

춘천지방법원

판 결

사 건 2010가단9248 토지인도등
원 고 주식회사 ■■■개발
춘천시 ■■■동 ■■■-■■■
대표이사 김■■■
소송대리인 법무법인 원
담당변호사 오정익, 신용락, 박기민
피 고 합자회사 ■■■산업
춘천시 ■■■면 ■■■리 ■■■
대표사원 조■■■
소송대리인 법무법인 한우리
담당변호사 박수복
변 론 종 결 2012. 11. 27.
판 결 선 고 2012. 12. 11.

주 문

1. 피고는 원고로부터 37,445,418원을 지급받음과 동시에 원고에게,
가. 춘천시 ■■■면 ■■■리 ■■■ 도로 441㎡ 및 같은 리 ■■■ 구거 88,778㎡ 중
별지 부호도 표시 2, 3, 4, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 1㎡, 같은

부호도 8, 9, 10, 14, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 2㎡, 같은 부호도 7, 8, 14, 13, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 1㎡, 같은 부호도 15, 16, 17, 18, 20, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 20㎡, 같은 부호도 23, 24, 27, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 3㎡, 같은 부호도 30, 31, 34, 35, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 7㎡, 같은 부호도 39, 40, 46, 43, 44, 45, 39의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 13㎡, 같은 부호도 49, 50, 53, 54, 49의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅇ)부분 7㎡ 지상 각 시설물을 수거하고, 별지 제1 토지 목록 제13, 14, 15항 기재 각 토지를 인도하며,

나. 춘천시 ■■■면 ■■■리 ■■■ 도로 752㎡ 중 별지 감정도(철거시설물) 표시 222, 306의 각 점을 차례로 잇는 선상, 위 ■■■리 ■■■ 구거 88,778㎡ 중 같은 감정도 표시 240, 228의 각 점을 차례로 잇는 선상, 같은 감정도 표시 365 내지 373, 293의 각 점을 차례로 잇는 선상, 같은 감정도 표시 279, 161의 각 점을 차례로 잇는 선상, 같은 감정도 표시 171, 175의 각 점을 차례로 잇는 선상 및 위 ■■■리 ■■■ 도로 441㎡ 중 같은 감정도 표시 179, 253의 각 점을 차례로 잇는 선상에 위치한 각 철제 펜스 및 지지 철봉을 수거하고, 위 각 시설물 설치 토지를 인도하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.
4. 소송비용 중 19/20는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고로부터 375,426,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 제1 토지 목록 기재 각 토지를 인도하고, 별지 제2 시설물 목록 기재 각 시설물을 수거하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 별지 제1목록 기재 토지에 관한 권리

1) 원고는 2009. 8. 28. 춘천시장으로부터 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2009. 2. 6. 법률 제9442호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘국토계획법’이라 한다) 제30조, 제32조, 제88조, 제91조에 따라 도시계획 시설사업의 실시계획 인가처분을 받고, 2010. 1. 22. 실시계획변경인가처분을 받아 춘천시 ■■■면 ■■■리 산■■■ 일원에서 ■■■골프장(■■■홀, 회원제) 조성사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하는 자이다.

2) 원고는 위 실시계획변경인가처분에 따른 사업시행자로서, 협의매수가 되지 아니한 토지로서 별지 제1목록 기재 토지 중 소외 최■■■ 소유의 춘천시 ■■■면 ■■■리 ■■■-■■■ 답 3,121㎡(이하 같은 리 소재 토지이므로 리 이하만으로써 토지를 특정한다), 이■■■(합자회사 ■■■의 무한책임사원이자 대표사원) 소유의 ■■■리 ■■■-■■■ 임 1,864㎡, 합자회사 ■■■ 소유의 ■■■리 ■■■-■■■ 잡 4,124㎡, ■■■리 ■■■-■■■ 전 1,770㎡, ■■■리 ■■■ 대 202㎡, ■■■리 ■■■잡 962㎡, ■■■리 ■■■ 잡 1,296㎡, ■■■리 ■■■ 잡 456㎡, ■■■리 ■■■ 잡 3,113㎡ 및 김■■■ 소유의 ■■■리 산■■■ 임야 29,950㎡(이하 위 각 토지를 ‘이 사건 수용재결 토지’라 한다)에 관하여 국토계획법 제95조, 제96조에 따라 2010. 2. 5. 강원도 지방토지수용위원회에 재결을 신청하여 2010. 5. 10. 이에 관하여 수용재결(수용개시일: 2010. 6. 10.)을 받고, 2010. 6. 1. 보상금을 공탁하였다.

