

소유권이전등기

[대전지법 서산지원 2001. 8. 23. 99가합1603]



【판시사항】

- [1]공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 환매권 행사에 대한 제척기간이 사업시행자의 통지나 공고가 없는 경우에 진행하지 않는지 여부(소극)
- [2]환매할 토지가 생겼을 경우 기업자로 하여금 원소유자 등에게 지체 없이 통지하거나 공고하도록 규정한 토지수용법 제72조 제1항의 법적 성질 및 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 사업시행자가 환매할 토지가 생겼음에도 원소유자 등에게 통지나 공고를 하지 아니하여 환매권 행사기간이 도과되도록 함으로써 환매권 자체를 상실하게 하는 손해를 가한 경우, 불법행위의 성립 여부(적극)
- [3]공공용지의취득및손실보상에관한특례법상 원소유자 등의 환매권 상실로 인한 손해배상액의 산정 방법

【판결요지】

- [1]환매권은 형성권으로서 그 제척기간이 경과하면 그 권리가 당연히 소멸하는 것이고, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 규정에 의한 통지나 공고를 하여야 할 의무가 사업시행자의 법적인 의무라 할지라도, 그러한 사정만으로는 환매통지나 공고가 없는 경우에 환매권 행사에 대한 제척기간이 진행하지 않는다고 볼 수 없다.
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제5항에 의하여 준용되는 토지수용법 제72조 제1항이 환매할 토지가 생겼을 때에는 기업자(사업시행자)가 지체없이 이를 원소유자 등에게 통지하거나 공고하도록 규정한 취지는 원래 공적인 부담의 최소한성의 요청과 비자발적으로 소유권을 상실한 원소유자를 보호할 필요성 및 공평의 원칙 등 환매권을 규정한 입법이유에 비추어 공익목적에 필요 없게 된 토지가 있을 때에는 먼저 원소유자에게 그 사실을 알려 주어 환매할 것인지 여부를 최고하도록 함으로써 법률상 당연히 인정되는 환매권 행사의 실효성을 보장하기 위한 것이라고 할 것이므로, 위 규정은 단순한 선언적인 것이 아니라 기업자(사업시행자)의 법적인 의무를 정한 것이라고 보아야 할 것인바, 위 특례법상의 사업시행자가 위 각 규정에 의한 통지나 공고를 하여야 할 의무가 있는데도 불구하고 이러한 의무에 위배한 채 원소유자 등에게 통지나 공고를 하지 아니하여, 원소유자 등으로 하여금 환매권 행사기간이 도과되도록 하여 이로 인하여 법률에 의하여 인정되는 환매권 행사가 불가능하게 되어 환매권 그 자체를 상실하게 하는 손해를 가한 때에는 원소유자 등에 대하여 불법행위를 구성한다고 할 것이다.
- [3]공공용지의취득및손실보상에관한특례법상 원소유자 등의 환매권 상실로 인한 손해배상액은 환매권 상실 당시의 목적물의 시가에서 환매권자가 환매권을 행사하였을 경우 반환하여야 할 환매가격을 공제한 금액으로 정하여야 할 것인바, 위 특례법 제9조 제1항, 제3항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제7조 제1항, 제3항의 규정을 종합하여 보면, ① 환매권 행사 당시의 환매토지 가격 즉 환매권 행사 당시를 기준으로 한 감정평가금액이 취득 당시에 비하여 크게 변하지 아니한 탓으로 위 특례법 제9조 제1항 소정의 '지급한 보상금'에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률 $\{(\text{원래지가} + \text{지가상승액})/\text{원래지가}\}$ 을 곱한 금액보다 '적거나 같을 때'에는 위 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되지만, ② 환매권 행사 당시의 토지감정 평가금액이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되어 위 보상금에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변

