

지방재정관련 판례

[공기업관련]

1. 대법원 2002.7.26. 선고 2001도6721 판결 [뇌물공여]

- 형법상 뇌물죄의 적용에 있어서 지방공사와 지방공단의 직원을 공무원으로 본다고 규정한 지방공기업법 제83조가 위헌인지 여부(소극) 및 이 때 간부직원만을 공무원으로 보아야 하는지 여부(소극)
- 뇌물죄에 있어 직무관련성 및 뇌물성

【판결요지】

○ 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서 지방공사와 지방공단의 직원까지 공무원으로 본다고 규정한 지방공기업법 제83조는 헌법 제11조 제1항, 제37조 제2항 등에 위반된다고 볼 수 없고, 또한 지방공기업법 제83조의 명문의 규정에 반하여 지방공사와 지방공단의 직원을 특정범죄가중처벌등에관한법률 제4조 제1항 소정의 간부직원, 즉 과장대리급 이상의 직원으로 한정하여 해석할 수도 없다.

○ 공무원이 그 직무의 대상이 되는 사람으로부터 금품 기타 이익을 받은 때에는 그것이 그 사람이 종전에 공무원으로부터 접대 또는 수수받은 것을 갚는 것으로서 사회상규에 비추어 볼 때에 의례상의 대가에 불과한 것이라고 여겨지거나, 개인적인 친분관계가 있어서 교분상의 필요에 의한 것이라고 명백하게 인정할 수 있는 경우 등 특별한 사정이 없는 한 직무와의 관련성이 없는 것으로 볼 수 없고, 공무원의 직무와 관련하여 금품을 수수하였다면 비록 사교적 의례의 형식을 빌어 금품을 주고 받았다 하더라도 그 수수한 금품은 뇌물이 된다.

【피 고 인】 ○○○외1인

【상 고 인】 피고인들

【원심판결】 서울지법 2001. 11. 28. 선고
2001노8057, 8609(병합) 판결

【주 문】 상고를 모두 기각한다.

【이 유】

1. 상고이유 제1점에 대한 판단

가. 지방공사는 사회공공의 이익을 위하여 지방자치단체가 직접 설립하여 특정한 공공사업을 수행하도록 하는 공기업이므로, 기업이윤보다는 사회공공의 이익을 우선하는 등 일반 사기업과 비교하여 그 공공성이 강하다 할 것이어서, 지방공사의 직원에게는 공무원에 버금가는 정도의 청렴성과 그 직무의 불가매수성(不可買收性)이 요구되고, 지방공기업법 제83조에서 “공사와 공단의 임원 및 직원은 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서는 이를 공무원으로 본다.”(이하 ‘이 사건 법률조항’이라고 한다)고 규정하여 ‘임원 및 직원’을 모두 형법 제129조 내지 제132조 적용에 있어서 공무원으로 의제하는 것은 이를 보호하고 담보하기 위한 것이므로 입법목적의 정당성이 인정되며, 위 입법목적 달성을 위하여 그 직원을 형법상의 뇌물죄 규정의 적용에 있어서 공무원으로 의제하는 형식을 취하였다 하여 이를 부적절하다고 단정할 수는 없으며, 또한, 지방공사 직원의 금품수수 관련 행위를 형법 제129조 제1항에 의하여 처벌한다 하더라도 이를 가리켜 지나치게 가혹하여 위 입법목적 달성에 필요한 정도

를 넘는 과잉처벌에 해당한다고도 할 수 없고, 공무원의 신분이 아님에도 불구하고 그 직무의 공공적 성격으로 인하여 청렴성과 불가매수성이 요구되는 경우에 그 직무와 관련된 수재행위를 공무원의 뇌물수수행위와 같거나 유사하게 처벌하는 사례는 우리 형사법 체계상 흔히 찾아볼 수 있다는 점에서, 이 사건 법률조항이 전체 형벌 체계상 정당성을 상실하였거나 현저히 균형을 잃은 것이라고도 할 수 없으며, 이 점은 지방공사의 직원이 정관에 따라 사장에 의하여 임면되도록 규정되어 있어(지방공기업법 제63조) 공무원에 비하여 신분보장의 보호를 다소 덜 받는다 하더라도 마찬가지라 할 것이다(헌재 2001. 11. 29. 선고 01헌바4 결정, 대법원 2001. 1. 19. 선고 99도5753 판결 등 참조).

