

서울고등법원 2015. 8. 20 선고 2014나2052238 판결 [매매대금등반환청구]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

변론 종결 2015. 7. 2.

판결 선고 2015. 8. 20.

제 1 심 판결 인천지방법원 2014. 11. 28. 선고 2014가합53178 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 주위적으로 피고들은 연대하여 원고에게 130,000,000원 및 이에 대하여 이

사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로 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 2009. 12. 15. 인천 중구 H 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 의한 생활대책용지 공급대상자로 선정된 자인데, 2012. 8. 9. 사망하였고(이하 '망인'이라 한다), 그 상속인으로는 배우자인 피고 B, 자녀들인 피고 C, D, E, F가 있다.

나. 망인은 이 사건 사업에 의한 생활대책용지 공급대상자로 선정되기 이전인 2007.1.경 J과 사이에 위 생활대책용지 분양권(약 15평)을 양도하기로 하는 내용의 생활대책용지 매매계약(이하 '이 사건 제1 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데 매도인 및 매수인란은 모두 공란으로 되어 있고, 그 주요 내용은 다음과 같다(갑 제5호증의 1).

부동산의 표시 : 인천시 중구 H 생활대책용지 분양권(약 15평)

소유주 성명 : G

위 표시의 분양권을 매매함

매도인 : 공란 (이하 '갑'이라 한다)

매수인 : 공란 (이하 '을'이라 한다)

제1조 : 분양권의 성격

위 표시 분양권은 H내 상가용지를 도시개발공사가 정한 일정 요건을 갖춘 자에게 부여할 약 15평의 생활대책용지로서, 분양금액은 차후 도시개발공사에서 정한 금액으로 분양권자가 매입하여야 한다. (상가 용지 불하에 필요한 조합구성시 '갑'은 무조건적으로 협조한다)

제2조 : 대금 지급방법

매매대금 1억 8,000만 원

제3조 : 분양권의 권리승계

'갑'은 전조에서 정한 잔금을 수령함과 동시에, 분양권의 권리포기 및 이행각서, 위임장, 인감증명서, 주민등록등본, 기타 분양권 인수에 필요한 서류 일체를 구비하여 '을'에게 제출한다.

다. 이에 따라 J은 2007. 1. 12. 망인에게 1억 8,000만 원을 지급하였고, 망인은 J에게 매매계약이행각서, 포기각서, 위임장, 주민등록등본, 매수인란과 매매대금란이 공란으로 된 매매계약서 등을 교부하였는데, 포기각서와 위임장에는 그 상대방이 기재되어 있지않고, 망인의 인장만이 날인되어 있으며, 매매계약이행각서의 주요 내용은 다음과 같다.

1. 매도인의 생활대책용지에 대한 자격미달 및 분양권에 대해 제반서류 미필로 인하여 분양권이 안 나올 경우, 매도인은 매수인에게 위약금을 배상한다.

2. 매수인이 제3자에게 명의이전 요구시 매도인은 이의 없이 제반 서류를 해준다.

5. 매도인은 분양권에 대한 명의 변경시 필요한 제반서류 일체를 매수인의 요구 시 조건없이 갖추어 동행하여 하자 없이 처리한다.

라. 망인은 2007. 1. 15. 액면금 1억 3,000만 원, 수취인 J, 지급기일 일람출급, 지급지, 지급장소, 발행지 각 인천광역시로 된 약속어음 1매를 발행하여 J에게 교부하였다.

마. 원고는 2007. 4.경 J과 사이에 J이 망인으로부터 양수한 생활대책용지 분양권을 2억 2,000만 원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, J에게 그 대금 2억 2,000만 원을 지급한 후 J으로부터 매수인란과 매도인란이 공란으로 된 매매계약서, 이행각서, 포기각서, 위임장, 인감증명서, 약속어음 등을 교부받았다.

바. 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 하여야합니다.

바. 망인이 사망함에 따라 망인의 생활대책용지 공급대상자로서의 권리를 유지하기 위하여는 상속인들인 피고들이 상속재산분할협의를 작성하여 상속절차를 이행하여야하나 이를 이행하지 않았고, 이에 따라 생활대책용지 공급대상자로서의 권리를 포기한 것으로 간주되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을가 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 증인 I의 증언, 제1심과 당심의 인천도시공사에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 사업의 생활대책용지 공급대상자인 망인은 장차 공급받게 될 생활대책용지에 관한 분양권을 J에게 양도하였고(위 양도계약은 이주주택지를 포함한 계약이며, 매매대금도 이를 포함한 금액이다), J은 이를 다시 원고에게 양도하였는데, 망인은 생활대책용지에 대한 분양계약이 체결되지 못할 경우에 대비하여 위약금 30,000,000원과 생활대책용지에 관한 매매대금 100,000,000원을 합한 금액인 130,000,000원을 액면금으로 한 약속어음을 발행해 주었다.