동률을 곱한 금액을 '초과한 때'에는, 당사자 사이에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않는 한, 환매 당시의 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가상승률(지가상승액/원래지가)을 곱한 금액을 공제한 금액(=환매 당시의 감정평가금액 - 보상금×지가상승률)이 그 환매가격이 되는 것이므로, 환매권 상실 당시의 환매목적물의 감정평가금액이 위 특례법 제9조 제1항 소정의 '지급한 보상금'에 그 때까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 적거나 같을 때에는 위 감정평가금액에서 위 '지급한 보상금'을 공제하는 방법으로 손해배상액을 계산하면 되지만, 이를 초과할 때에는 환매권 상실 당시의 감정평가금액에서 위 ②와 같이 계산한 '환매가격'을 공제한 금액{감정평가금액 - (감정평가금액 - 보상금×지가상승률)}, 즉 위 보상금에 당시의 인근유사토지의 지가상승률을 곱한 금액이 손해로 된다.

【참조조문】

- [1] 민법 제111조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제5항, 토지수용법 제72조
- [2] 민법 제750조, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제5항, 토지수용법 제72조 제1항
- [3] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항, 제3항, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행령 제7조 제1항, 제3항

【참조판례】

- [1] 대법원 1999. 4. 9. 선고 98다46945 판결(공1999상, 840) /
- [2]
- [3] 대법원 2000. 11. 14. 선고 99다45864 판결(공2001상, 24) /
- [2] 대법원 1993. 5. 27. 선고 92다34667 판결(1993하, 1869) /
- [3] 대법원 2000. 11. 28. 선고 99두3416 판결(공2001상, 173)

【전문】

【원고】 박영일 (소송대리인 법무법인 삼흥종합법률사무소 담당변호사 김오수 외 3인)

【피고】 서산시 (소송대리인 변호사 김영선 외 1인)

【주문】

- 1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
- 2. 피고는 원고에게 5,490,707원 및 이에 대한 1997. 11. 1.부터 2001. 8. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 25%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
- 3. 원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.
- 4. 소송비용은 이를 10분하여 그 1은 피고의, 나머지는 원고의 각 부담으로 한다.
- 5. 제2항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】 1. 주위적 청구취지피고는 원고에게 서산시 석남동 산 9-2 임야 7,983㎡에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 2. 예비적 청구취지피고는 원고에게 287,388,000원 및 이에 대

한 1997. 11. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 25%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

【청구취지】 1. 주위적 청구취지피고는 원고에게 서산시 석남동 산 9-2 임야 7,983㎡에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 2. 예비적 청구취지피고는 원고에게 287,388,000원 및 이에 대한 1997. 11. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 25%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

【청구취지】 1. 주위적 청구취지피고는 원고에게 서산시 석남동 산 9-2 임야 7,983㎡에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 2. 예비적 청구취지피고는 원고에게 287,388,000원 및 이에 대한 1997. 11. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 25%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

【청구취지】 1. 주위적 청구취지피고는 원고에게 서산시 석남동 산 9-2 임야 7,983㎡에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 2. 예비적 청구취지피고는 원고에게 287,388,000원 및 이에 대한 1997. 11. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 25%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

【이유】

1. 기초 사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 2, 3, 갑 제2호증의 1 내지 4, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4호증의 1 내지 6, 갑 제5호증의 1 내지 5, 갑 제9호증의 각 기재에 변론의 전취지를 종합하여 이를 인정할 수 있고, 반증이 없다.

가. 원고는 서산시 석남동 산 9-2 임야 7,983㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 소유하고 있었는데, 피고는 분뇨오수처리사업을 추진하면서 1986. 10. 17.경부터 이 사건 토지를 분뇨오수처리시설의 부지로 사용하기 위하여 원고와 이 사건 토지의 매매를 협의하였다.

나. 그 결과, 원고와 피고는 1986. 12. 19. 원고 소유의 이 사건 토지와 피고 소유의 서산시 부석면 월계리 산 8-1 임야 53,041㎡ 및 같은 리 산 8-12 임야 17,693㎡를 교환하되 이 사건 토지의 감정가격인 15,966,000원과 위 부석면 소재 토지들의 감정가격 13,970,630원의 차액인 1,995,370원을 피고가 원고에게 현금으로 지급하기로 하는 내용의 교환계약을 체결하였다.

