

토지소유권이전등기

[대법원 1993. 8. 13. 92다50652]



【판시사항】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항과 제2항의 환매권발생요건에 모두 해당되는 경우 더 짧은 제척기간을 정한 제2항에 의하여 제1항의 환매권의 행사가 제한되는지 여부나. 같은 법 제9조 제1항의 환매권발생요건다. 같은법시행령 제7조 제1항의 "인근유사토지의 지가변동률"의 의미

【판결요지】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항과 제2항은 환매권발생요건을 서로 달리하고 있으므로 어느 한 쪽의 요건에 해당되면 다른 쪽의 요건을 주장할 수 없게 된다고 할 수는 없고, 양쪽의 요건에 모두 해당된다고 하여 더 짧은 제척기간을 정한 제2항에 의하여 제1항의 환매권의 행사가 제한된다고 할 수도 없을 것이므로 제2항의 규정에 의한 제척기간이 도과되었다 하여 제1항의 규정에 의한 환매권행사를 할 수 없는 것도 아니다.나. 같은 법 제9조 제1항의 "당해 공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었을 때"란 사업시행자가 같은 법 소정의 절차에 따라 취득한 토지 등이 일정한 기간 내에 그 취득목적 사업인 공공사업의 폐지·변경 등의 사유로 그 공공사업에 이용될 필요성이 없어진 경우를 의미하고, 이 때의 필요성의 유무는 사업시행자의 주관적인 의사와는 관계없이 객관적인 사정에 따라 판단하면 족하다.다. 같은법시행령 제7조 제1항의 "인근유사토지의 지가변동률"이라 함은 환매대상 토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황 등이 유사한 인근유사토지의 지가상승률을 가리키는 것이므로, 그 토지가 속해 있는 직할시의 한 구 전체의 토지에 대한 지목별 평균지가변동률은 이를 인근유사토지의 지가상승률이라 할 수 없다.

【참조조문】

가. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항, 제2항 나. 제9조 제1항 다. 제9조 제3항, 같은법시행령 제7조 제1항

【참조판례】

가. 대법원 1992.12.8. 선고 92다18306 판결(공1993,417) / 나. 대법원 1992.4.28. 선고 91다29927 판결(공1992,1695) / 다. 대법원 1990.11.9. 선고 90누2673 판결(공1991,101), 1991.5.24. 선고 90누10094 판결(공1991,1776), 1992.3.31. 선고 91다19043 판결(공1992,1401)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】 전라남도 소송대리인 변호사 이덕수

【원심판결】 광주고등법원 1992.10.13. 선고 91나5371 판결

【주문】

】

상고를 기각한다.

상고비용은 피고의 부담으로 한다.

【이유】

】 상고이유를 판단한다.

1. 제1점에 대하여

공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 특례법이라 한다) 제9조 제1항은 공공사업에 필요한 토지 등의 취득일로부터 10년 이내에 당해 공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었을 때를 환매권행사의 요건으로 하고 있고, 제2항은 그 취득일로부터 5년을 경과하여도 취득한 토지 등의 전부를 공공사업에 이용하지 아니하였을 때를 환매권행사의 요건으로 하고 있어서 환매권발생요건을 서로 달리하고 있으므로 어느 한쪽의 요건에 해당되면 다른 쪽의 요건을 주장할 수 없게 된다고 할 수는 없고, 양쪽의 요건에 모두 해당된다고 하여 더 짧은 제척기간을 정한 제2항에 의하여 제1항의 환매권의 행사가 제한된다고 할 수도 없을 것이므로 제2항의 규정에 의한 제척기간이 도과되었다 하여 제1항의 규정에 의한 환매권행사를 할 수 없는 것도 아니라 할 것이다.

원심이 이와 같은 취지에서, 원고들이 제1항 규정의 환매권의 행사를 주장하는 이 사건에 있어서 제2항 규정의 환매권의 제척기간이 도과되었는지를 판단하지 아니하고 제1항 규정의 환매권행사의 요건에 대하여서만 판단한 것은 정당하고 거기에 소론이 지적하는 심리미진, 법리오해, 판단유탈의 위법이 있다 할 수 없다.

논지는 이유 없다.

2. 제2점에 대하여

특례법 제9조 제1항의 당해 공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었을 때란 사업시행자가 특례법 소정의 절차에 따라 취득한 토지 등이 일정한 기간 내에 그 취득목적사업인 공공사업의 폐지·변경 등의 사유로 그 공공사업에 이용될 필요성이 없어진 경우를 의미하고, 이 때의 필요성의 유무는 사업시행자의 주관적인 의사와는 관계없이 객관적인 사정에 따라 판단하면 족하다 할 것이다(당원 1992.4.28. 선고 91다29927 판결 참조).

