

선하지 관련 보상평가방법과 향후 연구과제

글. 박귀경 (감정평가법인 대일감정원 감정평가사)

① '선하지'라 함은 송전선로의 양측 최외선으로부터 수평으로 3m(택지 및 택지에 정지로서 전기설비기준 제140조에서 정하는 전압별 축방이격거리를 한도로 3m를 초과하는 부분이 건축물 등의 보호 등에 있어서 필요하다고 인정되는 경우에는 그 초과부분을 포함한 거리)를 수평으로 더한 범위 안에서 정한 직하의 토지 중 지지물의 용지를 제외한 토지를 말한다(「선하지의 공중부분 사용에 따른 손실보상평가지침」제3조). 여기서 '지지물'이란 목주·철주·철근 콘크리트주 및 철탑과 이와 유사한 시설물로서 전선·약전류전선 또는 광섬유케이블을 지지하는 것을 주된 목적으로 하는 것을 말한다.

I. 시작하며

사실 1970년대 초까지는 공중의 송전선로 통과가 토지의 이용에 방해되지 않는다는 인식하에 보상을 실시하지 않았다. 이후 1970년대 후반부터 1980년대 초까지는 철탑부지에 대하여 지가의 30%수준에서 보상을 실시하다가 1980년대 말부터 송전선로가 공중으로 통과하는 경우 현재의 토지이용에 저해가 없더라도 공중공간의 잠재적 이용가치를 저해하는 것으로 사회인식이 바뀌게 되어 신설 송전선로 선하지에 대해 보상이 가능하게 되었다. 1990년 후반부터 용지매수규정을 제정하여 신설 및 이설 송전선로 선하지에 대해 보상이 가능하게 되었고, 1990년대부터 지가상승과 소유권에 대한 권리의식 신장으로 미보상 선하지 철거 및 부당이득금 반환을 요구하는 민원과 소송이 시작되었으며, 대법원 판례(대법원 94다54283 선고, 1996.5.14판결, 대법원 2001다61869 선고, 2003.11.14 판결 등)도 공중공간의 사용에 상응하는 구분지상권의 상응하는 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판시하였다. 1984년 "구분지상권"의 개념이 공식적으로 등장하고, 2003년에는 「선하지의 공중부분 사용에 따른 손실보상평가지침」이 마련되어 오늘에 이르고 있다. ② 2005년부터는 기설선하지 실시계획승인 후 보상이 가능하도록 하고 있다.

토지는 제한된 공급으로 토지의 부족현상이 심화되어 지하공간과 공중공간을 적극적으로 활

② 서울행정법원의 판결에서는 손실보상은 원칙적으로 토지소유자 또는 관계인에게 개인별로 행하여야 한다고 토지보상법 제61조, 64조를 들어 판시하고 있고, 사건의 지상권 소멸에 대한 손실보상금에 대하여 토지보상법 시행규칙 제31조 1항에 따라 지상권이 없는 상태의 기초가격에 이 사건 지상권의 설정으로 인한 입체이용저해율을 적용하여 평가한 것이 적정하다고 판결(사건번호 2005구합15557, 2006.03.10선고)

용하는 토지의 입체적 이용의 필요성은 점점 증가하고 있다. 그러나, 우리 민법 제212조의 토지소유권의 범위에 대하여 새로운 견해가 생겨나고, 지하철도 및 송전선로에 설정하는 구분지상권의 성격에 대하여 감정평가사들 간에 의견이 나뉘고 있다. 실무상 소유권 외의 권리에 대한 손실보상은 그 권리를 별도로 평가하지 아니한 채 소유자 등 관계 당사자 사이에서 해결하는 것으로 처리하여 왔으나, 행정지방법원 판결^②에서 별도로 보상평가 하도록 판결하였고, 수용위원회 등에서 별도로 보상평가를 요청하는 경우가 증가하고 있으므로 기 설정된 구분지상권의 평가방법에 대한 보상평가 기준에 대한 연구와 이에 대한 구체적인 경우의 규정마련이 시급한 실정이다.

본고는 먼저 제II장에서 공중부분 사용에 따른 보상평가방법에 대하여, 제III장에서는 선하지의 보상평가방법에 대하여, 제IV장에서는 논란이 되고 있는 구분지상권의 평가방법에 대하여 살펴보고자 한다. 끝으로 제V장에서는 선하지 등의 보상평가방법의 한계와 향후 연구과제에 대하여 살펴보고자 한다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 토지보상법이라 한다.), 「토지보상평가지침」(이하 토보침이라 한다.), 「선하지의 공중부분 사용에 따른 손실보상평가지침」을 기준으로 살펴보았으며, 다만 기 설정된 구분지상권의 평가방법에 대한 평가방법과 향후 연구과제에 대하여는 개인적인 견해가 포함된 것임을 조심스럽게 밝힌다. 사실 선하지 등의 보상평가와 관련하여 기 설정된 구분지상권 보상평가방법에 대하여 견해의 대립이 있어 이에 대하여 한번쯤 공론화 하여 가장 적절한 방법을 모색해보고자 하는 작은 바람에서 출발하여 주변의 추천으로 기고하게 된 것으로 부족한 부분에 대하여 넓은 마음으로 이해하여 주시길 바란다.

II. 선하지 공중부분 사용에 따른 보상평가

1. 선하지의 공중부분 사용에 대한 개요

일반적으로 발전소의 구내에 변압기(승압용 변압기)를 설치해서 장거리 송전에 어울리는 적당한 수준의 전압(154kV~345kV) 또는 초고압(765kV)으로 송전단 전압을 승압하고, 이것을 송전선

로를 통해 송전용 변전소나 수용가 부근의 변전소에 일괄해서 송전하게 된다. 부하에 따라서는 직접 이 높은 전압으로 수전하는 경우(포항제철 등)도 있으나, 일반적으로는 송전선로를 따라 여러 단계의 변전소를 거치면서 단계적으로 전압이 낮추어져서 최종적으로 배전용 변전소에 이르게 된다. 배전용 변전소에서는 다시 변압기(강압용 변압기)를 사용해서 전압을 배전용 전압(주로 22.9kV)으로 낮추어서 배전선로로 보내고, 이 배전선로에서 주상변압기를 통하여 220V로 변환되어 가정에까지 들어오게 되는 것이다. 이처럼 발전소에서 발전된 전기를 송전선을 따라 산을 넘고 강을 건너 논밭을 지나 변전소를 거치고 나서도 농촌과 도시를 순회하며, 때로는 지중매설되기도 한다.

