

대법원 2014. 2. 13 선고 2012다45207 판결 [부당이득금반환] [공2014상,575]

판 시 사 항

공매절차에서 농지를 매수하여 대금을 납부한 매수인이 농지취득자격증명을 발급받지 못하여 소유권을 취득하지 못하던 중, 원소유자에 대한 가압류채권에 근거한 민사집행절차에서 매수인이 농지취득자격증명을 발급받고 대금을 완납하여 소유권을 취득한 경우, 공매절차의 매수인이 민법 제578조, 제576조에 따라 공매를 해제할 수 있는지 여부(소극)

판 결 요 지

농지법상 농지에 관한 공매절차에서 매각결정과 대금납부가 이루어졌다고 하더라도 매수인은 농지법에서 정한 농지취득자격증명을 발급받지 못하는 이상 소유권을 취득할 수 없고, 공매대상 농지의 원소유자가 여전히 농지의 소유자이므로, 공매절차의 매수인이 위와 같은 사유로 소유권을 취득하지 못하던 중 원소유자에 대한 가압류채권에 근거한 민사집행절차에서 농지를 매수한 매수인이 농지취득자격증명을 발급받고 대금을 완납한 때에는 적법하게 농지의 소유권을 취득하고, 공매절차의 매수인은 소유권을 취득할 수 없게 된다. 그러나 이러한 결론은 공매절차의 매수인이 가압류의 처분금지적 효력에 의하여 민사집행절차의 매수인에게 대항할 수 없어 발생하는 것이 아니라, 국세채납절차와 민사집행절차가 별개의 절차로 진행된 결과일 뿐이므로, 공매절차의

매각결정 당시 이미 존재하였던 원인에 의하여 후발적으로 소유권을 취득할 수 없게 되는 경우에 해당하지 아니하고,이러한 경우에까지 민법 제578조,제576조가 준용된다고 볼 수는 없다.

참 조 조 문

민법 제576조,제578조,농지법 제8조

재 판 경 과

대법원 2014. 2. 13 선고 2012다45207 판결

의정부지방법원 2012. 4. 26 선고 2011나6091 판결

참 조 판 례

대법원 2002.7.26.선고 2000다65147판결(공2002하,2036)

전 문

【원고,피상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 대승 담당변호사 박△우 외 1인)

【피고,상고인】 대한민국 외 1인

(소송대리인 법무법인(유한)화우 담당변호사 백▽기 외 1인)

【원심판결】 의정부지법 2012.4.26. 선고 2011나6091판결

주 문

원심판결을 파기하고,사건을 의정부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를(피고 서울특별시에 대하여는 직권으로)판단한다.

원심은 그 판시 증거를 종합하여,소외 1소유인 이 사건 부동산에 주식회사 서울은행이 채권자인 가압류 등기가 마쳐져 있었는데,그 후 서대문세무서가 소외 1의 국세 체납을 이유로 위 부동산에 압류등기를 마치고 한국자산관리공사에 이 사건 공매 대행을 의뢰한 사실,원고는 이 사건 공매절차에 입찰하여 이 사건 부동산을 매수하는 매각결정을 받고 대금을 완납하였으나 농지법에서 정한 농지취득자격증명을 발급받지 못하여 소유권이전등기를 마치지 못한 사실,한국자산관리공사는 원고가 납부한 매각대금 중 공매행정비를 공제한 나머지를 채권자인 피고들에게 배분한 사실,그 후 한국자산관리공사는 주식회사 서울은행으로부터 위 가압류 채권을 양수한 다음 집행권원을 받아 강제경매를 신청하였고,위 경매절차에서 소외 2가 이 사건 부동산을 매수하고 대금을 완납하여 소유권이전등기를 마친 사실 등을 인정한 다음,민법 제578조 제1항,제2항의 ‘경매’에는 공매도 포함되는 점,가압류의 목적이 된 부동산을 매수한 사람이 그 후 가압류에 근거한 강제집행으로 부동산소유권을 상실하게 된 경우 매도인의 담보책임에 관한 민법 제576조의 규정이 준용되어

매매계약을 해제할 수 있는 점, 원고가 사후에 농지취득자격증명을 취득할 경우 언제든지 소유권 취득이 가능하고, 민법 제576조 제1항은 소유권을 취득한 후 경매되어 소유권을 상실하는 경우뿐만 아니라 매매계약 후 소유권을 취득하기 전에 경매되어 소유권을 취득하지 못하는 경우에도 담보책임을 인정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고는 민법 제578조, 제576조에서 정한 매도인의 담보책임에 의하여 이 사건 공매를 해제할 수 있다고 판단하였다.

