

수목 보상금 제대로 받는 비법

법무법인 강산 김은유 변호사

1. 개요

수목은 크게 관상수, 과실수, 자연림으로 나눌 수 있고, 손실보상 시 문제가 되는 것은 주로 관상수, 과실수이다. 임야상에 자연적으로 성장하고 있는 잡목은 토지에 화체 평가하므로 별도로 보상하지 아니한다. 이하에서도 관상수, 과실수에 한하여 살펴보고, 기타 입목, 묘목, 자연림은 논외로 한다.

그런데 이러한 수목이 몇 그루 정도라면 큰 문제가 되지 않지만, 대량인 경우 그 보상평가를 함에 있어서 여러 가지 문제가 도사리고 있고, 특히 보상을 받는 입장에서는 매우 주의하여야 할 점이 여러 가지 있다.

2. 수목조사 시 문제

가. 협조 여부

보상대상자가 제일 먼저 고민하여야 할 점은 수목조사에 협조를 하여야 할 것인지에 있다. 사업시행자는 화원 등 조경업소 판매업소와 같이 수종이 매우 다양하거나 수량이 많은 경우에는 소유자에게 미리 양식을 배포하여 이를 작성케 한 후 현지 확인하는 방법으로 조사한다. 그런데 경우에 따라서 이렇게 수목조사서를 제시하고 협조를 하여도 사업시행자나 감정평가사가 이를 반영하여 주지 않는 경우가 많다. 가장 큰 문제가 대량 식재를 이유로 수목을 전수조사하지 않고 면적으로 계산하는 경우이다.

따라서 수목소유자입장에서는 수목조사에 협조할 지가 제일 먼저 결정하여야 할 문제인 것이다. 물건조사 작성 책임은 당연히 사업시행자에게 있다. 따라서 수목소유자가 자료를 제시할 책임은 없는 것이다. 아무리 수목이 많아도 마찬가지이다. 이하에서는 수목조사방법을 소개한다.

나. 조사방법

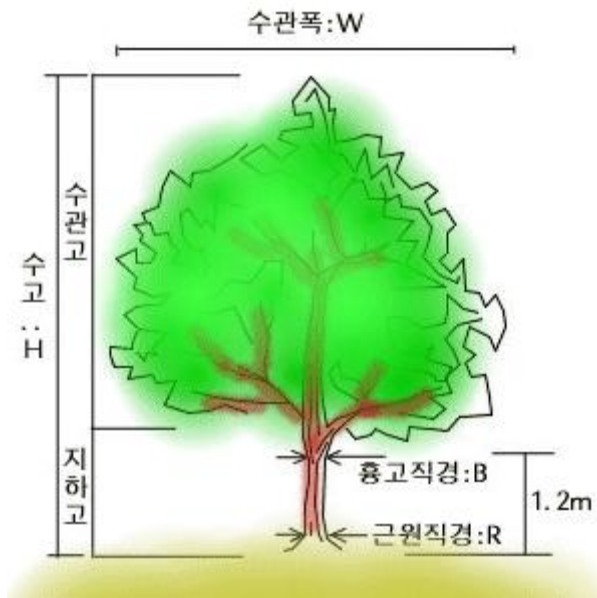
(1) 조경수목, 관상수

조경수목은 그 희귀성이나 재산적 가치보다는 외형적 크기(수고·흉고 직경 등), 이식의 난이도를 기준으로 평가하게 되므로 수량을 정확히 파악하는데 중점을 두고 조사한다. 수량이 많은 경우 한그루씩 사진을 촬영할 필요는 없으나, 주요 수종을 설명판에 기입하고 수목의 전반적인 현황이 나타날 수 있도록 촬영한다.

유실수가 인근 야산 또는 농경지상에 식생하고 있는 경우 소유자가 관리하고 있는

이상 이를 잡목으로 볼 수 없으므로, 일단 소유권을 주장하는 자의 물건조서에 함께 작성한 후 열람·공고 등의 절차를 거쳐 보상을 추진하여야 한다.

<조경수 표시방법>



(2) 과실수

과수원등 일단의 토지상에 영리를 목적으로 다량의 과수목을 식재한 경우, 그 수량 산정 방법은 법 시행규칙 제40조의 규정에 의하여 그루별 조사를 원칙으로 하되, 식재된 상태가 헤아릴 수 없을 정도로 불규칙적이고, 그 규모가 광대하여 불가피한 경우라면 소유자로부터 자료를 제공받아 단위면적을 기준으로 하는 표본추출방식에 의하여 산정할 수 있다(규칙 제40조).