송전선의 설치로 인한 토지의 이용에 가장 큰 감가요인 및 장애요인은 특별고압 가공전선과 건조물의 접근상태에 따라 받게 되는 건축의 금지 또는 제한이다. 전기설비기술기준의 판단기준(지식경제부 공고 제2010-1호, 2010.01.08)제126조(특고압 가공전선과 건조물의 접근)제1항 각호3에서는 건조물과의 이격거리에 대하여 규정하고 있다. 또한 과전류로 인한 감전사고의 위험과 경관이 저해되어 위험시설로 인식되어 소유권자는 심리적·정신적 부담감으로 인한 피해로 인식되고 있으며, 보상이 이루어져도 송전선로는 설치하되, 등기부상 구분지상권 설정은 하지 말아달라는 민원이 있을 정도로 구분지상권 설정자체를 꺼려하는 경우도 있다.

선하지 보상제도의 변천과정을 살펴보면 1980년대까지는 공중의 송전선의 통과가 토지의 이용에 피해가 없다는 인식하에 선하지는 보상을 실시하지 않았으나, 1990년대 미보상 선하지 및 철탑부지의 철거 및 보상 소송이 급격히 증가하면서 사회적 인식의 전환과 보상을 추진해야 한다는 인식하에 선하지 보상의 필요성이 대두되었고, 2003년 2월 감정평가협회에서 선하지의 공중사용에 따른 손실보상 평가지침을 제정하게 되었다. 한편 전원개발촉진법을 개정하여 시설 전력시설 부지의 권원확보사업에 대한 실시계획승인조항을 신설하여 2005년 3월부터 시설 선하지에 대하여 실시계획 승인 후 보상을 추진하게 된 것이다. 전력설비는 국가의 입장에서는 중요한 기간시설이나, 토지소유자의 입장에서는 혐오 및 위험시설로 인식됨에 따라 무조건적 반대를 하거나 동의하더라도 지중화를 요구하고 경관저해 및 지가하락에 대하여도 보상을 요구하면서 민원도 점점 조직화 되어가고 있다.

2. 선하지의 공중부분 사용에 대한 보상

가. '전원개발촉진법'에 의한 실시계획의 승인

전원개발촉진법 제5조(전원개발사업 실시계획의 승인)에서는 전원개발사업자는 전원개발사업 실시계획을 수립하여 지식경제부장관의 승인을 받아야 한다고 규정하고 있으며, 제6조의 2(토지수용)에서는 전원개발사업에 필요한 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있으며, 제5조에 따른 실시계획의 승인·변경승인 및 고시가 있는 때에는 「토지보상법」제20조제1항에 따른 사업인정 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 보는 의제 규정이 있다. 또한 토지 등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용하도록 하고 있다.

나. '전기사업법'에 의한 토지 위의 공중 사용

제89조(다른 자의 토지 위의 공중 사용)에서는 전기사업자는 그 사업을 수행하기 위하여 필요한 경우에는 현재의 사용방법을 방해하지 아니하는 범위에서 다른 자의 토지 위의 공중에 전선로를 설치할 수 있다. 이 경우 전기사업자는 미리 그 토지의 소유자 또는 점유자와 협의하여야 하도록 규정하고 있으며, 구분지상권의 존속기간은 「민법」제280조 및 제281조에도 불구하고 송전선로가 존속하는 때까지로 하도록 규정하고 있다.

다. '선하지의 공중부분 사용에 따른 손실보상평가지침'

이 지침은 전기사업법 제89조의 규정에 의하여 전기사업자가 송전선로의 건설을 위하여 토지의 공중부분을 사용하는 경우에 있어서 같은법 제90조의 규정에 의한 손실보상을 위한 평가에 관하여 세부적인 기준과 절차 등을 정하고 있다.

3. 선하지의 공중부분 사용에 대한 보상의 범위

가. '선하지의 공중사용부분 사용에 따른 손실보상평가지침' 제8조

송전선로의 건설을 위한 토지의 공중부분 사용에 따른 사용료의 평가시에 적용할 선하지 면적은 전기사업자가 다음에서 정하는 기준에 따라 산정하여 제시한 면적으로 한다.

- ① 송전선로의 양측 최외선으로부터 수평으로 3m를 더한 범위안의 직하 토지의 면적으로 합을 원칙으로 한다.
- ② 택지 및 택지에정지로서 당해 토지의 최유효이용을 상정한 건축물의 최고높이가 전기설비 기준 제140조제1항에서 정한 전압별 측방이격거리(3m에 35,000V를 넘는 10,000V 또는 그 단수마다 15cm를 더한 값의 거리를 말한다)의 전선 최하높이 보다 높은 경우에는 송전선로의 양측 최외선으로부터 그 이격거리를 수평으로 더한 범위안에서 정한 직하 토지의 면적으로 한다.

사용 전압의 구분	이격거리
35kV	3m
66kV	3.6m
154kV	4.78m
345kV	7.65m
765kV	13.95m

※ 최근 이슈가 되고 있는 765kV 전력선과 건조물과의 이격거리에는 전기설비기술기준에 의거하면 13.95m이며, 한전의 전력설비 설계기준은 여유를 더 감안하여 건설하고 있는 것으로 알고 있다.

나. 35kV를 초과하는 특고압 가공전선과 건조물과 이격거리

「전기설비기술기준의 판단기준」 제126(특고압 가공전선과 건조물의 접근) 제1항에서는 특고압 가공전선이 건조물과 제1차 접근상태로 시설되는 경우에는 다음 각 호에 따라야 한다. 각호 3에서는 사용전압이 35kV를 초과하는 특고압 가공전선과 건조물과의 이격거리는 건조물의 조영재 구분 및 전선종류에 따라 각각 제2호의 규정 값에 35kV을 초과하는 10kV 또는 그 단수마다 15cm를 더한 값 이상일 것을 규정하고 있다.

