

소유권이전등기

[서울민사지법 1992. 4. 17. 91나24136]



【판시사항】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제3항 소정의 협의 및 재결절차가 환매대상토지의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경된 경우의 환매권행사의 전치요건인지 여부(소극) 나. 위 법 제9조 제2항 소정의 환매권이 발생한 후 환매권행사의 통지를 하기 전에 환매대상토지가 공공사업에 이용하게 된 경우, 환매권이 소멸하는지 여부(소극)

【판결요지】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1,2항 소정의 환매권행사요건이 일응 충족되면 토지 등의 소유자는 보상금 상당액을 먼저 사업시행자에게 지급하고 그 토지 등을 환매한다는 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사 여하에 관계없이 그 환매가 성립하고, 다만 같은 법 제9조 제3항은 그 동안의 토지가격인 인근 유사토지의 지가변동율을 곱한 금액보다 초과하는 현저한 변경 때문에 당초의 보상금 상당액을 환매대금으로 하는 것이 적절치 않은 경우, 그 금액을 확정함에 있어서는 보상금 상당액을 선이행하고 환매의 의사표시를 하여 사업시행자를 상대로 대상토지의 이전등기청구를 하는 민사소송과는 별개로, 환매권자와 사업시행자의 협의 또는 토지수용위원회의 재결이나 법원의 행정소송판결에 의하여 결정하여야 한다는 취지이고, 나아가 위 규정을 환매권행사 당시 대상토지의 가격이 위와 같이 현저히 변동된 경우에 환매가 성립하기 위하여는 환매의사표시 외에 환매권자와 사업시행자 사이에 협의된 금액 또는 위 재결이나 행정소송에 의하여 결정된 금액까지를 지급하여야 한다는 취지로는 볼 수 없어서, 위 법조항은 환매권 행사의 전치요건은 아니다.나. 위 법 소정의 절차에 따라 토지를 협의 매수한 후 취득일로부터 5년을 경과하여도 취득한 토지의 전부를 공공사업에 이용하지 아니하여 위 법 제9조 제2항에 의하여 환매권이 발생한 이상 그 후 환매권행사의 통지를 하기 전에 공공사업에 이용하게 되었다 하더라도 이미 발생한 환매권이 소멸하는 것은 아니다.

【참조조문】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조

【참조판례】

1. 대법원 1987.4.14. 선고 86다324, 86다카1579 판결(집35①258 공1987,788) , 1992.6.23. 선고 92다7832 판결(공1992,2257)

【전문】

【원고, 피항소인】 김창호 외 1인

피고는 이에 대하여 먼저 본안전항변으로서 위 특례법 제9조 제3항, 위 특례법시행령 제7조에 의하면, 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때(환매권행사 당시 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매 당시까지의 당해사업과 관계 없는 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 초과되는 경우)에 사업시행자 또는 환매권자는 그 금액에 대하여 협의를 하여야 하며 그 협의가 성립되지 아니할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 토지 등의 소재지를 관할하는 토지수용위원회의 재결을 신청할 수 있다고 규정되어 있는바, 위 규정의 취지는 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경된 경우 그 환매권을 행사함에 있어서는 그 행사요건으로서 위 규정에 정해진 협의 및 재결절차를 거쳐 먼저 환매대금을 확정하여야 하고(재결에 불복이 있으면 행정소송을 제기 하여야 한다), 그 확정절차를 거쳐 확정된 환매대금을 먼저 피고에게 지급한 후에야 비로소 환매를 원인으로 한 소유권이전등기 청구를 할 수 있다는 것으로 보아야 할 것인바, 이 사건 환매권의 행사시점은 협의취득일로부터 5년 이상이 경과된 후로서 그 취득 당시에 비하여 토지의 가격이 현저히 상승되었음은 공지의 사실이므로 이 사건 환매권을 행사함에 있어서는 먼저 위 특례법 소정의 협의 및 재결절차를 거쳐야 함에도 불구하고 위 특례법 소정의 협의 및 재결절차를 거치지 아니한 채 제기된 이 사건 소는 부적법하여 각하되어야 할 것이라고 한다.

그러나, 이 사건 환매권의 근거가 되는 위 특례법 제9조 제2항에 의하여 준용되는 같은 법 제9조 제1항에 의하면 "토지 등에 대하여 지급한 보상금의 상당 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지 등을 매수할 수 있다"라고 규정되어 있는바, 위 규정 및 위 특례법상 환매권의 입법취지 등을 종합적으로 고찰하면, 위 특례법 제9조 제1,2항 소정의 환매권행사요건이 일응 충족되면 토지 등의 소유자는 위 보상금 상당액을 먼저 사업시행자에게 지급하고 그 토지 등을 환매한다는 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사 여하에 관계없이 그 환매가 성립하는 것으로 볼 것이고, 다만, 그 동안의 토지 가격이 인근 유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 초과하는 현저한 변경 때문에 당초의 보상금 상당액을 환매대금으로 하는 것이 적절치 않은 경우 그 금액을 확정함에 있어서는, 보상금의 상당액을 선이행하고 환매의 의사표시를 하여 사업시행자를 상대로 대상 토지의 이전등기청구를 하는 민사소송과는 별개로, 환매권자와 사업시행자의 협의 또는 토지수용위원회의 재결이나 법원의 행정소송 판결에 의하여 결정하여야 한다는 취지로 볼 것이고, 나아가 위 규정을 환매권행사 당시 대상 토지의 가격이 위와 같이 현저히 변동된 경우에 환매가 성립하기 위하여는 환매의사표시 외에 환매권자와 사업시행자 사이에 협의된 금액 또는 위 재결이나 행정소송에 의하여 결정된 금액까지를 지급하여야 한다는 취지로는 볼 수 없다 할 것이어서 위 특례법 제9조 제3항은 환매권행사의 전치요건은 아니라고 할 것이고 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다(만약, 위 협의와 재결을 전치절차로 본다면, 환매 대상토지가 토지의 가격이 현저히 변경되었을 경우에 해당되는지 여부가 먼저 확정되어야 할 것인바, 환매권자로서는 환매의사표시를 한 후 사업시행자가 이에 응하지 않을 경우 토지가격의 현저한 변경이 있는 경우에 해당되는지 여부를 스스로 판단하여 위 전치절차를 거쳐야 할 것인지를 결정하여야 할 것인데, 이는 가격의 현저한 변경 여부에 관한 법원의 심리가 진행된 후에야 비로소 확정될 수 있는 성질의 것으로서 민사소송이 제기되어 소송계속 중에 법원의 감정절차 등을 통하여 토지의 가격을 심리한 결과 비로소 당해 소송의 전치절차를 거칠 것인지의 여부를 확정할 수 있게 되는 결과가 되고, 결국 환매권자의 권리구제의 법적 절차가 이원적으로 되며, 그 전치절차를 거쳐야 할 것인지의 여부도 불확정한 개념인 가격이 현저한 변경 여부에 따라 좌우되는 문제가 있다).

피고는 다시, 당초 이 사건 토지를 협의매수하기 전인 1984.6.4. 이미 삼성고등학교 부지 및 이 사건 토지를 비롯한 서울 직업학교 부지 위에 2개의 학교를 신축하겠다는 도시계획을 결정, 고시하였고 이에 따라 이 사건 토지 등 26,771평 방미터를 수용한 후 취득한 토지의 일부에 학생수용계획에 의거하여 우선 1985.8.29. 삼성고등학교 신축공사를 착

원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이므로 그 의무의 이행을 구하는 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 원심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 항소 비용의 부담에 관하여는 민사소송법 제95조, 제89조를 적용하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김창수(재판장) 최규홍 한승