

서울중앙지방법원 2013. 11. 21 선고 2011가단277593 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2015. 1. 15 선고 2013나63546 판결

서울중앙지방법원 2013. 11. 21 선고 2011가단277593 판결

전문

원고A

피고서초구

변론종결 2013. 7. 22.

판결 선고 2013. 11. 21.

주문

1. 피고는 원고에게 55,537,809원 및 그 중 30,429,305원에 대하여는 2005. 9. 27.부터, 25,108,504원에 대하여는 2010. 1. 29.부터 각 2013. 11. 21.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 4/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 원고는 피고로부터 72,306,000원 및 이에 대한 2012. 8. 13.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 서울 서초구 B 도로 684㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, 14, 13, 12, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분 260㎡, 별지 도면 표시 5, 16, 17, 18, 19, 22, 21, 6, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡부분 130㎡에 관하여 2012. 8. 13.자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 199,524,000원 및 그 중 76,440,000원에 대하여는 2005. 9. 28.부터, 123,084,000원에 대하여는 2010. 1. 30.부터 각 이 사건 2012. 5. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 1987. 11. 28.부터 서울 서초구 C 답 896㎡(이하 '이 사건 분할 전 토지'라고 한다)을 소유하고 있었다.

나. 피고는 1984. 8. 10.경 서초구 고시 D 도시계획사업(도로)실시계획변경인가에 의하여 E 진입로 확장공사(2차)를 위하여 이 사건 분할 전 토지 중 314㎡를 도로에 편입시키기로 하고 그 부분을 F 답 314㎡로 분할한 뒤 1995. 9. 27. 원고에게 보상금 68,766,000원을 지급하고 수용하였고, 1999.

11. 30.경 서초구 고시 G 도시계획사업[H ~ I간(1차)도로 실시계획 변경인가)에 의하여 이 사건 분할 전 토지 중 132㎡를 위 도로에 편입시키기로 하고 그 부분을 B 답 132㎡로 분할한 뒤 2000. 1. 25. 원고로부터 15,602,400원에 매수하였으며, 2000. 1. 29. 공공용지의 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 위 F 답 314㎡는 1997. 4. 7. 도로로 지목변경된 후 H 도로 549㎡로 합병되어 말소되었고, 위 H

토지는 2002. 12. 16. B과 합병되어 B 도로 684㎡'가 되었다.

라. 한편 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, 14, 13, 12, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 260㎡(이하 '이 사건 ㉠부분 토지'라고 한다)와 같은 도면 표시 5, 16, 17, 18, 19, 22, 21, 6, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 130㎡²(이하 '이 사건 ㉡부분 토지'라고 한다)는 당초 계획과 달리 현재까지 도로로 사용되지 않고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 8호증의 각 기재, 갑 제5호증의 영상, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 환매권 발생 여부

(1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '공익사업법'이라 한다) 제91조 제1항에 의하면 "토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일 당시의 토지소유자 또는 포괄승계인은 당해 사업의 폐지·변경 그 밖의 사유로 인하여 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다."고 규정하고 있는바, 원고가 이 사건 토지의 협의취득 및 수용의 개시일 당시 토지 소유자였음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 결국 '그 토지의 전부 또는 일부가 필요없게 된 때'에 해당하는지 여부가 문제된다.

(2) 취득한 토지의 전부 또는 일부가 '필요 없게 된 때'란 사업시행자가 취득한 토지의 전부 또는 일부가 그 취득 목적 사업을 위하여 사용할 필요 자체가 없어진 경우를 말하며, 협의취득 또는 수용된 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(대법원 1997. 11. 11. 선고 97다36835 판결 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 피고가 이 사건 ㉠, ㉡부분 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)를 취득한 근거가 된 공익사업은 ① 서초구 고시 J(94. 5. 20.)로 실시계획 변경인가된 E 진입로 확장공사(2차)와 ② 서초구 고시 K(1999. 9. 29.)로 도시계획시설(도로)결정 및 지적고시되어 서울특별시 서초구 고시 L(1999. 11. 9.)로 도시계획사업(도로)실시계획 인가되었고, 그 후 토지분할

등 일부 내용이 변경됨에 따라 도시계획사업(도로)실시계획변경인가된 M 도로개설공사(1차)인데, 위 사업이 모두 종료된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 피고로부터 이 사건 각 토지상에 추가적인 도로 확장공사가 계획되어 있다는 점에 대하여 아무런 입증이 없으므로 피고가 취득한 이 사건 각 토지의 전부가 필요없게 된 경우에 해당한다고 봄이 타당하다.