3. 수목 보상평가 원칙

이식비를 지급하는 것이 원칙이고, 이식이 부적합하거나 이식비가 당해 입목의 취득비를 초과하는 경우에는 취득비로 보상한다.

대법원은 과수목이 이전 가능한 것인지의 여부는 기술적이 아니라 경제적으로 판단하여야 하고(1991. 1. 29. 선고 90누3775), 따라서 과수목이 기술적으로는 이식이 가능하다 하더라도 경제적으로 이식가능수령을 초과하여 이식이 불가능하다면 이전료를 보상하고 이전케 할 것이 아니라 동종물건의 인근에 있어서의 거래가액 등을 고려한 적정가격을 보상하고 수용하여야 한다고 판시한바 있다(1984. 5. 29. 선고 83누635).

수목의 손실에 대한 보상액은 정상식(경제적으로 식재목적에 부합되고 정상적인 생육이 가능한 수목의 식재상태를 말한다)을 기준으로 한 평가액을 초과하지 못한다(규칙 제40조제2항). 그러나 정상식을 기준으로 한다고 하여 실무적으로 수목을 전수조사하지도 않고 면적으로 이식비를 평가하는 경우가 있는바, 이는 위법이다.

4. 수목 보상평가방법

가. 과실수의 보상평가

지장물인 과수에 대하여는 다음 각호의 구분에 따라 평가한다. 이 경우 이식가능성·이식적기·고손율(枯損率) 및 감수율(減收率)에 관하여는 법 시행규칙 별표2의 기준을 참작하여야 한다.

1. 이식이 가능한 과수

가. 결실기에 있는 과수

(1) 계절적으로 이식적기인 경우 : 이전비와 이식함으로써 예상되는 고손율·감수율을 감안하여 정한 고손액 및 감수액의 합계액

(2) 계절적으로 이식적기가 아닌 경우 : 이전비와 (1)의 고손액의 2배 이내의 금액 및 감수액의 합계액

나. 결실기에 이르지 아니한 과수

(1) 계절적으로 이식적기인 경우 : 이전비와 가목(1)의 고손액의 합계액

(2) 계절적으로 이식적기가 아닌 경우 : 이전비와 가목(1)의 고손액의 2배 이내의 금액의 합계액

2. 이식이 불가능한 과수

가. 거래사례가 있는 경우 : 거래사례비교법에 의하여 평가한 금액

나. 거래사례가 없는 경우

(1) 결실기에 있는 과수 : 식재상황·수세·잔존수확가능연수 및 수익성 등을 감안하여 평가한 금액

(2) 결실기에 이르지 아니한 과수 : 가격시점까지 소요된 비용을 현재의 가격으로 평가한 금액(이하 "현가액"이라 한다)

그리고 물건의 가격으로 보상하는 과수(법 제75조제1항단서)에 대하여는 위의 이식이 불가능한 과수의 예에 따라 평가한다(규칙 제37조제3항). 여기에서 이식비가 취득비를 초과하는지의 여부는 각 과수별로 이식비와 취득비를 상호비교하여 결정하여야 하는 것이지, 수용대상이 된 당해 토지 전체의 과수에 대한 총 이식비와 총 취득비를 상호비교하여 결정할 것이 아니다(2002. 6. 14. 선고 2000두3450).

[별표 2]

수종별 이식가능수령·이식적기·고손율 및 감수율기준(제37조제2항관련)

구분	이식가능	이 식 적 기	고 손 율	감 수 율	비 고
----	------	---------	-------	-------	-----

수종	수령				
일반사과	5년 이하	2월 하순~3월 하순	15퍼센트 이하	이식 1차 년:100퍼센트 이식 2차 년:80퍼센트 이식 3차 년:40퍼센트	그 밖의 수종은 유 사수종에 준하여 적 용한다.
왜성사과	3년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	20퍼센트 이하		
배	7년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
복숭아	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	15퍼센트 이하		
포도	4년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
감귤	8년 이하	6월장마기, 11월, 12월~3월 하순	10퍼센트 이하		
감	6년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	20퍼센트 이하		
밤	6년 이하	11월 상순~12월 상순	20퍼센트 이하		
자두	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
호두	8년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
살구	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		

- 최적수확수령 및 취득가격(2013. 12. 한국감정평가협회 자료집)

분류	최적수확수령 및 취득가격(2005년)	최적수확수령 및 취득가격(2013년)
일반사과	19년-23년(21년 224,000원)	21년-30년(175,000원)
왜성사과	10년-15년(12년 74,760원)	
일반배	14년-25년(21년 256,000원)	15년-25년(253,000원)
밀식재배배	10년-19년(18년 69,500원)	
복숭아	12년-13년(12년 93,000원)	12년-13년(115,000원)
포도	8년-10년(10년 53,000원) √탕정 : 포도나무 7-8년산 7만원	6년-11년(53,000원)
단감	16년-21년(20년 159,000원)	16년-25년(160,000원)
감귤	16년-30년(25년 38,000원)	24년-30년(36,000원)
밤	6년-14년(10년 38,000원)	

※ 2013년 자료집이 오히려 2005년 자료집보다 가격이 떨어졌다. 쉽게 수급하기가 어렵다.