그리고 정부투자기관관리기본법 제18조 및 특정범죄가중처벌등에관한법률(이하 ‘특가법’이라고 한다) 제4조 제1항에서 정부투자기관 및 정부관리기업체의 직원 중 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서 공무원으로 간주되는 범위가 위 지방공기업법 제83조의 경우보다 제한되어 있기는 하나, 공무원으로 간주되는 직원의 범위에 있어서 차이를 두는 것은 범죄의 처벌에 관한 문제, 즉 법정형의 종류와 범위의 선택에 관한 문제이고, 정부투자기관관리기본법 및 특가법과 지방공기업법은 그 입법 목적도 다를 뿐 아니라, 그 적용 범위나 기업체의 규모, 처리하는 대상 업무의 다양성 등 경제사회에 미치는 영향 및 공공성에 있어서 지방공사와는 동일하게 볼 수 없는 측

면도 있으므로, 이들에 대하여 함부로 지방공사와 같은 내용 또는 동일한 수준의 직원의 청렴성이나 직무의 불가매수성 등 공공성이 요구된다고 단정할 수 없고, 나아가 지방공사와 위 정부투자기관 및 정부관리기업체의 각 직원 중 공무원으로 의제되는 범위에 있어서 차이를 둔 입법자의 결정에 헌법상 기본원칙의 제한에 있어서의 한계를 일탈하였다고 볼 만한 사정도 없으므로, 결국 이 사건 법률조항에 의한 형법상 뇌물죄의 적용에 있어서 정부투자기관이나 정부관리기업체의 직원과 대비하여 지방공사의 직원이 헌법상 기본권이나 기본원칙에 있어서 지나치게 제한되거나 위반된 것이라고는 볼 수 없고, 또한 국립대학교병원 설치법상의 국립대학교병원과 지방공사는 유사한 측면이 있으나, 국립대학교병원설치법과 지방공기업법의 입법목적에 비추어 볼 때 국립대학교병원과 지방공사는 기본적인 면에서 공공성에 차이가 있을 뿐 아니라, 다른 여러 가지 측면에 있어서도 차이가 있다고 할 것이므로, 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서 지방공사와 국립대학교병원의 직원을 서로 달리 취급한다 하더라도 이 역시 불합리한 차별이라고 보기는 어렵다 할 것이며, 지방공사의 공공적 성격 및 이에서 도출되는 그 인적구성원의 청렴성 및 직무의 불가매수성이라는 측면에 비추어 볼 때 의료기관인 지방공사라 할지라도 국민의 공익생활과 무관한 사경제활동을 하고 있다고 볼 수는 없으므로, 이 사건 법률조항이 지방공사 직원의 직무와 관련한 수재행위 등에 대하여

일반 사인과 달리 공무원의 수뢰죄와 동일하게 처벌한다고 하더라도 거기에는 합리적 근거가 있다 할 것이고, 국민의 사경제활동의 자유를 지나치게 제한하여 과잉금지 원칙을 위배한 것이라고 볼 수는 없다 할 것이다.

따라서 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서 지방공사와 지방공단의 직원까지 공무원으로 본다고 규정한 지방공기업법 제83조는 헌법 제11조 제1항, 제37조 제2항 등에 위반된다고 볼 수 없다 할 것이고, 또 위와 같은 법리에 비추어 볼 때 지방공기업법 제83조의 명문의 규정에 반하여 지방공사와 지방공단의 직원을 특가법 제4조 제1항 소정의 간부직원, 즉 과장대리급 이상의 직원으로 한정하여 해석할 수도 없다 할 것이다.

나. 그리고 특가법시행령(1995. 12. 30. 대통령령 제14879호로 전문 개정된 것) 제2조 제33호에서, 공무원및사립학교교직원 의료보험관리공단을 특가법 제4조 제1항의 규정에 의하여 간부직원만을 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서 공무원으로 의제하도록 한 정부관리기업체의 하나로 들고 있으나, 공무원및사립학교교직원 의료보험관리공단은 공무원및사립학교교직원의 의료보험법에 의하여 설치되었던 것으로서(동법 제9조), 동법이 국민의료보험법(1997. 12. 31. 법률 제5488호) 제정으로 폐지됨에 따라 1997. 12. 31. 소멸하였고, 그 이후에는 국민의료보험법에 의한 국민의료보험관리공단(동법 제9조) 및 동법이 국민건강보험법(1999. 2. 8. 법률 제5854호) 제정으로

