소유권이전등기

[수원지법 1996. 12. 12. 95가합28802]

【판시사항】

공공용지취득및손실보상에관한특례법에 기한 토지의 협의매수 계약 체결 후 그 소유권이전등기 전에 목적 공공사업이 폐지된 경우, 토지 매도인이 계약해제권을 가지는지 여부(적극)

【판결요지】

공공용지취득및손실보상에관한특례법에 기하여 토지에 관한 협의매수 계약이 체결되고 그 소유권이전등기가 경료된 후 10년 이내에 그 목적인 공공사업이 폐지됨으로써 그 토지가 필요 없게 된 경우, 토지 매도인은 사업시행자를 상대로 같은 법 제9조상의 환매권을 행사하여 그 소유권을 회복할 수 있는데, 협의매수 계약이 체결된 후 그 소유권이전등기가 경료되기 전에 협의매수의 목적인 공공사업이 폐지됨으로써 그 토지가 필요 없게 된 경우에는, 협의매수인은 그 토지에 관한 소유권을 아직 취득조차 아니하여 환매권 발생의 여지가 없지만, 향후 그 협의매수 계약에 기하여 소유권이전등기가 이루어지면 토지 매도인은 바로 환매권을 행사하여 그 소유권을 회복할 수 있으므로, 이러한 경우 토지 매도인 및 그 포괄승계인은 그 토지가 필요 없게 된 것을 이유로 그 협의매수 계약 자체를 해제할 수 있다.

【참조조문】

공공용지취득및손실보상에관한특례법 제9조

【전문】

【원 고】 한성관광개발 주식회사 (소송대리인 변호사 김은유)

【피 고】 김세우 외 22인 (소송대리인 변호사 김학대)

【주문】

】

1. 원고에게

가. 피고 (14)박남은은 별지 제1목록 기재 7 내지 11 부동산 중 각 2분의 1 지분에 관하여 1985. 10. 8. 매매를 원인으로 한,

나. 같은 목록 기재 16 부동산 중 피고 (18)이명희, (21)김선자는 각 8분의 1 지분, 피고 (19)김성종, (20)김희종, (22)김광종은 각 8분의 2지분에 관하여 각 1986. 2. 7. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 (1)김세우, (2)김세평, (3)김세환, (4)김채경, (5)김애자, (6)김인자, (7)김수홍, (8)정명희, (9)박현정, (10)인재환, (11)오신숙, (12)하진현, (13)김경배, (15)이진수, (16)이점남, (17)차경옥, (23)김성옥에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 (14)박남은, (18)이명희, (19)김성종, (20)김희종, (21)김선자, (22)김광종 사이에 생긴 부분은 위 피고들의 부담으로 하고, 원고와 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 원고의 부담으로 한다.

【청구취지】 피고 (1)김세우, (2)김세평, (3)김세환, (4)김채경, (5)김애자, (6)김인자, (7)김수홍, (8)정명희, (9)박현정, (10)인재환, (11)오신숙, (12)하진현, (13)김경배는 별지 제1목록 기재 1 내지 6 부동산 중 별지 제2목록 기재 각 지분에 관하여 1985. 10. 4. 매매를 원인으로 한, 피고 (15)이진수는 같은 목록 기재 12, 13 부동산에 관하여 1985. 10. 8. 매매를 원인으로 한, 피고 (16)이점남은 같은 목록 기재 14 부동산에 관하여 1986. 1. 14. 매매를 원인으로 한, 피고 (17)차경옥은 같은 목록 기재 15 부동산에 관하여 1985. 10. 31. 매매를 원인으로 한, 피고 (23)김성옥은 같은 목록 기재 17 부동산에 관하여 1987. 9. 28. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라는 판결 및 주문 제1항과 같은 판결.

