

광주지방법원 2017. 9. 13 선고 2015가단511731 판결 [소유권이전등기말소청구]

재판경과

대법원 2020. 5. 14 선고 2018다235019 판결

광주지방법원 2018. 5. 10 선고 2017나60825 판결

광주지방법원 2017. 9. 13 선고 2015가단511731 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 양시복

피고1. 담양군

소송대리인 법무법인 에이프로

담당변호사 김지윤, 박덕희, 임채영

소송대리인 변호사 이광재

2. 유한회사 B

변론 종결 2017. 8. 16.

판결 선고 2017. 9. 13.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 담양군은 광주지방법원 담양등기소 2011. 5. 27. 접수 제7332호로 마친 소유권이전등기의, 피고 유한회사 B는 위 등기소 2013. 2. 23. 접수 제2660호로 마친 소유권이전등기의, 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 담양군 도시·군관리계획의 변경

1) 전라남도지사는 2007. 3. 21. 피고 담양군에게, "행정자치부로부터 지방소도읍 육성 지원법에 따라 2007년도 소도읍 육성 사업계획이 확정·통보되었으므로 그 사업비의 확보와 조기 집행에 만전을 기하라"는 내용의 통지를 하였다.

2) 이에 담양군수는 그 관내에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라고 한다) 제2조 제6호, 같은 법 시행령 제2조 제1항 제2호에서 기반시설 중 하나로 규정하고 있는 'C'로 D(이하 '이 사건 C'라고 한다)을 조성하기 위하여 전라남도지사에게 담양군 도시·군관리계획을 변경하여 주도록 요청하였다. 전라남도지사는 2010. 1. 13.경 전남 담양군 E 일원 면적 합계 326,393m²의 토지에 이 사건 C를 조성하는 내용으로 변경된 담양군 도시·군관리계획(이하 '변경 도시·군관리계획'이라고 한다)을 결정·고시하였는데, 이에 관한 토지이용 및 시설배치계획의 세부 내역은 아래 표 기재와 같다.

합계	326,393	1,375	2,675	21	1~2	100.0
관리시설	소계	94,764	180	180	1	1
도로	46,536					14.2
진입로	11,320					3.4
산책로	12,484					3.8
생태주차장①	7,763					2.3
휴양시설	생태주차장②	16,133				

합계	326,393	1,375	2,675	21	1~2	100.0
황토맨발길	2,621					0.8
비지터센터	528	180	180	1	1	0.1
소계	23,790					6.9
진입광장①	12,000					3.6
진입광장②	4,220					1.2
중앙광장	5,200					1.5
전망데크	803					0.2
쉼터	700					0.2
전망대	77					0.0
특수시설	터널분수대	790				
소계	4,573	710	1,010	3	1~2	1.4
전시시설	1,853	300	600	1	2	0.5
풍력발전체험장	1,700					0.5
농업문화체험전시실	535	220	220	1	1	0.1
빛과 LED 체험관	485	190	190	1	1	0.1
소계	19,762					6.2
어린이놀이터	2,200					0.7
유희시설	습지논	1,300				
생태계류①	542					0.2
생태계류②	422					0.1
계류비오톱, 관찰데크	422					0.1
놀이시설	6,514					2.0
야외공연장	8,784					2.7
소계	5,378	485	1,485	17	1~2	1.5
상가 및 음식점	1,856	300	600	1	2	0.5
편익시설	상가①	1,455	80	210	3	1
상가②	1,017	60	360	6	1	0.3
방갈로	1,050	45	315	7	1	0.3
소계	178,126					54.5
녹지시설	생태숲	22,000				
완충녹지	19,048					5.8
친환경유기농, 체험 논	6,872					2.1
경관녹지	101,035					31.0

합계	326,393	1,375	2,675	21	1~2	100.0
허브꽃 농원	23,000					7.0
주말농장	6,171					1.9

나. 이 사건 C 조성사업 중 1단계 사업의 실시계획 인가·고시

담양군수는 2011. 1. 5. 국토계획법 제88조에 따라 아래 표 기재와 같은 내용으로 이 사건 C 조성사업 중 1단계 사업의 실시계획을 인가하고, 2011. 1. 13. 이를 고시하였다.