다. 송전선로의 양측 최외선으로부터 수평으로 3m를 더하는 의미

송전선로의 양측 최외선으로부터 수평으로 3m를 더하는 의미는 전선의 횡진거리(전선이 풍압, 하중 등으로 횡방향으로 이동하는 거리)를 고려하여 실질적으로 전선이 차지하는 공간 범위를 정하기 위함이다. 택지 및 택지에정지로서 당해 토지의 최유효이용을 상정한 건축물의 최고높이가 전기설비기술기준에서 정한 전압별 측방이격거리를 더한 전선 최하높이보다 높은 경우에는 송전선로 양측 최외선으로부터 그 이격거리를 수평으로 더한 범위에서 건축물 이용저해에 대한 보상을 하는 것이다.

4. 선하지의 공중부분 사용에 대한 보상평가의 기준 및 평가방법^④

5. 기설선하지의 공중부분 사용에 대한 보상평가방법

신설 선하지와 동일하게 보고 과거 존속시부터 미래 향후 존속할 때까지 기간 모두를 포함하여 현재 가격시점에 신설한다는 전제하에 선하지의 영구 사용료를 구하는 방법이 있으며, 구

④ 토지보상법 시행규칙 제31조, 토보침 제49조, 선하지의 공중부분사용에 따른 손실 보상평가지침 제4조 참고

체적 평가방법은 과거 존속기간은 과거 사용료 평가방법으로 하고, 향후 미래는 연간 사용료를 계산하여 매년 지급하는 방법과 신설 선하지와 동일하게 사실상 영구 사용료를 지급하는 방법으로 평가할 수 있다.

III. 선하지 등의 보상평가

1. 개정된 토지보상평가지침

토보침 제46조의2(선하지 등의 평가) 규정은 2008.08.12 개정되기 전에는 인근지역에 유사한 제한을 받는 상태로 공시된 표준지 공시지가를 기준으로 합을 원칙으로 하되, 다만 유사한 제한을 받는 상태로 공시된 표준지 공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 그 제한을 받지 아니한

개정전(2008.08.12당시)	개정후
<p>제46조의2[선하지 등의 평가]</p> <p>① 토지의 지상공간에 고압선이 통과하고 있는 토지(이하 "선하지"라 한다)에 대한 평가는 그 제한을 받지 아니한 상태로 평가한다.</p> <p>② 제1항의 규정에도 불구하고 선하지에 구분지상권이 설정되어 있거나, 임대차계약 등을 체결한 경우로서 그 임대차 기간이 도과하지 않은 경우에는 제47조를 준용한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 규정은 토지의 지하공간에 「도시철도법」 제3조제1호에서 규정한 도시철도와 「승유관안전관리법」 제2조제1호에서 규정한 승유관 등 공익시설의 설치를 목적으로 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권이 설정되어 있는 토지에 대한 평가의 경우에 준용한다.</p>	<p>제46조의2[선하지 등의 평가]</p> <p>① 토지의 지상공간에 고압선이 통과하고 있는 토지(이하 "선하지"라 한다)에 대한 평가는 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 선하지에 당해 고압선의 설치를 목적으로 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권이 설정되어 있는 경우에는 제47조제1항제1호를 준용한다.</p> <p>③ 제2항은 토지의 지하공간에 「도시철도법」 제3조제1호에서 규정한 도시철도와 「승유관안전관리법」 제2조제1호에서 규정한 승유관 등 공익시설의 설치를 목적으로 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권이 설정되어 있는 토지에 대한 평가의 경우에 준용한다.</p>

상태로 공시된 인근지역에 있는 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 그 제한의 정도 등을 고려하여 평가하도록 하였다. 다만, 그 제한정도 등을 고려함에 있어서는 통과전압의 종별 및 송전선의 높이, 선하지 부분의 면적 및 획지에서의 통과위치, 건축 및 기타 시설의 규제 정도, 구분지상권의 설정 유·무, 철탑 및 전선로의 이전가능성 및 그 난이도, 고압선이 심리적·신체적으로 미치는 영향정도, 장래 기대이익의 상실정도, 기타 이용상의 제한 정도 등을 조사하여 평가대상토지의 이용 등의 저해에 따른 감가율을 산정하고 이를 개별요인의 비교시에 반영하도록 하였다.

그러나, 2008. 8. 12 개정시에 토지의 지상공간에 고압선이 통과하고 있는 토지에 대한 평가는 그 제한을 받지 아니한 상태로 평가하도록 개정하였다. 선하지 등을 일반평가와 달리 선하지 손실보상이 이루어지지 않은 토지에 대하여는 미불용지로 보아 제한을 받지 아니한 상태로 평가하도록 한 것이다.

2. 구분지상권이 설정되어 있는 선하지 등의 평가

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

토지보상법 시행규칙 제28조(토지에 관한 소유권외의 권리의 평가)

- ① 취득하는 토지에 설정된 소유권외의 권리에 대하여는 당해 권리의 종류, 존속기간 및 기대이익 등을 종합적으로 고려하여 평가한다. 이 경우 점유는 권리로 보지 아니한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 토지에 관한 소유권외의 권리에 대하여는 거래사례비교법에 의하여 평가함을 원칙으로 하되, 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가한다.

제29조(소유권외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 평가) 취득하는 토지에 설정된 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지에 대하여는 당해 권리가 없는 것으로 하여 제22조 내지 27조의 규정에 의하여 평가한 금액에서 제28조의 규정에 의하여 평가한 소유권외의 권리의 가액을 뺀 금액으로 평가한다.

나. 「토지보상평가지침」 제47조

제47조(소유권 이외 권리의 목적이 되고 있는 토지의 평가)

① 토지에 관한 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지에 대한 평가는 다음과 같이 한다.