3) 원고는 또한 이 사건 사업을 위하여 춘천시장으로부터, 별지 제1 토지 목록 기재 토지 중 국가 소유의 위 ■■■리 ■■■ 도로 752㎡, ■■■리 ■■■ 도로 441㎡에 관하여 2010. 2. 24. 국유재산 사용·수익허가를 받았고, 2010. 1. 25. ■■■리 ■■■ 구거 88,778㎡ 에 관하여 공유수면 점용·사용허가를 받았다(이하 위 각 토지를 ‘이 사건 사용허가 토지’라 한다). 위 각 허가의 기간은 당초 2011. 12. 31.까지였다가 위 국유재산 사용·수익허가는 2014. 12. 31.로, 공유수면 점용·사용허가는 2013. 12. 31.로 각 연장되었다.

나. 피고의 별지 제2 시설물 목록 기재 시설물 소유

피고는 건설폐기물 중간처리업, 장비 임대업, 건물철거업 등을 영위하는 회사로서 이 사건 수용재결 토지에 관하여 소유자와 사용대차 계약 등을 체결하고 그 지상에 별지 제2 시설물 목록 기재 각 시설을 설치하고 이를 영업부지로 이용하고 있다.

다. 원고의 제2 시설물 목록 기재 각 시설에 대한 재결 신청 취하

1) 원고는 수용재결의 대상이 된 토지 중 ■■■리 ■■■, ■■■리 ■■■, ■■■리 산■■■ 외 3필지, ■■■리 산■■■ 등 토지의 각 지상에 존재하는 물건에 대하여는 재결을 신청하여 그 이전비를 보상하고 지장물을 이전하도록 하는 내용의 재결을 받아 보상금을 지급하였다.

2) 그런데 원고는 이 사건 수용재결 토지 지상에 존재하는 피고 소유의 제2 시설물 목록 기재 각 시설에 대하여는 피고와 협의가 이루어지지 아니하자 2010. 2. 5. 위 토지와 함께 강원도지방토지수용위원회에 재결신청을 하였다가, 강원도지방토지수용위원회가 2010. 4. 8. 두 곳의 감정평가 기관에 의뢰하여 실시된 감정기일에 피고측이 감정인의 출입에 협조하지 아니하여 지장물에 대한 감정절차가 이루어지지 아니하였다는

감정인의 보고서가 2010. 4. 15. 및 2010. 4. 20. 각 도착하자, 2010. 4. 21. 강원도지방 토지수용위원회에 위 각 시설물은 수용재결신청 대상에서 제외한다는 취지의 변경신청을 하여, 위 각 시설물에 대하여는 재결이 이루어지지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6, 7, 8, 14, 15, 16호증, 을 제1, 2, 6, 9, 15호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 윤■■■■, 권■■■■의 각 감정결과, 이 법원의 강원도지방토지수용위원회에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

원고가 이 사건 수용재결 토지에 관하여 수용재결을 통해 소유권을 취득하였고, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘공익사업법’이라 한다) 제45조 제1항에 의해 위 토지에 관한 다른 권리는 수용개시일에 소멸하므로 피고는 위 토지에 관한 점유권을 상실하였다. 또한 원고는 이 사건 사용허가 토지에 관하여 대한민국과의 계약에 따라 이를 점유, 사용할 권원이 있고, 피고는 아무런 권원 없이 이를 점유, 사용하고 있다.

따라서 원고는 이 사건 수용재결 토지에 관하여 토지의 소유자로서 방해배제청구권에 기하여 피고에 대하여 위 토지 지상의 시설물의 수거 및 토지의 인도를 구하고, 이 사건 사용허가 토지에 관하여 사용청구권을 가지는 자로서 대한민국을 대위하여 피고에 대하여 시설물의 수거 및 토지의 인도를 구한다.

다만 원고는 피고에게 위 각 토지 지상 시설물의 이전으로 인한 폐업보상금 상당인 375,426,000원을 피고의 위 시설물 수거 및 토지 인도와 동시에 지급할 의사가 있으므로

로, 피고에 대하여 위 375,426,000원의 수령과 동시에 위 각 토지 지상 시설물의 수거 및 토지의 인도를 구한다.

