

대법원 2013. 12. 26 선고 2012다1863 판결 [소유권이전등기절차이행청구의소] [공2014상,305]

판 시 사 항

제3자가 토지거래허가를 받기 전의 토지 매매계약상 매도인 지위를 인수하는 경우,최초매도인과 매수인이 체결한 매매계약에 관한 관할 관청의 허가가 있어야 매도인 지위의 인수에 관한 합의의 효력이 발생하는지 여부(소극)

판 결 요 지

토지거래허가제도는 투기적 거래를 방지하여 정상적 거래질서를 형성하려는 데에 입법 취지가 있는 점에 비추어 보면,제3자가 토지거래허가를 받기 전의 토지 매매계약상 매수인 지위를 인수하는 경우와 달리 매도인 지위를 인수하는 경우에는 최초매도인과 매수인 사이의 매매계약에 대하여 관할 관청의 허가가 있어야만 매도인 지위의 인수에 관한 합의의 효력이 발생한다고 볼 것은 아니다.

참 조 조 문

민법 제454조,국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항,제6항

재판경과

서울고등법원 2014. 10. 31 선고 2014나4868 판결

대법원 2013. 12. 26 선고 2012다1863 판결

서울고등법원 2011. 12. 9 선고 2011나52897 판결

서울중앙지방법원 2011. 6. 8 선고 2010가합21028 판결

전문

【원고,상고인 겸 피상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 오늘 담당변호사 최♡갑 외 9인)

【피고,피상고인 겸 상고인】 피고

(소송대리인 변호사 변◇춘)

【원심판결】 서울고법 2011.12.9. 선고 2011나52897판결

주문

원심판결의 예비적 청구 중 토지거래허가신청절차이행 청구에 관한 원고 패소 부분을 파기하고,이

부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고의 나머지 상고와 피고의 상고를 모두 기각한다.

이 유

1. 원고의 상고이유에 대한 판단

가. 주위적 청구 부분에 관하여

원심은 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에 2005.5.6.자 토지분배약정이 있었다는 점을 인정할 수 없다고 판단하여 원고의 주위적 청구를 모두 기각하였다. 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍이 간다. 거기에 상고이유의 주장과 같이 채증법칙을 위반하거나 판단을 누락하는 등의 위법이 있다고는 인정되지 아니한다.

나. 예비적 청구 중 토지거래허가신청절차이행 청구 부분에 관하여

원심은 이 사건 매매계약의 목적물을 분할 전 토지 중 7464/10312지분으로 보고 그 판시와 같은 이유로 피고가 이 사건 매매계약상 매도인 지위를 승계하였다고 판단한 다음 원심 판시 별지 목록 기재 각 토지 중 원고의 지분인 3732/10312지분(=7464/10312지분 $\times$ 1/2)에 관하여 원고의 이 부분 예비적 청구를 인용하였다.

그러나 위와 같은 원심의 판단은 다음 이유로 수긍할 수 없다.

원심판결 이유와 기록에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약의 목적물로 당초 소장에서는 분할 전 토지 중 일부 지분(7464/10312)이라고 주장하였다가, 2010.7.13.자 및 2011.4.21.자 청구취지 및 원인변경신청서와 항소이유서에서는 분할 전 토지 중 일정 면적(7,464㎡)이라고 주장하였고, 항소심에서의 2011.10.24.자 청구취지 및 원인변경신청서에서는 ‘이 사건 매매계약에 기하여 분할 전 토지에서 분할된 토지 중 매매대상 토지의 지분에 해당하는 토지로 분할된 토지가 용인시 ○○구 ○○동(지번 1생략)내지 (지번 2생략), (지번 3생략)의 12필지’라는 취지로 주장하고 있어, 이 사건 매매계약의 목적물에 관한 원고의 주장자체가 분명하게 정리되어 있지 못하다.

