

인천지방법원 부천지원 2016. 5. 25 선고 2014가합6946 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 3. 10 선고 2016나2037790 판결

인천지방법원 부천지원 2016. 5. 25 선고 2014가합6946 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2016. 4. 27.

판결 선고 2016. 5. 25.

주문

1. 피고는 원고에게,
가. 김포시 C 전 8,655㎡에 관하여 1991. 7. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 820,000,000원 및 그 중 100,000,000원에 대하여는 2014. 9. 16.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을, 720,000,000원에 대하여는 2014. 9. 16.부터 2016. 4. 22.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고에게 820,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고와 피고 사이의 매매계약 체결

원고는 1991. 7. 12. 피고와 사이에, 당시 피고가 경작권과 연고권을 가지고 있던 경기도 소유의 경기 김포군 C 답 8,655m²(2012. 9. 3. 지목이 '전'으로 변경되었다. 이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매대금 29,700,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 다음 피고에게 1991. 8. 16. 계약금 10,000,000원, 1991. 8. 18. 잔금 19,700,000원을 각 지급하였다. 이 사건 매매계약의 특약 사항 중 주요 내용은 아래와 같다.

제3조 특약사항

- ① 피고는 피고 명의로 토지를 불하받으며 불하대금은 원고가 지불한다.
- ② 피고는 불하받는 즉시 원고 혹은 원고가 지명하는 대리인에게 토지소유권 명의이전 절차를 수행해야 한다.
- ③ 피고는 토지의 소유권 명의이전 이후에도 계속 경작할 수 있으나 이 경우 피고는 원고에게 연간 백미 10가마씩 지불해야 하며 피고가 경작하는 동안의 토지세는 피고가 책임진다.
- ④ 원고의 요구가 있을 시 피고는 즉시 경작활동을 중단하고 원고의 토지 사용에 지장이 없도록 해야

한다.

나. 피고와 농어촌진흥공사 사이의 매매계약 체결

1) 농어촌진흥공사는 1993. 12. 1. 경기도로부터 이 사건 토지를 매매대금 40,678,500원에 매수한 다음 1993. 12. 29. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 1993. 12. 31. 농어촌진흥공사와 사이에, 이 사건 토지를 매매대금 40,678,500원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하면서, 매매대금은 연 3%의 이자를 가산하여 20년 동안 총 53,433,400원을 분할상환하고, 계약 체결일로부터 8년간 이 사건 토지를 타인에게 처분하거나 임대하지 않기로 약정하였다. 피고는 1994. 1. 29. 위 매매계약을 원인으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 다음 이 사건 토지를 계속 경작하였다.

다. 원고의 불하대금 지급 및 근저당권설정등기 경료

1) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고가 농어촌진흥공사에 매매대금 분할상환금을 납부할 수 있도록 1994. 12.경부터 2003. 12.경까지는 매년 피고에게 현금을 교부하거나 계좌로 돈을 송금하는 방법으로 피고의 농어촌진흥공사에 대한 토지 매매대금 분할상환금을 지급하였고, 2004. 12.경부터는 원고가 피고에게 농어촌진흥공사에 대한 매매대금 분할상환금을 직접 지급하는 대신 피고로부터 지급받을 연 백미 10가마의 경작료를 지급받지 않기로 하였다.

2) 원고는 피고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전의무를 담보하기 위해 1997. 12. 6. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 130,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 원고로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

라. 피고의 담보제공 및 형사사건 경과

1) 피고는 매수인인 원고의 승낙 없이 임의로 이 사건 토지에 관하여 2008. 12. 3. 채권최고액 429,000,000원(피담보채무액 330,000,000원), 채무자 D, 근저당권자 신김포농업협동조합으로 하는 근저당권을 설정하였고, 2009. 9. 23.에는 위 근저당권의 채권최고액을 533,000,000원(피담보채권액 410,000,000원(= 330,000,000원 + 45,000,000원 + 35,000,000원))으로 변경하였으며, 2011. 10. 24.에는 채권최고액 325,000,000원(피담보채무액

250,000,000원), 채무자 D, 근저당권자 신김포농업협동조합으로 하는 근저당권을 추가로 설정하였고, 2012. 3. 14.에는 채권최고액 220,000,000원(실제 피담보채무액 160,000,000원), 채무자 피고, 근저당권자 주식회사 오피스디포코리아로 하는 근저당권을 추가로 설정하였다.

