

서울남부지방법원 2016. 9. 30 선고 2016가합102796(본소), 2016가합102802(반소) 판결
[소유권이전등기청구권 시효소멸 확인청구 · 소유권이전등기]

재판경과

서울고등법원 2017. 6. 2 선고 2016나2074614(본소), 2016나2075457(반소) 판결
서울남부지방법원 2016. 9. 30 선고 2016가합102796 판결

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

피고(반소원고) C

변론 종결 2016. 8. 12.

판결 선고 2016. 9. 30.

주 문

1. 원고(반소피고)들의 주위적 본소 청구 및 예비적 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고) B는 피고(반소원고)로부터 40,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 파주시 D 임야 2,286㎡ 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여 2004. 8.20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 주위적으로, 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들이 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에 대하여, 파주시 D 임야 2,485㎡ 중 2,485분의 1,323 지분에 관하여 피고와 E 사이에 체결한 2004. 8. 20.자 매매계약에 기한 소유권이전등기의무가 없음을 확인한다. 예비적으로, 피고는 원고들에게 228,638,602원 및 그 중 110,000,000원에 대하여 2004. 10. 13.부터 이 사건 2016. 3. 23.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을, 105,828,078원에 대하여 2011. 8. 1.부터 이 사건 2016. 3. 23.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을, 6,991,304원에 대하여 2011. 1. 7.부터 이 사건 2016. 3. 23.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을, 5,819,220원에 대하여 이 사건 2016. 3. 23.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 2004. 8. 20. F의 중개로 E과 E 소유의 파주시 G리(이후 2011. 7. 26. 행정구역변경으로 파주시 H동이 되었다) D 임야 2,485㎡(이하 '이 사건 임야'라 한다) 중 1,323㎡에 관하여 매매대금

4억 8,000만 원의 매매계약을 체결하면서, 같은 날 계약금 7,000만 원을, 2004. 9. 9. 중도금 1억 7,000만 원을, 2004. 10. 12. 잔금 2억 4,000만 원을 지급하기로 정하였다.

나. 이 사건 임야는 2009. 8. 26. 파주시 D 임야 2,286㎡(이하 '이 사건 분할 후 임야'라 한다)와 파주시 I 임야 199㎡로 분할되었는데, 그 무렵 위 임야 199㎡는 한국토지개발공사에게 수용되었고, 위 임야 199㎡에는 이 사건 매매계약의 대상 지분인 1,323㎡ 중 87㎡가 포함되어 있었다.

다. E은 2010. 11. 23. 사망하였고, E의 장남인 원고 A은 이 사건 분할 후 임야 중 E의 지분인 1,050㎡를, E의 배우자인 원고 B는 이 사건 분할 후 임야 중 이 사건 매매계약의 대상 지분인 1,236㎡를 각각 상속하였고, 2011. 1. 6. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 원고 A 앞으로 이 사건 분할 후 임야 중 2,286분의 1,050 지분에 관하여, 원고 B 앞으로 이 사건 분할 후 임야 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여 각각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 한편, 이 사건 임야는 2003. 5. 20. 토지거래허가구역으로 지정되었다가 2013. 5. 24. 토지거래허가구역에서 지정 해제되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1부터 5(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1부터 6, 변론 전체의 취지

2. 주위적·예비적 본소 청구 및 반소 청구에 관한 판단

가. 반소 청구에 관한 판단

E과 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 이 사건 분할 후 임야는 2013. 5. 24.

토지거래허가구역에서 지정 해제된 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 E에게 2004. 9. 9. 중도금 1억 7,000만 원을, 2004. 10. 12. 잔금 2억 원을 각 지급한 사실을 인정할 수 있다.

나아가 피고가 E에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 7,000만 원을 지급하였는지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 증인 J의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 임야는 토지거래허가구역 안에 있어 E이 피고에게 곧바로 소유권이전등기를 마쳐줄 수 없었으므로, E은 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기 의무이행의