1. 사업시행지의 위치

담양군 F 일원

2. 사업의 종류 및 명칭

○ 사업의 종류 : 담양 도시계획시설(C)사업

○ 명칭 : D 조성사업(1단계)

3. 면적 또는 규모 : 91,402㎡ (총 326,393㎡ 중 1단계 사업면적)

4. 사업시행자 : 담양군수

5. 사업의 착수 및 준공예정일 : 실시계획인가일로부터 24개월

6. 수용 또는 사용할 토지·건물 등의 세부조서

다. 이 사건 C 조성사업 중 2단계 사업의 시행자 지정 및 실시계획 인가 등

1) 담양군은 2012. 2. 16. 피고 유한회사 B(이하, 피고 B라고만 한다)와 "B가 자금을 부담하여 이 사건 C 조성사업 중 2단계 사업을 시행한다"는 내용의 합의를 하였고, 그에 따라 피고 B가 2012. 10.경 피고 담양군에게 이 사건 C 조성사업 중 2단계 사업의 부제를 'G 조성사업'(이하 'G 사업'이라고 한다)으로 하여 아래 표 기재와 같은 내용으로 자신을 사업시행자로 지정하여 줄 것을 신청하자, 담양군수는 2012. 10. 18. B를 G 사업의 사업시행자로 지정하였다(이하, 이 사건 지정처분이라고 한다).

□ 사업의 목적

- 담양군의 관광명소인 H와 연계되는 주요 관광유치사업으로서 관광객들에게 편의를 제공함은 물론 지역사회의 고용 및 소득증대를 통한 지역경제의 활성화에 기여하기 위하여 E 일원에 G를 조성하여 담양군의 미래상에 부흥하고자 함

□ 사업면적 : 135,260㎡ (68필지) 중 사유지 93,204㎡ (23필지, 69%, 소유자 수 21명),

국·공유지 42,056㎡ (45필지, 31%, 소유자 수 4명)

□ 사업착수 및 준공일 : 실시계획인가일 ~ 2015. 4. 30.

□ 투자사업비 및 자금투자 계획 : 총사업비 587억 원

□ 토지 소유율 및 토지소유자별 동의율

합계	93,204	100.0	21	100.0
소계	68,999	74.0	11	52.4
소계 소유	55,075	59.1	1	4.8
동의	13,924	14.9	10	47.6
미동의	24,205	26.0	10	47.6

2) 피고 B는 2012. 11.경 피고 담양군에게 G 사업의 실시계획(이하, 이 사건 실시계획이라고 한다)에 대한 인가를 신청하였는데, 그 신청서는 "1. 실시계획 인가신청서, 2. 사업시행지의 위치도 및 계획평면도, 3. 공사설계도서, 4. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지, 지번, 지목 및 면적, 소유권과 소유권 외의 권리의 명세 및 그 소유자, 권리자의 성명, 주소를 기재한 서류, 5. 국토계획법 제92조 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류"의 목차로 구성되어 있고, 그 내용 중 일부는 아래표 기재와 같다.

3. 공사설계도서

가. 사업계획서

나) 계획의 범위

(1) 사업시행기간 : 2012년 ~ 2015년

(2) 주요시설 : 1, 펜션, 콘도, 관광호텔, 컨벤션, 상가 및 음식점, 녹지

2) 기본계획

가) 기본전제

이용계층별 관광행태를 고려한 개발수요와 개발가능지의 효율적인 이용을 도모할 수 있는 용도 배분

나) 토지이용(토지이용 총괄표)

