

인천지방법원 2014. 11. 28 선고 2014가합53178 판결 [매매대금등반환청구]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

변론 종결2014. 11. 14.

판결 선고2014. 11. 28.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 피고들은 연대하여 원고에게 130,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지 : 원고에게, 피고 B은 35,454,540원, 피고 C, D, E, F는 각 23,636,360원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을

지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. G은 인천 중구 H 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 이주대책 및 생활대책 대상자로 선정된 자이다.

나. G은 2012. 8. 9. 사망하였고(이하 '망인'이라 한다), 그 상속인으로는 배우자인 피고 B, 자녀들인 피고 C, D, E, F가 있다.

다. 이 사건 사업의 사업시행자인 인천도시공사는 2014. 2. 10. 이 사건 사업과 관련하여 "H 조성사업 생활대책용지(일반상업) 공급공고"(이하 '이 사건 공고'라 한다)를 하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

○ 공급대상자

- H 조성사업지구 내 생활대책대상자로 선정·통보된 분들로 구성된 비법인 사단 형태의 조합

○ 명의변경

- 조합원 전체 지분을 전부 일괄하여 양도하는 경우에만 조합원 전원의 동의로 명의변경을 허용하며, 조합구성원 각자의 지분 양도 및 양수는 허용하지 아니합니다.

- 명의변경은 '택지개발촉진법' 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3, 동법 시행규칙 제11조의2 규정에 의거하여 최초 매수인인 조합은 1회에 한하여 공급가격 제한 없이 명의변경이 가능하며, 재전매의 경우 최초로 공급받은 가격 이하인 경우에만 명의변경이 가능합니다.

- 상속이 발생하는 경우 상속재산분할 협의 시에는 1인으로 상속재산분할협의를 하여야 합니다.

라. 관련 법령

택지개발촉진법 [법률 제10764호, 2011.5.30., 일부개정]

제19조의2(택지의 전매행위 제한 등) ① 이 법에 따라 조성된 택지를 공급받은 자는

소유권이전등기를 하기 전까지는 그 택지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)할 수 없다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령으로 정하는 경우에는 본문을 적용하지 아니할 수 있다.

② 택지를 공급받은 자가 제1항을 위반하여 택지를 전매한 경우 해당 법률행위는 무효로 하며, 택지개발사업의 시행자(당초의 택지공급자를 말한다)는 택지 공급 당시의 가액 및 은행법에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액을 지급하고 해당 택지를 환매할 수 있다.

택지개발촉진법 시행령 [대통령령 제24907호, 2013.12.4., 일부개정]

제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례) 법 제19조의2 제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 시행자의 동의를 받은 경우를 말한다. 다만, 제1호·제2호·제5호 및 제7호의 경우에는 시행자로부터 최초로 택지를 공급받은 자의 경우에만 해당한다.

2. 제13조의2 제3항에 따라 공급하는 특정시설용지로서 국토교통부령으로 정하는 용지의 경우 택지개발촉진법 시행규칙 [국토해양부령 제558호, 2013.1.15., 일부개정]

제11조의2(택지의 전매행위 제한의 특례) 영 제13조의3 제2호에서 "국토교통부령으로 정하는 용지"란 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 해당 택지개발사업과 관련하여 토지등에 대한 보상을 받은 자에게 생활안정을 지원하기 위하여 공급하는 시설용지를 말한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증의 8, 갑 3, 4호증, 을가 1, 2호증의 각 기재, 증인 I의 증언, 이 법원의 인천도시공사에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장내용 이 사건 사업의 생활대책 대상자인 망인은 장차 공급받게 될 생활대책용지에 관한 분양권을 J에게 양도하였고(이하 '제1매매'라 한다), 그 후 J은 이를 다시 원고에게 양도하였는데(이하 '제2매매'라 한다), 위 각 양도 과정에서 매수인란이 공란으로 되어 있는 매매계약서, 이행각서, 포기각서, 위임장 등의 서류도 함께 교부되었으므로 망인은 위 분양권이 전전매매될 것을 전제로

양수인인 J과 그로부터 매수한 원고와 같은 전전매수인에게 백지보충권을 부여한 것이다. 또한 망인은 위 분양권에 기하여 분양계약이 체결되지 못할 경우에 대비하여 위약금 30,000,000원과 생활대책용지에 관한 매매대금 100,000,000원을 합한 금액인 130,000,000원을 액면금으로 한 약속어음을 2007. 1. 15. J에게 발행해 주었다.

