

제주지방법원 2021. 1. 21 선고 2016가합10830 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 (생략, 77명)

피 고 1. 제주국제자유도시개발센터

2. ○○리조트 주식회사

변 론 종 결 2020. 11. 19.

판 결 선 고 2021. 1. 21.

주 문

1. 피고 제주국제자유도시개발센터는 원고들로부터 별지 2 목록 '지급금액'란 기재 각 해당 돈 및 위 각 돈에 대하여 2016. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고들에게,

가. 별지 2 목록 번호 1 내지 63, 64-1, 65-1, 66-1, 67-1, 68-1, 69-1, 70-1, 71-1, 72-1, 75-1, 76-1 '현재 해당 토지'란 기재 원고별 해당 토지에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를,

나. 별지 2 목록 번호 73, 74, 75-3, 76-2, 77 '현재 해당 토지'란 기재 원고별 해당 토지에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 위 목록 '접수일'란 기재 각 해당 일자 접수 '접수번호'란 기재 각 해당 번호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 각 이행하라.

2. 피고 ○○리조트 주식회사는,

가. 원고 (생략, 10명)에게 별지 2 목록 번호 64-2, 65-2, 66-2, 67-2, 68-2, 69-2, 70-2, 71-2, 72-2, 75-2 '현재 해당 토지'란 기재 원고별 해당 토지에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를,

나. 원고 (생략, 3명)에게 별지 2 목록 번호 73, 74, 77 '현재 해당 토지'란 기재 원고별 해당 토지에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2009. 10. 8. 접수 제36116호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 각 이행하라.

3. 원고들의 피고 제주국제자유도시개발센터에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고들과 피고 제주국제자유도시개발센터 사이에 생긴 부분의 90%는 피고 제주국제자유도시개발센터가, 나머지 10%는 원고들이 각 부담하고, 원고들과 피고 ○○리조트 주식회사 사이에 생긴 부분은 피고 ○○리조트 주식회사가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항의 “별지 2 목록 '지급금액'란 기재 각 해당 돈 및 위 각 돈에 대하여 2016. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈”을 “별지 2 목록 '지급금액'란 기재 각 해당 돈”으로 바꾸고, 원고 김**의 피고 제주국제자유도시개발센터(이하 '피고 개발센터'라 한다)에 대한 청구에 “피고 개발센터는 원고 김**으로부터 291,868,000원을 지급받음과 동시에 원고 김**에게 별지 2 목록 번호 77 '현재 해당 토지'란 기재 토지에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2007. 1. 4. 접수 제473호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라”를, 원고 이**의 피고 개발센터에 대한 청구에 “예비적으로 피고 개발센터는 원고 이**에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2020. 4. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라”를 각 추가하는 외에는 주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 원고들은 별지 2 목록 '목적물'란 기재 각 해당 토지(이하 통칭하여 '이 사건 각 토지'라 한다)를 소유하였던 사람들 또는 아래 표와 같이 그 상속인으로서 원고가 되어 이 사건 소를 제기하거나 피상속인의 소 제기 이후 원고 지위를 수계한 사람들이다(이하에서는 해당 원고와 그 피상속인을 구별하지 아니하고 해당 원고로만 표시한다).

(표 생략)

2) 피고 개발센터는 구 제주국제자유도시특별법(2006. 2. 21. 법률 제7849호로 폐지되어 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법으로 제정되기 전의 것, 이하 같다)에 따라 제주특별자치도(이하 '제주도'라 한다)를 국제자유도시로 개발함으로써 국가 및 제주도의 발전에 이바지함을 목적으로 제주국제자유도시 시행계획의 수립과 집행, 제주국제자유도시 개발을 위한 토지의 취득, 개발, 관리, 공급 및 임대 등의 사업을 수행하기 위하여 2002. 4. 16. 설립된 법인이다.

3) 피고 ○○리조트 주식회사(설립 당시 상호는 '△△리조트 주식회사'였는데 2020. 11. 23. 현재의 상호로 변경하여 2020. 11. 26. 변경등기가 이루어졌다. 이하 '피고 리조트'라 한다)는 서귀포시 예래동 휴양형 주상복합단지의 개발사업 등을 목적으로 2008. 8. 7. 설립된 법인이다.

나. 예래동 유원지 도시계획시설사업 실시계획결정

서귀포시장은 1997. 11. 5. 구 도시계획법(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 폐지되기 전의 것)에 기하여 서귀포시 예래동 일원에 면적 443,820㎡(1)의 도시계획시설인 유원지(이하 '예래동 유원지'라 한다)를 신설하는 것을 내용으로 하는 도시계획시설결정을 하고 이를 제주도 고시 제1997-76호로 고시하였다.

다. 휴양형 주거단지 관련 개발계획 등 수립

1) 예래동 유원지 개발사업이 장기간 시행되지 않고 있던 중, 국무총리 국무조정실 산하 제주국제자유도시추진기획단은 2001. 11. 서귀포시 예래동에 주거(콘도미니엄, 전원주택

등) · 레저(골프장, 스포츠센터 등) · 의료기능이 통합된 면적 226,800㎡ 규모 휴양형 주거단지를 개발하는 계획을 포함하여 7대 선도프로젝트를 추진한다는 내용의 제주국제자유도시 기본계획(이하 '기본계획'이라 한다)을 수립하였다.

2) 제주도는 2003. 1.경 기본계획에 따라 7대 선도프로젝트 중 하나로 서귀포시 예래동 일원에 226,800㎡ 규모 주거시설(콘도미니엄, 전원주택 등), 골프장(연계 주거지 포함), 의료시설, 상업시설, 스포츠센터 등을 갖춘 휴양형 주거단지를 개발토록 한다는 내용을 포함한 제주국제자유도시 종합계획을 수립하였다.

3) 국무총리 국무조정실 제주국제자유도시추진기획단으로부터 위 휴양형 주거단지 개발방안 연구를 수주한 한국토지공사는 2003. 1.경 개발대상 후보지로는 서귀포시 예래동, 하효동, 남제주군 위미리가 있는데 비교 · 검토결과 이미 도시계획시설결정이 이루어진 예래동 유원지 사업시행지가 가장 적합한 것으로 판단되나, 기존에 제시된 면적²⁾이 협소하므로 사업부지를 그 주변까지 확장하여 778,800㎡로 하되, 구체적인 면적은 향후 시행계획의 타당성 조사결과에 따라 수정 · 보완 가능하다는 내용의 개발방안 연구보고서를 제출하였다.

라. 피고 개발센터에 대한 사업시행예정자 지정

1) 서귀포시장은 기본계획에 기초하여 예래동 유원지 사업시행지에 휴양형 주거단지 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기로 결정하였고, 피고 개발센터는 2003. 8.경 제주특별자치도지사에게 이 사건 사업의 사업시행예정자 지정신청을 하였다.

2) 2003. 9. 작성된 피고 개발센터의 사업계획에 따르면 이 사건 사업은 서귀포시 예래동 일원 727,600㎡에 콘도미니엄 및 전원주택, 의료시설, 휴양문화시설, 공공편익시설, 스포츠시설 등을 설치하는 것으로, 지구별 구체적 사업면적, 구성비율, 시설내용 등은 아래 표 기재와 같다.

지구명	부지		시설면적 (㎡)	도입시설
	면적(㎡)	구성비(%)		
상가시설	46,300	6.4	26,440	지역센터, 전문상가 등
숙박시설	297,500	40.9	154,674	빌라, 콘도, 호텔, 스파&테라피
휴양문화시설	21,200	2.9	8,263	전시관, 문화관, 체험공방, 프라자 등
병원시설	50,900	7.0	20,359	전문병원

공공편의시설	311,700	42.8	3,305	주차장, 공원 및 녹지, 공급처리시설, 도로, 기타 공공시설
합계	727,600	100	213,040	

3) 제주특별자치도지사는 2003. 10. 14. 구 제주국제자유도시특별법 제62조에 의하여 피고 개발센터를 이 사건 사업의 사업시행예정자로 지정하는 처분을 하였다.

마. 개발사업 시행승인 및 인가처분

1) 피고 개발센터는 2005. 3.경 서귀포시장에게 한국토지공사의 위 개발방안 연구보고서를 토대로 예래동 유원지 사업시행지의 범위를 743,700㎡로 확장하는 내용의 '예래휴양형 주거단지 조성사업 도시관리계획(변경)도서'를 제출하였다.

2) 서귀포시장은 2005. 10. 5. 이 사건 사업에 관하여 사업시행자 피고 개발센터, 사업장 위치 서귀포시 예래동 일원, 면적을 743,000㎡로 정하여 구 제주국제자유도시특별법 제59조에 의한 개발사업 시행승인(의견) 공고를 하였다.

