

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2021다294186 소유권말소등기
원고, 피상고인 재단법인 고양부 삼성사재단
소송대리인 법무법인 조우
담당변호사 이범주
피고, 상고인 대한민국 외 1인
소송대리인 법무법인 삼양 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2021. 10. 27. 선고 2021나2007724 판결
판 결 선 고 2022. 4. 14.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 피고 대한민국의 상고이유 제1점에 관한 판단

가. 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제1호로 폐지, 이하 '구 농지개혁법'이라 한다)에 의하여 국가가 자경하지 않는 농지를 매수한 것은 후에 그 농지가 분배되지 않을 것을 해제조건으로 하여 행한 조치이므로, 후에 그 농지가 분배되지 않기로 확정되었다면 원소유자에게 농지대가보상금이 지급되었는지 여부를 불문하고 원소유자에게 소유권이 환원된다. 구 농지개혁법의 시행에 따라 국가에 매수된 농지 중 「농지개혁사업정리에 관한 특별조치법」(1994. 12. 22. 법률 제4817호 농지법 부칙 제2조 제2호로 폐지, 이하 '특별조치법'이라 한다) 시행 당시에 분배되지 않은 농지로서 특별조치법 제2조 제1항에 의하여 국유로 등기한 농지라고 하더라도 그 후 특별조치법 제2조 제3항에서 정한 기간인 1년 내에 특별조치법 제2조 제2항에 따라 분배된 농지를 제외한 나머지 농지는 그 기간이 지남과 동시에 국가의 매수조치가 해제되어 원소유자의 소유로 환원된다.

그리고 구 농지법(1994. 12. 22. 법률 제4817호로 제정되어 1996. 1. 1.부터 시행된 것, 이하 '구 농지법'이라 한다)은 그 부칙 제2조에서 구 농지개혁법 및 특별조치법을 각 폐지하는 한편, 부칙 제3조에서 "이 법 시행 당시 종전의 구 농지개혁법 및 특별조치법에 의하여 농지대가상환 및 등기 등이 종료되지 아니한 분배농지에 대한 농지대가상환 및 등기 등은 이 법 시행일부터 3년 이내에 종전의 규정에 의하여 완료하여야 한다."라고 규정하고 있는데, 이 규정에 의하면 농지법 시행일부터 3년의 기간이 경과함으로써 농지대가상환에 관한 근거 규정이 없어질 뿐만 아니라 그 후에는 농지대가상환을 하더라도 구 농지개혁법 및 특별조치법의 적용을 받을 수 없어 법률의 규정에 의한 소유권취득이 불가능하게 되므로 농지법 시행일부터 3년 내에 농지대가상환 및 등기를 완료하지 않은 농지에 대하여는 더 이상 분배의 절차인 농지대가상환을 할 수 없다.

따라서 위와 같은 농지는 분배되지 않기로 확정된 것으로 보고 그 소유권이 원소유자에게 환원된다고 해석하여야 한다(대법원 2002. 5. 28. 선고 2000다45778 판결, 대법원 2019. 6. 13. 선고 2019다211508 판결 등 참조).

나. 원심은 판시와 같은 이유로 앞서 본 법리에 따라 이 사건 각 농지의 소유권이 원고에게 환원되었으므로, 원고에게 피고 대한민국은 이 사건 각 농지에 관하여, 피고 제주특별자치도(이하 '피고 제주도'라 한다)는 그중 소유권이전등기를 마친 이 사건 11, 14 토지에 관하여 각 소유권이전등기를 말소할 의무가 있고, 위 법리에 따라 원고에게 이 사건 각 농지의 소유권이 환원되는 이상 원고가 농지를 자경하지 않는 재단법인이라고 하더라도 달리 볼 수 없다고 판단하였다. 원심판결 이유를 위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 구 농지법, 구 농지개혁법 및 특별조치법에 관한 법리를 오해하거나 대한민국헌법 제121조 제1항에서 정한 '경자유전의 원칙'을 위반한 잘못이 없다.

2. 피고 대한민국의 상고이유 제2점 및 피고 제주도의 상고이유 제1점에 관한 판단

가. 민법 제548조 제1항은 "당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다. 그러나 제3자의 권리를 해하지 못한다."라고 규정함으로써 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 해제 전에 새로운 이해관계를 가지고 등기 등으로 권리를 취득한 제3자(대법원 2005. 1. 14. 선고 2003다33004 판결, 대법원 2021. 8. 19. 선고 2018다244976 판결 등 참조), 계약 해제로 인한 원상회복등기 등이 이루어지기 전에 계약당사자와 양립하지 않는 법률관계를 가지게 된 선의의 제3자(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다6341 판결, 대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다9386 판결 등 참조)에 대하여는 계약 해제를 주장할 수 없다.

그러나 이 사건은 구 농지법, 구 농지개혁법 및 특별조치법에 따라 분배되지 않기로 확정되어 원소유자에게 농지의 소유권이 환원되는 경우이므로, 원인무효인 피고 대한민국의 소유권이전등기에 근거하여 제3자가 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 민법 제548조 제1항 단서가 적용 또는 유추적용되지 않는다.

나. 원심은 판시와 같은 이유로 피고 대한민국 명의의 원인무효의 등기에 근거하여 이 사건 11, 14 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 피고 제주도가 민법 제548조 제1항 단서의 적용 또는 유추적용을 주장하여 원고의 청구에 대항할 수 없다고 판단하였다. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 민법 제548조 제1항 단서의 적용 및 유추적용에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 피고 대한민국의 상고이유 제3점 및 피고 제주도의 상고이유 제2점에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 원고가 피고 대한민국에 이 사건 11, 14 토지를 매수당한 이후 수십 년 동안 권리행사를 하지 않다가 이 사건 소를 제기하였고, 피고 제주도가 공익을 위하여 이 사건 11, 14 토지를 사용하고 있다고 하더라도 원고의 청구가 신의성실의 원칙을 위반한 것이거나 권리남용에 해당한다고 볼 수 없다고 판단하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 신의성실의 원칙과 권리남용에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

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

재판장 대법관 노태악

주 심 대법관 박정화

 대법관 김선수

 대법관 오경미