

대법원 2020. 4. 9 선고 2017다20371 판결 [소유권이전등기말소] [공2020상, 895]

매매계약의 성립 여부가 문제 된 사건

판시사항

- [1] 매매계약의 성립을 위한 매매목적물과 대금의 특정 정도
- [2] 당사자 사이에 계약을 체결하면서 일정한 사항에 관하여 장래의 합의를 유보한 경우, 계약 내용을 정하는 방법 및 이러한 법리가 매매대금의 확정을 장래에 유보하고 매매계약을 체결한 경우에도 적용되는지 여부(적극)
- [3] 甲과 乙이 각 소유한 대지가 서로 인접해 있으면서 위 대지들에는 甲소유의 임야가 접해 있는데, 甲이 乙에게 위 임야에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 관할 지방자치단체의 장이 乙을 건축주로 하여 위 임야 등에 단독주택을 증축하기로 하는 신고를 수리한 후 甲이 위 임야에 관하여 평탄작업을 하고 그 중간에 석축을 쌓는 토목공사를 한 다음 석축을 경계로 하여 甲 소유의 대지와 접해 있는 부분에 대해서만 단독주택 증축을 위한 건축공사를 진행한 사안에서, 甲과 乙 사이에 위 임야 중 석축을 경계로 하여 乙 소유의 대지와 접해 있는 부분에 관한 매매계약이 성립하였다고 본 원심판단이 정당하다고 한 사례

판결요지

[1] 매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(민법 제563조). 매매계약은 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립한다. 매매목적물과 대금은 반드시 계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고, 이를 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하다.

[2] 당사자 사이에 계약을 체결하면서 일정한 사항에 관하여 장래의 합의를 유보한 경우에 당사자에게 계약에 구속되려는 의사가 있고 계약 내용을 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 있다면 계약 체결 경위, 당사자의 인식, 조리, 경험칙 등에 비추어 당사자의 의사를 탐구하여 계약 내용을 정해야 한다. 매매대금의 확정을 장래에 유보하고 매매계약을 체결한 경우에도 이러한 법리가 적용된다.

[3] 甲과 乙이 각 소유한 대지가 서로 인접해 있으면서 위 대지들에는 甲 소유의 임야가 접해 있는데, 甲이 乙에게 위 임야에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 관할 지방자치단체의 장이 乙을 건축주로 하여 위 임야 등에 단독주택을 증축하기로 하는 신고를 수리한 후 甲이 위 임야에 관하여 평탄작업을 하고 그 중간에 석축을 쌓는 토목공사를 한 다음 석축을 경계로 하여 甲 소유의 대지와 접해 있는 부분에 대해서만 단독주택 증축을 위한 건축공사를 진행한 사안에서, 제반 사정에 비추어 甲과 乙은 소유권이전등기 당시 甲이 乙에게 위 임야 중 乙소유의 대지와 접하는 부분을 매도하되, 구체적인 매매목적물은 경계 부분에 석축공사를 마침으로써 특정하고, 구체적인 대금은 乙이 甲의 증축을 위해 건축주 명의를 대여하는 등 편의를 제공한 것을 감안하여 시세보다 저렴하게 하되 향후 구체적인 매매목적물이 특정된 시점에 합의하여 정하며, 소유권이전등기는 증축신고의 대지 위치와 맞추기 위해 실제로 증축을 할 甲소유 대지에 접하는 부분까지 포함하여 마치기로 합의하였다고 볼 수 있는데, 위 합의 당시 매매목적물을 구체적으로 특정하지 않았더라도 甲이 석축을 쌓아 이를 경계로 甲 소유의 대지와 접해 있는 부분과 乙 소유의 대지와 접해 있는 부분을 구분하는 토목공사를 함으로써 매매목적물을 특정하였고, 甲 소유의 대지와 접해 있는 부분에 대해서만 단독주택 증축을 위한 건축공사를 진행하는 등 계약을 이행하였으므로 계약에 구속되려는 의사가

