

미불 도로부지의 임대료 평가에 관한 연구*

A Study on the Rent Valuation of the Uncompensated Roadbed

박 상 현** · 이 영 수***

Park, Sang Hyun · Lee, Young Soo

目 次

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| I. 서 론 | IV. 미불 도로부지의 임대료 평가방법 |
| II. 선행연구의 검토 | 1. 개 요 |
| III. 적산법에 의한 임대료 평가방법 | 2. 미불 도로부지의 법적 성격 판단 |
| 1. 개념 및 관련규정 | 3. 기초가격의 결정 |
| 2. 기초가격 | 4. 기대이율의 결정 |
| 3. 기대이율 | V. 결 론 |
| | <abstract> |
| | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study aims at finding out proper methods of the rent valuation of the uncompensated roadbed. Also this study aims at criticizing the ruling of the supreme court on the expected return rate of the roadbed.

(2) RESEARCH METHOD

This study was examined concerning present valuation legislation of real estate on the basis of the theory perceived through literature survey.

(3) RESEARCH FINDINGS

This study finds out that basic value is market value and expected return

* 본고는 2012년도 영산대학교 학술연구비 지원에 의한 것임.

** 주 저 자 : 영산대학교 부동산금융학과 조교수, 감정평가사, shpark@ysu.ac.kr

*** 공동저자 : 영산대학교 부동산금융학과 교수, 경제학박사, yslee@ysu.ac.kr

▷ 접수일(2013년 12월 31일), 수정일(1차: 2014년 1월 29일, 2차: 2014년 2월 6일), 게재확정일(2014년 2월 10일)

rate is net rent rate. The expected return rate of the uncompensated roadbed should be determined according to the characteristics of the standard land in the neighborhood.

2. RESULTS

The ruling of the supreme court on the expected return rate is wrong. However it has restricted validity concerning the uncompensated roadbed.

3. KEY WORDS

- uncompensated roadbed, rent valuation, basic value, expected return rate, net rent rate
- 미불 도로부지, 임대료 평가, 기초가격, 기대이율, 순임료율

I. 서론

도로부지와 관련한 소송이 증가하고 있다. 도로는 국유인 국가하천이나 지방1급 하천과 달리 규모에 관계없이 사유일 수 있고 현실적으로 사유지인 공도도 적지 않다. 지가 상승과 권리의식의 제고로 종래 방치된 사유지 도로에 대하여 적극적인 권리주장이 확산되고 있다. 사유의 도로부지는 공도인 경우에는 미불용지로 되어 보상이 되어야 하나 손실 보상청구권이 없어 민원을 제기하는 방식으로 보상을 촉구한다. 이러한 방식이 실효성이 없을 경우 민사소송으로 부당이득금 반환청구소송을 제기하여 간접적으로 보상을 강제하고 있는 실정이다. 보상규정의 미비가 민원과 소송을 유발하고 있는 것이다.

미불용지의 권리구제는 일차적으로 부당이득금 반환청구소송의 결과에 의하여 좌우된다. 시효취득으로 사적 소유권이 배제될 수도 있고 사용수익권의 포기로 부당이득 반환청구가 기각될 수도 있다.

미불용지라도 편입 당시의 이용상황이 사실상의 사도여서 부당이득금이 현저히 적을

수도 있다.

미불용지의 부당이득금 반환청구소송은 미불용지의 임대료평가를 통해서 그 부당이득금을 산정하므로 미불용지의 임대료평가는 소송감정에서 중요한 비중을 차지하고 있다. 그러나 미불 도로부지의 임대료 평가는 도로부지의 법적 성격의 다양성과 시장성 없는 도로의 임대료 평가라는 면에서 어려움을 내포하고 있다.

미불용지에 대한 적절한 임대료 평가를 위해서는 먼저 도로부지의 법적 성격이 파악되어야 한다. 다음으로 도로부지의 임대료 평가는 도로 편입 당시의 이용상황과 유사한 나지의 임대사례를 현실적으로 구하기 곤란하여 실무상 적산법을 적용하는 경우가 거의 대부분이므로 도로부지의 임대료평가는 적산임료 평가의 문제로 귀결된다. 그러므로 시장성이 없는 물건의 임대료 평가방법인 적산법의 적용에 있어서 기초가격과 기대이율에 대한 이론적 정립이 필요하다.

그러나 기초가격과 기대이율의 성격에 대한 이론상 및 실무상의 혼돈과 논란이 계속되고 있다. 기초가격이 정상가격인가에 대해서

다양한 견해가 제시되고 있으며 기대이율에 대해서도 「토지보상평가지침」상의 기대이율적용기준율표를 적용하는 임대수익물이론과 대법원 판례(2000다12020호)에 근거한 일반적 수익물이론이 대립하고 있다.

본 논문은 미불 도로부지 임대료평가의 적정성을 제고하기 위하여 기존의 선행연구를 검토하고 적산법의 임대료 평가이론을 부동산경제이론에 근거하여 정립한다. 이를 기초로 미불 도로부지의 법적 성격에 근거하여 기초가격과 기대이율을 적정하게 결정하고 미불도로부지의 적산임료를 평가하기 위한 이론적 기초를 정립하고자 한다.

II. 선행연구의 검토

미불도로부지의 임대료 평가와 관련한 선행연구는 크게 도로부지의 보상평가에 관한 연구와 적산법에 대한 연구, 미불도로부지의 적산임료평가방법에 관한 연구로 나누어 살펴볼 수 있다.

도로부지의 보상평가에 관한 연구로 임호정의 연구가 대표적이다.

임호정(2002)은 1995. 1. 7. 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법」(이하 「공특법」이라 한다.) 시행규칙상의 도로보상평가규정의 문제점을 지적했다.¹⁾

임호정(2003)은 2002.12.31. 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 「토지보상법」이라 한다.) 시행규칙 제정 후 새로운 도로보상평가규정을 해석하면

서 사실상의 사도 중 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 있는 도로로 주위토지통행권이 발생한 도로, 약정통행권이 설정된 도로, 자연발생적으로 형성된 도로를 열거하여 설명하였다.²⁾

임호정(2004)은 도로에 대한 다양한 사권제약의 양태를 설명하고 그에 대한 권리구제의 방안에 대하여 논하였다. 공도의 사용수익권 제한과 법정통행권 및 약정통행권에 의한 도로의 사권제한, 배타적 사용수익권 포기 에 의한 사권제한은 다양한 도로에 대한 가치평가의 근거를 제공해 주었다.³⁾

김민정(2003)은 「토지보상법」 시행규칙 제정으로 종전 「공특법」 시행규칙상 사실상의 사도의 범위를 명확히 한 점을 평가하면서도 획일적인 보상기준에 대하여 의문을 제기한다. 일본의 도로보상기준을 긍정적으로 검토하면서 실증적 조사를 통한 토지의 가치에 부합하는 보상기준을 마련할 것을 제안했다.⁴⁾

김형근·이재우(2009)는 미불 도로부지 손실보상 관련 행정실태와 문제점을 파악하여 미불 도로부지 보상제도에 대한 개선방안을 제시했다.⁵⁾

박성규(2013)은 현행 미불용지 보상평가원칙인 종전 이용상황 기준이 보상의무자의 보상유인을 왜곡시키고 평가의 불확실성 및 오류가능성만 높인다는 것을 실증적으로 분석했다.⁶⁾

다음으로 적산법에 대한 일반적인 연구들이 있다.