2) 이에 피고는 '피고가 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 소유권이전등기절차를 이행하여야 할 임무가 발생하였음에도 그 임무에 위배하여 이 사건 토지에 근저당권을 설정함으로써 피담보채무액 합계 820,000,000원(= 410,000,000원 + 250,000,000원 + 160,000,000원) 상당의 재산상 이익을 취득하고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다'는 공소사실로 기소되어 2015. 12. 3. 제1심(인천지방법원 2013고합848호)에서 배임죄로 징역 1년 6월에 집행유예 2년의 유죄판결을 선고받았고, 이에 피고가 항소하여 현재 그 항소심(서울고등법원 2015노3654호) 계속 중이다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 8, 11 내지 16호증, 을 제4호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 소유권이전등기청구

제1항 기재 인정 사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 불법행위(배임)에 기한 손해배상청구

1) 관련 법리 부동산의 매도인이 매수인으로부터 단순히 계약금을 지급받음에 그치지 않고, 중도금 내지 잔금을 지급받는 등 더 이상 임의로 계약을 해제할 수 없는 상태에 이르렀다면, 매도인은 등기관리자인 매수인에게 소유권취득을 위한 등기협력의무를 부담하게 되어, 매수인 앞으로 아무런 부담이나 제한 없이 소유권이전등기가 마쳐지도록 할 임무가 있음에도 불구하고, 매도인이 그 임무에 위배하여 제3자에게 근저당권을 설정해 준 경우에는 배임죄가 성립되므로(대법원 2006. 11. 23. 선고 2006도3212 판결, 대법원 1975. 12. 23. 선고 74도2215 판결 등 참조), 매도인으로서 그러한 배임행위로 인하여 매수인에게 발생한 손해를 배상할 책임이 있다. 그리고 불법행위로 인한 손해배상청구권은 현실적으로 손해가 발생한 때에 성립하는 것이며 이 때 현실적으로 손해가 발생하였는지 여부는 사회통념에 비추어 객관적이고 합리적으로 판단하여야 하는 것인바, 매도인이

매수인으로부터 매매대금을 지급받은 후 매수인의 승낙 없이 임의로 제3자에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다면, 특별한 사정이 없는 한 매수인은 그 피담보채무 상당의 손해를 입었다고 할 것이다(대법원 1998. 4. 24. 선고 97다28568 판결 참조).

2) 판단 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 제1항 기재 인정 사실에 의하면, 이 사건 토지의 매도인인 피고가 매수인인 원고로부터 계약금을 지급받음에 그치지 아니하고 잔금 및 피고가 농어촌진흥공사에 지급할 매매대금까지 지급받는 등으로 더 이상 임의로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없는 상태에 이르러 원고에게 아무런 권리제한이 없는 상태로 이 사건 토지의 소유권을 이전해 주어야 할 임무가 발생하였음에도, 그 임무를 위배하여 임의로 이 사건 토지에 관하여 근저당권을 설정함으로써 원고에게 그 피담보채무액 총 820,000,000원 상당의 손해를 가하였다고 할 것이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 불법행위(배임)에 기한 손해배상으로 820,000,000원 및 그 중 100,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2014. 9. 16.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을, 720,000,000원에 대하여는 불법행위일 이후로서 원고가 구하는 날인 2014. 9. 16.(이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날)부터 이 사건 청구취지변경 신청서 부분이 피고에게 송달된 날인 2016. 4. 22.까지 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 한편 원고는, 위 손해배상금 720,000,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2014. 9. 16.부터 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 소정의 법정이율에 따른 지연손해금의 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 소정의 법정이율은 금전채무의 이행을 구하는 소장 또는 이에 준하는 서면이 채무자에게 송달된 날의 다음날부터 적용할 수 있는바, 위 손해배상금 720,000,000원에 대하여는 원고가 청구취지를 확장한 당해 서면인 이 사건 청구취지변경 신청서 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2016. 4. 23.부터 위 법조항 소정의 법정이율을 적용할 수 있다고 할 것이므로, 위 손해배상금 720,000,000원에 대한 2014. 9. 16.부터 2016. 4. 22.까지의 지연손해금 청구 중 민법에서 정한 연 5%의 법정이율을 초과하여 지급을 구하는 부분은 이유 없다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 주장의 요지

