

수원지방법원 성남지원 2016. 9. 22 선고 2015가합205686 판결 [매매대금청구 등]

전 문

원 고 A

피 고 B지역주택조합

변론 종결 2016. 6. 9.

판결 선고 2016. 9. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 574,000,000원 및 이에 대하여 2008. 7. 1.부터 2015. 9. 16.까지는연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고와 이호이앤씨 주식회사 사이의 이 법원 2013가단212140호 손해배상(기) 사건의 판결에 관하여, 이 법원 법원사무관은 피고에 대한 강제집행을 위하여 원고에게 집행문을 부여하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 매매계약의 체결 등

- 1) 이호이앤씨 주식회사(이하 '이호이앤씨'라고 한다)는 2008. 3. 19. 화성시 C 일대에 관한 공동주택건설사업(이하 '이 사건 주택건설사업'이라 한다)의 시행을 위하여 원고와 사이에 원고 소유의 화성시 D 토지 및 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 8억 2,000만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 당시 이 사건 부동산의 소유권은 잔금 지급 후 이호이앤씨또는 이호이앤씨가 지정하는 자에게 이전하기로 약정하였고, 잔금지급기일은 2008. 6.30.로 정하였다.
- 2) 이호이앤씨는 2008. 3. 20. 원고에게 중도금 246,000,000원을 지급하였으나, 나머지 잔금 574,000,000원은 지급하지 아니하였다.

나. 이 사건 부동산에 관한 신탁등기

원고, 주식회사 하나자산신탁(변경 전 상호: 주식회사 다올부동산신탁, 이하 '하나자산신탁'이라 한다) 및 이호이앤씨는 2008. 3. 20. 이 사건 부동산에 관하여 유진투자증권을 우선수익자로, 이호이앤씨를 채무자 겸 수익자로 각 지정한 부동산관리처분신탁계약을 체결하였고, 2008. 3. 21. 이 사건 부동산에 관하여 하나자산신탁 명의의 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이호이앤씨의 원고에 대한 손해배상판결의 확정

- 1) 원고는 이 사건 매매계약 이후 새로운 공장부지를 마련하기 위하여 2008. 5. 1. E으로부터 화성시 F, G 토지를 매매대금 5억 1,000만 원에 매수하였다.
- 2) 원고와 이호이앤씨는 2008. 10. 22. 아래와 같이 이호이앤씨의 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무불이행 등으로 인하여 원고에게 발생하는 손실비용 및 소송비용 모두를 이호이앤씨가

부담하기로 하는 내용의 약정서를 작성하였다

1. 원고와 이호이앤씨는 2008. 3. 19. 화성시 D 물건을 아파트건설사업을 위해 매도하기로 계약하고, 2008. 6. 30.까지 잔금을 지급하기로 하였다.

2. 본 계약 체결시 부동산 명도 시점을 2008. 12.로 예정하였으므로, 원고는 공장이전을 위해 2008. 5. 1. 화성시 F, G를 계약하고, 2008. 7. 31.까지 잔금을 지급하기로 하였다.

3. 이호이앤씨가 위 1항의 계약을 이행하지 못한 관계로, 원고도 위 2항의 계약을 이행하지 못하게 되어 부득이 해약을 하게 되는 상황에 이르게 되었다. 이에 원고와 이호이앤씨는 쌍방 합의 하에 원고의 해약으로 발생하는 손실비용 및 법정 분쟁시 발생될 소송비용 모두를 이호이앤씨가 부담하기로 약정한다.

(1) 현재까지 투입된 금액

1 계약금 및 중도금: 8,100만 원

2 공증료 ~ 7 중개수수료

합계: 120,607,025원

(2) 회수 가능 금액

1 계약금 및 중도금 중: 일부

2 농지보전분담금: 31,027,500원

(3) 예상 손실비용: 120,607,025원 - (31,027,500원 + 일부) = 89,579,525원 - 일부

3) 원고는 2008. 10. 28. E과 사이에 중도금 3,000만 원은 반환받고 계약금 5,100만 원은 포기하는 내용으로 위 1)항 매매계약을 해제하기로 합의하였다.

4) 원고는 이호이앤씨가 위 약정서에 기한 의무를 이행하지 아니하자 이호이앤씨를 상대로 이 법원 2013가단212140호로 손해배상소송을 제기하였고, 이 법원은 2014.4. 2. "이호이앤씨는 원고에게 59,579,525원 및 이에 대한 2013. 12. 22.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라"는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2014. 4. 19. 확정되었다(이하 '이 사건 확정판결'이라 한다).

라. 이 사건 승계계약의 체결

피고는 2015년 5월경 이호이앤씨와 사이에, 이호이앤씨가 추진해온 이 사건 주택건설사업을 피고가 주체가 되어 추진하는 것을 목적으로 피고가 이호이앤씨의 모든 지위 및 그 권리의무를 승계하기로 하는 내용의 B 지역주택조합사업승계계약(이하 '이사건 승계계약'이라 한다)을 체결하였다. 주요 조항은 다음과 같다.

제3조(업무분담 및 의무)

이호이앤씨와 피고는 본 사업의 목적 달성을 위하여 다음과 같이 업무를 분담하기로 한다.

1 이호이앤씨는 본 사업의 기존 시행사로서 다음 각호의 업무를 수행한다.