원심은 거시증거에 의하여, 원고들의 공유인 이 사건 토지를 포함한 일대의 토지에 관하여 1983.6.7.(원심의 1983.6.9.이라는 기재는 옳기로 보인다) 전라남도 고시 제71호로서 전남체육중학교와 전남과학고등학교 및 전남학생과학관의 신축예정지의 고시가 있었고 같은 달 15. 광산군 공고 제38호로 공고된 후 1984.1.30. 원고들과 피고와의 사이에 이 사건 토지에 관한 협의매수가 이루어져 피고는 매매대금 73,571,940원을 지급하고 1984.3.13. 소유권이전등기를 마친 사실, 피고는 위와 같은 도시계획에 따라 그 구역 내의 토지를 매수하기 시작하였으나 1986.12.23.에야 겨우 매수를 완료하는 등 사업시행이 부진하였는데 1986.11.1.자로 광주시가 직할시로 승격되어 피고 도로부터 분리됨에 따라 그 관할구역 내의 초, 중, 고교의 재산 및 시설은 바로 광주직할시 교육위원회로 인계되었으며, 1988.1.1.자로 피고도의 관할구역이던 송정시와 광산군이 광주직할시로 편입되자 위 송정시와 광산군내의 초, 중, 고등학교의 재산 및 시설도 광주직할시 교육위원회에 인계되었으나 잡종재산은 양 시도 교육위원회의 협의로 처리하라는 문교부장

관의 지시에 따라 1989.12.4. 협의한 결과 피고가 협의매수한 이 사건 토지를 포함한 일대의 토지 중 일부는 피고가, 일부는 광주직할시가, 일부는 도로예정지이므로 쌍방이 공유로 각 소유하기로 하였고 이 사건 토지는 피고 보유재산으로 분류된 사실, 한편 종전에 피고가 관할하던 전남과학고등학교는 광주시의 직할시로의 승격분리에 따라 광주직할시교육위원회가 관할하게 되자 광주직할시교육위원회가 1988.12.22. 전남과학고등학교를 관내인 광주시 서구(주소 1 생략)에 건물을 신축 이전한 후 1990.3.1. 광주과학고등학교로 명칭을 변경하였고 전남체육중학교 또한 광주직할시교육위원회의 관할로 되어 1989.8.7. 광주 북구(주소 2 생략) 소재 전남체육고등학교의 구내에 신축 이전되었으며, 피고는 그 관할지역내에 별도의 과학고등학교를 1992.3.1.자로 개교할 예정으로 1991.5.초경 전남 나주군(주소 3 생략) 소재 호남원예고등학교 옆 대지에 착공한 사실, 원고들은 위 협의취득시에 예정하였던 공공사업이 폐지되었음을 이유로 피고에게 환매의사를 표시하였으나 피고가 환매대상이 아니라고 하여 이를 거부하므로 1990.10.27. 원고들이 협의취득시 수령하였던 금 73,571,940원을 변제공탁하고 환매의 의사표시를 한 사실을 인정한 다음, 이와 같은 사정이라면 위 협의취득시에 예정하였던 공공사업인 이 사건 토지상에 신축하려던 피고의 전남체육중학교 및 전남과학고등학교등 학교시설이 이미 이 사건 토지가 아닌 다른 지역으로 신설 또는 이전되어 사실상 폐지됨으로써 이 사건 토지가 더 이상 공공사업의 필요성이 없게 되었다고 하여 특례법 제9조 제1항에 따라 피고는 원고들에게 1990.10.27. 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여 줄 의무가 있다고 판단하였는바, 이러한 원심판단은 위에 설시한 법리에 비추어 정당하고 소론이 주장하는 것과 같은 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없으며, 소론 중 이 사건 토지 위에 전남교육연구원 등을 신축, 이설하는 등의 계획이 확정되었으므로 공익사업의 변환이 있다는 주장부분은 사실심에서는 주장하지 않았다가 당심에서 비로소 주장된 것이어서 적법한 상고이유가 될 수 없으니 논지는 이유 없다.

3. 제3점에 대하여

특례법 제9조 제3항은 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때에 사업시행자 또는 환매권자는 그 금액에 대하여 협의를 하여야 하고 그 협의가 성립되지 아니할 때에는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있도록 규정하고 있고, 특례법 시행령 제7조 제1항은 특례법 제9조 제3항의 가격이 현저히 변동되었을 때란 환매권행사당시의 토지 등의 가격이 지급한 보상금에 환매 당시까지의 당해사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 초과되는 경우를 말한다고 규정하고 있으며, 이 경우의 인근유사토지의 지가상승률이라 함은 이 사건 토지와 지리적으로 인접하고 그 공부상 지목과 토지의 이용상황등이 유사한 인근유사토지의 지가상승률을 가리키는 것이라고 할 것이다(당원 1992.3.31. 선고 91다19043 판결 참조).

원심은 이를 전제로 피고가 제출한 광주 광산구 전체의 토지에 대한 지목별 평균지가변동률에 관한 자료만으로는 이를 인근유사토지의 지가상승률이라 할 수 없고 그외 인근유사토지의 지가상승률에 대한 피고의 입증이 없어서 가격이 현저히 변경된 때라고 볼 수 없으므로 그와 같은 현저한 가격변경이 있음을 전제로 한 피고의 주장은 이유 없다고 판단하였는 바, 이러한 원심의 판단은 정당하고 거기에 위 시행령상의 인근유사토지의 지가변동률에 관한 법리오해나 공평의 원칙을 위배한 위법이 있다 할 수 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 관여 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 박만호(재판장) 박우동 김상원(주심) 윤영철