보상금증액

[서울행정법원 2023. 2. 28. 2021구단55008]

【전문】

【원 고】 주식회사 ○○○ (소송대리인 김광석)

【피 고】 서울특별시 강남구 (소송대리인 법무법인 케이씨엘 담당변호사 박경홍 외 2인)

【변론종결】2023. 1. 31.

【주 문】

1. 피고는 원고에게 526,776,127원 및 이에 대하여 2021. 1. 16.부터 2023. 2. 28.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】 피고는 원고에게 960,063,861원 및 이에 대하여 2021. 1. 16.부터 이 사건 2023. 1. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부본 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날가지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

【이 유】1. 재결의 경위

가. 사업인정 및 고시

- 사업명: □□□도시자연공원 조성사업(△△동)

- 사업시행자: 피고

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

나. 서울특별시지방토지수용위원회의 2020. 11. 27.자 수용재결

- 수용대상: 서울 강남구 △△동(지번 2 생략) 임야 20,396㎡(개발제한구역 9,103㎡, 자연녹지지역 11,293㎡) 중 원고 소유의 17.7/100지분(이하 '이 사건 수용대상토지'라 하고, 서울 강남구 △△동 소재 토지는 동 이하 주소로 표기한다)

- 수용개시일: 2021. 1. 15.

- 손실보상금: 1,598,406,810원(이 사건 수용대상토지 지상의 지장물과 재결지연가산금은 이 사건에서 쟁점이 되지 아니하므로 다루지 않는다)

- 감정평가법인: ◇◇감정평가법인, 주식회사 ☆☆감정평가법인

다.

서울특별시지방토지수용위원회의 2021. 4. 23.자 수용재결

- △△동(지번 1 생략) 44,530㎡ 중 원고 소유 17.7/100지분(이하 '이 사건 잔여지'라 한다)에 관한 잔여지 가치하락 손실보상 청구 하였으나 잔여지의 위치, 이용현황, 지목 등 가치형성 요인 등을 고려할 때 잔여지 가치하락이 없는 것으로 판단하여 기각.

[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. 원고의 주장

가. 이 사건 수용대상 토지 부분

1) 이 사건 수용재결은 이 사건 수용대상토지를 임야로 평가하였다.

이 사건 수용대상 토지는 1995. 1. 7. 이전에 이미 도시계획시설(공원)의 부지로 결정·고시되었는바, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 시행규칙 부칙(2002. 12. 31. 이하 '이 사건 부칙'이라 한다) 제6조에 의하여 현실적인 이용상황에 따라 보상되어야 한다.

2) 법원 감정결과에서 이 사건 수용대상토지 중 이용현황이 전인 부분에 관한 시가 산정시 비교표준지와 위 부분 토지의 개별요인 품등비교를 함에 있어서 현실적인 이용상황에 따른 비교수치 외에 공부상 지목에 따른 비교수치를 중복적용한 것은 위법하다.

나. 이 사건 잔여지 부분

1) 원고는 2009. 4. 17. △△동 산 59-2 임야 64,926㎡ 중 17.7/100 지분을 취득한 후 위 토지 중 20,396㎡가 이 사건 수용대상토지로 분할되어 수용된 것인데, 이로 인하여 이 사건 잔여지의 접근성 및 이용가능성 등이 저하되는 손실을 입었으므로, 피고는 위 손실을 원고에게 보상하여야 한다.

2) 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상액은 일단의 토지 전부가 공공사업용지로 편입되는 경우를 상정한 잔여지의 평가액(이 사건 수용대상토지와 이 사건 잔여지 전체 토지의 수용재결 당시의 면적당 단가에 이 사건 잔여지의 면적을 곱하는 방식으로 산출)에서 잔여지만이 남게되는 상태에서의 잔여지의 평가액을 차감하는 방법으로 산정되어야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 수용대상토지에 대한 판단

1) 관련 법리

가) 토지보상법 제70조 제2항은 "토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황 등은 고려하지 아니한다.

"고 규정하고 있고, 그 구체적인 보상액 산정 및 평가방법을 국토교통부령으로 정하도록 한 토지보상법 제70조 제6항의 위임을 받은 토지보상법 시행규칙 제24조는 "관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지(이하 '불법형질변경토지'라 한다)에 대하여는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다.

"고 규정하고 있다.

