

서울중앙지방법원 2015. 1. 15 선고 2013나63546 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2015. 1. 15 선고 2013나63546 판결

서울중앙지방법원 2013. 11. 21 선고 2011가단277593 판결

전 문

원고, 피항소인 겸 항소인A

피고, 항소인 겸 피항소인서초구

변론 종결 2014. 12. 11.

판결 선고 2015. 1. 15.

제1심판결 서울중앙지방법원 2013. 11. 21. 선고 2011가단277593 판결

주 문

1. 제1심 판결의 예비적 청구에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금원을 초과하는 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 44,430,247원 및 그 중 24,343,444원에 대하여는 2005. 9. 28.부터, 20,086,803원에 대하여는 2010. 1. 30.부터 각 2015. 1. 15.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 항소 및 피고의 나머지 항소를 모두 기각한다.

3. 소송총비용 중 5분의 4는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적으로, 피고는 원고로부터 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.

나. 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.

2. 항소취지

가. 원고 : 제1심 판결 중 원고 패소부분을 취소한다. 주위적 청구는 위 청구취지와 같다. 예비적 청구는, 피고는 원고에게 추가로 143,986,191원 및 그 중 46,010,695원에 대하여는 2005. 9. 28.부터, 97,975,496원에 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.

나. 피고 : 제1심 판결의 예비적 청구에 관한 부분 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고의 토지 수용 경과

(1) 피고는 1994. 5. 30. 서초구 공고 Q(1994. 5. 3.)로 공람공고 완료된 도시계획사업(도로)에 대하여 서초구 고시 J로 다음과 같은 내용의 도시계획사업(도로)실시계획(변경)을 인가하고 고시하였다.

- 종류 : 도시계획사업(도로)
- 명칭 : E 진입로 확장공사(2차)
- 사업시행자 : 서울특별시 서초구청장
- 사업의 규모 : 도로(폭 : 15m, 연장 : 2,040m)
- 사업기간 : 1994. 4. ~ 1995. 4.

(2) 피고는 위 고시에 따라 원고 소유의 서울 서초구 C 답 896㎡(이하 '이 사건 분할 전 토지'라고 한다) 중 352㎡를 수용하기로 하였다가, 1994. 8. 10. 서초구 고시 D로 위 도시계획사업(도로)실시계획 중 사용 또는 수용할 토지 대상을 일부 변경하여 인가하고 고시하면서 원고 소유의 이 사건 분할 전 토지 중 314㎡를 수용하는 것으로 변경하였다.

(3) 피고는 1995. 9. 27. 원고에게 보상금 68,766,000원을 지급하고 1995. 10. 28. 위 편입 부분을 서울 서초구 F 답 314㎡로 분할한 뒤 토지수용을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

(4) E 진입로 확장공사(2차)는 1995. 12. 29. 종료되었다.

나. 피고의 토지 협의 취득 경과

(1) 피고는 1999. 11. 30.경 서초구 고시 K(1999. 9. 29.)로 도시계획시설(도로)결정 및 지적고시되어 서초구 고시 L(1999. 11. 9.)로 도시계획사업(도로)실시계획인가한 M 도로개설공사(1차)에 대하여 토지분할 등 일부 내용 변경에 따라 서초구 고시 G로 다음과 같은 내용의 도시계획사업(도로)실시계획변경을 인가하고 고시하였는데, 이 사건 분할 전 토지 중 132㎡를 위 도로에 편입시키기로 하였다.

- 사업시행지 : 서울특별시 서초구 H~I간(1차 구간)
- 사업의 종류 : 도시계획사업(도로)
- 명칭 : M 도로개설공사(1차)

○ 사업의 규모 : 도로개설 - 폭 8m, 연장 570m[총연장 1260m 중 일부(1차) 구간]

○ 사업시행자 : 서초구청장

○ 사업기간 : 1999. 11. 9. ~ 2003. 11. 8.(4년간)

(2) 피고는 1999. 11. 29. 위 편입 부분을 서울 서초구 B 답 132㎡로 분할한 뒤, 2000. 1. 25.

원고에게 15,602,400원을 지급하고 2000. 1. 29. 공공용지의 협의취득을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

(3) M 도로개설공사(1차)는 2002. 5. 22. 종료되었다.

다. 토지의 분할 및 합병 경과

서울 서초구 F 답 314㎡는 1997. 4. 7. 도로로 지목이 변경된 후 서울 서초구 H 도로 549㎡로 합병되어 말소되었고, 2002. 12. 16. 서울 서초구 H 도로 549㎡, R 도로 3㎡가 서울 서초구 B 도로 132㎡와 합병되어 서울 서초구 B 도로 684㎡가 되었다.

