소유권이전등기

[대법원 2000. 11. 14. 99다45864]

【판시사항】

[1] 환매할 토지가 생겼을 경우 기업자로 하여금 원소유자 등에게 지체 없이 통지하거나 공고하도록 규정한 토지수용법 제72조 제1항의 법적 성질 및 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 사업시행자가 환매할 토지가 생겼음에도 원소유자 등에게 통지나 공고를 하지 아니하여 환매권 행사기간이 도과되도록 함으로써 환매권 자체를 상실하게 하는 손해를 가한 경우, 불법행위의 성립 여부(적극)

[2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상 원소유자 등의 환매권상실로 인한 손해배상액의 산정방법

【판결요지】

[1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제5항에 의하여 준용되는 토지수용법 제72조 제1항이 환매할 토지가 생겼을 때에는 기업자(사업시행자)가 지체 없이 이를 원소유자 등에게 통지하거나 공고하도록 규정한 취지는 원래 공적인 부담의 최소한성의 요청과 비자발적으로 소유권을 상실한 원소유자를 보호할 필요성 및 공평의 원칙 등 환매권을 규정한 입법이유에 비추어 공익목적에 필요 없게 된 토지가 있을 때에는 먼저 원소유자에게 그 사실을 알려 주어 환매할 것인지 여부를 최고하도록 함으로써 법률상 당연히 인정되는 환매권 행사의 실효성을 보장하기 위한 것이라고 할 것이므로 위 규정은 단순한 선언적인 것이 아니라 기업자(사업시행자)의 법적인 의무를 정한 것이라고 보아야 할 것인바, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 사업시행자가 위 각 규정에 의한 통지나 공고를 하여야 할 의무가 있는데도 불구하고 이러한 의무에 위배한 채 원소유자 등에게 통지나 공고를 하지 아니하여, 원소유자 등으로 하여금 환매권 행사기간이 도과되도록 하여 이로 인하여 법률에 의하여 인정되는 환매권 행사가 불가능하게 되어 환매권 그 자체를 상실하게 하는 손해를 가한 때에는 원소유자 등에 대하여 불법행위를 구성한다고 할 것이다.

[2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상 원소유자 등의 환매권상실로 인한 손해배상액은 환매권상실 당시의 목적물의 시가에서 환매권자가 환매권을 행사하였을 경우 반환하여야 할 환매가격을 공제한 금원으로 정하여야 할 것이므로, 환매권상실 당시의 환매목적물의 감정평가금액이 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항 소정의 '지급한 보상금'에 그 때까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 적거나 같을 때에는 위 감정평가금액에서 위 '지급한 보상금'을 공제하는 방법으로 계산하면 되지만, 이를 초과할 때에는 {환매권 상실 당시의 감정평가금액 - (환매권 상실 당시의 감정평가금액 - 지급한 보상금 × 지가상승률)}로 산정한 금액, 즉 위 '지급한 보상금'에 당시의 인근유사토지의 지가상승률을 곱한 금액이 손해로 된다고 할 것이다.

【참조조문】

[1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제5항 , 토지수용법 제72조 제1항

[2] 민법 제750조 , 토지수용법 제72조 제1항

[3] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항 , 제3항 , 같은법시행령 제7조 제1항 , 제3항

【참조판례】

[1] 대법원 1993. 5. 27. 선고 92다34667 판결(1993하, 1869), 대법원 2000. 1. 14. 선고 99다51807 판결 /

[2] 대법원 1994. 5. 24. 선고 93누17225 판결(공1994하, 1843)

【전문】

【원고,피상고인】

【피고,상고인】 대한민국

【원심판결】 서울지법 1999. 6. 30. 선고 99나13910 판결

【주문】

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울지방법원 본원 합의부에 환송한다.

【이유】

상고이유를 본다.

1. 제1점에 대하여

공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 '특례법'이라고만 한다) 제9조 제5항에 의하여 준용되는 토지수용법 제72조 제1항이 환매할 토지가 생겼을 때에는 기업자(특례법상의 사업시행자)가 지체 없이 이를 원소유자 등에게 통지하거나 공고하도록 규정한 취지는 원래 공적인 부담의 최소한성의 요청과 비자발적으로 소유권을 상실한 원소유자를 보호할 필요성 및 공평의 원칙 등 환매권을 규정한 입법이유에 비추어 공익목적에 필요 없게 된 토지가 있을 때에는 먼저 원소유자에게 그 사실을 알려 주어 환매할 것인지 여부를 최고하도록 함으로써 법률상 당연히 인정되는 환매권 행사의 실효성을 보장하기 위한 것이라고 할 것이므로 위 규정은 단순한 선언적인 것이 아니라 기업자(사업시행자)의 법적인 의무를 정한 것이라고 보아야 할 것이다(대법원 1993. 5. 27. 선고 92다34667 판결 참조). 따라서 사업시행자가 위 각 규정에 의한 통지나 공고를 하여야 할 의무가 있는데도 불구하고 이러한 의무에 위배한 채 원소유자 등에게 통지나 공고를 하지 아니하여, 원소유자 등으로 하여금 환매권 행사기간이 도과되도록 하여 이로 인하여 법률에 의하여 인정되는 환매권 행사가 불가능하게 되어 환매권 그 자체를 상실하게 하는 손해를 가한 때에는 원소유자 등에 대하여 불법행위를 구성한다고 할 것이다(대법원 2000. 1. 14. 선고 99다51807 판결 참조).

