보상금증액

[서울고등법원 2024. 5. 8. 2023누37201]

【전문】

【원고, 항소인】 주식회사 ○○○

【피고, 피항소인】 서울특별시 강남구 (소송대리인 법무법인 케이씨엘 담당변호사 박성철 외 2인)

【제1심판결】 서울행정법원 2023. 2. 28. 선고 2021구단55008 판결

【변론종결】2024. 3. 27.

【주 문】

1. 이 법원에서 확장한 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 1,467,071,707원과 그 중 526,776,127원에 대하여 2021. 1. 16.부터 2023. 2. 28.까지 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%, 940,295,580원에 대하여 2021. 1. 16.부터 2024. 5. 8.까지 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가항 중 제1심판결에서 가집행이 선고되지 않은 부분은 가집행할 수 있다.

【청구취지 및 항소취지】청구취지피고는 원고에게 1,568,778,330원과 그 중 526,776,127원에 대하여 2021. 1. 16.부터 2023. 2. 28.까지, 1,042,002,203원에 대하여 2021. 1. 16.부터 2024. 2. 16. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 5%, 각 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구를 확장하였다).항소취지제1심판결 중 다음에서 지급을 구하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 433,287,734원과 이에 대하여 2021. 1. 16.부터 2024. 2. 16. 자 항소취지 및 항소이유 변경신청서 송달일까지 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

【이 유】1. 각 재결의 경위

가. 사업인정 및 고시

- 사업명: □□□도시자연공원 조성사업(△△동)

- 사업시행자: 피고

- 사업인정고시(실시계획인가고시): 2019. 8. 22. 자 서울특별시 강남구 고시 제2019-125호

나. 원고의 소유권 취득 및 토지의 분할

- 원고는 2009. 4. 17. 서울 강남구 △△동(이하 '△△동'이라 한다) (지번 1 생략) 임야 64,926㎡ 중 17.7/100 지분(이하 '전체 토지'라고 한다)에 관하여 2009. 3. 24. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

- △△동(지번 1 생략) 임야 64,926㎡는 2019. 7. 26. △△동(지번 1 생략) 임야 44,530㎡와 △△동(지번 2 생략) 임야 20,396㎡로 분할되었다.

다.

서울특별시지방토지수용위원회의 2020. 11. 27. 자 수용재결(이하 '이 사건 수용재결'이라 한다)

- 수용대상: △△동(지번 2 생략) 임야 20,396㎡(개발제한구역 9,103㎡, 자연녹지지역 11,293㎡) 중 원고 소유의 17.7/100지분(이하 '이 사건 수용대상토지'라고 한다)
- 수용개시일: 2021. 1. 15.
- 손실보상금: 1,598,406,810원

라. 서울특별시지방토지수용위원회의 2021. 4. 23. 자 수용재결

- 원고는 △△동(지번 1 생략) 임야 44,530㎡(개발제한구역) 중 원고 소유의 17.7/100지분(이하 '이 사건 잔여지'라고 한다)의 가격감소로 인한 손실보상을 청구하였으나, 위 토지수용위원회는 잔여지의 위치, 이용현황, 지목 등 가치형성요인 등을 고려할 때 잔여지의 가격감소가 없는 것으로 판단하여 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 23, 24, 26호증, 을 제2, 4 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 수용대상토지의 손실보상청구에 관하여

가. 제1심판결 이유의 인용

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 일부 고치거나 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 중 해당 부분(제1심판결 3쪽 11행부터 20행까지, 4쪽 11행부터 14쪽 표 아래의 4행까지) 기재와 같으므로, 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

나. 고치는 부분

○ 제1심판결 이유 6쪽 14행부터 17행까지의 "다만 이 사건 부칙 … … 산정하여야 한다.
" 부분을 다음과 같이 고친다.

『다만 이 사건 부칙 제6조의 문언에 비추어 볼 때 1995. 1. 7. 이후에 불법형질변경된 부분에까지 이 사건 부칙 제6조가 적용된다고 볼 수는 없다.

따라서 이 사건 수용대상토지는 1995. 1. 7. 당시 이용상황과 그 이후의 불법형질변경 여부에 따라 보상액을 산정하여야 한다.

』

○ 제1심판결 이유 8쪽 표 아래 2, 3행의 "원고가 기소되어"를 "원고의 대표자 신명수가 기소되어"로 고친다.

○ 제1심판결 이유 9쪽 1행의 "3,207㎡"를 "9,103㎡"로 고친다.

○ 제1심판결 이유 12쪽 각주 2)의 2행 중 "2022. 2. 28."을 "2022. 2. 8."로 고친다.

