

대법원 2000. 8. 22 선고 99다62609 판결 [소유권말소등기·토지인도]

[공2000.10.15.[116],1998]

판시사항

- [1] 구 농지개혁법상 자경 또는 자영의사 없는 매수인 앞으로 경료된 농지에대한 소유권이전등기의 효력(원인무효)
- [2] 채권담보의 목적으로 농지에 대한 소유권이전등기를 하는 경우,양수인의 자경 또는 자영의 의사 및 농지매매증명이 있어야 하는지 여부(적극)
- [3] 양도인이 양수인에게 손해배상조로 농지의 소유권을 넘겨주기로약정하고 그에 따라 소유권이전등기를 경료하여 준 다음 그 등기의 말소를구하는 경우, 신의칙에 위반되지 아니한다고 본 사례

판결요지

- [1] 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조에 의하여 폐지)상 자경 또는 자영의 의사가 없는 농지의 매수인은 농지매매증명의 발급 여부에 관계없이 농지에 대한 소유권을 취득할 수 없는 것이고, 농지매매증명을 얻은 매수인은 자경 또는 자영의 의사가 있었다고 추정되나, 반증에 의하여 자경 또는 자영의 의사가 없었음이 입증되면 그 추정은 번복되고, 그 추정이 번복되는 경우 이미 소유권이전등기가 마쳐졌다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 등기는 원칙적으로

원인무효로서 비농가인 매수인은 농지개혁법상의 농지소유에 필요한 요건을 구비하지 못한 셈이 되어 농지의 소유권을 취득할 수 없다.

[2] 채권담보의 목적으로 농지에 대한 소유권이전등기를 하는 경우에도 법률상으로는 농지의 양도이므로 양수인은 자경 또는 자영의 의사가 있어야 하고 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조에 의하여 폐지) 제19조 제2항 소정의 소재지관서의 증명이 있어야만 그 등기가 유효하다.

[3] 양도인이 양수인에게 손해배상조로 농지의 소유권을 넘겨주기로 약정하고 그에 따라 소유권이전등기를 경료하여 준 다음 그 등기의 말소를 구하는 경우, 객관적으로 선행행위와 모순되나 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조에 의하여 폐지)에 위반되는 등기를 하게 된 경위에 있어 쌍방 모두에게 주관적 귀책사유가 있고, 양수인은 위장전입의 방법으로 농지를 취득한 것에 불과하여 그 등기가 유효하다는 양수인의 신뢰는 법적으로 보호할 가치가 없어 굳이 합법성의 원칙을 희생하면서까지 신의성실의 원칙을 적용할 필요성은 없다는 이유로, 신의칙에 위반되지 아니한다고 본 사례.

참 조 조 문

[1] 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조에 의하여 폐지)제19조 2항(현행 농지법 제6조, 제8조 참조)

[2] 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조에 의하여 폐지)제19조 2항(현행 농지법 제6조, 제8조 참조)

[3] 민법 제2조, 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조에 의하여 폐지)제19조 2항(현행 농지법 제6조, 제8조 참조)

재판경과

대법원 2000. 8. 22 선고 99다62609 판결

서울지방법원 1999. 2. 4 선고 98가단228790, 98가단253673 판결

참조판례

[1] 대법원 1984. 11. 13. 선고 84다75 판결(1984,520)대법원 1992. 12. 24. 선고 92다36403
판결(1988,189)대법원 1994. 9.13. 선고 93다52501 판결(1992,1037)

[2] 대법원 1977. 10. 11. 선고77다867 판결(공1988, 168)대법원 1981. 3. 10. 선고
80다1983판결(공1993하, 2098)

따름판례

대법원 2011. 1. 27 선고 2009도10701 판결

전문

【원고(반소피고), 피상고인】 장♡춘

【피고(반소원고), 상고인】 안▽숙

(소송대리인 법무법인 대성 담당변호사 이@진 외 4인)

