

■ 최신 판례 ■

[헌법·행정] 수용으로 인한 잔여지 가격감소 등에 대한 손실보상의 절차

정원 변호사 | 박호경 변호사

1. 판결의 취지

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '공익사업법')에 따라 토지 일부가 수용되었을 경우, 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 사업시행자는 원칙적으로 손실을 보상하여야 한다. 다만, 잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지 가격보다 큰 경우 잔여지를 매수하여야 한다.

잔여지 가격감소로 인한 손실보상을 받기 위해서는 재결절차를 거친 다음, 그 재결에 대하여 불복이 있는 때에 비로소 공익사업법 제83조 내지 제85조에 따라 권리구제를 받을 수 있다. 이러한 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를 상대로 손실보상을 청구하는 것은 허용되지 않는다. 만일 잔여지 매수청구 또는 잔여지 가격감소로 인한 손실보상금에 관하여 아무런 재결을 거치지 않은 채 가격감소로 인한 손실보상금을 청구하는 소는 부적법하다.

2. 사실관계

경춘선 복선전철화사업으로 인하여 원고의 토지 중 60%가 수용되었습니다. 원고는 수용된 토지 일부에 대하여 수용재결 및 이의재결을 거쳤습니다. 그 후, 위 토지의 수용보상금증액을 구함과 동시에 나머지 40% 잔여 토지도 수용으로 인하여 가치가 하락하였다고 주장하며 잔여지 가격감소에 대한 손실보상청구를 하였습니다.

서울행정법원은 적법한 재결절차가 있었고, 잔여지 가격감소 등으로 인한 손실보상 청구는 시기의 제한이 없고 손실보상은 개인별로 산정하는 점 등에 비추어, 잔여지에 대한 수용재결절

차를 거치지 않았다고 하더라도 보상금증액소송에서 잔여지 가치하락에 관한 보상청구를 할 수 있다고 판단하였으나, 서울고등법원은 재결을 먼저 거쳐야 한다고 판단하였습니다.

3. 판결의 의의

공익사업법에 의하면, 일단의 토지 일부가 수용되고 잔여지 가격이 감소된 경우 토지소유자는 가치하락으로 인한 보상을 구할 수 있습니다(제73조). 잔여지를 종래 목적대로 사용할 수 있더라도 위 보상을 구할 수 있습니다. 보상액은 사업시행지구에서 편입되기 전 잔여지 가격에서 편입 후 가격을 뺀 금액으로 평가하며(시행규칙 제32조 제1항), 현실적 이용상황의 변경 뿐만 아니라 장래의 이용가능성이나 거래의 용이성 등에 의한 사용가치 및 교환가치 하락을 포함합니다(대법원 1998. 9. 8. 선고 97누10680 판결).

토지 수용과 달리 잔여지 가치하락으로 인한 보상은 소유권의 이전을 수반하지 않습니다. 이로 인하여 재결을 거친 후 보상을 구하여야 하는지 논란이 있을 수 있습니다. 그래서 1심 법원은 공익사업법 상 잔여지 수용청구 절차와의 차이를 근거로 재결을 먼저 거칠 필요가 없다고 판단하였습니다. 그러나 대법원은 잔여지 가격감소 유무, 손실의 범위에 대한 행정청의 전문적 판단이 선행될 필요가 있다는 점 등을 고려하여, 재결을 거치지 않은 보상청구는 부적법하다는 입장을 확인하였습니다.

한편, 공익사업법에 따라 토지를 수용할 경우 재결을 거쳐야 하는데, 재결신청권은 사업시행자만이 가지고 있습니다. 토지소유자는 재결신청을 청구할 권리만을 가지고 있습니다(공익사업법 제30조 제1항). 만일 사업시행자가 보상대상에서 해당하지 않는다고 주장하며 재결신청을 거부하더라도, 토지소유자는 위 거부처분의 취소소송을 제기할 수 있을 뿐 사업시행자를 대위하여 재결신청을 할 수는 없습니다(대법원 2011. 7. 4. 선고 2011두2309 판결).

대상판결의 근본 취지는 수급할 수 있지만, 잔여지 가치하락으로 인한 보상은 소유권이전을 수반하지 않는다는 점에서 모호한 경우가 있을 수 있습니다. 결국 사업시행자가 잔여지 가치하락을 인정할 수 없어 보상대상에 해당하지 않음을 이유로 재결신청을 거부할 경우, 토지소

유자는 직접 보상금 지급을 구할 수 없고 직접 재결신청을 할 수도 없습니다. 별도의 거부처분취소소송을 거친 후에야 재결절차를 진행할 수 있습니다. 실무적으로 토지소유자에게 복잡한 절차의 반복을 강요할 수 있다는 점에서 문제가 발생할 여지가 있습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2012. 11. 29. 선고 2011두22587 판결](#)