담보로 이 사건 임야에 관하여 2004. 10. 28. '채권최고액 4억 8,000만 원, 채무자 E, 근저당권자 F'를 그 내용으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐준 점, ② E이 이 사건 매매계약의 계약금조차 받지 못하였다면 위와 같이 이 사건 매매계약의 총 매매대금을 채권최고액으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주지 않았을 것으로 보이는 점, ③ E은 이 사건 임야 중 일부에 대한 토지수용보상금을 받은 후 이 사건 매매계약 대상 지분 중 수용된 부분에 해당하는 토지수용보상금 32,175,200원을 피고 측에 지급하였는바, E이 계약금을 받지 못하였다면 위 토지수용보상금을 피고 측에 지급하지 않고 미지급 계약금에 충당하였을 것으로 보이는 점, ④ 매수인이 매매계약 당일 지급하기로 한 계약금을 지급하지 않은 상태에서 계약금을 지급하지 않고서 중도금과 잔금을 먼저 지급하였다고 보는 것은 경험칙에 비추어 매우 이례적인 점, ⑤ E이나 원고들은 이 사건 분할 후 임야에 대한 토지거래허가구역 지정 해제 전뿐만 아니라 이후에도 피고에게 계약금의 지급을 독촉한 사실이 전혀 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 매매계약 체결일인 2004. 8.20.경 E에게 또는 E의 요구에 따라 그의 동생인 J에게 계약금 7,000만 원을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 따르면, 이 사건 매매계약 대상 지분의 단독상속인인 원고 B의 소유권이전등기절차이행 의무와 피고의 미지급 매매대금의 지급의무는 서로 동시이행의 관계에 있으므로, 원고 B는 피고로부터 이 사건 매매계약의 미지급 매매대금 4,000만 원(= 총 매매대금 4억 8,000만 원 - 계약금 7,000만 원 - 중도금 1억 7,000만 원 - 잔금 2억 원)을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 분할 후 임야중 원고 B의 2,286분의 1,236 지분에 관하여 2004. 8. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 주위적 본소 청구 및 반소 청구에 대한 항변에 관한 판단

1) 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸하였는지 여부

가) 당사자들의 주장

(1) 원고들의 주장

이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권은 이 사건 매매계약의 잔금지급기일인 2004. 10. 12.부터 10년의 시효기간이 경과하여 시효로 소멸하였다.

(2) 피고의 주장

이 사건 매매계약 당시 이 사건 임야는 토지거래허가구역으로 지정되어 있었고, 이에 E과 피고는 토지거래허가구역에서 해제되면 소유권이전등기를 하기로 합의 하였으므로, 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권의 소멸시효 기산점은 이 사건 임야가 토지거래허가구역에서 해제된 2013. 5. 24.이다.

나) 판단

국토이용관리법상 토지거래허가구역 내의 토지에 관한 거래계약은 관할관청으로부터 허가받기 전의 상태에서는 거래계약의 채권적 효력도 전혀 발생하지 아니하여 무효이므로 권리의 이전 또는 설정에 관한 어떠한 내용의 이행청구도 할 수 없고(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243 전원합의체 판결, 대법원 2000. 1. 28. 선고 99다40524 판결 등 참조), 반면에 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 대하여 토지거래허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 후 허가구역 지정이 해제되거나 허가구역지정기간이 만료되었음에도 재지정을 하지 아니한 때에는, 그 토지거래계약이 허가구역 지정이 해제되기 전에 확정적으로 무효로 된 경우를 제외하고는 더 이상 관할 행정청으로부터 토지거래허가를 받을 필요가 없이 확정적으로 유효로 되고, 따라서 거래당사자는 그 계약에 기하여 바로 토지의 소유권 등 권리의 이전 또는 설정에 관한 이행청구를 할 수 있으며, 여전히 그 계약이 유동적 무효상태에 있는 것은 아니다(대법원 2010. 3. 25. 선고 2009다41465 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 임야는 이 사건 매매계약 체결 당시 개발제한구역으로서 토지거래허가구역에 해당하였던 사실, 이후 2013. 5. 24.에 이르러서야 이 사건 분할 후 임야에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제된 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 토지거래허가구역 지정이 해제된 2013. 5.24.에야 확정적으로 유효하게 되었고, 이에 따라 피고가 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있게 된 2013. 5. 24.부터 소멸시효가 진행된다고 보아야 한다.

그런데 피고가 E의 상속인인 원고들에 대하여 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 구하는 취지가 담긴 이 사건 답변서가 송달된 2015. 6. 5. 또는 이 사건 변론종결 당시까지도 위 2013. 5.

24.로부터 10년의 시효기간이 경과하지 않은 사실은 역수상 명백하므로, 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸하였다고 볼 수 없다.

따라서 이 사건 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸하였음을 전제로 원고들의 소유권이전등기 이행의무의 부존재 확인을 구하는 원고들의 주위적 청구는 이유 없다.

다. 예비적 본소 청구에 관한 판단

1) 당사자들의 주장

가) 원고들의 주장

피고는 이 사건 매매계약 체결 후 10년 이상 이 사건 매매계약의 잔대금 1억1,000만 원을 지급하지 아니하였고, 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기신청절차 인수 의무를 지체함으로써 원고들에게 이 사건 매매계약의 미지급 잔대금 1억 1,000만 원상당과 이 사건 분할 후 임야에 관한 상속세 105,828,078원, 취·등록세 6,991,304원, 재산세 5,819,220원 상당의 재산상 손해를 입혔으므로, 원고들에게 합계 228,638,602원을 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

나) 피고의 주장

이 사건 매매계약 당시 이 사건 임야는 토지거래허가구역으로 지정되어 있어서 E과 피고는 토지거래허가구역에서 해제되면 소유권이전등기를 하기로 합의하였는 데, 이 사건 임야는 2013. 5. 24.에야 토지거래허가구역에서 해제되었으므로, 피고는 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기신청절차 인수 의무를 지체한 사실이 없고, 이 사건 분할 후 임야에 관한 상속세 등은 원고들이 당연히 부담하여야 할 돈으로 원고들에게 어떠한 재산상 손해가 발생하였다고 볼 수 없다.