라. 토지의 현황

(1) 피고가 이 사건 분할 전 토지 중 원고로부터 수용 또는 협의취득한 부분의 현황을 보면, 별지 측량감정도 (1) 표시 12, 13, 14, 15, 7, 8, 9, 10, 11, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분 54㎡와 같은 도면 표시 21, 22, 20, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡부분 2㎡는 아스팔트 포장 이루어져 도로로 사용되고 있고, 같은 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㎡(이하 '이 사건 ㉣부분 토지'라고 한다)는 도로가 아닌 공터로 차량들의 주차 용도로 사용되고 있으며 일부에 수목들이 식재되어 있다(피고는 이 사건 ㉡, ㉢부분 토지도 현재 도로로 사용하고 있다고 주장하나, 을 제9호증의 기재만으로는 이를 인정하기 어렵다).

(2) 별지 측량감정도 (2) 표시 1, 12, 13, 14, 15, 7, 8, 9, 10, 11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분 158㎡ 및 같은 도면 표시 21, 22, 20, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡부분 5㎡는 도시계획선에 의한 도로 구역에 포함되어 있고, 같은 도면 표시 12, 2, 3, 4, 5, 6, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉢부분 156㎡ 및 같은 도면 표시 5, 16, 17, 18, 19, 22, 21, 6, 5의 각

점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분 127㎡는 도시계획선에 의한 도로 구역 바깥에 위치하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8호증, 을 제1, 2, 10호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 1심 법원 감정인 S의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 환매권의 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, 여기서 '당해 사업'이란 토지의 협의취득 또는 수용의 목적이 된 구체적인 특정의 공익사업으로서 공익사업법 제20조 제1항에 의한 사업인정을 받을 때 구체적으로 특정된 공익사업을 말하고, 당해 사업의 '폐지·변경'이란 당해 사업을 아예 그만두거나 다른 사업으로 바꾸는 것을 말하며, 취득한 토지의 전부 또는 일부가 '필요 없게 된 경우'란 사업시행자가 취득한 토지의 전부 또는 일부가 그 취득 목적 사업을 위하여 사용할 필요 자체가 없어진 경우를 말한다. 그리고 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 2010. 5. 13. 선고 2010다12043, 12050 판결, 2013. 1. 16. 선고 2012다71305 판결 등 참조).

(2) 이 사건 ㉠부분 토지의 수용 목적이었던 공익사업인 E 진입로 확장공사(2차)와 이 사건 ㉡부분 토지의 협의취득 목적이었던 공익사업인 M 도로개설공사(1차)가 1995. 12. 29.과 2002. 5. 22. 각 종료하였고, 현재 이 사건 ㉡, ㉢부분 토지가 도로로 사용되고 있지 않음은 앞서 인정한 바와 같고, 위 각 토지의 존재가 도로 부분의 기능 유지를 위해 반드시 필요하다고 볼 근거도 없어 피고가 수용 및 취득한 원고의 토지 중 위 각 토지는 더 이상 필요 없게 되었다 할 것이므로, 원고는 공익사업법 제91조 제1항에 의하여 피고에게 이 사건 ㉡, ㉢부분 토지에 관하여 환매권을 행사할 수 있다.

