대법원 2025. 5. 29.선고 2024두44754 판결

【보상금증액】, [공2025하,1154]

【판시사항】

동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지 중 현실적 이용상황이나 용도지역 등 공법상 제한을 달리하는 일부가 공익사업시행지구에 편입됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우, 위와 같은 차이로 편입된 토지와 가치가 다른 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상금 평가의 기초가 되는 '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지 가격'을 산정하는 방법

【판결요지】

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제73조 제1항 , 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제32조 제1항 에 따르면, 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 잔여지의 손실은 '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격'에서 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가격을 뺀 금액으로 평가한다. 여기에서 말하는 '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격'은 일단의 토지 전부가 공익사업시행지구로 편입되는 경우를 상정한 잔여지 부분의 평가액을 말한다.

이러한 경우 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지 특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가하는 것이 원칙이다. 그러나 일단의 토지가 현실적 이용상황이나 용도지역 등 공법상 제한을 달리하여 가치가 명확히 구분되는 부분으로 구성된 경우에는 현실적 이용상황 또는 용도지역 등이 다른 부분별로 구분하여 평가해야 한다.

일단의 토지 중 공익사업시행지구에 편입된 토지와 잔여지 사이에 현실적 이용상황이나 용도지역 등 공법상 제한에 차이가 있어 가치가 다름이 분명한데도, 편입된 토지와 잔여지의 가격을 모두 합산한 금액을 일단의 토지 전체 면적으로 나누어 산정된 단위면적당 가격에 잔여지의 면적을 곱하여 산출한 가격을 '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격'으로 인정할 경우, 잔여지와 가치를 달리하는 편입된 토지의 가치가 반영될 수밖에 없다.

결국 이러한 경우에는, '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지 가격'을 일단의 토지 전체의 단위면적당 단가에 잔여지의 면적을 곱하는 방식으로 산정해서는 안 되고, 일단의 토지 전부가 공익사업시행지구로 편입되는 경우를 상정하되, '일단의 토지 전체의 가격에서 공익사업시행지구에 편입된 토지의 가격을 빼는 방식' 등으로 산정하여, 앞서 살핀 문제점이 발생하지 않도록 해야 한다.

【참조조문】

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제73조 제1항 , 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및

보상에 관한 법률 시행규칙 제32조 제1항

【전문】

【원고, 피상고인 겸 부대상고인】 주식회사 ○○○
【피고, 상고인 겸 부대피상고인】 서울특별시 강남구 (소송대리인 법무법인 다비다 담당변호사 조동섭)

【대상판결】

【원심판결】 서울고법 2024. 5. 8. 선고 2023누37201 판결

【주문】

원심판결의 잔여지 가격감소로 인한 손실보상금 청구에 관한 피고 패소 부분 중 940,295,580원 및 이에 대한 지연손해금 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고의 부대상고를 각하한다. 부대상고비용은 원고가 부담한다.

【이유】

상고이유를 판단한다.
1. 피고의 상고이유에 대하여
가. 사안의 경위
원심판결의 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사정들을 알 수 있다.
1) 원고는 서울 강남구 △△동 (지번 1 생략) 임야 64,926㎡(이하 '이 사건 전체 토지'라 한다) 중 17.7/100 지분을 소유하고 있었는데, 이 사건 전체 토지는 2019. 7. 26. 서울 강남구 △△동 (지번 2 생략) 임야 20,396㎡(이하 '이 사건 수용토지'라 한다) 및 같은 동 (지번 1 생략) 임야 44,530㎡(이하 '이 사건 잔여지'라 한다)로 분할되었다.
2) 이 사건 수용토지가 2021. 1. 15. 피고가 사업시행자인 □□□도시자연공원 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 따라 수용되면서 이 사건 잔여지가 남게 되었다.
3) 이 사건 수용토지는 이용상황이 '임야'인 '개발제한구역' 내 토지, 이용상황이 '전'인 '개발제한구역' 내 토지, 이용상황이 '임야'인 개발제한구역이 아닌 토지 및 이용상황이 '전'인 개발제한구역이 아닌 토지로 구성되어 있고, 이 사건 잔여지는 전부 이용상황이 '임야'인 '개발제한구역' 내 토지이다.
위와 같은 현실적 이용상황 및 공법상 제한의 차이로 인해 이 사건 사업시행지구에 편입되기 전의 이 사건 수용토지와 이 사건 잔여지의 단위면적당 단가에도 차이가 존재한다.
나. 이 사건의 쟁점
이 사건의 쟁점은 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 공익사업시행지구에 취득됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 사안에서, 편입된 토지와 잔여지 사이에 현실적 이용상황이나 용도지역 등 공법상 제한에 차이가 있어 가격이 다름이 분명한 경우에 잔여지의 손실을 어떻게 평가할지이다.
다. 대법원의 판단
1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제73조 제1항, 같은 법 시행규칙 제32조 제1항

