

소유권이전등기말소

[대법원 1996. 2. 9. 94다46695]



【판시사항】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제2항에 의한 환매권 행사의 요건
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조에 의한 환매권 행사에 있어서 환매대금 상당의 지급 또는 공탁이 선행행위의무인지 여부(적극)
- [3] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항의 환매권 행사의 요건인 공공사업의 폐지·변경의 의의 및 그 판단 기준

【판결요지】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제2항은 제1항과는 달리 '취득한 토지 전부'가 공공사업에 이용되지 아니한 경우에 한하여 환매권을 행사할 수 있고 그 중 일부라도 공공사업에 이용되고 있으면 나머지 부분에 대하여도 장차 공공사업이 시행될 가능성이 있는 것으로 보아 환매권의 행사를 허용하지 않는다고 규정함으로써 제1항의 경우보다 환매권 행사의 요건을 가중하고 있는바, 위 규정상의 이용하지 아니하였는지 여부는 필요한 토지를 취득한 사업시행자의 입장에서 당해 공공사업에 이용될 일단의 토지의 전부를 기준으로 판단할 것이고, 취득 당시의 토지 등의 소유자나 해당 토지의 필지별로 판단할 것은 아니다.
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금 상당의 금액을 미리 지급하고 일방적으로 환매의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사 여하에 관계없이 환매가 성립하므로, 환매대금 상당을 지급하거나 공탁하지 아니한 경우는 환매로 인한 소유권이전등기 청구는 물론 환매대금의 지급과 상환으로 소유권이전등기를 구할 수 없다.
- [3] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항의 '당해 공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었을 때'라 함은 사업시행자의 주관적인 의사와는 관계없이 취득의 목적이 된 구체적인 특정의 공익사업이 폐지되거나 변경되는 등의 사유로 인하여 당해 토지가 더 이상 그 공익사업에 직접 이용될 필요가 없어졌다고 볼 만한 객관적인 사정이 발생한 경우를 말하는 것이고, 취득된 토지 등이 필요 없게 되었는지 여부는 당해 사업의 목적과 내용, 취득의 경위와 범위, 당해 토지와 사업과의 관계, 용도 등 제반 사정에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다.

【참조조문】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제2항
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조
- [3] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항

【참조판례】

- [1] 대법원 1992. 12. 8. 선고 92다18306 판결(공1993상, 417), 대법원 1995. 2. 10. 선고 94다31310 판결(공1995상, 1302), 1995. 8. 25. 선고 94다41690 판결(공1995하, 3264) /
- [2] 대법원 1992. 6. 23. 선고 92다7832 판결(공1992, 2257), 대법원 1993. 9. 14. 선고 92다56810, 56827, 56834 판결(공1993하, 2756), 대법원 1995. 12. 26. 선고 94다14674 판결(공1996상, 515) /
- [3] 대법원 1994. 8. 12. 선고 93다50550 판결(공1994하, 2287), 대법원 1995. 2. 10. 선고 94다31310 판결(공1995상, 1302), 대법원 1995. 2. 3. 선고 94다27113 판결(공1995상, 1150), 대법원 1995. 11. 28. 선고 95다24845 판결(공1996상, 169)

【전문】

【원고,상고인】

【피고,피상고인】 제주시 외 1인 (소송대리인 변호사 현영두)

【원심판결】 제주지법 1994. 8. 26. 선고 93나890 판결

【주문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고의 부담으로 한다.

【이유】

상고이유를 본다.