권오순(2003)은 적산법이 임대사례비교법의 부수적인 임대료평가방법이지만 임대차

1) 임호정, "도로부지의 보상평가방법", 감정평가연구, 한국감정평가협회, 2002, 제12집 제1호, pp.151~175.

2) 임호정, "도로부지의 보상평가방법에 관한 연구", 감정평가연구, 한국감정평가협회, 2003, 제13집 제1호, pp.9~34.

3) 임호정, "도로에 의한 사권제한과 권리구제", 감정평가연구, 한국감정평가협회, 2004, 제14집 제1호, pp.33~57.

4) 김민정, "도로부지의 보상기준에 관한 연구", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2003, pp.1~76.

5) 김형근·이재우, "도로부지 보상행정 개선을 위한 기초연구 : 대전광역시 동구청을 사례로", 감정평가학논집, 한국감정평가학회, 2009, 제8권 제1호, pp.53~62.

6) 박성규, "미불용지 소유자 권리구제에 관한 연구", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2013, 제23집 제2호, pp.301~325.

자료수집의 곤란성으로 적산법이 선호된다고 지적한다. 기초가격은 ‘基礎’가격이 아니고 ‘期初’가격이며 최유효이용을 상징하는 경우에는 정상가격이고 임시적 이용이나 특수조건하에서는 특정가격이 된다고 주장했다. 또한 기대이율의 특정과 관련해서 대법원 판례와 「토지보상평가지침」과의 괴리에 유의해야 하며 필요제경비율 개념을 도입하고자 하였다.⁷⁾

이효주·문소연(2008)은 임대료평가 3 방법을 설명하면서 적산법과 관련하여 기초가격은 용익가치와 자본이득을 구분하지 않고 정상가격 또는 특정가격으로 평가해야 하며 기대이율은 「토지보상평가지침」상의 기대이율 적용기준율표가 대법원 판례와 충돌하지만 부동산의 특성을 반영한 적절한 것이라고 판단했다. 기대이율 산정방법에 대한 규정의 부재, 필요제경비 자료수집의 어려움을 문제점으로 제시하면서 기대이율을 구하는 다양한 방법을 설명했다.⁸⁾

방경식(2009)은 적산법의 기초가격 산정을 위하여 원가법으로 재조달원가를 구할 때 기업이익을 포함해야 한다는 것을 논증했다.⁹⁾

이영호·이상균·금각보(2010)는 기대이율에 대한 실증분석을 하여 기대이율적용기준율표의 지역별 세분화가 필요하고 시장금리를 신속적으로 반영할 수 있는 개선이 필요함을 주장했다. 아울러 평가실무의 현실성을 고려하여 기초가격은 정상가격과 동일하다는 가격개념의 정립이 필요하다고 하였다.¹⁰⁾

본 논문과 같은 주제의 미불 도로부지의 임대료평가방법에 관한 연구는 김영화(2004)의 연구가 있다.

김영화(2004)는 먼저 부당이득금 반환 대상이 아닌 미불도로부지를 설명하고 임대료

평가 시 기초가격은 도로 개설전의 원 지목 상황과 도로부지의 상황을 각각 상정하여 평가할 것을 제안했다. 기대이율은 기대이율적용 기준율표를 따르되 원 지목별 기대이율과 인근 환경의 이용상황별 기대이율을 산술평균하여 산정하는 것이 합리적이라고 주장했다.¹¹⁾

본 논문은 도로부지의 보상평가제도, 적산법 및 미불용지의 적산임료평가에 관한 상기의 선행연구를 기반으로 하여 이를 통합, 정리하고 기초가격과 기대이율에 대하여 부동산경제이론에 근거하여 개념을 재정립하고 대법원 판례의 입장을 비판적으로 재해석하여 통합하는 이론을 제시하고자 한다.

Ⅲ. 적산법에 의한 임대료 평가방법

1. 개념 및 관련규정

적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함한다.)를 산정하는 감정평가방법을 말한다(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제6호). 적산법에 의한 산정한 임대료를 적산임료라 한다. 「토지보상법」 시행규칙에서는 가격시점에서 대상물건의 가격을 기대이율로 곱한 금액에 대상물건을 계속 사용하는데 필요한 제경비를 더하여 대상물건의 사용료를 구하는 방법이라고 유사하게 정의하고 있다(제2조 8호). 2013. 1. 1. 시행 이전 종전 「감정평가에 관한 규칙」 제4조 제5호는 “가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대

7) 권오순, “적산법에 관한 고찰”, 감정평가연구, 한국감정평가협회, 2003, 제13집 제2호, pp.29~41.

8) 이효주·문소연, 임대료평가방법에 관한 연구, 한국부동산연구원, 2008, pp.1~113.

9) 방경식, “부동산평가 적산법의 기초가격 산정 일고찰”, 감정평가논집, 한국감정평가학회, 2009, 제8권 제1호, pp.19~37.

10) 이영호·이상균·금각보, 적정기대이율 산정에 관한 연구, 한국부동산연구원, 2010, pp.1~86.

11) 김영화, “미불 도로부지의 부당이득금 반환소송 감정에 관한 연구” 감정평가, 한국감정평가협회, 2004, 제60호, pp.17~35.

상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법을 말한다.”고 규정하였다.¹²⁾

임대료를 평가할 때에는 원칙적으로 임대 사례비교법을 적용하여야 하나 임대사례가 없거나 희소하여 임대사례비교법으로 평가하기 곤란한 경우에는 적산법을 적용할 수 있다(「감정평가에 관한 규칙」 제22조). 「토지보상평가지침」은 “공익사업의 시행에 따라 토지를 사용하는 경우에 그 사용료의 평가는 임대사례비교법에 따른다. 다만, 적정한 임대사례가 없거나 대상토지의 특성으로 보아 임대사례비교법으로 평가하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 적산법으로 평가할 수 있다.”¹³⁾고 규정하고 있다. 위 개념정의에 따라 적산임료를 구하는 산식은 다음과 같다.

$$\text{적산임료} = \text{기초가격} \times \text{기대이율} + \text{필요제경비}$$

적산임료는 임대인이 재산을 취득하여 임대하는 경우 투자에 대한 보수로서의 임대수익과 임대를 위한 관리에 필요한 제경비로 구성되어 있다.¹⁴⁾ 도로부지의 경우 필요제경비는 미미하여 실무상 고려하지 않으므로 기초가격과 기대이율만을 검토한다.

