

수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2010구합4682 과징금부과처분취소
원 고 주식회사 ★★★
용인시 기흥구
대표이사 조○○
소송대리인 법무법인 ◆◆
담당변호사 황○○
피 고 성남시 분당구청장
소송대리인 법무법인 ■■
담당변호사 박○○
변 론 종 결 2010. 9. 15.
판 결 선 고 2010. 10. 20.

주 문

1. 피고가 2010. 1. 2. 원고에 대하여 한 과징금 1,537,373,600원의 부과처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고(변경 전 명칭 : 주식회사 ○○)는 부동산개발업 등을 주목적으로 하는 회사로서 ◆◆컨트리클럽(36홀)을 운영하는 ▲▲관광개발 주식회사, □□컨트리클럽(27홀)을 운영하는 ◆◆주식회사, ♣♣♣ 골프장(9홀)을 운영하는 주식회사 ●●퍼브릭, ▣▣웨미리콘도 등 골프 부대시설 등을 운영하는 주식회사 ♣♣♣등 계열사를 포함하는 이른바 ◇◇◇◇그룹의 실질적인 지주회사이고, 이○○은 위 그룹의 회장이다.

나. 원고는 골프장 사업을 위하여 1982. 8. 13. 오○○으로부터 그 소유의 성남시 분당구 임야 234,050㎡, 같은 동 산 ○○번지 임야 434,878㎡(이하 '이 사건 임야') 및 그 주변농지인 별지 1 부동산 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지')를 매매대금 8억 5천만 원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약')을 체결하고 1983. 1. 31. 그 대금을 모두 지급하였다. 당시 농지인 이 사건 토지는 골프장 사업에 꼭 필요한 토지는 아니었으나, 원고는 오○○이 이 사건 임야만 팔리면 위 토지는 맹지로서 별 쓸모가 없다면 이 사건 토지와 임야 전체를 함께 매수하지 않으면 임야도 팔지 않겠다고 하여 이 사건 토지도 함께 매수한 것이다.

다. 그런데, 원고는 이 사건 임야에 관하여는 임야매매증명을 받아 1985. 10. 18.경 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 토지에 관하여는 농지매매증명을 받을 수 없어 소유권이전등기를 할 수 없을 것으로 예상되자 1985. 10. 18. 수원지방법원 성

남지원 분당등기소 1985. 10. 18. 접수 제○○○호로 소유권이전청구권 가등기를 마쳤다.

라. 한편, 원고는 이 사건 토지의 가등기 상태가 지속될 경우 고령인 오○○의 사망 시 상속인들과 분쟁이 발생할 우려가 있고 2005. 12. 31. 소득세법 개정으로 인해 2006. 1. 1.부터 비사업용부동산의 양도시 실거래가를 기준으로 양도소득세를 신고·납부하여야 하는 문제점을 발견하여 골프장 사업구상을 포기하고 이 사건 토지의 미등기 상태를 해소하고자 2005. 12. 30. 실제 영농에 종사하는 영농회사법인으로서 이○○이 1인주주인 ○○○주식회사(2004. 7. 2. 설립, 대표이사는 이○○의 아들은 이◎◎, 이하 '그린스')와 이○○의 아들 이◎◎에게 위 가등기에 기한 소유권이전청구권을 각 35억 원에 양도하였고, 그린스와 이○○은 2006. 1. 2. 및 2006. 2. 22.이 사건 토지에 관한 각 1/2지분씩 소유권이전등기(이하 '이 사건 등기')를 마쳤다.

마. 피고는 수원지방법검찰청으로부터 원고가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법')을 위반했다는 통보를 받고, 2008. 9. 18. 원고에게 이 사건 등기가 그린스와 이○○에 대한 명의신탁등기라는 이유로 부동산실명법 제5조에 따라 과징금 2,008,801,250원을 부과하였으며 이에 원고는 위 등기가 명의신탁등기가 아니라고 주장하면서 위 과징금부과처분에 대한 취소의 소(이 법원 2008구단○○호)를 제기하였다. 그 후 사실상 원고의 사주인 이○○이 명의신탁등기인 이 사건 등기를 마쳤다는 이유로 기소되었으나(이 법원 2008고합○○호 부동산실권리자명의등기에관한법률위반 등), 이 법원은 2008. 12. 24. 이 사건 등기가 명의신탁등기가 아니라는 이유로 이○○에 대해 무죄판결을 선고하였고 위 무죄판결이 확정되자, 그와 같은 이유로 이 법원(2008구단○○○호)은 2009. 11. 13. 위 부과처분을 취소하는 취지의 판결을 선고하였

고 그 무렵 그 판결이 확정되었다.

바. 그러자 피고는 2010. 1. 12. 원고에게 이 사건 토지에 관하여 반대급부의 이행완료일인 잔금지급일, 즉 1983. 1. 31.로부터 3년(다만, 부동산실명법 부칙 제3조는 그 시행일(부칙 제1조에 따라 1995. 7. 1.이다)전에 제10조 제1항에서 정한 날(반대급부의 이행이 사실상 완료된 날 등)이 경과한 경우에는 같은 항의 3년의 기간은 부동산실명법 시행일부터 기산한다고 규정하고 있으므로, 이 사건에 있어서의 위 기간의 기산일은 잔금지급일이 아니라 1995. 7. 1.) 이내에 소유권이전등기를 신청하지 아니하여 부동산실명법 제10조 제1항을 위반하였다는 이유로 과징금 1,537,373,600원을 부과하였다(이하 '이 사건 처분').