3) 서귀포시장은 2005. 10. 14. 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2005. 12. 7. 법률 제7707호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다) 제30조, 제32조에 의하여 예래동 유원지의 면적을 기존 403,000㎡에서 743,700㎡로 확장하는 내용의 도시관리계획결정(변경)을 하고 이를 지형도면과 함께 고시하였다.

4) 서귀포시장은 2005. 11. 14. 구 국토계획법 제86조 및 제88조에 기하여 아래와 같은 내용으로 이

사건 사업에 관한 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획 인가처분(이하 '이 사건 인가처분'이라 한다)을 하고, 이를 고시하였다.

① 사업시행지의 위치 : 서귀포시 상례동 633-3 일원

② 사업의 종류 및 명칭

- 종류 : 서귀포 도시계획 예래유원지 조성사업

- 명칭 : 예래휴양형 주거단지 조성사업

③ 사업시행자의 성명 : 피고 개발센터

④ 사업의 면적 또는 규모 : 743,700㎡

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
휴양시설	383,055	51.5	휴양숙박시설 및 관광호텔
편익시설	26,958	3.6	근린생활시설, 편의시설, 전문상가 등
특수시설	18,055	2.4	전문보양센터, 전문병원, 관련연구소 등
관리시설	104,976	14.2	도로, 주차장, 저류지, 공공시설
녹지	210,656	28.3	녹지
계	743,700	100.0	

5) 서귀포시장은 2006. 3. 8. 편입토지에 대한 지적측량 결과 발생한 구적오차를 정정하기 위하여, 2006. 4. 12. 수용 또는 사용할 토지의 합병 및 분할, 소유자, 주소, 지목 및 관계인 등에 관한 내용정정 및 분할측량 결과 지적공부상 분할된 토지에 대한 토지세목을 정정하기 위하여, 2006. 5. 24. 수용 또는 사용할 물건에 대한 세목고시를 추가하기 위하여 이 사건 사업의 실시계획을 각 변경인가하였고, 피고 개발센터는 최종적으로 서귀포시 예래동, 상례동, 하례동 일대 면적 778,800㎡의 토지를 이 사건 사업시행지로 인가받았다.

바. 계약에 의한 사업부지 취득

1) 서귀포시장은 2004. 2. 26. 이 사건 사업시행지 점유자들에게 '이 사건 사업의 시행자인 피고

개발센터는 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(2007. 10. 17. 법률 제8665호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공익사업법'이라 한다) 제9조 제2항 및 제10조 제2항3)에 의하여 2004. 3. 2.부터 2004. 3. 21.까지 해당 토지의 출입 등을 허가받았고, 토지 점유자는 정당한 사유 없이 피고 개발센터의 출입이나 조사하는 행위를 방해하지 못한다'는 내용을 서면으로 통지하였다.

2) 피고 개발센터는 2004. 7.경 이 사건 사업시행지 소유자들에게 '2004. 5. 15. 감정평가결과를 개별적으로 통보한 후 2004. 6. 말까지 진행한 1차 보상협의를 이어 토지 및 보상물 협의기간을 2004. 7. 19.부터 1개월까지로 연장한다'는 내용을 서면으로 통지하였다.

3) 피고 개발센터는 2005. 2. 17. 이 사건 사업시행지 소유자들에게 구 공익사업법 제16조4)에 의한 보상협의를 서면으로 촉구하였다.

4) 서귀포시장은 2006. 1. 26. 및 2006. 2. 28. 이 사건 사업시행지 소유자들에게 자신이 사업시행자인 피고 개발센터의 위탁을 받아 직접 협의하게 됨을 밝히면서, 구 공익사업법 제16조에 의한 보상협의를 서면으로 촉구하였다.

5) 서귀포시장은 2006. 3. 15. 이 사건 사업시행지 소유자들에게 구 공익사업법 제16조에 의한 보상협의를 재차 요구하면서, 이에 응하지 아니할 경우 구 공익사업법 제19조5) 등 관계 법률에 의한 수용재결 등의 법적 절차에 돌입하게 된다는 내용을 서면으로 통지하였다.

6) 피고 개발센터는 2004. 11. 1.부터 2005. 10. 10.까지 별지 2 목록 순번 1, 2, 4, 5, 7, 9, 10, 11-2, 12, 14, 15, 17, 18, 23, 29, 30, 31, 34 내지 38, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 54, 56, 58, 59, 66, 67, 74 기재 해당 원고들과 사이에 이 사건 각 토지 중 위 기재 해당 부분을 매수하는 계약(계약내용은 별지 2 목록 '목적물', '계약체결일', '대금'란 해당 각 기재와 같다. 이하 통칭하여 '이 사건 제1 계약'이라 한다)을 각 체결한 후, 별지 2 목록 '접수일'란과 '접수번호'란 해당 각 기재와 같이 '매매'를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

7) 피고 개발센터는 2006. 2. 9.부터 2007. 1. 4.까지 별지 2 목록 순번 3, 6, 8, 13, 16, 19 내지 22, 24 내지 28, 32, 33, 39, 44, 48, 52, 57, 60 내지 65, 68, 73, 75, 77 기재 해당 원고들과 사이에 이 사건 각 토지 중 위 기재 해당 부분을 매수하는 계약(계약내용은 별지 2 목록 '목적물',

'계약체결일', '대금'란 해당 각 기재와 같다. 이하 이 사건 제1 계약과 통칭하여 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결한 후, 별지 2 목록 '접수일'란과 '접수번호'란 해당 각 기재와 같이 '매매'를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 수용재결에 의한 사업부지 취득

피고 개발센터는 별지 2 목록 순번 11-1, 42, 55, 69 내지 72, 76 기재 원고들6)에게 이 사건 각 토지 중 해당 부분의 취득에 관한 협의를 요청하였으나 협의가 성립되지 아니하자 2006. 8.경 제주특별자치도 지방토지수용위원회에 수용재결을 신청하였고, 제주특별자치도 지방토지수용위원회는 위 각 부동산에 대하여 수용재결을 하였다(수용재결의 내용은 별지 2 목록 '목적물', '수용재결일', '보상금'란 해당 각 기재와 같다. 이하 '이 사건 수용재결'이라 한다). 피고 개발센터는 이 사건 수용재결에 따라 별지 2 목록 '접수일'란과 '접수번호'란 해당 기재와 같이 소유권이전등기를 마쳤다(이하 피고 개발센터가 이 사건 각 토지에 관하여 이 사건 계약 또는 이 사건 수용재결을 원인으로 마친 소유권이전등기를 통칭하여 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다).

아. 사업시행자 변경 및 피고 리조트 명의 소유권이전등기

1) 서귀포시장은 2009. 1. 29. 구 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시조성을 위한 특별법(2015. 7. 24. 법률 제13426호로 전부개정되기 전의 것) 제229조 등에 기하여 이 사건 사업의 사업시행자를 피고 리조트로 변경하고 사업면적을 일부 확장하는 내용의 예래휴양형주거단지 개발사업 시행(변경) 승인처분을 한 후 이를 고시하였다.

2) 피고 리조트는 2009. 10. 8. 제주지방법원 서귀포등기소 2009. 10. 8. 접수 제36116호로 이 사건 각 토지 중 아래 표 기재 부분을 제외한 나머지에 관하여 2009. 3. 30. 환매특약부 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, 이 사건 사업부지를 점유하면서 이 사건 사업을 시행하였다. (표 생략)

자. 이 사건 각 토지의 표시변경

이 사건 각 토지는 합필등기와 분필등기, 지목변경등기 등에 의하여 별지 2 목록 '현재 해당 토지'란 기재 각 토지(이하 통칭하여 '변경 후 각 토지'라 한다) 등이 되었다.

차. 변경 후 각 토지의 등기명의

변경 후 각 토지 중 ① 별지 2 목록 '유형'란에 '1'로 표시된 6필지(이하 통칭하여 '유형 1 토지'라 하고, 유형별로 통칭하여 '유형 1 토지', '유형 2 토지' 등으로 표시한다)는 이 사건 각 소유권이전등기가 경료된 후 등기명의인 변동이 없어 피고 개발센터가 그대로 등기명의인이고, ② 유형 2, 5 토지는 이 사건 각 소유권이전등기가 경료된 이후 제주지방법원 서귀포등기소 2009. 10. 8. 접수 제36116호로 피고 리조트 명의의 소유권이전등기가 마쳐져 현재 피고 리조트가 등기명의인이며7), ③ 유형 3 토지는 이 사건 각 소유권이전등기가 경료된 이후 피고 리조트, 피고 개발센터 명의 각 소유권이전등기가 순차로 경료되어 현재 피고 개발센터가 등기명의인이고, ④ 유형 4 토지는 이 사건 각 소유권이전등기 이후 피고들 아닌 제3자가 소유권이전등기를 마쳐 현재 제3자가 등기명의인이다(서**이 2008. 8. 29. 매매를 원인으로 피고 개발센터로부터 소유권이전등기를 마친 별지 2 목록 번호 75-3 '현재 해당 토지'란 기재 토지, 제주도가 2014. 1. 10. 공공용지의 협의취득을 원인으로 피고 개발센터로부터 소유권이전등기를 마친 별지 2 목록 번호 76-2 '현재 해당 토지'란 기재 토지가 이에 해당한다).

