

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2015두2963 손실보상금등  
원고, 상고인 겸 피상고인

주식회사 관악

화성시 동탄면 중리길 183

대표이사 이진철

소송대리인 법무법인 정건

담당변호사 김경희 외 2인

피고, 피상고인 겸 상고인

한국토지주택공사

진주시 충의로 19(충무공동)

대표자 사장 이재영

소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 한위수 외 3인

원 심 판 결

서울고등법원 2015. 6. 12. 선고 2013누9214 판결

판 결 선 고

2015. 11. 12.

주 문

원심판결 중 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고의 상고를 기각한다.

## 이 유

상고이유에 대하여 판단한다.

### 1. 원고의 상고이유에 대하여

가. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제75조의2 제1항은 "사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 건축물의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여 건축물의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다. 다만, 잔여 건축물의 가격 감소분과 보수비(건축물의 나머지 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는 데에 일반적으로 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용을 말한다. 다만, 건축법 등 관계 법령에 따라 요구되는 시설 개선에 필요한 비용은 포함하지 아니한다)를 합한 금액이 잔여 건축물의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여 건축물을 매수할 수 있다."고 규정하고 있다. 이러한 토지보상법 제75조의2 제1항의 규정과 같은 법 제34조, 제50조, 제61조, 제83조 내지 제85조의 규정 내용 및 입법 취지 등을 종합하여 보면, 건축물 소유자가 사업시행자로부터 토지보상법 제75조의2 제1항에 따른 잔여 건축물 가격감소 등으로 인한 손실보상을 받기 위해서는 토지보상법 제34조, 제50조 등에 규정된 재결절차를 거친 다음 그 재결에 대하여 불복이 있는 때에 비로소 토지보상법 제83조 내지 제85조에 따라 권리구제를 받을 수 있을 뿐, 이러한 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 사업시행자를 상대로

손실보상을 청구하는 것은 허용되지 않고, 이는 수용대상 건축물에 대하여 재결절차를 거친 경우에도 마찬가지이다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011두22587 판결 참조).

나. 원심은 이 사건 수용재결과 이의재결은 수용되는 이 사건 골프장 부지 위에 설치된 원심판결 [별지 1] 목록 순번 1 내지 6, 8 내지 20 기재 각 지장물(이하 '이 사건 지장물'이라 한다)을 토지보상법 제75조 제1항에 따라 보상하는 내용이고 원고는 토지보상법 제75조의2 제1항이 규정한 잔여 건축물의 손실에 관하여는 재결절차를 거치지 않았다는 이유를 들어 이 사건 이의재결을 다투는 이 사건 소송에서는 잔여 건축물 손실에 대한 보상금의 지급을 청구할 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 보면, 이러한 원심의 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 잔여 건축물의 손실보상 절차에 관한 법리 등을 오해한 위법이 없다.

다. 그리고 토지보상법 제75조의2 제1항에 따른 잔여 건축물 손실에 대한 정당한 보상금은 이 사건 지장물을 대체하는 시설을 골프장 내에 신규로 설치하는 비용이라는 취지의 상고이유 주장은, 앞서 본 바와 같이 잔여 건축물의 손실에 관하여 재결을 거친 바 없는 원고가 위 손실보상금을 이 사건 소로써 구할 수 없으므로, 더 나아가 판단할 필요 없이 받아들일 수 없다.

라. 한편 원심은, 원심판결 [별지 1] 목록 순번 7 기재 지장물(중장비 차고)은 이 사건 수용재결과 이의재결의 판단 대상이 아니었기 때문에 재결절차 없이 곧바로 제기된 이 부분 소는 부적법하다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계

를 벗어난 위법이 없다.

## 2. 피고의 상고이유에 대하여

가. 피수용자가 부가가치세법상의 납세의무자인 사업자로서 손실보상금으로 수용된 건축물 등을 다시 신축하는 것이 자기의 사업을 위하여 사용될 재화 또는 용역을 공급 받는 경우에 해당하면 건축비 등에 포함된 부가가치세는 부가가치세법 제38조 제1항 제1호에서 정한 매입세액에 해당하여 피수용자가 자기의 매출세액에서 공제받거나 환급받을 수 있으므로 위 부가가치세는 실질적으로는 피수용자가 부담하지 않게 된다. 따라서 이러한 경우에는 다른 특별한 사정이 없는 한 피수용자가 사업시행자에게 위 부가가치세 상당을 손실보상으로 구할 수는 없다고 보아야 한다.

