

소유권이전등기청구사건

[대구지법 1991. 4. 30. 89가단29136]



【판시사항】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항 소정의 환매의 성립요건

【판결요지】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항 소정의 환매권행사에 의한 환매가 성립하기 위하여는 대상토지를 매수(환매)한다는 의사표시 이외에 환매권자가 사업시행자에게 환매금액을 지급하거나 적어도 제공함을 요한다.

【참조조문】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조

【참조판례】

대법원 1976.2.24.선고 73다1747 판결(공533호 9002)

【전문】

【원 고】 김길택

【피 고】 한국토지개발공사

【주문】

】

1.원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

2.소송비용은 원고의 부담으로 한다.

【청구취지】 주위적 청구 : 피고는 원고에게 경북 달성군 논공면 남리 907의6 임야 1,798평방미터에 관하여 이 사건 소장 부분의 송달일에 된 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 판결. 예비적 청구 : 피고는 원고로부터 돈 3,101,247원을 수령함과 동시에 원고에게 위 토지에 관하여 이 사건 소장부분의 송달일에 된 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 판결.

【이유】

】 피고가 경북 달성군 논공면 일대에 논공공업단지조성사업을 시행하면서 이를 위한 토지의 취득을 소외 경상북도에 위임하여 1981.7.3. 경상북도가 공공용지의협의취득및손실보상에관한특례법에 따라 원고로부터 분할 전의 경북 달성군 논공면 남동 907의3 임야 중 뒤에 같은 면 남리 907의6 임야 1,798평방미터(이하, 이 사건 토지라 한다)로 분할된 부분을 포함하여 그 일대 원고 소유의 임야 3,702평방미터(1,120평)를 대금 896,000원에 협의취득의 방식으로 매수하여 같은 달 6.이에 관하여 경상북도 앞으로 소유권이전등기를 경료받았다가 1982.3.13. 위 907의3 임야로부

터 이 사건 토지가 분할되자 1983.12.2. 이에 관하여 피고에게 양여를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료한 사실, 그 후 이 사건 토지가 위 취득일부터 10년이 경과하지 아니한 무렵 위 공공사업의 변경으로 논공공업단지 조성에 불필요하게 된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

이에 원고는, 그가 위 공공사업의 시행자인 피고에게 위 보상금액 중 이 사건 토지 부분의 보상금에 상당한 금액인 435,172원(896,000원×1,798/3,702)을 변제 제공한 다음 이 사건 소로써 피고에게 이 사건 토지에 관하여 환매의 의사표시를 하여 위 법 소정의 환매권을 행사하였으므로 주위적 청구로서 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 위 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하고, 예비적 청구로서 피고가 원고로부터 이 사건 토지의 가격인 금 80,910,000원에서 이 사건 토지에 대한 위 보상금에 위 공공사업과 관계없는 인근유사토지의 지가상승율을 곱한 금액인 77,373,581원을 뺀 금액인 3,536,419원에서 원고가 이미 피고 앞으로 변제공탁한 금 435,172원을 다시 뺀 금 3,101,247원을 수령함과 동시에 원고에게 이 사건 토지에 관하여 위 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

그러므로 먼저 위 법 소정의 환매의 성립요건에 관하여 보건대, 위 특례법 제9조 제1항에 의하면 위 법에 의하여 협의 취득된 토지의 전부 또는 일부가 후에 당해 공공사업의 폐지, 변경등으로 당해 공공사업에 불필요하게 된 때에는 그 토지의 취득 당시의 소유자 등은 수령한 보상금 상당액을 환매금액(대금)으로 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 매수(환매)할 수 있다고 규정되어있고, 다시 같은 조 제3항, 위 법 시행령 제7조에 의하면 환매권행사 당시 대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변동된 때(이미 지급한 보상금에 환매 당시까지의 당해 공공사업과 관계없는 인근유사토지의 지가상승율을 곱한 금액보다 초과되는 때)에는 환매권자 또는 사업시행자는 환매금액에 대하여 협의를 하여야 하고 그 협의가 성립되지 아니하는 때에는 토지수용법 소정의 환매권의 경우와는 달리 위 시행령에 따라 대상토지의 소재지를 관할하는 토지수용위원회에 환매금액에 대한 재결을 신청할 수 있고 이 재결에 불복하면 중앙토지수용위원회의 재결을 거쳐 행정소송을 제기할 수 있다고 규정되어 있으므로 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 소정의 환매권 행사에 의한 환매가 성립하기 위하여는 대상토지를 매수(환매)한다는 의사표시 이외에 환매권자가 사업시행자에게 환매금액을 지급하거나 적어도 제공함을 요하고, 이 환매금액은 원칙적으로는 환매권자가 이미 수령한 보상금 상당액이지만 환매권 행사 당시 대상토지의 가격이 위와 같이 취득 당시에 비하여 현저히 변동된 때에는 환매권자와 사업시행자 사이에 협의된 금액 또는 위 재결이나 행정소송에 의하여 결정된 금액이라 볼 것이다.

그런데 갑 제5호증, 갑 제9호증의 2의 각 기재, 감정인 진민호, 이종록의 시사 감정결과, 이 법원의 사실조회결과, 이 법원의 현장검증결과 및 변론의 전취지를 종합하면, 원고가 이 사건 소로써 환매권을 행사한 당시인 1989.11.경 이 사건 토지의 가격은 이 사건토지가 위 공공사업에서 제외된 결과 뒤에 도시계획시설행위제한구역으로 될 사정도 감안하여 1평방미터에 금 45,000원씩으로서 금 80,910,000원인 사실, 위 논공공업단지에서 상당히 떨어져 당초부터 위 공공사업에 포함되지 아니한 곳으로서 이 사건 토지와 지목.현상 등이 유사한, 이 사건 토지의 인근토지로는 같은 리 912 임야 846평방미터가 있는데 이 임야는 그 가격이 이 사건 토지의 협의취득 이전인 1980.5.경 1평방미터에 금 270원이고 위 환매권행사 당시인 1989.11.경 1평방미터에 금 48,000원이어서 위 시점 사이의 지가상승률이 177.8배인 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 환매권행사 당시의 이 사건 토지의 가격 금 80,910,000원은 이 사건 토지에 대한 보상금 435,172원(896,000×1,798/3,702)에 위 공공사업과의 관계가 적다고 볼

위 912 임야의 지가상승률 177.8배(따라서 위 공공사업과의 관계가 전혀 없다고 볼 인근유사토지의 지가상승률은 이보다 낮을 것으로 추정된다)를 곱한 금액인 77,373,581원보다도 초과된다 할 것이다.

그렇다면, 결국 원고가 이 사건 토지에 관하여 위 환매권을 행사함에 있어서 피고에 대하여 환매의 의사표시를 하는 이외에 위 보상금 상당액이 아니라 피고와의 협의 또는 토지수용위원회의 재결이나 법원의 행정소송 판결에 의하여 결정된 환매금액을 피고에게 제공하여야만 비로소 이 사건 토지에 관하여 환매가 성립된다 할 것인데 원고가 이 사건 변론종결일에 이르기까지 위 환매금액에 관하여 피고와 협의하거나 위와 같은 재결이나 판결을 받았고 이로써 결정된 환매금액을 피고에게 제공하였다는 점에 관하여 아무런 주장·입증이 없으므로 원고의 위 환매권행사에도 불구하고 이 사건 토지에 관하여 아직 환매가 성립되지 아니하였다 할 것이다.

그러므로 이 사건 토지에 관하여 원고 주장과 같은 환매가 성립되었음을 전제로 하는 원고의 이 사건 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 부당하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김창섭