한편 원고와 소외 1은 분할 전 토지 중 이미 상당 부분에 대한 개발이 진척되어 있는 상태에서 장차 추가 개발에 의한 택지 분양을 할 예정으로 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그 계약서에 매매목적물을 “(지번 4생략)(일부 허가지역)7,464㎡”로 표시하고 특약사항으로 “평수 증감에 따라 금액을 지불한다(준공평수 기준)”고 기재한 것도 그러한 의사가 반영된 결과로 보인다. 또한 그 후 위 매매계약서에 기재된 토지면적에 상응하는 7464/10312지분에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 한 것도 매매목적물이 특정 부분의 토지임을 전제로 하여 그에 대한 토지형질변경 등 행정절차의 편의를 위한 목적으로 보이기도 한다. 이러한 점 등에 비추어 이 사건 매매계약의 목적물은 분할 전 토지의 7464/10312지분이 아니라 개발을 예정하고 있던 특정 부분의 토지라고 볼 여지도 상당하다고 할 것이다.

그러므로 원심으로서는 원고에 대하여 이 사건 매매계약의 목적물이 전체 토지에 대한 일부 지분인지 특정 부분인지에 관하여 주장을 구체적으로 밝힐 것을 촉구한 다음 그 결과에 따라 심리·판단하였어야 할 것이다. 그럼에도 불구하고 이러한 심리를 다하지 아니한 채 이 사건 매매계약의 목적물이 분할 전 토지 중 7464/10312지분이라고 단정한 원심판결에는 이 사건 매매목적물에 관하여 필요한 심리를 다하지 아니하였거나 이 사건 매매계약의 해석을 그르쳐 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유주장은 이유 있다.

다. 예비적 청구 중 금전지급청구 부분에 관하여

이 부분 상고이유의 요지는, 피고가 이미 원고에게 분배하기로 한 이 사건 (지번 5생략) 토지를 타에 매각하고 수령한 대금 중 절반은 원고의 몫이므로 피고는 원고에게 이를 부당이득으로서 반환하여야 한다는 취지이다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 원고 주장과 같은 토지분배약정이 있었다는 전제사실이 인정되지 아니하는 이상 이 사건 (지번 5생략) 토지 역시 피고가 원고에게 매도한 토지에 속하는 것으로 특정되었다고 볼 수 없다. 따라서 피고가 이를 제3자에게 매각하고 토지거래허가를 받아 소유권을 이전함으로써 위 (지번 5생략) 토지와 관련된 부분의 이 사건 매매계약이 유동적 무효 상태에서 확정적으로 무효가 되고 그에 따라 그 부분에 관한 매매계약 관계의 청산 문제가 생길

여지가 있을 수는 있겠지만, 피고가 위 제3자로부터 매매대금을 지급받은 것으로 인하여 곧바로 원고에 대한 관계에서 그 매매대금 상당을 부당이득한 것이 된다고 볼 수는 없다.

원심의 판시에 적절하지 않은 점이 있기는 하나 원심이 이 부분 청구를 배척한 결과는 정당하므로 이 부분 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

2. 피고의 상고이유에 대한 판단

가. 제1점에 관하여

상고이유의 요지는, 토지거래허가구역 내의 토지에 관한 매매계약에서 매도인 지위의 인수로도 투기적 거래가 이루어질 가능성이 얼마든지 있으므로 이 사건 매매계약에 관하여 관할 관청의 허가가 없는 이상 피고가 이 사건 매매계약상의 매도인 지위를 인수하는 행위도 무효라는 취지이다.

그러나 토지거래허가제도는 투기적 거래를 방지하여 정상적 거래질서를 형성하려는 데에 입법 취지가 있는 점에 비추어 보면, 제3자가 토지거래허가를 받기 전의 토지 매매계약상 매수인 지위를 인수하는 경우와 달리 매도인 지위를 인수하는 경우에는 최초매도인과 매수인 사이의 매매계약에 대하여 관할 관청의 허가가 있어야만 매도인 지위의 인수에 관한 합의의 효력이 발생한다고 볼 것은 아니다. 같은 취지의 원심의 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있다. 이 부분 상고이유의 주장은 이유 없다.