카. 이 사건 인가처분과 이에 기초한 각 후행처분, 수용재결 등의 무효

1) 피고 개발센터는 제주특별자치도 지방토지수용위원회에 이 사건 사업시행지에 해당하는 토지들에 대한 수용재결을 신청하였고, 위 위원회의 수용재결에 따라 수용된 토지의 소유자들 중 강** 등 4인은(이하 위 4인에 대한 수용재결을 '관련 수용재결'이라 한다) 제주지방법원(2007구합1051)에 제주특별자치도 지방토지수용위원회와 피고개발센터를 상대로 토지수용재결처분취소 등을 구하는 행정소송을 제기하였다. 위 법원은 2009. 12. 2. 제주특별자치도 지방토지수용위원회에 대하여 관련 수용재결 취소를 구하는 주위적 청구 부분은 기각하고, 피고 개발센터에 대하여 손실보상금 증액을 구하는 예비적 청구 부분은 일부 인용하였다.

2) 이에 강** 등이 항소하였고{광주고등법원 (제주)2009누401}, 위 법원은 2011. 1. 12. 제1심 판결을 취소하면서, ① 국토계획법상 기반시설에 해당하지 않는 개발사업을 국토계획법상 도시계획시설사업의 형식으로 인가하여 진행하도록 한 것은 국토계획법의 중요한 부분을 위반한 중대한 잘못이고, ② 피고 개발센터가 하고자 하는 이 사건 사업의 휴양형 주거단지는 국토계획법에서 정한 도시계획시설인 유원지와는 그 목적, 구조, 형태 등 모든 면에서 본질적인 차이가 있고 객관적외형적으로도 위 차이가 명백하다는 점 등을 근거로 이 사건 인가처분은 그 하자가 중대하고 명백하여 당연무효에 해당하고, 이에 터잡은 후행처분인 관련 수용재결도 무효이므로 그 무효선언을 구하는 의미에서 관련 수용재결을 취소한다는 내용의 판결을 선고하였다.

3) 이에 제주특별자치도 지방토지수용위원회가 상고하였으나(대법원 2011두3746), 대법원은 2015. 3. 20. 실시계획의 인가 요건을 갖추지 못한 인가처분은 공공성을 가지는 도시계획시설사업의 시행을 위하여 필요한 수용 등의 특별한 권한을 부여하는 데 정당성을 갖추지 못한 것으로서 법규의 중요한 부분을 위반한 중대한 하자가 있다고 할 것인데, 이 사건 사업에 따라 조성하고자 하는 휴양형 주거단지는 국토계획법에서 정한 기반시설인 '유원지'와는 그 개념과 목적이 다르고, 인근 주민의 자유로운 접근성과 이용가능성이 제한된 채 숙박시설 투숙객의 배타적 이용을 위한 각종 시설의 설치를 내용으로 하고 있어 도시계획시설규칙에 정한 유원지의 구조 및 설치기준에도 부합하지 아니하는 등 국토계획법령이 정하는 도시계획시설인 유원지에 해당하지 아니하므로 서귀포시장은 처분 요건이 충족되지 아니한 상태에서 이 사건 인가처분을 한 것이고, 결국 이 사건 인가처분은 실시계획의 인가 요건을 갖추지 못한 중대하고 명백한 하자가 있다고 판단하여 상고를 기각하였다(이하 '관련 수용재결 사건'이라 한다).

4) 한편, 김** 등 8인은 제주지방법원(2015구합459)에 제주특별자치도지사와 서귀포시장을 상대로 이 사건 인가처분 및 이에 기초한 변경인가처분 등 각 후행처분(별지 4, 5 참조)의 무효확인 등을 구하는 소를 제기하였는데, 위 사건의 제1심 법원은 2017. 9. 3. 관련 수용재결 사건의 판결이유와 같은 이유로 김** 등의 청구를 인용하는 판결을 선고하였고, 제주특별자치도지사가 이에 대하여 불복하였으나 항소{광주고등법원(제주)2017누1775}와 상고(대법원 2018두59977)가 모두 기각되었다(이하 '관련 무효확인 사건'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1 내지 82호증(이상 가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 갑 제83호증의 1 내지 6, 갑 제84호증, 갑 제85호증의 1 내지 6, 갑 제88, 89, 92, 93, 94호증, 갑 제95호증의 1, 2, 갑 제96 내지 104호증, 갑나 제1, 2호증, 을가 제1, 4, 6, 7, 9 내지 12, 14, 16, 17호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 서귀포지사에 대한 각 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 관련 법리 및 쟁점

1) ① 원고들이 이 사건 각 토지 중 원고별 해당 소유 부분의 소유자로 등기되어 있었던 사실, ② 피고 개발센터가 이 사건 계약 또는 이 사건 수용재결에 기하여 이 사건 각 소유권이전등기를 경료한 후, 이 사건 각 토지가 합필등기와 분필등기, 지목변경등기 등을 거쳐 변경 후 각 토지 등으로 되었는데, 변경 후 각 토지 중 유형 1 토지의 등기명의 변동이 없고(피고 개발센터가 등기명의인이다), 유형 2, 5 토지에 관하여 피고 리조트에게 소유권이전등기가, 유형 3 토지에 관하여 피고 리조트, 피고 개발센터에게 순차로 각 소유권이전등기가, 유형 4 토지에 관하여 제3자인 서** 또는 제주도에게 소유권이전등기가 각 경료된 사실은 앞에서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 계약과 이 사건 수용재결이 무효라면 이 사건 각 소유권이전등기 및 그 후행등기는 모두 원인무효의 등기가 되고, 원고들은 이 사건 각 토지에 대응하는 변경 후 각 토지 중 원고별 해당 소유 토지에 관하여 피고들을 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차의 이행 또는 피고들 명의 소유권이전등기에 대한 각 말소등기절차의 이행을 청구할 수 있다.

2) 살피건대, 위 기초사실에 의하면, 이 사건 인가처분은 실시계획의 인가요건을 갖추지 못한 중대하고 명백한 하자가 있어 당연무효이고, 이 사건 인가처분이 무효인 이상 위 인가처분에 따른 후행처분인 이 사건 수용재결도 무효라고 할 것인바, 결국 남은 쟁점은 이 사건 계약의 매도인에 해당하는 원고들(이 사건 수용재결의 상대방인 원고 (생략, 7명)를 제외한 나머지 원고들8) 을

말한다. 이하 '협의취득 원고들'이라 한다)의 주장과 같이 이 사건 계약이 협의취득에 해당하는지, 나아가 이 사건 계약이 협의취득으로서 무효인지 여부이다.