【이유】

】 1. 원고의 피고 (14)박남은, (18)이명희, (19)김성종, (20)김희종, (21)김선자, (22)김광종에 대한 청구

원고는 이 사건 청구원인으로, 원고 회사를 대리한 소외 수원시가 1985. 10. 8. 피고 (14)박남은으로부터 별지 제1목록 기재 7 내지 11 부동산 중 각 2분의 1지분을 1986. 2. 7. 같은 목록 기재 16 부동산 중 피고 (18)이명희, (21)김선자로부터 각 8분의 1지분, 피고 (19)김성종, (20)김희종, (22)김광종으로부터 각 8분의 2지분을 각 매수하였다고 주장함에 대하여, 위 피고들은 각 공시송달에 의하지 아니한 소환을 받고도 변론기일에 출석하지 아니하고 답변서 기타 준비서면도 제출하지 아니하므로 이를 각 자백한 것으로 볼 것인바, 위 사실에 의하면 피고 (14)박남은은 별지 제1목록 기재 7 내지 11 부동산 중 각 2분의 1지분에 관하여 1985. 10. 8. 매매를 원인으로 한, 같은 목록 기재 16 부동산 중 피고 (18)이명희, (21)김선자는 각 8분의 1지분, 피고 (19)김성종, (20)김희종, (22)김광종은 각 8분의 2지분에 관하여 각 1986. 2. 7. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것이다.

2. 원고의 나머지 피고들에 대한 청구

가. 인정 사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1 내지 7, 갑 제3, 4호증의 각 1 내지 31, 갑 제5 내지 8호증(갑 제6호증은 갑 제43호증의 1과 같다), 갑 제9호증의 1(을 제2호증의 7과 같다), 2(을 제2호증의 8, 9와 같다), 갑 제10호증의 1, 2, 갑 제11, 12호증, 갑 제14호증, 갑 제15, 16호증의 각 1 내지 4, 갑 제17, 18호증의 각 1, 2, 갑 제19호증의 1, 2, 3, 갑 제20호증의 1 내지 4, 갑 제21호증의 1, 2, 갑 제22, 23호증, 갑 제24호증의 1, 2, 갑 제25호증의 1, 2, 3, 갑 제26호증, 갑 제27호증의 1, 2, 3, 갑 제28, 29호증의 1 내지 4, 갑 제30호증의 1 내지 5, 갑 제31호증의 1, 2, 갑 제32호증의 1, 2, 3, 갑 제36, 37, 38호증(갑 제37호증은 을 제2호증의 10과 같다), 갑 제39호증의 2, 7, 8, 9, 18, 갑 제40호증, 갑 제41호증의 1, 2, 3, 갑 제44, 45호증, 갑 제46호증의 1, 2, 갑 제47 내지 54호증, 갑 제56 내지 60호증, 갑 제62, 63호증의 각 1, 2, 갑 제64 내지 67호증, 갑 제75호증의 1, 2, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2호증의 2, 4, 5, 6, 13의 각 기재에 변론의 전취지를 종합하여 인정할 수 있고, 이에 반하는 듯한 갑 제39호증의 14, 15, 16, 19의 각 기재는 위 증거들에 비추어 믿을 수 없으며, 달리 이를 뒤집을 만한 증거가 없다.

(1) 원고 회사는 1981. 6. 19. 당시 교통부장관으로부터 경기 용인군 구성면 보정리 산 33 일대에 골프장을 건설하는 사업계획에 관한 승인을 받으면서, 골프장 건설에 투입하는 총 비용의 10% 이상에 해당하는 금액을 관할 도지사가 정하는 바에 따라 국민관광지 개발에 투자하도록 하는 조건이 부가되자, 금 1,100,000,000원 정도를 위 승인조건에 따른 투자사업에 투자할 금액으로 산정하고, 그 대상을 물색하던 중 1982. 12. 11. 경기도에 대하여 경기도에서 추진중인 국민관광지 개발사업에 원고 회사가 참여할 수 있도록 하여 달라고 요청하였다.