나. 이 사건 수용재결 토지 지상 시설물의 수거 및 토지인도 청구에 관한 판단

1) 원고의 이 부분 청구는 다음과 같은 이유로 받아들일 수 없다.

가) 대한민국헌법 및 관련 법률에 손실보상의 원칙이 명시되어 있음

- 대한민국헌법 제23조는 제1항에서 “모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.”라고 규정하여 재산권의 존속보장의 원칙을 선언하고, 제3항에서 “공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.”고 규정하고 공익적 필요에 의한 재산권제한의 경우에도 손실보장이 이루어져야 함을 명시하고 있다.

- 원고가 이 사건 수용재결 토지에 대하여 재결을 신청한 근거법률인 국토계획법 제95조 제1항은 ‘도시계획시설사업의 시행자는 사업에 필요한 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건 또는 권리를 수용하거나 사용할 수 있다’고 규정하면서, 제96조에서 ‘이에 따른 수용 및 사용에 관하여는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공익사업법을 준용하고, 이 경우 국토계획법에 따라 실시계획이 고시된 경우 공익사업법에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다’고 규정하고 있다.

- 공익사업법 제1조는 ‘공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모함을 목적으로 함’을 명시하고, 제2조에서 위 법에서 사용하는 ‘토지등’은 ‘토지·물건 및 권리’를 지칭하고, ‘관계인’이란 ‘사업시행자가 취득하거나 사용할 토지에 관하여 사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권

리를 가진자'를 말한다고 정의한 후, 제61조에서 '공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다'고 규정하여 공익사업에 따른 토지소유자 및 관계인의 손실보상의 원칙을 재확인하고 있다.

- 공익사업법에 따르면, 사업시행자는 해당 공익사업을 위한 공사에 착수하기 이전에 토지소유자와 관계인에게 보상액 전액을 지급하여야 하고(제62조), 위 보상금은 현금보상이 원칙이다(제63조). 그리고 건축물 등 물건에 대하여는 이전비 또는 물건의 가격을 보상하여야 하고(제75조), 공익사업으로 인하여 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용을 고려하여 보상하여야 하며(제77조), 공익사업으로 인하여 공장부지가 수용됨에 따라 해당지역에서 공장을 가동할 수 없게 된 자가 희망하는 경우에는 사업시행자는 공장의 이주대책을 수립하여야 한다(제78조의 2). 또한 사업시행자는 공익사업법에 따라 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 수용 또는 사용의 개시일까지 지급하여야 하고, 이를 이행하지 아니하는 경우 재결은 효력을 상실한다(제40조, 제41조).

나) 공익사업법에 재결절차 및 이의절차가 마련되어 있음

- 공익사업법에 따라 사업인정을 받은 사업시행자는 토지조서 및 물건조서의 작성, 보상계획의 공고 등의 절차와 토지소유자 및 관계인과 협의 절차를 거쳐야 하고(공익사업법 제26조), 그와 같은 협의회가 이루어지지 아니하는 경우 사업시행자는 재결을 신청할 수 있다(위 법 제28조).

- 공익사업법에 따라 사업인정의 고시가 된 후에는 사업시행자 또는 손실보상액 산정을 위한 감정평가를 의뢰받은 감정평가업자는 감정평가를 의뢰받은 토지등의 감정평

가를 위하여 필요한 경우 해당 토지나 물건에 출입하여 측량하거나 조사할 수 있고(위법 제27조 제1항), 이를 위반하여 사업시행자 또는 감정평가업자의 행위를 방해한 토지점유자는 형사처벌의 대상이 된다(제97조 제2호).

- 재결신청이 있는 경우 토지수용위원회는 신청에 대한 조사 및 심리를 위해 필요하다고 인정하면 사업시행자, 토지소유자 및 관계인을 출석시켜 그 의견을 진술하게 하거나 그 의견서 또는 자료의 제출을 하도록 요구할 수 있고, 감정인에게 감정평가를 의뢰하거나 토지수용위원회에 출석하여 진술하게 하거나, 그 소속 직원으로 하여금 실지조사를 하게 할 수 있다(위법 제32조, 제58조). 위 토지수용위원회 소속 직원의 실지조사를 거부, 방해 또는 기피한 자는 과태료를 부과받게 된다(제99조 제1항 4호).