원심이 인용한 제1심은, 소외인이 분할 전의 경기 남양주군 (주소 1 생략) 임야 661평을 소유하고 있었는데, 피고 산하 서울지방국토관리청은 1986년경 경춘국도 확장을 위한 도로로 사용하기 위하여 소외인으로부터 위 부동산의 일부를 특례법에 따라 협의매수하였고, 매수한 부분의 일부는 1986. 3. 21. 경기 남양주군 (주소 2 생략) 임야 32평(106㎡)으로 분할되어 지목이 도로로 변경되고 1990. 3. 13. 피고 앞으로 소유권이전등기가 경료되었고, 나머지 부분이 1986. 11. 3. 이 사건 부동산으로 분할되어 같은 날 피고 앞으로 소유권이전등기가 이루어진 사실, 피고는 소외인에게 이 사건 부동산의 매수대금으로 1986. 4. 7.에 금 1,758,120원을, 같은 해 12월 31일 금 2,271,680원을 각 지급한 사실, 피고 산하 서울지방국토관리청이 도로개설공사를 시행한 결과 이 사건 부동산의 원심 별지도면 표시 1, 10, 21, 11, 12, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 158㎡는 아스팔트 포장도로가 되고, 같은 도면

표시 10, 13, 14, 15, 16, 12, 11, 21, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 28㎡는 철근콘크리트 배수로가 되었으며, 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 5, 16, 15, 14, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 390㎡는 위 (가), (나)부분의 안전한 사용을 위하여 절개된 다음 수목이 식재되었으나, 같은 도면 표시 13, 2, 3, 4, 20, 19, 18, 17, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 592㎡는 임야인 상태 그대로 있는 사실, 소외인은 1987. 11. 9. 사망하고, 원고들이 망인의 재산을 공동으로 상속한 사실, 피고는 1994. 3. 10.에 이르러 이 사건 부동산을 택지개발예정지구로 지정고시한 사실을 인정한 다음, 위 인정 사실을 토대로 이 사건 부동산 중 임야상태를 그대로 유지하고 있는 위 (라)부분 592㎡는 1994. 3. 10. 택지개발예정지구로 지정됨으로써 용도변경되어 당해 공공사업에 필요 없게 되었다 할 것이므로, 원고들은 이 사건 부동산의 소유자였던 소외인의 포괄승계인으로서 이 부분 토지에 대하여 환매권을 취득하였으므로 피고는 원고들에게 환매권이 발생하였음을 통지하거나 공고할 의무가 있다 할 것임에도 불구하고 위 의무에 위배한 채 원고들에게 환매권이 발생하였음을 통지하거나 공고하지 아니하여 원고들로 하여금 특례법 제9조 제1항이 정한 환매기간 내에 환매권을 행사하지 못하게 하여 그 행사기간을 도과함으로써 법률에 의하여 인정되는 환매권의 행사를 불가능하도록 하여 환매권 자체를 상실하게 하는 손해를 입혔다 할 것이므로 피고는 원고들에게 이로 인한 손해를 배상할 책임이 있다는 취지로 판시하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 인정과 판단은 앞서 본 법리에 비추어 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 환매권상실로 인한 불법행위에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

따라서 이 부분 상고이유는 받아들이지 않는다.

2. 제2점에 대하여

가. 원심이 인용한 제1심은, 원고들의 환매권 상실로 인한 손해배상액을 산정함에 있어서, 환매권행사의 제척기간이 도과함으로써 원고들이 환매권을 상실할 당시의 환매목적물의 시가에서 원고들이 환매권을 행사할 경우 반환하여야 할 해당 보상금을 공제한 금액이라고 전제한 다음, 그 채용증거들에 의하여 1996. 11. 3. 당시의 위 (라)부분의 시가는 금 220,224,000원(=372,000원×592㎡)원이고, 그 부분에 해당하는 보상금은 금 2,046,049원(=4,036,800원×592/1,168, 원미만은 버림)이므로 원고들의 손해배상액은 금 218,177,951원(220,224,000원 - 2,046,049원)이 된다고 판단하였다.