(2) 이에 경기도는 원고 회사의 투자대상지로, 교통부장관이 구 관광사업법(1986. 12. 31. 법률 제3910호에 의하여 관광진흥법으로 개정되기 이전의 것) 제46조에 의하여 이미 1977. 3. 31.자로 국민관광지로 지정한 이후, 수원시가 구 관광단지개발촉진법(위 법률 제3910호로 폐지)에 의하여 국민관광지 개발사업을 시행중이던 원천 국민관광지 G공구(이하 '이 사건 국민관광지'라고 한다)를 선정한 후, 1983. 3. 3. 원고 회사에 이를 통지하였는데, 원고 회사는 민간기업인 원고 회사가 직접 이 사건 국민관광지 내의 토지 소유자들로부터 토지를 매수하는 것은 시간과 비용 등의 면에서 불리하다는 이유로, 수원시에 대하여 위 토지 매수업무를 원고 회사를 대신하여 수행하여 줄 것을 요청하여, 1985. 7. 3. 이를 승낙한 수원시와 사이에, 수원시가 원고 회사의 비용으로 원고 회사를 대신하여 이 사건 국민관광지 내의 토지 소유자들로부터 토지를 협의매수한 후 원고 회사 명의로 소유권이전등기를 경료하여 주기로 하는 계약(이하 '이 사건 위임계약'이라고 한다)을 체결하였다.

(3) 이에 따라, 수원시는 1985. 8. 9. 이 사건 국민관광지 내의 토지 소유자들에게 이 사건 국민관광지 내에 편입되는 토지에 대하여 공공용지의취득및손실보상등에관한특례법(이하 '공특법'이라고 한다)에 기한 손실보상을 시행한다고 공고하고, 같은 해 9. 7. 토지 소유자들에게 토지취득 및 이에 따른 손실보상에 관한 협의요청을 한 후, 1985. 10. 4. 소외 망 김성복, 망 박창원, 피고 (10)인재환으로부터 별지 제1목록 기재 1 내지 6 토지(다만 위 목록 기재 3, 4 토지는 그 당시 수원시 장안구 하동 771의 5 답 410㎡였으나, 1990. 12. 19.자로 그와 같이 분할된 것이다) 중 각 10분의 2지분을 각 대금 10,158,810원씩에, 피고 (11)오신숙, (12)하진현, (13)김경배로부터 위 같은 토지 중 각 10분의 1지분을 각 대금 5,079,405원씩에, 같은 날 피고 (15)이진수로부터 같은 목록 기재 12, 13 토지를 대금 28,372,300원에, 1985. 10. 31. 피고 (17)차경옥으로부터 같은 목록 기재 15 토지를 대금 46,233,000원에, 1986. 1. 14. 피고 (16)이점남으로부터 같은 목록 기재 14 토지를 대금 43,687,850원에, 1987. 9. 28. 피고 (23)김성옥으로부터 같은 목록 기재 17 토지를 대금 28,911,500원에 각 협의매수하였는데(위 망 김성복, 박창원과 위 8인의 피고들을 합한 10인을 통틀어 이하에서는 '이 사건 토지매도인들'이라고 한다), 위 각 매수대금은 2개의 감정평가기관에서 산정한 감정가격을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 결정된 것이다.

(4) 한편, 수원시는 1986. 1. 23.경 그 당시까지 협의매수계약을 체결한 이 사건 토지매도인들(이 사건 토지매도인들 중 피고 23. 김성옥을 제외한 9인)에게, 재정형편상 이 사건 국민관광지 내에 민간 기업인 원고 회사가 투자하게 되었는데, 토지보상 협의는 수원시가 하였지만, 실제 매수자는 원고 회사이므로, 그 매매에 기한 소유권이전등기를 원고 회사 앞으로 경료할 수 있도록 협조하여 달라는 취지의 통지서를 보냈고, 이에 이 사건 토지매도인들 중 위 김성복과 박창원, 피고 (10)인재환, (11)오신숙, (12)하진현, (13)김경배, (15)이진수 등 7인은 1985. 9.경부터 같은 해 11.경까지 사이에 보상금을 수령하는 즉시 위 각 토지에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주겠다는 취지의 서약서를 수원시에 각 제출하는 한편, 위 7인에 피고 (16)이점남, (17)차경옥을 합한 9인(이 사건 토지매도인들 중 피고 (23)김성옥을 제외한 9인)은 1985. 10. 31.부터 1991. 8. 10.까지 사이에 매수자를 원고 회사로 표시한 부동산 매도용 인감증명서를 수원시에 각 제출하였다.

