

13. 화해 · 환매를 원인으로 한 소유권이전등기 청구

☐ 소유권이전등기 청구(지분, 환매)

피고는, 원고 1 내지 19에 대하여 별지 제1목록 제1기재 토지 중 별지 제2목록 (가)항 기재 각 지분에 관하여, 원고 장○○, 원고 김○○에 대하여 별지 제1목록 제2 내지 제5기재 토지에 관하여, 원고 최○○에게 별지 제1목록 제6, 제7기재 토지의 각 2분의 1지분에 관하여, 이 사건 소장 부분 송달일자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 국가가 수용하여 협정에 의하여 주한미군에게 공여한 토지 중 일부를 미군당국이 담장을 철거하여 일반도로부지로 사용하게 한 경우, 국가에 대하여 환매권을 행사할 수 있는지 여부 국가가 국가보위에관한특별조치법제5조제4항에의한동원대상지역내의토지의수용·사용에관한특별조치령에 의하여 수용하여 대한민국과아메리카합중국간의상호방위조약제4조에의한시설과구역및대한민국에서의합중국군대의지위에관한협정에 따라 주한미군 산하 지원사령부의 사용에 공여되었던 토지 중 일부를 주한미군당국이 일반공중의 통행에 공하는 도로건설을 위하여 사용하도록 하였다면, 그 부분은 이미 국가에게 반환되었다고 볼 것이고 그때로부터는 군사상 필요도 소멸하였다고 할 것이므로, 그 수용토지 중 도로부지에 편입된 부분에 대하여 주한미군의 담장이 철거된 이후에 행한 국가에 대한 환매권 행사는 적법하다.(대법원 1994.11.11. 선고 94다26035 판결)

㊦ 소유권이전등기 청구(지분, 화해를 원인으로)

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 각 1/3지분에 관하여 1999. 5. 10. 화해를 원인으로 소유권이전등기절차를 이행하라.
소송비용은 피고들이 부담한다.

㊦ 소유권이전등기 청구(환매를 원인으로)

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 1993. 12. 21. 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 환매권 행사의 요건을 규정한 공공용지의취득및손실보상에관한특례법제9조제2항의 입법취지

사업시행자가 공공사업에 필요하여 취득한 토지가 그 공공사업의 폐지, 변경 등의 사유로 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 것은 아니라고 하더라도 사실상 그 토지 전부를 공공사업에 이용하지도 아니할 토지를 미리 취득하여 두도록 허용하는 것은, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 토지 등을 취득할 것을 인정한 원래의 취지에 어긋날 뿐 아니라 토지가 이용되지 아니한 채 방치되는 결과가 되어 사회경제적으로도 바람직한 일이 아니기 때문에, 취득한 토지가 공공사업에 이용할 필요가 없게 되었을 때와 마찬가지로 보아 환매권의 행사를 허용하려는 것이 같은 법 제9조 제2항의 입법취지이다(대법원 1995.8.25. 선고 94다41690 판결)

㊦ 소유권이전등기 청구(예비적 병합, 환매를 원인으로)

1. 주위적 청구취지

피고는 원고에게 ○○시 ○○동 86-6 전 8,572㎡ 및 같은 동 86-7 전 1,879㎡에 관하여 1999. 5. 20. 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
소송비용은 피고가 부담한다.

2. 예비적 청구취지

피고는 원고가 피고의 대행자인 ○○시장에게 210,780,000원 및 이에 대한 1995. 9. 11.부터 1999. 2. 28.까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급한 때 원고에게 ○○시 ○○동 86-6 전 8,572㎡와 같은 동 86-7 전 1,879㎡에 관하여 1999. 5. 20. 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 징발재산정리에관한특별조치법 제20조 소정의 환매권의 법적 성질과 환매권행사로 발생한 소유권이전등기청구권의 소멸시효기간

징발재산정리에관한특별조치법 제20조 소정의 환매권은 일종의 형성권으로서 위 환매권은 재판상 이든 재판외이든 그 제척기간 내에 이를 일단 행사하면 그 형성적 효력으로 매매의 효력이 생기는

것이고 그 후 다시 환매의 의사표시를 하였다고 하더라도 이미 발생한 환매의 효력에는 어떠한 영향을 미치는 것이 아니고, 또한 위 환매권의 행사로 발생한 소유권이전등기청구권은 환매권을 행사한 때로부터 일반채권과 같이 민법 제162조제1항 소정의 10년의 소멸시효기간이 진행된다.(대법원 1992.10.13. 선고 92다4666 판결)

㊦ 소유권이전등기 청구(환매특약부매매를 원인으로)

피고는 원고에게 ○○시 ○○구 ○○동 123-4 대 100㎡에 관하여, 매매대금 1,000,000 원, 환매기간 199 . . . 까지인 199 . . . 자 환매특약부매매를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라.

소송비용은 피고가 부담한다.

