

대법원 2008. 10. 23 선고 2008다54877 판결 [보증채무금
]

재 판 경 과

대법원 2008. 10. 23 선고 2008다54877 판결

서울고등법원 2008. 6. 27 선고 2007나62934 판결

수원지방법원 성남지원 2007. 5. 16 선고 2006가합8005 판결

전 문

원고, 상고인 원고 1 외 1인

원고들 소송대리인 변호사 이□현

피고, 피상고인 피고

원심판결 서울고등법원 2008. 6. 27. 선고 2007나62934 판결

판결선고 2008. 10. 23

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 본다.

매매의 목적물인 부동산이 수용 등으로 인하여 그 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 경우
등기청구권자는 등기의무자에 대하여 대상청구권의 행사로서 등기의무자가 취득한
수용보상금청구권의 양도를 구하거나 등기의무자가 지급받은 수용보상금의 반환을 구할 수 있지만(
대법원 1996. 10. 29. 선고 95다56910 판결 등 참조), 이러한 대상청구권은 그 전제가 되는
매매계약이 유효하게 성립·존속하던 중에 매매계약상 등기의무자의 주된 의무인
소유권이전등기의무의 이행불능에 따라 등기권리자에게 주어지는 권리라 할 것이므로,
토지거래허가구역 내의 토지에 관한 매매계약으로서 아직 관할관청의 허가를 받지 못한 관계로
미완성의 법률행위에 불과하여 소유권이전에 관한 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지
아니하는 유동적 무효 상태의 매매계약이 매매의 목적물인 부동산의 수용으로 인하여 객관적으로
허가가 날 수 없음이 분명해져 확정적으로 무효가 된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 발생하지
아니한다고 보아야 할 것이다.

원심은 제1심판결을 일부 인용하여, 원고들이 2003. 4. 4. 토지거래허가구역 내의 이 사건 토지를
피고로부터 4,000만 원에 매수하고 그 대금을 초과 지급한 상태에서 위 토지가 국방·군사시설
사업에 편입되자 피고가「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제16조에 기한
국방부의 보상협의 요청에 응함으로써 위 토지에 관하여 2004. 11. 15.자로 대한민국 명의의
소유권이전등기가 이루어짐과 아울러 같은 해 11. 19.자로 피고가 그 보상금 113,997,700원을
수령한 사실을 인정하였다.

위 인정사실을 바탕으로 원심은, 토지거래허가를 받지 않은 이상 이 사건 매매계약은 유동적 무효의
상태로서 계약의 모든 효력이 발생하지 아니하므로 피고는 원고들에 대하여 계약상 주된 의무인
소유권이전등기의무를 부담하지 아니하고, 그 후 이 사건 토지의 수용으로 객관적으로 위 허가가 날
수 없게 됨으로써 매매계약이 확정적으로 무효가 된 이상, 피고가 토지거래허가신청절차의 협력의무
불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수 있음은 별론으로 하더라도 매매계약이 유효함을 전제로 그
주된 의무인 소유권이전등기의무의 이행불능의 효과로 인정되는 대상청구권은 발생하지 아니한다고

한 다음, 이 사건 매매계약상의 특약사항, 즉 "부동산의 배상, 보상 기타 권리관계는 모두 매수인에게 귀속된다"는 약정을 근거로 이 사건 토지에 관한 수용보상금이 매수인인 원고들에게 귀속되어야 한다는 주장에 대하여는, 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 매매계약을 체결하면서 매도인의 토지거래허가신청절차 협력의무위반에 대한 손해배상책임을 예정하는 것은 몰라도 더 나아가 토지거래허가를 받기도 전에 계약의 이행불능에 따른 전보배상책임을 예정하는 것은 매수인이 토지거래허가를 받지 않고도 매매목적 부동산에 관한 권리를 이전받은 것과 동일한 결과를 낳게 되어 토지거래허가 제도를 둔 구「국토이용관리법」의 입법취지를 잠탈하는 것이어서 그 효력을 인정할 수 없다고 판단하였다.

앞서 본 법리에 의하면, 이 사건 토지가 토지거래허가를 받지 아니한 상태에서 수용됨에 따라 매매계약이 확정적으로 무효로 된 이상 위 매매계약의 유효를 전제로 하는 대상청구권은 물론, 매매계약에 부수하는 약정이자 그 실질에 있어 위 매매계약상 주된 의무의 이행을 구하는 것에 지나지 않는 위 특약의 효력 또한 인정될 여지가 없다할 것이고, 설령 상고이유의 주장처럼 위 특약이 이 사건 매매계약의 무효를 예상하여 특별히 마련된 것이라 하더라도 이는 강행규정인 위 토지거래허가제도에 관한 입법취지를 잠탈하는 내용의 약정으로서 무효라고 보아야 할 것이니, 같은 취지에서 원고들의 주장을 배척한 원심판단은 정당하다.

원심판결에는 상고이유에서 주장하는 바와 같은 법리오해 등의 위법이 없다.

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 차한성 대법관 고현철 주 심 대법관 김지형 대법관 전수안