에 따르면, 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 잔여지의 손실은 '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격'에서 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가격을 뺀 금액으로 평가한다. 여기에서 말하는 '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격'은 일단의 토지 전부가 공익사업시행지구로 편입되는 경우를 상정한 잔여지 부분의 평가액을 말한다 .

2) 이러한 경우 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지 특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가함이 원칙이다. 그러나 일단의 토지가 현실적 이용상황이나 용도지역 등 공법상 제한을 달리하여 가치가 명확히 구분되는 부분으로 구성된 경우에는 현실적 이용상황 또는 용도지역 등이 다른 부분별로 구분하여 평가하여야 한다 .

일단의 토지 중 공익사업시행지구에 편입된 토지와 잔여지 사이에 현실적 이용상황이나 용도지역 등 공법상 제한에 차이가 있어 가치가 다름이 분명한데도, 편입된 토지와 잔여지의 가격을 모두 합산한 금액을 일단의 토지 전체 면적으로 나누어 산정된 단위면적당 가격에 잔여지의 면적을 곱하여 산출한 가격을 '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격'으로 인정할 경우, 잔여지와 가치를 달리하는 편입된 토지의 가치가 반영될 수밖에 없다 .

3) 결국 이러한 경우에는, '공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지 가격'을 일단의 토지 전체의 단위면적당 단가에 잔여지의 면적을 곱하는 방식으로 산정하여서는 아니 되고, 일단의 토지 전부가 공익사업시행지구로 편입되는 경우를 상정하되,「일단의 토지 전체의 가격에서 공익사업시행지구에 편입된 토지의 가격을 빼는 방식」등으로 산정하여, 앞서 살핀 문제점이 발생하지 않도록 하여야 한다 .

4) 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 수용토지와 이 사건 잔여지는 그 현실적 이용상황이나 공법상 제한의 차이로 인하여 가격이 다름이 분명하여, 1개의 필지와 같이 단일한 가격으로 평가하기 어렵다고 보인다. 그러므로 이 사건 사업시행지구에 편입되기 전의 이 사건 잔여지 가격은, 이 사건 전체 토지 전부가 이 사건 사업시행지구로 편입되는 경우를 상정하되, 이 사건 전체 토지의 가격에서 이 사건 수용토지의 가격을 빼는 방식 등으로 산정하여야 한다.

그런데도 원심은 이와 달리 이 사건 사업시행지구 편입 전의 이 사건 잔여지 가격을 이 사건 전체 토지의 단위면적당 단가에 이 사건 잔여지의 면적을 곱하는 방식으로 산정하고 이를 전제로 이 사건 잔여지 중 원고 지분의 가격감소로 인한 손실보상금을 인정하였다. 원심의 이러한 판단에는 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지 가격 산정 방법에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 원고의 부대상고에 대하여

부대상고를 제기할 수 있는 시한은 항소심에서의 변론종결 시에 대응하는 상고이유서 제출기간 만료 시까지이다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2006다10439 판결 참조).

기록에 의하면, 원고는 상고소송기록 접수통지서가 상고인인 피고에게 송달된 2024. 6. 18.부터 상고이유서 제출기간 20일이 지난 후인 2024. 7. 15. 부대상고를 제기하였음이 명백하므로, 원고의 부대상고는 부적법한 것으로서 그 흠결을 보정할 수 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결의 잔여지 가격감소로 인한 손실보상금 청구에 관한 피고 패소 부분 중 피고가 상고한 940,295,580원 및 이에 대한 지연손해금 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 부대상고를 각하하고 부대상고비용은 원고가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 노경필(재판장) 이흥구(주심) 오석준 이숙연