【원심판결】 서울지법 1999.10.6. 선고 99나17479, 17486 판결

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고의 부담으로 한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 구 농지개혁법(1994.12.22. 법률 4817호 농지법 부칙 제2조에 의하여 폐지)상 자경 또는 자영의 의사가 없는 농지의 매수인은 농지매매증명의 발급 여부에 관계없이 농지에 대한 소유권을 취득할 수 없는 것이고, 농지매매증명을 얻은 매수인은 자경 또는 자영의 의사가 있었다고 추정되나, 반증에 의하여 자경 또는 자영의 의사가 없었음이 입증되면 그 추정은 번복되고, 그 추정이 번복되는 경우 이미 소유권이전등기가 마쳐졌다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 등기는 원칙적으로 원인무효로서 비농가인 매수인은 농지개혁법상의 농지소유에 필요한 요건을 구비하지 못한 셈이 되어 농지의 소유권을 취득할 수 없다 할 것이다(대법원 1984.11.13. 선고 84다75 판결, 1992.12.24. 선고 92다36403 판결, 1994.9.13. 선고 93다52501 판결 등 참조). 원심은 채택증거를 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 피고가 이 사건 농지를 자경 또는 자영할 의사 없이 원고로부터 손해배상조로 그 소유권이전등기를 경료받은 것이어서 피고 명의의 소유권이전등기는 구 농지개혁법상의 농지소유에 필요한 요건을 구비하지 못한 원인무효의 등기라고 판단하였는바, 기록과 위 법리에 비추어 보면 원심의 이와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 농지의 소유권 취득에 관한 법리오해의 위법이 없다.

2. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 피고 명의의 소유권이전등기가 손해배상조로 이전된 것으로 판단하였을 뿐만 아니라, 채권담보의 목적으로 농지에 대한 소유권이전등기를 하는 경우에도

법률상으로는 농지의 양도이므로 양수인은 자경 또는 자영의 의사가 있어야 하고 구 농지개혁법 제19조 제2항 소정의 소재지관서의 증명이 있어야만 그 등기가 유효한 것이므로(대법원 1981.3.10.선고 80다1983 판결 참조) 이 점을 다투는 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

3.우리 헌법은 제헌헌법 제86조에서 "농지는 농민에게 분배하며 그 분배의 방법, 소유의 한도, 소유권의 내용과 한계는 법률로서 정한다.고 규정한 이래 현재에 이르기까지 '경자유전'의 원칙을 거듭 천명하고 있고, 구 농지개혁법 제19조 제2항에서 농지 매매시 소재지관서의 증명을 받도록 규정한 것은 이러한 헌법의 규정을 구체적으로 실천하기 위한 것이므로 그 합법성의 원칙은 존중되어야 한다.

민법상 신의성실의 원칙은 법률관계의 당사자는 상대방의 이익을 배려하여 형평에 어긋나거나 신뢰를 저버리는 내용 또는 방법으로 권리를 행사하거나 의무를 이행하여서는 안된다는 추상적 규범을 말하는 것인바, 사적자치의 영역을 넘어 공공질서를 위하여 공익적 요구를 선행시켜야 할 사안에서는 원칙적으로 합법성의 원칙은 신의성실의 원칙보다 우월한 것이므로 신의성실의 원칙은 합법성의 원칙을 희생하여서라도 구체적 신뢰보호의 필요성이 인정되는 경우에 비로소 적용된다고 봄이 상당하다.

원심이 확정된 사실관계에 의하면, 이 사건 농지는 원래 원고의 소유로서 피고가 자경 또는 자영할 의사 없이 주소지 위장전입의 방법으로 피고 앞으로 소유권이전등기를 경료하였을 뿐 여전히 원고가 이를 점유·경작하고 있다는 것인데 원고가 피고에게 손해배상조로 이 사건 토지의 소유권을 넘겨주기로 약정하고 그 약정에 따라 소유권이전등기를 경료하여 준 다음 위 약정에 반하여 그 등기의 말소를 구하는 것은 객관적으로 선행행위와 모순된다 할 것이나, 구 농지개혁법에 위반되는 등기를 하게 된 경위에는 원고와 피고 모두에게 주관적 귀책사유가 있다고 보아야 할 것이고, 피고는 자신이 농지를 취득할 수 없음에도 위장전입의 방법으로 농지를 취득한 것에 불과하여 그 등기가 유효하다는 피고의 신뢰는 법적으로 보호할 가치가 있다고 볼 수 없으므로 굳이 합법성의 원칙을 희생하면서까지 신의성실의 원칙을 적용할 필요성은 없다 할 것이다.

같은 취지에서 원심이 피고의 신의칙 위반 주장을 배척한 조치는 정당하고, 거기에 상고이유로

주장하는 바와 같은 법리오해의 위법이 없다.

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

대법관 박재윤(재판장) 서성 유지담(주심) 배기원