

토지수용재결처분취소

[대법원 1991. 2. 12. 90누288]



【판시사항】

가. 중앙토지수용위원회의 이의신청에 대한 재결에 대하여 불복하는 행정소송에서 이의신청사유로 삼지 아니한 수용재결의 하자도 주장할 수 있는지 여부(적극)나. 기준지가가 고시된 지역 내의 수용토지에 대한 보상액 산정방법

【판결요지】

가. 토지수용법 제73조 내지 제75조의2의 규정을 종합하면 토지수용에 관한 행정소송에 있어서는 중앙토지수용위원회의 이의신청에 대한 재결에 대하여 불복이 있을 때에 제기할 수 있고 수용재결은 행정소송의 대상으로 삼을 수 없다 할 것이므로 그 행정소송에서는 이의 재결 자체의 고유한 위법 사유뿐 아니라 이의신청사유로 삼지 않은 수용재결의 하자도 주장할 수 있다. 나. 기준지가가 고시된 지역 내의 토지에 대한 보상액을 산정함에 있어서는 수용대상 토지에 대하여 당해 지역 내의 지목별 등급에 따라 미리 정하여져 있는 여러 표준지 중 대상 토지와 지목 및 등급이 같은 하나의 표준지를 선정하여 그 표준지의 기준지가를 기준으로 하되 대상지역공고일 이후의 각 법령 등이 들고 있는 모든 가격산정요인들을 구체적, 종합적으로 참작하여 그 각 요인들이 빠짐없이 모두 반영된 적정가격을 산출해야 하고, 그 손실보상액을 적정하다고 하기 위하여는 처분청이 그 산정 요인들을 구체적으로 명시하여서 이를 어떠한 방법으로 참작하였는지를 객관적으로 알아 볼 수 있도록 하여야 한다.

【참조조문】

가. 토지수용법 제73조, 제75조, 제75조의2, 행정소송법 제19조 나. 구 토지수용법(1989.4.1.법률 제4120호로 개정되기 전의 것) 제46조 제2항, 구 국토이용관리법(1989.4.1.법률 제4120호로 개정되기 전의 것) 제29조 제3항 제5항, 구 국토이용관리법시행령(1989.8.18.대통령령 제12781호로 개정되기 전의 것) 제45조 제1항, 제49조

【참조판례】

나. 대법원 1989.5.9. 선고 87누514 판결(공1989,911), 1990.9.25. 선고 90누2437 판결(공1990,2183), 1990.10.10. 선고 89누5461 판결(공1990,2282)

【전문】

【원고, 피상고인】 대한불교조계종 미타사

【피고,상고인】 중앙토지수용위원회

【피고보조참가인】 상고인 한국수자원공사 피고 및 피고보조참가인 소송대리인 변호사 전충환

【원심판결】 서울고등법원 1989. 12. 1. 선고 88구12822 판결

【주문】

】

상고를 기각한다.

상고비용은 피고의 부담으로 한다.

【이유】

】 1. 상고이유 제1점에 대하여

토지수용법 제73조 내지 제75조의2의 규정을 종합하면 토지수용에 관한 행정소송에 있어서는 중앙토지수용위원회의 이의신청에 대한 재결에 대하여 불복이 있을 때에 제기할 수 있고 수용재결은 행정소송의 대상으로 삼을 수 없다 할 것이므로 그 행정소송에서는 이의재결자체의 고유한 위법사유 뿐 아니라 이의신청사유로 삼지 않은 수용재결의 하자도 주장할 수 있다 할 것이다.

원심이 이와 같은 견해에서 원고가 이 사건 소송에서 수용재결에 대한 이의신청당시 주장하지 아니한 보상액산정 방법의 위법을 주장할 수 있다고 판단한 것은 정당하고 거기에 소론과 같은 위법이 없다.