폐지된 이후에는 국민건강보험공단(동법 제12조)만이 존재하게 되었다 할 것인데, 국민의료보험법 제24조에서는 “공단의 임직원은 형법, 기타 법률의 규정에 의한 벌칙의 적용에 있어서는 이를 공무원으로 본다.”고 규정하고, 국민건강보험법 제26조에서는 “공단의 임원 및 직원은 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서는 이를 공무원으로 본다.”고 규정하고 있으므로, 피고인들이 의료보험공단 직원인 공소의 1에게 직무와 관련하여 금품을 공여한 1998. 9. 초순경부터 2000. 7. 초순경 사이에는 공무원및사립학교교직원 의료보험관리공단이 소멸하여 존재하지 아니하였음이 분명하여, 공소의 1이 위 특가법시행령 소정의 ‘공무원및사립학교교직원 의료보험관리공단’ 소속 직원이 될 가능성은 전혀 없다 할 것이어서 특가법 제4조 제1항에 따라 공소의 1이 간부직원인 경우에 한하여 뇌물죄가 성립한다고 볼 여지 역시 전혀 없다 할 것이고, 위에서 본 바와 같이 국민의료보험법 및 국민건강보험법에서 각 직원을 뇌물죄 적용에 있어서 공무원으로 본다는 규정을 하고 있으므로, 공소의 1에게 직무와 관련하여 금품을 공여한 행위는 뇌물공여죄를 구성함이 명백하다 할 것이다. 따라서 원심이, 공소의 1이 ‘공무원및사립학교교직원 의료보험관리공단’ 직원, 특히 간부직원인지 여부를 심리하지 아니하였다고 하여 판결 결과에 아무런 영향을 미치지 못한다 할 것이다.

다. 따라서 지방공기업법 제83조를 적용하여 피고인들의 판시 각 행위 전부를 뇌

물공여죄로 처벌한 원심판결은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 뇌물공여죄의 ‘공무원’의 범위에 관한 법리오해, 헌법위반, 공무원 지위 여부에 관한 심리미진 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 이 부분 상고이유는 모두 받아들이지 아니한다.

2. 상고이유 제2점에 대한 판단

공무원이 그 직무의 대상이 되는 사람으로부터 금품 기타 이익을 받은 때에는 그것이 그 사람이 종전에 공무원으로부터 접대 또는 수수받은 것을 갚는 것으로서 사회상규에 비추어 볼 때에 의례상의 대가에 불과한 것이라고 여겨지거나, 개인적인 친분관계가 있어서 교분상의 필요에 의한 것이라고 명백하게 인정할 수 있는 경우 등 특별한 사정이 없는 한 직무와의 관련성이 없는 것으로 볼 수 없고, 공무원의 직무와 관련하여 금품을 수수하였다면 비록 사교적 의례의 형식을 빌어 금품을 주고 받았다 하더라도 그 수수한 금품은 뇌물이 된다(대법원 1998. 2. 10. 선고 97도2836 판결, 2000. 1. 21. 선고 99도4940 판결, 2001. 10. 12. 선고 2001도3579 판결 등 참조).

원심이 인용한 제1심판결이 채용한 증거들을 위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이, 피고인들과 원심 공동피고인들과의 관계, 원심 공동피고인 4 등이 이 사건 금품을 제공받은 동기 및 경위, 시기 등에 비추어 볼 때 이 사건 금품의 직무와 관련한 대가성은 충분히 인정되고 이를 단순한 사

교적 의례의 범위에 속하는 것이라고 볼 수 없다고 판단하여, 직무관련성이 없거나 사회상규에 위배되지 아니하여 위법성이 조각된다는 피고인들의 주장을 배척한 것은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 뇌물죄의 직무관련성이나 정당행위에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 이 부분

상고이유 또한 받아들일 수 없다.

3. 결 론

그러므로 상고를 모두 기각하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

[국·공유재산관련]

2. 대법원 2002.7.12. 선고 2001다16913 판결 [소유권이전등기]

- 동일 부동산에 대하여 중복 경료된 소유권보존등기의 효력
- 구 국유재산법시행령 제33조 제1항 제2호 소정의 특별회계에 속하는 국유재산에 대한 관리처분권자 및 그 국유재산을 재무부장관이 처분한 경우의 효력(무효)

【판결요지】

○ 동일 부동산에 관하여 경료된 각 소유권보존등기가 그 부동산을 표상함에 부족함이 없는 것으로 인정되는 경우, 그 각 등기는 모두 공시의 효력을 가지게 되고, 따라서 뒤에 이루어진 소유권보존등기는 중복등기에 해당하여 선등기에 원인무효의 사유가 없는 한 원인무효로 귀착될 수밖에 없다.