- 1. 토지에 관한 소유권 외의 권리를 사업시행자 등의 요청에 따라 법시행규칙 제28조에 따라 따로 평가하는 경우에는 법시행규칙 제29조에 따라 다음과 같이 하되 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 2009.10.28>

〈 평가가격 = 당해토지의 나지상태의 평가가격 - 당해토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 평가가격 〉

- 2. 토지에 관한 소유권 외의 권리를 따로 평가의뢰하지 아니한 경우에는 토지의 일반적인 평가기준에 따른다. 다만, 제46조의2 제2항과 제3항에 따른 평가의 경우에는 제1호에 따른다. ② 제47조제1항제1호에 따라 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 평가에 있어서 그 소유권 외의 권리가 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권인 경우에는 제50조(도시철도법의 규정에 따른 지하사용료의 평가)와 제51조(입체이용저해율의 산정)를 준용하여 당해 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 평가가격을 결정할 수 있다. <2009.10.28 신설조항>

다. 소결

토지보상법 시행규칙 제29조에서는 취득하는 토지에 설정된 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지에 대하여는 당해 권리가 없는 것으로 하여 평가한 금액에서 제28조의 규정에 의하여 평가한 소유권외의 권리의 가액을 뺀 금액으로 평가하도록 하고, 제28조에서 토지에 관한 소유권외의 권리에 대하여는 거래사례비교법에 의하여 평가함을 원칙으로 하되, 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가하도록 규정하고 있다.

그런데 토보침 제47조 ③항에서는 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 평가에 있어서 그 소유권 외의 권리가 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권인 경우에는 제50조(도시철도법의

규정에 따른 지하사용료의 평가)와 제51조(입체이용저해율의 산정)를 준용하여 당해 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 평가가격을 결정할 수 있도록 규정하고 있어 구분지상권에 대하여 입체이용저해율을 기준으로 평가할 수 있도록 신설조항을 두었다. 추가보정률에 대한 언급은 없으므로 이는 고려하지 않는 것으로 해석할 수 있다. 실무에서는 기설정된 구분지상권의 평가방법에 대한 견해의 대립이 있어 이 부분이 중요한 논점이라고 본다.

IV. 구분지상권의 평가방법

1. 개요

가. 구분지상권 평가방법에 대한 연구의 필요성

소유권 외의 권리가 설정된 토지가 공익사업에 편입된 경우의 평가는 소유권 외의 권리가 없는 것으로 보고 정상평가를 한 후 그 소유자로 하여금 소유권 외의 권리를 소멸시키고 보상액을 지급하는 방법이 있으나, 소유자 외의 관계인도 개별불원칙을 적용하여 별도로 평가하여 토지의 정상평가금액에서 공제하고 지급하는 방법도 있다.

서울행정법원(2005구합1557 2006.03.10 선고)은 '토지보상법은 토지·물건 및 이에 관한 권리 등을 취득 또는 사용하는 경우에 적용되며, 수용되는 토지나 물건에 관한 다른 권리는 수용의 개시일에 그 소유권이 사업시행자에게 취득됨과 동시에 소멸하고, 여기서 소멸되는 권리는 토지나 물건에 관한 소유권 이외의 권리로서 지상권·지역권·전세권 등을 포함하며, 손실보상은 원칙적으로 토지소유자 또는 관계인에게 개인별로 행하여야 한다. 위 관계법령에 비추어 보면, 지상권이 설정된 수용대상토지가 하천공사사업에 수용되었고 그로 인하여 지상권도 소멸하게 되었으므로, 사업시행자는 원고에게 지상권의 소멸에 대한 손실보상금을 지급하여야 한다' 고 판결하고 있다.

토지보상법 시행규칙 제29조 및 토보침 제47조에서는 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 보상평가는 당해 권리가 없는 나지상태의 평가가격에서 당해 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 평가가격을 공제하도록 규정하고 있으며, 토지보상법 시행규칙 제28조에서는 토지에 관한 소유권외의 권리에 대하여는 거래사례비교법에 의하여 평가함을 원칙으로 하되, 일반

적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가하도록 규정하고 있다.

그러나, 일반적으로 소유권 외의 권리만을 대상으로 한 거래사례는 거의 없으므로 거래사례비교법을 적용하기 어렵고, 전세권 등의 권리는 권리설정계약을 기준으로 평가할 수도 있으나, 권리의 성격에 따라서 권리설정계약을 기준으로 평가할 수 없는 경우도 있을 수 있다.

최근 공익사업으로 인하여 지상 또는 지하공간에 구분지상권이 설정된 토지 또는 구분지상권이 설정되지 않았으나 사실상 송유관·전선로 등의 시설물이 소재하는 토지가 다시 다른 공익사업에 편입되는 경우가 많이 발생하고 있고, 사업시행자 및 지방토지수용위원회 등에서 토지보상법 제64조의 '손실보상은 토지소유자 또는 관계인 개인별로 행하여야 한다' 는 개인별 보상의 원칙을 준수하기 위하여 소유권 외의 권리를 별도로 평가해 줄 것을 요청하는 사례가 발생하고 있다.

따라서, 최근 토보침 제47조 제2항을 신설하여 '구분지상권이 있는 경우에는 제50조와 제51조를 준용하여 당해 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 평가가격을 결정할 수 있다' 고 규정하고 있으나, 구분지상권은 성격을 어떻게 규명하는가에 따라 구체적인 경우의 평가방법이 다를 수 있어 실무에서는 견해의 대립이 있으므로 이에 대하여 살펴보고자 하며, 소유권 외의 권리 중 구분지상권에 대하여만 살펴보고자 한다.

나. 구분지상권의 개념과 성격

1 구분지상권의 개념

지상권이란 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리를 말한다. 구분지상권이란 지하 또는 지상의 공간의 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 권리를 말하는 것(민법 제289조의 2)이다. 따라서, 구분지상권은 설정 범위 외의 부분에 대하여는 토지소유자가 종전대로 사용할 수 있다는 점에서 보통의 지상권과 차이가 있다.

④ 본 절의 내용은 김원보외(2008)의 내용을 크게 참조하였다.

② 성격

구분지상권도 지상권의 일종이고, 지상권은 용익물건에 해당되나, 그 존속기간의 장단에 있어서 지하철도나 송전선과 같이 항구적으로 사용하는 것이 많고, 존속기간에 대하여 '구분지상권 설정 계약일로부터 지하철시설물의 존속시까지' 또는 '송전선이 존속하는 기간' 등으로 등재되어 있어 현실적으로는 지하 또는 공중공간부분에 대한 구분소유권을 성격을 갖는 경우가 많다.