따라서 망인의 상속인인 피고들은 위 양도계약에 의하여 이 사건 공고에서 정한 바와 같이 망인의 생활대책 대상자로서의 권리를 피고들 중 1인이 단독으로 상속받기로 하는 내용의 상속재산분할협의를 작성하여 인천도시공사에 제출할 의무가 있음에도 불구하고 이를 이행하지 않았고, 이는 성질상 불가분의 채무이므로 위와 같은 채무의 불이행으로 인한 손해배상책임 또한 불가분 채무이기 때문에 주위적 청구로서, 피고들은 연대하여 원고에게 130,000,000원을 지급할 것을 구한다.

가사 위와 같은 청구가 인정되지 않더라도, 망인의 상속인인 피고들은 위 양도계약에 의하여 망인의 생활대책 대상자로서의 지위를 원고에게 승계해줄 의무가 있음에도 불구하고 이를 이행하지 않았으므로 원고에게 위 약속어음금 상당의 손해배상책임을 부담하는바, 예비적 청구로서, 피고들은 상속지분비율에 따라 피고 B은 35,454,540원(= 130,000,000원 × 3/11, 십원 미만 버림, 이하 같음), 피고 C, D, E, F는 각 23,636,360원(= 130,000,000원 × 2/11)을 원고에게 지급할 것을 구한다.

2) 피고 B, C, E의 주장내용 피고 B, C, E은 조합예비등록에 필요한 절차를 모두 이행하였으므로, 원고의 피고 B, C, E에 대한 청구는 이유 없다.

3) 피고 D, F의 주장내용 생활대책용지를 분양받을 수 있는 권리는 전매가 금지되어 있어 원고가 이를 매수한 것은 위법한 행위이므로 원고의 피고 D, F에 대한 청구는 이유 없다.

나. 판단

이 사건 공고에서 조합원 전체 지분을 전부 일괄하여 양도하는 경우에만 조합원 전원의 동의로 명의변경을 허용하며, 조합구성원 각자의 지분 양도 및 양수는 허용하지 아니하며, 명의변경은 택지개발촉진법 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3, 동법 시행규칙 제11조의2 규정에 의거하여 최초 매수인인 조합은 1회에 한하여 공급가격 제한 없이 명의변경이 가능하다고 정하고 있는 사실은

앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 이 사건 공고 당시 시행되던 택지개발촉진법 등의 관련 법령에 의하면, 망인이 공급받게 될 생활대책용지에 관한 소유권이전등기를 하기 전까지는 해당 용지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매하는 것은 원칙적으로 무효이고, 다만 일정한 경우에 있어 사업시행자(이 사건의 경우 인천도시공사)의 동의를 받으면 그 효력이 인정되었는바, 제1매매계약에 관하여 사업시행자인 인천도시공사의 동의를 받았음에 관한 주장·입증이 없는 이상 제1매매계약은 위 전매 제한의 관련 법령 등에 위배되어 효력이 없다.

따라서, 망인과 J 사이에 제1매매 당시에 생활대책용지에 관한 분양권의 전매를 예정하여 J이 지정하는 제3자로 하여금 생활대책용지에 관한 분양권의 이전을 망인에게 적절 청구할 수 있는 권리를 행사할 수 있도록 하는 합의가 제1매매계약에 포함되어 있는 것으로 보더라도 제1매매계약은 위 전매 제한의 관련 법령 등에 위배되어 효력이 없고, 가사 원고의 위 주장을 원고와 망인 사이에 망인이 생활대책용지에 관한 분양권을 원고에게 직접 양도하는 내용의 계약을 체결하였다는 취지로 해석하더라도 이와 같은 내용의 계약 역시 위와 같은 관련 법령 등에 위배되어 효력이 없다고 할 것이므로, 이와 달리 망인과 J 사이에 제1매매계약 또는 망인과 원고 사이의 분양권 양도계약이 유효함을 전제로 피고들이 그 계약에 따른 채무를 불이행하였음을 이유로 피고들에 대하여 손해배상을 구하는 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구에 관한 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사백웅철

판사김신영

판사함철환