이에 의하면 토지에 대한 보상액은 현실적인 이용상황에 따라 산정함이 원칙이므로, 수용대상 토지의 이용상황이 일시적이라거나 불법형질변경토지라는 이유로 본래의 이용상황 또는 형질변경 당시의 이용상황에 의하여 보상액을 산정하기 위해서는 그와 같은 예외적인 보상액 산정방법의 적용을 주장하는 쪽에서 수용대상 토지가 불법형질변경토지임을 증명하여야 한다.

그런데 위와 같이 불법형질변경의 경우 형질변경 당시의 현황으로 평가한다는 취지의 규정은 1995. 1. 7. 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙(2002. 12. 31. 건설교통부령 제344호 토지보상법 시행규칙 부칙 제2조로 폐지)이 건설교통부령 제3호로 개정되면서 제6조 제6항에 최초로 신설되었는데, 그 부칙 제4항에서 위 시행규칙 시행 이전에 공공사업시행지구에 편입된 경우에는 종전의 규정에 의하도록 하는 경과규정을 두었고, 이 사건 부칙 제6조도 1995. 1. 7. 당시 공익사업시행지구에 편입된 불법형질변경토지에 대하여는 제24조의 규정에 불구하고 이를 현실적인 이용상황에 따라 보상하여야 한다고 규정하고 있으므로, 1995. 1. 7. 이전에 이미 도시계획시설의 부지로 결정·고시되는 등 공공사업시행지구에 편입되고 불법으로 형질변경이 된 토지에 대하여는 형질변경이 될 당시의 토지이용상황을 상정하여 평가하도록 규정한 위 시행규칙 제6조 제6항 또는 토지보상법 시행규칙 제24조를 적용할 수 없고, 일시적인 이용상황이 아닌 한 현실적인 이용상황에 따라 평가하여야 한다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2006두16007, 16014 판결, 대법원 2015. 8. 27. 선고 2012두7950 판결 등 참조).

나) 도시계획시설의 도시계획결정고시 및 지적고시도면의 승인고시는 도시계획시설이 설치될 토지의 위치, 면적과 그 행사가 제한되는 권리내용 등을 구체적, 개별적으로 확정하는 처분이고 이 경우 그 도시계획에 포함된 토지의 소유자들은 당시의 관련 법령이 정한 보상기준에 대하여 보호할 가치가 있는 신뢰를 지니게 된다 할 것이므로, 위 고시로써 당해 토지가 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행규칙(1995. 1. 7. 건설교통부령 제3호로 개정된 것) 부칙 제4항이 정한 '공공사업시행지구'에 편입된다고 보아야 한다(대법원 2001. 6. 12. 선고 2000두3160 판결 등 참조).

2) 이 사건 부칙 제6조의 적용 여부

갑 제22호증, 을 제7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 수용대상토지는 1977. 7. 14. 서울도시계획시설(공원) 결정, 고시되었고(건설부고시 제138호), 1989. 11. 23. 서울도시계획시설(□□□자연공원) 조성계획(건설부고시 제687호)으로 결정, 고시되었으며, 1989. 12. 28. 도시계획시설(□□□자연공원) 조성계획 결정에 따른 지적승인이 있었고(서울특별시고시 제544호), 1993. 8. 16. 도시계획시설(□□□도시자연공원) 조성계획변경결정(서울특별시고시 제1993-241호)된 사실을 인정할 수 있는바, 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이로써 이 사건 수용대상토지가 이 사건 부칙 제6조가 정한 '공익사업시행지구'에 편입되었다고 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 수용대상토지의 경우 이 사건 부칙 제6조가 적용되어 1995. 1. 7. 이전에 이미 불법형질변경된 부분에 대하여는 토지보상법 시행규칙 제24조를 적용할 수 없고, 현실적인 이용상황에 따라 평가하여야 한다.

다만 이 사건 부칙 제6조의 문언상 1995. 1. 7. 이후에 불법형질변경된 부분까지 이 사건 부칙 제6조가 적용된다고 볼 수 없다(대법원 2015. 8. 27. 선고 2012두7950 판결의 추지 참조). 결국 이 사건 수용대상 토지는 1995. 1. 7. 이전의 최종적인 이용상황에 따라 보상액을 산정하여야 한다.

3) 이 사건 수용대상토지의 이용상황에 관한 판단

감정인 소외 1의 2023. 1. 3.자 감정서, 이 법원의 감정인 소외 3에 대한 항공사진판독감정촉탁결과 및 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실이 인정된다.

① 이 사건 수용대상토지에 대하여 1995년 6월경 항공사진에 촬영된 이용상황은 아래와 같다.

