

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2017다218246 소유권이전등기
원고, 피상고인 주식회사 하나자산신탁
소송대리인 법무법인 세종
담당변호사 윤재윤 외 3인
피고, 상고인 피고
소송대리인 법무법인(유한) 바른
담당변호사 박인호 외 3인
원 심 판 결 서울고등법원 2017. 2. 8. 선고 2016나2059110 판결
판 결 선 고 2018. 3. 29.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 지형도면 고시의 효력에 관하여(상고이유 제1점)

가. 구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(2009. 2. 6. 법률 제9442호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라고 한다) 제32조 제1항, 제4항, 제5항의 각 규정에 의하면, 대통령령이 정하는 축척 이상의 지형도를 사용하여 도시관리계획결정을 고시한 경우가 아닌 한, 도시관리계획의 결정의 고시가 있는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지적이 표시된 지형도에 도시관리계획사항을 명시한 지형도면을 작성하여야 하고 이를 고시하여 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 그 위임에 따른 구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(2009. 8. 5. 대통령령 제21669호로 개정되기 전의 것) 제27조 제1항, 제8항의 각 규정에 의하면, 지형도면은 축척 500분의 1 내지 1천500분의 1(녹지지역의 임야, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역은 축척 3천분의 1 내지 6천분의 1로 할 수 있다)로 작성하여야 하고, 지형도면의 고시는 관보나 공보에 게재하는 방법에 의한다.

이와 같이 구 국토계획법이 도시관리계획 결정 후 지형도면을 작성하여 고시하도록 규정한 취지는 도시관리계획으로 토지이용제한을 받게 되는 토지와 그 이용제한의 내용을 명확히 공시하여 토지이용의 편의를 도모하고 행정의 예측가능성과 투명성을 확보하려는 데 있다(대법원 2017. 4. 7. 선고 2014두37122 판결 참조). 여기에 국토교통부 「지역·지구등의 지형도면 작성에 관한 지침」 제10조 제5항에 의하면, 도시관리계획 지형도면은 일반인이 지형도면을 열람하는 경우 개별 지번의 위치와 지번별 계획제한사항을 알 수 있도록 A1(594mm × 841mm) 규격의 용지에 작성·출력하도록 되어 있는 점, 한편 관보나 공보는 B5(182mm × 257mm) 또는 A4(210mm × 297mm) 규격으로 제작되어 지형도면을 그대로 수록하기가 어렵고, 만일 이를 축소하여 관보·공보

에 수록하게 한다면 지형도면의 축척을 일정 비율로 규정한 취지가 무의미해지는 점 및 2013. 7. 16. 법률 제11922호로 개정된 국토계획법 제32조 제5항이 「토지이용규제 기본법」 제8조 제9항에 따라 지형도면 고시 내용을 국토이용정보체계 등 인터넷에 등재하도록 규정함으로써 일반인이 지형도면에 더욱 쉽게 접근할 수 있도록 제도를 보완한 점 등을 아울러 감안하여 보면, 구 국토계획법 제32조 제1항, 제4항, 제5항에 따라 행정청이 도시관리계획 결정에 따른 지형도면을 작성하여 일정한 장소에 비치한 사실을 관보·공보에 고시하고 그와 동시에 지형도면을 그 장소에 비치하여 일반인이 직접 열람할 수 있는 상태에 놓아두었다면 이로써 지형도면 고시가 적법하게 이루어진 것이라고 보는 것이 옳다.

나. 원심은, 경기도지사가 지형도면을 작성하여 2008. 9. 5. 이 사건 지구단위계획결정을 경기도 고시 제2008-283호로 고시하면서, 그 고시문에 지형도면 자체를 수록하지는 않았으나 '지형도면을 광주시청 도시계획과에 비치하여 두었으니 일반인이 열람할 수 있다'는 점을 기재하였고, 그 무렵 광주시청 도시계획과에 위 지형도면 등 관계 도서를 비치하여 일반인이 이를 열람할 수 있는 상태에 둔 사실을 인정한 다음, 이 사건 지구단위계획결정에 따른 지형도면 고시에 절차상 잘못이 없다고 판단하였다.

위 법리에 비추어 살펴보면, 원심판결은 정당한 것으로 수긍이 되고, 여기에 도시관리계획결정의 지형도면 고시에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 시가 산정 방법에 관하여(상고이유 제2, 3점)

원심은, ① 매도청구권 행사에 따른 시가 산정에서, 가격시점 당시를 기준으로 그 사업으로 인해 발생할 것으로 예상되는 개발이익은 포함하여 평가하여야 하나, 현실화·

구체화되지 아니한 미실현이익이나 장래비용부담을 전제로 한 개발이익은 포함하여서는 아니되므로, 1심 감정인의 1차 감정결과가 당해 사업으로 인한 개발이익을 적절하게 반영하였다고 보이는 점, ② 1차 감정결과가 개별요인 품등비교에서 이 사건 부동산이 비교표준지보다 가로조건이나 획지조건은 열세이지만(격차율 각 0.88, 0.65), 행정조건은 대등하다고 평가하고(격차율 1.00), 나아가 인근 토지의 거래사례를 고려하여 그 밖의 요인 보정치(격차율 1.30)를 적용한 것에 위법이 없는 점 등의 이유를 들어, 1심 감정인의 1차 감정결과에 따라 이 사건 부동산의 시가를 산정하는 것이 타당하다고 판단하였다.

관련 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 매도청구권 행사에 따른 시가 산정 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 고영한

 대법관 김소영

주 심 대법관 권순일

대법관 조재연