논지는 이유없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

구 토지수용법 제46조 제2항(1989.4.1. 법제4120호로 개정되기 전의 것), 구 국토이용관리법 제29조 제3항(1989.4.1. 법제4120호로 삭제되기 전의 것) 제5항, 구 동법시행령 제45조 제1항, 제49조(1989. 8. 18. 령 제12781호로 삭제되기 전의 것)의 규정들을 종합하여 보면 기준지가가 고시된 지역 내의 토지에 대한 보상액을 산정함에 있어서는 수용대상토지에 대하여 당해 지역내에 지목별 등급에 따라 미리 정하여져 있는 여러 표준지중 대상토지와 지목 및 등급이 같은 하나의 표준지를 선정하여 그 표준지의 기준지가를 기준으로 하되 대상지역공고일 이후의 위 법령 등이 들고 있는 모든 가격산정요인들을 구체적, 종합적으로 참작하여 그 각 요인들이 빠짐없이 모두 반영된 적정가격을 산출해야 한다는 뜻으로 해석하여야 할 것이며(1989.5.9. 선고 87누514 판결 등 참조) 처분청이 손실보상액을 적정하다고 하기 위하여는 그 산정요인들을 구체적으로 명시하여서 이를 어떠한 방법으로 참작하였는지를 객관적으로 알아볼 수 있도록 하여야 할 것이다 (1989.5.23. 선고 88누5488 판결등 참조).

원심판결이유에 의하면 원심은, 피고가 이의재결에서 이 사건 토지의 수용보상금으로 금 14,664,000원을 결정한 수용재결을 유지함에 있어 그 근거로 삼고 있는 정일토지평가사합동사무소의 평가는 이 사건 토지를 포함한 27필지의 토지수용보상액을 평가하면서 표준지의 기준지가에 시점수정을 한 후 "표준지와 당해 필지의 품등비교"라는 표제 아래 표준지나 평가대상 각 토지에 대한 아무런 구체적인 설명없이 여기에 일률적으로 1.2배를 곱하여 일단 제곱미터당 9,400원을 산출한 후 평가선례로서 안산시 본오동 590의 2전 등 판시 전 2필지, 답 2필지의 제곱미터 당 각 10,500원, 안산시 사동 643의 87 전(사용현황은 대지)의 제곱미터당 18,000원을, 매매사례로서 안산시 고잔동 소재 전 4필지 모두 제곱미터당 10,000원을 나열하고서 본토지 등은 위치, 주위상황, 기타상황 등을 비교 판단하여 전, 답은 제곱미터당 9,300원 내지 9,700원으로 결정하였다고 결론지어 놓고 이 사건 토지의 수용보상액은 제곱미터당 9,300원으로 평가한 사실, 한양토지평가사합동사무소는 위 같은 27개 필지의 토지수용보상액에 관하여 표준지의 준지가로서 안산시 선부동 51 답 평당 16,000원, 같은 동 110 전 평당 13,000원, 같은 동 706의 1 대(주거지역) 평당 15,000원, 같은 동 산 8의 1 임야 평당 6,000원을 나열하고 1988.1.27.까지의 지가변동률을 1.305배로 적시하고 시화지구개발사업구역안의 안산시 신길동 소재 6필지에 대한 1987.9.19.자 평가선례를 각 나열한 후 동 지역은 이미

안산시로 개발되어 도시주변에 상당한 지가상승영향(약 30~40퍼센트)을 미친 것으로 판단되며, 위 시화지구사업에 편입되는 토지에 비하여 15-20퍼센트 우세지역으로 판단되므로 지목별로 현황 측량도 및 잔여지의 상태를 고려하여 전, 답은 제곱미터당 9,500원으로 결정하였다고 평가한 사실을 인정하고, 정일토지평가 사합동사무소의 평가는 이 사건 토지에 대한 개별분석 등 필요한 조정과 평가선례 등을 어떻게 참작하였는지 알아볼 수 없고, 한양토지평가 사합동사무소의 평가는 우선 어떤 토지를 표준지로 삼았는지 알 수 없음은 물론 앞서 본 개별요인 평가선례를 어떻게 참작하였는지를 전혀 알 수 없어 모두 적법한 평가라 할 수 없다고 판단하였는 바, 기록에 비추어 볼 때 원심의 위 인정과 판단은 수긍되고 거기에 채증법칙위배, 심리미진이나 보상액 결정에 관한 법리오해의 위법이 없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 최재호(재판장) 윤관 김주한 김용준