

대전지방법원 2019. 7. 3 선고 2017가단7009 판결 [토지소유권이전등기이행청구]

재판경과

대전지방법원 2020. 12. 18 선고 2019나118799 판결

대전지방법원 2019. 7. 3 선고 2017가단7009 판결

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 배재수

피고C

변론 종결 2019. 5. 1.

판결 선고 2019. 7. 3.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각 12,398,750원과 이에 대하여 2018. 4. 18.부터 2019. 7. 3.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 각자 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게, 1) 각 25,504,150원과 이에 대한 2018. 4. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하고, 2) 각 3,914,000원과 이에 대한 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 제1차 계약

1) 원고들은 충남 금산군 D 임야 8,926㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수하여 태양광발전사업을 하기로 하고, 2016. 8. 5. 소유자인 피고와 사이에 위 토지에 관하여 매매대금을 195,700,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였다(갑 제1호증, 이하 '제1차 계약'이라 한다. 매매대금 195,700,000원 중 계약금 20,000,000원은 계약 시에 지불하고, 잔금 175,700,000원은 개발행위허가 후 지급하기로 하였다).

2) 피고는 제1차 매매계약을 체결하며 원고들이 위 토지에서 태양광발전사업을 하는데 필요한 관련 서류들을 적극적으로 제공하기로 하였다. 또한 피고는 이 사건 토지의 진입로로 사용되는 번지의 도로면적을 원고들에게 공동지분으로 이전해주기로 약정하였다.

나. 제2차 계약

1) 원고들은 매매대금의 일부를 지급한 후 피고에게 태양광발전사업에 필요한 서류를 교부해줄 것을 요구하였으나 피고는 응하지 않았다. 피고는 원고들에게, 원고들이 매매대금을 일시불로 지급하면 위 사업에 필요한 서류를 제공하겠다고 하였고, 이에 원고들과 피고는 2016. 10. 7. 이러한 내용의 변경계약을 체결하였다(이하 '제2차 계약'이라 한다).

2) 제1차 계약은 매매대금을 195,700,000원으로 하고 원고들 2명을 공동매수인으로 하여 1매로

작성되었으나, 제2차 계약은 원고별로 금액을 반분하여 각 1매가 작성되었다. 제2차 계약의 매매대금은 제1차 계약과 동일하게 195,700,000원이었으나, 제2차 계약서(갑 제2호증의 1, 2)의 매매대금란에는 각 '75,000,000원'으로 기재되었다(합계 150,000,000원, 이하 제2차 계약서를 '다운계약서'라 한다).

3) 피고 혹은 피고의 처인 E 명의로 등기된 아래 [표1] ①항 기재 토지 중 ②항 기재 면적에 해당하는 부분은 위 매매계약 체결 당시 별지 도면과 같이 이 사건 토지의 진입로로 사용되고 있었다(이하 ②항 도로부지를 순서에 따라 '제0 도로'라고 하고, 합하여 '이 사건 도로'라고 한다. 이 사건 도로는 별지 도면 사업부지구적표에 기재된 11필지 토지 중 피고와 피고의 처 E 명의의 토지 7필지 중 도로 부분에 해당한다).

1	충남 금산군 F 대 1136㎡	107㎡	C(피고)
2	G 답 1040㎡	270㎡	
3	H 답 284㎡	17㎡	
4	I 답 838㎡	137㎡	
5	J 대 843㎡	183㎡	
6	K 임야 31,978㎡	644㎡	E
7	L 전 221㎡	8㎡	
합계	1,366㎡		

4) 피고는 제2차 계약을 체결하면서 이 사건 도로를 원고들에게 이전해주는 것과 관련하여 아래와 같이 약정하였다(이하 '이 사건 특약'이라 한다). 피고는 제1차 계약 체결 당시에도 원고들에게 '현재 도로로 사용되고 있는 번지의 도로면적을 매수인에게 공동지분으로 등기해주기로 한다'고 약정한 바 있는데, 위 특약은 제1차 계약 체결 시의 내용을 별지 도면을 첨부하여 별도의 특약으로 구체화한 것이다.

특약사항(D)

1. 현재 도로로 사용되고 있는 도로를 첨부된 도면대로 분할하여 확보해주기로 하고, 도로 면적의 50%를 매수인에게 소유권이전등기해주기로 한다. 분할 비용과 측량비용은 매도인이 부담한다.

