

토지수용재결취소등

[대법원 1997. 4. 8. 96누11396]



【판시사항】

- [1] 수용대상 토지가 도시계획구역 내에 있는 경우의 표준지 선정 방법
- [2] 표준지가 수용대상 토지로부터 상당히 떨어져 있다는 것만으로 그 표준지 선정이 위법하게 되는지 여부(소극)
- [3] 도시계획법에 의한 용도지역변경이 행정처분인지 여부(적극) 및 그 위법을 이유로 제소기간 도과 후의 수용재결이나 이의재결 단계에서 재결 취소를 구할 수 있는지 여부(한정 소극)
- [4] 토지수용 보상액을 산정함에 있어 인근 유사토지의 정상거래사례나 보상사례를 참작할 수 있는 경우

【판결요지】

- [1] 수용대상 토지가 도시계획구역 내에 있는 경우에는 그 용도지역이 토지의 가격 형성에 미치는 영향을 고려하여 볼 때, 당해 토지와 같은 용도지역의 표준지가 있으면 다른 특별한 사정이 없는 한 용도지역이 같은 토지를 당해 토지에 적용할 표준지로 선정함이 상당하고, 표준지와 당해 토지의 이용 상황이나 주변 환경 등에 다소 상이한 점이 있다 하더라도 이러한 점은 지역요인이나 개별요인의 분석 등 품등비교에서 참작하면 되는 것이다.
- [2] 표준지가 수용대상 토지로부터 상당히 떨어져 있다는 것만으로는 표준지 선정이 위법하다고 말할 수 없다.
- [3] 도시계획법에 의한 용도지역변경은 행정처분으로서 독립하여 행정쟁송의 대상이 되므로, 이에 대한 제소기간이 지난 후의 수용재결이나 이의재결의 단계에서는 용도지역변경처분에 당연무효라고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 그 변경처분의 위법을 이유로 재결의 취소를 구할 수 없다.
- [4] 토지수용에 있어서의 손실보상액 산정에 관한 관계 법령의 규정을 종합하여 보면, 수용대상 토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어서 인근 유사토지의 정상거래사례를 반드시 조사하여 참작하여야 하는 것은 아니지만, 인근 유사토지가 거래된 사례나 보상이 된 사례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적절한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있다.

【참조조문】

- [1] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제4조, 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제3조
- [2] 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제4조, 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령 제3조
- [3] 행정소송법 제12조
- [4] 토지수용법 제46조 제2항, 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 감정평가에관한규칙 제17조

【참조판례】

- [1] 대법원 1992. 9. 14. 선고 91누8722 판결(공1992, 2905), 대법원 1994. 6. 24. 선고 93누21972 판결(공1994하, 2115) /
- [2] 대법원 1992. 11. 13. 선고 92누1377 판결(공1993상, 134), 대법원 1996. 5. 14. 선고 95누14350 판결(공1996하, 1889) /
- [3] 대법원 1991. 11. 26. 선고 90누9971 판결(공1992, 323), 대법원 1995. 12. 22. 선고 95누3831 판결(공1996상, 578), 대법원 1996. 4. 26. 선고 95누13241 판결(공1996상, 1743) /
- [4] 대법원 1993. 2. 9. 선고 92누6921 판결(공1993상, 991), 대법원 1993. 6. 22. 선고 92누19521 판결(공1993하, 2151), 대법원 1994. 1. 25. 선고 93누11524 판결(공1994상, 838)

【전문】

【원고,상고인】 김종노 (소송대리인 변호사 최재호)

【피고,피상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 (소송대리인 변호사 류정무)

【원심판결】 대구고법 1996. 6. 21. 선고 94구1723 판결

【주문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고의 부담으로 한다.

【이유】

상고이유를 본다.

1. 제1점에 대하여

수용대상토지가 도시계획구역 내에 있는 경우에는 그 용도지역이 토지의 가격 형성에 미치는 영향을 고려하여 볼 때, 당해 토지와 같은 용도지역의 표준지가 있으면 다른 특별한 사정이 없는 한 용도지역이 같은 토지를 당해 토지에 적용할 표준지로 선정함이 상당하고, 가사 그 표준지와 당해 토지의 이용 상황이나 주변 환경 등에 다소 상이한 점이 있다 하더라도 이러한 점은 지역요인이나 개별요인의 분석 등 품등비교에서 참작하면 되는 것이고(대법원 1992. 9. 14. 선고 91누8722 판결, 1994. 6. 24. 선고 93누21972 판결 등 참조), 표준지가 수용대상토지로부터 상당히 떨어져 있다는 것만으로는 표준지 선정이 위법하다고 말할 수 없다(대법원 1992. 11. 13. 선고 92누1377 판결, 1996. 5. 14. 선고 95누14350 판결 등 참조).

그리고, 도시계획법에 의한 용도지역 변경은 행정처분으로서 독립하여 행정쟁송의 대상이 되므로, 이에 대한 제소기간이 지난 후의 수용재결이나 이의재결의 단계에서는 용도지역변경처분에 당연무효라고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 위 변경처분의 위법을 이유로 재결의 취소를 구할 수 없는 것이다.

기록에 의하면, 이 사건 토지에 대한 용도지역변경처분에 당연무효라고 볼 만한 사정이 있다고 인정되지 아니하므로, 원심이 자연녹지지역 내에 위치한 이 사건 토지의 표준지로서 이 사건 토지와 거리가 상당히 떨어져 있지만 용도지역이 같은 토지를 표준지로 선정한 것은 적법하다고 판단한 것은 위와 같은 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 소론과 같은 표준지 선정에 관한 법리오해나 심리미진의 위법이 없다.

논지는 이유 없다.

2. 제2점에 대하여

기록에 의하면, 이 사건 이의재결에서 보상액 산정의 기초로 삼은 각 감정기관의 감정평가는 이 사건 토지와 표준지의 품등비교를 함에 있어서 그 지역요인과 개별요인을 구체적으로 특정, 명시하고 그 요인들이 어떻게 참작되었는지를 충분히 알 수 있다고 인정되므로, 같은 취지에서 이의재결의 기초가 된 각 감정기관의 감정평가는 적법하다는 원심의 판단은 정당하고, 거기에 소론과 같은 보상액 산정 방법에 관한 법리오해의 위법이 없다.

논지는 이유 없다.

3. 제3점에 대하여

토지수용법 제46조 제2항, 지가공시및토지등의평가에관한법률(1995. 12. 29. 법률 제5108호로 개정되기 전의 것) 제9조, 제10조, 감정평가에관한규칙 제17조 제1항, 제6항 등 토지수용에 있어서의 손실보상액 산정에 관한 관계 법령의 규정을 종합하여 보면, 수용대상토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어서 인근 유사토지의 정상거래사례를 반드시 조사하여 참작하여야 하는 것은 아니지만, 인근 유사토지가 거래된 사례나 보상이 된 사례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적정한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있는 것이다(당원 1993. 2. 9. 선고 92누6921 판결, 1993. 6. 22. 선고 92누19521 판결, 1994. 1. 25. 선고 93누11524 판결 등 참조).

기록에 비추어 보면, 원심이 원고가 보상사례로 들고 있는 토지들은 이 사건 토지의 인근 유사토지라고는 할 수 없어 위 토지들에 대한 보상사례는 이 사건 토지의 보상액을 산정함에 있어서 참작할 사유가 될 수 없다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 소론과 같은 채증법칙 위배로 인한 사실오인 또는 심리미진 등의 위법이 없다.

논지 역시 이유 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관들의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이돈희(재판장) 최종영(주심) 정귀호 이임수