1. 원고 소송대리인 변호사 윤영철의 상고이유 제2점과 변호사 용태영의 상고이유 제2점, 제4점에 대하여
- 공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 특례법이라 한다) 제9조 제2항은 제1항과는 달리 '취득한 토지 전부'가 공공사업에 이용되지 아니한 경우에 한하여 환매권을 행사할 수 있고 그 중 일부라도 공공사업에 이용되고 있으면 나머지 부분에 대하여도 장차 공공사업이 시행될 가능성이 있는 것으로 보아 환매권의 행사를 허용하지 않는다고 규정함으로써 제1항의 경우보다 환매권 행사의 요건을 가중하고 있는바, 위 규정상의 이용하지 아니하였는지 여부는 필요한 토지를 취득한 사업시행자의 입장에서 당해 공공사업에 이용될 일단의 토지를 전부를 기준으로 판단할 것이고, 취득 당시의 토지 등의 소유자나 해당 토지의 필지별로 판단할 것은 아니다 (대법원 1992. 12. 8. 선고 92다18306 판결, 1995. 2. 10. 선고 94다31310 판결, 1995. 8. 25. 선고 94다41690 판결 등 참조).
- 원심판결 이유에 의하면, 원심은, 피고 제주시가 원래 원고 소유인 제주시 (주소 1 생략) 과수원 1,079평(이하 이 사건 부동산이라 한다)을 포함한 제주시 일도2동 및 이도2동 지역에 위치한 24필지 합계 32,167㎡와 제주경찰서 청사 이전예정 부지로 선정하여 완충녹지시설, 도로시설, 공용의 청사시설 사업 등의 도시계획시설사업을 시행함에 따라 이 사건 부동산이 위 사업지역에 편입된 사실, 피고 제주시는 이 사건 부동산을 수용하기에 앞서 위 도시계획시설사업의 실시계획인가 이전부터 원고와 손실보상 협의를 하여 오다가 그 협의회가 성립되어 같은 해 8. 14. 토지보상금으로 금 38,166,900원을 지급하고 특례법의 절차에 따라 같은 해 12. 24. 같은 피고 명의로 소유권이전등기를 마침으로써 이를 협의취득한 사실, 그 후 이 사건 부동산은 1988. 8. 1. 판시 이 사건 제1, 제2, 제3 부동산으로 각 분할되었다가 그 중 이 사건 제3 부동산은 분할 후 지목이 대지로 변경된 뒤 1989. 3. 6. 피고 대한민국 명의로 소유권이전등기가 경료되고 그 후 인근 9필지의 토지들과 함께 제주시 (주소 2 생략) 토지에 합병되어 대 19,179㎡로 된 사실, 한

편 피고 대한민국은 위 합병 이전의 토지 지상에 1987. 7. 4. 제주경찰서 본청사 신축공사에 착수하여 1988. 9. 30. 위 청사를 준공하였고, 1989. 1. 7.부터 이 사건 제3 부동산 중 일부인 판시 이 사건 아파트 부지 상에 제주경찰후생 복지주택 건축공사를 시행하였으며, 1991. 6. 17.에는 위 지상에 방범순찰대청사의 신축공사에 착수하여 같은 해 11. 9. 준공하였고, 같은 해 4.부터 12.경까지는 이 사건 제3 부동산 중 아파트부지를 제외한 나머지 부분 지상의 평탄 작업을 시행한 사실을 인정한 다음, 이 사건 부동산은 1987. 7. 4. 제주경찰서 본청사 신축공사시에 위 공공사업에 이용하기 시작하였다 할 것이고, 위 일자는 피고 제주시가 이 사건 부동산을 취득한 날로부터 5년을 경과하지 아니하였으므로 원고 주장의 환매권이 발생하였다고 볼 수 없다고 판단하였다.

기록과 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 위 인정과 판단은 옳다고 여겨지고, 이 사건 제1, 제2 부동산은 그 협의취득 당시 원래 이 사건 제3 부동산과 1필지의 토지이었으므로 원심판결에 소론과 같이 공공사업에 이용되었는지 여부의 판단이 누락되었다거나 특례법 제9조 제2항 소정의 환매권 행사요건에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

또한 특례법 제9조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금 상당의 금액을 미리 지급하고 일방적으로 환매의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사 여하에 관계없이 환매가 성립하므로 환매대금 상당을 지급하거나 공탁하지 아니한 경우는 환매로 인한 소유권이전등기 청구는 물론 환매대금의 지급과 상환으로 소유권이전등기를 구할 수 없다고 할 것인바{ 대법원 1992. 6. 23. 선고 92다7832 판결, 1993. 9. 14. 선고 92다56810, 56827(병합), 56834(병합) 판결 등 참조}, 같은 취지에서 원심이, 원고가 피고 제주시에 대하여 환매권을 행사하면서 그 협의취득일인 1986. 12. 24.로부터 6년 이상이 경과한 1993. 11. 4.에 이르러서야 비로소 이 사건 부동산에 관하여 원고가 수령한 토지 보상금 상당액을 같은 피고를 상대로 공탁하였으므로 원고는 환매권 행사의 요건을 결하였다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 환매에 관한 법리오해의 위법이 없으며, 원심의 위 인정판단은 논지가 내세우는 대법원 판결들과 배치되지 아니한다.