○ 구 국유재산법(1994. 1. 5. 법률 제4698호로 개정되기 전의 것) 제32조 제1항 제1호, 구 국유재산법시행령(1994. 4. 12. 대통령령 제14209호로 개정되기 전의 것) 제33조 제1항 제2호, 구 국유임야관리특별회계법(1993. 12. 31. 법률 제4676호로 폐지) 제2조의 규정들을 종합하여 보면, 국가 소유의 잡종재산은 원칙적으로 총괄청인 재무부가 관리·처분권을 가지나, 구 국유재산법시행령 제33조 제1항 제2호 소정의 특별회계에 속하는 재산은 그 소관청이 관리·처분권을 가지고, 총괄청인 재무부는 관리·처분권을 가지지 못한다 할 것이어서, 그 특별회계에 속한 잡종재산을 재무부가 처분한 경우에는 관리·처분권이 없는 기관이 처분한 것으로서 무효라고 볼 수밖에 없을 것이며, 구 국유임야관리특별회계법(1993. 12. 31. 법률 제4676호로 폐지)의 규정에 의하면, 산림청 소관 국유재산은 그것이 임야인지 여부를 불문하고 모두 위 특별회계에 속하고, 따라서 재무부가 관리·처분권을 가지지 못한다

【원고, 피상고인 겸 상고인】 백○○
 【피고, 상고인 겸 피상고인】 대한민국
 【원심판결】 서울지법 2001. 2. 6. 선고
 2000나44972 판결
 【주 문】 원심판결을 파기하고, 사건을
 서울지방법원 본원 합의부에
 환송한다.
 【이 유】

1. 원심판결의 요지

가. 원심은, 충북 ○○군 ○○면 ○○리 629의 13 전 694㎡(이하 ‘이 사건 제1토지’라고 한다) 및 같은 리 629의 15 전 2,995㎡(이하 ‘이 사건 제2토지’라고 한다)는 피고 명의로 소유권보존등기가 경료된 행정재산으로서 잡종재산인 사실, 국유재산의 총괄청인 재무부는 1987년도 국유재산관리계획에 의하여 이 사건 각 토지를 매각 대상 국유재산으로 지정하여 충북 ○○군수에게 그 매각을 위임한 사실, ○○군수는 1987. 6. 24.경 이 사건 각 토지에 관하여 백○○와 사이에 수의계약에 의하여 대금 합계 1,452,000원에 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였으며, 백○○는 위 매매대금을 완납한 사실, 백○○의 상속인들이 이 사건 각 토지를 원고가 단독 상속하는 것으로 약정한 사실을 인정한 다음, 위 인정 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료할 의무가 있다고 판단하였다.

나. 나아가 원심은, 이 사건 각 토지는

산림청이 관리청으로 되어 있는 특별회계 재산인데, 관리·처분권한이 없는 ○○군수가 착오로 매각한 것이므로, 이 사건 매매계약은 무효라는 피고의 주장에 대하여는, ○○군수가 국유재산의 총괄청인 재무부로부터 잡종재산인 이 사건 각 토지에 대한 관리·처분권을 위임받아 이를 매각한 이상 피고를 적법하게 대리하였다고 보아야 한다는 이유로, 이를 배척하였고, 또 아래 소멸시효 항변을 제외한 피고의 다른 항변들을 배척하였다.

다. 그런데 원심은, 이 사건 매매계약은 1997. 6. 19.(1987. 6. 19.의 오기로 보인다.) 체결되었는데, 이 사건 소는 이 사건 매매계약일로부터 10년이 경과한 1999. 7. 15. 제기되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고의 소유권이전등기청구권은 시효소멸하였다고 판단한 다음, 이 사건 각 토지를 백○○가 인도받아 점유하였으므로 소멸시효가 진행하지 않는다는 원고의 재항변에 대하여 이 사건 제2토지에 관하여는 백○○가 인도받아 점유한 사실이 인정된다고 판단하여, 이를 받아들이고, 이 사건 제1토지에 관하여는 백○○가 인도받아 점유한 사실을 인정할 증거가 없다는 이유로, 이를 배척하였다.

