

전라남도 행정심판위원회 재 결			
① 사 건	전남행심 제2023-168호 지적재조사 조정금 이의신청 결정처분 취소청구		
청 구 인	② 이 름		
	③ 주 소		
대 리 인	④ 이 름		
	⑤ 주 소		
⑥ 피청구인		⑦ 참 가 인	
⑧ 주 문	청구인의 청구를 기각한다.		
⑨ 청구취지	피청구인이 2023. 2. 23. 청구인에게 한 지적재조사 조정금 이의신청 기각결정처분을 취소한다.		
⑩ 이 유	별지 1에 적은 내용과 같다.		
⑪ 근거법조	「행정심판법」 제46조		
위 사건에 관하여 주문과 같이 재결합니다. 2023. 9. 25. 전라남도 행정심판위원회 			

[별지 1]

이 유

1. 사건 개요

청구인은 ○○시 ○○면 ○○리 ○○○-○번지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 소유자이다¹⁾.

○○시 경계결정위원회는 2022. 2. 17. 이 사건 토지의 경계결정(이하 ‘이 사건 경계결정’이라 한다)을 심의·의결하였고, 피청구인은 2022. 6. 16. 청구인에게 위 심의·의결된 내용을 통지하였다.

○○시 지적재조사위원회(이하 ‘이 사건 위원회’라 한다)는 2022. 10. 18. 이 사건 토지 면적 감소에 따른 조정금을 심의·의결하였고, 피청구인은 2022. 11. 8. 청구인에게 위 심의·의결된 조정금(1,049,600원, 이하 ‘이 사건 조정금’이라 한다) 수령통지를 하였다.

청구인은 2022. 12. 19. 피청구인에게 위 결정된 조정금에 대하여 이의신청(이하 ‘이 사건 이의신청’이라 한다)을 하였는데, 이 사건 위원회는 2023. 2. 22. 이 사건 이의신청에 관하여 기각하기로 심의·의결하였고, 피청구인은 2023. 2. 23. 청구인에게 위 심의·의결된 내용을 통지(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)하였다.

청구인은 2023. 4. 19. 이 사건 처분의 취소를 구하는 행정심판을 청구하였다.

2. 청구 취지

피청구인이 2023. 2. 23. 청구인에게 한 지적재조사 조정금 이의신청 기각결정처분을 취소한다.

1) 청구인은 이 사건 토지 외에 같은 리 ○○, ○○, ○○, ○○○, 산○○-○, 산○○, 산○○, 산○○-○, 산○○-○, 산○○-○번지도 소유하고 있으나, 이 사건 토지에 한정하여 행정심판을 청구하였다.

3. 당사자 주장 요지

가. 청구인

① 이 사건 처분은 지적도 등 관련 서류를 보지 않고 한 것으로 보이는 점, ② 이 사건 토지는 현황상 3/4이 대지, 1/4이 도로인데, 감정평가법인은 이 사건 토지 모두를 현황도로로 평가한 점, ③ 이 사건 토지의 m²당 조정금은 12,800원인 반면, 이 사건 토지에 인접한 같은 리 22-1번지의 경우 m²당 조정금이 38,800원으로 그 차이는 불합리하다고 보아야 하는 점 등을 종합하면 이 사건 처분은 「지적재조사에 관한 특별법」(이하 ‘지적재조사법’) 이라 한다)의 목적에 반하여 이루어진 것으로 위법·부당하다.

나. 피청구인

이 사건 토지의 일부는 도로, 나머지는 타인이 주거 용도로 사용 중이었고, 타인이 주거 용도로 사용되는 부분은 폭이 3m 이내, 길이는 20m 정도로 인근 주거용 필지에 비하여 면적, 형상 등에서 매우 열세한 점 등을 종합하면 이 사건 조정금은 감정평가법인이 「지적재조사법」 제20조에 따라 적법·타당하게 평가한 금액이다.

4. 관계 법령

「지적재조사에 관한 특별법」 제20조 제1항, 제3항, 제4항, 제21조 제1항, 제2항, 제3항, 제21조의2

5. 판단

가. 인정 사실

청구인과 피청구인이 제출한 행정심판청구서, 답변서, 각종 증거자료 등 각 사본의 기재 내용과 전라남도행정심판위원회가 직권으로 조사한 내용을 살펴보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) ○○시 경계결정위원회는 2022. 2. 17. 이 사건 경계결정을 심의·의결

하였고, 피청구인은 2022. 6. 16. 청구인에게 위 심의·의결된 내용을 통지하였다.

토지소재	지목	면적(m ²)		비고
		종전	확정	
전라남도 ○○시 ○○면 ○○리 ○○○-○	대	82.0	-	말소

2) 이 사건 위원회는 2022. 10. 18. 이 사건 토지 면적 감소에 따른 조정금을 심의·의결하였고, 피청구인은 2022. 11. 8. 청구인에게 다음과 같이 조정금 수령통지를 하였다.

읍·면	동·리	지번	지목	종전 면적(m ²)	확정 면적(m ²)	m ² 당 가격(원)	감소 면적(m ²)	조정금액(원)
○○면	○○리	○○○-○	대	82.0	-	12,800	82.0	1,049,600

3) 청구인은 2022. 12. 19. 피청구인에게 이 사건 이의신청을 하였다.

