

대전고등법원 2020. 8. 20 선고 2019나16206 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고, 피항소인 A 유한회사

원고, 피항소인 겸 항소인

B

원고들 소송대리인 법무법인 인의

담당변호사 추승우

피고, 항소인 겸 피항소인

C 주식회사

소송대리인 법무법인 평산

담당변호사 조기열

변론 종결 2020. 7. 7.

판결 선고 2020. 8. 20.

제 1 심 판결 대전지방법원 천안지원 2019. 11. 8. 선고 2018가합101843 판결

주 문

1. 원고 B이 이 법원에서 추가한 청구에 따라, 피고는 원고 B에게 천안시 서북구 D 대2299㎡ 중 2299분의 33 지분에 관하여 2020. 2. 15.자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고의 항소를 기각한다.

3. 원고 A 유한회사와 피고 사이에 생긴 항소비용 및 원고 B과 피고 사이에 생긴 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 원고 A 유한회사와 피고가 2015. 5.자로 체결한 업무협약은 무효임을 확인한다.나. 원고 B과 피고가 2015. 5. 18.자로 체결한 합의이행 및 업무협약은 무효임을 확인한다.

다. 피고는 원고 B에게 천안시 서북구 D 대 2,299㎡ 중 2,299분의 33 지분에 관하여 2015. 5. 18.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 선택적으로, 주문제2항과 같은 판결을 구한다(원고들은 제1심에서 위 부동산에 관하여 소유권이전등기말소등기절차의 이행을 청구하다가, 이 법원에서 위 부동산에 관하여 2015. 5. 18.자약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 것으로 청구를 교환적으로 변경하고, 2020. 2. 15.자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 청구를 선택적으로 추가하였다).

2. 항소취지

가. 원고 B: 제1심판결 중 원고 B의 소유권이전등기 말소등기절차 이행 청구에 관한 부분을 청구취지 다.항과 같이 변경한다(원고 B이 당심에서 청구취지를 위와 같이 교환적으로 변경하고 선택적으로 추가함으로써 항소취지도 그와 같이 변경된 것으로 본다).

나. 피고: 제1심판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결문 제4쪽 두 번째 표 중 목적물의 내역 "천안시 서북구 D 대 2,299㎡(건물 1,2,3층 각 209.73㎡)" 다음에 "(이하 '이 사건 토지 및 건물'이라 한다)"를 추가하고, 제1심판결문의 "증인 I"을 "제1심 증인 I"으로 모두 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 제12쪽 제13행부터 제14쪽 제11행까지('4. 소유권이전등기 말소등기절차 이행청구에 대한 판단' 부분)를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『4. 소유권이전등기 절차 이행청구에 대한 판단

가. 원고 B 주장의 요지

1) 이 사건 제2협약 당시 피고가 토지 매매대금을 합의한 1년의 기간 내에 지급하지않을 경우 즉시 목적물인 이 사건 토지 및 건물의 사용을 중단하고 원고 B에게 이를 반환하기로 정하였는데, 피고는 위 기간 내에 매매대금을 지급하지 않았다. 따라서 피고는 원고 B에게 이 사건 제2협약에 따라 목적물의 반환으로 이 사건 토지 지분에 관하여 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

2) 선택적으로, 원고 B과 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 사업이 무산되었을 경우 원고 B에게 위 매매계약과 동일한 대금으로 이 사건 토지 지분의 소유권을 이전하기로 하는 매매계약을 다시 체결하는 것으로 약정하였는데, 현재 도시개발구역 지정이 해제되는 등 이 사건 사업이 무산되었으므로 원고에게 위 계약에 따른 환매청구권이 발생하였다. 원고 B은 이 사건 매매계약 제5조에 따른 환매계약 청구권을 행사한다는 내용이 기재된 2020. 1. 10.자 준비서면의 송달로써 위 환매권을 행사하였고그 매매대금을 공탁하였으므로, 피고는 원고에게 위 준비서면을 송달받은 2020. 2. 15.자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이 사건 제2협약 제3항에 기한 소유권이전등기 이행청구에 대한 판단앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 제2협약의 효력이 상실되었다는 점만으로 곧바로 피고로 하여금 원고에게 이 사건 토지 지분에 관한 소유권이전등기 절차를 이행하여 주어야 할 의무가 발생하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 부분

원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 제2협약 제3항은 '피고가 대금지급 합의기간인 1년 내에 계약금액 22억원의 지급을 이행하지 못한 경우 본 합의이행 약속이 종료되는 것으로 하며, 피고는 즉시 목적물의 사용을 중단하고 원고 B에게 반환하여야 한다'고 정하고 있는데, 피고가 위 대금을 기한 내에 지급하지 못하여 위 협약의 효력이 상실된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 위 협약에 따라 원고에게 위 협약상 목적물인 이 사건 토지와 건물의 사용을 중단하고 이를 반환할 의무가 있다. 다만, 원고가 피고에게 이 사건 토지지분을 매도한 것은 위 협약과 별개인 이 사건 매매계약에 따른 것이므로, 위 협약의 무효로 피고가 부담하게 되는 원상회복의무의 범위에 이 사건 토지 및 건물의 사용 중단 및 반환을 넘어 이 사건 토지 지분에 관한 소유권이전등기 절차의 이행의무까지 포함된다고 보기는 어렵다.