2. 피고의 상고이유에 대한 판단

동일 부동산에 관하여 경료된 각 소유권보존등기가 그 부동산을 표상함에 부족함이 없는 것으로 인정되는 경우, 그 각 등기는 모두 공시의 효력을 가지게 되고, 따라

서 뒤에 이루어진 소유권보존등기는 중복 등기에 해당하여 선등기에 원인무효의 사유가 없는 한 원인무효로 귀착될 수밖에 없다 할 것이며(대법원 1995. 12. 26. 선고 93다16789 판결 등 참조), 구 국유재산법(1994. 1. 5. 법률 제4698호로 개정되기 전의 것) 제32조 제1항에서는 “잡종재산은 총괄청이 관리·처분한다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 재산은 그 관리청이 관리·처분한다.”고 규정하고 그 제1호로 “대통령령이 정하는 특별회계에 속하는 재산”을 들고 있고, 구 국유재산법시행령(1994. 4. 12. 대통령령 제14209호로 개정되기 전의 것) 제33조 제1항에서는, “법 제32조 제1항 제1호의 규정에 의한 특별회계는 다음 각 호와 같다.”고 규정하고 그 제2호에서, “국유임야관리특별회계법에 의한 특별회계”를 그 하나로 들고 있으며, 구 국유임야관리특별회계법(1993. 12. 31. 법률 제4676호로 폐지) 제2조에서는, “이 회계의 소속재산은 다음과 같다.”고 규정하고, 그 제1호로 “영림서와 서울특별시·부산시 및 도가 분장하는 산림청 소관 국유임야와 그 산물”을, 그 제2호로 “전호 이외의 영림서와 서울특별시·부산시 및 도가 분장하는 산림청 소관 국유재산”을 들고 있으므로, 위 법령의 규정들을 종합하여 보면, 국가 소유의 잡종재산은 원칙적으로 총괄청인 재무부가 관리·처분권을 가지나, 구 국유재산법시행령 제33조 제1항 제2호 소정의 특별회계에 속하는 재산은 그 소관청이 관리·처분권을 가지고, 총괄청인 재무부는 관리·처분권을 가지지 못한다 할 것이어서,

그 특별회계에 속한 잡종재산을 재무부가 처분한 경우에는 관리·처분권이 없는 기관이 처분한 것으로서 무효라고 볼 수밖에 없을 것이며, 구 국유임야관리특별회계법의 규정에 의하면, 산림청 소관 국유재산은 그것이 임야인지 여부를 불문하고 모두 위 특별회계에 속하고, 따라서 재무부가 관리·처분권을 가지지 못한다 할 것이다.

그런데 기록에 의하면, 이 사건 각 토지들에 대하여 1960. 5. 24.자로 관리청을 산림청으로 하여 각 소유권보존등기가 경료된 후, 1969. 3. 22.자로 관리청을 재무부로 하여 중복하여 각 소유권보존등기가 경료되었다가, 1990. 8. 30. 중복등기임이 밝혀져 후의 각 등기가 말소된 사실, 이 사건 각 토지들은 모두 도지사가 관리하고 있는 산림청 소관 잡종재산으로서 전(田)인 사실, 그리고 ○○군수는 산림청이 아니라 재무부로부터 처분 위임을 받아서 이 사건 각 토지들에 관하여 백○○와 매매계약을 체결한 사실을 알 수 있는바, 그렇다면 이 사건 각 토지들은 도지사가 관리하던 산림청 소관의 국유 잡종재산으로서, 모두 위 국유임야관리특별회계법에 의한 특별회계에 속하는 재산이 된다 할 것이고, 따라서 결국 이 사건 각 토지들에 대하여 재무부는 관리·처분권을 가지지 못한다 할 것이므로, 표현대리 등의 법리에 의하여 피고의 책임이 인정될 가능성이 있음은 별론으로 하고, 관리·처분권이 없는 재무부의 위임에 의하여 ○○군수가 체결한 이 사건 매매계약은 무효라고 보지 아니할 수 없다.

그럼에도 불구하고, 원심이 국유재산의

총괄청인 재무부의 위임이 있었다는 이유만으로 피고의 위 무효 주장을 배척한 것은 구 국유재산법시행령 제33조와 구 국유임야관리특별회계법 제2조의 규정을 오해하여 구 국유재산법 소정 국유재산의 관리·처분권에 대한 법리를 오해한 나머지 판결 결과에 영향을 미친 잘못을 저지른 것이라 할 것이므로, 나머지 피고의 상고이유에 대하여 살필 필요도 없이 피고의 상고는 이유 있다.