2. 기초가격

기초가격이란 적산법을 적용하여 적산임

료를 구하는데 기초가 되는 가격으로 임료의 기준시점에 있어서 대상물건이 갖는 원본가치를 의미한다. 적산법은 비용접근법을 적용한 것이므로 기초가격은 원가법에 의한 시산가치를 사용하는 것이 원칙이나 거래사례비교법에 의한 시산가치를 사용할 수도 있다. 하지만 소득접근법에 의한 시산가치는 대상부동산의 전형적인 임대료를 알고 있다는 전제하에 추계되는 것이므로 이를 기초가격으로 사용한다는 것은 논리적으로 모순이 된다.

기초가격이 정상가격(시장가치)인지에 대하여 논란되고 있다. ① 기초가격이 정상가격이라고 보는 견해, ② 자산가치를 배제한 용익가치만이 중심이 되는 가격이라는 견해, ③ 이론상 적산법과 실무상 적산법의 기초가격 결정이 상이하다고 보는 견해, ④ 정상임료에 대응하는 기초가격은 정상가격이며, 특정임료에 대응하는 기초가격은 특정가격이라고 보는 견해가 있다. ①, ④의 견해가 사실상 같은 입장이고 ③은 ②의 이론적 적산법이 이론적이나 실무상 적용이 곤란하기 때문에 현실적으로는 정상가격을 기초가격으로 하는 실무상의 적산법을 취한다는 입장이므로 ②의 견해가 이론적으로 문제가 되는 것이다.

이 견해는 일본의 「부동산감정평가기준」을 해석하는 가운데 제기된 이론으로 부동산의 가치를 자산가치, 용익가치, 임차인 실현 용익가치로 나누어 적산임료에 상응하는 원본가치는 임차인 실현 용익가치여야 한다고 주

12) 개정된 「감정평가에 관한 규칙」은 '기초가액'이라는 용어를 사용하고 있는데 종전 「감정평가에 관한 규칙」과 「토지보상법」 시행규칙은 대상물건의 '가격'이라는 용어를 사용하고 있는 것이 주된 차이점이다. 종전의 이론은 이 대상물건의 '가격'을 기초가격이라고 하였고 이는 일본의 「부동산감정평가기준」을 따른 것이었다. 개정된 「감정평가에 관한 규칙」이 지향하는 미국의 감정평가실무에는 적산법에 관한 규정이 없다. 그런데 정상가격을 시장가치로 바꾸면서 물건의 시장가치를 감정평가한 경우에는 가액으로, 물건의 임대가치를 감정평가한 경우에는 임대료로 용어를 통일하도록 하였다. 그러나 이는 상식적인 어법과 차이가 있다. 감정평가가 부동산의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것인 바, 가액은 금액과 유사하고 화폐액으로 표시된 가격과 임대료를 포괄하는 것이다. 가격과 임대료를 용어상 명확히 구분하는 것은 이론과 실무에서 중요한 것이다. 부동산감정평가이론이 부동산경제학에 이론적 근거를 둔 실무적 이론이므로 가격이론과 가격이라는 용어를 배제하려는 시도는 보편성과 합리성을 상실하기 쉽다. 시장가치(market value)는 '성립될 가능성이 가장 많은 가격'(most probable selling price)인데 이를 가액이라고 하면 더 설명력이 있는가? 임대료와 구분되는 개념은 가격으로 사용하는 것이 적절하다고 본다. 기초가액도 마찬가지로 '저량'(stock)에 대한 대가(가액)라는 의미를 분명히 하기 위해서는 기존의 기초가격이라는 용어가 더 적절하다고 보고 이 글에서도 종전 용어를 그대로 사용한다(김용민, "부동산평가법제의 개선에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집, p.335. 참조).

13) 토지보상평가지침 제49조 제1항.

14) 이영호·이상균·금각보, 전게서, p.11.

장한다. 그러나 이러한 견해는 시장가치로부터 용익가치를 분리하여 기초가격을 산정하는 것이 매우 곤란하고 용익가치는 임대료를 전제로 하기 때문에 용익가치로 임대료를 구한다는 것은 순환논리의 오류가 발생한다.

미국식 평가이론은 적산법을 별도로 규정하지 않고 부동산의 시장가치가 알려져 있을 경우의 임대료를 구하는 방법으로 설명한다.¹⁵⁾ 적산법의 기본적인 접근방식은 용이하게 알 수 있는 가격으로부터 임대료를 추산하는 것이다. 그렇다면 기초가격은 시장가치로 시장에서 용이하게 구할 수 있는 가격이어야 하고 그 가격에 대응하는 임대료의 특성은 기대이율에서 조정되는 것이 논리적으로나 경험적으로 합당할 것이다.

기대이율은 수익률의 속성상 위험과 자본이득률, 현실적 이용상황이나 계약상의 제약을 반영하여 다양하게 형성되기 때문에 임대수익률로서의 기대이율을 조정하는 것이 합리적인 방법이다.

기대이율의 정의로부터도 기초가격의 개념을 위와 같이 정의할 수 있다. 기대이율이란 임대차에 제공되는 물건을 취득하는데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율이다. 임대부동산의 취득가격 혹은 임대부동산에의 투자자본이 기초가격인 셈이다. 임대부동산의 비준가격이든 적산가격이든 시장가치가 기초가격인 것이다. 기초가격이 가격가운데 임료에 상응하는 부분이라고 해석할 여지를 두어서 가격을 다양하게 구성하려는 이론적 시도가 나왔으나 이는 평가현실과 시장행태에 기초하지 않은 관념적 접근으로 이론적 적산법이라는 이론상의 지위를 주기에 적당하지 않다고 판단된다. 실무상의 적산법이 실무면만이 아니라 이론적으로도 합당한 접근법인 것이다. 기초가격이 한자로 基礎價格임에도 期初價格으로 해석되어야 한

다¹⁶⁾는 주장도 같은 취지에 근거한 것이다.

④의 주장은 일반적으로 타당할 수 있지만 기계적으로 적용할 바는 아니라고 본다. 계약감가 등을 기대이율에서 고려하는 것이 적정할 경우에는 기초가격을 특정가격으로 평가하는 것이 부적정할 수 있다. 일본의 「부동산감정평가기준 운용상의 유의사항」에서 최유효이용이 가능한 경우는 갱지의 경제가치에 따른 가격을 기초가격으로 하고, 건물의 소유를 목적으로 하는 임대차 등의 경우로 계약에 의해 부지가 최유효이용이 예상되지 않을 때는 당해 계약조건을 전제로 하는 건부지로서 경제가치에 상응한 가격을 기초가격으로 하도록 하였다. 건물 및 그 부지의 임료를 구하는 경우에도 그 현상을 기초로 한 이용을 전제로 성립하는 당해 건물 및 그 부지의 경제가치에 따른 가격을 기초가격으로 하도록 규정하였다. 이러한 경우는 최유효이용이 아닌 현상에 기초하여 가격이 형성되어 있는 경우이다. 그러므로 특수한 조건이나 계약조건으로 인한 가격이 형성되어 있지 않은 경우에도 특정가격으로 기초가격을 평가하여야 하는 근거는 없다. 특정가격으로 기초가격을 평가하려면 최유효이용의 임대료로부터 감액을 예상하여 이를 자본환원하여 감액해야 하는 바 순환논리에 빠질 가능성이 높고 평가의 정확성을 떨어트릴 가능성이 높다. 기대이율에서 조정하는 것이 이론적이고 타당성도 높일 수 있다.