다.

추가하는 부분

1) 원고의 주장

제1심법원 감정인(소외 1)의 감정결과에 비해 이 법원 감정인(소외 2)의 감정결과가 해당 토지의 특성과 가격형성 상의 여러 요인 등을 보다 더 적절히 반영하고 있으므로, 이 법원 감정인의 감정결과에 따라 이 사건 수용대상토지의 손실보상금을 산정하여야 한다.

2) 판단

이 법원 감정인은 이 사건 수용대상토지만 수용되는 경우를 상정하여 이 사건 수용대상토지의 단위면적당 단가를 감정평가한 것이 아니라, 이 사건 잔여지의 가치하락에 따른 손실보상금을 감정평가하기 위한 전제로서 전체 토지가 수용되는 경우를 상정하여 전체 토지의 단위면적당 단가를 감정평가한 것이다.

따라서 위와 같이 감정평가한 전체 토지의 단위면적당 단가에 이 사건 수용대상토지의 면적을 곱하는 방식으로 이 사건 수용대상토지의 손실보상금을 산정하는 것은 적정하지 않다.

원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 이 사건 잔여지의 손실보상청구에 관하여

가. 손실보상청구권의 발생

1) 관련 법리

토지보상법 제73조에 의하면, 동일한 소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 등에는 소유자는 그로 인한 잔여지 손실보상청구를 할 수 있고, 이 경우 보상하여야 할 손실에는 토지 일부의 취득 또는 사용으로 인하여 그 획지조건이나 접근조건 등의 가격형성요인이 변동됨에 따라 발생하는 손실뿐만 아니라 그 취득 또는 사용 목적 사업의 시행으로 설치되는 시설의 형태·구조·사용 등에 기인하여 발생하는 손실과 수용재결 당시의 현실적 이용상황의 변경 외 장래의 이용가능성이나 거래의 용이성 등에 의한 사용가치 및 교환가치상의 하락 모두가 포함된다(대법원 2011. 2. 24. 선고 2010두23149 판결 등 참조).

2) 판단

제1심법원 감정인에 대한 감정촉탁결과(2022. 2. 8. 자 감정서), 보완감정촉탁결과(2023. 1. 3. 자 감정서)와 변론 전체의 취지에 따르면, 전체 토지 면적의 약 30%에 해당하는 부분이 이 사건 사업으로 인하여 수용되었고, 그 과정에서 임야 하단 부분만 수용대상토지로 편입되고 임야의 상단 부분은 잔여지로 남게 되어 임도의 배치 및 지세, 경사면의 위치, 비오톱 저촉 등의 측면에서 가치하락의 요인이 발생한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 사업으로 이 사건 수용대상토지가 취득됨으로 인하여 이 사건 잔여지는 그 형상이 변형되어 가격형성요인이 종전보다 상대적으로 불리하게 변동됨으로써 가격이 감소하는 손실이 발생하였다고 할 것이다.

따라서 원고는 토지보상법 제73조에 의하여 이 사건 사업으로 인한 잔여지 손실보상청구를 할 수 있다.

나. 정당한 보상금의 액수

1) 관련 법리

토지보상법 제73조의 위임에 따라 토지수용으로 인한 잔여지 가격감소에 대한 손실보상액 산정방법 및 기준을 정하고 있는 토지보상법 시행규칙 제32조 제1항은 "동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 잔여지의 손실은 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격(당해 토지가 공익사업시행지구에 편입됨으로 인하여 잔여지의 가격이 변동된 경우에는 변동되기 전의 가격을 말한다)에서 공익

사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가격을 뺀 금액으로 평가한다.

"고 규정하고 있다.

이는 일단의 토지 전부가 공공사업용지로 편입되는 경우를 상정한 잔여지 부분의 평가액에서 잔여지만이 남게 되는 상태에서의 잔여지의 평가액을 차감한 금액이 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상액이 된다는 것으로 해석할 것이다.

따라서 이 사건 잔여지의 가격감소분을 산정하는 데에 기초가 되는 이 사건 잔여지의 이 사건 사업지구 편입 전 가격은 전체 토지가 수용되는 경우를 상정하여 평가하여야 하고, 구체적으로는 전체 토지의 단위면적당 단가에 이 사건 잔여지의 면적을 곱하는 방식으로 산정함이 원칙이다(대법원 1998. 4. 24. 선고 97누13948 판결, 대법원 2002. 3. 15. 선고 2000두1362 판결 등 참조).