(소유권이전비용은 매수인이 부담한다).

2. 현재 등기부상에 근저당권이 2억 7,000만 원 설정되어 있으며 소유이전과 동시에 말소처리하기로 한다. 소유권이전 시까지 이자와 말소비용은 매도인이 부담한다.

3. 매도인은 첨부된 도로부지에 대한 사용승낙서 및 인감증명서를 첨부해주기로 한다.

4. 첨부된 도로부지에 지상권이 있을 경우 지상권동의서 및 인감증명서를 첨부해주기로 한다.

5. 매입부지에 존재하는 건축물은 매도인이 처리해주기로 한다.

6. 도로부지에 위치하고 있는 통신주는 매도인이 처리해주기로 한다.

7. 첨부된 구적도상 특이사항을 이행을 매도인에게 설명하였으며, 그대로 이행해주기로 한다.

8. 소유권이전 후에도 토지사용승낙서 및 인감증명이 필요한 경우에 매도인은 즉시 해주기로 한다.

5) 원고들은 제2차 계약 체결일인 2016. 10. 7. 피고에게 매매대금 195,700,000원을 전액 지급하였다. 피고는 같은 날 이 사건 토지에 관하여는 원고들 앞으로 지분이전등기를 마쳐주었으나, 이 사건 도로에 대해서는 현재까지 소유권이전등기를 마쳐주지 않고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 20 내지 22호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 이행불능을 원인으로 한 손해배상청구

가. 당사자의 주장

1) 원고들의 주장 가) 피고는 이 사건 도로의 1/2 지분(각 1/4 지분)에 관하여 원고들 앞으로 이전해주기로 약정하고도 현재까지 이전해주지 않고 있다. 그 사이에 이 사건 도로 7필지는 경매절차에서 제3자에게 매각되거나 가등기되었다. 피고의 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다.

나) 따라서 피고는 원고들에게 이행불능에 따른 손해배상으로 이행불능 당시의 이 사건 도로의 시가 상당액 각 25,504,150원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 가) 피고가 제2차 계약을 체결하며 원고들에게 이 사건 도로에 관하여 소유권이전등기를 해주기로 약정한 것은 사실이나 위 도로에 대해 무상으로 이전해주기로 약정한 것은 전혀 아니다. 위 도로의 면적은 합계 1,366㎡로서 무려 413평에 이른다. 이러한 면적의 땅을

원고들에게 무상으로 이전할 하등의 이유가 없다. 원고들은 피고에게 위 도로의 대금을 지급해야 한다. 원고들이 대금을 지급하지 않아 이전해주지 않은 것이므로 피고는 귀책사유가 없다.

나) 더욱이 제2차 계약은 탈법을 위하여 매매대금을 일부러 적게 기재한 다운계약에 해당하므로 불법이고 무효이다. 따라서 제2차 계약 체결 시에 작성된 이 사건 특약도 무효이다. 이 사건 특약에 따른 원고들의 주장은 이유 없다.

나. 판단

1) 피고가 이 사건 도로에 관하여 별도의 대금을 받기로 하였는지 여부 가) 먼저 피고가 원고들에게 이 사건 도로에 관하여 별도의 대금을 받기로 하였는지 여부에 관하여 본다.

나) 위 인정 사실 및 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 아래 각 사실과 사정을 인정할 수 있다.

(1) 원고들은 태양광발전사업을 하기 위하여 2016. 8. 5. 피고로부터 이 사건 토지를 매수하였다.

태양광발전사업을 하기 위해서는 관할 관청으로부터 태양광발전허가와 별도로 개발행위허가를 받아야 하고, 개발행위허가를 받기 위해서는 이 사건 토지로 진입하는 도로부지를 소유하거나, 도로부지의 소유자로부터 토지사용허가서를 받아야 한다.

(2) 피고는 원고들이 태양광발전사업을 위하여 이 사건 토지를 매수하는 것을 알았고, 따라서 제1차 계약을 체결하며 원고들에게, 이 사건 토지의 진입로로 사용되고 있던 이 사건 도로를 태양광발전소허가 및 개발행위허가를 위한 기준도로로서 1/2 지분을 이전해주기로 약정하였다. 원고들과 피고는 제2차 계약을 체결하며 별지 도면을 첨부하여 이 사건 특약으로 위 내용을 구체화하였다.

