

의정부지방법원 2021. 11. 23 선고 2019가합736 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 윤중

담당변호사 황윤정

피 고 B

소송대리인 변호사 이동익

소송복대리인 변호사 고용훈, 안정은

변 론 종 결 2021. 10. 26.

판 결 선 고 2021. 11. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 강원 철원군 C 답 3,160㎡에 관하여 의정부지방법원 철원등기소 2016. 3. 10. 접수 제2549호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정되는 사실

가. 피고는 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)의 대표이사이고, 원고는 포천시 E, F 각 토지(이하 '이 사건 포천 토지'라 한다) 및 강원 철원군 C 답 3,160㎡(이하 '이 사건 철원 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 원고의 아버지 G은 2015. 8. 27. 이 사건 포천 토지 지상에 태양광발전설비를 설치하는 내용의 '태양광발전설비 설치계약 내역서'를 작성하였는데, 위 내역서상 계약당사자는 D으로, 피고는 D의 담당자로 기재되어 있다.

다. G은 2015. 10. 27. 원고의 명의로, 이 사건 포천 토지 지상에 총 공사비(부가가치세 포함) 495,000,000원, 공사기간 발전허가 취득일로부터 6개월 이내로 하는 태양광발전설비설치계약서를 작성하였는데, 위 계약서상 수급자는 D으로, 피고는 D의 대표이사로 기재되어 있으며, 계약서 제14조에 공사대금 중 일부(2억 7,000만 원)는 이 사건 철원 토지로 정산을 하는 내용이, 제15조에는 토지정지작업(기초를 칠 수 있는 기본토목공사) 및 벌목은 원고가 책임지기로 하는 내용이 각 포함되어 있다(이하 위 계약서에 따른 계약을 '이 사건 공사계약'이라 한다).

라. 원고는 이 사건 공사계약 체결일인 2015. 10. 27. 피고와 이 사건 철원 토지를 대금 2억 8,000만 원에 매도하는 부동산매매계약을 체결하면서 매매대금 잔금 2억 원은 위 공사대금으로 갈음하기로 약정하였고, 위 매매계약에 따라 피고에게 의정부지방법원 철원등기소 2016. 3. 10. 접수 제2549호로 이 사건 철원 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 원고는 포천시장으로부터 2016. 5. 13. 이 사건 포천 토지 지상에 200kW 규모의 태양광발전사업을 하는 내용의 발전사업허가를, 2017. 5. 24. 이 사건 포천 토지에 관하여 발전소(태양광) 부지조성 및 공작물 설치를 목적으로 허가기간을 2017. 5.부터 2019. 4. 30.까지로 하는 개발행위허가(공작물의 설치 및 토지형질 변경)를 각 받았다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8호증, 을 제5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 공사계약의 당사자로서 원고가 개발허가를 받은 시점부터 6개월 이내인 2017년 말경까지 공사를 진행하여야 하나, 2018년 7월경에야 원고와 별다른 상의 없이 임의로 기초 공사 일부를 진행한 채 더 이상의 공사를 진행하지 아니하였다. 원고는 2019. 4. 15. 피고에게 공사 지연에 대한 피고의 책임을 물으면서 설치비용을 재산정하여 공사를 재개하거나, 계약을 파기하고 이 사건 철원 토지에 관한 소유권이전등기 말소등기절차를 이행하여 줄 것을 고지하였으나 피고는 아무런 의사를 표명하지 않았고, 이에 원고는 2019. 4. 29. 피고에게 이 사건 공사계약의 해제를 통지하였다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 공사계약 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 철원 토지에 관한 소유권이전등기 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 공사계약의 당사자는 피고가 아닌 D이고, 이 사건 공사계약에 따른 급부인 소유권이전등기는 D에 대한 금전 지급의 대체로 피고에게 이루어진 것이므로, 이 사건 공사계약의 해제에 따른 원상회복 책임은 피고가 아닌 D에게 있다.
- 2) 이 사건 공사계약의 당사자는 원고임에도 계약해제 의사표시는 무권한자인 원고의 아버지 G의 명의로 이루어졌으므로, 해제의 효력이 없다.
- 3) 이 사건 공사계약 체결 당시 원고의 책임 하에 토지정지작업 및 벌목이 이루어지면 D이 이 사건 공사를 하기로 하였는데 원고는 개발행위허가를 받고도 1년이 지나도록 토지정지작업을 하지 않았다. 이에 원고와 D은 D이 토지정지작업을 하는 대신 원고가 대출을 받아 토지정지작업에 들어간 비용까지 변제하기로 합의하였고, D은 이에 따라 토지정지작업을 완료하였다. 이후 원고와 D은 대출 여부를 확인하기 위하여 대출상담을 받았으나 원고의 신용상태로는 대출이 불가능하다는 답변을 들었고, 원고는 미지급 기성금과 잔금을 갚을 능력에 대해 소명하지도 않았다. D은 다음 공사단계인 태양광모듈 구조물을 투입할 준비를 마친 상태에서 원고의 변제 계획이 마련되지 않아 공사를 중단하게 되었다. 따라서 이 사건 공사계약의 이행지체에 피고의 귀책사유가 없으므로, 이 사건 공사계약의 해제는 부적법하다.