다.

피고는 1987. 1. 7. 이 사건 토지에 관하여 교환을 등기원인으로 하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤고, 원고도 같은 날 위 부석면 소재 토지들에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며, 그 무렵 피고로부터 위 감정가격의 차액 1,995,370원을 지급받았다.

라. 피고는 그 후 분뇨처리시설설치공사에 착수하였으나 사업부지 인근주민들의 집단농성, 민원 등으로 인하여 위 사업을 진척시키지 못한 끝에 1996년경 분뇨처리시설의 부지를 하수종말처리시설과 연계하여 서산시 양대동 801 일대로 변경하기로 하고 같은 해 4.경 위와 같은 내용의 분뇨처리시설의 설치에 관한 기본계획을 수립하기에 이르렀다.

마. 또한, 피고가 1996. 10.경 석남지구 대지조성사업의 계획을 수립하여 이 사건 토지 일대를 위 사업부지로 편입함으로써 이 사건 토지는 위 분뇨오수처리사업에 필요 없게 되었으며, 그 후 피고는 원고에게 이 사건 토지의 분뇨오수처

리시설 용도가 폐지됨으로써 환매권이 발생한 사실을 통지하거나 공고한 바 없다.

바. 원고는 1999. 11. 8. 환매대금으로 이 사건 토지의 감정가격인 15,966,000원을 공탁한 다음, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 환매권 행사에 따른 소유권이전등기절차의 이행 등을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고는, 이 사건 소재지 당시에는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 '특례법'이라고만 한다) 제9조 제1항에 의한 환매권 행사의 기간도 경과한 것이 사실이지만, 이 사건과 같이 사업시행자가 환매통지를 통해 환매의 기회를 부여하지도 아니한 채 환매권의 행사기간(1996. 10.부터 1년)을 도과하였지만 당해 토지를 여전히 보유하고 있는 경우에는 환매통지무를 해태한 사업시행자로서는 신의칙상 환매권자에 대하여 환매권 행사기간의 도과로 환매권이 소멸되었다는 주장을 할 수 없고, 환매권자로서는 환매권 행사기간의 도과에 불구하고 여전히 환매권을 행사할 수 있다고 보아야 할 것이므로, 주위적으로 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 원고와 피고 사이에 체결된 교환계약은 그 자체로 현금보상이 아닌 이상 특례법이 적용된다고 볼 수 없으므로 이 사건 교환계약으로 인하여 원고 주장의 환매권은 아예 발생할 수 없는 것일 뿐만 아니라, 원고가 내세우는 환매권은 제척기간의 도과로써 당연히 소멸하는 것이라고 다룬다.

나. 그러므로 살피건대, 피고가 이 사건 토지를 취득한 대가로 일부 현금과 함께 다른 토지의 소유권을 이전하여 주었다고 하더라도, 이는 원고와의 합의에 따라 전액 현금보상을 하는 대신 일부 대물변제를 한 것에 불과하고, 피고는 어디까지나 공공사업을 위하여 이 사건 토지를 협의취득한 것이므로, 이 사건 토지에 관한 등기부상 취득원인이 무엇이든지 간에 그 법률관계는 특례법으로 규율되어야 할 것이다.

또한, 환매권은 형성권으로서 그 제척기간이 경과하면 그 권리가 당연히 소멸하는 것이고, 특례법 규정에 의한 통지나 공고를 하여야 할 의무가 다음에서 보는 바와 같이 사업시행자의 법적인 의무라 할지라도, 그러한 사정만으로는 환매통지나 공고가 없는 경우에 환매권 행사에 대한 제척기간이 진행하지 않는다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 만약 원고의 견해를 그대로 받아들인다면 특례법 제9조가 제5항에서 토지수용법 제72조를 준용하여 사업시행자가 환매통지나 공고를 한 경우에 환매권이 6개월의 단기간 내에 소멸하도록 규정함과 동시에 별도로 제1항과 제2항에서 장기간의 제척기간을 별도로 규정한 취지 자체가 물각될 것이므로, 원고의 위 주장은 독자적인 견해에 불과하다.

