

대법원 2002. 7. 26 선고 2000다65147 판결 [소유권말소등기] [공2002.9.15.(162),2036]

판 시 사 항

공매절차에서 농지를 매수하고 대금을 완납한 매수인이 구 농지개혁법 소정의 농지매매증명 또는 농지법 소정의 농지취득자격증명을 얻지 못하여 소유권이전등기를 경료하지 못하고 있는 동안 원소유자가 체납액을 납부하고 이를 제3자에게 매도하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우, 제3자 명의의 소유권이전등기가 무효의 등기인지 여부(소극)

판 결 요 지

구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제1호로 폐지) 소정의 농지매매증명이 없는 농지매매계약은 채권계약으로서의 효력은 발생할 수 있을지언정 물건변동의 효과 즉, 소유권이전의 효과는 발생할 수 없고, 이와 같은 법리는 공매절차에 의한 매각의 경우에도 마찬가지라고 할 것인바, 구 농지개혁법 시행 당시의 공매절차에서 농지에 대한 매각결정과 대금납부가 이루어졌다고 할지라도 매수인이 구 농지개혁법 소정의 농지매매증명을 얻지 못한 이상 그 소유권을 취득하지 못하였고, 그 이후에도 구 농지개혁법 소정의 농지매매증명이나 농지법(1994. 12. 22. 법률 제4817호로 제정되어 1996. 1. 1.부터 시행) 소정의 농지취득자격증명을 발급받지 못한 이상 여전히 소유권을 취득하지 못한 상태에 있었다고 보아야 하므로, 공매대상 농지의

원소유자가 그 농지에 관한 소유권자였다고 할 것이어서 원소유자가 체납액을 납부한 후 제3자에게 그 농지를 매도함으로써 그로부터 제3자 앞으로 경료된 소유권이전등기는 무권리자로부터 경료받은 무효의 등기라고 볼 수 없다.

참 조 조 문

민법 제187조, 구 농지개혁법 (1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제1호로 폐지)
제19조(현행 농지법 제8조 참조), 농지법 제8조

재 판 경 과

대법원 2002. 7. 26 선고 2000다65147 판결
서울지방법원 2000. 10. 10 선고 2000나27076 판결
서울지방법원 2000. 4. 7 선고 99가단84287 판결

참 조 판 례

대법원 1992. 10. 27. 선고 92다28921 판결(1984,520), 대법원 1993. 10. 8. 선고 93다30747
판결(1988,189), 대법원 1994. 12. 9. 선고 94다42402 판결(1992,1037)

따 름 판 례

대법원 2014. 2. 13 선고 2012다45207 판결

전 문

【원고,상고인】 김○주

【피고,피상고인】 서×원

【원심판결】 서울지법 2000. 10. 10. 선고 2000나27076 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 원고의 부담으로 한다.

이 유

1. 농지취득에 관한 법리오해의 점에 대하여

원심은 제1심판결을 인용하여, 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제1호로 폐지) 소정의 농지인 이 사건 부동산에 관한 공매절차에서 원고가 이 사건 부동산을 매수하고 대금을 완납하였으나 현재까지 농지법(1994. 12. 22. 법률 제4817호로 제정되어 1996. 1. 1.부터 시행) 소정의 농지취득자격증명을 발급받지 못하여 소유권이전등기를 경료하지 못하고 있는 사이에 원소유자인 이×훈이 체납세액을 납부한 다음 피고에게 이 사건 부동산을 매도하고 피고 앞으로 소유권이전등기를 경료한 데 대하여 원고는 피고 앞으로 경료된 위 소유권이전등기가 무효라고 주장하면서 이×훈에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 이×훈을 대위하여 피고 명의의

위 소유권이전등기의 말소를 구하고 있는바, 원고가 비록 공매절차에서 이 사건 부동산을 매수하고 그 대금을 납부하였다 하더라도 농지인 이 사건 부동산에 대하여 농지자격취득증명을 발급받지 못하고 있는 이상, 원고로서는 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득하지 못하였으므로 원고가 소유자임을 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다고 판단하였다.

구 농지개혁법 소정의 농지매매증명이 없는 농지매매계약은 채권계약으로서의 효력은 발생할 수 있을지언정 물권변동의 효과 즉, 소유권이전의 효과는 발생할 수 없고(대법원 1992. 10. 27. 선고 92다28921 판결, 1993. 10. 8. 선고 93다30747 판결 등 참조), 이와 같은 법리는 공매절차에 의한 매각의 경우에도 마찬가지라고 할 것인바, 구 농지개혁법 시행 당시의 공매절차에서 이 사건 부동산에 대한 매각결정과 대금납부가 이루어졌다고 할지라도 원고가 구 농지개혁법 소정의 농지매매증명을 얻지 못한 이상 그 소유권을 취득하지 못하였고, 그 이후에도 구 농지개혁법 소정의 농지매매증명이나 농지법 소정의 농지취득자격증명을 발급받지 못한 이상 여전히 소유권을 취득하지 못한 상태에 있었다고 보아야 하므로, 이×훈이 이 사건 부동산에 관한 소유권자였다고 할 것이어서 그로부터 피고 앞으로 경료된 위 소유권이전등기는 무권리자로부터 경료받은 무효의 등기라고 볼 수 없다. 따라서 같은 취지에서 원고의 위 주장을 배척한 원심의 판단은 옳고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 농지취득에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 배임행위 가담에 관한 심리미진의 점에 대하여

원심은 제1심판결을 인용하여, 피고가 이×훈의 배임행위에 적극 가담하여 공매절차에서 매각된 이 사건 부동산을 다시 매수하고 소유권이전등기를 경료하였으므로 피고와 이×훈 사이의 매매계약은 반사회적 법률행위로서 무효라는 원고의 주장에 대하여 피고가 이 사건 부동산을 매수할 당시 그 부동산이 이미 공매처분되어 타인에게 매각된 사실을 알고 있었던 점은 인정되지만, 그 사실만으로 곧바로 피고가 이×훈의 배임행위 또는 이중매매 사실을 알고 이에 적극 가담하여 이×훈으로부터 이 사건 부동산을 매수하였다고 단정할 수 없고 달리 이를 뒷받침할 증거가 없다는 이유로 원고의 위 주장을 배척하였는바, 기록에 비추어 살펴보니 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 옳고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 심리미진으로 인한 사실오인의 위법은 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 송진훈(재판장) 윤재식 이규홍(주심)