

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2026다202526 손해배상(기)

원고, 상고인 원고 1

원고, 피상고인 원고 2

원고들 소송대리인 변호사 조기민

피고, 피상고인 겸 상고인

제주특별자치도

소송대리인 변호사 한정수

원 심 판 결 광주고등법원 2026. 2. 11. 선고 (제주)2025나10173 판결

판 결 선 고 2026. 7. 16.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 원고 1의 상고로 인한 부분은 원고 1이, 피고의 상고로 인한 부분은 피고가 각 부담한다.

이 유

1. 원고 1의 상고에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 원고 1이 소유하였던 이 사건 제1토지가 '(사업명칭 1 생략) 사업'의 사업부지로 협의취득된 것이 아니라 '(사업명칭 2 생략) 사업'의 잔여지로 취득되었다고 보아, 이와 다른 전제에 선 원고 1의 손해배상 청구를 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유 설시에 다소 부적절한 부분이 있으나 원심의 결론은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 처분문서에 대한 법리를 오해하거나 잔여지의 요건에 대한 판단을 누락하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 피고의 상고에 관하여

가. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

1) 피고는 2011. 6. 23. (사업명칭 3 생략) 정비사업(이하 '이 사건 정비사업'이라 한다)을 위하여 이 사건 제2토지를 원고 2로부터 협의취득하였다.

2) 이후 이 사건 제2토지가 이 사건 정비사업에 이용되지 아니한 채 이 사건 정비사업이 완료되고 2018. 12. 7. 자연재해위험개선지구 지정 해제가 고시되었다.

3) 헌법재판소는 2020. 11. 26. 구 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(2021. 8. 10. 법률 제18386호로 개정되기 전의 것) 제91조 제1항(이하 '구 법 조항'이라 한다) 중 환매권의 발생기간을 제한하고 있는 '토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일부터 10년 이내에' 부분에 대한 헌법불합치결정을 하면서 입법자가 개정할 때까지 위 법률조항 부분의 적용중지를 명하였다(헌법재판소 2020. 11. 26. 선고 2019헌바131 결정, 이하 '이 사건 헌법불합치결정'이라 한다).

4) 그 후 구법 조항은 2021. 8. 10. 법률 제18386호로 개정되었는데 개정법률 제91조 제1항(이하 '신법 조항'이라 한다)은 공익사업의 폐지·변경으로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 관계 법률에 따라 사업이 폐지·변경된 날 또는 제24조에 따른 사업의 폐지·변경 고시가 있는 날부터 10년 이내에 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있고, 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우에는 사업완료일부 터 10년 이내에 그 토지에 대하여 같은 방법으로 환매권을 행사할 수 있다고 규정하고 있다. 또한 위 개정법률 부칙 제1조는 "이 법은 공포한 날부터 시행한다."라고 규정하고, 부칙 제3조(이하 '이 사건 부칙조항'이라 한다)는 "제91조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 환매권을 행사할 수 있는 경우에도 적용한다."라고 규정하고 있다.

나. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 원고 2의 소가 이 사건 헌법불합치결정 이후인 2022. 6. 22. 제기된 일반사건에 해당할 뿐만 아니라, 이 사건 헌법불합치결정은 구법 조항 중 환매권의 '발생기간' 부분에 관한 것으로 환매권의 '행사기간' 부분에는 이 사건 헌법불합치결정의 효력이 미치지 아니하고, 이 사건 부칙조항이 신법 조항을 '이 법 시행 당시 환매권을 행사할 수 있는 경우에도 적용한다'고 정하는 외에는 다른 경과 규정을 두지 않았는바, 신법 시행 당시 이미 행사기간의 도과로 환매권이 소멸한 이 사건 제2 토지의 경우에는 신법 조항이 적용되지 않는다고 보아 원고 2의 환매권이 구법 조항에 따라 소멸하였다고 판단하였다.

다. 대법원의 판단

1) 이 사건 헌법불합치결정은 구법 조항 중 환매권의 발생기간을 '토지의 협의취

득일 또는 수용의 개시일부터 10년 이내'로 제한하고 있는 부분이 헌법에 위반된다는 것이다. 이에 따라 개정된 신법 조항은 환매권의 발생기간 제한을 삭제하였고, 그 외 환매권의 행사기간도 종전의 '토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 때부터 1년 또는 그 취득일부터 10년 이내'에서 '사업의 폐지·변경일 또는 사업완료일부터 10년 이내'로 대폭 연장하였다.

그러나 이 사건 헌법불합치결정이 구법 조항 중 환매권의 발생기간 부분에 관한 것인 이상 이 사건 헌법불합치결정 및 그에 따른 개선입법의 소급효 역시 이 사건 헌법불합치결정의 대상인 환매권의 발생기간 부분에 한하여 미치고, 별도의 경과 규정이 없는 한 이와 직접 관련이 없는 환매권의 행사기간 부분에는 개선입법의 소급효가 미치지 아니한다.

2) 이 사건 제2토지는 환매권의 발생기간을 '토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일부터 10년 이내'로 정한 구법 조항 하에서 환매권 발생요건을 충족하였으므로, 신법 조항의 소급 적용 여부와 무관하게 환매권이 발생하였다. 신법 조항 중 환매권의 행사기간을 연장한 부분은 이 사건 헌법불합치결정과 무관하므로 헌법불합치결정의 소급효에 관한 법리와 관계없이 이 사건 부칙조항에서 정한 바에 따라 '이 법 시행 당시 환매권을 행사할 수 있는 경우'에 소급 적용된다. 그런데 이 사건 제2토지에 발생한 환매권은 구법 조항에서 정한 행사기간 내에 행사되지 않아 신법 조항 시행 전에 이미 소멸하였으므로, 환매권의 행사기간을 연장한 신법 조항은 이 사건 부칙조항에 따라 이 사건 제2토지의 환매권에 적용될 수 없다.

3) 피고가 상고이유에서 원용하고 있는 대법원 2024. 7. 25. 선고 2023다316790 판결은 이 사건 헌법불합치결정 당시 구법 조항에 따른 환매권 발생기간인 '토지의 협의

의취득일 또는 수용의 개시일부터 10년'이 경과하여 환매권이 발생할 수 없었으나 이 사건 헌법불합치결정 이후 공공필요가 소멸되어 환매권 발생요건이 충족된 사안에서 헌법불합치결정의 소급효에 따라 발생기간 제한을 두지 않은 신법 조항이 적용된다는 취지로, 이 사건 헌법불합치결정 당시 구법 조항에 따라 환매권이 발생한 이 사건과는 그 사안을 달리하므로, 이 사건에서 원용하기에 적절하지 않다.

4) 결국 원고 2의 환매권이 구법 조항에 따라 소멸하였다고 본 원심의 결론은 정당하므로, 원심의 위와 같은 판단에 피고의 상고이유 주장과 같이 헌법불합치결정의 적용중지 범위 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

상고를 모두 기각하고 상고비용은 각 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	신숙희
-----	-----	-----

주 심	대법관	천대엽
-----	-----	-----

대법관	서경환
-----	-----

대법관	마용주
-----	-----