(5) 한편, 위 망 김성복은 1987. 12. 1. 사망하여, 그 처인 소외 망 김정숙, 호주상속인인 피고 (1)김세우, 아들들인 피고 (2)김세평, (3)김세환, (7)김수홍, 동일 가적 내에 있지 아니한 딸들인 피고 (4)김채경, (5)김애자, (6)김인자가 각 그 재산상속인이 되었는데, 위 망 김정숙도 1993. 8. 15. 사망하여 위 피고들이 다시 그 재산을 상속함으로써, 위 김성복의 재산은 피고 (1)김세우가 189분의 48지분, 피고 (2)김세평, (3)김세환, (7)김수홍이 각 189분의 34 지분, 피고 (4)김

채경, (5)김애자, (6)김인자가 각 189분의 13지분의 비율로 상속하게 되었고, 한편 위 망 박창원은 1993. 1. 6. 사망하여, 그 처인 피고 (8)정명희가 5분의 3지분, 딸인 피고 (9)박현정이 5분의 2지분의 비율로 그 재산상속인이 되었다.

나. 원고의 주장과 그에 대한 판단

(1) 대리에 의한 협의매수

원고는, 수원시가 이 사건 토지매도인들과 사이에 위 각 협의매수계약을 체결할 당시 그들에게 수원시가 원고 회사의 대리인의 자격으로 위 계약을 체결하는 것이라는 점을 분명히 밝혔을 뿐만 아니라, 그렇지 않다 하더라도 이 사건 토지매도인들은 수원시가 원고 회사를 대리하여 위 각 협의매수계약을 체결하는 것이라는 사정을 알았거나 알 수 있었으므로, 위 각 협의매수계약의 효력은 본인인 원고 회사에 직접 미친다 할 것이어서, 피고들에 대하여 위 각 협의매수계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다고 주장한다.

그러므로 살피건대, 대리인의 행위가 직접 본인에 대하여 효력이 생기기 위하여서는 대리인이 본인을 위한 것임을 표시하거나, 상대방이 대리인으로서 한 것임을 알았거나 알 수 있었을 것이 필요하다 할 것인바, 수원시가 위 각 협의매수계약을 체결할 당시 이 사건 토지매도인들에게 수원시가 원고 회사를 대리하여 위 계약을 체결하는 것이라는 점을 밝혔다거나 피고들이 그와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었다고 인정할 만한 아무런 자료가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 소유권이전등기 약정

(가) 원고의 주장

원고 회사는 수원시가 이 사건 토지매도인들과 사이에 체결한 위 각 협의매수계약이 적법한 대리행위에 의한 것이 아니어서 원고 회사에 대하여 직접 그 효력이 생기지 않는다고 하더라도, 이 사건 토지매도인들이 위 계약체결 후 실제의 매수인이 원고 회사임을 인정하고, 원고 회사 앞으로 직접 소유권이전등기를 경료하여 주기로 약정한 바 있으므로, 피고들에 대하여 위 각 협의매수계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 구한다고 주장한다.