합계	134,974	18,710	38,266	117	4	100
관리시설	소계	18,576				
도로	9,382					6.9
주차장	9,194					6.8
소계	30,860	6,393	16,634	46	4	22.9
휴양시설	펜션	21,415	4,167	10,824	44	2
콘도	5,248	1,277	2,353	1	2	3.9
호텔	4,197	949	3,457	1	4	3.1
특수시설	컨벤션센터	2,667	1,019	1,929	1	2
I	소계	37,110	11,298	19,703	70	3
	31,604	9,344	15,926	64	3	23.4
편익시설	상가 및 음식점	5,506	1,954	3,777	6	2
소계	45,761					33.9
녹지시설	생태연못	723				
경관녹지	45,038					33.4

다) 민자투자사업계획

(1) 투자사업비 : 민자사업의 투자사업비는 토지매입 및 부지조성비, 건축공사비, 각종 부담금 등 총 587억 원으로 산출

(2) 재원조달계획

- 부대토목 및 인입공사를 마친 일부 토지는 매각(156억)하여 사업비로 충당

- 총 사업비 587억 중 분양토지에 건축되는 펜션 등의 건축비 283억을 제외한 순수사업비 총액 304억의 조달방안은 아래와 같음

합계	30,400,000,000	100.0
자기자본	7,200,000,000	23.7
분양사업	11,000,000,000	36.2
임대사업	5,200,000,000	17.1
은행차입금	7,000,000,000	23.0

- 토지 분양대금(110억) 및 상가 임대보증금(52억)은 토지 매각대금(156억), 보증금(75억)의 70%의 비용만 책정한 것으로 사업 당시의 현장여건에 따른 수치임

(3) 연차별 투자계획

- 부지조성 및 I 상가는 2014년을 목표로 조성 완료하며, 호텔·콘도·컨벤션 센터·상가 및 음식점 등은 분양을 통하여 각 개별 건설사에서 조성할 계획임

3) 담양군수는 2013. 3. 14. 이 사건 실시계획을 인가하고(이하, 이 사건 인가처분이라고 한다), 2013. 3. 20. 이를 아래 표 기재와 같은 내용으로 고시하였다(담양군 고시 J).

1. 사업의 종류 및 명칭

- 사업의 종류 : 담양 군계획시설(C)사업
- 명칭 : G 조성사업(D 조성사업 2단계)

2. 사업의 면적 또는 규모 : 134,974 m²

3. 사업시행자 : (유)B

4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일 : 실시계획인가일로부터 24개월

5. 토지이용계획

- I: 31,604m² (23.4%), 펜션 : 21,415m² (15.9%), 주차장 : 9,194m² (6.8%), 생태연못 : 723m² (0.5%)

- 상가 및 음식점 : 5,506m² (4.1%), 관광호텔 : 4,197m² (3.1%), 녹지 : 45,038m² (33.4%)

- 컨벤션 : 2,667m² (2.0%), 콘도 : 5,248m² (3.9%), 도로 : 9,382m² (7.0%)

6. 기반시설계획

- 아스콘포장 : 14,087㎡, 보도블럭 : 547㎡, 잔디블럭 : 2,743㎡, 배수관 : 1,388m
- 상수관 : 1,388m, 오수관 : 1,322m, 맨홀 : 77개소, 측구 : 1,231m, 경계석 : 3,134m, 녹지 : 45,038㎡

7. 사업비 : 약 587억 원(토지분양 및 임대보증금 등으로 조달)

라. 피고 담양군의 원고 소유 토지 협의취득

원고는 전남 담양군 K 답 2,442㎡(이하, 이 사건 토지라 한다. 분할로 별지 목록 기재 토지가 되었다)의 소유자였고, 이 사건 토지는 B가 시행하는 이 사건 C 조성사업 중 2단계 사업에 포함되어 있었다. 피고 담양군은 2011. 5. 20. 위 토지를 협의취득하고, 광주지방법원 담양등기소 2011. 5. 27. 접수 제7332호로 소유권이전등기를 마쳤다.

