

대법원 2017. 6. 15 선고 2017다204230 판결 [소유권말소등기] [공2017하,1467]

판시사항

구 국유재산법 규정에 따라 국가가 용도를 지정하여 잡종재산을 매각하면서 매수인과 사이에 매수인이 지정된 기일을 경과하여도 당해 재산을 그 용도에 사용하지 아니하는 때에는 매매계약을 해제할 수 있다는 내용의 특약을 하였는데, 지정된 기일이 도래하기 전에 매수인에게 책임 없는 사유로 당해 재산을 지정된 용도에 사용하지 못한 장애사유가 존재하는 경우, 특약의 위반을 판단하는 기준시기가 당초 지정된 기일에서 장애사유가 존재하였던 기간만큼 연장되는지 여부(원칙적 적극)

판결요지

구 국유재산법(2009. 1. 30. 법률 제9401호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제39조는 “잡종재산을 매각하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 매수자에게 당해 재산의 용도와 그 용도에 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다.”라고 규정하고 있고, 구 국유재산법 제41조 제3호는 제39조의 규정에 의하여 용도를 지정하여 잡종재산을 매각한 경우에 매수자가 지정된 기일을 경과하여도 그 용도에 사용하지 아니하거나 지정된 용도에 제공한 후 지정된 기간 내에 그 용도를 폐지한 때에는 그 계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있다.

위와 같은 구 국유재산법 규정에 따라 국가가 용도를 지정하여 잡종재산을 매각하면서 매수인과

사이에 매수인이 지정된 기일을 경과하여도 당해 재산을 그 용도에 사용하지 아니하는 때에는 매매계약을 해제할 수 있다는 내용의 특약을 한 경우, 위 특약의 위반 여부를 판단하는 기준시기를 언제로 볼 것인지는 원칙적으로 계약의 해석문제에 해당하지만, 국유재산의 적정한 보호 및 효율적인 관리·처분이라는 공익과 매수인의 재산권 보장이라는 사익이 조화를 이룰 수 있도록 객관적·합리적으로 해석하여야 한다. 따라서 지정된 기일이 도래하기 전에 매수인에게 책임 없는 사유로 당해 재산을 지정된 용도에 사용하지 못한 장애사유가 존재하였다면, 특별한 사정이 없는 한 위 특약의 위반 여부를 판단하는 기준시기는 당초 지정된 기일에서 적어도 위와 같은 장애사유가 존재하였던 기간만큼 연장된다.

참 조 조 문

구 국유재산법(2009. 1. 30. 법률 제9401호로 전부 개정되기 전의 것) 제39조(현행 제49조), 제41조 제3호(현행 제52조 제3호)

전 문

【원고, 피상고인】 대한민국

(소송대리인 법무법인(유한) 화▲ 담당변호사 임▽순 외 3인)

【피고, 상고인】 주식회사 썬▽△관광

(소송대리인 법무법인(유한) 바□ 담당변호사 강◆ 외 3인)

【원심판결】서울고법 2016. 12. 9. 선고 2016나2022835 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 관하여

가. 구 국유재산법(2009. 1. 30. 법률 제9401호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제39조는 “잡종재산을 매각하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 매수자에게 당해 재산의 용도와 그 용도에 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다.”라고 규정하고 있고, 구 국유재산법 제41조 제3호는 제39조의 규정에 의하여 용도를 지정하여 잡종재산을 매각한 경우에 매수자가 지정된 기일을 경과하여도 그 용도에 사용하지 아니하거나 지정된 용도에 제공한 후 지정된 기간 내에 그 용도를 폐지한 때에는 그 계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있다.

위와 같은 구 국유재산법 규정에 따라 국가가 용도를 지정하여 잡종재산을 매각하면서 매수인과 사이에 매수인이 지정된 기일을 경과하여도 당해 재산을 그 용도에 사용하지 아니하는 때에는 매매계약을 해제할 수 있다는 내용의 특약을 한 경우, 위 특약의 위반 여부를 판단하는 기준시기를 언제로 볼 것인지는 원칙적으로 계약의 해석문제에 해당하지만, 국유재산의 적정한 보호 및 효율적인 관리·처분이라는 공익과 매수인의 재산권 보장이라는 사익이 조화를 이룰 수 있도록 객관적·합리적으로 해석하여야 한다. 따라서 지정된 기일이 도래하기 전에 매수인에게 책임 없는 사유로 당해 재산을 지정된 용도에 사용하지 못한 장애사유가 존재하였다면, 특별한 사정이 없는 한

