

소유권이전등기

[대법원 1995. 12. 26. 94다14674]



【판시사항】

- [1] 토지 가격의 등락이 있는 경우, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조에 의한 환매권 행사를 위하여 지급할 금액
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 협의매수되어 다른 토지와 합필 환지된 이후, 원래의 매수 토지 부분을 특정하여 환매권 행사를 인정한 사례

【판결요지】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금 상당의 금액을 미리 지급하고 일방적인 환매의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사 여하에 관계없이 환매가 성립하고, 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때라도 특례법 제9조 제3항에 의하여 당사자 사이에 금액에 대한 협의가 성립되었거나 토지수용위원회의 확정재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한, 그 가격이 현저히 등귀한 경우나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위하여는 수령한 보상금 상당의 금액을 미리 지급함으로써 족하다.
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 협의매수되어 다른 토지와 합필 환지된 이후, 원래의 매수 토지 부분을 특정하여 환매권 행사를 인정한 사례.

【참조조문】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조

【참조판례】

- [1] 대법원 1992. 6. 23. 선고 92다7832 판결(공1992, 2257), 대법원 1993. 8. 24. 선고 93다22241 판결(공1993하, 2610), 대법원 1995. 2. 3. 선고 94다27113 판결(공1995상, 1150)

【전문】

【원고,피상고인】

【피고,상고인】 부산직할시 (소송대리인 변호사 윤경현)

【원심판결】 부산고법 1994. 2. 4. 선고 92나12193 판결

【주문】

상고를 기각한다. 상고비용은 피고의 부담으로 한다.

【이유】

상고이유를 본다.

1. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 '특례법'이라 한다) 제9조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금 상당의 금액을 미리 지급하고 일방적인 환매의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사여하에 관계없이 환매가 성립하고, 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때라도 위 특례법 제9조 제3항에 의하여 당사자 사이에 금액에 대한 협의가 성립되었거나 토지수용위원회의 확정 재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한 그 가격이 현저히 등귀한 경우나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위하여는 수령한 보상금 상당의 금액을 미리 지급함으로써 족하다 할 것이다(당원 1992. 6. 23. 선고 92다7832 판결 참조).

원심이 이와 같은 견해에서, 이 사건 토지가 취득 당시에 비하여 현저히 등귀한 경우로서 환매가액에 대한 당사자 사이의 협의나 토지수용위원회의 재결 절차를 거치지 아니하고 제기한 이 사건 소는 부적법하므로 각하하여야 한다는 피고의 항변을 배척한 조치는 옳고, 거기에 특례법 소정의 환매권의 행사 및 성립요건에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 거시 증거들에 의하여 원고 등 소유의 부산 (주소 1 생략) 임야 611㎡ 중 일부가 부산 부곡지구 택지개발예정지구에 편입되어 피고는 이를 같은 동 (주소 2 생략) 임야 318㎡로 분할한 다음 특례법에 의거하여 이를 협의매수의 방법으로 취득하여 1988. 3. 17. 위 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마친 사실, 그 후 피고가 같은 방법으로 취득한 택지개발예정지구 내의 위 토지를 비롯한 수필지의 토지에 대한 구획정리사업을 실시하여 같은 동 (주소 3 생략) 대 35,262.5㎡로 합병 환지한 다음 1990. 12. 11. 이에 관하여 피고 명의의 소유권보존등기를 마쳤다가 1990. 12. 29. 이를 같은 동 (주소 3 생략) 대 34,273.3㎡와 같은 동 (주소 4 생략) 대 989.2㎡의 2필지로 분할하였는데, 원심판결 첨부 별지 도면 표시 (가) 부분 토지(이하, 이 사건 토지라고 한다)는 위 (주소 4 생략) 대지 중의 일부인 사실, 피고가 위 택지개발계획에 따른 사업을 실시하여 같은 동 (주소 3 생략) 대지 상에 부곡국민주택 1차아파트 11동을 건립하여 분양 및 입주 절차를 마친 사실, 한편, 이 사건 토지가 있는 위 (주소 4 생략) 대지에 관하여는 위 택지개발계획상 아무런 이용계획이 서 있지 아니하였으며 피고 산하 주택사업소장에게 최종적으로 택지개발사업 실시계획 변경승인을 함에 있어 첨부한 도면에도 판매시설이나 복리시설 부지로 계획되어 있지 아니한 사실, 위 (주소 4 생략) 대지는 위 아파트 단지의 경계 밖에 나대지 상태로 방치되어 오던 중 원고 등이 이 사건 소송을 제기한 후인 1991. 8.경에야 위 (주소 4 생략) 대지 상에 부곡국민주택단지 내 상가 3동을 건립한다는 계획을 세우기는 하였으나, 그 후 그 구체적 사업시행이 전혀 이루어지지 않고 있는 사실, 더욱이 위 아파트단지 내에는 이미 단지 내 상가가 건립 분양되어 있어서 위 아파트 주민들을 위한 상가시설의 추가 건축은 필요하지 아니한 사실, 이에 원고 등이 이 사건 토지가 그 협의취득 목적사업인 부곡지구 국민주택 건축이라는 공공사업에 필요 없게 되었음을 이유로 피고로부터 수령한 손실보상금 상당 금액을 변제공탁한 다음 환매의 의사표시를 한 사실을 인정한 다음, 위 인정 사실에 의하면 이 사건 토지는 그 취득일로부터 10년 이내에 당해 공공사업의 변경 또는 기타의 사유로 인하여 필요 없게 되었다고 할 것이므로 원고 등이 위 특례법 제9조 제1항에 따라 수령한 공탁금 상당 금액을 지급한 후 환매의 의사표시를 함으로써 이 사건 토지에 관한 환매가 성립하였다 할 것이고, 환매의 요건이 발생한 이상 그 토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었더라도 같은 법조 제3항에 의하여 당사자 간에 협의가 성립되었거나 토지수용위원회의 확정재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한 수령한 보상금 상

당 금액을 미리 지급하고 환매의 의사표시를 함으로써 환매는 성립한다는 이유로, 그와 달리 그러한 경우에는 반드시 피고와의 협의 또는 토지수용위원회의 재결에 의하여 결정된 금액을 피고에게 지급하여야 하므로 원고 등의 환매권 행사에도 불구하고 이 사건 토지에 관한 환매는 성립하지 않았다는 피고의 주장을 배척하였다.

기록과 관계 법령에 비추어 볼 때, 원심의 위 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 논지가 지적하는 바와 같은 이 사건 토지의 협의취득의 목적사업이나 그 필요 없게 된 점에 관하여 판단을 그르치거나 특례 법상의 환매권의 요건에 관한 법리를 오해한 위법 등이 있다고 할 수 없다.

그리고, 위 특례법 제9조 제1항 소정의 환매사유는 같은 법조 제2항 소정의 환매사유와는 별개의 것이므로, 제2항 소정의 환매요건을 충족하는지의 여부는 제1항 소정의 환매의 성부에 아무런 영향이 없다고 할 것이므로(당원 1994. 1. 14. 선고 93다22494 판결 참조), 이와 다른 견해에서, 같은 법조 제1항 소정의 환매를 주장하는 이 사건에 있어서도 같은 법조 제2항 소정의 환매요건도 갖추어야 함을 전제로 하여, 피고가 이 사건 토지의 취득일로부터 5년을 경과하도록 이 사건 토지를 사용하지 아니하였을 때에 해당하지 아니하므로 원고 등은 환매권이 없는 것이라는 취지의 주장도 받아들일 수 없다.

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

대법관 이임수(재판장) 김석수 정귀호(주심) 이돈희