

대법원 2002. 7. 23 선고 2001다77437 판결 [소유권말소등기]

재판경과

대법원 2002. 7. 23 선고 2001다77437 판결

서울지방법원 2001. 10. 31 선고 2001나28748 판결

서울지방법원 2001. 3. 30 선고 99가단309061 판결

전문

원고, 상고인 A

피고, 피상고인 B

원심판결 서울지방법원 2001. 10. 31. 선고 2001나28748 판결

주문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고의 부담으로 한다.

이유

상고이유를 본다.

1. 상고이유 제1점 및 제3점에 대하여

원심은, 그 채용증거에 의하여 그 판시사실을 인정한 다음, 그 사실관계에 기초하여 망 C는 1989.

11. 3. 이 사건 부동산을 원고에게 유증한 후인 1992. 5. 21. 피고에게 이 사건 부동산을 대물변제하기로 약정하였는데, 위 대물변제약정은 이 사건 부동산에 관한 유증과 저촉되는 생전행위에 해당하므로, 이 사건 부동산에 관한 망인의 유증은 철회된 것으로 보아야 하고, 따라서 위 유증을 등기원인으로 하여 경로된 이 사건 부동산에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기라고 할 것이어서 원고는 위 등기에 기한 소유자임을 이유로 그 후에 경로된 피고의 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구할 수 없고, 원고가 망 C의 상속인 중 한 사람으로서 그 상속재산의 보존을 위하여 말소청구를 하는 것이라 하더라도 피고의 이 사건 소유권이전등기는 위와 같은 사유로 실체적 권리관계에 부합하는 유효한 등기라고 할 것이므로 그 말소를 구할 수는 없다고 판단하였다. 관련 증거를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 인정과 판단은 정당하고, 거기에 채증법칙 위배로 인한 사실오인이나 심리미진 등의 위법이 있다고 인정할 수 없고, 원고는 위 1992. 5. 21.자 약정이 대물변제예약을 전제로 위 유증과 대물변제예약이 저촉되지 않는다고 주장하나, 원심은 위 약정을 대물변제계약으로 본 것이 아니라 대물변제계약으로 보았음이 명백하므로, 원심판결에 상고이유의 주장과 같은 법리오해의 위법이 있다고 할 수도 없다. 이 부분 상고이유는 모두 받아들일 수 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

상속인들이 유증이 이와 저촉되는 피상속인의 생전행위로 인하여 철회되었음을 이유로 수증자가 유증을 원인으로 하여 경로한 소유권이전등기의 말소를 구하는 소송은 상속회복청구의 소라고 할 수 없다.

같은 취지의 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상속회복청구의 소와 제척기간에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 이 부분 상고이유도 받아들일 수 없다.

3. 상고이유 제4점 및 제5점에 대하여

가. 대물변제예약 등에 관한 주장에 대하여

앞서 본 바와 같이 위 1992. 5. 21.자 약정은 대물변제예약이 아니라 대물변제계약이고, 기록에 의하면 위 약정은 채권담보와 아무런 관계가 없음을 알 수 있으므로, 여기에 민법 제607조 및 제608조와 가등기담보등에관한법률이 적용될 여지는 없다고 할 것이다.