3. 기대이율

1) 개념

기대이율은 임대차에 제공되는 물건을 취득하는데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 투입자본에 대한 비율을 의미한다. 즉, 임대차기간 동안 계약내용에

15) 안정근, 부동산평가이론, 양현사, 2009, pp.712-713.

16) 권오순, 전개논문, p.33.

따라 대상물건을 사용, 수익함으로써 기대되는 수익의 그 물건가격에 대한 비율이다.¹⁷⁾ 이 기대이율은 금융시장에서의 이자율과 밀접한 관계가 있으며 수익계산과 관계되는 비율로서, 기간이 짧은 임대차활동의 기초가 되고, 상각후 세공제전의 순이익에 대응하는 이율이다.¹⁸⁾

부동산의 임대차에 사용되는 기대이율은 부동산 투자이율을 중심으로 필요제경비로서는 충족할 수 없는 위험성을 가미시켜 결정하는 것으로 적산임료의 산정이란 적정한 기대이율의 결정이 선행되어야 한다.

순임료가 영구적으로 일정하다면 다음과 같은 식이 성립한다.

$$\begin{aligned} V &= a / r^{19)} \\ a &= (R - E) \\ R &= V \times r + E \end{aligned}$$

V : 부동산의 가치, a : 순임료
r : 할인율²⁰⁾, R : 실질임료
E : 필요제경비

위 식은 $r = a / V$ 이 되므로 할인율, 즉 요구수익률이 기대이율이 된다.

그러나 성장하는 경제에 있어서는 순임료가 일정하게 상승하는 것으로 가정하는 것이 보다 현실적이므로 순임료의 증가율을 g ²¹⁾라 하면,

$$V = a / (r-g)^{22)}$$

$$\begin{aligned} \text{기대이율} &= a / V = (r-g) \\ &= \text{요구수익률} - \text{순임료증가율} \\ &\quad (\text{혹은 부동산가치상승률})^{23)} \end{aligned}$$

순임료가 일정한 경우에도 기대이율이 되는 요구수익률은 무위험이자율에 리스크프리미엄을 가산한 수익률이므로 부동산의 위치와 종류에 따라 리스크가 상이하기 때문에 부동산별로 달라지며 순임료증가율이나 부동산가치상승률이 다를 경우에는 더욱 더 상이하게 되는 것이다. 이러한 이론적 근거를 갖는 감정평가업계의 기대이율 적용실무에 대하여 대법원은 다른 입장을 보이고 있다.

적산임료의 적정한 산정을 위해 결정적인 지위를 갖는 기대이율에 대하여 대법원의 판례와 감정평가실무가 극명하게 대립하고 있다. 먼저 대법원 판례를 살펴보고 감정평가실무의 이론적 근거를 정립한다.

2) 기대이율에 대한 판례의 입장

대법원은 도로의 점유, 사용에 따른 부당이득반환청구소송에서 기대이율에 대하여 다음과 같이 판시하였다.²⁴⁾

.... 위와 같이 당해 부동산의 기초가격에다 그 기대이율을 곱하는 이른바 적산법에 의한 방식으로 임료를 산정함에 있어 기대이율이란 임대할 부동산을 취득함에 있어 소요되는 비용에 대한 기대되는 이익의 비율을 뜻하는 것으로서 원칙적으로 개개 토지의 소재지, 종류, 품등 등에 따라 달라지는 것이 아니고, 원상 판시와 같이 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중

17) 이영호·이상균·금각보, 전제서, p.12.
18) 나상수·고규봉·이홍규, 감정평가실무강의, 리복스, 2008, p.360.
19) 김경환·손재영, 부동산경제학, 건국대학교 출판부, 2011, p.214.
20) 리스크프리미엄을 포함한 요구수익률이 해당 자산의 투자로 발생하는 미래수익을 현재가치로 환산하는 할인율이다(김경환·손재영, 전제서, p.212.).
21) 균형상태에서 부동산가치의 상승률이 임대료의 상승률과 같으므로 부동산가치상승률로 상징할 수도 있다.
22) 김경환·손재영, 전제서, p.229.
23) 이영호·윤동진, "수익환원법에 적용되는 자본환원율 산정에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012 제51집, p.174.
24) 2000. 6. 23. 선고 2000다12020 판결.

금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정되어지는 것이며, 따라서 위와 같은 방식에 의한 임료산정 시 이미 기초가격이 구체적인 개개의 부동산의 실제 이용상황이 참작되어 평가·결정된 이상 그 기대이윤을 산정함에 있어서 다시 위 실제 이용상황을 참작할 필요는 없는 것이다(대법원 1994. 6. 14. 선고 93다 62515 판결 참조).

판례를 살펴보면, 먼저 대법원은 '기대이윤이란 임대할 부동산을 취득함에 있어 소요되는 비용에 대한 기대되는 이익의 비율을 뜻하는 것'으로 투자자금에 대한 이자성격의 요구수익률로 파악하고 있다. 그러므로 기대이윤은 '원칙적으로 개개 토지의 소재지, 종류, 품등 등에 따라 달라지는 것이 아니다. 시중금리 등을 참작하여 결정되는 것으로 '임료 산정 시 이미 기초가격이 구체적인 개개의 부동산의 실제 이용상황이 참작되어 평가·결정된 이상 그 기대이윤을 산정함에 있어서 다시 위 실제 이용상황을 참작할 필요는 없는 것이다.'

3) 판례에 대한 비판

이러한 대법원의 견해는 기대이윤을 이자율로 보는 것이다. 이는 원심법원이 기대이윤을 임료율로 본 것을 부인한 것이다. 그러나 기대이윤을 임료율이 아닌 이자율로 보는 것은 합리적이지 않고 경제원리나 평가이론에 반하는 것이다.

