

경기도 의정부시 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조제1항의 “토지의 협의취득일”의 의미(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조제1항 등 관련)

- 안건번호 11-0323
- 회신일자 2011-06-30

1. 질의요지

사업시행자가 공익사업을 위하여 토지를 협의취득하기 위해, 토지보상금을 전액 지급하면서 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권가등기를 마치고, 그 후 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 경우, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조제1항에 따른 환매권 행사의 기산시점인 “토지의 협의취득일”을 소유권이전청구권가등기를 마친 날로 보아야 하는지, 아니면 소유권이전등기를 마친 날로 보아야 하는지?

2. 회답

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조제1항의 “토지의 협의취득일”은 소유권이전등기를 마친 날을 의미합니다.

3. 이유

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조 및 제92조는 공익사업을 위해 취득된 토지가 당해 사업에 필요 없게 되거나 일정기간 동안 당해 사업에 이용되지 않는 경우에 원소유자 등이 일정한 요건 하에 당해 토지를 회복할 수 있는 권리인 환매권에 대하여 규정하고 있는바, 환매권은 공공의 목적을 위하여 수용 또는 협의취득된 토지의 원소유자 또는 그 포괄승계인에게 재산권보장과 관련하여 공평의 원칙상 인정하고 있는 권리입니다(대법원 1993. 6. 29. 선고 91다43480 판결례 및 헌법재판소 1995. 10. 26. 선고 95헌바22 결정례 참조). 같은 법 제91조제1항은 환매권을 행사할 수 있는 기간을 토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일부터 10년 이내로 한정하고 있는바, 이는 대체로 10년이라는 기간은 당해 토지의 현상·이용상태 및 주변상황 등의 변화로 말미암아 그 토지 등이 사회경제적 가치가 질적 변화를 일으키기에 상당한 기간이라고 보여지므로, 10년이 경과한 때에는 당해 토지 등을 둘러싸고 그 동안에 형성된 법률관계를 안정시켜야 한다는 법적 안정성의 요청이 종전 소유자가 소유권회복으로 인하여 얻는 사적 이익보다 우월하다고 본 것입니다. 따라서 환매권 행사의 기산시점인 “토지의 협의취득일”을 판단함에 있어서는 법률상 요건에 따라 공익사업의 주체가 당해 토지의 소유권을 취득하였는지 여부를 살펴보아야 할 것입니다.

그런데, 공익사업의 주체가 당해 토지의 소유권을 취득하였는지 여부를 살펴보기 위하여는 우선 협의취득의 법률적 성질에 대한 판단이 선행되어야 하는바, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조에 따르면 사업시행자는 토지등의 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 같은 법 제17조에 따르면 사업시행자는 협의가 성립된 때에는 토지소유자 및 관계인과 계약을 체결하여야 합니다. 이는 토지등의 소유자의 의사에 반하는 강제취득인 공용수용절차를 개시하기에 앞서, 공용수용의 주체와 토지 등의 소유자 사이에 협의를 통해 토지등을 취득하게 하고자 하는 것으로 보이는데, 이러한 규정의 취지에 비추어 볼 때 그 취득행위는 사경제 주체로서 행하는 사법상의 취득이라 할 것입니다(대법원 1992. 10.

27. 선고 91누3871 판결례 참조). 이와 같이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의취득은 사법상의 취득이므로, 「민법」 제186조에 따라 등기하여야 부동산 물권변동의 효력이 생기는데(부산고등법원 1999. 1. 28. 선고 98누1567 판결례 참조), 한편 「부동산등기법」 제3조 및 제6조제2항에 따르면, 가등기라 함은 소유권을 포함한 부동산물권 또는 임차권의 설정·이전·변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려 할 때 또는 그 청구권이 시기부·조건부이거나 장애에 있어서 확정될 것인 때에 그 본등기의 순위보전을 위하여 하는 예비등기를 말합니다. 그러므로 소유권이전청구권가등기를 하였더라도 소유권이전등기를 마치지 않은 이상 부동산 물권변동의 효력이 생기지 아니하고(대법원 1992. 9. 25. 선고 92다21258 판결례 등 참조), 그렇다면 소유권이전등기를 마치지 아니한 이상 토지를 협의취득하였다고 볼 수 없으며, 이는 소유권이전청구권가등기를 마치면서 토지등의 보상금을 지급하였다고 하더라도 마찬가지라고 할 것입니다.

따라서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조제1항의 “토지의 협의취득일”은 소유권이전등기를 마친 날로 보아야 합니다.

※ 법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로써, 법원의 확정판결과 같은 '법적 기속력'은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제 101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.