원심판결 이유 및 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 제1심 및 원심의 법원 감정인이 이 사건 지장물 중 원심판결 [별지 1] 목록 순번 3 내지 6, 8, 9, 11 내지 14 기재 각 지장물에 대한 손실보상금으로 산정한 금액에는 건축비 등에 대한 부가가치세 (매입세액)가 포함되어 있는 사실, 원고는 골프장을 운영하는 회사이고 위 각 지장물은 골프장 시설을 이루는 건축물과 공작물인 사실을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고가 골프장 내에 위 각 지장물을 대체하는 시설을 신축하는 것은 자기의 사업을 위하여 사용될 재화 또는 용역을 공급받는 경우에 해당하고 따라서 그 건축비에 포함된 매입세액은 공제 또는 환급의 대상이 되어 원고가 종국적으로 부담하는 비용이 아니므로, 이를 지장물에 대한 손실보상금에 포함시킬 수는 없다.

그럼에도 원심은 이와 달리 부가가치세 매입세액을 포함하여 위 각 지장물에 대한 보상금을 산정하였으니, 이러한 원심의 판단에는 손실보상금 산정방법에 관한 법리를

오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

나. 그리고 보상금 증감에 관한 소송에서 재결의 기초가 된 감정기관의 감정평가와 법원이 선정한 감정인의 감정평가가 개별요인 비교 등에 관하여 평가를 달리한 관계로 감정결과에 차이가 생기는 경우 각 감정평가 중 어느 것을 택할 것인지는 원칙적으로 법원의 재량에 속하나, 어느 감정평가가 개별요인 비교에 오류가 있거나 그 내용이 논리와 경험의 법칙에 반하는데도 그 감정평가를 택하는 것은 재량의 한계를 벗어난 것으로서 허용되지 않는다고 할 것이다(대법원 2014. 4. 24. 선고 2012두6773 판결 등 참조).

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 법원 감정인은 토지보상법 제75조 제1항, 같은 법 시행규칙 제33조, 제35조 등을 적용하여 이 사건 지장물의 보상금을 감정하였다고 하였으나, ① 이 사건 지장물 중 철근콘크리트 단층 건물인 후문경비실(순번 11)과 정문경비실(순번 14)의 신축비용을, 이와 비슷한 철근콘크리트 건물을 신축하는 데 통상적으로 소요될 것으로 예상되는 비용을 현저하게 초과한, 1㎡당 387만 원과 721만 원으로 각 산정한 사실, ② 또한 이 사건 지장물 중 장비창고(순번 6)는 철판이프와 휘장막으로 제작된 가설건축물로서 신고된 존치기간이 2008. 9. 14.까지인데도, 법원 감정인은 장비창고의 내구연한을 40년으로 인정한 사실, ③ 이러한 점 등으로 인하여 법원 감정인이 감정한 금액은 이의재결 절차에서 이루어진 감정결과에 비하여 평균 2배(지장물에 따라 적게는 1.7배, 많게는 15배) 이상 높은 사실, ④ 그럼에도 법원 감정인은 이와 같이 건축비와 내구연한 등을 높게 산정한 이유에 관하여 별다른 설명을 하지 않은 사실 등을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원심이 법원 감정인의 위 감정결과

를 증거로 채택하기 위해서는 먼저 위와 같은 점에 관한 충분한 심리를 거쳐 그 타당성을 검토할 것이 요구된다고 할 것인데도, 원심은 그 판시와 같은 이유만을 들어 위와 같이 납득하기 어려운 감정결과를 채택하였는바, 이는 감정결과 채택에 관한 법원의 재량의 한계를 벗어난 것이고, 이를 기초로 이 사건 지장물에 대한 보상금을 산정한 원심판결은 필요한 심리를 다하지 아니하여 판단을 그르친 것이라고 할 것이다.

### 3. 결론

그러므로 피고의 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김소영

주    심            대법관            이인복

                      대법관            고영한

                      대법관            이기택