

창원지방법원 진주지원 2020. 12. 10 선고 2018가단4495 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

창원지방법원 2021. 11. 25 선고 2021나50236 판결

창원지방법원 진주지원 2020. 12. 10 선고 2018가단4495 판결

전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 시민

담당변호사 고윤덕, 권숙권, 김남준, 이종훈

원고들 소송복대리인 변호사 장진호

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 법무법인 더가람

담당변호사 박찬향, 안병규, 최원준

변 론 종 결 2020. 11. 12.

판 결 선 고 2020. 12. 10.

주 문

1. 피고 D은 원고 B에게 경상남도 산청군 E 임야 661㎡에 관하여 창원지방법원 산청등기소 2017. 9. 20. 접수 제15195호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고 A의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 B과 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D이 부담하고, 원고 A와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고 A가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 C은 원고 A에게 139,276,059원 및 이에 대한 2019. 9. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚을 때까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고 B의 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

- 1) 원고 B은 2017. 9. 19. 피고 D에게 경상남도 산청군 E 임야 661㎡(이하 ‘이 사건 임야’라 한다)를 매도하였고(원고 B과 피고 D이 체결한 위 매매계약을 아래에서 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 원고 B과 피고 D은 매매대금을 20,000,000원으로 약정하였다.
- 2) 원고 B은 피고 D으로부터 매매대금을 지급받지 못한 상태에서 2017. 9. 20. 이 사건 임야에 관하여 창원지방법원 산청등기소 접수 제15195호로 피고 D 앞으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.
- 3) 원고 B은 피고 D을 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 소장 부분은 2018. 8. 9. 피고 D에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3호증의 기재, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 대한 판단

원고 B은 피고 D을 상대로 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 임야에 관하여 피고 D 앞으로 경로된 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하였는바, 원고 B의 위와 같은 의사표시는 피고 D이 매매대금 20,000,000원을 지급하지 아니하였음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시라고 봄이 타당하다.

그렇다면 이 사건 매매계약이 원고 B의 해제에 의하여 2018. 8. 9. 해제되었으므로, 피고 D은 원고 B에게 이 사건 임야에 관하여 마친 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고 D의 주장에 대한 판단

1) 피고 D은, 2018. 12. 3. 창원지방법원 진주지원에 매매대금 20,000,000원을 공탁하였으므로 매매계약이 유효하고 원고 B은 계약을 해제할 수 없다는 취지로 다툰다. 살피건대, 을 제5호증의 기재에 의하면, 피고 D이 2018. 12. 4. 원고 B을 상대로 창원지방법원 진주지원 2018년 금 제1562호로 20,000,000원을 공탁한 사실은 인정되나, 앞서 본 바와 같이 피고 D이 위와 같이 공탁하기에 앞서 원고 B이 2018. 8.경 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고 D이 매매대금을 공탁하였다는 사정이 이 사건 매매계약의 해제에 영향을 미칠 수 없다. 따라서 피고 D의 위 주장은 이유 없다.

2) 또한 피고 D은, 자신이 원고 B에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행함과 동시에 원고 B이 20,000,000원을 반환하여야 한다는 취지로 주장하나, 원고 B이 위 공탁금 20,000,000원을 출급하였다는 점을 인정할 수 있는 증거가 없으므로, 피고 D의 위 주장 역시 이유 없다.

2. 원고 A의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고 A

가) 2017. 9. 19. 원고 B, 원고 A(원고 B의 며느리), 소외 F(원고 B의 아들), 피고 C, 소외 G(피고 C의 남편), 피고 D(피고 C의 사위)은, 이 사건 임야의 소유권을 원고 B으로부터 피고 D에게 이전하는 대가로 피고 C은 자신 명의의 H, I 내에 있는 현황도로를 분할하여 J(가지번) 임야 395㎡, K(가지번) 임야 271㎡ 중 2분의 1 지분 및 L(가지번) 대지 74㎡ 중 2분의 1 지분을 원고 A에게 이전하여 주기로 하는 교환계약을 체결하였다.

나) 위와 같은 교환계약에 따라 원고 B은 이 사건 임야에 관하여 피고 D에게 소유권이전등기를 경료하여 주었으나, 피고 C은 자신 명의의 H, I 각 부동산을 2018. 1. 30.자 매매를 원인으로 하여 소외 M 등에게 이전하여 주었다.

다) 위와 같은 교환계약을 통해 원고 A가 피고 C 명의의 경상남도 산청군 H, I 내에 있는 현황도로를 확보하고자 했던 이유는 원고 A가 자신을 사업자로 하여 위 현황도로 바로 위 부지에 조성할 태양광발전소의 진입로가 필요하였기 때문이었다. 그 점에 관하여 피고 측은 잘 알고 있었음에도 불구하고 피고 C이 교환계약을 위반함에 따라 원고 A는 새로이 진입로를 개설하여 기존의 허가에 갈음한 변경허가를 득하여야 하였을 뿐만 아니라 태양광 발전이 1년 이상 늦어짐에 따라 막대한 손해를 입게 되었다.

