

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024두65713 손실보상금

원고, 피상고인 원고

소송대리인 법무법인 제이피

담당변호사 김용욱 외 4인

피고, 상고인 한국토지주택공사

소송대리인 변호사 박인호

원 심 판 결 수원고등법원 2024. 11. 22. 선고 2024누10023 판결

판 결 선 고 2026. 10. 1.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거에 따르면, 다음과 같은 사

실을 알 수 있다.

가. 중앙토지수용위원회는 2022. 2. 10. 피고가 시행하는 공공주택사업에 관하여, 송전선의 공중공간 확보를 목적으로 하는 구분지상권(이하 '이 사건 각 구분지상권'이라 한다) 설정등기가 마쳐진 원고 소유의 하남시 (지번 1 생략) 목장용지 1,085㎡(이하 '이 사건 제1토지'라 한다)를 손실보상금 1,367,972,050원에, 같은 동 (지번 2 생략) 목장용지 804㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 하고, 위 각 토지를 함께 '이 사건 각 토지'라 한다)를 손실보상금 888,280,400원에 수용하도록 하는 수용재결을 하였다.

나. 원고는 위 수용재결에 대하여 이의를 신청하였고, 중앙토지수용위원회는 2022. 8. 25. 이 사건 제1토지에 대한 손실보상금을 1,397,383,410원으로, 이 사건 제2토지에 대한 손실보상금을 907,314,980원으로 변경하는 이의재결을 하였다.

다. 원고는 2022. 10. 17. 보상금의 증액을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

## 2. 관련 규정과 법리

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다) 제67조 제1항은 '보상액의 산정은 협의에 의한 경우에는 협의 성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 한다'라고 규정하고, 제70조 제1항은 '협이나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다'라고 규정하며, 같은 조 제2항 전단은 '토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반

적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정한다'라고 규정하면서, 같은 조 제6항에서 '취득하는 토지와 이에 관한 소유권 외의 권리에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법은 투자비용, 예상수익 및 거래가격 등을 고려하여 국토교통부령으로 정한다'라고 규정하고 있다.

그 위임에 따른 토지보상법 시행규칙 제29조는 '취득하는 토지에 설정된 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지에 대하여는 당해 권리가 없는 것으로 하여 제22조 내지 제27조의 규정에 의하여 평가한 금액에서 제28조의 규정에 의하여 평가한 소유권 외의 권리의 가액을 뺀 금액으로 평가한다'라고 규정하고, 제28조 제1항 전문은 '취득하는 토지에 설정된 소유권 외의 권리에 대하여는 당해 권리의 종류, 존속기간 및 기대이익 등을 종합적으로 고려하여 평가한다'라고 규정하며, 같은 조 제2항은 '취득하는 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대하여는 거래사례비교법에 의하여 평가함을 원칙으로 하되, 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가한다'라고 규정하고 있다.

나. 위와 같은 토지보상법령의 내용 및 체계에 비추어 보면, 취득하는 토지에 설정된 소유권 외의 권리가 일반적으로 양도성이 없는 '송전선 등을 소유하기 위하여 토지의 지하 또는 지상공간에 설정된 구분지상권'인 경우에는 구분지상권이 설정된 토지부분의 가격시점 가액에 '입체이용저해율' 등을 적용한 '당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 기준'과 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 고려하여 구분지상권 설정계약에 따른 지료 일시금을 가격시점으로 수정한 '권리설정계약 기준' 중 적절한 기준을 적용하여 구분지상권 가액을 평가하여야 한다. 구체적인 이유는 다음과 같다.

1) 재결에 의하여 취득하는 토지에 대한 보상액의 산정은 '가격시점인 수용재결 당

시의 가격을 기준으로' 하여야 하고, 소유권 외의 권리가 설정된 토지의 보상액은 당해 권리가 없는 것으로 하여 평가한 금액에서 소유권 외의 권리의 가액을 뺀 금액으로 평가하여야 한다. 그리고 토지에 관한 소유권 외의 권리가 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 '또는' 권리설정계약을 '기준으로' 평가하여야 한다.

2) '당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액을 기준으로 한 평가'는 구분지상권이 설정됨에 따라 감소한 토지의 가격을 산정하는 방법으로 평가할 수 있으므로, 구분지상권이 설정된 토지 부분의 가격시점 가액에 당해 공간을 사용함으로써 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적절한 비율인 '입체이용저해율' 등을 곱하여 산정한 금액으로 평가할 수 있다. '권리설정계약을 기준으로 한 평가'는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 고려하여 구분지상권 설정계약에 따른 지료 일시금을 가격시점으로 수정하는 방법으로 평가할 수 있다.

3) 토지보상법 시행규칙 제28조 제2항의 문언이나 체계 등에 비추어 볼 때, '당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 기준'과 '권리설정계약 기준' 가운데 구분지상권의 가치를 적절하게 반영하는 기준을 선택할 수 있다고 봄이 타당하다.

### 3. 판단

가. 원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거에 따르면, 이 사건 제1토지에 설정된 구분지상권은 범위가 '송전선이 통과하는 지표면 153㎡의 상방 37m 이상 55m 이하의 공중공간', 존속기간이 '철탑 및 송전선이 존속하는 기간', 지료가 '일시금 35,136,450원'인 사실, 이 사건 제2토지에 설정된 구분지상권은 범위가 '송전선이 통과하는 지표면 664㎡의 상방 37m 이상 55m 이하의 공중공간', 존속기간이 '철탑 및

송전선이 존속하는 기간', 지료가 '일시금 155,044,000원'인 사실을 알 수 있다.

이 사건 각 구분지상권은 송전선을 소유하기 위하여 토지의 지상공간에 설정된 구분지상권으로서 일반적으로 양도성이 없는 경우에 해당하므로, 토지보상법 제70조 제6항, 같은 법 시행규칙 제29조, 제28조 제2항에 따라 이 사건 각 구분지상권이 설정된 토지 부분의 가격시점 가액에 입체이용저해율 등을 적용한 '당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 기준'과 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 고려하여 구분지상권 설정계약에 따른 지료 일시금을 가격시점으로 수정한 '권리설정계약 기준' 중 적절한 기준을 적용하여 이 사건 각 구분지상권 가액을 평가하여야 한다.

나. 그런데도 원심은 이 사건 각 구분지상권 가액을 이 사건 각 구분지상권이 설정된 토지 부분의 가격시점 가액에 입체이용저해율 등을 적용하는 방법으로 평가할 수 없고 권리설정계약 기준에 따라 평가하여야 한다는 전제에서, 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 고려한 수정 없이 사건 각 구분지상권 설정계약 당시 정한 지료 일시금을 그대로 가격시점 당시의 이 사건 각 구분지상권 가액으로 판단하였다. 이러한 원심 판단에는 '송전선 등을 소유하기 위하여 토지의 지하 또는 지상공간에 설정된 구분지상권'의 평가방법에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

#### 4. 결론

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      천대엽

              대법관      서경환

주    심      대법관      신숙희

              대법관      마용주