(3) 이에 대하여 피고는, 원고로부터 수용 당시 도로 주변의 상황이나 도로 이용에 따라 추가로 도로

확장 공사를 할 필요성이 있으므로 그러한 사정을 고려하여 도로 부지를 충분한 면적으로 확보하였던 것인데, 실제로 그 후 보금자리사업으로 E 진입로 중 인근의 기존 도로가 확장되었고 피고 또한 도로확장 기본설계용역을 예산에 반영하는 등 곧 확장 공사에 착수할 것이 분명하므로 이 사건 ㉔, ㉕부분 토지는 피고의 공익사업을 위해 유지할 필요가 있다고 주장하나, 위 인정사실에서 알 수 있는 수용토지 중 도로 부지의 면적, 도시계획선, 잔여 토지의 이용 현황, 수용 후 경과된 기간 등을 고려하여 보면, 피고가 원고로부터 이 사건 ㉔, ㉕부분 토지를 수용할 당시 위 각 토지에 대한 도로 공사를 계획하고 있었던 것으로 보이지 않고, 설령 피고에게 그러한 계획이 있었다 하더라도 원래 국민의 재산권을 제한하는 토지수용권 등의 발동은 공공복리의 증진을 위하여 긴요하고도 불가피한 특정의 공익사업의 시행에 필요한 최소한도에 그쳐야 하는 것이므로, 사정의 변경 등에 따라 그 특정한 공익사업의 전부 또는 일부가 폐지·변경됨으로써 그 공익사업을 위하여 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 되었다면, 설사 그 토지가 새로운 다른 공익사업을 위하여 필요하다고 하더라도 공익사업법 제91조 제6항이 정한 이른바 공익사업의 변환 절차를 거치지 아니하는 한 환매권을 행사하는 환매권자(원소유자나 그 포괄승계인)에게 일단 되돌려 주었다가 다시 협의취득하거나 수용하는 절차를 밟아야 되는 것이 원칙이라고 할 것인데, 피고가 위와 같은 공익사업의 변환 절차를 거쳤음을 인정할 자료가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 환매권 행사기간의 도과 여부

(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 할 것인데(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다30782 판결 참조), 피고의 이 사건 ㉔, ㉕부분 토지 취득일이 1995. 9. 27. 및 2000. 1. 29.임은 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.

(2) 이에 대해 원고는, 공익사업법 제91조 제1항이 10년 이상이 경과한 후 취득한 토지의 전부 또는 일부를 해당 사업에 이용하지 않게 되었을 때의 환매권 행사기간에 관하여는 규정하고 있지 아니하므로 원칙으로 돌아가 당연히 환매권을 행사할 수 있다고 보아야 하는바, 피고는 취득일부터 10년이 경과한 후인 2011. 11. 1. 원고로부터 수용한 토지 중 도로로 사용되지 않고 있는 토지 부분이 더 이상 공익사업을 위해 사용할 필요가 없게 되었음을 명시적으로 표시하였으므로 이는 10년 경과 후의 해당 사업이 폐지된 경우에 해당하여 원고는 기간의 제한 없이 환매권을 행사할 수 있다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 도로 확장 공사가 종료됨으로써 수용 토지에 대한 소유자인 원고의 환매권이 발생한 것으로 볼 수 있을 뿐이고, 피고의 원고에 대한 통지 여부에 따라 환매권 행사기간이 좌우된다고 할 수는 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서, 이 사건 ㉠, ㉡부분 토지에 관한 적법한 환매권 행사를 전제로 한 원고의 주위적 청구는 나머지 점에 관하여 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

공익사업법 제92조 제1항이 환매할 토지가 생겼을 때에는 사업시행자가 지체 없이 이를 환매권자에게 통지하거나 공고하도록 규정한 취지는 법률상 인정되는 환매권 행사의 실효성을 보장하기 위해 사업시행자의 법적인 의무를 정한 것이므로, 사업시행자가 이러한 의무에 위배한 채 원소유자 등에게 통지나 공고를 하지 아니하여, 원소유자 등으로 하여금 환매권 행사기간 도과로 환매권을 상실하게 하는 손해를 입게 한 때에는 원소유자 등에 대하여 불법행위를 구성한다고 할 것인데, 피고가 환매할 토지가 생겼다는 사실을 원소유자인 원고에게 통지하거나 공고하였음을 인정할 증거가 없고, 원고에게 환매권이 발생하였으나 환매권 행사기간의 도과로 인하여 환매권을 행사하지 못함은 앞서 인정한 바와 같으므로, 결국 피고의 위와 같은 통지의무위반은 원고에 대하여 불법행위를 구성하고 피고는 이로 인해 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

(1) 피고는, 피고가 1995. 9. 27. 원고로부터 이 사건 ㉠부분 토지를 취득하였고 수용 목적이었던 E

진입로 확장공사(2차)는 1995. 12. 29. 종료되었으므로, 그로부터 10년이 경과함으로써 원고가 환매권을 상실한 2005. 9. 28.이 불법행위일이라 할 것이고, 원고는 수용 이후에도 현재까지 계속 이 사건 ㉠부분 토지와 매우 인접한 서울 서초구 T에서 거주하면서 위 토지 일대의 도로 확장 및 개설 공사가 완료되어 수용 토지가 더 이상 공익사업에 필요 없게 된 때로부터 10년이 경과되어 환매권 상실로 인한 손해배상청구권을 행사할 수 있음을 알고 있었는바, 위 불법행위일부터 3년이 경과함으로써 이 사건 ㉠부분 토지에 관한 손해배상청구권은 시효로 소멸하였다고 주장한다.