다.

따라서 원고가 내세우는 이 사건 토지의 환매권은 특례법 제9조 제1항에 따라 1996. 10.에 발생하였다가 그로부터 1년 이 지난 1997. 10.에 제척기간의 도과로 말미암아 소멸하였다고 할 것이므로, 그 후에 원고가 한 환매권 행사가 유효함을 전제로 하는 이 사건 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 손해배상책임의 발생

특례법 제9조 제5항에 의하여 준용되는 토지수용법 제72조 제1항이 환매할 토지가 생겼을 때에는 기업자(사업시행자)가 지체없이 이를 원소유자 등에게 통지하거나 공고하도록 규정한 취지는 원래 공적인 부담의 최소한성의 요청과

비자발적으로 소유권을 상실한 원소유자를 보호할 필요성 및 공평의 원칙 등 환매권을 규정한 입법이유에 비추어 공익목적에 필요 없게 된 토지가 있을 때에는 먼저 원소유자에게 그 사실을 알려 주어 환매할 것인지 여부를 최고 하도록 함으로써 법률상 당연히 인정되는 환매권 행사의 실효성을 보장하기 위한 것이라고 할 것이므로, 위 규정은 단순한 선언적인 것이 아니라 기업자(사업시행자)의 법적인 의무를 정한 것이라고 보아야 할 것인바, 특례법상의 사업시행자가 위 각 규정에 의한 통지나 공고를 하여야 할 의무가 있는데도 불구하고 이러한 의무에 위배한 채 원소유자 등에게 통지나 공고를 하지 아니하여, 원소유자 등으로 하여금 환매권 행사기간이 도과되도록 하여 이로 인하여 법률에 의하여 인정되는 환매권 행사가 불가능하게 되어 환매권 그 자체를 상실하게 하는 손해를 가한 때에는 원소유자 등에 대하여 불법행위를 구성한다고 할 것이다(대법원 2000. 11. 14. 선고 99다45864 판결 참조).

위 기초 사실에 의하면, 이 사건 토지는 1996. 10. 그 용도가 변경되어 당해 공공사업에 필요 없게 되었다 할 것이므로, 사업시행자인 피고로서는 원고에게 위 각 규정에 의한 환매통지나 공고를 하여야 할 의무가 있다 할 것임에도 불구하고, 피고가 이러한 의무에 위배한 채 원고에게 환매권이 발생하였음을 통지하거나 공고하지 아니하여 원고로 하여금 특례법 제9조 제1항이 정한 환매기간 내에 환매권을 행사하지 못하게 하여 그 행사기간을 도과함으로써 법률에 의하여 인정되는 원고의 환매권의 행사를 불가능하도록 하여 환매권 자체를 상실하게 하는 손해를 입혔다 할 것이므로, 피고는 원고에게 이로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 손해배상책임의 범위

(1) 특례법상 원소유자 등의 환매권 상실로 인한 손해배상액은 환매권 상실 당시의 목적물의 시가에서 환매권자가 환매권을 행사하였을 경우 반환하여야 할 환매가격을 공제한 금원으로 정하여야 할 것이다.

그런데 특례법 제9조 제1항, 제3항, 특례법시행령 제7조 제1항, 제3항의 규정을 종합하여 보면, ① 환매권 행사 당시의 환매토지 가격 즉, 환매권 행사 당시를 기준으로 한 감정평가금액이 취득 당시에 비하여 크게 변하지 아니한 탓으로 특례법 제9조 제1항 소정의 '지급한 보상금'에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률((원래지가 + 지가상승액)/원래지가)을 곱한 금액보다 '적거나 같을 때'에는 위 보상금의 상당금액이 그 환매가격이 되지만, ② 환매권 행사 당시의 토지감정 평가금액이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되어 위 보상금에 환매 당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 '초과한 때'에는, 당사자 사이에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 금액이 확정되지 않는 한, 환매 당시의 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가상승률(지가상승액/원래지가)을 곱한 금액을 공제한 금액(= 환매 당시의 감정평가금액 - 보상금 × 지가상승률)이 그 환매가격이 되는 것이다.