피고 담양군은 2012. 11. 19. 이 사건 토지를 용도 폐지(행정재산 일반재산)하여 피고 B에 매도한 후 위 등기소 2013. 2. 23. 접수 제2660호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 이 사건 인가처분에 관한 행정소송

1) L, M는 G 사업 부지에 편입되는 토지들(L: N, O 답 중 각 3/5 지분, P 답, M: Q 답, R 답, S 임야 중 300/3570 지분)의 소유자들이다. L은 2013. 8. 12. 전라남도 행정심판위원회에 이 사건 인가처분의 취소를 구하는 행정심판을 청구하였으나(M는 이에 참가하였다),

전라남도행정심판위원회는 2013. 11. 12. 위 청구를 기각하였다.

2) 피고 B는 G 사업에 편입되는 토지의 취득을 위하여 소유자 등과 협의하였으나 협의가 성립되지 아니하였음을 이유로 전라남도지방토지수용위원회에 재결을 신청하였고,

전라남도지방토지수용위원회는 2013. 9. 27. L, M 소유의 각 토지 및 물건 등을 수용하는 내용(수용개시일 2013. 11. 11., 손실보상금 합계 581,770,910원)의 재결을 하였다.

3) L, M는 담양군수를 상대로 2013년 광주지방법원 2013구합3061호로 이 사건 인가처분의 무효를 구하는 행정소송을 제기하였으나 패소하였다. 그러나 위 사건의 항소심(2014누6066)은 1심 판결을 취소하고 '위 인가처분이 무효임을 확인하는' 판결을 선고하였고, 위 상고심은 2017. 7. 11. 담양군수 등의 상고를 기각하였다.

4) 위 상고심 2016두35120 판결의 내용은 다음과 같다.

"피고 보조참가인 B가 사업시행자 지정 요건 중 토지 소유요건을 충족하지 못하였는데 그와 같은 하자는 중대하고 명백하므로, 피고 담양군수가 피고 보조참가인 B를 2단계 사업의 사업자로 지정한 처분은 무효이다. 따라서 이에 기초한 후행처분인 이 사건 실시계획 인가처분도 무효이다."

"피고 보조참가인 B가 도시·군계획시설의 공사를 마치기도 전에 이 사건 주요 시설 부지를 제3자에게 매각하여 제3자로 하여금 주요 시설을 설치하겠다는 것이므로, 이 사건 실시계획의 내용 자체로 C 조성과는 거리가 먼 상가조성을 위한 토지분양사업에 불과하여, 국토계획법상 허용되지 않는다."

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1 내지 20호증, 을가 1 내지 11호증(가지 번호 포함), 을 3호증의 1 내지의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

원고는 이 사건 토지가 2단계 조성사업의 편입 대상 토지이므로 1단계 조성사업의 사업자인 피고 담양군이 원고로부터 이 사건 토지를 협의취득한 것은 아래와 같은 법적 하자가 있으므로, 피고들이 별지 목록 기재 토지에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

가. 피고 담양군에 대한 청구원인에 대한 판단

1) 국토계획법 및 토지보상법, 지방계약법을 위반한 협의취득은 무효(주위적 주장) 가) 원고 주장의 요지

- 사업시행자가 토지등을 협의취득하기 위해서는 국토계획법령 및 토지보상법령에 규정된 ① 토지보상법 제14조에 따른 토지조서 및 물건조서의 작성, ② 토지보상법 제15조에 따른 보상계획의 공고·통지 및 열람, ③ 토지보상법 제16조, 시행령 제8조에 따른 보상협의요청서의 작성·통지, ④ 토지보상법 제16조에 따른 보상액의 산정과 토지소유자와의 협의, ⑤ 토지보상법 제17조에 따른 토지소유자와의 계약 체결 등 절차를 거쳐야 한다.

- 사업시행자가 토지보상법에 따라 토지 등을 협의취득하기 위해서는 국토계획법 및 토지보상법외에 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(약칭: 지방계약법)이 정한 절차를 따라야 한다.

