

소유권이전등기

[대법원 1992. 3. 31. 91다19043]



【판시사항】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항 소정의 "필요 없게 된 때"의 의미와 환매권행사기간의 해석나
. 위 특례법에 의한 환매 대상토지가 속해 있는 시 전체의 지목별 평균지가변동률에 관한 자료만 가지고는 이를
위 특례법시행령 제7조 제1항 소정의 "인근유사토지의 지가변동률"이라고 할 수 없다고 한 사례

【판결요지】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항 소정의 "필요 없게 된 때"라 함은 사업의 이용에 필요 없게 된
경우를 말하는 것이고, 필요 없게 된 때로부터 1년 또는 취득일로부터 10년 이내에 매수할 수 있다고 규정한 취지
는 취득일로부터 10년 이내에 그 토지가 필요 없게 된 경우에는 그때로부터 1년 이내에 환매권을 행사할 수 있으
며 또 필요 없게 된 때로부터 1년이 경과하였더라도 취득일로부터 10년이 경과되지 아니하였다면 환매권자는 적
법하게 환매권을 행사할 수 있다는 의미이다.나. 위 특례법시행령 제7조 제1항의 "인근유사토지의 지가변동률"이
라고 함은 당해 부동산과 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황 등이 유사한 인근유사토지의
지가상승률을 가리키는 것이라 하여 환매 대상토지가 속해 있는 시 전체의 지목별 평균지가변동률에 관한 자료
만 가지고는 이를 인근유사토지의 지가상승률이라고 할 수 없다고 한 사례.

【참조조문】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항 나. 같은 법 제9조 제3항, 같은법시행령 제7조 제1항

【참조판례】

가. 대법원 1976.2.24. 선고 73다1747 판결(공1976,9002), 1987.4.14. 선고 86다324,86다카1579 판결(공1987,788) / 나.
대법원 1990.11.9. 선고 90누2673 판결(공1991,101)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】 대한민국

【원심판결】 서울고등법원 1991.4.24. 선고 90나27629 판결

【주문】

】

상고를 기각한다.

상고비용은 피고의 부담으로 한다.

【이유】

】 상고이유를 본다.

1. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 특례법이라 한다) 제9조 제1항에 의하면, 공공사업에 필요한 토지 등의 취득일로부터 10년 이내에 당해 공공사업의 폐지 변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었을 때에는 취득 당시의 토지 등의 소유자 또는 그 포괄승계인(환매권자)은 필요 없게 된 때로부터 1년 또는 토지취득일로부터 10년 이내에 토지 등에 대하여 지급한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지 등을 매수할 수 있다고 규정하고 있는 바, 위 법조항에서 필요 없게 된 때라 함은 사업의 이용에 필요 없게 된 경우를 말하는 것이고, 필요 없게 된 때로부터 1년 또는 취득일로부터 10년 이내에 매수할 수 있다고 규정하는 취지는 취득일로부터 10년 이내에 그 토지가 필요 없게 된 경우에는 그때로부터 1년 이내에 환매권을 행사할 수 있으며 또 필요 없게 된 때로부터 1년이 경과하였다더라도 취득일로부터 10년이 경과되지 아니하였다면 환매권자는 적법하게 환매권을 행사할 수 있다는 의미로 풀이함이 옳을 것이다(당원 1987.4.14. 선고 86다324, 86다카1579 판결 참조).