기대이윤은 적정임대료를 계산하기 위하여 부동산에 투자된 자본액에 곱하는 임대수익율이다. 투자자본액에 임대수익률을 곱하면 임대수익이 나오고 이자율을 곱하면 이자가 나오는 것이다. 임대수익이 이자와 같은 것인가? 자본이 투자된 부동산은 실물이므로 원본 가치가 항상 변화한다. 시장참여자 특히 적산

법이 상정하는 임대부동산공급자는 예금과 같이 원금반환을 전제로 한 이자를 부동산투자자본에 대하여 기대하지 않는다. 임대부동산 소유자는 임대소득율과 자본이득율을 합한 기대수익률이 위험을 고려한 이자율²⁵⁾(무위험 이자율 + 리스크 프리미엄)을 상회하면 만족할 것이고 신규투자자도 기꺼이 투자할 것이다. 그러므로 기대이윤은 위험을 고려한 이자율인 요구수익률에서 자본이득률을 차감한 것이 이자율이나 요구수익률 자체는 아니다.

물론 자본이득이 예상되지 않는 안정적인 시장에서는 기대이윤이 이자율이나 요구수익률과 같을 수는 있다. 그렇다 하더라도 기대이윤은 토지의 소재지, 종류, 품등에 따라 다를 수밖에 없다. 토지의 위치, 용도, 개별적 특성에 따라 수익과 가치의 변동을 달리하므로 위험수준이 상이하고 그에 따라 리스크 프리미엄이 달라지기 때문이다.

예를 들어 농지의 경우 답 1마지기(약 200평)에 보통 쌀 4가마가 생산되며 현물 임대료, 생산물 지대가 쌀 1가마니 수준이다. 쌀 80kg 1가마 약 18만원²⁶⁾에 부가적 수익을 2만원 정도 계상하면 답 200평의 지대가 약 20만원이므로 답의 지대는 약 1,000원/평이다. 이런 평균적 생산성을 갖는 답의 가격은 최저 20,000원/평 수준에서 최고가는 거의 제한을 두기 어렵고 대도시근교 답은 1,000,000원/평도 흔하다. 필요제경비를 고려하지 않는다면 기대이윤은 0.1%-5% 수준인 것이다. 다른 토지의 경우도 이와 같이 토지의 위치, 종류, 품등 등에 따라 가격도 다르고 기대이윤(임대수익률)도 다양한 것이 경제원리에 부합하는 것이다. 이것이 부동산시장의 현실이며 시장참여자의 상식이다. 원심이 기대이윤을 임료율로 파악한 것은 이러한 인식에 기초한 것인데 대법원은 임료율과 이자율을 혼동하는 듯한 논지를 전개하고 있다.

25) 보통 요구수익률이 된다.

26) 정부는 2013. 12. 5. 쌀 목표가격을 80kg 한가마당 179,600원으로 정했다고 밝혔다.

그러나 이는 도로부지의 부당득금 산정을 위한 평가에 한정된 논지일 수도 있으므로 미불용지의 임대료평가에서 도로의 경우에 대하여 다시 살펴보기로 한다.

IV. 미불 도로부지의 임대료 평가방법

1. 개요

미불 도로부지의 임대료 평가는 사유도로의 부당이득금반환청구 소송의 부당이득금 산정을 위한 감정평가이다. 이 평가를 위해서는 먼저 사유도로가 미불용지라고 판단되어야 한다.

미불 도로부지라도 피고의 시효취득, 사용수익권포기의 항변이 받아들여지면 감정평가의 대상이 되지 않는다. 이러한 항변이 받아들여지지 않으면 구체적으로 임대료 평가가 문제가 된다. 이 경우 임대료 평가는 적산법에 의하여 평가하게 된다.

그러므로 기초가격, 기대이율과 필요제경비를 각각 구하여야 하는 것이다. 이러한 순서에 따라 미불 도로부지의 임대료 평가문제를 살펴보겠다.

2. 미불 도로부지의 법적 성격 판단

미불용지는 “중전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지”²⁷⁾이다.

도로부지가 미불 도로부지로 임대료 평가의 대상이 되려면 먼저 사유도로가 사도법상 사도나 사실상의 사도가 아닌 공도이어야 한다. 공도는 도시관리계획에 따라 도로로 결정되어 사용하는 도로로 국가나 지방자치단체가 시행, 점유하는 도로이어야 한다. 도시관리계획으로 결정된 도로라 하더라도 공단이나 주택단지를 조성하기 위하여 분할된 도로는 사실상의 사도로 인정되므로 미불도로에서 제외되어야 한다.

사실상의 사도로 인정되는 경우에는 법원은 국가나 지방자치단체의 점유를 인정하지 않거나 점유를 인정하더라도 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로로 부당이득이 없는 것으로 판단한다.

점유기관은 흔히 시효취득을 주장한다. 시효취득이 인정되면 등기부상 소유자는 소유권을 상실하므로 임료청구가 기각된다. 시효취득은 자주점유의 인정이 핵심적인 쟁점이다. 소유의 의사가 인정되는 점유하려면 타인의 소유라는 것을 알고 이를 수락하는 점유이어서는 안 된다. 그러나 공공사업 시행 당시에 소유권을 적법하게 취득하였을 가능성을 배제할 수 없다고 보이는 경우에는 자주점유의 추정 인정된다.²⁸⁾

시효취득의 항변 외에 무상사용권 수여나 배타적 사용수익권 포기의 항변이 자주 행사된다. 공공사업시에 무상사용권을 수여하였거나 배타적 사용수익권을 포기하였다면 임료청구는 기각될 것이다. 대법원은 배타적 사용수익권의 포기로 해석되는 경우와 그 승계의 경

27) 토지보상법 시행규칙 제25조 제1항.

28) 대법원은 2010. 10. 14. 선고 2008다9228 판결.

국가나 지방자치단체가 취득시효의 완성을 주장하는 토지의 취득절차에 관한 서류를 제출하지 못하고 있다고 하더라도, 그 토지에 관한 지적공부 등이 6·25 전란으로 소실되었거나 기타의 사유로 존재하지 아니함으로 인하여 국가나 지방자치단체가 지적공부 등에 소유자로 등재된 자가 따로 있음을 알면서 그 토지를 점유하여 온 것이라고 단정할 수 없고, 그 점유의 경위와 용도 등을 감안할 때 국가나 지방자치단체가 점유 개시 당시 공공용 재산의 취득절차를 거쳐서 소유권을 적법하게 취득하였을 가능성도 배제할 수 없다고 보이는 경우에는, 국가나 지방자치단체가 소유권 취득의 법률요건이 없이 그러한 사정을 잘 알면서 토지를 무단점유한 것이 입증되었다고 보기 어려우므로, 위와 같이 토지의 취득절차에 관한 서류를 제출하지 못하고 있다는 사정만으로 그 토지에 관한 국가나 지방자치단체의 자주점유의 추정이 번복된다고 할 수는 없다(대법원 2005. 12. 9. 선고 2005다33541 판결, 대법원 2007. 12. 27. 선고 2007다42112 판결 등 참조).