4) 이 사건 공사계약이 해제되었다고 하더라도 해제로 인한 원상회복의무는 동시이행 관계에 있으므로, 피고에게 피고가 면책적으로 인수한 채무로 인하여 지출한 이자 상당액, D이 투입한 토지정지작업 비용 기타 제반 비용의 반환과 상환으로 이루어져야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 공사계약의 당사자

1) 일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사해석이 문제가 되는 경우에는 법률행위의 내용, 그러한 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2019. 1. 17. 선고 2016다256999 판결 등 참조).

2) 앞서 본 사실관계, 갑 제7, 8, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 공사계약서에 수급자, 즉 계약당사자가 D으로 기재되어 있는 점, ② 이 사건 공사계약 체결 전 G이 작성한 태양광발전설비 설치계약 내역서에도 계약당사자는 D으로, 피고는 담당자로 기재되어 있는 점, ③ 이 사건 공사계약은 원고 소유 토지에 태양광발전설비를 설치하는 계약으로 수급인의 기술력, 전문성 등이 중요한 계약이며, 전기공사 면허를 보유한 사업자는 피고가 아닌 D인 점 등을 고려하면, 피고는 D의 대표이사로서 이 사건 공사계약을 체결한 것으로 보이므로, 이 사건 공사계약의 당사자는 피고가 아닌 D으로 보아야 한다.

나. 이 사건 공사계약의 해제에 따른 원상회복청구의 상대방

1) 계약상 금전채무를 지는 이가 채권자 갑의 지시에 좇아 갑에 대한 채권자 또는 갑이 증여하고자 하는 이에게 직접 금전을 지급한 경우 또는 남의 경사를 축하하기 위하여 꽃을 산 사람이 경사의 당사자에게 직접 배달시킨 경우와 같이, 계약상 급부가 실제적으로는 제3자에게 행하여졌다고 하여도 그것은 계약상 채무의 적법한 이행(이른바 ‘제3자방 이행’)이라고 할 것이다. 이때 계약의 효력이 불발생하였으면, 그와 같이 적법한 이행을 한 계약당사자는 다른 특별한 사정이 없는 한 그

제3자가 아니라 계약의 상대방당사자에 대하여 계약의 효력불발생으로 인한 부당이득을 이유로 자신의 급부 또는 그 가액의 반환을 청구하여야 한다(대법원 2010. 3. 11. 선고 2009다98706 판결 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 공사계약의 당사자는 원고와 D이므로, 이 사건 공사계약에 따른 대금 지급에 갈음한 이 사건 철원 토지의 소유권이전이 제3자인 피고에게 이루어졌다고 하더라도 계약의 해제에 따른 부당이득반환은 계약의 상대방당사자인 D에 대하여 청구하여야 한다.

다. 소결론

따라서 이 사건 공사계약이 해제되었는지에 대하여 나아가 살필 필요 없이 이 사건 공사계약의 당사자가 피고임을 전제로 피고에게 이 사건 공사계약의 해제에 따른 원상회복을 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 조영기, 판사 강희구, 판사 정재우