나. 이 사건 계약이 협의취득에 해당하는지 여부

살피건대, 제1항에서 거시한 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉,

① 제주도와 서귀포시가 예래동 유원지의 사업예정지를 확대하는 방법으로 이 사건 사업을 추진하였는데, 이는 이미 도시계획시설결정이 내려진 예래동 유원지를 내세워 구 공익사업법에 따른 협의취득 또는 수용에 의하여 사업예정지를 취득하려는 의도 하에 이루어진 것으로 보이고, 피고 개발센터 또한 2003. 9. 사업계획을 작성할 무렵부터 이 사건 사업예정지 중 대부분이 사유지여서 부지 확보가 용이하지 않다는 이유로 이 사건 사업이 국책사업이라는 전제 하에 이 사건 각 토지를 포함한 이 사건 사업부지를 감정가격에 따라 취득할 것을 예정하고 있었는바, 피고 개발센터는 당초부터 구 공익사업법상 협의취득 또는 수용에 의하여 이 사건 사업예정지를 취득할 것을 계획하였다고 봄이 상당한 점, ② 피고 개발센터(피고 개발센터로부터 위탁받은 서귀포시장 포함)는 사업시행자로서 이 사건 사업시행지에 대하여 구 공익사업법에 의한 출입 등을 허가받았고, 해당 토지에 대한 감정평가결과를 소유자들에게 통보한 후 보상협의를 거쳤으며, 2004. 2. 26.부터 2006. 3. 15.까지 이 사건 사업시행지 점유자 또는 소유자에게 여러 차례 구 공익사업법에 따른 보상협의를 촉구하면서 이에 응하지 아니할 경우 수용절차를 밟겠다는 내용을 서면으로 통지하는 등 실질적으로 구 공익사업법상 협의취득 절차에 의하여 이 사건 계약의 체결에 이르게 된 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 계약서에는 필지가 분할된 경우 본 사업지구내 편입된 면적을 기준으로 하되, 정확한 면적은 사업시행승인 이후 경계측량을 실시하여 최종 정산한다는 조항(제8조)이 존재하고, 매매대금 대신 '보상금'이라는 표현도 여러 차례 쓰이고 있어(제1조 제3항, 제2조 제1항, 제4조, 제6조), 이 사건 계약의 당사자는 이를 구 공익사업법상 협의취득으로 인식하였던 것으로 보이는 점, ④ 협의취득의 실질은 사법상 매매 내지 사법상 계약인바, 등기부에 기재된 등기원인이 매매라는 사정이 이 사건 각 토지의 협의취득과 양립불가능한 것도 아니므로, 등기부에 기재된 이 사건 각 소유권이전등기의 등기원인이 매매라는 사실만으로는 위 ①항 내지 ③항과 같은 사정을 고려하여 이

사건 계약의 법적 성격을 협의취득으로 인정함에 방해가 되지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 계약의 실질은 구 공익사업법에 의한 협의취득이라고 봄이 상당하다.

다. 이 사건 계약이 무효인지 여부

1) 관련 법리

공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법에 기한 협의취득은 비록 법형식에 있어서는 사법상 매매계약의 형태를 취하고 있으나 같은 특례법에 규정된 '공공사업'과 토지수용법에 규정된 '공익사업'은 그 내용과 범위가 동일하여 같은 특례법에 의하여 협의취득될 수 있는 재산권은 바로 토지수용법에 의하여 수용될 수 있고 양 법률에 있어서의 손실보상에 관한 전체적인 원리와 기본정신이 동일한 기초 위에 서 있으며, 같은 특례법상의 협의취득의 과정에는 여러 가지 공법적 규제가 있는 점 등을 고려하면, 같은 특례법의 배후에는 토지수용법에 기한 강제취득 방법이 사실상의 후속조치로 남아있어 토지 등의 소유자로서는 협의에 불응하면 바로 수용을 당하게 된다는 심리적 강박감으로 인하여 실제로는 그 의사에 반하여 협의에 응하는 경우가 많기 때문에, 같은 특례법은 실질적으로는 토지수용법과 비슷한 공법적 기능을 수행하고 있다 할 것이니, 같은 특례법에 기한 협의취득의 경우에도 공용수용의 경우처럼 공익적 필요성이 있고 법률에 의거하여야 하며 정당한 보상을 지급하여야 한다는 요건을 갖추어야 할 것이고, 위 요건이 갖추어지지 아니한 같은 특례법에 기한 협의취득은 효력이 발생하지 아니한다(대법원 2000. 8. 22. 선고 98다60422 판결 등 참조). 위 판례는 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법과 구 토지수용법(각 2002. 2. 4. 법률 제6656호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지)이 적용되는 사안에 관한 것이나, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률은 토지수용법과 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법으로 이원화되어 있는 공익사업 용지의 취득과 손실보상에 관한 제도를 통합함으로써 손실보상에 관한 절차와 기준을 체계화하고 각종 불합리한 제도를 개선하여 국민의 재산권을 충실히 보호함과 아울러 공익사업의 효율적인 추진을 도모하기 위하여 제정되었고(제정이유 참조), 위 각 구법상의 협의취득과 수용을 사실상 그대로 계승하고

있음을 고려하면, 위와 같은 법리는 구 공익사업법상 협의취득인 이 사건 계약에도 그대로 적용된다고 볼 것이다.

피고 개발센터는 이와 달리 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법에 의한 협의취득 또는 보상합의는 공공기관이 사경제주체로서 행하는 사법상 매매 내지 사법상계약의 실질을 가지는 것으로서, 당사자 간의 합의로 같은 법 소정의 손실보상의 기준에 의하지 아니한 매매대금을 정할 수도 있으며, 또한 같은 법이 정하는 기준에 따르지 아니하고 손실보상액에 관한 합의를 하였다고 하더라도 그 합의가 착오 등을 이유로 취소되지 않는 한 유효하다는 판례(대법원 1998. 5. 22. 선고 98다2242, 2259 판결)를 근거로 이 사건 계약은 사법상 무효사유가 있거나 취소되지 않는 한 유효하다고 주장하나, 위 판례는 손실보상액에 관하여 당사자 사이에 합의가 성립한 이상 이에 대한 법률상 기준 내지 절차를 따르지 아니하였다는 이유만으로는 합의의 효력에 영향이 없다는 취지이지, 협의취득 자체로 그 공법상 요건을 충족하지 못한 경우에까지 협의취득이 유효하다는 취지는 아니므로, 피고 개발센터의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 공익적 필요성 요건의 충족 여부

위 기초사실에서 알 수 있는 다음과 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 각 토지에 관한 협의취득인 이 사건 계약은 '공익적 필요성' 요건을 갖추었다고 볼 수 없어 무효이다.

가) 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 제9조 제1항9) 이 환매권을 인정하고 있는 입법이유는, 토지 등의 원소유자가 사업시행자로부터 토지 등의 대가로 정당한 손실보상을 받았다고 하더라도 원래 자신의 자발적인 의사에 기하여 그 토지 등의 소유권을 상실하는 것이 아니어서 그 토지 등을 더 이상 당해 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 때, 즉 공익상의 필요가 소멸한 때에는 원소유자의 의사에 따라 그 토지 등의 소유권을 회복시켜 주는 것이 공평의 원칙에 부합한다는 데에 있는데(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다31310 판결 등 참조), 위와 같이 협의취득한 토지를 더 이상 당해 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 때는 공익적 필요성이 소멸하였다고 보는 이상, 협의취득 당시부터 구 공익사업법상 공익사업에 해당할 여지가 없는 사업을 목적으로 하였음에도 협의취득의 형식을 이용하여 토지를 취득한 경우에는 당초부터 공익적 필요성을 인정할 수 없음은 자명하다.

나) 살피건대, 공익사업의 범위를 규정한 구 공익사업법 제4조 각 호10에 의하면, 구 국토계획법상 도시계획시설인 유원지를 설치하는 사업은 구 국토계획법 제95조에 따라 토지를 수용할 수 있는 사업으로서 구 공익사업법 제4조 제7호의 공익사업에 해당하게 된다. 한편, 구 국토계획법 제2조 제6호 (나)목, 제43조 제2항, 구 국토계획법 시행령 제2조 제1항 제2호, 제3항, 도시계획시설규칙 제56조 등의 각 규정 형식과 내용, 그리고 도시계획시설사업에 관한 실시계획 인가처분의 목적(특정 도시계획시설사업을 구체화하여 현실적으로 실현하기 위함이다) 등을 종합하여 보면, 행정청이 도시계획시설인 유원지를 설치하는 도시계획시설사업의 실시계획을 인가하려면, 그 실시계획에서 설치하고자 하는 시설이 국토계획법령상 유원지의 개념인 '주로 주민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양을 위한 시설'에 해당하고, 그 실시계획이 국토계획법령이 정한 도시계획시설(유원지)의 결정·구조 및 설치의 기준에 적합하여야 한다.