그러므로 피고 담양군은 이 사건 토지를 협의취득하기 위해서는 국토계획법 및 토지보상법에 따라 위

①, ②, ③, ④, ⑤의 절차를 거쳐야 하고, ⑤ 토지보상법 제17조에 따라 토지소유자와의 계약을 체결하는 경우에는 그 시행령 제8조 제4항에 따라 "계약의 해지 또는 변경에 관한 사항과 이에 따르는 보상액의 환수 및 원상복구 등에 관한 사항"이 반드시 계약의 내용에 포함되어야 하는 외에, 지방계약법 제14조 제1항 본문에 따라 계약의 목적, 계약금액, 이행기간, 계약보증금, 위험부담, 지연배상금, 그 밖에 필요한 사항을 명백히 기재하여야 하고, 그 제3항에 따라 그 계약서에는 그 지방자치단체의 장 또는 계약담당자와 계약상대자가 계약서에 기명·날인하거나 서명하여야 한다.

- 그런데 피고 담양군은 위 ①, ②, ③, ④, ⑤의 절차 중에서 ③, ④의 절차만을 거쳤을 뿐 나머지 ①, ②, ⑤의 절차는 전혀 거치지 않았고, 위 ⑤의 절차 즉 계약을 체결하지도 않고 계약서를 작성하지도 않았기 때문에, 토지보상법 시행령 제8조 제4항에 따라 반드시 계약에 포함되어야 하는 내용인 "계약의 해지 또는 변경에 관한 사항과 이에 따르는 보상액의 환수 및 원상복구 등에 관한 사항"이 계약에 포함되지 않았을 뿐 아니라, 지방계약법 제14조 제1항 본문에 따라 계약의 목적, 계약금액, 이행기간, 계약보증금, 위험부담, 지연배상금, 그 밖에 필요한 사항을 명백히 적어야 하는 계약서를 작성하지도 않았고 또한 제14조 제3항에 따라 담양군수 또는 계약담당자와 원고가 계약서에 하여야 하는 기명·날인이나 서명을 하지도 않았다.

- 나아가 원고와 피고 담양군 사이의 협의 및 계약서(을가3-7호증), 협의증서(을가11호증)를 지방계약법 제14조 제1항 본문, 제3항에 따른 계약서라고 선해한다고 하더라도, 위 각 서면에 "계약의 목적, 계약금액, 이행기간, 계약보증금, 위험부담, 지연배상금, 그 밖에 필요한 사항"이 명백히 적혀 있지 않고 또한 담양군수 또는 계약담당자와 원고의 기명·날인이나 서명도 없다.

- 따라서 위와 같은 절차를 거침이 없이 피고 담양군이 이 사건 토지를 협의취득한 것은 효력이 없다.

나) 판단

- 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 남아 있어 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 갖추어 지지 아니한 같은 특례법에 기한 협의취득은 효력이 발생하지 아니한다(대법원 2000.08.22. 선고 98다60422 판결 등 참조)

- 앞에서 본 증거에 의하면 피고 담양군이 이 사건 토지를 협의취득할 당시 공익적 필요성이 있었고, 정당한 보상을 지급하였다는 점을 인정할 수 있다. 다만 그 절차상의 일부가 누락된 사실은 인정되나, 공익사업법에 따른 토지의 협의취득은 사법상 매매의 실질을 가지므로(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010두18819 판결 등 참조), 위와 같은 절차 누락만으로 원고의 권리가 본질적으로 침해되었다고 볼 수 없으므로 이를 무효라고 할 수 없다(지방계약법의 일부 절차를 누락하였다고 하여도 마찬가지이다).

2) 협의취득 자격이 없는 자의 협의취득은 무효(제1 예비적 주장) 가) 원고 주장의 요지

- 피고 담양군이 1단계 조성사업의 사업시행자 자격으로 이 사건 토지를 협의취득한 것이라면, 1단계 조성사업의 편입 대상 토지가 아닌 토지를 취득한 것이므로 피고 담양군의 협의취득은 그 효력이 없다.