원심판결 이유에 의하면 원심은, 피고가 그 산하 해군본부지구 숙소부족 문제를 해결하기 위하여 원래 원고의 소유이던 이 사건 부동산을 해군본부아파트 건립예정지로 선정한 다음, 원고와 사이에 특례법에 따라 이 사건 부동산에 관한 협의를 거쳐 1983.12.9. 피고 명의로 그 소유권이전등기를 마쳤으나 피고 산하 국방부장관으로부터의 재경부대아파트 건립금지조치 혹은 예산배정이 되지 아니하는 등의 사유로 이 사건 부동산은 당해 공공사업인 해군본부아파트 건립에 이용되지 못한 채 그대로 방치되어 오다가 1988.4.경 해군본부의 중부권이전계획이 확정됨으로써 그 전부가 위 사업에 사용할 필요가 없게 되어 원고가 1988.12.8. 피고에 대하여 특례법 제9조 제2항에 의한 환매의 의사를 표시하고 이에 대하여 피고 산하 해군참모총장은 위 특례법에 따라 환매하겠다고 회보하였으나 이 사건 부동산의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 상승하였다고 주장하면서 환매협의를 할 것을 요청하자 원고는 그 환매가격은 위 취득 당시의 보상금 상당액인 금 210,437,300원이 되어야 한다면서 피고의 환매협의를 요청을 거절하고, 이 사건 부동산이 위 해군본부아파트 건립이라는 공공사업에 사용할 필요가 없게 되어 특례법 제9조 제1항에 의한 환매권이 발생하였다고 하면서 이 사건 소를 제기하는 한편, 이 사건 부동산에 대한 보상금 상당액을 현실제공하더라도 피고가 그 수령을 거부할 뜻을 분명히 하자 이 사건 소송계속중인 1990.2.15. 위 보상금 상당액인 금 210,437,300원을 피고에 대하여 변제공탁한 사실을 인정한 다음, 원고가 이 사건 부동산이 그 협의취득일인 1983.12.9.로부터 10년 이내에 당해 공공사업인 해군본부아파트 건립에 사용할 필요가 없게 되어 특례법 제9조 제1항에 의한 환매권이 발생하였다고 할 것이고, 그 원소유자인 원고가 그 취득일로부터 10년 이내에 피고에 대하여 환매의 의사표시를 하고(위 1988.12.8.의 환매의 의사표시를 특례법 제9조 제1항에 의한 환매의 의사표시로 전용하여도 무방할 것이라고 하고 있다), 그 보상금 상당액을 위 기간 내에 변제공탁한 이상 달리 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산에 관한 환매는 성립되었다고 판단하여 원고의 청구를 인용하였는바, 위와 같은 원심의 위 인정과 조처는 수긍되고 거기에 소론과 같은 채증법칙 위배 내지 심리미진의 위법이 있다 할 수 없다.

논지는 이유 없다.

2. 원심은, 특례법 제9조 제3항이 "토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때에 사업시행자 또는 환매권자는 그 금액에 관하여 협의를 하여야 하며 그 협의가 성립되지 아니할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 토지 등의 소재지를 관할하는 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다"고 규정하고 있고, 위 특례법시행령 제7조

제1항은 위 "토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변동되었을 때"라 함은 환매권행사 당시 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매 당시까지의 당해 사업과는 관계없는 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액보다 초과되는 경우를 말한다고 규정하고 있으며 위 인근유사토지의 지가상승율이라고 함은 이 사건 부동산과 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황 등이 유사한 인근유사토지의 지가상승율을 가리키는 것이라고 전제한 후, 이 사건 부동산의 1990. 2. 15. 당시의 가격이 금 5,670,000,000원이라는 점에 관하여는 을 제9호증(복명서)의 기재 만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 피고가 제출한 안양시 전체의 지목별 평균지가변동율에 관한 자료만 가지고는 이를 이 사건 부동산의 인근유사토지의 지가상승율이라고 할 수 없고, 원심의 이 사건 부동산의 가격과 그 인근 유사토지의 지가상승율에 관한 입증추구에도 불구하고 피고가 이에 대한 아무런 입증을 하고 있지 않아 이 사건 부동산의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었다고는 볼 수 없으므로 그와 같은 현저한 가격변경이 있음을 전제로 하는 피고의 주장은 이유 없다 하여 이를 배척하고 있다.

기록에 대조 검토하여 볼 때 원심의 위와 같은 인정과 판단은 옳고 거기에 소론과 같이 적절한 석명권을 행사하지 아니함으로 인한 심리미진 혹은 채증법칙 위배와 위 시행령에 정한 인근유사토지의 지가변동율에 관한 법리오해의 위법이 있다 할 수 없다.

논지는 이유 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 최재호(재판장) 윤관 김주한 김용준