(그림 1 생략)

② 한편 위 분석도 가운데 ㉮부분 3,606㎡ 중 개발제한구역에 해당하는 면적은 아래 그림의 ㉯부분 3,207㎡이다.

(그림 2 생략)

〈그림 삽입을 위한 여백〉

③ 이 사건 수용대상토지의 1995년 6월경 용도지역과 이용현황별 면적은 아래와 같다.

이하 각 항목별 토지를 특정할 경우 기호로 특정한다.

기호지목현황용도지역면적(㎡)1임야임야자연녹지10,3311-1임야전자연녹지9622임야임야개발제한5,0212-1임야전개발제한4,082합계???20,396

4) 피고의 주장에 대한 판단 및 형질회복 부분의 제외

가) 피고는 이 사건 수용대상토지는 불법형질변경되었고, 이를 이유로 원고가 기소되어 유죄판결을 받기도 하였는바, 위와 같이 불법형질변경된 이용상황은 일시적인 이용상황에 불과하므로 이 사건 수용대상토지는 공부상 지목인 임야로 평가되어야 한다는 취지로 주장한다.

나) 살피건대 앞서 인정할 사실, 앞서 든 증거에 갑 제29 내지 36호증, 을 제1, 9 내지 33호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉, ① 이 사건 수용대상토지(20,396㎡) 중 3,207㎡이 개발제한구역에 해당하는 점, ② 피고가 원고에 대하여 이 사건 수용대상토지 중 일부(을 제11 내지 13호증상 △△동(지번 1 생략) 토지이나 판결문 등에 비추어 이 사건 수용대상 토지인 것으로 보인다)토지에 무단으로 비닐하우스를 설치하였음을 이유로 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 근거하여 원고에게 시정명령을 하는 등 시정촉구를 해온 점, ③ 원고 대표이사 소외 4가 2018. 12.경부터 2019. 3. 하순경까지 소외 5를 통해 이 사건 수용대상토지 중 개발제한구역인 임야를 포크레인 등 중장비를 이용하여 평탄화 작업을 하고, 50cm이상 절토하여 위 임야 중 150㎡를 개간하고, 무단으로 영농 및 경작을 목적으로 위 임야에 비닐하우스(75㎡)를 설치하였다는 범죄사실로 기소되어 유죄 판결을 선고받았고, 위 판결이 확정된 점(서울중앙지방법원 2020고정753, 서울중앙지방법원 2020노2956, 대법원 2022도2890), ④ 피고는 2011년경부터 위 임야 일대에 '불법경작금지' 표지를 부착하였고, 2015년경 피고가 100주 이상의 수목을 식재하였는데 2011년경이나 2015년경 당시 작물이 경작되어 있었다고 볼 만한 자료가 없는 점, ⑤ 위 형사판결에서는 위 임야에서 경작행위가 이루어진 것이 사실이라고 하더라도 그것이 계속된 것은 2004년경까지였던 것으로 보이고, 이후에는 일시적인 정도의 경작행위만 있었던 것으로 보인다고 판단한 점, ⑥ 2018년경 원고 대표이사가 경작을 하려고 하여 피고가 이를 저지하고 개발제한구역을 원상회복하기 위해 수목식재 행사를 진행하였는데, 이후 원고 대표이사의 민원으로 수목이 이식된 후 2018년 12월경 원고 대표이사가 다시 허가 없이 개간 후 비닐하우스를 설치하였다가 위와 같이 기소되어 유죄판결을 받은 것인 점 등을 종합했을 때 위와 같이 유죄판결이 확정된 이 사건 수용대상토지 중 150㎡에 관하여는 임야로 그 형질이 회복되었다 할 것이어서 임야로 평가되어야 할 것이다.

다) 그러나 한편 위와 같이 형질이 회복된 150㎡를 초과하는 부분에 관하여 보건대, 앞서 본 법리에 따르면, 이 사건 수용대상토지의 1995년 6월경 이용상황 중 이용현황이 '전'으로 파악된 부분의 이용상황이 일시적이라는 점은 이를 주장하는 피고가 증명하여야 하는데, 앞서 본 바에 의하면, 이 사건 수용대상토지는 1995년 6월경 전체 면적 20,396㎡ 중 5,044㎡ 부분(기호 1-1, 2-1 토지)이 농작물 경작이 가능한 밭(전)으로 이미 개간되어 있었었고, 피고가 제출한 증거들을 모두 종합하더라도 위와 같이 개간된 부분 중 유죄판결이 확정된 위 150㎡를 초과한 부분에 대하

여 밭으로의 이용상황이 일시적이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

5) 이용현황의 확정

결국 이 사건 수용대상토지 가운데 기호 1번 자연녹지지역 중 10,331㎡은 임야로, 기호 1-1번 962㎡는 전으로, 기호 2번 개발제한구역 중 5,171㎡(5,021㎡ + 150㎡)은 임야로, 기호 2-1번 3,932㎡(4,082㎡ - 150㎡)는 전으로 평가되어야 한다.