3. 원고의 상고이유에 대한 판단

기록에 의하면, 백〇〇는 실경작자라는 이유로 이 사건 각 토지를 〇〇군수로부터 매수할 수 있었던 사실을 알 수 있고, 또 이 사건 각 토지의 지번을 보았을 때 이 사건 각 토지는 인접하여 있는 것으로 보이는바, 그렇다면 경험칙상 백〇〇는 이 사건 제2토지뿐만 아니라 이 사건 제1토지까지 인도받아 점유하였던 것으로 보는 것이 일반적이라 할 것임에도, 기록에 의하여 원심 변론종결에 이르기까지의 소송경과를

살펴보면, 원심은, 이 사건 제1토지의 점유 사실까지 입증하려는 의도로 신청한 증인이 이 사건 제2토지의 점유 사실만을 인정하는 취지로 진술하고, 이 사건 제1토지의 점유 사실은 모른다고 증언하였다는 이유만으로, 원고에게 더 이상의 입증 기회를 주지 아니하고, 백〇〇가 이 사건 제2토지만을 인도받아 점유한 것으로 인정하고 이 사건 제1토지는 인도받아 점유하였다고 볼 증거가 없다는 이유로 이 사건 제1토지에 대한 원고의 이 사건 청구를 기각한 것으로 보이나, 그렇다면 이러한 원심판결에는 심리미진으로 사실을 오인한 위법이 있다 할 것이고, 이러한 위법은 일응 판결 결과에 영향을 미쳤다고 볼 것이므로, 이 점을 지적하는 원고의 상고이유는 이유 있다.

4. 결 론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

3. 대법원 2002.7.12. 선고 2001다7940 판결 [소유권이전등기]

- 국·공유재산을 매각할 때 매매계약 체결 당시의 시가를 참작하여 당해 재산의 예정가격을 결정하도록 규정한 국유재산법 제34조 및 같은법시행령 제37조 제1항이 효력규정인지 여부(소극)
- 매매계약의 성립요건으로서 목적물과 대금의 특정 정도

【판결요지】

○ 국·공유재산을 매각할 때 매매계약 체결 당시의 시가를 참작하여 당해 재산의 예정가격

을 결정하여야 하고, 일정 금액 이상의 재산에 대하여는 2개 이상의 감정평가법인에게 평가를 의뢰하고 그 평가액을 산술평균한 금액을 예정가격으로 하도록 관계 법령에 규정되어 있다고 하더라도(국유재산법 제34조, 같은법시행령 제37조 제1항), 이러한 규정으로 인하여 잡종재산의 처분에 관한 매매계약의 사법상 효력에 영향을 미치는 것은 아니다.

- 매매계약에 있어서 그 목적물과 대금은 반드시 계약체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고 이를 사후에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 족한 것이고, 이 경우 그 약정된 기준에 따른 대금액의 산정에 관하여 당사자 간에 다툼이 있는 경우에는 법원이 이를 정할 수밖에 없다.

【원고, 피상고인】 ○○연합주택조합

【피고, 상고인】 대한민국 외 1인

【원심판결】 서울고법 2000. 12. 21. 선고
2000나4052 판결

【주 문】 상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고들의 부담으로 한다.

【이 유】

1. 원심 판단의 요지

가. 원심은 내세운 증거를 종합하여, 1994. 3. 16. 등록을 마친 연합주택조합인 원고 조합이 관할 □□구청장(그 후 관할 구청이 ○○구청으로 변경되었다.)으로부터 같은 해 7. 15. 서울 ○○구 ○○동 711의 2 외 37필지 31,987.40㎡상에 996세대의 조합아파트를 건축하기 위한 주택건설사업계획 승인신청을 얻게 되었는데 위 승인 당시 착공예정일은 같은 해 7., 준공예정일은 1997. 1.로 되어 있었던 사실, 위 사업계획 승인 당시 원고 조합의 사업부지인 38필지 토지에 피고 대한민국 소유의 원심판결문 첨부 제1토지(이하 ‘제1토지’라고만 한다)와 피고 ○○구 소유의 같은 원심판결문 첨부

제2토지(이하 ‘제2토지’라고만 한다)가 포함되어 있었고, 위 토지 중 ○○동 696, 같은 동 716 토지를 제외한 나머지 토지는 도로와 하천으로서 행정재산이었던 사실, 이에 관할구청은 위 사업계획승인을 하면서 사업부지 내의 국, 공유지는 사용검사 전까지 용도폐지 등의 절차를 거쳐 매입하도록 하고 착공시까지 매입하지 않을 경우 시공유재산관리조례 제23조에 의한 사용료가 부과된다는 조건을 붙인 사실, 원고 조합은 1994. 7. 16. 착공신고를 하고 대지조성공사 등 건설사업을 시작하여 1996. 말경 아파트를 완공한 사실, 그런데 피고 ○○구는 1995. 10. 20.과 같은 해 10. 30. 이 사건 토지 중의 행정재산을 공유재산심의위원회를 거쳐 잡종재산으로 변경하였고 1996. 3. 5. 재정경제부로부터 매각승인이 내려지자 원고 조합에게 위 토지를 매수하라고 요청하였으나, 원고 조합은 조합원들이 돈을 납부하지 않는다거나 부동산의 시세가 너무 상승하여 그대로 매입할 수 없다는 등의 이유로 이에 응하지 않은 사실, 그러던 중 1996. 말경 아파트가 완공되자 원고 조합은 조합원들이 아파트에 입주할 수 있도록

