

구 특례법 제9조제3항은 헌법에 위반되지 아니한다

(1) 특례법 제9조제3항의 입법목적 환매는 당사자 사이의 협의를 전제로 하지만 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저하게 변경된 경우 협의의 성립을 쉽게 기대할 수 없는 경우가 많다. 이 사건 법률조항은 이러한 경우 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있도록 규정함으로써 이 문제를 해결하고 있다. 환매권 행사 당시의 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 하락한 경우보다는 상승한 경우가 대부분일 것이고, 이러한 경우 취득시에 지급한 보상금의 상당금액을 환매가격으로 인정하게 되면 지가 등의 상승으로 인한 이익을 모두 원래의 소유자에게 귀속시키는 결과가 되기 때문에 공특법은 원래의 소유자로 하여금 개발이익을 누리지 못하도록 하기 위하여 이 사건 법률조항을 두게 되었다.

(2) 재산권 침해 여부 환매권 행사 당시의 감정평가금액 역시 협의취득을 위한 보상금 산정시와 마찬가지로 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 표준지의 공시지가를 기준으로 평가하고 있으므로(제9조, 제21조 내지 제23조 등 참조), 협의 취득시 토지에 대한 보상금 결정기준과 환매시의 환매가격 결정기준이 다르다고 볼 수 없다. 또한, 개발이익은 원소유자의 노력이나 자본에 의하여 발생하는 것이 아니라, 공공사업의 시행으로 인하여 비로소 발생하는 것이므로 그것이 환매대상토지가 협의취득 당시 가지고 있는 객관적 가치에 포함되지 않는다. 따라서 환매가격을 정함에 있어서 통상적인 지가상승분을 초과하는 개발이익을 환매권자에게 귀속시키지 않는다고 하여 이 사건 법률조항이 환매권자의 재산권을 침해하는 것이라고 볼 수 없다.

(3) 평등의 원칙 위반 여부 공익사업의 시행으로 발생하는 개발이익은 성질상 그 비용의 부담자인 사업시행자를 통하여 궁극적으로는 공익에 귀속되어야 할 것이지만 특정의 토지소유자에게 귀속될 성질의 것이 아니어서 환매권자에게 개발이익까지 보장해줄 수는 없으므로, 비록 수용되지 아니한 인근 토지소유자들이 간접적, 반사적으로 개발이익을 누리고 있다고 하더라도 이를 대비하여 평등의 원칙에 위배된다고 볼 수는 없다. 이 사건 법률조항이 환매가격에 대하여, 징발재산정리에관한특별조치법(국가가 매수한 당시의 가액에 증권의 발행연도부터 환매연도까지 연 5분의 이자를 가산한 금액으로 제20조 제1항), 임대주택법은(토지의 매각 또는 공급가격에 환매시까지의 법정이자를 가산한 금액 제8조 제1항) 과 달리 규정하고 있더라도, 이러한 법률들과는 입법취지와 목적 등을 달리 하는 것이므로 평등의 원칙에 위반되지 않는다.

(4) 명확성의 원칙 위반 여부 이 사건 법률조항의 입법목적, 관련법규정 등을 종합적으로 고려하면, 공공사업의 시행으로 인한개발이익을 환매권자에게 귀속시키지 않을 것임을 충분히 예측할 수 있다. 또한 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때에 환매권자가 구령한 보상금 외에 상당한 액수의 환매대금을 추가로 지급하여야 한다는 것은 본질적으로 환매권자의 노력이나 자본에 의하여 발생한 것이 아닌 사업시행자의 투자에 의해 조성된 개발이익에 대한 대가적 관계에 있는 것이어서 국민의 기본권 제한에 직접관련되는 사항이라거나 혹은 고유한 의미의 추가적 부담이라고 보기 어려우므로 이 사건 법률조항은 처벌법규, 조세법규, 그 밖에 일반적으로 부담적 성격

을 가지는 규정과는 기본권의 제한이나 침해의 정도에서 상당한 차이가 있어 이에 대한 명확성의 원칙도 다소 완화되어 적용될 수 있다. 나아가 이 사건 법률조항은 일반 국민을 직접 대상으로 하는 규정이라기보다는 일정한 요건 하에서 환매권을 취득한 환매권자에게 적용되는 규정으로서 이러한 환매권자들은 그 누구보다도 당해 사업의 시행에 따른 개발이익의 발생 여부와 그 사업의 진전상황 등을 잘 파악하고 있어서 이에 따른 법적 안정성을 크게 훼손하리라고는 보여지지 않고, 또 이 사건 법률조항의 규율 내용도 통상적인 지가상승분이 아닌 이를 초과하는 이른바 개발이익의 한도 내에서 환매가격을 정하는 문제에 불과하여 법 집행 당국의 자의적인 집행의 우려가 크다고 할 수도 없다. 따라서 이 사건 법률조항은 명확성의 원칙에 위반되지 않는다. (헌법재판소 2005.04.28. 선고 2002헌가25 결정)