6) 정당한 보상금의 액수

가) 수용보상금의 증감에 관한 소송에서 재결 감정 결과와 법원 감정 결과가 모두 그 평가방법에 위법사유가 없고 그 평가내용에도 특별히 오류가 있음을 인정할 자료가 없는 경우에는 그 각 감정 결과 중 어느 것을 더 신뢰하는가 하는 것은 사실심 법원의 재량에 속한다(대법원 1993. 6. 29. 선고 92누14779 판결 등 참조). 감정은 법원이 어떤 사항을 판단하면서 특별한 지식과 경험칙이 필요한 경우에 그 판단의 보조수단으로서 그러한 지식경험을 이용하는 데 지나지 아니하므로, 법원이 여러 감정평가 중 어느 하나를 채용하거나 하나의 감정평가 중 일부 만에 의하여 사실을 인정하였다 하더라도 그것이 경험법칙이나 논리법칙에 위배되지 않는 한 위법하다고 할 수 없다.

그리고 손실보상금 산정을 위한 감정평가 중 어느 한 가지 점이라도 위법사유가 있으면 그것으로써 그 감정평가결과는 위법하게 되나, 감정평가가 위법하다고 하여도 법원은 그 감정내용 중 위법하지 않은 부분을 추출하여 판결에서 참작할 수 있다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2012두1570 판결 등 참조).

살피건대 법원 감정결과가 재결 감정결과보다 이 사건 수용대상토지의 특성, 비교표준지 선정 및 가격 형성에 있어서의 여러 요인을 보다 상세하고 적절하게 반영하고 있는 것으로 보이므로, 일응 법원 감정결과를 채택하여 그에 따라 이 사건 수용대상토지의 보상액을 산정하기로 한다.

이 법원 감정인 소외 1의 각 감정결과에 의하면, 이 사건 수용대상토지의 적용단가 산정내역은 아래와 같다(원 미만 버림, 이하 같다).

기호	표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	보정	적용단가(원/㎡)
1	1155,0001.085281.001.8041.87567,0001-1310,0001.085281.001.5871.74929,000278,0001.085281.002.0411.85320,0002-1234,0001.085281.001.7161.86811,000						

나) 그런데 토지의 수용·사용에 따른 보상액을 평가함에 있어서는 관계 법령에서 들고 있는 모든 산정요인을 구체적·종합적으로 참작하여 그 각 요인들을 모두 반영하되 지적공부상의 지목에 불구하고 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황에 따라 평가되어야 하고, 그 현실적인 이용상황은 법령의 규정이나 토지소유자의 주관적 의도 등에 의하여 의제될 것이 아니라 관계 증거에 의하여 객관적으로 확정되어야 하며, 비교표준지와 수용대상토지의 지역요인 및 개별요인 등 품등비교를 함에 있어서도 현실적인 이용상황에 따른 비교수치 외에 다시 공부상의 지목에 따른 비교수치를 중복적용하는 것은 허용되지 아니한다(대법원 2001. 3. 27. 선고 99두7968 판결, 대법원 2007. 7. 12. 선고 2006두11507 판결 참조).

살피건대 감정인 소외 1의 2023. 1. 3.자 감정결과, 이 법원의 주식회사 ▽▽감정평가법인에 대한 사실조회결과에 의하면, 감정인 소외 1은 이 사건 수용대상토지 중 개발제한구역이자 이용상황이 '전'에 해당하는 부분(기호 2-1번)에 관