논지는 모두 이유 없다.

2. 변호사 윤영철, 용태영의 각 상고이유 제1점에 대하여

특례법 제9조 제1항 소정의 '당해 공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었을 때'라 함은 사업시행자의 주관적인 의사와는 관계없이 취득의 목적이 된 구체적인 특정의 공익사업이 폐지되거나 변경되는 등의 사유로 인하여 당해 토지가 더 이상 그 공익사업에 직접 이용될 필요가 없어졌다고 볼 만한 객관적인 사정이 발생한 경우를 말하는 것이고, 취득된 토지 등이 필요 없게 되었는지의 여부는 당해 사업의 목적과 내용, 취득의 경위와 범위, 당해 토지와 사업과의 관계, 용도 등 제반 사정에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다 (대법원 1994. 8. 12. 선고 93다50550 판결 등 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은, (1) 이 사건 제1, 제2 부동산 및 이 사건 제3 부동산 중 이 사건 아파트부지를 제외한 나머지 부분은, 피고들이 당해 공공사업을 폐지하였음을 인정할 증거가 부족하거나 없고, 오히려 관계 증거에 의하면, 완충녹지시설 및 도로시설로 예정된 이 사건 제1, 제2 부동산에 관하여는 피고 제주시가 1986. 12. 24. 그 소유권을 취득한 이래 나대지 상태로 있다가 1993. 8. 30. 녹지시설 및 도로공사에 착수한 사실을 인정할 수 있으며, 피고 제주시부터 이 사건 제3 부동산을 취득한 피고 대한민국이 1991. 4.경부터 같은 해 12.경까지 이 사건 제3 부

동산 중 이 사건 아파트부지를 제외한 나머지 부분 지상 등에 평탄 작업을 하여 이를 제주경찰서 운동장으로 사용하다가 1993년 초에 이르러 그 지상에 석분포장을 함으로써 경찰공무원 및 방범순찰대원의 교육훈련장(연병장) 및 경찰버스 주차장으로 이를 사용하게 된 사실을 인정할 수 있으므로 피고들이 위 각 부동산에 관하여는 취득일로부터 10년 이내에 당해 공공사업을 폐지하였다고 할 수 없고, (2) 이 사건 아파트부지는, 피고 대한민국이 피고 제주시가 공용의 청사시설 사업을 위하여 취득한 이 사건 제3 부동산 등[합병 후의 제주시 (주소 2 생략) 대지]의 지상에 제주경찰서 본청사를 준공한[위 (주소 2 생략) 토지 중 북쪽 대부분의 지상에 건축되었다] 후, 1988. 12.경 위와 같이 신축된 본청사의 남쪽에 공지로 남아 있던 이 사건 아파트부지 해당 지상에 13.5평 14세대 규모의 제주경찰후생복지주택(아파트)을 건축하기로 하고 제주도 경찰국장을 건축주로 하여 이 사건 아파트부지 상에 용도를 보조청사(대기소)로 한 지상 4층, 지하 1층 건축면적 689.74㎡의 건물 건축허가를 제주시장으로부터 얻은 다음 1989. 1. 7. 착공에 들어가 같은 해 7. 14. 위 건물을 준공하였는데, 위 아파트가 완공됨에 따라 제주도지방경찰청에서는 위 아파트의 관리운영을 위하여 제주경찰후생복지주택 관리운영규정을 마련하고, 입주대상자는 제주시내권에서 근무하는 5년 이상 재직 무주택 경찰공무원으로 하며, 총 14세대 중 2세대는 타시도에서 전입하는 제주도지방경찰청 과장용으로, 나머지 12세대는 입주자 선정기준에 따라 선정 입주자로 주택을 배정하고, 입주기간은 입주일로부터 2년으로 하되 다만, 입주자가 입주기간 만료 후에도 주택마련을 하지 못하는 등 부득이한 사정이 있는 경우에는 1년간 연장할 수 있으며, 위 과장용 관사는 무상으로, 그 밖의 입주자는 세대당 월 금 50,000원의 관리비를 납부하고, 위 주택의 효율적인 관리운영을 위하여 제주도지방경찰청에 경무과장을 위원장으로 하는 운영위원회를 두도록 한 사실, 이후 피고 대한민국이 위 (주소 2 생략) 토지 중 남아있던 공지 상에 1991. 6. 17. 방범순찰대청사 신축공사에 착수하여 같은 해 11. 9. 위 청사를 준공하는 등 복지회관, 유실물관리센터 등을 신축하는 한편 1991. 4.경부터 같은 해 12.경까지 이 사건 제3 부동산 중 이 사건 아파트부지를 제외한 나머지 부분 지상 등에 평탄 작업을 하여 이를 제주경찰서 운동장으로 사용하다가 1993년 초에 이르러 그 지상에 석분포장을 함으로써 경찰공무원 및 방범순찰대원의 교육훈련장(연병장) 및 경찰버스 주차장으로 이를 사용하게 되었고, 이로써 위 (주소 2 생략) 토지 상에는 결국 제주경찰서 본청사, 방범순찰대청사 및 위 경찰공무원 아파트 등 다수의 건물이 건립되고 교육훈련장 및 주차장이 설치되게 된 사실을 인정한 다음, 관계법령(국유재산법 제4조 제2항 제1호, 정부청사시설특별회계법 제2조 제1호 본문, 정부청사관리규정 제2조 본문 등)의 규정 및 위에서 인정한 바와 같이 이 사건 아파트가 경찰서 연병장과 접하여 건립되고, 입주기간이 단기이며, 그 중 일부 세대는 관리비 무상의 관사로서 사용되고 있는 점 등과 위 후생용복지주택의 건축경위, 운영실태, 경찰공무원의 복무환경 및 복지문제, 제주경찰서 타건물과의 관계 등 제반 사정에 비추어 보면 이 사건 아파트부지에 제주경찰후생복지주택을 건축한 것에 대하여 이를 제주경찰서 청사신축사업이라는 당초의 사업목적이 변경됨으로써 당해 공공사업이 변경된 것으로 볼 수는 없다고 판단하였다.