(나) 인용 부분

그러므로 살피건대, 수원시가 위 각 토지협의매수계약을 체결한 후 이 사건 토지매도인들에 대하여 실제의 매수인은 원고 회사라는 것을 밝히면서, 원고 회사 앞으로 직접 소유권이전등기를 경료하여 줄 것을 요청하자, 이 사건 토지매도인들 중 위 망 김성복과 박창원, 피고 (10)인재환, (11)오신숙, (12)하진현, (13)김경배, (15)이진수 등 7인은 보상금을 수령하는 즉시 원고 회사 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주겠다고 하는 내용의 서약서를 수원시에 각 제출하는 한편, 위 7인에 피고 (16)이점남, (17)차경옥을 합한 9인(이 사건 토지매도인들 중 피고 (23)김성옥을 제외한 9인)은 매수자를 원고 회사로 표시한 부동산 매도용 인감증명서를 수원시에 각 제출한 사실은 앞에서 본 바와 같은 바, 위 사실에 의하면 이 사건 토지매도인들 중 피고 (23)김성옥을 제외한 9인은 수원시와 사이에 위 각 협의매수계약의 실제 매수인이 원고 회사임을 인정하고, 위 각 협의매수계약의 효력을 직접 원고 회사에게 귀속시키기로 하는 약정(이하에서는 이를 '이 사건 소유권이전등기 약정'이라고 한다)을 하였다고 봄이 상당하고, 원고 회사는 이 사건 소장의 송달로써 수원시와 위 토지매도인들 사이의 제3자인 원고 회사를 위한 계약이라고 할 수 있는 이 사건 소유권이전등기 약정에 대한 수익의 의사표시를 함으로써 이 사건 토지매도인들 대하여 위 각 협의매수계약상의 채무의 이행을 청구할 수 있게 되었다 할 것이므로, 원고에게, 위 망 김성복의 상속인들인 피고 (1)김세우, (2)김세평 (3)김세환, (4)김채경, (5)김애자, (6)김인자, (7)김수홍과 위 망 박창원의 상속인들인 피고 (8)정명희, (9)박현정 및 피고 (10)인재환, (11)오신숙, (12)하진현, (13)김경배는 별지 제1목록 기재 1 내지 6 부동산 중 별지 제2목록 기재 각

지분에 관하여 1985. 10. 4. 매매를 원인으로 한, 피고 (15)이진수는 별지 제1목록 기재 12, 13 부동산에 관하여 1985. 10. 8. 매매를 원인으로 한, 피고 (16)이점남은 같은 목록 기재 14 부동산에 관하여 1986. 1. 14. 매매를 원인으로 한, 피고 (17)차경옥은 같은 목록 기재 15 부동산에 관하여 1985. 10. 31. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다 할 것이다.

(다) 배척 부분

한편 원고는 피고 (23)김성옥 또한 수원시와 사이의 위 협의매수계약의 효력을 직접 원고 회사에게 귀속시키기로 합의하였으므로 피고 (23)김성옥에 대하여 별지 제1목록 기재 17 부동산에 관하여 1987. 9. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 구한다고 주장하므로 살피건대, 피고 (23)김성옥이 위와 같은 서약서, 인감증명서를 제출하였다거나, 달리 위 협의매수계약의 효력을 직접 원고 회사에게 귀속시키기로 합의하였다고 인정할 만한 아무런 자료가 없으므로, 원고의 피고 (23)김성옥에 대한 위 주장은 이유 없다 할 것이다.

다.

