가는 보상선례토지와 대상토지를 비교할 수 있는 자료가 충분한 경우라야 활용될 수 있고, 그 감정평가서에도 비교표준지를 기준으로 한 평가방식에 준하여 시점수정, 지역요인, 개별요인 등 모든 산정요인에 관한 구체적인 내용이 포함되어 있어야 하며, 양 토지의 개별요인을 품등비교함에 있어 구체적으로 어떤 요인들을 어떻게 비교하였는지 납득할 수 있는 설명이 있어야 한다. 그러나 원심이 채용한 위 감정평가서 중 보상선례 참작에 관한 ‘기타요인’ 보정 항목을 보면, 격차율 산정의 기초가 되는 보상선례 기준 대상지가격을 구함에 있어 그 요소가 되는 개별요인 등에 관하여 ‘보상선례보다 개별요인 우세함’이라는 기재와 그 격차율 수치가 ‘1.652’라고 되어 있는 것이 사실상 전부여서, 결국 격차율의 산정 결과에 해당하는 수치만이 나타나 있을 뿐 어떤 이유로 그와 같은 결과치가 산출되었는지에 관하여 객관적으로 납득할 수 있는 설명이 전혀 없다.

앞서 본 법리에 비추어, 위와 같은 감정평가서에 의한 평가는 토지수용보상액의 평가방법을 어긴 것으로서 위법하다고 하지 않을 수 없고, 이에 기초하여 이 사건 토지의 보상액을 산정한 원심의 조치 역시 위법하다고 볼 수밖에 없다. 상고이유의 주장은 위 감정인의 감정평가 방법에 위법이 있다는 것으로, 거기에는 원심이 보상선례의 참작에 관하여 위법한 감정축탁결과를 채용한 것이 잘못이라고 다투는 취지도 포함되어 있다고 할 것이므로, 이 부분 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단에 나아가지 않은 채 원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.