

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017다292985 매매대금반환
원고, 상고인 주식회사 삼한인터내셔널
소송대리인 법무법인 참본
담당변호사 김동규 외 2인
피고, 피상고인 주식회사 정호이앤씨
소송대리인 법무법인(유한) 화우
담당변호사 전완규 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2017. 11. 24. 선고 2016나2071936 판결
판 결 선 고 2019. 11. 14.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서들은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사건의 경위

가. 피고는 삼척시 (주소 1 생략) 일대에서 이루어지는 ○○○○○○ 1, 2호기 공사 중 보일러 설치공사를 하도급받은 회사로서, 2013. 5.경 두산중공업 주식회사(이하 '두산중공업'이라 한다)로부터 위 공사 현장 인근에 있는 삼척시 (주소 2 생략) 외 7필지 상 가설건축물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 현장사무실, 근로자숙소, 식당 등으로 사용하기 위하여 매수한 다음, 2013. 6.경 △△△장에게 이 사건 건물에 관하여 새로 가설건축물 축조신고를 하였다.

나. 피고는 그 과정에서 삼척시장으로부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법'이라 한다) 제56조 제1항, 제2항에 따라 수허가자를 두산중공업에서 피고로 변경하는 개발행위(토지형질변경) 변경허가를 받았고, 농지법 제36조 제2항에 따라 사업시행자를 두산중공업에서 피고로 변경하는 농지의 타용도 일시사용 변경허가를 받았다.

다. 소외 1, 소외 2 등은 2014. 5. 13. 주식회사 삼한칸인터내셔널 명의로 피고로부터 이 사건 건물을 5억 5,000만 원에 매수하고, 이 사건 건물을 피고 소속 근로자들을 위한 임시숙소로 제공하는 것을 주된 목적으로 하는 숙소이용계약을 체결하였다가 이를 합의해제하였다. 그 후 소외 1, 소외 2 등은 2014. 10. 27. 음식점, 숙박업, 위탁급식 서비스업 등을 목적으로 하는 원고를 설립하였고, 원고는 2014. 10. 31. 피고와 이 사건 건물을 5억 원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 동시에 이 사건 건물에 관한 숙소이용계약을 체결하였다.

라. 이 사건 매매계약에 따르면, 원고는 이 사건 건물에 관한 건축법상 축조신고와 개발행위허가(농지의 타용도 일시사용허가를 포함한다)와 관련된 일체의 권리나 의무를

포괄적으로 승계하고 자신의 책임으로 그 명의를 변경하여야 하며(제2조), 원고가 이 사건 건물을 사용하기 위하여 관련 행정기관으로부터 필요한 인·허가를 받거나 피고에서 원고로 인·허가 명의를 변경하는 것이 불가능한 경우 이 사건 매매계약은 무효로 된다(제3조).

마. 피고는 2014. 5. 16.경 이 사건 건물을 인도하였고, 원고는 이 사건 건물을 피고 소속 근로자 등의 숙박시설로 제공하다가 2015. 5.경 피고에게 다시 인도하였다.

바. 피고는 2015. 5.경 △△△장에게 이 사건 건물에 관한 가설건축물 존치기간 연장 신고를 한 다음 직접 소속 근로자들의 기숙사로 사용하다가 2016. 4.경 단체급식사업과 음식점업 등을 목적으로 하는 주식회사 세림에 이 사건 건물을 매도하였다. 주식회사 세림은 삼척시장으로부터 수허가자를 자신으로 변경하는 개발행위(토지형질변경) 변경허가와 농지의 타용도 일시사용 변경허가를 받았다.

2. 원고의 주장과 원심 판단

가. 원고는 관련 행정기관의 민원회신 결과, 원고가 피고로부터 농지법상 농지의 타용도 일시사용 변경허가와 국토계획법상 개발행위 변경허가를 받는 것이 불가능하고, 원고가 가설건축물인 이 사건 건물의 건축주 명의를 이전받는 것이 불가능하므로, 이 사건 매매계약은 무효이거나 해제되었다고 주장하면서 매매대금 5억 원의 반환을 청구하고 있다.

나. 그러나 원심은 다음과 같은 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다.

원고는 농지의 타용도 일시사용허가의 변경절차를 통해 허가 명의를 이전받고, 수허가자 명의를 피고에서 원고로 변경하는 개발행위 변경허가를 받으며, 가설건축물 축조 신고를 다시 하는 방법으로 건축주 명의를 이전받을 수 있다.

3. 농지의 타용도 일시사용허가 수허가자 지위의 양도 가능성(상고이유 제1점)

가. 농지법 제36조는 '농지의 타용도 일시사용허가'에 관하여 정하고 있다. 이 규정에 따르면, 주목적사업을 위하여 현장 사무소나 부대시설, 그 밖에 이에 준하는 시설을 설치하는 용도로 농지를 일시 사용하려는 자는, 대통령령으로 정하는 바에 따라 일정 기간 사용한 후 농지로 복구한다는 조건으로 시장·군수 또는 자치구구청장(이하 '시장 등'이라 한다)으로부터 농지의 타용도 일시사용허가를 받을 수 있고, 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다(제1항 제2호). 시장 등은 주무부장관이나 지방자치단체의 장이 다른 법률에 따른 사업 또는 사업계획 등의 인가·허가 또는 승인 등과 관련하여 농지의 타용도 일시사용 협의를 요청하면, 그 인가·허가 또는 승인 등을 할 때에 해당 사업을 시행하려는 자에게 일정 기간 그 농지를 사용한 후 농지로 복구한다는 조건을 붙일 것을 전제로 협의할 수 있다(제2항).