관계 증거 및 기록과 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 위 사실인정과 판단은 옳다고 여겨지고, 그 과정에 소론과 같은 채증법칙 위배로 인한 사실오인이나 특례법 제9조 제1항 소정의 환매요건인 '공공사업의 폐지·변경'에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없으며, 논지가 내세우는 대법원 판결들을 위반한 위법이 없다.

논지도 모두 이유 없다.

3. 변호사 윤영철의 상고이유 제3점에 대하여

원심은, 피고 제주시가 이 사건 부동산을 토지수용법에 정한 절차에 의하지 아니하고 특례법에 의하여 이루어졌음을 적법하게 인정한 다음, 피고 제주시의 이 사건 부동산의 취득이 토지수용법에 의하여 이루어졌음을 전제로 한 원고의 청구를 배척하였는바, 이와 같은 원심판단은 옳고(대법원 1993. 5. 27. 선고 92다34667 판결 참조), 거기에 소론과 같은 법리오해의 위법이 없다.

논지도 이유 없다.

4. 변호사 용태영의 상고이유 제3점, 제5점에 대하여

당사자가 신청한 증거로서 법원이 필요 없다고 인정한 것은 조사하지 아니할 수 있는 것이고 이에 대하여 반드시 증거 채부의 결정을 하여야 하는 것은 아니며(대법원 1989. 9. 7. 자 89마694 결정 참조), 기록에 의하면 변론종결 당시 선고기일로 지정되었던 1994. 8. 19.에 그 선고가 연기되어 같은 달 26. 판결이 선고된 사실을 인정할 수 있고 가사 판결문에 기재된 선고일자가 선고조서에 기재된 선고일자와 다른 경우라고 하더라도 이는 오기로 보아 선고조서 기재의 선고일자에 판결이 선고된 것으로 볼 것이므로(대법원 1972. 2. 29. 선고 71다2770 판결 참조), 원심판결에 소론과 같은 채증법칙 위배 및 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

논지도 모두 이유 없다.

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

대법관 안용득(재판장) 천경송 지창권 신성택(주심)