2) 판단

가) 국토이용관리법상 토지거래허가구역 내의 토지에 관한 거래계약은 관할관청으로부터 허가받기 전의 상태에서는 거래계약의 채권적 효력도 전혀 발생하지 아니하여 무효이므로 권리의 이전 또는 설정에 관한 어떠한 내용의 이행청구도 할 수 없고, 따라서 상대방의 거래계약상 채무불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수도 없다(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243 전원합의체 판결, 대법원 2000. 1. 28. 선고 99다40524 판결 등 참조). 채권자지체란 채무의 이행에 채권자의 협력을 필요로

하는 경우에 채무자가 채무의 내용대로 이행하였음에도 불구하고, 채권자가 이를 수령하지 않거나 기타 협력을 하지 않아서 혹은 할 수 없어서 이행이 지연되고 있는 상태를 말하는 바, 이 사건과 같은 임야 매매계약의 경우 매도인에게 소유권이전등기의무가 존재함을 그 전제로 한다.

그런데 앞서 살펴본 바와 같이 토지거래허가구역 안의 임야에 관한 이 사건 매매계약은 관할 관청의 허가를 받기 전까지 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 않은 유동적 무효 상태이어서 매도인인 E의 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기의무가 발생하지 않은 이상 매수인인 피고의 채권자지체가 발생할 여지가 없으므로, 피고가 이 사건 임야에 관한 토지거래허가신청을 하지 않는 등 소유권 이전을 위한 절차를 진행하지 않았다고 하더라도 이를 채권자지체로 볼 수는 없다.

또한, 이 사건 분할 후 임야가 토지거래허가구역에서 지정 해제된 이후에는 이 사건매매계약이 확정적으로 유효하게 되었는데, 원고들이 이 사건 분할 후 임야의 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 갖추어 피고에게 이를 매매잔대금의 지급과 상환으로 받아갈 것을 최고하는 등 소유권이전등기절차의 이행제공을 하였는데도 피고가 수령을 거절하거나 수령이 불가능하여 수령지체에 빠졌다고 볼만한 자료도 없다.

따라서 피고가 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기신청절차 인수의무를 지체하였음을 전제로 하는 원고의 예비적 청구도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 한편, 원고의 주장을 피고가 토지거래허가 협력 의무를 불이행 또는 지체하여 손해가 발생하였다는 취지로 보건대, 토지거래허가구역 내의 토지에 대하여 거래계약이 체결된 경우에 계약을 체결한 당사자 사이에 있어서는 그 계약이 효력이 있는 것으로 완성될 수 있도록 서로 협력할 의무가 있음은 당연하므로, 계약의 쌍방 당사자는 공동으로 관할 관청의 허가를 신청할 의무가 있고, 이러한 의무에 위배하여 허가신청절차에 협력하지 않는 당사자에 대하여 상대방은 협력 의무의 이행을 소송으로써 구할이익이 있다(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243 전원합의체 판결 참조). 매매계약자체로서는 유동적 무효상태에 있는 것이나 유동적 무효상태에 있는 계약을 효력이 있는 것으로 완성하여야 할 협력 의무를 부담하는 한도 내에서 당사자의 의사표시까지무효상태에 있는 것이 아니므로, 이러한 유동적 무효상태에 있는 이 사건 매매계약에 대하여 허가를 받을 수 있도록 허가신청을 하여야 할 협력 의무를 이행하지 아니하고 원고가 그 매매계약을 일방적으로

철회함으로써 피고가 손해를 입은 경우에 원고는 이협력의무 불이행과 인과관계가 있는 손해는 이를 배상하여야 할 의무가 있다(대법원 1995. 4. 28. 선고 93다26397 판결 등 참조).

그러나 이 사건에서 매도인인 E 또는 원고들이 이 사건 소 제기 전까지 피고에게 토지거래허가 신청을 요청하였다거나, 매수인인 피고가 E 또는 원고들의 토지거래허가 신청 요청을 명시적으로 거절하였다거나 이 사건 매매계약을 일방적으로 철회하였다고 볼 만한 자료가 없는 이상, 매매계약의 쌍방 당사자가 공동으로 관할 관청에 대해 토지거래허가를 신청하여야 하는 상황에서 피고가 상당 기간 토지거래허가 신청을 하지 않았다는 사정만으로 피고가 토지거래허가 협력 의무를 불이행 또는 지체하였다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3. 결론

원고들의 피고에 대한 주위적 본소 청구 및 예비적 본소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고의 원고들에 대한 반소 청구는 이유 있어 이를 모두 인용한다.

재판장 판사 김도현, 판사 남신향, 판사 서청운