관할 ○○구청장에게 임시사용승인을 신청하였으나 ○○구청장은 사업대상토지인 위 토지에 대한 매매계약이 이루어지지 않았다는 이유로 임시사용승인을 거절하는 한편 1996. 12. 9. 위 토지의 감정평가액이 제1토지는 금 3,921,742,850원, 제2토지는 금 178,561,250원으로 결정되어 그 가격으로 매매할 예정임을 원고 조합에 통보한 사실, 이에 원고 조합은 위 감정평가액은 사업계획승인 당시의 시가보다 너무 비싸므로 사업계획승인 당시의 시가대로 매매계약을 체결하기를 바라며 그렇지 못할 때는 법원에 지가에 관한 소송을 제기하여 그 결과에 따라 매수하겠으니 그 이전까지 대부계약을 체결하고 임시사용승인을 하여 달라고 요청하였으나 피고 ○○구는 이를 거절하였다가, 결국 원고 조합과 피고 ○○구는 여러 차례의 협의를 거친 끝에 1997. 1. 24. 위 토지에 관한 매매계약을 체결하기에 이르렀는데(이하 ‘이 사건 매매’라고 한다), 위 계약 당시 제1토지(이 토지는 피고 대한민국의 소유이지만 ○○구청장이 국유재산법에 따른 권한의 위임을 받아 위 매매계약을 체결하였다)의 매매대금은 금 3,921,742,850원, 제2토지의 매매대금은 금 178,561,250원으로 하고 위 대금 중 제1토지에 대하여 금 392,175,000원, 제2토지에 대하여 금 17,857,000원을 계약 체결일에 납부하고 나머지 금 3,529,567,850원과 금 160,704,250원은 1997. 3. 24.까지 납부하기로 하며, 다만 위 각 매각대금은 위 각 토지의 가격이 원고 조합의 아파트단지 조성공사로 인하여 상승되었음을 참작하여 원

고가 그 상승된 금액 부분의 감액을 구하는 소송을 법원에 제기하여 법원의 감액판결을 얻으면 그에 따라 조정하며(계약조항 제10조), 판결에 따라 대금액수의 조정(감액 또는 조성비 공제 등)이 있을 경우에는 기히 납부된 금액의 이자 또는 미납에 의한 연체료도 동시 비례하여 조정된다(계약조항 제11조)고 약정한 사실(이하 ‘위 제10항과 제11항을 특약조항’이라고 한다), 원고 조합은 위 약정에 따라 계약 당일 제1토지의 대금 중 금 392,175,000원, 제2토지의 대금 중 금 17,857,000원을 지급하였고, ○○구청장은 같은 해 1. 27. 원고 조합의 아파트에 대하여 임시사용승인을 하였으나 원고 조합은 나머지 매매대금을 아직 지급하지 않고 있는 사실을 각 인정하였다.

나. 먼저 원심은, 이 사건 특약조항은 그 주장과 같은 이유로 효력이 없다는 피고들의 주장에 대하여 피고 제출의 증거 또는 그 주장사실만으로는 이 사건 특약조항이 원고 조합원들의 강박에 의하여 약정되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 국유재산법 시행령에서 잡종재산의 매매가격은 시가를 참작하도록 정하고 있다는 것만으로 당사자 사이의 합의에 의하여 계약에 포함된 위 특약조항의 효력을 부인할 수는 없고, 위 특약조항이 당초의 매매대금을 정한 매매계약 제1조를 변경할 수 없는 하위의 조항이라고 볼 자료도 없다고 하여, 위와 같은 피고들의 주장을 모두 받아들이지 아니하였다.

이어 원심은, 이 사건 제1, 2토지는

1994. 7. 이후 가치가 급격히 상승한 사실을 인정하고 나서 이는 원고 조합의 주택 건설사업 시행에서 비롯된 바가 크다고 보이는 점과 원고 조합이 이 사건 매매계약 체결 직전까지 사업계획승인 당시의 시가로 매매대금을 정하자고 요청하다가 결국 위 특약조항이 계약내용에 삽입된 점에 비추어, 원고 조합과 피고들은 매매대금을 일단 계약 당시의 현황에 따른 시가로 정하고 여기에서 원고 조합의 아파트 공사로 인하여 지가가 상승한 부분을 공제하기로 하되 그 구체적인 기준은 법원의 판단에 맡기기로 한 것이라고 한 다음, 그 판시의 여러 사정에 비추어 볼 때 이 사건 제1, 2 각 토지의 적정한 매매대금은 원고 조합의 사업시행 즉 대지조성공사가 시작되기 전인 1994. 7. 16. 이전의 토지현황이 그대로 유지된다고 가정한 상태에서 일반적인 지가변동을 거친 매매계약 체결 당시의 추정 시가를 기준으로 정함이 상당하다고 판단하였다.

