

## 토지소유권이전등기

[대법원 1997. 11. 11. 97다36835]



### 【판시사항】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항에 의한 환매권 발생의 요건 및 그 판단 기준
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의해 협의취득된 토지 중 일부에 대하여 같은 법 제9조 제1항에 의한 환매권이 발생하였다고 본 사례
- [3] 토지수용법 제71조 제7항의 규정을 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항에 의한 환매 요건에도 유추적용할 수 있는지 여부(적극)
- [4] 공익사업이 도시계획법에 의한 도로 설치 사업으로 변경된 경우, 토지수용법 제71조 제7항에 의한 환매권의 제한을 인정하려면 그에 대한 실시계획의 인가가 있어야 하는지 여부(적극)

### 【판결요지】

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항이 정하는 '당해 공공사업'이라 함은 토지의 협의취득의 목적이 된 구체적인 공공사업을 가리키는 것으로서, 당해 공공사업의 '폐지·변경'이라 함은 당해 공공사업을 아예 그만 두거나 다른 공공사업으로 바꾸는 것을 의미하고, 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 '필요 없게 되었을 때'라고 함은 사업시행자가 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 그 취득 목적 사업을 위하여 사용할 필요 자체가 없어진 경우를 의미하며, 협의취득된 토지가 필요 없게 되었는지 여부는 사업시행자의 주관적인 의사를 표준으로 할 것이 아니라 당해 사업의 목적과 내용, 협의취득의 경위와 범위, 당해 토지와 사업의 관계, 용도 등 제반 사정에 비추어 객관적·합리적으로 판단하여야 한다.
- [2] 사업시행자가 도로의 확장 및 포장공사를 위해 취득한 토지 중 일부만을 도로 부지로 편입시켜 공사를 완성하고 나머지 토지는 도로 양측의 절개지로 이용될 예정이었으나 그 곳의 토사를 채취하여 평탄하게 된 후 도시계획법에 의한 미관지구로 지정·고시되었으나 구체적 공공사업의 시행 없이 방치되다가 사업시행자가 그 토지에 대한 건설부 행정재산으로서의 용도를 폐지하고 재무부에 인계한 경우, 그 나머지 토지는 당해 도로의 확·포장사업에 필요 없게 되었고, 공·공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항은 환매권 행사의 요건으로서 협의취득된 토지 전부가 당해 공공사업에 필요 없게 될 것을 요구하고 있지는 아니하므로 그에 대하여 환매권을 행사할 수 있다고 한 사례.
- [3] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법과 토지수용법은 모두 공공복리의 증진과 사유재산권의 합리적 조절을 도모하려는 데에 그 목적이 있고, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법과 토지수용법이 규정하는 각 환매권의 입법 이유와 규정 취지 등에 비추어 볼 때에 토지수용법 제71조 제7항의 규정은 그 성질에 반하지 아니하는 한 이를 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항에 의한 환매 요건에 관하여도 유추적용할 수 있고, 그 범위 안에서 환매권의 행사가 제한된다.
- [4] 토지수용법 제71조 제7항은 제14조의 규정에 의한 사업인정을 받은 공익사업이 일정한 범위 내의 공익성이 높은 다른 공익사업으로 변경된 경우에 한하여 환매권의 행사를 제한하는 것이므로, 새로운 공익사업도 적어도 토지수용법 제14조의 규정에 의한 사업인정을 받은 것이어야만 하고, 도시계획법 제25조, 제30조의 각 규정에 의하면

도시계획법에 의한 도시계획사업의 경우에는 실시계획의 인가를 토지수용법 제14조의 규정에 의한 사업인정으로 보도록 되어 있으므로, 변경된 공공사업이 도시계획법에 의한 도로 설치 사업이라면 실시계획의 인가를 받은 연후에야 공익사업의 변환에 의한 환매권 제한을 인정할 수 있다.

**【참조조문】**

- [1] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항
- [2] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항
- [3] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항, 토지수용법 제71조 제7항
- [4] 토지수용법 제14조, 제71조 제7항, 도시계획법 제25조, 제30조 제2항

**【참조판례】**

- [1]
- [2]
- [4] 대법원 1994. 8. 12. 선고 93다50550 판결(공1994하, 2287) / [1] 대법원 1993. 8. 13. 선고 92다50652 판결(공1993하, 2415), 대법원 1995. 2. 3. 선고 94다27113 판결(공1995상, 1150), 대법원 1995. 11. 28. 선고 94다61441 판결(공1996상, 155), 대법원 1995. 11. 28. 선고 95다24845 판결(공1996상, 169), 대법원 1996. 2. 9. 선고 94다46695 판결(공1996상, 876) /
- [2]
- [4] 대법원 1995. 2. 10. 선고 94다31310 판결(공1995상, 1302) /
- [3] 대법원 1994. 1. 14. 선고 93다22494 판결(공1994상, 709), 대법원 1994. 5. 24. 선고 93다51218 판결(공1994하, 1801)

**【전문】**

**【원고,피상고인】**

**【피고,상고인】** 대한민국

**【원심판결】** 춘천지법 1997. 7. 4. 선고 96나2952 판결

**【주문】**

상고를 기각한다. 상고비용은 피고의 부담으로 한다.

**【이유】**

상고이유를 본다.