한편, 토지보상법이 잔여지 손실보상금 지급의무의 이행기를 정하지 않았고, 그 이행기를 편입토지의 권리변동일이라고 해석하여야 할 체계적, 목적론적 근거를 찾기도 어려우므로, 잔여지 손실보상금 지급의무는 이행기의 정함이 없는 채무로 보는 것이 타당하다.

따라서 잔여지 손실보상금 지급의무의 경우 잔여지의 손실이 현실적으로 발생한 이후로서 잔여지 소유자가 사업시행자에게 이행청구를 한 다음 날부터 그 지연손해금 지급의무가 발생한다(대법원 2018. 3. 13. 선고 2017두68370 판결 참조).

2) 판단

가) 이 법원 감정인(소외 2)의 감정결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 법원 감정인은 전체 토지가 수용되는 경우를 상정하여 전체 토지 중 용도지역 및 현황에 따른 단위면적(㎡)당 단가를 561,400원(자연녹지/자연림), 1,297,400원(자연녹지/전), 328,800원(개발제한/자연림), 836,700원(개발제한/전)으로 감정평가하는 한편, 이 사건 잔여지만 남게 되는 상태에서의 잔여지(개발제한/임야)의 가액을 2,292,030,340원으로 감정평가한 사실을 인정할 수 있다.

나) 그런데 이 법원 감정인은 전체 토지 중 현황이 전인 토지의 경우 비교표준지와 품등비교 단계에서 현실적인 이용상황을 비교하였음에도 다시 공부상의 지목에 따른 비교수치를 중복 적용하여 기타조건의 격차율을 0.95로 산정하였는바, 이는 이 사건 수용대상토지의 손실보상청구 부분에서 살펴 본 것과 같은 이유에서 허용될 수 없으므로 기타조건의 격차율을 1.00으로 수정하여야 할 것이다.

이에 따라 전체 토지 중 용도지역 및 현황에 따른 단위면적(㎡)당 단가를 다시 계산하면 561,400원(자연녹지/자연림), 1,365,300원(자연녹지/전), 328,800원(개발제한/자연림), 880,600원(개발제한/전)이 된다.

다) 위와 같은 용도지역 및 현황에 따른 단위면적당 단가에 해당 면적과 지분을 곱하여 합산하면 전체 토지의 평가액은 아래와 같이 4,764,388,630원(원고가 계산하는 방식에 따라 10원 미만 버림, 이하 같다)이 되므로, 전체 토지의 단위면적당 단가는 414,580원(4,764,388,630원 ÷ 64,926㎡ ÷ 17.7/100)이 된다.

○ 자연녹지/자연림: 561,400원 × 10,331㎡ × 17.7/100 = 1,026,568,740원

○ 자연녹지/전: 1,365,300원 × 962㎡ × 17.7/100 = 232,475,090원

○ 개발제한/자연림: 328,800원 × 49,701㎡ × 17.7/100 = 2,892,478,910원

○ 개발제한/전: 880,600원 × 3,932㎡ × 17.7/100 = 612,865,890원

○ 합계: 4,764,388,630원

라) 따라서 이 사건 잔여지의 이 사건 사업지구 편입 전 가격은 3,267,640,780원(= 414,580원 × 44,530㎡ × 17.7/100)이 되고, 여기에서 이 사건 잔여지만 남게 되는 상태에서의 이 사건 잔여지의 평가액 2,292,030,340원을 차감하면, 이 사건 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상액은 975,610,440원(= 3,267,640,780원 - 2,292,030,340원)이 된다.

마) 한편, 갑 제25, 26호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 잔여지에 대한 손실보상의 협의를 요청하는 원고의 내용증명우편이 2020. 12. 31. 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있는바, 원고는 이때 피고에게 이 사건 잔여지 손실보상에 관한 이행청구를 하였다고 할 것이므로, 피고는 975,610,440원과 이에 대한 위 2020. 12. 31. 후로서 원고가 구하는 2021. 1. 16.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

피고는 원고에게 1,467,071,707원(= 이 사건 수용대상토지에 대한 증액된 손실보상금 491,461,267원 + 이 사건 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상금 975,610,440원)과 그 중 제1심에서 인정한 526,776,127원에 대하여 2021. 1. 16.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2023. 2. 28.까지 민법에 정한 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%, 당심에서 추가로 인정하는 940,295,580원(= 1,467,071,707원 - 526,776,127원)에 대하여 2021. 1. 16.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 5. 8.까지 위 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 위 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 그 밖의 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리 하여 부당하므로, 원고가 이 법원에서 확장한 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경한다.

판사 이광만(재판장) 정선재 이승련