

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2023다227500 소유권이전등기
원고, 상고인 서울특별시
소송대리인 법무법인 세정
담당변호사 박영운
피고, 피상고인 주식회사 포씨즈
소송대리인 법무법인 인의
담당변호사 박경준 외 4인
원 심 판 결 서울고등법원 2023. 3. 9. 선고 2022나2016428 판결
판 결 선 고 2023. 9. 14.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은 원고가 피고를 상대로 소유권이전등기절차 이행을 구할 소의 이익을 긍정

하면서도, 이 사건 협약서에 이 사건 각 부동산의 공급(공공기여) 조건으로 그 매매대금이나 지급기일 등이 구체적으로 기재되어 있지 않고, 피고가 이 사건 협약 체결 직후 추첨을 통해 이 사건 각 부동산을 원고에게 공급할 대상으로 특정하여 통보하였으나, 이는 향후 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 체결을 예정하고 이루어진 것일 뿐이라는 이유 등을 들어 이 사건 협약 체결 사실만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 체결을 인정하기 어렵다고 판단하여 원고의 청구를 모두 기각하였다.

2. 그러나 원심의 판단은 수긍하기 어렵다.

가. 매매는 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 대금을 지급할 것을 약정함으로써 효력이 발생하는 것이므로, 매매계약은 매도인이 재산권을 이전하는 것과 매수인이 대가로서 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이며, 그 경우 매매목적물과 대금은 반드시 계약체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고 이를 사후에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정하여져 있으면 충분하다(대법원 1986. 2. 11. 선고 84다카2454 판결, 대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결 등 참조), 이 경우 그 약정된 기준에 따른 대금액 산정에 관하여 당사자 간에 다툼이 있다면 법원이 이를 정할 수밖에 없다(대법원 2002. 7. 12. 선고 2001다7940 판결 참조). 매매대금 액수를 일정기간 후 시가에 의하여 정하기로 하였다는 사유만을 들어 매매계약이 아닌 매매예약이라고 단정할 것은 아니다(대법원 1978. 6. 27. 선고 78다551, 552 판결 참조). 그 밖에 특별한 사정이 없는 한 이행시기, 이행장소, 담보책임 등에 관한 합의가 없었더라도 매매계약이 성립하는 데에 지장이 없다.

나. 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 '민간임대주택법'이라 한다)이 2018. 1. 16. 개정되면서 공공지원민간임대주택에 관한 규정이 신설되었다. 민간임대주택의 공공성 강화를 위해 주택도시기금 출자, 용적률 완화 등의 공공지원을 받아 건설 또는 매입되는 주택은 공공지원민간임대주택으로 구분하고(제2조 제4호), 역세권 등 임대주택 수요가 높은 곳에 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공급촉진지구 지정요건을 조례로 완화할 수 있는 근거를 마련하였다(제22조 제1항 제2호 단서). 위와 같은 공적지원에 상응하여 무주택자인 청년·신혼부부 등 주거지원계층 배려, 임대료 제한 등 규제를 통해 공공성을 확보하고(제42조 제1항 제1호, 제44조 제1항 제1호 등), 30호 이상의 공공지원민간임대주택 건설 시 용적률 완화의 공공지원을 받은 경우 증가된 용적률과 연계하여 임대주택을 시·도지사에게 공급하거나 주거지원대상자에게 우선 공급하도록 하는 등 4가지 공공기여 방안을 마련하였는데(제21조의2 제1항), 그중 시·도지사에게 공급하는 방안은 증가된 용적률의 일정 비율에 해당하는 임대주택을 공개추첨의 방법으로 선정하여 공급하되 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하며, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 본다(제21조의2 제1항 제1호, 민간임대주택법 시행령 제17조의2 제2항). 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항 및 같은 법 시행령 제56조 제7항의 위임에 따른 같은 법 시행규칙 별표 7은 '공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준'을 정하고 있는데, 건축비의 상한으로서 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비를 규정하고 있고, 국토교통부장관은 '공공건설임대주택 표준건축비'를 고시하고 있다.