하여 그 현실적인 이용상황을 반영하여 비교표준지를 (지번 3 생략) 답 631㎡로 선정하고, 자연녹지지역이자 이용상황이 '전'에 해당하는 부분(기호 1-1번)에 관하여 그 현실적인 이용상황을 반영하여 비교표준지를 (지번 4 생략) 전 2,824㎡으로 선정한 뒤 개별요인에 관하여 접근조건, 자연조건, 행정적조건 등을 비교하여 격차율을 산정하면서 비교표준지와 지목에 있어 차이가 있는 부분을 행정상의 규제정도에 반영했다 하면서도, 기타 조건을 비교함에 있어 이 사건 수용대상토지의 공부상 지목이 '임야'라는 이유로 위 각 비교표준지에 비하여 열세로 보고 그에 따른 격차율을 0.95로 산정한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면 감정인 소외 1은 이 사건 수용대상토지 중 이용상황이 전인 부분에 관하여 개별요인 품등비교를 함에 있어서 지목에 따른 행정적 조건을 포함하여 현실적인 이용상황에 따른 비교를 충분히 한 것으로 보이는데, 그럼에도 다시 공부상의 지목에 따른 기타 조건을 비교하여 격차율을 중복하여 적용하였다 할 것이므로 이는 위법하다고 할 것이다.

이를 지적하는 원고의 이 부분 주장은 이유 있고, 위 개별요인의 각 기타 조건 격차율 0.95는 1.00으로 수정함이 타당하다 할 것이므로, 그에 따라 개별요인 격차율을 계산하면 기호 1-1번 토지의 개별요인 격차율은 1.670(= 접근조건 1.00 × 자연조건 1.00 × 행정적조건 1.67 × 기타조건 1.00), 기호 2-1번 토지의 개별요인 격차율은 1.806(= 접근조건 1.05 × 자연조건 1.00 × 행정적조건 1.72 × 기타조건 1.00)이라 할 것이다.

다) 그렇다면 위와 같이 수정한 개별요인을 반영하여 이 사건 수용대상토지의 적용단가를 산정하면 아래와 같다.

기 호표준지 공시지가(원/㎡)시점수정지역요인수정한 개별요인그밖의 요인보정적용단가(원/㎡)1155,0001.085281.001.8041.87567,0001-1310,0001.085281.001.6701.74977,618278,0001.085281.002.0411.85320,0002-1234,0001.085281.001.8061.86853,077

이에 따라 이 사건 수용대상토지 중 각 기호별 토지에 관한 원고의 지분에 따른 정당한 보상금은 아래와 같다.

기 호적용단가(원/㎡)면적(㎡)원고의 지분보상금(원)1567,00010,33117.7/1001,036,808,8291-1977,61896217.7/100166,462,9272320,0005,17117.7/100292,885,4402-1853,0773,93217.7/100593,710,881합계?20,396?2,089,868,077

라) 따라서 피고는 원고에게 이 법원이 인정하는 이 사건 수용대상 토지에 대한 정당한 손실보상금과 이 사건 수용재결에서 정한 손실보상금의 차액인 491,461,267원(= 2,089,868,077원 - 1,598,406,810원) 및 이에 대하여 이 사건 수용개시일 다음날인 2021. 1. 16.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 잔여지 부분

1) 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 참조).

감정인 소외 1의 2022. 2. 28.자 감정서 및 보완감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, △△동(지번 1 생략) 토지의 경우 분할 전 52-9 토지 면적의 약 30%에 해당하는 부분이 이 사건 사업으로 인하여 수용되었고 위 법원 감정인은 그 과정에서 임야 하단부만 편입되고 임야의 상단부만 남은 상황으로 임도의 배치 및 지세, 경사면의 위치, 비오톱 저촉 등에서 가치하락이 있는 것으로 판단한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 이 사건 잔여지는 이 사건 사업으로 인하여 형상이 종전보다 상대적으로 불리하게 변형됨으로써 가격형성요인에 있어 종전보다 열세에 처해져 있다고 할 수 있으므로, 가격이 감소하는 손실이 발생하였다고 봄이 상당하다.

나아가 그 감소한 가격에 관하여 보건대, 앞서 본 증거에 의하면, 이 사건 잔여지의 이 사건 사업시행지구에 편입되기 전의 가격은 2,265,867,090원이고, 이 사건 공익사업시행지구에 편입된 후의 가격은 2,230,552,230원인 사실을 인정할 수 있으므로, 그 가격감소분은 35,314,860원(=2,265,867,090원 - 2,230,552,230원)이 된다.

2) 원고의 이 사건 잔여지 손실보상범위에 관한 주장에 대한 판단

가) 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 공익사업시행지구에 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(대법원 1998. 4. 24. 선고 97누13948 판결 참조).

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 2002. 3. 15. 선고 2000두1362 판결 등 참조).

나) 그러나 아래와 같은 이유로 이 사건에서는 예외적으로 편입 전 전체 토지의 가격에서 이 사건 수용대상토지의 가격을 제외한 나머지를 이 사건 잔여지의 편입전 가격으로 평가함이 타당하다 할 것이므로, 이와 다른 전제에서 하는 원고의 주장은 구체적 액수에 관하여 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다.