2. 구분지상권의 평가방법④

가. 지상권의 평가방법

① 평가원칙

일반적인 지상권의 평가에서 지상권으로 인한 초과이익은 인근의 표준적인 임료(실질임료)와 실제지불임료의 차이로 보아야 할 것이므로, 그 차이를 지상권의 존속기간 동안 할인한 것을 지상권의 가치로 본다. 다만, 지료증감청구가 가능한 경우는 이를 반영하여야 한다.

② 평가가격의 상한

타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리인 지상권에 있어서 지료는 요건이 아니다(민법 제279조). 따라서 지료에 대한 유사약정이 없는 경우에는 지료의 지급을 구할 수 없고, 유상인 지료에 관하여 지료액 또는 그 지급시가 등의 약정은 이를 등기하여야만 그 뒤에 토지소유권 또는 지상권을 양수한 사람 등 제3자에게 대항할 수 있으며, 지료에 관하여 등기되지 않은 경우에는 무상의 지상권으로 본다.(대법원, 99다24874, 1999.9.3선고) 또한 지상권의 존속기간에 대하여는 당사자가 설정계약에서 존속기간을 약정하는 경우와 약정을 하지 않는 경우로 나누어 볼 수 있다. 존속기간을 약정하는 경우와 존속기간을 약정한 경우에도 그 기간이 민법 제280조에서 규정한 최단존속기간(석조·석회조·연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물이나 수목의 소유를 목적으로 하는 때에는 30년, 이 이외의 건물의 소유를 목적으로 하는 때에는 15년, 건물 이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 때에는 5년) 보다 짧을 경우에는 최단 존속기간으로 된다.

그러나 민법에서는 최단존속기간만을 규정하고 있을 뿐 그 최장기간에 대해서는 아무런 제한

을 두고 있지 않으므로, 존속기간을 '무기한' 또는 '영구' 로 할 수 있는지가 문제이나 현실적으로 영구에 가까운 100년 또는 200년으로 설정하는 것이 가능하므로 이를 인정하는 것과 다름없는 결과가 된다.

따라서, 지료가 없는 영구지상권을 수익환원법으로 평가할 경우 사실상 소유권과 유사한 결과가 도출되나, 영구지상권은 토지 자체의 처분권이 없어 처분을 전제로 한 자본이득을 수취할 수 없으므로 소유권가격과 동일하다고 할 수 없다.

따라서 이러한 경우의 지상권 가격은 토지가격을 일정율로 제한하는 것이 타당할 것이다.

③ 예외

토지에 대한 저당권을 설정하면서 토지소유자의 임의적인 토지사용으로 인한 채권확보의 어려움을 피하기 위하여 지상권을 같이 설정하는 경우가 있다. 이러한 지상권은 저당권의 목적인 토지의 교환가치를 확보하려는 수단으로 설정된 것이므로, 저당권 변제 등으로 소멸되면 지상권의 존속기간이 남아있다고 하더라도 소멸되는 것으로 보아야 할 것이다. 대법원에서도 '토지에 관하여 저당권을 취득함과 아울러 그 저당권의 담보가치를 확보하기 위하여 지상권을 취득하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 당해 지상권은 저당권이 실행될 때까지 제3자가 용익권을 취득하거나 목적 토지의 담보가치를 하락시키는 침해행위를 하는 것을 배제함으로써 저당 부동산의 담보가치를 확보하는 데에 그 목적이 있다.' 라고 판결하고 있다.(대법원, 2003마1753판결, 2004.3.29) 따라서 저당권에 부대하여 설정된 지상권은 저당권이 소멸되면 같이 소멸되는 것으로 보아야 하므로 별도의 가치가 없는 것으로 보아야 할 것이다.

또한 분묘기지권은 그 존속기간을 분묘의 존속기간으로 하고 지료의 지급의무가 없는 관습법상의 지상권이나 이장비가 지급되므로 별도의 가치가 있는 것으로 보지 않고, 그 외의 민법 제366조의 법정지상권 및 관습법상의 법정지상권의 지료는 당사자의 청구에 의해 법원이 결정하도록 규정하고 있고, 이 경우 지료는 정상지료를 기준으로 하므로 별도의 가치가 없다고 보아야 할 것이다.

나. 구분지상권의 평가방법

1 구분지상권의 등기가 된 경우

가) 지료의 차이로 보상하는 방법

이 방법은 일반적인 권리의 평가방법과 같이 초과이익 즉 실질임료와 지불임료의 차이를 자본환원하는 방법으로 가장 이론에 충실한 평가방법이다. 이 방법에서 초과이익은 지급임료를 연금의 현재화 방법으로 연간지료를 계산하고, 현재시점에서의 구분지상권의 평가금액을 연금의 현재화방법으로 연간실질지료를 계산하여 그 차액을 지료의 차이로 보고 이를 영구환원하여 가격시점에서 구분지상권의 가치를 평가할 수는 있을 것이다. 특히 구분지상권의 설정과 관련하여서는 선급된 지료에 대하여 부증액의 특약이 있거나, 부증액의 특약이 없는 경우에도 부증액의 특약이 존재하는 것으로 추정되고 있다. 그러나, 일반적으로 구분지상권을 설정하는 지하철이나 송전선 등의 경우에는 그 존속기간을 해당 시설물의 존속기간까지로 등기하고 있어 지료의 차이를 자본환원한다는 것이 용이하지 않다는 문제점이 있다.

나) 토보침 제47조의 제2항에 의하여 평가하는 방법(입체이용저해율 기준)

토보침 제47조의 제2항에서는 '소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 평가에 있어서 그 소유권 외의 권리가 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권인 경우에는 제50조와 제51조를 준용하여 당해 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 평가가격을 결정할 수 있다.' 고 규정하고 있다.

