

소유권이전등기

[대법원 1992. 12. 8. 92다18306]



【판시사항】

가. 환매권 행사의 요건을 규정한 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제2항의 입법취지 나. 취득토지 등의 일부가 공공사업에 이용되고 있는 경우 위 특례법 제9조제2항 소정의 환매권 행사의 요건에 해당하는지 여부(소극)

【판결요지】

가. 사업시행자가 공공사업에 필요하여 취득한 토지가 공공사업의 폐지 변경 등의 사유로 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 것은 아니라고 하더라도 사실상 토지 전부를 공공사업에 이용하지 아니한 상태가 5년 이상 계속되는 때에는 사업시행자가 5년 이내에 공공사업에 이용하지 아니할 토지를 미리 취득하여 두도록 허용하는 것은 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 토지 등을 취득할 것을 인정한 원래의 취지에 어긋날 뿐 아니라, 토지가 이용되지 아니한 채 방치되는 결과가 되어 사회경제적으로도 바람직한 일이 아니기 때문에 취득한 토지가 공공사업에 이용할 필요가 없게 되었을 때와 마찬가지로 보아 환매권의 행사를 허용하려는 것이 위 특례법 제9조 제2항의 입법취지이다. 나. 위 특례법 제9조 제1항이 취득한 토지가 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 때에는 토지 중의 일부가 필요 없게 된 경우에도 환매권을 행사할 수 있도록 규정하고 있는 것과는 달리, 제2항은 취득한 토지 "전부"가 공공사업에 이용되지 아니한 경우에 한하여 환매권을 행사할 수 있고 그중 일부라도 공공사업에 이용되고 있으면 나머지 부분에 대하여도 장차 공공사업이 시행될 가능성이 있다고 보아 환매권의 행사를 허용하지 않는다고 규정함으로써 제1항의 경우보다 환매권 행사의 요건을 가중하고 있다.

【참조조문】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】 서울특별시 소송대리인 변호사 안이준

【원심판결】 서울민사지방법원 1992.4.17. 선고 91나24136 판결

【주문】

】

원심판결을 파기한다.

사건을 서울민사지방법원 본원합의부에 환송한다.

【이유】

】 1. 피고 소송대리인의 상고이유 제1점에 대한 판단.

소론이 지적하는 점(원고들이 이 사건 토지를 환매하기 위하여 보상금의 상당금액을 공탁함에 있어서 공탁물을 수령할 자를 피고로 정하였다는 점)에 관한 원심의 인정판단은, 원심판결이 실시한 증거관계에 비추어 정당한 것으로 수긍이 되고, 그 과정에 소론과 같이 심리를 제대로 하지 아니한 채 채증법칙을 위반하여 사실을 잘못 인정한 위법이 있다고 볼 수 없다.

소론이 지적하는 바와 같이 원고들이 공탁서(갑 제3호증)에 "공탁물을 수령할 자의 주소 성명"을 "서울특별시, 서울특별시 교육위원회 교육감"이라고 기재하였다고 하더라도, "공탁원인사실"로는 원고들로부터 이 사건 토지를 취득하고 보상금을 지급한 사업시행자로서 지방자치단체인 피고에 대하여 환매권을 행사하고 피고에게 그 보상금의 상당금액을 지급하기 위하여 공탁하는 것임을 명시하고 있음이 분명하므로, 위 공탁서의 기재내용을 전체적으로 살펴볼 때 원고들이 공탁물을 수령할 자를 피고로 정하려는 뜻에서 피고의 대표자라고 생각하는 서울특별시장과 서울특별시 교육위원회 교육감을 "공탁물을 수령할 자의 주소 성명"란에 기재한 것으로 보일 뿐, 원고들이 피고가 아닌 서울특별시장이거나 서울특별시 교육위원회 교육감을 공탁물을 수령할 자로 정한 취지라고는 보기 어렵다.

논지는 결국 원심의 전권에 속하는 증거의 취사선택과 사실의 인정을 비난하거나, 원심이 인정한 사실과 다른 사실을 전제로, 원심판결에 공탁에 관한 법리와 토지수용법이나 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이 뒤에는 "특례법"이라고 약칭한다) 소정의 보상금의 상당금액의 지급에 관한 법리를 오해하거나 이유를 제대로 갖추지 못한 위법이 있다고 혈뜰는 것에 지나지 아니하여 받아들일 수 없다.

2. 같은 상고이유 제2점에 대한 판단.

가. 원심은, 피고가 이 사건 토지 850m²를 포함한 인근의 토지상에 ○○중학교를 설치하기 위하여 학교시설사업 시행계획을 작성하여 건설부장관과 협의한 후, 1985.2.9. 서울특별시 교육위원회 고시 제3호로 이 사건 토지를 포함한 서울 관악구 (주소 생략) 일대에 교지면적 26,771m², 건축면적 4,611.5m², 건축연면적 14,928.5m²의 ○○중학교 신설사업을 1985.2. 착공하여 1987.11.30. 준공할 계획을 고시한 사실, 피고가 이 사업에 필요한 토지를 취득하기 위하여 1985.2.13. 특례법 소정의 절차에 따라 원고들로부터 이 사건 토지보상금 65,025,000원에 협의매수한 후 2.15. 피고의 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실, 피고가 그 후 위와 같이 고시한 토지 26,771m² 중 15,059.3m² 지상에 학교시설을 조성하여 1987.3. △△고등학교를 개교하였으나, 이 사건 토지를 포함한 나머지 토지 11,711.7m²는 이를 방치하다가 1991.1.8. 그 나머지 토지부분에 □□□□학교를 설치하기 위하여 도시계획사업 시행허가를 받아 1991.1.23.에야 건축에 착수한 사실, 원고들은 피고가 이 사건 토지상에 위 협의취득일로부터 5년을 경과하도록 학교시설을 하지 않았다는 이유로, 1991.2.5. 서울민사지방법원 91년 금 제2733호로 위 법원 공탁공무원에게 피고를 수령권자로 하여 위 보상금의 상당금액인 금 65,025,000원을 공탁하고, 2.8. 피고에 대하여 이 사건 토지에 대한 환매권행사의 통지를 하여 위 통지가 2.9. 경 피고에게 도달한 사실 등을 인정한 다음, 이 사실인정에 의하면 피고는 이 사건 토지를 협의매수한 후 5년이 경과하도록 그 전부를 공공사업에 이용하지 않았다고 할 것이므로, 특례법 제9조 제2항에 따라 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 1991.2.9. 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 판단하여 그 의무의 이행을 구하는 원고들의 청구를 인용하였다.