따라서 망인의 상속인인 피고들은 위 양도계약에 따라 생활대책용지를 공급받기 위하여 조합에 가입하여야 하고, 그 조합원의 지위를 원고에게 승계해 주어야 할 의무가 있으므로, 망인의 생활대책 대상자로서의 권리를 피고들 중 1인이 단독으로 상속받기로 하는 내용의 상속재산분할협의를 작성하여 인천도시공사에 제출할 의무가 있는 데, 피고들은 이를 이행하지 않아 위 양도계약에 따른 채무를 불이행하였으므로, 주위적으로 피고들은 연대하여 원고에게 위 130,000,000원의 지급을

구하고, 예비적으로 상속지분비율에 따라 피고 B은 35,454,540원(= 130,000,000원 × 3/11), 피고 C, D, E, F는 각 23,636,360원(= 130,000,000원 × 2/11)의 지급을 구한다.

나. 관계 법령

망인이 이 사건 사업의 생활대책용지 공급대상자로 선정될 당시인 2009. 12. 15. 시행되던 법령 중 관련 내용은 다음과 같다.

○ 택지개발촉진법 [2009. 12. 29. 법률 제9865호로 개정되기 전의 것]

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 변동을 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 [2010. 5. 4. 대통령령 제22151호로 개정되기 전의 것]

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 국토해양부령으로 정하는 용지의 경우

○ 택지개발촉진법 시행규칙 [2010. 6. 15. 국토해양부령 제248호로 개정되기 전의 것]

제11조의2(택지의 전매행위 제한의 특례) 영 제13조의3 제2호에서 "국토해양부령으로 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.

다. 판단

위 인정사실과 관계 법령에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 망인과 J 사이에 체결된 이 사건 제1 매매계약은 무효라고 할 것이므로, 이 사건 제1 매매계약이 유효함을 전제로 채무불이행으로 인한 손해배상을 구하는 원고의 주위적 및 예비적 주장은 모두 이유 없다.

1) 사업시행자가 수립한 이주대책에 따라 택지 등을 분양받을 수 있는 구체적인 권리인 수분양권은 사업시행자가 이주대책에 관한 구체적인 계획을 수립하여 이를 해당자에게 통지 내지 공고한 후 이주자가 수분양권을 취득하기를 희망하여 이주대책에 정한 절차에 따라 사업시행자에게 이주대책대상자로 선정신청을 하고 사업시행자가 그신청을 받아들여 이주대책대상자로 확인하고 결정하여야만 비로소 발생하는 것이므로 (대법원 1994. 5. 24. 선고 92다35783 전원합의체 판결 참조), 이 사건 제1 매매계약은 생활대책용지 공급대상자로서의 권리를 양도하는 내용의 계약이므로 그 권리가 발생할당시의 관계 법령에 의하여 그 권리의 양도가 허용되는지 여부에 따라 효력을 판단하는 것이 타당하다.

2) 망인이 생활대책용지 공급대상자로 선정된 시기는 이 사건 제1 매매계약이 체결된 후인 2009. 12. 15.이고, 당시 시행되던 택지개발촉진법 제19조의 2에 의하면, 망인이 공급받게 될 생활대책용지에 관한 소유권이전등기시까지 해당 용지를 지급받은 용도대로 사용하지 않은 채 그대로 전매하는 것은 원칙적으로는 무효인바, 이 사건 제1매매계약은 망인이 장래에 취득하게 될 생활대책용지에 대한 분양권을 양도하는 것을 그 내용으로 하는 것이므로, 결국 위 분양권을 양도하기로 한 이 사건 제1 매매계약도원칙적으로 무효이다.

3) 위 법률 규정 단서 조항 및 동법 시행령 제13조의 3, 동법 시행규칙 제11조의 2에 의하면 일정한 경우 사업시행자의 동의를 받아 전매가 허용되는 예외에 관하여 규정하고 있으나, 이 사건 제1 매매계약에 관하여 사업시행자인 인천도시공사의 동의가 존재한다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 제1 매매계약이 유효하다고 볼 여지도 없다.

4) 이 사건 공고에 의하면, 생활대책대상자로 선정된 자만이 위 택지개발사업의 생활대책용지에

대하여 공급신청을 할 수 있는 자격이 있으나 다만 생활대책대상자로 선정된 자들이 조합을 구성하여 그 조합 단위로 공급신청을 하도록 정하여 그 조합만이 사업시행자와 적법하게 분양계약을 체결할 수 있고, 그 분양계약은 1회에 한하여 조합전체로서의 명의변경만이 가능할 뿐이며, 조합원이 각각의 지분을 개별적으로 양도하는 행위를 금지한다고 규정하고 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 배광국, 판사 임영우, 판사 최한순