

[손실보상] 수용토지에 설정된 송전선 구분지상권의 평가 기준(대법원 2024두65713 판결)

중앙토지수용위원회는 피고가 시행하는 공공주택사업에 관하여, 송전선 소유를 목적으로 하는 구분지상권이 설정된 원고 소유 토지들에 대한 수용재결과 이의재결을 하였습니다. 원고는 피고를 상대로 손실보상금 증액을 청구하였고, 토지 보상액에서 공제할 구분지상권 가액의 평가방법이 쟁점이 되었습니다. 원심은 구분지상권 가액은 권리설정계약을 기준으로만 평가해야 한다고 보아, 설정계약 당시의 지료 일시금을 수정 없이 그대로 보상액 산정의 기준시점(이하 '가격시점')의 구분지상권 가액으로 산정하였습니다.

이에 대해 대법원은, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조와 같은 법 시행규칙 제28조 제2항, 제29조에 따르면, 취득하는 토지에 설정된 소유권 외의 권리가 일반적으로 양도성이 없는 송전선 소유 목적의 구분지상권인 경우에는 해당 토지 부분의 가격시점 가액에 '입체이용저해율' 등을 적용한 '당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 기준'과 '권리설정계약 기준' 중 적절한 기준을 적용하여 구분지상권 가액을 평가하여야 한다고 판단하였습니다. 또한, 권리설정계약을 기준으로 평가할 때에는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 고려하여 지료 일시금을 가격시점으로 수정하여야 한다고 보아, 이와 달리 판단한 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하였습니다.

이 판결은 송전선 구분지상권처럼 양도성이 없는 권리의 가액을 평가할 때 두 가지 기준 중 그 가치를 적절하게 반영하는 기준을 선택할 수 있고, 어느 기준에 의하든 가격시점의 가치를 반영해야 한다는 점을 분명히 하였습니다. 따라서 구분지상권이 설정된 토지의 수용보상금을 다룰 때에는 감정평가에서 어떤 기준이 적용되었는지, 설정계약상 지료 일시금이 가격시점으로 수정되었는지를 확인해야 합니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com