따라서 환매권 상실 당시의 환매목적물의 감정평가금액이 특례법 제9조 제1항 소정의 '지급한 보상금'에 그 때까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 적거나 같을 때에는 위 감정평가금액에서 위 '지급한 보상금'을 공제하는 방법으로 손해배상액을 계산하면 되지만, 이를 초과할 때에는 환매권 상실 당시의 감정평가금액에서 위 ②와 같이 계산한 '환매가격'을 공제한 금액(감정평가금액 - (감정평가금액 - 보상금 × 지가상승률)), 즉 위 보상금에 당시의 인근유사토지의 지가상승률을 곱한 금액이 손해로 된다고 할 것이다(위 99다45864 판결 참조).

(2)이 사건에 돌아와 보건대, 감정인 박승안의 시가감정 결과 및 이 법원의 한국감정원 홍성지부장에 대한 사실조회 결과에 변론의 전취지를 종합하면, 원고가 제척기간 도과로 환매권을 상실한 1997. 10. 당시 환매목적물인 이 사건 토지의 감정평가금액은 303,354,000원(= 38,000원×7,983m²)인 사실, 원고가 환매권을 행사할 수 있었던 1996. 10.부터 1997. 10.까지의 기간 동안 이 사건 토지의 가격변동은 거의 없었던 사실, 이 사건 토지의 협의취득일인 1987. 1. 7.부터 1997. 10. 31.까지 사이의 당해 공공사업인 분뇨오수처리사업과 관계없는 인근유사토지(서산시 석남동 산 11)의 지가변동률(상승분)은 0.3439인 사실을 인정할 수 있으며, 이 사건 토지의 보상금 상당금액이 15,966,000원인 사실은 앞서 본 바와 같다.

사정이 이러하다면, 이 사건 토지의 환매권 상실 당시의 가격은 그 취득 당시에 비하여 현저하게 변경되어 환매권을 상실할 당시 이 사건 토지의 감정평가금액이 위 보상금에 그 당시의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액을 훨씬 초과하므로, 특례법 제9조 제1항, 제3항, 특례법시행령 제7조 제1항, 제3항의 규정에 따라 위 감정평가금액에서 위와 같이 계산한 환매가격을 공제하는 방법으로 산정한 원고의 손해액은 결국 5,490,707원 {= 303,354,000원 - (303,354,000원 - 15,966,000원×0.3439)}이 된다.

다시 말하여 원고가 1996. 10.부터 1997. 10.까지 사이에 이 사건 토지를 환매하였더라도 원고가 사업시행자인 피고에게 최종적으로 지급하여야 할 환매가격은 단순한 보상금 상당금액 '15,966,000원'이 아니라 위 '303,354,000원 - 15,966,000원×0.3439'이 되는 것이므로, 원고의 손해는 위 감정평가금액에서 후자를 공제한 것일 뿐이다.

(3)한편 피고는, 이 사건 토지를 협의 취득할 당시 원고에게 피고 소유의 서산시 부석면 월계리 산 8-1 임야 53,041m² 및 같은 리 산 8-12 임야 17,693m²를 교환하여 주고 위 교환대상 토지의 감정가격 차액을 보상하였으므로, 원고의 환매권 상실로 인한 손해액에서 원고가 여전히 소유하고 있는 위 부석면 소재 토지들의 환매권 상실 당시의 시가도 공제하여야 한다고 주장하나, 피고가 이 사건 토지와 교환하여 원고에게 소유권이전등기를 마쳐준 위 부석면 토지들은 그 감정가격 상당의 보상금의 지급에 갈음하여 대물변제된 것으로서 현금으로 지급된 차액과 합하여 이 사건 토지의 협의취득 당시 원고가 토지대금으로 수령한 보상금 자체일 뿐만 아니라, 원고가 현재 위 토지들을 그대로 소유하고 있다는 우연한 사정 때문에 그 시가를 공제당하는 불이익을 입는 것은 어느 모로 보나 부당하므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

