

소유권이전등기말소청구사건

[서울고법 1973. 10. 19. 72나2711]



【판시사항】

기업자가 토지수용당시의 소유자에게 환매의 기회를 주지 아니한 경우와 불법행위의 성부

【판결요지】

■ 기업자가 토지수용당시의 소유자에게 환매할 토지가 생겼으나 이를 지체없이 환매권자에게 통지하지 아니한채 제3자에게 처분하고 토지소유자는 10년의 환매권 행사기간이 도과되어 환매할 수 없게 되었다면 환매권자에 대하여 불법행위가 성립한다.

【참조조문】

토지수용법 제71조, 제72조, 민법 제750조

【참조판례】

【전문】

【원고, 항소인】 원고

【피고, 피항소인】 피고 1 외 3인

【원심판결】 제1심 서울민·형사지방법원 성동지원(71가합219 판결)

【주문】

]

원고의 피고 서울특별시에 대한 예비적청구에 기하여, 피고 서울특별시는 원고에게 금 3,000,000원을 지급하라.

원고의 동 피고에 대한 나머지 청구를 기각한다.

원고의 피고 등에 대한 항소를 각 기각한다.

소송비용중 원고와 피고 서울특별시와의 사이의 예비적청구에 대하여 생한분은 2분하여 그 1은 동 피고 의, 그 나머지와 항소비용은 원고의 각 부담으로 한다.

【청구취지】 원고 소송대리인은 제1차적 청구로 원고에 대하여, 피고 1은 별지목록 제1호 부동산에 관한 1970.7.24. 서울민, 형사지방법원 성동등기소 접수 제31170호로 된 1970.7.20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 3은 별지목록 제2호 부동산에 관하여 1971.6.5. 위 등기소 접수 제26554호로된 1971.6.2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 4는 별지목록 제1, 2호 부동산에 관하여 1970.7.11.위 등기소 접수 제29459호로 된 1970.6.1. 불하를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 서울특별시는 원고로부터 금 182,400원을 수령함과 동시에 별지목록 제1, 제2호부동산에 관하여 환매권행사를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라. 소송

비용은 피고 등의 부담으로 한다라는 판결을 바라고, 당심에서 예비적청구로 피고 서울특별시는 원고에게 금 5,577,600원을 지급하라는 판결 및 가집행선고를 바라다.

【청구취지】 원고 소송대리인은 제1차적 청구로 원고에 대하여, 피고 1은 별지목록 제1호 부동산에 관한 1970.7.24. 서울 민, 형사지방법원 성동등기소 접수 제31170호로 된 1970.7.20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 3은 별지목록 제2호 부동산에 관하여 1971.6.5. 위 등기소 접수 제26554호로된 1971.6.2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 4는 별지목록 제1, 2호 부동산에 관하여 1970.7.11.위 등기소 접수 제29459호로 된 1970.6.1. 불하를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 서울특별시는 원고로부터 금 182,400원을 수령함과 동시에 별지목록 제1, 제2호부동산에 관하여 환매권행사를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라. 소송 비용은 피고 등의 부담으로 한다라는 판결을 바라고, 당심에서 예비적청구로 피고 서울특별시는 원고에게 금 5,577,600원을 지급하라는 판결 및 가집행선고를 바라다.

【이유】

】 1. 우선 원고의 피고 등에 대한 제1차적 청구에 대하여 살펴본다.