나. 관상수의 보상평가

과수 외의 수익수 및 관상수에 대한 평가에 관하여도 위 과수의 보상평가방법을 준용하되, 관상수의 경우에는 감수액을 고려하지 아니한다. 이 경우 고손율은 당해 수익수 및 관상수 총수의 10퍼센트 이하의 범위 안에서 정하되, 이식적기가 아닌 경우에는 20퍼센트까지로 할 수 있다(규칙 제37조제4항).

5. 수목보상 시 주의사항

가. 감정인 자격에 대해서

대규모 수목 및 그 재배시설에 대한 보상평가를 하는 경우, 수목의 종류 및 연령, 주변환경에 따라 이전시 고사율에 큰 차이가 있고, 이전기간과 관련해서도 이전부지의 선정, 대규모 재배시설 자체의 해체, 이전, 재설치, 새로운 환경에 적응하는데 필요한 기간의 산정과 같이 수목에 대한 전문지식과 경험이 요구된다. 이러한 경우에도 보상평가를 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가사가 전문보조인이 없이 전적으로 수행하는 것이 적절한 지에 대해서 의문이 든다.

대법원은 “법원이 보상금의 증감에 관한 소송에서 보상금 산정에 관해 감정을 명할 경우 그 감정인으로 반드시 감정평가사나 감정평가법인을 지정하여야 하는 것은 아니다(1991. 10. 11. 선고 90누10087, 2002. 6. 14. 선고 2000두3450 등 참조). 따라서 원심이 서울대학교 화학공정신기술연구소 교수 ○○협을 감정인으로 지정한 것이 위법하다고 할 수 없다.”고 판시하고 있다(2012. 6. 28. 선고 2012두6254).

따라서 보다 적절한 평가를 위해서는 대규모 수목보상에 대한 보상감정평가를 국립 산림과학원, 산림청 산하기관인 임업연구원, 각 도에 설치된 산림환경연구원 등에 의뢰하는 것도 한 방법이라고 생각한다. 감정평가사가 평가할 경우에는 수목을 전문적으로 감정하는 평가사에게 의뢰하여야 할 것이다.

또한 공익사업법 제70조, 동법 시행규칙 제16조제3항에 의하면, “감정평가업자는 평가를 의뢰받은 때에는 대상물건 및 그 주변의 상황을 현지조사하고 평가를 하여야 하고, 이 경우 고도의 기술을 필요로 하는 등의 사유로 인하여 자기가 직접 평가할 수 없는 대상물건에 대하여는 사업시행자의 승낙을 얻어 전문기관의 자문 또는 용역을 거쳐 평가할 수 있다”고 규정하고 있다. 따라서 최종 평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가사가 하되, 전문보조인으로 하여금 용역조사를 하게 한 후 그 결과를 토대로 감정을 실시하게 하는 것도 좋은 방법이다. 어업보상에 있어서는 수산업법 제81조제4항, 동법시행령 제69조에 따른 별표 4에서 “행정관청은 보상을 받으려는 자가 제출한 서류로 손실액을 계산할 수 없으면 피해의 범위와 정도에 대하여 해양수산부장관이 지정하는 수산에 관한 전문조사·연구기관 또는 교육기관으로 하여금 손실액 산출을 위한 용역조사를 하게 한 후 그 조사결과를 토대로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 2명 이상의 감정평가사에게 손실액의 평가를 의뢰하되, 법 제81조제2항에 따라 보상액을 부담할 수익자가 있으면 수익자에게 용역조사 및 손실액 평가를 의뢰하게 할 수 있다. 다만, 지정된 손실액조사기관으로부터 조사 신청이 없는 경우 등 용역조사를 할 수 없는 부득이한 경우에는 감정평가사에게 용역조사 및 손실액 평가를 함께 의뢰할 수 있다.”고 규정하고, 광업권에 대해서는 “광업권의 평가는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 하며, 보상

의 산정은 둘 이상 평가의 산술평균치를 기준으로 한다(광업법 규칙 제19조제2항).”고 규정하여, 제도적으로 규정하고 있으므로, 이를 유추적용하거나, 아예 수목보상에도 위 제도를 도입하는 것도 타당하다고 본다.

