

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2023두49172 손실보상금  
원고, 피상고인 원고 1 외 1인  
소송대리인 변호사 하승규  
피고, 상고인 대한민국  
원 심 판 결 서울고등법원 2023. 7. 5. 선고 2021누50262 판결  
판 결 선 고 2024. 1. 25.

주 문

원심판결 중 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구의 피고 패소 부분을 파기하고,  
이 부분 원고들의 소를 각하한다.  
소송총비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 구 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(2021. 8. 10. 법률 제 18386호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라 한다) 제75조의2, 제26조, 제28

조, 제30조, 제34조, 제50조, 제61조, 제83조 내지 제85조의 규정 내용 및 입법 취지 등을 종합하면, 공익사업에 건축물의 일부가 편입됨에 따라 잔여 건축물에 손실을 입은 자가 사업시행자로부터 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(이하 '토지보상법 시행규칙'이라 한다) 제35조 제1항에 따른 잔여 건축물 가격 감소에 관한 손실보상 또는 같은 조 제2항에 따른 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상을 받기 위해서는 구 토지보상법 제34조, 제50조 등에 규정된 재결절차를 거친 다음 그 재결에 대하여 불복할 때 비로소 구 토지보상법 제83조 내지 제85조에 따라 권리 구제를 받을 수 있을 뿐이다. 이러한 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자 상대로 손실보상을 청구하는 것은 허용되지 않고, 이는 수용대상토지에 대하여 재결절차를 거친 경우에도 마찬가지이다(대법원 2018. 6. 15. 선고 2018두35681 판결, 대법원 2018. 7. 20. 선고 2015두4044 판결 등 참조).

피보상자별로 어떤 토지, 물건, 권리 또는 영업이 손실보상대상에 해당하는지, 나아가 그 보상금액이 얼마인지를 심리·판단하는 기초 단위를 보상항목이라고 할 수 있는데(대법원 2018. 5. 15. 선고 2017두41221 판결 참조), 재결절차를 거쳤는지 여부는 보상항목별로 판단하여야 한다.

토지보상법 시행규칙 제35조 제1항의 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상은 건축물의 일부가 취득 또는 사용됨으로 인하여 잔여 건축물의 가격이 감소된 경우를 요건으로 하여 공익사업시행지구 편입되기 전 잔여 건축물의 가격에서 공익사업시행지구 편입된 후의 잔여 건축물의 가격을 뺀 금액을 손실보상하는 것이고, 같은 조 제2항의 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상은 잔여 건축물에 보수가 필요한 경우를 요건으로 하여 건축물의 잔여부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일

하게 유지하는 데 통상 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용을 손실보상하는 것으로, 그 법률상 근거, 요건, 손실보상의 대상 및 범위, 평가방법이 다르고, 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상은 소극적 손실을, 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상은 적극적 손실을 각 보상하는 것으로서 그 보상의 성질이 관념적으로도 구분되므로, 토지보상법 시행규칙 제35조 제1항의 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상과 같은 조 제2항의 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상은 보상항목을 달리하는 것이라고 봄이 상당하다.

따라서 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상을 받으려는 건축물 소유자는 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구의 소를 제기하기 전에 그에 관한 적법한 재결을 거쳐야 한다. 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상에 관한 재결만을 받은 이후 제기한 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상청구의 소에서 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구를 구하는 것은 적법한 재결절차를 거치지 못한 것으로 부적법하여 허용되지 않는다고 보아야 한다.

2. 기록에 의하면, 원고들은 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상과 관련된 이의재결신청이 기각된 이후 제기한 이 사건 소의 원심 진행 중, 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상청구를 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구로 변경하였다. 원고들의 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구는 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상청구와 보상항목을 달리 하는 것으로, 위 손실보상 이의재결에 포함되지 않은 새로운 청구를 추가하는 것인바, 적법한 재결절차를 거치지 못한 것으로서 부적법하여 허용되지 않는다고 보아야 한다.

원심으로서는 원고들의 소 중 원심에서 추가한 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상

청구 부분을 각하하였어야 함에도, 이를 각하하지 않고 본안 판단에 나아가 원고들의 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구를 일부 인용하였는바, 이와 같은 원심판결 중 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구의 피고 패소 부분에는 손실보상에 있어 보상항목, 잔여 건축물 가격감소에 관한 손실보상 및 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상 사이의 관계, 보상금증감소등의 적법요건에 관한 법리를 오해함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 이를 지적하는 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결 중 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구의 피고 패소 부분을 파기하되, 이 사건은 대법원에서 직접 판결하기에 충분하므로 재판하기로 한다. 위에서 본 이유로 원고들의 소 중 원심에서 추가한 잔여 건축물 보수비에 관한 손실보상청구 부분을 각하하고, 소송총비용은 패소자들인 원고들이 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            노정희

                      대법관            이흥구

주    심            대법관            오석준