라) 피고 C이 교환계약을 위반함에 따라 원고 A가 입은 적극적 손해는 22,512,970원에 이르고, 일실수입도 116,763,089원에 이르는바, 피고 C은 원고 A에게 139,276,059원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피고 C

피고 측은 원고 측이 주장하는 교환계약을 체결한 사실이 없고, 피고 측은 원고 측에게 조속히 측량하여 도로예정부지를 매수하라고 수차례 통보하고, 과수원을 제3자에게 매도할 당시 충분한 참여권을 보장해 주었는데도 불구하고 원고 측이 측량 및 매수를 하지 않아 부득이 제3자에게 매도한 것에 불과하다.

나. 청구원인에 대한 판단

1) 원고 A가 제출한 서증 및 증인 N, G의 각 증언을 살펴보아도 원고 A와 피고 C 사이에 원고 A의 주장과 같은 교환계약이 체결되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 수 있는 증거가 없다. 위와 같이 판단한 구체적인 근거는 다음과 같다.

가) 당사자 사이에 계약서가 작성되지 아니하였다. 원고 A는 갑 제1호증(토지사용승낙서)을 관련 증거로 들고 있으나, 위 서류는 피고 C이 원고 A를 상대로 2017. 9. 20.부터 「661㎡(토지와 진입로) 등기부등본 등재시까지」 경상남도 산청군 H 임야 9692㎡ 중 601㎡와 I 대 978㎡ 중 60㎡를 사용하는 것을 승낙하는 것에 불과하고, 피고 C이 위 토지의 소유권을 원고 A에게 이전하는 취지라고 해석하기 어렵다. 또한 원고 A가 토지를 사용할 수 있는 종기에 관하여 「661㎡(토지와 진입로) 등기부등본 등재시까지」라고 기재되어 있는 점에 비추어 보면, 피고 C 소유 토지에 대한 측량 및 분할이 필요했던 사정에 따라 매매계약의 대상이 정확하게 특정되지 못한 상태에서 분할측량 및 지번이 확정되면 향후 매매의 내용을 확정하여 계약을 체결하기로 하는 매매계약 체결을 위한 교섭단계에 있었을 가능성을 배제하기 어렵다고 보인다.

나) 한편 원고 A는 피고 C과 소외 G을 배임죄로 고소하였다(갑 제11-3호증). 이에 관하여 검사는 원고 A가 주장하는 교환계약이 체결되었음을 전제로 G에게 위 H 임야 및 I 대지 중 분할 부분을 원고 A 명의로 소유권이전등기 절차를 이행해 주어야 할 임무가 있었음에도 불구하고 G이 위와 같은 임무에 위배하여 2018. 1. 30. M, O에게 위 H 임야 및 I 대지를 매도하고 2018. 3. 27. 소유권이전등기를 경료해 줌으로써 위 H 임야 및 I 대지 중 분할 부분 가액(G과 F가 평가한 금액은 2,000만 원) 상당의 재산상 이익을 취득하고 F에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다는 공소사실로 G을 기소하였다(갑 제10-6호증). 이에 대하여 창원지방법원은 2020. 2. 19. G과 F 사이에 교환계약이 체결된 것으로 추단하기 어렵다고 판단하고 G에 대하여 무죄판결을 선고하였고(2019노1093, 을 제11호증), 창원지방법원의 무죄판결은 그대로 확정되었다(을 제12, 13호증).

다) 또한 원고 A가 2018. 4. 18. 피고 C에게 보낸 내용증명(을 제1호증)에 의하면, 원고 A는 피고 C의 토지 매도에 대하여, 피고 C 소유 토지 일부를 사용하는 조건으로 이 사건 임야에 대한 매매계약을 체결하였으나 이러한 조건을 무시하고 타인에게 매각하였으므로 고소하겠다는 취지로

항의하여, 사용조건을 위반하였다고 언급하였을 뿐 피고 C 소유 토지 일부와 교환계약을 체결하였음에도 이를 이행하지 않는다고 항의한 사실이 없다. 그렇다면 위와 같이 교환계약의 대상물이 정확하게 특정되지 않은 상태에서 피고 C 소유 토지의 일부를 원고 B 소유 이 사건 임야와 교환하기로 하는 내용의 계약이 확정적으로 체결되었다고 보기 어렵다.

2) 그렇다면 원고 A와 피고 C 사이에 교환계약이 체결되었다고 인정하기 어려우므로, 원고 A의 청구원인 주장은 채무불이행 책임 성립 여부 및 손해배상의 범위에 관하여 나아가 검토할 필요 없이 이유 없다고 할 것이다.

3. 결론

원고 B의 청구는 이유 있어 인용하고, 원고 A의 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 강현구