나. 토지거래허가에 관한 주장에 대하여

토지거래허가구역으로 지정된 토지에 관하여 건설교통부장관이 허가구역 지정을 해제하거나 허가구역 지정기간이 만료되었음에도 허가구역 재지정을 하지 아니한(이하 '허가구역 지정해제 등'이라고 한다) 취지는 당해 구역 안에서의 개별적인 토지거래에 관하여 더 이상 허가를 받지 않도록 하더라도 투기적 토지거래의 성행과 이로 인한 지가의 급격한 상승의 방지라는 토지거래허가제도가 달성하려고 하는 공공의 이익에 아무런 지장이 없게 되었고 허가의 필요성도 소멸되었으므로, 허가구역 안의 토지에 대한 거래계약에 대하여 허가를 받은 것과 마찬가지로 취급함으로써 사적자치에 대한 공법적인 규제를 해제하여 거래 당사자들이 당해 토지거래계약으로 달성하고자 한 사적자치를 실현할 수 있도록 함에 있다고 할 것이므로, 허가구역 지정기간 중에 허가구역 안의 토지에 대하여 토지거래허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 후 허가구역 지정해제 등이 된 때에는 그 토지거래계약이 허가구역 지정이 해제되기 전에 확정적으로 무효로 된 경우를 제외하고는, 더 이상 관할 행정청으로부터 토지거래허가를 받을 필요가 없이 확정적으로 유효로 되어 거래 당사자는 그 계약에 기하여 바로 토지의 소유권 등 권리의 이전 또는 설정에 관한 이행청구를 할 수 있고, 상대방도 반대급부의 청구를 할 수 있다고 보아야 할 것이지, 여전히 그 계약이 유동적 무효상태에 있다고 볼 것은 아니다(대법원 1999. 6. 17. 선고 98다40459 전원합의체판결, 1999. 7. 9. 선고 97누11607 판결 등 참조).

기록에 의하면, 이 사건 부동산에 관하여 1990. 6. 15.부터 1993. 6. 14.까지 토지거래허가구역 지정이 되었고, 위 지정기간이 만료된 1993. 6. 15.부터 1996. 3. 16.까지는 토지거래허가구역 지정이 되지 않았다가 그 후 1996. 3. 17.부터 1999. 3. 16.까지 토지거래허가구역 지정이 되었으며, 그 후에는 다시 토지거래허가구역 지정이 되지 않은 채로 있는 사실, 위 1992. 5. 21.자 약정은 처음부터 토지거래허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약이 아니라 그 허가를 받을 것을

전제로 한 사실을 알 수 있는바, 앞서 본 법리에 의하면 위 1992. 5. 21.자 약정 당시에는 이 사건 부동산에 관하여 토지거래허가구역 지정이 되어 있으므로 그 약정에 의한 토지거래에 관하여 허가를 받지 아니한 채로는 위 약정이 유동적 무효상태에 있었다고 할 것이나, 토지거래허가구역 지정기간이 만료된 1993. 6. 15.부터는 더 이상 관할 행정청으로부터 위 약정에 의한 토지거래에 관하여 허가를 받을 필요가 없게 되어 위 약정이 확정적으로 유효하게 되었다고 할 것이며, 이미 확정적으로 유효하게 된 위 약정이 그 후에 다시 이 사건 부동산에 관하여 토지거래허가구역 지정이 되었다 하더라도 다시 유동적 무효인 상태로 되는 것은 아니라고 할 것이다(대법원 1993. 11. 23. 선고 92다49119 판결, 1996. 4. 12. 선고 96다6431 판결 등 참조).

다. 원심이 그 이유설시에 미흡함이 있기는 하나, 위 1992. 5. 21.자 약정에 관하여 민법 제607조 및 제608조와 가등기담보등에관한법률이 적용되어야 한다거나 위 약정에 의한 토지거래에 관하여 관할 행정청으로 토지거래허가를 받지 아니하였으므로 위 약정이 무효라는 원고의 주장을 배척한 결론에 있어서는 정당하고, 한편 대물변제계약에 의한 대물변제로서 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기가 경료된 후에는 그 소유권이전에 관하여 가등기담보등에관한법률이 적용될 여지는 없으므로, 그 적용을 전제로 피고가 위 법률에 의한 청산절차를 거치지 않았음을 지적하는 원고의 주장에 관하여 원심이 아무런 판단을 하지 않았다 하더라도 거기에 판결에 영향을 미친 심리미진이나 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 이 부분 상고이유 역시 모두 받아들일 수 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

2002. 7. 23.

재판장 대법관 서성 대법관 이용우 주심 대법관 배기원