피고는 다음과 같은 이유로 원고의 이 사건 소유권이전등기청구 및 손해배상청구에 응할 수 없다고 주장한다.

- 1) 이 사건 매매계약의 목적은 이 사건 토지의 소유권 이전이 아니라 경작권 및 연고권의 이전이다(이하 '이 사건 ①주장'이라 한다).
- 2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지는 폐천부지로서 경기도의 소유였으므로 사인간의 경작권 및 연고권 양도는 무효이다(이하 '이 사건 ②주장'이라 한다).
- 3) 농지법에 의해 전업농민만이 농지인 이 사건 토지를 소유할 수 있으므로 전업농민이 아닌 원고가 이 사건 토지를 매수하는 내용의 이 사건 매매계약은 무효이다(이하 '이 사건 ③주장'이라 한다).
- 4) 농어촌진흥공사는 피고에게 이 사건 토지를 매도하면서 8년간 전매를 금지하였는바, 위 전매제한에 위반하여 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 무효이다(이하 '이 사건 ④주장'이라 한다).
- 5) 가사 이 사건 매매계약의 체결이 유효하다고 하더라도, 2004년경 원고가 피고로부터 730,000,000원을 지급받고 이 사건 토지에 관한 매수인의 지위를 포기함으로써 이 사건 매매계약에 관한 정산을 모두 마쳤다(이하 '이 사건 ⑤ 주장'이라 한다). 또한, 이 사건 매매계약에 따라 원고가 부담해야 될 농어촌진흥공사에 대한 매매대금 중 일부를 피고가 납입하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행을 이유로 합의해제 내지 법정해제가 되었다(이하 '이 사건 ⑥주장'이라 한다).

나. 판단

- 1) 이 사건 ① 주장 부분 살피건대, 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고가 피고 명의로 이 사건 토지를 불하받되 불하대금은 원고가 지불하고, 피고가 이 사건 토지를 불하받는 즉시 원고 혹은 원고가 지명하는 대리인에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이에 의하면 이 사건 매매계약의 목적은 이 사건 토지의 경작권 및 연고권의 이전이 아니라 이 사건 토지의 소유권 이전이라고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.
- 2) 이 사건 ②주장 부분 살피건대, 매도인이 타인의 권리에 속한 권리를 취득하여 매수인에게 이전하기로 하는 내용의 타인권리매매(민법 제569조)는 유효하므로, 피고가 이 사건 토지에 관한 경작권 및 연고권에 기초하여 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 다음 원고에게 그 소유권을