구분지상권을 설정하는 지하철이나 송전선 등의 경우에는 지상권이라는 용역물권의 성격에 맞추어 매년 지급하여야 할 지료를 일시에 지급하는 형식을 취하고 있으나, 실제로는 공용제한에 따른 손실보상의 성격으로 가격의 감소분을 보상하고 있다고 보아야 하고, 토지의 지상 또는 지하의 일부 공간에 대한 영구적인 사용권의 가치와 그 가치를 표상하고 있는 구분지상권의 가치가 달라야 할 하등의 이유가 없으므로 구분지상권의 보상평가도 같은 방법을 적용하여야 한다는 것이다. 다만, 토보침 제 50조와 제51조를 준용하도록 되어있으므로 입체이용저해율만 고려하고, 선하지의 경우 「선하지의 공중부분 사용에 따른 손실보상평가지침」 제7조 제3항의 규정에 의한 추가보정률은 토지의 지상 또는 지하공간을 사용함에 따라 발생하는 지료의 성격

이 아닌 설정면적 이외의 공간에 해당되는 토지소유권에 따른 보정률이므로 이를 고려하지 않아야 한다는 것으로 해석할 수 있을 것이다.

다) 기 지급한 보상금액 또는 설정된 지료를 기준으로 평가하는 방법

이는 법 시행규칙 제28조의 제2항에서 권리설정계약을 기준으로 평가하도록 한 규정에 의하여 기 지급한 보상금액 또는 이 금액에서 지료상승률 등을 감안하여 평가하는 방법이다. 이 경우 기 지급한 보상금액의 성격을 전세금과 유사한 것으로 보고(기 보상금액의 이자와 지료를 상계한 것으로 본다) 기 지급한 보상금액만을 구분지상권의 가격으로 볼 수 있는지는 문제인데, 기 지급한 보상금액은 전세금과 달리 존속기간이 만료되더라도 환불되는 것이 아니므로 이렇게 보기는 어려울 것이다. 또한 기 보상금액을 사용료를 선불한 것으로 볼 경우에도 사용기간에 해당되는 지료를 삭감하지 않고 전액으로 평가하는 것은 이론에 부합되지 않는다는 문제점이 있다. 그리고 기 보상금액에 지료상승률 등을 감안하는 방법도 지료상승률을 어떻게 산정할 것인가 하는 문제가 있고, 일반적인 권리의 평가방법과도 맞지 않는다는 문제점이 있다.

특히 이 방법은 공익사업으로 인하여 지하 또는 지상의 시설물을 이전하여야 할 경우 구분지상권의 보상금액과 새로운 구분지상권의 설정을 위한 보상금액 사이에 상당한 격차가 발생할 가능성이 높으므로, 종전의 사업시행자에게 과다한 추가부담이 예상된다는 문제점도 있다. 결국 이러한 논의는 구분지상권의 설정시 일시불로 지급되는 지료의 성격을 무엇으로 볼 것인가에 달려있다.

라) 소결

① 토보침 제47조의 제2항에 의하여 평가하는 방법에 대한 개인적인 견해

물권으로서의 구분지상권의 성격 및 구분지상권을 설정할 당시의 보상평가방법 등을 고려할 때 유사사안에 대하여 동일한 평가방법을 적용한다는 점에서 가격시점에서 구분지상권의 가격으로 평가하는 방법이 가장 타당하다는 견해도 있다. 물론 이 경우 선하지의 경우에는 추가보정률은 고려하지 않는 것이 타당하다고 본다.

그러나, 이 방법은 토지보상법 시행규칙 제31조의 1항의 토지의 공중 또는 지하공간을 사실상 영구적으로 사용할 경우 토지사용 가치에 대한 저해요인으로 평가하도록 한 것은 평가방법만

을 그렇게 한다는 의미이지 이를 소유권에 유사한 권리 또는 공용제한에 대한 보상으로 본다는 의미는 아니라고 해석하여야 하고, 만일 이렇게 할 경우 용익물권자인 구분지상권자가 토지의 지가상승분의 일부를 취득하는 것과 유사한 결과가 발생하여 타당하지 않으며, 구분지상권의 가격이 과다하게 평가되어 토지소유자의 민원이 예상되고, 이것이 다시 이와같은 토지의 합리적인 공간사용을 어렵게 할 것이라는 문제점이 있다.

② 기 지급한 보상금액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가하는 방법

구분지상권=용익물권(사용수익)≠소유권 으로서 구분지상권은 소유권과는 구별되는 용익물권으로서 당사자간에 인정되는 권리설정금액을 기준으로 하는 것이 타당하다고 판단되며, 토지보상법 제 28조의 2항 후단에서도 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가할 수 있도록 규정하고 있다. 구분지상권은 양도성이 없는 경우에 해당하며 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액의 평가는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 거래사례가 희박하기 때문에 사실상 거래사례비교법으로 평가하기 어렵고, 결국 구분지상권은 용익물권의 하나로서 권리설정계약을 기준으로 평가하는 방법이 가장 타당할 것이라고 생각된다. 그러나, 이 방법의 경우에도 최근에 구분지상권이 설정된 경우와 오래전에 구분지상권이 설정된 경우(선하지의 공중부분사용에 따른 손실보상평가 지침을 적용하지 않는 경우)와 기설선하지로서 전원개발촉진법상 실시계획승인을 득하고 보상평가를 하는 경우와 통일되지 않은 평가방법이라는 지적을 받고 있다.

그러나, 구분지상권자는 용익물권자로서, 용익물권자가 토지의 가치상승을 향유할 이유가 없다는 견해를 기초로 할 때 설득력이 있으며, 이 경우에도 ① 용익물권으로서 전세금과 같이 기 지급한 보상금액으로 하여야 한다는 견해와 ② 구분지상권 설정시 선급지료에 대한 적정자율을 고려한 금액 상당액으로 평가하여야 한다는 견해와 ③ 권리설정금액을 저당상수를 이용하여 매월의 원리금을 구하고 경과년수를 고려하여 잔여기간에 대한 원리금에 대한 연금의 현재가계수를 적용하여 가격시점 현재의 권리설정금액을 구하여야 한다는 견해가 있다.