㊦ 토지소유권이전등기 청구(환매권행사)

원고에게, (1) 피고 주식회사 ○○는 전남 ○○군 ○○면 ○○리 383 공장용지 8,990.8㎡에 관하여 이 사건 소장제출일자 환매권행사를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, (2) 피고 손○○, 김○○, 오○○는 위 토지에 관하여 ○○지방법원 ○○등기소 1991. 7. 20. 접수 제7951호로 경료된 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 환매기간 연장약정의 효력(무효)

환매의 특약은 그 매매계약과 동시에 하여야 하는 것이고, 부동산의 환매기간은 5년을 넘지 못하고 한 번 환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장할 수 없다고 할 것인데, 매도인의 매매목적 토지에 관한 환매기간은 1990. 1. 22. 체결된 매매계약과 동시에 약정된 환매특약에 따라 위 매매계약체결 일로부터 5년간이라고 할 것이고 그 이후 매도인이 1991. 7. 20. 매수인에게 그 토지에 관하여 1991. 7. 19.자 환매특약부 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여 주면서 그 환매기간을 위 소유권이전등기일로부터 5년간으로 한 새로운 약정을 하였다고 하더라도 이는 당초의 환매기간을 연장하는 것에 불과하므로 허용될 수 없는 것이며, 그에 따라 환매특약의 부기등기가 경료되었다고 하여 그 결론이 달라질 수는 없다고 할 것이므로 매도인의 그 토지에 관한 환매기간은 위 1990. 1. 22.로부터 5년이 경과한 1995. 1. 22. 만료되었다고 할 것이다.(광주고법 1998.4. 선고 97나2909 판결)

㊦ 소유권이전등기 청구(환매)

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 공공용지의취득및손실보상에관한특별법제9조제1항에 의한 환매권발생의 요건 및 그 판단기준

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조 제1항이 정하는 '당해 공공사업'이라 함은 토지의 협의취득의 목적이 된 구체적인 공공사업을 가리키는 것으로서, 당해 공공사업의 '폐지·변경'이라 함은 당해 공공사업을 아예 그만두거나 다른 공공사업으로 바꾸는 것을 의미하고, 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 '필요 없게 되었을 때'라고 함은 사업시행자가 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 그 취득 목적 사업을 위하여 사용할 필요 자체가 없어진 경우를 의미하며, 협의취득된 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)

☐ 토지소유권이전등기 청구(예비적 병합, 말소등기, 대위에 의한, 환매, 금전지급)

1. 주위적 청구취지

원고들에게, 피고 ○○중공업 주식회사는 별지 1목록 기재 부동산에 관하여 같은 목록 등기접수일자 및 등기접수번호란 기재와 같이 경료한 각 소유권이전등기의 각 말소등기 절차를 이행하고, 피고 학교법인 ○○학원은 위 같은 목록 기재 부동산에 관하여 1987. 1. 19. ○○지방법원 ○○등기소 접수 제830호로서 경료된 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

소송비용은 피고들이 부담한다.

2. 제1차 예비적 청구취지

피고 학교법인 ○○학원은 피고 ○○중공업 주식회사에게 위 같은 목록 기재 부동산에 관하여 1987. 1. 19. ○○지방법원 ○○등기소 접수 제830호로서 경료한 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 피고 ○○중공업 주식회사는 위 같은 목록 기재 부동산 중 (1) 원고 김일남에게 ① 토지에 관하여, (2) 원고 김이남에게 ② 토지에 관하여, (3) 원고 박일남에게 ③ 토지에 관하여, (4) 원고 육중섭에게 ④ 토지에 관하여, (5) 원고 박일남, 박이남, 김일남에게 ⑤ 토지에 관하여, (6) 원고 최백호에게 ⑥ 토지에 관하여, (7) 원고 장대호에게 ⑦ 토지에 관하여, (8) 원고 한승도에게 ⑧ 토지에 관하여, (9) 원고 한영주에게 ⑨ 토지에 관하여, (10) 원고 도봉수에게 ⑩ 토지에 관하여, (11) 원고 한만희에게 ⑪ 토지에 관하여, (12) 원고 김삼남에게 ⑫ 토지에 관하여, (13) 원고 한병철에게 ⑬ 토지에 관하여 각 1989. 10. 22.자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제2차 예비적 청구취지

피고 ○○중공업 주식회사는 원고들에게 각 별지 2목록 기재의 돈을 지급하라.