4) 이 사건 위원회는 2023. 2. 22. 이 사건 이의신청에 관하여 기각하기로 심의·의결하였고, 피청구인은 2023. 2. 23. 청구인에게 다음과 같이 이 사건 처분을 하였다.

결정서	
심의 안건	20○○년도 ○지구 지적재조사사업 조정금 이의신청 토지
토지 소재	○○면 ○○리 ○○번지, ○○번지, ○○○-○번지
이의 신청인	○○○
주문	토지소유자의 재적재조사 조정금 이의신청을 일부 수용한다.
이유	지적재조사사업에 따른 조정금은 「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따라 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등이 평가한 감정평가액으로 산정함을 원칙으로 함. 이의신청이 접수되어 1차 감정평가 법인과 다른 감정평가 법인의 재감정평가 결과가 하단의 표와 같이 평가되어 재감정평가의 결과로 조정금 산정 단가를 수정함이 타당하나, 대안리 ○○○-○번지의 필지에 대한 감정평가 결과는 2017년 개정된 「지적재조사에 관한 특별법」의 취지와 맞지 않아 수용이 불가함. 따라서 지급받아야 할 최종 조정금액을 변경 결정함.

	토지소재 (면·리)	지번	지목	조정 면적(㎡)	감정 평가(원)	조정금 (원)	재감정 평가(원)	변경 조정금(원)
	○○ ○○	○○	대	+48.0	38,800	+1,862,400	37,000	+1,776,000
		○○	전	-37.7	29,500	-1,112,100	32,300	-1,21,700
		○○○	대	-82.0	12,800	-1,049,600	12,200	-1,000,400

5) 청구인은 2023. 2. 22. 이 사건 처분의 취소를 구하는 행정심판을 청구하였다.

6) 전라남도행정심판위원회가 2023. 9. 13. 현장검증한 바에 따르면, 이 사건 토지는 폭 3m 이내, 길이는 35m 정도의 ‘ㄴ’ 자형의 형태를 띠고 있다.

나. 이 사건 처분의 위법·부당 여부

1) 관계 법령

별지 2에 적은 내용과 같다.

2) 판단

지적소관청은 지적재조사사업에 따른 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급하는데(「지적재조사법」 제20조 제1항), 위 조정금은 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등이 평가한 감정평가액으로 산정한다(제3항).

살피건대, ① 감정평가사가 지적도 등을 보지 않고 감정평가를 하였다고 볼 아무런 증거가 없고, 상식적으로 납득하기도 어려운 점, ② 청구인은 조정금을 (재)산정한 감정평가법인이 이 사건 토지의 현황 지목을 잘못 평가하였다고 주장하나, 위 주장을 입증할 증거도 없는 점, ③ 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는 점(대법원 2014. 12. 11. 선고 2013다92866 판결 등), ④ 조정금을 (재)산정한 감정평가법인은 이 사건 토지가 폭 3m 이내, 길이 35m 정도의 ‘ㄴ’ 자형으로 되어 있는 점을 고려하여 개별요인에서 매우 열세하다(가중치 0.33)고 평가하였는바, 이 사건 조정금의 감정평가에 현저한 잘못이 있다고 보

이지 않는 점, ④ 이 사건 토지와 같은 리 ○○-○번지 토지는 그 면적, 형상, 위치, 주변환경, 인접도로 등 감정평가요소에 있어 상이한 바, 양 토지의 감정평가액 차이가 크다고 하여 이를 불합리하다고 할 수는 없는 점 등에 비추어보면 이 사건 처분이 위법·부당하다고 볼 수 없다.

6. 결론

그렇다면, 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 재결한다.

[별지 2] 관계 법령

【지적재조사에 관한 특별법】

제20조(조정금의 산정) ① 지적소관청은 제18조에 따른 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다.

② (생략)

③ 조정금은 제18조에 따라 경계가 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 평가한 감정평가액으로 산정한다. 다만, 토지소유자협의회가 요청하는 경우에는 제30조에 따른 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가로 산정할 수 있다.

④ 지적소관청은 제3항에 따라 조정금을 산정하고자 할 때에는 제30조에 따른 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ (생략)

제21조(조정금의 지급·징수 또는 공탁) ① 조정금은 현금으로 지급하거나 납부하여야 한다.

② 지적소관청은 제20조제1항에 따라 조정금을 산정하였을 때에는 지체 없이 조정금조서를 작성하고, 토지소유자에게 개별적으로 조정금액을 통보하여야 한다.

③ 지적소관청은 제2항에 따라 조정금액을 통지한 날부터 10일 이내에 토지소유자에게 조정금의 수령통지 또는 납부고지를 하여야 한다.

④~⑧ (생략)

제21조의2(조정금에 관한 이의신청) ① 제21조제3항에 따라 수령통지 또는 납부고지된 조정금에 이의가 있는 토지소유자는 수령통지 또는 납부고지를 받은 날부터 60일 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다.

② 지적소관청은 제1항에 따른 이의신청을 받은 날부터 30일 이내에 제30조에 따른 시·군·구 지적재조사위원회의 심의·의결을 거쳐 이의신청에 대한 결과를 신청인에게 서면으로 알려야 한다.