나) 판단

- 이 사건 토지가 1단계 실시계획의 대상토지에 해당하지 아니함은 앞에서 본 바와 같다. 그러나 위 각 증거에 의하면 피고 담양군이 민자유치에 실패하자, 사업 전부를 직접 수행하고자 2011. 1. 13. 3단계 사업(1단계 : 기후변화체험관, 생태공원, 2단계 : 주차장, 관광호텔, 컨벤션센터, 펜션, 상가, 3단계 : T광장, 체험학습장, 특산물 판매장) 중 1단계 실시계획을 인가고시하고 사업부지에 대한 협의매수를 진행하면서 원고로부터 이 사건 토지를 협의매수한 점, 원고의 토지가 1단계 사업의 대상토지에는 포함되지 않았으나 처음부터 전체 조성사업의 대상토지에는 포함되어 있었고, 원고도 그와 같은 사실을 알고 있었던 점, 따라서 피고 담양군이 전체 조성사업의 잠정적인 사업자로서 이

사건 토지를 협의매수하였다고 볼 수 있는 점, 설사 피고 담양군이 2단계 사업을 민간인을 사업자로 지정하여 수행할 의사가 있었음에도 2단계 사업 대상인 이 사건 토지를 협의매수하였다고 하더라도 이는 전체 1, 2, 3 단계 사업을 총괄하는 지위에서 사업을 효율적으로 수행하기 위한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면 피고 담양군의 협의취득에 위법이 있다고 볼 수 없다.

3) 협의취득의 해제(제2 예비적 주장) 가) 원고 주장의 요지

- 토지보상법 제91조 제1항에 의하면, 토지의 협의취득일부터 10년 이내에 해당 사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우에는 그 토지를 환매할 수 있다.

- 담양군수는 공유재산 및 물품 관리법 제11조 제1호, 그 시행령 제8조 제1호의 "행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우"라는 이유로, 원고로부터 협의취득한 이 사건 토지를 2012.

11. 19. 용도 폐지(행정재산 일반재산)하고 피고 B에 매각하였다.

- 위와 같이 이 사건 토지가 용도 폐지되었으므로, 원고는 토지보상법 제91조 제1항에 의하여 이 사건 토지에 대하여 환매권을 취득하였다. 이 경우 토지소유자로서는 환매권을 행사 대신 협의매수 계약 자체를 해제할 수도 있으므로, 원고는 준비서면의 송달로써 담양군수와 협의매수계약을 해제한다.

나) 판단

- 담양군수가 이 사건 토지를 2012. 11. 19. 용도 폐지한 사실은 앞에서 본바와 같으나 그 목적이 행정 목적으로 사용되지 않아서가 아니라 3단계 C 조성사업 중 2단계 사업을 민간사업자로 지정하고, C 조성사업이라는 전체적인 목적하에 이를 2단계 사업자에게 매도하기 위하여 용도폐지한 것에 불과하다. 따라서 종국적인 해당사업의 폐지나 이 사건 토지의 전부가 필요 없기 때문이 아니므로 이를 이유로 원고가 이 사건 토지에 대한 환매권을 행사할 수 없다(다만, 피고 담양군의 사업자지정처분이 무효인 사실은 앞에서 살핀바와 같고 이를 이유로 종국적으로 2단계 사업이 폐지된 경우, 원고는 토지보상법 제91조 제1항에 의한 환매권을 행사할 수 있는 여지는 있다).

4) 착오에 따른 취소(제3 예비적 주장) 가) 원고 주장의 요지

- 원고가 피고 담양군의 협의취득에 응한 것은 이 사건 토지가 1단계 조성사업의 편입 대상 토지인 것으로 또는 담양군수가 2단계 조성사업의 사업시행자인 것으로 잘못 생각한 데서 비롯된 것이고, 이

사건 토지가 1단계 조성사업의 편입 대상 토지인지 여부 또는 담양군수가 2단계 조성사업의 사업시행자인지 여부는 협의취득에서 중요한 부분(협의취득 가격, 영농비와 지장물 보상비를 누가 부담하는지, 사업의 폐지·변경 등의 경우 환매권의 행사)이므로 원고는 소장 송달로써 이 사건 분할 전 토지에 대한 피고 담양군의 협의취득을 취소한다.