나. 그러나, 원심의 환매권상실로 인한 손해배상범위에 관한 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍할 수 없다. 특례법 제9조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 매수의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계없이 환매가 성립되는 것이고, 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었더라도 특례법 제9조 제3항에 의하여 당사자 간에 금액에 대하여 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한 그 가격이 현저히 등귀된 경우이거나 하락한 경우를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위해서는 수령한 보상금의 상당금액을 미리 지급하여야 하고 또한 이로써 족하다고 할 것이다(대법원 1992. 6. 23. 선고 92다7832 판결, 1993. 8. 24. 선고 93다22241 판결, 1995. 2. 10. 선고 94다31310 판결 등 참조). 그러나 특례법 제9조 제1항에 의한 환매권 행사시 사업시행자에게 미리 지급하는 '보상금 상당금액'과 환매권자가 최종적으로 사업시행자에게 지급하여야 하는 환매가격과는 반드시 일치하지 아니한다.

즉 특례법 제9조 제1항, 제3항, 특례법시행령 제7조 제1항, 제3항의 규정을 종합하여 보면, ① 환매권 행사 당시의 환매토지 가격 즉 환매권행사 당시를 기준으로 한 감정평가금액이 취득 당시에 비하여 크게 변하지 아니한 탓으로 특례법 제9조 제1항 소정의 '지급한 보상금'(이는 환매권자가 협의매도 당시 토지대금으로 수령한 보상금인바, 이하 '보상금'이라고만 한다)에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률 {(원래지가 + 지가상승액) / 원래지가}을 곱한 금액보다 '적거나 같을 때'에는 위 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되지만(이 경우에는 환매권자가 환매권 행사시 미리 지급한 보상금으로 환매가격이 모두 청산된 것이므로 별도의 청산문제가 생기지 아니한다), ② 환매권행사 당시의 토지감정 평가금액이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되어 위 보상금에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 '초과한 때'에는, 당사자 간에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않는 한 환매 당시의 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가상승률(지가상승액/원래지가)을 곱한 금액을 공제한 금액(=환매 당시의 감정평가금액 - 보상금 × 지가상승률)이 그 환매가격이 되는 것이다(대법원 1994. 5. 24. 선고 93누17225 판결 참조, 이 경우에는 환매권자가 위와 같이 산정된 환매가격과 환매권 행사시 미리 지급한 보상금과의 차액을 환매가격으로 더 지급해야 한다).

한편 환매권상실로 인한 손해배상액은 환매권상실 당시의 목적물의 시가에서 환매권자가 환매권을 행사하였을 경우 반환하여야 할 환매가격을 공제한 금원으로 정하여야 할 것이므로, 환매권상실 당시의 환매목적물의 감정평가금액이 위 보상금에 그 때까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 적거나 같을 때에는 위 감정평가금액에서 위 보상금을 공제하는 방법으로 계산하면 되지만, 이를 초과할 때에는 환매권 상실 당시의 감정평가금액에서 위 ②와 같이 계산한 '환매가격'을 공제한 금액 {감정평가금액 - (감정평가금액 - 보상금 × 지가상승률)}, 즉 위 보상금에 당시의 인근유사토지의 지가상승률을 곱한 금액이 손해로 된다고 할 것이다.

그런데, 기록에 의하면, 피고는 이 사건 환매목적물의 환매권 상실 당시의 가격이 취득 당시에 비하여 현저하게 변경되었으므로 피고의 손해배상액을 산정함에 있어서 환매목적물의 감정평가금액에서, 원고들의 피상속인이 토지매도시 수령한 보상금만을 공제할 것이 아니라 특례법 제9조 제3항, 특례법시행령 제7조 제1항의 규정에 따라 위 ②와 같이 계산한 환매가격을 공제하여야 한다는 취지의 주장을 하고 있는 것이 명백하므로, 원심으로서는 마땅히 원고들이 제척기간 도과로 환매권을 상실할 당시의 환매목적물의 감정평가금액과 위 보상금에 그 당시의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 비교하여 전자가 후자를 초과하는지 여부를 심리한 다음, 초과하는 것으로 밝혀지면 위 감정평가 금액에서 위 ②와 같이 계산한 환매가격을 공제하는 방법으로 원고의 손해액을 산정하여야 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심이 이 사건 환매목적물인 위 (라) 부분에 관하여 환매권 상실 당시의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가상승률을 밝혀 보지 아니한 채 그 감정평가금액이 그에 해당하는 보상금에 그 때까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 적거나 같을 것이라는 전제에서 원고들의 환매권상실로 인한 손해배상액을 산정한 것은 특례법 제9조 제1항, 제3항의 해석적용을 그르쳐 환매권상실로 인한 손해배상의 법리를 오해하고, 당사자가 주장한 사실에 대하여 판단을 유탈하였거나, 심리를 제대로 하지 아니하여 판결 결과에 영향을 미친 위법을 저질렀다 할 것이다.

이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 서성(재판장) 유지담 배기원(주심) 박재윤