

부산지방법원 2023. 4. 26 선고 2022가합41276 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박흥대, 이철원

피고1. 학교법인 C

소송대리인 변호사 전용범

2. 주식회사 D

3. E 주식회사

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 해원

담당변호사 이완수, 홍정훈

변론 종결2023. 3. 22.

판결 선고2023. 4. 26.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 E 주식회사는 창원지방법원 진해등기소 2020.

2. 28. 접수 제4466호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 주식회사 D은 창원지방법원 진해등기소 2020. 2. 24. 접수 제3936호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 학교법인 C은 이 사건 소장 부분 송달일자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산의 소유권이전, 사업시행자 지정 등

- 1) 피고 학교법인 C(이하 '피고 법인'이라 한다)은 부산 사하구 F 일대에서 G대학교를 설치·운영하고 있다.
- 2) 피고 법인은 1998. 9. 7. 원고들로부터 원고들이 각 1/2 지분 비율로 소유하고 있던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 1998. 9. 18. 이 사건 부동산에 관하여 1998. 9. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 진해시장은 2002. 5. 23. 사업시행자를 피고 법인으로 정하고, 사업시행 면적을 104,987m²로, 기간은 2002. 5.경부터 2004. 5. 30.까지로 하는 도시계획시설(학교) 사업(H 조성사업, 이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 사업시행자 지정 및 실시계획을 인가하였다.
- 4) 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'이라 한다)은 2018. 7. 25. 피고 법인과 이 사건 부동산을 '부산·진해경제자유구역 I지구 조성사업'을 위하여 취득하기로 협의하고, 2020. 2. 24. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 7. 25.자 공공용지의 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 5) 피고 E 주식회사(이하 '피고 E'이라 한다)는 2020. 2. 28. 피고 D과 피고 D이 피고 E에게 이 사건 부동산을 신탁하기로 하는 내용의 신탁계약을 체결하였고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 2020. 2. 28.자 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 헌법불합치결정 및 토지보상법 개정

1) 헌법재판소는 2020. 11. 26. 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2021. 8. 10. 법률 제18386호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라 한다) 제91조 제1항 중 환매권의 발생기간을 제한하고 있는 "토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일부터 10년 이내에" 부분이 침해의 최소성과 법익의 균형성 원칙에 반하여 재산권을 과도하게 침해한다고 판단하고, 위 조항에 대한 헌법불합치결정을 하면서 이에 대한 적용중지를 함께 명하였다(헌법재판소 2020. 11. 26. 선고 2019헌바131 결정, 이하 '관련 헌법불합치결정'이라 한다).

2) 위 헌법불합치결정의 취지를 반영하여, 구 토지보상법 제91조 제1항은 2021. 8. 10. 법률 제18386호로 아래와 같이 개정되었다(이에 따라 개정된 법률을 '개정 토지보상법'이라 한다).

구 토지보상법

제91조(환매권)

① 토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일(이하 이 조에서 "취득일"이라 한다)부터 10년 이내에 해당 사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 취득일 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인(이하 "환매권자"라 한다)은 그 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 때부터 1년 또는 그 취득일부터 10년 이내에 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다.

개정 토지보상법

제91조(환매권)

① 공익사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일(이하 이 조에서 "취득일"이라 한다) 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인(이하 "환매권자"라 한다)은 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 10년 이내에 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다.

1. 사업의 폐지·변경으로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 관계 법률에 따라 사업이 폐지·변경된 날 또는 제24조에 따른 사업의 폐지·변경 고시가 있는 날

2. 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 사업완료일

부칙 <제18386호, 2021. 8. 10.>

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제3조(환매권의 발생 및 행사기간에 관한 적용례) 제91조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 환매권을 행사할 수 있는 경우에도 적용한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

