

[대법원 2011. 9. 8. 선고 2009두4340] 비교표준지의 선정기준 외2

**#판례 1.**

**‘비교표준지의 선정기준’**

[대법원 2011. 9. 8. 선고 2009두4340]

**[판결요지]**

비교표준지는 특별한 사정이 없는 한 도시지역 내에서는 용도지역을 우선으로 하고, 도시지역 외에서는 현실적 이용상황에 따른 실제 지목을 우선으로 하여 선정해야 한다. 또한 수용대상토지가 도시지역 내에 있는 경우 용도지역이 같은 비교표준지가 여러 개 있을 때에는 현실적 이용상황, 공부상 지목, 주위환경, 위치 등의 제반 특성을 참작하여 자연적, 사회적 조건이 수용대상 토지와 동일 또는 유사한 토지를 당해 토지에 적용할 비교표준지로 선정해야 하고, 마찬가지로 수용대상토지가 도시지역 외에 있는 경우 현실적 이용상황이 같은 비교표준지가 여러 개 있을 때에는 용도지역까지 동일한 비교표준지가 있다면 이를 당해 토지에 적용할 비교표준지로 선정해야 한다.

※ 2013. 4. 25. 「토지보상법 시행규칙」 제22조(취득하는 토지의 평가)제 3항이 신설되어 비교표준지 선정기준을 규정하였으며, 이 규정에 의하면 도시지역 내·외를 구분하지 않고 용도지역 등을 기준으로 비교표준지를 선정함을 원칙으로 하고 있음

**#판례 2.**

**‘공시기준일 이후에 용도변경 등이 이루어진 표준지도 비교표준지로 선정할 수 있다.’**

[대법원 1993. 9. 28. 선고93누5314]

**[판결요지]**

당해 공익사업이 시행되는 지역 내에 있는 표준지의 용도나 형질이 그 공익사업의 시행으로 인하여 변경되었다 하더라도, 다른 자료에 의하여 공시기준일 당시의 그 표준지의 현황을 확인할 수 있다면 그 표준지의 수용재결 당시의 공시지가를 기준으로 하여 수용대상토지에 대한 손실보상액을 산정하는 것이 감정평가에 관한 규칙 제17조 제2항의 규정취지에 배치되는 것은 아니다.

**#판례 3.**

**‘기준시점 이후를 공시기준일로 하는 공시지가를 소급적용하여 보상액을 산정할 수는 없다.’**

[대법원 1995. 4. 11. 선고94누262]

**[판결요지]**

토지수용보상금을 산정함에 있어 기준이 될 표준지의 공시지가는 수용재결일 이전을 공시기준일로 하여 공시된 것이라야 하고, 수용재결일과의 시간적 간격이 더 가깝다 하여 수용재결일 이후를 기준으로 한 공시지가를 소급적용할 수는 없다.