다) 그런데 위 기초사실과 관련 법령에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 구 국토계획법에 정한 기반시설인 “유원지”는 광장, 공원, 녹지 등과 함께 공간시설 중 하나로서 “주로 주민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양을 위한 시설”인데, 이 사건 사업에 따라 조성될 휴양형 주거단지는, 전체 사업부지 면적 중 숙박시설(콘도미니엄, 관광호텔)이 차지하는 비중이 51.5%로서 절대적으로 높은 데 반하여 그 외의 편익시설(3.6%)이나 특수시설(2.4%)은 그 비중이 상대적으로 미미하여 독자적인 오락·휴양 목적의 시설이라기보다는 위 숙박시설의 편의와 효용을 높이기 위한 부대시설의 의미에 불과한 것으로 보일 뿐만 아니라, 국내외 관광객, 특히 고소득 노년층을 유치하여 중장기 체재하도록 함으로써 관광수익을 창출하는 것을 주된 목적으로 하는 시설로서 “유원지”와는 그 개념과 목적에 있어 판이한 점, ② 또한 유원지는 앞서 본 구조 및 설치기준에 따라 “각 계층의 이용자의 요구에 응할 수 있고”, “연령과 성별의 구분 없이 이용할 수 있는” 시설을 설치하여야 함에도 불구하고, 위 휴양형 주거단지는 인근 주민의 자유로운 접근성과 이용가능성이 제한된 채 숙박시설 투숙객의 배타적 이용을 위한 각종 시설의 설치를 내용으로 하고 있어 위 기준에도 부합하지 아니하는 점, ③ 결국 유원지는 기반시설로서 도시 공동생활을 위해 기본적으로 공급되어야 하지만 공공성이나 외부경제성이 크기 때문에 강제적인 토지수용에 의한 재산권침해가 예외적으로 정당화되는 것인데, 위 휴양형 주거단지는 본질적으로 사업시행자의

수익의 극대화에 중점을 둔 것인 만큼 상대적으로 공공성 추구의 측면은 소홀해질 수밖에 없는 점, ④ 피고 개발센터가 2003. 9. 작성한 위 사업계획에도 국내외 고소득 노인층 및 휴양관광객을 유치하여 고급 휴양관광객들의 적극적인 유치와 이들의 다양한 관광욕구를 충족시키기 위하여 세계적 수준의 주거·레저·의료 기능이 통합된 '휴양형 주거단지'를 조성하되, 가족휴양형 고급주거단지, 실버층 및 제주도 거주자, 장기체류자를 타겟으로 한 전원주택형 주거단지, 리조트형 주거단지 등을 도입하여 인구유입효과와 더불어 관광객 체재기간 연장, 고부가가치 창조, 지역경제 활성화 등을 추구함으로써 제주국제자유도시 개발기반을 구축하는 것을 이 사건 사업의 목적으로 표방하고 있는 점, ⑤ 그 연장선에서 피고 개발센터는 휴양형 주거단지의 주된 시설로서 휴양숙박시설(콘도미니엄) 및 관광호텔을 설치할 계획이었고 도로, 주차장 등 관리시설과 녹지를 제외하면 편의시설과 특수시설은 보조적 시설에 불과하였던 점, ⑥ 위와 같은 휴양형주거단지의 기본 개념은 2001. 11.경 기본계획 수립 이후부터 2003. 9.경 피고 개발센터의 사업계획 작성, 서귀포시장의 이 사건 인가처분을 거쳐 피고 개발센터가 이 사건 계약으로 이 사건 각 토지 중 해당 부분의 협의취득을 완료한 2007. 1. 4. 무렵까지 그대로 유지되고 있었던 점, ⑦ 제주특별자치도지사는 2003. 10. 14. 피고 개발센터에 대한 사업시행예정자 지정통보를 하면서 '국토계획법에 의하여 도시계획시설 변경 결정(유원지 해제, 축소 등)과 주거단지 조성이 가능한 도시관리계획이 수립 결정되어야 하고, 유원지 개발사업에 의해 추진할 경우 유원지시설이 결정된 구역 내에서 도시계획시설규칙에 적합하게 조성계획이 수립되어야 한다'는 내용의 지정조건을 부가하기도 한 점 등의 사정에 비추어 보면, 피고 개발센터가 이 사건 사업으로 설치하고자 한 휴양형 주거단지는 국내외 고급 휴양관광객 등 특정 계층의 이용을 염두에 둔 영리 추구¹¹가 그 시설 설치의 주요한 목적이라고 할 수 있고, 그 주된 시설도 주거 내지 장기 체재를 위한 시설로서 일반 주민의 이용가능성이 제한될 수밖에 없을 뿐만 아니라 전체적인 시설의 구성에 비추어 보더라도 일반 주민의 이용은 부수적으로만 가능하다.

위와 같이 이 사건 사업의 목적인 휴양형 주거단지가 당초부터 도시계획시설규칙 제56조에 정한 '주로 주민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양을 위한 시설'로서 공공적 성격이 요구되는 도시계획시설인 유원지에 해당하지 아니하고, 앞서 본 바와 같이 관련 무효확인 사건에서 이러한 하자가 중대하고 명백하다는 이유로 이 사건 인가처분의 무효가 확정되기까지 한 이상, 이

사건 계약은 처음부터 구 공익사업법상 '공익사업'에 해당할 여지가 없는 사업을 목적으로 하였음에도 공익사업의 외관만을 갖추어 협의취득 형식으로 토지를 취득한 것으로서 공익적 필요성이 없다고 봄이 상당하다(피고 개발센터는 이에 대하여 피고들이 변경 후 각 토지에 각종 기반시설을 설치하여 현실적으로 철거 및 원상회복이 불가능하고, 위 토지를 확보하여 사업을 계속할 공익적 필요성이 여전히 존재한다는 취지의 주장을 한다. 그러나 공익적 필요성 유무는 협의취득 당시를 기준으로 판단하여야 하므로¹² 피고 개발센터가 주장하는 것과 같은 사후적 사정은 위와 같은 결론에 영향이 없고, 설령 협의취득 이후의 사정까지 감안하여 판단한다 하더라도 사업시행자가 적법·유효하게 협의취득한 토지에 대하여도 환매권 행사를 제한하는 공익사업의 변환을 인정하기 위하여는 구 공익사업법상 엄격한 법적 요건을 확보할 것이 요구되는 점에 비추어 볼 때 피고 개발센터가 제출한 증거만으로는 피고 개발센터가 현재 변경 후 각 토지를 기초로 추진하고자 하는 사업에 공익적 필요성이 있다고 인정하기에 충분하지 못하다. 결국 피고 개발센터의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다).

라) 한편, 구 공익사업법상 협의취득은 비록 법형식에 있어서는 사법상의 매매계약의 형태를 취하고 있으나, 같은 법에 의하여 협의취득될 수 있는 재산권은 바로 같은 법에 의하여 수용될 수도 있고, 협의취득과 수용은 손실보상에 관한 전체적인 원리와 기본정신이 동일한 기초 위에 서 있으며, 협의취득의 과정에는 여러 가지 공법적규제가 있는 점 등을 고려하면, 구 공익사업상 협의취득의 배후에는 수용에 의한 강제취득이 사실상의 후속조치로 남아 있어 토지 등의 소유자로서는 협의에 불응하면 바로 수용을 당하게 된다는 심리적 강박감으로 인하여 실제로는 그 의사에 반하여 협의에 응하는 경우가 많기 때문에, 협의취득은 실질적으로는 수용과 비슷한 공법적 기능을 수행하고 있다 할 것이다. 뿐만 아니라 국민의 재산권 보장이라는 헌법이념에서 문제를 보아야 하는 사안에 있어서는 위 협의취득은 이를 헌법 제23조 제3항 소정의 “재산권의 수용”과 동일한 것으로 보아 다루는 것이 보다 현실을 직시하여 공권력이 사법상법률행위의 형식을 빌림으로써 헌법의 재산권·기본권 보장기능을 열약화 또는 형해화하는 등 여러 가지 반헌법적 사례가 생기는 것을 막을 수 있는 건전한 헌법해석이다(헌법재판소 1994. 2. 24. 선고 92헌가15 내지 17, 20 내지 24 결정 등 참조¹³). 위와 같은 법리에 더하여, 이 사건 계약이 처음부터 공익사업을 목적으로 한 것이 아니어서 공익적

필요성을 갖출 여지가 없는 이상 이 사건 각 토지 중 이 사건 계약 목적물에 해당하는 부분의 소유자인 협의취득 원고들로부터 그 소유권을 박탈할 아무런 근거가 없고, 오히려 협의취득 원고들에게 소유권을 회복하도록 하는 것이 헌법상 재산권 보장의 취지에 부합하는 점, 관련 수용재결 사건의 원고들은 관련 수용재결의 무효가 확정됨으로써 해당 토지 소유권을 회복할 수 있게 되었는데, 수용과 실질적으로 동일한 공법적 기능을 수행하는 협의취득의 경우에도 이를 무효로 보아 해당 토지 소유권을 회복할 수 있도록 하는 것은 실질적 평등의 달성이란 관점에서 보아도 유의미하다고 볼 수 있는 점(협의취득 원고들은 이 사건 사업이 공익적 필요성을 갖춘 공익사업이라고 믿고 이에 협조할 의사로 협의취득에 응하였는바, 수용에 의하여 강제로 토지 소유권을 상실한 관련 수용재결 사건 원고들에 비하여 불이익한 취급을 받는 것은 형평에 반한다)까지 고려하여 보면, 이 사건 계약이 협의취득으로서 유효하다고 보기는 한층 어렵게 된다.

