

환매금액이의신청기각처분취소등

[대법원 1994. 5. 24. 93누17225]



【판시사항】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 소정의 환매권 행사의 요건나. 같은 법 제9조 제1항 소정의 "보상금의 상당금액"의 의미다. 같은법시행령 제7조 제1항이 모법의 위임 없이 부당하게 적정한 환매대금의 산정을 제한하여 무효의 규정인지 여부라. 같은 법 제9조에 의한 환매권 행사에 토지수용법 제71조 제5항의 규정이 준용되거나 유추적용되는지 여부마. 같은 법상 환매가격의 결정방법바. 같은법시행령 제7조 제1항 소정의 "인근유사토지의 지가변동률"의 의미

【판결요지】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 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 같은 법 제9조 제3항에 의하여 당사자간에 금액에 대하여 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한 그 가격이 현저히 등귀된 경우이거나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위하여는 수령한 보상금의 상당금액을 미리 지급하여야 하고 또한 이로써 족하다. 나.같은 법 제9조 제1항 소정의 "보상금의 상당금액"이라 함은 같은 법에 따른 협의취득 당시 토지 등의 소유자가 사업시행자로부터 지급받은 보상금을 의미하며 여기에 환매권 행사 당시까지의 법정이자를 가산한 금액을 말하는 것은 아니다. 다. 같은법시행령 제7조 제1항은 같은 법 제9조 제3항의 시행에 필요한 사항에 관한 규정이거나 같은 법 규정을 보충, 해석하는 규정으로서 위임입법의 한계에 어긋나는 것도 아니므로 이를 모법의 위임 없이 부당하게 적정한 환매대금의 산정을 제한하고 있어 무효의 규정이라고 할 수 없다. 라.같은 법 제9조에 의한 환매권 행사에는 토지수용법 제71조 제5항의 규정이 준용되거나 유추적용된다고 할 수 없다. 마. 같은 법 제9조 제1항, 제3항, 같은법시행령 제7조 제1항, 제3항의 규정을 종합하여 보면, 환매권 행사 당시의 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 "적거나 같을 때"에는 지급한 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되고, 이를 "초과할 때"에는 당사자간에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않는 한 환매 당시의 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 공제한 금액(= 환매 당시의 감정평가금액-보상금×지가변동률)이 그 환매가격이 된다고 보아야 한다. 바. 같은법시행령 제7조 제1항의 인근유사토지의 지가변동률이라 함은 환매대상토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황 등이 유사한 인근유사토지의 지가상승률을 가리키는 것이므로, 그 토지가 속해 있는 특별시의 한 구 전체의 토지에 대한 평균지가변동률은 이를 인근유사토지의 지가상승률이라 할 수 없다.

【참조조문】

가.나.다.라.마.바. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제3항 다.마.바. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제7조 제1항 라. 토지수용법 제71조 제5항 바.

공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제7조 제3항

【참조판례】

가. 대법원 1992.6.23. 선고 2다7832 판결(공1992,2257), 1992.11.24. 선고 92다6501 판결(공1993상,217), 1993.8.24. 선고 93다22241 판결(공1993하,2610) / 다.바. 대법원 1992.3.31. 선고 91다19043 판결(공1992,1401), 1993.8.13. 선고 92다50652 판결(공1993하,2415) / 가. 대법원 1992.6.23. 선고 92다7832 판결(공1992,2257)

【전문】

【원고, 상고인】

【피고, 피상고인】 중앙토지수용위원회 외 1인 피고들 소송대리인 법무법인 동호합동법률사무소 담당변호사 안범수

【원심판결】 서울고등법원 1993.6.25. 선고 92구21571 판결

【주문】

】
원심판결을 파기하고 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이유】

】 상고이유를 본다.

공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 특례법이라 한다)제9조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 미리 지급하고 일방적으로 매수의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사와 관계 없이 환매가 성립되는 것이고, 토지 등의 가격이 취득당시에 비하여 현저히 변경되었더라도 특례법 제9조 제3항에 의하여 당사자간에 금액에 대하여 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한 그 가격이 현저히 등귀된 경우이거나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위하여는 수령한 보상금의 상당금액을 미리 지급하여야 하고 또한 이로써 족하다고 할 것이므로(당원 1993.8.24. 선고 93다22241 판결 참조), 특례법 제9조 제1항 소정의 "보상금의 상당금액"이라 함은 위 특례법에 따른 협의취득 당시 토지 등의 소유자가 사업시행자로부터 지급받은 보상금을 의미하며 여기에 환매권행사 당시까지의 법정이자를 가산한 금액을 말하는 것은 아니라고 할 것이다.

그리고 특례법시행령 제7조 제1항은 특례법 제9조 제3항의 시행에 필요한 사항에 관한 규정이거나 위 특례법규정을 보충·해석하는 규정으로서 위임입법의 한계에 어긋나는 것도 아니므로 이를 모법의 위임 없이 부당하게 적정한 환매대금의 산정을 제한하고 있어 무효의 규정이라고 할 수는 없으며(당원은 이미 위 규정이 유효함을 전제로 판시한 바 있다.