다. 원심판결 이유에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 피고의 제안서에 따라 2019. 5.경 당초 관광숙박시설이었던 이 사건 건물의 용도를 역세권 청년주택으로 변경해주고 신축 당시 구 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」(2017. 1. 1.부터 실효) 및 같은 법 시행령에 근거하여 완화된 약 129%의 추가 용적률을 그대로 인정해주는 대신, 이 사건 건물을 임대주택(역세권 청년주택) 238세대로 그 용도를 변경하는 공사가 완료되면 원고가 피고로부터 그중 31세대를 공공기여로 공급받아 공공임대주택으로 이용하고, 위 31세대의 부속토지도 기부채납받기로 하는 내용의 지구단위계획을 결정하여 이를 고시하였다.

2) 원고는 위 지구단위계획 결정·고시에 따라 2019. 6. 17. 피고와 이 사건 협약을 체결하였는데, 협약서에는 피고의 공공기여 방안으로서 원고가 건축물의 13.46%(31세대)를 표준건축비로 매입하고, 부속토지의 12%를 기부채납받기로 하였다(협약서 제7조 제5항).

3) 피고는 2019. 10.경 원고에게 공급할 31세대 동·호수 추첨 결과에 따라 이 사건 각 부동산을 특정하여 통보하였고, 이 사건 건물의 용도변경 공사가 마쳐져 2020. 5.경 용도변경 사용승인이 이루어졌다.

4) 원심 변론종결일 무렵인 2023. 2. 1. 개정 전까지 구 공공건설임대주택 표준건축비 고시(2016. 6. 8. 국토교통부 고시 제2016-339호)가 시행되고 있었는데, 피고는 위 고시가 개정되면 변경되는 표준건축비에 따라 매매대금을 조정한다는 조항을 추가해달라고 주장하면서 매매계약서 작성과 소유권이전등기절차 이행을 거부하고 있으나, 피고가 특정한 매매 목적물인 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기 의무를 부정하지는 않고 그 대금액에 관하여만 다투고 있다(원심 제2차 변론준비기일조서 등 참조).

라. 지방자치단체인 원고와 임대사업자인 피고 사이에 체결된 공공지원민간임대주택에 관한 이 사건 협약에서 민간임대주택법령에 근거하여 피고가 용적률 등이 완화된 역세권 임대주택 사업을 시행할 수 있도록 하되, 공공기여 방안으로서 민간임대주택법에 따라 지방자치단체에 공급하여야 할 세대에 해당하는 31세대를 공급하고, 매매대금도 민간임대주택법령 등에 정해진 표준건축비로 산정하기로 정하였으며, 이 사건 협약 직후 피고가 협약에서 정한 바에 따라 추첨을 실시하여 31세대를 특정하여 원고에게 통보하고 집합건물로서 구분등기까지 마쳤는바, 그렇다면 민간임대주택법령 및 그 법령의 규정에 따라 체결된 협약에 의하여 피고는 이 사건 건물 중 일정한 수의 세대를 반드시 원고에게 공급하여야 하고 그 공급가액 역시 위 법령 및 협약에서 정한 기준에 따라야하기 때문에 이 사건 협약으로써 계약의 목적물과 대금을 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준은 정하여졌다고 할 것이다. 따라서 원고는 이 사건 협약에 따라 매매계약의 효력을 주장하며 계약의 이행으로서 소유권이전등기절차 이행을 구할 수 있고, 그 매매대금 역시 협약에서 정한 기준에 따라 산정된 금액으로 특정될 것이다. 만약 그 대금액 산정에 관하여 원고와 피고 사이에 다툼이 있는 경우 이는 계약 해석 문제로서 법원이 판단하여 정할 것이다. 이 사건 협약에서 매매대금 지급시기를 정하지 않았더라도 매매계약 성립에 지장이 없고, 원고는 이 사건 건물에 관하여 세대별로 구분등기가 마쳐진 이후부터는 피고에게 매매대금 지급과 상환으로 언제든지 소유권이전등기절차 이행을 청구할 수 있다.

마. 따라서 이 사건 협약으로 정해진 대금으로 매매계약이 체결되었다고 볼 여지가 충분하고 원심으로서는 이를 전제로 원고의 매매대금 지급과 동시이행조건부 소유권이전등기청구 및 손해배상청구의 당부에 관하여 판단하였어야 한다.

그럼에도 원심은 원고와 피고 사이의 매매계약 체결을 인정할 수 없다고 판단하였으니, 그와 같은 판단에는 매매계약 성립에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽

주 심 대법관 민유숙

 대법관 이동원

 대법관 권영준