최근 판결 경향도 보조인을 도입하거나 전문기관을 감정인으로 선임하는 사례가 많다(2002. 6. 14. 선고 2000두3450, 수원지방법원 2011. 8. 10. 선고 2009구합4259, 서울행정법원 2007. 8. 29. 선고 2006구합12609). 매우 타당하다고 본다.

나. 감정 평가시 유의사항

수목 보상금 평가방법에 있어서, 각 수목에 대하여 각 수종별로 구체적인 평가기준, 방법 및 이전료 산출근거를 제시하지 아니하고 일괄하여 이전료를 평가하였다면 이는 위법한 평가이고(1990. 2. 23. 선고 89누7146), 나아가 수목이 이전 가능한 것 인지의 여부는 기술적인 문제가 아니라 경제적으로 판단하여야 할 문제인 것이므로 각 수목별로 이식이 가능한 것인지 여부가 먼저 조사되어야 하고(1991. 1.29. 선고 90누3775), 그리고 이러한 각 수목별 평가근거는 개별적으로 평가서에 기재되어야만 적법한 것이다(1992. 2. 14. 선고 91누2724).

따라서 각 수목별로 분리하여 보상가액을 개별적으로 평가하고, 수종별 보상가액이 취득비로 평가된 것인지, 아니면 이전비로 평가된 것인지 구별하고, 이를 수목별로 각각 특정하여야 한다. 특히 실무상 대량이라는 이유만으로 전수조사를 하지 않고 면적 기준으로 5cm짜리 블루베리나 10m짜리 매타세콰이어에 대해 똑 같은 이전비로 보상 평가를 실시한 경우가 자주 있는바, 이는 도저히 있어서는 안되는 위법한 평가이다.

특히 경우에 따라서는 뿌리돌림을 하여야만 이식이 가능한 수목도 있는데 이를 고려하지도 않고, 나아가 과실수인지, 조경수(관상수)인지도 고려하지도 않고, 이식적기와 이식부적기에 대한 판단, 고손율, 감수율을 몇%로 적용할 것인지에 대한 고려를 전혀 하지 않고 감정을 하는 경우가 있는바, 이러한 평가는 위법한 것이다.

또한 한국감정평가협회는 실무상 수목보상 평가기준의 객관성 확보, 평가업무의 효율성 증대를 위하여 이전비, 취득가격 등의 보상평가지 활용할 수 있도록 수목보상평가자료집을 마련하였고, 일선의 감정평가사는 이를 토대로 공정한 보상가액을 산정하여 오고 있다. 그러나 이 자료집은 2005년도에 발간된 자료집으로서 현재 거래상황에 맞지 않게 되자, 한국감정평가협회는 위 자료집을 현실에 맞게 개정하여 2013. 12월에 개정판을 내놓았다. 정부공시가격인 조달청 조달가격이나, 조경수협회에서 고시한 가격, 실제 시장가격을 참작하여 평가하여야 할 것이다. 특히 최근에는 한국감정평가협회 자료집에도 없는 수목이 많이 있고, 접목기술에 의한 특화품종도 있으므로 더욱 그러하다.

아울러 수목이 대량인 경우 각 수목별로 그 형평성 유지에도 각별히 신경을 써야

할 것이다.

또한 가격시점이 차이가 많이 날 경우 전면 재조사를 실시하고 감정을 하여야 할 것이다. 즉, 예를 들어 협의보상은 2013. 4.에 실시하였고, 수용재결 감정은 2014. 4.에 실시한다면 수목은 1년동안 시간이 경과함에 따라 생육으로 인하여 필연적으로 상당한 변화가 발생하게 되므로, 이를 다시 한번 조사하여 현황에 반영할 필요가 있는 것이다. 만일 그대로 다시 평가한다면 이는 현실을 반영하지 못하여 위법한 평가인 것이다.

6. 결론

대량으로 수목을 소유하고 있는 자는 수목조사 시부터 고민을 하여야 하고, 실제 평가 시에는 위에서 살펴 본 평가원칙에 따라 제대로 평가를 하는지를 면밀히 주시하고, 나아가 적극적으로 감정인 선정과 감정평가 과정에 개입하여 적법한 평가가 이루어지도록 노력하여야 보상을 제대로 받을 수 있는 것이다. 언제쯤이면 소유자가 가만히 있어도 정당보상을 하여 주는 시대가 올지 답답하기만 하다. 최근 재결감정에서 면적으로 평가를 하였고, 이에 대해 법원에서 면적 평가의 위법성 등을 주장하여 무려 보상금이 약 10배로 증액되었다. 내 권리는 내가 지키는 것이다. 대규모 수목을 소유한 자는 반드시 참고하여 정당보상을 받기를 바란다.