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

민법 제576조 제1항은 “매매의 목적이 된 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 그 소유권을 취득할 수 없거나 취득한 소유권을 잃은 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다.”라고 규정하고 있고, 가압류의 목적이 된 부동산을 매수한 사람이 그후 가압류 채권에 근거한 강제집행으로 부동산의 소유권을 상실하게 되었다면 이는 매매의 목적 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 취득한 소유권을 상실한 경우와 유사하므로, 이러한 경우 매도인의 담보책임에 관한 민법 제576조의 규정이 준용된다(대법원 2011.5.13. 선고 2011다1941판결 참조). 즉, 가압류 결정의 기입등기 후 매매계약을 체결하여 가압류의 목적이 된 부동산을 매수한 사람은 가압류 결정의 처분금지적 효력에 의하여 그 가압류 채권에 근거한 강제집행절차에서 부동산의 소유권을 취득한 매수인에게 대항할 수 없으므로 소유권을 상실하게 되는데, 이러한 경우에 민법 제576조가 준용되는 이유는 매매계약 체결 당시 이미 존재하였던 원인에 의하여 후발적으로 소유권을 상실한다는 점에서 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 소유권을 상실하는 경우와 유사하기 때문이다.

한편 민법 제578조 제1항은 “경매의 경우에는 경락인은 전 8조의 규정에 의하여 채무자에게 계약의 해제 또는 대금감액의 청구를 할 수 있다.”고 규정하고, 같은 조 제2항은 “전항의 경우에 채무자가 자력이 없는 때에는 경락인은 대금의 배당을 받은 채권자에 대하여 그 대금 전부나 일부의 반환을 청구할 수 있다.”라고 규정하고 있는데, 위 조항에서 말하는 ‘경매’에는 국세징수법 제61조 제9항에 따라 한국자산관리공사가 대행하는 공매도 포함된다. 그런데 국세채납절차와 민사집행절차는 별개의 절차로서 그 절차 상호 간의 관계를 조정하는 법률의 규정이 없으므로 한쪽의 절차가 다른 쪽의 절차에 간섭할 수 없는 반면 쌍방절차에서의 각 채권자는 서로 다른 절차에서 정한 방법으로 그 다른

절차에 참여할 수밖에 없으므로, 부동산에 대한 가압류 집행이 있다고 하더라도 국세채납처분에 의한 공매처분이 종결되면 위 부동산 가압류의 효력은 상실된다(대법원 1989.1.31. 선고 88다카42판결 참조). 또한, 농지법상 농지에 관한 공매절차에서 매각결정과 대금납부가 이루어졌다고 하더라도 매수인은 농지법에서 정한 농지취득자격증명을 발급받지 못하는 이상 그 소유권을 취득할 수 없고, 공매대상 농지의 원소유자가 여전히 그 농지의 소유자이므로(대법원 2002.7.26. 선고 2000다65147판결 참조), 공매절차의 매수인이 위와 같은 사유로 소유권을 취득하지 못하던 중 원소유자에 대한 가압류 채권에 근거한 민사집행절차에서 그 농지를 매수한 매수인이 농지취득자격증명을 발급받고 대금을 완납한 때에는 적법하게 그 농지의 소유권을 취득하고, 공매절차의 매수인은 소유권을 취득할 수 없게 된다. 그러나 이러한 결론은 공매절차의 매수인이 가압류의 처분금지적 효력에 의하여 민사집행절차의 매수인에게 대항할 수 없어 발생하는 것이 아니라, 국세채납절차와 민사집행절차가 별개의 절차로 진행된 결과일 뿐이므로, 공매절차의 매각결정 당시 이미 존재하였던 원인에 의하여 후발적으로 소유권을 취득할 수 없게 되는 경우에 해당하지 아니하고, 이러한 경우에까지 민법 제578조, 제576조가 준용된다고 볼 수는 없다. 그런데도 원고가 민법 제578조, 제576조에 따라 이 사건 공매를 해제할 수 있다고 판단한 원심판결에는 민법 제578조, 제576조에서 정한 매도인의 담보책임에 관한 법리를 오해한 위법이 있다.

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채, 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이인복(재판장) 민일영 박보영 김신(주심)