이전해 주기로 하는 내용의 이 사건 매매계약 역시 타인권리매매로서 유효하다고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 ③주장 부분 살피건대, 농지개혁법 시행 당시에 농지에 관하여 매매계약이 체결된 경우라 하더라도 농지의 매수인이 농지법 시행 이후에 농지법 제8조 제1항 소정의 농지취득자격증명을 갖추면 그 소유권이전등기를 함으로써 소유권을 취득할 수 있는 것이고, 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서(농지법 제8조 제4항), 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 농지취득의 원인이 되는 매매 등 법률행위의 효력을 발생시키는 요건은 아니며(대법원 1998. 2. 27. 선고 97다49251 판결 등 참조), 농지에 관한 매매계약을 체결할 당시 매수인에게 자경 또는 자영의 의사가 없어 소재지관서의 증명을 얻을 수 없었다고 하더라도 그 후에 농지취득자격을 갖추어 이에 관한 증명을 얻을 수 있게 되었다면 언제든지 매도인에 대하여 소유권이전등기 청구를 하여 소유권을 취득할 수 있는 것이므로, 농지개혁법 시행 당시에 농지를 매수한 자가 매매계약 체결 시는 물론 그 후 상당한 기간이 경과한 후까지 소재지관서의 증명을 얻지 못하였다고 하더라도 그 농지 매수인이 당해 농지를 농업경영에 이용할 의사가 없어 농지취득자격이 없음이 확정되기까지는 농지의 매도인은 매매계약에 기한 소유권이전등기의무를 여전히 부담한다(대법원 2003. 8. 22. 선고 2003다26457 판결 참조). 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고가 농지인 이 사건 토지를 농업경영에 이용할 의사가 없어 농지취득자격이 없음이 확정되었다고 인정할 증거가 없으므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무를 여전히 부담하고 있다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

4) 이 사건 ④주장 부분 살피건대, 구 농어촌진흥공사 및 농지관리기금법(1999. 2. 5. 법률 제5759호로 폐지되기 전의 것) 제14조 제1항에 위반하여 농어촌진흥공사로부터 매입한 농지를 전매제한 기간 내에 농어촌진흥공사의 동의 없이 타인에게 전매하였다 하더라도 그 사법적 효력까지 부인할 수는 없으므로(대법원 2008. 2. 14. 선고 2006다28799 판결 참조), 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

5) 이 사건 ⑤주장 부분 살피건대, 갑 제3, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수

있는 아래와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고 주장의 정산 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 피고는 이 사건 토지에 관한 자신의 소유권이전증에 대한 담보로 1997. 12. 6. 원고에게 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 130,000,000원, 채무자 피고로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주었는데, 피고가 이 사건 매매계약에 관한 정산이 이루어졌다고 주장하는 시기인 2004년경 이후에도 위 근저당권설정등기는 여전히 말소되지 않고 남아 있다.

② 피고는 이 사건 매매계약에 관하여 정산이 이루어졌다고 주장하는 시기 이후인 2005. 4. 15. 원고에게 '원고가 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 농어촌진흥공사에 납부할 매매대금을 지급해 오고 있으며 최초 계약서대로 잔여 잔금 납부 시 원고 또는 원고가 지정하는 사람에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주기로 하였음을 확인한다.'라는 내용의 사실확인서(갑 제7호증)를 작성하여 주었다.

6) 이 사건 ⑥주장 부분 살피건대, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약에 관한 합의해제가 이루어졌음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 매매계약이 합의해제 되었음을 전제로 한 피고의 주장은 이유 없다. 또한, 피고는 원고의 농어촌진흥공사에 대한 토지 매매대금 납입의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하나, 이러한 사정만으로는 이 사건 매매계약이 해제되었다고 할 수 없을 뿐만 아니라 오히려 원고가 1994. 12.경부터 2003. 12.경까지는 농어촌진흥공사에 대한 매매대금 분할상환 명목으로 피고에게 돈을 송금하거나 현금을 지급해 왔고, 2004. 12.경부터는 피고에게 농어촌진흥공사에 대한 매매대금 분할상환금을 지급하는 대신 피고로부터 지급받을 연 백미 10가마의 경작료를 지급받지 않기로 한 사실은 앞서 본 바이므로, 원고의 농어촌진흥공사에 대한 토지 매매대금 납입의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 한 피고의 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최병률

판사김병훈

판사이승연