(3) 이 사건 특약에는 '피고가 원고들에게 현재 도로로 사용되고 있는 이 사건 도로를 첨부된 도면대로 분할하여 확보해주고, 도로면적의 50%(각 1/4 지분)를 소유권이전등기해주기로 한다. 분할비용과 측량비용은 피고가 부담하고 매입부지에 존재하는 건축물도 피고가 처리하며, 소유권이전비용은 원고들이 부담한다'고 기재되어 있을 뿐, 위 도로의 매매가격에 대한 내용이 전혀 기재되어 있지 않다. 제1차 계약서에도 이 사건 도로의 매매가격 등에 관한 내용은 전혀 기재되어 있지 않다.

(4) 피고는 413평에 달하는 이 사건 도로를 무상으로 이전해주기로 약정한 사실이 없다고 주장하나,

피고의 주장대로 413평 상당의 도로를 이 사건 토지와는 별도로 원고들에게 매도한 것이라면 그에 대한 금액이 기재되어 있거나, 금액을 추후에 정한다는 등의 규정이 있어야 마땅함에도 이 사건 특약에는 이런 내용이 전혀 기재되어 있지 않고, 피고 스스로도 그 가격을 제시하지 못하고 있다.

(5) 피고의 주장에 따르더라도 제1 도로가 속한 F 토지는 이 사건 토지에 비해 무려 60배 이상 비싸다는 것인데(2017. 5. 8.자 답변서 3쪽), 피고는 제1차 계약에서 도로의 이전에 관해 약정하면서도 정작 도로의 매매대금에 대해서는 전혀 정한 바 없고, 오히려 제2차 계약을 체결하면서도 특약으로 '현재 도로로 사용되고 있는 이 사건 도로를 첨부된 도면으로 분할하여 확보해준다. 첨부된 구적도상 특이사항의 이행을 원고들에게 설명하였고, 그대로 이행해주기로 한다. 소유권이전 후에도 토지사용승낙서 및 인감증명이 필요하면 피고는 즉시 해주기로 한다'는 내용의 이 사건 특약을 체결하였다.

(6) 이 사건 도로가 없다면 이 사건 토지는 도로 없는 땅으로서 소위 맹지가 된다. 원고들이 195,700,000원을 지급하며 굳이 도로 없는 땅을 구입했다고 보기는 어렵다.

다) 이러한 사실과 사정에 비추어 보면, 피고는 원고들에게 이 사건 토지를 매도하면서 위 토지의 진입도로로 사용될 이 사건 도로 부분도 태양광발전사업허가 및 개발행위허가를 위한 기준도로로서 함께 매도하였다고 보는 것이 타당하다. 이 사건 도로에 관하여 별도의 대금을 지급받기로 하였다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

라) 또한 피고는, 제2차 계약은 다운계약에 해당하여 불법이고 무효이며, 따라서 위 계약에 첨부된 이 사건 특약도 무효라고 주장한다. 이 사건 토지의 실제 매매가액이 195,700,000원임에도 제2차 계약서에 150,000,000원으로 적게 기재된 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이러한 사실만으로 제2차 계약 전체의 사법상 효력이 부정되는 것은 아니다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

2) 피고의 귀책사유로 인한 이행불능인지 여부 가) 다음으로 위 도로에 관한 소유권이전등기의무가 피고의 귀책사유로 이행불능이 되었는지 여부에 관하여 본다.

나) 앞서 본 사실에 갑 제20, 22호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 원고들은 2016. 10. 7. 제2차 계약에 따라 매매대금을 전부 지급한 후 같은 날 이 사건 토지에 관하여 원고들 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실, ② 원고들은 피고에게 이 사건 도로에 관하여도 소유권을

이전해줄 것을 요구하였으나 피고는 제2차 계약 체결사실을 부인하거나 계약의 해지를 요구하며 위 요청을 거부한 사실, ③ 그 사이에 아래 [표2] 기재와 같이 제1 내지 5, 7 도로는 제3자에게 매각되거나 경매절차가 진행 중이고 제6 도로에 관하여는 제3자 앞으로 가등기가 경료된 사실을 각 인정할 수 있다.