우 부당이득반환청구를 인정하지 않는다.²⁹⁾

일단의 주택지 조성사업 시 개설된 도로나 무상제공에 동의한 토지, 기부채납하거나 보상금을 지급하였으나 등기하지 아니한 도로부지의 경우도 배타적 사용수익권을 포기한 도로부지와 유사한 논리로 부당이득금 반환청구가 인정되지 않는다.³⁰⁾

3. 기초가격의 결정

미불 도로부지의 기초가격은 일반적인 적산법에서와 같이 도로부지의 시장가치이다. 그러나 도로는 시장성이 없으므로 시장가치를 직접적으로 구할 수는 없다. 도로가 가치를 실현하는 때는 도로가 폐지되거나 보상되는 경우이다. 도로의 폐지는 매우 드문 실정이므로 보상가가 시장가치를 대표하게 된다. 「토지보상법」 시행규칙 제25조 제1항은 “중전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다. 다만, 중전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 알 수 없는 경우에는 편입될 당시의 지목과 인근 토지의 이용상황 등을 참작하여 평가한다.”고 규정하고 있다. 또한 “편입당시의 지목·실제용도·지형·지세·면적 등의 개별요인을 고려하여야 하며, 가격시점은 계약체결당시를 기준으로 하고 공법상의 제한이나 주위환경 그 밖에 공공시설 등과의 접근성 등은 중전의 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하거나 당해 공익사업의 시행에 따른 절차 등으로 변경 또는 변동이 된 경우 외에는 가격시점 당시를 기준으로 한다.”³¹⁾ 그런데 공도로 편입된 지 오래된 경우가 일반적이어서 편입당시의 상황을 파악하는 것이 어렵다. 이런 경우에는 동일 지목의 토지를 기준으로 평가하고 동일지목의 토지가 없는 경우에는 인근의 표준적인 이용상황을 기

준으로 개발이익을 배제하여 평가하도록 보충적으로 규정하고 있다.

법원은 감정명령시에 편입당시의 상황을 파악하기 어렵기 때문에 도로로 제한받는 상태와 도로로 제한받지 않는 상태를 각각 상정하여 평가하도록 하는 경우가 많다. 이 때 도로로 제한받는 상태를 상정하여 평가한다는 것은 공도로의 편입당시의 이용상황이 도로인 경우이다. 공도로의 편입당시에 도로였다면 논리적으로 그 도로는 사도였다고 하여야 할 것이다.

사실상의 사도에 대하여 인근토지 평가액의 1/3 이내로 평가³²⁾하므로 공도로의 편입당시의 이용상황이 사실상의 사도인 경우는 그 사도에 접한 토지를 상정하여 평가한 금액의 1/3 이내로 평가해야 할 것이다. 이 경우에 당해 공도의 개설로 인한 개발이익은 배제되어야 한다.

현재의 도로가 사실상의 사도이면 보상대상이 되지 않고 부당이득반환청구 대상도 되지 않는다. 사실상의 사도가 공도에 편입되면 사실상의 사도로 인근토지의 1/3 이내로 보상한다. 공도로 편입당시의 이용상황이 사실상의 사도인 미불용지는 편입당시의 인근 토지의 1/3 이내로 평가해야 한다. 이 경우 부당이득이 있는지가 논란이 될 수 있다. 기대이율을 어떻게 결정해야 할 것인가의 문제이기도 하다.

4. 기대이율의 결정

미불도로부지는 시장성이 없으므로 기초가격은 보상평가규정에 따라 평가하는데, 임료를 결정하기 위한 순임료율인 기대이율도 시장에서 구할 수 없다. 그렇다고 미불용지에 대한 「토지보상법」상의 기대이율에 대한 규정

29) 대법원 1998. 5. 8. 선고 97다52844 판결.

30) 김영화, 전개논문, pp.20-22.

31) 토지보상평가지침 제32조 제2항.

32) 토지보상법 시행규칙 제26조 제1항.

이 있지도 않다. 그러므로 미불용지의 기대이율은 이론적으로 판단되어야 한다. 미불용지의 보상이 현행법상 강제되지 않아 부당이득금반환청구소송을 통해 보상을 간접적으로 강제하고 있는 것이 현실이다. 그러나 부당이득금반환청구소송의 승소에도 불구하고 국가나 지방자치단체의 예산상의 문제로 장기간 보상이 지연되고 부당이득금으로 임대료만 지불되고 있는 실정이다.³³⁾ 그렇다면 임대료 또한 정당한 보상이라는 차원에서 접근되어야 할 것이다. 부당이득금 청구가 보상의 간접적 강제 수단인 동시에 동시인 장기미보상 상태에서 하에서 실질적으로 부분적인 보상의 청구라는 측면에서 더욱 그러하다. 그러면 정당한 보상이라는 차원에서 임대료는 어떻게 결정되어야 하는가?

임대료와 시가의 시장에서의 균형이라는 차원에서 접근할 수 있을 것이다. 임대료가 일정한 균형시장에서의 임대료와 시장가치의 관계는 다음과 같다.

$$V = a / r$$

(V : 시장가치, a : 순임료, r : 환원이율)

$$a = V \times r$$

$$\begin{aligned} \text{실질임료} &= \text{순임료} + \text{필요제경비} \\ &= \text{시장가치} \times \text{환원이율} + \text{필요제경비} \end{aligned}$$

여기서 환원이율은 임대료 산정이라는 측면에서 순임료율로서의 기대이율로 전환될 수 있다. 성장하는 시장에서 임대료증가율³⁴⁾을 g라고 하면 제3장에서 보았듯이 다음의 등식이 성립한다.

$$V = a / (r-g)$$

$$a / V = r - g$$

$$\begin{aligned} \text{기대이율} &= \text{순임료율} = \text{임대소득율} \\ &= \text{요구수익률} - \text{자본이득률} \end{aligned}$$

여기서 요구수익률은 부동산의 위험을 감안한 이자율로서 자본수익률이다.

그런데 미불 도로부지는 토지보상법상 편입 당시의 이용상황(특성)을 상정하여 평가하므로 그 위험율과 자본이득율 또한 이용상황별로, 부동산의 특성에 따라 달라진다. 부동산의 위치, 용도, 개별특성, 품등에 따라 위험률과 자본이득률이 상이하므로 임대소득률, 기대이율도 달라진다. 그런데 자본이득률은 주로 위치, 주위환경, 용도지역 등 지역적 요인에 의해 결정되는 측면이 크며 위험은 지역적 요인과 이용상황 등 개별적 요인 모두에 의해 영향을 받는다. 따라서 미불 도로부지는 보상평가규정에 따라 기초가격을 결정하듯이 편입 당시의 이용상황 등 개별요인과 현재의 용도지역과 지역요인을 전제로 기대이율을 결정하여야 한다.

환원이율이나 기대이율은 시장에서 조사되어야 하지만 부동산시장의 불완전성과 자료수집의 곤란성으로 인하여 「토지보상평가지침」에서 기대이율에 대하여 토지 용도별, 이용상황별로 그 수준을 제시하고 있다.