위 특약의 위반 여부를 판단하는 기준시기는 당초 지정된 기일에서 적어도 위와 같은 장애사유가 존재하였던 기간만큼 연장된다고 봄이 타당하다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 원고는 2001. 12. 27. 피고와 사이에 구 국유재산법상 잡종재산인 이 사건 분할 전 토지를 관광 관련 사업(관광호텔업, 콘도미니엄, 테마파크, 기타 휴양시설 등)으로 용도를 정하여 피고에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하면서 ‘피고가 소유권이전등기를 마친 때부터 5년 이내에 원고의 허가 없이 위 토지를 매수목적 이외의 용도로 전용하거나 양도하고자 하는 경우, 매수목적대로 사용하지 않는 경우에는 원고가 당해 매각대금으로 환매할 수 있다’는 내용의 이 사건 특약을 한 사실, 피고는 원고에게 대금을 완납한 후 2006. 1. 9. 위 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤으나, 그 후에도 위 토지를 관광 관련 사업 용도에 사용하지 아니한 사실, 원고는 2014. 1. 29. 피고가 위 토지를 매수목적대로 사용하지 않았다는 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 통지하였고, 위 통지는 2014. 2. 3. 피고에게 송달된 사실, 한편 인천광역시 경제자유구역청장(이하 ‘인천경제자유구역청장’이라고 한다)이 2008. 3. 26. 위 토지가 위치한 인천 ○○구 ○○동일대에서 2008. 3. 26.부터 2010. 3. 25.까지 건축물의 신축·증축·개축 및 대수선에 대한 건축허가 등을 제한한다는 공고를 하고, 2010. 3. 26. 위 건축허가 등 제한기간을 2011. 3. 25.까지 연장한다는 공고를 함으로써 피고로서는 2008. 3. 26.부터 2011. 3. 25.까지 3년간 위 토지를 매수목적대로 사용하는 것이 사실상 불가능하였던 사실을 알 수 있다.

다. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 특약은 피고가 소유권이전등기를 마친 때부터 5년 이내에 위 토지를 관광 관련 사업 용도가 아닌 다른 곳에 전용하거나 지가 상승에 따른 이익만을 누리기 위해 이를 전매 또는 장기간 나대지의 상태로 보유하는 것을 방지하고자 매도인인 원고에게 약정해제권을 유보한 것으로서, 위 특약에서 정한 5년의 기간은 위 토지를 사용하기 위한 준비와 실행에 소요되는 시간을 감안하여 피고로 하여금 늦어도 위 기간 안에는 매수목적대로 사용하도록 의무를 부과한 일종의 유예기간으로 해석되는데, 피고가 위 토지에 관한 소유권이전등기일인 2006. 1. 9.부터 기산하여 위 특약에서 정한 기간인 5년과 자신에게 책임 없는

사유인 인천경제자유구역청장의 건축허가 등 제한 및 연장공고로 인하여 위 토지를 매수목적대로 사용하는 것이 사실상 불가능하였던 기간인 3년을 합한 8년이 경과한 2014. 1. 9.에 이르도록 위 토지를 매수목적대로 사용하지 아니한 것은 다른 특별한 사정이 없는 한 위 특약 위반에 해당하므로, 그 무렵 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 해제권이 발생하였다고 봄이 타당하다. 한편 위 해제권은 존속기간의 정함이 없는 형성권으로서 제척기간인 10년 내에 이를 행사할 수 있으므로, 결국 이 사건 매매계약은 원고의 적법한 해제 의사표시에 의하여 2014. 2. 3. 해제되었다.

라. 같은 취지에서 원심이 이 사건 매매계약은 2014. 2. 3. 적법하게 해제되었다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같은 해제권 발생·소멸의 확정 기준시기에 관한 법리오해의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점에 관하여

원심은 그 판시와 같은 사정을 종합하여, 앞서 본 인천경제자유구역청장의 건축허가 등 제한기간 이전이나 이후에는 피고가 위 토지를 매수목적대로 사용하지 아니한 데에 정당한 이유가 있다고 보기 어렵다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같은 매수목적 용도에 사용하지 못한 정당한 이유에 관한 법리오해의 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조희대(재판장) 김창석(주심) 박상옥