② 원고는 이 사건 매매계약은 이 사건 제2협약의 종된 계약이므로 위 협약의 효력이 상실됨으로써 위 매매계약 또한 효력이 없다고 주장하나, 이 사건 제2협약은 원고B이 금융기관의 PF 자금 조달, 시공사 선정 및 통상적인 인허가 행정처리 등 처리를 위한 피고의 요구에 적극 협조하고, 피고는 원고 B의 이 사건 토지 및 건물에 대한 매매대금 22억 원을 1년 이내에 지급하기로 하는 것을 주요한 내용으로 하고 있는 반면, 이 사건 매매계약은 원고 B이 피고에게 이 사건 토지 지분을 2,000만 원에 매도하기로 정한 것이므로, 위 협약과 매매계약은 계약의 목적물, 그 내용 등을 달리하는 별개의 계약으로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 제2협약의 효력이 상실되었다고 하여 당연히 이 사건 매매계약의 효력도 상실되었다고 볼 수는 없다.

③ 이 사건 제2협약을 근거로 하여 이 사건 매매계약이 체결된 것이라고 하더라도, 이 사건 제2협약이나 이 사건 매매계약에서 이 사건 제2협약의 유효 여부에 따라 이 사건 매매계약의 효력이 좌우된다는 취지의 내용은 없고, 원고 B과 피고 사이에 이와 같은 명시적 · 묵시적 합의가 이루어진 바도 없다.

④ 오히려 이 사건 매매계약은 "개발사업이 무산되었을 경우 원고 B과 피고는 본 건토지 매매계약을 즉시 다시 체결하고 소유권을 원고 B에게 이전한다. 이때 토지대금은 본 계약과 동일하게 체결한다"고 정하고 있으므로(제5조), 위 조항에 의하면, 개발사업이 무산된 경우 이 사건 매매계약이

당연히 해제되는 것이 아니라, 일단 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 하여 원고 B에게 이 사건 토지 지분에 관한 환매계약 체결청구권을 부여한 것으로 보인다.

⑤ 원고 B은 이 사건 사업의 무산으로 이 사건 매매계약 자체의 목적 달성이 불가능하게 되었다고 주장하나, 매매계약은 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전하고, 상대방이 그 대금을 지급하는 것을 본질적인 내용으로 하는 것인데(민법 제563조), 원고 B과 피고는 이미 위와 같은 이 사건 매매계약에 따른 각자의 의무를 모두 이행하였으므로, 이 사건 매매계약의 목적 달성이 불가능해졌다거나 채무불이행 등 어떠한 계약해제 사유가 발생하였다고 보기도 어렵다.

다. 이 사건 매매계약 제5조에 기한 환매권 청구에 대한 판단

1) 앞서 든 증거, 갑 제26, 37호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정 즉, ① 이 사건 매매계약 제2조는 이 사건 사업을 '개발사업'이라 정의하고 있고, 제5조는 "개발사업이 무산되었을 경우, 원고 B과 피고는 이 사건토지 지분의 매매계약을 즉시 다시 체결하고 소유권을 원고 B에게 이전한다. 이 때, 토지 대금은 본 계약과 동일하게 체결한다"고 규정하고 있는 사실, ② 피고는 이 사건사업과 관련하여 도시개발구역 지정 이후 3년이 되는 날까지 실시계획 인가를 신청하지 아니하였고, 천안시는 이를 이유로 2019. 12. 2. 도시개발사업 지정 해제를 고시한 사실, ③ 원고 B은 이 사건 매매계약 제2조에 따른 환매의 의사표시가 담긴 2020. 1.10.자 준비서면을 피고에게 발송하였고, 2020. 2. 15. 위 서면이 피고에게 송달된 사실, ④ 원고 B은 2020. 6. 12. 피고를 피공탁자로 하여 이 사건 토지 지분의 매매대금 2,000만 원을 공탁한 사실(대전지방법원 천안지원 2020년 금 제1152호), ⑤ 한편 이 사건 제1, 2협약은 모두 유효기간 도과로 그 효력을 상실하였고, 원고들은 이 사건에서 위 각 협약의 무효 확인을 구하면서 더 이상 피고와는 이 사건 사업을 추진하지 않겠다는 의사를 밝히고 있어, 피고가 원고들로부터 이 사건 사업의 시행에 필요한 토지를 다시 확보하여 사업을 추진하는 것이 불가능할 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 사업은 무산되었다고 봄이 타당하다.