(4)따라서 손해배상을 구하는 원고의 이 사건 예비적 청구는 위 인정범위 내에서만 이유 있고, 나머지 청구는 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하되, 피고는 원고에게 5,490,707원 및 이에 대하여 불법행위일 이후로서 원고가 구하는 1997. 11. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2001. 8. 23.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 소송촉진등에관한특례법에서 정한 연 25%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 예비적 청구는 위 인정범위 내에서만 이유 있어 이를 인용하고 나머지 예비적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

5. 원고의 변론재개 신청에 대하여

가.원고는 이 사건 변론종결 이후 제출한 준비서면 등에서, 특례법시행령 제7조 제1항의 인근유사토지의 지가변동률이 라 함은 기준지가 및 공시지가가 고시되어 온 토지 중에서 환매대상 토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과

토지의 이용상황 등이 유사한 토지의 지가변동률을 가리키는 것인데, 위 한국감정원 홍성지부가 지가변동률의 비교 대상인 인근유사토지로 선정한 '서산시 석남동 산 11 임야 3,306㎡'는 이 사건 토지와 달리 석남지구 대지조성사업에 편입되어 있지 않은 토지로서 환매대상 토지인 이 사건 토지와 비교하여 그 이용상황 등이 유사하다고 볼 수 없어 인근유사토지의 선정이 잘못되었을 뿐만 아니라, 그 지가변동률 중 1987. 1. 7.부터 1989. 6. 30.까지의 부분은 서산군 또는 서산시 단위의 지목별 평균 지가변동률로 산출되어 인근유사토지의 지가변동률을 기준으로 하도록 한 시행령의 규정 취지에 반하는 결과 인근유사토지의 지가변동률이 더 낮게 산출되어 원고의 손해액을 산정함에 있어 고려할 정당한 인근유사토지의 지가변동률이 될 수 없다는 취지로 주장하면서, 재감정을 위하여 이 사건 변론을 재개하여 줄 것을 구하고 있다.

나.살피건대, 감정인 박승안의 시가감정 결과와 이 법원의 한국감정원 홍성지부장에 대한 사실조회 결과에 의하면, 한국감정원 홍성지부가 지가변동률의 비교대상인 인근유사토지로 선정한 '서산시 석남동 산 11 임야 3,306㎡'는 이 사건 토지의 환매권 상실 당시를 기준으로 한 토지가격 산정에 있어서 비교표준지로 삼은 토지임이 분명하므로, 한국감정원 홍성지부의 비교대상지 선정에 무슨 잘못이 있다고 할 수 없고, 기준지가가 적용되던 시기인 1987. 1. 7.부터 1989. 6. 30. 사이의 지가변동률은 지가공시제도 도입 이전이기 때문에 유사한 공시지가를 비교·분석할 수 없어 시·군·구 단위의 지목별 평균 지가변동률을 적용하게 된 것일 뿐이다.

또한, 이 사건 토지는 1996. 10.경 석남지구 대지조성사업에 편입됨으로써 당해 사업인 위 분뇨오수처리사업에 필요 없게 된 결과 원고의 환매권이 발생한 것이고, 원고가 환매권을 행사할 수 있었던 기간인 1996. 10.부터 1997. 10.까지 사이에 이 사건 토지의 가격이 거의 변동되지 아니하였음은 앞서 본 바와 같은바, 사정이 이러하다면, 이 사건 토지의 감정평가금액 자체도 원고가 내세우는 석남지구 대지조성사업과 무관하게 평가된 것임을 능히 알 수 있으므로, 인근유사토지로 선정된 '서산시 석남동 산 11 임야 3,306㎡'가 위 대지조성사업에 편입되어 있지 않다고 하더라도 이 사건 토지의 인근유사토지 지가변동률을 평가함에 있어서 무슨 잘못이 있다고 할 수도 없는 것이다.

따라서 원고의 변론재개 신청을 받아들이지 아니한다.

판사 황병하(재판장) 박상구 이태영