(2) 그러나, 을 제11호증의 영상만으로는 원고가 환매권 발생 및 상실 당시 그러한 사정이 있음을 알았다거나 원고가 위 사정을 알게 되었다고 자인한 2011.경 이전에 이미 그러한 사실을 인지하고 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 소멸시효 항변은 이유 없다.

다. 손해배상의 범위

(1) 손해배상금의 산정방법 공공용지의취득및손실보상에관한특례법상 원소유자 등의 환매권상실로 인한 손해배상액은 환매권상실 당시의 목적물의 시가에서 환매권자가 환매권을 행사하였을 경우 반환하여야 할 환매가격을 공제한 금액으로 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 참조).

(2) 손해배상금액의 산정 제1심 법원의 P에 대한 시가감정축타결과에 의하면, 감정평가금액이 이 사건 ㉠부분 토지(2005. 9. 27. 기준)는 133,380,000원, 이 사건 ㉡부분 토지(2010. 1. 29. 기준)는 138,450,000원이고, 인근 유사토지의 지가 변동율은 이 사건 ㉠부분 토지가 0.53441, 이 사건 ㉡부분 토지가 1.63403인 사실을 인정할 수 있다.

이를 근거로 환매가격을 산정하면, ① 이 사건 ㉠부분 토지의 수용 후 10년이 지난 2005. 9. 27.

당시의 감정평가액은 133,380,000원으로 보상금인 56,940,000원¹⁾에 인근 유사토지의
지가변동율 0.53441을 곱한 금액 30,429,305원(원 미만은 버림, 이하 같다)을 초과하므로,
환매가격은 감정평가금액에서 위 보상금에 인근 유사토지의 지가변동율을 곱한 금액을 공제한 금액인
102,950,695원(감정평가액 133,380,000원 - 보상금 56,940,000원 × 지가변동율
0.53441)이고, ② 이 사건 ㉔부분 토지의 취득 후 10년이 지난 2010. 1. 29. 당시의 감정평가액은
128,450,000원으로 보상금인 15,366,000원²⁾에 인근 유사토지의 지가변동율 1.63403을 곱한
금액 25,108,504원을 초과하므로, 환매가격은 감정평가금액에서 위 보상금에 인근 유사토지의
지가변동율을 곱한 금액을 공제한 금액인 113,341,496원(감정평가액 138,450,000원 - 보상금
15,366,000원 × 지가변동율 1,63403)이다.

결국, 이 사건 ㉔부분 토지의 환매권 상실로 인한 손해배상액은 감정평가액 133,380,000원에서
환매가격 102,950,695원을 공제한 30,429,305원, 이 사건 ㉔부분 토지의 환매권 상실로 인한
손해배상액은 감정평가액 138,450,000원에서 환매가격 113,341,496원을 공제한
25,108,504원이 된다.

(3) 손해배상액의 감경 다만, 원고 또한 공익사업의 진행 경과 및 수용 토지의 활용 여부에 관하여
쉽게 확인할 수 있었음에도 이를 게을리하여 환매권 행사기간 도과에 한 원인이 되었고, 수용 이후
현재까지 상당한 기간이 경과되었으며, 그 밖에 토지의 가치 상승 등을 고려하면, 신의성실의 원칙
또는 형평의 원칙에 의하여 피고의 손해배상책임을 전체 손해의 80%로 제한함이 상당하다.

라. 소결론

따라서, 피고는 원고에게 손해배상금 합계 44,430,247원(= 24,343,444원(= 30,429,305원 ×
0.8) + 20,086,803원(= 25,108,504원 × 0.8), 소수점 이하 버림} 및 그 중 24,343,444원에
대하여는 불법행위일(환매권 상실인)인 2005. 9. 28.부터, 20,086,803원에 대하여는 불법행위일인
2010. 1. 30.부터 각 피고가 이행의무의 존재나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당심
판결 선고일인 2015. 1. 15.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진
등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결의 예비적 청구에 관한 부분 중 이와 결론을 달리한 피고 패소부분을 취소하고 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구에 대한 각 항소와 피고의 나머지 항소를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사예지희

판사정진아

판사김준혁

별지

- 1) 수용 당시 314㎡에 대한 보상금으로 68,766,000원을 지급받아 1㎡당 보상금액은 219,000원이므로 이 사건 ㉠토지 부분 260㎡의 보상금은 56,940,000원(260㎡×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㎡의 보상금은 15,366,000원(130㎡×118,200원)이 된다.