그리고 원심은, 이러한 기준에 따른 제1심 감정인 홍○○의 감정 결과에 의하여, 위 토지의 사업계획승인 당시의 현황을 농경지 또는 잡종지로 보되 건축관계법령상 주택을 건축할 수 있는 준공업지역에 속해 있어 장래 주택지로 전환이 기대되었던 것으로 보아, 인근 표준지의 1997. 1. 1.자 공시지가를 기초로 하고 이 사건 토지의 1994. 7. 15. 당시의 현황을 전제로 매매계약일인 1997. 1. 24. 당시를 가격시점으로 하여 평가한 제1토지에 대한 시가는 합계금 1,826,227,000원, 제2토지는 금

87,500,000원이라고 판단하여, 위 시가 중 이미 지급된 대금을 뺀 나머지 금액의 지급과 상환으로 위 각 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 명하였다.

2. 상고이유에 대한 판단

가. 이 사건 특약조항의 효력에 관하여

관련 증거를 기록에 비추어 살펴보면, 피고의 강박에 관한 주장을 배척하고 이 사건 특약조항이 유효하게 성립하였다고 본 원심의 조치는 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 채증법칙을 위반하였거나 심리를 다하지 아니한 위법이 있다고 할 수 없다.

그리고 국, 공유재산을 매각할 때 매매계약 체결 당시의 시가를 참작하여 당해 재산의 예정가격을 결정하여야 하고, 일정 금액 이상의 재산에 대하여는 2개 이상의 감정평가법인에게 평가를 의뢰하고 그 평가액을 산술평균한 금액을 예정가격으로 하도록 관계 법령에 규정되어 있다고 하더라도(국유재산법 제34조, 같은법시행령 제37조 제1항), 이러한 규정으로 인하여 잡종재산의 처분에 관한 이 사건 매매계약의 사법상 효력에 영향을 미치는 것은 아니라고 할 것이다. 이 점을 다투는 피고 ○○구의 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

나. 이 사건 특약조항의 해석과 매매대금의 결정 등에 관하여

관련 증거를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 사실관계를 전제로 하여, 원고와 피고들 사이에 이 사건 특약

조향을 삽입함으로써 원고 조합과 피고들은 매매대금을 일단 계약 당시의 현황에 따른 시가로 정하고 여기에서 원고 조합의 아파트 공사로 인하여 지가가 상승한 부분을 공제하기로 하되 그 구체적인 기준은 법원의 판단에 맡기기로 한 것이라고 보고, 그 약정의 취지에 따른 매매대금의 산정에 있어 원고 조합의 사업시행 즉 대지조성공사가 시작되기 전의 토지현황이 그대로 유지된다고 가정한 상태에서 일반적인 지가변동을 거친 매매계약 체결 당시의 추정시가를 기준으로 삼은 조치는 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 원심의 판단과정에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 이 사건 각 토지의 현황, 이 사건 지가 상승의 원인과 상승시점 및 지가 상승으로 인한 이익의 공제 등에 대한 채증법칙을 위반하거나 심리를 다하지 아니하거나 계약의 해석을 잘못하는 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

그리고 매매계약에 있어서 그 목적물과 대금은 반드시 계약체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고 이를 사후에라도

구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 족한 것이고(대법원 1997. 1. 24. 선고 96다26176 판결 등 참조), 이 경우 그 약정된 기준에 따른 대금액의 산정에 관하여 당사자 간에 다툼이 있는 경우에는 법원이 이를 정할 수밖에 없는 것인바, 원심이 그 판시와 같이 매매대금의 결정에 관한 당사자 간의 특약내용을 해석하고 그 약정에 따라 이 사건 각 토지의 대금을 산정한 이상, 그 금액이 당초 예정한 금액과 차이가 크다고 해서 원심판결에 당사자의 의사를 무시하고 사법권의 한계를 벗어났다거나 특약의 취지를 오해하여 매매대금을 정할 기준과 매매대금까지 결정하는 등의 위법이 있다고 할 수는 없고, 이 점을 탓하는 상고이유의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다. 