권리설정계약을 기준으로 평가하여야 한다는 점에서는 견해가 일치되나, ①에 대하여는 보상시점에 따라 기설정된 구분지상권 설정금액이 동일한 방법으로 설정된 것이 아니라는 점이 지적되고, ②에 대하여는 적정자율을 결정하는 것에 대하여 어려움이 있고, ③의 견해에 대하여는 선하지의 경우 시설물의 존속기간에 대하여 정함이 없어 내용연수결정에 따른 어려움이 있어 견해의 차이가 있다.

2) 구분지상권의 등기 없이 사용하고 있는 경우

구분지상권의 등기 없이 사용하고 있는 기설 선하지의 보상평가에 있어서는 지하철, 송유관 또는 송전선 등과 같이 공익사업에 해당하는 경우에는 미불용지에 해당하는 것으로 신설 선하지와 같은 보상평가방법으로 토지의 지상공간에 통과하고 있는 고압선의 제한을 받지 아니한 상태로 평가하여야 할 것이다.

V. 현행 평가방법의 한계와 향후 연구과제

1. 현행 평가방법의 한계

가. 잔여지 보상 관련 규정 미비

선하지의 경우 공중공간 사용에 따른 구분지상권의 설정으로 잔여지의 이용도가 현저히 저하되는 경우 잔여지에 대한 보상규정이 미미하여 정당보상원칙 실현에 미흡한 점이 있다. 현행 토지보상법 시행규칙 제 32조(잔여지의 손실 등의 대한 평가) 제3항에 의하면 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득됨으로 인하여 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 잔여지에 대하여 보상하도록 규정하고 있으므로 지하공간 일부와 공중공간일부에 구분지상권을 설정함으로써 남은 토지를 잔여지로 판단하기는 현행 규정으로 볼 때 현실적으로 불가능한 것으로 보인다.

따라서, 선하지의 경우 기초가격이 되는 단위면적당 사용료 평가액 또는 단위면적당 적정가격을 일반적인 토지의 평가와 달리 볼 것인지 아니면 잔여지 손실에 대한 보상규정 마련을 위한 연구가 선행되어야 할 것이다.

나. 기 설정된 구분지상권의 평가방법에 대한 보상평가기준에 대한 견해의 대립

개정된 토보침 제47조의 제2항에서는 ‘소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 평가에 있어서 그소유권 외의 권리가「민법」제289조의2에 따른 구분지상권인 경우에는 제50조와 제51조를 준용하여 당해 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 평가가격을 결정할 수 있다.’ 고 규정하고 있으나, 토지보상법 제 28조의 2항 후단에서는 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 당해 권리의 유무에 따른 토지의 가격차액 또는 권리설정계약을 기준으로 평가할 수 있도록 규정하고 있어 입체이용저해율을 고려하여 평가하여야 하여야 한다는 견해와 양도성이 없는 경우로서 권리설정계약을 기준으로 평가하여야 한다는 견해가 대립하고 있는 실정이다. 구체적인 평가방법의 마련이 시급히 필요하다 할 것이다.

다. 지하사용의 경우 한계심도 초과 지하부분 사용에 대한 보상 규정

‘한계심도’란 토지소유자의 통상적인 이용행위가 예상되지 아니하고 지하시설물을 따로 설치하는 경우에도 일반적인 토지이용에 지장이 없을 것으로 판단되는 깊이를 말하며, 고층시가지는 40미터, 중층시가지는 35미터, 저층시가지 및 주택지는 30미터, 농지·임지는 20미터로 한다고 규정하고 있다. 토보침 제50조 제1항 각호2에 의거하면 토지의 한계심도를 초과하는 지하부분을 사용하는 경우에는 토지의 단위면적당 적정가격에 한계심도 초과 적용률을 50%의 범위내에서 적용하도록 하고 있다.

최근 지하공간을 한계심도와 대심도로 구분하고 있고, 대심도는 건축물의 지하실이나 건물의 기초가 미치지 않으며 토지소유자의 이용가능성이 거의 없는 지하공간을 의미한다. 이러한 개념적 구분은 소유권이 미치는 효력범위를 축소해 보려는 의도와 토지소유자의 동의나 보상없이 공적인 목적을 위하여 대심도지하에 대한 이용상의 효율성을 부여하고자 하는 의도가 있는 것으로 해석된다. 그러나, 대심도 지하공간에서의 토지소유권을 부정하는 것은 민법 제212조의 ‘토지의 소유권은 정당한 이익이 있는 범위내에서 토지의 상하에 미친다’는 규정에 의거 ‘정당한 이익’의 해석과의 관련되어 결정하여야 할 것이라고 생각된다. 이러한 개념적 구분 시도와 관련하여 불때 한계심도 초과 지하부분 사용에 따른 보상규정은 과다보상의 우려가 있는 것으로 해석되고 있다.

2. 향후 과제

가. 선하지 편입면적과 관련하여 최대횡진거리에 대한 연구

부당이득금 판례에서 ‘고압전선의 경우 양쪽의 철탑으로부터 아래로 늘어서 있어 강풍 등이 부는 경우에 양쪽으로 움직이는 횡진현상이 발생할 수 있는데, 그 최대횡진거리 내의 상공 부분은 횡진현상이 발생할 가능성이 있는 것에 불과하므로 일반적으로는 토지소유자가 그 이용에 제한을 받고 있다고 볼 수 없으나, 최대횡진거리 내의 상공 부분이라도 토지소유자의 이용이 제한되고 있다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에는 그 토지소유자는 고압전선의 소유자에게 그 부분에 대한 임료 상당액의 부당이득금 반환을 구할 수 있다.’ 고 판시하고 있다.(대법원, 2007다58544선고, 2009.1.15, 판결) 따라서, 최대횡진거리에 대한 연구가 필요하다 할 것이다.

나. 지방자치단체의 송전선로 도로점용료 소송

2007년에 송과구가 한국전력공사의 고압 전력선 선하지 무단 사용에 대한 부당이득금 반환소송에서 승소하여 과거 5년간 부당이득금과 영구사용료에 대하여 받게 되었고, 2009년 12월 서울시는 한전을 상대로 전선 아래 도로점용료를 받기 위하여 민사소송을 제기하였다. 도로의 경우에는 토지소유자가 상공에 고압전선이 통과함으로써 그 상공의 이용을 제한 받는 경우에 해당하는지 여부가 문제가 될 것이라고 생각되며, 도로도 이용의 제한을 받는 경우로 해석한다면 이에 대한 추가비용은 전기공급원가 상승으로 결국 부담이 국민에게 전가될까 우려가 된다.