3) 법률에 의거하여야 한다는 요건의 충족 여부

구 공익사업법에 의한 협의취득은 사업시행자에 한하여 할 수 있고, 사업시행자란 공익사업을 수행하는 자를 말하는바(구 공익사업법 제2조 제2, 3호, 제14조), 위와 같은 사업시행자 지위에 있지 아니한 자가 행한 협의취득은 위의 '법률에 의거'하여야 한다는 요건을 충족하였다고 볼 수 없다. 그런데 위 기초사실에 의하면, 피고 개발센터는 2005. 11. 14. 이 사건 인가처분으로써 비로소 이 사건 사업의 사업시행자가 되었고, 달리 그 이전에 피고 개발센터가 공익사업을 수행하는 자로 지정된 사실을 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 계약 중 이 사건 인가처분 이전에 체결된 이 사건 제1 계약은 법률에 의거하여야 한다는 요건을 충족하지 못하였다는 점에서도 협의취득으로서 효력이 없다¹⁴⁾ 피고 개발센터가 들고 있는 대법원 2014. 5. 29. 선고 2013두18773 판결은 조합설립인가처분에 의하여 설립된 주택재개발정비사업조합이 해당 토지 일부를 협의취득으로 취득한 후 위 조합설립인가처분이 무효 또는 취소로 확정되더라도 위 협의취득에 의한 기존 토지 등 소유자의 소유권 상실에는 영향이 없다는 취지로, 그 체결 당시 피고 개발센터가 형식적으로도 사업시행자 지위를 전혀 취득한 바 없는 이 사건 제1계약과는 그 사안이 다르다).

라. 소결론

결국 위와 같이 이 사건 계약이 “공익적 필요성” 등의 요건을 구비하지 못하여 협의취득으로서 효력이 없고, 이 사건 수용재결 또한 무효이므로, 이를 원인으로 경료된 이 사건 각 소유권이전등기 및 그 후행등기는 원인무효이고, 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고들에게 이 사건 각 토지에 대응하는 변경 후 각 토지 중 원고별 해당 소유 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차 또는 피고들 명의 소유권이전등기에 대한 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다{협의취득 원고들은 이 사건 계약이 협의취득으로서 사법상 계약이므로 유효라는 피고들의 주장은 신의칙상 허용될 수 없다는 취지, 원고 이**은 이 사건 계약 중 자신에 해당하는 부분은 제주특별자치도 지방토지수용위원회가 2006. 12. 7. 수용재결을 한 후 이를 사법상 매매로 전환하기 위한 협의취득으로서 이 사건 수용재결이 무효인 이상 위 협의취득도 무효라는 취지의 주장도 하나, 앞에서 본 바와 같은 이유로 이 사건 계약이 협의취득으로서 무효라고 인정한 이상 이에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다}.

마. 원고 김**의 피고 개발센터에 대한 청구 중 기각하는 부분

피고 개발센터는 2007. 1. 4. 서귀포시 상예동 *83 토지에 관하여 강**으로부터 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '① 등기'라 한다)를, 2007. 1. 3. 원고 김** 소유의 서귀포시 상예동 *85 토지(별지 2 목록 순번 77 '목적물'란 기재 토지이다)에 관하여 이 사건 계약에 따라 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '② 등기'라 한다)를 각 경료하였다.

피고 리조트는 2009. 10. 8. 위 상예동 *85 토지에 관하여 소유권이전등기(이하 '③ 등기'라 한다)를, 같은 날 위 상예동 *83 토지에 관하여 소유권이전등기를 각 경료하였고, 위 상예동 *85 토지에 관하여 2013. 5. 21. 상예동 *83 토지로의 합병등기가 이루어지면서 ③ 등기가 상예동 *83 토지에 전사되었다. 위 상예동 *83 토지 중 합병된 상예동 *85 토지에 해당하는 부분이 별지 2 목록 번호 77 '현재 해당 토지'란 기재 토지이다.

원고 김**은 이 사건 계약의 무효 또는 취소를 이유로 피고 개발센터를 상대로 위 ① 등기 중 별지 2

목록 번호 77 '현재 해당 토지'란 기재 토지에 관한 부분의 말소를 구하고 있는데, 원고 김**이 위와 같은 이유로 ② 등기와 ③ 등기의 말소를 구할 수 있음은 앞에서 본 바와 같으나, 이를 넘어 ① 등기의 말소를 구할 권원에 관하여 아무런 주장·입증이 없으므로, 원고 김**의 이 부분 청구는 이유 없다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 등기부취득시효 완성 주장에 대한 판단

1) 피고들의 주장

피고 개발센터는 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 이후 이 사건 각 토지를 점유하였고, 피고 리조트가 이를 승계하여 등기부취득시효를 완성하였으므로, 변경 후 각 토지는 현재의 등기명의와 같이 피고 리조트 또는 피고 리조트로부터 소유권을 취득한 피고 개발센터 소유이다. 따라서 원고들이 여전히 이 사건 각 토지의 소유자임을 전제로 한 이 사건 청구는 배척되어야 한다.

2) 판단

민법 제245조 제2항의 등기부취득시효는 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실 없이 부동산을 점유하여야 한다. 등기부취득시효가 인정되려면 점유의 개시에 과실이 없어야 하는데, 무과실에 관한 증명책임은 시효취득을 주장하는 사람에게 있다(대법원 2017. 12. 13. 선고 2016다248424 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 사업은 유원지와 무관한 영리 목적의 휴양형 주거단지를 조성하는 것이어서 이를 목적으로 하는 협의취득은 공익적 필요성이 인정되지 아니하는데, 그럼에도 피고 개발센터는 예래동 유원지에 대한 도시계획시설결정이 존재함을 기화로 도시계획시설사업의 외관만을 갖추어 이 사건 사업의 사업시행자로서 협의취득인 이 사건 계약을 체결하고 이 사건 수용재결을 함으로써 이 사건 각 토지의 점유를 취득한 점, 관련 수용재결 사건과 관련 무효확인 사건에서도 위와 같은 내용의 하자가 중대·명백하다는 이유로 해당 수용재결과 이 사건 인가처분 및 각 후행처분의 무효가 확정된 점 등에

비추어 보면, 피고들이 제출한 증거만으로는 피고 개발센터가 과실 없이 이 사건 각 토지의 점유를 개시하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

한편, 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 하자도 계승하게 되고(민법 제199조 제2항), 나아가 피고 리조트가 이 사건 사업시행자의 지위에서 피고 개발센터로부터 이 사건 각 토지를 매수하고 소유권이전등기를 경료한 점에 비추어 피고들이 제출한 증거만으로는 피고 리조트가 과실 없이 이 사건 각 토지에 관한 점유를 개시하였다고 보기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 리조트의 점유 또한 과실 있는 점유이다.

따라서 피고들이 과실 없이 이 사건 각 토지를 10년간 점유하였음을 전제로 한 피고들의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 동시이행항변에 대한 판단

1) 민법 제203조의 비용상환청구권

가) 피고들의 주장

피고들이 원고들에 대하여 변경 후 각 토지를 반환하여야 한다면, 원고들과 피고들은 점유자와 회복자의 관계에 있는데, 피고 리조트는 변경 후 각 토지를 비롯한 이 사건 사업시행지에 42,133원/㎡(총 투입비용 31,334,889,723원 ÷ 이 사건 사업시행지 전체 면적 743,700㎡)의 비율로 비용을 투입하여 부지조성, 기반시설 설치 등 공사를 수행하였으므로 원고들은 피고들에게 해당 비용 상당액을 지급할 비용상환의무 또는 부당이득반환의무가 있고, 이는 피고들의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있다.

나) 판단

유익비란 점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 등을 포함한 비용으로(민법 203조 2항), 점유물의 개량을 위하여 지출되어 물건의 가치를 객관적으로 증가시키는 비용을 말하고, 점유자의

주관적 이익이나 특정한 영업을 위한 목적으로 지출된 비용은 이에 해당되지 않는다{대법원 2006. 5. 11. 선고 2005다52719(본소), 2005다52726(반소) 판결 등 참조}.