피고들의 항변에 대한 판단

(1) 무 효

위 "2-나-(2)-(나) 인용 부분"의 피고들, 즉 피고 (1)김세우, (2)김세평, (3)김세환, (4)김채경, (5)김애자, (6)김인자, (7)김수홍, (8)정명희, (9)박현정, 피고 (10)인재환, (11)오신숙, (12)하진현, (13)김경배, (15)이진수, (16)이점남, (17)차경옥(이하에서는 위 피고들만을 단순히 "피고들"이라고 한다)은, 이 사건 위임계약은 지방자치단체인 수원시가 행정청으로서의 우월한 지위를 이용하여 민간기업인 원고 회사의 영리를 위하여 위 토지들을 헐값에 매수하여 주기로 원고 회사와 공모하여, 아무런 법률상의 근거도 없이 원고 회사와 사이에 이 사건 위임계약을 체결한 후, 이 사건 토지매도인들에게 수원시 자체가 공공사업을 위하여 토지를 매수하는 것처럼 기망하는 한편 토지를 싸게 팔지 않으면 토지수용법에 의하여 수용하여 버리겠다는 식으로 협박함으로써, 이 사건 토지매도인들로부터 위 각 토지를 헐값에 매수함과 동시에 원고 회사 앞으로 등기를 넘겨주기로 하는 이 사건 소유권이전등기 약정을 받아낸 것인바, 수원시와 이 사건 토지매도인들 사이의 위 각 협의매수계약 및 이 사건 소유권이전등기 약정은 수원시가 법률상 근거 없이 지방자치단체로서의 권한을 남용하여 기망, 협박적인 방법으로 체결한 것으로서, 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것이거나 이 사건 토지매도인들의 궁박, 경속 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 것이어서 무효라는 취지로 주장하므로 살피건대, 이 사건 위임계약에 대한 구체적인 법률상의 근거가 없다고 하더라도, 이 사건 국민관광지 개발사업의 시행자인 수원시가 교통부장관의 사업승인조건에 따라 이 사건 국민관광지 내에서 투자사업을 시행할 원고 회사를 위하여 토지매수업무를 대행하기로 한 이 사건 위임계약 및 이에 근거하여 수원시가 이 사건 토지매도인들과 사이에 체결한 위 각 협의매수계약 내지 이 사건 소유권이전등기약정 등의 행위가 모두 무효라고 단정할 수는 없다 할 것이고, 달리 수원시가 지방자치단체로서의 우월한 지위를 이용하여 위 각 토지를 헐값에 매수하기로 원고 회사와 공모하거나, 이 사건 토지매도인들에 대하여 기망, 협박을 하였다거나, 그 밖에 위 각 협의매수계약과 이 사건 소유권이전등기 약정이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되거나 현저하게 공정을 잃은 것이라고 인정할 만한 아무런 자료가 없으므로, 피고들의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

(2) 취 소

피고 (8)정명희, (9)박현정은, 수원시가 위 망 박창원과 사이에 위 협의매수계약을 체결할 당시 위 망인이 협의매수에 응하지 아니하면 토지수용법에 의하여 토지를 수용할 수도 있는 듯한 태도를 취하여 마치 수원시가 사업주체가 되어

직접 위 토지를 매수하는 것처럼 기망함으로써 위 박창원이 이를 그대로 믿고 시세보다 싼 값에 위 토지를 매도하게 된 것이므로, 수원시의 위와 같은 기망에 의하여 체결한 위 협의매수계약을 취소한다고 항변하므로 살피건대, 앞에서 본 바와 같이 수원시와 위 망 박창원 사이의 위 협의매수계약 자체만으로는 원고 회사에 대하여 아무런 효력이 생기지 아니한 채, 다만 위 망 박창원이 위 토지에 관하여 위 매매를 원인으로 원고 앞으로 직접 소유권이전등기를 경료하여 주기로 하는 이 사건 소유권이전등기 약정을 함으로써 비로소 그 소유권이전등기의무를 부담하게 된 이 사건에 있어서, 위 협의매수계약이 기망에 의하여 체결되었다는 사정만으로는 이 사건 소유권이전등기 약정을 취소할 수는 없다 할 것일 뿐만 아니라, 이 사건 소유권이전등기 약정이 수원시의 기망에 의하여 체결되었다고 인정할 만한 증거도 없으므로, 위 피고들의 위 항변은 이유 없다 할 것이다.