「토지보상평가지침」상의 기대이율적용기준율표는 종전의 획일적이고 단순한 기대이율 적용기준³⁵⁾을 세분화하고 이용상황별로 구체화하여 제시하므로 토지의 기대이율 적용의 곤란성을 상당히 해소해 왔다. 이는 이론적으로도 토지의 종류와 이용밀도 등에 따라 임대

33) 박성규(2013)는 종전 이용상황 기준의 미불용지 보상이 보상유인을 왜곡시킨다고 지적한다. 장기간 낮은 임대료로 부당이득을 반환하는 것 또한 보상유인을 왜곡시키는 주요한 요인이다.

34) 균형시장에서 임대료상승율은 부동산가치상승율과 같고 이는 자본이득율이다.

35) 2003. 2. 14. 개정 전 「토지보상평가지침」 제49조 제4항은 기대이율은 당해지역 및 대상토지의 특성을 반영하는 이율로 정하되 이의 산정이 사실상 곤란한 경우에는 1. 대(상업용) 및 이와 유사한 토지 : 연 8퍼센트 이내 2. 대(주거용 및 주상복합용) 및 이와 유사한 토지 : 연 5퍼센트 이내 3. 전·답 및 이와 유사한 토지 : 연 2퍼센트 이내 4. 임야 및 이와 유사한 토지 : 연 1퍼센트 이내로 규정했다.

소득율이 높은 용도 및 최유효이용의 경우 높은 기대이율을 적용하고 임대소득률이 낮은 임야, 전, 답 등과 저밀도, 임시적 이용의 경우 일수록 낮은 기대이율을 적용하여 이론적 기대이율에 부합하는 진일보한 것이다.

그러나 기대이율(즉 임대소득률)은 요구 수익률에서 자본이득률을 차감한 것이며 요구 수익률은 무위험이자율에 리스크프리미엄을 가산하여 결정된다는 측면에서 장기이자율 수준이 변하는 것에 따라 변화되어야 한다. 그러나 기대이율적용기준율표는 이자율의 장기적 변화를 반영하지 않고 단지 범위로만 제시하여 금융자본시장의 변동을 반영하지 못하는 한계를 갖고 있다. 「토지보상평가지침」상의 기대이율적용기준율표가 2003년에 제정되어 10년이 흘렀고 특히 금융위기 이후 초저금리 상황이 장기화되고 있는 현실에서 그 부적합성이 부각되고 있다. 그럼에도 불구하고 부동산임대소득률은 금융시장의 흐름보다는 장기적, 안정적인 성격을 보임으로써 저밀도 이용의 경우에는 여전히 유효한 적합성을 유지하고 있다.

다음으로 공도로 편입당시의 이용상황이 도로, 즉 사실상의 사도인 경우에는 기대이율을 어떻게 결정해야 할 것인가? 이에 대하여 0%, 1%, 2.5%, 인근 토지기준 등 다양한 주장이 제기될 수 있다.

1) 부당이득부정설(0%설)

대부분의 사실상의 사도에 대하여 법원이 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로나 사용수익권을 포기한 도로로 해석하여 임료청구를 인정하지 않는 논리를 적용하면 도로기준의 경우 대부분 부당이득을 인정하지 않게 될 것이다. 이렇게 되면 부당이득반환 청구가 기각이 되어 부당이득반환 청구를 통하여 미불용지 보상을 간접적으로 강제하려는 기본적인 취지가 몰각된다. 미불용지가 편입당시에 도로이든 아니든 보상이 되어야 한다

는 측면에서 이것은 문제이다.

2) 1%설

기대이율적용기준율표로 개정되기 이전의 토지보상평가지침 제49조 제4항 제4호가 임야 및 이와 유사한 토지를 연 1% 이내로 규정한 취지에 따라 1%를 적용하여야 한다는 실무적 입장이 있다. 앞서 살펴본 기대이율에 대한 대법원 판례(2000다12020 판결)의 사안에서도 감정인은 도로기준의 경우 기대이율을 1%로 하였다. 그러나 이러한 입장은 도로가 왜 임야와 유사한 토지로 해석해야 하는지에 대한 논거가 없다. 그리고 토지보상평가지침의 개정으로 해당 규정이 없어져서 최소한의 근거도 사라졌다. 이 주장은 사실상 부당이득부정설의 입장에 동조하면서 그 문제점으로 지적된 바를 수용하여 최소한의 형식적 임료를 산정하려는 입장이라 할 수 있다. 미불용지가 편입당시의 이용상황에 상관없이 보상이 되어야 하고 부당이득반환 청구로 미불용지 보상을 간접적으로 강제하는 현실을 반영하여 최소한이라도 임료가 산정되어야 한다는 측면에서는 일면 타당성이 있다. 그러나 이는 정책적 타협의 논리이지 합리적이고 정당한 가치평가의 이론적 근거를 갖지 않는 것이다.

3) 2.5%설

이 입장은 국유재산법 시행령 제29조 제1항 제3호에 따라 행정재산을 사용허가한 경우에 행정목적으로 사용하는 경우에는 1천분의 25이상의 요율을 해당재산의 가액에 곱한 금액으로 사용료를 산출한다는 규정을 따른 것이다. 그러나 미불 도로부지는 사유로 행정재산을 사용허가하는 경우가 아니기 때문에 무리한 유추적용이라 하겠다. 다만 동 규정은 참고자료로 활용 할 수 있을 것이다. 실무에서는 기대이율적용기준율표상 대부분 용도의 임시적 이용에 해당하는 중용적인 기대

이율이어서 많이 적용하고 있다. 이 입장 역시 가치평가의 이론적 근거를 결여하고 있다.

4) 인근 토지 기준

앞서 정리한 기대이율에 대한 이론을 적용하면, 편입당시 사실상의 사도인 경우에는 편입당시 인근토지의 1/3 이내로 평가하므로 보상가치를 기준으로 할 경우 요구수익률이나 자본이득률은 그 기준이 되는 인근토지와 같다. 그러므로 최유효이용의 균형상태 하의 기대이율(임대소득율)도 인근 토지와 같아야 할 것이다. 그러나 기대이율은 항상 최유효이용을 상정하여 결정되는 것이 아니라 현실의 이용상황 하에서의 임대소득율이 기준이 되어야 하므로 평가의 기준이 된 인근토지의 현실적인 임대소득률을 따라야 할 것이다.