나. 제2점에 관하여

상고이유 주장의 요지는, 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급채무에 관하여 이행불능 상태에 이르렀고, 매도인인 소외 1도 이 사건 매매계약의 존속을 더 이상 바라지 않았으며, 그리하여 원고 등의 동의하에 분할 전 토지 중 일정 지분에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 경료하게 된 것은 당사자 쌍방이 토지거래허가 신청절차 협력의무에 대한 이행 거절의 의사를 명백히 한 경우에 해당하여 이 사건 매매계약은 확정적으로 무효가 되었다는 것이다.

그러나 이 사건 매매계약은 토지거래허가를 받기 전까지는 유동적 무효 상태에 있어 그 계약 내용에 따른 매매대금 지급의무 자체를 아직은 인정할 수 없다 할 것이고(대법원 1991.12.24. 선고

90다12243전원합의체 판결 등 참조), 기록상 원고의 매매대금 지급의무가 장차 토지거래허가를 받는 것과 상관없이 이미 이행불능 상태에 있다고 볼 만한 사정도 보이지 아니하므로, 위 상고이유 주장과 같은 매매대금 지급의무의 불이행과 관련한 사유는 매매계약이 확정적으로 유효하게 된 이후의 계약이행 단계에서나 문제될 수 있을 뿐 토지거래허가신청절차의 이행청구에 대하여 이를 거절할 사유가 되지 못한다 할 것이다. 또한 소외 1이나 원고 등이 토지거래허가신청절차 협력의무 이행거절의 의사를 명백히 하였다고 볼 자료도 없다. 그러므로 이 부분 상고이유의 주장 역시 이유 없다.

다. 제3점에 관하여

상고이유의 주장은, 원고가 이 사건 매매계약상 매도인 지위를 피고가 인수하였다고 주장하려면 공동매수인인 소외 2, 소외 3이 함께 하여야 한다는 취지이나, 원고가 공동매수인 중 1인이라는 것만으로는 그와 같이 보아야 할 근거가 되지 못한다. 위 주장은 이유 없다.

라. 제4점에 관하여

상고이유의 주장은, 원고가 주장하는 토지분배약정은 피고가 이 사건 매매계약상의 매도인 지위를 인수하였다는 점을 전제로 하는 것인데, 원심이 위 토지분배약정을 배척하고서도 피고가 매도인의 지위를 인수하였다고 인정한 것은 이유모순이라는 취지이다.

그러나 피고가 매도인 지위를 인수하고서도 원고 주장의 토지분배약정을 체결하지 않는 경우도 얼마든지 가능하므로, 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

마. 제5점에 관하여

이 부분 상고이유는, 이 사건에서는 매도인 지위 인수에 관한 처분문서가 없으므로 피고의 매도인 지위 인수를 인정할 수 없고, 원심이 설시한 사정들은 피고가 매도인 지위를 인수하였다는 판단의 근거로 될 수 없음에도 불구하고 이와 달리 판단한 원심판결에는 채증법칙 위반과 이유불비, 이유모순 등의 위법이 있다는 주장이다.

원심이 판시한 사정에 비추어 알 수 있는 이 사건 매매계약 이후의 경과, 즉 피고가 주도적으로 분할 전 토지의 처분에 관여하고 있다고 보이는 점, 원고가 이 사건 매매계약 이후 일부 비용을 부담하면서 분할 전 토지의 택지개발에 상당한 기여를 해 온 점, 이 사건 매매계약이 파기되거나 실효되었다고 볼 만한 뚜렷한 사정이 드러나지 않는 점, 이 사건 각 토지의 이용상황과 그 지상 건물의 임대관계, 이 사건 각 토지에 관한 원고와 피고의 비용 부담 관계 등을 종합하여 보면, 원고 등과 소외 1 및 피고 사이의 구두약정 또는 묵시적 약정에 의하여 피고가 이 사건 매매계약상의 매도인 지위를 소외 1로부터 승계하였다고 본 원심의 판단은 수긍할 수 있다. 거기에 상고이유에서 주장하는 위법 사유가 있다고 할 수 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결의 예비적 청구 중 토지거래허가신청절차이행 청구에 관한 원고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 원고의 나머지 상고와 피고의 상고는 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김창석(재판장) 양창수 박병대(주심) 고영한