

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2018다282183 손해배상(기)  
원고, 상고인 원고 1 외 2인  
원고들 소송대리인 변호사 김종기 외 3인  
피고, 피상고인 충청남도  
소송대리인 한밭 법무법인  
담당변호사 박주봉  
원 심 판 결 서울고등법원 2018. 9. 13. 선고 2018나2021522 판결  
판 결 선 고 2021. 9. 30.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 구 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(2011. 8. 4. 법률 제

11017호로 개정되기 전의 것, 이하 '토지보상법'이라 한다) 제91조 제1항에 따른 환매권은 당해 사업의 폐지·변경 기타의 사유로 인하여 취득한 토지 등의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 때에 행사할 수 있다. 여기서 '당해 사업'이란 협의취득 또는 수용의 목적이 된 구체적인 특정의 공익사업을 말하고, '취득한 토지가 필요 없게 된 때'라 함은 협의취득 또는 수용의 목적이 된 구체적인 특정의 공익사업이 폐지되거나 변경되는 등의 사유로 인하여 당해 토지가 더 이상 그 공익사업에 직접 이용될 필요가 없어졌다고 볼만한 객관적인 사정이 발생한 때를 말한다. 취득한 토지가 필요 없게 되었는지의 여부는 당해 사업의 목적과 내용, 취득의 경위와 범위, 당해 토지와 사업의 관계, 용도 등 제반 사정에 비추어 객관적 사정에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 1997. 11. 11. 선고 97다36835 판결, 대법원 2016. 1. 28. 선고 2013다60401 판결 등 참조).

당해 사업에 대하여 토지보상법상 사업인정이나 구 토지수용법이나 토지보상법상 사업인정으로 의제되는 도시계획시설사업 실시계획인가가 이루어졌다면 사업인정이나 실시계획인가의 내용에 따라 '당해 사업'을 특정할 수 있다[대법원 1994. 1. 25. 선고 93다11760, 93다11777(병합), 93다11784(병합) 판결, 대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다30782 판결 등 참조]. 그러나 사업인정을 전제하지 않고 있는 구 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법」(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 제정된 토지보상법 부칙 제2조에 의하여 2003. 1. 1. 폐지되기 전의 것)에 따라 협의취득하거나 토지보상법 제14조에 따라 사업인정 전에 사업시행자가 협의취득한 경우에는 사업인정의 내용을 통해 당해 사업을 특정할 수 없으므로, 협의취득 당시의 제반 사정을 고려하여 협의취득의 목적이 된 공익사업이 구체적으로 특정되었는지 살펴보아야 한다.

2. 원심판결의 이유 및 기록에 의하면, ① 피고는 2001. 7. 20.경 천안지역에 고등학교

교 5개를 설립하는 계획의 일환으로 이 사건 토지를 포함한 청수지역에 중부고등학교를 신설하기로 계획하였고(이하 '이 사건 학교시설사업'이라 한다), 당시 청수지역에 택지개발사업을 하려던 천안시에 중부고등학교 설립을 위한 학교부지 선정을 요청한 사실, ② 천안시와 이 사건 학교시설사업에 관한 협의가 무산되자 피고는 2002. 11. 1.경 부지매입을 늦출 경우 학교부지 매입비가 불용처리될 가능성이 있고, 토지소유자들이 토지를 분할하여 타인에게 매도할 경우 매입협상이 어려워지고 매입가격이 높아져 매입 자체가 불투명해질 수 있다는 등의 이유로 직접 이 사건 토지를 포함한 청수지역 택지개발사업지역 내 부지를 매입하는 것이 가장 합리적이라고 내부적으로 검토한 사실, ③ 이에 따라 피고는 2002. 12. 5. 이 사건 토지를 협의취득한 사실, ④ 피고는 2005. 12. 28. '천안 청수지구 택지개발사업'을 위하여 이 사건 토지를 천안시 등에게 이전하여 협의취득의 목적이었던 이 사건 학교시설사업에 이 사건 토지가 필요 없게 된 사실을 알 수 있다.

이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 이 사건 학교시설사업이라는 구체적으로 특정된 공익사업을 목적으로 이 사건 토지를 협의취득하였다고 인정할 수 있다. 이러한 사정이 인정됨에도 단지 사업인정이 없었다는 이유만으로 당해 사업이 특정되지 아니하였다고 볼 수는 없다.

3. 그런데도 원심은, 토지보상법 제91조 제1항의 '당해 사업'의 의미를 해석함에 있어 토지보상법 제20조 제1항에 의한 '사업인정'이 있었던 경우로만 한정된다는 전제 하에, 피고가 중부고등학교 설립이라는 공익사업을 염두에 두고 이 사건 토지를 취득하였다고 하더라도, 이 사건 토지에 관하여 위 고등학교 설립을 위한 사업인정이 이루어지지 않았기 때문에 이 사건 토지의 취득 목적이 된 사업이 '사업인정을 받을 때 구체

적으로 특정된 공익사업'이라는 환매권 요건을 충족하지 못하여 이 사건 토지에 관한 환매권이 발생하지 않았다고 판단하였다.

이러한 원심 판단에는 토지보상법 제91조 제1항에서 정한 환매권 요건인 '당해 사업'의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            천대엽

                  대법관            조재연

주    심            대법관            민유숙

                  대법관            이동원