이에 대하여 피고는 한국도로공사가 이 사건 각 토지와 인접하여 「경부선 양재~기흥간 확장공사 N공구(O)」공사를 계획하고 있어 이 사건 각 토지가 공익사업을 위하여 필요하다는 취지로 주장하나, 위 공사는 이 사건 각 토지의 취득 목적 사업인 E 진입로 확장공사(2차)나 M 도로개설공사(1차)에 해당하지 않고 공익사업 변경 절차를 거쳤음을 인정할 만한 아무런 증거도 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 환매권 행사기간 도과여부

(1) 공익사업법 제91조 제1항에서 환매권의 행사요건으로 정한 "당해 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 때로부터 1년 또는 그 취득일로부터 10년 이내에 그 토지를 환매할 수 있다"라는 규정의 의미는 취득일로부터 10년 이내에 그 토지가 필요 없게 된 경우에는 그 때로부터 1년 이내에 환매권을 행사할 수 있으며, 또 필요 없게 된 때로부터 1년이 지났더라도 취득일로부터 10년이 지나지 않았다면 환매권자는 적법하게 환매권을 행사할 수 있다는 의미로 해석함이 옳다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다30782 판결 참조).

(2) 이 사건으로 돌아와 보건대, 피고가 원고로부터 이 사건 각 토지를 1995. 9. 27. 및 2000. 1. 29. 각 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고의 환매의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2011. 8. 12. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명한바, 원고가 취득일로부터 10년이 경과한 후에 환매권을 행사하였음이 역수상 명백하므로 원고의 환매권 행사는 부적법하다.

다. 소결론

따라서 원고가 환매권 행사기간 내에 적법하게 환매권을 행사하였음을 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

(1) 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제5항에 의하여 준용되는 토지수용법 제72조 제1항이 환매할 토지가 생겼을 때에는 기업자(사업시행자)가 지체 없이 이를 원소유자 등에게 통지하거나 공고하도록 규정한 취지는 원래 공적인 부담의 최소한성의 요청과 비자발적으로 소유권을 상실한 원소유자를 보호할 필요성 및 공평의 원칙 등 환매권을 규정한 입법이유에 비추어 공익목적에 필요 없게 된 토지가 있을 때에는 먼저 원소유자에게 그 사실을 알려 주어 환매할 것인지 여부를 최고하도록 함으로써 법률상 당연히 인정되는 환매권 행사의 실효성을 보장하기 위한 것이라고 할 것이므로 위 규정은 단순한 선언적인 것이 아니라 기업자(사업시행자)의 법적인 의무를 정한 것이라고 보아야 할 것인바, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상의 사업시행자가 위 각 규정에 의한 통지나 공고를 하여야 할 의무가 있는데도 불구하고 이러한 의무에 위배한 채 원소유자 등에게 통지나 공고를 하지 아니하여, 원소유자 등으로 하여금 환매권 행사기간이 도과되도록 하여 이로 인하여 법률에 의하여 인정되는 환매권 행사가 불가능하게 되어 환매권 그 자체를 상실하게 하는 손해를 가한 때에는 원소유자 등에 대하여 불법행위를 구성한다고 할 것이다.