농지법 시행령 제37조 제1항의 위임에 따라 제정된 농지법 시행규칙 제32조 제1항은 농지의 타용도 일시사용허가 신청서 양식(별지 제25호 서식이다)을 정하고 있고, 같은 조 제2항은 이에 첨부하여야 할 서류를 정하고 있다. 시장 등은 농지의 타용도 일시사용허가의 신청 서류를 제출받은 때에는 각 호의 심사기준에 따라 심사한 후 그 결과를 신청인에게 문서로 알려야 한다(농지법 시행령 제37조 제2항).

농지법 제36조에서 정하는 농지의 타용도 일시사용허가는 농지로 복구할 것을 전제로 농지를 농업경영 외에 타용도로 일시적으로 활용하는 것을 허용함으로써 농지전용 절차를 거쳐야 하는 불편함을 해소하는 데 그 입법취지가 있다. 그리고 농지법 제36조 제1항 제2호는 일시사용허가의 대상자를 주목적사업을 시행하는 사업자로 한정하고 있지 않고, 그 하위법령에서 정한 농지의 타용도 일시사용허가 신청서 양식, 첨부서류와

심사기준도 허가대상자가 주목적사업을 시행하는 사업자일 것을 요구하고 있지 않다. 또한 주목적사업을 시행하는 사업자가 주목적사업을 위한 부대시설 등을 다른 사업자로 하여금 설치·운영하게 할 필요성이 있다. 이러한 사정을 종합하면, 주목적사업을 시행하는 사업자와 계약 등을 통하여 부대시설 등을 설치하거나 운영하는 다른 사업자 또한 농지의 타용도 일시사용허가 또는 그 변경허가를 받을 수 있다고 보아야 한다.

나. 원심은 원고가 농지의 타용도 일시사용허가의 변경절차를 통해 수허가자 명의를 피고에서 원고로 변경할 수 있다고 판단하였다. 원심 판단은 위에서 본 법리에 기초한 것으로서, 상고이유 주장과 같이 농지의 타용도 일시사용허가의 대상자, 수허가자 지위의 양도와 변경가능성에 관한 법리를 오해하거나, 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 사실을 오인하는 등의 잘못이 없다.

4. 개발행위허가 수허가자 명의의 이전 가능성(상고이유 제2점)

가. 국토계획법 제56조 제1항 제2호는 '토지의 형질 변경을 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 '개발행위허가'라 한다)를 받아야 한다.'고 정하고 있고, 같은 조 제2항은 '개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.'고 정하고 있다. 개발행위허가의 명의를 국토계획법 시행령 제52조 제2항 각 호에서 정하고 있는 개발행위허가의 경미한 변경 사항에 해당하지 않는다. 그리고 국토계획법 제135조 제2항은 '이 법 또는 이 법에 따른 명령에 의한 처분, 그 절차와 그 밖의 행위는 그 행위와 관련된 토지 또는 건축물에 대하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자의 승계인에 대하여 효력을 가진다.'고 정하고 있다.

위와 같은 국토계획법령의 규정을 종합하면, 건축물을 건축하기 위한 개발행위허가

(토지형질변경)를 받은 자가 건축물에 대한 소유권이나 그 밖의 권리를 양도하면 양수인은 개발행위허가(토지형질변경)의 수허가자 지위를 승계하기 위하여 허가 명의를 변경하는 개발행위 변경허가를 받을 수 있다고 보아야 한다.

나. 원심은, 국토계획법 제56조 제1항 제2호가 토지의 형질변경을 개발행위 허가대상으로 정하고 있고, 같은 조 제2항이 그 허가의 변경절차를 정하고 있으며, 관할 행정청도 규정에 따라 개발행위허가 명의자를 변경하는 변경허가를 하고 있으므로, 원고가 이 사건 건물의 부지 등에 관하여 개발행위 변경허가를 받을 수 있다고 판단하였다.

원심 판단은 위에서 본 법리에 기초한 것으로서, 상고이유 주장과 같이 국토계획법에 따른 개발행위 변경허가에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 않아 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 가설건축물 명의의 이전 가능성(상고이유 제3점)

가. 원심은 다음과 같이 판단하였다.

원고가 피고 소속 근로자들에게 이 사건 건물을 임시숙소로 제공하는 것은 공중위생관리법에 따른 숙박업 신고 대상에 해당하지 않는다. 이 사건 건물은 건축법 제20조 제3항, 건축법 시행령 제15조 제5항 제3호에서 정하고 있는 공사용 가설건축물에 해당하고 원고가 농지의 타용도 일시사용허가와 개발행위허가의 각 변경허가를 받은 다음, 이 사건 건물에 관하여 가설건축물 축조신고를 다시 함으로써 이 사건 건물을 적법하게 사용할 수 있다.

나. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심 판단에 농지의 타용도 일시사용허가나 건축법상 가설건축물에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

6. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 민유숙

주 심 대법관 김재형

 대법관 이동원