인근토지를 기준으로 기대이율적용기준표를 적용하는 경우에 토지용도와 실제이용상황을 어떻게 상정할 것인가가 문제로 된다. 토지용도는 최유효이용을 기준으로 분류하므로 편입 당시의 지목이나 이용상황에 관계없이 현재의 인근지역의 표준적 이용과 최유효이용을 판단하여 결정해야 할 것이다. 실제이용상황은 편입 당시의 이용상황을 상정하면 대부분 나지일 것이다. 그러나 편입 당시의 이용상황을 상정하는 취지가 편입 당시의 가로조건, 지목, 형상, 지세 등을 전제한다는 것이고 용도자체는 주변환경의 변화에 따라 지역적으로 변화하는 것이다. 그렇다면 실제이용상황을 개발이익이 배제된 후면지의 표준적 이용이라 할 수 있는 임시적 이용으로 상정하는 것이 적정할 것이다.

김영화(2004)는 이런 문제에 대하여 “원지목별 기대이율과 인근 환경의 기대이율을 산술평균하여 기대이율을 산정하는 것이 합리적이라 생각한다.³⁶⁾” 이러한 접근법도 현실적 타당성이 있다. 다만 산술평균보다는 임시적 이용을 상정하는 것이 일관성이 있고 논리적

이라 생각된다.

한편, 이러한 논리는 기대이율에 대한 대법원의 견해(2000다12020 판결)가 미불 도로부지의 기대이율 결정에 한정된 경우에는 부분적으로 타당할 수도 있다는 점을 시사한다. 대법원은 기초가격결정에서 고려한 토지 이용상황을 기대이율결정에서 다시 고려할 필요 없다는 일반이론적인 대전제에서는 틀렸다. 그러나 미불도로부지의 경우에 편입당시의 이용상황을 상정하여 평가하고 편입당시의 이용상황이 도로인 경우에는 인근토지의 1/3 이내로 평가하므로 기대이율 또한 편입당시 인근토지의 이용상황을 기준으로 결정된다는 점에서 편입당시의 이용상황이 도로이든 아니든 큰 차이가 날 수 없는 것이기 때문이다.

이러한 다양한 논의는 편입 당시의 이용상황의 상정하여 평가하는 미불도로부지의 임대료 평가의 어려움을 반영하고 있다.

V. 결 론

미불용지의 권리구제는 일차적으로 부당이득금 반환청구소송의 결과에 의하여 좌우된다. 미불용지의 부당이득금 반환청구소송은 미불용지의 임대료평가를 통해서 그 부당이득금을 산정하므로 미불용지의 임대료평가는 소송감정에서 중요한 비중을 차지하고 있다. 그러나 미불 도로부지의 임대료 평가는 도로부지의 법적 성격의 다양성과 시장성 없는 도로의 임대료 평가라는 면에서 어려움을 내포하고 있다.

미불용지에 대한 적정한 임대료 평가를 위해서는 먼저 도로부지의 법적 성격이 파악되어야 한다. 다음으로 시장성이 없는 물건의 임대료 평가방법인 적산법의 적용에 있어서 기초가격과 기대이율에 대한 이론적 정립이

36) 김영화, 전제논문, p.33.

필요하다. 그러나 기초가격과 기대이율의 성격에 대한 이론상 및 실무상의 논란이 계속되고 있다. 기초가격이 정상가격인가에 대해서 다양한 견해가 제시되었으며 기대이율에 대해서도 「토지보상평가지침」상의 기대이율적용기준율표를 적용하는 임대수익률이론과 대법원 판례(2000다12020호)에 근거한 일반적 수익률이론이 대립하고 있다. 본 논문은 미불 도로부지의 적산임료산정에서 제기되는 이러한 이론상의 문제를 정리하고자 한 것이다.

본 논문은 기초가격을 시장가치로, 기대이율을 임대소득률(순임료율)로 파악했다. 성장하는 부동산시장에서 부동산의 위험을 감안한 요구수익률에서 자본이득률을 차감한 것이 임대소득률과 같아야 한다는 이론적 전제 위에서 부동산의 특성에 따라 상이한 기초가

격과 기대이율이 성립하는 것을 확인하고 대법원 판례(2000다12020 판결)의 기대이율에 대한 이론적 오류를 밝혔다. 미불 도로부지의 기초가격은 보상규정에 따라 편입당시의 이용상황을 상정하여 평가하므로 기대이율도 그에 따라야 하는데 편입당시의 이용상황이 도로라도 인근토지의 1/3 이내로 평가하므로 기대이율도 인근토지에 따라 결정되어야 한다. 따라서 편입당시의 이용상황이 도로이든 아니든 기대이율에서 큰 차이가 나지 않게 된다는 점을 지적했다. 이는 대법원 판례가 미불 도로부지에 한정된 경우에는 결과적으로 타당할 수 있다는 점을 시사한다. 실무적으로 기대이율적용기준율표상 토지용도는 인근지역의 최유효이용을 상정하고 실제이용상황은 임시적 이용을 적용하는 것이 적정하다고 주장하였다.

參考文獻

- 임호정, “도로부지의 보상평가방법”, 감정평가연구, 한국감정평가협회, 2002, 제12집 제1호.
- 임호정, “도로부지의 보상평가방법에 관한 연구”, 감정평가연구, 한국감정평가협회, 2003, 제13집 제1호.
- 임호정, “도로에 의한 사권제한과 권리구제”, 감정평가연구, 한국감정평가협회, 2004, 제14집 제1호.
- 김민정, “도로부지의 보상기준에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2003.
- 김형근·이재우, “도로부지 보상행정 개선을 위한 기초연구 : 대전광역시 동구청을 사례로”, 감정평가학
논집, 한국감정평가학회, 2009, 제8권 제1호.
- 박성규, “미불용지 소유자 권리구제에 관한 연구”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2013, 제23집 제2호.
- 권오순, “적산법에 관한 고찰”, 감정평가연구, 한국감정평가협회, 2003, 제13집 제2호.
- 이효주·문소연, 입로평가방법에 관한 연구, 한국부동산연구원, 2008.
- 방경식, “부동산평가 적산법의 기초가격 산정 일고찰”, 감정평가논집, 한국감정평가학회, 2009, 제8권
제1호.
- 이영호·이상관·금각보, 적정기대이율 산정에 관한 연구, 한국부동산연구원, 2010.
- 김영화, “미불 도로부지의 부당이득금 반환소송 감정에 관한 연구”, 감정평가, 한국감정평가협회, 2004,
제60호.
- 김용민, “부동산평가법제의 개선에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 안정근, 부동산평가기론, 양현사, 2009.
- 나상수·고규봉·이홍규, 감정평가실무강의, 리복스, 2008.
- 김경환·손재영, 부동산경제학, 건국대학교 출판부, 2011.
- 이영호·윤동건, “수익환원법에 적용되는 자본환원을 산정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회,
2012, 제51집.
- 전혜정, “주택 전세/매매가격비율 변동분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 전장현, “관습법상 법정지상권의 성립요건과 건물소유권의 보호에 대한 고찰”, 부동산학보, 한국부동산
학회, 2012, 제51집.
- 임영인, “수도권 주택전세가격 변동률에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회,
2012, 제51집.