당원 1992.3.31. 선고 91다19043 판결 및 1993.8.13. 선고 92다50652 판결 등 참조), 또한 특례법 제9조에 의한 환매권 행사에는 토지수용법 제71조 제5항의 규정이 준용되거나 유추적용된다고 할 수도 없다(당원 1992.6.23. 선고 92다7832 판결 참조).

한편 특례법 제9조 제1항, 제3항, 특례법시행령 제7조 제1항, 제3항의 규정을 종합하여 보면, 환매권 행사 당시의 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액보다 "적거나 같을 때"에는 지급한 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되고, 이를 "초과할 때"에는 당사자간에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않는 한 환매 당시의 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 공제한 금액(= 환매당시의 감정평가금액-보상금X지가변동율)이 그 환매가격이 된다고 보아야 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심은, 특례법 제9조 제1항 소정의 보상금의 상당금액을 원래의 보상금에 법정이자를 가산한 금액으로 보아야 하고, 취득 당시에 비하여 환매권행사 당시 가격이 현저히 변동한 경우에는 그 당시 토지의 가격, 즉 감정평가에 의하여 평가된 가격으로 환매하여야 하며, 토지수용법 제71조 제5항을 유추적용하여 특례법시행령 제7조 제1항이 모법의 위임 없이 부당하게 적정한 환매대금의 산정을 제한하고 있어 무효이므로 현저한 가격의 변경여부에 관하여는 구체적 사안에 따라 해석을 통하여 해결하여야 한다고 전제한 다음, 그 거시증거에 의하여 원고들이 환매권을 행사한 1991.6.28. 현재 이 사건 토지들의 감정가격은 협의취득시의 보상액에 비하여 4.31배(제1토지) 또는 3.79배(제2토지) 상승하여 현저한 가격변동이 있는 때에 해당하므로 위 감정평가액에 의하여 환매금액이 정하여져야 할 것인데, 당초의 환매재결에서는 그 가격시점을 원고들에게 유리하게 잡은 결과 위 감정가격보다 저렴한 가격으로 결정되었고, 이의재결에서는 원고들의 이의신청을 기각하여 결과적으로 원고들에게 유리하게 재결되었다 하여, 피고 중앙토지수용위원회에 대하여 이의재결의 취소를 구하고 피고 서울시에 대하여 환매금액의 확인을 구하는 원고들의 청구를 기각하였는바, 이러한 원심의 판단은 위 특례법상의 환매가격결정에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 하지 않을 수 없고, 이와 같은 위법은 판결에 영향을 미친 것임이 분명하므로, 이 점을 지적하는 논지는 이유가 있다.

그리고 특례법시행령 제7조 제1항의 인근유사토지의 지가변동률이라 함은 환매대상토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황 등이 유사한 인근유사토지의 지가상승률을 가리키는 것이므로, 그 토지가 속해 있는 특별시의 한 구 전체의 토지에 대한 평균지가변동률은 이를 인근유사토지의 지가상승률이라 할 수 없다고 할 것인바(당원 1993.8.13. 선고 92다50652 판결 참조), 기록에 의하면 원심이 결과에 있어 적절하다고 본 원재결의 기초가 된 한국감정원 및 제일감정평가사합동사무소의 각 감정평가서는 지가변동율을 참작하였다고 하면서도 구체적인 내역에 관하여는 아무런 기술이 없어 그 지가변동률이 토지수용법상의 인근토지의 지가변동율을 적용한 것인지 또는 특례법시행령상의 인근유사토지의 지가변동률을 적용한 것인지 불분명하고(원재결은 그 가격시점을 원고들이 이 사건 환매권을 행사한 1991.6.28.이 아닌 1990.9.28.로 잘못 잡고 있다), 또 이의재결의 기초가 된 중앙감정평가법인 및 경일감정평가법인의 각 감정평가서는 1991.1.1.부터 같은 해 6.27.까지의 강남구 상업지역 대지의 지가변동률을 적용하고 있어 이를 특례법시행령상의 인근유사토지의 자가상승률이라고 볼 수도 없다.

결국 원재결 및 이의재결은 지가변동률을 적용함에 있어 그 내용이 불분명한 지가변동률을 적용하였거나 특례법시행령 소정의 인근유사토지의 지가상승률을 적용하지 아니한 잘못이 있다 할 것이고, 이를 간과한 채 원재결 및 이의재결이 적법함을 전제로 판단한 원심판결에는 특례법시행령 제7조 제1항 소정의 인근유사토지의 지가상승률의 해석·적용에 관한 법리를 오해하였거나 인근유사토지의 지가상승률에 관하여 심리를 제대로 하지 아니한 위법이 있다는

점을 아울러 지적하여 둔다.

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

대법관 배만운(재판장) 김주한 김석수(주심) 정귀호