나아가 원고 B은 2020. 2. 15. 이를 이유로 이 사건 매매계약 제2조에 따른 환매청구권을 행사하였으므로 그 무렵 원고 B과 피고 사이의 환매계약은 체결되었고, 원고 B이 그 환매대금을 피고

명의로 공탁하였으므로, 피고는 원고 B에게 이 사건 토지 지분을 이전하여 줄 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 도시개발법에 의하면 토지소유자의 제안에 따른 수용방식으로 진행되는 도시개발사업은 사업부지의 2/3 이상을 소유한 자가 사업시행자로 지정되도록 규정하고 있으므로, 원고들이 피고와 함께 공동 사업시행자로 지정되어야만 그다음 절차인 실시계획 인가 등 사업이 진행될 수 있고, 원고들 또한 이러한 사실을 알고 적극 협조하기로 약정하였음에도 불구하고, 이를 거부하여 금융기관의 PF대출 및 사업시행자 지정, 실시계획 인가 등 이 사건 사업의 진행이 무산된 것이어서, 피고에게 이 사건 사업 무산에 대한 귀책사유가 없으므로, 원고 B은 이 사건 매매계약상의 환매권을 행사할 수 없다는 취지의 주장을 한다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제7, 8, 12, 23, 38호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 제1, 2협약에는 "피고가 본 사업의 사업시행자 역할과 제반 인허가업무를 수행한다"고 기재되어 있는 반면, 원고들에게는 피고의 행정적인 요구에 협조하여야 한다고 규정한 것 외에 사업시행이나 인허가업무와 관련하여 어떠한 의무도 규정하고 있지 않은 점, ② 원고들은 이 사건 토지 및 건물에 대한 매매계약의 매도인에 불과하고, 다만 피고가 이 사건 사업 또는 이를 담보로 한금융기관의 대출을 통하여 위 매매대금을 조달하여야 하는 관계로, 원고들은 위 매매계약의 매도인으로서 매매대금의 원활한 지급을 위하여 이 사건 사업 진행에 최대한 협조한다는 차원에서 피고와 이 사건 제1, 2협약을 체결하였을 뿐, 사업시행자로서 이 사건사업에 적극적으로 관여하겠다는 의사는 없었던 것으로 보이는 점, ③ 이에 따라 원고들은 피고로부터 사업시행자로서 참여하여 줄 것을 요구받았을 때 이에 대한 거절의 의사를 명확히 밝혔고, 일관되게 이 사건 토지 및 건물에 대한 매매대금의 지급만을 요청하였던 점, ④ 이 사건 제1, ② 협약을 체결한 2015. 5.경 피고가 계획하였던 이 사건 사업 내역에 따르면, 이 사건 토지 면적이 전체 사업면적의 2/3에 미치지 않았을 뿐만 아니라 다수의 제3자 소유 토지도 위 사업면적에 포함되어 있어 피고가 이 사건에서 주장하고 있는 '수용 · 사용 방식'으로 이 사건 사업을 진행할 수 있는 상황이 아니었고, 피고가 그 무렵 작성한 사업계획서에도 사업방식이 '환지 방식'임을 전제로 한 내용이 기재되어 있어, 이에 비추어 보면 이 사건 제1, ② 협약을 체결할 당시 원고들과 피고 사이에 원고들이 공동 사업시행자로 지정됨을 전제로 하여 수용 · 사용 방식으로 이 사건사업을 진행한다는 점에 대한 의사 합치가

있었다거나 원고들이 이를 인식하고 위 각협약을 체결한 것이라고 볼 수는 없는 점 등을 고려하여 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고들과 피고 사이에 원고들이 피고와 함께 공동 사업시행자로 지정되어 이 사건 사업을 진행하기로 하는 합의가 있었다거나 원고들에게 이와 같은 방식의 사업 진행에 동의하고 공동 사업시행자로 참여하여야 할 의무가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이를 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결

따라서 피고는 원고 B에게 이 사건 토지 지분에 관하여 2020. 2. 15. 환매를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.』

2. 결론

그렇다면, 원고들의 무효 확인 청구와 원고 B의 소유권이전등기 청구는 이유 있어이를 모두 인용하여야 할 것인데, 원고들의 무효 확인 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 원고B이 이 법원에서 추가한 위 청구에 따라 피고에게 소유권이전등기절차의 이행을 명한 다(구소인 원고 B의 피고에 대한 소유권이전등기 말소청구는 당심에서의 청구의 교환적 변경으로 취하되었으므로, 이에 대한 제1심 판결은 실효되었다).

재판장 판사 권혁중, 판사 정정미, 판사 이호재