제1, 2, 3 도로	2018. 2. 7. 임의경매개시결정(대전지방법원 M)
제4 도로	2018. 2. 28. 경매절차에서 제3자에게 매각
제5 도로	2018. 5. 25. 경매절차에서 원고 B에게 매각
제6 도로	2018. 7. 10. 제3자 앞으로 가등기경료
제7 도로	2018. 4. 27. 경매절차에서 제3자에게 매각

다) 피고는 원고들에게 이 사건 특약에 따라 이 사건 도로에 관한 각 1/4 지분(이 사건 특약에서 정한 50%의 각 1/2 지분)에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있음에도 이를 이행하지 않았고, 그 사이에 위 도로 중 대부분은 제3자에게 매각되거나 경매절차가 진행 중이어서 결국 위 도로에 관한 소유권을 이전하는 것은 피고의 귀책사유로 불가능하게 되었다. 피고는 원고들에게 이행불능에 따른 손해를 배상할 의무가 있다. 1) 3) 원고들의 손해액 가) 이행불능으로 인한 원고들의 손해액은 이행불능 당시의 이 사건 도로의 시가 상당액이라 할 것인바, 갑 제26호증의 1, 2의 각 기재, 감정인 N의 감정결과에 따르면 이행불능 당시의 위 도로의 가액은 아래와 같다.

제1 도로	132,912,000원(1136m ²)	12,519,000원(107m ²)	3,129,750원
제2 도로	21,840,000원(1040m ²)	5,670,000원(270m ²)	1,417,500원
제3 도로	5,112,000원(284m ²)	306,000원(17m ²)	76,500원
제4 도로	17,598,000원(838m ²)	2,877,000원(137m ²)	719,250원
제5 도로	100,317,000원(843m ²)	21,777,000원(183m ²)	5,444,250원
제6 도로	-	6,118,000원(644m ²) - 감정인 N의 감정결과	1,529,000원
제7 도로	9,061,000원(221m ²)	328,000원(8m ²)	82,000원
합계		49,595,000원(1366m ²)	12,398,750원

나) 이에 대하여 원고들은 제6 도로가 속한 K 토지의 인접토지인 F 토지(제1 도로가 속한 토지)의 가액이 1m²당 117,000원이므로, 인접한 K 토지의 가액도 평당 30만원 정도이고(1m²당 90,900원), 따라서 이행불능 당시의 제5 도로의 1/4 지분의 시가는 1,529,000원이 아닌 14,634,900원이라고 주장한다.

살피건대, 원고들이 비교하여 주장하는 F 토지의 지목은 대지이고, K 토지의 지목은 임야인 점에 비추어 보면, 갑 제26호증의 3(공인중개사의 시세확인서)의 기재만으로는 K 토지의 가액이 평당 30만 원이라는 원고들의 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 소결

그렇다면 피고는 원고들에게 각 12,398,750원과 이에 대하여 2018. 4. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 다음 날인 2018. 4. 18.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 7. 3.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 과태료 상당의 손해배상청구

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 가) 피고는 제2차 계약을 체결하며 양도소득세를 적게 내고자 원고들에게 다운계약서를 작성할 것을 요구하였고, 그 결과 매매가를 195,700,000원에서 150,000,000원으로 적게 기재한 매매계약서가 작성하였다. 그런데 피고는 오히려 관할구청에 원고들이 실거래가를 위반하여 매매계약서를 작성하였다고 신고하였고 원고들은 이로 인해 각 3,914,000원의 과태료통지를 받았다.

나) 다운계약서는 피고의 요구로 작성한 것이므로 피고는 원고들에게 손해배상으로 과태료 상당액인 각 3,914,000원도 지급해야 한다.

2) 피고의 주장 다운계약서는 원고들과 합의하여 작성한 것이다. 그 후 원고들이 다운계약서 작성사실을 문제삼으며 금산구청에 고발한다고 하여 피고는 하는 수 없이 금산구청에 실거래가인 195,700,000원을 자진신고하였을 뿐이다.

나. 판단

1) 원고들과 피고가 제2차 계약을 체결하며 실제 매매대금이 195,700,000원임에도 150,000,000원으로 기재하여 소위 다운계약서를 작성한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 다운계약서가 피고 일방의 요구로 작성되었다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다.

2) 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고들의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각하며, 소송비용은 각자 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사노행남

별지

1) 원고들은 2017. 3. 20. 피고와 E을 상대로 이 사건 소를 제기하며 이 사건 도로의 1/4 지분에 관한 이전등기를 구하다가, 위 도로 중 일부가 매각된 이후인 2018. 4. 9. 이행불능을 원인으로 한 손해배상으로 청구취지를 변경하며 E에 대한 소를 취하하였다.