1) 피고 법인은 1998. 9. 18. 이 사건 사업을 위하여 원고들로부터 이 사건 부동산을 협의취득하였다. 그러나 위 협의취득 이후 이 사건 사업이 '부산·진해경제자유구역 I지구 조성사업'으로 변경되고, 사업시행자가 피고 법인에서 피고 D으로 변경되었다. 이는 이 사건 사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 이 사건 부동산이 더 이상 필요 없게 된 경우에 해당하고, 이에 따라 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고 법인에 대하여 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법(2002. 2. 4. 법률 6656호로 폐지되기 전의 것, 이하 '구 특례법'이라고 한다) 제9조 제1항1) 또는 개정 토지보상법 제91조 제1항에서 규정한 환매권을 행사하므로, 피고 법인은 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 D은 2020. 2. 24. 피고 법인으로부터 협의취득을 원인으로 이 사건 부동산의 소유권을 취득할 당시 피고 법인이 구 특례법 제9조 제5항 및 구 토지수용법(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 폐지되기 전의 것, 이하 '구 토지수용법'이라고 한다) 제72조 제1항2)에 의한 통지의무를 위반한 사실을 잘 알고 있었음에도 불구하고, 피고 법인의 배임행위에 적극 가담하여 피고 법인으로부터 이 사건 부동산을 협의취득하였으므로, 피고 D의 이 사건 부동산 협의취득은 민법 제103조에 위반하여 무효이고, 그에 따른 피고 D 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 역시 원인무효의 등기이다. 그리고 피고 E 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 역시 원인무효인 피고 D 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기에 근거한 것이므로 원인무효이다. 따라서 피고 D과 피고 E은 각 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

1) 구 특례법 제9조 제1항에 따른 환매권을 행사하기 위해서는 피고 법인이 사업시행자의 지위에서 이 사건 부동산을 원고들로부터 협의취득하였어야 한다. 그러나 피고 법인은 이 사건 사업의 사업시행자로 지정되기 전에 사법적인 매매로 이 사건 부동산을 취득하였으므로, 이 사건 부동산은 환매권 행사의 대상이 될 수 없다.

2) 개정 토지보상법 제91조 제1항은 이 사건에서 소급 적용될 수 없으므로, 설령 원고들이 피고 법인에게 환매권을 가지고 있었다고 하더라도 그 환매권은 피고 법인이 이 사건 부동산을 취득한 때로부터 10년 내에 행사되어야 할 것이다. 그런데 원고들의 피고 법인에 대한 환매권은 피고 법인이 이 사건 부동산을 취득한 날로부터 10년이 경과한 2008. 9. 18.경 환매권 행사기간 도과로 소멸하였다.

3) 피고 D이 피고 법인의 구 특례법 제9조 제5항 및 구 토지수용법 제72조 제1항에 의한 통지의무 위반 행위에 적극 가담한 사실이 없으므로, 피고 D 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 원인무효라고 볼 수 없다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 피고 법인에 대한 환매권이 발생하였는지 여부

구 특례법 제9조 제1항이나 구 토지보상법 제91조 제1항에서 규정하고 있는 환매권 제도는 공익사업의 수행을 원활하게 진행할 수 있도록 하는 한편 공익적 필요에 의하여 협의취득 된 토지의 원소유자에게 재산권을 보장해주기 위한 제도로써 그 입법취지와 목적에 비추어 사법적인 법률관계에 의한 매매취득에는 적용되지 않는다고 봄이 타당하다.

위 인정사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고 법인이 원고들 소유인 이 사건 부동산을 취득한 원인은 협의취득이 아니라 단순한 사법상 매매에 해당한다고 봄이 타당하므로, 원고들에게는 협의취득 당시의 토지소유자에게 인정되는 환매권이 발생하였다고 보기 어렵다(원고들의 피고 법인에 대한 환매권이 인정되지 않는 이상 피고 법인이 원고들에게 환매할 토지가 발생한 사실에 관하여 통지할 의무가 있었다고 볼 수도 없다). 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 피고들에 대한 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

- ① 피고 법인은 1998. 9. 7. 원고들과 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 매매계약서(갑 제6호증)에는 이 사건 부동산을 이 사건 사업 시행을 위하여 취득한다는 점이 기재되어 있지 않다.
- ② 피고 법인은 이 사건 부동산을 원고들로부터 매수한 때로부터 상당한 기간이 경과한 2002. 5. 23.에 이르러서야 이 사건 사업의 사업시행자가 되었다. 협의취득이란 사업시행자가 공익사업에 필요한 토지 등을 사경제주체로서 취득하는 행위이므로, 당시 사업시행자가 아니었던 피고 법인이 이 사건 부동산을 원고들로부터 취득한 것은 사법상 매매라고 봄이 타당하다.
- ③ 원고들은 1998. 9. 18. 피고 법인에게 이 사건 부동산에 관하여 '협의취득'이 아닌 '1998. 9. 7.자 매매'를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 환매권을 행사할 수 있는지 여부(가정적 판단)

1) 개정 토지보상법 부칙 제3조는 "제91조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 환매권을 행사할 수 있는 경우에도 적용한다."고 규정하고 있다. 위 부칙 조항의 문언, 체계 및 입법경과 등에 비추어 볼 때, 위 부칙 제3조는 '개정 토지보상법 시행 당시 구 토지보상법 제91조 제1항에 따른 환매권의 행사요건을 충족하고 있었던 경우에는 개정 토지보상법 제91조 제1항에 따라 연장된 환매권의 행사기간을 적용한다'는 취지의 규정이라고 봄이 타당하다.