① 토지보상법의 목적은 사업시행자가 공익사업에 필요한 토지를 협의 또는 수용에 의하여 취득하는 경우 토지소유자에게 정당한 보상을 함으로써 재산권의 적정한 보호를 도모하는 것이지(제1조), 토지소유자가 공익사업을 기화로 기존에 보유하고 있던 전체 토지의 가격을 초과하는 이익을 취하는 것을 용인하겠다는 것은 아니다.

그에 따라 토지보상법 제73조 제1항 단서는 "잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다.

"고 규정함으로서 과잉보상이 이루어져 사업시행자에게 부당한 손실이 초래하는 것을 방지하고 있다.

감정평가 실무기준(국토교통부고시 제2015-377호) 6.3.3.조 제2항에서도 '잔여지 가치하락에 따른 손실액을 산정함에 있어 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지 가액은 일단의 토지 전체가액에서 편입토지의 가액을 뺀 금액으로 산정한다'고 규정하여, 편입 전 전체 토지의 가격 범위 내에서 손실보상이 이루어짐을 전제하고 있다.

이에 비추어, 잔여지가 전체 토지의 일부분으로 기능할 때의 경제적 가치를 의미하는 잔여지의 편입 전 가격은 전체 토지의 가격에서 편입토지의 가격을 공제한 금액으로 평가하여야 한다.

② 앞서 본 대법원 2000두1362 판결의 법리는 편입토지와 잔여지의 현황 등의 차이를 구별하지 아니하고 전체 토지의 단위면적당 단가를 기준으로 편입토지의 가격을 산정하는 것을 전제한 것이다.

전체 토지 중 편입되는 부분의 현황 등이 우위에 있고 잔여지의 그것은 상대적으로 열위에 있는 경우, 전체 토지의 단위면적당 단가를 기준으로 편입토지의 가격을 평가하면 편입토지의 가격이 상대적으로 저평가되어 토지소유자에게 불리하게 된다.

그렇더라도 잔여지의 가치 감소분을 평가함에 있어 위 법리에 따라 편입 전 전체 토지의 단위면적당 단가를 사용한다면 편입토지의 가격이 저평가된 만큼 잔여지의 가격이 높게 평가되어 토지소유자의 손실을 보전할 수 있게 되는 것이다.

③ 그런데 감정인 소외 1의 각 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 감정인 소외 1의 2023. 1. 3.자 감정결과는 이 사건 수용대상 토지만을 감정하여 사실상 이 사건 수용대상토지와 잔여지를 구분하여 감정한 것과 같은 결과가 되었다.

그런데 이 사건 수용대상토지는 앞서 본 바와 같이 '전'으로 평가되는 부분이 있는 반면 이 사건 잔여지는 전부가 그 이용현황이 자연림으로, 만약 이 사건에서 편입 전 이 사건 잔여지의 가격을 이 사건 수용대상토지와 잔여지를 포함한 전체 토지의 단가를 기준으로 산정하여 피고로 하여금 원고에게 보상하도록 한다면, 원고가 편입토지(이 사건 수용대상토지)의 보상금으로 수령하는 금액과 편입 전 이 사건 잔여지의 가격의 합계가 편입 전 전체 토지의 가격보다 크게 되어 과잉보상의 문제가 생긴다.

위와 같은 가격 산정방법에 따르면 사업시행자에게 부당한 부담을 강제하는 결과가 되므로, 형평상 이를 채택하기는 어렵다.

3) 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).

갑 제25, 26호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 피고에게 이 사건 잔여지에 대한 손실보상의 협의를 요청하는 내용증명우편이 2020. 12. 31. 피고에게 송달된 사실이 인정되는바, 원고는 이때 피고에게 이 사건 잔여지 손실보상에 관한 이행청구를 하였다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 잔여지에 대한 손실보상금으로 35,314,860원 및 원고가 피고에게 이 사건 잔여지의 가치하락으로 인한 손실보상을 구한 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2021. 1. 16.부터의 지연손해금을 지급할 의무

가 있다.

다.

소결론

따라서 피고는 원고에게 합계 526,776,127원(= 이 사건 수용대상 토지에 대한 증액된 손실보상금 491,461,267원 + 이 사건 잔여지의 가격감소로 인한 손실보상금 35,314,860원) 및 이에 대하여 2021. 1. 16.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 2. 28.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정성화