공공용지의취득및손실보상에관한특례법(이하 '특례법'이라고 한다) 제9조 제1항이 정하는 '당해 공공사업'이라 함은 토지의 협의취득의 목적이 된 구체적인 공공사업을 가리키는 것으로서, 당해 공공사업의 '폐지·변경'이라 함은 당해 공공사업을 아예 그만두거나 다른 공공사업으로 바꾸는 것을 의미하고, 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 '필요 없게 되었을 때'라고 함은 사업시행자가 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 그 취득 목적 사업을 위하여 사용할 필요

자체가 없어진 경우를 의미한다.

협의취득된 토지가 필요 없게 되었는지 여부는 사업시행자의 주관적인 의사를 표준으로 할 것이 아니라 당해 사업의 목적과 내용, 협의취득의 경위와 범위, 당해 토지와 사업의 관계, 용도 등 제반 사정에 비추어 객관적·합리적으로 판단하여야 한다 ( 당원 1995. 11. 28. 선고 94다61441 판결, 1995. 11. 28. 선고 95다24845 판결, 1996. 2. 9. 선고 94다46695 판결 등 참조).

원심이 적법하게 인정한 바에 의하면, 피고는 청평-춘천 간 국도 46호 도로 확장 및 포장 3차 공사(이하 이 사건 도로 확·포장사업이라고 한다)에 사용하기 위하여 원고 소유의 분할 전의 춘천시 온의동 산 71의 2 임야 6,965㎡(이하 이 사건 분할 전 토지라고 한다)를 취득하여 그 중 일부 토지(1993. 6. 16. 분할 후의 같은 동 산 71의 4 도로 4,188㎡)만을 도로 부지로 편입시켜 공사를 진행하여 1987. 12. 24. 공사를 마쳤으며, 나머지 토지들(위 분할 후의 같은 동 산 71의 2 임야 1,380㎡와 산 71의 3 임야 1,397㎡. 이하 이 사건 토지들이라고 한다)은 도로 양측의 절개지로 이용될 예정이었으나 그 곳에서 토사를 채취하여 현재는 평탄하게 되었고, 1987. 7. 2. 이 사건 토지들이 도시계획법에 의한 미관지구로 지정·고시되었으나 구체적 공공사업의 시행 없이 방치되다가 피고는 1993. 8. 3. 이 사건 토지들에 대하여 건설부 행정재산으로서의 용도를 폐지하고, 재무부에 인계하였다는 것인바, 사실관계가 그와 같다면 이 사건 토지들은 이 사건 도로 확·포장사업에 필요 없게 되었다 할 것이고, 특례법 제9조 제1항은 환매권 행사의 요건으로서 협의취득된 토지 전부(이 사건의 경우는 이 사건 분할 전 토지 전부)가 당해 공공사업에 필요 없게 될 것을 요구하고 있지는 아니하므로, 원고는 특례법 제9조 제1항의 규정에 따라 이 사건 토지들에 대하여 환매권을 행사할 수 있다 할 것이다.

같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 여기에 논하는 바와 같은 위법이 있다고 할 수 없다.

상고이유 제1점, 제2점의 논지는 이유가 없다.

한편, 특례법과 토지수용법은 모두 공공복리의 증진과 사유재산권의 합리적 조절을 도모하려는 데에 그 목적이 있고, 특례법과 토지수용법이 규정하는 각 환매권의 입법 이유와 규정 취지 등에 비추어 볼 때에 토지수용법 제71조 제7항의 규정은 그 성질에 반하지 아니하는 한 이를 특례법 제9조 제1항에 의한 환매 요건에 관하여도 유추적용할 수 있고, 그 범위 안에서 환매권의 행사가 제한된다 ( 당원 1994. 1. 14. 선고 93다22494 판결, 1994. 5. 24. 선고 93다51218 판결 등 참조). 그런데 토지수용법 제71조 제7항은 제14조의 규정에 의한 사업인정을 받은 공익사업이 일정한 범위 내의 공익성이 높은 다른 공익사업으로 변경된 경우에 한하여 환매권의 행사를 제한하는 것이므로, 새로운 공익사업도 적어도 토지수용법 제14조의 규정에 의한 사업인정을 받은 것이어야만 할 것이고, 도시계획법 제25조, 제30조의 각 규정에 의하면 도시계획법에 의한 도시계획사업의 경우에는 실시계획의 인가를 토지수용법 제14조의 규정에 의한 사업인정으로 보도록 되어 있으므로, 변경된 공공사업이 도시계획법에 의한 도로 설치 사업이라면 실시계획의 인가를 받은 연후에야 공익사업의 변환에 의한 환매권 제한을 인정할 수 있을 것이다.

이 사건에 돌아와 보건대 원심이 인정한 바에 의하면, 1995. 2. 2. 춘천시 고시로 이 사건 토지들 지상에 소로 2류 292호선, 294호선 도로를 설치하기로 하는 도시계획이 결정·고시 되었으나, 그 실시계획의 인가가 있었다고 볼 증거는 없다는 것이므로 공공사업의 변환이 있었다는 이유로 이 사건 토지들에 대한 환매권 행사를 제한할 수는 없다 할 것이다.

같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 논하는 바와 같은 위법이 있다고 할 수 없다.

상고이유 제3점의 논지도 이유가 없다.

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

대법관 최종영(재판장) 이돈희 이임수(주심) 서성