- 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 이와 동시에 소멸하고(위법 제45조), 따라서 수용하거나 사용할 토지나 그 토지에 있는 물건에 관한 권리를 가진 자는 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하여야 하며(제43조), 그 의무를 이행할 자가 정해진 기간 이내에 이를 이행하지 아니하거나 완료하기 어려운 경우 사업시행자는 행정대집행법에 따른 대집행을 신청할 수 있다(제89조).

- 한편 재결에 이의가 있는 자는 이의를 신청하거나 행정소송을 제기할 수 있다(위법 제83조, 제85조).

다) 이 사건에 있어서의 검토

원고가 국토계획법 및 공익사업법이 정하는 바에 따라 이 사건 수용재결 토지에 관하여 수용재결을 신청하여 재결이 이루어지고 그 보상금을 공탁하여 이에 대한 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 우리 헌법 및 국토계획법, 공익사업법이 공익사업을 위해 부득이 개인의 소유권을 제한할 필요성이 있는 경우 재결에 의한 강제적 수용 및 사용권을 인정하되, 그러한 경우에 충분한 손실보상이 이루어져야 함을 명시하고, 그러한 절차가 이루어질 수 있는 관련 규정을 세부적으로 두고 있음 역시 위에서 본 바와 같다.

이 사건에서 원고는, 이 사건 수용재결 토지 지상에 있는 방대한 규모의 피고의 사업시설물에 대하여 재결신청을 하였다가 그에 대하여 피고가 감정인의 출입을 허가하지 아니하였다는 보고서가 접수되자, 바로 그 다음날 신속한 사업진행을 위하여 그 시설물에 대한 재결신청은 취하한 채 나머지 절차만의 이행을 요청하여 이 사건 수용재결 토지에 대한 소유권을 취득한 후, 위 토지에 대한 소유권자의 지위에서 방해배제청구로서 피고에 대한 시설물의 수거를 구하고 있다. 그런데 피고는 이 사건 수용재결 토지 지상에 각종 시설물을 소유하며 건설폐기물 중간처리업 등의 영업을 하고 있는 자로서 공익사업법상 ‘관계인’의 지위에 있는 자인바, 원고의 이와 같은 방해배제청구는 원고의 공익사업에 대하여 충분한 손실보상을 받을 피고의 권리를 보장하고 있는 앞서 본 바와 같은 우리 헌법, 국토계획법 및 공익사업법의 손실보상 규정에 정면으로 반하는 청구로서 허용될 수 없다.

2) 이에 대하여 원고는 이 사건 수용재결 토지 지상의 원고 소유의 시설물에 대한 재결은 피고의 방해로 인하여 이루어지지 못한 것이고, 공익사업법이 규정하고 있는 형사처벌규정이나 대집행의 규정이 사실상 실효적이지 못하며, 원고는 이 사건에서 피고의 시설물 이전으로 인한 폐업보상비와의 동시이행으로 시설물의 수거와 토지의 인도를 구하므로 원고의 이 사건 청구가 위와 같은 헌법 및 공익사업법의 취지에 반하지 않아 허용되어야 한다고 주장한다.

그러나 원고가 이 사건 수용재결 토지의 소유권을 취득하게 된 공익사업법은 그와 같은 재결에 의한 토지의 소유권취득에 앞서 그에 대한 토지 소유자는 물론 피고와 같은 그 지장물 소유자의 손실도 보상하도록 명시하고 있고, 또한 이해관계인이 감정평가 등에 응하지 아니하는 경우에도 공익사업이 진행될 수 있도록 여러 가지의 절차규정을 마련해 두고 있음은 앞서 본 바와 같다. 그리고 그와 같은 절차가 충실히 이행되었을 때 비로소 공익사업을 위한 소유권 제한의 정당성이 확보될 수 있음은 물론 그로 인하여 손실을 입게 되는 상대방도 그 절차 내에서 이의신청이나 소송의 제기 등을 통해 자신의 정당한 손실을 보상받을 수 있게 될 것이다.