있었으며, 또한 위 합의 당시 대금에 관하여 장래에 확정하기로 유보하였고, 이후 대금에 관한 합의가 이루어지지 않았더라도 계약 체결 경위 등에 비추어 당사자의 의사를 탐구하여 대금을 정해야 하므로 甲과 乙 사이에 위 임야 중 乙 소유의 대지와 접해 있는 부분에 관한 매매계약이 성립하였다고 본 원심판단이 정당하다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 민법 제563조 / [2] 민법 제105조 / [3] 민법 제105조, 제563조

재 판 경 과

대법원 2020. 4. 9 선고 2017다20371 판결

대구지방법원 2017. 5. 17 선고 2016나11163 판결

대구지방법원 김천지원 2016. 9. 8 선고 2015가단6766 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1986. 2. 11. 선고 84다카2454 판결(공1986, 437), 대법원 1996. 4. 26. 선고

94다34432 판결(공1996상, 1667) [2] 대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결

따름판례

대법원 2023. 9. 14 선고 2023다227500 판결, 대법원 2021. 1. 14 선고 2018다223054 판결

전 문

【원고, 상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 일현 담당변호사 주형훈 외 1인)

【피고, 피상고인】 피고

【원심판결】 대구지법 2017. 5. 17. 선고 2016나11163 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 구미시 ○○면 △△리(이하 '△△리'라 한다) (지번 1 생략) 대지의 서쪽에는 △△리(지번 2 생략)

대지가 접해 있고, △△리 (지번 1 생략) 대지와 △△리 (지번 2 생략) 대지의 북쪽에는 △△리 (지번 3 생략) 임야(이하 '이 사건 임야'라 한다)가 접해 있다. 피고는 2013. 9. 4. △△리 (지번 2 생략) 대지와 그 지상 일반주택을 매수하여 소유권이전등기를 하였다. 원고는 △△리 (지번 1 생략) 대지와 이 사건 임야의 소유자로서 2013. 10. 4. △△리 (지번 1 생략) 대지 지상에 농업인주택을 신축하여 소유권보존등기를 하였다.

나. 원고는 2015. 2. 27. 피고에게 이 사건 임야에 관하여 매매를 등기원인으로 하여 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 하였다.

다. 구미시장은 2015. 5. 19. 건축주를 피고로 하여 이 사건 임야와 △△리 (지번 2 생략) 대지에 단독주택을 증축하기로 하는 신고(이하 '이 사건 증축신고'라 한다)를 수리하였다.

라. 원고는 토목설계비, 토목공사비 등 각종 비용을 지출하여 이 사건 임야에 관하여 평탄작업을 하고 그 중간에 석축을 쌓는 토목공사를 하였다. 이 사건 임야 중 위 석축을 경계로 하여 동쪽에 있는 부분(이하 'ㄴ 부분'이라 한다)은 원고 소유인 △△리 (지번 1 생략) 대지와 접해 있고, 서쪽에 있는 부분(이하 'ㄱ 부분'이라 한다)은 피고 소유인 △△리 (지번 2 생략) 대지와 접해 있다. 원고는 ㄴ 부분에 대해서만 단독주택 증축을 위한 건축공사를 진행하였다.

2. 원심판단

가. 원고의 주장은 다음과 같다. 이 사건 임야에 관하여 원고 명의로 증축신고를 하는 데 여러 문제점이 있었고, 원고는 피고에게 이 사건 임야를 명의신탁하고 피고 명의로 증축신고를 한 다음 원고 소유인 건물을 증축하기로 피고와 합의하였다. 이 사건 소유권이전등기는 명의신탁약정이나 통정허위표시에 따른 것이어서 무효이다. 피고는 이 사건 소유권이전등기를 말소하고, 이 사건 증축신고 취소절차를 이행하거나 이에 동의할 의무가 있다.