그런데 피고 리조트가 이 사건 사업의 시행자로서 그 시행을 위하여 위와 같은 비용을 투입하였음은 피고들의 주장에 따르더라도 분명하고, 이 사건 사업이 지구별 사업면적, 구성비율, 시설내용 등을 구체적으로 정한 대규모 개발계획에 따라 이 사건 사업시행지 전체를 휴양형 주거단지로 개발하는 내용이라는 점은 앞에서 본 바와 같다. 결국 피고 리조트가 지출하였다는 위 비용은 이 사건 사업시행지 전체가 일체로서 휴양형주거단지의 기능을 수행하게 되는 것을 전제로 개발계획에 따라 그에 필요한 시설을 배치하기 위하여 지출된 것이지 이를 이루는 필지 하나하나의 독립적·개별적 이용가능성을 전제로 지출된 것이 아니다. 따라서 앞에서 본 바와 같이 이 사건 인가처분의 무효가 확정되어 이 사건 사업의 시행이 불가능하게 된 이상, 이 사건 사업에 따라 이 사건 사업시행지를 일단의 토지로 활용할 목적으로 지출된 위 비용이 이 사건 사업 시행자로서 피고 리조트의 주관적 이익이나 특정한 영업을 넘어 이 사건 사업시행지에 포함된 개별 필지 자체의 객관적 가치를 증가시켰다고 단정하기 어렵고, 달리 피고들이 제출한 증거만으로는 위 비용이 이 사건 각 토지의 보존 및 유지에 필요한 필요비라거나 이 사건 각 토지 자체의 객관적 편익을 증대시키는데 사용된 유익비라고 인정되지 아니한다{피고 개발센터가 이 사건 각 토지를 점유하여 과실을 취득한 이상 민법 제203조 단서에 의하여 필요비는 청구할 수 없고, 유익비 상당액(피고들은 위 비용 중 필요비와 유익비를 구분하여 특정하지도 아니하였다)의 증가가 현존한다고 볼 자료도 없다}. 또한 피고들은 변경 후 각 토지 중 원고들 해당 소유 부분별로 투입된 비용이나 그와 같은 비용 지출로 얻은 이익의 존재, 그 구체적인 내용 내지 금액을 특정하지 아니하였을 뿐만 아니라 이를 인정할 만한 증거도 없으므로, 원고들에 대한 개별 비용상환청구권과 관련하여 피고들이 제출한 증거만으로는 그 채권의 성립을 인정하기에 충분치 못하다(그 입증을 위한 피고 개발센터의 2020. 11. 16.자 감정신청은 실기한 공격방어방법에 해당하여 이 법원은 위 감정신청을 기각하였다).

더욱이 피고 개발센터의 주장에 대하여는, 민법 제203조 제1, 2항의 비용상환청구권은 점유자가 필요비 또는 유익비를 지출한 경우 회복자에 대하여 행사할 수 있는데, 피고들의 주장에 따르더라도 위 비용은 피고 개발센터가 아닌 피고 리조트가 지출하였다는 것인바, 피고 개발센터가 스스로

지출하지도 아니한 비용에 대하여 비용상환청구권 내지 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다고 볼 아무런 근거가 없다.

따라서 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 이 사건 계약상 각 매매대금 또는 이 사건 수용재결상 보상금

원고들은 유형 1, 3, 4, 5 토지에 관한 피고 개발센터의 소유권이전등기의무 또는

소유권이전등기말소등기의무가 자신들의 피고 개발센터에 대한 이 사건 계약상 각 매매대금 상당액 또는 이 사건 수용재결상 보상금 지급의무와 동시이행관계에 있음을 자인하면서 이 사건 청구를 하였다.

부당이득의 경우 악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 하고(민법 제748조 제2항), 부당이득의 수익자가 악의라는 점에 대하여는 이를 주장하는 측에서 증명책임을 진다. 여기서 '악의'는 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하는데(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다24187, 24194 판결 등 참조), 선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다(민법 제749조 제2항).

살피건대, 원고들 스스로 이 사건 계약 또는 이 사건 수용재결이 무효임을 주장하면서 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기한 이상, 원고들은 이 사건 소 제기일 무렵부터는 자신의 매매대금 또는 보상금 상당액 보유가 법률상 원인 없음을 알았다고 봄이 상당하다.

따라서 원고들은 이 사건 소 제기일인 2016. 2. 5.부터는 악의의 수익자로서 위 각 매매대금 또는 보상금 상당액에 대한 법정이자를 지급할 의무가 있다 할 것이다. 이를 지적하는 피고 개발센터의 주장은 이유 있다.

이에 대하여 원고들은, 피고 개발센터는 이 사건 소 제기일부터 악의의 점유자로서 원고들에게 변경 후 각 토지 사용이익 상당 부당이득금 및 이에 대한 법정이자를 지급할 의무가 있고, 원고들의 피고 개발센터에 대한 매매대금 또는 보상금 상당액 및 이에 대한 법정이자 지급의무는 위와 같은 피고 개발센터의 사용이익 반환의무와 동시이행관계에 있으므로 위와 같은 원고들의 법정이자 지급의무는 피고들이 반대채무의 이행을 제공할 때까지 발생하지 않는다는 취지로 다투나, 악의의 점유자로서

원고들이 피고 개발센터에 대하여 부담하는 법정이자 지급의무는 부당이득반환의 성질을 가지는 것이지 반환의무의 이행지체로 인한 손해배상이 아니므로 동시이행 관계에 있는 반대채무가 있는지 여부와 관계없이 발생하고(대법원 2017. 3. 9. 선고 2016다47478 판결 등 참조), 원고들이 반대채무로 주장하는 변경 후 각 토지 사용이익 상당액에 관하여도 아무런 구체적인 주장·입증이 없으므로, 이는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 피고 개발센터는 원고들로부터 별지 2 목록 '지급금액'란 기재 각 해당 돈 및 위 각 돈에 대하여 2016. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고들에게 유형 1, 3 토지(별지 2 목록 번호 1 내지 63, 64-1, 65-1, 66-1, 67-1, 68-1, 69-1, 70-1, 71-1, 72-1, 75-1, 76-1 '현재 해당 토지'란 기재 원고별 해당 토지)에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 이 사건 각 소유권이전등기 중 유형 4, 5 토지(별지 2 목록 번호 73, 74, 75-3, 76-2, 77 '현재 해당 토지'란 기재 원고별 해당 토지)에 관하여 마친 부분의 각 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있고, 피고 리조트는 원고 (생략, 10명)에게 유형 2 토지(별지 2 목록 번호 64-2, 65-2, 66-2, 67-2, 68-2, 69-2, 70-2, 71-2, 72-2, 75-2 '현재 해당 토지'란 기재 원고별 해당 토지)에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 원고 (생략, 3명)에게 유형 5 토지(별지 2 목록 번호 73, 74, 77 '현재 해당 토지'란 기재 원고별 해당 토지)에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2009. 10. 8. 접수 제36116호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있으므로, 원고들의 피고 리조트에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 개발센터에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(협의취득 원고들은 예비적으로 피고 개발센터가 이 사건 계약의 중요부분에 착오를 유발하여 이 사건 계약을 체결하였다고 주장하면서 이 사건 계약의 취소 및 이에 따른 원상회복을 구한다는 취지, 원고 이**은 예비적으로 이 사건 사업이 폐지·변경되어 구 공익사업법상 환매권이 발생하였음에도 피고 개발센터가 이를 통지하지 아니하여 환매권 행사를 적극적으로 방해하였으므로 환매권 통지의무해태로 인한 손해배상을 구한다는 취지의

주장도 하나, 원고 이**을 포함한 협의취득원고들의 주위적 주장을 받아들이는 이상 이에 관하여는 따로 판단하지 아니한다).

재판장 판사 이규훈 판사 김연준 판사 정양순

[별지 2]

순번	원고	목적물 (‘서귀포시’ 생략)	계약채권일 /수용개시일	대금 /보상금(원)	제주지방법원 서귀포등기소		번호	현재 해당 토지(‘서귀포시’ 생략)	유형	지급금액 (원)
					접수일	접수번호				
1							1		3	123,481,930
2							2		3	62,547,330
3							3		3	17,999,070
4							4		3	354,118,550
5							5		3	320,274,970
6							6		3	50,054,000
7							7		3	58,118,020
8							8		3	347,700,000
9							9		3	57,148,000
10							10		3	56,548,320
11-1							11		3	84,148,160
11-2										
12							12		3	36,936,000

순번	원고	목적물 (‘서귀포시’ 생략)	계약체결일 /수용개시일	대금 /보상금(원)	제주지방법원 서귀포동소		번호	현재 해당 토지(‘서귀포시’ 생략)	유형	지급금액 (원)
					결수일	결수번호				
13							13		3	31,877,320
14							14		3	51,566,100
15							15		3	85,852,000
16							16		3	33,322,660
17							17		3	214,707,120
18							18		3	43,514,930
19							19		3	512,380,000
20							20		3	88,302,500
21							21		3	323,199,660
22							22		3	3,063,990
23							23		3	70,979,990