따라서 비록 피고가 원고의 재결신청에 따라 이뤄진 감정절차에 협조하지 아니한 바가 있고, 원고가 이 사건에서 피고의 사업에 대한 폐업보상비 감정신청을 하여 그 감정가액을 피고의 시설물 수거와 동시에 제공하겠다는 취지로 청구하고 있다 하더라도, 위와 같은 손실보상 절차를 밟지 않은 원고의 이 사건 청구가 인용될 수 없다고 보는 것이 국민의 재산권을 보장하고 예외적으로 그에 대한 수용제한을 인정하고 있는 헌법에 합치되는 해석이라고 할 것이다.

그러므로 원고의 이 부분 청구는 모두 이유 없다.

다. 이 사건 사용허가 토지 지상 시설물의 수거 및 토지인도 청구에 관한 판단

1) 원고가 ■■■리■■■, ■■■, ■■■ 토지에 대하여 춘천시장으로부터 국유재산 사용·수익허가 및 공유수면 점용·사용허가를 받은 사용권자임은 앞서 본 바와 같고, 감정인 윤■■■, 권■■■의 각 감정결과에 의하면, 피고가 그 중 ■■■리 ■■■ 도로 441㎡ 및 같은 리 ■■■ 구거 88,778㎡ 중 별지 부호도 표시 2, 3, 4, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 1㎡, 같은 부호도 8, 9, 10, 14, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부

분 2㎡, 같은 부호도 7, 8, 14, 13, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄨ)부분 1㎡, 같은 부호도 15, 16, 17, 18, 20, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 20㎡, 같은 부호도 23, 24, 27, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 3㎡, 같은 부호도 30, 31, 34, 35, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 7㎡, 같은 부호도 39, 40, 46, 43, 44, 45, 39의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 13㎡, 같은 부호도 49, 50, 53, 54, 49의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅇ)부분 7㎡ 각 지상에 시설물을 소유하고 있고, ■■■리 ■■■ 지상 별지 감정도(철거시설물) 표시 222, 306의 각 점을 차례로 잇는 선상, 위 ■■■리 ■■■ 지상 같은 감정도 표시 240, 228의 각 점을 차례로 잇는 선상, 같은 감정도 표시 365 내지 373, 293의 각 점을 차례로 잇는 선상, 같은 감정도 표시 279, 161의 각 점을 차례로 잇는 선상, 같은 감정도 표시 171, 175의 각 점을 차례로 잇는 선상 및 위 ■■■리 ■■■ 지상 같은 감정도 표시 179, 253의 각 점을 차례로 잇는 선상에 철제 펜스 및 지지 철봉을 각 설치하여 소유하며 별지 제1 토지 목록 제13, 14, 15항 기재 토지를 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

그런데 국유재산 사용·수익허가 및 공유수면 점용·사용허가에 따라 토지의 사용권을 가지는 자는 그 권리를 보전하기 위하여 토지의 소유자인 국가가 불법점유자에 대하여 가지는 방해배제청구권을 대위행사할 수 있고, 이 경우 불법점유자에 대하여 직접 자기에게 토지를 인도할 것을 청구할 수 있다(대법원 1995. 5. 12. 선고 93다59502 판결, 2009. 6. 11. 선고 2009다 1122 판결 등 참조).

그렇다면 이 사건 사용허가 토지에 관한 특별한 점유 권원을 입증하지 못하고 있는 피고는 국가의 방해배제청구권을 대위행사하고 있는 원고에게, 위 각 토지 지상의 시설물 및 절체 펜스와 지지 철봉을 각 수거하고 그 점유 대지를 인도할 의무가 있다.

2) 다만 원고는 이 사건 수용재결 토지 및 사용허가 토지 지상에 있는 피고 소유의 시설물에 대한 수거 및 토지의 인도를 구하면서, 그 청구가 일부 인용되는 경우에도 보상금 375,426,000원 중 인도 대상 토지면적에 비례하는 보상금을 동시이행으로서 지급할 의사를 명시(다만 전체 청구의 50% 이상이 인용되는 경우에는 보상금 전액을 동시이행으로 지급할 의사를 표시)하고 있고, 이 사건에서 원고의 토지 인도청구는 전체 인도 대상 토지 면적의 합계(별지 제1 토지 목록의 면적 합계) 12,362㎡ 중 1,233㎡(위 인도 대상 토지 면적의 합계)가 인용되고 있음은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고는 원고가 구하는 바에 따라 37,445,418원(= 375,426,000원 × 1233/12362, 원 미만 버림)을 지급받음과 동시에 위 사용허가 토지 지상 시설물 및 철제 펜스와 지지 철봉을 각 수거하고 그 점유 대지를 인도할 의무가 있다.