소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] 환매할 토지가 생겼을 경우 기업자로 하여금 원소유자 등에게 지체 없이 통지하거나

공고하도록 규정한 토지수용법 규정의 성질 및 기업자가 그 통지나 공고의무에 위배하여 환매의 목적이 될 토지를 제3자에게 처분한 행위가 원소유자에 대하여 불법행위를 구성하는지 여부 토지수용법 제72조의 규정이 환매할 토지가 생겼을 때에는 기업자(특례법상의 사업시행자)가 지체 없이 이를 원소유자 등에게 통지하거나 공고하도록 규정한 취지는 공익목적에 필요 없게 된 토지가 있을 때에는 먼저 원소유자에게 그 사실을 알려주어 환매할 것인지의 여부를 최고하도록 하고 그러한 기회를 부여한 후에도 환매의 의사가 없을 때에 비로소 원소유자 아닌 제3자에게 전매할 가능성을 가지도록 한다는 것으로서 이는 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 것이고, 기업자(사업시행자)가 원소유자의 환매가능성이 존속하고 있는데도 이러한 의무에 위배한 채 환매의 목적이 될 토지를 제3자에게 처분한 경우 처분행위 자체는 유효하다 하더라도 적어도 원소유자에 대한 관계에서는 법률에 의하여 인정되는 환매권 자체를 행사함이 불가능하도록 함으로써 환매권 자체를 상실시킨 것으로 되어 불법행위를 구성한다.(대법원 1993.5.27. 선고 92다34667 판결)

[참조판례] ① 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조에 규정된 환매의 성립요건 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조의 환매는 같은 법 소정의 환매요건이 구비된 때에 환매권자가 환매기간 내에 수령한 보상금 상당액을 사업시행자에게 지급하고 일방적으로 매수의 의사표시를 함으로써 성립되는 것이고, 환매대상인 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때라도 같은 조 제3항에 의하여 당사자간에 협의가 성립되거나 토지수용위원회의 재결로 그 금액이 확정되지 않는 한 환매권자는 수령한 보상금 상당액을 지급한 후 매수의 의사표시를 할 수 있고 그로써 환매가 성립한다.

② 환매권 상실로 인한 손해배상액의 산정 방법 환매권의 상실로 인한 손해배상액은 환매 의무자가 환매 목적물을 제3자에게 매도하여 소유권이전 등기를 경료함으로써 환매권자의 환매권을 박탈할당시의 환매 목적물의 시가에서 환매권자가 환매권을 행사할 경우 반환하여야할 보상금 상당액을 공제한 금원으로 정함이 상당하다.(대법원 1995.6.30. 선고 94다13435 판결)

☐ 소유권이전등기 청구(예비적 병합, 매매, 환매를 원인으로)

주위적으로, 피고는 원고에게 ○○시 ○○구 ○○동 363-1 전 102㎡에 관하여 1998. 5. 28. 매매 또는 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 ○○시 ○○구 ○○동 363-1 전 102㎡에 관하여 1998. 9. 28. 매매 또는 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 공공용지의취득및손실보상에관한특례법이 환매권을 인정하는 입법 취지 및 제3자에 대한 환매권의 양도 가부

공공용지의취득및손실보상에관한특례법이 환매권을 인정하고 있는 입법 취지는 토지 등의 원소유자가 사업시행자로부터 토지 등의 대가로 정당한 손실보상을 받았다고 하더라도 원래 자신의 자발적인 의사에 따라서 그 토지 등의 소유권을 상실하는 것이 아니어서 그 토지 등을 더 이상 당해 공공사업에 이용할 필요가 없게 된 때에는 원소유자의 의사에 따라 그 토지 등의 소유권을 회복시켜 주는

것이 원소유자의 감정을 충족시키고 동시에 공평의 원칙에 부합한다는 데에 있는 것이며, 이러한 입법 취지에 비추어 볼 때 특례법상의 환매권은 제3자에게 양도할 수 없고, 따라서 환매권의 양수인은 사업시행자로부터 직접 환매의 목적물을 환매할 수 없으며, 다만 환매권자가 사업시행자로부터 환매한 토지를 양도받을 수 있을 뿐이라고 할 것이다.(대법원 2001. 5. 29. 선고 2001다11567 판결)

☐ 소유권이전등기 청구(지분, 환매)

피고는 원고들에게 부산 ○○구 ○○동 964-1 대 989.2㎡ 중 별지 도면표시 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㄹ, ㄴ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 318㎡에 대한 별지 기재 원고들 지분에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] ① 토지 가격의 등락이 있는 경우, 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조에 의한 환매권 행사를 위하여 지급할 금액

공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제9조에 의한 환매는 환매기간 내에 환매의 요건이 발생하면 환매권자가 수령한 보상금 상당의 금액을 미리 지급하고 일방적인 환매의 의사표시를 함으로써 사업시행자의 의사 여하에 관계없이 환매가 성립하고, 토지 등의 가격이 취득 당시에 비하여 현저히 변경되었을 때라도 특례법 제9조 제3항에 의하여 당사자 사이에 금액에 대한 협의가 성립되었거나 토지수용위원회의 확정재결에 의하여 그 금액이 결정되지 않는 한, 그 가격이 현저히 등기한 경우나 하락한 경우이거나를 묻지 않고 환매권을 행사하기 위하여는 수령한 보상금 상당의 금액을 미리 지급함으로써 족하다.

② 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의하여 협의매수되어 다른 토지와 합필 환지된 이후, 원래의 매수 토지 부분을 특정하여 환매권 행사를 인정한 사례(대법원 1995.12.26. 선고 94다 14674 판결)