별지목록 제1, 제2호 토지(이하 본건 토지라고 약칭한다)는 원래 원고 소유의 서울 성동구 (주소 1 생략) 전 273평이 행정구역 명칭변경에 의하여 서울 성동구 (주소 2 생략) 대273평으로 변경된 토지중에서 분필된 토지인 사실, 피고 서울특별시는 기업자로서1961.12.30. 토지수용법에 의하여 원고 소유인 위 대지 273평을 도로로 사용하기 위하여 원고 로 부터 손실보상금 금 450,300원(구화 4,503,000원, 평당 1,900원)으로 수용하고, 위 대지 273평에 관하여 1962.2.15. 피고 서울특별시명의로 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하고 그 수용목적에 따라 사용하다가 위 대지중 수용의 필요가 없게된 본건 토지를 분필한후 원고에게 본건 토지에 대하여 수용할 필요가 없으니 환매하라는 통지를 한바없이 1970.6.1. 본건 토지를 피고 4에게 금 1,899,800원에 불하하여 동년 7.11. 동 피고 명의로 소유권이전등기절차를 경료하고, 동 피고는 본건 토지중 별지목록 제1호 토지를 피고 1에게, 동 제2호 토지를 피고 3에게 각 매도하여 청구취지기재 내용과 같이동 피고 등 명의로 소유권이전등기절차가 각 경료된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 본건 토지에 관한 피고 4, 피고 1, 피고 3명의로의 소유권이전등기는 적법한 권리관계에 의하여 이루어진 등기라고 일을 추정할 것인바, 원고 소송대리인은 원고는본건 토지에 관하여 토지수용법 제71조에 의하여 환매권을 보유하고 있으므로 피고 서울특별시는 수용한 본건 토지가 수용의 필요가 없게 되었을때에는 지체없이 환매권자인 원고에게 환매할 것을 통지를 하여야 하고 원고에게 환매하게 하여야 할 것임에도 불구하고 이러한 절차를 밟지 아니하고 본건 토지를 피고 4에게 불하하고 피고 4는 원고 피고 1, 피고 3에게 전매하여 본건 토지에 관하여 위와 같은 내용으로 위 피고 등 명의로 소유권이전등기를 경료하였으니 이는 원인무효의 등기로서 말소하여야 하고 그렇지 않다고 하더라도 원고의 환매권행사는 제삼자인 위 피고 등에 대하여 대항할 수 있으니 위 피고 등 명의의위 소유권이전등기는 각 말소하여야 하며 피고 서울특별시는 환매권자인 원고에 대하여 환매권행사를 원인으로한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있으므로 이 청구에 이르렀다고 주장함에 대하여, 피고 등은 본건 토지에 관한 피고 서울특별시의 토지수용은 구법인 토지수용령이 시행되고 있던 1961.12.30. 이루어졌는바, 구 토지수용령에는 협의수용된 재산에 대한 환매규정이 없으니, 본건 토지에 관한 수용에는 적용될 수 없는 것이며, 원고에게본건 토지에 관한 환매권이 있다고 하더라도 원고는 토지수용법 소정의 환매권행사기간을도과 하였으므로 원고의 청구는 이유

없으며, 또한 피고 이양은 본건 토지의 소유자인 피고 서울특별시로부터 적법히 불하를 받아 피고 1, 피고 3에게 전매하여 동 피고 등 명의로 소유권이전등기를 경료하였으니, 위 등기는 유효한 등기이고 또한 피고 서울특별시는 피고 4에게 본건 토지를 불하하고 동 피고 명의로 소유권이전등기를 경료 하였으니 동서울특별시의 환매에 응할 의무는 이행불능이 되어 원고 청구에 응할 수 없다고 다투므로 우선 원고에게 본건 토지에 대하여 토지수용법에 의한 환매권이 있는지 여부에 대하여 살펴보건대, 피고 서울특별시가 토지 소유자에게 환매권을 인정한 규정이 없는 토지수용령에 의하여 1961.12.30.본건 토지를 수용한 사실은 앞에서 본 바이고, 환매권을 규정한 현행 토지수용법은 1962.1.1.부터 시행 되었으나 토지수용법 그 부칙에 경과규정으로서 제2항에 토지수용령은 폐지하고 제3항에 본법 시행당시에 종전의 법령에 의하여 행한 처분 기타 절차는본법에 의하여 한 것으로 본다고 규정하고 있으니 이 규정에 의하여 본건 토지에 대한 피고 서울특별시의 수용도 토지수용법의 시행과 동시에 토지수용법에 의하여 수용한 것이라고 볼것이고, 본건 토지에 대한 수용이 필요없게 되었을 경우에는 당연히 토지수용법이 적용되어 원고에게 토지수용법상의 환매권이 있다고 할 것이다.