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 30, 32 내지 35호증, 을 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 증인 오★★의 증언, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

① 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호에 의하여 폐지된 것, 이하 '구 농지개혁법')에 따르면 부동산개발업 등을 주목적으로 하는 주식회사인 원고는 농지매매증명을 발급받을 수가 없어 결과적으로 농지의 소유권을 취득할 수 없는바, 이 사건 매매계약은 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 계약이어서 무효이므로, 부동산등기 특별조치법(이하 '특별조치법') 제2조 제1항 단서에 따라 소유권이전등기신청의무가 없다. 따라서, 위 의무가 있음을 전제로 한 이 사건 처분은 위법하다.

② 원고가 유예기간 경과 전에 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마치지 못한

것은 법인으로서 농지를 취득할 수 없다는 구 농지개혁법의 제한 때문인데, 그 동안 원고는 골프장사업승인 또는 농지전용허가를 위하여 성남시에 협조를 요청하는 등 소유권이전등기를 위하여 정상적인 노력을 다하였고, 이 사건 토지 취득 후 원고 명의로 가등기를 마치고 원고의 대차대조표의 토지계정에 이 사건 토지를 계상하는 등 이 사건 토지의 취득에 있어 투기나 탈세, 탈법행위를 위한 반사회적 목적이 있었던 것도 아니므로, 원고는 부동산실명법 제10조 제1항 단서 소정의 '등기를 신청하지 못할 정당한 사유'가 있는 경우에 해당한다.

③ 실령 원고가 장기미등기자에 해당한다고 할지라도, 원고에게는 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 없으므로 부동산실명법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 50/100을 감경하여야 함에도 이러한 사정을 전혀 고려하지 아니한 이 사건 처분은 재량권을 남용하여 위법하다.

나. 법령

별지 관계법령 기재와 같다.

다. 판단

(1) 부동산실명법 제10조 제1항은 특별조치법 제2조 제1항, 제11조 및 법률 제4244호 부칙 제2조의 적용을 받는 자가 대가관계에 있는 반대급부의 이행을 사실상 완료하는 등 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있음에도 그로부터 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하지 아니한 때에는 과징금을 부과하도록 하고 있고, 특별조치법 제2조 제1항은 '부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각 호의 1에 정

하여진 날부터 60일 이내 소유권이전등기를 신청하여야 한다. 다만, 그 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 그러하지 아니하다'라고 규정하고 있는바, 이러한 관련 법령의 규정 내용과 체계에 비추어 보면, 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결하였더라도 그 계약의 효력이 발생하지 않았거나 소급하여 소멸한 경우에는 부동산실명법 제10조 제1항이 정하는 과징금 부과대상에 해당하지 않는다고 보아야한다(대법원 2009. 10. 15. 선고 2009두 8090판결 참조).

한편, 구 농지개혁법(1994. 12. 22. 법률 제4817호로 폐지된 것, 이하 같다)상 농지를 매수할 수 있는 자의 자격은 매매 당시 기성농가이거나 매수 당시 농가가 아니더라도 농지를 자경 또는 자영할 목적이 있는 자, 다시 말하면 농가가 되려는 자임을 요하고, 같은 법에서 말하는 농가라 함은 자연인에 한하므로, 주식회사와 같은 법인이 농지매매계약을 체결하였다고 하더라도, 구 농지개혁법 시행규칙(1990. 12. 4. 농림수산부령 1055호로 개정되기 전의 것) 제51조 제1항 단서에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 주식회사는 구 농지개혁법 또는 구 농지임대차관리법(1994. 12. 22. 법률 제4817호로 폐지된 것)상 농지매매증명을 발급받을 수가 없어 결과적으로 농지의 소유권을 취득할 수 없고, 이 경우 농지의 매도인이 그 매매계약에 따라 그 매수인에 대하여 부담하는 소유권이전등기의무는 원시적으로 이행불능이라고 할 것이고, 따라서 이러한 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 농지의 매매계약은 채권계약으로서도 무효이다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다65665판결 등 참조).

따라서, 구 농지개혁법상 농지를 매수한 법인이 부동산실명법 제10조 제1항이 정하는 기간 내에 소유권이전등기를 신청하지 않았다고 하더라도 위 법조항에 따라 과징금을 부과할 수는 없다고 볼 것이다.

이 사건을 보건대, 원고는 부동산개발업을 주목적으로 하는 주식회사인바, 이 사건 매매계약은 구 농지개혁법이 폐지되기 전에 체결된 것이어서 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 것으로서 무효라 할 것이고, 현행 농지법의 규정에 의하여 피고가 이 사건 토지에 관하여 농지전용허가 및 이에 기한 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득할 수 있는 가능성이 열려 있다고 하여 무효인 계약이 다시 유효가 되는 것은 아니라 할 것이므로, 원고에게 부동산실명법 제10조 제1항이 정하는 소유권이전등기신청의 무가 있다고 할 수는 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최재혁 _____

 판사 황인경 _____

 판사 민규남 _____