(3) 계약해제

(가) 피고들의 주장

피고들은 마지막으로, 이 사건 소유권이전등기 약정에 의하여 토지매도인들과 수원시 사이에 위 각 토지에 관하여 매매관계가 성립되었다고 한다면, 위 매매는 공특법상의 협의취득에 해당하여 이에 대하여는 공특법이 적용된다 할 것인데, 위 각 토지를 취득한 목적인 국민관광지 개발사업은 그 전제가 된 이 사건 국민관광지에 대한 국민관광지 지정처분이 1993. 7. 6.자로 취소됨으로써 폐지되었다 할 것이므로, 공특법 제9조의 환매권규정을 유추하여 피고들이 수령한 각 협의매수대금을 공탁하고 위 각 협의매수계약을 해제한다고 항변한다.

(나) 판 단

수원시가 원고 회사로 하여금 이 사건 국민관광지의 개발사업을 시행할 수 있도록 하기 위하여 이 사건 토지매도인들로부터 위 각 토지들을 협의매수한 후 이 사건 토지매도인들(피고 (23)김성옥 제외, 이하 같다)과 사이에 위 각 협의매수계약의 효력을 직접 원고 회사에게 귀속시키기로 하는 이 사건 소유권이전등기 약정을 함으로써 위 협의매수계약의 효력이 원고 회사에 대하여 직접 생기게 되었음은 앞에서 본 바와 같은바, 위 사실에 의하면 원고 회사와 이 사건 매도인들 사이에는 공특법상의 협의매매관계가 성립한다고 봄이 상당한데, 교통부장관이 1993. 7. 6. 관광진흥법 제23조에 기하여 이 사건 국민관광지에 대한 국민관광지 지정처분을 취소한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고 회사가 위 각 토지를 취득한 목적인 위 국민관광지 개발사업은 그 사업계획이 폐지되었다 할 것이다.

한편 공특법에 기하여 토지를 협의취득의 방법에 의하여 매도한 후 10년 이내에 그 목적인 공공사업이 폐지됨으로써 토지가 필요 없게 된 경우, 토지매도인은 사업시행자를 상대로 공특법 제9조상의 환매권을 행사하여 그 소유권을 회복할 수 있는데, 이 사건의 경우에는 위 각 토지들에 관하여 원고 회사 앞으로 위 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되지 아니하여 원고 회사가 아직 이를 취득하지조차 아니하였으므로, 환매권 자체가 발생할 여지가 없다고 할 것이지만, 향후 위 각 토지에 관하여 위 협의매수계약에 기하여 원고 회사 앞으로 소유권이전등기가 이루어진다면 피고들은 곧바로 환매권을 행사하여 그 소유권을 회복할 수 있다 할 것이므로, 이 사건의 경우와 같이 공특법상의 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기가 아직 경료되지 아니한 상태에서 공공사업이 폐지되어 토지가 필요 없게 된 경우에는, 토지매도인 및 그 포괄승계인은 이를 이유로 위 협의매수계약 자체를 해제할 수 있다고 함이 상당하다.

그러므로 나아가 보건대, 이 사건 국민관광지에 대한 국민관광지 지정처분이 취소됨으로써 위 각 토지가 필요 없게 되었으므로 위 각 협의매수계약을 해제한다는 의사표시가 담긴, 피고 (11)오신숙, (12)하진현, (16)이점남, (17)차경옥

의 1996. 4. 4.자 준비서면, 피고 (1)김세우, (2)김세평, (3)김세환, (4)김채경, (5)김애자, (6)김인자, (7)김수홍, (8)정명희, (9)박현정, (13)김경배의 1996. 6. 24.자 준비서면, 피고 (10)인재환의 1996. 8. 16.자 준비서면, 피고 (15)이진수의 1996. 10. 9.자 준비서면이 각 그 무렵 원고에게 도달된 사실은 기록상 명백하므로, 위 각 협의매수계약은 피고들의 위 각 해제의 의사표시에 의하여 해제되었다 할 것이다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 (14)박남은, (18)이명희, (19)김성종, (20)김희종, (21)김선자, (22)김광종에 대한 청구는 이유 있어 이를 각 인용하고, 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 각 주문과 같이 판결한다.

[별지 생략]

판사 권오곤(재판장) 곽병훈 김진석