순번	원고	목적물 (‘서귀포시’ 생략)	계약체결일 /수용개시일	대금 /보상금(원)	제주지방법원 서귀포동소		번호	현재 해당 토지(‘서귀포시’ 생략)	유형	지급금액 (원)
					결수일	결수번호				
24							24		3	46,144,000
25							25		3	213,107,000
26							26		3	74,271,000
27							27		3	57,370,660
28							28		3	51,219,000
29							29		3	178,200,000
30							30		3	24,223,330
31							31		3	33,753,990
32							32		3	371,011,320
33							33		3	18,954,000
34							34		3	92,380,000
35							35		3	83,234,660
36							36		3	140,762,667
37							37		3	248,661,320
38							38		3	73,575,900
39							39		3	20,325,330

순번	원고	목적물 (‘서귀포시’ 생략)	계약채권일 /수용개시일	대금 /보상금(원)	제주지방법원 서귀포등기소		번호	현재 해당 토지(‘서귀포시’ 생략)	유형	지급금액 (원)
					결수일	결수번호				
40							40		3	28,566,000
41							41		3	23,998,000
42							42		3	486,084,000
43							43		3	106,373,917
44							44		3	72,424,000
45							45		3	98,808,000
46							46		3	65,933,333
47							47		3	101,848,000
48							48		3	254,826,000
49							49		3	59,330,333
50							50		3	15,829,666

순번	원고	목적물 (‘서귀포시’ 생략)	계약채권일 /수용개시일	대금 /보상금(원)	제주지방법원 서귀포등기소		번호	현재 해당 토지(‘서귀포시’ 생략)	유형	지급금액 (원)
					결수일	결수번호				
51							51		3	124,237,000
52							52		3	76,455,660
53							53		3	83,538,000
54							54		3	54,192,667
55							55		3	28,497,000
56							56		3	16,121,000
57							57		3	33,181,660
58							58		3	29,923,320
59							59		3	43,214,000
60							60		3	27,257,000
61							61		3	222,923,320

순번	원고	목적물 (‘서귀포시’ 생략)	계약체결일 /수용개시일	대금 /보상금(원)	제주지방법원 서귀포등기소		번호	현재 해당 토지(‘서귀포시’ 생략)	유형	지급금액 (원)
					접수일	접수번호				
62							62		3	126,904,500
63							63		1	103,060,500
64							64-1		3	
							64-2		2	35,937,500
65							65-1		3	579,261,650
66							66-1		3	246,306,666
							66-2		2	
67							67-1		3	111,687,330
							67-2		2	
68							68-1		3	147,670,330
							68-2		2	

순번	원고	목적물 (‘서귀포시’ 생략)	계약체결일 /수용개시일	대금 /보상금(원)	제주지방법원 서귀포등기소		번호	현재 해당 토지(‘서귀포시’ 생략)	유형	지급금액 (원)
					접수일	접수번호				
69							69-1		3	22,722,000
							69-2		2	
70							70-1		3	22,722,000
							70-2		2	
71							71-1		3	22,722,000
							71-2		2	
72							72-1		3	34,083,000
							72-2		2	
73							73		5	143,275,000
74							74		5	83,270,000
75							75-1		3	338,050,500
									1	
									2	
									4	
76							76-1		3	78,786,500
							76-2		1	
77							77		4	291,868,000
									5	

(나머지 별지 생략)

1)서귀포시장은 2003. 11. 27. 위 면적을 403,000㎡로 변경하여 고시하였다.

2)“(기본계획과 위 제주국제자유도시 종합계획상 제시된 226,800㎡는) 구적 오차에 의한 것으로 판단되므로 본 연구에서는 예래유원지로 기 지정된 422,400㎡를 기준으로 하여 지구계를 조정함”이라는 내용이 기재되어 있다.

3)제9조 (사업의 준비를 위한 출입의 허가 등)

① 사업시행자는 공익사업의 준비를 위하여 타인이 점유하는 토지에 출입하여 측량 또는 조사를 하고자 하는 때에는 사업의 종류와 출입할 토지의 구역 및 기간을 정하여 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 허가를 받아야 한다. 다만, 사업시행자가 국가인 때에는 당해 사업을 시행할 관계 중앙행정기관의 장이, 사업시행자가 특별시·광역시 또는 도(이하 "시·도"라 한다)인 때에는 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 이를 시장·군수 또는 구청장에게 각각 통지하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 허가를 하거나 통지를 받은 때에는 사업시행자, 사업의 종류와 출입할 토지의 구역 및 기간을 공고하고 이를 토지점유자에게 통지하여야 한다.

제10조 (출입의 통지)

① 제9조의 규정에 따라 타인이 점유하는 토지에 출입하고자 하는 자는 출입하고자 하는 날의 5일전까지 그 일시 및 장소를 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 통지를 받은 때에는 지체없이 이를 공고하고 그 토지점유자에게 통지하여야 한다.

4)제16조(협의) 사업시행자는 토지등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

5)제19조 (토지등의 수용 또는 사용)

① 사업시행자는 공익사업의 수행을 위하여 필요한 때에는 이 법이 정하는 바에 따라 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 공익사업에 수용 또는 사용되고 있는 토지등은 특별히 필요한 경우가 아니면 이를 다른 공익사업을 위하여 수용 또는 사용할 수 없다.

6)(생략)

7)다만 유형 2 토지는 이 사건 각 토지 중 원고별 해당 부분이 유형 2 토지와 유형 3 토지로 나뉘어 그 일부의 등기명의인이 피고 개발센터인 경우이고, 유형 5 토지는 이 사건 각 토지 중 원고별 해당 부분 전부의 등기명의인이 피고 리조트인 경우인데, 원고들은 유형 5 토지의 경우 피고 리조트를 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행만을 청구할 경우 피고 개발센터에 대한 매매대금 또는 보상금 상당액 반환과의 동시이행을 구할 수 없게 된다는 이유로 유형 5 토지의 경우 피고들을 상대로 피고들 명의 각 소유권이전등기에 대한 말소등기절차의 이행을 구하고 있다.

8)(생략)

9)제9조 (환매권)

① 토지등의 취득일부터 10년이내에 당해공공사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지등의 전부 또는 일부가 필요없게 되었을 때에는 취득당시의 토지등의 소유자 또는 그 포괄승계인은 필요없게 된 때로부터 1년 또는 취득일부터 10년이내에 토지등에 대하여 지급한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지등을 매수할 수 있다.

10)제4조 (공익사업) 이 법에 의하여 토지등을 취득 또는 사용할 수 있는 사업은 다음 각호의 1에 해당하는 사업이어야 한다.

1. 국방·군사에 관한 사업

2. 관계법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는

철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·삭도·궤도·하천·제방·댐·운하·수도·하

및 송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상관측에 관한 사업

3. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건 또는

문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 그 밖의 공공용 시설에 관한

사업

4. 관계법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는

학교 · 도서관 · 박물관 및 미술관의 건립에 관한 사업

5. 국가 · 지방자치단체 · 정부투자기관 · 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설 또는 택지의 조성에 관한 사업

6. 제1호 내지 제5호의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로 · 교량 · 전선로 · 재료적치장 그 밖의 부속시설에 관한 사업

7. 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업

11)제주특별자치도지사의 피고 개발센터에 대한 2003. 10. 14.자 사업시행예정자 지정처분에는 “개발계획상 투자계획 부문에 지방비 56억 원을 부담토록 되어 있으나 본 사업은 개발 후 토지를 분양하는 수익성 사업일 뿐만 아니라 제주도의 열악한 재정형편상 지방비 부담이 곤란하므로 재원조달 계획을 재검토 요함”이라는 제주도 투자담당관실의 검토의견이 첨부되어 있다.

12)대법원 2019. 1. 31.자 2018다283506 판결 및 그 원심인 서울고등법원 2018. 10. 18. 선고 2018나2019130 판결 참조.

13)위 결정은 구 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법과 구 토지수용법(각 2002. 2. 4. 법률 제6656호 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 부칙 제2조로 폐지)이 적용되는 사안에 관한 것이나, 그 법리는 앞서 살펴본 바와 같이 협의취득과 수용을 통합하여 규정한 구 공익사업법의 사안에도 그대로 적용된다.

14)이 사건 제1 계약이 체결될 당시 피고 개발센터의 지위는 사업시행예정자에 불과하였는데, 2014. 11. 25.자 '휴양단지사업추진관련 관계기관협의 결과'(을가 제11호증)에 의하면 피고 개발센터 또한 사업시행예정자 지위에서 사업예정지를 협의취득하는 것이 문제가 될 수 있음을 인식하고 있었음이 분명하다.

15)피고 개발센터는 피고 리조트가 이 사건 사업시행지에 투입한 비용이 35,701원/㎡(총 투입비용 26,550,902,737원 ÷ 이 사건 사업시행지 전체 면적 743,700㎡)이라고 주장한다.