다. 토지소유권의 상하 효력범위에 대한 법제연구의 필요

구분지상권의 개념은 1984년 민법의 일부 개정의 의하여 신설된 특수한 지상권으로서, 물권 중 용익물권에 해당한다. 소유자에 대한 권리가 아니라 타인 토지의 공중 또는 지하의 공간의 이용가치를 직접 지배하는 권리로서, 지상권의 일종이다. 지하 또는 지상의 일정한 공간을 사용하는 것을 본질적인 내용으로 하는 권리이며, 지상권의 존속기간에 대하여 최장기간에 대한 규정이 없으며, 따라서 존속기간의 정함이 없어 지하철도나 송전선의 경우 시설물의 존속시까지 등기가 되는 것이다.

지상권의 존속기간을 영구무한으로 정한다면 소유권이 전면적 지배권으로서 그 내용과 기간에 있어서 한정된 것이어야 한다는 이론에 어긋나게 되고, 구민법시대부터 무기한이라는 등기가 있어도 반증이 없는 한 그것이 영구무한이라는 뜻이 아니라 기간의 약정이 없는 것으로 해석해 왔다.

따라서, 구분지상권을 구분소유권으로 이해하는 것은 바람직하지 않다고 사료되며, 최근 지하공간에 대한 구분도 지표의 지하부분(건물의 기초, 지하실 등), 한계심도, 대심도 라는 3개의 층으로 구분하고 있으므로, 이제는 토지소유권의 범위를 정당한 이익이 있는 범위내에서 토지의 상하에 미친다고 규정하고 있는 민법 제212조의 규정에서 '정당한 이익'에 대한 명료한 해석을 위한 개정이 필요하다고 사료되며, 토지의 입체적인 이용으로 인한 구분지상권의 문제가 대두됨에 따라 소유권의 상하 효력범위에 대한 법제의 변화를 연구할 필요가 있다.

라. 765kV 선하지의 건조물 설치제한과 관련한 구체적인 보상평가기준의 보완

765kV 송전선로 사업이 증가하면서 많은 강력한 민원이 발생하고 있으며, 전기설비기술기준의 판단기준(지식경제부 제126조(특별고압 가공전선과 건조물의 접근) 제3항에서는 '사용전압이 35kV초과 400kV미만인 특고압 가공전선이 건조물(제199조제1항 및 제2항?제200조 또는 제201조에 규정하는 장소가 있는 건물 및 제202조 제1항에 규정하는 건물은 이를 제외하며, 또한 제2차 접근상태로 있는 부분의 상부조영체가 불연성 또는 자소성이 있는 난연성의 건축 재료로 건조된 것에 한한다)과 제2차 접근상태에 있는 경우에는 다음 각 호에 따라 시설하여야 하며, 이 경우 이외에는 건조물과 제2차 접근상태로 시설하여서는 아니 된다.' 고 규정하고 있고, 한편의 765kV 선하지의 경우 구분지상권설정계약서 제3조 제3항에 이 자료는 765kV 선하지의 경우 전선의 바깥으로 각 3미터를 더한 범위내에서는 건조물을 설치할 수 없으므로 건조물의 설치 행위제한에 따른 보상금이 포함되어 있다고 규정하고 있으므로, 765kV 선하지의 경우 소유권의 제한의 정도가 크므로 이에 대한 보상기준에 대하여 현재 한국감정평가협회에서 개정을 준비하고 있다.

참고문헌
김원보외(2008), 「토지보상평가지침개선연구」, 한국부동산연구원.
류창호(2005), 「토지소유권의 상하효력범위에 관한 법제 연구」, 한국법제연구원.
안수홍(2007), 「전력사업용지의 취득과 손실보상에 관한 연구」, 한양대학교.
허강무?박홍희(2010), 「토지보상평가지침해설」 부연사.

3. 맺으며

1998년도 즈음에 고등법원 선하지 소송평가를 하면서 선하지 관련 보상평가에 관하여 관심을 가지기 시작했고, 토지이용이 고도화 될수록 공중공간과 지중공간에 대한 소유권이 미치는 범위와 구분지상권에 대한 보상평가가 중요한 업계의 과제로 대두되고 있어 관심있게 지켜보다가 이렇게 글을 쓰게 되었다.

송전선로의 시설은 국가의 중요한 기간시설로서의 공공복리라는 공익과 토지소유자에게는 토지의 입체이용저해로서 소유권 보호라는 사익의 조화에 있어 국가의 공익사업도 원활하게 시행할 수 있고, 전력사업에 대한 이해와 소유자가 만족할 수 있는 손실보상평가가 이루어져 보상업무의 효율성을 제고할 수 있도록 하여야 할 것이다.

따라서, 선하지의 공중사용부분 사용에 따른 보상평가시에는 이격거리내의 건축의 금지와 위험시설로서의 심리적 부담감으로 인한 소유권자의 심리적? 정신적 고통, 등기부상의 구분지상권 설정으로 인한 그 자체가 소유자에게 주는 부담감, 통과전압의 종별 및 송전선의 높이, 선하지 부분의 면적 및 획지에서의 통과위치, 철탑 및 전선로의 이전가능성 및 그 난이도, 고압선이 심리적, 신체적으로 미치는 영향정도, 장래 기대이익의 상실 정도, 기타 이용상의 제한 정도 등을 충분히 감안하여야 할 것이며, 선하지의 보상평가시 기 설정된 구분지상권에 대하여 별도로 평가하는 경우에는 구분지상권의 설정시기, 설정계약금액, 존속기간 등을 종합적으로 고려하여 설정된 구분지상권의 상황에 따라 가장 적절한 평가방법을 적용하여야 할 것이며, 각 사안에 따른 적절한 평가방법에 대하여는 연구를 거쳐 업계의 통일된 기준마련이 필요하다고 사료된다. 