6. 사업토지에 관련한 소송 중 패소한 부분의 채무금액(판결 금액) 지급의무

2 피고는 향후 본 사업의 실질적인 사업주체로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 본 사업의 토지구입을 위하여 이호이앤씨의 토지계약 승계의무

2. 상기 사업을 위하여 이호이앤씨가 지출한 사업추진비용 중 토지비로 이호이앤씨가 지주에게 직접 지급한 금액을 이호이앤씨에게 상환할 의무

3. 사업토지에 관련한 소송의 변호사 비용 등 소송비용 지급의무

제7조(비밀유지 및 특약사항)

2 본 사업을 추진하면서 아래 각 호와 같은 사유로 사업의 내용이 변경되어 조합원의 분담 금액이 증가된 경우 그 책임은 이호이앤씨에게 있다. 따라서 이를 근거로 피고는 제3조 제2항의 이호이앤씨에게 지급되어야 하는 금액에서 아래 금액을 차감하고 지급할 수 있다. 단, 차감액은 제3조 제2항 금액의 50%를 초과할 수 없다.

1. 본 사업을 위한 토지비의 합계금액이 별첨 토지조서의 664억 원보다 3%가 초과된 금액

2. 제2조의 아파트 세대수보다 10세대 이상 감소한 경우의 손실금액 및 본 사업을 위한 지구단위계획 및 사업승인 등 인허가 조건에 따른 비용이 10억 원 이상 상승(아파트공사비 등은 제외)되는 금액

3 피고는 제3조 제1항 제6호의 사업토지에 관련한 소송 중 패소한 부분의 채무금액(판결금액)을 해당 토지주에게 우선 지급하고, 이호이앤씨에게 제2항의 금액 지급시 정산하기로 한

다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13, 17호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이호이앤씨와 사이에 체결한 이 사건 승계계약을 통해 이 사건 주택건설사업의 대지 마련을 위하여 이호이앤씨가 체결한 이 사건 매매계약을 승계할 의무(이 사건 승계계약 제3조 제2항 제1호) 및 사업토지에 관련한 소송중 이호이앤씨가 패소한 부분의 채무금액(판결금액)을 해당 토지주에게 우선 지급할의무(이 사건 승계계약 제7조 제3항)를 부담한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 미지급 잔금 574,000,000원 및 이에 대하여 잔금지급기일 다음날인 2008. 7. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2015. 9. 16.까지는 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 이 사건 확정판결에 따라 이호이앤씨가 원고에게 부담하고 있는 채무에 관한 채무자의 지위를 승계하였다고 할 것이다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

1) 피고는 2012. 10. 31. 조합으로 설립되기 이전 B지역주택조합설립추진위원회의 지위에서 이호이앤씨, 주식회사 연건디앤씨, 유진투자증권 주식회사와 사이에 B 지역주택조합사업 추진을 위한 약정을 체결하였는데, 위 약정에 의하면 B지역주택조합설립추진위원회는 이 사건 부동산을 포함한 신탁부동산이 공매되어 그 공매절차에서 낙찰자로 선정될 것을 조건으로 위 신탁부동산에 관한 매매계약을 체결한 뒤 조합을 설립하여 매매대금을 지급하는 등 매매계약을 완결하고 위 신탁부동산을 사업부지로 하여 주택법상의 주택건설사업을 시행하기로 하였다. 그런데 피고는 이 사건 부동산의 소유권을 공매 등의 방식으로 취득한 바 없으므로, 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 없다.

2) 피고는 이 사건 부동산을 포함한 신탁부동산을 낙찰받지 못할 가능성이 존재하자 2015. 5. 31.

조합임시총회에서 유진투자증권의 대출금채권과 이 사건 부동산을 포함한 신탁부동산에 관한 우선수익권자의 지위를 피고에게 양도하는 내용의 채권양수도계약 체결을 승인하는 의결을 하였을 뿐, 이 사건 주택건설사업과 관련한 이호이앤씨의 모든 권한 및 지위를 승계하기로 약정한 사실이 없다.

나. 판단

먼저 갑 제12호증(B 지역주택조합사업을 위한 약정서)의 기재에 의하면, 이호이앤씨, B지역주택조합설립추진위원회, 주식회사 연건디앤씨, 유진투자증권 주식회사가 2012. 10. 31. 이 사건 부동산을 포함한 화성시 C 일대 대지 지상의 주택건설사업 시행에 관한 약정서를 작성하였는데, 위 약정서에 의하면 위 B 일대 대지 중 신탁부동산에 관하여는 공매절차에서 낙찰자로 선정되면 신탁부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 조합을 설립하여 매매계약을 완결하고 주택건설사업을 시행하기로 한 사실을 인정할 수는 있다. 그러나 위 약정서 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 조합설립 이후 이 사건 부동산을 포함한 신탁부동산을 공매를 통해 피고가 낙찰받지 못할 가능성이 존재하자 새로이 이 사건 승계계약을 체결한 것이므로 피고의 이 사건 부동산 매매계약의 승계의무는 이 사건 승계계약을 기초로 판단하여야 하는 점, ② 이 사건 주택건설사업의 토지구입을 위한 이호이앤씨의 토지계약 승계의무에 있어 이 사건 부동산을 포함한 신탁부동산을 제외할 사정이 존재하지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 피고에게는 여전히 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있다.

또한 이 사건 승계계약이 체결되었음에도 피고가 이 사건 주택건설사업에 관한 사업시행권 기타 이와 관련하여 이호이앤씨가 보유하고 있는 권리 및 권한과 지위를 승계하지 아니하고 오로지 신탁부동산에 관한 우선수익권자의 지위만을 승계하였다고 인정할 만한 어떠한 증거도 없고, 오히려 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 승계계약을 통하여 이 사건 주택건설사업에 관한 사업시행권 기타 이와 관련하여 이호이앤씨가 보유하고 있는 권리 및 권한과 지위를 승계하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고의 청구를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 고종영, 판사 이효은, 판사 한현희