

**전라남도 행정심판위원회
재 결**

① 사 건	전남행심 제2023-320호 지적재조사 조정금 이의신청 결정 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. 6. 15. 청구인에게 한 지적재조사 조정금(〇〇,〇〇〇,600원) 결정을 취소한다.		
⑩ 이 유	별지에 적은 내용과 같음		
⑪ 근거법조	「행정심판법」 제46조		
위 사건에 관하여 주문과 같이 재결합니다. 2023. 12. 20. 전라남도 행정심판위원회			

이 유

【제2023-320호, 지적재조사 조정금 이의신청 결정 취소청구】

1. 사건 개요

청구인은 〇〇군 〇〇읍 〇〇리 〇〇〇번지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유자이다.

〇〇군 경계결정위원회는 2022. 7. 11. 이 사건 토지의 경계결정(이하 ‘이 사건 경계결정’이라 한다)을 심의·의결하였고, 피청구인은 2022. 7. 13. 청구인에게 위 심의·의결된 내용을 통지하였다.

〇〇군 지적재조사위원회는 2023. 2. 8. 이 사건 토지 면적 증가에 따른 조정금을 심의·의결하였고, 피청구인은 2023. 2. 10. 청구인에게 위 심의·의결된 조정금(〇〇,〇〇〇,200원)의 납부고지를 하였다.

청구인은 2023. 3.경 피청구인에게 위 결정된 조정금을 낮춰 달라는 취지의 이의신청(이하 ‘이 사건 이의신청’이라 한다)을 하였는데, 〇〇군 지적재조사위원회는 2023. 6. 9. 이 사건 이의신청에 대하여 심의·의결하였고, 피청구인은 2023. 6. 15. 청구인에게 위 심의·의결된 조정금(〇〇,〇〇〇,600원, 이하 ‘이 사건 조정금’이라 한다)을 통지(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)하였다.

청구인은 2023. 7. 2. 이 사건 처분의 취소를 구하는 행정심판을 청구하였다.

2. 청구 취지

피청구인이 2023. 6. 15. 청구인에게 한 지적재조사 조정금(〇〇,〇〇〇,600원) 결정을 취소한다.

3. 당사자 주장 요지

가. 청 구 인

① 이 사건 토지는 그 지하에 위치한 대형 농수로관·중형 오수관으로 인하여 위 관들의 상부가 건축물의 바닥면으로 사용될 수 없는 등 대지로서의

기능이 현격히 떨어지는 점, ② 이 사건 토지로의 차량 진입이 어려운 점, ③ 감정평가 시 선정된 비교표준지(○○리 ○○○번지)와 이 사건 토지는 가로조건 등이 서로 다른 점 등을 고려하면, 이 사건 조정금 결정은 부당하다.

나. 피청구인

① 청구인이 들고 있는 이 사건 토지의 상태(지하에 농수로관 등이 설치되어 있는 점 등)는 감정평가 시 이미 반영된 점, ② 이 사건 조정금은 「지적재조사에 관한 특별법」(이하 ‘지적재조사법’이라 한다) 등 관련 법령에 따라 적법하게 결정된 점 등을 고려하면, 이 사건 청구는 기각되어야 한다.

4. 관계 법령

○ 「지적재조사에 관한 특별법」 제20조, 제21조, 제21조의2

5. 판 단

가. 인정 사실

청구인과 피청구인이 제출한 행정심판청구서, 답변서, 각종 증거자료 등의 기재 내용을 살펴보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) ○○군 경계결정위원회는 2022. 7. 11. 이 사건 경계결정을 심의·의결하였고, 피청구인은 2022. 7. 13. 청구인에게 다음과 같이 위 심의·의결된 내용을 통지하였다.

토지소재	지번	지목	면적(㎡)	비고
전라남도 ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○	○○○	대	○○○.9	

2) ○○군 지적재조사위원회는 2023. 2. 8. 이 사건 토지 면적 증가에 따른 조정금을 심의·의결하였고, 피청구인은 2023. 2. 10. 청구인에게 다음과 같이 위 심의·의결된 조정금의 납부고지를 하였다.

읍·면	동·리	지번	지목	종전 면적(㎡)	확정 면적(㎡)	증가 면적(㎡)	㎡당 금액(원)	조정금액(원)
○○읍	○○리	○○○	대	○9	○○○.9	○○○.9	258,000	○○,○○○,200

3) 청구인은 2023. 3.경 피청구인에게 이 사건 이의신청을 하였다.

4) ○○군 지적재조사위원회는 2023. 6. 9. 이 사건 이의신청에 대하여 다음과 같이 심의·의결하였고, 피청구인은 2023. 6. 15. 청구인에게 이 사건 처분을 하였다.

○ 주문: ○○읍 ○○리 ○○○번지 토지소유자의 지적재조사 조정금 이의신청에 대해 다음과 같이 결정한다.

당초(원)		변경결정가(원)	
㎡당 가격	조정금	㎡당 가격	조정금
258,000	○○,○○○,200	244,000	○○,○○○,600

○ 이유: 「지적재조사에 관한 특별법」 제20조에 따라 이의신청된 토지에 대해 당시 경계 확정된 시점을 기준으로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 재감정평가 실시결과 ㎡당 감정가가 1차보다 낮게 책정되었고, 가격하향을 요구하는 이의신청을 감안하여 주문과 같이 결정한다.

5) 청구인은 2023. 7. 2. 이 사건 처분의 취소를 구하는 행정심판을 청구하였다.

나. 이 사건 처분의 위법·부당 여부

1) 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.

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.

제21조(조정금의 지급·징수 또는 공탁) 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.

제21조의2(조정금에 관한 이의신청) ① 제21조제3항에 따라 수령통지 또는 납부고지된 조정금에

이익이 있는 토지소유자는 수령통지 또는 납부고지를 받은 날부터 60일 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다.

2) 판 단

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

살피건대, ① 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 참조), ② 비교표준지와 감정대상 토지의 주변 환경 등에 다소 상이한 점이 있더라도 이러한 점은 개별 요인의 분석 등에서 참작하면 되는 것이지 그러한 비교표준지의 선정 자체가 잘못된 것으로 단정할 수는 없는 점(대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다64627 판결 참조)에 비추어 보면, 이 사건 토지의 감정평가에 적용된 비교표준지와 이 사건 토지의 가로조건 등이 상이하므로 비교표준지의 선정 자체가 잘못되었다는 취지의 청구인의 주장은 받아들이기 어려운 점, ③ 이 사건 토지에 대한 감정평가법인의 감정 결과에 의하면, 이 사건 토지는 비교표준지에 비하여 가로조건 및 기타조건에서 열세하다는 것인바, 이 사건 토지로의 차량 진입이 어려운 사정 및 이 사건 토지의 지하에 농수로관 등이 설치된 사정 등은 감정평가 시 반영되어 있다고 보이는 점을 종합하면, 이 사건 조정금 산정을 위한 감정평가에 현저한 잘못이 있다고 보기 어려운바, 이 사건 처분이 위법·부당하다 할 수 없다.

6. 결 론

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