살피건대, 피고 법인이 이 사건 부동산을 협의취득한 것으로 본다면, 그 취득 시기는 1998. 9. 18.로 보아야 하는데, 원고들의 주장에 따르더라도 이 사건 사업이 폐지·변경됨으로써 이 사건 부동산이 필요 없게 된 시점은 2013. 9. 4.경이나 2014. 12. 8.경(4)이므로, 결국 이 사건의 경우 개정 토지보상법 시행일인 2021. 8. 10. 기준으로 구 토지보상법 제91조 제1항이나 구 특례법 제9조 제1항에 따른 환매권의 행사기간("그 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 때부터 1년 또는 그 취득일부터 10년 이내")이 이미 도과하였음은 역수상 명백하다.

따라서 원고들의 피고 법인에 대한 이 사건 부동산에 관한 환매권은 그 행사요건을 갖추지 못하였으므로, 개정 토지보상법 제91조 제1항이 적용되지 않는다.

2) 원고들은, 관련 헌법불합치결정이 이 사건에 효력이 미치므로 개정 토지보상법이 적용된다는 취지로도 주장한다. 살피건대, 이 사건은 관련 헌법불합치결정이 선고된 후에 소제기가 된

일반사건이므로 특별한 사정이 없는 한 위 결정의 효력이 미치지 않는다. 더구나 이후 토지보상법이 개정되었고, 개정 토지보상법 제91조 제1항 적용 여부는 개정 토지보상법 부칙 제3조의 요건을 충족하는지에 달려 있는데5), 위에서 본 바와 같이 원고들의 피고 법인에 대한 이 사건 부동산에 관한 환매권은 그 행사요건을 갖추지 못하였다. 원고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

원고들의 피고 법인에 대한 이 사건 부동산에 관한 환매권은 발생하지 않았고, 설령 발생하였다고 하더라도 그 행사기간의 도과로 행사요건을 갖추지 못하였으므로, 원고들이 피고 법인에게 이 사건 부동산에 관한 환매권을 가지고 있다거나 환매권을 행사할 수 있다는 전제에 선 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전우석

판사목명균

판사이상언

별지

1) 구 특례법 제9조(환매권)

① 토지 등의 취득일부터 10년 이내에 당해공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었을 때에는 취득 당시의 토지 등의 소유자 또는 그 포괄승계인(이하 "환매권자"라 한다)은 필요 없게 된 때로부터 1년 또는 취득일부터 10년 이내에 토지 등에 대하여 지급한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지 등을 매수할 수 있다.

2) 구 특례법 제9조(환매권) ⑤ 토지수용법 제72조의 규정은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 환매권에

대하여 이를 준용한다.

구 토지수용법 제72조(환매권의 소멸) ① 제71조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 환매할 토지가 생겼을 때에는 기업자는 지체 없이 이를 환매권자에게 통지하여야 한다. 다만, 기업자가 과실 없이 환매권자를 알 수 없을 때에는 대통령령의 정하는 바에 의하여 이를 공고하여야 한다.

3) 피고 법인이 이 사건 부동산을 협의취득한 사실을 인정할 수 없으나, 가정적으로 피고 법인이 이 사건 부동산을 협의취득하였음을 전제로 개정 토지보상법 제91조 제1항의 규정에 따라 환매권을 행사할 수 있는지에 관하여 이 부분에서 살펴본다.

4) 원고들의 2022. 8. 11.자 준비서면 제17면 기재 참조

5)대법원 2015. 5. 29. 선고 2014두35447 판결 : 어느 법률 또는 법률조항에 대한 적용중지의 효력을 갖는 헌법불합치결정에 따라 개선입법이 이루어진 경우 헌법불합치결정 이후에 제소된 일반사건에 관하여 개선입법이 소급하여 적용될 수 있는지 여부는, 그와 같은 입법형성권 행사의 결과로 만들어진 개정법률의 내용에 따라 결정되어야 하므로, 개정법률에 소급적용에 관한 명시적인 규정이 있는 경우에는 그에 따라야 하고, 개정법률에 그에 관한 경과규정이 없는 경우에는 다른 특별한 사정이 없는 한 헌법불합치결정 전의 구법이 적용되어야 할 사안에 관하여 개정법률을 소급하여 적용할 수 없는 것이 원칙이다.