나. 원심은 다음과 같이 판단하였다. 원고는 피고에게 이 사건 임야 중 ㄱ부분을 매도하고 ㄴ부분을 명의신탁하기로 피고와 합의하였다. 이 사건 소유권이전등기 중 ㄱ부분에 관해서는 매매계약에 따른 것이어서 원고의 말소등기청구를 받아들일 수 없고, ㄴ부분에 관해서는 명의신탁약정에 따른 것이어서 무효이므로 원고의 말소등기청구는 정당하다. 증축신고의 취소 여부는 행정청이 직권으로 결정하므로, 원고가 피고를 상대로 민사소송의 방법으로 이 사건 증축신고 취소절차의 이행과 동의를 청구하는 것은 법적 분쟁의 해결에 적합한 수단이라고 볼 수 없어 부적법하다.

3. 대법원판단

가. 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구

(1)매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(민법 제563조). 매매계약은 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립한다. 매매목적물과 대금은 반드시 계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고, 이를 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하다(대법원 1986. 2. 11. 선고 84다카2454 판결, 대법원 1996. 4. 26. 선고 94다34432 판결 등 참조).

당사자 사이에 계약을 체결하면서 일정한 사항에 관하여 장래의 합의를 유보한 경우에 당사자에게 계약에 구속되려는 의사가 있고 계약 내용을 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 있다면 계약 체결 경위, 당사자의 인식, 조리, 경험칙 등에 비추어 당사자의 의사를 탐구하여 계약 내용을 정해야 한다(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조).매매대금의 확정을 장래에 유보하고 매매계약을 체결한 경우에도 이러한 법리가 적용된다.

(2) 원심판결 이유와 적법하게 채택된 증거에 따르면, 이 사건 소유권이전등기 당시 원고와 피고는

다음과 같이 합의하였다고 볼 수 있다. 원고는 피고에게 이 사건 임야 중 피고 소유인 △△리 (지번 2 생략) 대지에 접하는 부분을 매도한다. 구체적인 매매목적물은 경계부분에 석축공사를 마침으로써 특정하고, 구체적인 대금은 피고가 원고의 증축을 위해 건축주 명의를 대여하는 등 편의를 제공한 것을 감안하여 시세보다 저렴하게 하되 향후 구체적인 매매목적물이 특정된 시점에 합의하여 정한다. 소유권이전등기는 증축신고의 대지 위치와 맞추기 위해 실제로 증축을 할 원고 소유인 △△리 (지번 1 생략) 대지에 접하는 부분까지 포함하여 마치기로 한다.

원고와 피고 사이에 위 합의 당시 매매목적물을 구체적으로 특정하지 않았더라도 이를 나중에 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준을 정하였다. 원고는 이 사건 임야에 관하여 평탄작업을 하고 그 중간에 석축을 쌓아 이를 경계로 ㄱ부분과 ㄴ부분을 구분하는 토목공사를 함으로써 매매목적물인 ㄱ부분을 특정하였고, ㄴ부분에 대해서만 단독주택 증축을 위한 건축공사를 진행하는 등 계약을 이행하였으므로 계약에 구속되려는 의사가 있었다.

원고와 피고 사이에 위 합의 당시 대금에 관하여 장래에 확정하기로 유보하였는데, 이후 대금에 관한 합의가 이루어지지 않았더라도 계약 체결 경위, 당사자의 인식, 조리, 경험칙 등에 비추어 당사자의 의사를 탐구하여 대금을 정해야 한다.

원심이 원고와 피고 사이에 이 사건 임야 중 ㄱ부분에 관한 매매계약이 성립하였다고 판단한 것은 위 법리에 따른 것으로 정당하다. 원심판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 변론주의, 매매계약과 매매예약에 관한 법리를 오해하고 석명의무를 다하지 않은 잘못이 없다.

나. 이 사건 증축신고 취소절차의 이행과 동의청구

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심판단에 상고이유 주장과 같이 석명의무를 다하지 않은 잘못이 없다.

4. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된

의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이동원(재판장) 김재형(주심) 민유숙 노태악