(2) 이 사건으로 돌아와 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고에게 환매권이 발생하였으나 환매권 행사기간의 도과로 인하여 환매권을 행사하지 못한 사실이 인정되고, 피고가 환매할 토지가 생겼다는 사실을 원소유자인 원고에게 통지하거나 공고하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 결국 피고의 이러한 행위는 원고에 대하여 불법행위를 구성한다고 할 것이어서 피고는 이로 인해 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 손해배상의 범위

(1) 손해배상금의 산정방법 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상 원소유자 등의 환매권상실로 인한 손해배상액은 환매권상실 당시의 목적물의 시가에서 환매권자가 환매권을 행사하였을 경우 반환하여야 할 환매가격을 공제한 금원으로 정하여야 할 것이므로, 환매권상실 당시의 환매목적물의 감정평가금액이 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항 소정의 '지급한 보상금'에 그 때까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동률을 곱한 금액보다 적거나 같을 때에는 위 감정평가금액에서 위 '지급한 보상금'을 공제하는 방법으로 계산하면 되지만, 이를 초과할 때에는 {환매권 상실 당시의 감정평가금액 - (환매권 상실 당시의 감정평가금액 - 지급한 보상금 ×

지가상승률}}로 산정한 금액, 즉 위 '지급한 보상금'에 당시의 인근유사토지의 지가상승률을 곱한 금액이 손해로 된다고 할 것이다(대법원 2000. 11. 14. 선고 99다45864 판결).

(2) 손해배상금의 산정 (가) 감정평가금액

1) 이 사건 ㉠부분 토지(2005. 9. 27. 기준): 133,380,000원

2) 이 사건 ㉡부분 토지(2010. 1. 29. 기준): 138,450,000원

[인정 근거] 이 법원의 감정평가사 P에 대한 시가감정촉탁결과

(나) 환매가격

1) 인근 유사토지의 지가 변동율

① 이 사건 ㉠부분 토지 인근 : 0.53441

② 이 사건 ㉡부분 토지 인근 : 1.63403

[인정 근거] 이 법원의 감정평가사 P에 대한 사실조회결과

2) 환매가격 산정

① 이 사건 ㉠부분 토지의 수용 후 10년이 지난 2005. 9. 27. 당시의 감정평가액은

133,380,000원으로 보상금인 56,940,000원¹⁾에 인근유사토지의 지가변동율 0.53441을 곱한 금액 30,429,305원(원 미만은 버림, 이하 같다)을 초과하므로, 환매가격은 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 공제한 금액인 102,950,695원(감정평가액 133,380,000원 - 보상금 56,940,000원 × 지가변동율 0.53441)이다.

② 이 사건 ㉡부분 토지의 취득 후 10년이 지난 2010. 1. 29. 당시의 감정평가액은

128,450,000원으로 보상금인 15,366,000원²⁾에 인근유사토지의 지가변동율 1.63403을 곱한 금액 25,108,504원을 초과하므로, 환매가격은 감정평가금액에서 위 보상금에 인근유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 공제한 금액인 113,341,496원(감정평가액 138,450,000원 - 보상금 15,366,000원 × 지가변동율 1,63403)이다.

(다) 손해배상액

결국, 이 사건 ㉠부분 토지의 환매권 상실로 인한 손해배상액은 감정평가액 133,380,000원에서 환매가격 102,950,695원을 공제한 30,429,305원이, 이 사건 ㉡부분 토지의 환매권 상실로 인한

손해배상액은 감정평가액 138,450,000원에서 환매가격 113,341,496원을 공제한 25,108,504원이 된다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 손해배상금 합계 55,537,809원 및 그 중 30,429,305원에 대하여는 불법행위일(환매권 상실인)인 2005. 9. 27.부터, 25,108,504원에 대하여는 불법행위일(환매권 상실일)인 2010. 1. 29.부터 각 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결선고일인 2013. 11. 21.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사신증권

별지

1) 수용 당시 314㎡'에 대한 보상금으로 68,766,000원을 지급받아 1㎡당 보상금액은 219,000원이므로 이 사건 ㉠토지 부분 260㎡²의 보상금은 56,940,000원(260㎡²×219,000원)이 된다.

2) 취득 당시 132㎡'에 대한 보상금으로 15,602,400원을 지급받아 1㎡당 보상금액은 118,200원이므로 이 사건 ㉡토지 부분 130㎡²의 보상금은 15,366,000원(130㎡²×118,200원)이 된다.