다음 원고의 환매권 행사기간 도과 여부에 대하여 살펴보건대, 앞에서 본 바와 같이 피고 서울특별시의 본건 토지에 대한 수용일자는 1961.12.30.이고 본건 기록에 의하면 원고는 1971.12.21. 환매권행사를 내용으로 한 본건 숫장을 서울민사지방법원에 접수하였으나 동숫장이 1972.2.1. 기업자인 피고 서울특별시에 송달된 사실 그간 원고는 본건 토지에 대하여 지급한 보상금 상당을 기업자인 피고 서울특별시에 지급함이 없는 사실이 명백한바, 그렇다면 원고가 1972.2.1. 본건 토지에 대한 환매권을 행사하기 이전인 1971.12.30.에 토지수용법 제71조 제1항 소정의 10년의 환매기간이 도과하여 본건 토지를 환매할 수 없게 되었다고 할 것이다.

따라서 원고의 본건토지에 대한 환매권이 있음을 전제로 한 원고의 피고 등에 대한 제1차적 청구는 나머지 점에 대하여 판단할 필요없이 이유없다고 할 것이므로 이를 기각할 것인바, 이와 결론을 같이하는 원판결은 정당하고 이에 대한 원고의 항소는 이유없으므로 민사소송법 제384조 제1항에 의하여 이를 기각하기로 한다.

2. 다음 원고의 피고 서울특별시에 대한 예비적청구에 대하여 살펴본다.

앞서 원고의 제1차적 청구에 대한 판단에서 본바와 같은 내용의 당사자 간에 다툼이 없는사실, 감정인 소외인 작성의 감정평가서의 기재 및 당사자변론의 전취지를 종합하면 본건토지의 기업자인 피고 서울특별시는 본건 토지에 대하여 수용의 필요가 없게 되었을 때에는 토지수용법 제71조, 제72조의 규정에 따라 본건 토지수용 당시의 소유자인 원고에게 지체없이 본건 토지에 대하여 환매할 수 있다고 통지하여 원고 로 하여금 본건 토지를 환매할 수있는 기회를 부여할 의무가 있음에도 불구하고 동 피고는 이에 위반하여 원고에게 이에 대한 아무런 통고없이 본건 토지에 대한 수용의 필요가 없어졌을 당시인 1970.6.1. 피고 4에게 본건 토지를 대금 1,899,800원에 불하한 사실, 본건 토지에 대한 1970.6.1. 당시의시가가 합계 금 5,760,000원인 사실을 인정할 수 있고 달리 반증이 없다.

그렇다면 동 피고는 동 피고의 과실로 원고의 본건 토지의 환매권행사를 불능케하여 원고에게 본건 토지에 대한 1970.6.1.당시 시가금 5,760,000원에서 동 피고가 본건 토지를 피고 4에게 불하한 대금 1,899,800원 (토지수용법 제 71조 제5항에 의하여 원고가 본건 토지를 환매하더라도 위 금원을 기업자인 동 피고에게 지급하여야 할 것이다)을

공제한 금 3,860,200원 상당의 재산상손해를 입었다고 할 것이다.

따라서 동 피고는 원고에게 금 3,860,200원을 지급할 의무가 있다고 할 것인바, 한편 직권으로 살펴보건대, 위 다툼이 없는 사실과 당사자변론의 전취지를 종합하여 보면, 원고는본건 토지에 대한 수용의 필요가 없을때인 1970.6.1.경부터 수용 당시부터 10년이 되는1971.12.30.까지사이에 본건 토지에 대한 환매권을 행사하였드라면 토지수용법 제71조 제6항에 의하여 원고는 제삼자에게 대항할 수 있으므로 본건 토지를 환매할 수 있었을 것임에도 불구하고 만연히 위에서 본 바와 같이 환매권 행사기간을 도과 하므로써 본건 토지를 환매하지 못한 과실이 있음을 엿볼 수 있으니 본건 손해 발생에 있어서는 원고에게도 과실이있었다고 할 것이니, 이를 참작할때 동 피고는 원고에게 손해금으로서 금 3,000,000원을 지급함이 상당하다고 할 것이니, 동 피고는 원고에게 위 금원을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

따라서 원고의 동 피고에 대한 예비적청구는 위 인정범위내에서 이유있으므로 이를 인용하고, 그 나머지는 이유없으므로 이를 기각할 것이고, 소송비용 부담에 관하여는 민사소송법 제95조, 제89조, 제90조를 적용하고, 가집행선고에 관하여는 이를 부하지 아니함이 상당하다고 인정하여 주문과 같이 판결한다.

판사 한만춘(재판장) 오상걸 이재화