나) 판단

- 원고가 주장하는 위와 같은 사유는 동기의 착오에 해당하고, 그와 같은 동기가 협의취득에서 계약의 중요내용으로 표시된 것이 아니므로, 이를 이유로 협의취득을 취소할 수 없다.

나. 피고 B에 대한 청구원인에 대한 판단

1) 피고 B의 매수는 원인 무효 가) 원고 주장의 요지

- 이 사건 토지에 대한 피고 담양군의 협의취득은 그 효력이 없으므로(원인 무효이므로)이 사건 토지에 대한 피고 B의 매수도 원인무효이다.

나) 판단

- 이 사건 토지에 대한 피고 담양군의 협의취득이 유효함은 앞에서 본 바와 같으므로, 그것이 무효임을 전제로 한 이 주장은 더 이상 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 피고 B의 매수는 그 자체로서도 원인 무효 가) 원고 주장의 요지

- 피고 담양군의 사업자 지정처분이 무효이고, 피고 B가 피고 담양군에 제출한 실시계획에 기초사실 마.의 4)와 같은 위법이 있다. 따라서 피고 B를 2단계 조성사업의 사업시행자라고도 할 수 없고 2단계 조성사업을 도시·군계획시설사업이라고도 할 수 없는 하자가 피고 B가 담양군으로부터 이 사건 분할 전 토지를 매수할 당시에 이미 존재하고 있었으므로, 피고 B의 매수는 그 자체로서도 원인 무효이다.

나) 판단

- 피고 B가 이 사건 토지를 매수한 것은 2단계 사업자의 지위에 기한 것이므로, 피고 담양군의 사업자지정처분이 무효인 이상 피고 담양군과 피고 B 사이의 매매계약 역시 그 근거를 상실한 것으로서 원인 무효이라고 볼 여지가 있다. 다만, 원고가 이 사건 토지에 관하여 피고 담양군에 대하여 아무런 권리도 없으므로, 위 매매계약의 무효를 다툴 수 없다.

3) 피고 B의 매수는 그 자체로서도 해제 대상 가) 원고 주장의 요지

- 피고 담양군이 피고 B에게 이 사건 분할 전 토지를 매도한 것은 피고 B가 2단계 조성사업의 적법한 사업시행자인 것으로 잘못 판단한 상태에서 매도한 것인데, 앞에서 본 바와 같이 피고 B는 2단계 조성사업의 사업시행자로서의 자격이 없고, 실시계획의 내용 역시 상가조성을 위한 토지분양사업에 불과하여 국토계획법상 허용되지 않음에도 이를 위하여 이 사건 토지를 피고 담양군으로부터 매수하였으므로, 원고는 준비서면의 송달로써 피고 담양군을 대위하여 피고 담양군과 피고 (유)B 사이의 매매계약을 해제한다.

나) 판단

- 피고 B가 2단계 조성사업의 적법한 사업시행자로서의 지위를 상실하였으므로 피고 담양군은 이 사건 매매계약의 해제할 수 있으나, 피고 담양군에 대하여 아무런 권리가 없는 원고가 피고 담양군의 권리를 대위행사할 수 없다.

4) 피고 B의 매수는 그 자체로서도 취소 대상 가) 원고 주장의 요지

- 위 3)항의 사유는 매매계약의 취소 사유에도 해당하므로, 원고는 이 사건 소장 송달로써 피고 담양군을 대위하여 피고 담양군과 피고(유)B 사이의 매매계약을 착오로 취소한다.

나) 판단

- 위 3)항과 같은 이유로 원고가 피고 담양군의 권리를 대위행사할 수는 없다.

4. 결론

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

판사박현

별지