나. 특례법 제9조는 "토지 등의 취득일로부터 10년 이내에 당해 공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요없게 되었을 때"(제1항)뿐만 아니라, "취득일로부터 5년을 경과하여도 취득한 토지

등의 전부를 공공사업에 이용하지 아니하였을 때"(제2항)에도, 취득당시의 토지 등의 소유자등이 그 토지 등을 매수할 수 있는 환매권을 행사하도록 규정하고 있는바, 사업시행자가 공공사업에 필요하여 취득한 토지가 그 공공사업의 폐지·변경 등의 사유로 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 것은 아니라고 하더라도, 사실상 그 토지 전부를 공공사업에 이용하지 아니한 상태가 5년 이상 계속되는 때에는, 그와 같이 사업시행자가 5년 이내에는 공공사업에 이용하지도 아니할 토지를 미리 취득하여 두도록 허용하는 것은 특례법에 의하여 토지 등을 취득할 것을 인정한 원래의 취지에 어긋날 뿐 아니라, 토지가 이용되지 아니한 채 방치되는 결과가 되어 사회경제적으로도 바람직한 일이 아니기 때문에, 취득한 토지가 공공사업에 이용할 필요가 없게 되었을 때와 마찬가지로 보아 환매권의 행사를 허용하려는 것이 특례법 제9조 제2항의 입법취지라고 하겠다.

그러나 특례법 제9조 제2항의 경우에는 제1항의 경우처럼 취득한 토지가 당해 공공사업에 이용할 필요가 아주 없게 된 것이 아니어서 장차 그 공공사업에 이용될 가능성이 있음에도 불구하고 환매권의 행사를 허용하는 것이므로, 제1항이 취득한 토지가 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 때에는 그 토지 전부가 필요없게 된 경우뿐만 아니라 그 토지 중의 일부가 필요없게 된 경우에도 그 부분에 대하여 환매권을 행사할 수 있도록 규정하고 있는 것과는 달리, 제2항은 취득한 토지 "전부"가 공공사업에 이용되지 아니한 경우에 한하여 환매권을 행사할 수 있고 그중의 일부라도 공공사업에 이용되고 있으면 나머지 부분에 대하여도 장차 공공사업이 시행될 가능성이 있는 것으로 보아 환매권의 행사를 허용하지 않는 것으로 규정함으로써, 제1항의 경우보다 환매권행사의 요건을 가중하고 있는 것으로 해석함이 상당하다.

그러므로 원심이 인정한 바와 같이, 피고가 학교시설사업을 위하여 특례법소정의 절차에 따라 취득한 토지 26,771m² 중 15,059.3m² 지상에 이미 학교시설을 조성하여 이용하고 있다면, 취득한 토지 중 이 사건 토지를 포함한 나머지 토지를 위 사업에 이용하지 아니하고 방치하였다고 하더라도, 특례법 제9조제2항 소정의 환매권행사의 요건을 갖춘 것으로 볼 수는 없을 것이다.

다.

그런데 기록에 의하면, 원고들 소송대리인은 원심의 제1차 변론기일에서 진술한 소장과 제3차 변론기일에서 진술한 1991.6.25.자 청구취지정정 및 청구원인보충신청서를 통하여, 피고가 이 사건 토지를 취득일로부터 5년을 경과하도록 당초에 고시된 학교시설사업에 이용하지 않았다는 점과 아울러 이 사건 토지가 더 이상 그 사업에 필요없게 되었다는 점까지 주장하고 있음이 분명하므로, 원심으로서도 과연 이 사건 토지가 위 학교시설사업의 폐지·변경등의 사유로 인하여 그 사업에 이용할 필요가 없게 되었기 때문에, 취득일로부터 5년을 경과하도록 그 사업에 이용되지 아니하였던 것인지에 관하여 까지 심리하여 본 다음에, 이 사건 토지에 대한 원고들의 환매권행사가 특례법 소정의 요건을 갖추고 있는 것인지의 여부를 판단하였어야 할 것이다.

라. 그럼에도 불구하고, 원심은 피고가 위 학교시설사업을 위하여 취득한 토지 중의 일부인 이 사건 토지를 취득일로부터 5년을 경과하도록 그 사업에 이용하지 아니하였다는 점만을 들어, 피고는 특례법 제9조 제2항에 따라 원고들에게 이 사건 토지에 관하여 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 판단하였으니, 원심판결에는 특례법 제9조 제2항 소정의 환매권행사의 요건에 관한 법리를 오해하고 심리를 제대로 하지 아니한 위법이

있다고 하지 않을 수 없고, 이와 같은 위법은 판결에 영향을 미친 것임이 분명하므로, 이 점을 지적하는 논지는 이유가 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고 다시 심리판단하게 하기 위하여 사건을 원심법원에 환송하기로 관여 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

<div style='text-align:center'></div>