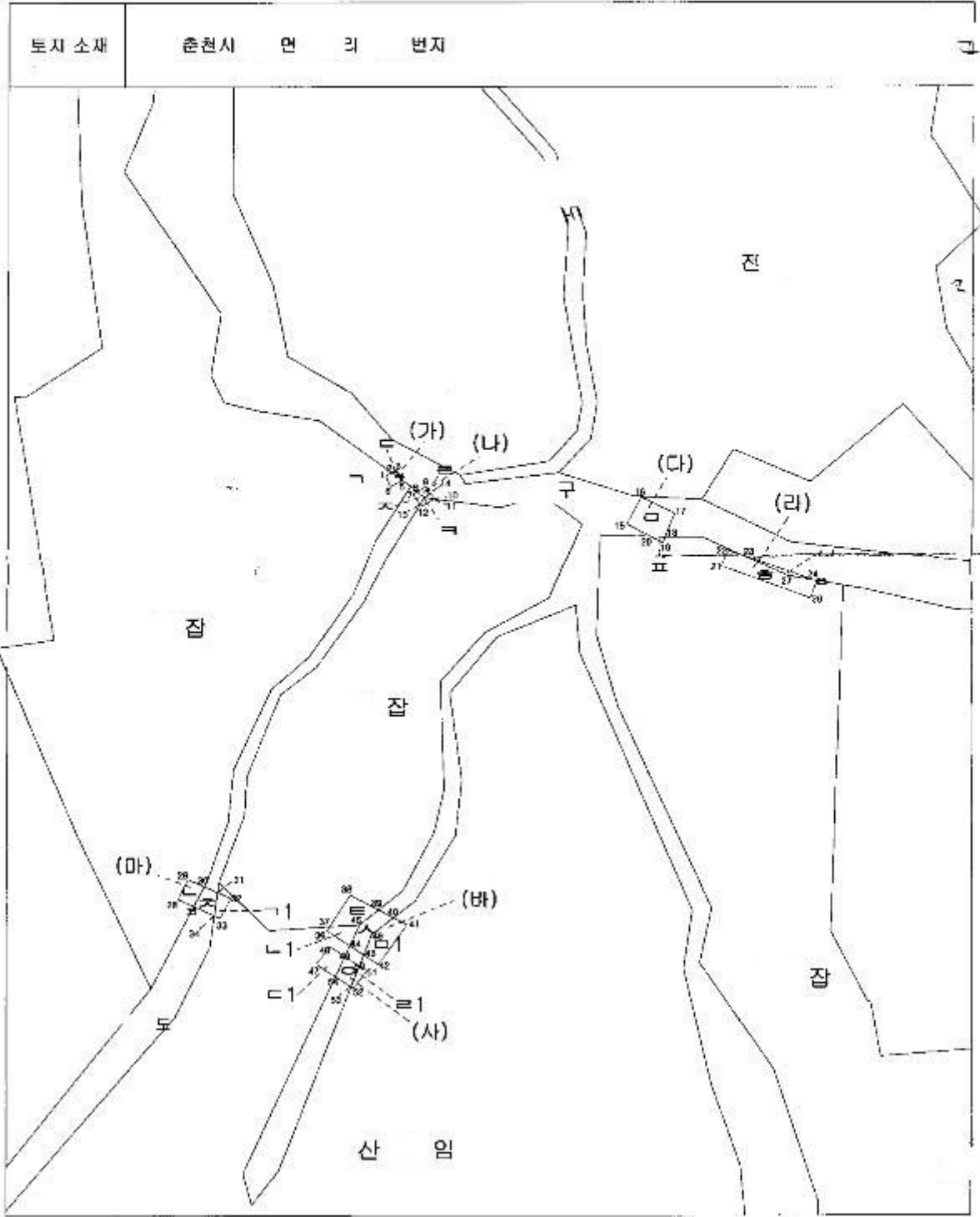
3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김영기

부 호 도

<별첨 2>



감정도(철거시설물)

